



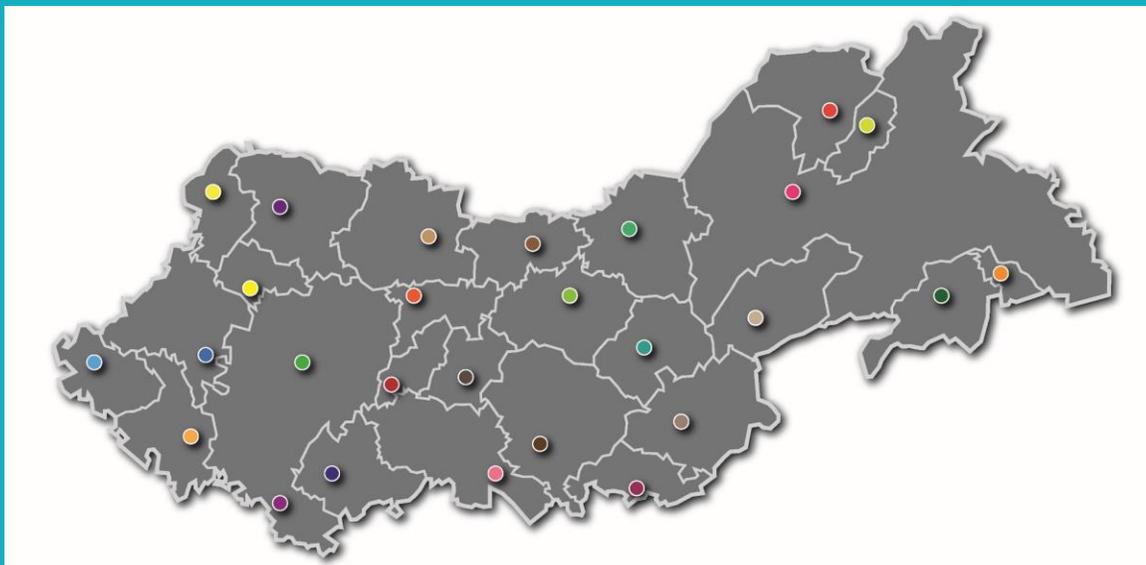
# AGGLOMÉRATION DU CHOLETAIS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT | PLUI-H



**Le Choletais**  
L'audace pour réussir



Réunion n°40

Le 15 octobre 2020

Le diagnostic territorial & l'état initial de l'environnement  
LES ENJEUX

# SOMMAIRE

- I. Planning prévisionnel
- II. Enjeu 1 | Renforcer la qualité de vie des Choletais
  - I. Partie 1 | Paysages, Patrimoine, Tourisme
  - II. Partie 2 | Environnement, Ressources, Energie, Risques
- III. Enjeu 2 | Conforter le Choletais comme territoire entrepreneurial
  - I. Partie 1 | Economie, Commerce, Agriculture
  - II. Partie 2 | Mobilités, Equipements
- IV. Enjeu 3 | Accroître l'attractivité résidentielle dans un territoire multipolaire

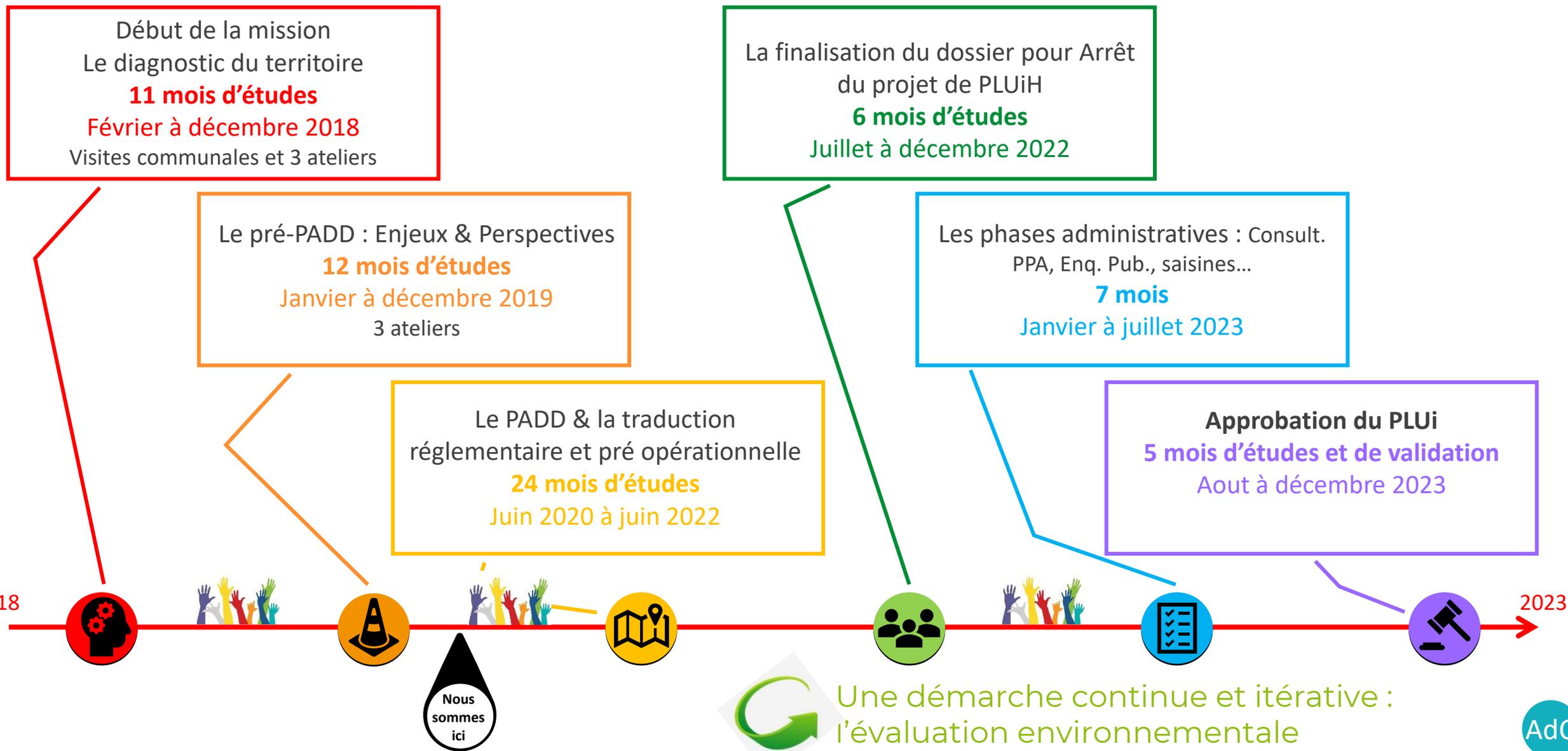


# I. PLANNING PRÉVISIONNEL

RAPPEL DE LA DÉMARCHE & RÉUNIONS À VENIR



## ■ Planning de l'étude





II.

ENJEU 1 |

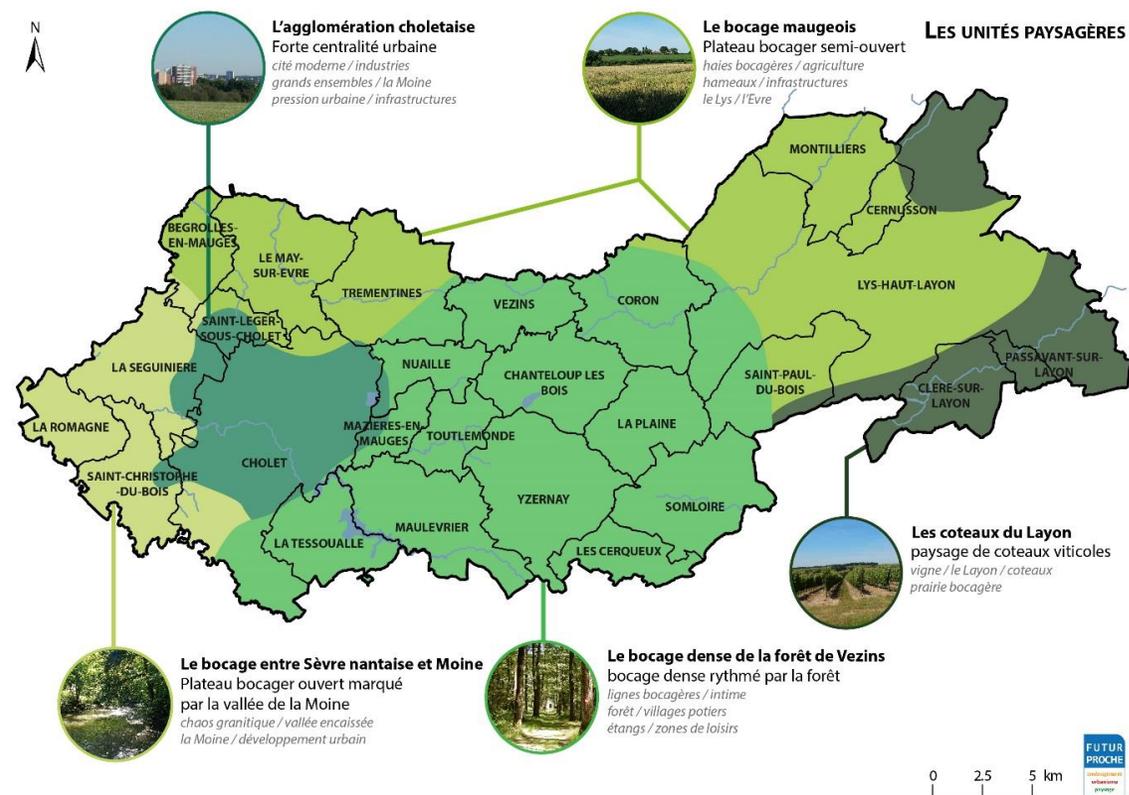
## RENFORCER LA QUALITÉ DE VIE DES CHOLETAIS

PAYSAGES, PATRIMOINE, TOURISME, ENVIRONNEMENT, RESSOURCES, ÉNERGIE, RISQUES..



# PARTIE 1 : PAYSAGES, PATRIMOINE, TOURISME

- Le cadre naturel et paysager
- 2 ensembles de paysages
  - ✓ Les bocages vendéens et maugeois,
  - ✓ Les coteaux du Layon et de l'Aubance
- À l'intérieur du bocage vendéen et maugeois : 4 sous-unités paysagères
  - ✓ Le bocage maugeois,
  - ✓ Le bocage entre la Sèvre Nantaise et la Moine,
  - ✓ L'agglomération choletaise,
  - ✓ Le bocage dense de la forêt de Vezens.



## ■ Le cadre naturel et paysager

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"><li>• Un territoire offrant une <b>diversité</b> de paysages et de perspectives paysagères (boisements, vallées, coteaux...) dont le lien demeure <b>le maillage bocager</b></li><li>• Une identité paysagère appuyée par le relief, l'eau et les espaces naturels mais également <b>façonnée par l'homme</b> (agriculture, viticulture, empreintes urbaines historiques)</li><li>• Une activité agricole et viticole participant <b>au maintien et à l'entretien des paysages</b></li><li>• Des espaces verts interurbains participant à la <b>qualité du cadre de vie</b> et support d'une « <b>biodiversité en ville</b> »</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Evolution progressive des paysages du fait de l'urbanisation et de l'activité agricole (fragilisation du bocage, de la prairie, des zones humides...)</li><li>• Un développement urbain récent (habitat, zones d'activités et zones commerciales, infrastructures...) qui peut participer à la <b>fragilisation</b> et à <b>l'homogénéisation</b> des paysages, notamment en entrée de ville et en franges urbaines</li></ul>
Opportunités	Limites
<ul style="list-style-type: none"><li>• Un maillage bocager <b>dense et préservé</b> assurant différents services écosystémiques (voir chap. continuités écologiques)</li><li>• Des espaces naturels en ville-centre riches et variés dont la <b>continuité est à renforcer</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Quelles dispositions pour protéger / préserver les éléments du cadre naturel et paysager ?</li></ul>

## ■ Le cadre naturel et paysager

### ENJEUX

- Le maintien et la valorisation de la diversité paysagère et de l'équilibre entre les différents milieux (bocage, coteaux, vallées, etc.)
- La simplification des paysages dû au développement d'activités agricoles monospécifiques et au développement urbain
- Le traitement paysager des entrées de villes et des franges urbaines situées en continuité des espaces naturels et ruraux
- La qualification / hiérarchisation des éléments d'intérêt paysagers susceptibles de participer à l'identité et à l'attractivité du territoire
- La replantation de haies, notamment sur le périmètre du captage d'eau, dans un objectif d'amélioration de la qualité de l'eau



### AUTRES ENJEUX ISSUS DES ECHANGES AVEC LES ELUS

- *L'identification d'un maillage cohérent de cheminements doux permettant au public d'accéder aux espaces naturels et paysagers*

## ■ Le patrimoine

- Le patrimoine protégé :
  - ✓ 7 monuments classés MH
  - ✓ 19 monuments inscrits à l'inventaire MH
  - ✓ 1 site classé (Maulévrier)
  - ✓ 2 sites inscrits (Maulévrier, Passavant)
  - ✓ 1 SPR avec 8 périmètres (Cholet)
- Le patrimoine non protégé : 728 éléments identifiés sur le territoire



FUTUR  
PROCHE



## ■ Le patrimoine

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"><li>• Un patrimoine historique et architectural <b>de qualité et d'intérêt</b> témoin de l'identité du territoire</li><li>• Des cœurs de ville et de bourgs composés :<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>d'édifices ou de monuments « repères »</b> identifiables à leur fonction d'usage (religieuse, sociale, politique, culturelle mais aussi économique...)</li><li>• <b>de bâtiments d'habitations d'inspiration rurale et néo-rurale, ouvrière</b>, etc. (diversité des méthodes constructives et de mise en œuvre des matériaux)</li></ul></li><li>• Des réhabilitations et rénovations menées <b>en majorité</b> dans le respect de l'architecture traditionnelle</li><li>• Une intégration bocagère et une <b>unité dans la matérialité et la couleur</b> des constructions, (gradation d'Est en Ouest) qui participent aux ambiances paysagères et à la qualité du cadre de vie</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Des constructions contemporaines parfois <b>en rupture</b> avec l'architecture traditionnelle (matérialité, couleur, agencement des volumes...) et la trame paysagère (hauteurs, traitement des clôtures, du végétal...)</li><li>• Un bâti traditionnel qui <b>ne répond parfois plus</b> aux attentes et besoins des accédants (absence de garage, de jardin, considérations énergétiques...) source de <b>vacance</b> potentielle</li><li>• Une offre touristique et culturelle liée au patrimoine et à la nature encore <b>confidentielle</b> et <b>peu maillée</b> sur le territoire, mais <b>en développement</b></li></ul>

## ■ Le patrimoine

Opportunités	Limites
<ul style="list-style-type: none"><li>• Une possibilité pour le PLUi d'identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination :<ul style="list-style-type: none"><li>• Pour encourager la réhabilitation en habitation</li><li>• Pour développer l'accueil et l'hébergement touristique</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Quelles dispositions :<ul style="list-style-type: none"><li>• Pour protéger / préserver les éléments du patrimoine dit « ordinaire » ?</li><li>• Pour éviter la banalisation de l'urbanisation et encourager la qualité des formes urbaines ?</li></ul></li></ul>

## ■ Le patrimoine

### ENJEUX

- Le maintien et la valorisation du bâti ancien et traditionnel, qu'il soit l'objet d'inventaires patrimoniaux ou de nature dite « ordinaire »
- La banalisation de l'urbanisation liée aux effets de mode, à la reproductibilité des formes urbaines et des techniques constructives
- L'intégration des silhouettes bâties dans la trame paysagère (qualité des points de vue depuis les espaces naturels et ruraux vers les villes et les bourgs)
- La qualification / hiérarchisation des éléments d'intérêt patrimonial susceptibles de participer à l'identité et à l'attractivité du territoire
- L'identification du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- L'identification des besoins et des dispositifs de préservation du patrimoine afin de mesurer l'impact d'éventuelles prescriptions (vacances des logements, ...)

### AUTRES ENJEUX ISSUS DES ECHANGES AVEC LES ELUS

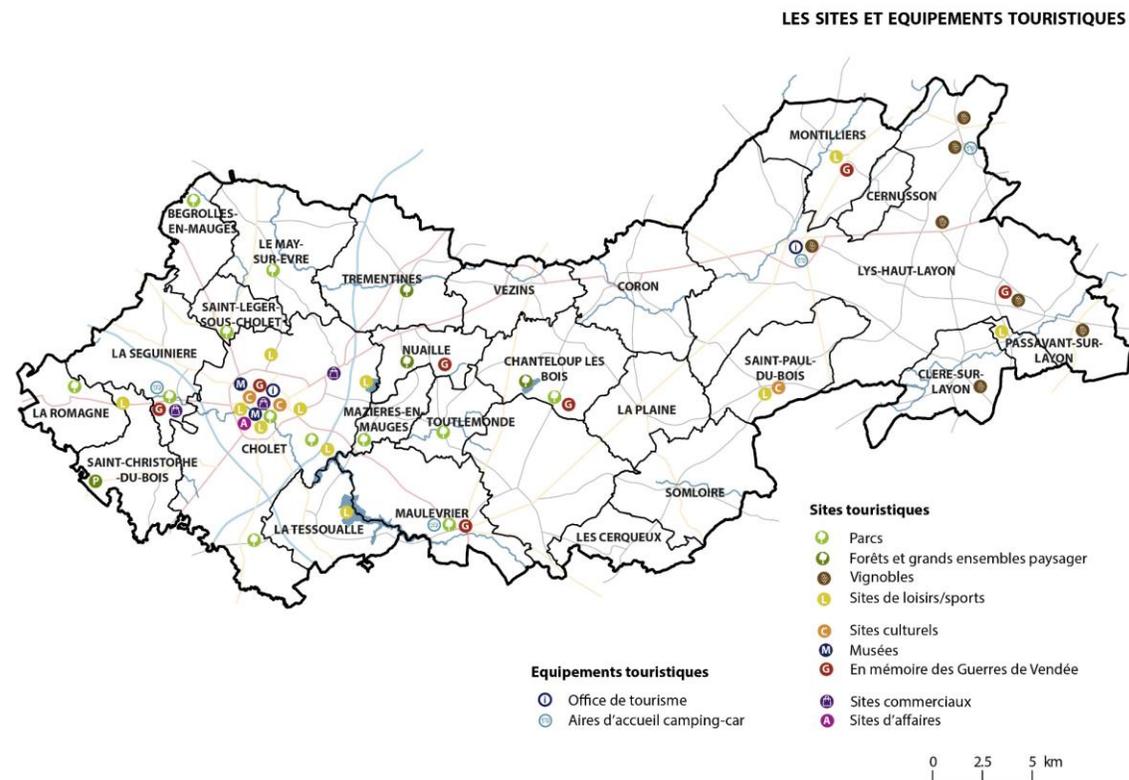
- *L'identification d'un maillage cohérent de cheminements doux permettant au public d'accéder aux éléments du patrimoine*

## ■ Le tourisme

Une position stratégique entre vallée de la Loire et côte Atlantique, à proximité du Puy du Fou, « locomotive » locale.

Une armature touristique composée autour des éléments :

- **Puy du Fou**
- **Parc Oriental de Maulévrier**
- **Nature et œnotourisme**
- **Randonnée** (79 sentiers / 930 km et 110 km de circuits VTT)



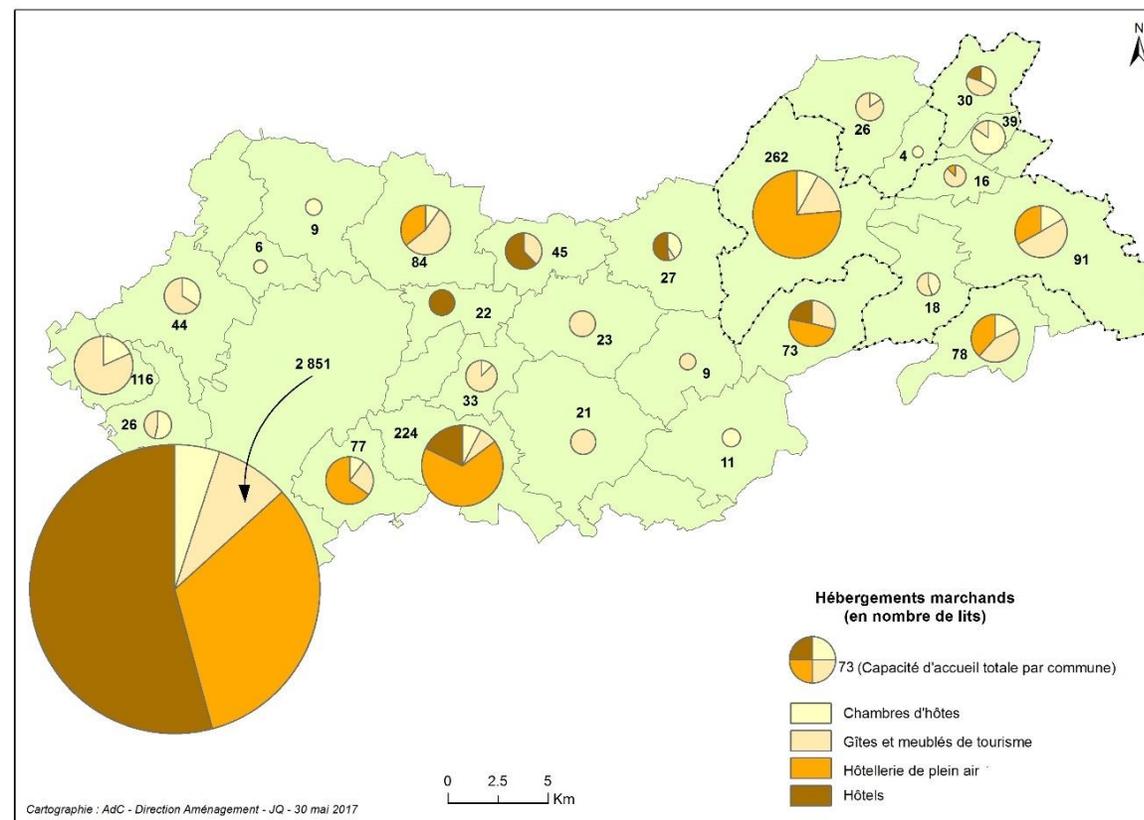
## ■ Le tourisme

Une offre d'hébergement diversifiée mais inégalement répartie :

- En 2016 : 7460 lits dont 57.3% sont l'hébergement marchand et 42.7% de l'hébergement non marchand.

En termes d'offre touristique **marchande** en 2016 : 4 265 lits dont la majorité dans les hôtels et hôtellerie en plein air

- L'hébergement touristique se concentre sur la ville de Cholet (2 871 lits) sur la polarité Vihiersoise (Vihiers : 232) et à Maulévrier (224).



## ■ Le tourisme

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"><li>• Une situation <b>privilégiée</b> comme un territoire de transition entre le Nord Vendée, le littoral et la Loire</li><li>• Un <b>moteur</b> de l'activité et de l'attractivité touristique locale : <b>Le Puy du Fou</b>, au rayonnement national et au-delà</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Une offre d'hébergement <b>diversifiée</b> mais <b>inégalement répartie</b> sur le territoire</li><li>• Une complémentarité de l'offre touristique encore <b>peu valorisée et mise en réseau</b></li><li>• Un territoire qui apparaît <b>peu maillé par les liaisons douces</b> au regard des territoires voisins et du département</li></ul>
Opportunités	Limites
<ul style="list-style-type: none"><li>• Tirer parti de l'environnement <b>concurrentiel</b> fort (Puy du Fou, Les Machines de l'Île, Bioparc, Zoo de la Boissière...) pour promouvoir des filières touristiques <b>riches et diversifiées</b> offrant de nombreux potentiels</li><li>• Une <b>progression</b> du taux d'occupation et un <b>allongement</b> de la durée de séjour</li><li>• Un <b>socle de sentiers pédestres et vélos</b> existants avec <b>des projets</b> d'extension ou de création</li><li>• <b>Concilier préservation</b> des espaces naturels et <b>fréquentation</b> touristique</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Des espaces naturels d'une grande richesse qui manquent de <b>visibilité / lisibilité</b> au-delà du territoire</li><li>• Une identité à créer / une image à développer pour mieux faire connaître les atouts du territoire (ex : Label...)</li><li>• Le développement d'activités nautiques difficilement réalisable sur le territoire au regard des enjeux environnementaux</li></ul>

## ■ Le tourisme

### ENJEUX

- L'identification et la mise en réseau des opportunités touristiques qui associent les sites d'intérêt, les activités, les hébergements et les itinéraires de randonnées et cyclables
- L'identification des STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) et des changements de destination à vocation touristique
- L'amélioration de l'accès à l'offre existante et à venir en termes de communication, promotion, signalétique, etc. des sites touristiques
- La préservation d'un cadre de vie de qualité pour les habitants du choletais support d'une offre touristique
- Quelle adéquation entre attentes des consommateurs, adaptation de l'offre et nouvelles formes de résidentialité

### AUTRES ENJEUX ISSUS DES ECHANGES AVEC LES ELUS



- *L'identification et l'affichage d'un positionnement touristique attractif et original, en lien avec l'identité et l'image du territoire, et tenant compte des « locomotives » existantes (complémentarité / concurrence)*
- *Le développement de partenariats institutionnels (financier) et territorial (projet) pour la promotion d'une offre touristique diversifiée*

## LEGENDE :

**Préserver et mettre en valeur les paysages, le patrimoine naturel et bâti et le cadre de vie, supports touristiques**

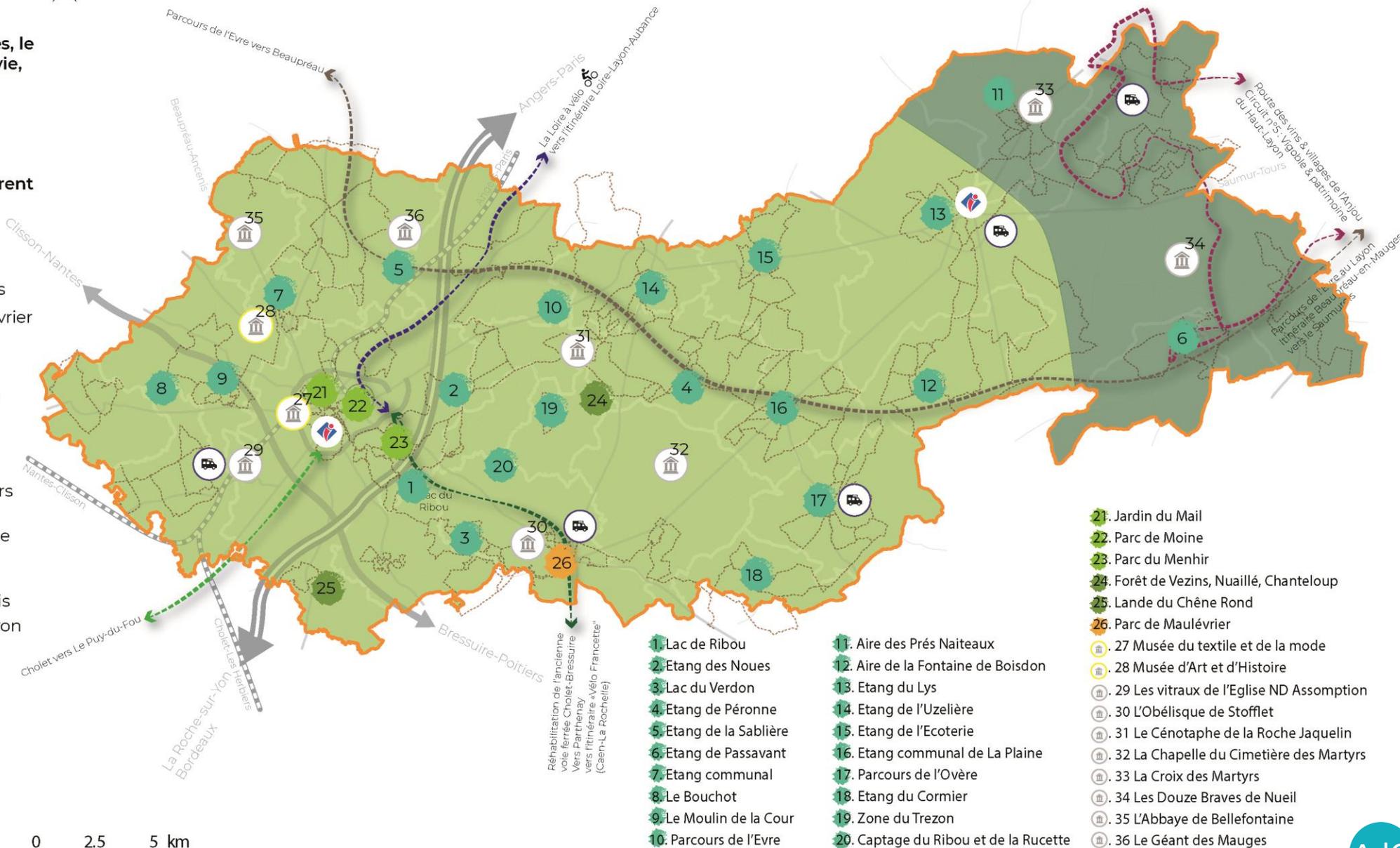
- Paysage de bocage
- Paysage viticole et de coteaux

**Développer un maillage touristique cohérent et complémentaire**

- Office de tourisme
- Circuit au fil de l'eau (lacs, étangs)
- Parcs, jardins, forêts et sites naturels
- Jardin remarquable : Parc de Maulévrier
- Monument, Histoire et Patrimoine

**Valoriser les itinéraires de découverte du paysage et du patrimoine**

- Cheminement doux existants
- La Loire à vélo
- Voie verte : Cholet-Lac du Ribou vers Parthenay
- Voie verte : Cholet-Mortagne vers Le Puy-du-Fou
- Parcours de l'Evre au Layon : Beau-préau-en-Mauges vers le Saumurois
- Vignoble & Patrimoine du Haut-Layon
- Aires de camping-car



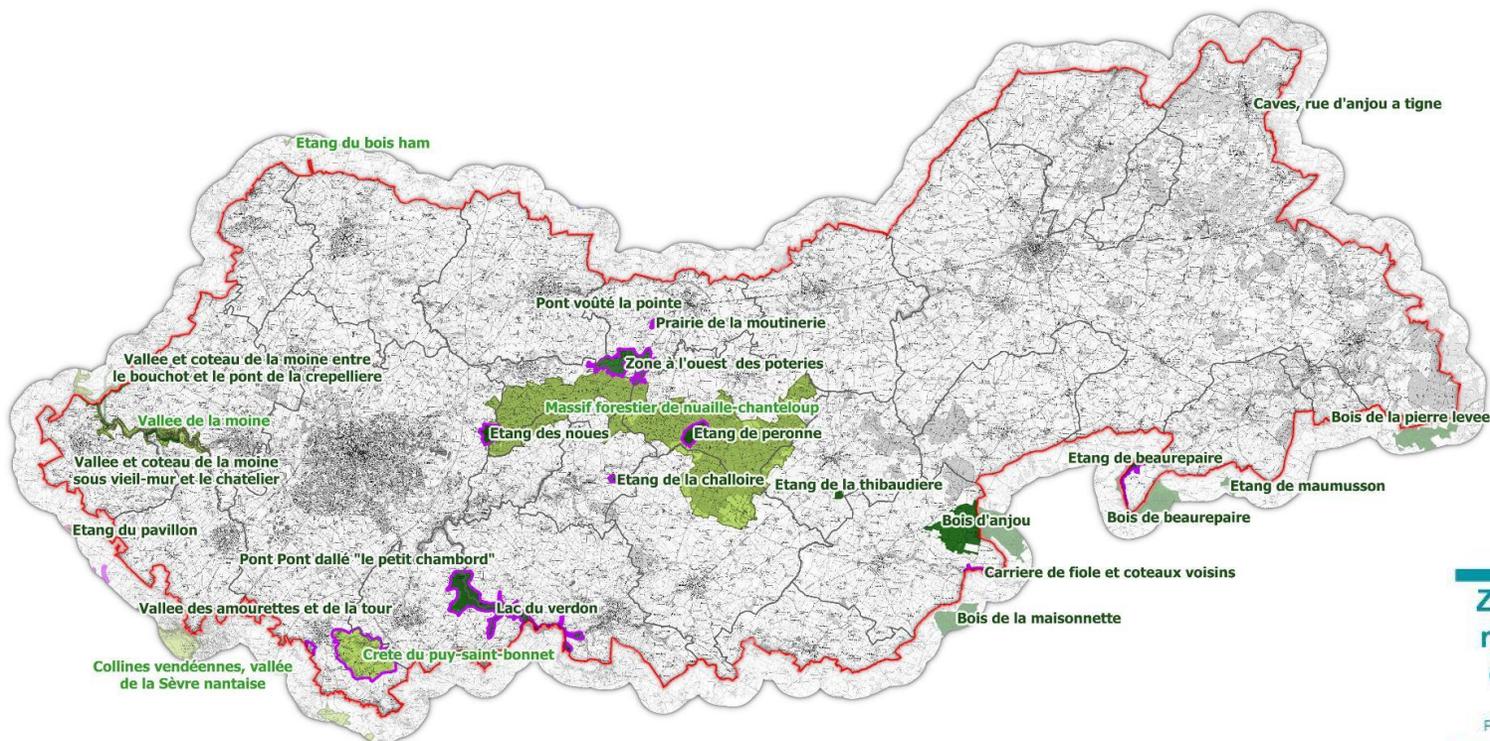
0 2.5 5 km

- |                         |                                       |   |
|-------------------------|---------------------------------------|---|
| 1. Lac de Ribou         | 11. Aire des Prés Naiteaux            | 21. Jardin du Mail                        |
| 2. Etang des Noues      | 12. Aire de la Fontaine de Boisdon    | 22. Parc de Moine                         |
| 3. Lac du Verdon        | 13. Etang du Lys                      | 23. Parc du Menhir                        |
| 4. Etang de Péronne     | 14. Etang de l'Uzelière               | 24. Forêt de Vezins, Nuaillé, Chanteloup  |
| 5. Etang de la Sablière | 15. Etang de l'Ecoterie               | 25. Lande du Chêne Rond                   |
| 6. Etang de Passavant   | 16. Etang communal de La Plaine       | 26. Parc de Maulévrier                    |
| 7. Etang communal       | 17. Parcours de l'Ovère               | 27. Musée du textile et de la mode        |
| 8. Le Bouchot           | 18. Etang du Cormier                  | 28. Musée d'Art et d'Histoire             |
| 9. Le Moulin de la Cour | 19. Zone du Trezon                    | 29. Les vitraux de l'Eglise ND Assomption |
| 10. Parcours de l'Evre  | 20. Captage du Ribou et de la Rucette | 30. L'Obélisque de Stofflet               |
|                         |                                       | 31. Le Cénotaphe de la Roche Jaquelin     |
|                         |                                       | 32. La Chapelle du Cimetière des Martyrs  |
|                         |                                       | 33. La Croix des Martyrs                  |
|                         |                                       | 34. Les Douze Braves de Nueil             |
|                         |                                       | 35. L'Abbaye de Bellefontaine             |
|                         |                                       | 36. Le Géant des Mauges                   |

## PARTIE 2 : ENVIRONNEMENT, RESSOURCES, ENERGIE, RISQUES

- Espaces naturels, agricoles et forestiers & continuités écologiques

- 17 ZNIEFF de type I et 3 ZNIEFF de type II,
- 8 ENS : milieux aquatiques, pelouses, prairies humides, sites artificiels pour les chiroptères, etc.
- Milieux ordinaires (bocages) non reconnus par un zonage réglementaire



### Zonages d'inventaire et réglementaires et sites d'acquisition foncière

Etat Initial de l'Environnement  
PLUi de la Communauté d'Agglomération du Choletais

#### Légende

- Limites administratives
  - ▭ Limite de la Communauté d'Agglomération du Choletais
  - ▭ Limite communale
- Zonages réglementaires
  - ▨ Arrêté préfectoral de protection de biotope
- Sites acquis par le département
  - ▭ Espace naturel sensible
- Zonages d'inventaire
  - ZNIEFF de type I
  - ZNIEFF de type II



## ■ Espaces naturels, agricoles et forestiers & continuités écologiques

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"><li>• Territoire reconnu pour <b>sa richesse naturelle</b> avec 17 ZNIEFF de type I et trois ZNIEFF de type II</li><li>• Milieux particuliers <b>préservés et mis en valeur</b> par la politique des espaces naturels sensibles du Département : 8 ENS</li><li>• La capacité de l'activité agricole à entretenir et maintenir le paysage</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Milieux naturels, agricoles et forestiers soumis à différentes pressions anthropiques (urbanisation, infrastructures, activités, etc.)</li></ul>
Opportunités	Limites
<ul style="list-style-type: none"><li>• Présence du <b>massif forestier</b> le plus important des Mauges : le massif forestier de Nuillé-Chanteloup</li><li>• Présence d'un <b>bocage dense et préservé</b> assurant différents services écosystémiques : cadre de vie, maîtrise des risques (ruissellement, érosion), réservoir de biodiversité, lutte contre le changement climatique, etc.</li><li>• Des inventaires concernant les milieux particuliers (coteaux, boisements et étangs) et les milieux dits « ordinaires » (inventaires des zones humides, inventaire bocager)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Quelles dispositions pour protéger / préserver les éléments du patrimoine naturel ?</li></ul>

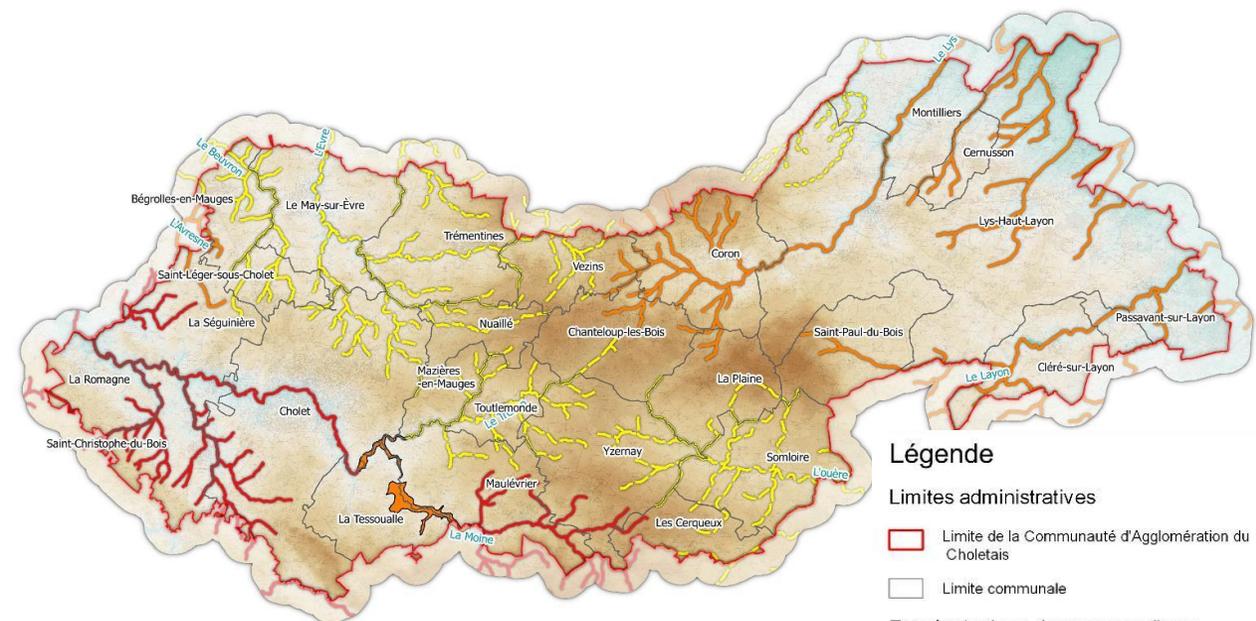
- Espaces naturels, agricoles et forestiers & continuités écologiques

## ENJEUX

- La prise en compte du bocage, marqueur identitaire des Mauges, et du paysage viticole dans le projet de territoire
- Le conditionnement du développement urbain en fonction des richesses écologiques et paysagères du territoire : vallées et cours d'eau, boisements, bocage, étangs ;
- L'identification et la protection des zones humides au document d'urbanisme et pour tous les projets d'aménagement et de construction

■ Ressource en eau

- Etat écologique des cours d'eau mauvais à moyen
- 2 captages prioritaires Grenelle
- Qualité des nappes d'eau peu profondes dépendantes des activités anthropiques et des risques de pollution



## Etat écologique des masses d'eau superficielles

Etat Initial de l'Environnement  
PLUi de la Communauté d'Agglomération du Choletais

## ■ Socle territorial

- Relief peu marqué ne contraignant pas le développement
- Réseau de cours d'eau important reconnus en tant qu'axes de migration pour certaines espèces piscicoles
- 10 carrières en activités dont les capacités autorisées restantes ne permettront pas d'assurer les besoins du Choletais et du Département à l'horizon 2027



■ Ressource en eau et socle territorial

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"><li>• Captages d'eau potable présents sur le territoire concerné par des périmètres de protection de captage</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 66% des stations d'épurations non conformes en 2018 selon la directive sur les eaux résiduaires urbaines (2015)</li><li>• Attention particulière à maintenir sur la qualité de l'eau (phosphore, nitrates...)</li><li>• Volumes traités (4 004 627 mètres cubes en 2018), distribués (4 070 729 mètres cubes en 2018 en incluant l'importation) et vendus (3 525 986 mètres cubes en 2018) inférieurs aux volumes prélevés sur le territoire (4 715 852 mètres cubes en 2018)</li></ul>
Opportunités	Limites
<ul style="list-style-type: none"><li>• Des actions mises en place pour la gestion des eaux pluviales</li><li>• Un calendrier mis en place pour la remise aux normes des STEP</li><li>• Un plan d'action de captages d'eau Grenelle en cours d'élaboration</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Eau potable distribuée conforme au niveau bactériologique et physico-chimique mais nécessitant un traitement préalable</li><li>• Changement climatique qui aura une incidence de plus en plus forte sur les ressources naturelles</li></ul>

■ Ressource en eau et socle territorial

## ENJEUX

- Le renouvellement des autorisations d'exploitation des carrières pour répondre aux besoins du département en fonction des enjeux naturels et paysagers du territoire
- La gestion alternative / intégrée des eaux pluviales
- La limitation du ruissellement et le maintien des milieux récepteurs : haies, milieux humides...
- Le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la capacité des équipements et des réseaux
- La prise en compte du changement climatique et de ses effets

## AUTRES ENJEUX ISSUS DES ECHANGES AVEC LES ELUS

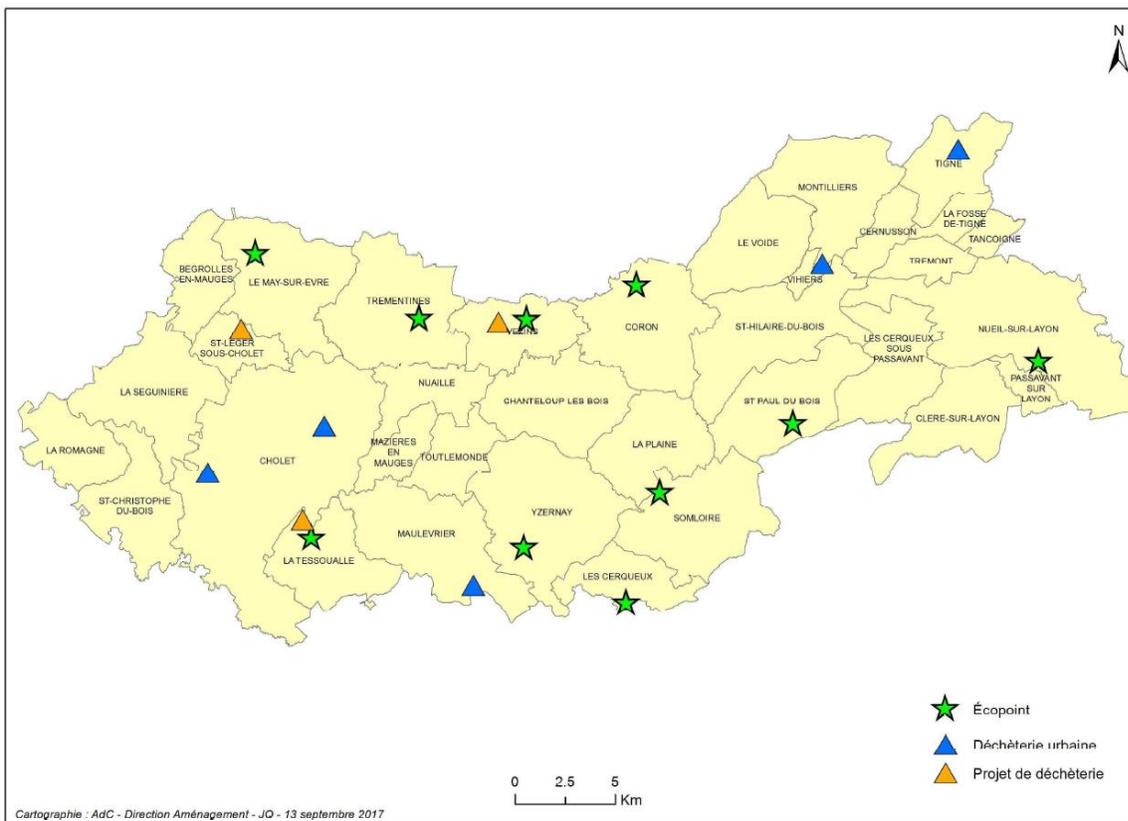
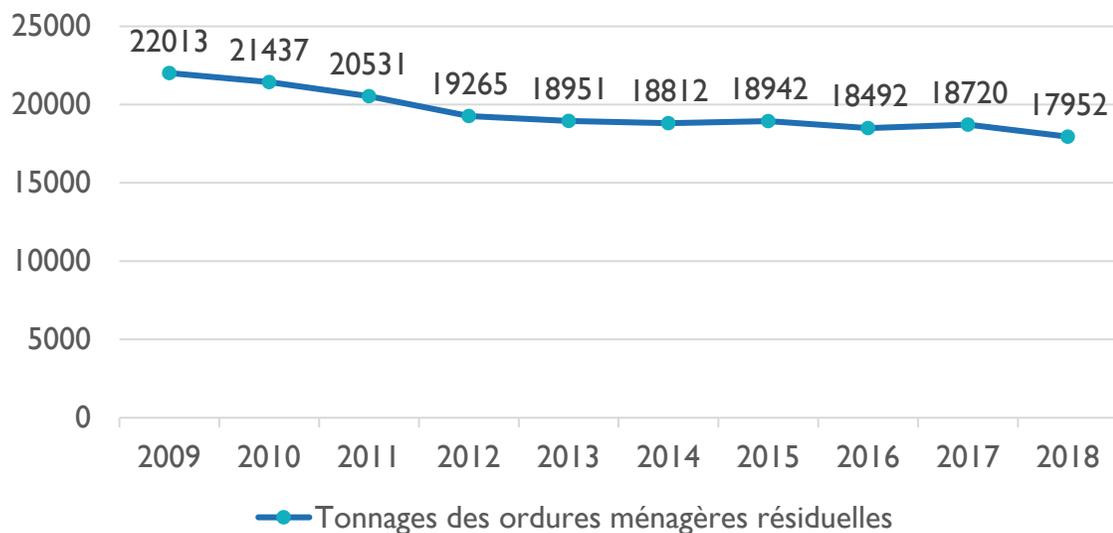


- *La réduction de la consommation en eau potable à la source (domestique, industrielle) (sensibilisation du public)*
- *Le renouvellement des réseaux d'adduction et de distribution d'eau potable pour limiter les pertes d'eau*
- *L'évitement de toutes pollutions aux abords des captages d'eau potable*
- *La limitation des risques de pollutions aux abords des cours d'eau*
- *La limitation des risques de pollutions des nappes d'eau peu profondes et peu protégées*

■ Déchets

- Déchèteries rurales devant être ouvertes pour remplacer éco-points peu efficaces ou ne répondant pas aux normes de sécurité sanitaires

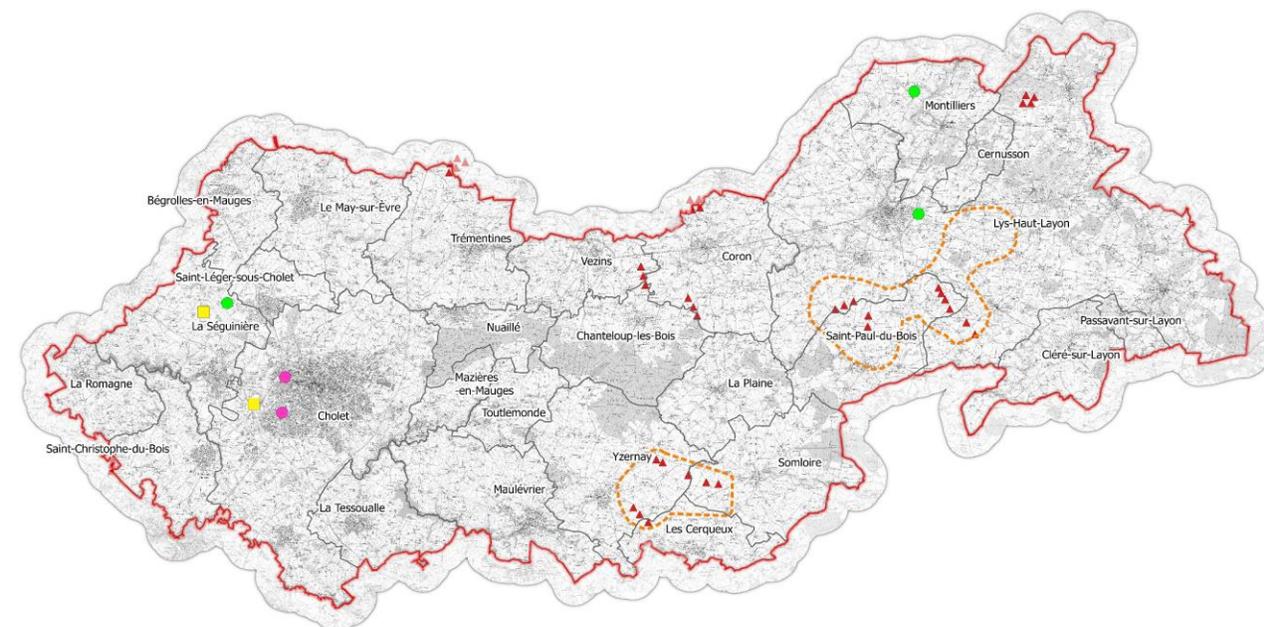
Tonnages des ordures ménagères résiduelles



Évolution des volumes d'ordures ménagères résiduelles sur l'AdC entre 2009 et 2018 (en tonnes) © Structures en charge de la gestion des déchets, rapports annuels 2009 à 2018, traitement : SCoT du Choletais / Biotope

## ■ Consommations énergétiques

- Un peu plus de la moitié de la consommation énergétique du territoire réalisé sur Cholet
- Agriculture représente le premier poste émetteur de GES suivi par les transports
- Faible représentation des énergies renouvelables sur le territoire bien que ce dernier possède un potentiel en éolien, énergie solaire et bois-énergie
- Plusieurs zones de développement éolien définies sur le territoire pouvant représenter des secteurs d'implantation privilégiés pour l'éolien



## Développement des énergies renouvelables

Etat Initial de l'Environnement  
PLUi de la Communauté d'Agglomération du Choletais

### Légende

#### Limites administratives

▭ Limite de la Communauté d'Agglomération du Choletais

▭ Limite communale

#### Installation d'énergies renouvelables

▭ Zone d'implantation privilégiée des éoliennes

▲ Mât éolien (2018)

● Installation de valorisation de bois-énergie

● Installation de valorisation de biogaz

● Unité de méthanisation



## ■ Déchets et consommation énergétique

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"><li>• Fort potentiel éolien, solaire en bois énergie</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Potentiel bois énergie peu exploité</li><li>• Forte dépendance du territoire aux énergies fossiles</li></ul>
Opportunités	Limites
<ul style="list-style-type: none"><li>• Des actions mises en œuvre par les collectivités pour diminuer la production de déchets ménagers et assimilés</li><li>• Plan d'action PCAET en cours</li><li>• Etudes OPAH-RU en cours, "Cœur de ville", "Copropriété Favreau-Les Mauges" et "Centre-Bourg", et la mise en place d'une permanence en partenariat avec l'espace Info-Energie du Maine-et-Loire</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un développement des énergies renouvelables devant prendre en compte les sensibilités paysagères, agricoles, écologiques, ...</li></ul>

## ■ Déchets et consommation énergétique

### ENJEUX

- La poursuite de la réorganisation des déchèteries et éco-points
- La réduction des consommations énergétiques :
  - Le renouvellement urbain, la réhabilitation/rénovation du bâti ancien
  - La compacité du bâti et des formes urbaines
  - Les mobilités alternatives : déplacements doux et transports en commun
- Le confortement de la dynamique actuelle de développement des ENR



### AUTRES ENJEUX ISSUS DES ECHANGES AVEC LES ELUS

- *La poursuite et le renforcement des actions visant à la réduction des déchets à la source*

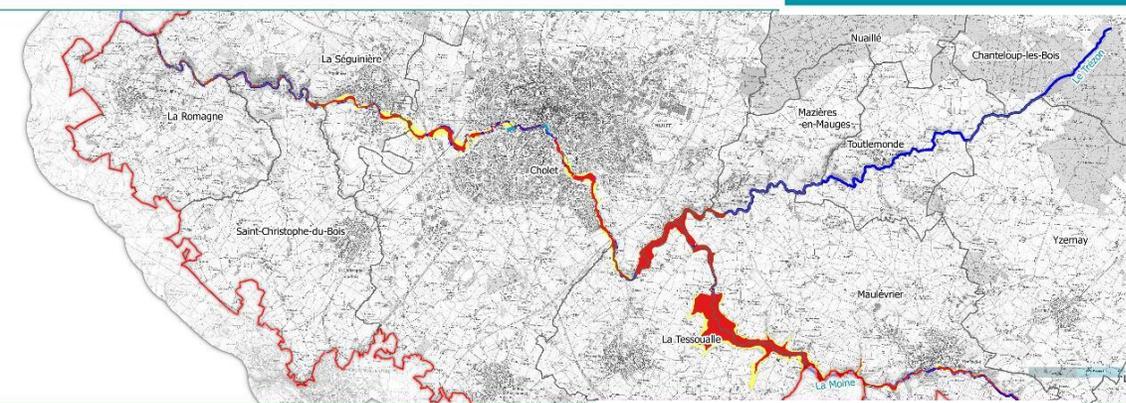
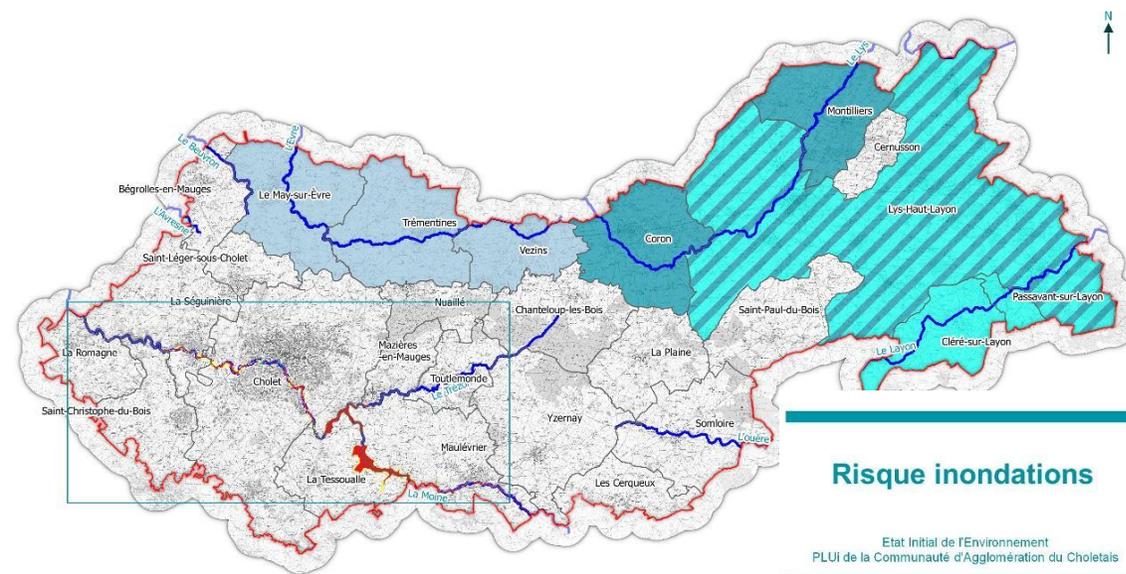
## ■ Risques

### • Risques naturels :

- ✓ inondation par débordement (PPRi Val de Moine),
- ✓ inondation par remontée de nappe,
- ✓ effondrement de cavités souterraines et d'éboulement de coteaux,
- ✓ lié au radon,
- ✓ retrait et gonflement des argiles (aléa faible à moyen),
- ✓ feux de forêt

### • Risques technologiques :

- ✓ rupture de barrage,
- ✓ technologique : 1 commune concernée par un PPRT pour un établissement Seveso seuil haut (Cholet) + un établissement Seveso seuil bas (Michelin à Cholet),
- ✓ minier (La Romagne),
- ✓ transport matières dangereuses avéré,
- ✓ industriels environnementaux existant (94 ICPE soumises à autorisation)



#### PPRi Val de Moine

- R2 : Zone rouge (zone inondable à préserver de toute urbanisation nouvelle) où l'aléa est fort
- R1 : Zone rouge (zone inondable à préserver de toute urbanisation nouvelle) où l'aléa est faible
- B1 : Zone bleue (secteur inondable urbanisé) où l'aléa est faible

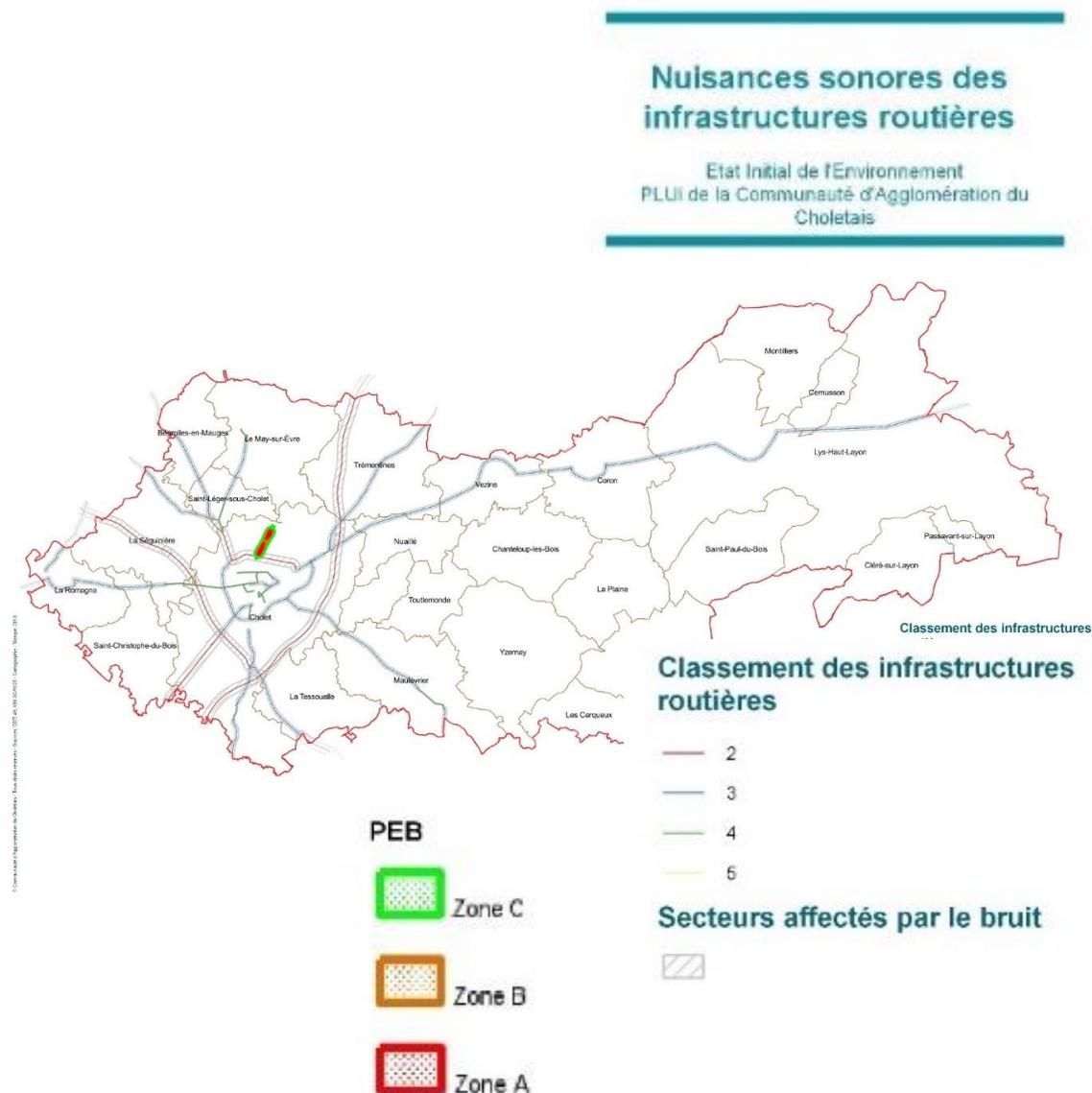
#### Communes concernées par les Atlas de Zones Inondables

- AZI de l'Eure
- AZI du Layon
- AZI du Lys
- AZI du Lys / AZI du Layon

## ■ Nuisances

- Plusieurs routes générant des nuisances sonores et un PEB lié à l'aérodrome en vigueur au nord de Cholet
- 7 sites recensés dans le base de données BASOL nécessitant un traitement curatif pour les sols pollués et/ou une action des pouvoirs publics
- Des SIS (Secteurs d'Information des Sols) identifiés par l'Etat (Géorisques) : 6 sur la commune de Cholet, 1 sur la commune de Nuillé, 1 sur la commune de Trémentines et 1 à May-sur-Evre

*Les SIS comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. Ils sont mis à disposition du public après consultation des mairies et information des propriétaires*



## ■ Risques et nuisances

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="173 362 886 401">• Certains risques naturels bien identifiés</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="1327 362 2415 451">• Sept sites potentiellement pollués répertoriés dans la base de données BASOL</li><li data-bbox="1327 462 2415 551">• Neuf secteurs d'informations sur les sols recensés sur le territoire</li><li data-bbox="1327 562 2415 651">• Plus de 400 sites répertoriés dans la base de données BASIAS</li></ul>
Opportunités	Limites
<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="173 779 1251 868">• Forte présence du bocage et de milieux naturels et agricoles favorisant la résilience du territoire face aux risques naturels</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="1327 779 2415 868">• Certains risques encore peu connus (ondes électromagnétiques notamment)</li></ul>

## ■ Risques et nuisances

### ENJEUX

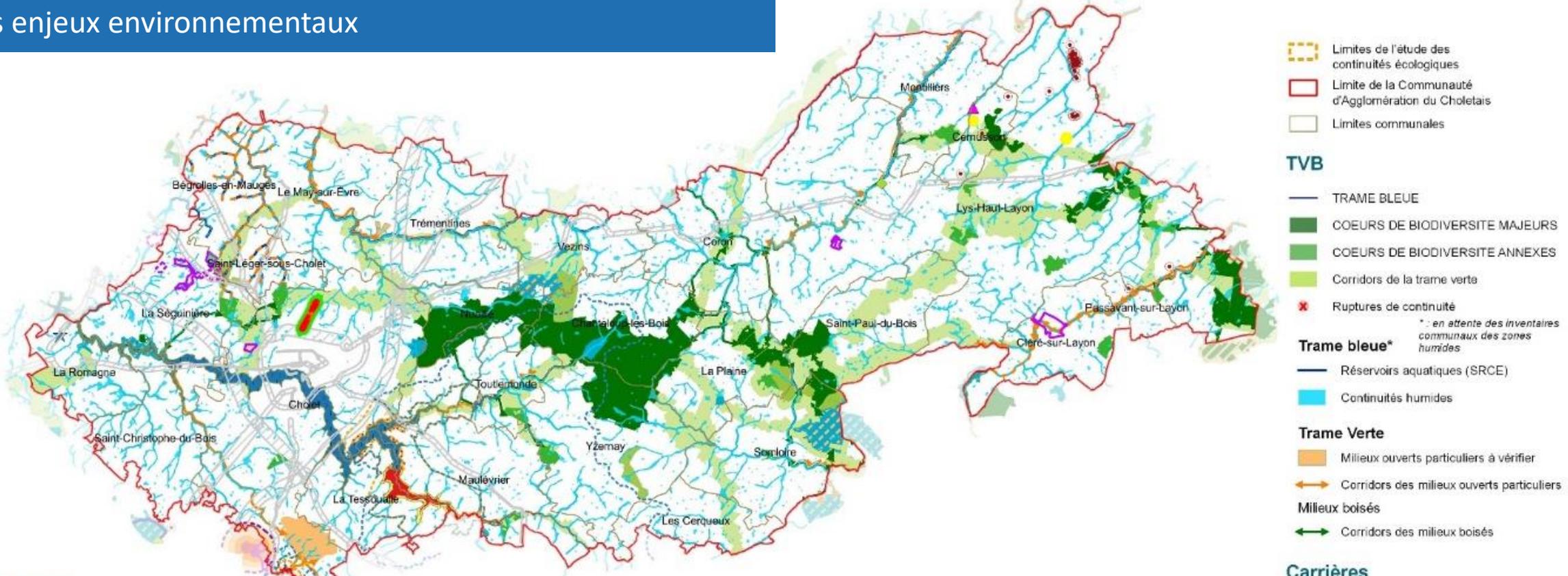
- La prise en compte des risques naturels et technologiques aux règlements écrit et graphique
- L'amélioration des connaissances en ce qui concerne la présence de cavités souterraines
- La résilience du territoire face aux risques naturels :
  - La gestion alternative / intégrée des eaux pluviales
  - La limitation du ruissellement et le maintien des milieux récepteurs : haies, milieux humides...
  - La limitation de l'imperméabilisation des sols
  - La préservation des milieux humides qui, au regard de leurs fonctions, participent à la gestion du risque inondation (milieux humides localisés dans les zones d'accumulation des eaux de ruissellement, ...)
- La prise en compte de la sensibilité aux remontées de nappe
- L'anticipation des aléas jugés faibles aujourd'hui mais susceptibles d'évoluer au regard du changement climatique (aléas retrait-gonflement des argiles)
- La reconversion des friches et des sites dont l'activité est terminée en tenant compte des différentes contraintes associées (pollution des sols, biodiversité, ...)



### AUTRES ENJEUX ISSUS DES ECHANGES AVEC LES ELUS

- *La prise en compte de la pollution lumineuse, poursuite des actions menées dans les ZAE, mise en place de règlements locaux de publicités, etc.*

© Communauté d'agglomération du Choletais - Tous droits réservés - Sources : HIES (MIFC) 2006, 2011, IN 60 7070, Publications françaises (DEPAU, INRA, INRA 601403) - Cartographie : Bivage, 2018



## Risques

- Naturels**
- PPRI**
- R1 : Zone rouge où l'aléa est faible (Yellow)
  - R2 : Zone rouge où l'aléa est fort (Red)
  - B1 : Zone bleue où l'aléa est faible (Blue)
- Mouvement de terrain**
- Eboulement (Green diamond)
  - Effondrement (Blue star)
  - Coulée (Yellow circle)
  - Erosion des berges (Purple triangle)
  - Cavité (Red circle)
- Technologiques**
- PPRT**
- Onde rupture de barrage (Blue square)
  - Zone d'interdiction stricte correspondant à des effets d'un niveau d'intensité grave à très grave pour la vie humaine (Red square)
  - Zones d'autorisation limitée sous conditions correspondant à des effets d'un niveau significatif d'intensité pour la vie humaine (Orange square)
  - Zones d'autorisation sous conditions correspondant à des effets indirects pour la vie humaine, avec des intensités de surpression comprises entre 35 et 50 mbar (Light orange square)
  - Zones d'autorisation sous conditions correspondant à des effets indirects pour la vie humaine, avec des intensités de surpression comprises entre 20 et 35 mbar (Yellow square)

## Périmètres de protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable

- Captage du Ribou**
- Périmètre éloigné (Dashed blue)
  - Périmètre immédiat (Purple)
  - Périmètre rapproché complémentaire (Dashed yellow)
  - Périmètre rapproché sensible (Dashed red)
- Captage Rucette**
- Périmètre éloigné (Dashed blue)
  - Périmètre immédiat (Purple)
  - Périmètre rapproché complémentaire (Dashed yellow)
  - Périmètre rapproché sensible (Dashed red)

## Nuisances sonores

- Secteurs affectés par le bruit routier (Hatched)
- PEB**
- Zone C (Green hatched)
  - Zone B (Orange hatched)
  - Zone A (Red hatched)



### LEGENDE :

#### Préserver la biodiversité

- Préserver le socle-agro-naturel
- Préserver les cours d'eau et les zones humides

#### Développer la nature en ville :

- Pôle d'attractivité
- Centralité relais
- Communes de proximité
- Autres communes

#### Renforcer les connexions entre les réseaux écologiques

- Préserver les réservoirs de biodiversité
- Valoriser les réseaux écologiques :
  - Corridors majeurs (vallées)
  - Corridors secondaires
  - Corridors à renforcer





III .

ENJEU 2 |

CONFORTER LE CHOLETAIS COMME TERRITOIRE ENTREPRENANT

ECONOMIE, COMMERCE, AGRICULTURE, MOBILITÉS, ÉQUIPEMENTS...



# PARTIE 1 : ECONOMIE, COMMERCE, AGRICULTURE

- L'économie : structure de l'emploi et de l'activité

Des rythmes de croissance qui témoignent de l'attractivité du Choletais :

- Population : +5,1% (2009-2014)
- Population active : +4,4% (2009-2014)

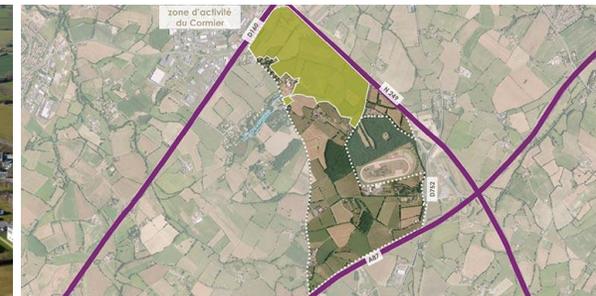
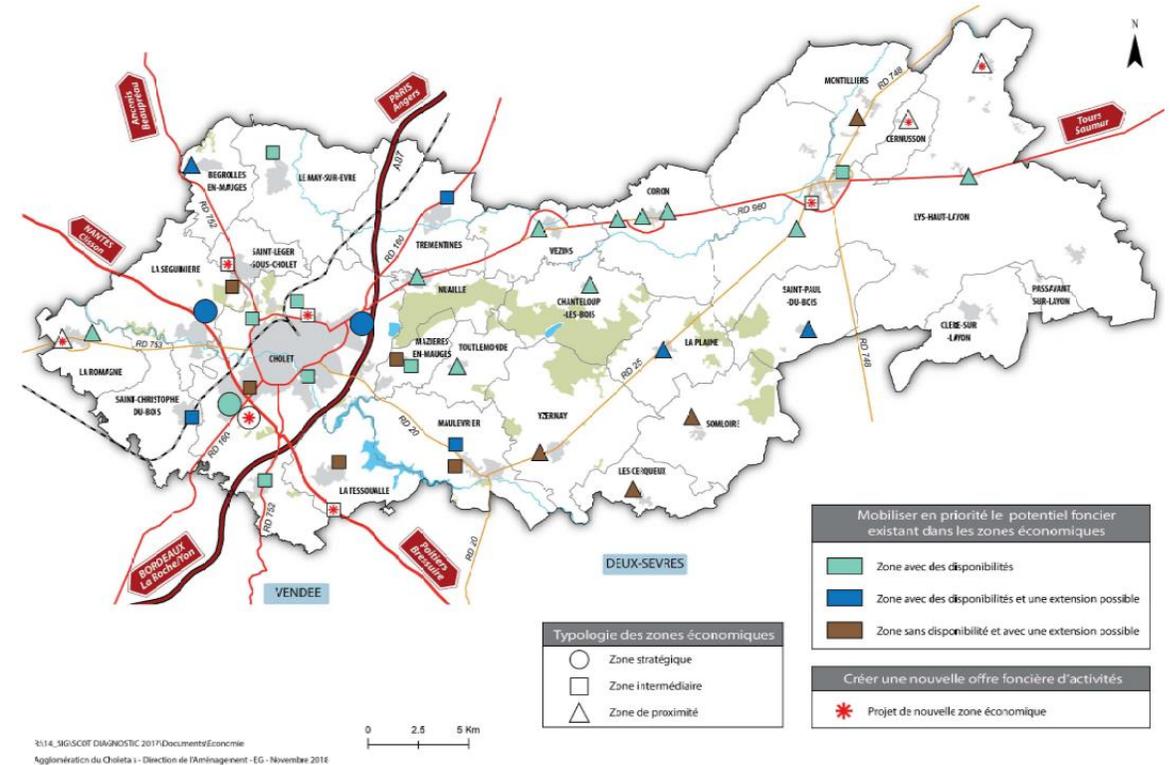
Un taux de chômage sur la zone d'emploi de Cholet variant de 5 à 7%, inférieur au taux départemental (8 à 9%) et national.

Un indice de concentration d'emploi favorable :

- 116 emplois pour 100 habitants

57 zones d'activités sur le territoire, classées en 3 catégories :

- Stratégiques, Intermédiaires et de Proximité.



■ L'économie : structure de l'emploi et de l'activité

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"><li>• Un <b>rayonnement économique</b> du territoire au-delà des limites administratives</li><li>• Un bassin d'emploi dynamique, dense et diversifié révélateur de son <b>attractivité</b></li><li>• Un secteur de <b>l'industrie dominant</b> en termes d'emplois (30% des actifs)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un déficit d'image qui ne correspond <b>plus</b> à la réalité du territoire*</li><li>• Une <b>difficulté à attirer et à recruter des actifs</b>, contrairement à Nantes et Angers</li></ul>

\* Tous les participants ne partageaient pas le même constat : « caractère d'image industrielle vieillissante ».

■ L'économie : structure de l'emploi et de l'activité

Opportunités

- Le Choletais : un **territoire économique charnière** entre Nantes et Angers, entre la Vendée, le Maine et Loire et la Loire Atlantique
- Des **zones d'activités économiques** de taille et de vocation plurielle : une offre importante et diversifiée
- Un positionnement économique à valoriser : **être complémentaire des métropoles** et non concurrent
- Des sites économiques installés **hors** des enveloppes urbaines et zones d'activités (les « usines à la campagne »), une opportunité pour préserver l'emploi sur l'ensemble du territoire.
- Des entreprises qui participent **au renouvellement et à la modernisation de l'image** du Choletais à **valoriser** (*exemple : potentiel du projet de pôle digital sur un foncier de près de 4 ha*)

Limites

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

- L'économie : structure de l'emploi et de l'activité

## ENJEUX

- L'identification des potentialités foncières et immobilières des ZAE existantes (potentiel disponible / d'optimisation / de mutation) et la quantification / qualification des besoins (en extension)
  - Dans un souci de maîtrise de la consommation foncière : adapter la cession foncière aux besoins des entreprises
- L'identification des entreprises « isolées » en milieu rural, artisans comme sites industriels, et la quantification / qualification des besoins (possibilité d'évolution sous réserve = STECAL)
- Une anticipation des mutations à venir :
  - La spécificité industrielle, moteur du développement économique axé sur la sphère productive
  - Le développement des activités tertiaires (notamment de services)
- Quelle capacité à attirer et à retenir les activités, les entreprises et les populations ?
  - L'environnement économique, technique et financier
  - Les ressources humaines, la formation
  - L'organisation et la gouvernance
  - La préservation d'un cadre de vie de qualité pour les habitants du choletais
    - Support d'une offre touristique (sous-thème tourisme)
    - Support d'une offre diversifiée en équipements et de services (équipements culturels, sportifs...)
    - Support de qualité environnementale
  - L'identification et l'affichage d'un positionnement touristique attractif et original, en lien avec l'identité et l'image du territoire, et tenant compte des "locomotives existantes (complémentarité / concurrence)

- L'économie : structure de l'emploi et de l'activité

## ENJEUX

- Concilier économie, développement durable et qualité du cadre de vie
- Quelle capacité à faire évoluer le secteur économique vers un développement plus durable :
  - Maitrise de la consommation énergétique > notamment des bâtiments / énergies renouvelables
  - Maitrise des ressources > notamment en eau
  - Maitrise des émissions de gaz à effet de serre > notamment transports

- Le commerce

Un environnement commercial concurrentiel :

- Nantes (plus de 700 000 m<sup>2</sup> de plancher commercial)
- Angers (plus de 400 000 m<sup>2</sup>), situé à moins d'une heure de Cholet.

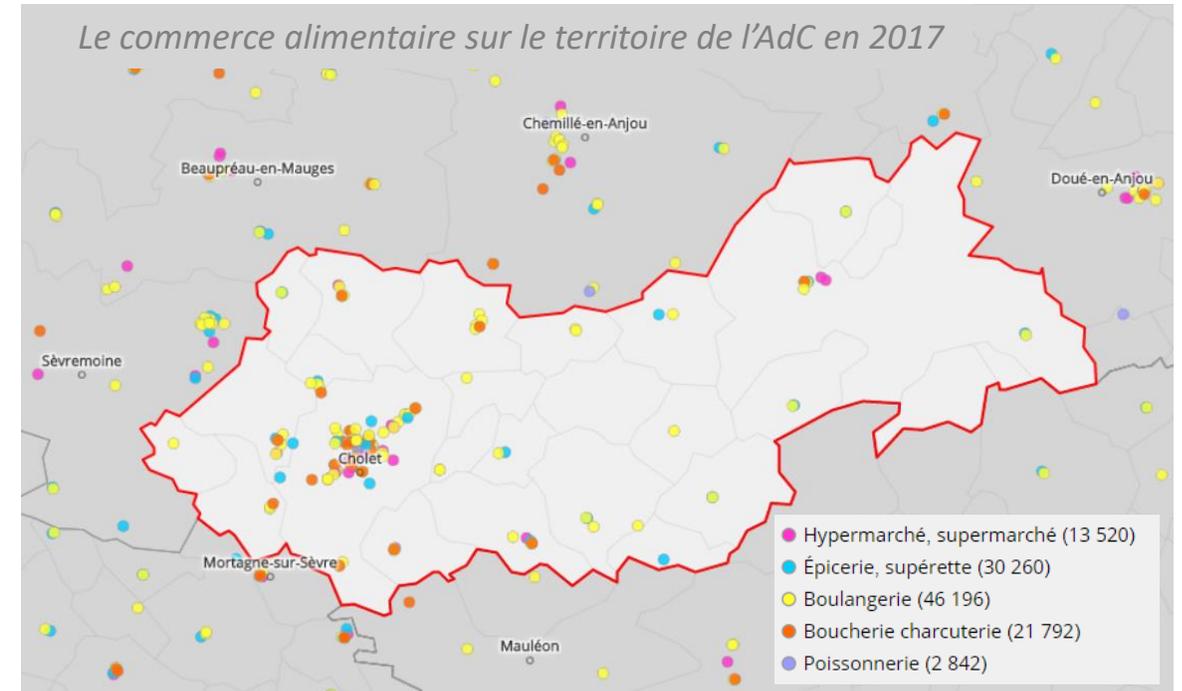
Une polarisation de l'offre :

- Cholet : 68% de l'offre commerciale
- Puis La Séguinière et Vihiers

Des taux de vacance commerciale importants :

- 6% dans le centre urbain de Cholet
- 34% à Vihiers

90 % du plancher commercial en GMS de l'AdC est implanté hors du centre-ville de Cholet, avec 5 importantes polarités



- Le commerce

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"><li>Trois-quarts de la population de l'AdC bénéficient sur leur commune d'un <b>tissu commercial alimentaire complet</b></li><li>Une offre commerciale traditionnelle dominée par le secteur de l'équipement à la personne et en hygiène santé</li><li>Une offre en GMS <b>en forte progression</b> dont la densité est <b>supérieure</b> aux territoires voisins</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Une offre commerciale traditionnelle <b>alimentaire sous-représentée</b> : une fragilisation des centralités au profit des périphéries</li></ul>
Opportunités	Limites
<ul style="list-style-type: none"><li>Un rayonnement des pôles commerciaux au-delà des limites territoriales, notamment <b>vers le Sud et l'Est</b>.</li><li>L'opération « Cœur de Ville » : un atout pour <b>le maintien de l'attractivité et de la vitalité</b> des centres urbains</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Une <b>concurrence</b> exercée par les zones commerciales de Nantes ou Angers facteur <b>d'évasion commerciale</b></li><li>Des communes confrontées à la problématique du maintien du dernier commerce <b>alimentaire</b> et des services associés</li><li>Des zones d'activités commerciales <b>vieillissantes</b> dans un contexte <b>d'usure du modèle</b> de la grande distribution</li></ul>

- Le commerce

## ENJEUX

- L'identification des potentialités foncières et immobilières des zones commerciales existantes (potentiel disponible / d'optimisation / de mutation) et des besoins en extension
  - Qualifier et quantifier les besoins
- L'identification des linéaires commerciaux susceptibles d'être préservés dans les centralités (interdiction du changement de destination...)
- En dehors des linéaires commerciaux, l'adaptation de l'espace public aux possibilités de changement de destination à vocation d'habitation (gestion du stationnement, collecte des déchets...)
- Une anticipation des mutations à venir :
  - L'usure du modèle de la grande distribution (standardisation, uniformisation de la consommation...)
  - Les préoccupations nouvelles des consommateurs (qualité, proximité, respect de l'environnement...)
- Quelle capacité à attirer et à retenir les commerces et les populations dans les centralités ?
  - La qualité du cadre de vie, de l'accessibilité, de l'espace public, du lien social...
  - Le positionnement commercial entre zones périphériques et centralités (concurrence / complémentarité)
- La préservation des commerces et équipements existants pour les plus petites communes

- Le commerce

## ENJEUX

- S'inspirer du travail de David LESTOUX sur le projet Cœur de Ville : Les 6 fonctions d'un centre-ville
  - L'habitat : proposer un habitat adapté à tous les parcours résidentiels, attirer les familles,
  - Les services : répondre aux besoins non-marchands des habitants et faire du centre-ville un passage incontournable de la vie quotidienne des choletais,
  - L'identité : créer un attachement, un point de repère, une fierté,
  - L'économie et le commerce : conserver une fonction d'emploi et de lieu d'échange,
  - Les mobilités : mobilités douces, place de la voiture en ville...,
  - Le numérique : modernisation des espaces, innovation...



- L'agriculture

Les surfaces agricoles : 58 000 ha soit 74% du territoire

En 2014, l'Agglomération du Choletais compte :

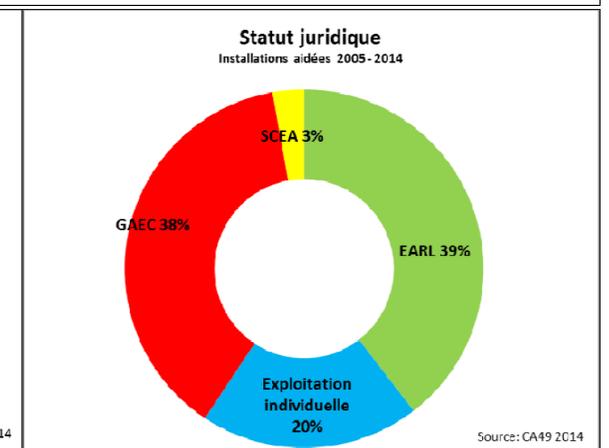
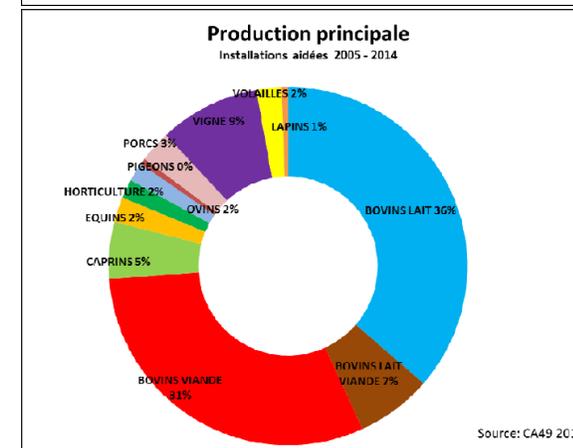
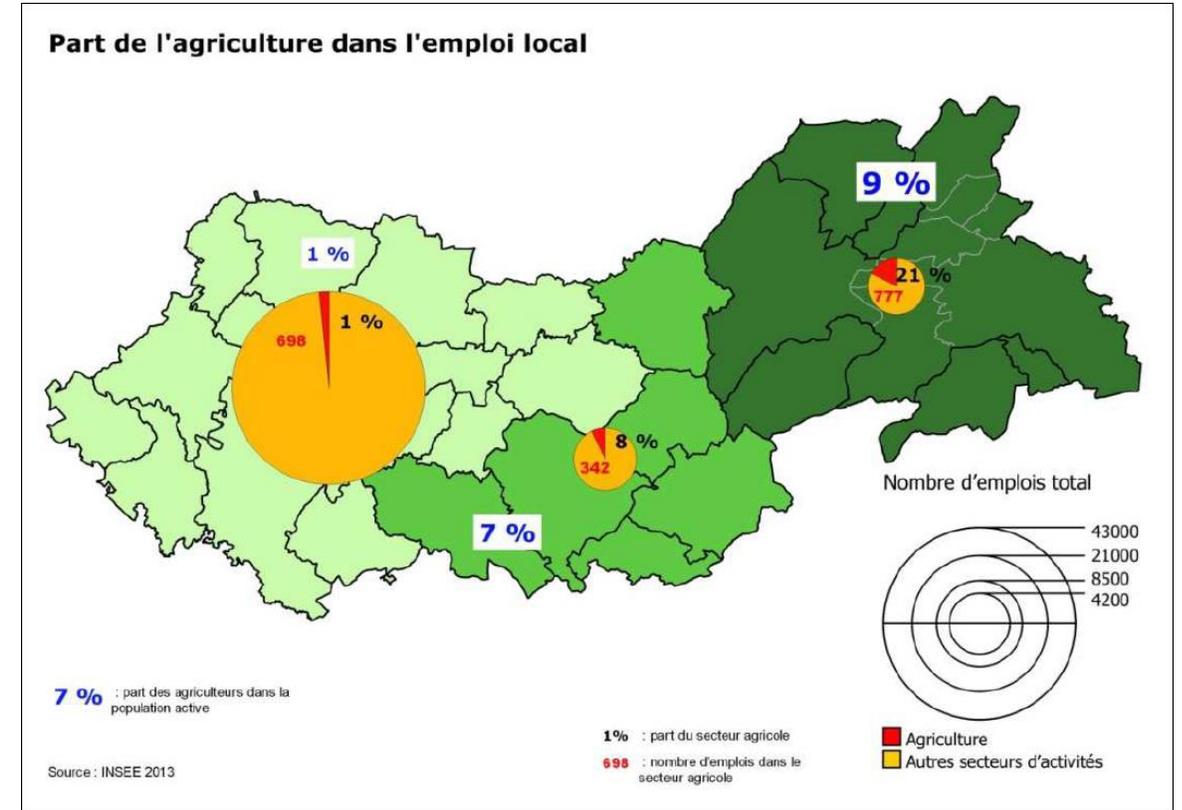
- 758 exploitations agricoles professionnelles
- 1 156 chefs d'exploitations et associés

Une filière qui génère des emplois en amont et en aval, sur et hors du territoire :

- 2900 emplois en agro-fourriture et agro-alimentaire

Des exploitations orientées vers

- l'élevage bovin viande et lait (70% des EA)
- La viticulture (8 AOC > 92% du vin récolté)



## ■ L'agriculture

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"><li>• Une composante majeure du territoire : 58 000 ha de SAU soit <b>74%</b> du territoire</li><li>• Le secteur agricole : <b>8%</b> des établissements économiques et <b>2,5%</b> des emplois du territoire + des emplois indirects</li><li>• Un développement du modèle <b>sociétaire</b> et des <b>grandes exploitations</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Une <b>restructuration</b> des exploitations agricoles : un nombre d'exploitants et d'exploitation <b>en baisse</b></li><li>• Un développement du domaine sociétaire qui connaît les <b>mêmes difficultés de recrutement</b> de salariés agricoles</li><li>• Une difficulté structurelle de la filière élevage</li></ul>
Opportunités	Limites
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>8 AOC</b> dans la viticulture : un atout pour la renommée et la reconnaissance des productions locales</li><li>• Une absence de déprise agricole avec une reprise des terres libérées</li><li>• L'élevage et la prairie : une opportunité pour <b>préserver la qualité de l'eau</b> en périmètres de captage (Ribou...)</li><li>• La <b>diversification</b> des activités : vente directe et circuits-courts, agriculture biologique, production d'énergie, etc.</li><li>• La réalisation de <b>l'observatoire agricole</b> pour mesurer l'impact de projets sur la filière agricole et accompagner les exploitants agricoles dans leur restructuration.</li><li>• L'identification d'une ZAP (Zone Agricole Protégée) en compensation de la création de la zone d'activités économique de Clenay.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un secteur en évolution : un <b>vieillissement</b> des exploitants agricoles facteur de <b>mutations foncières</b> (14% des surfaces)</li><li>• Néanmoins une vigilance à maintenir sur la <b>déprise agricole / un risque</b> :<ul style="list-style-type: none"><li>• Une tendance au <b>départ prématuré</b> des jeunes agriculteurs (revenus viables, absence de transmission)</li><li>• Une déprise sur les terres agricoles à <b>forte contraintes environnementales</b> (quel devenir)</li></ul></li><li>• Des <b>mutations importantes</b> à anticiper d'ici les prochaines années.</li></ul>

## ■ L'agriculture

### ENJEUX

- La maîtrise de l'urbanisation pour la protection de l'outil agricole (foncier et fonctionnel)
- La prise en compte des besoins en diversification des exploitations agricoles
- La prise en compte des mesures agroenvironnementales et climatiques (MAEC) mises en œuvre par des exploitations agricoles (et leur parcellaire) engagées dans :
  - le développement de pratiques combinant performance économique et performance environnementale ;
  - le maintien pratiques menacées de disparition (animales, végétales, apiculture)
  - dans une conversion ou un maintien en agriculture biologique
- Soutenir la filière agricole dans la prise en compte des mesures agroenvironnementales et climatiques (MAEC)
- La gestion et la préservation de la qualité de l'eau, de la biodiversité (zones humides, haies) et des sols
- La prise en compte du Schéma prospectif agricole / objectifs opérationnels et propositions / pistes d'actions
- L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- L'identification des lieux-dits et sites répondant aux caractéristiques d'un STECAL
- La mise en œuvre du principe « éviter - réduire – compenser » qui conduit à surconsommer le foncier agricole cultivé au détriment de secteur de moindre enjeu pour l'agriculture (zones humides, etc.)

# RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

**LEGENDE :**  
**Maintenir l'agriculture, la sylviculture et la viticulture**  
Préserver les espaces agricoles, forestiers et viticoles ainsi que les sites d'exploitation  
Permettre le développement des sites économiques et l'activité artisanale en dehors des enveloppes urbaines

**Assurer l'équilibre territorial des activités économiques**  
Promouvoir un développement urbain mixte en tissu aggloméré : artisanat, commerce, services, tertiaire... :

- Pôle d'attractivité
- Centralité relais
- Communes de proximité
- Autres communes

**Conforter les zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales :**

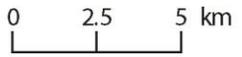
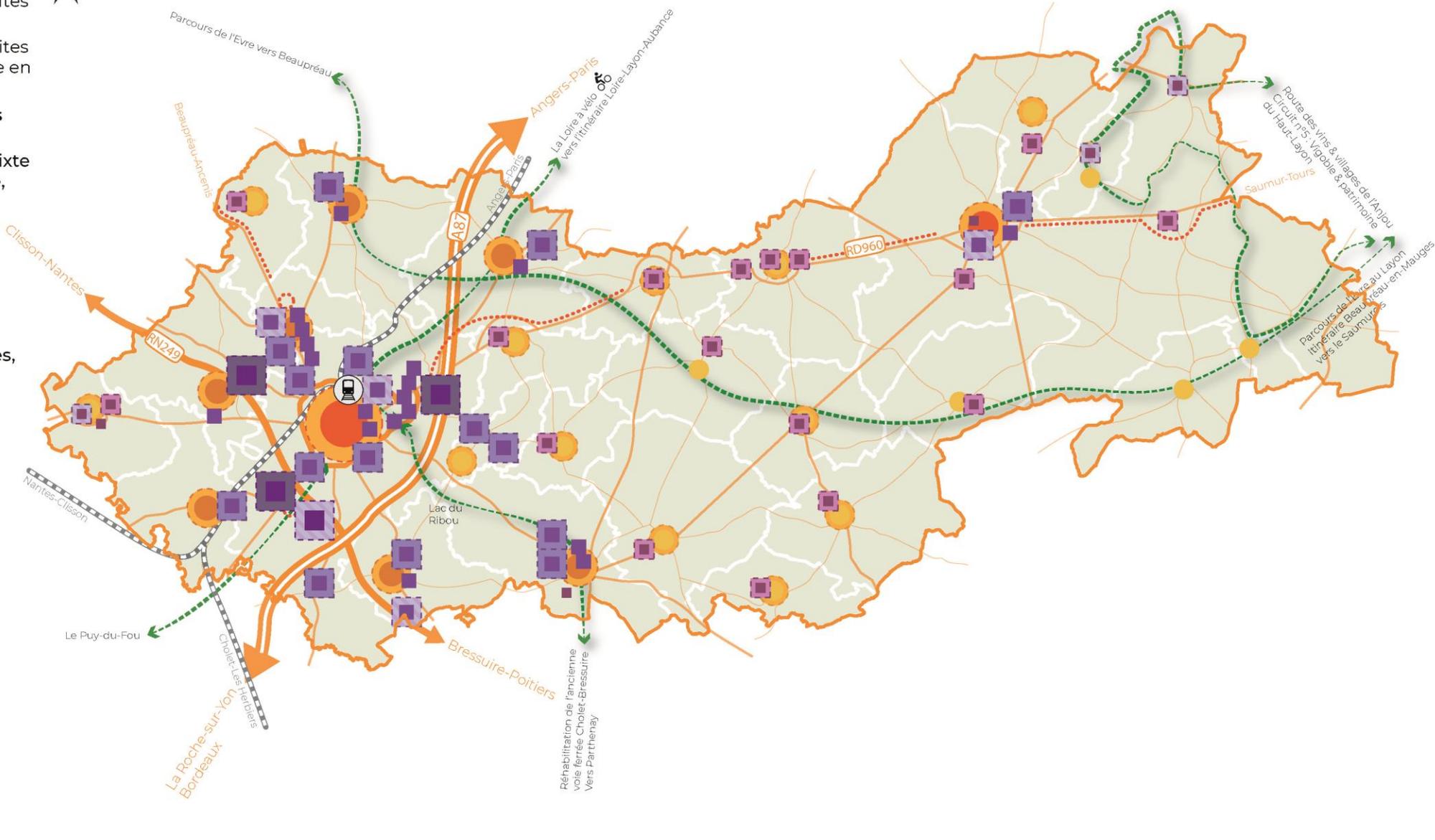
- Zones stratégiques :**
- en optimisation / extension
  - en création
- Zones intermédiaires :**
- en optimisation / extension
  - en création
  - en maintien
- Zones de proximité :**
- en optimisation / extension
  - en création
  - en maintien

**Renforcer les liens entre polarités**

- Autoroute
- Réseau principal
- Réseau secondaire
- ... Projets routiers
- Réseau ferré
- 🚉 Gare

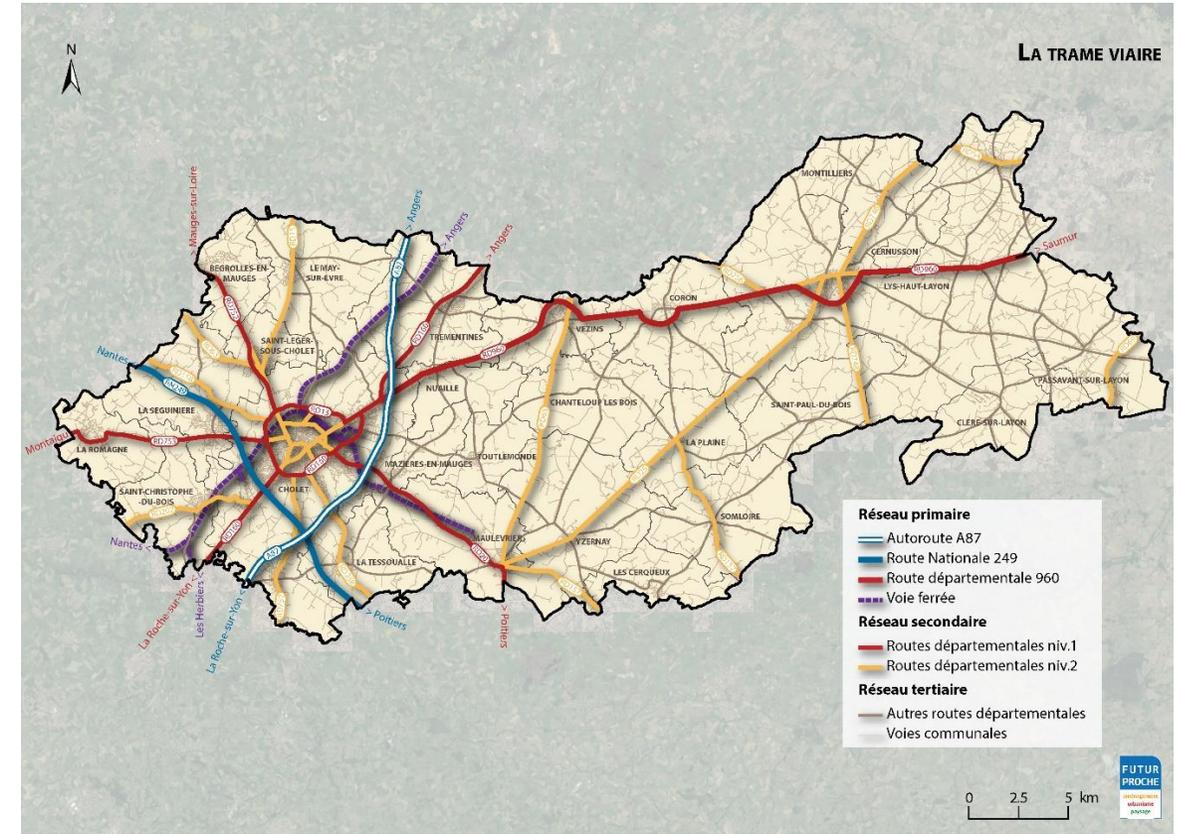
**Valoriser le potentiel touristique**

- ➡ Parcours à valoriser



## PARTIE 2 : MOBILITÉS, ÉQUIPEMENTS

- Les mobilités : la trame viaire
- Une position stratégique favorable à équidistance des métropoles régionales d'Angers, de Nantes et de La Roche-sur-Yon
- La gare de Cholet, qui relie Nantes (52 minutes) et Angers (40 minutes) par TER à partir desquelles la liaison est assurée pour Paris en TGV.
- Un réseau de routes départementales qui assure les liaisons entre les pôles et les communes, depuis le périphérique choletais
- 930 km de voies dédiées aux randonnées pédestres (79 sentiers)



## ■ Les mobilités

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Une position stratégique favorable</b> à équidistance des métropoles régionales d'Angers et de Nantes</li><li>• Un réseau d'infrastructures et de transport <b>diversifié et performant</b></li><li>• Une <b>proximité avec l'aéroport</b> international de Nantes Atlantique</li><li>• <b>Deux lignes ferrées</b> dont la ligne Cholet-Nantes, rénovée, qui <b>se consolide et se développe</b></li><li>• Un réseau <b>de bus et d'autocar</b> en lien avec les pôles générateurs de trafic (équipements scolaires, zones commerciales, zones d'activités économiques,...) mais aussi avec les agglomération environnantes</li><li>• Fréquentation du <b>réseau Choletbus</b> en constante progression depuis 16 ans avec 4 971 549 voyages en 2018 (+5.72% 2017 - 2018)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Des mobilités professionnelles <b>en hausse</b> depuis et vers les bassins d'emplois locaux</li><li>• Des <b>déplacements interurbains en augmentation</b>, s'effectuant en majorité en véhicule individuel</li></ul>

## ■ Les mobilités

### Opportunités

- Une ligne Cholet-Angers **dégradée**, dont l'amélioration pour une desserte TER cadencée et empruntée par des TGV constitue un fort potentiel
- Des possibilités de réouverture ou de création de la ligne **Cholet - St-Christophe-du-Bois - Mortagne-sur-Sèvre - Les Herbiers**, passant par Le Puy-du-Fou
- La position de Lys-Haut-Layon 2<sup>nd</sup> pôle d'agglomération : un atout pour **le développement des transports en commun** à l'Est dans le cadre d'une offre hiérarchisée à l'échelle de l'ADC
- Un **développement des mobilités alternatives** à l'usage de la voiture particulière : covoiturage, TAD, déplacements doux, Vélos à Assistance Electrique...
- Anticiper **les mutations à venir** dans l'usage / la pratique du **vélo** (développement du vélo électrique...)
- Un raccordement de la totalité du territoire de l'AdC à **la fibre optique** : fin du raccordement **en 2025**

### Limites

- Des cheminement doux **pour le quotidien** et le **tourisme** à développer en assurant la continuité des parcours
- Une vigilance sur la circulation des engins agricoles

## ▪ Les mobilités

### ENJEUX

- L'identification des projets en cours ou à venir en matière d'infrastructures et d'aménagements de voiries : élargissements, sécurisation de carrefours, circulations agricoles, traversée des cycles et piétons, PMR, liaisons douces, stationnements, covoiturage...
- La prise en compte au préalable de tout aménagement des capacités de stationnement (voitures, vélos) des parcs ouverts au public et les possibilités de mutualisation/foisonnement de ces capacités
- Identifier les mesures en faveur de la diminution des obligations de déplacements motorisés et d'utilisation de transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile notamment au sein de la ville de Cholet :
  - *Ex : De Cholet vers Clenay et le Cormier*
  - *Ex : Entre Cholet et les communes de la première couronne (ex : de Saint-Christophe-du-Bois au Cormier)*
- Identifier les potentialités aux trois échelles du territoire, des centralités et des nouvelles opérations, de réaliser un maillage cohérent de liaisons douces favorisant l'accès aux commerces, équipements, services, TC...
  - Lien entre zones d'habitat et zones d'activités
  - Lien avec le pôle universitaire
- Identifier sur le territoire les possibilités de réaliser un maillage cohérent de cheminements pour le quotidien et le tourisme (vocation de loisirs, de découverte...)
- Permettre la poursuite des actions en faveur du déploiement des communications électroniques et numériques HD et THD

## ▪ Les équipements

### **Les équipements administratifs :**

- Des services publics et administratifs essentiellement concentrés dans la ville de Cholet
- Une représentation départementale à Cholet : Sous-préfecture du Maine-et-Loire, Palais de justice (tribunal de grande instance), agence de la CCI du Maine-et-Loire, etc.

### **Les équipements culturels :**

- 34 bibliothèques (dont 9 à Cholet)
- 11 salles de spectacle
- 2 écoles de musique et 1 conservatoire
- 3 musées
- 2 cinémas
- Des manifestations culturelles : le carnaval de Cholet, les Z'allumés, la Folle Journée, etc...

### **Les équipements éducatifs et de formation**

- 67 écoles (dont 25 à Cholet)
- 12 collèges (dont 8 à Cholet)
- 4 lycées généraux et technologiques
- 125 formations dispensées dans 15 établissements

### **La petite enfance :**

- 15 MAM (dont 6 à Cholet)
- 6 haltes garderies
- 5 crèches (dont 4 à Cholet)
- 12 multi-accueil (dont 7 à Cholet)
- 1 jardin d'enfant



*Multi-accueil  
La Galipette  
Le May-sur-Èvre*

## ▪ Les équipements

### Les équipements de santé :

3 grands équipements de santé :

- L'Hôpital de Cholet,
- La Polyclinique du Parc de Cholet e
- Le Centre Hospitalier intercommunal de Lys Hyrôme de Lys-Haut-Layon (Vihiers)

Plusieurs maisons de santé pluridisciplinaires :

- 312 professionnels de santé
- 33 pharmacies.
- 8,07 médecins généralistes pour 10 000 habitants (un taux inférieur à la moyenne départementale de 9,86 et à la moyenne nationale de 9,42.)

### L'accueil des personnes âgées :

24 hébergements collectifs pour personnes âgées

- Soit 184 lits pour 1000 habitants, (un taux légèrement inférieur à la moyenne départementale de 189 et supérieur à la moyenne nationale de 142)

### L'accueil des personnes en situation de handicap :

- 8 structures pour les enfants et adolescents
- 18 structures pour les adultes (à Cholet)

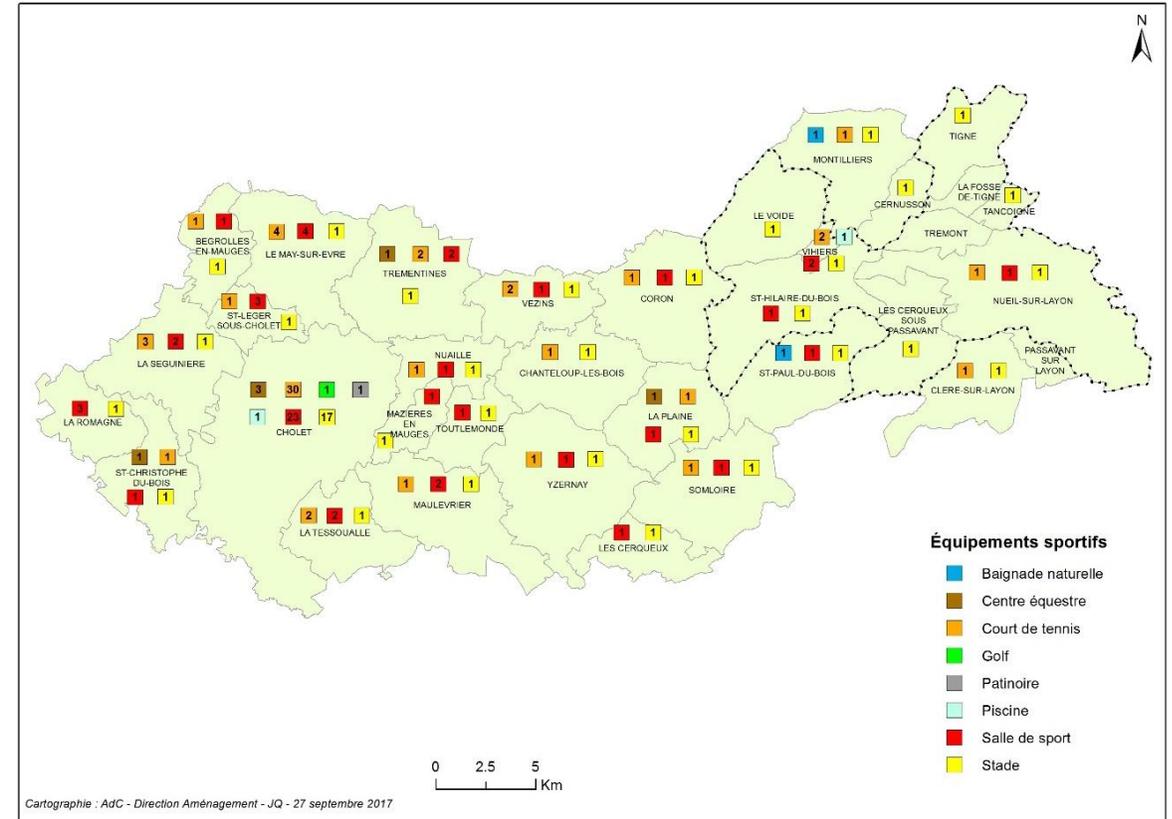


*Lys Hyrôme  
Hôpital  
Lys-Haut-Layon  
(Vihiers)*

- Les équipements

### Les équipements sportifs et de loisirs :

- La Base de Loisirs de Ribou, située sur les berges du lac, propose des activités nautiques et de plein air.
- L'Autre usine est un complexe de 16 000 m<sup>2</sup> qui propose diverses activités sportives et de loisirs.
- L'aérodrome de Cholet - Le Pontreau est utilisé pour la pratique d'activités aéronautiques de loisirs.
- GlisséO à Cholet, équipement sportif et de loisirs couvert de 21 700m<sup>2</sup>. 1<sup>ère</sup> place en termes de sports et de loisirs couvert sur l'agglomération.
  
- **Les activités de plein air :**
- La piscine de Lys-haut-Layon (Vihiers)
- Le golf du Chêne Landry à Cholet,
- Deux sites de baignade naturelle : à Saint-Paul-du-Bois sur l'aire de loisirs de la Fontaine de Boison et à Montilliers sur l'aire des Pré Naîteaux, etc.



## ■ Les équipements

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"><li>• Une offre d'équipements <b>importante et diversifiée</b> notamment culturels, sportifs et pour les personnes âgées</li><li>• Une <b>mutualisation des équipements</b> qui existe déjà sur les pôles, et à développer (personnes âgées, culture, sport...)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Une offre d'équipement dans le domaine de la santé insuffisante et inégalement répartie sur le territoire</li></ul>
Opportunités	Limites
<ul style="list-style-type: none"><li>• Un niveau d'équipement satisfaisant, <b>adapté à la typologie des polarités</b>, et facteur d'attractivité, hormis dans le domaine de la santé</li><li>• La prise en compte des besoins en matière de formation et d'enseignement</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un vieillissement de la population qui nécessitera une réflexion <b>sur l'adaptation de l'offre aux besoins</b></li></ul>



- Les équipements

## ENJEUX

- Anticiper le développement du territoire communautaire pour la prochaine décennie en cohérence avec le cadre fixé par le SCoT afin de déterminer les besoins et les attentes en termes d'équipements et de services
- Poursuivre les actions déjà mises en œuvre pour le maintien, l'accueil et le développement des équipements et services permettant une cohérence et un équilibre territorial (*ex : politique santé*)
- Favoriser la mixité fonctionnelle des centralités et/ou réfléchir aux complémentarités à développer pour assurer un maillage cohérent d'équipements et de services
- Identifier un éventuel besoin d'extension du campus

## LEGENDE :

### Renforcer les liens entre polarités

- Autoroute
- Réseau principal
- Réseau secondaire

### Poursuivre l'amélioration du réseau routier

- Modernisation de l'axe Cholet-Saumur
- Prolongement de la 2x2 voies  
Cholet-Beaupréau
- Autres projets structurants

### Améliorer la desserte ferroviaire

- Renforcer desserte par TGV (Cholet-Angers)
- Ligne TER réhabilitée (Cholet-Clisson)
- Ligne à réouvrir (Cholet-Les Herbiers)

### Optimiser le réseau de bus et d'autocar et développer le transport à la demande

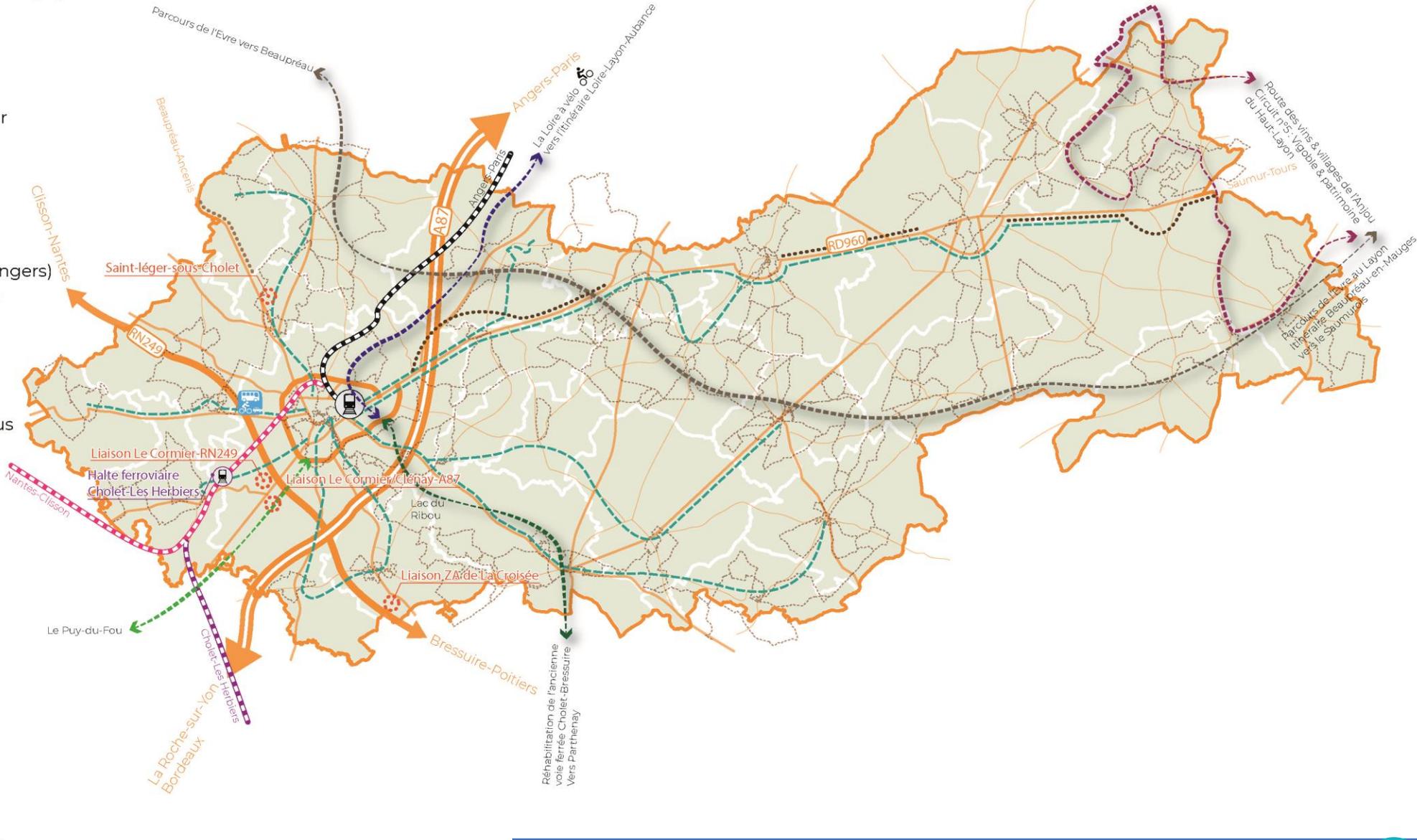
- Ligne périurbaine du réseau Choletbus

### Développer la multimodalité

- La Gare : lieu de convergence
- Haltes ferroviaires
- Aire de covoiturage potentielle

### Valoriser les mobilités douces

- Cheminements doux existants
- Parcours à valoriser :
  - La Loire à vélo
  - Voie verte : Cholet-Lac du Ribou vers Parthenay
  - Voie verte : Cholet-Mortagne vers Le Puy-du-Fou
  - Parcours de l'Evre au Layon : Beau-préau-en-Mauges vers le Saumurois
  - Vignoble & Patrimoine du Haut-Layon





II.

ENJEU 3 |

ACCROÎTRE L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE DANS UN TERRITOIRE MULTIPOLAIRE

HABITAT, DIVERSITÉ, MIXITÉ, DENSITÉ, LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN...



■ Quelques éléments de cadrage :



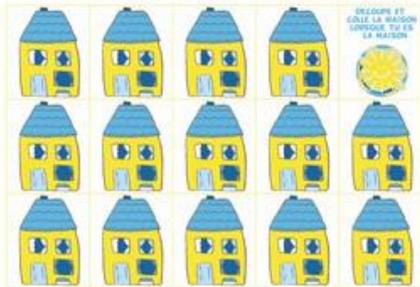
103 493 habitants en 2016  
+ 2,4 % entre 2008 et 2016 (soit + 2 625 habitants)  
2,14 personnes par ménage en 2016, contre 2,59 personnes en 1999

48 899 logements en 2016  
76% de logements individuels  
92 % de résidences principales  
6,3 % de logements vacants

74 % de logements avec 4 pièces et +  
39 % de résidences principales construites avant 1971, et 75 % avant 1991  
66 % des résidences principales occupées par des propriétaires occupants

19 % de logements locatifs privés  
14 % de logements locatifs publics sociaux (6 774 logements en 2018)  
4 communes concernées par l'article 55 de la loi SRU (Cholet, La Séguinière, Le May-sur-Evre et Lys-Haut-Layon)

Une moyenne de 383 logements commencés/an entre 2006-2018



- SCoT : Une ambition démographique

## Une dynamique du territoire en logements commencés

- Une moyenne de 383 logements commencés/an entre 2006-2018

+

## Le scénario démographique de l'INSEE retenu par l'AdC

- La croissance démographique choisi : 0,36 %/an...
- ... permettant d'atteindre environ 110 500 habitants en 2034
- Une simulation de taille moyenne de 2,11 personnes par ménage en 2034

=

## Un projet politique porté par l'AdC

- Une production d'environ 8 955 logements entre 2019 et 2034,
- soit environ 597 logements par an

## Synthèse des éléments du diagnostic PLUi-H

### Atouts

- Une **croissance** régulière du parc de logements
- Un parc privé potentiellement indigne **très limité**
- Des prix du foncier relativement **attractifs**
- Un taux de **vacance inférieur** à la moyenne départementale
- Un marché ancien dynamique (3 transactions pour 1 dans le neuf)
- Un parc social très **présent** sur Cholet avec des niveaux de loyers plutôt **abordables**

### Opportunités

- Une **convergence** des outils de planification et de programmation sur le territoire (SCoT, PLUi-H, CIL...)
- Des dispositifs liés à la **politique de la Ville** (4 QPV sur Cholet)
- **Action Cœur de Ville** sur Cholet
- Des dispositifs en cours liés à **l'amélioration de l'habitat** (PIG « autonomie » (études d'OPAH-RU et OPAH copropriétés)
- AdC adhérente « **Ville Amie des Aînés** » depuis 2018 diagnostic territorial en cours

### Faiblesses

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

### Limites

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

## ENJEUX (issus du diagnostic PLUi-H)

### 1) Développer des outils au service des habitants et de l'habitat, cohérent à travers l'ensemble des programmes et plans de la ville et de l'AdC

- **Garantir la mixité sociale** dans tous les secteurs de l'AdC par la diversification de l'offre
- Accompagner les ménages pour **permettre la primo-accession dans tous les secteurs de l'AdC**
- **Adapter le parc social existant** aux nouvelles attentes des ménages (réhabiliter et rénover)
- **Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques** (accès aux soins et à la santé) et **aux publics vulnérables** (étudiants, personnes âgées, personnes à mobilité réduite, gens du voyage...)

### 2) Donner les conditions de réussite aux objectifs du SCoT

- **Adapter la production** de logements aux ambitions démographiques des communes **en fonction des demandes locales**
- **Poursuivre l'effort de densification** dans les opérations de logement pour réduire la consommation foncière
- **Optimiser les capacités du parc existant** en réduisant la vacance
- **Eradiquer le « mal logement »** par la résorption des dernières situations d'habitat indigne
- **Accompagner la politique foncière** pour construire avec les communes une programmation régulière de logements sur le territoire

- **1. Dynamiser la production de logements (orientation commune avec le PLUi)**
  - ✓ **1.1 /** Produire 597 logements annuels
  - ✓ **1.2 /** Produire les logements en fonction des polarités du SCoT (territorialisation de la politique communautaire de l'habitat)
  - ✓ **1.3 /** Produire un habitat durable répondant à la diversité des attentes et des besoins des habitants de l'AdC : formes urbaines, densité, consommation foncière, accessibilité, mobilité, énergie...
- **2. Favoriser le renouvellement du parc d'habitat existant pour mieux répondre aux nouveaux enjeux**
  - ✓ **2.1 /** Adapter l'habitat aux enjeux de la perte d'autonomie annuels
  - ✓ **2.2 /** Renforcer la performance énergétique dans l'habitat
  - ✓ **2.3 /** Agir pour la valorisation du bâti
- **3. Développer une offre d'habitat répondant à la diversité des besoins des populations**
  - ✓ **3.1 /** Faciliter l'accès à la propriété
  - ✓ **3.2 /** Conforter l'offre de logements locatifs
  - ✓ **3.3 /** Proposer une offre d'habitat garante d'un territoire attractif et de mixité
  - ✓ **3.4 /** Faciliter / accompagner les parcours résidentiels de l'ensemble des habitants, dont les plus vulnérables
- **4. Animer et mettre en œuvre la politique locale de l'habitat**
  - ✓ **4.1 /** Suivre les actions du POA, animer le partenariat local, accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH
  - ✓ **4.2 /** Mettre en place et suivre les dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier
  - ✓ **4.3 /** Informer et communiquer auprès des habitants de l'AdC

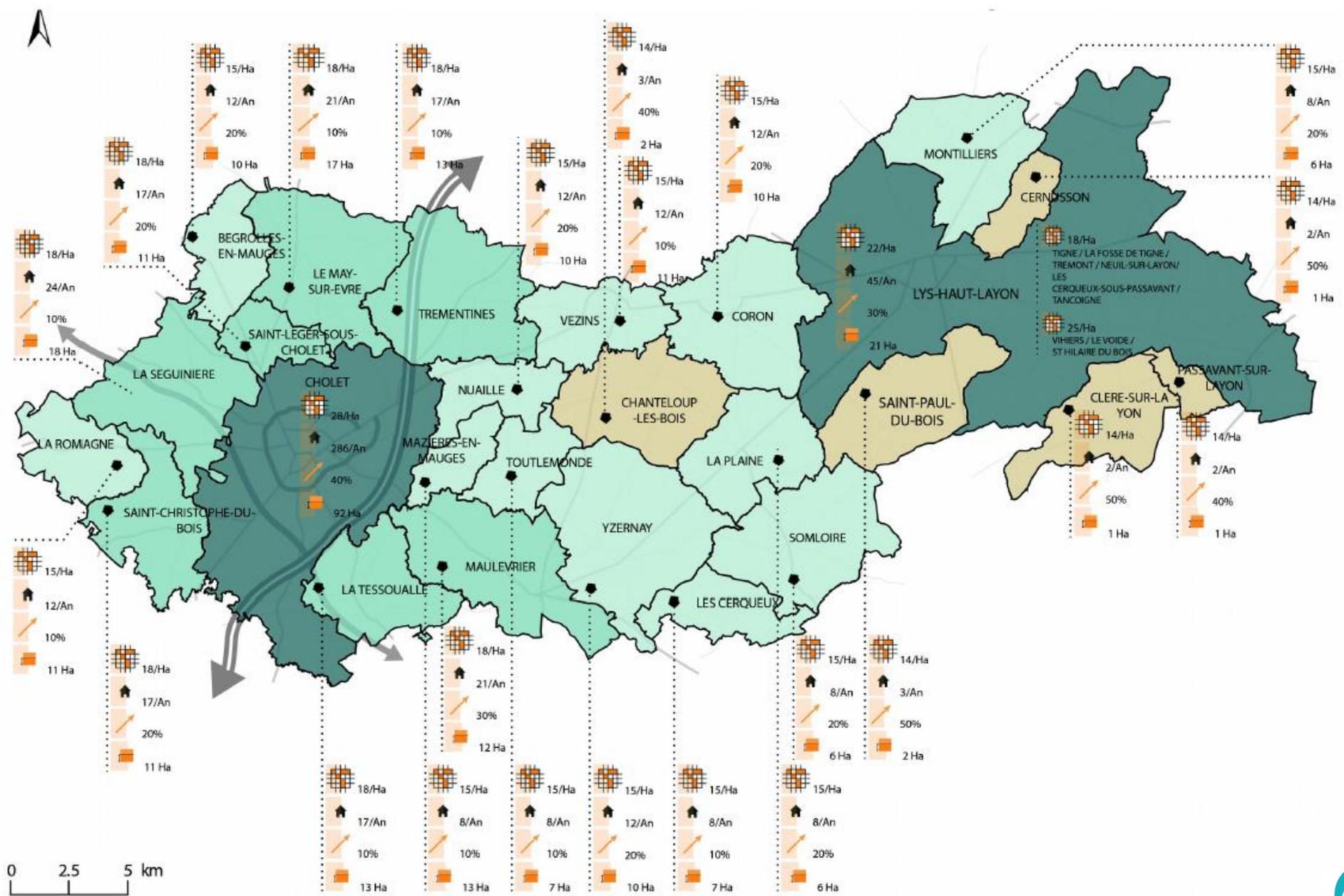
LEGENDE :

Répartir la production de logements par polarités

- Pôles d'attractivité
- Centralités relais
- Communes de proximité
- Autres communes

Adapter la production de logements pour maîtriser l'extension de l'urbanisation

- Densité brute (Nombre de logements/Ha)
- Objectif annuel de production (Nombre de logements /An)
- Production de logements en enveloppe urbaine (En %)
- Objectif maximal de consommation d'espace lié à l'habitat entre 2019 et 2034 (En ha)



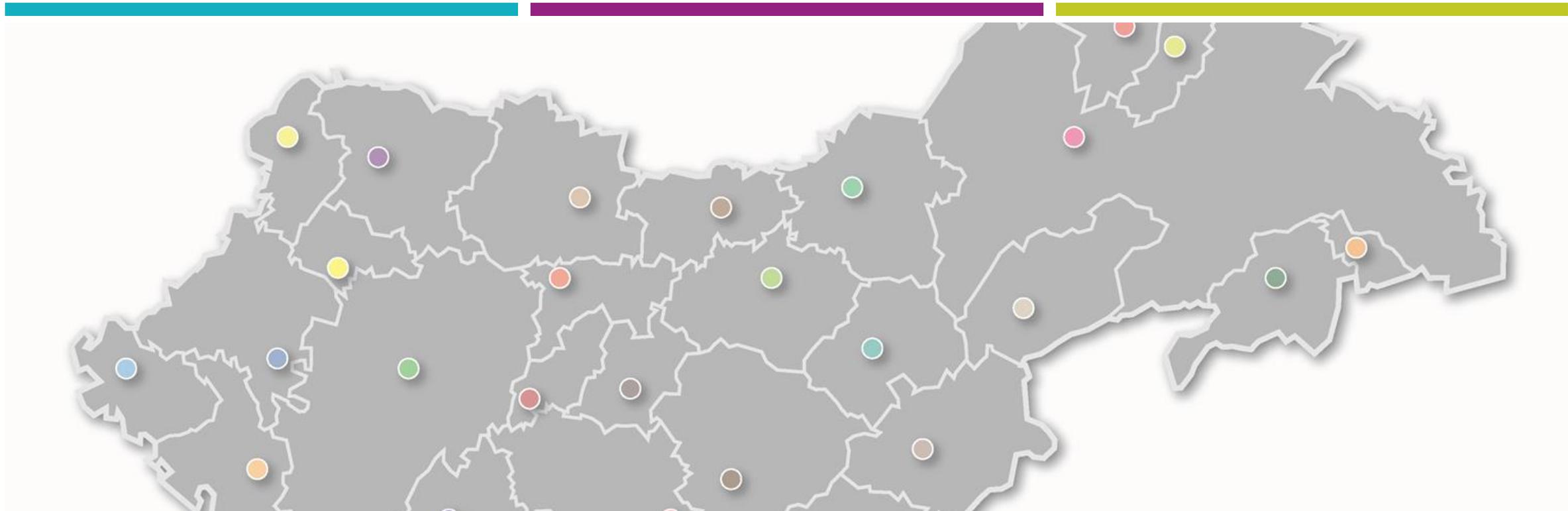
Une illustration de la territorialisation possible de la politique de l'habitat en lien avec le SCoT



- Échéances à venir

## Réunions par plans de secteurs (5)

- **Démarrage de la phase réglementaire dans une démarche itérative avec la rédaction des enjeux et du PADD**
  - Atelier zonage agricole et naturel, et constructibilité associée (septembre 2020)
  - Atelier habitat (novembre 2020) : territorialisation de la programmation habitat
  - Atelier règlement écrit (décembre 2020) : implantation et volumétrie
  - Atelier règlement écrit (février 2021) : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Atelier règlement écrit (avril 2021) : traitement des abords et stationnement
- **Volonté d'associer les partenaires à ces réunions de travail**



MERCI DE VOTRE ATTENTION