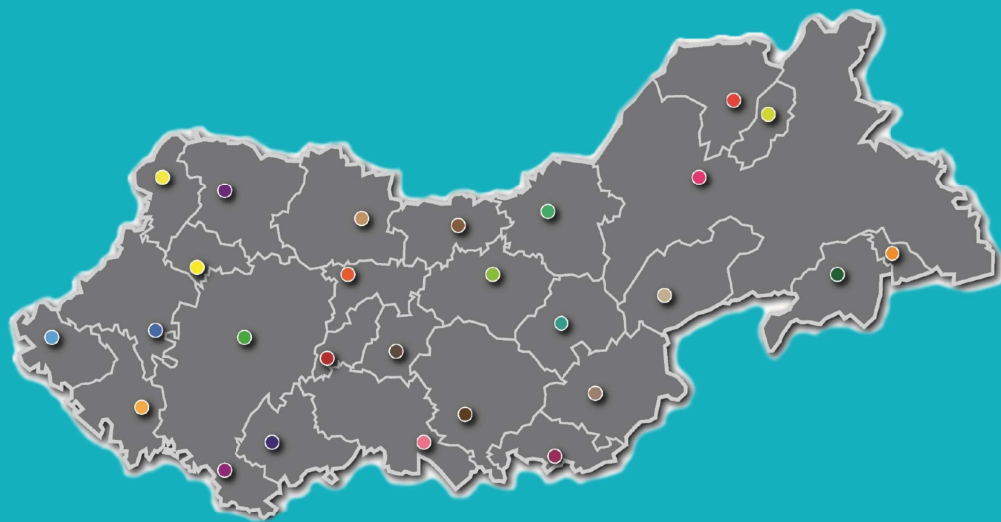


PLUi-H : Présentation des orientations du PADD



Réunions publiques
Cholet Agglomération
17 et 19 octobre 2023

CHOLET[®]
agglomération

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat



Avant-propos à l'ordre du jour

Pourquoi se doter d'un document d'urbanisme intercommunal ?

Définir une politique d'aménagement commune et cohérente à l'échelle de Cholet Agglomération

Optimiser les coûts d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme

Mettre à jour les politiques d'aménagement découlant des dispositions réglementaires et notamment les lois ALUR (2014), Climat et Résilience (2021)

Une hiérarchisation des documents d'urbanisme, du SRADDET, au SCoT puis au PLUi-H

SRADDET : Schéma régional d'aménagement et de développement du territoire

Piloté par la Région, document qui fixe, notamment, le maximum d'espace agricole et naturel à consommer pour Cholet Agglomération

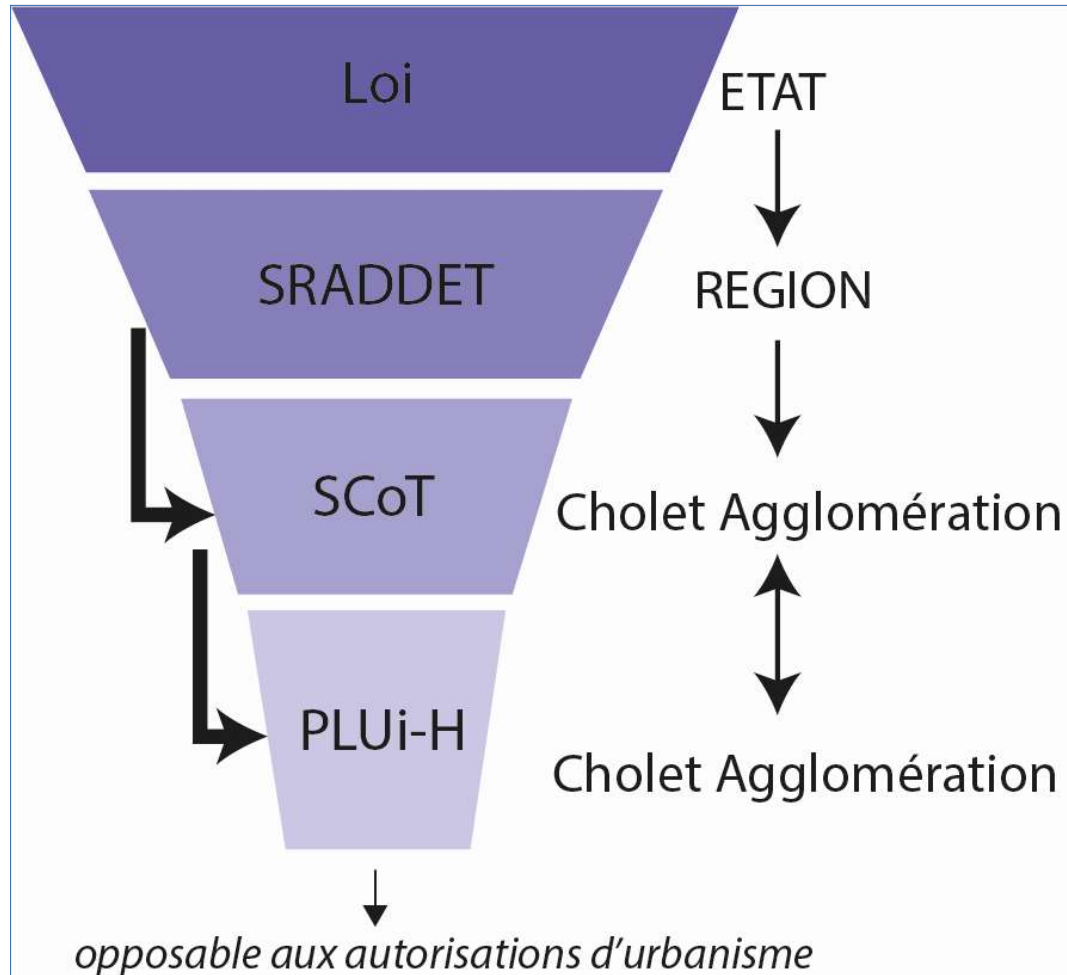
SCoT : Schéma de Cohérence territoriale

Piloté par Cholet Agglomération, document qui définit les grands axes de développement en matière notamment d'économie et d'habitat

PLUi-H : Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme local de l'habitat

Piloté par Cholet Agglomération, document qui sectorise et conditionne les secteurs constructibles

Une hiérarchisation des documents d'urbanisme, du SRADDET, au SCoT puis au PLUi-H



Qu'est qu'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et que régit-il ?

Un PLUi définit les zones constructibles en centre-bourg mais aussi en extension, par consommation des espaces agricoles

De façon générale, il précise, à la parcelle, les secteurs constructibles et les conditions de constructibilité (hauteur et implantation des constructions)

→ le règlement graphique et écrit du PLUi

Auparavant, il convient de préciser le projet politique avec le volume de surface agricole et naturel constructible et le nombre de logements à construire à l'échelle de Cholet Agglomération et pour chaque commune

→ le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



Un cadre législatif qui demande de modifier en profondeur le SCoT approuvé en 2020

Deux lois modifient en profondeur le projet intercommunal défini au SCoT approuvé en 2020 :

- la Loi Climat et Résilience d'août 2021 : demande de réduire de 50 % la consommation d'espace entre 2011-2021 et 2021-2031,

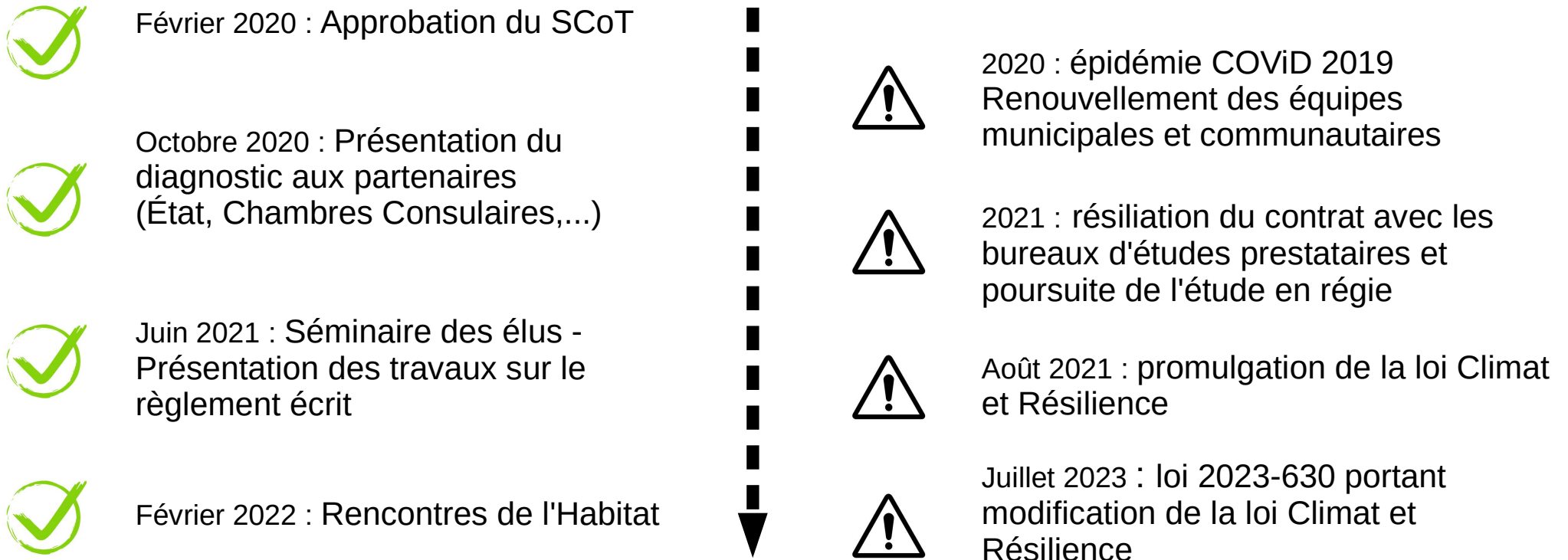
- la Loi 2023-630 de juillet 2023 qui modifie la loi Climat résilience et qui octroie pour les communes rurales 1 ha de foncier constructible en extension (sur les terres agricoles et naturelles) à vocation économique, d'habitat ou d'équipement.

→ les communes concernées : les communes disposant initialement de moins d'1 hectare au projet de PLUi



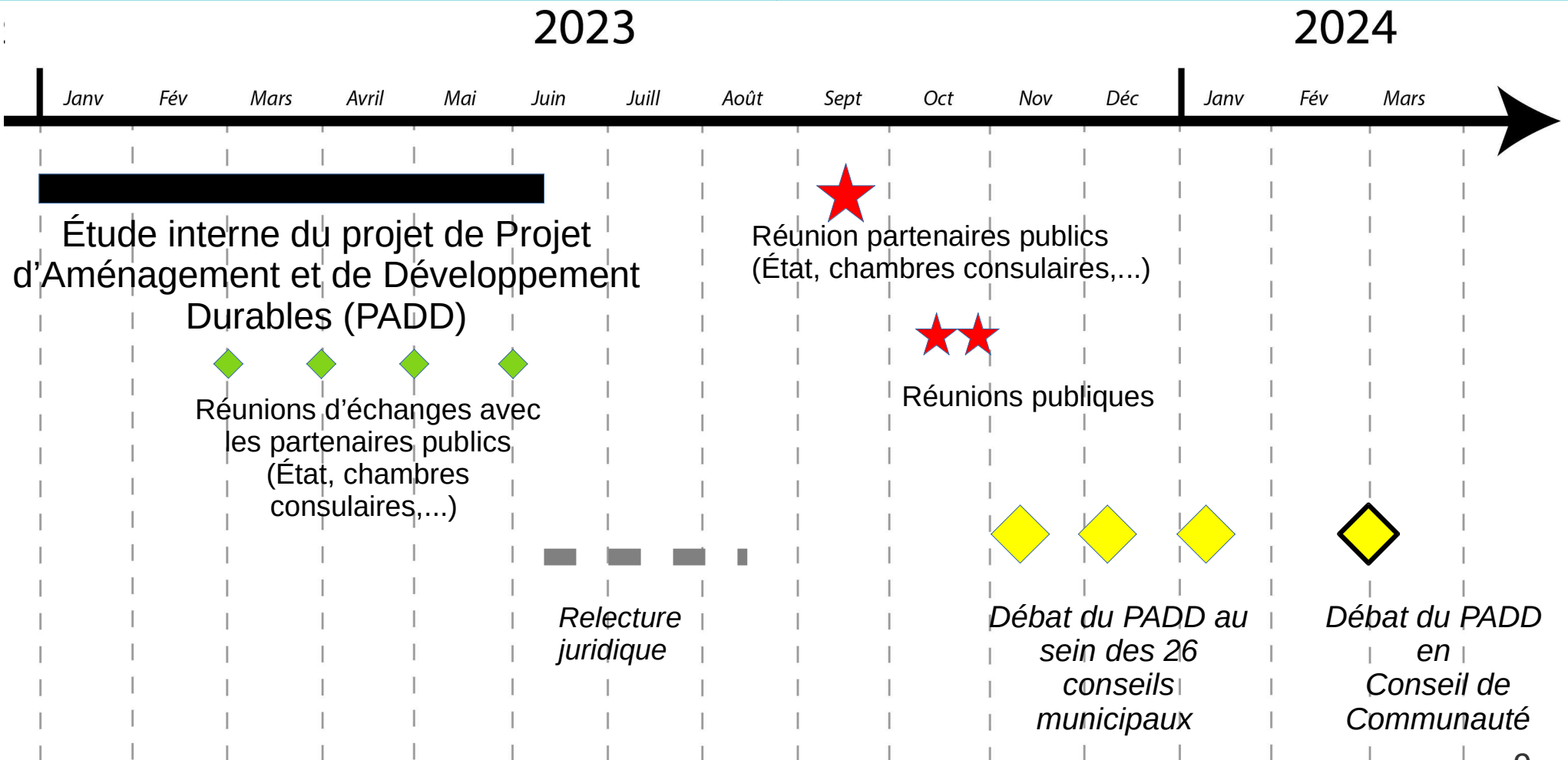
Brève rétrospective des temps clés de la procédure

Septembre 2017 : lancement PLUi-H

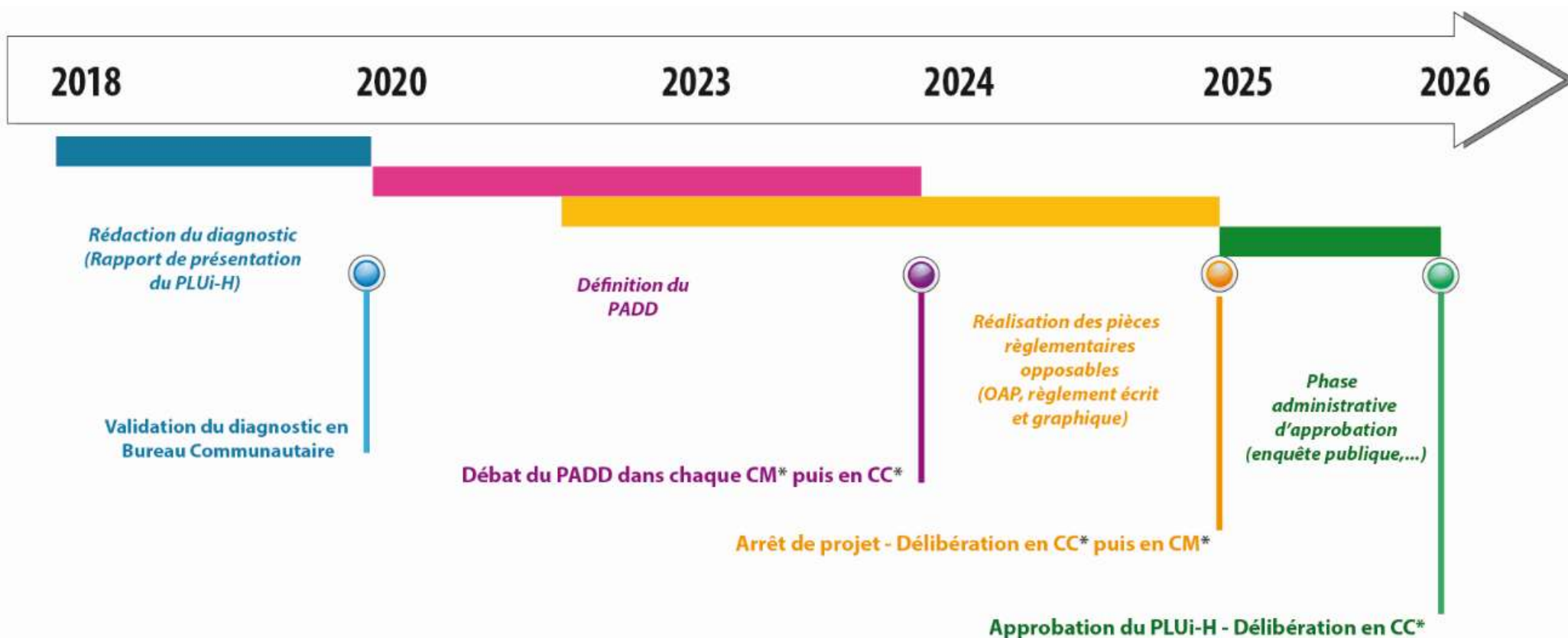


Septembre 2023 : séminaire élus sur le PADD

Calendrier 2023 - débat du PADD



Calendrier global PLUi-H



* CM : conseil municipal / CC : conseil de communauté

Ordre du jour

- 1- Éléments de contexte : temporalité du document, rappel des enjeux issus du diagnostic, articulation du PADD*
- 2- Contenu du PADD, présentation du projet et des 3 chapitres*
- 3- Temps d'échanges*

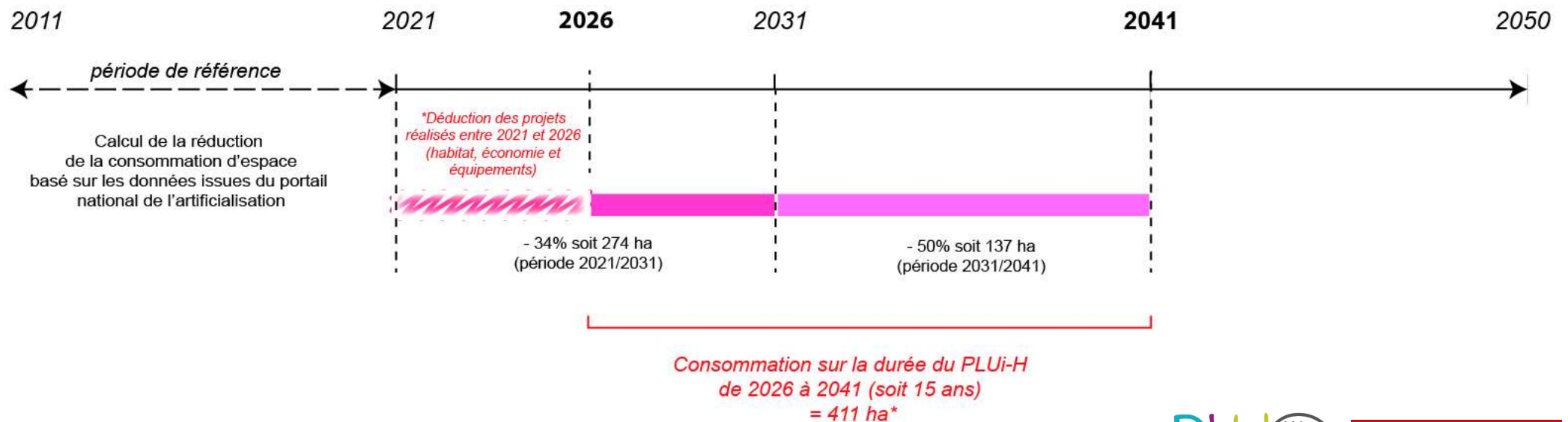
Volet 1

Éléments de contexte

Temporalité PLUi-H
Articulation des orientations

Temporalité du PLUi-H et du SCoT : calcul de la consommation d'espace projetée de 2026 à 2041 (411 ha)

Calcul de la consommation d'espace sur la durée du PLUi-H dans les conditions fixées par la loi Climat et Résilience



Tenir compte des projets qui engagent de la consommation d'espace de 2021 à 2026

Les projets d'Agglomération

8 ha consommés depuis janvier 2021 en infrastructures (Déviation de Nuaille, Unitri)

Décompte du potentiel global de Cholet Agglomération initial de 411 ha
Total sur 15 ans (PLUi-H 2026-2041) : **403 ha**

Les projets communaux

Vocation économique : 10 ha

Vocation habitat et équipement : 124 ha

Articulation des orientations du PADD

→ reprise des têtes de chapitres du SCOT approuvé en 2020 pour s'assurer du rapport de compatibilité,

→ articulation des chapitres :

Chapitre 1 : Maintenir Cholet Agglomération comme 2ème bassin industriel des Pays-de-la-Loire.

Thématiques abordées : développement économique, politique agricole, tourisme.

Chapitre 2 : Poursuivre la stratégie d'accueil du territoire.

Thématiques abordées : organisation territoriale, projection démographique, objectif de production de logements, réponse aux besoins spécifiques.

Chapitre 3 : Renforcer la qualité de vie des Choletais.

Thématiques abordées : environnement, cadre de vie, qualité des paysages, préservation et mise en valeur de la trame verte et bleue.

Chapitre 1

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

Orientations retenues :

Orientation 1 : Structurer un développement économique équilibré

Orientation 2 : Renforcer le développement des commerces de proximité dans les centres-villes, centres-bourgs, et les centralités de quartier pour la ville de Cholet

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

Orientation 4 : Valoriser les richesses, les atouts et l'identité du territoire à travers le patrimoine et l'environnement, et s'appuyer sur le tourisme comme levier économique

Orientation 5 : Permettre les évolutions des activités d'extraction de carrière

Orientation 6 : Faciliter la structuration de la filière de traitement des déchets issus des bâtiments et des travaux publics dans un esprit d'économie circulaire et de développement durable

Orientation 1 Structurer un développement économique équilibré

Garantir les conditions de développement pour les entreprises endogènes au territoire :

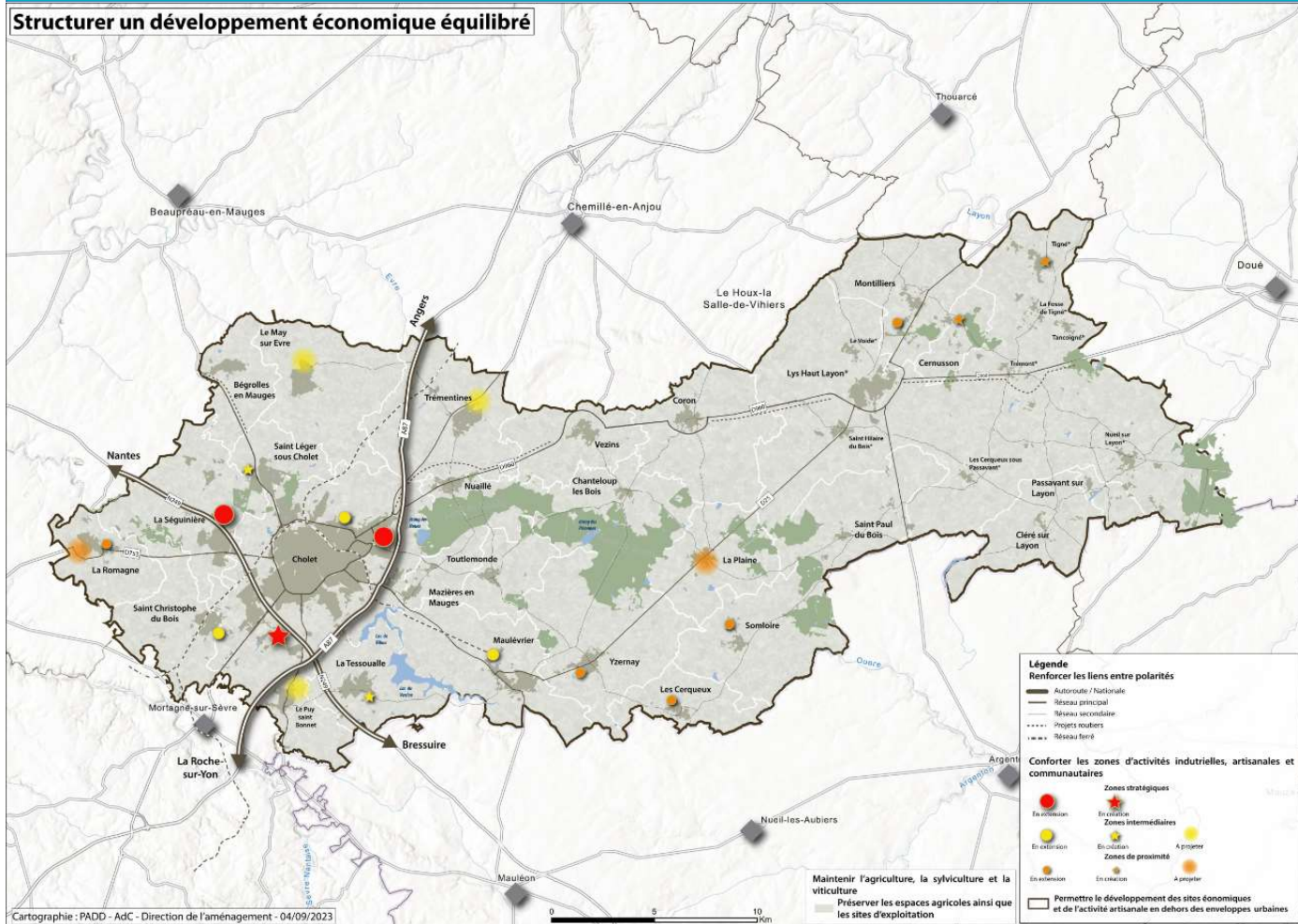
- accompagner les entreprises du territoire et optimiser l'usage du foncier en zone d'activité sur la base de l'observatoire économique en cours de réalisation avec la CCI,
- promouvoir la mobilisation et la densification des friches en dehors des zones d'activités,
- envisager l'extension et la création de nouvelles zones intermédiaires et de proximité sur les communes, en complément des zones stratégiques, et dans une logique d'urbanisme des courtes distances,
- permettre l'évolution des entreprises existantes, en dehors des Zones d'Activités Économiques (ZAE) existantes, sur leur site actuel d'activité sous certaines conditions.

Maintenir une capacité d'accueil pour les entreprises exogènes :

- poursuivre l'accueil d'entreprises extérieures et pérenniser le dynamisme économique,
- développer les zones stratégiques avec l'extension de la Bergerie à la Séguinière et de l'Ecuyère sur Cholet, et la création de la zone de Clénay.

Structurer un développement économique équilibré

Structurer un développement économique équilibré



Légende
Renforcer les liens entre polarités

- Autoroute / Nationale
- Réseau principal
- Réseau secondaire
- Projets routiers
- Réseau ferré

Conforter les zones d'activités industrielles, artisanales et communautaires

- Zones stratégiques
- En extension
- En création
- Zones intermédiaires
- En extension
- En création
- Zones de proximité
- En extension
- En création
- A projeter
- A projeter

Permettre le développement des sites économiques et de l'activité artisanale en dehors des enveloppes urbaines

Orientation 2 : Renforcer le développement des commerces de proximité dans les centres-villes, centres-bourgs, et les centralités de quartier pour la ville de Cholet

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

- soutenir la redynamisation des centres-bourgs et centres-villes de son territoire, en continuité des plans « Action Cœur de Ville » mené à Cholet depuis 2018 et « Petites Villes de Demain » à Lys-Haut-Layon depuis 2022,
- implanter prioritairement les commerces au sein des « centralités » telles que définies dans le SCoT.

Favoriser la mobilisation des cellules vacantes, avec des linéaires identifiés pour accueillir de nouvelles cellules commerciales :

- identifier les secteurs pour accueillir de nouvelles cellules commerciales dite « de proximité »,
- délimiter en cas de besoins les rues les plus commerçantes en centre-ville pour limiter leur tertiarisation et leur résidentialisation.

Favoriser la complémentarité de l'offre en périphérie :

- densifier et requalifier les zones commerciales existantes sur une offre complémentaire à celles des centres urbains.

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

Maîtriser l'urbanisation afin de protéger l'outil agricole :

- soutenir la filière agricole et préserver les espaces agricoles autant que possible par la maîtrise de son urbanisation et à travers, notamment, la mise en place d'outils de protection agricole,
- délimiter une zone de protection de l'espace agricole à proximité de la zone d'activités de Clénay.

Soutenir la diversification de l'activité agricole :

- autoriser le développement dans le périmètre immédiat de l'exploitation des activités qui s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production et qui constituent l'accessoire de l'activité agricole :
 - par réhabilitation du bâtiment existant : de l'hébergement, de la restauration, de l'accueil de groupes, du camping à la ferme (gîtes, chambres d'hôtes, ferme auberge, salle d'accueil de groupes,...),
 - par réhabilitation ou construction neuve : de logements touristiques dits insolites (tonneaux, bulles, roulottes,...).
- permettre la production d'énergies renouvelables en milieu rural (agrivoltaïsme), en préservant la pérennité de l'activité agricole et en respectant notamment l'insertion paysagère des dispositifs.

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

Garantir le maintien de l'activité sylvicole :

- encourager les propriétaires de parcelles boisées à s'engager dans une gestion durable de leur boisement et forêt à travers les documents et plans inscrits au code forestier,
- soutenir la préservation et le développement des boisements et leur exploitation suivant une démarche éco-responsable.

Porter une attention particulière aux espaces viticoles sous appellation :

- limiter la mutabilité des espaces productifs les plus emblématiques (appellation Anjou-Villages et Coteaux du Layon) tout en permettant l'évolution des bâtiments existants,
- maintenir la capacité des exploitations existantes à se développer au sein des bourgs et villages, sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

Orientation 4 : Valoriser les richesses, les atouts et l'identité du territoire à travers le patrimoine et l'environnement, et s'appuyer sur le tourisme comme levier économique

En zone agricole et naturelle :

- identifier d'anciens bâtiments à vocation agricole ou artisanale qui présentent des caractéristiques architecturales patrimoniales pour faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitat et d'hébergement (dans les conditions précisées dans la Charte agriculture et urbanisme du Maine-et-Loire),
- autoriser les constructions associées aux manoirs, châteaux et résidences exceptionnelles,
- soutenir la mise en place d'espaces d'accueil de qualité dédiés au tourisme d'affaires,
- encourager la mobilisation des friches agricoles pour des projets liés au tourisme vert (accueil et hébergement pour séjours touristiques, gîtes étapes de randonnée).

Orientations 5 et 6 : Carrières et déchets inertes

- autoriser l'ouverture de sites d'extraction suivant les conditions inscrites dans les arrêtés préfectoraux d'exploitation de carrière,
- promouvoir la réhabilitation des sites en priorité pour une vocation à utilisation agricole,
- lutter contre la production de déchets inertes à moyen et long terme en privilégiant des aménagements urbains et des constructions économes en matériaux,
- inciter à utiliser des matériaux de construction renouvelables et/ou recyclables,
- s'inscrire dans une logique d'économie circulaire et de développement de ressourcerie,
- doter son territoire de sites de valorisation et d'élimination des déchets inertes. L'implantation de ces sites s'étudie dans une logique de limitation des émissions de gaz à effet de serre liées aux flux de déplacement, de la zone de collecte, au stockage, traitement, ré-emploi et en dernier lieu d'élimination des déchets.

FOCUS
sur la consommation d'espace projetée
au PLUi-H à vocation économique

Stratégie de développement économique à vocation économique : consommation d'espace

Près de 10 ha consommés du 1er janvier 2021 au 1^{er} janvier 2023 à vocation économique

Projection du développement économique au PLUi-H

<i>Typologie de zone</i>	<i>Extension de zone</i>	<i>Nouvelle zone</i>	<i>Surfaces projetées</i>	<i>TOTAL</i>
<i>stratégique</i>	46,9 ha	69 ha		115,9 ha
<i>intermédiaire</i>	20 ha	8,5 ha	7,7 ha	36,2 ha
<i>proximité</i>	12,1 ha	2,2 ha	3 ha	17,3 ha
		TOTAL DES ZONES		169,4 ha
<i>Sites hors ZAE en discontinuité de l'enveloppe urbaine</i>		4,4 ha	19,8 ha	24,2 ha
		TOTAL DES ZONES ET SITES HORS ZONES		193,6 ha

Chapitre 2 :

Poursuivre la stratégie d'accueil du territoire

Chapitre 2 : Poursuivre la stratégie d'accueil du territoire

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

Orientation 2 : Développer une offre d'habitat répondant à la baisse de la consommation d'espace et à la diversité des besoins des populations

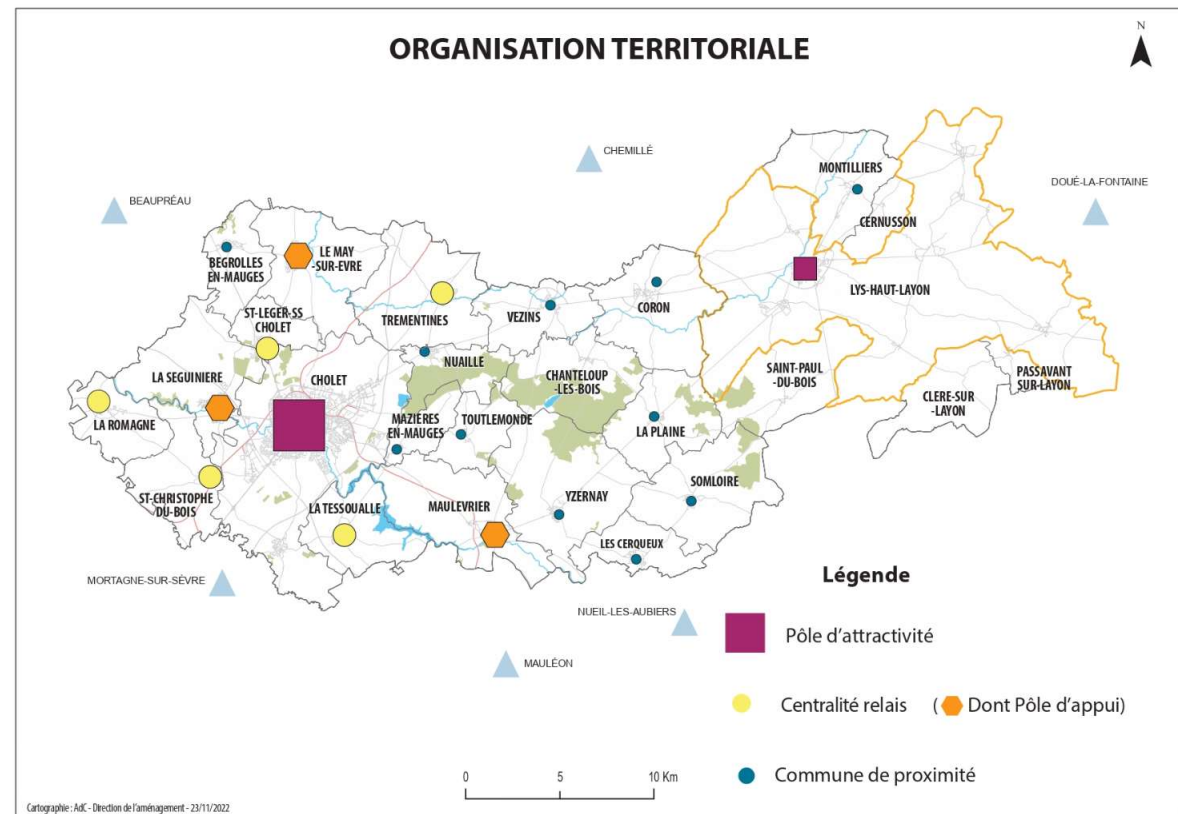
Orientation 3 : Engager le parc bâti existant dans une transition énergétique

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

Un ajustement sur l'organisation territoriale qui s'appuie notamment sur :

- le poids de la population,
- le nombre d'emplois,
- la desserte en transports,
- le nombre et la qualité des équipements

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



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

Poursuivre la croissance démographique, intensifiée sur le court terme :

- maintenir un taux de croissance annuelle de **0,29 %** en moyenne à l'échelle de Cholet Agglomération, comparable au rythme moyen de la dernière décennie,
- absorber en complément un pic de croissance liée à l'accueil à court terme de 2/3 des emplois créés par des entreprises nationales et investies dans un plan de recrutement massif,
- atteindre une population **d'environ 112 000 habitants en 2041, soit près de 340 nouveaux habitants par an.**

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

- permettre de répondre au besoin du maintien de la population et de répondre au projet de croissance démographique par la construction **de l'ordre de 380 logements par an à l'horizon 2041.**

Orientation 2 : Développer une offre de l'habitat en adéquation avec la baisse de la consommation d'espace

Accompagner et favoriser la mobilisation des gisements fonciers :

- mobiliser en priorité les gisements fonciers identifiées comme disponibles dans l'observatoire de l'habitat et du foncier.

Au total, près de 28 % de la production de logements pourra être produite par densification de l'enveloppe urbaine.

→ À noter que le ralentissement d'ouverture des zones à l'urbanisation en extension urbaine a conduit les communes à répondre à l'état de tension du marché de l'habitat et à la demande en logements par la réalisation d'opérations localisées en enveloppe urbaine.

Orientation 2 : Développer une offre de l'habitat en adéquation avec la baisse de la consommation d'espace

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

- réfléchir à une densification des formes urbaines et à l'intégration environnementale et paysagère des projets,
- adapter les densités des opérations au contexte spécifique dans lequel le projet s'inscrit.

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

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

Communes / niveau de polarité	Part minimale de production de logements publics dans la production totale de logements (tous produits confondus)		Part minimale de production de logements locatifs publics PLUS et PLAI dans la production totale de logements (....)		Part minimale de production en accession aidée (PSLA, BRS, mise en vente, ...) dans la production totale de logements	
Pôles d'attractivités	12%		10 %		2%	
Centralités relais Pôles d'appui	29 %		23 %		6%	
Centralités relais	31%		23 %		8%	
Communes de proximité	10 %		10 %		0 %	
Autres communes	7 %		7 %		0 %	
Total AdC	16 %		13 %		3%	

En complément, l'AdC pourra s'appuyer sur d'autres dispositifs pour atteindre ses objectifs, comme par exemple :

- la production de logements locatifs privés conventionnés,
- la production d'opérations " acquisition-amélioration ",
- la production d'opérations " logements foyers ".



Répondre aux besoins des populations spécifiques

Soutenir l'action des structures dans le maintien de solutions d'hébergement à destination des publics fragiles :

- les jeunes,
- les personnes en situation de faible autonomie ; soutien à la diversification des produits dédiés aux personnes âgées et proximité avec les services et équipements existants,
- les gens du voyage : nouvelle aire d'accueil en projet sur la commune de Lys-Haut-Layon.

Orientation 3 : Engager le parc bâti existant dans une transition énergétique

Poursuivre la requalification du bâti existant :

- mettre en œuvre une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur l'ensemble du territoire pour :

- réhabiliter les bâtiments afin de renforcer l'attractivité des centres-villes et des centres-bourgs,
- lutter contre la précarité énergétique,
- lutter contre les logements indignes/dégradés,
- réduire la vacance,
- proposer une nouvelle offre locative à loyer maîtrisé,
- proposer des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées,
- revaloriser les façades,
- mettre en valeur les espaces publics et le patrimoine.

- renforcer " l'Espace Conseil Habitat ", un service gratuit d'informations, de conseils et d'accompagnements en matière de rénovation énergétique de l'habitat.

Orientation 3 : Engager le parc bâti existant dans une transition énergétique

Poursuivre la rénovation du bâti existant vers la transition énergétique

- Maintenir la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique (PTRE), un service gratuit d'informations, de conseils et d'accompagnements en matière de rénovation énergétique de l'habitat.

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

- Favoriser l'adaptation du parc de logements aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées via l'aide financière à la réhabilitation et à l'adaptation des logements locatifs publics et via les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain.

FOCUS
sur la projection de croissance
démographique et la consommation
d'espace projetée
au PLUi-H à vocation habitat et équipement

Projections démographiques : production de logements et consommation foncière sur 15 ans

Hypothèses retenues : → maintien des densités du SCoT

→ scénario " au fil de l'eau " = 0,29 % maintien du taux de croissance démographique annuel observé entre 2010 et 2020

→ intégration des besoins liés au « pic de croissance »

$$1 + 2 = 3 + 4 = 5 \quad (7 = 5 - 6)$$

Communes	1 Nombre de logements à construire pour maintenir la population en 15 ans Point mort prospectif 2040 PLUi-H (Guy Taieb)	2 Nombre de logements à construire pour le développement de la population suivant le scénario " au fil de l'eau " en 15 ans	3 Nombre de logements à construire en 15 ans pour répondre au scénario du " fil de l'eau "	4 Nombre de logements à construire pour répondre au " pic de croissance "	5 Nombre de logements à construire pour le développement de la population suivant le scénario au " fil de l'eau " et du " pic de croissance " en 15 ans	6 Nombre de logements à construire en enveloppe urbaine sur 15 ans PLUi-H (N3-T1 et N3-T2)	7 Nombre maximal de logements à construire en extension de l'enveloppe urbaine pour répondre au scénario au " fil de l'eau " et du " pic de croissance " en 15 ans	Densité brute Nombre de logements/ha SCoT	8 Consommation foncière pour répondre au développement démographique du scénario « au fil de l'eau » et du « pic de croissance » + Adaptation à la loi n°2023-630	Taux de croissance annuel pop 2026-2041	Population 2020 INSEE	Population communale 2041 (Guy Taieb Conseils)
Cholet	1380	1513	2893	362	3254	810	2444	28	87,3	0,36 %	54 357	57 887
Lys-Haut-Layon* **	150	164	314	0	314	318	0	22	1,2	0,30 %	7 748	8 104
La Séguinière	146	90	236	28	264	16	248	20	12,4	0,30 %	4 212	4 739
Le May-sur-Evre***	133	76	209	26	235	25	210	20	11,0	0,30 %	3 827	4 025
Maulévrier	111	65	176	21	198	69	129	20	6,7	0,30 %	3 204	3 448
Saint-Léger-sous-Cholet	110	56	166	20	186	65	121	18	6,7	0,25 %	3 062	3 587
Saint-Christophe-du-Bois	102	49	151	19	170	30	140	18	7,8	0,25 %	2 873	3 142
La Tessoualle	116	53	169	21	190	16	174	18	9,8	0,25 %	3 195	3 419
Trémentines	112	52	164	21	185	19	166	18	9,3	0,25 %	3 085	3 372
La Romagne	71	13	84	13	97	30	67	15	4,5	0,10 %	1 961	2 136
Coron	44	10	54	0	54	19	35	15	2,4	0,10 %	1 566	1 605
Bérolles-en-Mauges	58	15	73	14	87	13	74	15	4,9	0,10 %	2 126	2 351
Les Cerqueux	24	6	30	0	30	3	27	15	1,8	0,10 %	883	946
Mazières-en-Mauges***	35	9	44	8	53	3	50	15	12,3	0,10 %	1 265	1 458
Montilliers*	34	8	42	0	42	47	0	15	0,0	0,10 %	1 220	1 276
Nuaillé	40	10	50	10	59	3	56	15	3,8	0,10 %	1 443	1 530
La Plaine	27	7	34	0	34	15	19	15	1,8	0,10 %	1 000	1 039
Somloire	24	6	30	0	30	13	17	15	1,1	0,10 %	872	885
Toutlemonde	36	9	45	9	54	4	50	15	3,3	0,10 %	1 316	1 460
Vezins	48	11	59	12	71	15	56	15	3,7	0,10 %	1 733	1 814
Yzernay	50	12	62	12	74	30	44	15	2,9	0,10 %	1 821	1 889
Cernusson**	15	1	16	0	16	7	9	14	0,6	0,05 %	334	353
Chanteloup-les-Bois**	6	2	9	5	13	4	9	14	1,0	0,05 %	692	705
Cléré-sur-Layon**	7	1	8	0	8	3	5	14	1,0	0,05 %	341	353
Passavant-sur-Layon**	3	0	4	0	4	3	1	14	1,0	0,05 %	127	128
Saint-Paul-du-Bois**	13	2	15	0	15	10	5	14	1,0	0,05 %	601	609
TOTAL	2896	2240	5136	600	5736	1590	4155		199,3	0,29 %	104 864	112 259

* Communes pour lesquelles le potentiel de production de logements en enveloppe urbaine est supérieure à la production totale de logements

** Communes concernées par la majoration de foncier inscrite à la loi 2023-630 du 20 juillet 2023

*** Communes dont le portage foncier engagé dans le cadre d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat excède le potentiel à construire au PLUi-H (ZAC ou projet lancés) et pour lequel un ajustement foncier est opéré

Prise en compte du « pic de croissance » lié à l'accueil d'entreprises de plus de 100 emplois

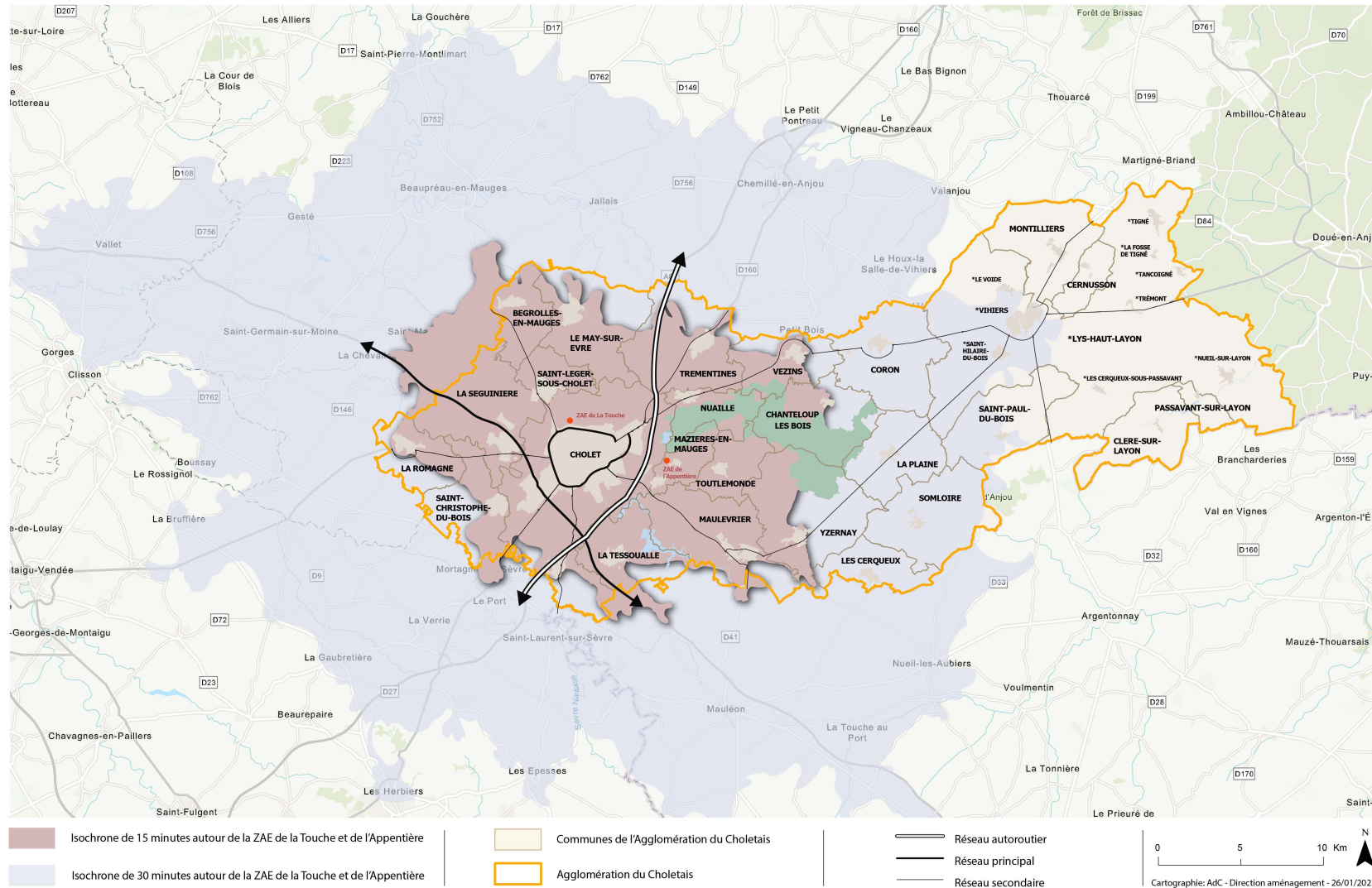
Enjeu : Être en mesure de répondre au « **pic de croissance** » d'ici à 2031, occasionné par l'accueil d'entreprises telles que Thales et L'Abeille (création de + de 100 emplois), en complément du scénario initial d'un développement « **au fil de l'eau** » caractérisé par un développement démographique de + 0,29 % par an.

Objectif : Soumettre à la Région un besoin de foncier en extension supplémentaire.

Méthodologie :

1. Identifier les entreprises créatrices de plus de 100 emplois
2. Tenir compte d'un accueil de 2/3 des emplois créés sur le territoire
3. Répartir le nombre d'emplois créés au prorata du poids démographique des communes à moins de 15 min de la zone d'emploi (ville des courtes-distances)
4. Appliquer les densités (logements/hectares) pour estimer les besoins en foncier supplémentaires répartis par commune

Gestion des pics de croissance des emplois créés par les entreprises structurantes (plus de 100 emplois créés à court terme)
Sur la base d'une répartition de 2/3 des emplois créés auprès des communes à moins de 15 min en voiture des sites des entreprises



Consommation d'espace à vocation habitat et équipement du 1^{er} janvier 2021 au 1^{er} janvier 2023

<i>Consommation d'espace réelle depuis le 1er janvier 2021 au 1er janvier 2023 En extension de l'enveloppe urbaine</i>			
Commune	Consommation en extension (en ha)		Opérations
	Habitat	Équipements	
Cholet	14,9	0	ZAC du Val de Moine (T2-3) - 7,6 ha ZAC du Val de Moine (T2-4) - 7,3 ha
Le May-sur-Èvre	4,1	0	ZAC de la Baronnerie (T8) - 4,1 ha
Mazières-en-Mauges	2,9	0	ZAC du Pré de l'Île (T3) - 2,9 ha Réseaux tirés, voirie aménagée en octobre 2022
La Tessoualle	3,5	0	Lotissement La Rimbouillère - 3,5 ha
Vezins	1,3	0	Lotissement Le Château - 1,3 ha
Yzernay	1,4	0	Lotissement La Chapelle (T2) - 1,4 ha Terrassement et voirie présents en octobre 2022
Total (en ha)	28,1	0,0	

Consommation d'espace envisagée à vocation habitat et équipement du 1^{er} janvier 2023 à l'arrêt de projet du PLUi-H

Consommation d'espace projetée du 1 ^{er} janvier 2023 à l'arrêt de projet du PLUi-H			
Commune	Consommation en extension (en ha)		Opérations envisagées
	Habitat	Équipements	
Cholet	32,6	10,3	ZAC du Val de Moine (T3.3, T3.4, T4) - 32,6 ha Création du cimetière - 5 ha Création d'une installation sportive - 5,3 ha
Le Puy-Saint-Bonnet	2,0	0,0	Lotissement Le Bois Chantemerle (T2) - 2 ha
Les Cerqueux	3,6	0,0	Lotissement La Hayère 3 - 3,6 ha
Coron	5,4	0,0	Lotissement Le Pinier - 5,4 ha
Le May-sur-Èvre	6,9	0,0	ZAC de la Baronnerie (T9) - 2,8 ha ZAC de la Baronnerie (T10) - 4,1 ha
Mazières-en-Mauges	11,0	0,0	ZAC du Pré de l'Île (T5-6-7-8-9) - 11 ha
Nuaillé	1,3	0,0	Lotissement Le Frêne - 1,3 ha
La Romagne	2,6	0,0	Lotissement Le Clos de l'étang de Bel Air - 2,6 ha Permis remis en question, accès dangereux devant une scierie
Saint-Christophe-du-Bois	11,0	0,0	ZAC de Pellouailles - 11 ha
Saint-Léger-sous-Cholet	0,7	0,0	ZAC du Martineau - 0,7 ha
La Séguinière	3,5	0,0	Lotissement la Surchère 2 - 3,5 ha
Trémentines	4,7	0,0	Lotissement de la Frégeolière - 4,7 ha
Total (en ha)	85,2	10,3	

Projections démographiques : production de logements locatifs publics

Communes soumises à l'article 55 de la loi SRU

		2022	Objectif 1/1/2041		Période PLUi-H 2026-2040 compris (15 ans)		
Programmation locative sociale	Communes SRU	Taux LLS inventaire SRU/RP (1)	Taux LLS/RP	Nb LLS SRU	Nb LLS à produire	Part de LLS dans la production de logements	
Communes dites SRU	Pôles d'attractivité	Cholet	21,4%	21,4%	6 328	314	10%
		Lys-Haut-Layon	12,9%	13,7%	523	47	15%
	Centralité relais – Pôles d'appui	La Séguinière	7,0%	13,7%	278	66	25%
		Le May-sur-Èvre	15,3%	17,7%	356	45	19%
Somme 4 communes SRU		19,4%	20,0%	7 485	472	12%	

(1) Source : Logements Locatifs Sociaux 2022 : inventaire SRU pour les communes SRU. RP = résidences principales

Projections démographiques : production de logements locatifs publics

Communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU

		2022	Période PLUi-H 2026-2040 compris (15 ans)		Objectif au 1 ^{er} janvier 2041			
Programmation locative sociale		Communes non SRU	Taux LLS RPLS / RP Insee (1)	Part de LLS dans la production de logements	Nb LLS à produire	Taux LLS / RP	Nb LLS	
Communes non SRU	Centralités relais – Pôles d'appui	Maulévrier	9,4%	25%	49	11,5%	183	
		Saint-Léger-sous-Cholet	8,6 %	25%	46	10,6%	166	
	Centralités relais	Saint-Christophe-du-Bois	5,9%	15%	25	7,1%	101	
		La Tessoualle	6,3%	25%	48	8,8%	143	
		Trémentines	12,3%	25%	46	14,2%	213	
		La Romagne	5,5%	10%	10	5,8%	58	
	Communes de proximité	Coron	6,1%	10%	5	6,3%	47	
		Bégrolles-en-Mauges	6,0%	10%	9	6,1%	59	
		Les Cerqueux	13,1%	10%	3	12,2%	50	
		Mazières-en-Mauges	6,9%	10%	5	6,8%	41	
		Montilliers	11,8%	10%	4	11,2%	63	
		Nuaillé	9,4%	10%	6	8,9%	63	
		La Plaine	13,1%	10%	3	12,2%	57	
		Somloire	12,9%	10%	3	12,3%	51	
		Toutlemonde	5,3%	10%	5	5,4%	35	
		Vezins	7,9%	10%	7	8,0%	68	
		Yzernay	9,5%	10%	7	9,3%	84	
		Autres communes	Cernusson	11,2%	7%	1	10,7%	15
			Chanteloup-les-Bois	9,8%	7%	1	9,4%	29
	Cléré-sur-Layon		15,8%	7%	1	14,4%	23	
Passavant-sur-Layon	0,0%		7%	0	0,4%	0		
Saint-Paul-du-Bois	8,9%		7%	1	8,4%	24		
Communes non SRU		8,7%	17,2%	288	9,3%	1571		

(1) Source Logements Locatifs Sociaux 2022 : répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) pour les communes non SRU RP = résidences principales

Projections démographiques : production de logements locatifs publics

Synthèse à l'échelle de Cholet Agglomération

Programmation locative publique	2022	Objectif 1/1/2041		Période PLUi-H 2026-2040 compris (15 ans)	
	Estim taux LLS / RP (1)	Taux de LLS / RP	Nb LLS	Nb LLS à produire	Part de LLS dans la production
Total Cholet Agglomération	16,2%	16,7%	9 056	759	13,2%

(1) Source : Logements Locatifs Sociaux 2022 : inventaire SRU pour les communes SRU et RPLS pour les autres

Chapitre 3 :

Renforcer la qualité de vie des Choletais

Chapitre 2 : Renforcer la qualité de vie des Choletais

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

Orientation 2 : Conforter la richesse environnementale et écologique

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

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

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

Orientation 6 : Valoriser l'environnement paysager comme support de l'éco-tourisme

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

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

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

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

Orientation 11 : Prendre en compte durablement la gestion des déchets

Orientation 12 : Optimiser l'offre en équipements et services

Orientation 13 : Favoriser le développement des communications numériques

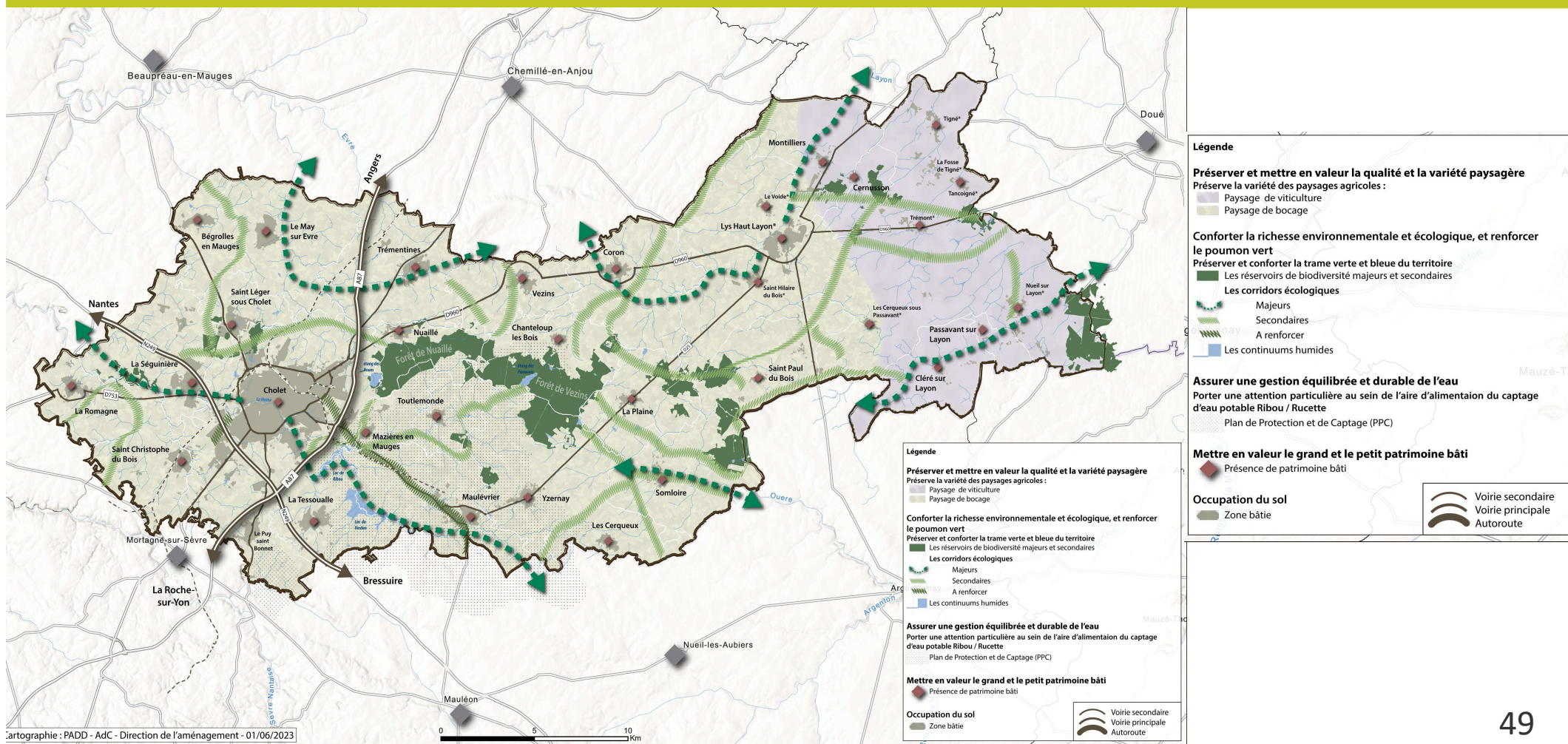
Orientation 1 : Préserver et mettre en valeur la qualité et la variété paysagère

Préserver les haies et engager une politique volontariste de replantation.

Préserver et mettre en valeur les cours d'eau et leurs abords au sein des centres-urbains.

Préserver les arbres isolés ou en alignement qui concourent à la qualité des paysages urbains et ruraux.

Orientation 2 : Conforter ou préserver la richesse environnementale et écologique



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

En milieu urbain et rural

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

- favoriser dans les choix d'aménagement, le libre écoulement de l'eau et son infiltration au plus près de son point de chute,
- préserver la présence de la ripisylve,
- favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle en sortant progressivement de la logique du " tout tuyau ", et en favorisant l'infiltration,
- préserver et restaurer la qualité des milieux récepteurs par une meilleure maîtrise des rejets.

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

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

En matière d'eau potable

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

- identifier et préserver les haies à enjeux pour la préservation de la qualité et de la quantité de l'eau à l'échelle de l'aire d'alimentation du captage d'eau de Ribou,
- s'engager activement dans le programme de plantations inscrit au plan d'action eau potable,
- accompagner les acteurs de la filière agricole à la prise en compte des enjeux des captages d'eau potable.

En matière d'assainissement (eaux usées)

Amélioration des systèmes d'assainissement (eaux usées) :

- mettre au norme les systèmes d'assainissement sur le territoire, par des travaux d'amélioration des réseaux de collecte et des stations existantes, et par la potentielle création de nouveaux ouvrages de collecte et de traitement.

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

- reconnaître cette identité commune et historique locale qui s'appuie sur un réseau d'éléments de patrimoine vernaculaire (ex : lavoirs, fours à pain, calvaires, etc),
- permettre le changement de destination des anciens bâtiments agricoles et artisanaux qui ont perdu leur vocation initiale, et qui présentent des caractéristiques architecturales patrimoniales, suivant les critères précisées dans la Charte agriculture et urbanisme du Maine-et-Loire,
- autoriser la diversification des activités sur les sites de manoirs, châteaux et résidences exceptionnelles pour lesquelles les coûts d'entretien s'avèrent être trop importants pour rester exclusivement à vocation d'habitat. La richesse patrimoniale du territoire en sera préservée.

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

Orientation 6 : Considérer l'environnement comme support de l'éco-tourisme

- renforcer l'aménagement de liaisons douces,
- faciliter les déplacements en mode doux inter-communaux,
- accueillir une activité de tourisme, qualifiée de « vert » voire « d'éco-tourisme » basée sur un réseau, existant et à développer, de sentiers de randonnée, pédestre et vélo, d'aires naturelles de baignade, et de pratique d'activités nautiques.

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

- promouvoir et renforcer le rôle des arbres en milieu rural et urbain, en tant que sujets isolés ou bien par alignements, ainsi que les espaces verts en milieu urbain pour favoriser la captation du carbone et lutter contre les phénomènes d'îlot de chaleur urbains.

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

Lutter contre la précarité énergétique des bâtiments :

- mettre en place des actions pour favoriser la réhabilitation du bâti existant,
- encourager les entreprises à s'inscrire dans une logique d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable dans le cadre de rénovation de bâtis existants et de nouvelles constructions,
- promouvoir la production des énergies renouvelables.

Promouvoir et développer la production et l'usage de toutes les énergies renouvelables :

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

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

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

- projeter le modèle de développement en favorisant la proximité des lieux de résidence avec les zones d'emplois et d'équipements, ce qui tend à réduire les obligations de déplacement,
- concourir à rapprocher les nouveaux habitants des équipements et commerce de proximité, par le comblement des gisements fonciers au sein des enveloppes urbaines existantes tout en favorisant les déplacements par modes doux,
- concilier la préservation du caractère semi-rural et semi-urbain des centres-bourgs en tenant compte de la limitation des phénomènes d'îlots de chaleur urbain, de la renaturation des espaces urbains et la tendance à favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol au plus près de son point de chute.

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

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

- déterminer les zones d'habitat futures et les densités minimales à respecter à l'échelle communale en tenant compte de la localisation des zones d'emplois sur le territoire et des capacités de transports et de déplacement, tout en veillant à maintenir les équilibres territoriaux,
- développer les liaisons pédestres et cyclables pour relier les centres-urbains, principalement à vocation d'habitat en direction des pôles générateurs de trafic.

Continuer à développer une offre de transport public concurrentielle à l'autosolisme :

- optimiser les réseaux urbains et périurbains de transport public afin de disposer d'une irrigation performante du territoire,
- soutenir le projet de réhabilitation de la ligne ferroviaire vers les Herbiers,
- développer une offre en transports solidaires pour les différents publics.



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

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

- encourager la sécurisation du réseau routier pour les différents usagers, notamment cyclable, en particulier au niveau des entrées de bourgs et dans leur traversée.

Développer un mix énergétique :

- veiller à faire évoluer les flottes intervenant pour le transport public comme dans d'autres domaines (flottes des services techniques, bennes de collecte des ordures ménagères,...)

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

- préserver de l'urbanisation en milieu urbain et rural les secteurs soumis à des risques d'inondation,
- tenir compte des secteurs de pollutions connues référencés dans Géorisques ainsi que les risques technologiques et environnementaux liés aux activités des entreprises ICPE voire SEVESO dans le cadre de projets d'aménagements,
- informer la population des risques principaux liés au radon, au retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les sites et sols pollués.

Orientation 11 : Prendre en compte durablement la gestion des déchets

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

- poursuivre les efforts de la collectivité en matière de performance de la collecte, de la réduction et de la valorisation des déchets,
- veiller à l'adéquation entre les objectifs d'accueil de nouvelles populations et d'activités avec le système de gestion des déchets.

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

- soutenir une rationalisation de la gestion des déchets de matériaux inertes par la création de sites spécifiques.

Orientation 12 : Optimiser l'offre en équipements et services sur le territoire

- afficher une recherche d'exemplarité en matière d'intégration paysagère, d'optimisation foncière, en matière de consommation énergétique et de production d'énergie renouvelable,
- étudier les aménagements pour qu'ils s'insèrent dans le tissu urbain environnant tout en bénéficiant d'une accessibilité au déplacement doux et au transport en commun,
- privilégier une mutualisation des équipements sur le territoire.

Orientation 13 : Favoriser le développement des communications numériques sur le territoire

- garantir, en partenariat avec les opérateurs spécifiques, une couverture numérique complète en très haut débit.

Échanges avec les participants