

# Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération du Choletais

## DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

Prescription	19 janvier 2015
Arrêt du projet	18 février 2019
Approbation	17 février 2020



# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION : UN TERRITOIRE MULTIPOLAIRE .....</b>	<b>3</b>
<b>AXE 1 : CONFORTER LE CHOLETAIS COMME TERRITOIRE ENTREPRENANT .....</b>	<b>6</b>
<b>I. Affirmer le Choletais comme bassin économique stratégique .....</b>	<b>10</b>
<b>II. Conforter et relancer l'activité commerciale en centralité, tout en optimisant les espaces de périphérie existants .....</b>	<b>17</b>
<b>III. Conforter l'agriculture et la viticulture comme une force de l'économie locale et une richesse pour le territoire .....</b>	<b>23</b>
<b>IV. Poursuivre le développement touristique .....</b>	<b>27</b>
<b>AXE 2 : ACCROÎTRE L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE DANS UN TERRITOIRE MULTIPOLAIRE .....</b>	<b>30</b>
<b>I. Dynamiser la production de logements .....</b>	<b>33</b>
<b>II. Favoriser le renouvellement du parc d'habitat existant .....</b>	<b>43</b>
<b>III. Développer une offre de logements diversifiée .....</b>	<b>47</b>
<b>AXE 3 : RENFORCER LA QUALITÉ DE VIE DES CHOLETAIS .....</b>	<b>50</b>
<b>I. Préserver et mettre en valeur l'identité du territoire .....</b>	<b>54</b>
<b>II. Favoriser un développement économe en ressources et en énergie .....</b>	<b>60</b>
<b>III. Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques, nuisances et pollutions .....</b>	<b>66</b>
<b>IV. Améliorer l'offre de mobilité et l'accessibilité du territoire .....</b>	<b>69</b>
<b>V. Conforter l'offre d'équipements et de services .....</b>	<b>76</b>

---

# **INTRODUCTION**

---

La Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC) a décidé, le **19 janvier 2015**, de lancer la **révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération Choletaise**, approuvé en 2008.

**Suite à la naissance de l'Agglomération du Choletais (AdC) au 1<sup>er</sup> janvier 2017**, issue de la fusion de la CAC avec la Communauté de Communes du Bocage (CCB) et de l'adhésion des communes de l'ancienne Communauté de Communes du Vihierois-Haut-Layon (CCVHL), **le périmètre du SCoT s'est élargi au nouveau territoire intercommunal.**

Faisant suite au Rapport de Présentation (RP) et au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), **le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)** est la troisième **grande composante du SCoT.**

Dans le respect des orientations définies par le PADD, **le DOO détermine :**

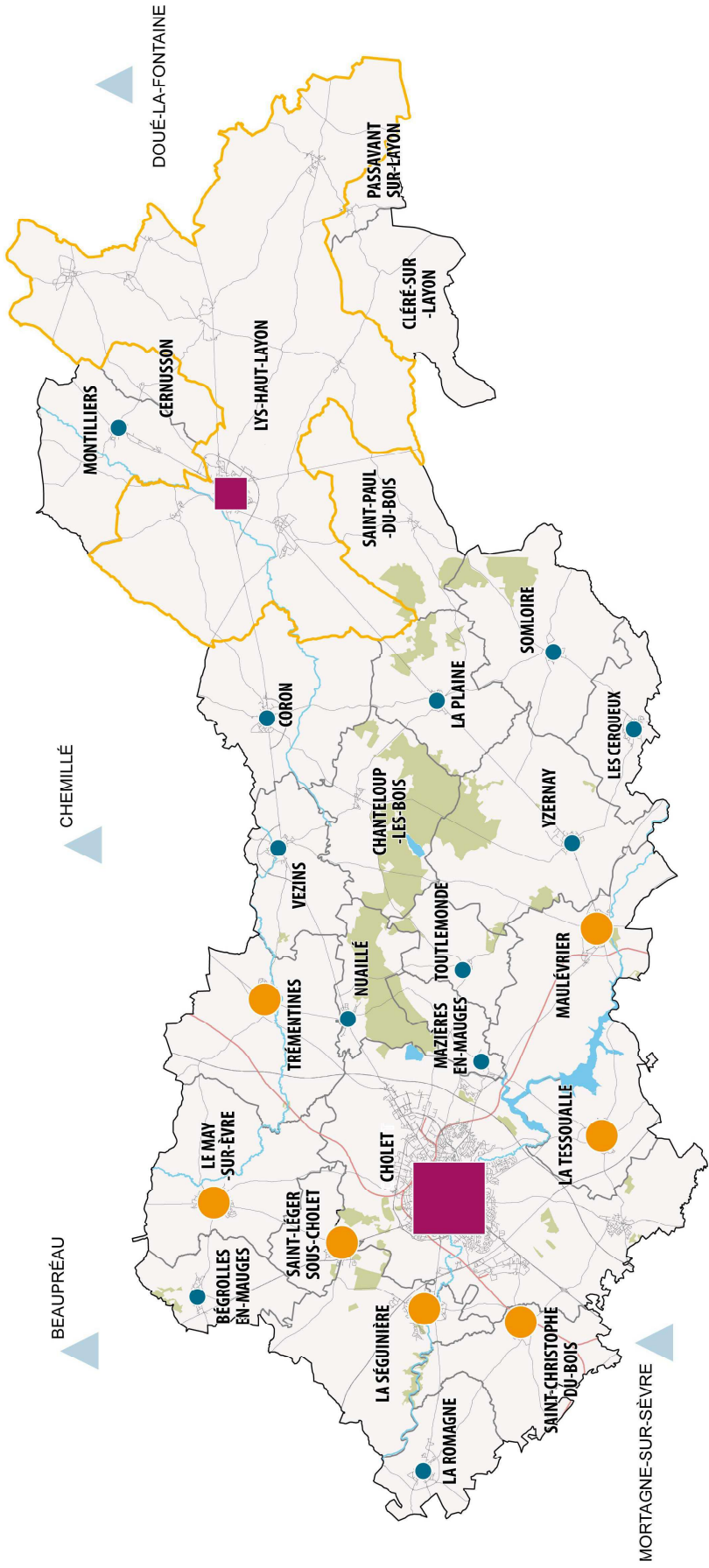
- 1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;
- 2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;
- 3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers. Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.

Pour une meilleure cohérence et lisibilité entre les documents, le plan du DOO suit celui du PADD. Pour chaque orientation, les éléments sont présentés de la manière suivante :

- les **orientations** correspondent aux titres ;
- les **objectifs** sont définis par un cadre bleu foncé (prescriptions) ou bleu clair (recommandations). Ils sont précédés d'un bref exposé des enjeux, motivations ou explications utiles pour leur compréhension et leur traduction dans les documents. Ils s'accompagnent si nécessaire d'illustrations.

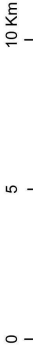
Les illustrations permettent d'expliquer le vocabulaire technique ou d'exprimer les objectifs d'une autre manière que par le texte. **Ces illustrations n'auront pas de portée réglementaire, à l'inverse des cartes qui reprennent les orientations du PADD.**

# UNE ORGANISATION TERRITORIALE STRUCTURÉE PAR LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT



**Légende**

- Pôle d'attractivité
- Centralité relais
- Commune de proximité



---

## **AXE 1 : CONFORTER LE CHOLETAIS COMME TERRITOIRE ENTREPRENANT**

---

**Le premier pilier** du PADD est **le soutien et l'organisation de l'activité économique.**

Il s'agit notamment d'**offrir de bonnes conditions d'accueil et de développement pour les entreprises choletaises et celles qui souhaitent s'y installer.** Comme pour les projets résidentiels, l'objectif est de limiter la consommation d'espace par l'optimisation du foncier disponible dans les zones d'activités existantes et par la reprise des friches. Néanmoins, cette mobilisation du foncier disponible ne sera pas suffisante au vu de la dynamique économique constatée et projetée et l'AdC devra proposer en conséquence une nouvelle offre foncière.

En matière commerciale, en adéquation avec le programme " Action Cœur de Ville " dont la ville centre de l'AdC va bénéficier, le PADD vise à **relancer la dynamique dans le centre-ville et les quartiers de Cholet, ainsi que dans les centres-bourgs.** Il s'agit plus largement de préserver le rôle urbain et social des centralités, où tous les facteurs d'attractivité doivent être mobilisés.

Les secteurs agricoles et viticoles occupent une place importante dans le Choletais. Le PADD met l'accent sur la **pérennité et le développement des sites d'exploitation,** ainsi que la **préservation des espaces agricoles.**

Au carrefour de plusieurs sites naturels ou de loisirs (Puy du Fou, Bioparc de Doué-la-Fontaine, plages de l'Atlantique, Center Parcs du Bois aux Daims, etc.), **le Choletais affirme son positionnement touristique** en proposant une offre cohérente qui s'appuie sur ses richesses locales, patrimoniales et naturelles, ainsi que sur ses équipements culturels, sportifs et de loisirs. **Le territoire cherchera à améliorer la structuration de cette offre et à lui donner plus de visibilité.**

---

## I. Affirmer le Choletais comme bassin économique stratégique

---

Renforcer l'attractivité économique du territoire

Structurer l'implantation des emplois et des activités sur le territoire

Soigner et développer un " paysage économique " de qualité

---

## II. Conforter et relancer l'activité commerciale en centralité, tout en optimisant les espaces de périphérie existants

---

Affirmer les centralités comme espaces privilégiés de développement commercial

Prioriser le développement commercial sur les zones existantes en optimisant le foncier disponible


Poursuivre l'amélioration de l'ambiance urbaine



---

### **III. Conforter l'agriculture et la viticulture comme une force de l'économie locale et une richesse pour le territoire**

---



**Pérenniser  
les activités agricoles,  
viticoles et sylvicoles**



**Préserver les espaces  
agricoles fonctionnels**


---

### **IV. Poursuivre le développement touristique**


---



**Accroître la notoriété  
du territoire**



**Consolider et valoriser  
la qualité  
de l'offre touristique**



**Élargir les connexions  
et les partenariats  
avec les offres  
touristiques voisines**

## Orientation I.

### Affirmer le Choletais comme bassin économique stratégique

Synthèse du Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"><li>• Entre les métropoles régionales, Nantes et Angers, et les bassins d'emploi de 2<sup>e</sup> niveau dont elle fait partie, l'AdC, par sa dynamique économique et la diversité de ses activités, <b>se place en tête de l'armature des pôles régionaux et extra-régionaux</b> que sont Saint-Nazaire, Laval, La Roche-sur-Yon, Saumur dans une moindre mesure, Niort et Poitiers.</li><li>• Historiquement, <b>Cholet constitue un pôle important d'attractivité de l'emploi</b>, au centre d'un bassin économique très étendu, caractérisé par une <b>forte imbrication de l'industrie et de l'artisanat dans le milieu rural</b>, constituant ainsi un maillage propice au développement homogène du territoire.</li><li>• Le modèle dit des "<b>usines à la campagne</b>" constitue une <b>spécificité du secteur choletais</b> englobant les Mauges et le nord Vendée qui perdure encore, dans la mesure où l'on ne retrouve de telles concentrations industrielles qu'autour des agglomérations ou autour des axes routiers importants, et non généralement en zone rurale. Peu tourné vers Angers, le Choletais entretient davantage de <b>liens avec Nantes et le nord Vendée</b>.</li><li>• Pourtant, ce territoire a longtemps été <b>enclavé</b>. Cette situation a été propice au <b>développement endogène de l'économie</b>, autour de secteurs traditionnels industriels, comme la chaussure et le textile. Associé à un fonctionnement plutôt paternaliste des entrepreneurs locaux, il a conduit à l'<b>attachement de la main d'œuvre à son territoire et à son travail</b>, avec une faible mobilité et une relative autonomie, ainsi qu'au développement assez tôt de la bi-activité dans les ménages. Ce rapport entre la population active et son emploi a marqué son empreinte et semble porteur, puisqu'il constitue un atout auprès des industriels désireux de trouver une <b>main d'œuvre qualifiée, travailleuse et consciencieuse, peu portée sur les conflits sociaux</b> (source : Comité d'expansion économique de Maine-et-Loire).</li><li>• La vitalité du tissu industriel présent sur l'AdC est perceptible tant en milieu urbain que rural car <b>57 Zones d'Activités Économiques (ZAE)</b> se répartissent sur l'ensemble des 26 communes du territoire.</li><li>• L'attractivité du bassin économique du Choletais ne fait que se renforcer avec un <b>nombre important de ventes de terrains</b> sur les dernières zones d'activités créées : l'Appentière à Mazières-en-Mauges, le Parc 5 à Saint-Christophe-du-Bois, le Grand Village à Trémentines, etc.</li></ul>
------------------------	---

#### Objectif I.1.

#### Renforcer l'attractivité économique du territoire

Rappel des orientations du PADD	<ul style="list-style-type: none"><li>• Maintenir une économie industrielle forte, tout en favorisant la diversification des emplois.</li><li>• Poursuivre la diversification de l'offre foncière et immobilière pour l'accueil d'entreprises, que ce soit de grande taille pour les activités économiques d'envergure (industrie, logistique, etc.), de petite et moyenne capacité pour les TPE-PME dont l'artisanat ou encore les espaces mutualisés.</li><li>• Accompagner les entreprises dans leur développement.</li><li>• Favoriser le raccordement des zones d'activités à la fibre optique.</li><li>• Préserver et valoriser les savoir-faire locaux mis en valeur par une main d'œuvre qualifiée.</li></ul>
---------------------------------	---

L'AdC est caractérisée par des activités économiques diverses, avec une **forte imbrication de l'industrie et de l'artisanat dans le milieu rural**. Pour rester attractif économiquement, le territoire doit mettre en place les conditions nécessaires à l'installation ou au développement des entreprises.

Afin d'appuyer la stratégie de développement économique du Choletais, le SCoT souhaite **diversifier l'offre foncière pour répondre aux besoins des entreprises**, quelles que soient leur taille ou leur type d'activité.

**Définitions :**

- **Une Zone d'Activités Économiques (ZAE)** correspond à un secteur regroupant plusieurs établissements et/ou entreprises et dont l'entretien et la gestion relèvent de l'AdC. À noter qu'une zone commerciale périphérique peut être comprise dans un périmètre de zone d'activités économiques.
- Le **remplissage** correspond aux parcelles situées au sein d'un périmètre ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme (Permis d'aménager – Zone d'aménagement concerté à vocation économique) avant la date d'arrêt de projet du SCoT et dont le propriétaire est l'aménageur.
- L'**extension** correspond à l'emprise foncière située hors d'un périmètre ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme (Permis d'aménager – Zone d'aménagement concerté à vocation économique) avant la date d'arrêt du projet de SCoT.
- L'**enveloppe urbaine** à vocation économique correspond au secteur bâti des centres-villes et des centres-bourgs à la date d'arrêt du projet de SCoT.

<b>Prescriptions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Prévoir une offre foncière à vocation économique d'environ 443 ha à l'horizon 2034.</b> Ce volume comprend notamment les surfaces des parcelles disponibles (non vendues) comprises dans les ZAE aménagées.</li> <li>• <b>Répartir l'offre foncière pour le remplissage, l'extension et la création de secteurs à vocation économique :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>190 ha pour les ZAE stratégiques.</b> Ce volume permettra de remplir, voire d'étendre les zones existantes (la Bergerie, le Cormier et l'Écuyère), mais aussi d'en créer une nouvelle : Clénay, au sud de Cholet.</li> <li>• <b>157 ha pour les ZAE intermédiaires.</b> Ce volume permettra de remplir et d'étendre les zones existantes, mais aussi d'en créer quatre nouvelles : la Croisée à La Tessoualle, la Touche à Cholet, la Vacherie à Saint-Léger-sous-Cholet, ainsi qu'une petite zone commerciale à Lys-Haut-Layon (entre Vihiers et Saint-Hilaire-du-Bois). Ce volume comprend également 10 ha qui seront localisés en fonction des besoins, prioritairement en extension des zones existantes.</li> <li>• <b>56 ha pour les ZAE de proximité.</b> Ce volume permettra de remplir et d'étendre les zones existantes, mais aussi d'en créer trois nouvelles : une à l'est du bourg de Cernusson, une au sud-est de Tigné (Lys-Haut-Layon), ainsi qu'une petite zone commerciale à l'ouest de La Romagne. Ce volume comprend également 2 ha qui seront localisés en fonction des besoins, prioritairement en extension des zones existantes.</li> <li>• <b>40 ha pour les entreprises hors ZAE.</b> Ce volume permettra de remplir et d'étendre certaines entreprises existantes.</li> </ul> </li> </ul>
----------------------	--

Prescriptions		Remplissage	Extension	Nouvelle zone	TOTAL	Dont ha non localisés
	ZAE stratégiques	68	53,3	69	190,3	/
	ZAE intermédiaires	38	72	47	157	10
	ZAE de proximité	19,8	31	5	55,8	2
	<b>Total ha</b>	<b>125,8</b>	<b>156,3</b>	<b>121</b>	<b>403,1</b>	<b>12</b>
	Entreprises hors ZAE	40		/	40	
	<b>TOTAL</b>				<b>443,1</b>	

- **Au sein des ZAE, distinguer les zones commerciales.**
- **Dans les ZAE, hors zones commerciales existantes et projetées, ne pas permettre le développement des activités commerciales.** Ne sont pas considérés dans les activités commerciales les commerces de services aux entreprises et ceux liés à une activité artisanale ou industrielle (exemple : showrooms, locaux d'exposition).
- Dans les ZAE **stratégiques**, privilégier les **activités tertiaires, industrielles ou logistiques.**
- Dans les ZAE **intermédiaires**, privilégier les **activités industrielles ou artisanales.**
- Dans les ZAE de **proximité**, privilégier les **activités artisanales.**
- **Inciter l'implantation d'activités économiques compatibles avec l'habitat** (notamment le commerce, les services et certaines activités artisanales non nuisibles) **dans les secteurs à vocation résidentielle et dans ceux desservis par les transports en commun.**
- **Prévoir le déploiement des réseaux de communications électroniques dans les ZAE.**

## Objectif I.2.

### Structurer l'implantation des emplois et des activités sur le territoire

Rappel des orientations du PADD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre le développement des zones stratégiques.</li> <li>• Maintenir la vitalité des zones intermédiaires et de proximité, en permettant des extensions mesurées.</li> <li>• Permettre, au cas par cas, la pérennisation des entreprises installées hors zones d'activités.</li> <li>• Favoriser la densification des zones existantes, ainsi que le réinvestissement des friches.</li> <li>• Optimiser l'aménagement et le développement des zones d'activités pour limiter la consommation foncière.</li> <li>• Développer une offre attractive pour les artisans, aussi bien foncière qu'immobilière, sur l'ensemble du territoire.</li> <li>• Porter une attention particulière aux éventuels besoins de requalification des zones d'activités existantes, dans le but d'accroître leur attractivité.</li> <li>• Encourager le développement du télétravail et des lieux de travail partagés.</li> </ul>
---------------------------------	---

Au delà des politiques publiques en faveur de l'emploi, **l'organisation de l'implantation des différentes activités** est une des conditions pour conforter **l'attractivité** d'un territoire.

Afin de renforcer la dynamique économique du Choletais, le SCoT souhaite **optimiser les conditions d'accueil des activités** pour favoriser les créations d'emplois tout en renforçant l'organisation multipolaire du territoire.

<b>Prescriptions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en œuvre les prescriptions de l'objectif I.1 du présent axe du DOO : "<b>Renforcer l'attractivité économique du territoire</b>".</li> <li>• <b>Permettre aux entreprises installées hors ZAE de se développer</b> :             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ <b>de façon mesurée pour les entreprises artisanales et PME</b> (jusqu'à 50 % de la surface actuelle et dans la limite d'un seul tirage à l'horizon 2034) ;</li> <li>◦ <b>en fonction des besoins pour les entreprises stratégiques "usine à la campagne"</b>.</li> </ul> </li> <li>• <b>Rechercher l'optimisation du foncier économique existant</b> :             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ n'étendre une ZAE stratégique ou intermédiaire qu'après avoir commercialisé 70 % de la zone ;</li> <li>◦ n'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle ZAE stratégique qu'après avoir commercialisé à 75 % les ZAE stratégiques existantes ;</li> <li>◦ n'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle ZAE intermédiaire (hors zones commerciales) qu'après avoir commercialisé à 75 % la (ou les) ZAE intermédiaire(s) située(s) au sein de la commune en question ;</li> <li>◦ étudier les possibilités de reprise de friches et de locaux vacants ;</li> <li>◦ favoriser la densification (division parcellaire, cessions de surfaces privées disponibles, etc.), tout en portant une attention particulière à l'imperméabilisation des sols et à la qualité du cadre de vie.</li> </ul> </li> <li>• <b>Rendre possible l'optimisation des surfaces bâties des parcelles</b>, par exemple en agissant sur les règles de volume, de gabarit des bâtiments, de hauteur et de recul par rapport aux limites, ainsi que sur les règles de stationnement.</li> <li>• <b>Porter une attention particulière à l'évolution des ZAE commerciales ou industrielles (locaux, friches)</b>, afin d'anticiper les éventuels besoins de requalification des zones.</li> <li>• <b>Mettre en place un observatoire foncier</b> pour connaître l'état des disponibilités en ZAE et pour favoriser la requalification et la densification des zones existantes.</li> </ul>
<b>Recommandations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mettre en place une politique d'acquisition foncière</b>, en mobilisant les outils à la disposition des communes (emplacements réservés, Droit de Préemption Urbain, etc.), afin de tenir les objectifs fixés en matière de modération de la consommation d'espace à vocation économique.</li> <li>• <b>Accompagner les entreprises dans leur parcours de développement</b> :             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ pour les phases de création d'entreprises : pépinières ou incubateurs d'entreprises, ateliers relais, etc. ;</li> <li>◦ pour les phases de développement : accompagnement à l'installation, formes immobilières adaptées (hôtels d'entreprises, ateliers en location, etc.).</li> </ul> </li> <li>• <b>Utiliser des outils permettant de développer les espaces de télétravail et de coworking, ou encore les bureaux mutualisés</b> (Orientations d'Aménagement et de Programmation : OAP, etc.).</li> </ul>

### Objectif I.3.

### Soigner et développer un " paysage économique " de qualité

Rappel des orientations du PADD	<ul style="list-style-type: none"><li>• Travailler l'aspect qualitatif des zones économiques, notamment celles situées en bordure des grands axes routiers dans le but d'en faire une " vitrine " attractive du territoire.</li><li>• Inscrire des principes d'aménagement qualitatifs des espaces urbains et du bâti dans les opérations de requalification ou de création de nouvelles zones.</li><li>• Poursuivre la requalification des entrées de ville.</li></ul>
---------------------------------	---

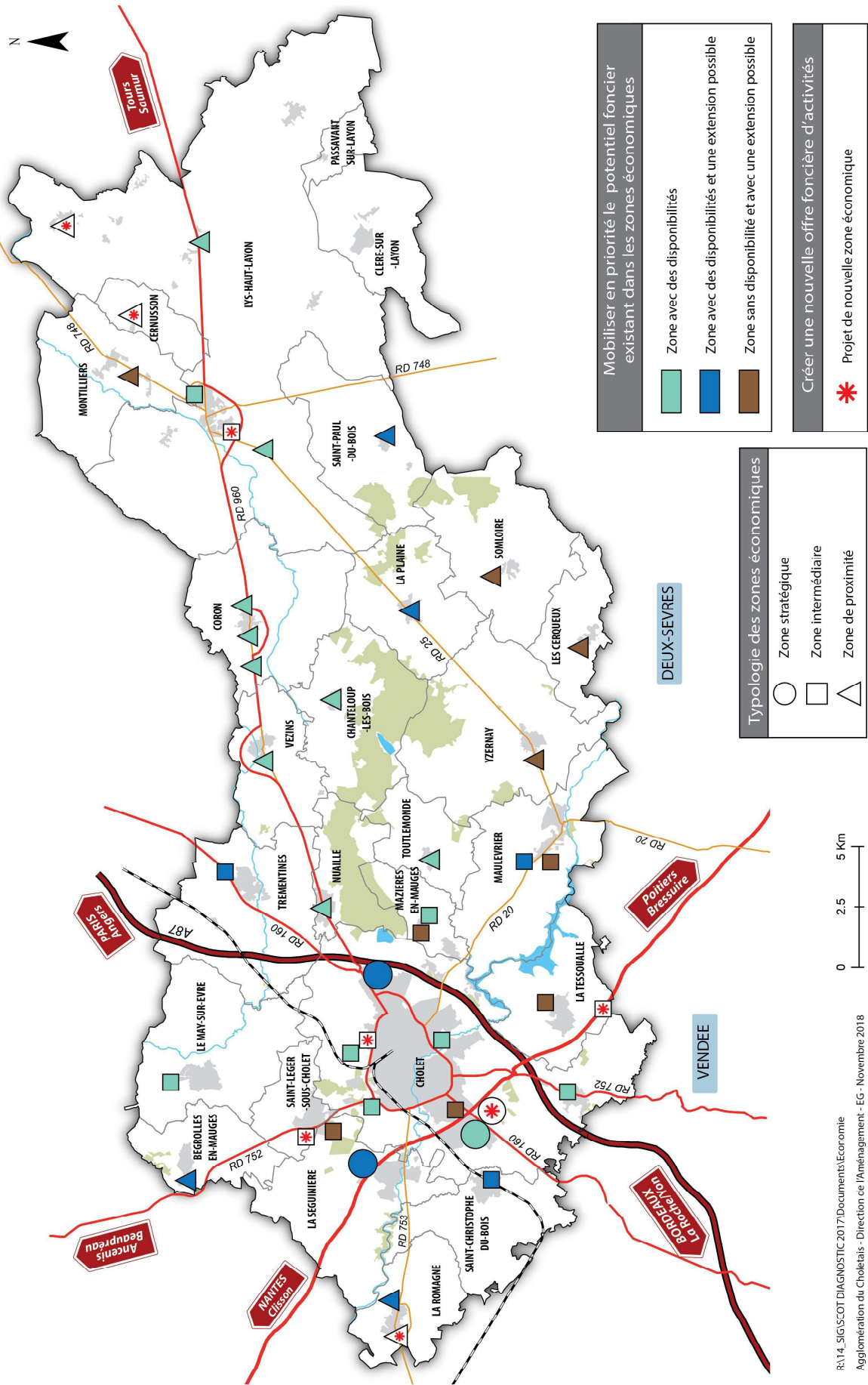
#### L'environnement économique participe à l'image d'un territoire.

Afin de proposer aux entreprises un environnement attractif, le SCoT souhaite **poursuivre le traitement qualitatif des espaces urbains et du bâti** (entrées de ville, ZAE, etc.).

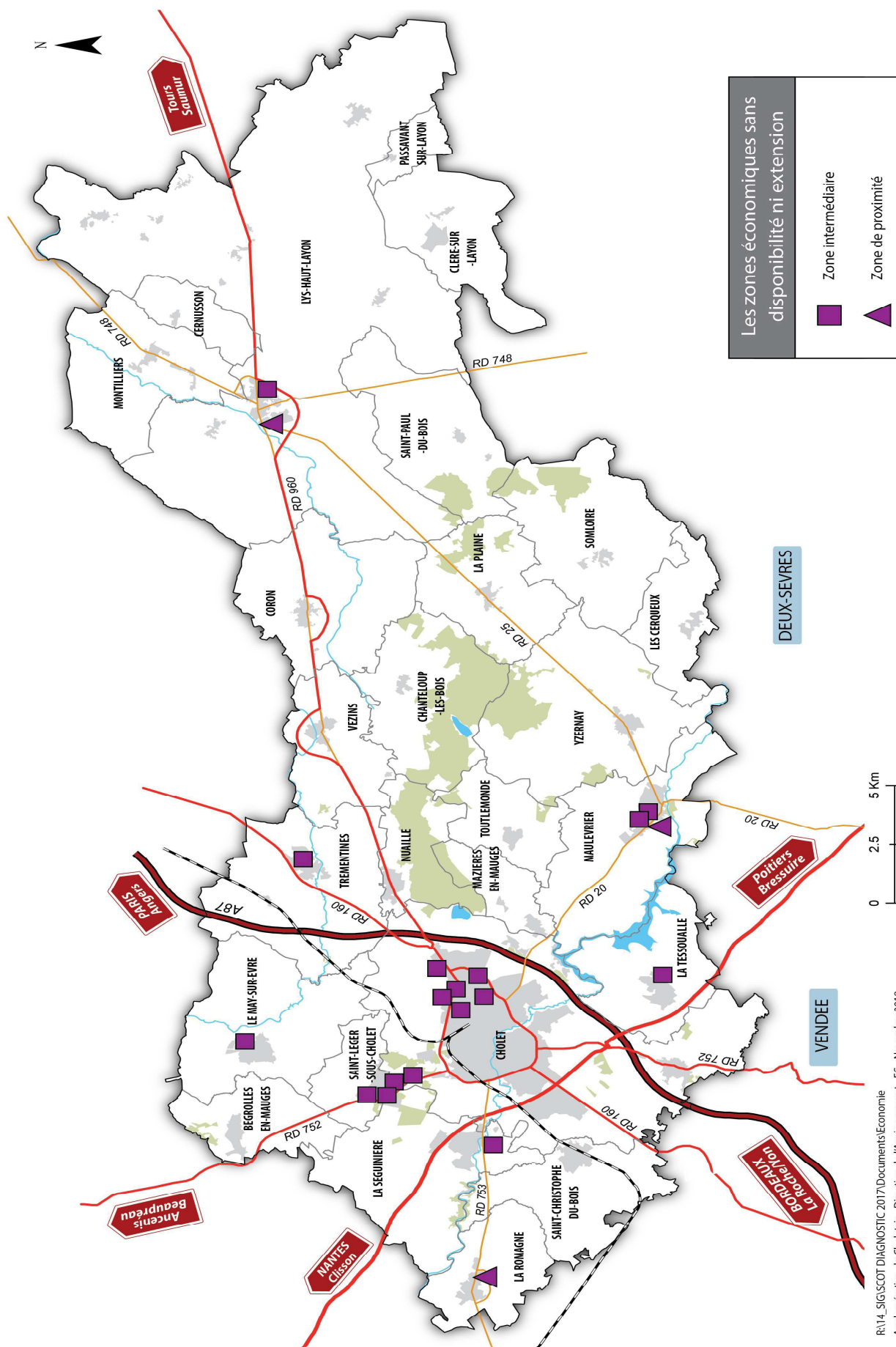
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Porter une attention particulière à l'aménagement des ZAE situées en bordure des grands axes routiers (A87 et RN249)</b>, en poursuivant plusieurs objectifs :<ul style="list-style-type: none"><li>◦ veiller au traitement architectural des façades ;</li><li>◦ traiter le premier plan visuel (marge de recul constituée des espaces compris entre les constructions et les axes routiers), tout en veillant à une gestion économe des espaces.</li></ul></li><li>• <b>Intégrer un volet paysager pour les projets de ZAE (par exemple au travers d'OAP)</b>. Celui-ci s'attachera à améliorer la perception paysagère des espaces d'activités depuis les axes de circulation.</li><li>• <b>Organiser l'urbanisation en entrée de ville pour assurer fonctionnalité et esthétique :</b><ul style="list-style-type: none"><li>◦ accompagnement paysager du bâti et de l'espace public, notamment à travers la préservation de la trame bocagère de qualité existante ;</li><li>◦ amélioration de la desserte des ZAE stratégiques en modes alternatifs à la voiture (modes doux piétons - cycles, transports en commun).</li></ul></li></ul>
---------------	---

Recommandations	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Contenir les effets de surabondance des affichages publicitaires, enseignes et pré-enseignes</b>, par exemple par la mise en œuvre d'un Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi).</li><li>• <b>Mettre en place une charte architecturale, paysagère et environnementale pour l'aménagement des ZAE.</b></li></ul>
-----------------	---

# Carte de synthèse : Mobiliser le foncier existant et permettre le développement des zones économiques



**Carte de synthèse : Permettre la pérennisation et le renouvellement des zones économiques ne disposant pas d'offre foncière supplémentaire**



R314\_SIGSCOT DIAGNOSTIC 2017 Documents Economie  
Agglomération du Choletais - Direction de l'Aménagement - EG - Novembre 2018



## Orientation II.

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

Synthèse du Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"><li>• Le Choletais dispose d'une <b>offre commerciale attractive</b>, qui permet au territoire de répondre aux besoins d'une <b>zone d'influence de 250 000 à 300 000 habitants</b>.</li><li>• La majorité des commerces est localisée à <b>Cholet</b>. L'armature commerciale met également en évidence le poids de 5 autres communes : La Séguinière, Lys-Haut-Layon (Vihiers), Saint-Léger-sous-Cholet, Maulévrier et Le May-sur-Èvre.</li><li>• Bien que le maillage commercial soit plus lâche à l'est du territoire, <b>98 % de la population de l'AdC bénéficie sur sa commune d'au moins un commerce alimentaire</b>. Certaines communes ou communes déléguées sont toutefois confrontées à la problématique du <b>maintien du dernier commerce alimentaire</b> (Bérolles-en-Mauges, Les Cerqueux, Cléré-sur-Layon, Mazières-en-Mauges, La Plaine, La Romagne, Tigné, Vezins et Yzernay).</li><li>• <b>L'offre commerciale traditionnelle</b> (commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup>) est <b>dominée par le secteur non alimentaire</b> ; l'équipement de la personne et l'hygiène-santé sont notamment sur-représentés par rapport aux moyennes habituelles. À l'inverse, <b>la sphère alimentaire est sous-représentée</b> par rapport aux moyennes généralement constatées.</li><li>• Afin de maîtriser les <b>évasions commerciales</b>, notamment vers Nantes, le Choletais a poursuivi le <b>développement important de son offre en grandes et moyennes surfaces</b> (+ 28 % entre 2009 et 2017), malgré une croissance démographique ralentie (+ 2,4 % entre 2008 et 2015).</li><li>• En matière d'occupation du sol, les <b>zones commerciales</b> sont caractérisées par des <b>densités de construction variables selon leur période de construction</b>, notamment liées aux espaces de stationnement et aux voies de circulation. Les aménagements récents sont davantage réfléchis dans un principe d'<b>économie du foncier</b> et d'<b>intégration urbaine dans le tissu existant</b>.</li></ul>
------------------------	--

#### Objectif II.1.

#### Affirmer les centralités comme espaces privilégiés de développement commercial

Rappel des orientations du PADD	<ul style="list-style-type: none"><li>• Privilégier un développement des commerces dans le centre-ville et les quartiers de Cholet, ainsi que dans les centres-bourgs, dans le but de maintenir une offre de services au plus près des habitants.</li><li>• Limiter la périphérisation des commerces traditionnels (boulangerie-pâtisserie, alimentation générale, tabac-presse, etc.).</li><li>• Repenser les linéaires commerciaux du cœur de ville et des quartiers de Cholet, ainsi que des centres-bourgs.</li><li>• Promouvoir en centralité des projets urbains mixant tous types de fonctions (habitat, services, commerces, etc.).</li><li>• Porter une attention particulière au maintien des derniers commerces dans les bourgs.</li></ul>
---------------------------------	---

**Le commerce de proximité** participe à la **vitalité** du centre-ville et des quartiers de Cholet, ainsi que des centres-bourgs des autres communes et apporte un **service de proximité** au plus près des habitants.

Afin de renforcer la vitalité des centralités, le SCoT souhaite **éviter toute évolution commerciale affaiblissant la diversité du tissu commercial et l'attractivité des cœurs de ville et de bourg.**

**Définition :**

- **Une centralité** correspond à un secteur central (centre-ville, centre-bourg, centre de quartier) d'une commune, caractérisé de façon cumulative par :
  - une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune) ;
  - la présence d'équipements publics et/ou l'existence d'espaces de convivialité ;
  - la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements) ;
  - le tout, s'appréciant dans une logique de déplacements piétons.

À noter la situation particulière de **Coron**, où l'on considère que la **centralité commerciale** est désormais la **zone de Chantelevent** et non plus le bourg historique.

<b>Prescriptions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Permettre aux centralités de pouvoir accueillir tous les formats de commerces.</b></li> <li>• <b>Utiliser des outils au cas par cas permettant de définir les implantations préférentielles des commerces dans les centralités</b> (linéaires commerciaux, OAP, emplacements réservés, etc.), au plus près des populations, permettant ainsi une mixité fonctionnelle avec de l'habitat et des services à la population.</li> <li>• <b>Localiser en priorité dans les centralités :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ <b>les équipements structurants</b> (médicaux, scolaires, culturels, de loisirs, etc.) ;</li> <li>◦ <b>les activités tertiaires.</b></li> </ul> </li> </ul>
----------------------	--

<b>Recommandations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Assouplir les contraintes d'implantation des commerces</b>, notamment en allégeant les règles liées aux obligations de stationnement.</li> <li>• <b>Utiliser des outils permettant de favoriser le regroupement de petites cellules commerciales</b>, pour faciliter l'implantation en centralité de commerces plus grands.</li> </ul>
------------------------	--

**Objectif II.2.**

**Prioriser le développement commercial sur les zones existantes en optimisant le foncier mobilisable**

<b>Rappel des orientations du PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Affirmer une stratégie de croissance commerciale modérée, en corrélation avec l'évolution des besoins du territoire et des modes de consommation.</li> <li>• Réserver le développement commercial de périphérie au sein des zones commerciales existantes et projetées.</li> <li>• Favoriser le réinvestissement et la requalification des friches.</li> </ul>
--	---

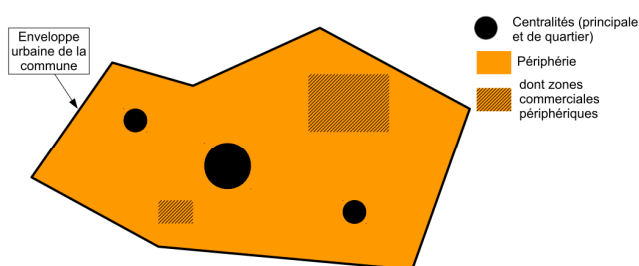
Le rôle des **pôles d'activités commerciales** (Cholet, La Séguinière, Vihiers, Saint-Léger-sous-Cholet, Maulévrier et Le May-sur-Èvre) est stratégique pour appuyer l'**attractivité** du Choletais.

Afin de rééquilibrer l'offre commerciale entre centralités et périphérie tout en limitant la consommation foncière à vocation commerciale, le SCoT souhaite **optimiser ses zones commerciales périphériques existantes**.

#### Définitions :

- Une zone commerciale périphérique correspond à un espace d'activités économiques à dominante commerciale comportant au moins **une Grande et Moyenne Surface (GMS, magasins dont la surface de vente est supérieure à 400 m<sup>2</sup>) de catégorie occasionnelle ou exceptionnelle avec des commerces connexes**, disposant d'une accessibilité privilégiée en voiture et d'une zone de stationnement importante.

#### Illustration :



- Sont considérées comme **existantes, les zones commerciales**, aménagées ou non, ayant fait l'objet d'une **autorisation d'urbanisme** (Zone d'Aménagement Concerté, Permis d'Aménager, etc.).
- Sont considérées comme des **nouvelles implantations** :
  - la création de nouveaux commerces de détail ou d'ensemble commerciaux (au sens de l'article L.752-3 du Code du commerce) ;
  - le changement de destination d'un bâtiment initialement non commercial vers des activités commerciales (magasins où s'effectue essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique) ;
  - le transfert d'un magasin s'il n'est pas situé à proximité immédiate de la localisation initiale de l'équipement (c'est-à-dire à plus de 200 mètres autour des terrains initialement mobilisés par le magasin).

#### **Dispositions générales en dehors des centralités :**

**Prescriptions**

- **Interdire la création de nouvelles zones commerciales, hormis pour trois secteurs limités et répondant à des besoins stratégiques : Lys-Haut-Layon à Vihiers (Le Verger), Maulévrier (secteur du Super U) et La Romagne (à proximité du rond-point de l'Océan).**
- **Interdire l'implantation de nouveaux commerces de détail, ainsi que la division de commerces existants.**
- **Autoriser le renouvellement et la réhabilitation des commerces de détail existants.**
- **Limiter l'extension des commerces de détail à 30 % de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT.** L'extension des galeries marchandes ne sera pas permise.
- **Utiliser des outils permettant de faciliter la réutilisation des locaux commerciaux vacants : OAP, emplacements réservés, Droit de Préemption Urbain (DPU), etc.**

Prescriptions	<p><i>dont dispositions spécifiques aux zones commerciales périphériques (existantes et projetées) :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Admettre l'implantation de commerces de détail, sous réserve que leur surface de plancher soit supérieure à 400 m<sup>2</sup>, soit environ 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</b> (construction neuve ou transformation de bâtiment existant). L'implantation de showrooms d'artisans et d'espaces de vente accolés à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité est exonérée de cette condition.</li> <li>• <b>Admettre la division de commerces de détail existants si la surface de plancher de chaque cellule issue de la division</b> (au sens de la cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) <b>est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, soit environ 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.</b></li> <li>• <b>Mettre en place un observatoire foncier</b> pour connaître l'état des disponibilités en zones commerciales et pour favoriser la requalification et la densification des zones existantes.</li> <li>• <b>Dans les zones commerciales périphériques existantes, instituer un moratoire d'une durée de 3 ans à la date d'approbation du SCoT sur les disponibilités foncières à vocation commerciale</b> (carte p. 22 – Écuyère et PK3, 9 hectares). Ce moratoire ne pourra être levé qu'après la réalisation d'un bilan du programme " Action Cœur de Ville " de Cholet, d'un bilan foncier portant notamment sur l'évolution des friches commerciales, et d'un bilan sur la dynamique commerciale visant au maintien des équilibres territoriaux.</li> </ul>
Recommandation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Imposer une localisation des magasins " drive " sur le même site que le magasin principal ou dans les centralités.</b></li> </ul>

### Objectif II.3.

#### Poursuivre l'amélioration de l'ambiance urbaine

Rappel des orientations du PADD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Repenser les centralités comme lieux d'achat attractifs (ambiance d'achat, etc.).</li> <li>• Améliorer les déplacements en centre-ville et centres-bourgs.</li> <li>• Définir une politique de stationnement favorisant l'attractivité du centre-ville et des centres-bourgs.</li> <li>• Accroître la place de modes alternatifs à la voiture, notamment dans les zones commerciales.</li> </ul>
---------------------------------	---

**Une ambiance urbaine** de qualité participe à la **vitalité** du centre-ville, des centres-bourgs, des quartiers et des zones commerciales périphériques.

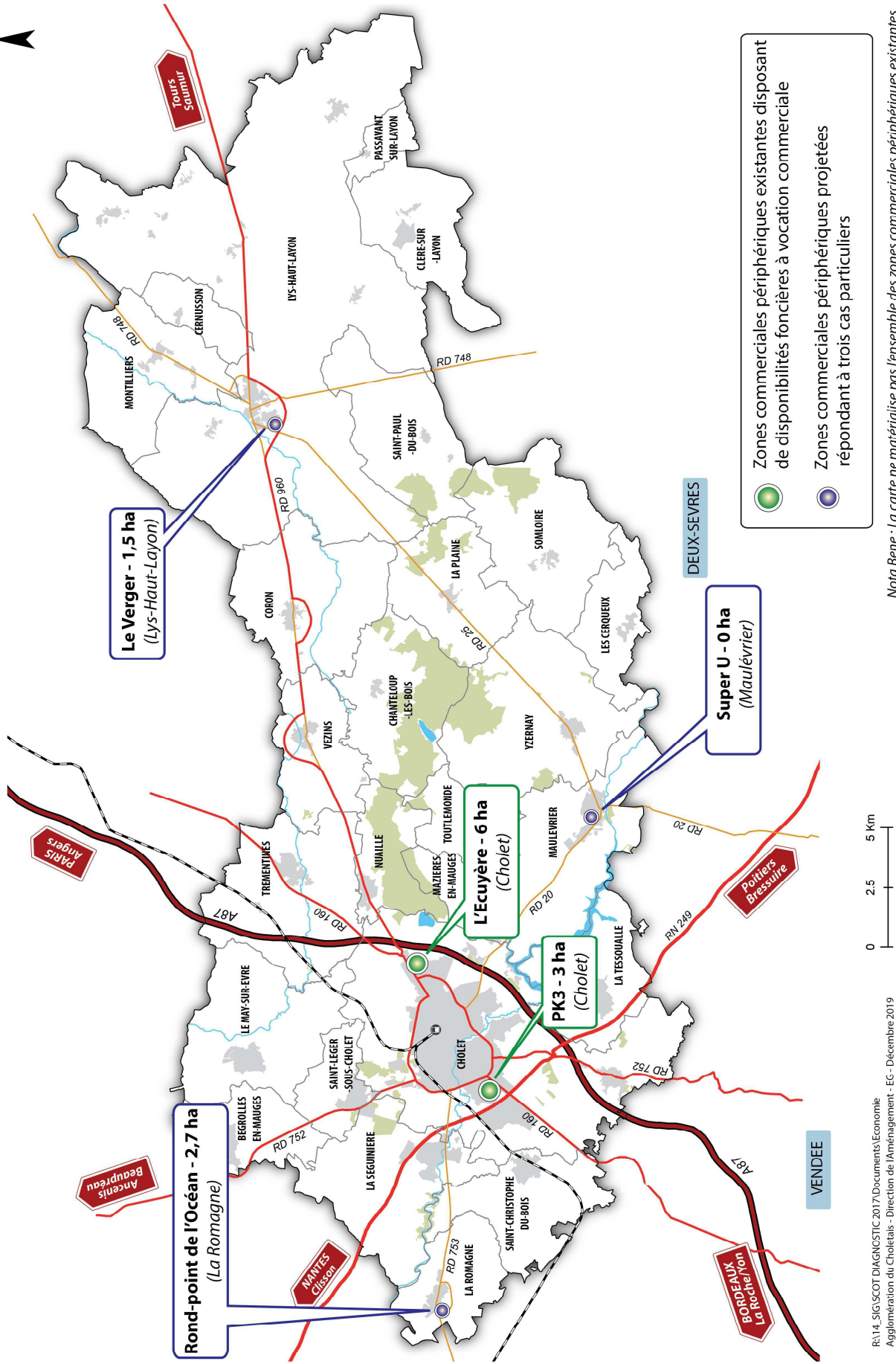
Afin d'améliorer l'attractivité commerciale du territoire, le SCoT souhaite **encourager l'émergence de projets d'aménagement favorisant la qualité de l'ambiance urbaine.**

<b>Prescriptions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utiliser des outils permettant de <b>moderniser l'espace public</b> et d'<b>améliorer l'image du centre-ville et des centres-bourgs</b> (OAP, emplacements réservés, DPU, etc.).</li> <li>• <b>Favoriser la création d'espaces de stationnement, notamment mutualisés</b>, afin de faciliter l'accès aux commerces de centralité (OAP, emplacements réservés, DPU, etc.).</li> <li>• <b>Pour les implantations commerciales périphériques</b>, rechercher : <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ la desserte par les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (liaisons douces, transports en commun, etc.) ;</li> <li>◦ la mutualisation des accès et du stationnement entre plusieurs équipements commerciaux ;</li> <li>◦ le traitement qualitatif des façades (couleurs, enseignes, matériaux, etc.), des limites (clôtures, etc.), des espaces de déambulation et des espaces paysagers ;</li> <li>◦ la compacité des formes bâties.</li> </ul> </li> </ul>
----------------------	--

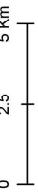
***Synthèse des localisations préférentielles des commerces :***

- *Le développement commercial se localisera de manière préférentielle dans le **centre-ville et les quartiers de Cholet**, ainsi que dans les **centres-bourgs des autres communes de l'AdC**, en privilégiant des continuités marchandes sur des secteurs concentrés.*
- *Les **zones commerciales périphériques** ont vocation à accueillir les commerces dont la taille et les flux qu'ils génèrent sont incompatibles avec leur intégration dans les centralités.*
- *Les **zones commerciales périphériques projetées** ont vocation à accueillir de manière justifiée et limitée des commerces qui auront un véritable intérêt pour la commune d'implantation.*

# Carte de synthèse : Les zones commerciales périphériques au potentiel affiché et les zones commerciales projetées



Nota Bene : La carte ne matérialise pas l'ensemble des zones commerciales périphériques existantes



R\14\_SIGSCOT DIAGNOSTIC 2017\Documents\Economie Agglomération du Choletais - Direction de l'Aménagement - EG - Décembre 2019

## Orientation III.

### Conforter l'agriculture et la viticulture comme une force de l'économie locale et une richesse pour le territoire

<b>Synthèse du Diagnostic</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>L'agriculture</b> est une composante majeure de l'ensemble des communes de l'AdC avec une Surface Agricole Utile (SAU) couvrant <b>74 % du territoire</b>. Malgré sa zone urbanisée, Cholet reste une commune avec une dimension agricole importante (4 667 ha de SAU).</li><li>• L'agriculture demeure une <b>activité économique essentielle</b> dans le Choletais, <b>pourvoyeuse d'emplois</b> directs et indirects, permanents mais aussi saisonniers. Bien qu'elle n'échappe pas au mouvement de <b>regroupement</b> et de <b>transformation</b> des exploitations, son dynamisme reste constant grâce à sa <b>spécialité en élevage</b>, sa <b>diversité de productions</b> (principalement liées à l'élevage) et la <b>qualité de ses produits</b>, permettant de <b>nombreux débouchés agroalimentaires</b>.</li><li>• <b>Le renouvellement de la profession</b> constitue quant à lui <b>un point d'attention</b>. En 2014, <b>17 % des exploitations</b> sont dirigées par des agriculteurs <b>de plus de 55 ans</b> et la moyenne d'âge des chefs d'exploitation est de <b>47 ans</b>. Ces valeurs permettent d'estimer à une cinquantaine le nombre de départs à la retraite, par an, à partir de 2018, soit près de 7 500 ha appelés à muter. À noter qu'entre 2005 et 2014, <b>une exploitation sur deux a été reprise</b>, répondant aux objectifs de la profession dans le département. À signaler également que <b>les terres agricoles</b> qui se libèrent actuellement sont <b>reprises</b> par les agriculteurs, le territoire ne connaissant pas de phénomènes de déprise agricole.</li><li>• Les agriculteurs façonnent le <b>paysage rural</b>. L'activité agricole permet en effet, par la nécessité de ses usages, d'<b>entretenir des chemins, des haies</b> et par la saisonnalité des cultures, alimente la <b>diversité de la palette de couleurs des sites</b>.</li><li>• Présente à l'est du territoire, la <b>viticulture</b> est également au cœur de l'<b>identité</b> du Choletais, à la fois moteur de l'économie agricole et de sa renommée régionale et nationale (viticole, mais aussi touristique). En témoignent les <b>8 Aires d'Appellations d'Origine Contrôlée (AOC)</b>, dont les plus prestigieuses sont l'Anjou Villages et les Coteaux du Layon.</li><li>• Enfin, la <b>sylviculture (filière bois)</b> apporte sa contribution au <b>développement local</b> et à l'<b>autonomie énergétique</b>. Elle représente ainsi plus de 1 000 salariés, principalement autour de l'artisanat (menuiserie, etc.) et dans une moindre mesure autour de l'exploitation forestière.</li></ul>
-------------------------------	---

#### Objectif III.1.

#### Pérenniser les activités agricoles, viticoles et sylvicoles

<b>Rappel des orientations du PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Assurer une visibilité foncière aux exploitations, gage de sécurité.</li><li>• Concilier les enjeux agricoles, viticoles et sylvicoles avec le développement urbain.</li><li>• Renforcer la performance de l'outil de production pour optimiser le fonctionnement des exploitations (bâtiments, foncier, activités complémentaires : tourisme, production d'énergie, circuits courts, etc.).</li><li>• Encourager et soutenir les initiatives et expériences innovantes.</li><li>• Permettre la mise en place d'aménagements nécessaires à l'exploitation courante et durable des espaces boisés.</li></ul>
--	---

L'agriculture, la viticulture et la sylviculture jouent un rôle économique important dans le Choletais, porté par des productions très diversifiées et de qualité, par une filière créatrice d'emplois (directs et indirects) et par une préservation des espaces.

Afin de préserver le dynamisme et la diversité de l'agriculture choletaise, le SCoT souhaite **favoriser les bonnes conditions d'exploitation agricole.**

<b>Prescriptions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Délimiter et phaser clairement les extensions urbaines à court et plus long terme</b>, afin d'atténuer la pression foncière sur les terres agricoles et viticoles et de permettre aux exploitations concernées d'anticiper les évolutions futures.</li> <li>• <b>S'appuyer sur les études agricoles existantes</b> (diagnostic agricole, observatoire foncier, etc.) pour intégrer les enjeux agricoles : <b>enjeux forts, espaces fragilisés, etc.</b> dans les choix d'urbanisation.</li> <li>• <b>Mettre en place</b>, pour les secteurs à forts enjeux agricoles soumis à une forte pression urbaine, <b>des outils spécifiques de protection des terres agricoles</b>, comme par exemple les Zones Agricoles Protégées (ZAP), ou les Périmètres de protection des Espaces Agricoles et Naturels (PEAN). L'outil ZAP sera notamment mobilisé aux abords de la ZAE stratégique de Clénay.</li> <li>• <b>Encadrer les changements de destination des constructions existantes en zone A ou N.</b>  <i>A minima</i>, le bâtiment concerné ne devra pas :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;</li> <li>• être situé sur un siège d'exploitation en activité, ni sur un écart où est implanté un siège d'exploitation ;</li> <li>• être localisé à moins de 100 m de tout bâtiment ou installation agricole générant des nuisances (bâtiment d'élevage, chai, station arboricole, etc.).</li> </ul> <p>Laisser la possibilité aux documents d'urbanisme d'intégrer d'autres critères au diagnostic, voire d'interdire les changements de destination dans des communes souhaitant l'afficher comme tel.</p> </li> <li>• <b>Permettre, en zone A ou N, le développement d'activités accessoires aux activités agricoles, viticoles et sylvicoles</b>, s'inscrivant dans le prolongement de l'acte de production (hébergement touristique, accueil de groupe, transformation de produits, vente directe, etc.).</li> <li>• <b>Permettre, en zone A ou N, l'installation de sites d'énergies renouvelables</b>, dans le respect de la réglementation en vigueur, des servitudes d'utilité publique et des sensibilités écologiques, paysagères et architecturales. Il sera privilégié l'utilisation de <b>terrains déjà artificialisés</b> (couvertures de bâtiments, friches d'activités, anciennes décharges, etc.). Il ne sera autorisé d'éventuelles implantations de panneaux photovoltaïques que sur des terrains déjà artificialisés.</li> <li>• <b>Maintenir les accès</b> aux espaces de production sylvicole <b>et permettre la mise en œuvre d'aménagements et d'installations spécifiques</b> réservés et nécessaires à l'exploitation du bois (sites de stockage, tri, etc.).</li> <li>• <b>Prendre en compte les boisements et les préserver selon leurs spécificités.</b> À ce titre, un <b>zonage spécifique</b> sera employé pour les massifs boisés les plus importants et ceux bénéficiant de Plans Simples de Gestion (<b>PSG</b>), afin de garantir une gestion durable de ces espaces.</li> </ul>
<b>Recommandation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser la préservation des <b>espaces à forte qualité agronomique et/ou économique</b> et des <b>espaces d'AOC</b> dans le développement urbain.</li> </ul>



## Objectif III.2.

### Préserver les espaces agricoles fonctionnels

Rappel des orientations du PADD	<ul style="list-style-type: none"><li>• Maîtriser l'urbanisation diffuse et le mitage de l'espace agricole.</li><li>• Concilier production agricole, protection de l'environnement et préservation des paysages (notamment le bocage).</li><li>• Favoriser les conditions d'une cohabitation sereine entre les agriculteurs et les tiers.</li><li>• Mieux prendre en compte les déplacements agricoles dans les projets d'aménagement.</li></ul>
---------------------------------	--

**Les espaces agricoles** participent aux **grands équilibres écologiques et paysagers** du territoire. Ils sont toutefois impactés par l'urbanisation : ainsi entre 2002 et 2016, plus de 1 150 ha de terres agricoles ont été artificialisés. On note cependant une diminution de la consommation foncière annuelle de l'ordre de 54 % entre les périodes 2002-2008 et 2008-2016.

Afin de protéger le foncier agricole, le SCoT souhaite **maîtriser la consommation foncière, l'étalement urbain et le mitage.**

#### Définition :

- **Le principe " éviter - réduire - compenser "** a pour objectif d'éviter les atteintes à l'agriculture et l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et de compenser si possible les effets notables qui n'ont pu ni être évités, ni être suffisamment réduits.
  - **Éviter** : en premier lieu, le projet doit éviter la consommation de terres agricoles ou naturelles ;
  - **Réduire** : dès lors que les impacts n'ont pu être évités, il convient de limiter l'impact du projet sur les terres agricoles ou naturelles et optimiser le foncier prélevé ;
  - **Compenser** : en dernier recours, des mesures compensatoires sont à envisager pour réparer les impacts sur l'agriculture ou l'environnement.

Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Appliquer le principe " éviter - réduire - compenser "</b> à toute extension urbaine, afin de maîtriser l'impact sur les espaces agricoles et naturels.</li><li>• <b>Rechercher une bonne intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions agricoles</b>, en cohérence avec la sensibilité du site et les contraintes d'exploitation.</li><li>• <b>Encadrer les possibilités de construction de logements de fonction agricole en zone agricole.</b></li><li>• <b>Permettre des constructions et extensions liées :</b><ul style="list-style-type: none"><li>• à une activité préexistante sans lien direct avec l'exploitation agricole (artisanat, commerce, industrie, etc.) ;</li><li>• à la reconversion ou à la diversification d'un site bâti (activités touristiques, culturelles, etc.) ;</li><li>• à un projet spécifique tel que l'aménagement d'un espace naturel de loisirs, d'une aire de camping, etc. ;</li><li>• à l'accueil et l'habitat permanent des personnes vivant en résidence mobile.</li></ul></li></ul> <p><b>Ces projets devront être mesurés et justifiés.</b> Ils devront être compatibles avec les enjeux agricoles et le caractère naturel de la zone. Ils ne devront pas contribuer au mitage</p>
---------------	--

<b>Prescriptions</b>	<p>du territoire. Toutes les mesures visant à limiter l'impact sur l'agriculture et les milieux naturels devront ainsi être prises.</p> <p><b>Les constructions et extensions qui s'y développeront devront être compatibles avec leur environnement</b> et ne pas générer de nuisances et de contraintes (bruits, circulations, etc.) incompatibles avec la vocation dominante de l'espace concerné.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Prendre en compte la circulation des engins agricoles dans les aménagements de voirie.</b> Le cas échéant, il est préconisé de définir des itinéraires alternatifs, en concertation avec la profession agricole.</li><li>• <b>Étudier l'accès aux parcelles agricoles lors de projets d'extension urbaine ou d'infrastructures de transport,</b> en prenant en compte les besoins et gabarits liés à la circulation des engins.</li></ul>
----------------------	--

## Orientation IV. Poursuivre le développement touristique

<b>Synthèse du Diagnostic</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entre promotion du territoire, amélioration du cadre de vie et diversification économique, <b>le tourisme</b> – secteur pourvoyeur d'emplois et garant d'une image de marque – apparaît comme un <b>enjeu essentiel d'aménagement et de développement du territoire</b>. Le tourisme, c'est de la culture, des loisirs, de la découverte, de l'interface sociale, mais c'est aussi de l'économie qui vivifie le territoire : <b>un formidable levier d'actions aux dimensions multiples</b>.</li> <li>• Si l'identité touristique du Choletais reste encore à développer, le territoire bénéficie toutefois d'<b>atouts</b> en faisant une <b>destination de choix</b>. En témoignent l'allongement significatif de la durée de séjour constaté depuis quelques saisons et la progression du taux d'occupation, notamment dans l'hôtellerie classique et de plein air.</li> <li>• Le territoire profite ainsi d'une <b>situation géographique privilégiée</b> entre les bords de Loire et la côte atlantique, à proximité du Puy du Fou et du Saumurois.</li> <li>• Le Choletais bénéficie également d'une <b>ville centre à taille humaine</b> offrant des <b>équipements</b> (La Meilleraie, GlisséO, L'Autre Usine, le Théâtre Saint-Louis, etc.) et des <b>événementiels</b> (le Carnaval, les Z'allumés, le Festival des Arlequins, le National à Pétanque, etc.) de qualité, qui lui permettent de rayonner sur les territoires environnants.</li> <li>• Le Choletais profite aussi d'un <b>environnement préservé</b>, faisant la part belle aux espaces paysagers. Le <b>Parc Oriental de Maulévrier</b>, reconnu comme le plus grand parc d'inspiration japonaise en Europe, en est la locomotive locale. Mais le territoire s'appuie également sur un patrimoine naturel de qualité et sur la présence d'activités œnotouristiques et de nombreux itinéraires de randonnée, qui attirent des visiteurs en quête de <b>tourisme vert</b>.</li> <li>• L'attractivité du Choletais s'est en outre renforcée ces dernières années, grâce notamment à des <b>investisseurs privés</b> qui ont choisi de s'établir sur le territoire (Le Mercure, France Loc, L'Autre Usine, etc.), contribuant ainsi à son développement économique et touristique.</li> </ul>
-------------------------------	--

### Objectif IV.1. Accroître la notoriété du territoire

**Même si le regard change sur le territoire**, notamment de la part de la presse touristique qui promeut de plus en plus la région (pour sa proximité avec le Puy du Fou notamment), et même si le taux d'occupation progresse et la durée de séjour s'allonge, **l'identité touristique du Choletais reste néanmoins à développer**.

Afin d'asseoir l'identité touristique du Choletais et de poursuivre son développement, le SCoT souhaite **favoriser le rayonnement du territoire et l'affirmer comme destination touristique à part entière**.

<b>Rappel des orientations du PADD</b>	<p>Le PADD ne décline pas d'orientations spécifiques pour répondre à l'objectif " Accroître la notoriété du territoire ". Il précise uniquement les orientations portées par l'AdC sur ce thème.</p> <p>En effet, cet axe est un volet essentiel du projet politique porté par l'AdC. Il est la clé d'entrée permettant d'aborder, dans un contexte global, les objectifs IV.2. et IV.3 suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• " Consolider et valoriser la qualité de l'offre touristique ".</li> <li>• " Élargir les connexions et les partenariats avec les offres touristiques voisines ".</li> </ul>
--	--

## Objectif IV.2.

### Consolider et valoriser la qualité de l'offre touristique

<b>Rappel des orientations du PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Permettre le développement d'équipements et d'hébergements touristiques diversifiés en réponse aux besoins du marché.</li><li>• Promouvoir une offre touristique durable, respectueuse du territoire et de ses valeurs.</li><li>• Encourager le développement des filières touristiques en plein essor, renforçant l'image du territoire, notamment le tourisme vert et l'œnotourisme.</li><li>• Poursuivre le développement des sentiers de randonnées pédestres et cyclables.</li><li>• Encourager le renforcement de la qualité des équipements culturels et sportifs, éléments forts du rayonnement choletais.</li><li>• Appuyer la valorisation du tourisme mode et shopping.</li><li>• Permettre le développement du tourisme d'affaires.</li></ul>
--	---

Le Choletais dispose d'une **offre touristique diversifiée**, qui séduit et attire un **public élargi**, avide de découvrir l'histoire, le patrimoine naturel, culturel, artisanal et industriel, mais aussi de pratiquer du shopping et de profiter des événementiels.

Afin d'attirer et de fixer plus longtemps les touristes sur le territoire, le SCoT souhaite **accompagner la structuration de l'offre touristique locale**.

<b>Prescriptions</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Définir des espaces pour le développement des projets, équipements et hébergements touristiques</b> en s'assurant de leur compatibilité avec les sensibilités environnementales et écologiques des lieux, avec les éventuels objectifs de protection et de gestion prévus sur les sites d'implantation et avec les enjeux agricoles.</li><li>• <b>Mettre en place les outils nécessaires à l'implantation des projets touristiques</b> (zonage spécifique, emplacements réservés, OAP, STECAL, etc.), afin de donner de la lisibilité.</li><li>• <b>Assurer une bonne insertion environnementale des projets touristiques</b> (respect des paysages et des sensibilités écologiques des sites, gestion des eaux pluviales, etc.).</li><li>• <b>Favoriser le développement des filières touristiques en plein essor</b> (tourisme vert, œnotourisme, etc.), en s'appuyant notamment sur les sites naturels inscrits et classés, ainsi que sur les paysages majeurs du Choletais.</li><li>• <b>Mobiliser les outils fonciers pour assurer la continuité et la sécurisation des sentiers de randonnées pédestres et cyclables</b> (privilégier les itinéraires en site propre) et porter une attention particulière à la qualité des aménagements (aires de repos, aires d'arrêt vélo ou multi-randonnées) et au bon entretien de ces circuits (signalétique, abords, etc.). Les emprises foncières permettant <b>l'aménagement de l'ancienne voie ferrée Cholet-Maulévrier en voie verte</b> seront notamment préservées.</li><li>• Afin de <b>renforcer le tourisme mode et shopping</b>, créer des conditions favorables à la valorisation de l'ambiance d'achat, aussi bien en centralité qu'en zones commerciales périphériques (espaces publics de qualité, aires de jeux, espaces partagés, etc.).</li><li>• Afin d'<b>accroître le tourisme d'affaires</b> :<ul style="list-style-type: none"><li>◦ favoriser le développement des modes doux et l'accès aux transports collectifs en lien avec la gare et le centre-ville de Cholet ;</li><li>◦ permettre le développement de nouveaux équipements ou l'extension des équipements existants liés à cette forme de tourisme (salles de séminaire, hôtellerie, stationnement, etc.).</li></ul></li></ul>
----------------------	---

Recommandation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser la rénovation et la modernisation des équipements culturels et sportifs (rénovation énergétique, adaptations des fonctions, amélioration des aspects extérieurs, etc.).</li> </ul>
----------------	---

### Objectif IV.3.

#### Élargir les connexions et les partenariats avec les offres touristiques voisines

Rappel des orientations du PADD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser le développement de connexions avec les territoires voisins, notamment des liaisons cyclables se raccrochant aux sentiers d'itinérance à vélo.</li> </ul>
---------------------------------	--

Situé à proximité de sites touristiques majeurs, comme les bords de Loire, le Puy du Fou et les plages de l'Atlantique, le Choletais connaît depuis quelques saisons un **allongement significatif de la durée de séjour** et une **progression du taux d'occupation**, notamment dans l'hôtellerie et l'hôtellerie de plein-air.

Afin de poursuivre la dynamique de développement touristique du Choletais, le SCoT souhaite **renforcer la complémentarité du territoire avec les destinations touristiques du Grand Ouest**.

Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobiliser les outils fonciers pour valoriser et développer les itinéraires touristiques en modes doux connectés aux grands itinéraires nationaux et européens.</li> <li>• Préserver les emprises foncières et les ouvrages d'art de la voie ferrée Cholet-Les Herbiers dans l'optique d'une remise en service de la ligne ferroviaire : emplacements réservés, etc.</li> </ul>
---------------	---

---

**AXE 2 : ACCROÎTRE L'ATTRACTIVITÉ  
RÉSIDENTIELLE DANS UN TERRITOIRE  
MULTIPOLAIRE**

---

**Le second pilier** du PADD consiste à **renforcer la vocation résidentielle de l'AdC**.

Il s'agit notamment de **dynamiser la production de logements** pour atteindre les **objectifs démographiques** du territoire en s'appuyant sur différents enjeux. La répartition de la production de logements nécessite en effet d'être équilibrée selon les différents niveaux de polarités, en fonction des enjeux de limitation de la consommation d'espace, de redynamisation des centralités, et conformément aux attentes de la population.

L'attractivité résidentielle de l'AdC nécessite également une **adaptation du parc d'habitat existant** aux enjeux actuels (accessibilité, performance énergétique, rénovation).

Afin de capter un panel élargi d'habitants, la diversité de l'offre de logements doit être assurée. Aussi, le projet cible notamment **les primo-accédants et les actifs du bassin choletais** en prévoyant des actions **facilitant l'accès à la propriété**. Il est également nécessaire de **conforter l'offre de logements locatifs** et de proposer une offre de logements accessible à tous les habitants selon leur niveau de revenus tout en veillant à favoriser la **mixité sociale et générationnelle**.

---

## I. Dynamiser la production de logements

---

Atteindre  
110 500 habitants  
en 2034

Équilibrer  
la production  
de logements

Limiter  
les extensions  
urbaines

Corréler  
les formes urbaines  
avec les attentes  
de la population

---

## II. Favoriser le renouvellement du parc d'habitat existant

---

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

Renforcer  
la performance  
énergétique  
dans l'habitat

Agir pour  
la valorisation  
du bâti

---

## III. Développer une offre de logements diversifiée

---

Faciliter l'accès  
à la propriété

Conforter l'offre  
de logements  
locatifs

Proposer  
une offre d'habitat  
garante  
d'un territoire  
attractif  
et de mixité



## Orientation I. Dynamiser la production de logements

Synthèse du Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peuplée de près de <b>103 000 habitants en 2017</b> (dont la moitié réside à Cholet), l'AdC est marquée par une <b>croissance démographique ralentie depuis les années 90</b>. Bien que positive, celle-ci est deux fois moins forte que celle du département. Cela s'explique par un <b>solde migratoire</b> (arrivées moins départs) <b>négatif</b>, principalement sur la ville de Cholet, mais qui depuis 2008 tend à s'améliorer, et par un <b>solde naturel</b> (naissances moins décès) <b>positif, mais qui s'érode lentement</b> (tendance nationale).</li> <li>• En 2013, l'AdC compte près de <b>48 000 logements</b>. <b>La croissance du parc est positive dans toutes les communes</b>, malgré un <b>ralentissement de la construction</b> de logements depuis 2008.</li> <li>• La ville de Cholet, <b>qui compte plus de la moitié des logements</b>, comptabilise en proportion <b>peu de constructions neuves</b>, freinant alors son attractivité résidentielle ainsi que celle de l'AdC, et ce malgré son rôle de polarité économique centrale.</li> <li>• Les chiffres observés dans les autres communes de l'AdC montrent la volonté de chacune de développer son <b>attractivité résidentielle</b>. Toutefois, et en lien avec leur localisation géographique et leur taille, les communes observent plusieurs dynamiques : <b>des constructions de logements plus nombreuses dans les communes à proximité de Cholet, et le long de l'axe Cholet-Saumur et moins nombreuses au centre et à l'est de l'AdC</b>.</li> <li>• En matière de <b>densité brute moyenne des nouvelles opérations d'habitat depuis 2006, la situation est contrastée</b> avec des différences assez marquées entre Cholet (30 logements/ha), les communes de première et deuxième couronnes (10 à 14 logements/ha) et les communes de l'est (5 à 9 logements/ha). À noter toutefois que <b>les quartiers autorisés récemment ont des densités supérieures</b> aux moyennes calculées depuis 2006, montrant les efforts poursuivis par les communes.</li> </ul>
------------------------	--

### Objectif I.1. Atteindre 110 500 habitants en 2034

Rappel des orientations du PADD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre la production d'environ 597 logements/an entre 2019 et 2034, soit un total d'environ 8 955 logements.</li> </ul>
---------------------------------	---

Afin de renforcer la vocation résidentielle du Choletais en appui de son attractivité économique, le PADD a retenu un scénario démographique ambitieux et réaliste pour la période 2019-2034, avec une croissance de **0,36 %/an**, ce qui permettrait à l'AdC de passer de 103 248 habitants en 2015 à **environ 110 500 habitants en 2034**.

**Définition :**

- *La production de logements correspond aux nouveaux logements résultant de la construction neuve, de la remise sur le marché de logements vacants, du changement de destination de constructions existantes et d'opérations de renouvellement urbain.*

**Prescription**

- **Atteindre l'objectif de production de 8 955 logements entre 2019 et 2034, soit environ 597 logements par an, pour répondre à l'ambition démographique.**

**Objectif I.2.**

**Équilibrer la production de logements en faveur des pôles d'attractivité et plus particulièrement de la ville centre**

**Rappel des orientations du PADD**

- Équilibrer le territoire autour de sa ville centre.
- Promouvoir un développement résidentiel pour le pôle d'attractivité de Lys-Haut-Layon.
- Favoriser un développement résidentiel dynamique pour les centralités relais.
- Promouvoir un développement résidentiel modéré pour les communes de proximité.
- Encourager un développement résidentiel mesuré pour les autres communes.

Entre 2006 et 2015, sur la totalité des logements construits, **47 %** l'ont été au sein des **pôles d'attractivité** (dont 39 % à Cholet), **27 %** au sein des **centralités relais**, **24 %** au sein des **communes de proximité** et **2 %** dans les **autres communes**.

Afin de corréliser la répartition des logements à construire avec l'armature urbaine du Choletais, le SCoT souhaite **favoriser le renforcement des principaux pôles du territoire**.

**Définition :**

- *L'objectif de logements à produire sur la période 2019-2034 correspond à un objectif minimal à atteindre sur la période du SCoT. Cet objectif peut être dépassé si la commune favorise une densification des opérations ou un renouvellement urbain supérieurs aux objectifs du SCoT.*
- *L'objectif de logements à produire par an correspond à un objectif moyen annuel sur la période du SCoT, puisque la production de logements sur la commune peut varier d'une année à l'autre.*

Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Répartir la production de logements jusqu'en 2034 selon les 4 niveaux de polarités :</li> </ul>				
	Niveau de polarités	Communes	Part dans la production de logements	Objectif de logements à produire sur la période 2019-2034	Objectif de logements à produire par an
Pôles d'attractivité	Cholet		48 %	4 290	286
	Lys-Haut-Layon	Vihiers – Saint-Hilaire-du Bois – Le Voide	8 %	420	28
		Nueil-sur-Layon – Trémont – Les Cerqueux-sous-Passavant		195	13
		Tigné – Tancoigné – La Fosse-de-Tigné		60	4
Centralités relais	La Séguinière	22%		360	24
Maulévrier	315		21		
Le May-sur-Èvre	315		21		
La Tessoualle	255		17		
Trémentines	255		17		
Saint-Christophe-du-Bois	255		17		
Saint-Léger-sous-Cholet	255		17		
Communes de proximité	Nuaillé	20 %	180	12	
	Bérolles-en-Mauges		180	12	
	Vezins		180	12	
	La Romagne		180	12	
	Coron		180	12	
	Yzernay		180	12	
	Montilliers		120	8	
	Les Cerqueux		120	8	
	Mazières-en-Mauges		120	8	
	La Plaine		120	8	
	Somloire		120	8	
	Toutlemonde		120	8	
	Autres communes		Saint-Paul-du-Bois	2 %	45
Chanteloup-les-Bois		45	3		
Cléré-sur-Layon		30	2		
Cernusson		30	2		
Passavant-sur-Layon		30	2		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>En cas de fusion de communes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ <b>additionner les objectifs</b> de production de logements des communes historiques ;</li> <li>◦ <b>permettre la redistribution</b> de ces objectifs sur le nouveau périmètre communal.</li> </ul> </li> <li>• <b>À Lys-Haut-Layon</b>, définir au sein de la polarité Vihiers - Saint-Hilaire-du-Bois - Le Voide</li> </ul>					

une <b>production de logements majoritaire sur la commune déléguée de Vihiers</b> (y compris la partie de l'enveloppe urbaine de Saint-Hilaire-du-Bois située en continuité de Vihiers).
--

### Objectif I.3.

#### Limiter les extensions urbaines

Rappel des orientations du PADD	<ul style="list-style-type: none"><li>• Privilégier le renouvellement urbain et la densification du tissu urbain plutôt que les opérations en extension urbaine.</li><li>• Reconquérir le centre-ville et les centres-bourgs.</li><li>• Définir des objectifs maximum de consommation d'espace liée à l'habitat.</li><li>• Permettre la densification de quelques hameaux spécifiquement identifiés.</li><li>• Favoriser les formes urbaines moins consommatrices d'espace et les techniques innovantes dans la construction neuve.</li><li>• Poursuivre le développement d'une politique foncière anticipatrice.</li></ul>
---------------------------------	---

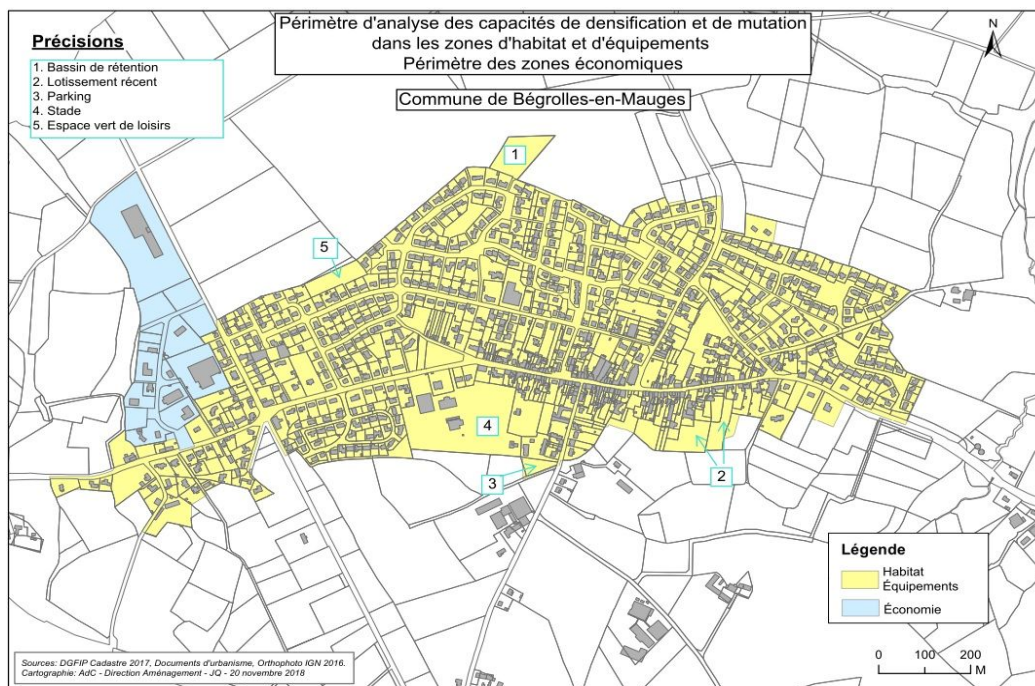
Au vu du développement des zones pavillonnaires dans les 26 communes, la proportion de logements construits en extension du bourg est supérieure à la part de logements construits au sein de l'enveloppe urbaine. Or, l'objectif de l'AdC est d'organiser un **développement urbain plus économe en foncier** et de **limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers**.

Afin de maîtriser la consommation foncière, le SCoT souhaite **assurer les conditions permettant de mobiliser le foncier au sein du tissu urbain existant**.

## Définitions :

- **L'enveloppe urbaine (cf. Rapport de Présentation)** correspond à l'ensemble des espaces bâtis du bourg. Y sont intégrés les quartiers d'habitation neufs une fois les travaux de viabilisation (voiries, réseaux) commencés. Auront également une enveloppe urbaine définie certains **hameaux** : le Puy Rangard à Cernusson, Pellouailles à Saint-Christophe-du-Bois, la Raimbaudière à Saint-Paul-du-Bois, la rue du Comte de Champagne à Somloire, ainsi que la Rimbouillère à La Tessoualle.

Illustration d'identification des enveloppes urbaines (commune de Bégrolles-en-Mauges) :



- **Le nombre de logements créés dans l'enveloppe urbaine** comprend notamment l'investissement des dents creuses, les divisions parcellaires, l'utilisation des cœurs d'îlots, la transformation de pavillons en petits collectifs ou logements groupés, les logements issus des changements de destination et plus généralement, le renouvellement urbain.
- **Le taux de production de logements dans l'enveloppe urbaine** de chaque commune correspond à la réalité du terrain. Les caractéristiques et spécificités de chaque commune ainsi que leur situation géographique expliquent notamment les résultats. Ce taux ainsi que l'objectif de production de logements dans l'enveloppe urbaine sont des minimaux à atteindre.
- **La densité brute d'une opération s'exprime par le nombre de logements rapporté à la surface totale de l'opération.** Les espaces pris en compte sont :
  - les voiries, les espaces publics et les espaces verts de proximité ;
  - les ouvrages de collecte des eaux pluviales (noues) et les bassins de rétention internes au quartier ;
  - le renouvellement urbain (démolition/reconstruction).

Inversement, les grands équipements non liés exclusivement à l'opération (équipements, voiries, bassins de rétention ou espaces verts rayonnant à une échelle plus large que celle du quartier : vocation communale voire intercommunale) ne sont pas pris en compte.

- **La densité minimale doit être respectée en moyenne à l'échelle de la commune sur l'ensemble des opérations d'habitat.** Ainsi, si certaines opérations peuvent avoir une densité en dessous du seuil minimal communal, la moyenne peut être atteinte par d'autres opérations qui seront au-dessus du seuil minimal communal. Ces différents projets peuvent être séparés dans l'espace et dans le temps, dans un cadre défini par les documents d'urbanisme locaux.

- **Mobiliser les outils permettant la reconquête du centre-ville et des centres-bourgs :** OAP de renouvellement urbain, Droit de Prémption Urbain (DPU), emplacements réservés, etc.
- **Mettre en place les conditions favorisant les formes urbaines économes en foncier (règles de stationnement, hauteurs des constructions, etc.).**
- **Mettre en place les outils permettant de développer une maîtrise foncière publique,** tant pour les projets au sein de l'enveloppe urbaine que pour les projets en extension.
- **Accompagner la reconversion de friche urbaine** avec la mise en place d'un projet d'ampleur à destination d'habitat au hameau du Bois d'Ouin si le niveau d'équipement est suffisant (présence du réseau de transport public, de services, d'assainissement collectif notamment).
- **Réaliser un objectif minimal de production de logements dans les enveloppes urbaines de 29 %** en respectant un taux minimal qui varie selon les communes (y compris **dans les hameaux** dont l'enveloppe urbaine a été précisément définie et qui répondent à des besoins identifiés : le Puy Rangard à Cernusson, Pellouailles à Saint-Christophe-du-Bois, la Raimbaudière à Saint-Paul-du-Bois, la rue du Comte de Champagny à Somloire, ainsi que la Rimbouillère à La Tessoualle).

Niveau de polarités	Communes	Objectif de logements à produire entre 2019 et 2034	Pourcentage de production de logements dans l'enveloppe urbaine entre 2019 et 2034	Objectif de production de logements dans l'enveloppe urbaine entre 2019 et 2034
Pôles d'attractivité	Cholet	4 290	40 %	1 716
	Lys-Haut-Layon	675	30 %	203
Centralités relais	La Séguinière	360	10 %	36
	Maulévrier	315	30 %	95
	Le May-sur-Èvre	315	10 %	32
	La Tessoualle	255	10 %	26
	Trémentines	255	10 %	26
	Saint-Christophe-du-Bois	255	20 %	51
Communes de proximité	Saint-Léger-sous-Cholet	255	20 %	51
	Nuaillé	180	20 %	36
	Bérolles-en-Mauges	180	20 %	36
	Vezins	180	10 %	18
	La Romagne	180	10 %	18
	Coron	180	20 %	36
	Yzernay	180	20 %	36
	Montilliers	120	20 %	24
	Les Cerqueux	120	10 %	12
	Mazières-en-Mauges	120	10 %	12
	La Plaine	120	20 %	24
	Somloire	120	20 %	24
	Toutlemonde	120	10 %	12
Autres communes	Saint-Paul-du-Bois	45	50 %	23
	Chanteloup-les-Bois	45	40 %	18

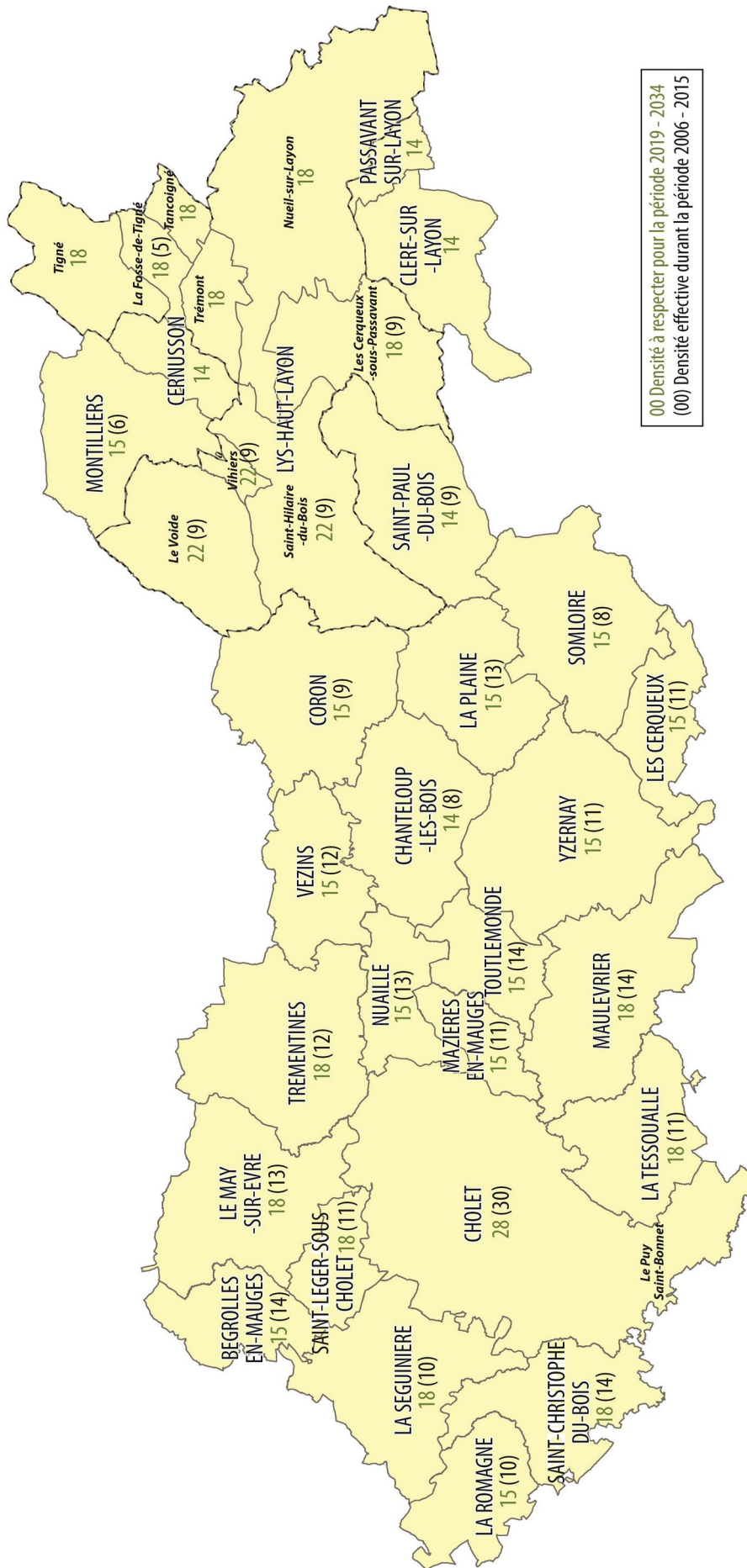
	Cléré-sur-Layon	30	50 %	15	
	Cernusson	30	50 %	15	
	Passavant-sur-Layon	30	40 %	12	
Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Respecter une densité brute minimale</b>, pour la période 2019-2034, par type de polarité : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pôles d'attractivité : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cholet : 28 logements/ha ;</li> <li>▪ Lys-Haut-Layon : 22 logements/ha ;</li> </ul> </li> <li>○ Centralités relais : 18 logements/ha ;</li> <li>○ Communes de proximité : 15 logements/ha ;</li> <li>○ Autres communes : 14 logements/ha.</li> </ul> </li> <li>• <b>Préciser la densité brute minimale à respecter dans les OAP</b> relatives à des projets d'habitat (en extension urbaine ou au sein de l'enveloppe urbaine).</li> <li>• <b>Respecter un objectif maximal de consommation d'espace liée à l'habitat de 322 ha pour la période 2019-2034</b>, soit une consommation de <b>21 ha par an</b> répartie selon le tableau suivant :</li> </ul>				
	Niveau de polarités	Communes	Objectif de logements en extension urbaine entre 2019 et 2034	Objectif minimal de densité brute entre 2019 et 2034 (nombre de logements/ha)	Objectif maximal <sup>1</sup> de consommation d'espace lié à l'habitat entre 2019 et 2034 (en ha)
	Pôles d'attractivité	Cholet	2 574	28 logements/ha	92
		Vihiers – Saint-Hilaire-du-Bois – Le Voide	294	25 logements/ha	12
		Nueil-sur-Layon – Trémont – Les Cerqueux-sous-Passavant	136	18 logements/ha	7
		Tigné – Tancoigné – La Fosse-de-Tigné	42	18 logements/ha	2
	Centralités relais	La Séguinière	324	18 logements/ha	18
		Maulévrier	220		12
		Le May-sur-Èvre	283		17 <sup>2</sup>
		La Tessoualle	229		13
		Trémentines	229		13
		Saint-Christophe-du-Bois	204		11
		Saint-Léger-sous-Cholet	204		11
	Communes de proximité	Nuillé	144	15 logements/ha	10
		Bégrolles-en-Mauges	144		10
Vezins		162	11		
La Romagne		162	11		
Coron		144	10		
Yzernay		144	10		
Montilliers		96	6		

	Les Cerqueux	108		7
	Mazières-en-Mauges	108		13 <sup>3</sup>
	La Plaine	96		6
	Somloire	96		6
	Toutlemonde	108		7
Autres communes	Saint-Paul-du-Bois	22	14 logements/ha	2
	Chanteloup-les-Bois	27		2
	Cléré-sur-Layon	15		1
	Cernusson	15		1
	Passavant-sur-Layon	18		1
<p><sup>1</sup> Pour tenir compte de l'incertitude propre à la réalisation des projets immobiliers, il convient de laisser aux communes une <b>marge de manœuvre de 10 %</b> dans les <b>objectifs maximaux de consommation d'espace</b>.</p> <p>En cas de <b>contraintes naturelles, agricoles ou géographiques</b>, certaines communes n'atteindront de fait pas les objectifs maximaux de consommation d'espace qui leur sont assignés.</p> <p><sup>2</sup> <b>Le May-sur-Èvre</b> dispose, à la date d'arrêt du SCoT, d'une <b>ZAC autorisée</b> dont la surface est de 17 ha. Elle bénéficie donc d'une possibilité d'extension urbaine à vocation d'habitat supérieure à ce que le calcul arithmétique lui offre (16 ha).</p> <p><sup>3</sup> <b>Mazières-en-Mauges</b> dispose, à la date d'arrêt du SCoT, d'une <b>ZAC autorisée</b> dont la surface est de 13 ha. Elle bénéficie donc d'une possibilité d'extension urbaine à vocation d'habitat supérieure à ce que le calcul arithmétique lui offre (7 ha).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Comptabiliser par commune les bâtiments pastillés au titre d'un changement de destination à vocation d'habitat dans l'objectif de logements à réaliser en extension urbaine.</b></li> </ul>				

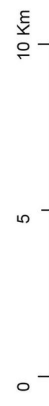
Recommandations	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Tendre vers une production de logements dans l'enveloppe urbaine supérieure</b> aux objectifs minimaux prescrits.</li> <li>• <b>Tendre vers des densités brutes supérieures</b> aux densités minimales prescrites : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pôles d'attractivité : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cholet : 30 logements/ha ;</li> <li>▪ Lys-Haut-Layon : 25 logements/ha ;</li> </ul> </li> <li>○ Centralités relais : 20 logements/ha ;</li> <li>○ Communes de proximité : 18 logements/ha ;</li> <li>○ Autres communes : 17 logements/ha.</li> </ul> </li> <li>• <b>Favoriser une localisation des extensions urbaines à proximité des centres-bourgs historiques.</b></li> </ul>
-----------------	--



**Carte de synthèse : Les densités brutes minimales à respecter dans les opérations d'habitat**



00 Densité à respecter pour la période 2019 - 2034  
 (00) Densité effective durant la période 2006 - 2015



R\14\_SIG\SCOT DIAGNOSTIC 2017\Documents\Logement Agglomération du Choletais - Direction de l'Aménagement - MC - 06 janvier 2020

## Objectif I.4.

### Corréler les formes urbaines avec les attentes de la population

<b>Rappel des orientations du PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rechercher l'optimisation des densités dans les opérations d'habitat, tout en restant cohérent avec les attentes de la population.</li><li>• Prendre en compte les nouvelles approches d'urbanisme durable dans la conception des opérations collectives ou individuelles.</li><li>• Diversifier les formes urbaines de façon mesurée pour proposer des opérations d'habitat compatibles avec les attentes de la population.</li><li>• Associer la diversification des formes de construction de l'habitat à une qualité urbaine et paysagère des opérations.</li></ul>
--	---

**L'aspiration à la maison individuelle est une tendance prégnante dans le Choletais.** En 2013, l'habitat individuel représente ainsi 76 % des résidences principales de l'AdC. L'habitat groupé et collectif, qui compose donc 24 % du parc de logements du territoire, est essentiellement concentré à Cholet. En plus d'être consommateur de foncier, " **l'idéal pavillonnaire** " diffère du bâti traditionnel des cœurs de bourgs et contribue à atténuer les qualités originelles des bourgs et des villages. Toutefois, les attentes de la population de l'AdC tendent vers cette forme d'habitat.

Afin de renforcer l'attractivité des communes tout en permettant une approche globale des questions environnementales, le SCoT souhaite **mener un travail sur les formes urbaines.**

<b>Prescriptions</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Garantir une offre suffisante de terrains adaptés aux maisons individuelles.</b></li><li>• <b>Mettre en place les conditions favorables au développement des maisons individuelles, tout en garantissant le respect des densités brutes minimales.</b></li><li>• <b>Mettre également en place les conditions favorables au développement de l'habitat groupé et collectif.</b></li><li>• <b>Diversifier les règles architecturales</b> (hauteurs, emprise, façades, implantations, toitures, etc.), afin de permettre aussi bien la réalisation de maisons contemporaines que de maisons traditionnelles.</li><li>• <b>Permettre l'évolution des nouvelles techniques de construction ou de rénovation intégrant les préoccupations environnementales</b> (capteurs solaires thermiques et photovoltaïques, toitures végétalisées, petit éolien, etc.).</li></ul>
----------------------	--

<b>Recommandation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Intégrer aux opérations des principes de qualité architecturale et urbanistique, notamment :</b><ul style="list-style-type: none"><li>◦ l'insertion paysagère et urbaine des opérations ;</li><li>◦ le traitement esthétique des façades des bâtiments ;</li><li>◦ la mise en valeur de la nature en ville ;</li><li>◦ l'efficacité énergétique des bâtiments.</li></ul></li></ul>
-----------------------	---

## Orientation II.

### Favoriser le renouvellement du parc d'habitat existant

Synthèse du Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"><li>• Phénomène national, <b>le vieillissement de la population</b> est une réalité dans le Choletais. <b>La part des plus de 60 ans est en constante augmentation</b> et la tendance est amenée à s'intensifier pour les décennies à venir, nécessitant des adaptations de l'offre de logements. Deux secteurs de l'AdC sont particulièrement vieillissants : Cholet et les communes de l'est. Toutefois, le territoire est également caractérisé par une <b>sur-représentation des moins de 30 ans</b>, témoignant d'un certain dynamisme démographique. À l'inverse, la proportion <b>d'actifs de 30 à 60 ans diminue, alimentant ce solde migratoire négatif</b>, et ce malgré l'attractivité économique et le nombre d'emplois proposés.</li><li>• <b>Le parc résidentiel est relativement ancien.</b> Une <b>forte période de construction</b> a eu lieu <b>entre 1970 et 1990</b>. Le vieillissement des résidences principales est moins prégnant dans la partie ouest de l'AdC, où le développement assez récent a stimulé la production de logements. <b>Le taux de vacance des logements reste assez faible</b> par rapport à la moyenne départementale, bien qu'il soit plus prononcé dans le Vihiersois, territoire qui compte également proportionnellement plus de logements indignes.</li><li>• Concernant <b>le marché de l'occasion</b>, après plusieurs années de baisse au début des années 2010, <b>les ventes semblent repartir à la hausse depuis 2015</b>. Cette année là, Cholet concentre près des deux-tiers des transactions de logements anciens, illustrant <b>un fort renouvellement du parc</b>.</li></ul>
------------------------	--

#### Objectif II.1.

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

Rappel des orientations du PADD	<ul style="list-style-type: none"><li>• Favoriser l'adaptation du parc de logements à la perte d'autonomie.</li><li>• Promouvoir le développement d'une offre de logements adaptés, à proximité des services et équipements, dans le centre-ville et les centres-bourgs.</li><li>• Encourager la poursuite des travaux d'accessibilité dans les espaces publics.</li></ul>
---------------------------------	--

En 2013, l'AdC compte 25 222 habitants de plus de 60 ans, soit 25 % de sa population totale (contre 22 % en 2008). Selon l'INSEE, la proportion devrait atteindre **30 %** en 2025. Les hébergements collectifs ne sont et ne seront pas dimensionnés pour accueillir l'ensemble des **personnes âgées**. Il convient également de prendre en compte les besoins de l'ensemble des **personnes à mobilité réduite**.

Afin de créer un environnement plus favorable au maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie, le SCoT souhaite **favoriser les conditions permettant de les accueillir sereinement**.

Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mettre en place un dispositif d'actions visant à accompagner les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite dans la réalisation de travaux d'adaptation :</b> permanences de conseils administratifs, techniques et financiers ouvertes au grand public, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (<b>OPAH</b>), Programme d'Intérêt Général (<b>PIG</b>), etc.</li> <li>• <b>Mettre en œuvre les conditions favorables à la construction et à l'adaptation des logements aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite.</b> Par exemple, privilégier une localisation des logements accessibles et adaptés à proximité des commerces et services ou de la desserte en transports en commun.</li> </ul>
---------------	--

Recommandation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans les <b>OAP de revitalisation</b> du centre-ville ou des centres-bourgs, intégrer des orientations visant à <b>améliorer l'accessibilité dans les espaces publics.</b></li> </ul>
----------------	--

## Objectif II.2.

### Renforcer la performance énergétique dans l'habitat

Rappel des orientations du PADD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inciter à la rénovation énergétique des logements, tant dans le parc public que privé.</li> <li>• Encourager la lutte contre la précarité énergétique des logements.</li> </ul>
---------------------------------	--

L'AdC comptabilise plus de **40 % de résidences principales construites avant 1970**, c'est-à-dire avant la première réglementation thermique (1974). Les perspectives d'amélioration du parc apparaissent donc importantes.

Afin de valoriser le bâti existant, le SCoT souhaite **favoriser le développement de logements faiblement consommateurs, voire producteurs d'énergies.**

#### Définition :

- *La **conception bioclimatique** d'un projet implique une architecture adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice et de se prémunir des désavantages et contraintes. Dans ce cadre une attention particulière est portée à l'orientation du bâtiment et à la conception du projet.*

Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mettre en place un dispositif d'actions visant à :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ <b>améliorer la performance énergétique du parc existant</b>, notamment dans les secteurs présentant des potentiels importants de rénovation énergétique (centre-ville et centres-bourgs), au travers d'outils opérationnels tels que l'<b>OPAH</b>, le <b>PIG</b>, etc ;</li> <li>◦ <b>accompagner les ménages dans la réalisation de travaux d'adaptation</b> : permanences de conseils administratifs, techniques et financiers ouvertes au grand public, etc.</li> </ul> </li> <li>• <b>Ne pas compromettre la mise en œuvre d'une conception bioclimatique des projets</b> (matériaux, implantation des bâtiments, etc.).</li> </ul>
---------------	---

Recommandations	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Définir des secteurs dans lesquels les constructions devront respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées</b> (production minimale d'énergie renouvelable par exemple).</li> <li>• <b>Employer l'approche bioclimatique</b> pour le choix des sites à urbaniser et l'organisation des nouveaux quartiers.</li> </ul>
-----------------	---

### Objectif II.3.

#### Agir pour la valorisation du bâti

Rappel des orientations du PADD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcer le cœur de ville de Cholet, afin d'y favoriser notamment l'ancrage des populations.</li> <li>• Soutenir la rénovation des logements anciens et/ou vacants dans le centre-ville et les centres-bourgs.</li> <li>• Inscrire cette démarche de valorisation du bâti dans un processus plus large incluant l'amélioration des espaces publics et de la voirie.</li> </ul>
---------------------------------	--

Depuis une trentaine d'années, les communes de l'AdC ont développé leurs quartiers d'habitation principalement en périphérie, comme au niveau national. Cette situation a fait apparaître **des dysfonctionnements dans le centre-ville et les centres-bourgs** : augmentation des logements vacants, développement d'un Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI), dégradation des façades des bâtiments, fermetures de commerces, délaissement des espaces publics, dévalorisation du cadre de vie, départs des ménages, etc.

Afin de redonner de l'attractivité à l'ensemble des bourgs du territoire, le SCoT souhaite **favoriser les conditions permettant la reconquête du centre-ville de Cholet et des centres-bourgs des autres communes**.

Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Favoriser la réhabilitation urbaine, notamment sur des secteurs au bâti dégradé</b> (par le biais par exemple d'OAP ou d'OPAH-RU).</li> <li>• <b>Mettre en place un dispositif d'actions visant à :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ <b>identifier le bâti vacant / indigne / inconfortable dans les centres anciens</b> grâce, par exemple, à l'établissement d'un observatoire du logement ;</li> </ul> </li> </ul>
---------------	---

- **requalifier le bâti ancien ou dégradé dans les centres anciens**, au travers d'outils opérationnels comme l'OPAH, le PIG, etc ;
- **accompagner les ménages** grâce, par exemple, à l'établissement de permanences de conseil, etc.
- **Intégrer dans les OAP** visant à redynamiser le centre-ville ou les centres-bourgs, des orientations favorables à **l'amélioration des accès** (cheminements doux ou voiries) ou à **la valorisation du cadre de vie** (espaces verts ou espaces communs, zones de rencontre, aires de jeux, etc.).
- Accompagner l'évolution des extrémités du périmètre du cœur de ville " commerçant " de Cholet, en permettant le **réinvestissement et la réhabilitation des locaux commerciaux vacants en logements**.

## Orientation III. Développer une offre de logements diversifiée

Synthèse du Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>En 2013, les trois-quarts des 48 000 logements de l'AdC sont de l'habitat individuel, chiffre légèrement supérieur à la moyenne départementale, principalement occupés par des propriétaires. En effet, le <b>Choletais est un territoire où les ménages privilégient la maison en accession à la propriété.</b></li> <li>Les prix moyens des lots de terrains à bâtir <b>sont dégressifs en partant de Cholet</b> vers ses communes périphériques, puis vers les communes de l'est du territoire. Les communes limitrophes à l'AdC affichent des prix attractifs et concurrentiels par rapport à ceux qui sont proposés dans les communes du territoire.</li> <li>Le parc se compose également d'une <b>offre locative</b> (environ 15 000 logements), laquelle est essentiellement située à Cholet.</li> <li>En 2015, le <b>parc locatif public</b> de l'AdC se compose d'environ <b>6 300 logements (dont les trois-quarts à Cholet)</b>, soit 15 % des résidences principales du territoire. On remarque l'<b>absence de tension sur le parc locatif social.</b></li> </ul>
------------------------	--

### Objectif III.1. Faciliter l'accès à la propriété

Rappel des orientations du PADD	<ul style="list-style-type: none"> <li>Encourager les opérations d'aménagement permettant l'accession à prix maîtrisés.</li> <li>Diversifier l'offre de terrains, notamment par la taille des parcelles.</li> </ul>
---------------------------------	---

En 2013, 29 209 logements (soit 66 % des résidences principales de l'AdC) sont occupés par des propriétaires (contre 60 % en Maine-et-Loire et 58 % en France). La proportion est moins importante à Cholet (58 %) que sur les communes périphériques (77 %). Cependant, sur l'AdC, **les conditions d'accession à la propriété se sont durcies depuis quelques années**, s'expliquant par un ensemble de facteurs comme le ralentissement économique, la concurrence des territoires voisins en matière de prix du foncier ou encore l'inadéquation de l'offre de terrains à bâtir à la demande des ménages.

Afin de faciliter l'accès à la propriété, le SCoT souhaite **adapter l'offre de terrains aux demandes des ménages.**

Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Mettre en place un dispositif d'actions visant à :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>favoriser l'accès à la propriété à des <b>prix maîtrisés</b> ;</li> <li>favoriser l'accès à la propriété, notamment pour <b>les primo-accédants et les actifs du bassin d'emploi choletais.</b></li> </ul> </li> <li><b>Varier les densités et les localisations</b> (densification / extension du bourg) des opérations d'habitat <b>à l'échelle communale.</b></li> </ul>
---------------	---

Recommandation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Proposer des outils techniques et financiers sur les logements abordables et en primo-accession</b> : Prêt Social Location Accession (PSLA), dispositifs financiers de soutien à l'installation des primo-accédants, etc.</li> </ul>
----------------	--

### Objectif III.2.

#### Conforter l'offre de logements locatifs

Rappel des orientations du PADD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter la construction de logements sociaux au contexte choletais distendu.</li> <li>• Promouvoir la rénovation des logements locatifs sociaux et privés.</li> <li>• Positionner prioritairement les logements locatifs dans les centralités, à proximité des services et des équipements.</li> <li>• Encourager la mixité sociale et générationnelle dans le parc de logements locatifs.</li> </ul>
---------------------------------	--

En 2013, 14 565 logements (soit **33 % des résidences principales de l'AdC**) sont occupés par des locataires. Le parc privé recense 8 285 logements tandis que le parc public (ou social) en dénombre 6 280. Le parc locatif joue un rôle essentiel dans le **parcours résidentiel des ménages**.

Afin de favoriser l'attractivité résidentielle des ménages sur le territoire, le SCoT souhaite **favoriser le déploiement d'une offre locative en correspondance avec les attentes de la population**.

Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mettre en place un dispositif d'actions visant à :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ <b>définir une programmation de construction de logements locatifs sociaux publics par commune</b>, en prenant en compte les niveaux de polarités, l'activité du marché local de l'habitat social de la commune dans un contexte choletais distendu ainsi que, le cas échéant, les objectifs fixés par l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite Loi SRU) ;</li> <li>◦ <b>privilégier une localisation</b> des logements locatifs sociaux <b>à proximité des services à la population</b>, tout en veillant à leur répartition équilibrée à l'échelle communale ;</li> <li>◦ <b>garantir un programme de réhabilitation de logements locatifs sociaux et privés ;</b></li> <li>◦ <b>maintenir la mixité générationnelle et sociale dans le parc de logements locatifs et répondre à la demande locative très sociale</b>. À cette fin, l'offre privilégiera les produits tels que le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et le Prêt Locatif Aidé d'Intégration familial (PLAI familial), etc. Dans ce cadre, une programmation par commune devra être définie.</li> </ul> </li> <li>• <b>Utiliser les outils réglementaires facilitant la production de logements sociaux</b> (règlement des documents d'urbanisme locaux, OAP, emplacements réservés, etc.).</li> </ul>
---------------	--



### Objectif III.3.

#### Proposer une offre d'habitat garante d'un territoire attractif et de mixité

Rappel des orientations du PADD	<ul style="list-style-type: none"><li>• Encourager la mixité sociale et générationnelle à l'échelle de l'AdC, des communes et des nouveaux quartiers.</li><li>• Proposer une offre foncière et immobilière diversifiée, notamment en correspondance avec les attentes des primo-accédants et des actifs du bassin d'emploi choletais.</li><li>• Encourager la poursuite de la rénovation des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPPV) à Cholet.</li><li>• Veiller au développement d'une offre d'accueil aux gens du voyage en corrélation avec leur mode de vie (sédentarisation, etc.) et les besoins identifiés par le territoire.</li></ul>
---------------------------------	--

Même si la tendance est moins marquée ces dernières années, le **solde migratoire de l'AdC** (arrivées moins départs) reste **négatif**, au profit essentiellement des communes limitrophes. Par ailleurs, l'AdC se caractérise par **une hétérogénéité de revenus** entre ses communes, mais aussi entre les quartiers de Cholet. La population a donc des attentes différentes en matière de logements.

Afin d'ancrer les populations sur le territoire de l'AdC, le SCoT souhaite **favoriser les conditions permettant le déploiement d'une offre de logements attrayante et diversifiée.**

Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mettre en œuvre les prescriptions et recommandations de l'objectif II.1 du présent axe du DOO : "<b>Adapter l'habitat aux enjeux de la perte d'autonomie</b>".</li><li>• Mettre en œuvre les prescriptions et recommandations de l'objectif III.1 du présent axe du DOO : "<b>Favoriser l'accès à la propriété</b>".</li><li>• Mettre en œuvre les prescriptions de l'objectif III.2 du présent axe du DOO : "<b>Conforter l'offre de logements locatifs</b>".</li><li>• <b>Mettre en place un dispositif d'actions visant à :</b><ul style="list-style-type: none"><li>◦ <b>répondre aux besoins des jeunes</b> (étudiants, jeunes travailleurs) en matière de logements ;</li><li>◦ <b>prendre en compte les besoins d'accueil des gens du voyage.</b></li></ul></li><li>• <b>Mettre en place un dispositif de rénovation des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPPV) de Cholet</b> (par le biais par exemple d'OAP).</li><li>• Veiller au maintien d'une <b>offre foncière suffisante et adaptée à l'accueil et l'habitat des gens du voyage</b> (aire d'accueil des gens du voyage, terrain permettant une halte de courte durée, terrain familial et de sédentarisation, etc.), notamment par l'identification des secteurs concernés. Un <b>diagnostic de besoin</b> sera ainsi mis en œuvre.</li></ul>
---------------	---

Recommandation	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Délimiter des secteurs dans lesquels les opérations d'habitat comporteront une proportion de logements d'une taille minimale.</b></li></ul>
----------------	--

---

## **AXE 3 : RENFORCER LA QUALITÉ DE VIE DES CHOLETAIS**

---

Un dernier axe important du PADD s'appuie sur les **nombreuses qualités environnementales du Choletais**, grâce notamment à la **grande variété des espaces naturels du territoire**.

Pour préserver ces espaces remarquables, le Choletais a pour objectif de **limiter sa consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers**, autant pour les projets résidentiels qu'économiques.

L'AdC et les acteurs du territoire ont défini non seulement des **secteurs de protection et de préservation de la biodiversité**, mais aussi les liens qui existent entre eux et avec les territoires voisins, au travers de la Trame Verte et Bleue (TVB). Il ne s'agit pas de sanctuariser celle-ci, mais **d'organiser et de réguler son fonctionnement**, dans le respect des milieux et des usages.

Le Choletais se caractérise également par une **diversité de paysages** (bocage, vallées, espaces boisés, vignobles, patrimoine urbain, etc.), que le PADD vise à **préserver et à mettre en valeur**. L'AdC souhaite ainsi mettre l'accent sur un meilleur accès à cette nature, parfois méconnue des habitants du Choletais. Enfin, elle souhaite travailler sur la qualité des **entrées de l'agglomération choletaise et de ses bourgs** et plus globalement de **l'espace public**.

Le PADD identifie un certain nombre de **points de vigilance**, pour lesquels des **actions** devront être mises en place. Il s'agit de protéger la ressource en eau (qualité et quantité), de maintenir les haies et les bosquets, de favoriser une exploitation durable des ressources du sous-sol, de valoriser les déchets et de rechercher la performance énergétique. Enfin, le Choletais est concerné par des aléas, des pollutions et des nuisances, à prendre en compte avec un **degré de protection adapté** dans l'ensemble des projets de développement.

Le renforcement de la qualité de vie des Choletais passe également par l'amélioration de la mobilité sur le territoire. En effet, la **situation géographique stratégique du Choletais** amène à porter une attention particulière tant à la **qualité du réseau routier** qu'à une offre satisfaisante en matière de **transports alternatifs à la voiture**. Dans une société qui évolue rapidement vers une information tout numérique, le développement d'une **couverture numérique performante** est également indispensable.

Enfin, une offre d'**équipements éducatifs, sanitaires et sociaux** diversifiée et bien répartie est essentielle pour répondre aux besoins des Choletais. Le renforcement des **équipements culturels, sportifs et de loisirs** participera également à améliorer la qualité de de vie de la population de l'AdC et à conforter l'attractivité du territoire.

---

## I. Préserver et mettre en valeur l'identité du territoire

---

Préserver  
la richesse  
paysagère

Préserver  
et mettre en valeur  
le grand et le petit  
patrimoine

Favoriser  
la préservation  
et la mise en valeur  
des espaces  
naturels  
remarquables

---

## II. Favoriser un développement économe en ressources et en énergie

---

Limiter  
la consommation  
des terres agricoles,  
naturelles  
et forestières

Préserver  
la ressource  
en eau

Organiser  
durablement  
la gestion  
des déchets

Assurer  
l'évolution  
des carrières

Rechercher  
la performance  
énergétique

---

## III. Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques, nuisances et pollutions

---

Prendre  
en compte  
les risques dans  
l'aménagement  
du territoire

Préserver  
la santé  
de la population

---

#### **IV. Améliorer l'offre de mobilité et l'accessibilité du territoire**

---

**Favoriser  
les solutions  
alternatives  
à la voiture  
individuelle**

**Promouvoir  
l'amélioration  
du réseau routier**

**Soutenir  
le développement  
d'une couverture  
numérique  
performante**

---

#### **V. Conforter l'offre d'équipements et de services**

---

**Adapter  
les équipements  
éducatifs, sanitaires  
et sociaux  
aux besoins  
de la population**

**Promouvoir  
une vie culturelle,  
sportive et de loisirs  
de qualité**

## Orientation I. Préserver et mettre en valeur l'identité du territoire

Synthèse du Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entre Bassin parisien et Massif armoricain, le paysage de l'AdC correspond dans sa quasi-globalité au <b>paysage des Mauges</b>, vaste plateau granitique. Sa caractéristique majeure est son <b>bocage</b> relativement bien conservé et l'orientation économique majeure de son agriculture, <b>l'élevage</b>. Ce paysage bocager s'associe à la présence de <b>l'eau</b> avec quatre grandes vallées et de nombreux ruisseaux affluents, des mares, étangs et lacs, à la présence de <b>boisements</b>, mais aussi de <b>paysages viticoles</b> liés aux coteaux du Layon en lisière est du territoire.</li> <li>• Le territoire bénéficie également d'un <b>patrimoine bâti important</b>, que ce soit <b>au sein de la ville de Cholet</b> (patrimoine urbain, industriel et artisanal, édifices publics et religieux) <b>ou en campagne</b> (bourgs anciens, châteaux et manoirs, patrimoine religieux, petit patrimoine, etc.).</li> <li>• L'AdC renferme une <b>diversité d'espaces naturels favorables à la biodiversité</b> : des milieux bocagers, des zones humides, des espaces boisés dont un grand massif forestier, quelques secteurs de landes et de pelouses sèches, etc. Certains sont reconnus pour leur <b>intérêt écologique</b> et font alors l'objet de <b>mesures de protection spécifiques</b>.</li> <li>• Les <b>réservoirs de biodiversité</b> sont des espaces naturels abritant une importante richesse faunistique et floristique dont des espèces protégées, rares et/ou menacées. Ils assurent des fonctions de reproduction, d'alimentation et/ou de repos pour de nombreuses espèces. Le maintien des <b>corridors écologiques</b> (réseau d'échanges entre les réservoirs de biodiversité) est essentiel pour que les espèces animales et végétales puissent circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer et assurer leur survie.</li> </ul>
------------------------	---

### Objectif I.1. Préserver la richesse paysagère

Rappel des orientations du PADD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver la trame bocagère, les vallées et vallons, ainsi que les boisements.</li> <li>• Mettre en valeur les paysages viticoles.</li> <li>• Favoriser le maintien des coupures vertes entre la ville de Cholet et les bourgs avoisinants.</li> <li>• Préserver et mettre en valeur des points de vue paysagers.</li> <li>• Poursuivre la requalification des entrées de ville et améliorer la lisibilité de la ville de Cholet et des communes depuis les axes routiers à grande circulation (périphérique, voies de contournement, autoroute, etc.).</li> <li>• Veiller à une bonne insertion paysagère des projets.</li> </ul>
---------------------------------	---

Support du cadre de vie des populations, expression d'un patrimoine collectif mais aussi facteur de développement économique durable, **les paysages** revêtent une importance essentielle dans **l'identité des territoires**.

Afin de conserver des paysages de qualité, le SCoT souhaite **favoriser leur préservation**.

Dispositions relatives à la préservation de la trame bocagère, des vallées et vallons, ainsi que des boisements

<b>Prescriptions</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Utiliser des outils permettant de protéger les haies ayant un rôle majeur</b>, notamment du point de vue hydraulique, écologique et/ou paysager (Loi Paysage, etc.).</li><li>• <b>Prendre en compte les boisements et les préserver selon leurs spécificités.</b> À ce titre, un <b>zonage spécifique</b> sera employé pour les massifs boisés les plus importants et ceux bénéficiant de Plans Simples de Gestion (PSG), afin de garantir une gestion durable de ces espaces.</li></ul>
----------------------	---

<b>Recommandations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Prévoir des mesures de compensation en cas de suppression de haies ou de boisements identifiés et préservés.</b></li><li>• <b>Utiliser des outils permettant la mise en valeur des abords et berges de cours d'eau (emplacements réservés, etc.),</b> notamment par des actions de restauration ou des aménagements légers : cheminements doux, espaces verts, mobilier léger, etc.</li><li>• <b>Préserver les plus petits boisements</b> (inférieurs à 4 ha) <b>et ceux présentant un intérêt patrimonial</b> (parc de châteaux par exemple) <b>et/ou paysager</b>, en mettant en place les outils appropriés : Espace Boisé Classé (EBC), Loi Paysage, etc.</li></ul>
------------------------	--

Dispositions relatives aux paysages

<b>Prescriptions</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Matérialiser les coupures vertes par des outils appropriés</b> (zonage agricole ou naturel, etc.), en fonction du contexte et de l'occupation des sols.</li><li>• <b>Identifier les cônes de vue remarquables et les grands panoramas à préserver.</b></li></ul>
----------------------	---

<b>Recommandations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Utiliser des outils permettant d'assurer la protection des paysages</b> (OAP, etc.).</li><li>• <b>Favoriser la préservation des espaces d'AOC dans le développement urbain.</b></li><li>• <b>Mettre en place un zonage naturel ou agricole pour les principaux cônes de vue et grands panoramas,</b> de manière à affirmer ces perspectives et éviter une fermeture visuelle du paysage par les constructions.</li></ul>
------------------------	---

Dispositions relatives à la lisibilité des paysages urbains

<b>Prescriptions</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Utiliser des outils permettant le traitement et/ou la requalification des entrées de ville</b> (OAP, emplacements réservés, marges de recul, etc.).</li><li>• <b>Rechercher une bonne intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions à vocation agricole, économique, résidentielle ou d'équipements,</b> en cohérence avec la sensibilité du site et les contraintes d'exploitation.</li></ul>
----------------------	---

Recommandation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Contenir les effets de surabondance des affichages publicitaires, enseignes et pré-enseignes, par exemple par la mise en œuvre d'un RLPi.</b></li> </ul>
----------------	--

## Objectif I.2.

### Préserver et mettre en valeur le grand et le petit patrimoine

Rappel des orientations du PADD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver et mettre en valeur le patrimoine identitaire du Choletais (châteaux et manoirs, demeures viticoles, patrimoine religieux, anciens corps de ferme, granges en pierre, moulins, etc.).</li> <li>• Renforcer la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti des bourgs et des hameaux.</li> <li>• Encourager le renforcement de la qualité des bâtiments publics pour garantir des conditions de sécurité et de confort en adéquation avec leur utilisation.</li> <li>• Mettre en œuvre une réflexion particulière en termes de qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets d'urbanisation situés à proximité des zones urbaines anciennes et de qualité, de secteurs bâtis de caractère.</li> </ul>
---------------------------------	---

Contribuant à la qualité du cadre de vie, le **patrimoine bâti** constitue également un **enjeu économique et touristique** conséquent pour les territoires.

Afin de conserver un patrimoine bâti de qualité sur le Choletais, le SCoT souhaite **poursuivre les démarches de protection et de valorisation de celui-ci.**

Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en œuvre les prescriptions de l'objectif II.3 de l'axe 2 du DOO : "<b>Agir pour la valorisation du bâti</b>".</li> <li>• <b>Utiliser des outils permettant de préserver les éléments du patrimoine choletais.</b></li> <li>• <b>Encadrer les changements de destination des constructions existantes en zone A ou N.</b>  <i>A minima</i>, le bâtiment concerné ne devra pas : <ul style="list-style-type: none"> <li>• compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;</li> <li>• être situé sur un siège d'exploitation en activité, ni sur un écart où est implanté un siège d'exploitation ;</li> <li>• être localisé à moins de 100 m de tout bâtiment ou installation agricole générant des nuisances (bâtiment d'élevage, chai, station arboricole, etc.).</li> </ul> Laisser la possibilité aux documents d'urbanisme locaux d'intégrer d'autres critères au diagnostic, voire d'interdire les changements de destination dans des communes souhaitant l'afficher comme tel. </li> <li>• <b>Permettre les rénovations énergétiques</b> (isolation par l'extérieur, ossature bois, toiture végétalisée, éco-matériaux, bioclimatisme, récupération des eaux de pluie, etc.).</li> </ul>
---------------	---



Recommandations	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Instaurer le permis de démolir</b> pour les bâtiments de qualité patrimoniale.</li> <li>• <b>Prévoir des dispositions pour éviter la dénaturation de bâtiments de caractère inventoriés.</b></li> <li>• <b>Définir des sous-secteurs spécifiques pour les secteurs de haute qualité patrimoniale à préserver</b> (villages, ensembles bâtis, châteaux, etc.), afin d'encadrer leur évolution par des règles particulières.</li> </ul>
-----------------	---

### Objectif I.3.

## Favoriser la préservation et la mise en valeur des espaces naturels remarquables

Rappel des orientations du PADD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser la préservation et la mise en valeur des éléments naturels les plus remarquables, notamment les réservoirs de biodiversité (boisements, plans d'eau, etc.).</li> <li>• Favoriser la préservation des continuités écologiques majeures liées aux principales vallées.</li> <li>• Favoriser la préservation des corridors écologiques secondaires.</li> <li>• Encourager la mise en valeur de la Trame Verte et Bleue (TVB) comme " vitrine " des projets d'aménagement et de loisirs.</li> </ul>
---------------------------------	--

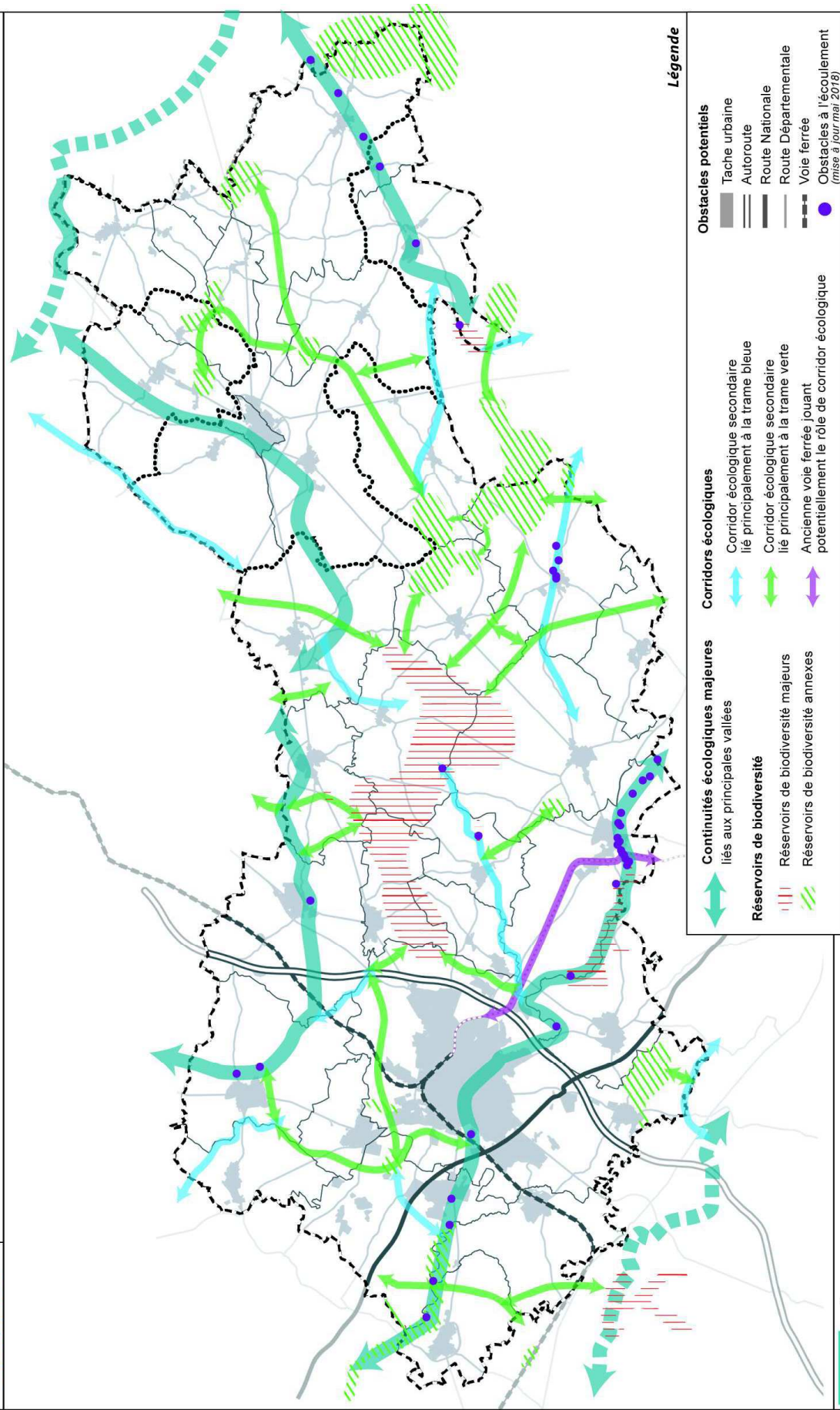
La **gestion des espaces fragiles**, ainsi que la **restauration et la préservation des continuités écologiques** sont des enjeux au niveau local, national et mondial pour **endiguer la perte de biodiversité**.

Afin d'enrayer la fragilisation du fonctionnement écologique, le SCoT souhaite **favoriser la préservation des habitats et la circulation de l'ensemble des espèces**.

#### Définition :

- **Le principe " éviter - réduire - compenser "** a pour objectif d'éviter les atteintes à l'agriculture et l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et de compenser si possible les effets notables qui n'ont pu ni être évités, ni être suffisamment réduits.
  - **Éviter** : en premier lieu, le projet doit éviter la consommation de terres agricoles ou naturelles ;
  - **Réduire** : dès lors que les impacts n'ont pu être évités, il convient de limiter l'impact du projet sur les terres agricoles ou naturelles et optimiser le foncier prélevé ;
  - **Compenser** : en dernier recours, des mesures compensatoires sont à envisager pour réparer les impacts sur l'agriculture ou l'environnement.

<b>Prescriptions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Traduire la TVB identifiée dans le SCoT</b> : préserver et communiquer sur les réservoirs de biodiversité, les continuités écologiques majeures et les corridors écologiques secondaires. Définir, hiérarchiser et délimiter dans le document d'urbanisme la TVB à une échelle pertinente.</li> <li>• <b>Appliquer le principe " éviter - réduire - compenser "</b> pour tout projet susceptible d'impacter les réservoirs de biodiversité, les continuités écologiques majeures liées aux principales vallées ou les corridors écologiques secondaires.</li> <li>• <b>Autoriser l'extension des constructions existantes au sein de la TVB</b>, sous réserve que leur mise en œuvre ne porte pas atteinte aux fonctionnalités écologiques des milieux.</li> <li>• <b>Admettre les aménagements et les constructions neuves au sein de la TVB</b>, sous réserve qu'ils soient limités et que leur mise en œuvre ne porte pas atteinte aux fonctionnalités écologiques des milieux.</li> <li>• Mettre en œuvre les prescriptions et recommandations de l'objectif I.1 du présent axe du DOO : <b>" Préserver la richesse paysagère "</b> concernant les dispositions relatives à la trame bocagère, aux vallées et vallons, ainsi qu'aux boisements.</li> <li>• Mettre en œuvre les prescriptions et recommandations de l'objectif II.2 du présent axe du DOO : <b>" Préserver la ressource en eau "</b> concernant les dispositions relatives aux zones humides.</li> </ul>
<b>Recommandations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans les projets d'aménagement et de loisirs, <b>recréer ou renforcer le réseau de continuités vertes</b> : réalisation de plantations complémentaires, aménagement d'espaces verts ou d'espaces communs, etc.</li> <li>• <b>Identifier et localiser d'autres réservoirs de biodiversité annexes.</b></li> </ul>



**Légende**

	Continuités écologiques majeures liées aux principales vallées		Corridor écologique secondaire lié principalement à la trame bleue		Tache urbaine
	Réservoirs de biodiversité majeurs		Corridor écologique secondaire lié principalement à la trame verte		Autoroute
	Réservoirs de biodiversité annexes		Ancienne voie ferrée jouant potentiellement le rôle de corridor écologique		Route Nationale
	Périmètre du SCoT				Route Départementale
	Périmètre de la commune nouvelle de Lys-Haut-Layon				Voie ferrée
					Obstacles à l'écoulement (mise à jour mai 2016)



Sources : IGN, AdC, CPIE Loire Anjou, DREAL Pays de la Loire, EPTB Sèvre Nantaise, Syndicat Mixte Evre-Thair-St Denis, Syndicat Mixte Vallée du Thouet, Syndicat Layon Aubance Louëtis

## Orientation II.

### Favoriser un développement économe en ressources et en énergie

<b>Synthèse du Diagnostic</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Entre 2002 et 2016</b>, les surfaces agglomérées de l'AdC sont passées de 5 545 à 6 723 ha, soit <b>une consommation moyenne de 84 ha/an</b>. On constate toutefois une diminution du rythme d'artificialisation des sols de l'ordre de 68 % entre la période 2002-2008 (138 ha consommés par an) et la période 2008-2016 (44 ha). Signalons que près de 80 % de la consommation foncière totale est générée par les <b>activités économiques</b> et l'<b>habitat</b>.</li><li>• Dans le Choletais comme ailleurs, <b>l'eau</b> est une ressource <b>essentielle</b>. De nouvelles modalités d'utilisation, orientées vers le <b>développement durable</b>, apparaissent pour la protéger : préservation de sa qualité par la maîtrise des rejets urbains et d'activités, sécurisation de la production d'eau potable, préservation ou restauration des milieux jouant un rôle épuratoire et biologique, mais aussi valorisation touristique et de loisirs du réseau hydrographique local.</li><li>• En matière de <b>déchets</b>, l'AdC poursuit ses efforts en faveur de la réduction des tonnages collectés et de leur valorisation. En juin 2018, elle a ainsi procédé à l'extension des consignes de tri (recyclage de la totalité des emballages en plastique ménagers). Les actions mises en place depuis plusieurs années permettent de largement atteindre les objectifs assignés par le <b>Grenelle de l'environnement</b>, que ce soit la diminution de la production d'Ordures Ménagères et Assimilés (OMA), l'augmentation du recyclage des Déchets Ménagers et Assimilés (DMA) ou encore la baisse du gisement de déchets partant en incinération ou en enfouissement.</li><li>• Concernant les <b>carrières</b>, 7 sites d'extraction sont présents dans l'AdC (Les Cerqueux-sous-Passavant, Cholet, Cléré-sur-Layon, Nuillé, Le Puy-Saint-Bonnet, Saint-Hilaire-du-Bois et La Séguinière). En plus de subvenir aux besoins locaux, ces ressources du sous-sol permettent d'exporter des <b>granulats</b> vers les régions limitrophes, en particulier l'Indre-et-Loire et le nord Loire, dépourvus de roches massives magmatiques.</li><li>• En termes d'<b>énergie</b>, l'AdC se caractérise par des consommations énergétiques et des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) sensiblement équivalentes aux moyennes départementale et régionale. Bien que le territoire reste largement dépendant des <b>énergies fossiles</b>, il s'est inscrit depuis le milieu des années 2000 dans la voie de la <b>transition énergétique</b> : implantation d'éoliennes, d'unités de méthanisation agricole, de réseaux de chaleur, etc.</li></ul>
-------------------------------	--

#### Objectif II.1.

#### Limiter la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières

<b>Rappel des orientations du PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Privilégier le renouvellement urbain et la densification du tissu urbain plutôt que les opérations en extension urbaine.</li><li>• Favoriser le réinvestissement et la requalification des friches urbaines et économiques.</li><li>• Optimiser les zones économiques et commerciales existantes.</li><li>• Affirmer une stratégie de croissance commerciale modérée.</li></ul>
--	---

**La consommation d'espace**, notamment par l'étalement urbain, génère des **impacts négatifs sur la qualité de l'environnement et le cadre de vie** : diminution et fragmentation des espaces agricoles, naturels et forestiers, banalisation des paysages, augmentation des déplacements et donc des consommations d'énergie.

Afin d'assurer une gestion économe du foncier, le SCoT souhaite **limiter les extensions urbaines**, qu'elles soient pour l'habitat, les activités économiques, les équipements ou les infrastructures.

<b>Prescriptions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour la période 2019-2034, le SCoT vise une <b>réduction annuelle de 24 % de la consommation foncière</b> par rapport à la période 2002-2016.</li> </ul>				
		Consommation 2002-2016		Objectif maximal de consommation 2019-2034	
		Période (ha)	Moyenne/an (ha)	Période (ha)	Moyenne/an (ha)
	Économie	433	31	443	30
	Extraction de matériaux (carrières)	65	5	90	6
	Habitat	417	30	322	21
	Équipements	263	18	90 <sup>1</sup>	6
	Infrastructures				
<b>TOTAL</b>	<b>1 178</b>	<b>84</b>	<b>945</b>	<b>63</b>	
<p><sup>1</sup> Ce chiffre est calculé à partir des besoins d'extension des carrières (150 ha), auxquels sont déduites les surfaces qui seront restituées d'ici 2034 à l'état agricole ou naturel (60 ha).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en œuvre les prescriptions et recommandations de l'objectif I.3 de l'axe 2 du DOO : "<b> Limiter les extensions urbaines </b>".</li> <li>Mettre en œuvre les prescriptions et recommandations de l'objectif I.2 de l'axe 1 du DOO : "<b> Structurer l'implantation des emplois et des activités sur le territoire </b>".</li> <li>Mettre en œuvre les prescriptions et recommandations de l'objectif II.2 de l'axe 1 du DOO : "<b> Prioriser le développement commercial sur les zones existantes en optimisant le foncier mobilisable </b>".</li> </ul>					

## Objectif II.2.

### Préserver la ressource en eau

<b>Rappel des orientations du PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser la préservation des abords des principaux cours d'eau et leur ripisylve.</li> <li>Favoriser la préservation des zones humides et restaurer celles qui sont dégradées et qui présentent un fort intérêt écologique et hydraulique.</li> <li>Maintenir un maillage bocager fonctionnel.</li> <li>Prendre en compte les capacités des stations d'épuration et des réseaux d'eaux usées dans les projets de développement.</li> <li>Favoriser, pour l'urbanisation future, des secteurs correctement desservis par les réseaux d'eaux usées.</li> <li>Assurer une gestion raisonnée des eaux pluviales dans le cadre du développement urbain.</li> <li>Poursuivre la protection de la ressource en eau potable.</li> <li>Poursuivre la préservation de la qualité des eaux de baignade et de loisirs nautiques.</li> </ul>
--	---

La **bonne gestion de l'eau** est un enjeu au niveau local, national et mondial pour enrayer la perte de biodiversité, garantir le bon fonctionnement de nombreuses activités humaines et préserver la santé des populations.

Afin de pérenniser la ressource en eau à long terme, le SCoT souhaite **favoriser les conditions d'une amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.**

Définition et contexte :

- Afin notamment d'éviter l'altération du cycle de l'eau, **la gestion intégrée des eaux pluviales** consiste à gérer les eaux de pluie au plus près de leur source (par exemple : infiltration dans les jardins, chaussées drainantes, etc.).
- Dans le cadre de son "**Projet de Territoire 2018-2025**", l'AdC a défini un **programme de réhabilitation et de construction des stations d'épuration (STEP)** :
  - réhabilitation des STEP des **Cerqueux** et du **Voide**, ainsi que reconstruction des STEP de **Maulévrier** et de **Somloire-La Plaine** (station unique) d'ici **2023** ;
  - reconstruction des STEP des **Cerqueux**, de **La Fosse-de-Tigné**, de **Saint-Paul-du-Bois** et du **Voide** d'ici **2028**.

<b>Prescriptions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Identifier les zones humides à protéger</b> à partir des éléments de connaissance existants. Un inventaire de connaissances sera ainsi réalisé dans le cadre du PLUi et sera traduit dans le document d'urbanisme suivant la hiérarchisation fonctionnelle des zones humides.</li> <li>• <b>Appliquer le principe "éviter - réduire - compenser"</b> pour tout projet susceptible d'impacter les zones humides ou les haies ayant un rôle majeur, notamment du point de vue hydraulique, écologique et/ou paysager (Loi Paysage, etc.).</li> <li>• <b>Permettre le développement des stations d'épuration</b>, par exemple par la mise en place d'un zonage adapté ou par le recours à des emplacements réservés.</li> <li>• <b>Conditionner les ouvertures à l'urbanisation aux capacités des stations d'épuration et aux performances des systèmes d'assainissement.</b></li> <li>• <b>Tendre vers le zéro rejet d'eaux pluviales dans les milieux récepteurs</b> en développant le principe général de la gestion intégrée des eaux pluviales par infiltration.</li> <li>• <b>Prendre en compte les schémas directeurs eaux usées et eaux pluviales dans le choix des futures extensions urbaines.</b></li> <li>• <b>Respecter la réglementation dans les différents périmètres de protection des captages d'eau potable.</b></li> </ul>
----------------------	---

<b>Recommandations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mettre en place une zone tampon inconstructible autour des principaux cours d'eau</b> (Èvre, Layon, Lys, Moine).</li> <li>• <b>Fixer des modalités de gestion des eaux pluviales dans les futurs secteurs d'extension urbaine.</b></li> <li>• <b>Mettre en œuvre un dispositif de protection et de suivi de la qualité des eaux de baignade et de loisirs nautiques.</b></li> </ul>
------------------------	---

## Objectif II.3.

### Organiser durablement la gestion des déchets

<b>Rappel des orientations du PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Poursuivre la réorganisation des déchèteries et éco-points du territoire pour optimiser les déplacements de chacun et valoriser un plus large panel de déchets.</li><li>• Permettre la création de sites de stockage et/ou de recyclage des déchets du bâtiment et des travaux publics (ISDI), par des acteurs privés, tout en laissant la possibilité aux carrières de pouvoir accueillir ce type d'activité.</li></ul>
--	--

Dans le Choletais comme au niveau national, l'évolution des modes de consommation, de production et des habitudes alimentaires a conduit à une **forte augmentation de la quantité de déchets**. Bien qu'en légère diminution depuis le début des années 2000, la production d'Ordures Ménagères Résiduelles (OMR) par habitant a doublé en 40 ans. Aujourd'hui, la gestion des déchets représente un **véritable enjeu pour les territoires**, tant au niveau environnemental que financier.

Afin de favoriser un maillage cohérent des installations de gestion des déchets, le SCoT souhaite **assurer une gestion optimisée des ressources**.

#### Contexte :

- Dans le cadre de son "**Projet de Territoire 2018-2025**", l'AdC a défini un **programme de réhabilitation et de construction des déchèteries et éco-points** :
    - ouverture de la déchèterie de l'Ériboire à **Saint-Léger-sous-Cholet** fin 2018 ;
    - construction de la déchèterie de la Charoussière à **La Tessoualle** et de la déchèterie des Humeaux à **Veziens** d'ici 2020 ;
    - construction d'une déchèterie à **Lys-Haut-Layon** et **Yzernay**, ainsi que réhabilitation de l'éco-point de **Saint-Paul-du-Bois** d'ici 2025.
- Les fermetures des éco-points des Cerqueux, Coron, Le May-sur-Èvre, Nueil-sur-Layon, La Plaine-Somloire, La Tessoualle, Trémentines, Veziens et Yzernay, ainsi que des déchèteries de Maulévrier, Tigné et Vihiers interviendront en fonction des ouvertures des nouvelles déchèteries.
- À l'issue de cette réorganisation, **100 % du territoire sera à moins de 10 km d'une déchèterie ou d'un éco-point** (préconisation de l'ADEME).
  - Par ailleurs, un nouveau **centre de tri interdépartemental des déchets recyclables** sera construit dans la ZAE de la Croisée à **Loublande - La Tessoualle**.

<b>Prescriptions</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Mettre en place un zonage adapté</b>, et si nécessaire des emplacements réservés, <b>pour l'extension ou la création d'installations de gestion des déchets</b> (déchèteries, éco-points et sites de stockage et/ou de recyclage des déchets du bâtiment et des travaux publics).</li><li>• <b>Dans le choix des nouveaux sites de gestion des déchets ou l'extension des sites existants, prendre en compte a minima</b> :<ul style="list-style-type: none"><li>• les enjeux environnementaux ;</li><li>• les risques naturels et technologiques ;</li><li>• les enjeux agricoles ;</li><li>• les enjeux liés à la santé humaine ;</li><li>• la cohérence territoriale.</li></ul></li></ul>
----------------------	---

Recommandation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Utiliser des outils permettant d'optimiser la gestion des déchets dans les futures opérations d'aménagement (OAP, etc.).</li> </ul>
----------------	--

## Objectif II.4.

### Assurer l'évolution des carrières

Rappel des orientations du PADD	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre le maintien des activités des carrières existantes et leur développement raisonné.</li> <li>Prendre en compte les enjeux agricoles dans leur développement.</li> <li>Limiter l'urbanisation à proximité de celles-ci.</li> <li>Prendre en compte la richesse du sous-sol dans les choix de nouveaux sites d'exploitation.</li> <li>Favoriser une valorisation agricole, écologique et/ou pédagogique lors de l'arrêt de l'exploitation des sites.</li> </ul>
---------------------------------	---

**L'exploitation des carrières** fournit au Choletais granulats et roches de construction pour le secteur du Bâtiment et des Travaux Publics (**BTP**), ainsi que certains minéraux à forte valeur ajoutée indispensables à **l'industrie**.

Afin d'assurer une production locale de matériaux extraits, le SCoT souhaite **favoriser les conditions d'une production locale de ressources extraites du sous-sol**.

Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Préserver, par un zonage adapté, les périmètres d'exploitation des carrières existantes, leur extension et les projets connus de nouvelles implantations.</b></li> <li><b>Prévoir une consommation d'espace d'environ 90 ha (delta entre les surfaces totales consommées et les surfaces restituées) à l'horizon 2034.</b> Ce volume comprend les surfaces autorisées non exploitées, mais aussi les futures extensions et les nouveaux sites éventuels.</li> <li><b>Appliquer le principe " éviter - réduire - compenser " dans le développement des sites d'extraction, afin de préserver les espaces agricoles et naturels.</b></li> <li><b>Dans le choix des nouveaux sites d'extraction ou l'extension des sites existants, prendre en compte <i>a minima</i> :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>la richesse du sous-sol ;</li> <li>les enjeux agricoles ;</li> <li>les zone d'habitat environnantes ;</li> <li>le Schéma Départemental des Carrières (SDC) en vigueur (1998), puis le Schéma Régional des Carrières (SRC) lorsqu'il sera opposable ;</li> <li>la TVB identifiée par le SCoT.</li> </ul> </li> <li><b>Lors de l'arrêt de l'exploitation de la carrière, adapter le zonage au devenir du site (agricole, naturel).</b></li> </ul>
---------------	---



Recommandation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rechercher une bonne <b>intégration paysagère</b> des extensions de carrières ou des nouveaux sites d'exploitation.</li> </ul>
----------------	---

## Objectif II.5.

### Rechercher la performance énergétique

Rappel des orientations du PADD	<ul style="list-style-type: none"> <li>Encourager la rénovation énergétique des bâtiments et des logements.</li> <li>Encourager l'utilisation de formes urbaines économes en énergie et d'un bâti à haute performance énergétique.</li> <li>Favoriser une organisation de l'espace visant à limiter les déplacements.</li> <li>Favoriser le développement des énergies renouvelables.</li> </ul>
---------------------------------	--

**L'énergie** est une ressource nécessaire pour les **usages quotidiens** (s'éclairer, se chauffer, se nourrir, se déplacer, etc.), mais aussi pour les activités économiques, les échanges, les transports, les communications.

Afin de lutter contre le dérèglement climatique, le SCoT souhaite **promouvoir les économies d'énergie et valoriser les ressources renouvelables locales**.

Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en œuvre les prescriptions et recommandations de l'objectif II.2 de l'axe 2 du DOO : "<b>Renforcer la performance énergétique dans l'habitat</b>".</li> <li><b>Adapter les règles d'urbanisme pour permettre les rénovations énergétiques</b> (isolation par l'extérieur, ossature bois, toiture végétalisée, éco-matériaux, bioclimatisme, récupération des eaux de pluie, etc.).</li> <li>Mettre en œuvre les prescriptions et recommandations de l'objectif IV.1 du présent axe du DOO : "<b>Favoriser les solutions alternatives à la voiture individuelle</b>".</li> <li><b>Permettre, en zone A ou N, l'installation de sites d'énergies renouvelables</b>, dans le respect de la réglementation en vigueur, des servitudes d'utilité publique et des sensibilités écologiques, paysagères et architecturales. Il sera privilégié l'utilisation de <b>terrains déjà artificialisés</b> (couvertures de bâtiments, friches d'activités, anciennes décharges, etc.). Il ne sera autorisé d'éventuelles implantations de panneaux photovoltaïques que sur des terrains déjà artificialisés.</li> <li>Afin d'alimenter les nouvelles opérations urbaines ou les nouveaux grands équipements, <b>permettre</b>, dans le respect de la réglementation en vigueur, des servitudes d'utilité publique et des sensibilités écologiques, paysagères et architecturales, <b>l'installation de systèmes d'énergies renouvelables</b> (chaufferies bois, éoliennes domestiques, etc.).</li> </ul>
---------------	--

## Orientation III.

### Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques, nuisances et pollutions

Synthèse du Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"><li>En fonction d'où ils vivent, les <b>habitants</b> de l'AdC sont potentiellement exposés à <b>7 types de risques naturels</b> (inondation, mouvements de terrain, retrait-gonflement des argiles, feu de forêt, tempête, séisme et radon) et à <b>4 types de risques technologiques</b> (rupture de barrage, industriel, minier et transport de matières dangereuses). Le principal risque naturel est l'<b>inondation</b>, en lien avec la présence des 4 rivières principales (la Moine, l'Èvre, le Lys et le Layon), tandis que le principal risque technologique est la <b>rupture de barrage</b>, lié à la présence des ouvrages de Verdon et de Ribou.</li><li>Les habitants de l'AdC sont également exposés à diverses <b>sources de pollutions</b> : air, sites et sols, eau, sonore, lumineuse, olfactive, etc. C'est le <b>bruit</b> qui apparaît comme la principale source de nuisance, essentiellement dû aux flux routiers.</li></ul>
------------------------	--

#### Objectif III.1.

#### Prendre en compte les risques dans l'aménagement du territoire

Rappel des orientations du PADD	<ul style="list-style-type: none"><li> limiter la vulnérabilité des personnes et des biens aux risques naturels et technologiques.</li></ul>
---------------------------------	--

Malgré une meilleure prise en compte (Loi sur l'eau, Plans de Prévention des Risques, etc.), **la maîtrise de l'exposition des populations aux risques** reste un **enjeu majeur dans le Choletais comme ailleurs**, et ce, d'autant plus que le changement climatique apporte de nouvelles incertitudes sur l'évolution de certains aléas.

Afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, le SCoT se fixe pour objectif d'**éviter l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels et technologiques**.

Prescriptions	<p><b>Dispositions générales</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li><b>Encadrer l'urbanisation dans et à proximité des zones soumises aux risques naturels ou technologiques.</b></li><li><b>Éviter l'implantation d'activités potentiellement à risques à proximité des zones d'habitat.</b></li></ul> <p><b>Le risque d'inondation</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Mettre en œuvre les prescriptions et recommandations de l'objectif II.2 du présent axe du DOO : "<b>Préserver la ressource en eau</b>".</li><li><b>Dans les zones inondables situées en dehors des zones urbanisées, interdire</b></li></ul>
---------------	--

<b>Prescriptions</b>	<p><b>l'urbanisation.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Dans les zones inondables situées en zones urbanisées, n'autoriser que les opérations de renouvellement urbain</b>, sous réserve d'appliquer des mesures de réduction de la vulnérabilité en cohérence avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire Bretagne, l'Atlas départemental des Zones Inondables (AZI) et le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Moine.</li> </ul> <p><b>Le risque d'incendie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Prévoir la mise en place de voies accessibles aux véhicules de lutte contre l'incendie</b> dans les futurs quartiers d'habitat ou zones d'activités.</li> </ul>
----------------------	---

<b>Recommandation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mettre en place ou tenir à jour des Plans Communaux de Sauvegarde (PCS) dans les zones exposées à des risques.</b></li> </ul>
-----------------------	---

### Objectif III.2.

#### Préserver la santé de la population

<b>Rappel des orientations du PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager la préservation de la qualité de l'air.</li> <li>• Prendre en compte, dans le développement urbain, les sites et sols potentiellement pollués, ainsi que les activités susceptibles de générer des nuisances olfactives.</li> <li>• Éviter ou diminuer l'exposition de la population aux nuisances sonores.</li> <li>• Limiter l'exposition de la population au radon.</li> <li>• Gérer les eaux de ruissellement au plus près de leur genèse pour limiter leur pollution (en favorisant leur infiltration au plus près des surfaces imperméabilisées).</li> </ul>
--	--

La préservation de la population face aux **nuisances** et aux **pollutions** est un **enjeu de santé publique**.

Afin de maintenir un cadre de vie sain, le SCoT se fixe pour objectif de **minimiser l'exposition des personnes et des biens aux nuisances et pollutions**.

<b>Prescriptions</b>	<p><b>Dispositions générales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Encadrer l'urbanisation dans et à proximité des zones soumises à des nuisances ou pollutions.</b></li> <li>• <b>Éviter l'implantation d'activités potentiellement nuisantes ou polluantes à proximité des zones d'habitat.</b></li> </ul> <p><b>La pollution de l'air</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en œuvre les prescriptions et recommandations de l'objectif IV.1 du présent axe du DOO : "<b>Favoriser les solutions alternatives à la voiture individuelle</b>".</li> </ul>
----------------------	---

<b>Prescriptions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Utiliser des outils permettant de protéger les haies ayant un rôle majeur</b>, notamment du point de vue hydraulique, écologique et/ou paysager (Loi Paysage, etc.).</li> <li>• <b>Prendre en compte les boisements et les préserver selon leurs spécificités.</b> À ce titre, un <b>zonage spécifique</b> sera employé pour les massifs boisés les plus importants et ceux bénéficiant de Plans Simples de Gestion (PSG), afin de garantir une gestion durable de ces espaces.</li> <li>• <b>Adapter les règles d'urbanisme pour permettre les rénovations énergétiques</b> (isolation par l'extérieur, ossature bois, toiture végétalisée, éco-matériaux, bioclimatisme, récupération des eaux de pluie, etc.).</li> </ul> <p><b>La pollution des sites et des sols</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Avant tout nouvel aménagement, prévoir des mesures pour résorber les pollutions des sites et des sols existantes</b> en adéquation avec la destination du sol projetée.</li> </ul> <p><b>Les nuisances sonores</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Prévoir des mesures compensatoires en cas d'urbanisation aux abords des axes routiers et sites d'activités les plus bruyants</b> (zones tampon, murs antibruit, etc.).</li> <li>• <b>Définir des zones susceptibles d'accueillir les activités les plus bruyantes à l'écart des zones d'habitat.</b></li> </ul> <p><b>La pollution de l'eau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en œuvre les prescriptions et recommandations de l'objectif II.2 du présent axe du DOO : "<b>Préserver la ressource en eau</b>".</li> </ul>
----------------------	--

<b>Recommandations</b>	<p><b>La pollution de l'air</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Utiliser des outils permettant de faciliter l'implantation de stations de mesure de la qualité de l'air</b> (emplacements réservés, etc.).</li> <li>• <b>Prévoir des mesures de compensation en cas de suppression de haies ou de boisements identifiés et préservés.</b></li> <li>• <b>Préserver les plus petits boisements</b> (inférieurs à 4 ha) <b>et ceux présentant un intérêt patrimonial</b> (parc de châteaux par exemple) <b>et/ou paysager</b>, en mettant en place les outils appropriés : Espace Boisé Classé (EBC), Loi Paysage, etc.</li> </ul> <p><b>Les nuisances sonores</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Utiliser des outils permettant d'améliorer la protection des populations contre le bruit</b> dans les secteurs concernés par des nuisances sonores (mise en place de traitements phoniques adaptés, intégration des mesures dans les OAP d'habitat, etc.).</li> </ul> <p><b>La pollution au radon</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mettre en place un dispositif d'actions visant à sensibiliser les populations sur la pollution au radon</b> : permanences de conseils administratifs, techniques et financiers ouvertes au grand public, etc.</li> </ul> <p><b>La pollution lumineuse</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Contenir les effets de surabondance des enseignes lumineuses</b>, par exemple par la mise en œuvre d'un RLPi.</li> </ul>
------------------------	--

## Orientation IV.

### Améliorer l'offre de mobilité et l'accessibilité du territoire

<b>Synthèse du Diagnostic</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• En quelques années, <b>le Choletais est devenu le point de rencontre de nombreux axes de communication</b>. Placé au centre d'un rectangle formé par les villes de Nantes, Angers, Saumur et La Roche-sur-Yon, le Choletais est situé à un <b>emplacement géographique stratégique</b> lui ouvrant ainsi les portes de 4 régions : la Bretagne à l'ouest, la Nouvelle-Aquitaine au sud, l'Île-de-France à l'est et la Normandie au nord.</li><li>• La <b>partie ouest de l'AdC</b> bénéficie ainsi d'un <b>réseau d'infrastructures routières dense et moderne</b>, comme l'A87, axe Angers-La Roche-sur-Yon et au-delà La Rochelle et Bordeaux, ou encore la RN249, aménagée en voie rapide vers Nantes et au-delà la Bretagne et vers Bressuire et au-delà Poitiers. <b>Le centre et l'est de l'AdC</b> sont quant à eux marqués par un <b>réseau routier plus clairsemé et moins performant</b>, caractérisé par une liaison principale en cours de modernisation : la RD960, qui relie Cholet à Saumur et au-delà le Centre Val de Loire en passant par Lys-Haut-Layon (Vihiers).</li><li>• Par ailleurs, le Choletais bénéficie d'une <b>desserte ferroviaire correcte</b>, grâce à des liaisons directes avec <b>Angers</b> (40 minutes) et <b>Nantes</b> (52 minutes) au départ de la gare de Cholet. La ligne <b>Angers-Cholet a été modernisée</b>, mais l'absence de priorité donnée à cette ligne dans le nouveau cadencement des trains nationaux et régionaux en a dégradé la qualité et la présence d'une voie unique constitue également un frein. La ligne <b>Clisson-Cholet, est quant à elle plus vétuste</b>. Sa réhabilitation a démarré en juillet 2018 et devrait s'achever fin 2020.</li><li>• <b>Le réseau d'autobus dans Cholet voit sa fréquentation progresser</b> de manière continue depuis 15 ans. Le réseau d'<b>autocars</b> vers les autres communes de l'AdC (bien que la partie vihiersoise soit moins irriguée du fait d'une plus faible densité de population) est <b>principalement fréquenté par les scolaires</b>. Les liaisons concernent également plus largement les Mauges, le Saumurois et la région angevine. D'autres sont également assurées avec les <b>agglomérations environnantes</b> hors Maine-et-Loire (Nantes, La Roche-sur-Yon, Bressuire, Poitiers) et depuis peu avec, entre autres, <b>Paris et Toulouse</b>.</li><li>• Sur l'AdC, <b>les déplacements augmentent légèrement mais se complexifient</b> du fait de l'enchaînement des d'activités quotidiennes. La majorité d'entre eux s'effectue en <b>véhicule particulier, même si on enregistre une stagnation de la part de marché de la voiture</b>. Dans le cadre de la Politique Globale de Déplacements (PGD) notamment, le territoire est marqué par le <b>développement d'initiatives pour diminuer l'usage en solo de la voiture individuelle</b> (covoiturage) <b>et d'actions en faveur des déplacements doux</b> (vélo et marche à pied).</li><li>• En matière d'aménagement numérique, <b>une majorité des foyers et des entreprises de l'AdC</b> est aujourd'hui en mesure d'accéder à <b>une offre d'accès Haut Débit et à la téléphonie mobile 3G</b>. Il est en outre prévu que la totalité du territoire soit raccordée au réseau 4G d'ici 2020 et à la fibre optique d'ici 2022.</li></ul>
-------------------------------	--

## Objectif IV.1.

### Favoriser les solutions alternatives à la voiture individuelle

<b>Rappel des orientations du PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Développer la multimodalité :<ul style="list-style-type: none"><li>◦ Poursuivre l'intégration de la politique de stationnement dans les réflexions d'aménagement.</li><li>◦ Encourager le partage de la voirie au profit des modes non motorisés.</li><li>◦ Permettre la création d'aires de covoiturage.</li><li>◦ Favoriser l'accueil des deux-roues en lien avec les autres modes de déplacement.</li></ul></li><li>• Optimiser le réseau d'autobus et d'autocars :<ul style="list-style-type: none"><li>◦ Veiller à la cohérence entre les choix de localisation du développement urbain et l'accès aux transports collectifs.</li></ul></li><li>• Améliorer la desserte ferroviaire :<ul style="list-style-type: none"><li>◦ Soutenir la réhabilitation de la liaison ferroviaire Cholet-Clisson.</li><li>◦ Encourager la réouverture de la liaison ferroviaire Cholet-Les Herbiers.</li><li>◦ Encourager la transformation de la ligne TER Cholet-Angers en ligne TGV.</li><li>◦ À défaut, améliorer la qualité de la desserte de la ligne TER Cholet-Angers actuelle.</li></ul></li><li>• Soutenir les modes de déplacement doux pour les trajets de courte distance :<ul style="list-style-type: none"><li>◦ Favoriser l'usage du vélo.</li><li>◦ Faciliter le recours à la marche à pied.</li></ul></li><li>• Sensibiliser la population.</li></ul>
--	--

Dans un contexte de volatilité des prix du pétrole, de lutte contre le changement climatique et de réduction des émissions de GES, la question des **solutions alternatives à la voiture individuelle** est essentielle.

Afin de maîtriser l'essor des déplacements en voiture individuelle, le SCoT se fixe pour objectif de **rééquilibrer les modes de déplacements au profit des transports collectifs et des modes doux.**

#### Contexte et définition :

- *Adoptée en février 2008, la **Politique Globale de Déplacements (PGD)** de l'ex CAC fixait les grandes orientations en matière de déplacements pour les 5 à 10 années à venir :*
  - *définir une stratégie opérationnelle pour les alternatives au tout voiture ;*
  - *adapter les modes doux aux besoins ;*
  - *favoriser de nouvelles pratiques telles que le covoiturage.*
- *Afin d'être adaptée à l'échelle du nouveau territoire intercommunal et de ses spécificités, **la PGD de l'ex CAC a été révisée à l'automne 2018.** Trois axes stratégiques ont été définis :*
  - *offrir une solution de transport public à l'ensemble de la population de l'AdC ;*
  - *intégrer la transition énergétique dans la politique de déplacements ;*
  - *intégrer le numérique dans la politique de déplacements.*
- *Particulièrement encouragée par les politiques publiques de transport, **la multimodalité** désigne la combinaison de différents moyens de transport lors d'un même trajet.*  
*Dans le Choletais, **la gare de Cholet** est l'un des lieux privilégiés de multimodalité. La réalisation d'un Pôle d'Échanges Multimodal (PEM) y est d'ailleurs envisagée.*

### Dispositions relatives au développement de la multimodalité

<b>Prescriptions</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Prendre en compte l'accessibilité en mobilités douces, en transports collectifs et en autopartage de véhicules propres dans la définition de l'offre de stationnement</b>, ainsi que les possibilités de <b>mutualisation</b> avec d'autres activités et équipements proches.</li><li>• <b>Définir des zones de stationnement</b>, notamment dans les pôles d'attractivité, afin de satisfaire les besoins des différentes catégories d'usagers.</li></ul>
----------------------	---

<b>Recommandations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dans les projets urbains, <b>favoriser un partage de la voirie donnant la priorité aux transports non motorisés ou publics (collectifs ou non)</b>, sans pour autant exclure la voiture.</li><li>• <b>Prévoir le développement d'aménagements cyclables</b> au départ des principaux nœuds de desserte en transports en commun.</li><li>• <b>Développer des aires de stationnement (covoiturage)</b>, notamment à proximité des principales infrastructures.</li><li>• <b>Privilégier une végétalisation des aires de stationnement.</b></li><li>• <b>Mettre en œuvre des solutions adaptées de transport public pour l'ensemble de la population</b>, des zones les plus rurales aux plus urbaines.</li></ul>
------------------------	--

### Dispositions relatives à l'optimisation du réseau d'autobus et d'autocars

<b>Prescriptions</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Prévoir les aménagements nécessaires à la circulation des transports en commun</b> dans les nouveaux quartiers et dans les projets de rénovation (emplacements réservés, OAP, etc).</li><li>• <b>Simplifier les déplacements des Personnes à Mobilité Réduite (PMR)</b> par des aménagements adaptés des espaces publics et des accès facilités aux transports en commun, dans le respect de la charte de déplacements.</li></ul>
----------------------	--

<b>Recommandations</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Développer l'interconnexion entre les lignes et organiser la multimodalité.</b></li><li>• <b>Consolider la desserte en transports collectifs des communes</b> en fonction de leur rythme de développement. À travers son outil TPC (Transports Publics du Choletais), l'AdC donnera son avis en fonction des perspectives d'urbanisme.</li><li>• <b>Poursuivre et développer les aménagements priorisant la circulation des bus et des cars pour améliorer leur attractivité</b>, notamment par un meilleur partage de la voirie.</li></ul>
------------------------	--

### Dispositions relatives à l'amélioration de la desserte ferroviaire

<b>Prescriptions</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Préserver les emprises foncières et ne pas créer d'obstacle à la mise en œuvre des grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs ferroviaires tels que :</b><ul style="list-style-type: none"><li>◦ la réhabilitation de la ligne TER Cholet-Clisson ;</li><li>◦ la remise en service de la ligne ferroviaire Cholet-Les Herbiers ;</li><li>◦ la transformation de la ligne TER Cholet-Angers en ligne électrifiée pouvant accueillir</li></ul></li></ul>
----------------------	---

Prescriptions	<p>des TGV, ou à défaut à l'amélioration de la qualité de la desserte de la ligne TER actuelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Préserver les emprises foncières permettant le stationnement et le remisage des rames TER liées à la desserte ferroviaire régionale (Nantes-Angers-Cholet) en gare de Cholet</b>, en veillant toutefois à maintenir un équilibre, notamment avec le réaménagement urbain du site.</li> </ul>
---------------	--

*Dispositions relatives au soutien aux modes de déplacements doux*

Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Porter une attention particulière à la continuité et à l'entretien des itinéraires cyclables et piétons</b>, notamment dans le cadre de la continuité de la chaîne de déplacement (accès aux arrêts de bus par exemple). Il s'agira entre autres d'améliorer la sécurité des cyclistes et des piétons le long des axes fréquentés, dans le centre-ville et les quartiers de Cholet, ainsi que dans les centres-bourgs.</li> <li>• <b>À Cholet, permettre la réalisation d'itinéraires cyclables pour assurer la continuité du réseau</b> (emplacements réservés, OAP, etc.), notamment pour l'accès aux principaux pôles générateurs de déplacements.</li> <li>• <b>Préserver les emprises foncières permettant l'aménagement de l'ancienne voie ferrée Cholet-Maulévrier en voie verte.</b></li> <li>• <b>Favoriser le stationnement deux-roues dans les zones urbaines denses.</b></li> </ul>
---------------	---

Recommandations	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Favoriser la desserte des nouveaux quartiers d'habitat par les déplacements doux.</b> À travers son outil TPC, l'AdC donnera son avis en amont des aménagements.</li> <li>• <b>Mettre en place une offre de stationnement vélos diversifiée et adaptée aux différents besoins</b> (courte, moyenne et longue durée, de jour ou de nuit, sur les lieux de résidence, de travail, d'études et de loisirs), <b>ainsi que l'organisation d'un stationnement sécurisé</b> dans les principales stations de transport en commun.</li> <li>• <b>Adapter les rues aux besoins et à la sécurité des piétons.</b></li> </ul>
-----------------	--

**Objectif IV.2.**

**Promouvoir l'amélioration du réseau routier**

Rappel des orientations du PADD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser l'amélioration du réseau routier structurant, notamment en soutenant la modernisation de l'axe Cholet-Saumur.</li> </ul>
---------------------------------	---

Le poids croissant des déplacements, et parmi eux des déplacements individuels motorisés, souligne **l'importance de la problématique des infrastructures routières** pour les territoires.

Afin de favoriser l'attractivité du Choletais, le SCoT se fixe pour objectif de **consolider les relations du territoire avec l'extérieur et d'optimiser ses échanges internes liés à la vie quotidienne.**



**Contexte :**

- Dans le cadre du projet " **Anjou 2021 : Réinventions l'avenir** ", le Département de Maine-et-Loire a défini un plan d'investissement routier sur la période **2016-2021**. Basé sur le plan routier départemental 2013-2018, celui-ci fixe les **priorités d'aménagement** à réaliser et à étudier en Maine-et-Loire. Il comprend plusieurs opérations relatives au territoire de l'AdC :
  - sur l'itinéraire **Cholet-Saumur (RD960)** : mise à 2x2 voies des tronçons Le Rêve (Coron) - Le Coudray-Montbault (Vihiers) et Vezins - Coron, démarrage de la déviation de Nuillé et doublement de la rocade sud de Saumur (RD347) ;
  - sur l'itinéraire **Cholet-Ancenis (RD752)** : doublement du tronçon Beaupréau - Saint-Pierre-Montlimart ;
  - le raccordement du tronçon Le May-sur-Èvre - Saint-Léger-sous-Cholet (RD15) à la RD752 ;
  - la sécurisation de la liaison Saint-Léger-sous-Cholet - La Séguinière.

<b>Prescriptions</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Soutenir la réalisation du plan routier départemental</b> en coopération avec la Région Pays de la Loire sur certains axes.</li><li>• Au-delà du plan routier départemental, <b>préserver les emprises foncières permettant la finalisation de la mise à 2x2 voies de l'axe Cholet-Saumur (RD960)</b>, afin de favoriser les connexions entre les deux pôles stratégiques du Choletais et le Saumurois, et plus largement la région tourangelle (emplacements réservés, etc.).</li><li>• <b>Préserver les emprises foncières permettant la réalisation d'autres projets routiers</b>, notamment la 2<sup>e</sup> phase de la déviation de Maulévrier.</li></ul>
----------------------	--

**Objectif IV.3.**

**Soutenir le développement d'une couverture numérique performante**

<b>Rappel des orientations du PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Encourager la poursuite du raccordement à la fibre optique de l'ensemble du territoire.</li><li>• Encourager à court terme l'amélioration de la desserte par le réseau 3G dans les zones mal équipées et à moyen terme la poursuite du déploiement du réseau 4G.</li></ul>
--	--

Dans une société qui évolue rapidement vers une information tout numérique, **l'accès aux réseaux de communication électroniques** est une des composantes de l'aménagement de l'espace et constitue un équipement structurant pour les entreprises et les professionnels de santé, mais aussi pour les habitants.

Afin de favoriser l'attractivité du Choletais, le SCoT se fixe pour objectif de **garantir une couverture numérique complète en Très Haut Débit (THD)**, aussi bien via la fibre optique que via le réseau de téléphonie mobile de 4<sup>e</sup> Génération (4G), puis de toute technologie leur succédant.

**Contexte :**

- **Depuis février 2017, l'AdC adhère à Anjou Numérique.** L'objectif est que le THD soit déployé sur l'ensemble des communes de l'AdC d'ici 2022. Plusieurs communes du centre et de l'est de l'AdC sont mal desservies (débit inférieur à 3 Mbit/s) et sont considérées comme prioritaires (Les Cerqueux, La Plaine ou encore Tancoigné).
- **Les communes de l'ex CAC (exception faite de Bégrolles-en-Mauges)** sont concernées par une Zone d'Intention d'Investissements Privés (ZIIP), qui fait suite à l'Appel à Manifestations d'Intentions d'Investissement (AMII) lancé par l'État en 2011. Orange est l'opérateur retenu pour réaliser le **déploiement de la fibre optique sur ces communes d'ici 2020**. À la fin 2019, 2/3 des foyers de Cholet sont raccordables. En outre, d'ici février 2020, les 12 autres communes de l'ex CAC y seront éligibles (l'objectif étant que 85 % de leurs foyers y soient raccordables d'ici la fin 2020).
- **Pour le reste de l'AdC, les travaux de raccordement ont commencé depuis le 3<sup>e</sup> trimestre 2018 et les communes devraient bénéficier de la fibre optique à moyen terme :**
  - d'ici 2020 pour Bégrolles-en-Mauges, Les Cerqueux, Maulévrier, Nueil-sur-Layon, La Plaine, Somloire, Tancoigné, Trémont, Vihiers et Yzernay ;
  - d'ici 2021 pour Cernusson, Coron, La Fosse-de-Tigné, Saint-Hilaire-du-Bois et Le Voide ;
  - d'ici 2022 pour Les Cerqueux-sous-Passavant, Cléré-sur-Layon, Montilliers, Passavant-sur-Layon, Saint-Paul-du-Bois et Tigné.
- **En matière de téléphonie mobile, l'AdC ne compte pas de " zones blanches ",** c'est-à-dire que la totalité de la population a théoriquement accès au réseau de 3<sup>e</sup> Génération (3G) par au moins un des quatre opérateurs (Orange, SFR, Bouygues Telecom et Free Mobile). Dans l'est du territoire, certains bourgs sont toutefois mal équipés en antennes de téléphonie. Ainsi, un problème de réception récurrent concerne la commune de Saint-Paul-du-Bois.
- Pour ce qui est du **réseau de 4<sup>e</sup> Génération (4G)**, il est pour le moment **disponible sur Cholet et autour de la ville-centre**. Son déploiement sur le territoire national s'accélère toutefois fortement, même si il se concentre dans un premier temps sur les zones très urbanisées. En janvier 2018, le Gouvernement a ainsi conclu un accord avec les 4 opérateurs de téléphonie mobile dit "**New Deal mobile**". L'objectif de celui-ci est de **rendre possible dès 2020 l'usage du réseau 4G sur l'ensemble du territoire national**. Les opérateurs ont également signé des engagements contraignants sur la couverture des axes de transport prioritaires (routiers d'ici 2020 et ferroviaires d'ici 2025) et des zones actuellement non ou mal couvertes.

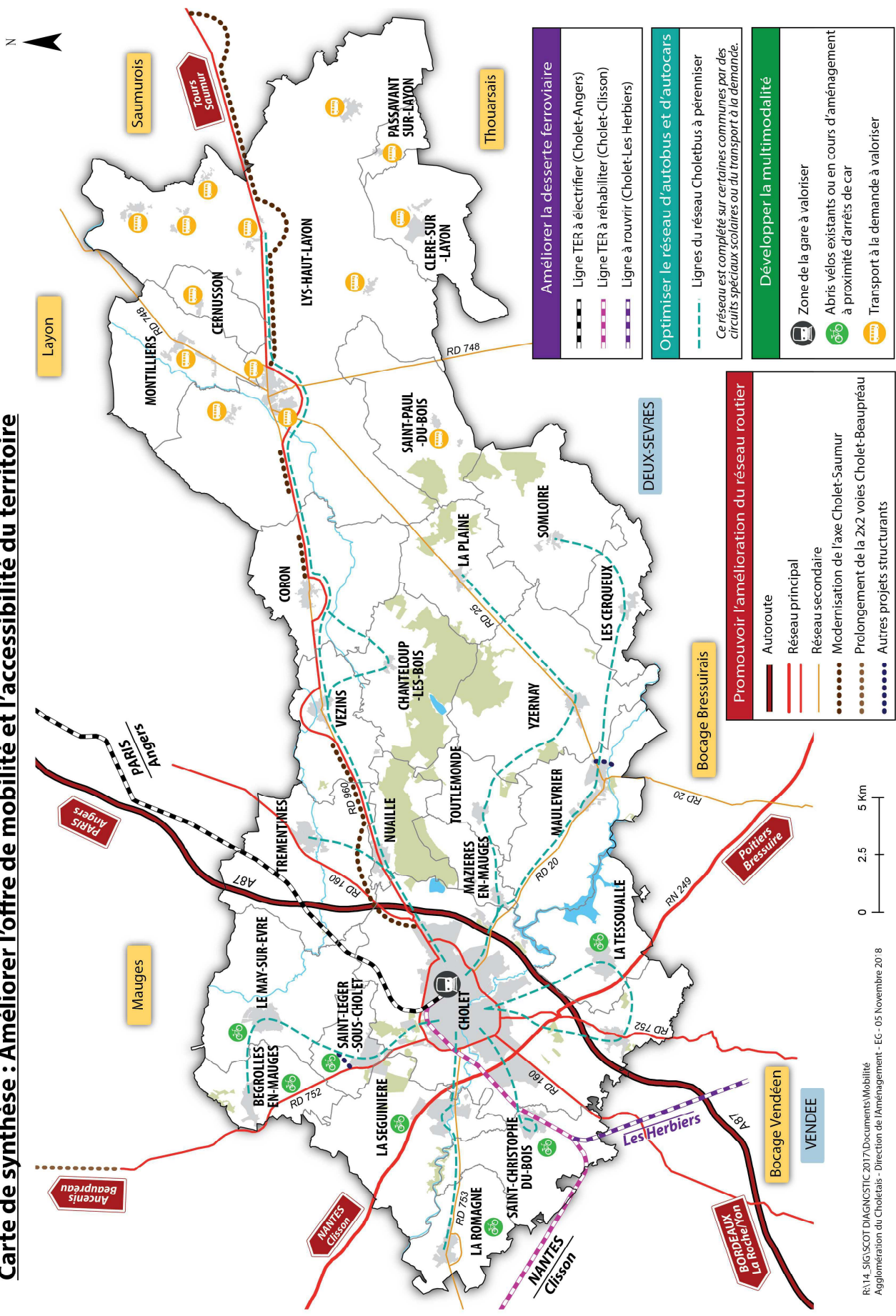
**Prescriptions**

- **Préserver les emprises foncières nécessaires au déploiement des réseaux de communications électroniques** dans les travaux, constructions, installations et aménagements qui seront réalisés au sein du territoire.
- **Permettre l'implantation des antennes et équipements nécessaires au déploiement du réseau 4G sur le territoire, puis de toute technologie lui succédant.**

**Recommandation**

- **Conditionner la réalisation d'opérations d'aménagement à la desserte en réseau THD (puis de toute technologie lui succédant).**

# Carte de synthèse : Améliorer l'offre de mobilité et l'accessibilité du territoire



R\14\_SIG\SCOT DIAGNOSTIC 2017\Documents\Mobilité  
Agglomération du Choletais - Direction de l'aménagement - EG - 05 Novembre 2018

## Orientation V.

### Conforter l'offre d'équipements et de services

Synthèse du Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"><li>• En matière d'<b>équipements éducatifs</b>, la majorité des communes ou communes déléguées de l'AdC possèdent une <b>école</b> maternelle ou élémentaire. Pour les moins peuplées d'entre elles, l'école est souvent le dernier service de proximité. En outre, le maillage des établissements secondaires (<b>collèges et lycées</b>) permet globalement de répondre aux attentes de la population. Enfin, le Choletais bénéficie d'une offre de <b>formation professionnelle</b> et d'<b>enseignement supérieur</b> riche et diversifiée, notamment liée à la spécialisation économique du territoire dans plusieurs secteurs clés (la mode, le commerce, l'industrie, le bâtiment, etc.).</li><li>• <b>L'offre de santé du Choletais est diversifiée</b> (médecins généralistes et spécialistes, structures hospitalières). On observe toutefois des points de fragilité, comme une <b>moyenne d'âge élevée</b> chez les médecins généralistes, un <b>temps d'accès aux professionnels de santé</b> plus long à l'est du territoire et une <b>difficulté d'accès aux médecins</b> pour les nouveaux patients.</li><li>• En matière d'<b>action sociale</b>, les équipements de l'AdC sont relativement <b>bien répartis</b>. Les services de <b>petite enfance et d'enfance</b> sont diversifiés et la quasi totalité des communes dispose d'au moins une assistante maternelle et d'une garderie périscolaire. Concernant l'accueil des <b>personnes âgées</b>, si le taux d'équipement global est aujourd'hui satisfaisant, le vieillissement attendu de la population nécessitera de nouvelles réflexions sur l'adaptation de l'offre. Pour ce qui est de l'accueil des <b>personnes en situation de handicap</b>, l'offre est variée mais demande à être renforcée et adaptée aux besoins.</li><li>• <b>L'offre en équipements culturels est riche et diversifiée</b>, bien qu'essentiellement concentrée dans la ville centre de l'AdC. <b>Cholet</b> dispose notamment d'un cinéma, d'un conservatoire, de 2 musées et de plusieurs salles de spectacle. Elle accueille également de nombreuses manifestations culturelles d'envergure (Carnaval, Festival des Arlequins, Folle Journée en Région, etc.). À l'est du territoire, <b>Vihiers</b> propose un cinéma et une école de musique. Pour les autres communes ou communes déléguées de l'AdC, même si certaines disposent d'une salle de spectacle, c'est la bibliothèque qui représente l'équipement culturel principal.</li><li>• <b>Les équipements sportifs et de loisirs sont de qualité</b>, illustrant le <b>rayonnement du Choletais</b> dans ce domaine. Situés dans la commune centre de l'AdC, GlisséO, le Complexe Grégoire, l'Autre Usine, le golf et la base de loisirs de Ribou en témoignent. Les autres communes ou communes déléguées du Choletais disposent d'<b>équipements de proximité</b> : la majorité d'entre elles bénéficie ainsi d'un stade, d'une salle de sport et d'une salle polyvalente, participant au <b>dynamisme local</b> de ces territoires.</li></ul>
------------------------	---

#### Définitions :

- *Un équipement est dit " **stratégique** " lorsqu'il est potentiellement utilisé par tous les habitants de l'AdC, ou au moins une partie importante (ex : piscine, théâtre, etc.). Il peut de surcroît rayonner au-delà de l'intercommunalité.*
- *Un équipement est dit " **de proximité** " lorsqu'il permet de répondre essentiellement aux besoins des habitants d'une commune (ex : terrain de foot, salle de sport, court de tennis, etc.).*

## Objectif V.1.

### Adapter les équipements éducatifs, sanitaires et sociaux aux besoins de la population

<b>Rappel des orientations du PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Corréler l'adaptation des équipements publics avec le développement urbain.</li><li>• Favoriser le maintien des services à la population.</li><li>• Créer des conditions d'exercice attractives pour les professionnels de santé et favoriser leur regroupement dans le centre-ville ou les centres bourgs.</li><li>• Encourager l'installation de professionnels de la petite-enfance et de l'enfance dans le centre-ville ou les centres-bourgs.</li><li>• Promouvoir l'amélioration des équipements pour personnes âgées tout en favorisant un environnement plus favorable au maintien à domicile.</li><li>• Poursuivre la mise en accessibilité des bâtiments publics.</li></ul>
--	---

Le Choletais offre à ses habitants des équipements éducatifs, sanitaires et sociaux de qualité. Leur **maillage** répond globalement aux **attentes de la population**.

Afin de conforter la dynamique des communes du Choletais, le SCoT se fixe pour objectif de **rapprocher les équipements éducatifs, sanitaires et sociaux au plus près des habitants**.

#### Grands projets d'équipements et de services :

- Dans le cadre de son "**Projet de Territoire 2018-2025**", l'AdC a défini plusieurs **projets de rénovation ou de réhabilitation d'équipements d'action sociale** :
  - rénovation des résidences autonomie Notre-Dame à Cholet et la Grande Fontaine au May-sur-Èvre ;
  - réhabilitation et extension de la résidence autonomie Le Bosquet à Cholet (regroupement avec l'établissement Paul-Bouyx).
- **D'autres projets** de réhabilitation ou de construction d'équipements éducatifs, sanitaires ou d'action sociale sont programmés, parmi lesquels :
  - le déménagement de l'école Saint-Pierre Gellusseau dans le quartier du Val de Moine à Cholet ;
  - le déménagement de l'hôpital local de Vihiers dans le quartier des Courtils ;
  - la création d'une Maison de la Santé au May-sur-Èvre.

<b>Prescriptions</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Permettre les nouvelles implantations d'équipements éducatifs, sanitaires ou sociaux, prioritairement dans les pôles d'attractivité</b>, notamment par la mise en place d'un zonage spécifique, le recours à des emplacements réservés ou à des OAP.</li><li>• <b>Pour les implantations d'équipements éducatifs, sanitaires ou sociaux</b>, rechercher :<ul style="list-style-type: none"><li>◦ la compacité des formes urbaines ;</li><li>◦ la mutualisation des espaces avec d'autres équipements à proximité, notamment pour le stationnement ;</li><li>◦ l'optimisation des aménagements extérieurs (espaces verts, limitation et valorisation des espaces de recul, etc.).</li></ul></li><li>• <b>Privilégier, pour la création de nouveaux équipements, le réinvestissement des friches ou des dents creuses plutôt qu'une extension urbaine</b>. Une localisation en extension urbaine pourra toutefois se justifier au regard de la nature du projet, de ses contraintes ou de son périmètre d'influence.</li></ul>
----------------------	---

Prescriptions	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Adapter les règles d'urbanisme pour favoriser la réhabilitation ou la rénovation des équipements et services à la population</b> (hauteur, aspect extérieur, etc.).</li> <li>• <b>Permettre les rénovations énergétiques</b> (isolation par l'extérieur, ossature bois, toiture végétalisée, éco-matériaux, bioclimatisme, récupération des eaux de pluie, etc.).</li> <li>• <b>Accompagner les projets de regroupement</b> (maisons médicales, maisons de santé pluridisciplinaires, maisons d'assistantes maternelles, etc.), <b>particulièrement dans le centre-ville et les centres-bourgs</b>, par la mobilisation des emplacements réservés ou la mise en place d'un zonage adapté aux projets.</li> <li>• Mettre en œuvre les prescriptions et recommandations de l'objectif II.1 de l'axe 2 du DOO : "<b>Adapter l'habitat aux enjeux de la perte d'autonomie</b>".</li> <li>• <b>Favoriser l'accessibilité des espaces publics desservant les équipements éducatifs, sanitaires ou sociaux.</b></li> </ul>
---------------	---

Recommandation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Favoriser le déploiement et le maillage des équipements et services</b>, afin d'assurer aux habitants de l'AdC un accès rapide aux équipements et services de proximité.</li> </ul>
----------------	---

## Objectif V.2.

### Promouvoir une vie culturelle, sportive et de loisirs de qualité

Rappel des orientations du PADD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager le renforcement de la qualité des équipements culturels et sportifs, éléments forts du rayonnement choletais, en prenant en compte le vieillissement de certaines structures.</li> <li>• Favoriser l'installation des équipements culturels, sportifs ou de loisirs les plus stratégiques prioritairement dans les pôles d'attractivité.</li> <li>• Penser les nouveaux équipements culturels, sportifs ou de loisirs comme des projets urbains à part entière (mixité fonctionnelle, accès, intégration paysagère, etc.).</li> </ul>
---------------------------------	---

Le Choletais profite d'un **tissu associatif dynamique** et d'un **maillage d'équipements de qualité**, organisés majoritairement autour de Cholet et Vihiers et **rayonnant sur l'ensemble du territoire**, voire au-delà.

Afin de conforter l'attractivité résidentielle et l'image du Choletais comme territoire accueillant, le SCoT se fixe pour objectif de **favoriser la localisation des équipements culturels, sportifs et de loisirs les plus stratégiques à Cholet et Lys-Haut-Layon et ceux de proximité au plus près des habitants.**

#### Grands projets d'équipements et de services :

- *Dans le cadre de son " **Projet de Territoire 2018-2025** ", l'AdC a défini plusieurs **projets de réhabilitation ou de construction d'équipements culturels, sportifs ou de loisirs** :*
  - *réhabilitation du Parc des Expositions de la Meilleraie à Cholet ;*

- construction d'un complexe aquatique à Lys-Haut-Layon (Vihiers).
- **D'autres projets** de réhabilitation ou de construction d'équipements culturels, sportifs ou de loisirs sont programmés, parmi lesquels :
  - la construction d'un stade de football et d'une salle de sports et loisirs à Cholet ;
  - la reconstruction de la salle des fêtes et des Halles de Cholet ;
  - l'extension et la rénovation de la bibliothèque et de l'école de musique de Lys-Haut-Layon (Vihiers) ;
  - la création d'un terrain synthétique de football à Lys-Haut-Layon (Vihiers) et Montilliers ;
  - la rénovation de la salle polyvalente de Nuaille et de la salle des fêtes de Saint-Christophe-du-Bois ;
  - la rénovation de la salle de sports de La Séguinière ;
  - la construction d'une salle polyvalente à Toutlemonde.

<b>Prescriptions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Permettre les nouvelles implantations d'équipements culturels, sportifs ou de loisirs, prioritairement dans les pôles d'attractivité</b>, notamment par la mise en place d'un zonage spécifique, le recours à des emplacements réservés ou à des OAP.</li> <li>• <b>Pour les implantations d'équipements culturels, sportifs ou de loisirs</b>, rechercher :         <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ la compacité des formes urbaines ;</li> <li>◦ la mutualisation des espaces avec d'autres équipements à proximité, notamment pour le stationnement ;</li> <li>◦ l'optimisation des aménagements extérieurs (espaces verts, limitation et valorisation des espaces de recul, etc.).</li> </ul> </li> <li>• <b>Privilégier, pour la création de nouveaux équipements, le réinvestissement des friches ou des dents creuses plutôt qu'une extension urbaine.</b> Une localisation en extension urbaine pourra toutefois se justifier au regard de la nature du projet, de ses contraintes ou de son périmètre d'influence.</li> <li>• <b>Adapter les règles d'urbanisme pour favoriser la réhabilitation ou la rénovation des équipements culturels, sportifs ou de loisirs</b> (hauteur, aspect extérieur, etc.).</li> <li>• <b>Permettre les rénovations énergétiques</b> (isolation par l'extérieur, ossature bois, toiture végétalisée, éco-matériaux, bioclimatisme, récupération des eaux de pluie, etc.).</li> <li>• <b>Favoriser l'accessibilité des espaces publics desservant les équipements culturels, sportifs ou de loisirs.</b></li> </ul>
----------------------	---