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

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 2 – JUSTIFICATION DES CHOIX

VERSION APPROBATION DU 16 FEVRIER 2026

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 4

SECTION 1 : Contexte législatif 5

SECTION 2 : Les objectifs d'élaboration du PLUi-H 6

TITRE 1 : EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES 8

Chapitre 1 : Les 3 axes du PADD 9

SECTION 1 : Maintenir Cholet Agglomération comme 2eme bassin industriel des Pays de la Loire 9

SECTION 2 : Poursuivre la stratégie d'accueil du territoire 13

SECTION 3 : Renforcer la qualité de vie des choletais 18

Chapitre 2 : Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace 25

SECTION 1 : Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace à vocation d'habitat et d'équipement 25

SECTION 2 : Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace à vocation d'économie et de tourisme 47

SECTION 3 : Synthèse des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace 63

TITRE 2 : EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 67

Chapitre 1 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles 69

SECTION 1 : Méthodologie d'identification des sites d'OAP sectorielles 69

SECTION 2 : Contenu des OAP sectorielles 87

SECTION 3 : Synthèse des OAP sectorielles 89

Chapitre 2 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques 99

SECTION 1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Trame Verte et Bleue 99

TITRE 3 : EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHOIX RETENUS POUR LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS 101

Chapitre 1 : Engager une production de logements en adéquation avec l'armature territoriale et planifier une stratégie foncière 102

SECTION 1 : Atteindre les objectifs de croissance démographique et la production de logements 102

SECTION 2 : Planifier une stratégie foncière intercommunale de mobilisation des gisements fonciers et veiller à produire des formes urbaines sobres en foncier, intégrées dans le paysage et garantes du maintien de la qualité du cadre de vie 103

SECTION 3 : Mettre en valeur la politique de l'habitat 104

Chapitre 2 : Développer une offre d'habitat en adéquation avec la diversité des besoins des populations 105

SECTION 1 : Produire des logements abordables pour accompagner l'accueil d'une population diversifiée et favoriser l'équilibre social et territorial 105

SECTION 2 : Répondre aux besoins spécifiques des populations 106

Chapitre 3 : Poursuivre la rénovation, l'adaptation du bâti existant et l'engagement vers la transition énergétique 108

SECTION 1 : Poursuivre le réinvestissement du bâti existant 108

TITRE 4 : EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHOIX RETENUS POUR LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE 111

SECTION 1 : Le zonage et les règles associées 112

SECTION 2 : Les STECAL 134

SECTION 3 : Les prescriptions graphiques 150

TITRE 5 : TRADUCTION DU PADD DANS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES 169

PRÉAMBULE

SECTION 1 : Contexte législatif

I. LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est le document d'urbanisme qui détermine la stratégie d'aménagement territorialisée à l'échelle de l'intercommunalité et régit, en application du parti d'aménagement défini, l'utilisation des sols, sauf des productions agricoles, et notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. Il a pour objectif d'assurer un développement équilibré, durable et cohérent du territoire. Son élaboration et sa mise en place reposent sur un cadre législatif précis et encadré.

Depuis le début du 21e siècle, la législation en matière de planification urbaine n'a cessé d'évoluer. Les années 2000 sont marquées par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et ses exigences d'une plus grande solidarité, l'encouragement au développement durable et le renforcement de la démocratie et de la décentralisation. Elle a notamment pour effet de créer le Plan Local d'Urbanisme (PLU), en remplacement du Plan d'Occupation des Sols (POS), pour engager une vision globale et intégrée de l'urbanisme à l'échelle communal et la notion de densification raisonnée des espaces déjà urbanisés pour éviter l'étalement urbain. Les années 2010 (lois Grenelle I et II du 3 août 2009 et 12 juillet 2010, loi ALUR du 24 mars 2014, loi ELAN du 23 novembre 2018) illustrent quant à elles le verdissement des documents d'urbanisme par le renforcement des objectifs en matière de la lutte contre le changement climatique, de transition écologique et de développement durable de l'aménagement, de lutte contre l'étalement urbain et de promotion du renouvellement urbain. Elles sont aussi marquées par le renforcement de la planification à l'échelle intercommunale.

Les années 2020 débutent par la promulgation de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Ce texte marque un tournant majeur pour l'urbanisme. Elle vise à accélérer le verdissement des documents d'urbanisme lancé durant la décennie passée. La loi Climat et Résilience fixe ainsi des mesures clés structurantes obligeant les collectivités à repenser l'aménagement de leur territoire pour favoriser la densification et le renouvellement urbain : réduction de l'artificialisation des sols avec un objectif de réduction de 50 % d'ici 2031 par rapport à la décennie 2011-2021 pour atteindre l'ambition de zéro artificialisation nette d'ici 2050, de transition écologique, suppression progressive de l'extension des zones commerciales périphériques, renforcement des objectifs de renouvellement urbain (par la mobilisation des friches et des capacités de densification, par la promotion des opérations de requalification d'îlots, etc.), etc.

Le PLUi doit ainsi s'assurer d'atteindre ces ambitions législatives et les objectifs généraux en découlant, définis aux articles L.101-2 et L.101-2-1 du code de l'urbanisme. Le contenu précis du PLUi et les règles relatives à son élaboration sont quant à eux déterminés aux articles L.151-1 et suivants, L.153-1, L.153-8, L.153-11 et suivants, R.151-1 et suivants et R.153-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. Conformément aux dispositions de l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation, le PLH définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements

et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le PLH détermine les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur le territoire de l'agglomération et indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

L'article L.151-44 du code de l'urbanisme permet quant à lui à l'autorité compétente en matière de PLU, de documents d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale de prescrire un PLU tenant lieu de PLH.

SECTION 2 : Les objectifs d'élaboration du PLUi-H

Cholet Agglomération est compétente en matière de " Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale " depuis le 1er janvier 2017. À ce titre, elle est l'autorité compétente pour engager et mener l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble de son territoire. C'est ainsi que par délibération en date du 18 septembre 2017, le Conseil de Communauté de Cholet Agglomération a prescrit un PLUi valant PLH (PLUi-H) et défini les modalités de la concertation.

Les objectifs globaux du PLUi-H figurant dans la délibération de prescription sont les suivants :

- définir un projet de développement intercommunal s'inscrivant dans les orientations des documents de rang supérieur, et notamment du SCoT de Cholet Agglomération ;
- doter Cholet Agglomération d'un document d'urbanisme unique, s'appuyant sur la diversité de ses communes membres et cohérent à l'échelle de son territoire permettant ainsi un développement organisé et maîtrisé de l'urbanisation ;
- élaborer et mettre en œuvre une politique de l'habitat partagée, permettant d'améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande, en définissant des objectifs adaptés territorialisés et en optimisant le foncier constructible ;
- permettre l'accueil de populations nouvelles et l'implantation d'activités économiques dans un souci d'équilibre entre développement urbain, réhabilitation urbaine et préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages.

Plus spécifiquement, le PLUi-H vise à :

- prendre en compte la diversité du territoire de l'agglomération au regard des dynamiques territoriales, des spécificités économiques, naturelles, agricoles… ;
- développer l'attractivité du territoire, aussi bien résidentielle qu'économique, afin de favoriser l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises ;

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

TITRE 1 : EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Chapitre 1 : Les 3 axes du PADD

SECTION 1 : Maintenir Cholet Agglomération comme 2eme bassin industriel des Pays de la Loire

ORIENTATION 1 : STRUCTURER UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ÉQUILIBRÉ

a) Garantir les conditions de développement pour les entreprises endogènes au territoire

Cholet Agglomération accueille un important réseau d'entreprises et d'activités sur son territoire, dont plusieurs manifestent des souhaits de développement et des besoins fonciers. À travers cette orientation, la collectivité ambitionne d'accompagner au maximum les entreprises présentes et de leur offrir les conditions de développement, à l'instar des entreprises Thales ou L'Abeille.

Dans une démarche de prise en compte de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN), l'Agglomération a initié à l'été 2022 l'étude d'un observatoire foncier, afin de mettre en évidence les disponibilités foncières pouvant être mobilisées au sein des Zones d'Activités Économiques (ZAE) en collaboration avec les services de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Maine-et-Loire.

S'appuyant sur le réseau de zones d'activités stratégiques, intermédiaires et de proximité identifié au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), l'Agglomération présente une offre répartie sur le territoire en réponse à une complémentarité des besoins (grosses entreprises industrielles, artisans de proximité, etc.).

En parallèle, le territoire présente des spécificités avec un réseau d'entreprises industrielles historiquement implanté en milieu rural (les " usines à la campagne ") et qui présentent pour certaines des souhaits d'extension, à l'instar de l'établissement Pasquier aux Cerqueux ou Millet à Lys-Haut-Layon.

Afin de rapprocher les sites d'emploi et zones d'habitat et limiter les déplacements, la collectivité compte favoriser la mixité des fonctions au sein des bourgs sous conditions de compatibilité avec les habitations (activités tertiaires, activités de services, petit artisanat ne générant pas de nuisances, etc.).

b) Maintenir une capacité d'accueil pour les entreprises exogènes

En parallèle de son souhait de permettre aux entreprises déjà en place dans le Choletais de se développer, Cholet Agglomération souhaite également poursuivre l'accueil d'entreprises extérieures au territoire.

Ces entreprises exogènes ont prioritairement vocation à être localisées au sein des zones stratégiques du territoire, notamment dans la future zone de Clénay à Cholet, ainsi qu'à la Bergerie à La Séguinière.

c) Maîtriser la consommation foncière à vocation économique

Désireuse de limiter l'artificialisation des sols, Cholet Agglomération se fixe comme objectif que la consommation d'espace sur le volet économique ne dépasse pas 185 ha pour la période 2021-2041.

La détermination de ce volume vise à répondre aux besoins de développement identifiés par la collectivité d'ici 2041 *(cf. la section relative aux objectifs de réduction de consommation foncière pour le volet économique)*.

ORIENTATION 2 : CONFORTER ET RELANCER L'ACTIVITÉ COMMERCIALE EN CENTRALITÉ, TOUT EN OPTIMISANT LES ESPACES DE PÉRIPHÉRIE EXISTANTS

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

Conformément à ce que prévoyait le SCoT, des " centralités " ont été définies dans chacune des communes et correspondent aux zones d'implantation préférentielle pour l'accueil des commerces. Au-delà du commerce, l'enjeu est d'assurer une mixité des fonctions (services, équipements, logements, etc.), afin de favoriser l'attractivité de ces secteurs.

Au vu de la taille conséquente de la ville de Cholet, des centralités de quartiers y ont, en outre, été définies. Dans une logique d'urbanisme des courtes distances, leur rôle est de permettre à leurs habitants de bénéficier d'une offre commerciale de proximité complémentaire à celle du centre-ville.

b) Favoriser la mobilisation des cellules vacantes

La mise en place des « centralités commerciales » a également pour enjeu le réinvestissement des cellules vides. En complément, au sein des centres-villes de Cholet et de Vihiers, et en lien avec la mise en œuvre des dispositifs « Action Cœur de Ville » et « Petite Ville de Demain », la définition de linéaires commerciaux répond à l'enjeu de reconstituer un linéaire marchand le long de certaines rues, en y empêchant la transformation des commerces en habitat ou en bureaux. Cet outil coercitif a pour enjeu de favoriser les flux piétons et les continuités dans le parcours marchand.

c) Favoriser la complémentarité de l'offre en périphérie

Conformément à ce que prévoyait le SCoT, des « zones commerciales périphériques » ont été définies pour certaines communes de taille importante (Cholet, Saint-Léger-sous-Cholet, La Séguinière et Vihiers). L'objectif est que ces secteurs proposent une offre complémentaire et différenciante de celle des centralités, en y accueillant des cellules de taille importante, sans entrer dans un rapport de concurrence vis-à-vis des centralités historiques.

ORIENTATION 3 : ACCOMPAGNER L'ACTIVITÉ AGRICOLE DANS UN CONTEXTE DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE, CLIMATIQUE ET ÉCOLOGIQUE

a) Maîtriser l'urbanisation afin de protéger l'outil agricole

La filière agricole constitue une part importante dans l'économie choletaise, avec plus de 600 exploitations réparties sur environ 55 000 hectares de Surface Agricole Utile (SAU). La filière couvre une variété de domaines, élevage, polyculture et viticulture.

Dans le cadre du développement urbain envisagé sur le territoire de Cholet Agglomération, l'enjeu agricole a été étudié, afin de préserver les espaces agricoles les plus fonctionnels. Des outils de protection agricole seront mis en place, comme par exemple une Zone Agricole Protégée (ZAP) autour de la future zone d'activités de Clénay, de même que la démarche de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles, par le choix de zonages circonstanciés et limités aux besoins identifiés d'accueil de population et d'activités sur le territoire. De plus, les règles inhérentes à la zone agricole permettent de limiter le mitage de cet espace, en instaurant une logique de regroupement des constructions admises.

b) Encourager une gestion économe de l'eau

En cas de besoins avérés, Cholet Agglomération souhaite faciliter la réalisation de bassines à usage agricole, ainsi que les différentes méthodes d'irrigation.

c) Soutenir la diversification de l'activité agricole

Soucieuse de l'avenir de la profession, Cholet Agglomération souhaite favoriser la diversification des activités et des revenus des agriculteurs par différents biais (tourisme, vente directe, accueil de groupes, etc.). Il s'agit aussi de répondre aux nouvelles demandes du consommer local et du tourisme vert que le territoire peut offrir. Cela est également un moyen de mettre en valeur et faire perdurer le patrimoine bâti ancien rural (anciennes granges par exemple) qui anime les paysages, notamment par le biais de changements de destination. La collectivité soutient également le déploiement des dispositifs de production d'énergie renouvelable dans l'espace rural et sous certaines conditions.

d) Garantir le maintien de l'activité sylvicole

Dans un contexte d'adaptation au changement climatique, Cholet Agglomération souhaite encourager les propriétaires de parcelles privées à s'engager dans une gestion durable des bois et des forêts. Les principaux boisements ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, permettant de garantir le maintien de ces bois, tout en autorisant les coupes pour le besoin de la filière et pour l'entretien et la bonne gestion sylvicole.

e) Porter une attention particulière aux espaces viticoles sous appellation

Dans un territoire marqué par plusieurs appellations d'origine protégée et/ou contrôlée (AOP-AOC), Cholet Agglomération souhaite limiter la mutabilité de ces espaces productifs, tout en permettant l'évolution des bâtiments existants.

Il s'agit également de permettre le développement des exploitations viticoles localisées au sein des centres-bourgs, sous réserve de l'absence 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

Cholet Agglomération souhaite apporter de la visibilité et structurer l'offre touristique présente sur le territoire. Cela passe autant par la mise en valeur du patrimoine naturel que par celle du patrimoine bâti.

La collectivité soutient le développement de l'hébergement touristique diffus (petite capacité d'accueil) et porte également la volonté de favoriser les projets d'hôtellerie de plein air (campings).

ORIENTATION 5 : PERMETTRE LA PÉRENNISATION DES ACTIVITÉS D'EXTRACTION DE MATÉRIAUX

Certains secteurs du territoire présentent une richesse du sous-sol faisant l'objet d'exploitation. Dans le respect des enjeux environnementaux et agricoles, Cholet Agglomération souhaite permettre la consolidation de ces activités, qui, pour certaines d'entre elles, en plus de subvenir aux besoins locaux, permettent d'exporter des granulats vers les régions limitrophes, en particulier l'Indre-et-Loire et le nord Loire, dépourvues de roches massives magmatiques.

ORIENTATION 6 : FACILITER LA STRUCTURATION DE LA FILIÈRE DE TRAITEMENT DES DÉCHETS ISSUS DES BÂTIMENTS ET DES TRAVAUX PUBLICS DANS UNE LOGIQUE D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Dans un contexte où environ 300 000 tonnes d'excédents de déchets de chantier inertes (source : étude CERC, 2022) sont produites sur son territoire, Cholet Agglomération souhaite y permettre l'implantation de sites de valorisation et d'élimination de déchets inertes, notamment sur la partie est de l'intercommunalité, où la capacité de prise en charge de ce type de déchets est plus lâche.

Parallèlement, afin de limiter la production de déchets inertes, Cholet Agglomération souhaite favoriser les aménagements urbains et les constructions économes en matériaux, ainsi que le développement des ressourceries.

SECTION 2 : Poursuivre la stratégie d'accueil du territoire

ORIENTATION 1 : ÉQUILIBRER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN S'APPUYANT SUR L'ARMATURE TERRITORIALE

Dans le cadre du PLUi-H, Cholet Agglomération a défini des indicateurs permettant de constituer l'armature urbaine du territoire. Bien que les 4 critères d'analyse aient été identiques à ceux du SCoT (nombre d'habitants, nombre d'emplois, offre d'équipements et de services, accessibilité en transport et offre de mobilité), une pondération supérieure à celle appliquée lors du SCoT a été attribuée pour caractériser l'offre en équipements et en services des différentes communes.

C'est ainsi que Maulévrier, Le May-sur-Èvre et La Séguinière se sont détachées des autres « centralités relais » et sont désormais identifiées au PLUi-H comme des « centralités relais – pôles d'appui ». En effet, les deux premières communes pré-citées disposent d'équipements structurants (collège, supermarché, école de musique, etc.), tandis que La Séguinière d'un appareil commercial atypique (complexe Marques Avenue) pour une commune de cette taille et est la seule, exceptée Cholet, disposant d'une zone d'activités « stratégique », ce qui confère à ces 3 communes un rayonnement et une influence considérables sur celles situées aux alentours.

Le reste de l'armature urbaine demeure inchangé par rapport au SCoT.

a) Pérenniser la croissance démographique, intensifiée sur le court terme

Depuis une dizaine d'années, la croissance démographique de Cholet Agglomération est globalement modérée, de l'ordre de + 0,25 % en moyenne par an. Parallèlement, la vitalité économique est plus significative (0,54 %/an) et est de surcroît amenée à se renforcer suite au déménagement-extension de 2 sites d'envergure nationale que sont Thales et L'Abeille, qui doit se traduire par la création d'environ 1 000 nouveaux emplois sur le territoire d'ici 2030, engendrant une arrivée de nouveaux salariés qu'il convient de loger à proximité des lieux d'emploi. Ce « pic de croissance » explique le taux d'évolution démographique projeté à + 0,37 %/an sur la période 2026-2031, lequel se traduit par un objectif de création d'environ 440 logements/an sur le même intervalle. Sur l'ensemble de la période 2026-2041, le taux d'évolution démographique projeté équivaut à + 0,29 %/an et de traduit par un objectif de création d'environ 380 logements/an.

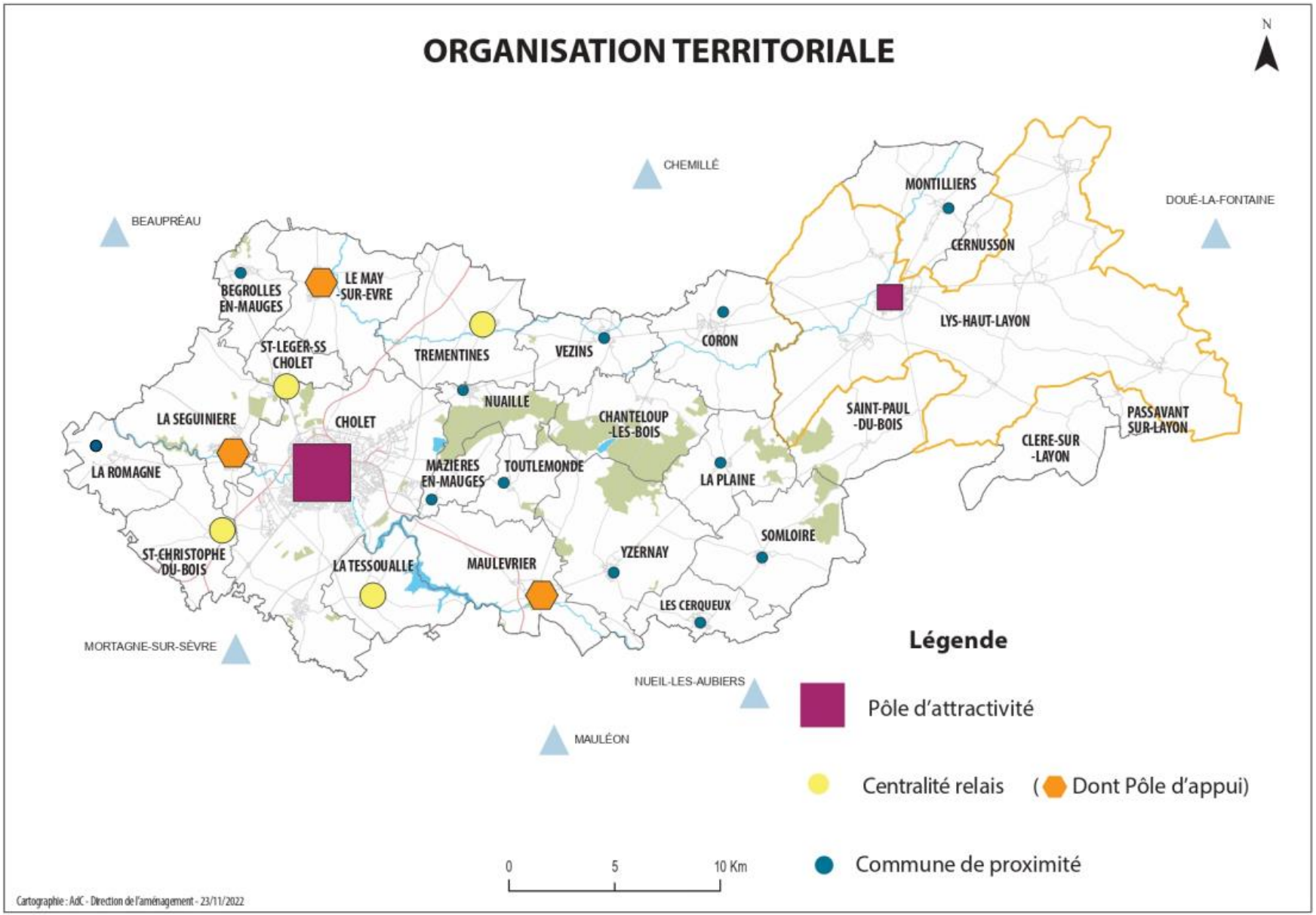
b) Définir un objectif de production de logements en adéquation avec les équilibres démographiques du territoire

Le projet de PLUi-H conforte les objectifs de développement différenciés pour chaque type de pôle, lesquels sont adaptés aux dynamiques économiques et résidentielles des communes et aux enjeux de développement des territoires, et ce dans une logique d'urbanisme des courtes distances. Ces objectifs sont définis dans un souci de maîtrise des impacts du développement sur les espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi que sur les déplacements. Les perspectives de développement selon les pôles sont les suivantes : Les **pôles d'attractivité** doivent renforcer leur développement en termes de production résidentielle, de développement de l'emploi et d'accueil d'équipements et de services. La cohésion sociale y est encouragée par une plus grande diversité des formes et des statuts résidentiels. Dans le cadre d'une maîtrise du développement, des formes urbaines plus denses sont impulsées grâce à des objectifs de densité renforcés. La réussite du projet est également indissociable de la qualité de desserte en transport collectif et de l'accessibilité routière, notamment pour Lys-Haut-Layon.

Les **centralités relais**, en tant que communes de première couronne choletaise, doivent bénéficier d'un potentiel de développement résidentiel significatif. L'offre de logements sera différente, mais complémentaire à celle de Cholet. Le projet vise à s'appuyer sur la proximité de ces communes avec la ville de Cholet pour renforcer l'attractivité de cette dernière, notamment en ce qui concerne le développement de l'emploi, des équipements et des services. Les perspectives de développement de ces communes s'orientent vers un renforcement de leur dynamisme et de leur rayonnement.

Les **communes de proximité** sont distinguées des centralités relais, car elles sont caractérisées par un dynamisme plus modéré. Ainsi, les perspectives de développement résidentiel qui leur sont attribuées sont moins importantes et doivent contribuer au maintien voire au développement léger de la population communale, des équipements, services et commerces.

Les **autres communes**, bien qu'elles ne soient pas identifiées, bénéficient d'un modeste potentiel de développement destiné à permettre le maintien de la population et, de fait, le maintien du niveau d'équipement existant.


ORGANISATION TERRITORIALE
N
CHEMILLÉ
BEAUPRÉAU
DOUÉ-LA-FONTAINE
MONTILLIERS
CERNUSSON
BEGROLLES EN-MAUGES
LE MAY -SUR-EVRE
ST-LEGER-SS CHOLET
TREMENTINES
VEZINS
CORON
LYS-HAUT-LAYON
NUAILLE
LA SEGUINIERE
CHOLET
CHANTELOUP -LES-BOIS
SAINT-PAUL -DU-BOIS
PASSAVANT SUR-LAYON
CLERE-SUR -LAYON
LA ROMAGNE
MAZIERES EN-MAUGES
TOUTLEMONDE
LA PLAINE
SOMLOIRE
ST-CHRISTOPHE DU-BOIS
LA TESSOUALLE
MAULEVRIER
YZERNAY
LES CERQUEUX
MORTAGNE-SUR-SÈVRE
NUEIL-LES-AUBIERS
MAULÉON
Légende
Pôle d'attractivité
Centralité relais
(Dont Pôle d'appui)
Commune de proximité
0
5
10 Km
Cartographie : AdC - Direction de l'aménagement - 23/11/2022

ORIENTATION 2 : DÉVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT ADAPTÉE AUX ENJEUX DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET À LA DIVERSITÉ DES BESOINS DES POPULATIONS

Désireuse de limiter l'artificialisation des sols, Cholet Agglomération se fixe comme objectif que la consommation d'espace sur le volet résidentiel ne dépasse pas 108 ha pour la période 2021-2041.

La détermination de ce volume vise à répondre aux besoins de développement identifiés par la collectivité d'ici 2041 *(cf. la section relative aux objectifs de réduction de consommation foncière pour le volet résidentiel).*

a) Accompagner et favoriser la mobilisation des gisements fonciers

Dans une démarche de prise en compte de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN), l'Agglomération a réalisé à l'été 2022 un inventaire des gisements fonciers, afin de mettre en évidence les disponibilités foncières pouvant être mobilisées au sein des enveloppes urbaines. C'est ainsi que 4 typologies de gisements ont été identifiés : les dents creuses, les potentiels de réhabilitation (friches et logements vacants), les cœurs d'îlot et les divisions parcellaires.

L'objectif est de mobiliser prioritairement ces gisements avant d'envisager des opérations en extension urbaine.

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

Les densités projetées dans les opérations d'habitat varient de 14 logements/ha pour les communes qui ne sont pas qualifiées de pôle à 28 logements/ha pour Cholet. Ces densités moyennes minimales sont identiques à celles du SCoT, hormis pour les 3 communes qualifiées de " centralités relais - pôles d'appui " qui, de par leur rôle particulièrement polarisant, se voient attribuées une densité supérieure à celle des autres centralités relais (20 logements/ha contre 18). Les densités affichées sont à considérer comme des densités « brutes », c'est-à-dire qu'elle sont calculées en fonction du nombre de logements rapporté à la surface totale d'une opération. Les espaces pris en compte sont donc les voiries, les espaces publics et espaces verts de proximité, les ouvrages de collecte des eaux pluviales et bassins de rétention internes au quartier et le renouvellement urbain.

Ces densités sont à considérer comme des densités minimales devant être respectées en moyenne à l'échelle de la commune sur l'ensemble des opérations d'habitat. Ainsi, si certaines opérations peuvent avoir une densité en dessous du seuil minimal communal, la moyenne sera atteinte par d'autres opérations qui seront au-dessus du seuil minimal communal. En guise d'exemple, la densité appliquée aux différentes OAP du territoire de Cholet varie de 16 à 80 logements à l'hectare.

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

Bien que l'aspiration à la maison individuelle demeure une tendance prégnante dans le Choletais, la collectivité souhaite favoriser une diversité des logements, tant dans leur forme (habitat intermédiaire et collectif) que dans leur taille (T1, T2, etc.), afin de faciliter le parcours résidentiel des ménages et tendre vers des formes urbaines plus qualitatives. Pour se faire, Cholet Agglomération s'est appuyé sur une étude spécifique de besoins, afin de déterminer les typologies de logements à promouvoir en corrélation avec les tranches d'âge et les revenus des populations existantes et à accueillir.

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

Au 1er janvier 2022, le parc locatif public du territoire compte 6 982 logements (source : RLPS). Il est concentré à Cholet et l'offre est peu en lien avec le niveau occupé par les communes dans l'armature urbaine et avec les dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

Dans un contexte où trois communes sur les quatre qui sont tenues de disposer d'une offre de 20 % de logements de ce type sont déficitaires (Lys-Haut-Layon, La Séguinière et Le May-sur-Èvre ; Cholet remplissant ses objectifs) et que le nombre de demandeurs et les signes de tension sur le parc s'accroissent, Cholet Agglomération souhaite favoriser la production de logements publics, afin de répondre aux besoins d'une partie de sa population.

e) Répondre aux besoins des populations spécifiques

Dans un objectif de cohésion sociale, Cholet Agglomération souhaite répondre aux attentes de l'ensemble de la population, notamment des publics les plus fragiles, des jeunes, des personnes en situation de perte d'autonomie ou encore des gens du voyage.

ORIENTATION 3 : ENGAGER LE PARC BÂTI DANS UNE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

a) Poursuivre la requalification du bâti existant

Depuis une trentaine d'années et comme cela a été le cas au niveau national, les communes de Cholet Agglomération ont développé leurs quartiers d'habitation principalement en périphérie. Cette situation a fait apparaître des dysfonctionnements dans les centres-villes et les centres-bourgs : augmentation des logements vacants, développement de logements indignes, dégradation des façades des bâtiments, fermetures de commerces, délaissement des espaces publics, dévalorisation du cadre de vie, départs des ménages, etc.

Afin de redonner de l'attractivité à l'ensemble des bourgs du territoire, Cholet Agglomération souhaite favoriser les conditions permettant la reconquête des centralités, à travers les dispositions de son document d'urbanisme et la mise en place d'autres outils en parallèle (programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain, OPAH-RU Multisites, etc.).

b) Poursuivre la rénovation du bâti existant vers la transition énergétique

Dans un contexte où Cholet Agglomération comptabilise plus de 40 % de résidences principales construites avant 1970, c'est-à-dire avant la première réglementation thermique (1974), les perspectives d'amélioration du parc apparaissent importantes.

En lien avec son Plan Climat Air Énergie (PCAET), Cholet Agglomération souhaite favoriser le développement de logements faiblement consommateurs, voire producteurs d'énergies.

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

Dans un contexte où les hébergements collectifs (EHPAD et résidences autonomie/services) ne sont et ne seront pas dimensionnés pour accueillir l'ensemble des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite, Cholet Agglomération souhaite permettre la mise en place d'un environnement plus favorable au maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie, en favorisant les conditions permettant de les accueillir sereinement.

SECTION 3 : Renforcer la qualité de vie des choletais

ORIENTATION 1 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LA QUALITÉ ET LA VARIÉTÉ PAYSAGÈRE

Cholet Agglomération prend en compte les enjeux liés à la Trame Verte et Bleue en préservant les fonctionnalités écologiques des espaces naturels remarquables, et en conciliant les enjeux de préservation à différentes échelles, tout en assurant les besoins de développement du territoire.

Dans ce cadre, la collectivité a mis en œuvre un inventaire de connaissance des haies en 2018-2019, en concertation avec les 4 structures porteuses de SAGE présentes sur le territoire, les services de l'État et la Chambre d'Agriculture de Maine-et-Loire. La méthodologie de hiérarchisation des haies a permis d'identifier 5 niveaux d'enjeux (de très faible à très fort), chacun d'entre eux comprenant un critère relatif à la fonctionnalité hydraulique et un critère relatif à la fonctionnalité biologique.

Le souhait politique est de préserver les espaces sensibles aux abords des cours d'eau et vallons en y limitant les futures constructions et aménagements.

En matière de protection des arbres, une politique forte est menée, notamment sur la Ville de Cholet où un barème de l'arbre a été mis en place (en cas de suppression, mise en œuvre d'une amende liée à une estimation financière réalisée sur la base d'un inventaire réalisé par la commune sur le domaine public et privé).

Enfin, dans le cadre des extensions futures, Cholet Agglomération souhaite renforcer l'intégration paysagère des futures opérations d'aménagement, en préservant les haies situées à l'interface entre les futures constructions et les parcelles agricoles/naturelles.

ORIENTATION 2 : CONFORTER LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE ET ÉCOLOGIQUE, ET RENFORCER LE « POUMON VERT » DU TERRITOIRE

Les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB), à savoir les réservoirs de biodiversité majeurs et secondaires (massifs forestiers, lac du Verdon, étang de Beaurepaire), ainsi que les continuités écologiques (cours d'eau et haies) composent un continuum écologique qu'il est nécessaire de protéger.

Concernant les zones humides, deux types d'inventaires ont été réalisés dans le cadre du projet. Le premier est un inventaire de connaissances communal, où la hiérarchisation des zones humides se base sur les 3 principales fonctionnalités : hydraulique, épuratrice et écologique, ce qui a permis de dégager 3 niveaux d'enjeux (faible, moyen et fort). Le second est un inventaire au titre de la loi sur l'eau (carottages réguliers) sur les sites d'extension retenus.

ORIENTATION 3 : ASSURER UNE GESTION ÉQUILIBRÉE ET DURABLE DE L'EAU

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

Dans un contexte de réchauffement climatique, Cholet Agglomération souhaite favoriser l'écoulement des eaux pluviales et leur infiltration dans les différents milieux, urbain ou rural. Le règlement du PLUi impose des surfaces perméables, dans le cadre des aménagements projetés, tant pour l'habitat que pour l'économie ou les équipements. Dans le cadre des futures opérations, la collectivité entend ainsi promouvoir les techniques alternatives au tout tuyau en ayant recours à la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP). Outre l'impact positif sur l'environnement, cette gestion intégrée des eaux pluviales offre une qualité paysagère aux futurs projets.

b) Maintenir et reconquérir la qualité de l'eau des sites naturels de baignade

Cholet Agglomération souhaite préserver la qualité des eaux des deux sites naturels de baignade du territoire, en particulier pour des raisons d'ordre sanitaire.

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

Cholet Agglomération affiche la volonté de préserver les périmètres concernés par les aires d'alimentation des captages d'eau potable (Ribou et Rucette), pour lesquels des plans d'action eau potable sont mis en œuvre.

d) Améliorer les systèmes d'assainissement

Cholet Agglomération souhaite s'assurer que le développement envisagé est compatible avec la capacité d'accueil des communes en matière de réseaux, afin de valoriser les investissements publics réalisés. La collectivité s'attache à mettre aux normes et anticiper les travaux à venir sur les différents systèmes d'assainissement de son territoire, à l'image par exemple de la réalisation d'une future STEP desservant Somloire et La Plaine. En ce sens, un schéma directeur de l'assainissement à l'échelle intercommunale est en cours de réalisation.

ORIENTATION 4 : METTRE EN VALEUR LE PETIT ET LE GRAND PATRIMOINE

Le projet intègre l'objectif de mettre en valeur le patrimoine à différents niveaux :

- en repérant un certain nombre d'éléments bâtis à préserver (petit patrimoine, grandes propriétés / manoirs / résidences d'exceptions hors la ville),
- en identifiant des bâtiments présentant un potentiel de réhabilitation dans l'espace rural et qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination,
- en annexant au projet les servitudes d'utilité publique générant des protections complémentaires sur le patrimoine (SPR de Cholet, servitudes aux abords des monuments historiques).

ORIENTATION 5 : RENFORCER LE LIEN DES CHOLETAIS AVEC LEUR ENVIRONNEMENT DE PROXIMITÉ

Cholet Agglomération porte la volonté de soutenir les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, en encourageant la création de cheminements doux entre les bourgs des communes. C'est dans cette optique qu'un schéma des liaisons douces est en cours d'élaboration à l'échelle de l'intercommunalité.

ORIENTATION 6 : VALORISER L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER COMME SUPPORT DE L'ÉCOTOURISME ET DES PRATIQUES DOUCES

Cholet Agglomération souhaite également développer les voies douces en connexion avec les itinéraires existants, notamment les voies vertes dédiées à la randonnée ou au cyclotourisme.

ORIENTATION 7 : PROPOSER UNE URBANISATION RÉSILIENTE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES ET À L'ACCROISSEMENT DES ÉPISODES CLIMATIQUES EXTRÊMES

Afin de lutter contre les phénomènes d'îlots de chaleur urbains, Cholet Agglomération porte une attention particulière à la préservation des arbres isolés et en alignement en milieu rural et urbain. Ces éléments ponctuels s'inscrivent en « pas japonais », en relai de la trame verte et bleue, au sein des noyaux urbains.

ORIENTATION 8 : FAVORISER LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE ET LA PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

a) Lutter contre la précarité énergétique des bâtiments

Cholet Agglomération soutient activement la réhabilitation du bâti existant notamment par le biais de 2 Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU). La collectivité envisage en outre de mettre en place une 3eme OPAH-RU, afin de couvrir l'ensemble des communes de l'Agglomération.

b) Promouvoir la production d'énergie renouvelable

Cholet Agglomération promeut les énergies renouvelables (photovoltaïsme, éolien, méthanisation, bois-énergie, etc.) et favorise leur développement sur le territoire, tout en prenant en compte les autres enjeux (impact sur les terres agricoles, etc.).

La collectivité incite également les administrés à la mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable et de tout autre dispositif permettant la récupération des eaux de pluie à l'échelle des parcelles.

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

Cholet Agglomération soutient un modèle de développement de ses communes orienté sur la proximité des lieux de résidence, d'emploi et d'équipements.

ORIENTATION 9 : PROTÉGER LA SANTÉ PUBLIQUE EN LIMITANT LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE ET EN AMÉLIORANT L'OFFRE DE MOBILITÉ

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

Cholet Agglomération promeut la création de liaisons pédestres et cyclables, afin d'offrir une alternative aux déplacements motorisés du quotidien et de permettre l'accès aux principaux pôles générateurs de déplacements.

b) Poursuivre le développement d'une offre de transport public concurrentielle à l'auto-solisme

Cholet Agglomération souhaite rééquilibrer les modes de déplacements au profit des transports collectifs en optimisant les réseaux de transports urbains et périurbains, en aménageant un Pôle d'Échanges Multimodal (PEM) à Cholet, en renforçant les services de mobilité, en promouvant le développement des transports solidaires, mais aussi en soutenant la réhabilitation de la ligne ferroviaire Cholet-Les Herbiers.

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

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

Afin de favoriser l'attractivité du territoire, Cholet Agglomération souhaite consolider les relations du territoire avec l'extérieur et optimiser ses échanges internes liés à la vie quotidienne.

d) Développer un mix énergétique

Dans un contexte d'adaptation au changement climatique et de limitation de l'utilisation des énergies fossiles, Cholet Agglomération souhaite favoriser la transition de ses flottes vers des énergies renouvelables, mais aussi permettre l'implantation de solutions de recharge pour les véhicules décarbonés.

ORIENTATION 10 : PROTÉGER LA POPULATION DES RISQUES ET NUISANCES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Cholet Agglomération a intégré le volet risques et nuisances au projet, en limitant l'exposition des populations à ces derniers, notamment dans le cadre des secteurs d'extension de l'habitat, et ce dans un souci de sécurité et de salubrité publique.

Par ailleurs, la population pourra s'informer des risques et nuisances à travers la lecture du Rapport de Présentation du PLUi-H et des pièces annexes du dossier.

ORIENTATION 11 : PRENDRE EN COMPTE DURABLEMENT LA GESTION DES DÉCHETS

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

Cholet Agglomération souhaite permettre l'implantation d'équipements de gestion des déchets, notamment à travers la réorganisation des déchetteries et éco-points du territoire, laquelle permettra d'optimiser les déplacements de chacun et de valoriser un plus large panel de déchets.

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

Comme évoqué précédemment (cf. orientation 6 du 1er axe du PADD), Cholet Agglomération souhaite permettre l'implantation de sites de valorisation et d'élimination de déchets inertes sur son territoire, notamment sur la partie est de l'intercommunalité, où la capacité de prise en charge de ce type de déchets est plus lâche.

Parallèlement, afin de limiter la production de déchets inertes, Cholet Agglomération souhaite favoriser les aménagements urbains et les constructions économe en matériaux, ainsi que le développement des ressourceries.

ORIENTATION 12 : OPTIMISER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

L'ensemble des communes de Cholet Agglomération a manifesté le souhait de pouvoir maintenir ses équipements et permettre leur évolution sur les 15 ans à venir. Dans cette optique, il s'agit de garantir un niveau d'équipements adapté aux besoins de la population actuelle et à venir, et de s'assurer de leur pérennité.

ORIENTATION 13 : FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

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

C'est dans ce contexte que Cholet Agglomération, en partenariat avec les opérateurs spécifiques, souhaite garantir une couverture numérique complète du territoire en Très Haut Débit (THD), aussi bien en termes de réseau fixe que mobile.

Chapitre 2 : Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

La consommation d'espace est définie par la loi Climat et Résilience comme *« la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné »*. Autrement dit, la consommation d'espaces naturels, agricole et forestiers correspond à toute surface de terre sur laquelle est réalisé un « aménagement » qui implique un changement d'usage ne permettant pas d'envisager un retour rapide et aisé de l'intégralité de cette surface ou de cette espace vers son statut initial (naturel, agricole et forestier).

La consommation d'espace est déterminée, à l'appui de photos aériennes entre 2 dates et complétée d'informations de terrain, pour toutes parcelles au-delà de l'enveloppe urbaine à la date d'étude initiale, qui ont fait l'objet d'une construction ou d'une viabilisation : desserte par une voie ou aménagement d'un équipement. En complément, et dans le cas des lotissements et des ZAC, l'assiette foncière du projet est considérée comme consommé dès l'étape de viabilisation. Pour les opérations qui font l'objet de tranches d'aménagement, la consommation foncière sera calculée pour la viabilisation de chaque tranche.

Aussi, tout espace dit « naturel » au sein d'une opération d'aménagement qui forme un continuum avec les espaces naturels, agricoles et forestier n'est pas compté comme de la consommation d'espace. Cette notion de continuum s'étudie au regard de sa linéarité. En cas d'obstacles urbains, voirie, constructions, l'espace sera inclus comme de la consommation d'espace.

SECTION 1 : Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace à vocation d'habitat et d'équipement

I. LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

a) Une ambition démographique corrélée aux besoins du territoire

1. À l'échelon national : le ralentissement de la croissance démographique, une réalité

Pour rappel, l'évolution de la population dépend de 2 facteurs :

- le solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès
- le solde migratoire : différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties.

Au 1er janvier 2025, la population résidant en France est estimée à 68,6 millions d'habitants. Le nombre d'habitants a ainsi grimpé d'environ 170 000 entre 2023 et 2024, soit +0,25 %/an.

Malgré une légère hausse de la croissance démographique nationale constatée entre 2020 et 2025 (+ 0,34 %/an) vis-à-vis de la période 2015-2020 (+ 0,31 %), celle-ci ralentit de manière assez linéaire depuis 25 ans.

Évolution du taux de croissance démographique à l'échelle nationale entre 2000 et 2025					
Période	2000-2005	2005-2010	2010-2015	2015-2020	2020-2025
Taux de croissance annuel (France)	0,72 %	0,59 %	0,55 %	0,31 %	0,34 %

Source : INSEE

Depuis 20 ans, le solde naturel s'est en effet considérablement réduit en France, passant d'environ + 300 000 en 2006 à + 15 000 en 2024 (données provisoires), sous le double effet de la diminution du nombre de naissances (660 000 en 2024 contre 830 000 en 2006) et de l'augmentation du nombre de décès (650 000 en 2024 contre 530 000 en 2006). Dans le même temps, le solde migratoire a légèrement augmenté, passant de + 110 000 en 2006 à + 150 000 en 2024 (données provisoires), mais sans commune mesure avec la réduction du solde naturel. Au final, alors que le solde démographique atteignait + 415 000 en 2006, il a chuté à + 170 000 en 2024 (données provisoires).

Décomposition de la croissance démographique nationale entre 2006 et 2024					
	Nombre de naissances	Nombre de décès	Solde naturel	Solde migratoire	**TOTAL**
2006	829 000	527 000	302 000	112 000	**414 000**
2007	819 000	531 000	288 000	74 000	**362 000**
2008	828 000	543 000	285 000	57 000	**342 000**
2009	825 000	548 000	277 000	32 000	**309 000**

2010	833 000	551 000	282 000	39 000	**321 000**
2011	823 000	545 000	278 000	30 000	**308 000**
2012	821 000	570 000	251 000	72 000	**323 000**
2013	811 000	569 000	242 000	100 000	**342 000**
2014	819 000	559 000	260 000	32 000	**292 000**
2015	799 000	594 000	205 000	40 000	**245 000**
2016	784 000	594 000	190 000	65 000	**255 000**
2017	770 000	606 000	164 000	155 000	**319 000**
2018	759 000	610 000	149 000	201 000	**350 000**
2019	753 000	613 000	140 000	128 000	**268 000**
2020	735 000	669 000	66 000	140 000	**206 000**
2021	742 000	662 000	80 000	190 000	**270 000**
2022 (p)	726 000	675 000	51 000	152 000	**203 000**
2023 (p)	678 000	639 000	39 000	152 000	**191 000**
2024 (p)	663 000	646 000	17 000	152 000	**169 000**

(p) : données provisoires

Source : INSEE

2. À l'échelle régionale : une croissance démographique robuste

Le fléchissement démographique que connaît la France est moins visible dans la région Pays de la Loire, dont la croissance démographique annuelle a comparativement moins ralenti, passant de 0,85 %/an sur la période 2006-2014 à + 0,62 %/an sur la période 2014-2022 (source : INSEE). Comme à l'échelle nationale, le solde naturel a largement diminué depuis 20 ans (passage de + 16 000 en 2006 à + 500 en 2022), en lien d'une part avec la diminution de la fécondité et d'autre part avec le vieillissement de la population. Toutefois, sur cette même période, le solde migratoire a cru de 50 % (passage de + 16 000 en 2006 à 25 000 en 2023). Au final, les Pays de la Loire accueillent depuis 2006 environ 25 000 nouveaux habitants chaque année.

En termes de prospective, l'INSEE place les Pays de la Loire comme la 2e région ayant le taux de croissance démographique le plus élevé d'ici 2050 (350 000 supplémentaires par rapport à 2020), derrière l'Occitanie. Conjuguant dynamisme économique à attractivité résidentielle, la région a de surcroît contribué à hauteur de 18 % à la création d'emplois nationale sur la période 2010-2020, alors qu'elle ne représente que 5% de la population française (source : INSEE).

3. Au niveau local : une croissance démographique récente modérée et une ambition future raisonnable

Analyse de la croissance démographique passée

Entre 2006 et 2022, la population de Cholet Agglomération est passée de 100 535 à 104 711 habitants, soit une croissance démographique de l'ordre de + 0,25 %/an, répartie ainsi :

- Cholet : - 0,06 %/an
- Lys-Haut-Layon : + 0,19 %/an
- Centralités relais - pôles d'appui : + 0,57 %/an
- Autres centralités relais : + 0,76 %/an
- Communes de proximité : + 0,77 %/an
- Autres communes : + 0,46 %/an

La croissance démographique à l'échelle de Cholet Agglomération a légèrement ralenti au fur et à mesure de la période, passant de + 0,29 %/an entre 2006 et 2014 à + 0,22 %/an entre 2014 et 2022. Il est à noter un millésime 2021 particulier, car c'est la seule année, depuis l'annualisation du recensement à l'échelle nationale en 2006, où la population de l'intercommunalité a diminué, et l'occurrence assez fortement (- 400 habitants), sans que l'on puisse en identifier les raisons.

En retranchant cette année atypique du calcul, les statistiques de l'INSEE démontrent, toutes proportions gardées, un dynamisme certain de Cholet Agglomération, territoire où la croissance démographique demeure linéaire sur les 15 dernières années, en dépit du ralentissement constaté aux échelles nationale et régionale.

Les scenarii démographiques envisagés

Dans un premier temps, trois scenarii démographiques ont été envisagés par les élus de Cholet Agglomération.

Le 1er scénario ambitionnait une croissance modérée, de l'ordre de + 0,15 %/an, répartie ainsi :

- Cholet : + 0,08 %/an

- Lys-Haut-Layon : - 0,07 %/an
- Centralités relais (dont centralités relais - pôles d'appui) : + 0,36 %/an
- Communes de proximité : + 0,22 %/an
- Autres communes : + 0,03 %/an

Le 2ème scénario ambitionnait une croissance assez soutenue, de l'ordre de + 0,35 %/an, répartie ainsi :

- Cholet : + 0,26 %/an
- Lys-Haut-Layon : + 0,12 %/an
- Centralités relais (dont centralités relais - pôles d'appui) : + 0,57 %/an
- Communes de proximité : + 0,42 %/an
- Autres communes : + 0,15 %/an

Le 3ème scénario ambitionnait une croissance soutenue, de l'ordre de + 0,50 %/an, répartie ainsi :

- Cholet : + 0,41 %/an
- Lys-Haut-Layon : + 0,28 %/an
- Centralités relais (dont centralités relais - pôles d'appui) : + 0,77 %/an
- Communes de proximité : + 0,56 %/an
- Autres communes : + 0,23 %/an

Ces 3 scenarii envisageaient une répartition plus équilibrée des nouveaux habitants sur l'ensemble du territoire avec le retour à l'équilibre des groupes typologiques ayant perdu des habitants entre 2013 et 2018 et une croissance un peu moins soutenue des communes les plus dynamiques. L'accroissement démographique se confirmerait dans la ville-centre de Cholet qui concentre équipements et services à la population.

Ces scenarii avaient toutefois l'inconvénient de renforcer les effets de périurbanisation en concentrant la majorité des nouveaux habitants dans les communes de 1er, voire 2e couronne, à contre-courant donc de la logique d'urbanisme des courtes distances.

Le choix d'un scénario ambitieux, mais raisonnable

C'est dans ce contexte que Cholet Agglomération a finalement choisi un scénario « médian », de l'ordre de + **0,29 %/an entre 2026 et 2041** (dont + 0,36 %/an entre 2026 et 2031), qui devrait permettre au territoire d'accueillir 112 000 habitants à l'horizon 2041.

Cette ambition légèrement plus soutenue sur les 6 premières années d'application du PLUi-H est notamment liée à une croissance significative d'ici 2030 de l'activité de 2 entreprises d'envergure nationale : Thales à Cholet, et L'Abeille à Mazières-en-Mauges. Alors que le 1er établissement cité comptait 900 salariés en 2010, puis 1 700 en 2020, il devrait en accueillir 2 800 à cet horizon, tous localisés au sein du nouveau site de la Touche au nord de Cholet. Le second établissement, initialement basé à Cholet, a été transféré courant 2023 au sein de la zone d'activités de l'Appentière à Mazières-en-Mauges. Ce déménagement-extension s'est accompagnée du doublement du nombre de salariés, passant ainsi de 125 à 250. C'est dans ce contexte d'accélération du dynamisme économique que Cholet Agglomération a organisé en février 2022 et octobre 2023 des « Rencontres de l'Habitat », afin d'entendre les témoignages des acteurs locaux du développement économique et de l'habitat (directeurs d'entreprises, investisseurs, aménageurs, notaires ou encore courtiers). Ces derniers ont unanimement conforté l'idée que le Choletais, point de rencontre de nombreux axes de communication et au centre d'un rectangle formé par les villes de Nantes, Angers, Saumur et La Roche-sur-Yon, accueille un tissu économique dynamique, structuré à dominante industrielle, et constitue une locomotive économique pour l'ensemble des Pays de la Loire (2e bassin industriel régional, taux de chômage le 25e plus faible des 302 zones d'emplois de France, etc.). Dans un contexte où la majorité des employés souhaite habiter à proximité de leur lieu d'emploi et de nécessaire limitation des émissions de gaz à effet de serre, Cholet Agglomération doit être en mesure de répondre à la demande croissante de logements sur son territoire.

La croissance démographique projetée par Cholet Agglomération se répartit ainsi :

- Cholet : + 0,36 %/an (soit + 3 530 habitants d'ici 2041)
- Lys-Haut-Layon et centralités relais – pôles d'appui : + 0,30 %/an (soit + 1 325 habitants d'ici 2041)
- Autres centralités relais : + 0,25 %/an (soit + 1 305 habitants d'ici 2041)
- Communes de proximité : + 0,10 %/an (soit + 1 183 habitants d'ici 2041)
- Autres communes : + 0,05 %/an (soit + 53 habitants d'ici 2041),

Le taux de croissance varie ici en fonction de la place de chacune des communes dans l'armature urbaine. Dans une logique d'urbanisme des courtes distances, il s'agit en effet de rapprocher les habitants des emplois, tout en veillant à préserver la vitalité de l'ensemble des communes.

b) Du scénario démographique à la traduction résidentielle

1. L'évaluation des besoins en logements

Après avoir fixé son objectif d'accueil de 7 500 nouveaux habitants d'ici 2041, l'exercice a consisté en la détermination du nombre de logements nécessaires pour atteindre cette ambition démographique

Les besoins en logements se définissent par la somme des deux paramètres suivants :

- le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population (le « point mort »),
- le nombre de logements nécessaires pour accroître la population (la croissance démographique)

Définitions

Le « point mort » correspond au nombre de logements qu'il convient de produire pour maintenir une population constante sur un territoire et sur une période d'observation donnée. Cette évolution intrinsèque au parc de logements, qui génère des besoins ou des excès en logements, se compose des 3 variables suivantes :

- la fluidité du parc. C'est l'étude de la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants. Cela permet d'évaluer le potentiel de récupération de logements vacants ou sous-occupés qui serait réintroduit au gré des ventes ou des changements d'affectation dans le parc des résidences principales.
- le renouvellement du parc. C'est la différence entre les créations nettes de logements (par découpage d'une habitation en plusieurs appartements, ou bien par changement de destination) et les sorties nettes de logements (par démolitions).
- le desserrement des ménages. C'est l'analyse de l'évolution du nombre de personnes par ménage. Sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication des familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue en France de manière quasi continue.

Analyse rétrospective

Avant d'évaluer leurs besoins futurs en logements, Cholet Agglomération a évalué les dynamiques résidentielles à l' œuvre au cours de 2 périodes passées :

- 2006-2014 : besoin de 528 logements/an (source : Cholet Agglomération), se décomposant ainsi :
    - « point mort » : 394 logements/an
        - variation du nombre de résidences secondaires : + 13 logements/an
        - variation du nombre de logements vacants : + 65 logements/an
        - desserrement des ménages : + 200 logements/an
        - renouvellement du parc : + 116 logements/an
    - croissance démographique : 134 logements/an

- 2013-2017 : besoin de 396 logements/an (source : Guy Taïeb Conseil), se décomposant ainsi :
    - « point mort » : 252 logements/an
        - variation du nombre de résidences secondaires : + 51 logements/an
        - variation du nombre de logements vacants : - 62 logements/an
        - desserrement des ménages : + 225 logements/an
        - renouvellement du parc : + 38 logements/an
    - croissance démographique : 144 logements/an

Le besoin en logements a ainsi largement décru sur la période d'analyse la plus récente (2013-2017). Cela s'explique en grande partie par la tension sur le marché du logement, qui généra une diminution du nombre de logements vacants (- 62/an), alors que la tendance était plutôt à leur augmentation (+ 65/an) sur une période plus ancienne (2006-2014).

Les besoins en logements futurs

Pour rappel, le SCoT prévoyait pour 2019-2034 un besoin en logements estimé à 597/an (source : Cholet Agglomération) :

- « point mort » : 416 logements/an
    - variation du nombre de résidences secondaires : + 13 logements/an
    - variation du nombre de logements vacants : + 116 logements/an
    - desserrement des ménages : + 222 logements/an
    - renouvellement du parc : + 65 logements/an
- croissance démographique : 181 logements/an

Comme expliqué plus haut, cette estimation faite en 2018 était basée sur une période d'analyse (2006-2014) où les logements vacants avaient tendance à augmenter à l'échelle de l'Agglomération (passage de 2 136 à 3 066 d'après l'INSEE).

Or le nombre de logements vacants a ensuite considérablement diminué à l'échelle de l'intercommunalité (2 623 en 2021 d'après l'INSEE), ce qui rend l'estimation des logements du SCoT, a posteriori, contestable.

C’est ainsi que les besoins en logements 2026-2041 ont été estimés en prenant en compte comme base de calcul la période 2013-2017 évoquée plus haut, où le point mort a considérablement diminué sous l’effet notamment de la diminution du nombre de logements vacants. Les variables retenues sont :

- une stabilisation du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels : 0 logement/an.
- une légère réduction de la vacance : - 3 logements/an. Celle-ci pourrait s’approcher du taux de 4,7 % en 2041 (contre 5,3 % en 2020). L’enjeu est de réduire la vacance structurelle, c’est-à-dire celle liée à l’inadaptation des logements à la demande, le plus souvent du fait de leur faible qualité, tout en maintenant une certaine fluidité pour permettre la rotation au sein du parc. L’objectif de réduction de la vacance est modulé selon les communes et leur niveau de polarité.
- un ralentissement du desserrement : + 171 logements/an. L’accueil de ménages avec enfants doit permettre de limiter les effets de la baisse de la taille moyenne des ménages engendrée par les phénomènes de vieillissement de la population, de décohabitation et de séparation. Un taux de desserrement de l’ordre de - 0,36 % par an conduirait à une taille moyenne des ménages de 2,14 en 2041. Ce taux est modulé selon les communes et leur niveau de polarité.
- un ralentissement du renouvellement du parc (remplacement des logements détruits et désaffectés) : + 25 logements/an. Celui-ci est estimé de l’ordre de 0,05 % en moyenne par an, sous l’effet de la démolition des destructions de logements vétustes pour renouveler le parc et réaliser des opérations plus denses.

Ainsi, le point mort prévisionnel représente un total de **193 logements/an à l’horizon 2041.**

Additionné aux 189 logements/an permettant la croissance démographique de 0,29 %/an (cf.III-3), cela génère un besoin total de 382 logements/an sur Cholet Agglomération pour la période 2026-2041, soit au total 5 736 logements, répartis de la manière suivante :

- Cholet : 3 255 logements, soit 57 % du total
- Lys-Haut-Layon : 314 logements, soit 5 % du total
- Centralités relais : 1 427 logements, soit 25 % du total,
- Communes de proximité : 685 logements, soit 12 % du total
- Autres communes : 55 logements, soit 1 % du total.

II. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS A VOCATION D’HABITAT

Conformément aux dispositions de l’article L.151-4 du code de l’urbanisme, le rapport de présentation analyse les capacités de densification et de mutation de l’ensemble des espaces bâtis.

a) Analyse des gisements fonciers à vocation d'habitat identifiés par le SCoT

Dans le cadre de la révision du SCoT, approuvée en février 2020 et au regard des enveloppes urbaines déterminées au regard de la méthodologie exposée dans le tome 1 du rapport de présentation, une étude des potentiels de densification à vocation d'habitat au sein des enveloppes urbaines a été réalisée, définies par ledit document comme évoqué au point XVI. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES. L'objectif est d'assurer par cette analyse une modération efficiente de l'extension urbaine.

L'étude réalisée s'est appuyée sur la méthodologie suivante :

- **Phase 1 – Identification** : les parcelles potentiellement mobilisables ont été identifiées via une recherche par données SIG des parcelles non bâties, lesquelles ont été confrontées aux vues aériennes (friche urbaine, espace vert, potager indépendant, etc.),
- **Phase 2 – État des lieux** : un tableau décrivant la situation des parcelles répertoriées (adresse, propriétaire, zonage, servitudes, etc.) a été réalisé.
- **Phase 3 – Visite de terrain** : les résultats théoriques ont été comparés avec la réalité du terrain. Les données collectées ont été, à cette occasion, complétées par l'identification du bâti à réhabiliter et illustrées par des photographies.
- **Phase 4 – Validation par les élus** : les résultats ont été présentés aux élus, affinés grâce à leur connaissance du terrain, puis validés.
- **Phase 5 – Calcul du potentiel en logements** : le nombre de logements réalisable sur chaque parcelle a été estimé en fonction des objectifs de densité préconisés dans le SCoT de Cholet Agglomération et au regard de la faisabilité offerte par le site (topographie, enclavement, contexte ...).

Les résultats de cette étude des gisements fonciers a permis de fixer un objectif général de production de 29 % des logements projetés au sein des enveloppes urbaines, réparti par communes comme suit :

Niveau de polarité	Communes	Pourcentage de production de logements dans l'enveloppe urbaine entre 2019 et 2034
Pôles d'attractivité	Cholet Lys-Haut-Layon	40 % 30 %
Centralités relais	La Séguinière Maulévrier Le May-sur-Evre La Tessoualle Trémentines Saint-Christophe-du-Bois Saint-Léger-sous-Cholet	10 % 30 % 10 % 10 % 10 % 20 % 20 %
Communes de proximité	Nuaillé Bégrolles-en-Mauges	20 % 20 %

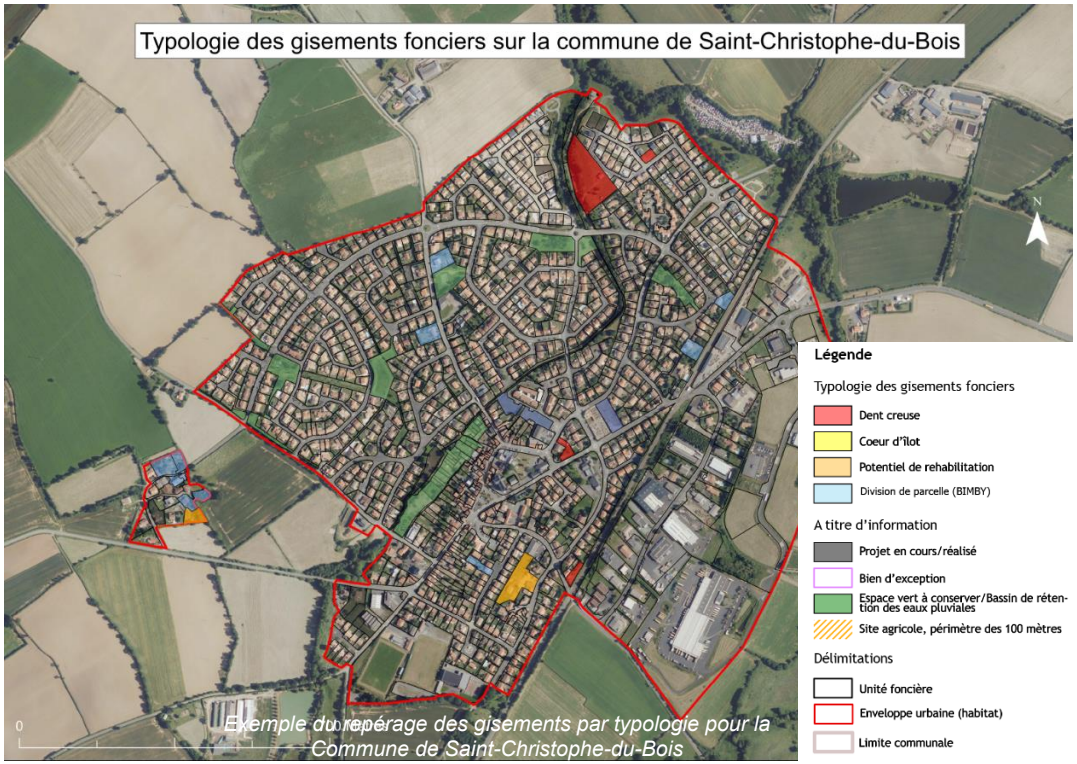
	Vezins	10 %
	La Romagne	10 %
	Coron	20 %
	Yzernay	20 %
	Montilliers	20 %
	Les Cerqueux	10 %
	Mazières-en-Mauges	10 %
	La Plaine	20 %
	Somloire	20 %
	Toutlemonde	10 %
Autres communes	Saint-Paul-du-Bois	50 %
	Chanteloup-les-Bois	40 %
	Cléré-sur-Layon	50 %
	Cernusson	50 %
	Passavant-sur-Layon	40 %

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, l'état des lieux réalisé a été repris et actualisé, notamment en supprimant les parcelles désormais bâties, en s'appuyant sur les autorisations d'urbanisme délivrées, et en complétant l'analyse : ajout des cœurs d'îlots et des ensembles constitués par des fonds de jardin et identification des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.

b) Analyse de la dureté foncière des gisements

Les gisements fonciers identifiés, comme indiqué préalablement, ont été répartis en plusieurs typologies :

- **Potentiel de divisions parcellaires** : unités foncières bâties et contiguës de plus de 1 000 m² susceptibles de faire l'objet de divisions parcellaires pour la construction de nouveaux logements, en écartant les terrains ne pouvant être divisés (exemple : disposition de la maison au centre de la parcelle, présence d'annexe ou de piscine)
- **Dents creuses** : parcelles non bâties de plus de 250 m² et encadrées de part et d'autre par des parcelles construites et qui appartiennent à 1 ou 2 propriétaires (parcelle intégrale ou division parcellaire non majoritaire). On retrouve 2 localisations possibles : lotissement (en cours de commercialisation) ou hors lotissement.
- **Potentiel de réhabilitation (friche ou vacance)** : parcelles ayant fait l'objet d'un aménagement par le passé et qui présentent un potentiel de renouvellement (opération démolition/reconstruction, réhabilitation, etc.) pour la réalisation de nouveaux logements ; les terrains destinés à des projets autres qu'à vocation d'habitat (économie, commerce, équipement, etc.) ont été écartés.
- **Cœurs d'îlots** : ensemble de parcelles non bâties appartenant à de multiples propriétaires (à partir de 3) faisant plus de2 000 m² et présentant une majorité de parcelles divisibles.



Exemple du repérage des gisements par typologie pour la Commune de Saint-Christophe-du-Bois

- **Projet d'habitat en cours/réalisé** : toutes parcelles construites, en cours de construction ou pour lesquelles une autorisation d'urbanisme a été accordée depuis moins de 2 ans ou pour lesquelles un projet d'aménagement est en cours de réflexion.
- **Projet d'équipement en cours ou réalisé** : projets à vocation d'équipement public ou privé.
- **Espaces verts, bassin de rétention et jardins partagés** : parcs, espaces verts, bassin de rétention et jardins ouvriers à conserver pour leur qualité d'espace de respiration.
- **Bien d'exception** : domaines, châteaux, maisons bourgeoises et/ou manoir qu'il semble intéressant de préserver.
- Gisements fonciers exclus du fait de risques naturels (zone inondable, etc.) ou de contraintes agricoles ou autres (dans le périmètre de moins de 100 mètres d'une exploitation agricole, connaissance de la pollution du sol, etc.).

Seules les 4 premières typologies (potentiel de divisions parcellaires, dents creuses, potentiel de réhabilitation et cœurs d'îlot) ont été retenues comme gisements mobilisables durant la vie du PLUi-H. Le potentiel de divisions parcellaires (BIMBY) ne fait pas l'objet de l'analyse de la dureté foncière.

La dureté foncière correspond à la facilité (ou non) à mobiliser un potentiel foncier dans l'objectif de l'urbaniser. Plus la dureté est élevée, plus le foncier est difficile à mobiliser à court terme. La grille d'analyse de la dureté foncière s'appuie sur 2 critères : les caractéristiques du gisement et l'environnement du gisement. La somme de ces critères permet d'obtenir une note globale, cette dernière permettant alors de classer les gisements comme suit :

- Dureté faible : mobilisation facile / court terme (0 à 5 ans)
- Dureté moyenne : mobilisation à moyen terme (5 à 10 ans)
- Dureté forte : mobilisation complexe / à long terme (au-delà des échéances du PLUi-H)

Plusieurs systèmes de notation ont été testés pour estimer la dureté foncière des gisements :

Critères	Notation 1	Notation 2	Notation 3
Caractéristiques du gisement			
Critère 1 : capacité de mobilisation du foncier • Contrainte faible (propriété publique ou privé unique) • Contrainte moyenne (2 propriétaires) • Contrainte forte (supérieure à 2 propriétaires)	2 pts	6 pts	6 pts
Critère 2 : configuration du gisement pour accueillir facilement ou non une opération d'habitat • Superficie supérieure à 2 000 m² • Parcelle bien proportionnée • Parcelle étroite ou complexe	2 pts	2 pts	2 pts
Critère 3 : accessibilité au droit de la parcelle • Proximité directe des réseaux • Servitude de passage • Enclavé	2 pts	4 pts	4 pts
Critère 4 : acceptabilité financière de l'opération • Dent creuse • Réhabilitation • Renouvellement nécessitant démolition et/ou dépollution	2 pts	6 pts	6 pts

Critères	Notation 1	Notation 2	Notation 3
Environnement du gisement			
Critère 5 : intérêt écologique et paysager constituant le caractère environnant • Faible (bâti, friche, jardin, pré, etc.) • Moyen (espace de transition, champs, etc.) • Fort (bois, continuité écologique, etc.)	2 pts	Supprimé	2 pts
Critère 6 : intérêt architectural et patrimonial • Environnement urbain sans caractère particulier • Environnement urbain de caractère (domaine, château, maison bourgeoise, manoir, etc.)	2 pts	2 pts	
Critère 7 : contrainte topographique • Nulle (de 0 à 3 %) • Moyenne (de 3 à 5 %) • Forte (au-dessus de 5 %)	2 pts	6 pts	6 pts

Chaque notation donne lieu à une note finale permettant de déterminer la dureté foncière :

	Notation 1	Notation 2	Notation 3
Faible	0 à 2	0 à 6	0 à 5
Moyen	3 à 5	7 à 13	6 à 12
Fort	6 à 10	14 à 26	13 à 24

La notation 3 est celle retenue. Elle permet en effet une pondération des critères, en les conservant tous, par une approche entre caractéristiques physiques et environnementales tout en assurant une prise en compte des enjeux opérationnels. En d'autres termes, cette pondération permet de mieux intégrer les obstacles opérationnels majeurs à la densification (démolition, topographie complexe, multipropriétaires).

Exemple d'analyse de la dureté foncière (notation 3) pour la commune de Saint-Christophe-du-Bois

c) Calcul des capacités de densification et de mutation

À partir des résultats de l'étude des gisements fonciers à vocation d'habitat et de l'analyse de la dureté foncière, un scénario de mobilisation de ces potentiels a été fixé pour déterminer le nombre de logements possible au sein de l'enveloppe urbaine.

3 scenarii ont été étudiés :

- scénario 1 : (100 % de la surface identifiée en dureté faible + 50 % de la surface identifiée en dureté moyenne) / densité identifiées au SCoT + 20 % du potentiel BIMBY (1 logement par potentiel) = nombre potentiel de logements en enveloppe urbaine au PLUi-H
- scénario 2 : (80 % de la surface identifiée en dureté faible + 50 % de la surface identifiée en dureté moyenne) / densité identifiées au SCoT + 20 % du potentiel BIMBY (1 logement par potentiel) = nombre potentiel de logements en enveloppe urbaine au PLUi-H
- scénario 3 : (70 % de la surface identifiée en dureté faible + 30 % de la surface identifiée en dureté moyenne) / densité identifiées au SCoT + 10 % du potentiel BIMBY (1 logement par potentiel) = nombre potentiel de logements en enveloppe urbaine au PLUi-H

Le choix est de retenir une projection la plus ambitieuse en matière de densification et renouvellement urbain des espaces déjà urbanisés et ainsi limiter davantage la consommation des espaces agricoles et naturels. Plus précisément, il est décidé de retenir deux scénarios différents :

- le scénario 1 pour les pôles d'attractivité, les centralités relais (pôle d'appui et centralités relais),
- le scénario 2 pour les communes de proximité et les autres communes.

L'attrait pour les premières communes justifie un scénario plus ambitieux sur la mobilisation des gisements en dureté faible.

Ainsi, il est projeté la réalisation de logements au sein de l'enveloppe urbaine comme suit :

Niveau de polarité	Communes	Nombre total de logements à construire entre 2026 et 2041	Nombre potentiel de logements à construire en enveloppe urbaine entre 2026 et 2041	Pourcentage de potentiel de logements dans l'enveloppe urbaine entre 2026 et 2041	*Rappel du SCoT* Pourcentage de production de logements dans l'enveloppe urbaine entre 2019 et 2034
Pôles d'attractivité	Cholet	3 255	1 678	52 %	40 %
	Lys-Haut-Layon	314	314	100 %	30 %
Centralités relais	La Séguinière	264	16	6 %	10 %
	Maulévrier	197	69	35 %	30 %
	Le May-sur-Evre	235	25	11 %	10 %
	La Tessoualle	190	16	8 %	10 %
	Trémentines	185	19	10 %	10 %
	Saint-Christophe-du-Bois	170	30	18 %	20 %
	Saint-Léger-sous-Cholet	186	65	35 %	20 %
Communes de proximité	Nuaillé	60	3	5 %	20 %
	Bégrolles-en-Mauges	87	13	15 %	20 %
	Vezins	71	15	21 %	10 %
	La Romagne	97	30	31 %	10 %
	Coron	54	19	35 %	20 %

	Yzernay	74	30	41 %	20 %
	Montilliers	42	42	100 %	20 %
	Les Cerqueux	30	3	10 %	10 %
	Mazières-en-Mauges	52	3	6 %	10 %
	La Plaine	34	15	44 %	20 %
	Somloire	30	13	43 %	20 %
	Toutlemonde	54	4	7 %	10 %
Autres communes	Saint-Paul-du-Bois	15	10	67 %	50 %
	Chanteloup-les-Bois	13	4	31 %	40 %
	Cléré-sur-Layon	8	3	38 %	50 %
	Cernusson	16	7	44 %	50 %
	Passavant-sur-Layon	3	3	100 %	40 %
TOTAL		**5 736**	**2 449**	**43 %**	**29 %**

C'est ainsi 43 % de l'ensemble des besoins en logements identifiés qui sont projetés au sein de l'enveloppe urbaine. Le potentiel de logements dans l'enveloppe urbaine par commune diffère par rapport à ce qui a été identifié dans le SCoT. Cela se justifie d'une part par une temporalité différente, d'autre part par une analyse des capacités plus précise à l'échelle du PLUi-H. En effet, comme explicité ci-avant, l'étude réalisée dans le cadre de la révision du SCoT était une analyse brute des capacités de densification et de mutation sans appréciation de la dureté foncière des gisements. Il ressort que le potentiel de logements par densification ou mutation par niveau de polarité est respecté comme suit :

- Pôles d'attractivité :
    - SCoT : 35 %
    - PLUi-H : 56 %
- Centralités relais :
    - SCoT : 16 %
    - PLUi-H : 17 %
- Communes de proximité :
    - SCoT : 16 %
    - PLUi-H : 28 %
- Autres communes :
    - SCoT : 46 %
    - PLUi-H : 49 %

d) Analyse des capacités de mutation par changement de destination

Un recensement a été réalisé par les communes de l'Agglomération en s'appuyant sur des critères définis par le SCoT et complété dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H. Ce recensement, complété des projets portés à la connaissance de la collectivité à l'occasion de la concertation, a permis de repérer 216 bâtiments pour permettre leur changement de destination (en ce sens, titre 4, section 3), répartis comme suit :

Niveau de polarité	Nombre de bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination
Pôles d'attractivité	84
Centralités relais	42
Communes de proximité	83
Autres communes	7
TOTAL	**216**

Durant les dernières années, la dynamique est très faible : entre 2017 et 2023, 25 changements de destination ont été autorisés. En se basant sur cette tendance, il est projeté, d'ici 2041, un objectif de mobilisation de 25 %, soit environ 50 changements de destination.

Le règlement écrit autorise le changement de destination des bâtiments identifiés pour du logement ou de l'hébergement touristique. Eu égard à la volonté de développer sur le territoire le tourisme vert et au regard des projets connus, il est envisagé une répartition entre :

- l'hébergement touristique : mobilisation de 60 %, soit environ 30 changements de destination
- le logement : mobilisation de 40 %, soit environ 20 changements de destination.

III. PRODUCTION EN LOGEMENTS PAR EXTENSION URBAINE ET CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS A VOCATION D'HABITAT

Comme évoqué en amont, le territoire projette la production de 5 736 logements sur la période 2026-2041 dont 43 % en densification au sein des enveloppes urbaines. Par conséquent, le reliquat de 3 287 logements doit être produit en-dehors de l'enveloppe urbaine, par extension de celle-ci, réparti comme suit :

Niveau de polarité	Communes	Nombre total de logements à construire entre 2026 et 2041	Nombre potentiel de logements à construire en enveloppe urbaine entre 2026 et 2041	Nombre potentiel de logements à construire en extension urbaine entre 2026 et 2041, au sein des ZAC habitat	Nombre potentiel de logements à construire en extension urbaine entre 2026 et 2041, hors ZAC habitat
Pôles d'attractivité	Cholet	3 255	1 678	981	596
	Lys-Haut-Layon	314	314	/	/
Centralités relais	La Séguinière	264	16	/	248
	Maulévrier	197	69	/	128
	Le May-sur-Èvre	235	25	210	/
	La Tessoualle	190	16	/	174
	Trémentines	185	19	/	166
	Saint-Christophe-du-Bois	170	30	/	140
	Saint-Léger-sous-Cholet	186	65	/	121
Communes de proximité	Nuaillé	60	3	/	57
	Bégrolles-en-Mauges	87	13	/	74
	Vezins	71	15	/	56
	La Romagne	97	30	/	67
	Coron	54	19	/	35
	Yzernay	74	30	/	44
	Montilliers	42	42	/	/
	Les Cerqueux	30	3	/	27
	Mazières-en-Mauges	52	3	49	/
	La Plaine	34	15	/	19
	Somloire	30	13	/	17
	Toutlemonde	54	4	/	50
Autres communes	Saint-Paul-du-Bois	15	10	/	5
	Chanteloup-les-Bois	13	4	/	9
	Cléré-sur-Layon	8	3	/	5
	Cernusson	16	7	/	9
	Passavant-sur-Layon	3	3	/	/
TOTAL		**5 736**	**2 449**	**1 240**	**2 047**

Dans le respect des orientations du SCoT, le calibrage des extensions urbaines a été déterminé en appliquant la densité minimale fixée pour chaque niveau de polarité.

Les densités retenues par le PLUi-H (cf. page 11 du PADD) sont les suivantes :

- 28 logements/ha à Cholet
- 22 logements/ha à Lys-Haut-Layon
- 20 logements/ha dans les centralités relais – pôles d'appui
- 18 logements/ha dans les autres centralités relais
- 15 logements/ha dans les communes de proximité
- 14 logements/ha dans les autres communes.

Ces densités sont identiques à celles du SCoT, hormis pour les 3 communes qualifiées de " centralités relais – pôles d'appui » (Maulévrier, Le May-sur-Èvre et La Séguinière) qui se voient attribuées une densité supérieure à celle des autres centralités relais (20 logements/ha contre 18), de par leur rôle particulièrement polarisant.

Les densités affichées doivent être considérées comme des densités « brutes », c'est-à-dire qu'elles sont calculées en fonction du nombre de logements rapporté à la surface totale d'une opération. Les espaces pris en compte sont donc les voiries, les espaces publics et espaces verts de proximité, les ouvrages de collecte des eaux pluviales et bassins de rétention internes au quartier et le renouvellement urbain.

Eu égard à la définition de la consommation d'espace exposée en page 26, et en divisant pour chacune des communes de Cholet Agglomération le nombre de logements à produire en extension urbaine par la densité minimale brute, la consommation maximale projetée pour l'habitat équivaut à 108 ha environ entre 2021 et 2041 (cf. page 11 du PADD), soit environ 5,4 ha/an (contre 20,5 ha/an pour la période 2011-2021).

Cette surface est déclinée par commune en fonction des objectifs démographiques explicités ci-avant. La collectivité a fait le choix de ne pas allouer à toutes les communes de l'Agglomération des surfaces à urbaniser, pour s'attacher prioritairement aux besoins et à la réponse possible par densification ou renouvellement urbain. Cette décision traduit la volonté de Cholet Agglomération de se concentrer sur les espaces déjà urbanisés et de modérer au plus l'artificialisation des espaces agricoles et naturels. Cela concerne notamment le cas des communes du May-sur-Èvre et de Mazières-en-Mauges, qui disposent de surfaces suffisantes, notamment au regard des tranches restant à réaliser de leur ZAC au 1er janvier 2021. Cela concerne également les communes de Lys-Haut-Layon et Montilliers, pour lesquelles la densification de l'enveloppe urbaine suffit à répondre aux besoins en logements. Pour accompagner ces communes et s'assurer la production en logements attendue pourra se réaliser au sein des espaces déjà urbanisés, l'Agglomération a délimité des OAP « densification ». Cet outil permet d'accompagner l'opération d'aménagement par des principes, mais aussi d'imposer une densité minimale de certaines dents creuses stratégiques (en ce sens, titre 2 chapitre 1).

Par ailleurs, Cholet Agglomération souhaite permettre un développement équilibré de son territoire sans mettre de côté les communes les plus rurales. Ainsi, dès lors que le besoin en logements ne peut trouver une réponse au sein de l'enveloppe urbaine, chaque commune dispose d'au moins un secteur en extension urbaine.

L'enveloppe d'environ 108 ha est ainsi répartie par niveau de polarité comme suit :

- Pôles d'attractivité (uniquement Cholet) : 21,2 hectares
- Centralités relais - pôles d'appui : 19,1 hectares
- Centralités relais : 33,6 hectares
- Communes de proximité (sauf Montilliers et Les Cerqueux) : 30,2 hectares
- Autres communes : 4,6 hectares

Cette répartition ne remet aucunement en cause le scénario démographique rééquilibré en faveur d'un urbanisme de courte distance. Comme présenté dans le tableau plus haut, la surface des secteurs en extension dépend principalement de la capacité de l'enveloppe urbaine de chaque commune à répondre à la production en logements.

En synthèse, Cholet Agglomération a fait un effort conséquent en privilégiant au maximum la densification de ces espaces déjà urbanisés et de ce fait en modérant de manière importante la consommation d'espaces à vocation d'habitat par rapport à la décennie précédente. Cet effort se manifeste d'autant plus à l'aune de l'objectif fixé par le SCoT, à savoir une consommation maximale sur le volet résidentiel de 322 hectares pour la période 2019-2034.

Il est à noter qu'environ 75 hectares de surfaces ne sont pas comptabilisés dans la consommation foncière à vocation habitat projetée, comme le permet le fascicule n°1 de mise en œuvre de la réforme du ZAN édité en décembre 2023 par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires (MTECT). Il s'agit des tranches non réalisées au 1er janvier 2021 des ZAC du Val de Moine à Cholet (51,8 hectares), de la Baronnerie au May-sur-Èvre (11 hectares) et du Pré-de-l'Île à Mazières-en-Mauges (12,8 hectares). Les surfaces restant à aménager au sein de ces 3 ZAC au 1er janvier 2026 sont précisées dans le tableau ci-dessous.

État d'aménagement des ZAC habitat au 1er janvier 2026 dont au moins une des tranches restait à aménager au 1er janvier 2021			
Nom de la ZAC	**Surface aménagée**	**Surface restant à aménager**	**TOTAL**
ZAC du Val de Moine à Cholet	56,9 ha	21 ha	**77,9 ha**
ZAC de la Baronnerie au May-sur-Èvre	16,1 ha	6,9 ha	**23 ha**
ZAC du Pré-de-l'Île à Mazières-en-Mauges	9,4 ha	10,2 ha	**19,6 ha**
Ensemble	**82,4 ha**	**38,1 ha**	**120,5 ha**

Sur cette enveloppe globale de 108 hectares pour la période 2021-2041, 10,5 hectares ont été consommés entre 2021 et 2024, à savoir :

- 0,12 hectare à Cernusson (un logement chemin du moulin de la Roche)
- 1,30 hectare à Nuaillé (lotissement Le Frêne),
- 2,60 hectares à La Romagne (lotissement le Clos de l'étang de Bel Air, autorisation d'urbanisme en cours d'instruction)
- 4 hectares à La Tessoualle (3,5 hectares pour le lotissement de la Rimbourgère et 0,5 ha pour plusieurs logements chemin de la Bleutre)
- 1,30 hectare à Vezins (lotissement du Château)
- 1,20 hectare à Yzernay (lotissement La Chapelle 2).

IV. CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS A VOCATION D'ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES

La consommation d'espace projetée à vocation des équipements et infrastructures à l'horizon 2041 est essentiellement liée à la concrétisation de 3 types de projets :

- des équipements sportifs ou de santé : complexe sportif (Cholet et Mazières-en-Mauges), pôle santé (Maulévrier),
- des cimetières (Cholet, Saint-Léger-sous-Cholet, Tigné et Vezins)
- des stations d'épuration (Vihiers, Saint-Léger-sous-Cholet, Saint-Paul-du-Bois et Somloire).

La consommation maximale totale projetée pour les équipements et les infrastructures est alors d'environ 31 ha entre 2021 et 2041, soit environ 1,6 ha/an (contre 5,2 ha/an pour la période 2011-2021).

Sur cette enveloppe, 8,5 hectares ont été consommés entre 2021 et 2024, à savoir :

- 0,20 hectare à La Séguinière (bâtiment de stockage de la mairie),
- 0,40 hectare à La Tessoualle (centre de tri des déchets UniTri)
- 7,90 hectares à Trémentines (déviation de Nuaillé).

SECTION 2 : Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l’espace à vocation d’économie et de tourisme

I. LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

a) Une demande foncière et immobilière importante : au niveau national (réindustrialisation, souveraineté, autonomie stratégique, balance commerciale)

1. La relocalisation de l'économie : une ardente obligation

Après des décennies d'exode des capacités de production française à l'étranger, sa relocalisation est devenue une priorité de l'État dans l'objectif de sécuriser la production de biens et services vitaux, de retrouver une souveraineté dans un contexte géopolitique incertain et de maintenir une production de richesses sur le territoire conditionnant le fonctionnement du contrat social français.

En effet, la France observe sa balance commerciale basculer dans un déficit de plus en plus important (- 98,7 milliards d'euros en 2023, cf. figure 1 : Balance commerciale en France de 1971 à 2023 (source : INSEE). Le rapport de force entre l'économie française et les autres économies lui est défavorable et est de nature à limiter sa souveraineté.

Si cet indicateur montre un état général de dépendance accrue à l'importation, il ne montre pas les vulnérabilités spécifiques de notre société sur certains produits.

À ce titre, les crises sanitaires, économiques, sociales, climatiques et géopolitiques observées ces dernières années, ont joué le rôle de révélateur de certaines productions insuffisantes ou inexistantes en France et pourtant vitales, tels que les vaccins et médicaments, les produits alimentaires, les batteries, l'armement, etc.

Dans sa réflexion sur les produits vitaux et secteurs vulnérables, le Haut-Commissariat au Plan préconise une action prioritaire sur :

1. les produits et services essentiels à la population : agriculture et agroalimentaire, santé ;
2. les infrastructures fondamentales qui sont la condition même de la souveraineté de la Nation et de la compétitivité de l'économie : production et réseaux d'énergie, réseaux de télécommunications et réseaux de transport ;
3. les déterminants essentiels de ces secteurs, tels que les composants électroniques, la chimie et la métallurgie.

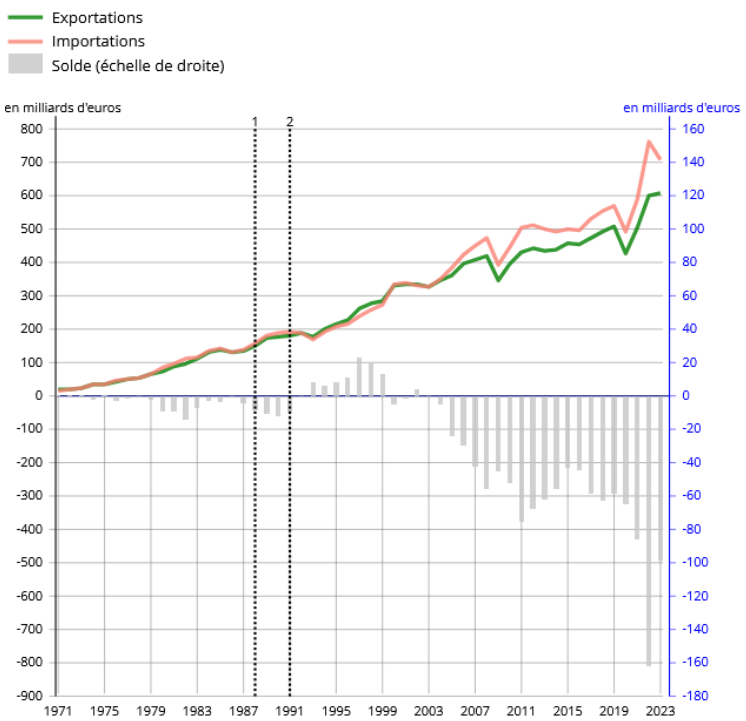


Figure 1 : Balance commerciale en France de 1971 à 2023 (source : INSEE)

De surcroît, dans un contexte où les principes du libre-échange mondialisé se confrontent à la montée du protectionnisme national, en particulier pour les puissances économiques chinoise et américaine, la dépendance de l'économie française aux importations la rend particulièrement vulnérable aux aléas non maîtrisables.

Si la sécurisation de ces produits et secteurs d'activités peut prendre racine dans des solutions diverses (telles que la politique de stock des biens et matériaux sensibles, de diversification des approvisionnements et de conversion de l'outil industriel), celle de la relocalisation de l'outil de production en France est préférable dans bon nombre de cas.

De plus, l'appareil productif est également un créateur de richesses et pourvoyeur d'emplois. Ces richesses alimentent les politiques publiques. Elles permettent de garantir un accès à l'éducation, à la santé ou encore à l'assurance chômage. Autrement dit, « le contrat social n'est autre que le sommet d'une pyramide dont la base est celle de tous les contributeurs du pays. »[1].

Enfin, la relocalisation de son appareil productif en France relève d'un impératif écologique. En effet, 56 % de l'empreinte carbone française est importée[2]. Cela s'explique autant par les émissions de gaz à effet de serre liées au transport que pour celles liées aux productions à l'étranger. Pour autant, on s'aperçoit que la capacité d'action sur les émissions françaises ont permis une réduction significative, alors que les émissions importées connaissent une relative stabilité (cf. figure 2 : L'empreinte carbone et ses composantes de 1990 à 2023, INSEE Première n° 2023).

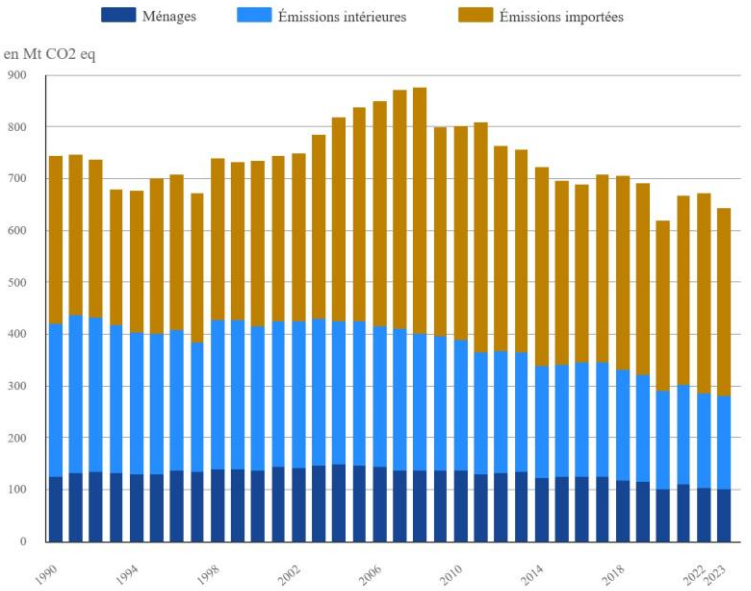
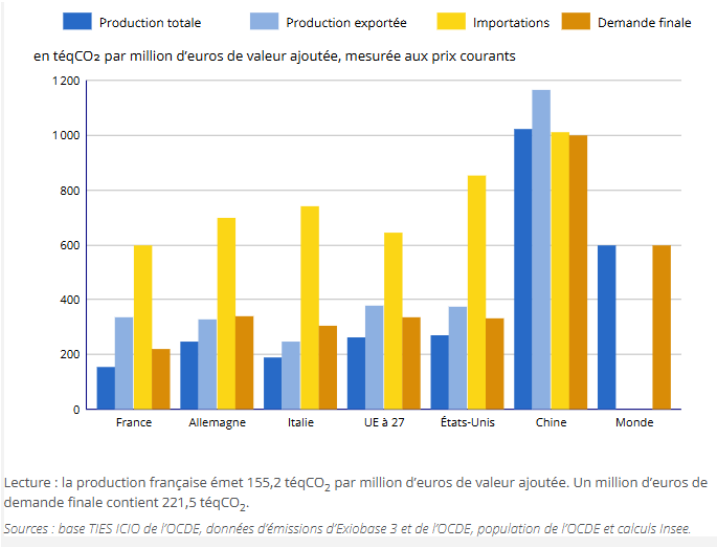


Figure 1 : L'empreinte carbone et ses composantes de 1990 à 2023 (Insee Première n° 2023)



Lecture : la production française émet 155,2 téqCO_2 par million d'euros de valeur ajoutée. Un million d'euros de demande finale contient 221,5 téqCO_2.

Sources : base TIES ICIO de l'OCDE, données d'émissions d'Exiobase 3 et de l'OCDE, population de l'OCDE et calculs Insee.

Figure 2 : Intensité en émissions de GES de la production, des exportations, des importations,

Ainsi, 1 million d'euros de valeur ajoutée produite en France produit près de 4 fois moins de tonnes équivalent carbone que si elle était produite dans le monde (cf. figure 3 : Intensité en émissions de GES de la production, des exportations, des importations, et de la demande finale, en 2018 (INSEE Analyses n°72)). La relocalisation d'activités en France contribue donc à l'objectif de lutte contre le changement climatique.

[1] Rapport Haut Commissariat au Plan sur la reconquête de l'appareil productif
[2] Émissions de gaz à effet de serre et empreinte carbone de la France en 2023 − Comptes nationaux | Insee

2. La réindustrialisation de la France : une priorité de l'État

Si l'objectif de relocalisation d'un appareil productif en France relève d'une multitude d'enjeux d'intérêt national, il rencontre un certain nombre de freins. La compétitivité des coûts de production, la disponibilité de la main d'œuvre, la complexité normative et réglementaire, les capacités de recherche et d'innovation et la raréfaction du foncier sont les thèmes régulièrement invoqués pour expliquer les difficultés pour atteindre cet objectif.

En ce sens, l'État a engagé une série d'actions marquant une continuité des gouvernements successifs dans leur volonté de rendre la France plus attractive depuis la création du Commissariat Général pour l'Investissement (CGI) et le déploiement des Plans d'investissement d'avenir en 2010. Le ministère de l'économie[3] fait état des actions suivantes :

- transformation du système éducatif ;
- simplification des normes et de l'accès au travail (loi PACTE, loi ASAP, loi Industrie Verte) prolongée par la réforme de l'assurance chômage ;
- soutien à la recherche publique fondamentale et partenariale ;
- baisse des impôts sur les entreprises (26 milliards d'euros sur le quinquennat) ;
- investissements massifs dans les compétences ;
- impulsion sans précédent à l'écosystème de la French Tech ;
- adoption du plan d'investissement de 54 milliards d'euros, appelé France 2030.

En 2018, l'État a décidé de territorialiser son action sur des territoires par l'intermédiaire du programme " Territoires d'Industrie ". « Le programme vise à apporter, dans et par les territoires, des réponses concrètes aux enjeux de soutien à l'industrie : développement des compétences industrielles, formation, mobilité des salariés, écosystèmes d'innovation, attractivité des territoires et des métiers industriels, accélération de la transition écologique, disponibilité du foncier ou encore revitalisation des friches industrielles. »[4]

[3] https://www.economie.gouv.fr/files/files/2021/France-2030.pdf?v=1703080909
[4] Territoires d'industrie | Agence nationale de la cohésion des territoires

3. L'objectif de réindustrialisation confrontée à la raréfaction du foncier

Promulguée le 22 août 2021, la Loi Climat et Résilience marque un tournant dans l'appareil législatif concourant à la lutte contre le réchauffement climatique et à l'adaptation à ce phénomène. L'une de ses mesures phares, qui consiste à atteindre le zéro artificialisation nette d'espaces agricoles, naturels ou forestiers, induit une raréfaction du foncier dédié au développement urbain, et une concurrence accrue de ce foncier entre les différents usages. Par conséquent, la nécessité d'anticiper les problématiques foncières est apparue prioritaire pour ne pas compromettre la réalisation des objectifs de développement économique.

C'est dans ce cadre que le ministre de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires et le ministre délégué chargé de l'Industrie ont missionné le Préfet Rollon MOUCHEL-BLAISEAU pour établir un rapport sur la stratégie nationale de mobilisation pour le foncier industriel[5]. Ce rapport remis en juillet 2023 indique que 22 000 ha de foncier seraient nécessaires pour mettre en œuvre les objectifs de réindustrialisation, et estime que 8 500 ha ne pourront se faire qu'en artificialisant des espaces agricoles ou naturels.

Pour préciser ce rapport, le ministre chargé de l'Économie et des Finances et le ministre délégué à l'Industrie ont confié en novembre 2023 à Olivier LLUANSI la mission d'évaluer les effets de chacun de ces scénarios en termes de ressources requises, ainsi que leurs conséquences potentielles sur certaines variables macroéconomiques discutées[6]. Dans le cadre de ces travaux livrés en juillet 2024, l'évaluation des besoins fonciers a été étudiée en fonction des différents objectifs. Ainsi, pour un objectif de réindustrialisation raisonnable (porter la part de la valeur ajoutée manufacturière à 12 % du PIB en 2035), environ 30 000 ha de foncier seraient nécessaires. Un objectif plus ambitieux (15 %) impliquerait la mobilisation de 79 000 ha.

			2035			
		2022 (Niveau)	Scénario 8 %	Scénario 10 %	Scénario 12 %	Scénario 15 %
Valeur ajoutée manufacturière	Valeur (Mds € de 2022)	252	239	311	389	522
	TCAM (%/an)	-	-0,39 %	1,64 %	3,41 %	5,76 %
Emplois et niveaux de qualification	Créations / destructions nettes dans l'industrie manufacturière, intérim compris (milliers d'emplois)	3 103	-157	0	744	1 984
	dont Ouvriers peu qualifiés de l'industrie	334	-39	-19	55	180
	dont Ouvriers qualifiés de l'industrie	759	-66	-42	130	416
	dont Techniciens et agents de maîtrise	513	-7	5	130	338
	dont Ingénieurs et cadres de l'industrie et personnels d'étude et de recherche	268	25	32	104	224
	dont Métiers non industriels	1 229	-69	24	324	825
Émissions directes de GES ($MtCO_2eq$), avant CCS	Émissions directes	69	31	38	48	66
	Réduction par rapport à 2022	-	-57 %	-46 %	-32 %	-6 %
Effet sur les émissions de GES mondiales ($MtCO_2eq$) (pivot = scénario 10 %)	Différence d'émissions directes		-7	0	10	28
	Émissions supplémentaires pour production électrique		-7	0	8	21
	Émissions évitées à l'étranger		-19	-	28	77
Consommation d'énergie	Consommation directe d'électricité de l'industrie manufacturière (TWh)	106	107	135	165	215
	Effet sur la consommation totale d'électricité en 2035 (TWh, relativement au scénario 10 %)	-	-34	0	36	96
	Biomasse (TWh)	22	53	64	78	101
	Énergies fossiles (TWh)	238	80	100	131	183
Besoin en foncier industriel	Différence entre 2035 et 2022 (hectares)	225 000	-6 300	0	29 700	79 000
Eau : évolution des prélèvements et de la consommation entre 2022 et 2035	Prélèvements (et consommation) d'eau sans gains d'efficacité en 2035 (millions m^3)	1 860 (360)	1 840 (350)	2 330 (450)	2 990 (570)	4 000 (770)
	Prélèvements (et consommation) d'eau avec gains modérés en 2035 (millions m^3)	1 861 (360)	1 680 (320)	1 810 (350)	2 240 (440)	2 970 (580)
	Prélèvements (et consommation) d'eau avec gains élevés en 2035 (millions m^3)	1 862 (360)	1 450 (270)	1 540 (290)	1 910 (360)	2 090 (480)
Balance commerciale	BC énergie en Mds € de 2022	-116	-8	-11	-14	-19
	BC manufacturière en Mds € de 2022	-78	-67	-29	13	84
FBCF manufacturière	en Mds € de 2022	75	71	92	115	155
	TCAM (% / an)	-	-0,4 %	1,6 %	3,4 %	5,8 %
Dépenses en R & D manufacturière	en Mds € de 2022	19	18	24	30	40
	en % du PIB	0,73 %	0,6 %	0,8 %	0,9 %	1,2 %

Note : le tableau présente le niveau 2022 et les projections 2035 des principales variables étudiées dans les scénarios. Ainsi, la valeur ajoutée manufacturière est de 252 milliards d'euros en 2022, elle pourrait représenter en 2035 environ 239 milliards d'euros de 2022 selon le scénario 8 %.

Source : France Stratégie et RTE (pour la VA du scénario-pivot « 10 % », les émissions directes et les consommations d'énergie)

Figure 4 : Évaluation des ressources nécessaires en fonction des différents objectifs de réindustrialisation, 2024

[5] https://presse.economie.gouv.fr/25072023-remise-du-rapport-de-mobilisation-pour-le-foncier-industriel/

[6] Belle-Larant, F., C. Bouvart, G. Claeys, R. Fotso, M. Gérardin, and N. Zbalah. Réindustrialisation de la France à horizon 2035 : besoins, contraintes et effets potentiels. Document de travail, no. 2024-02, France Stratégie, juillet 2024, 66 p.

Ces approches macro se vérifient par l'étude des difficultés rencontrées par les porteurs de projets industriels. En effet, d'après l'enquête menée par Bpi France Le Lab[7] auprès des industriels, la raréfaction du foncier est le deuxième frein à l'implantation des projets industriels, après la pénurie des compétences.

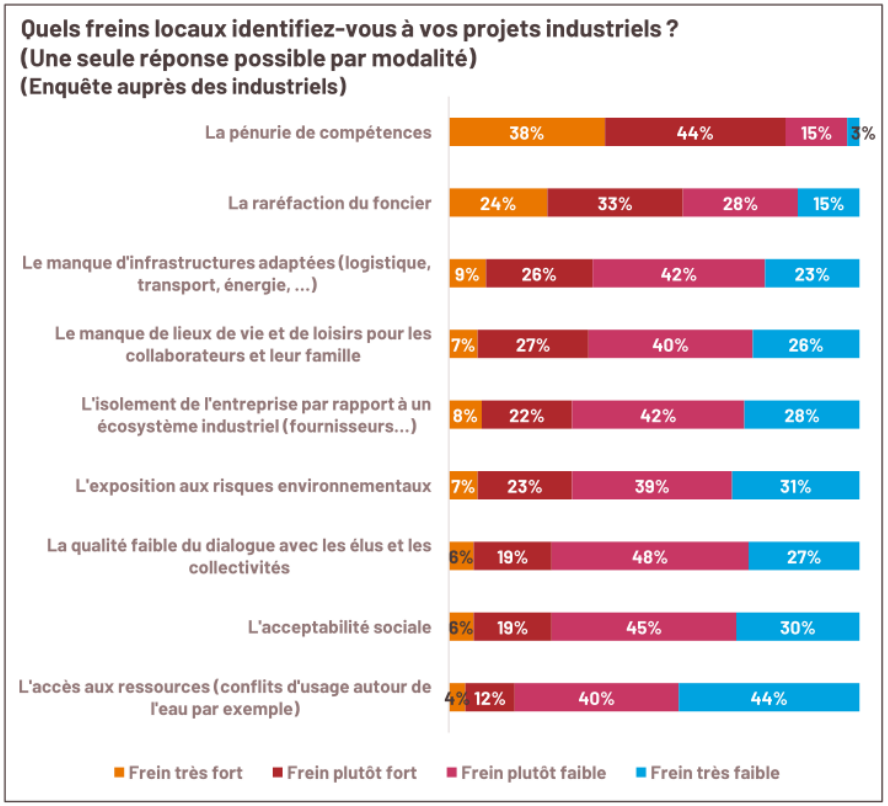


Figure 5 : Enquête Bpifrance Le Lab auprès de 2 828 dirigeants d'entreprises industrielles, 2024

[7] https://lelab.bpifrance.fr/content/download/4165/pdf/Bpifrance%20Le%20Lab%20-%20Etude%20Industrie%20et%20Territoires_20240515.pdf?disposition=attachment

b) Une demande foncière et immobilière importante : Au niveau local

1. Portrait de l'économie choletaise

Suite à la crise industrielle du textile des années 1970 à 1990, le Choletais a su faire preuve de résilience et réinventer son modèle économique. Totalisant près de 54 000 emplois, Cholet Agglomération est le 2e bassin industriel des Pays de la Loire. Indicateur du trait industriel de ce territoire, près de 26 %[8] des actifs de l'intercommunalité travaillent en industrie (contre environ 13 % en France).

À la croisée d'un réseau routier performant et à la confluence de l'Arc Atlantique et de la liaison transversale vers l'Est et le Sud-Est via la région parisienne, Cholet Agglomération a su diversifier sa structuration économique. Comparativement aux autres « Territoires d'Industrie », le territoire est effectivement marqué par un faible indice de spécialisation industrielle[9], signe de sa forte capacité de résilience, y compris face à des difficultés sectorielles de certaines filières industrielles.

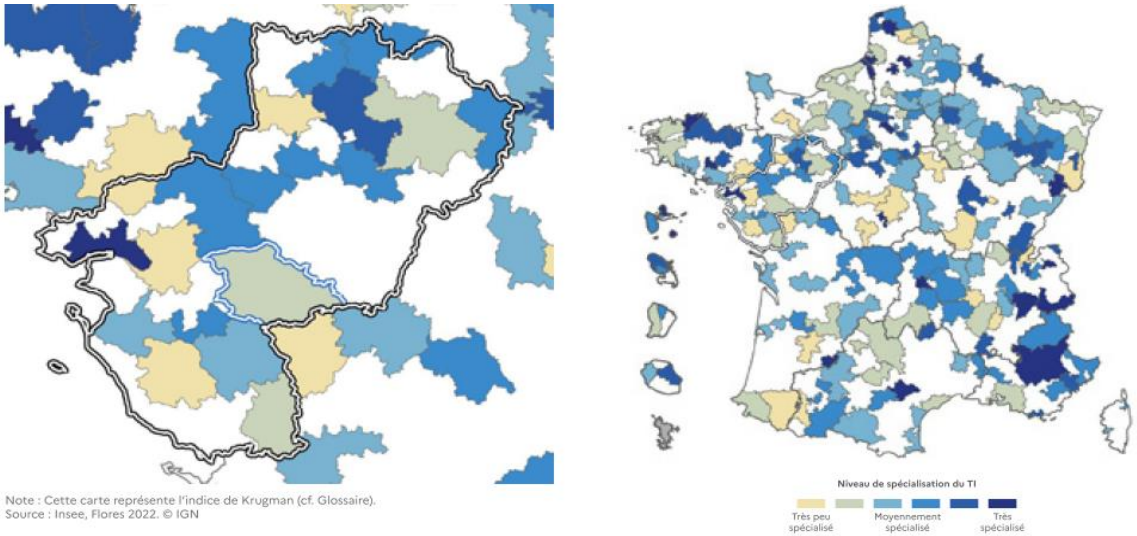


Figure 6 : Spécialisation sectorielle en terme d'emplois du territoire d'industrie par rapport aux autres territoires d'industrie

[8] Source : INSEE, 2021
[9] Portrait de territoires, https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/portraits-de-territoires-dindustrie-1513

Cette forte capacité de résilience repose sur une activité industrielle plurielle, représentée à la fois par des groupes d'ampleur nationale (Thales, Charal, Nicoll, Bodet, Pasquier, etc.), intrinsèquement liée à une riche offre locale de services aux entreprises (logistique, maintenance industrielle, services numériques, etc), mais aussi par un réseau dense de PME artisanales et industrielles. L'ancrage local et historique, tant des grands groupes que des PME, en font des acteurs économiques pérennes qui permettent de fiabiliser une prospective économique réjouissante.

La déclinaison régionale de l'étude Bpifrance Le Lab[10] permet d'évaluer le potentiel d'accueil industriel de chaque zone d'emploi, sur la base de critères dont la pondération a été définie avec les porteurs de projets industriels. En synthèse, la zone d'emploi de Cholet se positionne parmi les plus attractives de France, dans la 2e tranche de notation sur les 9 définies. Son attractivité est notamment alimentée par son capital écosystémique exceptionnel. Cet indicateur vise à identifier les chaînes de valeurs, les savoir-faire, et la culture industrielle locale. Autrement dit, il s'agit d'évaluer les atouts économiques, parfois immatériels, difficiles à recréer là où ils n'existent pas.

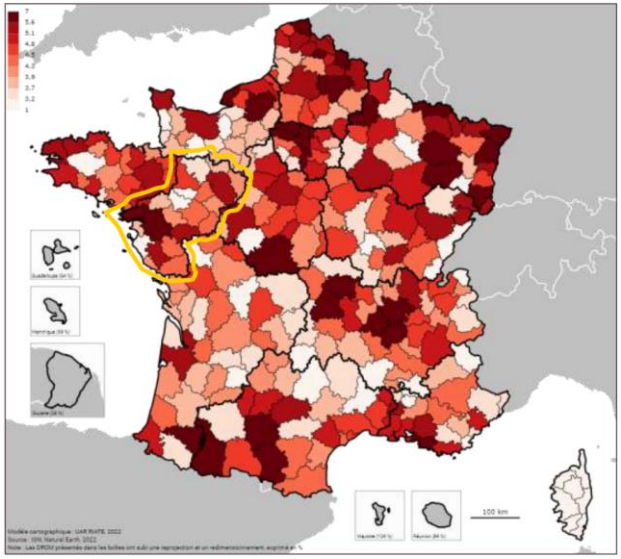


Figure 8 : Attractivité des zones d'emploi (Source : Bpifrance 2024)

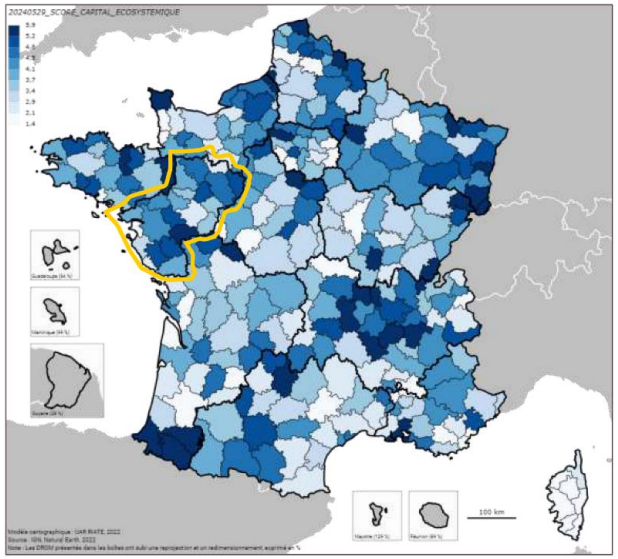


Figure 7 : Capital écosystémique des zones d'emplois (Source : Bpifrance 2024)

[10] « Industrie et territoires – Comment gagner la bataille de la réindustrialisation ? Regards croisés entre territoires, industriels et société civile – Région Pays de la Loire » Novembre 2024, Bpi France Le Lab

2. La conjoncture choletaise témoin d'une vitalité économique singulière

La singularité industrielle et résiliente du territoire est complétée par sa dynamique. De 2008 à 2021, l'emploi salarié dans l'industrie manufacturière a diminué en moyenne de 14 % sur les Territoires d'Industrie, alors qu'elle a augmenté de 2 % sur le territoire Choletais-Mauges.

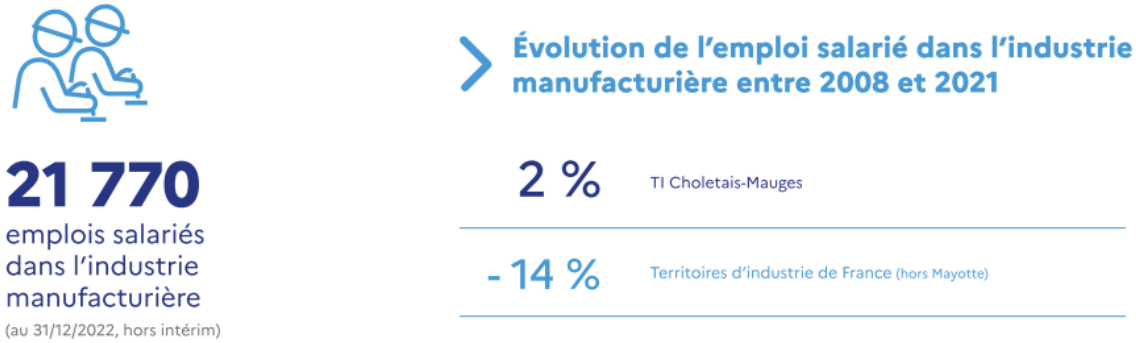


Figure 9 : Portrait de territoire (Source : Territoires d'Industrie)

Cette dynamique s'explique en partie par un développement des entreprises déjà implantées sur le territoire. En effet, selon une enquête organisée par Cholet Agglomération en 2023 auprès des entreprises installées sur l'intercommunalité, 41 % des 272 entreprises répondantes indiquent avoir au moins un projet d'évolution. 36 % ont indiqué avoir un projet de construction neuve. 7 % envisagent de déménager. De plus, 7 % portent un projet d'extension impossible à réaliser sur le foncier actuel.

En complément de cette enquête, 68 entreprises ont été entretenues pour affiner les données entre octobre 2024 et janvier 2025. 87 % d'entre elles ont confirmé avoir un projet d'évolution de leur site, confirmant l'excellente dynamique locale.

Outre le développement des entreprises existantes sur le territoire, le Choletais attire de nouvelles entreprises. En effet, Cholet Agglomération bénéficie d'une dynamique économique positive, avec un nombre de créations d'établissements ayant presque doublé en 10 ans. En 2023, ce sont 1 350 nouveaux établissements qui ont vu le jour, soit une augmentation de 4 % par rapport à l'année précédente, générant 13 % des créations d'entreprises du département. La ville de Cholet concentre une part significative de cette dynamique, avec 61 % des nouvelles entreprises en 2023.

Cela se traduit par un rythme de commercialisation élevé des terrains en zones d'activités, dont les statistiques sont présentées dans le Figure 12 : Surface commercialisée en zone d'activités de 2017 à 2024. En moyenne depuis 2017 (année de création de la nouvelle agglomération), 14,5 ha de foncier sont commercialisés en zone d'activités.

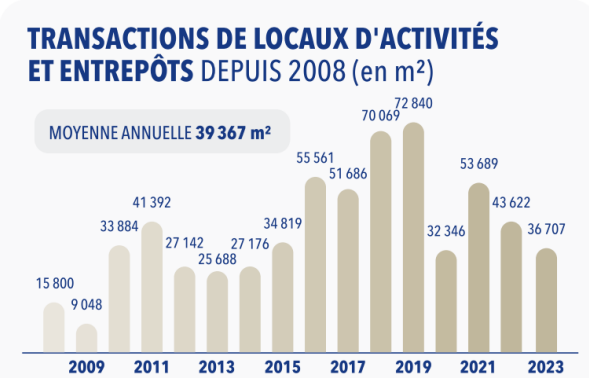


Figure 10 : Transaction des locaux d'activités et entrepôts depuis 2008 dans Cholet Agglomération (Étude CCI)

En parallèle, après des années 2018 et 2019 exceptionnelles, le marché de l'immobilier d'entreprise choletais retrouve un rythme habituel assez soutenu. En effet, l'observatoire de l'immobilier d'entreprise de la CCI fait état d'une moyenne de 39 367 m² cédés chaque année sur l'intercommunalité. En 2023, le marché de l'immobilier choletais représentait plus d'1/4 du marché départemental, témoignant de l'importance de l'économie locale.

Le marché de l'immobilier tertiaire choletais reste en revanche plutôt discret (1 648 m² en 2023, 6 % du département), ce qui confirme la caractéristique manufacturière du Choletais.

3. Un besoin en foncier conditionnant le développement économique

Dans les hypothèses de travail de son futur PLUi-H, Cholet Agglomération planifie l'aménagement de son territoire de 2026 à 2041. L'évaluation chiffrée d'un besoin en foncier économique relève d'un exercice particulièrement difficile. Les effets conjoncturels, extrêmement variables d'une année à l'autre et imprévisibles sur ce pas de temps, ne peuvent être intégrés à cette évaluation mais sont pour autant déterminant de sa réalisation. Les variables structurelles, plus maîtrisables, produisent des effets contraires sur le besoin en foncier. D'une part, les objectifs nationaux et locaux de relocalisation de l'appareil productif français amènent à supposer que les tendances observées par le passé sont inférieures à celles à venir. À l'inverse, la trajectoire d'optimisation du foncier économique amène à conclure que les besoins à venir ne seront pas supérieurs aux observations passées.

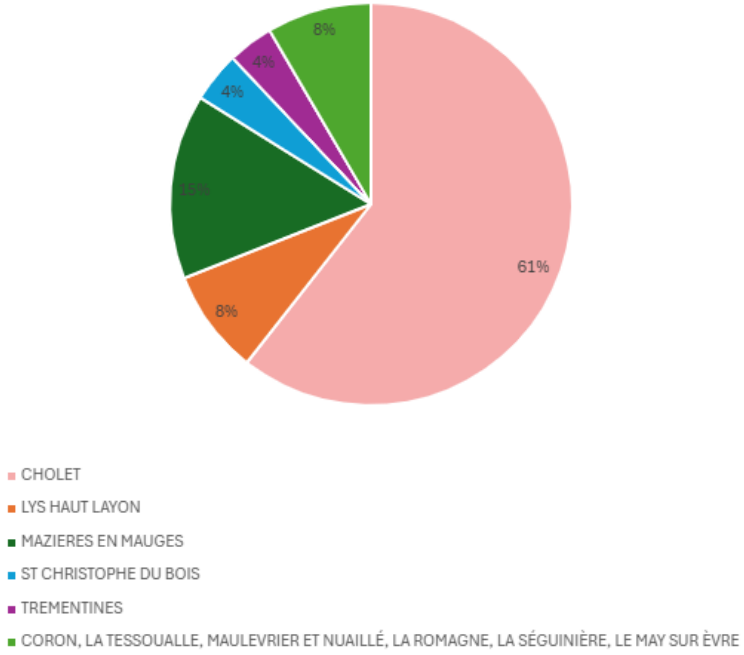
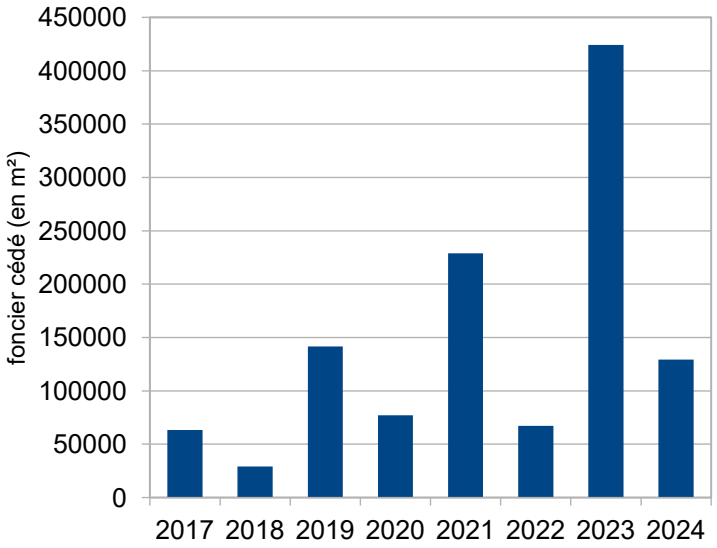


Figure 11 : Surface commercialisée par commune de 2017 à 2024



Le postulat de base sera donc de prédire que Cholet Agglomération participera à l'effort national d'intensifier la réindustrialisation sans augmenter les besoins en foncier observés par le passé. Avec 14,5 ha commercialisés en moyenne chaque année, **le foncier cessible pour de l'économie nécessaire à l'échéance 2041 serait donc de 217,5 ha,** dont environ les 2/3 sur le territoire de Cholet.

II. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS A VOCATION ECONOMIQUE

a) Les disponibilités foncières dans les zones d'activités existantes

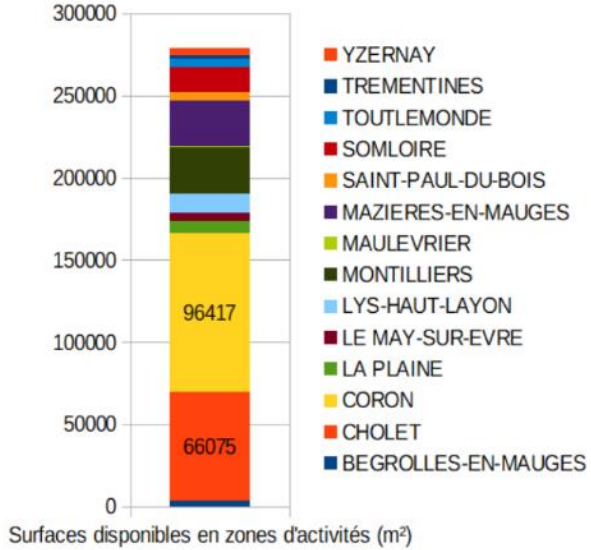
1. Un stock de foncier cessible très insuffisant

Les zones d'activités choletaises cumulent un stock de 27,8 ha de foncier cessible en cours de commercialisation (est considéré comme un terrain cessible tout terrain sans compromis de vente ou option pour une entreprise, et cessible sans nécessité d'être précédée par une opération d'aménagement.).

Les 6,6 ha de foncier restants à Cholet représentent le cumul des terrains suivants :

- un terrain de 4 800 m² à l'Écuyère, dédié à une activité tertiaire,
- un terrain de 24 300 m² au Carteron, plutôt amené à être réaménagé, mais dont la cession d'un seul tenant pour un établissement d'enseignement supérieur n'est pas exclue,
- un terrain de 8 350 m² dans la zone d'activités du Pontreau, où une activité en lien avec le secteur aéronautique est privilégiée,
- 2 terrains au Cormier V à préférence tertiaire (l'un de 20 000 m², l'autre de 8 300 m²).

Les 9,6 ha disponibles à Coron sont essentiellement regroupés dans la zone d'activités des Fresnaies, dont les caractéristiques techniques (contrainte géotechnique, capacité du réseau d'assainissement et des divers autres réseaux) et sa localisation, en font une zone artisanale très peu propice à l'accueil d'industries.



Surfaces disponibles en zones d'activités (m²)

En conclusion, si l'activité tertiaire peut trouver quelques rares possibilités à Cholet, il n'y a plus de foncier disponible pour de l'activité artisanale ou industrielle à Cholet.

2. Des capacités foncières de densifications très réduites

En complément du foncier cessible en zone d'activités, Cholet Agglomération a étayé sa connaissance des disponibilités foncières potentielles en zones d'activités en mandatant une étude à la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Maine-et-Loire. L'objectif était d'inventorier les gisements fonciers présents dans les zones d'activités. Cette étude s'est déroulée comme suit :

- l'identification, par photo interprétation complétée par la connaissance de terrain de Cholet Agglomération, de tous les terrains d'usage dans les zones

d'activités,

- l'identification de tous les potentiels de densification possibles. Sont compris dans ces potentiels l'ensemble des espaces optimisables (espaces verts, délaissés, parfois du parking et des ouvrages de rétention, etc.).

Cholet Agglomération a repris ce travail pour n'en retenir que les fonciers en capacité d'accueillir l'implantation de nouvelles entreprises, excluant les potentiels d'optimisation ne pouvant pas accueillir d'autres projets que l'extension des entreprises déjà implantées. La méthode employée fut la suivante :

- Un travail automatisé sous Système d'Information Géographique (SIG) :
    - exclusion de tous les potentiels de densification de moins de 1 000 m² dans les zones intermédiaires et de proximité, et de moins de 3 000 m² dans les zones stratégiques,
    - exclusion de tous les potentiels sans desserte (ou via un passage inférieur à 5 m de large)
- Un travail d'analyse des potentiels restants à la lumière de la connaissance terrain et de l'enquête aux propriétaires et entreprises à l'été 2023. Ont été exclus les potentiels :
    - inaccessibles,
    - aux caractéristiques physiques inhospitalière pour une nouvelle activité (forme exiguë, topographie accidentée, etc.),
    - qui font déjà l'objet d'un projet réalisé ou avancé (extension de l'entreprise, implantation d'une autre, etc.),
    - concernés par des enjeux environnementaux majeurs,
    - dont la vocation économique a évolué,
    - trop fortement marqués par des marges de recul (loi Barnier ou règlement de voirie départementale),
    - quelques cas particuliers (par exemple pour les activités de contrôle technique pour les poids lourds ; la réglementation oblige de disposer d'un 5 000 m² minimum, quand bien même le besoin n'est pas celui-ci. Le foncier délaissé ne peut pas être séparé pour accueillir une nouvelle activité).

À l'issue de ce travail, un gisement potentiel de 52,9 ha a été identifié. Les 2/3 du potentiel se situent à Cholet.

Commune	Gisement potentiel (en m
Bégrolles en Mauges	25127
Cholet	364842
Coron	3135
La Plaine	2876
La Romagne	5358
La Séguinière	29816
La Tessoualle	8395
Lys-Haut-Layon	27025
Maulévrier	30820
Mazières-en-Mauges	12094
Nuaillé	4522
Saint Léger sous Cholet	2589
Somloire	9619
Toutlemonde	2034
Vezins	808
Total Résultat	**529060**

12 des 88 gisements potentiels identifiés font plus de 1 ha, représentant 27 ha. Parmi eux, 10 sont situés à Cholet. Ces 12 gisements sont bien identifiés par Cholet Agglomération. Malgré l'action incitative de la collectivité pour libérer chacun de ces fonciers, Cholet Agglomération n'est informée d'aucun projet sur ces derniers. Tout laisse à penser à une forme de rétention foncière pour diverses raisons (en particulier : des réserves d'extension à plus ou moins court terme pour certaines entreprises, ingénierie et intérêt priorisés sur des sujets plus prégnants pour d'autres, mais également une forme de spéculation foncière pour beaucoup). Ainsi, par exemple, aucun des propriétaires de ces 12 sites n'a accepté l'invitation envoyée dans le cadre des entretiens menées entre octobre 2024 et janvier 2025 par la CCI et Cholet Agglomération.

Les capacités d'action coercitive de la collectivité sont très réduites, en particulier en ce qui concerne les gisements fonciers dans des configurations de dents creuses. En effet, les outils fonciers de prérogative de puissance publique ne peuvent porter que sur une assiette foncière globale, incluant nécessairement la partie occupée des terrains concernés.

En conclusion, les gisements potentiels de foncier en enveloppe urbaine permettront de générer une offre non négligeable pour des projets requérant des fonciers relativement petits (moins d'1 ha). Une hypothèse prudente de projection de la mobilisation de ces fonciers pourrait avancer un chiffre de 4 ha à mobiliser. Dans une hypothèse où les mécanismes de rétention foncière se réduisent significativement, il peut être espéré la mobilisation d'environ 15 ha. Les 37 ha de foncier de Michelin seront, bien entendu, à additionner à ces chiffres.

En résumé, avec optimisme, Cholet Agglomération envisage environ 20 ha sur le foncier immédiatement cessible, 15 ha sur le gisement foncier diffus, et 37 ha suite à la cessation d'activité de Michelin, pour un total de 72 ha, et donc en deçà du besoin d'environ 100 ha à trouver dans l'enveloppe urbaine pour solutionner l'écart de près de 100 ha entre le besoin estimé (217,5 ha) et le foncier cessible projeté (118 ha). Cela illustre deux réalités : d'une part l'ambition forte de Cholet Agglomération de concentrer le développement économique sur l'enveloppe urbaine existante, en mobilisant les gisements fonciers en zones d'activités existantes (friches, dents creuses, divisions parcellaires), malgré leur complexité opérationnelle et leur faible disponibilité immédiate ; d'autre part la tension entre deux objectifs nationaux (d'un côté la trajectoire vers le ZAN, de l'autre les ambitions de réindustrialisation portées par l'État, qui nécessitent des disponibilités foncières importantes pour accueillir des activités productives).

En synthèse, le PLUi-H de Cholet Agglomération tente de concilier ces deux impératifs en adoptant une stratégie équilibrée, en maximisant la densification des zones existantes, en ciblant les extensions sur des secteurs à fort potentiel économique et en intégrant les enjeux environnementaux dès la phase de planification. Ce positionnement traduit une volonté de responsabilité de la collectivité, qui assume et défend les besoins locaux de développement économique tout en respectant les objectifs de sobriété foncière et de transition écologique.

b) Les surfaces d'immobilier d'entreprise disponible

L'observatoire de l'immobilier d'entreprise de la CCI de Maine-et-Loire identifie les stocks d'immobilier d'entreprise disponibles sur le territoire. 24 686 m² de locaux sont ainsi disponibles. En comparaison avec le rythme de près de 40 000 m² de locaux cédés en moyenne chaque année, le stock identifié dans

l'observatoire est très réduit sur le Choletais et traduit une forte tension sur ce segment de marché. Cette tension atteste un fort besoin de production neuve de surface d'immobilier économique.

Notons que l'annonce de la cessation d'activités de l'usine Michelin à Cholet libérera 174 748 m² de surface bâti (sur un foncier d'environ 37 ha). En mars 2025, les conditions et échéances associées à la remise sur le marché de l'immobilier de ce site sont méconnues : Quelles opérations de dépollutions éventuelles sont nécessaires et préalables à la cessation d'activité ICPE ? Quelles sont les interdépendances entre les espaces (réseaux secs et humides, gestion des risques de pollutions accidentelles et/ou chroniques, gestion du risque incendie, gestion des eaux pluviales, etc.) ? Quel portage immobilier est envisagé ?

Sans ces informations, il est supposé une remise en état longue et un portage immobilier complexe ne permettant pas de libérer des surfaces pour l'économie choletaise à court terme.

III. CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS A VOCATION ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE

a) Consommation d'espaces à vocation économique

Comme évoqué plus haut, le dynamisme économique extrêmement fort du Choletais se traduit par un besoin estimé à 217,5 ha de cessible à échéance 2041. Le stock de foncier cessible actuel, de 27,8 ha sur l'ensemble de l'Agglomération, avec une répartition qui ne correspond pas à la demande économique, permettra de répondre, dans une proportion très réduite, aux besoins à très court terme.

Outre le foncier cessible, des gisements potentiels existent au sein de ces zones d'activités existantes. Ils représentent 52,9 ha. Cependant, ils portent exclusivement sur des fonciers privés, dont la remise sur le marché dépendra de la volonté et de la possibilité des propriétaires de s'en séparer. De plus, plus de la moitié de ce potentiel est représentée par des petits fonciers, de moins de 1 ha. Les plus grands terrains sont des situations bien connues par Cholet Agglomération. La probabilité de les retrouver sur le marché immobilier d'ici la fin du PLUi-H est très faible.

Néanmoins, la collectivité favorisera chacun des projets potentiels sur ces gisements par un accompagnement soutenu, qui permettra de répondre à une partie non négligeable des besoins à court, moyen et long terme.

Sur l'ensemble des projets, qu'ils soient issus des gisements fonciers des zones d'activités existantes ou de l'offre de terrains à bâtir dans les nouvelles zones, la collectivité poursuivra son soutien appuyé aux industries pour optimiser les espaces et assurer un développement économique le plus sobre possible d'un point de vue foncier. Si des résultats significatifs sont déjà observés sur ce sujet, un frein persiste avec les chaînes de production manufacturières. En effet, compte tenus des impératifs techniques (machines lourdes impossibles à mettre sur un étage ; un fonctionnement à plusieurs niveaux implique des convoyeurs vulnérables à des défaillances et donc à des ruptures de production ; les plateformes de production sous des étages induisent de nombreux espaces privés de lumière naturelle avec des répercussions sur la qualité de vie au travail, sur l'attractivité des emplois, et *in fine* sur la production, etc.), leur conception implique bien souvent un fonctionnement de plein pied induisant beaucoup de surfaces au sol. Cholet Agglomération soutiendra néanmoins l'innovation sur la conception des espaces de production et envisage des résultats significatifs à moyen ou long terme.

Le cas de l'usine Michelin, dont l'annonce de la fermeture laisse présager la remise sur le marché d'un foncier de 37 ha en grande partie bâti, permet d'apporter une réponse foncière significative à moyen ou long terme.

Sur les 15 prochaines années, d'autres sites fermeront indubitablement, et ce pour diverses raisons. Ces évènements malheureux seront autant d'opportunités pour apporter de l'oxygène à un besoin économique marqué de sobriété foncière. La collectivité sera particulièrement active pour mobiliser et requalifier chaque opportunité de terrain qui se libérera sur la durée du PLUi-H.

Enfin, la réponse au besoin sera complétée par des projets de zones économiques sur 174 ha, générant environ 118 ha de foncier cessible.

En conclusion, la stratégie de Cholet Agglomération est de réorienter le plus de projets d'entreprises vers les gisements fonciers dans les espaces urbanisés pour atteindre cet objectif de réduction de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet effort se manifeste d'autant plus à l'aune de l'objectif fixé par le SCoT, à savoir une consommation maximale sur le volet économique de 443 hectares pour la période 2019-2034.

Sur cette enveloppe, 29,9 hectares ont été consommés entre 2021 et 2024, à savoir :

- 1,1 hectare aux Cerqueux (extension de l'entreprise Transports Brémond dans la ZAE de la Loge)
- 22 hectares à Cholet (création d'un nouveau site pour l'entreprise Thales dans la ZAE de la Touche),
- 3,8 hectares au May-sur-Èvre (extension de l'entreprise Palamy hors ZAE),
- 2,5 hectares à Montilliers (extension des entreprises Tisserond et Rousseau dans la ZAE du Bordage, et extension de l'entreprise Grolleau hors ZAE),
- 0,3 hectare à Saint-Hilaire-du-Bois, commune déléguée de Lys-Haut-Layon (extension de l'entreprise Rénier Manceau dans la ZAE de la Bamette),
- 0,2 hectare à Saint-Paul-du-Bois (implantation de l'entreprise Frappreau dans la ZAE du Bourg)

Il est à noter qu'environ 23 hectares de surfaces ne sont pas comptabilisés dans la consommation foncière à vocation économique projetée, comme le permet le fascicule de mise en œuvre de la réforme du ZAN évoqué plus haut. Il s'agit des tranches non réalisées au 1er janvier 2021 de la ZAC de l'Écuyère à Cholet.

b) Consommation d'espaces à vocation touristique

La consommation d'espace projetée à vocation du tourisme à l'horizon 2041 est liée à la concrétisation de 8 projets :

- la création de chambres d'hôtes (Cléré-sur-Layon),
- l'implantation de cabanes en bois (Cléré-sur-Layon),
- la mise en place d'un parcours d'accrobranche (Trémont),
- le développement de campings (Maulévrier et La Tessoualle),
- la réhabilitation de châteaux (2 à Maulévrier),
- l'extension d'un domaine (La Séguinière).

La consommation maximale totale projetée pour le tourisme est alors d'environ 9 ha entre 2021 et 2041, soit environ 0,5 ha/an.

SECTION 3 : Synthèse des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

Consommation d'espace	Période passée : 2011-2021	Période future : 2021-2041			
		2021-2031	Objectif de modération par rapport à la période 2011-2021	2031-2041	Objectif de modération par rapport à la période 2021-2031
Habitat*	243	44	- 82 %	63	+ 43 %
Économie*	108	158	+ 49 %	26	- 84 %
Équipements et infrastructures	64	17	- 73%	14	- 18 %
TOTAL	**415**	**219**	**- 47 %**	**103**	**- 53 %**

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

- La ligne mixte est fusionnée avec la ligne habitat, dans une logique de comparaison avec la consommation future (les opérations mixtes futures ont été incluses dans la consommation d'espaces à vocation d'habitat).
- La ligne inconnue est fusionnée avec la ligne économie. Au regard de l'observatoire réalisée par l'Agglomération, ce chiffre est à vocation économique.

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

Détail de la consommation foncière à vocation habitat

	Déjà urbanisé / consommé	Court terme	Moyen terme	Long terme	STECAL	TOTAL
Bégrolles-en-Mauges			3,63	1,27		**4,90**
Cernusson	0,12		0,48			**0,60**
Les Cerqueux		1,80				**1,80**
Chanteloup-les-Bois		1,00				**1,00**
Cholet		2,53	6,63	12,02		**21,18**
Cléré-sur-Layon		0,12	0,88			**1,00**
Coron		2,40				**2,40**
Lys-Haut-Layon						/
Maulévrier		0,63	1,46	4,61		**6,70**
Le May-sur-Èvre						/
Mazières-en-Mauges						/
Montilliers						/
Nuaillé	1,30	1,16		1,34		**3,80**
Passavant-sur-Layon		0,67		0,33		**1,00**
La Plaine		0,42	0,98	0,40		**1,80**
La Romagne	2,60	1,60		0,30		**4,50**
Saint-Christophe-du-Bois		3,53		4,27		**7,80**
Saint-Léger-sous-Cholet		0,41	2,75	2,76		**5,92**
Saint-Paul-du-Bois		0,40		0,60		**1,00**
La Séguinière		3,63	5,40	3,08		**12,11**
Somloire		1,10				**1,10**
La Tessoualle	4,00	4,22		1,58		**9,80**
Toutlemonde		1,36	0,93	1,01		**3,30**
Trémentines		4,67	3,26	1,40		**9,33**
Vezins	1,30	1,19	0,74	0,47		**3,70**
Yzernay	1,20	0,85	0,85			**2,90**
TOTAL	**10,52**	**33,69**	**27,99**	**35,44**	**0,00**	**107,64**

Détail de la consommation foncière à vocation économie

	Déjà urbanisé / consommé	Court terme	Moyen terme	Long terme	STECAL	TOTAL
Bégrolles-en-Mauges						/
Cernusson		0,40				**0,40**
Les Cerqueux	1,10	2,51				**3,61**
Chanteloup-les-Bois						/
Cholet	22,00	60,56				**82,56**
Cléré-sur-Layon						/
Coron						/
Lys-Haut-Layon	0,31			1,84	4,47	**6,62**
Maulévrier		1,80	9,96			**11,76**
Le May-sur-Èvre	3,80					**3,80**
Mazières-en-Mauges					0,29	**0,29**
Montilliers	2,50		1,50		0,91	**4,91**
Nuaillé						/
Passavant-sur-Layon						/
La Plaine				2,40		**2,40**
La Romagne		0,71				**0,71**
Saint-Christophe-du-Bois		2,25			4,00	**6,25**
Saint-Léger-sous-Cholet			5,48			**5,48**
Saint-Paul-du-Bois	0,20		1,35			**1,55**
La Séguinière		22,00			0,02	**22,02**
Somloire			1,62	1,50		**3,12**
La Tessoualle		2,50				**2,50**
Toutlemonde						/
Trémentines					5,85	**5,85**
Vezins		1,60			2,07	**3,67**
Yzernay		7,32				**7,32**
TOTAL	**29,91**	**101,65**	**19,91**	**5,74**	**17,61**	**174,82**

Détail de la consommation foncière à vocation tourisme

	Déjà urbanisé / consommé	Court terme	Moyen terme	Long terme	STECAL	TOTAL
Bégrolles-en-Mauges						/
Cernusson						/
Les Cerqueux						/
Chanteloup-les-Bois						/
Cholet						/
Cléré-sur-Layon					0,63	**0,63**
Coron						/
Lys-Haut-Layon					2,24	**2,24**
Maulévrier					4,04	**4,04**
Le May-sur-Èvre						/
Mazières-en-Mauges						/
Montilliers						/
Nuaillé						/
Passavant-sur-Layon						/
La Plaine						/
La Romagne						/
Saint-Christophe-du-Bois						/
Saint-Léger-sous-Cholet						/
Saint-Paul-du-Bois						/
La Séguinière					0,11	**0,11**
Somloire						/
La Tessoualle					2,30	**2,30**
Toutlemonde						/
Trémentines						/
Vezins						/
Yzernay						/
TOTAL	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**9,32**	**9,32**

Détail de la consommation foncière à vocation équipements

	Déjà urbanisé / consommé	Court terme	Moyen terme	Long terme	STECAL	TOTAL
Bégrolles-en-Mauges						/
Cernusson						/
Les Cerqueux						/
Chanteloup-les-Bois						/
Cholet		0,60	14,06		0,73	**15,39**
Cléré-sur-Layon						/
Coron						/
Lys-Haut-Layon					0,97	**0,97**
Maulévrier		0,59				**0,59**
Le May-sur-Èvre						/
Mazières-en-Mauges		1,13				**1,13**
Montilliers						/
Nuaillé						/
Passavant-sur-Layon						/
La Plaine						/
La Romagne						/
Saint-Christophe-du-Bois						/
Saint-Léger-sous-Cholet		0,78			0,26	**1,04**
Saint-Paul-du-Bois					0,55	**0,55**
La Séguinière	0,20					**0,20**
Somloire					2,39	**2,39**
La Tessoualle	0,40					**0,40**
Toutlemonde						/
Trémentines	7,90					**7,90**
Vezins		0,19				**0,19**
Yzernay						/
TOTAL	**8,50**	**3,29**	**14,06**	**0,00**	**4,90**	**30,75**

Détail de la consommation foncière toutes vocations confondues

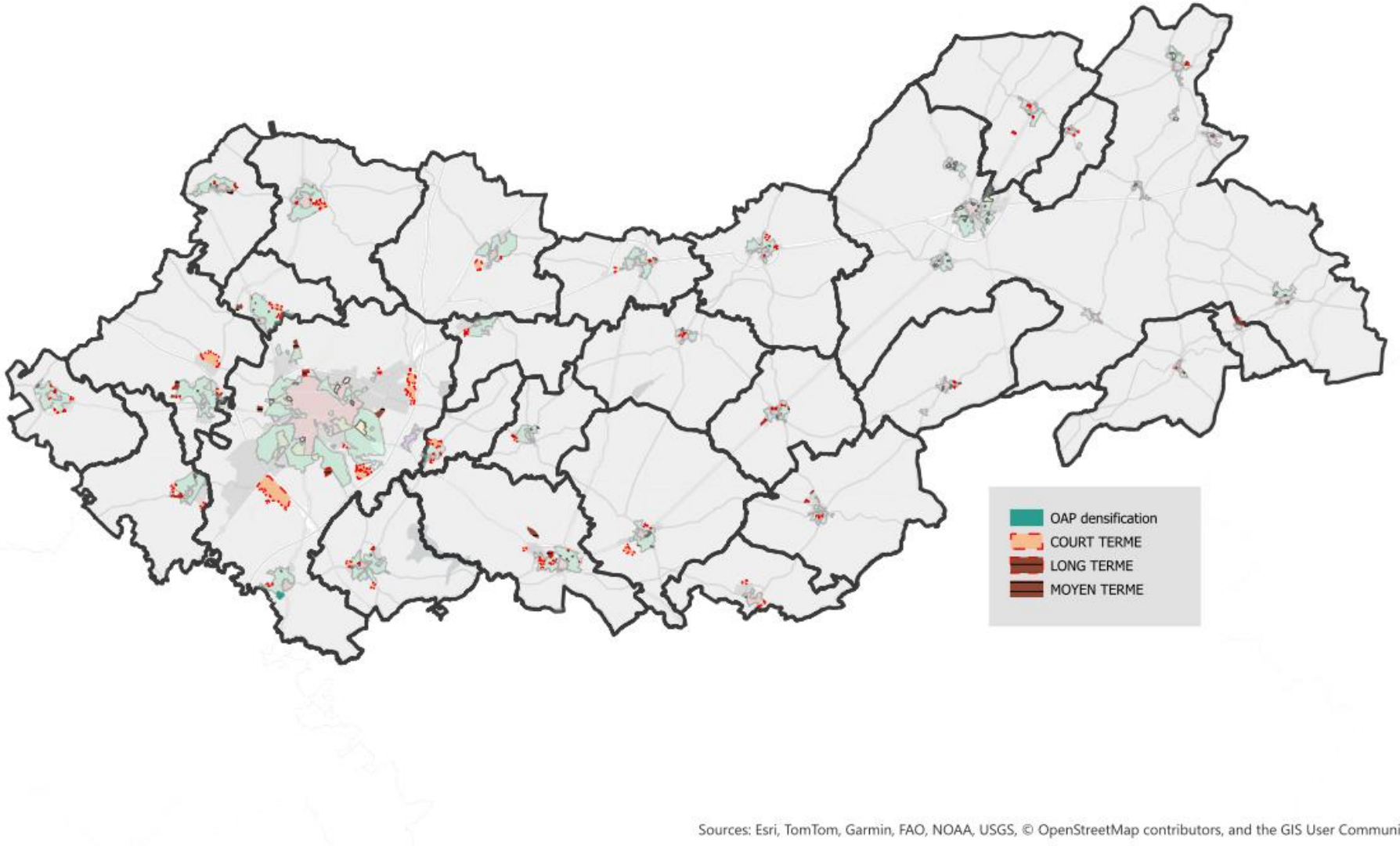
	Habitat	Économie	Tourisme	Équipements	TOTAL
Bégrolles-en-Mauges	4,90	/	/	/	**4,90**
Cernusson	0,60	0,40	/	/	**1,00**
Les Cerqueux	1,80	3,61	/	/	**5,41**
Chanteloup-les-Bois	1,00	/	/	/	**1,00**
Cholet	21,18	82,56	/	15,39	**119,13**
Cléré-sur-Layon	1,00	/	0,63	/	**1,63**
Coron	2,40	/	/	/	**2,40**
Lys-Haut-Layon	/	6,62	2,24	0,97	**9,83**
Maulévrier	6,70	11,76	4,04	0,59	**23,09**
Le May-sur-Èvre	/	3,80	/	/	**3,80**
Mazières-en-Mauges	/	0,29	/	1,13	**1,42**
Montilliers	/	4,91	/	/	**4,91**
Nuaillé	3,80	/	/	/	**3,80**
Passavant-sur-Layon	1,00	/	/	/	**1,00**
La Plaine	1,80	2,40	/	/	**4,20**
La Romagne	4,50	0,71	/	/	**5,21**
Saint-Christophe-du-Bois	7,80	6,25	/	/	**14,05**
Saint-Léger-sous-Cholet	5,92	5,48	/	1,04	**12,44**
Saint-Paul-du-Bois	1,00	1,55	/	0,55	**3,10**
La Séguinière	12,11	22,02	0,11	0,20	**34,44**
Somloire	1,10	3,12	/	2,39	**6,61**
La Tessoualle	9,80	2,50	2,30	0,40	**15,00**
Toutlemonde	3,30	/	/	/	**3,30**
Trémentines	9,33	5,85	/	7,90	**23,08**
Vezins	3,70	3,67	/	0,19	**7,56**
Yzernay	2,90	7,32	/	/	**10,22**
TOTAL	**107,64**	**174,82**	**9,32**	**30,75**	**322,53**

TITRE 2 : EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est un outil de planification urbaine, complémentaire au règlement écrit et graphique, par lequel les collectivités peuvent s'assurer d'une traduction de leur stratégie d'aménagement et ambitions locales à travers des principes qualitatifs. Ce document constitue une pièce réglementaire du document d'urbanisme encadrant les futurs projets d'urbanisation et garantissant la cohérence urbaine par une anticipation et une recherche d'harmonie entre l'enveloppe urbaine existante et les futurs quartiers ; et cela tout en laissant la place au projet, à l'adaptabilité de la règle en faveur de l'urbanisme de projet.

L'OAP peut soit porter sur des thématiques transversales (OAP thématique), soit concerner un secteur spécifique du territoire en définissant les grandes orientations d'aménagement de cet espace (OAP sectorielle). Cholet Agglomération a délimité une OAP thématique (TVB) et 178 OAP sectorielles, dont 158 à vocation d'habitat, d'équipement ou mixte et 17 à vocation économique.

Secteurs d'OAP sectorielles dans les 26 communes de Cholet Agglomération



Chapitre 1 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

Les articles R.151-6 à R.151-8-1 du Code de l'urbanisme réglementent les OAP sectorielles. En application des deux premiers articles, les OAP sectorielles :

- définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville ;
- peuvent prescrire la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ou identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs ;
- doivent être délimitées sur le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10 du même code.

Chacune des 183 OAP sectorielles, délimitées sur le règlement graphique, veille à définir les conditions adéquates d'aménagement du site concerné ; en s'appuyant sur les orientations générales du PADD et en garantissant une constructibilité cohérente avec les enjeux identifiés notamment en lien avec les caractéristiques de chaque site et avec l'urbanisation et les espaces naturels, agricoles et paysagers environnants.

SECTION 1 : Méthodologie d'identification des sites d'OAP sectorielles

I. METHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DES SITE D'OAP SECTORIELLES A VOCATION D'HABITAT

Les périmètres des OAP sectorielles ont été identifiés et retenus en deux temps.

Premièrement et dans le cadre de l'identification des capacités de densification (en ce sens, chapitre 2 : Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace), des secteurs ont été repérés au sein des enveloppes urbaines des bourgs des communes. Eu égard au caractère structurant et stratégique de ces secteurs, il est apparu nécessaire de les encadrer par une OAP pour :

- répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espaces et prioriser le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine en favorisant la densification des secteurs déjà urbanisés,
- éviter une densification anarchique,
- encourager la mixité sociale voire fonctionnelle,
- assurer une cohérence et une coordination entre les différents projets immobiliers,
- garantir une prise en compte de différents enjeux (environnementaux, mobilité, etc.),
- favoriser la densification des secteurs déjà urbanisés,
- organiser la production en logements pour répondre aux objectifs fixés par la collectivité.

Ces secteurs présentant un caractère structurant et stratégique correspondent aux parcelles constituant un ensemble supérieur à un hectare ou des parcelles inférieures à un hectare pour lesquelles il semble opportun de les encadrer par une OAP sectorielle en raison de la complexité du terrain, des difficultés d'accès et de l'intérêt de sécuriser cet accès ou le carrefour, de la nécessité de promouvoir le développement des mobilités douces sur site, de l'importance d'assurer la densité notamment des petits espaces en cœur de ville, de la requalification de friches, de la préservation d'enjeux environnementaux et/ou paysagers, etc.

Exemple OAP VIH-D8 (0,81 ha) :
objectif de sécurisation du carrefour et des accès, protection d'éléments environnementaux

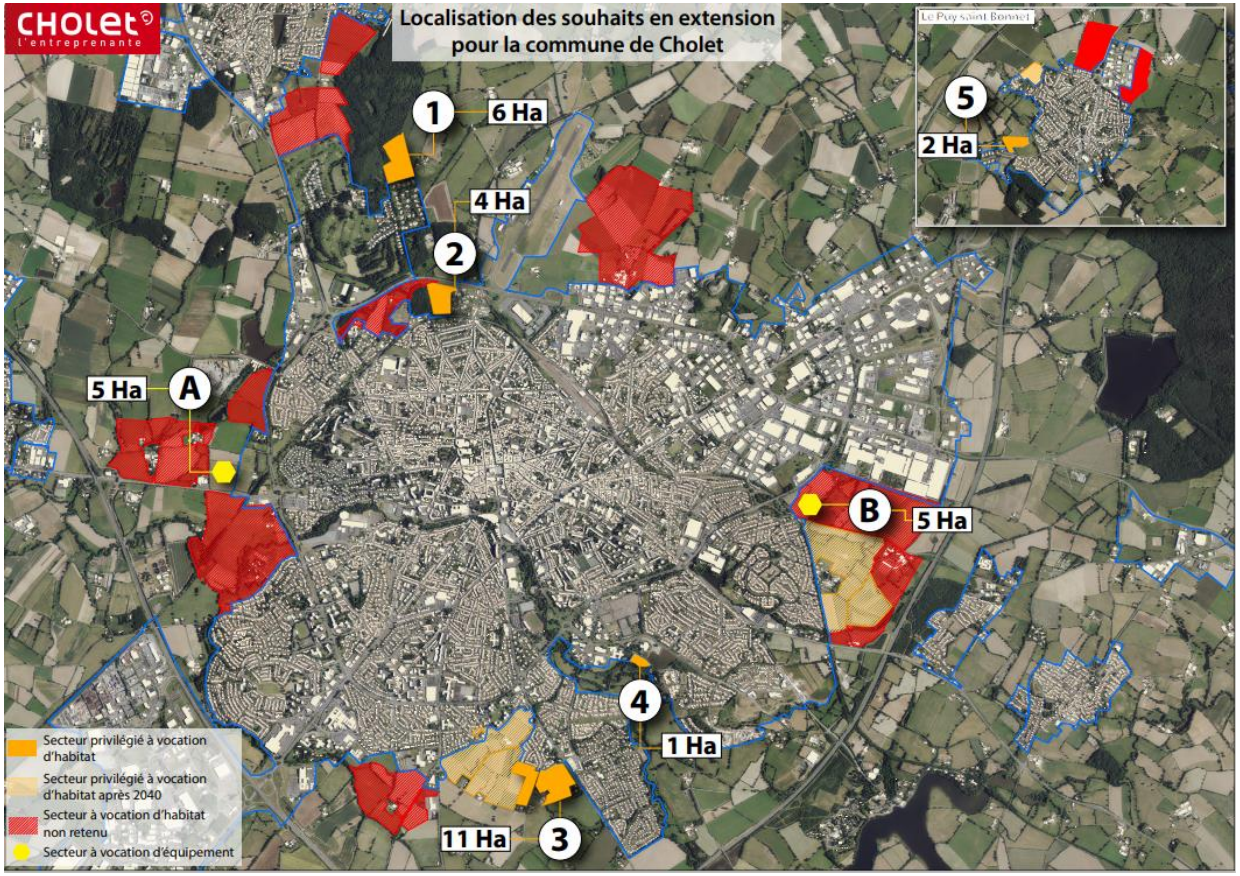
Exemple OAP MAU-D6 (0,23 ha) :
objectif de développement de traversées douces

Exemple OAP MAZ-D1 (0,13 ha) :
objectif de préservation d'un enjeu paysager par la protection d'un cône de vue

C'est ainsi 104 OAP densification, sur un total de 157 OAP habitat/équipement, qui ont été identifiées sur la très grande majorité des communes de l'Agglomération, soit 65 % des sites d'OAP retenus.

Deuxièmement, une analyse multicritères a été réalisée par la collectivité, en collaboration avec les communes de l'Agglomération. Plusieurs sites par commune ont été étudiés au regard de :

- leurs caractéristiques physiques (topographie, occupation des sols, paysage),
- leurs caractéristiques environnementales (présence de zones humides ou d'éléments identifiés à la TVB, présence de haies, etc.),
- l'impact sur l'activité agricole (surface de SAU exploitant et en projet, proximité de bâtiments d'exploitation, âge de l'exploitant, etc.),
- la présence de servitudes d'utilité publique,
- les risques et nuisances,
- leurs caractéristiques foncières et urbaines (localisation du site par rapport au bourg, aux services, aux équipements, desserte du site, desserte par les réseaux, type de propriété).



Exemple : synthèse des sites analysés pour l'habitat, pour la Ville de Cholet

À l'appui de cette analyse, seuls 55 secteurs en extension ont été identifiés, soit 35 % des sites d'OAP retenus. Ces derniers ont été répartis en trois temporalités : à court terme (0 à 5 ans), à moyen terme (5 à 10 ans) et à long terme (10 à 15 ans). Cette distribution s'appuie sur l'armature territoriale et la programmation en logements. Cela a conduit à une répartition équilibrée entre le court terme (50 %) et les moyen et long termes (50 %).

Une fois les secteurs d'OAP en densification et en extension identifiés, les services de l'Agglomération ont travaillé l'écriture des principes d'aménagement avec les 26 communes.

II. METHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DES SITE D'OAP SECTORIELLES A VOCATION D'ECONOMIE

La réflexion menée pour identifier les zones d'activités à créer ou à étendre est distincte selon qu'il s'agisse d'une zone d'activités stratégique ou d'une zone d'activités intermédiaire ou de proximité.

a) Les futures zones d'activités stratégiques

Dès 2007, dans un contexte de forte dynamique économique, l'ancienne Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC), devenue aujourd'hui Cholet Agglomération, a engagé une réflexion stratégique pour anticiper les besoins futurs en foncier économique. À cette époque, le périmètre de la CAC était plus restreint que celui de l'actuelle Agglomération, mais le territoire bénéficiait déjà d'atouts significatifs : une zone de chalandise de 250 000 habitants, 1 100 hectares de foncier à vocation économique et un positionnement comme 2e bassin industriel du Grand Ouest. Avec près de 4 800 établissements générant 40 000 emplois, dont 450 PME-PMI occupant environ 30 000 salariés, le territoire affichait un solde d'emploi positif et un taux de chômage maîtrisé à 6,2 %.

Cette forte attractivité se traduisait également par une demande élevée en terrains à vocation économique : entre 2002 et 2007, 48 % des terrains économiques vendus en Maine-et-Loire se situaient sur le territoire de la CAC. Entre 2002 et 2010, 143,1 ha de foncier économique ont été vendus sur le territoire de la CAC, dont 117,3 ha concentrés sur les zones stratégiques du Cormier, de l'Écuyère et de la Bergerie. Ces trois zones représentaient 82 % des ventes totales de foncier économique sur cette période. La consommation foncière s'est accélérée, passant d'une moyenne de 5 ha/an avant 2002 à 17 ha/an entre 2002 et 2010.

Face à cette pression foncière et à la rareté croissante des disponibilités, la CAC a initié une démarche ambitieuse visant à identifier les sites les plus adaptés pour accueillir des zones d'activités économiques de grande envergure. Ces zones stratégiques, d'une superficie de plus de 60 ha, devaient combiner une excellente accessibilité routière, une bonne visibilité et des capacités d'accueil pour des projets variés. Cette réflexion avait pour objectif de consolider l'attractivité économique du territoire, tout en répondant aux besoins des entreprises et aux défis environnementaux et réglementaires.

En 2010, des études de faisabilité ont été menées sur plusieurs sites de l'Agglomération. Ces études avaient pour objectif de définir le potentiel aménageable des zones d'activités stratégiques pressenties dans le SCoT, ainsi que des zones identifiées comme ayant un fort potentiel.

La démarche de sélection d'un site pour le développement d'une nouvelle zone d'activités structurante s'est appuyée sur une méthodologie rigoureuse, prenant en compte plusieurs critères essentiels :

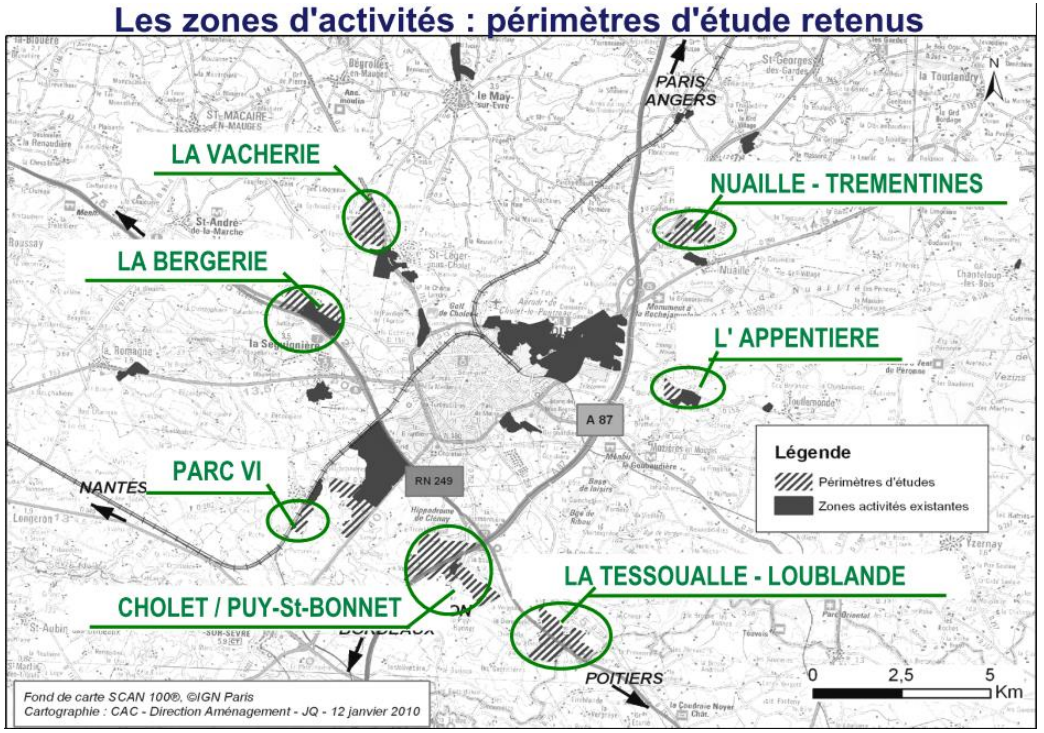
- Opportunités économiques :

    - Identifier les sites présentant une accessibilité optimale et une attractivité renforcée,
    - Garantir un potentiel de développement économique durable à moyen et long terme.
- Impacts environnementaux et agricoles :
    - Limiter les impacts sur les zones humides et les espaces naturels sensibles (une étude zone humide avait été menée sur chacun de ces sites),
    - Préserver les terres agricoles présentant un fort potentiel agronomique et assurer la pérennité des exploitations voisines.
- Contraintes réglementaires et techniques :
    - Prendre en compte les risques (servitudes, nuisances, gestion des eaux) et garantir la conformité avec les réglementations en vigueur.
- Projection des besoins fonciers :
    - Définir une surface aménageable comprise entre 60 et 80 hectares, avec une répartition équilibrée entre petites parcelles (40 à 50 %) et parcelles plus vastes (10 à 20 hectares).
    - Assurer une flexibilité pour répondre aux besoins spécifiques des entreprises tout en maintenant un coût maîtrisé par mètre carré cessible.

Ces critères ont été appliqués de manière homogène à l'ensemble des sites étudiés, avec pour objectif de garantir une cohérence entre le potentiel économique du projet, ses impacts environnementaux et agricoles, et les attentes des acteurs locaux.

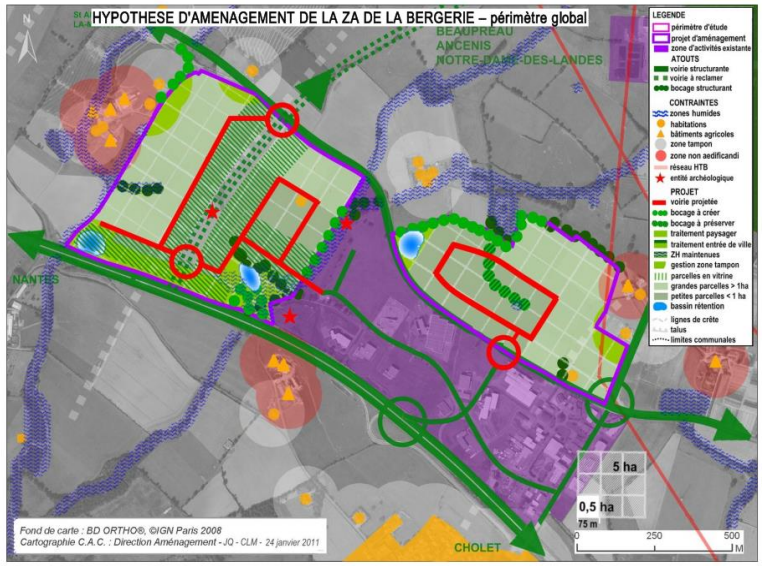
7 sites ont été étudiés :

- La Vacherie : 98 ha
- La Bergerie : 80 ha
- Parc VI : 30 ha
- Cholet / Le Puy-Saint-Bonnet (= Clénay) : 180 ha
- Nuaillé / Trémentines : 170 ha
- Appentière : 22 ha
- La Tessoualle / Loublande : 150 ha



Les sites de Clénay, de Nuaillé/Trémentines, la Bergerie et l'Appentière étaient les mieux notes avec cette étude multicritères. La zone de l'Appentière a déjà été étendue avant le PLUi-H pour y accueillir une importante industrie. Sur le site de Nuaillé-Trémentines, les structures agricoles ont évolué et les enjeux qui y sont liées également ; dévaluant l'intérêt de cette zone.

Les zones de Clénay (70 ha) et de la Bergerie (22,1 ha) conservent en revanche leur intérêt majeur. Les élus ont ainsi retenu ce choix dans le cadre du PLUi-H pour y développer les zones d'activités stratégiques. L'intégralité de ces zones d'activités sont classées en 1AUY.



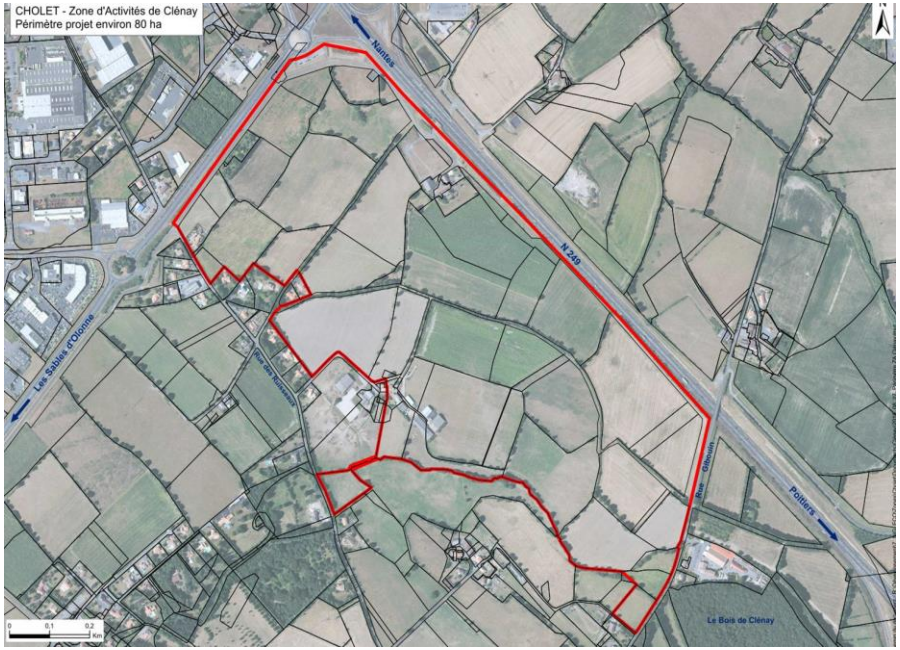
Zoom sur la Bergerie :

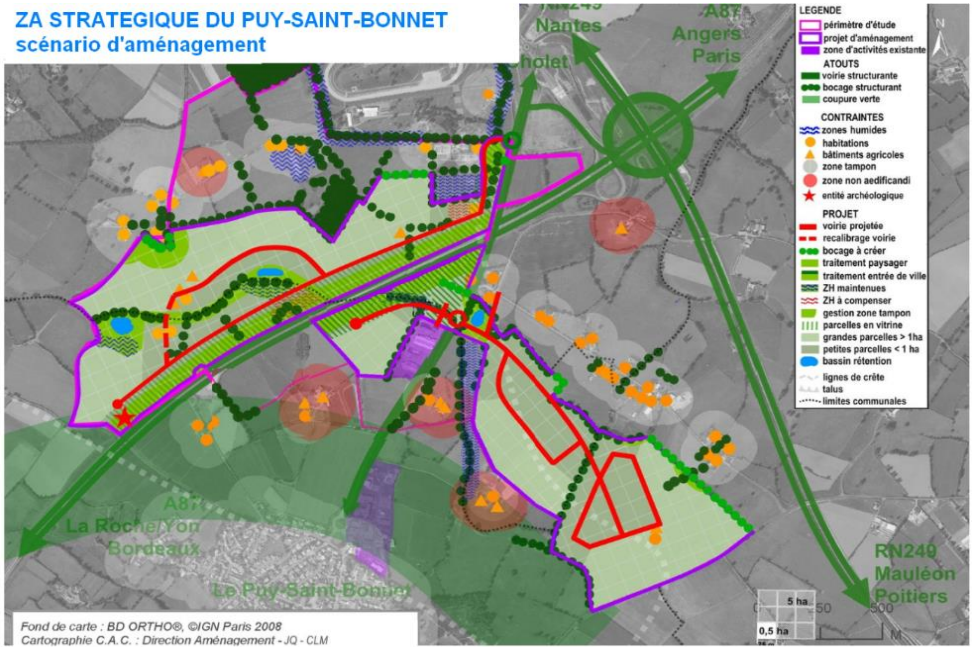
Prévue pour environ 80 ha initialement, l'extension de la zone de la Bergerie a été dans un premier temps phasée : le secteur est à court terme et le secteur ouest à long terme. Dans un second temps, pour tenir compte des objectifs de modération du foncier, la partie ouest a été abandonnée, ramenant l'extension à l'unique partie est (25,7 ha).

Dans le cadre de nouvelles études environnementales et des études pré-opérationnelles, le périmètre de la zone de la Bergerie a été à nouveau réduit pour tenir compte des enjeux environnementaux actualisés (22,1 ha).

Zoom sur Clénay :

De 2011 à 2017, un processus itératif particulièrement conséquent, conduit en partenariat étroit avec la Chambre d'Agriculture et éclairé par une succession d'études urbaines et environnementales, a permis d'étudier une douzaine de choix de sites et de périmètres alternatifs (cf illustrations ci-dessous), allant de 70 à plus de 300 ha entre l'agglomération de Cholet et le Puy-Saint-Bonnet. Le choix issu de cette itération converge vers le moindre impact agricole et environnemental.





Ces zones d'activités stratégiques s'inscrivent pleinement dans la stratégie nationale et locale de réindustrialisation du territoire. En ce sens, la commercialisation de ces zones dépend de facteurs ne pouvant être anticipés :

- Les cycles économiques, de plus en plus intenses et courts,
- L'hétérogénéité des projets, nécessitant parfois de petits fonciers, alors que d'autres auront besoin de plus de 10 ha.

Considérant qu'un phasage avec une partie du foncier en 2AU supposerait une procédure d'ouverture à l'urbanisation non compatible avec les cycles économiques cités précédemment, il apparaît que ce choix serait contraire à l'objectif de réindustrialisation.

Focus sur la zone d'activités de la Bergerie VI :

Une dizaine d'entreprises avec des projets sérieux se sont manifestées pour intégrer la zone d'activités de la Bergerie VI. Aussi, son maintien en 1AU apparaît pleinement justifié compte tenu de la forte demande.

Focus sur la zone de Clénay :

Cholet Agglomération a néanmoins étudié deux scénarios de phasage différents, qui réunissent les limites suivantes :

Phaser l'opération implique de phaser également la ventilation de cette offre avec des conséquences majeures. En effet, le projet de zone de Clénay présente des caractéristiques physiques et environnementales conditionnant sa programmation. Pour préserver le réseau bocager, la structure viaire lui a été adossée. Par conséquent, les lots les plus grands se situent le long de la RN 249. Les lots orientés vers du service aux entreprises sont naturellement situés en entrée de zone. Des lots " agiles " (divisibles ou pouvant être regroupés pour faire des plus gros lots) sont situés dans le centre de la zone, et des plus petits lots le long des habitations riveraines (ces lots étant peu propices aux activités pouvant potentiellement générées des nuisances pour les riverains).

En conséquence, les services aux entreprises ne peuvent être que dans une première phase, étant situés en entrée de zone. Or, les services aux entreprises ne viennent qu'une fois que les entreprises arrivent sur la zone, ce qui rend le phasage incohérent avec l'échéancier probable de commercialisation. De ce fait, Cholet Agglomération pourrait se retrouver en position de demander une ouverture à l'urbanisation avec un pourcentage très faible de commercialisation, compromettant la justification de cette procédure.

De plus, un phasage serait incompatible avec la possibilité de proposer de très grands lots d'un seul tenant à court terme, allant contre l'objectif de la zone.

Ensuite, le phasage implique de réaliser des boucles viaires pour assurer son bon fonctionnement, avec 3 conséquences prévisibles :

- Des continuités écologiques maintenues sans le phasage seraient nécessairement impactées par cette boucle intermédiaire,
- Un phasage implique la reprise de l'étude urbaine avec la nécessité d'engager un nouveau marché public. Le calendrier se retrouverait décalé d'environ 12 mois.
- Le phasage impacte significativement le budget de l'opération : 500 000 € dans un des scénarios, 1,1M € dans le second scénario étudié.

Compte tenu de ces éléments, le maintien de l'intégralité des zones d'activités de La Bergerie VI et de Clénay en 1AU se justifie. Ceci étant, si Cholet Agglomération poursuit l'objectif de favoriser chaque projet de nature à créer de l'emploi et des activités, elle a aussi l'objectif de limiter au maximum le rythme de consommation d'espaces agricoles et naturels. Sa stratégie est de privilégier un maximum de ces projets en densification de l'enveloppe urbaine (reconquête de friches, comblement de dents creuses, réaménagement d'îlots urbains), et d'intensifier chaque m² cédé. En effet, l'objectif est que ces zones d'activités stratégiques, qui seront les seules à échéances du PLUiH, puissent garder une réserve de commercialisation le plus longtemps possible.

b) Les zones d’activités intermédiaires et de proximité

En complément des zones d'activités stratégiques, les zones intermédiaires et de proximité permettent d'accueillir à la fois un développement artisanal utile à la population, mais aussi l'implantation et/ou le développement de petites industries attachées à leur territoire. Elles participent au nécessaire maintien des équilibres territoriaux.

La sélection des sites ne peut suivre la même logique que celles des zones d'activités stratégiques, compte tenu du nombre de sites étudiées. En collaboration avec les communes de l'Agglomération, des sites ont été sélectionnés avec les caractéristiques suivantes :

- des espaces déjà urbanisés ou en continuité immédiate avec l'espace urbanisé, avec une exposition limitée à des zones résidentielles,
- des caractéristiques physiques (topographie, occupation des sols, paysage) compatibles avec une zone d'activités,
- pas de risques naturels connus,
- une sensibilité environnementale présumée faible.

Pour chacun de ces sites, une étude zones humides et une étude flash faune/flore a été menée. Une évaluation des impacts sur les exploitations agricoles a été réalisée. Ainsi, une approche croisée entre les enjeux environnementaux et les grands équilibres territoriaux a primé, avec une priorité donnée aux projets avérés d'installation/extension d'entreprises. Cette analyse a conduit à retenir 15 sites pour des zones d'activités intermédiaires ou de proximité nouvelles ou en extension, représentant un total de 43,18 ha.

Pour les 15 sites impliquant la consommation de 43,18 ha d'espaces agricoles, naturels ou forestiers, un phasage d'ouverture à l'urbanisation a pu être travaillé. La stratégie d'ouverture à l'urbanisation est guidée par la volonté d'assurer l'équilibre territorial. 38 % de ce foncier (16,53 ha) est prévu à court terme et classé en 1AUY au PLUi. Chacun de ces sites est concerné par un projet d'implantation ou d'extension d'entreprise bien identifié à court terme. Pour les autres sites, une ouverture à l'urbanisation sera proposée soit pour répondre à une demande d'entreprises, soit dans le souci de préserver les équilibres territoriaux, pour éviter qu'un secteur de l'Agglomération se retrouve sans possibilité d'accueil immédiat d'entreprises, sans qu'elles soient identifiées.

III. FOCUS SUR LA DESSERTE PAR LES RESEAUX DES SECTEURS D’URBANISATION OUVERTS A COURT TERME

Parallèlement à l'élaboration du PLUi-H, la collectivité a mené une actualisation des zonages communaux d'assainissement et une analyse de la desserte et de la capacité du réseau public d’assainissement des secteurs d’urbanisation futurs, conformément aux dispositions de l’article R.151-20 du code de l’urbanisme.

Pour ce faire, une étude spécifique a porté sur les zones AU en tenant compte :

- Des capacités des ouvrages de collecte et de traitement collectif, et des possibilités de raccordement,
- Des possibilités de mises en œuvre de l’assainissement non collectif,

- De la conformité ou non des systèmes actuels,
- De la sensibilité des milieux récepteurs,
- De la possibilité d'un mode de collecte préférentiellement gravitaire.

Le territoire de l'intercommunalité compte actuellement :

- 34 systèmes d'assainissement collectif, répartis sur les 26 communes.

La collecte est assurée par un linéaire de 713 916ml dont 67774 ml de réseau eau usées strictes, 67 774 ml de réseau unitaire, soit 12 % du linéaire gravitaire, associés à 183 déversoirs d'orage, et 54 904ml de refoulement associés à 106 poste de relevage.

- 4627 installations d'assainissement non collectif dont 91 % sont performants et seulement 9 % non conformes.

D'après les schémas directeurs en cours de réalisation, sur les 34 stations d'épuration gérées par Cholet Agglomération, seules deux d'entre elles sont saturées organiquement et sont en cours de renouvellement. Cependant plusieurs stations connaissent des désordres d'ordre hydraulique.

Pour chaque système, le mode d'assainissement et la temporalité de l'ouverture à l'urbanisation ont fait l'objet d'échanges avec les services de la DDT au regard de la situation du système.

Les échanges se sont conclus par un accord qui a permis de classer les systèmes sur lesquels des secteurs sont ouverts à l'urbanisation à court terme, en 3 catégories :

- Les systèmes à capacité suffisante, majoritaires (7 systèmes pour 11 communes) Cholet Cinq Ponts (Cholet, La Séguinière, La Tessoualle, Le Puy-Saint-Bonnet, Mazières-en-Mauges, Saint-Christophe-du-Bois), Cléré-sur-Layon, Coron, La Romagne, Passavant-Sur-Layon, Saint-Léger-sous-Cholet, Toutlemonde.
- Les systèmes dont la capacité est jugée suffisante mais avec réserves : (10systèmes)dont 3 sur lesquels une nouvelle station est en cours de construction (STEP Somloire-La Plaine dont la mise en service est prévue en janvier 2027, et STEP de Maulévrier dont la mis en service est prévue en septembre 2025) et et Trémentines, Chanteloup-Les-Bois (Bourg), Yzernay, Nuaillé, Saint-Paul-du-Bois, Cernusson. Les secteurs sont donc zonés en 1AU au titre du PLUi-H et en AC au titre du zonage assainissement.
- Les systèmes dont la capacité est jugée insuffisante : 2 systèmes : Bégrolles et Vezins. Les secteurs couverts par une OAP sont zonés en assainissement collectif mais l'ouverture à l'urbanisation ne sera permise qu'après l'amélioration des résultats des systèmes d'assainissement. Ces secteurs sont donc zonés en 2AU au titre du PLUi-H et en Assainissement Collectif futur (AC futur) au titre du zonage assainissement.

En terme d'impact sur les stations d'épuration, l'ensemble des extensions prévues à l'échelle du territoire intercommunal représenteront au total (1AU et 2AU) confondus une charge supplémentaire d'environ 7 550 EH, répartie sur 21 systèmes d'assainissement collectif concernés par les extensions, soit environ 4% de la capacité nominale totale de ces systèmes.

Par ailleurs, le programme des schémas directeurs en cours de réalisation ainsi que les campagnes de contrôle de conformité des branchements permettront la réduction drastique des apports d'eaux claires parasites et d'optimisation de la gestion des flux hydrauliques.

Une délibération actant la volonté d'engager une politique de mise en conformité des branchements d'assainissement en partie privative a été adoptée en conseil de communauté le 8 juillet 2024. Dès lors que le résultat du contrôle aura été notifié à chacun des propriétaires, celui-ci disposera d'un délai de 2 ans pour réaliser les travaux de mise en conformité avant l'application de pénalités prévues. Les premières campagnes de contrôles ont démarré en 2025 notamment sur les systèmes classés dans la catégorie "capacité est jugée suffisante mais avec réserves".

a) Les dessertes des secteurs d'urbanisation ouverts à court terme et à vocation d'habitat et/ou d'équipement

L'ensemble des secteurs d'urbanisation à vocation habitat et équipement ouverts à court terme sont zonés en assainissement collectif.

Pour les 9 systèmes d'assainissement dont la capacité est jugée suffisante mais avec réserves :

- les échanges se sont conclus le 24 janvier et le 28 février 2025 par un protocole d'accord entre la DDT, Cholet Agglomération et la Commune concernée : il s'agit de signer une convention tri-partite détaillant
- les conditions d'ouverture à l'urbanisation en zonage AC (assainissement Collectif) pour chacun des secteurs .

Ces conditions ont été fixées afin d'éviter toute aggravation de la situation des stations d'épuration ou des réseaux et portent soit sur la limitation du nombre de lots autorisés, soit sur l'autorisation de raccordements exclusivement sur réseau séparatif, soit sur une échéance à respecter pour le raccordement et un phasage (par exemple date de mise en service d'une nouvelle station) ou avec justification de résultats obtenus suite à des travaux, justification de contrôles effectués.

Ci-après les secteurs concernés présentés de manière détaillée :

Commune	Référence	Conformité de la station (référence année 2022/état des lieux étude du zonage)	Cause(s) de la non-conformité en 2022	Capacité du système	Zonage assainissement	Conditionnalité de l'ouverture à l'urbanisation suite aux échanges avec les services de l'Etat	Plan d'action/programme de travaux
Chanteloup-les-Bois	CHA-E1			Capacité suffisante avec réserves	AC	Convention tripartite avec engagement de réaliser les travaux dans l'année à la suite du diagnostic pour supprimer le	Étude du schéma directeur d'assainissement en cours. Rendu final

						point d'intrusion des eaux claires	attendu au cours 1er semestre 2026 Inspection caméra des réseaux réalisé en 2024. Point d'entrée des eaux claires identifiée/rapport SUEZ du 21 mars 2025. Réparation du collecteur programmée par le délégataire.
La Plaine	PLA-E2			Capacité suffisante avec réserves	AC	Pas de blocage sur du 1AU // échelle de temps compatible pour la mise en service de la nouvelle station	Travaux de construction de la nouvelle station commune avec Somloire en cours. Mise en service prévue en janvier 2027.
Les Cerqueux	CERQ-E1				AC	Derniers lots autorisés au regard de la capacité de la station existante	Lancement du prochain schéma directeur d'assainissement programmé en 2026
Maulévrier	MAU-E3	Non conforme (contentieux européen en cours)	Non conformité des rejets et capacité insuffisante		AC	Mise en service de la nouvelle station et période d'observation incluant une nappe haute avant les premiers raccordements.	Travaux de construction de la nouvelle station en cours. Mise en service prévue en septembre 2025
Nuaillé	NUA-E2				AC	Pour exclure tout débordement supplémentaire en temps de pluie et éviter un impact sur les milieux, justifier du raccordement sur un réseau strictement séparatif	
Saint-Paul-du-Bois	PAU-E2			Capacité suffisante avec réserves	AC	Nombre de lots limité (en attente du nombre qui sera spécifié dans la convention en cours de préparation)	
Somloire	SOM-E1	Non conformité au regard de la Directive	Point A2 non conforme	Capacité suffisante	AC	Mise en service d'une nouvelle station avec période d'observation.	Travaux de construction de la station commune avec La Plaine en cours.

		Européenne Eau Résiduelle Urbaine	en équipement. Capacité de traitement dépassée, projet de construction d'un nouvelle station.	avec réserves			Mise en service de la station prévue en janvier 2027
Trémentines	TREM-E1			Capacité suffisante avec réserves	AC/AC futur selon le phasage	Convention tripartite Cholet Agglomération/Commune/DDT pour l'engagement de la réalisation en 3 phases de la partie accordée en 1AUH. 30 lots max par phase, sous forme de 3 tranches (2028-2029/2031-2031/2033) conditionnées par la tenue des engagements (contrôles et travaux prévus dans le courrier/résultats visibles / 1ers raccordements pas avant 2028) Accord sur PA qui sera déposé en 2026 conditionné par les résultats.	
Yzernay	YZE-E2			Capacité suffisante avec réserve	AC	Élimination des eaux claires météoriques sur le tronçon	Contrôle des branchements programmé au 1er semestre 2025. Courrier et rapport en septembre 2025.

b) Les dessertes des secteurs d'urbanisation ouverts à court terme et à vocation économique

L'ensemble des secteurs d'urbanisation ouverts à court terme et à vocation économique sont zonés en AC (Assainissement Collectif) , sauf le secteur MON-E1 sur la Commune de Montilliers qui est zoné en ANC (Assainissement Non Collectif).

Ce classement n'est pas induit par une non-conformité ou une capacité insuffisante du système mais par le résultat d'une analyse multicritère utilisée de manière homogène sur l'ensemble des secteurs d'urbanisation à vocation économique pour une harmonisation des règles de classement en assainissement collectif ou assainissement non collectif à l'échelle intercommunale.

En l'occurrence, dans le cas du secteur MON-E1 , les facteurs prépondérants pour un classement en ANC ont été :

- le zonage actuel en ANC de l'intégralité de la zone d'activité du Bordage,
- la conformité de 100 % des installations ANC de chacune des entreprises qui ne remet pas en cause le zonage ANC actuel
- l'impossibilité d'un raccordement gravitaire au réseau collectif distant de 400ml qui implique la nécessité d'un refoulement et un coût des travaux élevé.

Pour déterminer la répartition entre assainissement collectif et assainissement non collectif pour l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation ouverts, une méthodologie a été déterminée.

La première phase « État des lieux » a permis de mettre en évidence les caractéristiques des systèmes d'assainissement collectifs et non collectifs en situation actuelle, notamment pour les possibilités de raccordement au regard des capacités de traitement restantes sur les STEP. Il est important de rappeler que la collectivité a lancé la réalisation des schémas directeurs eaux usées avec pour objectif d'identifier de façon précise les charges (hydrauliques et organiques) collectées et les dysfonctionnements (collecte d'eaux claires parasites, surcharge organique d'ouvrages de traitement, etc.). Les schémas directeurs aboutiront fin 2025 / mi 2026 à l'élaboration d'un programme de travaux permettant de fiabiliser la collecte des eaux usées et de mettre en adéquation le système avec les exigences réglementaires, les besoins futurs et la préservation du milieu récepteur.

La deuxième phase « Prospective » a porté sur les zones à urbaniser définies au PLUi-H et identifiées selon leur vocation (habitat, économie, équipement). Une analyse comparative a été réalisée en étudiant 4 critères techniques.

Suivant la configuration de la zone pour chaque critère, une note (1, 5 ou 10) a été appliquée : la note de 1 tendant en faveur de l'assainissement collectif, la note de 5 étant intermédiaire et la note de 10 tendant en faveur de l'assainissement non collectif.

Un critère supplémentaire a été utilisé au besoin pour tenir compte par exemple de la présence d'une STEP privée, de l'opportunité de raccorder d'autres habitations, de la volonté d'accompagner vs freiner le développement de la zone, de l'homogénéité avec les secteurs à proximité, afin de ne pas créer d'enclave et de garantir une égalité de traitement.

Les critères étudiés sont présentés dans le tableau suivant pour les secteurs à vocation économique ou d'équipement :

	Note = 1	Note = 5	Note = 10	Pondération finale
	EQUIPEMENT / ECONOMIQUE			
- Contrainte particulière	Passage espace vert Effluent particulier	Passage voirie	Passage Voie ferrée Passage domaine privé Passage cours d'eau	30%
- Proximité du réseau collectif	≤ 50 ml	50 < ≤ 200 ml	> 200 ml	10%
- PR à mettre en place pour raccordement	Non	Oui, mais aménageur	Oui, collectivité	20%
- Critère Supplementaire	présence d'une STEP privée, intérêt raccordement ANC à proximité, intérêt commun			40%

La discrimination entre AC et ANC se fait sur la base de la note finale (moyenne des notes attribuées à tous les critères) :

- note < 6 : AC
- note > 6 : ANC

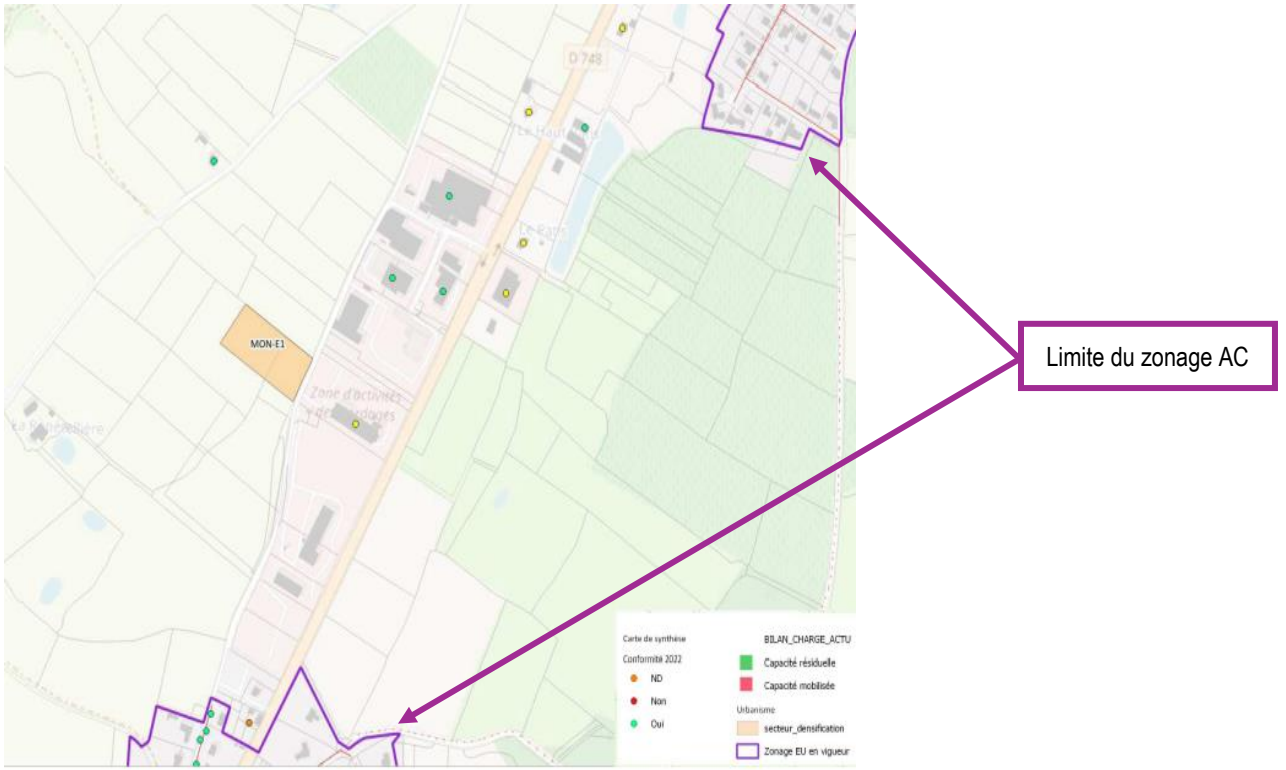
Les résultats de la notation pour le secteur ouvert à l'urbanisation à court terme sur la Commune de Montilliers (MON-E1) :

NOM	TYPE	CRITERE Contrainte particulière à l'AC	CRITERE proximité réseau collectif	CRITERE PR à mettre en place pour raccordement	CRITERE Supplémentaire	Note finale	zonage
MON-E1	éco	10	10	5	10	9	ANC

Une analyse économique a également été menée pour estimer et comparer les coûts de chaque solution avec une répartition des charges entre collectivité et aménageur.

nom	Surface en m²	densité de logement/ha	Nombre de brchts	nombre EH	AC Coût investissement à charge de la collectivité	AC Investissement Coût aménageur	AC Coût Investissement global	ratio coût investissement global AC/ m² cessible (coef de cessibilité de 0,8)	AC Coût à charge de l'usager (PFAC)	AC Coût à charge de l'usager (taxe ast sur 20 ans)	AC Fonctionnement à charge collectivité sur 20 ans pour la collecte	AC Fonctionnement à charge collectivité sur 20 ans pour le traitement	ratio AC/bcht Investissement + fonctionnement 20 ans à charge de la collectivité		ratio ANC investissement + fonctionnement 20ans		ZONAGE proposé
MON-E1	7 500		2	15	153 884 €		153 884 €	25,65 €	2 000 €	5 200 €	72 720 €	13 140 €	113 672 €	12 074 €	9 247 €	3 425 €	ANC

Dans un second temps, les éléments graphiques ont été analysés pour le secteur ouvert à l'urbanisation à court terme sur la Commune de Montilliers (MON-E1) :



L'OAP porte sur une surface de 0,75 ha pour l'installation de 2 entreprises sur 2 parcelles en extension de la zone d'activité du Bordage. L'ensemble de la zone d'activité est traité en ANC dans le zonage actuel. Le raccordement au réseau d'assainissement collectif des 2 parcelles comprises dans l'OAP est impossible gravitairement et créerait une exception dans la zone.

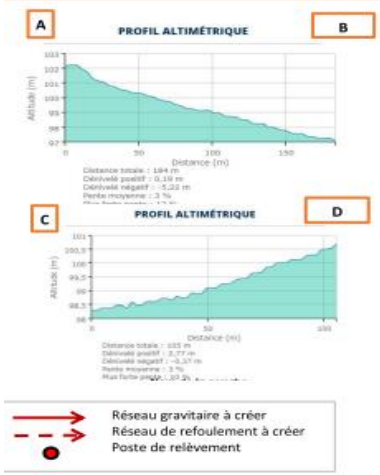
Chaque entreprise implantée dispose de son installation d'ANC dont aucune est classée non conforme.

Sans préjuger de la nature de l'activité sur les futures parcelles, il est probable que les effluents soient limités à des effluents domestiques liés à la présence de sanitaires pour l'accueil des salariés et cette charge est estimée à 15 EH. La taille des parcelles est compatible avec la création d'un ANC et ce mode d'assainissement n'a pas été un frein au développement de la zone d'activité.

De plus, les résultats de la campagne de mesure de nappe haute menée dans le cadre de l'étude du schéma directeur a démontré la présence importante d'eaux claires parasites de nappe, de ressuyage et météorique et d'un taux de dilution fort des effluents en entrée de station. En attendant les travaux d'élimination des ECP, l'intérêt de raccorder de nouveaux effluents est donc très faible.

L'ensemble des arguments est favorable à un classement en ANC.

Schéma de raccordement envisagé



SECTION 2 : Contenu des OAP sectorielles

Le document de l'OAP est structuré de manière homogène pour l'ensemble des OAP sectorielles. Il est découpé en plusieurs sections :

- **Contexte et état des lieux** : en s'appuyant sur l'analyse multicritères mentionnée ci-avant, cette section comprend la localisation du site par un extrait du cadastre et d'une photographie aérienne à l'échelle du bourg de la commune, les caractéristiques environnementales et urbaines, des informations sur l'occupation du sol et le paysage.
- **Enjeux** : en s'appuyant sur l'analyse multicritères mentionnée ci-avant, cette section synthétise les enjeux identifiés sur le site pour assurer une prise en compte de ces derniers par les principes d'aménagement.
- **Principes d'aménagement** : cette section comprend à la fois les principes d'aménagement écrits (organisation du bâti, forme urbaine, organisation de la desserte, insertion paysagère, insertion environnementale, etc.) et graphiques, explicités ci-après.

- Programmation : cette section prescrit la temporalité de l'OAP, la surface totale ainsi que :
    - pour les OAP à vocation d'habitat : la densité minimale de logements attendue et, le cas échéant, l'objectif de mixité sociale,
    - pour les OAP à vocation économique : la typologie d'activités.

I. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT ECRITS

Les principes d'aménagement écrits se divisent en 4 thématiques :

- **Organisation de la desserte et des déplacements** : ces orientations ont pour objectif de structurer l'accès de ces nouvelles zones, d'assurer une bonne connexion de celles-ci au tissu urbain existant, de garantir un trafic fluide et sécurisé, d'éviter la multiplication des accès à la voie publique, de créer les conditions pour désenclaver le site, de minimiser les conflits d'usage. En fonction des sites concernés, ces orientations ont également pour objectif d'organiser les déplacements internes au site et de hiérarchiser le réseau viaire, de garantir l'accessibilité du site en éviter les impasses notamment pour assurer le déplacement des véhicules de secours et de collecte de déchets, de favoriser la mobilité douce (piétonne et/ou cyclable) et de connecter le site aux autres espaces urbanisés environnants le cas échéant. Enfin, pour certaines orientations et eu égard à l'offre de stationnement existante à proximité du site, ces orientations ont pour objectif d'anticiper les besoins des futurs résidents, utilisateurs et/ou visiteurs du site.
- **Formes urbaines et organisation du bâti** : les secteurs d'OAP sont localisés au sein de l'enveloppe urbaine, en densification, ou en extension de celle-ci. Pour assurer une préservation de l'identité du quartier, pour éviter une rupture esthétique et architecturale, des orientations garantissent la prise en compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti par rapport aux espaces bâtis environnants mais aussi une morphologie du bâti et de son organisation cohérente par rapport aux impacts paysagers et aux espaces agricoles et naturels à proximité, notamment pour les sites en entrée de ville.
- **Insertion paysagère** : ces principes d'aménagement ont pour objectif de prendre en compte les enjeux paysagers pour une préservation et une mise en valeur de ces derniers. En effet, en plus de leur rôle environnemental, les éléments de paysage repérés participent à l'identité du territoire et au bien-être des habitants en offrant des espaces de détente, de respiration, de fraicheur et/ou tampon pour une transition douce avec les espaces agricoles, naturels et/ou résidentiels le cas échéant. En sus, la valorisation des perspectives paysagères contribue à la bonne intégration de la future urbanisation. Sont ainsi repérés à titre d'illustration des cônes de vue, des franges à conserver ou à créer en limite du site ou encore des secteurs d'implantation d'espaces paysagers.
- **Insertion environnementale** : pour s'assurer d'une prise en compte des enjeux environnementaux identifiés lors de l'analyse multicritères du site et plus largement de la trame verte et bleue (haies, arbres remarquables, zones humides, etc.), en complément des identifications au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sur le zonage, des orientations ont été déterminées pour s'assurer d'éviter, de réduire voire de compenser les impacts sur ces enjeux. Ces orientations ont pour objectifs de protéger ces réservoirs de biodiversité à l'échelle du site qui peuvent également avoir un rôle en faveur d'un cadre de vie qualitatif (régulation thermique, ombre, attrait paysager et/ou patrimonial) ainsi que de protection (gestion de la ressource en eaux et prévention de risques naturels).
- **Typologies d'activités** : pour les OAP à vocation économique.

II. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT GRAPHIQUES

Les principes d'aménagement graphiques complètent les orientations écrites et se divisent en 4 thématiques :

- **Desserte et circulation** : ces principes graphiques reprennent ou complètent les orientations écrites.
- **Paysage et environnement** : ces principes graphiques reprennent ou complètent les orientations écrites.
- **Organisation du bâti** : en complément des principes d'aménagement écrits, pour certains secteurs à urbaniser, des orientations graphiques imposent des hauteurs du bâti pour veiller à une bonne intégration des futurs bâtiments par rapport à l'environnement bâti et naturel existant à proximité.
- **Vocation des sous-secteurs** : ces principes d'aménagement imposent une vocation (destination ou sous-destination au sens du code de l'urbanisme) localisée au sein de certains secteurs ouverts à l'urbanisation : habitat, équipement public, équipement scolaire, économie, etc. Ces orientations permettent d'assurer une mixité fonctionnelle de certains espaces eu égard à la vocation de l'urbanisation existante à proximité immédiate ou de l'historique du site (pour les espaces en densification notamment). Elles confortent l'usage attendu principalement pour les équipements.

SECTION 3 : Synthèse des OAP sectorielles

Les 183 OAP sectorielles à vocation d'habitat, d'équipement, économique ou mixte sont réparties sur le territoire de l'Agglomération comme suit :

OAP extension :

	Commune	Référence	Vocation	Typologie	Temporalité	Surface (ha)	Densité de logements à l'ha
Zone ouverte à l'urbanisation dont l'ouverture est prévue à court terme (environ 0 à 5 ans)	Cernusson	CER-E3	Économie	Extension	Court terme	0,40	NC
	Chanteloup-les-Bois	CHA-E1	Habitat	Extension	Court terme	1,00	14
	Cholet	CHO-E4	Mixte	Extension	Court terme	1,10	25

	Cholet	CHO-E7	Économie	Extension	Court terme	79,56	NC
	Cholet	CHO-E8	Habitat	Extension	Court terme	21,00	14,2
	Cholet	CHO-E10	Économie	Extension	Court terme	29,90	NC
	Cholet	PSB-E1	Mixte	Extension	Court terme	2,03	17
	Cléré-sur-Layon	CLE-E2	Habitat	Extension	Court terme	0,12	14
	Coron	COR-E1	Habitat	Extension	Court terme	2,40	17
	La Romagne	ROM-E2	Habitat	Extension	Court terme	1,60	15
	La Romagne	ROM-E3	Économie	Extension	Court terme	0,71	NC
	La Séguinière	SEG-E1	Habitat	Extension	Court terme	3,09	22
	La Séguinière	SEG-E2	Habitat	Extension	Court terme	0,54	20
	La Séguinière	SEG-E6	Économie	Extension	Court terme	27,01	NC
	La Tessoualle	TES-E2	Habitat	Extension	Court terme	4,22	18
	La Tessoualle	TES-E3	Économie	Extension	Court terme	2,50	NC
	Les Cerqueux	CERQ-E1	Habitat	Extension	Court terme	1,80	15
	Les Cerqueux	CERQ-E2	Économie	Extension	Court terme	2,51	NC
	Maulévrier	MAU-E3	Mixte	Extension	Court terme	1,22	20
	Maulévrier	MAU-E5	Économie	Extension	Court terme	1,80	NC
	Mazières-en-Mauges	MAZ-E2	Équipement	Extension	Court terme	1,13	NC
	Nuaillé	NUA-E2	Habitat	Extension	Court terme	1,16	15
	Passavant-sur-Layon	PAS-E1	Habitat	Extension	Court terme	0,67	14
	Saint-Christophe-du-Bois	CHRI-E2	Habitat	Extension	Court terme	1,49	18

	Saint-Christophe-du-Bois	CHRI-E3	Habitat	Extension	Court terme	2,04	18
	Saint-Christophe-du-Bois	CHRI-E4	Économie	Extension	Court terme	2,25	NC
	Saint-Léger-sous-Cholet	LEG-E1	Habitat	Extension	Court terme	0,41	18
	Saint-Paul-du-Bois	PAU-E2	Habitat	Extension	Court terme	0,40	14
	Somloire	SOM-E1	Habitat	Extension	Court terme	1,10	15
	Toutlemonde	TOU-E1	Habitat	Extension	Court terme	1,36	15
	Vezins	VEZ-E4	Économie	Extension	Court terme	1,60	NC
	Yzernay	YZE-E2	Habitat	Extension	Court terme	0,85	15
	Yzernay	YZE-E3	Economie	Extension	Court terme	7,32	NC
	Multi-sites (Cholet, Trémentines, Yzernay)	CHO-E9 YZE-E4 TREM-E2	Équipement	Extension	Court terme	3,10	NC
Zone ouverte à l'urbanisation dont l'ouverture est prévue à moyen terme (environ 5 à 10 ans).	Bégrolles-en-Mauges	BEG-E1	Habitat	Extension	Moyen terme	3,63	15
	Cernusson	CER-E1	Habitat	Extension	Moyen terme	0,15	14
	Cernusson	CER-E2	Habitat	Extension	Moyen terme	0,33	14
	Cholet	CHO-E2	Habitat	Extension	Moyen terme	6,63	20
	Cholet	CHO-E5	Équipement	Extension	Moyen terme	8,79	NC
	Cholet	CHO-E6	Équipement	Extension	Moyen terme	5,27	NC
	Cléré-sur-Layon	CLE-E1	Habitat	Extension	Moyen terme	0,88	14

	La Plaine	PLA-E3	Habitat	Extension	Moyen terme	0,98	15
	La Séguinière	SEG-E3	Habitat	Extension	Moyen terme	3,24	20
	La Séguinière	SEG-E5	Habitat	Extension	Moyen terme	2,16	20
	Maulévrier	MAU-E2	Habitat	Extension	Moyen terme	1,46	20
	Maulévrier	MAU-E4	Économie	Extension	Moyen terme	9,96	NC
	Saint-Léger-sous-Cholet	LEG-E3	Équipement	Extension	Moyen terme	0,78	NC
	Saint-Léger-sous-Cholet	LEG-E4	Économie	Extension	Moyen terme	5,48	NC
	Saint-Paul-du-Bois	PAU-E3	Économie	Extension	Moyen terme	1,35	NC
	Somloire	SOM-E3	Économie	Extension	Moyen terme	1,62	NC
	Toutlemonde	TOU-E2	Habitat	Extension	Moyen terme	0,93	15
	Vezins	VEZ-E1	Habitat	Extension	Moyen terme	1,19	15
	Vezins	VEZ-E3	Habitat	Extension	Moyen terme	0,74	15
	Yzernay	YZE-E1	Habitat	Extension	Moyen terme	0,85	15
Zone ouverte à l'urbanisation dont l'ouverture est prévue à long terme (environ 10 à 15 ans).	Bégrolles-en-Mauges	BEG-E2	Habitat	Extension	Long terme	1,27	15
	Cholet	CHO-E1	Habitat	Extension	Long terme	7,33	60
	Cholet	CHO-E3	Habitat	Extension	Long terme	4,69	23
	La Plaine	PLA-E1	Habitat	Extension	Long terme	0,40	15
	La Plaine	PLA-E2	Habitat	Extension	Long terme	0,42	15
	La Plaine	PLA-E4	Économie	Extension	Long terme	2,40	NC
	La Romagne	ROM-E1	Habitat	Extension	Long terme	0,30	15

	La Séguinière	SEG-E4	Habitat	Extension	Long terme	3,08	20
	La Tessoualle	TES-E1	Habitat	Extension	Long terme	1,58	18
	Tigné	TIG-E1	Économie	Extension	Long terme	1,84	NC
	Maulévrier	MAU-E1	Habitat	Extension	Long terme	4,61	20
	Montilliers	MON-E1	Économie	Extension	Long terme	1,50	NC
	Nuaillé	NUA-E1	Habitat	Extension	Long terme	1,34	15
	Passavant-sur-Layon	PAS-E2	Habitat	Extension	Long terme	0,33	14
	Saint-Christophe-du-Bois	CHRI-E1	Habitat	Extension	Long terme	4,27	18
	Saint-Paul-du-Bois	PAU-E1	Habitat	Extension	Long terme	0,60	14
	Somloire	SOM-E2	Economie	Extension	Long terme	1,50	NC
	Toutlemonde	TOU-E3	Habitat	Extension	Long terme	1,01	15
	Vezins	VEZ-E2	Mixte	Extension	Long terme	0,66	15
Zone ouverte à l'urbanisation dont l'ouverture est prévue à court et moyen terme	Le May-sur-Èvre	MAY-E1	Habitat	Extension	Court et moyen terme	6,92	20

	Saint-Léger-sous-Cholet	LEG-E2	Habitat	Extension	Court et moyen terme	5,51	18
	Mazières-en-Mauges	MAZ-E1	Habitat	Extension	Court et moyen terme	10,21	15
Zone ouverte à l'urbanisation dont l'ouverture est prévue à court, moyen et long terme	Trémentines	TREM-E1	Habitat	Extension	Court, moyen et long terme	9,33	18

OAP densification :

	Commune	Référence	Vocation	Temporalité	Surface (ha)	Densité de logements à l'ha
OAP en densification	Bégrolles-en-Mauges	BEG-D1	Habitat	NC	0,26	15
	Bégrolles-en-Mauges	BEG-D2	Habitat	NC	0,41	15
	Bégrolles-en-Mauges	BEG-D3	Habitat	NC	0,24	15
	Cernusson	CER-D1	Habitat	NC	0,19	14
	Cernusson	CER-D2	Habitat	NC	0,16	14
	Chanteloup-les-Bois	CHA-D1	Habitat	NC	0,55	14
	Chanteloup-les-Bois	CHA-D2	Habitat	NC	0,54	14
	Cholet	CHO-D1	Habitat	NC	15,52	50
	Cholet	CHO-D2	Habitat	NC	2,55	16
	Cholet	CHO-D3	Habitat	NC	4,46	80
	Cholet	CHO-D4	Habitat	NC	1,43	40

	Cholet	CHO-D5	Mixte	NC	1,66	25
	Cholet	CHO-D6	Habitat	NC	2,58	28
	Cholet	CHO-D7	Habitat	NC	2,73	43
	Cholet	CHO-D8	Mixte	NC	4,61	28
	Cholet	PSB-D1	Habitat	NC	0,23	28
	Cholet	PSB-D2	Habitat	NC	6,88	28
	Coron	COR-D1	Habitat	NC	0,13	15
	Coron	COR-D2	Habitat	NC	0,28	15
	Coron	COR-D3	Habitat	NC	0,23	15
	Coron	COR-D4	Habitat	NC	0,89	15
	Coron	COR-D5	Habitat	NC	0,19	15
	Coron	COR-D6	Habitat	NC	0,19	15
	La Plaine	PLA-D1	Habitat	NC	0,72	15
	La Plaine	PLA-D2	Habitat	NC	0,22	15
	La Plaine	PLA-D3	Habitat	NC	0,16	15
	La Plaine	PLA-D4	Habitat	NC	0,38	15
	La Romagne	ROM-D1	Habitat	NC	0,21	15
	La Romagne	ROM-D2	Habitat	NC	0,55	15
	La Romagne	ROM-D3	Habitat	NC	0,65	15
	La Romagne	ROM-D4	Habitat	NC	1	15
	La Romagne	ROM-D5	Habitat	NC	0,47	15
	La Séguinière	SEG-D1	Habitat	NC	0,64	20
	La Séguinière	SEG-D2	Habitat	NC	0,34	20
	La Séguinière	SEG-D3	Habitat	NC	0,6	13
	La Tessoualle	TES-D1	Habitat	NC	0,11	15
	La Tessoualle	TES-D2	Habitat	NC	0,11	18
	Le May-sur-Èvre	MAY-D1	Habitat	NC	0,22	20
	Le May-sur-Èvre	MAY-D2	Habitat	NC	0,19	20
	Le May-sur-Èvre	MAY-D3	Habitat	NC	0,16	20

	Les Cerqueux	CERQ-D1	Habitat	NC	0,28	15
	Lys-Haut-Layon	LFT-D1	Habitat	NC	0,13	18
	Lys-Haut-Layon	VOI-D1	Habitat	NC	0,62	25
	Lys-Haut-Layon	VOI-D2	Habitat	NC	1,53	25
	Lys-Haut-Layon	VOI-D3	Habitat	NC	2,2	25
	Lys-Haut-Layon	CER_PAS-D1	Habitat	NC	1,62	18
	Lys-Haut-Layon	CER_PAS-D2	Habitat	NC	1,63	18
	Lys-Haut-Layon	CER_PAS-D3	Habitat	NC	1,2	18
	Lys-Haut-Layon	NUEI-D1	Habitat	NC	1,66	18
	Lys-Haut-Layon	NUEI-D2	Habitat	NC	0,43	18
	Lys-Haut-Layon	NUEI-D3	Habitat	NC	0,73	18
	Lys-Haut-Layon	HIL-D1	Habitat	NC	0,38	25
	Lys-Haut-Layon	HIL-D2	Habitat	NC	0,27	25
	Lys-Haut-Layon	HIL-D3	Habitat	NC	1,41	25
	Lys-Haut-Layon	HIL-D4	Habitat	NC	0,33	25
	Lys-Haut-Layon	HIL-D5	Habitat	NC	1,64	25
	Lys-Haut-Layon	HIL-D6	Habitat	NC	0,92	25
	Lys-Haut-Layon	TAN-D1	Habitat	NC	0,99	18
	Lys-Haut-Layon	TIG-D1	Habitat	NC	3,64	18
	Lys-Haut-Layon	TREM-D1	Habitat	NC	0,63	18
	Lys-Haut-Layon	VIH-D1	Mixte	NC	5,33	25
	Lys-Haut-Layon	VIH-D2	Habitat	NC	1,14	25
	Lys-Haut-Layon	VIH-D3	Habitat	NC	2,88	25
	Lys-Haut-Layon	VIH-D4	Habitat	NC	0,27	25
	Lys-Haut-Layon	VIH-D5	Habitat	NC	0,26	25
	Lys-Haut-Layon	VIH-D6	Habitat	NC	0,23	25

	Lys-Haut-Layon	VIH-D7	Habitat	NC	0,73	25
	Lys-Haut-Layon	VIH-D8	Habitat	NC	0,33	25
	Lys-Haut-Layon	VIH-D9	Habitat	NC	0,25	25
	Lys-Haut-Layon	VIH-D10	Habitat	NC	0,81	25
	Lys-Haut-Layon	VIH-D11	Habitat	NC	0,29	25
	Maulévrier	MAU-D1	Habitat	NC	3,53	20
	Maulévrier	MAU-D2	Habitat	NC	0,31	20
	Maulévrier	MAU-D3	Habitat	NC	0,11	20
	Maulévrier	MAU-D4	Habitat	NC	0,14	20
	Maulévrier	MAU-D5	Habitat	NC	0,15	20
	Maulévrier	MAU-D6	Habitat	NC	0,23	20
	Maulévrier	MAU-D7	Habitat	NC	0,16	20
	Maulévrier	MAU-D8	Habitat	NC	0,16	20
	Maulévrier	MAU-D9	Habitat	NC	0,25	20
	Mazières-en-Mauges	MAZ-D1	Habitat	NC	0,13	15
	Mazières-en-Mauges	MAZ-D2	Habitat	NC	0,39	15
	Montilliers	MON-D1	Habitat	NC	0,27	15
	Montilliers	MON-D2	Habitat	NC	0,48	15
	Montilliers	MON-D3	Habitat	NC	1,38	15
	Montilliers	MON-D4	Habitat	NC	0,84	15
	Montilliers	MON-D5	Habitat	NC	0,2	15
	Saint-Christophe-du-Bois	CHRI-D1	Habitat	NC	1,01	18
	Saint-Léger-sous-Cholet	LEG-D1	Habitat	NC	0,15	18
	Saint-Léger-sous-Cholet	LEG-D2	Habitat	NC	1,63	18
	Saint-Léger-sous-Cholet	LEG-D3	Habitat	NC	0,1	18
	Saint-Léger-sous-Cholet	LEG-D4	Habitat	NC	0,23	18
	Saint-Léger-sous-Cholet	LEG-D5	Habitat	NC	0,26	18
	Saint-Léger-sous-Cholet	LEG-D6	Habitat	NC	0,21	18
	Saint-Léger-sous-Cholet	LEG-D7	Habitat	NC	0,12	25

	Saint-Paul-du-Bois	PAU-D1	Équipement	NC	0,26	14
	Saint-Paul-du-Bois	PAU-D2	Habitat	NC	0,44	14
	Saint-Paul-du-Bois	PAU-D3	Habitat	NC	0,43	14
	Somloire	SOM-D1	Habitat	NC	0,27	15
	Somloire	SOM-D2	Équipement	NC	0,21	NC
	Toutlemonde	TOU-D1	Habitat	NC	0,26	15
	Yzernay	YZE-D1	Habitat	NC	0,52	15
	Yzernay	YZE-D2	Habitat	NC	0,32	15
	Yzernay	YZE-D3	Habitat	NC	1,28	15

Chapitre 2 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

SECTION 1 : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un outil de préservation de la biodiversité dont l'objectif est de protéger les réservoirs de cette biodiversité et de garantir une continuité entre ces derniers pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer. C'est aussi un outil d'aménagement du territoire pour s'assurer d'une bonne prise en compte de ces enjeux dans les principes d'aménagement retenus par la collectivité.

La TVB à l'échelle de l'Agglomération a été définie en prenant en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération. La majorité des réservoirs de biodiversité identifiée par ces deux documents ont été affinés et précisés par la définition de sous-trames :

- Sous-trame boisée ;
- Sous-trame des milieux bocagers ;
- Sous-trame des milieux ouverts particuliers ;
- Sous-trame humide ;
- Sous-trame aquatique.

Ces réservoirs sont complétés par des corridors terrestres, hydrauliques et humides. L'ensemble de ces éléments sont à prendre en compte dans le document d'urbanisme local pour encadrer le développement de l'urbanisation.

L'OAP thématique est l'une des solutions possibles pour traduire la TVB dans le PLUi-H. En effet, l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme dispose que « *les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques* ».

Ainsi, une OAP thématique relative à la TVB a été définie à l'échelle de l'Agglomération. Par des prescriptions ou recommandations, cette OAP thématique a pour objet de préserver et mettre en valeur les éléments identifiés par la TVB et de compléter les protections réglementaires déterminés au règlement graphique (classement en zone naturelle, prescriptions graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme telles qu'explicitées au Titre 4 : Exposé des motifs des choix retenus pour le règlement écrit et graphique). Le document se divise en deux parties :

- les orientations générales correspondant aux objectifs à atteindre pour l'ensemble des Communes de l'Agglomération (nature en ville, prise en compte de la trame noire, création de gîtes pour la faune, etc.),
- les orientations spécifiques correspondant aux principes de préservation des éléments identifiés par la TVB (réservoir de biodiversité, zones humides, etc.).

Une annexe listant les espèces de plantations locales à privilégier vient compléter le document, dans l'objectif d'accompagner les administrés dans le choix des essences végétales.

TITRE 3 : EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHOIX RETENUS POUR LE PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS

Le PLUi-H de Cholet Agglomération tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH). Ainsi, il comporte une pièce supplémentaire : le Programme d'Orientations et d'Actions (POA). Il s'agit d'un document stratégique qui définit les orientations et les actions à mener pour atteindre les objectifs fixés par Cholet Agglomération sur les 6 années de mise en œuvre du PLH, c'est-à-dire 2026-2031. Il se présente sous la forme de 15 fiches-action qui précisent pour chaque fiche le contexte d'intervention, les objectifs de l'action, les modalités d'intervention, les moyens alloués, le calendrier de mise en œuvre et les indicateurs de suivi et d'évaluation.

Trois orientations structurantes composent le POA :

- Orientation 1 : Engager une production de logements en adéquation avec l'armature territoriale et planifier une stratégie foncière
- Orientation 2 : Développer une offre d'habitat en adéquation avec la diversité des besoins des populations
- Orientation 3 : Poursuivre la rénovation, l'adaptation du bâti existant et l'engagement vers la transition énergétique

Chapitre 1 : Engager une production de logements en adéquation avec l'armature territoriale et planifier une stratégie foncière

SECTION 1 : Atteindre les objectifs de croissance démographique et la production de logements

I. ACTION 1 : MAINTENIR UN NIVEAU DE PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR REPONDRE À LA TRAJECTOIRE DEMOGRAPHIQUE ET AUX OBJECTIFS DE DIVERSIFICATION DE LA PRODUCTION

Depuis une dizaine d'années, la croissance démographique de Cholet Agglomération est globalement modérée, de l'ordre de + 0,25 % en moyenne par an. La vitalité économique est toutefois significative (0,54 %) et est de surcroît amenée à se renforcer avec le déménagement-extension de 2 sites d'envergure nationale que sont Thales et L'Abeille, qui doit se traduire par la création d'environ 1 000 nouveaux emplois sur le territoire d'ici 2030, engendrant une arrivée de nouveaux salariés qu'il convient de loger à proximité des lieux d'emploi. Ce " pic de croissance " explique le taux d'évolution démographique projeté à + 0,37 %/an sur la période 2026-2031, lequel se traduit par un objectif de création de 442 logements/an sur le même intervalle (dont 190 serviront à maintenir la population, cf. le point mort). La répartition géographique de ce volume est basée sur le niveau de structuration des communes dans l'armature urbaine et, dans une logique d'urbanisme des courtes distances, vise à rapprocher les habitants des emplois.

Par ailleurs, l'évolution de la composition des ménages se traduit par un poids élevé de personnes vivant seules et de couples sans enfant (66 % en 2020), alors que le parc des résidences principales compte seulement 26 % de T1-T2 et T3. Pour répondre à l'augmentation des besoins des petits ménages, qui sont de plus en plus nombreux sur le territoire, il est prévu d'augmenter la part des logements de 1 à 3 pièces, excepté pour Cholet où l'enjeu vise à accroître la production de logements de moyenne et grande taille afin d'y maintenir les familles avec enfants.

Enfin, la production de logements s'appuie sur la production sociale et le marché libre, en accession à la propriété et en locatif. L'ambition en matière de production de logements locatifs sociaux varie de 7 à 25 % de la production totale de nouveaux logements sur la période 2026-2031 et diffère selon le niveau de structuration des communes et le taux de logements publics déjà existants.

SECTION 2 : Planifier une stratégie foncière intercommunale de mobilisation des gisements fonciers et veiller à produire des formes urbaines sobres en foncier, intégrées dans le paysage et garantes du maintien de la qualité du cadre de vie

II. ACTION 2 : STRUCTURER L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

Conformément à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation, l'adoption d'un PLH doit être suivie de la mise en œuvre d'un observatoire de l'habitat et du foncier, lequel sera le principal moyen de suivi de la réalisation des objectifs définis. Il existe d'ores et déjà un système d'observation de l'habitat sur le territoire de Cholet Agglomération conduisant à la publication d'une lettre annuelle, qui constitue un soutien à la prise de décision. Sur le volet foncier, un travail de repérage du foncier potentiellement disponible dans les espaces urbanisés des 26 communes a été mené en 2022.

La nouvelle structuration de l'observatoire de l'habitat et du foncier permettra d'évaluer la politique foncière mise en place par rapport aux objectifs de production de logements, de densité et de consommation foncière inscrits dans le PLH.

III. ACTION 3 : METTRE EN PLACE UNE STRATEGIE FONCIERE ET LES OUTILS APPROPRIES, ET ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS LA MISE EN ŒUVRE D'OPERATIONS DE LOGEMENTS COMPLEXES ET QUALITATIVES

Dans un contexte de maîtrise de la ressource foncière et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, au cours de l'été 2022, Cholet Agglomération un travail d'identification des gisements basé sur le potentiel de divisions parcellaires, les dents creuses, les potentiels de réhabilitation (vacance et friches) et les cœurs d'îlots. La volonté des élus est de produire des opérations d'habitat de qualité, en renouvellement urbain, dans le tissu existant des centres-bourgs et centres-villes (reconversion de friches, démolition-reconstruction, dents creuses, etc.), ce qui est souvent plus complexe, contraignant et coûteux qu'en extension urbaine.

Suite à ce diagnostic, la stratégie de Cholet Agglomération est triple :

- établir un Plan d'Actions Foncières (PAF), en ciblant les fonciers prioritaires, mettant en place des outils facilitant les acquisitions, le renouvellement urbain et la réalisation des opérations d'aménagement, associant les différents partenaires et opérateurs, et en envisageant des occupations temporaires sur les fonciers acquis.
- se doter d'un outil de portage foncier, afin de constituer une offre foncière visant à la réalisation de programmes de logements.
- accompagner techniquement et financièrement les communes demandeuses dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

IV. ACTION 4 : SE DOTER D'OUTILS DE MAITRISE D'URBANISME POUR FAVORISER LA DIVERSIFICATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LA DENSITE REQUISE

Dans un contexte où le marché immobilier, en particulier le marché locatif social, se tend et où la réduction de la consommation foncière imposée par la loi Climat et Résilience engendre un accroissement de la densité dans les futurs programmes de logements, des outils de maîtrise d'urbanisme sont plus que jamais nécessaires. En outre, de 2009 à 2022 inclus, dans les communes hors Cholet, le poids des logements individuels est largement dominant (94 % d'individuels / 6 % de collectifs), alors que dans la ville centre les formes urbaines sont plus diversifiées (53 % de collectifs / 47 % d'individuels).

Afin d'assurer un maillage équilibre de l'offre locative sociale et de produire des formes urbaines sobres en foncier, Cholet Agglomération s'est doté dans son PLUi-H d'outils de maîtrise d'urbanisme tels que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) habitat, lesquelles imposent notamment des objectifs de densité minimaux, une certaine typologie de logements, ainsi que, le cas échéant, une proportion minimale de logements publics.

SECTION 3 : Mettre en valeur la politique de l'habitat

V. ACTION 5 : ANIMER, PILOTER LE PLH ET POURSUIVRE LA COMMUNICATION SUR LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Cholet Agglomération s'est dotée d'un système d'observation de l'habitat qui conduit à la publication d'une lettre annuelle produite par le Pôle Habitat « Les Actu de l'habitat ». Elle est conçue comme un moyen d'information et de communication sur l'habitat en général pour créer une culture commune sur l'habitat et constitue un soutien à la prise de décision. En matière d'animation et de conseil auprès de la population, Cholet Agglomération a mis en place un « Espace Conseil Habitat » en 2021, dans les locaux de l'hôtel de Ville/ et d'Agglomération. Cet espace accueille les permanences liées à l'habitat tournées vers l'accompagnement, le conseil juridique et le conseil à la rénovation de l'existant notamment sur le plan énergétique au travers de l'OPAH-RU Cœur de ville, l'OPAH-RU Multisites et du Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH). Des permanences sont également tenues dans certaines communes.

La consolidation de cette dynamique de communication vise de donner à la politique de l'habitat de Cholet Agglomération une meilleure lisibilité, tant auprès des partenaires que des professionnels, des élus ou des particuliers.

Chapitre 2 : Développer une offre d'habitat en adéquation avec la diversité des besoins des populations

SECTION 1 : Produire des logements abordables pour accompagner l'accueil d'une population diversifiée et favoriser l'équilibre social et territorial

I. ACTION 6 : DEVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE PUBLIQUE ET ACCOMPAGNER LES BAILLEURS DANS LA PRODUCTION

Au 1er janvier 2022, le parc locatif public de Cholet Agglomération compte quasiment 7 000 logements. Il est concentré dans la ville centre de Cholet et l'offre est peu en lien avec le niveau occupé par les communes dans l'armature urbaine et avec les dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Le nombre de demandeurs et les signes de tension sur le parc public s'accroissent. Par ailleurs, les bailleurs rencontrent des difficultés pour équilibrer leurs opérations liées à l'augmentation des coûts des matériaux et à la diminution de leurs capacités financières.

Afin de prendre en compte le développement de la tension du parc locatif public et de veiller à la bonne armature territoriale du territoire, Cholet Agglomération s'est donnée 3 objectifs :

- produire 351 logements locatifs publics sur la période 2026-2031, soit de l'ordre de 59 en moyenne par an ;
- assurer les garanties d'emprunt souscrits par les bailleurs sociaux ;
- continuer d'apporter une aide à la production de logements locatifs publics.

II. ACTION 7 : FAVORISER L'ACCESSION A LA PROPRIETE DES MENAGES AUX REVENUS MODESTES

Dans un contexte d'inflation, d'augmentation des coûts de la construction et de hausse des taux d'intérêt des crédits, les conditions de marché immobilier se durcissent, ce qui tend à écarter les primo-accédants dont les niveaux de revenus ne suffisent plus pour s'engager dans une acquisition.

Afin de favoriser l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes, Cholet Agglomération souhaite :

- pérenniser la subvention " Prime'Accession " mise en place en janvier 2019 ;
- développer les dispositifs d'accession sociale tels que le Prêt Social Location Accession (PSLA), la vente de logements HLM aux locataires ou encore le Bail Réel Solidaire (BRS).

III. ACTION 8 : DEFINIR LA POLITIQUE D'ATTRIBUTION VISANT A ASSURER L'ACCES AU LOGEMENT DES PLUS DEFAVORISES ET LA MIXITE SOCIALE

Afin de réduire les contrastes sociaux sur le territoire, la politique en faveur du logement social et de sa restructuration repose également sur l'élaboration d'une politique de peuplement et d'attribution favorisant une mixité sociale.

En tant que cheffe de file de la politique d'attribution de logements sociaux, Cholet Agglomération souhaite poursuivre les travaux de Conférence Intercommunale du Logement (CIL), finaliser le Plan Partenariat de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID), achever le travail de cotation de la demande locative publique ou encore élaborer la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

Par ailleurs, Cholet Agglomération souhaite maintenir sa participation au financement du Fonds de Solidarité Logement (FSL), qui permet au Département de soutenir les ménages en difficulté pour accéder à un logement ou s'y maintenir.

SECTION 2 : Répondre aux besoins spécifiques des populations

I. ACTION 9 : DIVERSIFIER LES INTERVENTIONS EN FAVEUR DU LOGEMENT DES JEUNES ET DE LEUR ACCOMPAGNEMENT

L'association Habitat Jeunes du Choletais (HJC) offre aux jeunes différentes possibilités de logements et d'accompagnement sur le territoire du Choletais.

Convaincue de son intérêt, Cholet Agglomération souhaite pérenniser son soutien à l'association, qui se traduit par des subventions :

- au fonctionnement de l'association et de la résidence Habitat Jeunes des Pâquerettes, laquelle facilite l'accès au logement et la mobilité des jeunes et leur apporte de nombreuses prestations ;
- aux permanences d'Accueil Information Orientation Accompagnement (AIOA), qui permettent d'aider les jeunes dans leurs démarches liées au logement ;

- au dispositif d'Hébergement Temporaire chez l'Habitant (HTH) mis en place depuis le 1er janvier 2021 dans 6 communes du Vihiersois, qui vise à accueillir des jeunes et des saisonniers chez des habitants volontaires.

II. ACTION 10 : FAVORISER LA DIVERSIFICATION DES LOGEMENTS DEDIES AUX SENIORS ET AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Le territoire de Cholet Agglomération enregistre un vieillissement de sa population, avec plus de 10 400 personnes âgées de 75 ans et plus en 2020, soit + 650 en 6 ans. Ces personnes occupent encore très souvent des logements de grande taille (68 % des personnes âgées de 80 ans ou plus de Cholet Agglomération habitent un logement comprenant au minimum 4 pièces en 2020) avec jardin, qui deviennent difficiles à habiter lorsque survient par exemple une réduction de la mobilité. Or la plupart des personnes souhaitent vivre à domicile et conserver des liens sociaux. Par ailleurs, Cholet Agglomération a obtenu le label « Amie des Aînés » en 2023.

Afin d'élargir et de diversifier l'offre en logements adaptés aux personnes âgées, Cholet Agglomération a identifié plusieurs critères incontournables : la typologie du logement (logements T1, T2, T3), sa conformité aux ressources des habitants, sa localisation au plus près des commerces et des services notamment de santé, l'élaboration de proposition d'un maintien du lien social autour d'un espace commun partagé, d'animations et de réelles interactions avec la vie des quartiers et des communes. Le développement des logements dédiés aux personnes âgées peut prendre les formes suivantes : résidences seniors autonomie en logements locatifs sociaux à faible loyer (PLAI), logements sociaux adaptés dans le parc locatif social ordinaire, résidences intergénérationnelles participatives, habitat inclusif, béguinage, etc.

En lien avec le groupe « Bien vieillir ensemble » relevant de la Direction gérontologique du Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) et le label « Ami des aînés », Cholet Agglomération observera et analysera l'évolution des besoins exprimés et des réponses apportées, recensera les projets qui émergent dans les communes et aidera ces dernières dans l'élaboration de leurs projets.

III. ACTION 11 : AMELIORER LES CONDITIONS D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE SUR LA COMMUNE DE LYS-HAUT-LAYON

Le territoire de Cholet Agglomération dispose de deux aires destinées à l'accueil des gens du voyage situées à Cholet : une aire d'accueil comprenant 20 emplacements pour 40 places de caravanes et une aire de grand passage pérenne, ainsi, qu'en matière d'habitat adapté, de 10 logements sociaux à l'habitat-caravane.

Afin d'améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage sur le territoire et de répondre aux préconisations du Schéma Départemental d'Accueil et d'habitat des Gens du Voyage (SDAGV) 2018-2023, Cholet Agglomération souhaite créer une aire d'accueil de 6 emplacements au sein de la commune nouvelle de Lys-Haut-Layon.

Chapitre 3 : Poursuivre la rénovation, l'adaptation du bâti existant et l'engagement vers la transition énergétique

SECTION 1 : Poursuivre le réinvestissement du bâti existant

I. ACTION 12 : POURSUIVRE LA REQUALIFICATION DU BATI EXISTANT DANS LE PARC PRIVE ET L'ADAPTATION A LA PERTE D'AUTONOMIE

Cholet Agglomération mène une politique de réhabilitation du parc existant qui se traduit par la mise en place d'opérations de requalification du bâti. Ainsi, deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU), intégrant les thématiques d'habit indigne, de précarité énergétique, d'adaptation à la perte de mobilité, de vacance et d'embellissement de façades sont en cours sur le territoire :

- une OPAH-RU Coeur de ville concernant le centre-ville de Cholet de juin 2021 à mai 2026 ;
- une OPAH-RU Multisites concernant 22 centres-bourgs de l'Agglomération de février 2023 à janvier 2028.

Dans une logique d'équilibre budgétaire, les élus ont choisi de sélectionner pour l'OPAH-RU des centres-bourgs dont les logements situés dans les centralités présentent le potentiel de réhabilitation le plus fort. Pour pouvoir faire bénéficier de cette dynamique à l'ensemble des centres-bourgs du territoire de Cholet Agglomération, une étude pré-opérationnelle OPAH-RU Multisites n°2 est en cours, en vue d'une mise en œuvre à partir de 2027.

La mise en place de bilans annuels et d'un bilan final permettra de vérifier si les objectifs initiaux ont été atteints et s'il convient de poursuivre ces dispositifs d'amélioration de l'habitat privé, sur quelles thématiques et dans quelles conditions.

II. ACTION 13 : LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Comme c'est le cas sur l'ensemble du territoire national, Cholet Agglomération n'échappe pas à la présence de logements considérés comme indignes, c'est-à-dire présentant des risques pour la santé des occupants, voire pour leur sécurité dus à une dégradation forte du bâti et à la suspicion de présence de marchands de sommeil, notamment dans certains îlots du centre-ville de Cholet.

C'est ainsi que Cholet Agglomération et la Ville de Cholet ont récemment mis en place 2 dispositifs pour lutter contre ces phénomènes :

- une subvention " Lutte contre l'habitat indigne et insalubre ", effective depuis mai 2023. Celle-ci permet d'apporter une aide complémentaire aux propriétaires occupants à faibles ressources qui bénéficient du Programme d'Intérêt Général de Résorption de l'Habitat Dégradé ou insalubre (PIG-RHDI), piloté par le Département.
- le permis de louer et de diviser, effectif depuis janvier 2023. Cet outil s'applique sur le périmètre d'intervention de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) « Cœur de ville de Cholet » et vise à s'assurer que les logements amenés à être loués et/ou divisés respectent bien les critères de décence.

III. ACTION 14 : RENFORCER LE CONSEIL A LA RENOVATION ENERGETIQUE

Depuis 2022, Cholet Agglomération s'est engagée dans le déploiement de Plateformes Territoriales de Rénovation Energétique (PTRE) sur son territoire. Compte tenu de la fin de ce programme au 31 décembre 2024 et de l'arrivée d'un nouveau dispositif d'intervention programmé Pacte Territorial France Rénov' depuis le 1er janvier 2025, mais aussi dans le contexte d'élaboration du Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET), la collectivité a souhaité poursuivre la dynamique engagée en faveur de l'attractivité de son parc de logements, en se saisissant de ce nouveau dispositif pour les années 2025 à 2027.

Celui-ci comprend :

- un volet relatif à la dynamique territoriale auprès des ménages et des professionnels, afin de leur faire connaître le service local d'information de l'habitat et les différents dispositifs liés ;
- un volet relatif à l'information, le conseil et l'orientation des ménages quels que soient leurs revenus, afin de leur apporter un conseil personnalisé et de les aider dans l'élaboration de leur projet.

Convaincue de l'intérêt de massifier la rénovation énergétique des logements, Cholet Agglomération a mis en place, à partir de mai 2023, une aide pour encourager les propriétaires à entreprendre un audit énergétique.

IV. ACTION 15 : POURSUIVRE LA REHABILITATION ET L'ADAPTATION DU PARC LOCATIF PUBLIC

Au 1er janvier 2022, le parc locatif public de Cholet Agglomération compte quasiment 7 000 logements. En matière de réhabilitation, l'amélioration du confort énergétique et de l'étiquette de Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) qui en découle constituent une des priorités des bailleurs sociaux. La loi Climat et Résilience définit le niveau de performance énergétique d'un logement décent : depuis le 1er janvier 2025, les logements en classe G ne sont plus considérés comme décents et ne peuvent plus être loués, en 2028 ce seront les logements classés en F, et en 2034 les E. En 2022 (selon RPLS) le territoire compte encore 4 logements classés en étiquette G, 219 logements en étiquette F et 556 logements en étiquette E, répartis dans quasiment toutes les communes.

Afin de renforcer la qualité du parc locatif social (y compris sur le plan énergétique) et de permettre le développement de logements adaptés au vieillissement et au handicap dans le parc locatif public existant, Cholet Agglomération souhaite pérenniser son aide à la rénovation de logements locatifs publics.

TITRE 4 : EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHOIX RETENUS POUR LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

SECTION 1 : Le zonage et les règles associées

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
UA		Les zones UA délimitent le tissu ancien et historique des cœurs de ville et cœurs de bourg de l'ensemble du territoire.	Mixte	Assurer le renouvellement urbain et la revitalisation des centres urbains et ruraux. Assurer une densification du tissu urbain. Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle, composantes de la centralité et permettant d'assurer une certaine vitalité à ces noyaux urbains. Diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat (commerces et artisanat de détail, équipements d'intérêt collectif …).	Mixité des destinations et sous-destinations dans l'objectif de revitalisation des cœurs de bourg et cœurs de ville (lien avec les dispositifs « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain » pour les communes concernées). Densification encouragée par une souplesse des règles d'implantation, d'emprise et de gabarit. Pour les implantations, respect des continuités de fronts bâtis et encouragement à la mitoyenneté (respect des formes urbaines traditionnelles). Hauteur maximale des constructions non réglementée pour Cholet la commune déléguée de Vihiers, afin de pouvoir adapter les nouveaux projets à des gabarits parfois élevés dans ces centres anciens (avec une attention portée à l'intégration paysagère et aux constructions voisines ou mitoyennes). Ne pas conditionner la réalisation des projets à la réalisation de places de stationnement (hormis pour les	Cette zone est composée d'un tissu urbain ancien, resserré et/ou à vocation patrimoniale. Les constructions présentent souvent un front bâti, à l'alignement des voies et emprises publiques et des constructions en mitoyenneté et à étage. Les zones UA sont, en tout ou partie, concernées par la prescription « périmètres de centralité ».

					logements), afin de tenir compte de ce tissu dense.	
UB		Les zones UB délimitent les extensions urbaines périphériques des centres anciens, à dominante pavillonnaire. Y sont intégrés les quartiers d'habitation neufs une fois les travaux de viabilisation (voiries, réseaux) commencés.		Restructurer ces espaces urbanisés qui sont souvent peu denses. Permettre une évolution de ce tissu bâti afin de lui procurer plus d'urbanité, notamment par le biais de divisions parcellaires qualitatives et pensées globalement.	Mixité des destinations et sous-destinations dans l'objectif de créer des espaces urbains vivants et éviter l'effet « cité dortoir ». Optimisation foncière et divisions parcellaires encouragées par une souplesse des règles d'implantation, d'emprise et de gabarit. Bénéfice des apports solaires possibles avec la libre implantation des constructions sur les parcelles. Permettre la mise en œuvre de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes. Hauteur maximale des constructions non réglementée pour Cholet et la commune déléguée de Vihiers, afin de pouvoir, par exemple, favoriser les constructions en hauteur et la diversification des typologies de logements (collectifs ou semi-collectifs par exemple) et encourager à la surélévation des constructions existantes. Ne pas conditionner la réalisation des projets à la réalisation de places de	Cette zone est composée d'un tissu urbain récent souvent relativement « lâche », offrant peu de densité bâtie.

					stationnement (hormis pour les logements).	
	UBh	Les secteurs UBh délimitent les hameaux densifiables suivant une enveloppe urbaine définie notamment au sein du SCoT, à savoir : • Le Puy Rangeard à Cernusson, • La Raimbaudière à Saint-Paul-du-Bois, • Le Bois d'Ouin à Cholet.	Logement Hébergement	Permettre, de manière exceptionnelle et bien cadrée, la densification de quelques hameaux conséquents du territoire (contenant un nombre important d'habitations et avec des possibilités de densification raisonnables), sans compromettre l'activité agricole ou les espaces naturels. Ces hameaux « densifiables » sont, pour la majorité, situés dans des communes peu peuplées (à l'exception du Bois d'Ouin à Cholet) dans lesquelles leur identification est essentielle au maintien des derniers équipements et/ou commerces.	Limiter les destinations et sous-destinations au logement et à l'hébergement, afin de ne pas y développer d'autres types d'activités (commerces et artisanat de détail ou équipements) au détriment des zones plus centrales (UA et UB), car ces secteurs UBh sont situés en dehors des prescriptions de « périmètres de centralité ». Hauteur des constructions limitée à 8m, de manière à rester compatible avec la localisation de ces secteurs « à la marge » des centralités plus denses et souvent en interface d'espaces agricoles (souci d'intégration paysagère et de perception dans le paysage).	• Le Puy Rangeard à Cernusson : hameau d'une quinzaine d'habitations, présentant une capacité de densification. La carte communale en vigueur inscrit ce hameau en U. De plus, la partie nord du bourg de Cernusson est contrainte dans son développement par la présence d'exploitations agricoles pérennes. • La Raimbaudière à Saint-Paul-du-Bois : hameau d'une trentaine d'habitations, configuration d'un « petit bourg » dense. La carte communale en vigueur inscrit ce hameau en U. • Le Bois d'Ouin à Cholet : secteur résidentiel autour de la MFR/AFPA La Bonnauderie comprenant de nombreuses habitations, séparé du centre-ville de Cholet par l'A87. Ce secteur

						est davantage relié au bourg de Mazières-en-Mauges.
UC		La zone UC délimite les zones urbaines spécifiques aux opérations de grands ensembles collectifs. Cela concerne uniquement la ville de Cholet.	Mixte (mais pas de nouvelles constructions pour l'artisanat, le commerce de détail et les activités de service).	Permettre une évolution de ces quartiers, en tenant compte de leurs spécificités et attributs (grands gabarits, typologie d'habitat essentiellement collective …).	Hauteur maximale des constructions non réglementée pour être en cohérence avec les bâtiments de grande hauteur présents au sein de ces opérations, tout en respectant la cohérence avec les constructions et les quartiers résidentiels voisins. Tenir compte de la mixité fonctionnelle existante au sein de ces opérations de grands ensembles, sans rentrer « en concurrence » avec l'offre commerciale et de services du centre-ville. Il s'agit d'autoriser l'évolution des locaux artisanaux ou commerciaux de détail existants par le biais d'extensions mesurées, et de permettre leur création uniquement par renouvellement ou réhabilitation de constructions existantes. Interdire les nouvelles constructions à destination commerciale, artisanale ou de service, qui trouveront leur place au sein des périmètres de centralité.	
UE		La zone UE délimite les espaces dédiés à des équipements	Équipements d'intérêt collectif et services publics.	Affirmer la vocation « collective » et d'équipements de ces secteurs, au sein desquels	Restreindre les destinations et sous-destinations autorisées dans ces zones.	La zone UE englobe parfois des sites mixtes, où se côtoient divers équipements. C'est le cas

		publics, d'intérêt collectif et/ou de loisirs. Il s'agit par exemple des sites suivants : • Les écoles et groupes scolaires • Les équipements sportifs • Les salles polyvalentes • Les équipements de santé (type maison de santé, hôpitaux, etc.) • Les espaces de loisirs, à l'image du Lac de Ribou à Cholet ou du centre aqualudique Lysséo de Lys-Haut-Layon, etc.	Commerces et activités de services (mais pas de nouvelles).	ne se développera pas d'habitation ou d'activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires.	Autoriser sous-condition le commerce et les activités de service, afin de tenir compte de celles et ceux potentiellement existants au sein de ces zones, et ainsi assurer leur pérennité. Ces activités peuvent s'inscrire en complémentarité d'offre et de qualité d'accès aux services autour des équipements structurants (restauration, hôtellerie, commerces, etc.).	sur Bégrolles-en-Mauges, où la zone UE intègre les écoles, le stade et les salles de sports, ainsi que le local associatif d'une épicerie participative.
	UEg	Le secteur UEg délimite l'emprise du site du golf de Cholet.	Sous-destination « équipements sportifs »	Permettre le maintien et la pérennité du golf de Cholet.	Limiter les destinations et sous-destinations aux seuls « équipements sportifs » pour répondre aux éventuels besoins d'évolution (installations, aménagements, constructions) du golf.	Il existe un unique secteur UEg à l'échelle du PLUi-H de Cholet Agglomération.

UY		La zone UY délimite les zones d'activités économiques existantes (ou en cours de viabilisation et de commercialisation). Toutes ces zones d'activités sont communautaires et relèvent donc de la compétence de l'Agglomération.	Commerces et activités de services Logement (pour évolution des éventuels logements existants au sein de ces zones) Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Activités des secteurs secondaires et tertiaires : Industrie/ Entrepôt/Bureau	Assurer la pérennité des ZAE existantes, dans un souci d'optimisation foncière et de mutualisation des aménagements ou installations. Tendre vers une meilleure qualité environnementale des projets à vocation économique.	Permettre la densification par libéralisation des règles d'emprise et de volume, tout comme les zones résidentielles (volonté de densifier les zones d'activité existantes). Interdire l'implantation ainsi que la division de nouvelles activités de commerce de détail. Autoriser l'évolution, à la marge, des éventuelles habitations existantes, historiquement, au sein de certaines zones. Ne pas contraindre le maintien et l'accueil d'établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale. Veiller à limiter l'impact des aménagements sur l'environnement, en imposant que les surfaces non imperméabilisées représentent au minimum 50 % des espaces libres de l'unité foncière (gestion du pluvial, lutte contre la surchauffe urbaine, etc.). De plus, porter une attention particulière à l'intégration paysagère des aires de stockage et de dépôt.	La zone UY prend en compte les activités économiques existantes sur le territoire, en intégrant les parties urbanisées, mais aussi certaines emprises occupées par des activités en place pour des besoins de stockage notamment.
	UYc	Le secteur UYc délimite les zones d'activités économiques à dominante commerciale. Ces zones sont dites	Commerces et activités de service Logement (pour évolution des éventuels	Assurer la pérennité des zones commerciales périphériques existantes, dans un souci d'optimisation foncière et de mutualisation des aménagements ou installations.	Interdire l'implantation de petits commerces de proximité en imposant une surface de plancher minimum de 400 m² (soit 300 m² de surface de vente) pour l'implantation de nouvelles activités	Les zones UYc ne sont définies que dans les communes où l'implantation de commerce était déjà autorisée et répondant à la définition du SCoT. Ainsi

		périphériques, car en dehors des centralités historiques des communes concernées.	logements existants au sein de ces zones)	Limiter l'extension des zones commerciales périphériques et favoriser la réhabilitation des espaces existants. Tendre vers une meilleure qualité environnementale des projets à vocation commerciale. Ne pas affaiblir ou pénaliser l'offre commerciale des espaces de centralité (s'inscrire en complémentarité)	commerciales. Ainsi, favoriser l'implantation des commerces de détail dans les périmètres de centralité. Autoriser l'évolution, à la marge, des éventuelles habitations existantes, historiquement, au sein de certaines zones. Veiller à limiter l'impact des aménagements sur l'environnement, en imposant que les surfaces non imperméabilisées représentent au minimum 50 % des espaces libres de l'unité foncière (gestion du pluvial, lutte contre la surchauffe urbaine, etc.). De plus, porter une attention particulière à l'intégration paysagère des aires de stockage et de dépôt.	les communes de Cholet, La Séguinière, Saint-Léger-sous-Cholet et Lys-Haut-Layon sont concernées par des zones commerciales de périphérie. À noter que les exceptions commerciales identifiées au SCoT ne sont pas reprises dans le PLUi-H (Rond-point de l'Océan à La Romagne ; Super U à Maulévrier ; Le Verger à Lys-Haut-Layon). Ainsi, il n'y aura pas dans le PLUi-H de création de nouvelles zones commerciales de périphérie.
	UYt	Le secteur UYt délimite deux zones d'activités à dominante tertiaire. Cela concerne exclusivement la ville de Cholet.	Commerces et activités de service (restauration, hôtel, activités de service) Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Permettre que ces zones « tertiaires » qui accueillent les campus universitaire et Eurespace de Cholet puissent continuer à bénéficier d'une offre en hôtellerie, restauration et activités de service essentielle à la qualité de vie des étudiants et enseignants/formateurs.	Encourager le maintien et l'accueil d'établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale (et notamment la poursuite d'activités en lien avec la formation) Veiller à limiter l'impact des aménagements sur l'environnement, en imposant que les surfaces non imperméabilisées représentent au minimum 50 % des espaces libres de l'unité foncière (gestion du pluvial, lutte contre la surchauffe urbaine, etc.). De plus, porter une attention	Un secteur UYt délimite la zone autour du campus universitaire au sud de Cholet, ainsi que la zone dédiée à la formation au nord de Cholet (campus Eurespace).

					particulière à l'intégration paysagère des aires de stockage et de dépôt.	
	UYz	Le secteur UYz est dédié à l'aérodrome Cholet le Pontreau	Équipements d'intérêt collectif Entrepôt	Permettre le maintien et la pérennité de l'aérodrome Cholet le Pontreau et des activités connexes à ce dernier.	Limiter les destinations et sous-destinations. Pour les « entrepôts », seules les constructions et installations en lien avec l'aérodrome sont autorisées.	Il existe un unique secteur UYz, qui englobe l'ensemble des installations, aménagements et constructions en lien avec l'aérodrome (pistes de décollage/atterrissage incluses).
1AUH		La zone 1AUH correspond aux zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat. Elle délimite des zones, situées majoritairement en extension, en continuité directe des enveloppes urbaines existantes des centres-bourgs et centres-villes.	À dominante habitation (logement et hébergement) Équipements sous conditions d'être relayés au sein des OAP sectorielles.	Créer un tissu urbain favorisant la mixité sociale dans l'habitat et permettre des formes urbaines et des typologies de logements variées. Structurer et optimiser les interactions nécessaires avec le tissu urbain existant, permettre une couture avec l'enveloppe urbaine. Diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par la possibilité d'installation de certains équipements compatibles avec l'habitat (selon OAP).	Obligation de réaliser une opération d'ensemble et de se reporter aux OAP sectorielles correspondantes. Une programmation du rythme d'urbanisation envisagé (échéancier d'ouverture à l'urbanisation) est présentée au niveau de chaque fiche d'OAP. Densification possible, à termes, par libéralisation des règles d'implantation et d'emprise des constructions. Veiller à limiter l'impact des aménagements sur l'environnement, en imposant que les surfaces non imperméabilisées représentent au minimum 50% des espaces libres de l'unité foncière (gestion du pluvial, lutte contre la surchauffe urbaine …).	Ces zones 1AUH sont toutes réglementées également, en complément du règlement écrit, par des OAP sectorielles avec schéma de principe qui fixent entre autres des objectifs de densités, d'accès minimum à prévoir et d'intégration dans leur environnement.

2AUH		La zone 2AUH correspond aux zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à moyen et long terme, à vocation principale d'habitat. La zone 2AUH délimite des espaces qui seront nécessaires à urbaniser à plus long terme pour les communes, de manière à atteindre, sur la durée du PLUi-H, leurs objectifs de production de logements.	Non réglementé	Planifier la localisation des futures extensions urbaines à vocation d'habitat, en attendant que leur ouverture à l'urbanisation soit justifiée ou que leur desserte en réseau soit prévue ou que le raccordement au réseau d'assainissement soit conforme.	Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation sont uniquement autorisés : • La création ou l'extension des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif ; • Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions ; • L'aménagement de liaisons douces.	L'ouverture à l'urbanisation de ces zones 2AUH sera subordonnée à une modification ou une révision du présent PLUi-H.
1AUE		La zone 1AUE délimite des secteurs d'extension dédiés aux équipements et services publics. Cela concerne 4 zones sur le territoire (Cholet, Mazières-en-Mauges, Yzernay et Trémentines).	Équipements d'intérêt collectif et services publics	La zone 1AUE correspond aux zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court terme, à vocation principale d'équipements et de loisirs.	Obligation de réaliser une opération d'ensemble et de se reporter aux OAP sectorielles correspondantes (dont une OAP multisites). Une programmation du rythme d'urbanisation envisagé (échéancier d'ouverture à l'urbanisation) est présentée au niveau de chaque fiche d'OAP. Flexibilité des règles d'implantation, de gabarit, d'emprise pour prendre en	• Sur Mazières-en-Mauges : extension du site des équipements sportifs existants pour répondre aux besoins d'équipements publics, sportifs et scolaires. • Sur Yzernay : le projet concerne une déchetterie • Sur Cholet et Trémentines : les 2 zones 1AUE concernent des projets de bassins de rétention

					compte la diversité des projets et leur possible mutation. Veiller à limiter l'impact des aménagements sur l'environnement, en imposant que les surfaces non imperméabilisées représentent au minimum 50 % des espaces libres de l'unité foncière (gestion du pluvial, lutte contre la surchauffe urbaine, etc.).	
2AUE		La zone 2AUE correspond aux zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à moyen ou long terme, à vocation principale d'équipements et de services publics. La zone 2AUE délimite des espaces qui seront nécessaires à urbaniser à plus long terme pour les communes, de manière à répondre, sur la durée du PLUi-H, à leurs besoins en équipements, corrélés à leur évolution démographique.	Non réglementé	Repérer la localisation des futurs besoins en équipements et services publics, en attendant que leur ouverture à l'urbanisation soit justifiée et opérationnelle.	Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation sont uniquement autorisés : • La création ou l'extension des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif ; • Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions ; • L'aménagement de liaisons douces.	L'ouverture à l'urbanisation de ces zones 2AUE sera subordonnée à une modification ou une révision du présent PLUi-H.

1AUY		La zone 1AUY délimite des secteurs d'extension dédiés aux activités économiques, dans une temporalité à court terme et suivant la stratégie de développement économique de l'Agglomération. Cela concerne 10 zones sur le territoire (La Romagne, Les Cerqueux, Lys-Haut-Layon, Cholet, Cernusson, Saint-Christophe-du-Bois, La Séguinière, Montilliers, Vezins et Yzernay).	Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire (avec condition spéciale pour le cas des « show-rooms »). Commerce et activités de service (artisanat et commerce de détail sous conditions) Équipements d'intérêt collectif et services publics	Assurer la spécialisation fonctionnelle des secteurs d'économie, autant que la diversité des typologies d'activités au sein de ces zones d'extension économique. Pouvoir développer des activités économiques, en complémentarité des activités des centralités urbaines et permettre l'accueil de certaines activités non compatibles avec la proximité de zones résidentielles.	Obligation de réaliser une opération d'ensemble et de se reporter aux OAP sectorielles correspondantes. Une programmation du rythme d'urbanisation envisagé (échéancier d'ouverture à l'urbanisation) est présentée au niveau de chaque fiche d'OAP. Permettre l'évolution mesurée des éventuels logements pouvant être compris dans ces zones. Limitation et encadrement du développement des show-rooms (obligation d'être accolé à un bâtiment principal et 15 % maximum de la surface de plancher du bâtiment principal). Flexibilité des règles d'implantation, de gabarit, d'emprise pour prendre en compte la diversité des projets, des activités et anticiper les besoins d'évolution. Cette souplesse a également pour but de s'inscrire dans une recherche d'optimisation et de sobriété foncière en encourageant la densification de ces zones) Veiller à limiter l'impact des aménagements sur	À l'exception de la zone 1AUY sur Yzernay, les 9 autres zones 1AUY sont localisées en continuité directe de zone UY existante. Pour Yzernay, la zone 1AUY se situe en continuité d'une zone UE d'équipements, mais reste à proximité d'une zone UY existante. Ainsi, les zones 1AUY constituent des extensions des zones d'activités communautaires existantes. Aucune d'entre elles n'est créée « ex nihilo ».

					l'environnement, en imposant que les surfaces non imperméabilisées représentent au minimum 50 % des espaces libres de l'unité foncière (gestion du pluvial, lutte contre la surchauffe urbaine, etc.).	
2AUY		La zone 2AUY correspond aux zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à moyen ou long terme, à vocation principale d'activités économiques.	Non réglementé	Anticiper la localisation des futures extensions urbaines à vocation économique, en attendant que leur ouverture à l'urbanisation soit justifiée et nécessaire.	Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation sont uniquement autorisés : • La création ou l'extension des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif ; • Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions ; • L'aménagement de liaisons douces.	L'ouverture à l'urbanisation de ces zones 2AUY sera subordonnée à une modification ou une révision du présent PLUi-H.
A		La zone A correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A englobe également les parties urbanisées (écarts ou	Exploitation agricole pour la destination dominante. Logement et équipements pour les destinations secondaires.	Garantir la pérennité des activités et pratiques agricoles, ainsi que la diversification de ces activités. Rendre possible le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles (suivant critères définis) pour du logement ou de l'hébergement touristique. Autoriser, tout en encadrant, l'évolution des logements existants (tiers) au sein des zones agricoles.	Soutenir la filière agricole par la construction de nouveaux sièges, de bâtiments agricoles (logement de fonction et bâtiments fonctionnels) tout en évitant le mitage agricole (règles de distance entre les constructions : rayon de 100 m). Autoriser les CUMA. Autoriser les projets de méthaniseur, uniquement s'ils sont liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, portés par un	Le règlement de la zone A reprend les termes de la *« Charte Agriculture & Urbanisme – Pour le développement durable de nos territoires »* de Maine-et-Loire.

		hameaux) intégrés à la zone agricole.		Accompagner les constructions d'abris pour animaux pour limiter leur impact sur les zones agricoles.	agriculteur ou plusieurs (si regroupement en coopérative). Encadrer précisément le développement d'activités s'inscrivant dans le prolongement de l'acte de production (accessoire de l'activité principale). Permettre aux tiers habitant la zone A l'édification d'extensions au logement ou d'annexes de façon limitée (emprise au sol, distances d'implantation, hauteur, etc.), sans possibilité de créer un logement supplémentaire.	
	Ap	Le secteur Ap correspond aux secteurs à dominante agricole, présentant des enjeux paysagers ou environnementaux.	Exploitation agricole (sous conditions) pour la destination dominante. Logement et équipements (sous conditions) pour les destinations secondaires.	Combiner la pérennité des activités et pratiques agricoles, avec la protection/valorisation de sites à fort enjeu paysager et environnemental. Autoriser, tout en encadrant, l'évolution des logements existants (tiers) au sein des zones agricoles. Rendre possible le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles (suivant critères définis) pour du logement ou de l'hébergement touristique.	Permettre l'évolution des exploitations agricoles existantes, mais interdire les nouvelles constructions ayant pour effet la création d'un nouveau siège agricole ou viticole. Interdire les CUMA et projets de méthaniseurs portés par plusieurs agriculteurs. Conditionner le développement d'activités s'inscrivant dans le prolongement de l'acte de production (accessoire de l'activité principale) à des projets de valorisation du bâti existant (pas de nouvelles constructions). Permettre aux tiers habitant la zone A l'édification d'extensions au logement ou d'annexes de	Les secteurs Ap se situent en majorité à l'Est du territoire intercommunal et également, de manière plus restreinte, au Sud de Cholet.

					façon limitée (emprise au sol, distances d'implantation, hauteur, etc.), sans possibilité de créer un logement supplémentaire.	
	Ar	Le secteur Ar délimite un unique secteur au sein duquel les essais radioélectriques des entreprises Thales sont autorisés.	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Tenir compte de la spécificité de ces secteurs dédiés aux essais radioélectriques. Encadrer les pratiques et activités en place en maîtrisant leur développement.	Soutenir les constructions, installations, extensions, travaux et ouvrages techniques s'inscrivant dans le cadre des activités radioélectriques (essais), tout en limitant leur emprise au sol (800 m² maximum pour toutes les constructions autorisées).	Un unique secteur Ar existe sur le territoire de l'Agglomération.
	Av	Le secteur Av correspond aux secteurs à dominante agricole, présentant des enjeux viticoles, à l'est du territoire de l'Agglomération (croisement avec parcelles de l'INAO, présentant un enjeu fort)	Exploitation agricole (sous conditions) pour la destination do minante. Logement et équipements (sous conditions) pour les destinations secondaires.	Combiner la pérennité des activités et pratiques agricoles/viticoles, avec la particularité et l'exception des parcelles viticoles Autoriser, tout en encadrant, l'évolution des logements existants (tiers) au sein des zones agricoles. Rendre possible le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles (suivant critères définis) uniquement pour du logement.	Permettre l'évolution des exploitations agricoles existantes qu'elles soient agricoles ou viticoles. Interdire les CUMA et projets de méthaniseurs portés par plusieurs agriculteurs. Limiter le développement d'activités s'inscrivant dans le prolongement de l'acte de production (accessoire de l'activité principale) uniquement à des projets de vente directe (sous conditions) et sous condition de s'inscrire dans une démarche de valorisation du bâti existant (pas de nouvelles constructions). Permettre aux tiers habitant la zone A l'édification d'extensions au logement ou d'annexes de façon limitée (emprise au sol, distances d'implantation,	Les secteurs Av croise les parcelles repérées par l'INAO au titre de l'AOP « Coteaux du Layon » et présentant un enjeu fort.

					hauteur, etc.), sans possibilité de créer un logement supplémentaire.	
N		La zone N correspond à des zones à dominante naturelle, correspondant aux principaux corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés par l'état initial de l'environnement.	Exploitation agricole (sous conditions) et exploitation forestière pour la destination dominante. Logement et hébergements touristiques (sous conditions) pour les destinations secondaires.	Préserver les principaux réservoirs de biodiversité. Permettre le développement de l'exploitation forestière au regard des boisements présents sur le territoire. Assurer la pérennité des éventuelles exploitations agricoles existantes, en limitant au strict besoin de ces dernières ne pouvant se localiser en zone A. Autoriser, tout en encadrant, l'évolution des rares logements existants (tiers) au sein des zones naturelles. Rendre possible le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles (suivant critères définis) pour du logement et de l'hébergement touristique.	Interdire les constructions nouvelles ayant pour effet la création de nouveaux sièges agricoles ou viticoles, de logements de fonction ou pour la diversification de l'activité agricole/viticole. Autoriser l'exploitation forestière pour encourager le développement de la filière bois-énergie notamment. Autoriser le développement de l'hébergement touristique, uniquement via la valorisation de bâti existant (changement de destination). Permettre aux tiers habitant la zone A l'édification d'extensions au logement ou d'annexes de façon limitée (emprise au sol, distances d'implantation, hauteur, etc.), sans possibilité de créer un logement supplémentaire.	A priori, aucun siège agricole ni bâtiment n'est localisé en zone N car le zonage a été ajusté en conséquence, donc l'impact sur l'activité agricole est inexistant.
	Nd	Le secteur Nd correspond aux secteurs urbains (ou jouxtant les enveloppes urbaines) à dominante naturelle, à vocation de parcs, jardins, espaces à	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Permettre les aménagements et petites constructions nécessaires pour l'ouverture au public de certains espaces de détente à dominante naturelle (bancs, sanitaires, kiosques, chemin, etc.).	Permettre les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel dans lequel elles s'inscrivent.	Les secteurs Nd concernent beaucoup de communes sur le territoire, qui souhaitent encadrer les aménagements et petites constructions autorisées au sein de secteur naturel de détente et de loisirs au sein de leurs enveloppes urbaines ou accolées à

		vocation de détente et de loisirs.				ces dernières (parcs urbains, coulées vertes, etc.).

Zones	Secteurs	Localisations et délimitation	Destinations principales	Objectifs principaux	Objectifs réglementaires	Commentaires particuliers
AE	AE1 AE2 AE3 AE4 AE5	Les STECAL AE correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, situés au sein de la zone agricole A et qui ont vocation à accueillir des projets en lien avec des équipements.	Pour tous les STECAL AE : Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Pour certains STECAL (AE4 et AE5) : Autres équipements recevant du public.	Permettre, à titre exceptionnel et de manière bien cadrée, de répondre aux besoins d'extension de certains équipements ou d'ouvrages d'intérêt général, notamment en lien avec le stockage et la gestion des eaux (pluviale, potable ou usée) ou en lien avec des besoins d'équipements publics recevant du public. Définir les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions autorisées, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone où s'implante le STECAL. Calibrer les emprises au sol autorisées pour les constructions à la durée de vie du PLUi-H.	Pour les STECAL AE1 : N'autoriser que les aménagements et installations en lien avec la gestion des eaux pluviales (bassin tampon, de rétention, etc.). Dans un souci de limitation de l'impact sur l'environnement et sur le paysage, plafonner leur emprise au sol (1 500 m²) et leur profondeur (4,50 m). Interdire les nouvelles constructions. Pour les STECAL AE2 et AE3 : N'autoriser que les constructions, aménagements et installations en lien avec la gestion des eaux usées. Prévoir deux types de STECAL, pour tenir compte de paliers de plafonnement des gabarits et emprises au sol des constructions : • Limiter l'emprise au sol des constructions à 650 m² (AE2) ou 5 600 m² (AE3) • Limiter la hauteur des constructions à 3,50 m (AE2) ou 5 m (AE3)	Les STECAL AE regroupent des projets de bassin de rétention, postes de refoulement, station d'épuration. Ils concernent aussi des besoins d'extension de cimetières, des parkings publics, d'extension de salle communale, etc.

					• Limiter la profondeur des aménagements (bassins) à 4,50 m (AE2 et AE3). Pour les STECAL AE4 et AE5 : N'autoriser que les projets en lien avec des équipements publics dont certains pouvant recevoir du public. Prévoir deux types de STECAL, pour tenir compte de paliers de plafonnement des gabarits et emprises au sol des constructions et distinguer les gabarits autorisés suivant la sous-destination concernée : • *« Pour les locaux techniques »* : emprise au sol de 50 m² (AE4) ou 100 m² (AE5) • *« Pour les autres équipements recevant du public »* : emprise au sol de 250 m² (AE4) ou 50 m² (AE5) • Pour toutes les sous-destinations autorisées : limiter la hauteur maximale des constructions à 4,50 m (AE4 et AE5).	
AGV		Les STECAL AGV correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, situés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Autres équipements recevant du public.	Permettre, à titre exceptionnel et de manière bien cadrée, de répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage. Définir les conditions de hauteur, d'implantation et	N'autoriser que les activités, installations et constructions, en lien avec l'accueil des gens du voyage, de même que le stationnement des caravanes constituant un habitat permanent.	Le projet de PLUiH comptabilise deux STECAL AGV : • Un sur Lys-Haut-Layon : le STECAL délimite l'emprise d'une future aire d'accueil des gens du voyage.

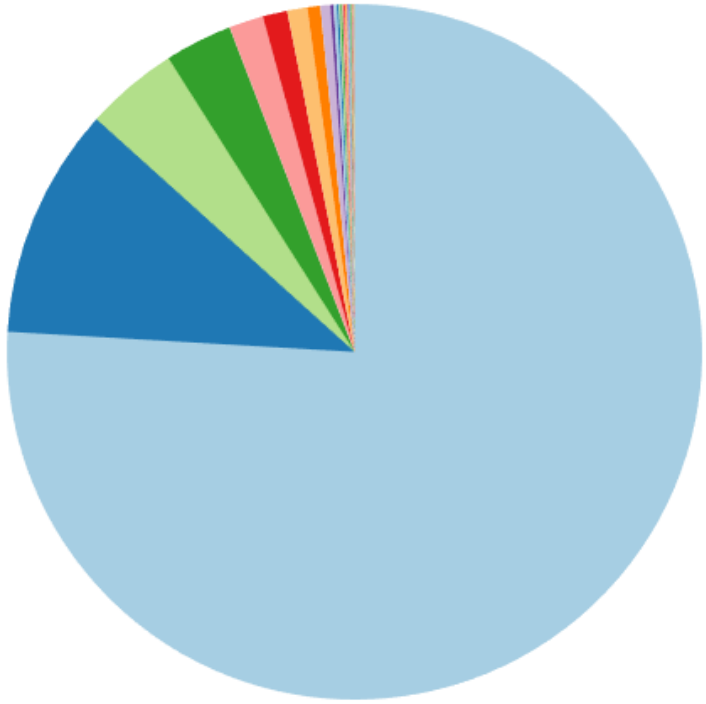
		au sein de la zone agricole A et qui ont vocation à accueillir des projets en lien avec l'accueil des gens du voyage, en compatibilité avec les orientations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage.		de densité des constructions autorisées, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone où s'implante le STECAL. Calibrer les emprises au sol autorisées pour les constructions à la durée de vie du PLUi-H.	Autoriser les locaux techniques et industriels des administrations à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans un souci de limitation de l'impact sur l'environnement et sur le paysage, plafonner l'emprise au sol des constructions à 100 m² et leur hauteur maximale à 6 m (sauf pour les extensions des constructions existantes si plus hautes).	• Un sur Cholet : le STECAL délimite l'aire d'accueil des gens du voyage déjà existante., pour répondre à d'éventuels besoins d'aménagement, installations ou constructions, au sein de cette emprise déjà existante.
AL	AL1 AL2	Les STECAL AL correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, situés au sein de la zone agricole ou naturelle et qui concernent des projets en lien avec des activités de loisirs.	Restauration / Activités de services (accueil clientèle) / Autres hébergements touristiques (uniquement pour AL1). Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	Permettre, à titre exceptionnel et de manière bien cadrée, de répondre aux besoins d'extension ou de création de projets à vocation de loisirs ne pouvant trouver leur place au sein d'espaces urbains, en raison de leur rapport étroit avec l'intérêt paysager des sites concernés (bois). Définir les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions autorisées, permettant d'assurer leur insertion dans	Concernant la destination « commerce et activité de services » : n'autoriser que les activités, installations et constructions en lien avec un projet d'un parc de loisirs ou parc de promenade. Pour les nouvelles constructions : limiter l'emprise au sol à 100 m² (AL1) ou 1 900 m² (AL2) et plafonner la hauteur maximale à 6 m (sauf pour les extensions des constructions existantes si plus hautes).	Deux communes sont concernées par des STECAL AL : • Un STECAL AL1 à Lys-Haut-Layon concerne un projet d'accrobranche avec les services liés (restauration, sanitaires, etc. mais pas d'hébergement sur place). • Un STECAL AL2, réparti en plusieurs entités concerne les besoins d'évolution du parc oriental de Maulévrier pour les 10 prochaines années.

				l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone où s'implante le STECAL. Calibrer les emprises au sol autorisées pour les constructions à la durée de vie du PLUi-H.		
AT	AT1 AT2 AT3 AT4 AT5 AT6	Les STECAL AT correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, situés au sein de la zone agricole ou naturelle et ayant pour vocation des projets en lien avec l'accueil et le développement touristique.	Commerces et activités de services : sous-destinations autorisées variables suivant les secteurs AT : • Autres hébergements touristiques (sauf pour AT1) • Restauration (AT3, AT5, AT6) • Activités de service (AT1, AT3, AT6) Exploitation agricole + logement uniquement pour AT5 Locaux techniques et industriels des administrations	Permettre, à titre exceptionnel et de manière bien cadrée, de répondre aux besoins de maintien et éventuellement d'extension ou d'augmentation de capacité d'accueil (notamment pour l'hébergement) de certains sites d'accueil touristiques majeurs sur le territoire. Maintenir le caractère spécifique de certains sites par le biais d'une réglementation dédiée (cas de l'hippodrome de Clénet par exemple). Définir les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions autorisées, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement	Conditionner certaines sous-destinations à la simple valorisation du bâti existant ou changement de destination (pas de nouvelles constructions). C'est le cas notamment pour l'hébergement touristique au sein du STECAL AT2, afin d'encourager l'entretien de patrimoine existant et d'éviter le mitage. Dédiée le STECAL AT1 aux seuls besoins de maintien et d'évolution de l'hippodrome de Clénet. Tenir compte du caractère mixte et diversifié de certains projets (exemple la Haute Coudraie à Cléré-sur-Layon) pour une traduction réglementaire au plus près des besoins. Dans un souci de limitation de l'impact sur l'environnement et sur le paysage, les emprises au sol autorisées sont classées par types de besoins, allant de 30m² à 2 000 m² maximum, à l'appui	Le STECAL AT1 est spécifiquement dédié à l'hippodrome de Clénet, pour conforter l'existant et répondre à d'éventuels besoins d'aménagements ou d'installation au sein de cette emprise. La plupart des STECAL AT ont pour objectif de permettre le maintien et/ou l'extension d'activités déjà existantes. Ainsi, par exemple, la commune de Maulévrier, point touristique important du territoire, comptabilise 3 STECAL AT, pour permettre le maintien et l'extension d'activités déjà existantes : • AT2 : Château de Touvois • AT4 : Camping de l'Oumois • AT6 : Château de la Frogerie

			publiques et assimilés.	(notamment l'intégration avec certaines architectures remarquables ou patrimoine bâti) et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone où s'implante le STECAL Calibrer les emprises au sol autorisées pour les constructions à la durée de vie du PLUi-H.	de projets précis (voir tableau de synthèse des STECAL). Quant aux hauteurs maximales autorisées, elles se situent entre 4 et 5 m, de manière à rester limitées (sauf pour les extensions des constructions existantes si plus hautes).	Autre exemple : la commune du May-sur-Èvre présente un STECAL AT3 pour la simple réhabilitation d'une salle de réception existante (sans extension). Il y a aussi certains STECAL plus « atypiques », comme AT5, la Haute-Coudraie à Cléré-sur-Layon, qui mêle activité viticole, mais aussi restauration et chambres d'hôtes).
AY	AY1 AY2 AY3 AY4 AY5 AY6 AY7 AY8 AY9	Les STECAL AY correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, situés au sein de la zone agricole ou naturelle et ayant pour vocation l'accueil de projets en lien avec le développement économique.	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire : sous-destinations autorisées variables suivant les secteurs AY : • Industrie (sauf pour AY3) • Entrepôt + bureau (sauf pour AY1, AY3 et AY9) Exploitation agricole uniquement pour AY9.	Permettre, à titre exceptionnel et de manière bien cadrée, de répondre aux besoins d'extension de certaines entreprises ou activités économiques implantées au sein de zones agricoles ou naturelles, afin d'assurer leur pérennité. Encadrer et accompagner le développement des déchetteries professionnelles (notamment pour les matériaux du BTP) ainsi que les installations de	Conditionner certaines sous-destinations à la simple valorisation du bâti existant ou changement de destination (pas de nouvelles constructions). C'est le cas notamment pour « le logement » au sein du STECAL AY7, correspondant au site de l'association Emmaüs. Les STECAL AY2 ne peuvent pas accueillir de nouvelles constructions (seulement des aménagements ou installations en lien avec l'activité concernée, comme des aires de stationnement par exemple). Pour les STECAL AY1 et AY9 : N'autoriser que les	Les STECAL AY regroupent un nombre important de sous-secteurs, de manière à s'adapter à chaque typologie de projet économique : allant de besoins ponctuels d'extension d'une entreprise existante, à des besoins de simples aménagements extérieurs (parking), ou des besoins en ISDI ou déchetterie professionnelle, etc. La diversité des besoins et des gabarits de projet nécessite une

			Logement (sous condition) uniquement pour AY7. Activités de service uniquement pour AY5. Artisanat et commerce de détail (AY3 et AY7). Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.	stockage de déchets inertes (ISDI). Obliger à la restitution à l'activité agricole des parcelles ISDI, une fois l'activité de stockage terminée. Définir les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions autorisées, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone où s'implante le STECAL. Calibrer les emprises au sol autorisées pour les constructions à la durée de vie du PLUi-H.	aménagements et installations en lien avec des activités du BTP (pour AY1) ou liés à une ISDI et conditionnés à la réversibilité de l'activité (AY9). Pour les autres STECAL AY : les sous-destinations autorisées sont essentiellement conditionnées à des règles de gabarits et d'emprise au sol. Dans un souci de limitation de l'impact sur l'environnement et sur le paysage, les emprises au sol autorisées sont classées par types de besoins, allant de 30 m² à 5 000 m² maximum, à l'appui de projets précis (voir tableau de synthèse des STECAL). Quant aux hauteurs maximales autorisées, elles se situent entre 3,50 et 15 m, selon les projets.	multiplication de secteurs AY dédiés. Par exemple : Les STECAL AY2 ne concernent que des projets d'aménagement ou d'installation autour d'activités existantes (sans nouvelle construction). Les STECAL AY9 sont dédiés aux projets d'ISDI, avec une obligation de réversibilité de ces sites pour un retour, à termes, à la vocation agricole des terrains concernés.

Total des surfaces des zones et secteurs du PLUi-H en m²



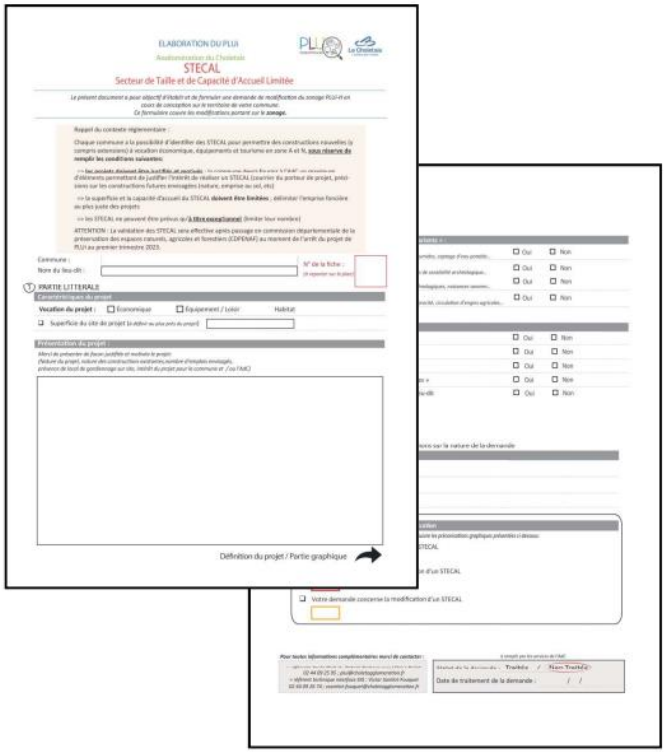
A 75,9 % (596 158 471,5)
N 10,7 % (84 389 304,7)
Av 4,3 % (34 025 448,0)
UB 3,1 % (24 667 334,9)
UY 1,6 % (12 540 206,7)
UA 1,2 % (9 037 417,0)
Ap 0,9 % (7 304 823,5)
Nd 0,6 % (4 740 355,9)
UE 0,5 % (3 572 487,4)
UC 0,2 % (1 241 832,1)
1AUY 0,1 % (1 150 979,7)
UYc 0,1 % (736 721,3)
2AUH 0,1 % (638 406,6)
UEg 0,1 % (623 856,0)
UYz 0,1 % (534 065,0)
UYt 0,1 % (426 270,6)
1AUH 0,0 % (328 662,7)
UBh 0,0 % (315 694,3)
AT1 0,0 % (310 877,5)
1AUYZ 0,0 % (298 981,0)
1AUHZ 0,0 % (291 302,5)
AY9 0,0 % (290 239,6)
2AUY 0,0 % (285 241,0)
Ar 0,0 % (269 975,6)
2AUE 0,0 % (150 387,4)
AY1 0,0 % (131 689,3)
AT4 0,0 % (101 026,5)
2AUHZ 0,0 % (90 397,2)
AY4 0,0 % (85 301,6)
AY5 0,0 % (58 208,6)
AE3 0,0 % (45 815,5)
AL1 0,0 % (43 404,0)
1AUE 0,0 % (41 704,3)
AY8 0,0 % (37 307,7)
AL2 0,0 % (36 755,1)
Agv 0,0 % (26 965,4)
AY2 0,0 % (26 487,1)
AE2 0,0 % (25 930,0)
AY7 0,0 % (16 984,0)
AT3 0,0 % (16 148,1)
Nhb 0,0 % (13 444,8)
AY6 0,0 % (12 406,8)
AT2 0,0 % (11 531,7)
AY3 0,0 % (11 352,2)
AE1 0,0 % (10 932,5)
AT5 0,0 % (8 217,2)
AT6 0,0 % (6 333,9)
AE4 0,0 % (5 442,0)
AE5 0,0 % (4 426,1)
Nhy 0,0 % (1 521,6)

SECTION 2 : Les STECAL

I. CADRE JURIDIQUE ET METHODOLOGIE D'IDENTIFICATION

L'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme admet au sein des zones agricoles et naturelles l'identification, à titre exceptionnel, de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sein desquels la constructibilité est autorisée pour des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, ainsi que des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Dans cette hypothèse, le règlement écrit du document d'urbanisme doit définir les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Ce point a été explicité plus en détails au sein du *Titre 4 : Exposé des motifs des choix retenus pour le règlement écrit et graphique, Chapitre 1 : Le règlement écrit*.



Le repérage des STECAL s'est appuyé sur un recensement des besoins auprès des Communes de l'Agglomération. Dès 2018, un formulaire de renseignement a été adressé aux services communaux pour identification des projets sérieux et précis connus au sein des espaces agricoles et naturels. Eu égard aux orientations du PADD, les projets recensés concernaient 3 vocations : équipements publics ou d'intérêt collectifs, tourisme et loisirs (développement d'activités touristiques ou de loisirs pouvant notamment s'appuyer sur des grandes propriétés de type château/domaine), économie (développement des entreprises existantes isolées ou mobilisation d'une friche). Ce formulaire de renseignement à compléter a permis aux services de l'Agglomération d'analyser les besoins au cas par cas et de s'assurer du respect des critères d'identification. Ce recensement a été actualisé et complété le cas échéant en 2024.

L'analyse des besoins effectué par l'Agglomération s'est ainsi faite à la lumière du recensement auprès des Communes, ajouté aux projets exprimés dans le cadre de la concertation.

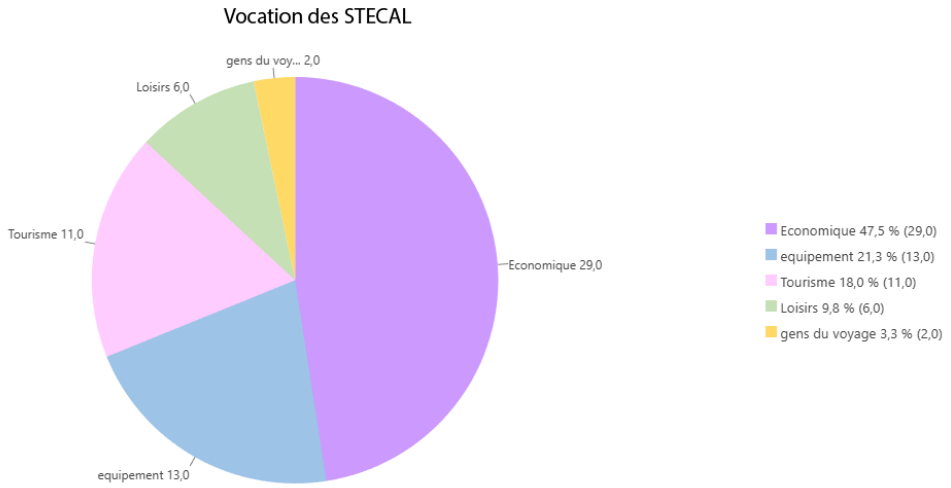
II. SYNTHESE DES STECAL IDENTIFIES

À partir de l'ensemble des besoins recensés, 52 STECAL ont été délimités à l'échelle de l'ensemble des Communes de l'Agglomération, répartis selon plusieurs vocations :

- Économie,
- Tourisme,
- Loisirs,
- Équipements,
- Habitat des gens du voyage.

Chacun des 54 STECAL est détaillé dans le tableau ci-dessous. La surface consommée spécifiée dans ledit tableau a été déterminée à partir de l'analyse de la photographie aérienne et de la connaissance des Communes de l'usage du sol. L'analyse a été synthétisée par un atlas, annexé au présent tome.

Il convient de préciser que les 54 STECAL identifiés font suite à un recensement et reflètent l'état de la connaissance de l'Agglomération à la date de l'élaboration du document d'urbanisme. De nouvelles délimitations de STECAL pourraient être réalisées dans la vie du PLUi-H. Dans une telle hypothèse, une procédure de révision allégée ou de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi-H sera menée.



Secteurs de STECAL au sein des 26 communes de Cholet Agglomération

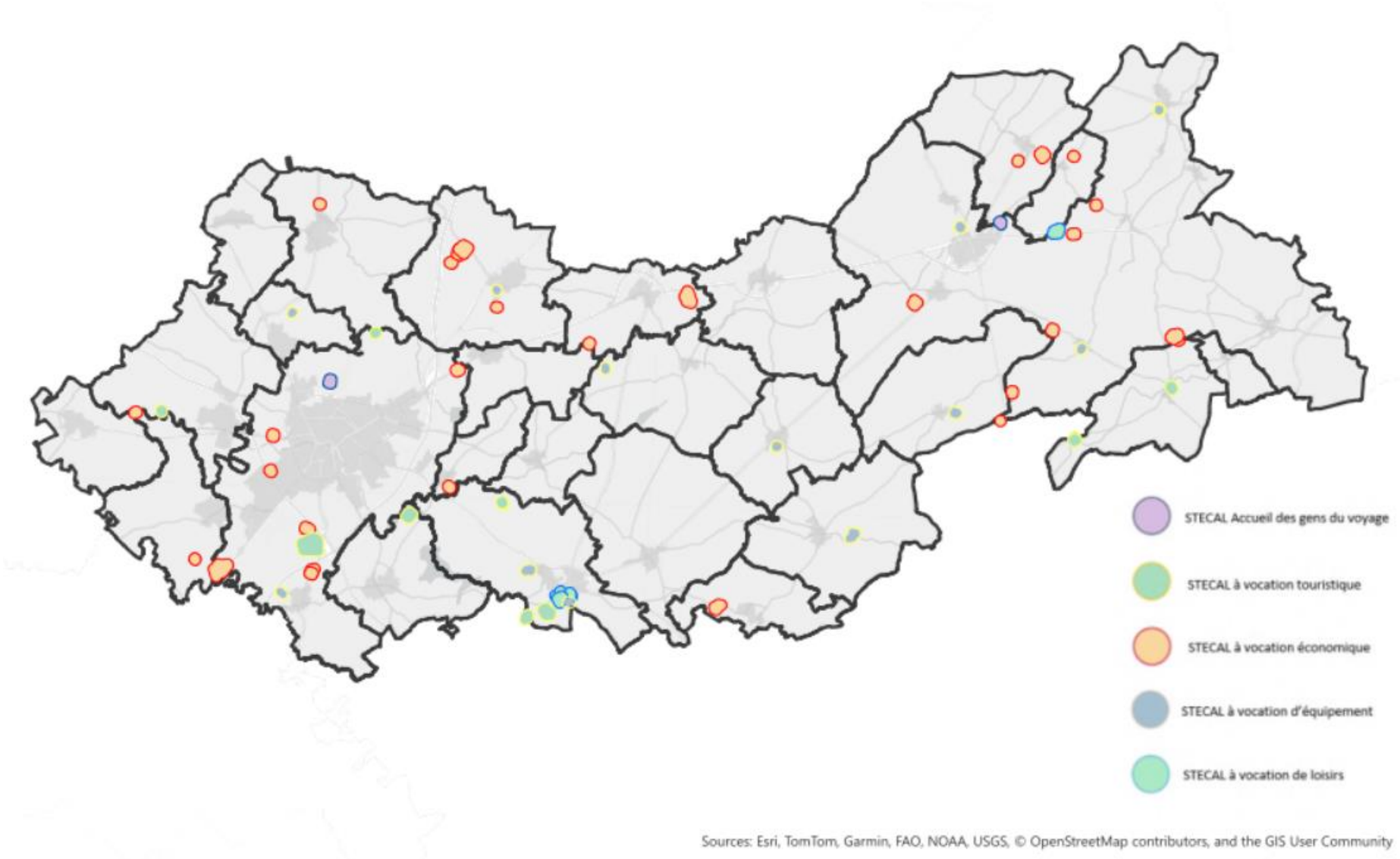


Tableau de synthèse des STECAL :

Commune	Destination	Nom et localisation du projet	Zonage	Portage privé ou public	Objectif et justification du projet	Surface totale du STECAL	Surface consommée
Cernusson	Économie	CHENIL Clos des Nouettes (CER_01)	AY4	Privé	L'activité de chenil est existante sur site. Le STECAL doit permettre de maintenir l'activité existante et son développement par la création d'un bâtiment de stockage de matériels et de pièce de soin, à proximité de la construction existante.	2 401 m²	0 m²
Chanteloup-les-Bois	Équipement	Champ Clopin (CLB_01)	AE1	Public	Un STECAL est délimité pour permettre la création d'un réservoir de stockage d'eau potable au sol.	4 814 m²	0 m²
Cholet	Économie	EMMAÜS Rue Auguste Gibouin (CHO_01)	AY7	Privé	L'objectif est de permettre à l'association de développer son activité sur son site actuel, sans extension de celui-ci. Le STECAL doit permettre le renouvellement des espaces déjà urbanisés par la réhabilitation et l'extension de l'habitat, ainsi que la création d'une couverture pour mise à l'abri des espaces d'exposition existants.	17 015 m²	0 m²
Cholet	Économie	DRIVE LECLERC, CASEO et AGILECO Avenue des 3 Provinces (CHO_02)	AY3	Privé	Le site correspond à 3 entreprises regroupées (DRIVE Leclerc, CASEO et AGILECO) et isolées des espaces urbanisés, entre Cholet et La Séguinière. Le STECAL doit permettre l'implantation d'un distributeur automatique de pizzas sur le site existant et artificialisé, sans extension de celui-ci.	11 373 m²	0 m²
Cholet (Le Puy-Saint-Bonnet)	Économie	ASLED Route du Puy Saint-Bonnet (CHO_08)	AY5	Privé	Le site correspond à une entreprise implantée en zone rurale. Arrivée sur le site fin 2024, celle-ci souhaite collaborer avec la structure ALTER pour le rachat du site. S'en suivront plusieurs aménagements (création d'un portail., etc.), dont deux phases d'extension du bâtiment. Une première, de 1 000 m², est prévue à court terme et une seconde, de 750 m², est envisagée à moyen / long terme.	10 026 m²	0 m²

Cholet (Le Puy-Saint-Bonnet)	Économie	LOCA BOAT Route du Puy Saint-Bonnet (CHO_07)	AY5	Privé	Le site correspond à une entreprise implantée en zone rurale. Celle-ci envisage l'installation à court terme d'une structure modulaire d'une surface de 800 m² (stockage des moules de bateaux). Un projet de jonction entre les deux bâtiments est également à l'étude pour une surface supplémentaire d'au minimum 1 000 m².	20 816 m²	0 m²
Cholet	Économie	TOMBELOUP Tombeloup (CHO_04)	AY2	Privé	Le site correspond à une entreprise isolée implantée en zone rurale. Le STECAL doit permettre le développement de l'entreprise par le renouvellement du site sans extension ou artificialisation supplémentaire. Il devra notamment permettre le projet de démolition d'une partie des bâtiments pour la création d'aires de stationnement.	15 563 m²	0 m²
Cholet	Économie	ETILAC Chemin du Puy Gourmond (CHO_05)	AY5	Privé	Le site correspond à une entreprise isolée implantée en zone rurale. Le STECAL doit permettre le développement de l'entreprise en autorisant l'extension du bâtiment de production sur l'espace imperméable existant ; et cela sans extension ou artificialisation supplémentaire.	8 129 m²	0 m²
Cholet	Tourisme	HIPPODROME DE CLENET Avenue de l'Hippodrome (CHO_06)	AT1	Privé	Implanté sur son site actuel depuis 1961, l'hippodrome de Clénet, de 1ère catégorie, est le seul de l'agglomération. Le STECAL doit permettre le maintien et le développement de l'activité existante sur le site actuel. Le périmètre délimite le site existant comprenant les constructions et aménagements liés à l'hippodrome. Le STECAL admettra l'évolution de l'existant et le confortement des stationnements perméables existants.	311 445 m²	0 m²
Cholet	Accueil des gens du voyage	Chemin de la Bretellière (CHO_14)	AGV	Public	Le STECAL délimite l'aire d'accueil des gens du voyage existante.	18 640 m²	7326 m²
Cholet (Le Puy-Saint-Bonnet)	Équipement	La Merletière (CHO_11)	AE2	Public	Le STECAL délimite le terrain d'assiette du poste de refoulement des eaux usées communales pour permettre l'extension de ce dernier vers l'est.	2 152 m²	0 m²
Cholet	Équipement	Le Puy Gourmand (CHO_13)	AE1	Public	Un réseau structurant d'assainissement traverse la voie rapide et la parcelle H00112. Un STECAL est	5 382 m²	0 m²

					délimité sur ladite parcelle pour permettre la création d'un nouvel ouvrage d'assainissement en connexion avec ce réseau. La constructibilité du STECAL se limite à la construction du bassin, non consommateur d'espaces.		
Cléré-sur-Layon	Tourisme	DOMAINE DE BEAUREPAIRE Beaurepaire (CLE_01)	AT3	Privé	Château datant du 15e siècle, le STECAL doit permettre de valoriser ce patrimoine bâti et permettre le développement de l'activité touristique en autorisant notamment la construction d'une part d'une orangerie pour l'accueil de réceptions et d'évènements (mariages, baptêmes, séminaires, etc.) et d'autre part de 4 logements insolites (8 couchages) pour compléter l'offre d'hébergements face à la forte demande.	10 911 m²	4 889 m²
Cléré-sur-Layon	Tourisme	DOMAINE THURET La Haute Coudraie (CLE_02)	AT5	Privé	Le Domaine au lieu-dit de La Haute Coudraie constitue un ensemble de bâtiments construits mêlant à l'origine agriculture (viticulture et élevage) et habitat. Le chai, d'abord transformé en domaine touristique puis repris pour de la viticulture dans les années 2010, est aujourd'hui vacant. Le STECAL doit permettre le renouvellement de cette friche par la reprise du bâti existant en admettant d'une part le maintien de l'activité viticole, d'autre part l'habitat de l'exploitant du site et de sa famille par changement de destination et extension de l'existant, et enfin la création de chambres d'hôtes et d'un restaurant dans les bâtiments existants.	8 232 m²	1 352 m²
La Plaine	Équipement	La Pilletterie (PLA_01)	AE2	Public	La Commune de La Plaine dispose d'un terrain déjà artificialisé. Celui-ci va être mis à disposition de l'Agglomération pour permettre la construction d'un nouveau poste de refoulement d'eaux usées sur le site existant (sans extension). Un STECAL est délimité en ce sens.	4 969 m²	0 m²
La Séguinière	Économie	DIXNEUF MINOTERIE Vieilmur (SEG_02)	AY4	Privé	Le site correspond à une entreprise isolée implantée en zone rurale. Le STECAL doit permettre le développement de l'entreprise en autorisant l'extension du bâtiment d'activité existant.	6 436 m²	232 m²

La Séguinière	Tourisme	DOMAINE DES DODAIS Les Dodais (SEG_01)	AT3	Privé	Le Domaine de Dodais constitue un parc naturel d'environ 14 ha au sein duquel il existe deux salles de réception pour des évènements (mariages, anniversaires, professionnels, etc.) avec une prestation de traiteur, avec une capacité d'accueil total de 250 personnes assises. L'activité est complétée par deux hébergements insolites (de type yourtes). Le STECAL doit permettre le maintien de l'activité existante sans extension du site en admettant la construction d'un logement de fonction pour les propriétaires et cela en continuité immédiate des bâtiments existants.	3 729 m²	1 107 m²
La Tessoualle	Tourisme	DOMAINE DE L'ENTRELACS La Marzelle (TES_02)	AT4	Privé	Implanté à proximité du lac de Ribou, le Domaine de l'Entrelacs offre à ce jour une prestation d'hébergements touristiques complétée par de la restauration liée aux hébergements, une piscine, des activités (potager, verger, animaux, évènements temporaires, etc.). Le STECAL doit permettre le maintien et le développement de l'activité, notamment en autorisant d'une part des hébergements touristiques supplémentaires (type chalet, mobil-homes) et d'autre part le développement des activités connexes (espace bien-être, salle de séminaire par réhabilitation et reprise d'un bâtiment existant). Enfin, le STECAL doit admettre l'installation de bâtiments agricoles pour la création d'une activité de maraîchage.	39 298 m²	22 979 m²
Le May-sur-Èvre	Économie	LA HUTTE L'Ivoie (LEM_01)	AY5	Privé	Le site correspond à un bâtiment d'activité implanté en zone rurale. Le STECAL doit permettre la réhabilitation du bâtiment existant pour une activité d'éco-pâturage et de paysagisme (bureaux et espaces de stockage de matériel).	3 793 m²	0 m²
Le May-sur-Èvre	Tourisme	La Rabottière (LEM_02)	AT3	Privé	Le STECAL doit permettre la réhabilitation du bâtiment existant pour une activité de salle de réception et d'évènements (mariages, banquets, etc.) sans extension ou artificialisation.	1 538 m²	0 m²

Les Cerqueux	Économie	BOUCHET TP YZERNAY La Sèvrie (CRQ_01)	AY1	Privé	Le STECAL doit permettre la création d'une ISDI d'une surface inférieure à 2 hectares.	26428 m²	0m²
Lys-Haut-Layon (Les Cerqueux-sous-Passavant)	Économie	LYNOA Le Bas Maulny (LYS_01)	AY6	Privé	Le site correspond à une entreprise existante implantée en zone rurale, à proximité immédiate d'une activité agricole. Le STECAL doit permettre le maintien de l'activité et son développement sur le site existant sans artificialisation supplémentaire ; en autorisant l'implantation de silos de stockage, d'un élévateur, d'un boisseau d'expédition et d'une fosse à reculer.	11 830 m²	0 m²
Lys-Haut-Layon (Les Cerqueux-sous-Passavant)	Économie	GAULTIER Marnier (LYS_02)	AY5	Privé	Le site correspond à une entreprise existante implantée au sein d'un écart en zone rurale. Le STECAL doit permettre le maintien de l'activité et son développement sur le site existant sans artificialisation supplémentaire ; en autorisant l'implantation d'un nouveau bâtiment d'activité en continuité de l'existant.	6 198 m²	0 m²
Lys-Haut-Layon (Les Cerqueux-sous-Passavant)	Économie	SARL SAUVAITRE Le Cerisier (LYS_14)	AY6	Privé	Le site correspond à une entreprise existante implantée au sein d'un écart en zone rurale. Le STECAL doit permettre le maintien de l'activité et son développement sur le site existant sans extension et artificialisation supplémentaire. Il s'agit d'admettre la démolition des bâtiments inadaptés et en mauvais état pour la construction d'un bâtiment de stockage et d'entretien en lien avec l'activité de l'entreprise de mécanique agricole.	599 m²	0 m²
Lys-Haut-Layon (Les Cerqueux-sous-Passavant)	Équipement	Le Bourg (LYS_10)	AE1	Public	Un STECAL est délimité pour permettre l'aménagement d'un bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales. Aucune construction n'est envisagée. La constructibilité du STECAL se limite à la réalisation du bassin, non consommateur d'espaces.	4 751 m²	0 m²
Lys-Haut-Layon (Nueil-sur-Layon)	Économie	ESAT ARCHE EN ANJOU La Rebellerie (LYS_03)	AY4	Privé	Le site correspond à une activité existante isolée et implantée en zone rurale. Le STECAL doit permettre le maintien et le développement de l'activité en autorisant l'extension de son site pour permettre la	61 680 m²	19 566 m²

					création et l'extension de bâtiments liés à l'activité (extension de la chaufferie, création d'une annexe, extension d'un des bâtiments principaux, création d'un bâtiment de stockage).		
Lys-Haut-Layon (Saint-Hilaire-du-Bois)	Économie	BOUCHET TP YZERNAY La Tremblaie (LYS_16)	AY1	Privé	Le STECAL doit permettre la création d'une déchetterie professionnelle (collecte, traitement, recyclage des matériaux du BTP). La localisation de ce projet se justifie par la proximité immédiate avec la carrière existante, exploitée par la même entreprise ; les activités ont un lien connexe entre elles. L'objectif est de favoriser l'économie circulaire.	25 647 m²	23 301 m²
Lys-Haut-Layon (Tigné)	Équipement	Le Bourg (LYS_11)	AE5	Public	Le STECAL est délimité pour permettre la réalisation d'un parking public afin de répondre aux besoins en stationnement.	2 554 m²	2 554 m²
Lys-Haut-Layon (Tigné)	Équipement	Le Bourg (LYS_12)	AE5	Public	Le STECAL est délimité en continuité du cimetière existant, pour permettre son extension afin de répondre aux besoins en matière de concessions funéraires.	1 879 m²	1 879 m²
Lys-Haut-Layon (Trémont)	Économie	DENIS LAURENT CHARPENTE Lucet (LYS_04)	AY4	Privé	Le site correspond à une entreprise existante implantée au sein d'un écart en zone rurale. Le STECAL doit permettre le maintien de l'activité et son développement sur le site existant sans artificialisation supplémentaire ; en autorisant l'implantation de nouveaux bâtiments d'activité en continuité de l'existant.	4 064 m²	0 m²
Lys-Haut-Layon (Trémont)	Économie	ISOL'EN PAILLE Le Coq Hardi (LYS_05)	AY5	Privé	Le site correspond à une entreprise existante implantée au sein d'un écart en zone rurale. Le STECAL doit permettre le maintien de l'activité et son développement sur le site existant en autorisant quelque peu son extension ; et cela pour admettre l'extension de l'usine existante, l'aménagement de bureaux et showroom, le terrassement et la création d'aires de stationnement.	9 353 m²	1 784 m²
Lys-Haut-Layon (Trémont)	Loisirs	LE CARROUSEL Le Bois des Jumeaux	AL1	Privé	Le STECAL doit permettre la création d'une activité de parcours d'aventure et acrobatiques et d'une mini-ferme pédagogique au sein d'un bois privé existant.	43 481 m²	22 429 m²

		(LYS_07)			Le choix du site se justifie par la vocation de l'activité d'accrobranche. Cette activité de loisirs comprendra, en services complémentaires à la vocation principale, un point de restauration, des roulottes (pas d'hébergements) et des sanitaires. Des locaux techniques seront également créés pour l'exploitation et pour l'assainissement.		
Lys-Haut-Layon (Vihiers)	Accueil des gens du voyage	La Loge (LYS_13)	AGV	Public	Le STECAL délimite le terrain d'assiette, actuellement propriété du Département, ayant vocation à accueillir une future aire d'accueil des gens du voyage. Cette création s'inscrit dans l'orientation du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de Maine-et-Loire.	8 374 m²	0 m²
Lys-Haut-Layon (Vihiers)	Équipement	Rue du Voide (LYS_09)	AE3	Public	Le STECAL est délimité pour permettre la construction d'une extension de la station d'épuration sur la parcelle adjacente au site existant, à l'exutoire du réseau de collecte des eaux usées.	8 603 m²	5 236 m²
Maulévrier	Loisirs	PARC ORIENTAL Place de la Mairie (MAU_08 à MAU_12)	AL2	Privé	L'association gestionnaire du Parc Oriental a programmé des travaux et aménagements pour les dix prochaines années, afin de maintenir et développer l'activité touristique et l'accueil des visiteurs au sein du parc dont la renommée dépasse largement les limites administratives de l'Agglomération. Le STECAL, délimité sur plusieurs secteurs au sein du parc, doit permettre l'implantation de nouveaux bâtiments ou le réaménagement de ceux existants, à vocation de services (évènementiel, restauration, boutique, accueil), de sanitaires, décorative (pavillon d'inspiration architecturale japonaise) ; ainsi que des aménagements extérieurs et de ponts.	36 822 m²	9 136 m²
Maulévrier	Tourisme	CHÂTEAU DE LA FROGERIE La Frogerie (MAU_02)	AT6	Privé	Ce château du 15e siècle accueille aujourd'hui des chambres d'hôtes et des espaces de réception et d'évènements (mariages, professionnels, etc.). Le STECAL doit permettre à cette activité de se maintenir et se développer ; et cela en autorisant la réhabilitation	6 345 m²	0 m²

					des dépendances existantes et l'implantation de logements insolites pour la création de chambres d'hôtes supplémentaires et ainsi augmenter la capacité d'accueil en hébergements touristiques, l'évolution de l'orangerie existante pour créer un espace restauration, l'aménagement d'espaces de bien-être.		
Maulévrier	Tourisme	CHÂTEAU DE TOUVOIS Touvois (MAU_03)	AT2	Privé	Cette ancienne demeure médiévale du 14e siècle accueille aujourd'hui des espaces de réception et d'évènements (mariages, professionnels, etc.). Le STECAL doit permettre à cette activité de se maintenir et se développer ; et cela en autorisant la réhabilitation de bâtiments existants pour agrandir les espaces de réception et proposer des hébergements touristiques.	11 553 m²	3 012 m²
Maulévrier	Tourisme	CAMPING DE L'OUMOIS L'Oumois (MAU_04)	AT4	Privé	Créé en 1997, le Logis de l'Oumois propose à ce jour des hébergements touristiques (camping, chalets, mobil-homes) ainsi que de la location de salles de réception au cœur de la nature. Le STECAL doit permettre à cette activité de se maintenir et se développer ; et cela en autorisant des chalets supplémentaires pour faire face à une demande d'hébergements touristiques croissante.	61 913 m²	28 311 m²
Maulévrier	Équipement	Le Pré Colin (MAU_06)	AE2	Public	Le STECAL est délimité sur le terrain d'assiette sur lequel une station d'épuration existante (lagunes) est implantée. Le STECAL doit permettre la construction d'un nouveau poste de refoulement sur le site existant, sans extension de ce dernier. Le terrain est propriété de la Commune de Maulévrier, qui le met à disposition de l'Agglomération.	16 237 m²	0 m²
Maulévrier	Équipement	Le Champ du Portail (MAU_07)	AE4	Public	La Commune de Maulévrier est propriétaire d'un cynodrome existant. La Commune dispose d'une salle des fêtes implantée place de Mairie. Celle-ci est saturée par les demandes de location, les évènements ou encore les expositions. La Commune souhaite renforcer son offre en créant une seconde salle permettant l'accueil de réception. Pour ce faire, elle souhaite réhabiliter le bâtiment existant au	5 452 m²	0 m²

					cynodrome avec une éventuelle extension du bâtiment. L'offre de stationnement sur le site du cynodrome est suffisante. Pour permettre la réalisation de ce projet, un STECAL est délimité uniquement pour inclure le bâtiment existant et son environnement immédiat, afin de permettre son extension.		
Mazières-en-Mauges	Économie	VERT PAYSAGES Rue de la Gagnerie (MAZ 01)	AY4	Privé	Le site correspond à une activité existante de paysage isolée et implantée en zone rurale. Le STECAL doit permettre le maintien et le développement de l'activité en autorisant l'extension de son site pour permettre la création d'un local professionnel en continuité du dépôt existant.	8 122 m²	2 900 m²
Montilliers	Économie	BRANGEON RECYCLAGE Route de Cernusson (MON_01)	AY8	Privé	Le site correspond à une activité existante isolée et implantée en zone rurale. Le STECAL doit permettre le maintien et le développement de l'activité en autorisant l'extension de son site pour permettre la création d'un bâtiment en lien avec l'activité existante.	37 374 m²	9 094 m²
Montilliers	Économie	COUVERTURES DU LYS Le Grand Pâtis (MON_02)	AY4	Privé	Le site correspond à une entreprise existante implantée au sein d'un écart en zone rurale. Le STECAL doit permettre le maintien de l'activité et son développement sur le site existant sans extension ou artificialisation supplémentaire ; et cela en admettant la création de bureaux et d'un bâtiment de stockage.	3 256 m²	0 m²
Saint-Christophe-du-Bois	Économie	GUIBERT Nicolas La Pommeraie (SCB_01)	AY4	Privé	Le site correspond à une entreprise existante de paysage, implantée au sein d'un écart en zone rurale. Le STECAL doit permettre le maintien de l'activité et son développement sur le site existant sans extension ou artificialisation supplémentaire ; et cela en admettant la création d'un jardin d'exposition après démolition d'un vieux hangar et de la création d'une salle d'exposition et de bureaux dans la grange existante.	2 856 m²	0 m²
Saint-Christophe-du-Bois	Économie	CHOLET TP La Prée (SCB_02)	AY9	Privé	Le STECAL doit permettre l'implantation d'une ISDI. L'exploitation de celle-ci se divise en 9 phases successives d'environ 2 hectares chacune. En d'autres termes, l'entreprise exploite uniquement une	169 368 m²	40 000 m²

					phase à la fois, les autres ayant une vocation agricole (en amont de l'installation ou en aval après restitution). Le STECAL comprend l'ensemble du périmètre de l'ISDI, mais conditionne d'une part au caractère réversible et à la restitution du terrain à une vocation agricole, d'autre part au respect du phasage qui sera apprécié et validé le cas échéant dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale instruire par la DREAL et délivré par la Préfecture. La consommation d'espaces comprend deux phases, le basculement d'une phase à l'autre conduit à une perte temporaire de la vocation agricole des terres sur deux phases uniquement. La localisation de l'ISDI se justifie également par la proximité du réseau viaire structurant et des entreprises locales du BTP. L'objectif est de favoriser l'économie circulaire.		
Saint-Léger-sous-Cholet	Équipement	Le Chiron (SLC_01)	AE2	Public	Un suivi de la qualité des eaux est prescrit par arrêté préfectoral compte tenu de la sensibilité du milieu. Pour s'assurer d'une réduction de l'incidence du rejet de la station d'épuration sur le milieu, il est projeté l'aménagement d'un ouvrage en extension du site existant.	2 618 m²	2 618 m²
Saint-Paul-du-Bois	Équipement	La Perre (SPB_01)	AE3	Public	Le STECAL délimite le terrain d'assiette, intégralement propriété de la Commune, sur lequel est déjà implanté une station d'épuration et un éco-point. Le projet consiste en la construction d'une nouvelle station d'épuration sur la partie libre de la propriété communale, avec démolition totale ou partielle de la station d'épuration existante et de l'éco-point sur la partie déjà aménagée. Une étude sur les scénarios de travaux permettra de préciser ce dernier point.	13 357 m²	5 477 m²
Somloire	Équipement	Les Epies (SOM_01)	AE3	Public	Le STECAL doit permettre la construction d'une nouvelle station d'épuration. Le STECAL délimite le terrain d'assiette de la nouvelle station d'épuration qui assurera le traitement des eaux usées de La Plaine et Somloire (mise en service	23 938 m²	23 938 m²

					prévue fin 2026). Sa localisation a été déterminée au regard de différents enjeux : • sanitaires (relocalisation en aval de la Commune pour éviter que les eaux traitées ne traversent le plan d'eau en centre-bourg), • environnementaux (relocalisation en aval de la Commune pour bénéficier d'une plus grande dilution du rejet, en adéquation avec l'acceptabilité du milieu), • architecturaux (relocalisation à l'extérieur du périmètre des abords classés du château de Somloire (secteur ABF) et topographie favorable réduisant les points de vue sur la future installation / meilleure insertion visuelle), • fonciers et agricoles (choix de l'emplacement sur le terrain limitant l'incidence sur l'exploitation agricole = zone de moindre intérêt pour l'exploitant).		
Trémentines	Économie	BOUCHET TP VEZINS La Gare (TRE_01 et TRE_02)	AY1 et AY9	Privé	Le STECAL doit permettre : • la création de nouveaux aménagements et constructions (et notamment centrale à béton, bâtiment de stockage avec panneaux photovoltaïques, aménagement pour la gestion des eaux pluviales avec décanteur) sur le site existant ; ce dernier est déjà artificialisé et construit en lien avec une activité industrielle passée à proximité immédiate de l'ancienne gare de Trémentines, • l'implantation d'une activité de collecte, de tri et de transit de matériaux du BTP ainsi qu'une activité de compostage et de valorisation de bois et de déchets végétaux ; cette localisation en extension se justifie par le lien étroit avec le développement du site existant susmentionné, • la création d'une ISDI, sur la partie sud, en connexion avec les deux autres activités précédemment mentionnées ; l'ISDI se divise en 4	115 929 m²	58 485 m²

					phases successives d'un hectare chacune. En d'autres termes, l'entreprise exploite uniquement une phase à la fois, les autres ayant une vocation agricole (en amont de l'installation ou en aval après restitution). Le STECAL comprend l'ensemble du périmètre de l'ISDI, mais conditionne d'une part au caractère réversible et à la restitution du terrain à une vocation agricole, d'autre part au respect du phasage qui sera apprécié et validé le cas échéant dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale instruire par la DREAL et délivré par la Préfecture. La consommation d'espaces comprend deux phases, le basculement d'une phase à l'autre conduit à une perte temporaire de la vocation agricole des terres sur deux phases uniquement. La localisation de l'ISDI se justifie également par la proximité du réseau viaire structurant et des entreprises locales du BTP. L'objectif est de favoriser l'économie circulaire.		
Trémentines	Économie	SARL BOUCHET Le Pontereau (TRE_07)	AY4	Privé	Le site correspond à une entreprise existante implantée au sein d'un écart en zone rurale. Le STECAL doit permettre le maintien de l'activité et son développement sur le site existant sans extension ou artificialisation supplémentaire ; et cela en admettant la création d'une surface de circulation et des aires de stationnement, ainsi que la création d'un espace de stockage par extension du bâtiment existant.	2 652 m²	0 m²
Trémentines	Économie	LA BARRE Chemin de la Florencière (TRE_08)	AY2	Privé	Le site correspond à une activité existante isolée et implantée en zone rurale. Le STECAL doit permettre la reprise d'une friche agricole pour y autoriser l'implantation d'une activité économique dans le domaine de la dépollution des sites.	10 972 m²	0 m²
Trémentines	Équipement	Balancon (TRE_01)	AE1	Public	Le STECAL doit permettre l'aménagement de nouveaux ouvrages de gestion des eaux usées (bassin tampon et/ou poste de refoulement).	1 388 m²	0 m²

Vezins	Économie	TERRE CUITE DES MAUGES Le Bocage (VEZ_01)	AY4	Privé	Le site correspond à une activité existante isolée et implantée en zone rurale. Le STECAL doit permettre le maintien et le développement de l'activité en autorisant l'extension du bâtiment de production existant.	5 816 m²	694 m²
Vezins	Économie	BOUCHET TP VEZINS La Maison Neuve (VEZ_02)	AY9	Privé	Le STECAL doit permettre l'implantation d'une ISDI. L'exploitation de celle-ci se divise en 7 phases successives d'un hectare chacune. En d'autres termes, l'entreprise exploite uniquement une phase à la fois, les autres ayant une vocation agricole (en amont de l'installation ou en aval après restitution). Le STECAL comprend l'ensemble du périmètre de l'ISDI, mais conditionne d'une part au caractère réversible et à la restitution du terrain à une vocation agricole, d'autre part au respect du phasage qui sera apprécié et validé le cas échéant dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale instruire par la DREAL et délivré par la Préfecture. La consommation d'espaces comprend deux phases, le basculement d'une phase à l'autre conduit à une perte temporaire de la vocation agricole des terres sur deux phases uniquement. La localisation de l'ISDI se justifie également par la proximité du réseau viaire structurant et des entreprises locales du BTP. L'objectif est de favoriser l'économie circulaire.	85 325 m²	20 000 m²

SECTION 3 : Les prescriptions graphiques

I. LES CENTRALITÉS COMMERCIALES

a) Contexte et enjeux de la délimitation des périmètres

L'organisation du commerce sur le territoire doit répondre aux objectifs définis par le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT, visant à conforter et relancer l'activité commerciale en centralité tout en optimisant les espaces de périphérie existants. Cette approche répond aux enjeux de mixité fonctionnelle, de dynamisation des centres urbains et de limitation de l'artificialisation des sols.

Ainsi, la stratégie de développement commercial repose sur :

- Le renforcement des centralités commerciales par une diversification de l'offre et une protection de leur fonction commerciale.
- L'encadrement strict des zones commerciales périphériques pour éviter une extension non maîtrisée et favoriser une meilleure intégration urbaine.
- L'articulation avec les zones d'activité économique (ZAE), afin de garantir une bonne distribution des fonctions commerciales et artisanales.

Les règles applicables aux périmètres de centralité commerciale et aux zones commerciales de périphérie sont fondées sur les principes définis dans le SCoT et le PLUi-H, en lien avec le Code de l'urbanisme, notamment l'article L.151-16. La délimitation des périmètres de centralité commerciale vise à renforcer les centres urbains existants en diversifiant l'offre et en protégeant leur fonction commerciale, tout en limitant l'artificialisation des sols. Ces périmètres sont identifiés par une prescription graphique dans le zonage du PLUi-H, permettant une mixité fonctionnelle et une redynamisation des commerces de proximité.

b) Justification des périmètres de centralité commerciale

La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Maine-et-Loire réalise depuis 2022 un observatoire sur le commerce pour le compte de Cholet Agglomération. Ce travail a pour but de renforcer l'attractivité commerciale de l'Agglomération en analysant son tissu commercial et en fournissant des données permettant d'orienter les décisions politiques. Il repose sur des bases de données, des enquêtes locales et des cartographies des commerces, permettant d'évaluer l'évolution du commerce de détail et des services depuis 2010. Les chiffres clés au 1er janvier 2024 montrent une augmentation des commerces dans plusieurs secteurs (équipement de la maison, services à la personne, alimentaire), tandis que l'équipement de la personne est en recul, comme c'est également le cas à l'échelle nationale. La vacance commerciale, bien que globalement en baisse depuis 2022, connaît un léger rebond en 2024.

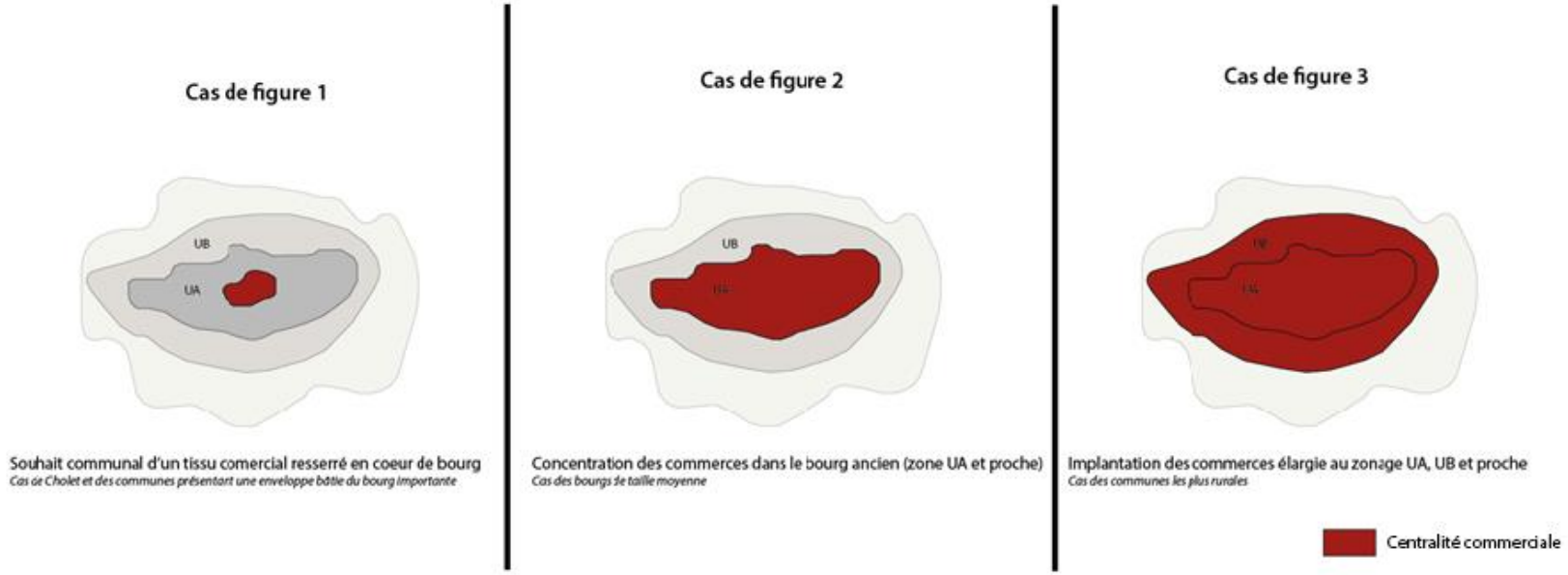
Cette donnée a servi de point de départ aux réflexions menées à l'échelle de l'Agglomération. Ainsi 34 périmètres de centralité ont été identifiés. Certains sont déjà développés, tandis que d'autres font l'objet d'une volonté de développement.

Ces périmètres ont été classés selon plusieurs critères :

- Une certaine densité du bâti,
- La présence de commerces,
- La mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements, etc.),
- La présence d'équipements et d'espaces publics et/ou d'espaces de convivialité,
- Une réflexion intégrant une politique de déplacements doux.

Ainsi, trois catégories de périmètres ressortent :

- Cholet, avec sa centralité principale de centre-ville et ses centralités de quartiers visant à conforter et développer l'activité commerciale.
- Les communes disposant d'une offre commerciale suffisamment développée, permettant un renforcement du commerce dans leur centre-ville.
- Les communes dont le tissu commercial est encore insuffisamment structuré pour définir un périmètre concentré. Pour ces communes, le périmètre est élargi à l'ensemble de l'enveloppe urbaine, afin de ne pas contraindre l'implantation de commerces. Il est à noter que certaines communes déléguées de Lys-Haut-Layon ne disposent pas de périmètre de centralité. L'ambition politique de la commune est en effet de développer des périmètres de centralité seulement pour les trois pôles stratégiques en matière de développement : Vihiers, Nueil-sur-Layon et Tigné, les autres communes déléguées ne disposant pas d'offre commerciale, ou alors d'une offre très modeste (distributeur à pain, distributeur à pizzas, etc.)



c) La traduction réglementaire

L'application réglementaire des périmètres de centralité commerciale repose sur une articulation entre le zonage, les prescriptions graphiques et le règlement écrit du PLUi-H. Ces dispositions permettent d'encadrer le développement commercial en cohérence avec les orientations du PADD, en assurant un équilibre entre la redynamisation des centralités et le développement limité des espaces de périphérie.

Les périmètres de centralité commerciale sont identifiés comme des secteurs stratégiques dans lesquels le développement du commerce est encouragé. La traduction réglementaire repose sur :

- Une prescription graphique délimitant les périmètres de centralité sur le zonage du PLUi-H, conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.
- Un règlement écrit permettant l'accueil de l'ensemble des sous-destinations du commerce et des activités de services, et ce sans restriction de surface.

II. LES LINÉAIRES COMMERCIAUX

a) Principes généraux de la délimitation des linéaires commerciaux

La mise en place de linéaires commerciaux repose sur une stratégie visant à renforcer l'attractivité des centres-villes et centres-bourgs, tout en garantissant une offre commerciale diversifiée et accessible pour les résidents et les visiteurs. Cette approche s'inscrit directement dans les orientations stratégiques du PADD, qui préconise un développement concentré du commerce en centralité, afin de favoriser la mixité fonctionnelle et de limiter l'étalement commercial en périphérie. Cette stratégie a pour objectif de lutter contre la dévitalisation des centres urbains et de promouvoir des zones commerçantes dynamiques et diversifiées.

Les linéaires commerciaux sont ainsi définis afin d'assurer :

- Une offre commerciale structurée favorisant la complémentarité des activités commerciales et le dynamisme économique local. Cela inclut la diversification des types de commerces, afin de répondre aux besoins variés des consommateurs tout en évitant la redondance d'une offre homogène.
- La protection des espaces commerciaux existants, en limitant leur transformation en logements ou dans d'autres usages qui dénatureraient la fonction commerciale des linéaires. Cette approche vise à maintenir l'intégrité des espaces commerciaux traditionnels, en préservant l'activité économique et en évitant les effets négatifs tels que les ruptures de flux dues au changement de destination des bâtiments commerciaux.
- Une meilleure intégration avec les mobilités douces et les services urbains, en facilitant l'accès aux commerces de proximité pour l'ensemble de la population, notamment les personnes à mobilité réduite. Cela inclut la mise en place de réseaux de transport public efficaces et des infrastructures piétonnes et cyclables, créant ainsi un environnement favorable à une économie locale vivante.

La mise en place de l'outil linéaire commercial dans le PLUi-H a été réalisée sur les communes de Cholet et Lys-Haut-Layon, car elles font respectivement partie des programmes « Action Cœur de Ville » et « Petite Ville de Demain ».

b) Justification des linéaires commerciaux à Cholet

Le centre-ville de Cholet constitue un pôle commercial majeur pour le territoire, caractérisé par une forte concentration d'activités commerciales et une mixité des commerces de proximité. L'identification des linéaires commerciaux repose sur plusieurs principes stratégiques visant à pérenniser et renforcer l'attractivité de cette zone. Les principaux critères qui ont guidé cette délimitation sont les suivants :

- Concentration des activités commerciales le long des axes structurants, à savoir la rue Nationale, la rue Clemenceau, ainsi qu'aux Arcades Rougé et la place Travot, afin de renforcer la centralité commerciale de ces artères principales. Ces axes sont choisis pour leur forte accessibilité et leur position centrale dans la ville, facilitant ainsi les déplacements à pied, à vélo et en transport en commun.

- Préservation du commerce de proximité, avec une attention particulière portée à limiter l'implantation de grandes surfaces commerciales et à favoriser les petites et moyennes entreprises locales. Cette approche vise à maintenir une diversité d'offres et à garantir une véritable animation commerciale dans les rues principales. Il est également interdit de transformer les locaux commerciaux en logements ou bureaux, afin de conserver la vocation commerciale du secteur.
- Renforcement des liens avec les espaces de mobilité, en intégrant des cheminements piétons et des pistes cyclables pour améliorer l'accessibilité des commerces et encourager les modes de transport doux. Cette mesure vise à réduire la dépendance à la voiture et à rendre les commerces accessibles à un large public, qu'il s'agisse des résidents ou des visiteurs.

c) Justification des linéaires commerciaux à Vihiers

Vihiers, bien qu'étant une commune plus petite, bénéficie d'un pôle commercial de centralité qui assure une offre de proximité essentielle à la dynamique locale. L'identification et la délimitation des linéaires commerciaux dans cette commune repose sur des principes similaires à ceux de Cholet, mais adaptés aux spécificités locales et à la taille du tissu urbain. Les principes de délimitation des linéaires commerciaux à Vihiers sont les suivants :

- Structuration autour des rues principales telles que Rue Beaurepaire, Pierre Barillet, Comté Hector et David d'Angers et la place Charles de Gaulle, pour maximiser l'attractivité commerciale de ces axes. Ces rues sont stratégiques en raison de leur position dans le centre-ville, permettant une concentration d'activités commerciales tout en conservant un caractère de proximité.
- Consolidation des commerces de première nécessité, notamment par la présence d'une offre alimentaire et artisanale diversifiée, essentielle à la vie quotidienne des habitants. Cela permet de renforcer la résilience économique de la commune, tout en favorisant un lien social fort grâce à la diversité des offres disponibles.
- Favorisation de la continuité commerciale, en évitant les discontinuités dans les linéaires qui pourraient nuire à l'animation urbaine. Cette continuité assure une meilleure circulation des piétons et favorise l'animation du centre-ville.
- Encouragement à la diversification des activités commerciales, afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs, tout en apportant de la diversité et du dynamisme à l'offre commerciale locale.

d) Application réglementaire des linéaires commerciaux

L'encadrement des linéaires commerciaux se traduit au PLUi-H par des prescriptions graphiques et réglementaires ayant pour objectif de structurer et réguler l'implantation des commerces en fonction des besoins économiques et urbains des territoires concernés. L'application réglementaire de ces linéaires commerciaux repose sur les éléments suivants :

- Une prescription graphique délimitant les linéaires commerciaux sur le zonage du PLUi-H. Cette délimitation permet d'identifier précisément les zones où les commerces doivent être implantés, et assure une cohérence entre l'urbanisme et les activités commerciales.

- Un règlement écrit interdisant le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux vers des destinations autres que l'artisanat et le commerce de détail. Cette interdiction vise à protéger les espaces commerciaux existants, en évitant leur transformation en logements ou bureaux, ce qui pourrait nuire à la vitalité commerciale de ces linéaires. En parallèle, des mesures sont mises en place pour encourager l'occupation des locaux vacants et favoriser la réhabilitation des bâtiments existants, plutôt que de permettre la construction de nouvelles surfaces commerciales ex nihilo.

III. LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme permet au règlement d'identifier au sein des zones agricoles et naturelles des bâtiments pour lesquels un changement de destination est autorisé sous réserve que ce dernier :

- ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- ait reçu un avis favorable (avis conforme), au moment de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme, de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) en zone agricole ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Ces conditions sont complétées par l'objectif I.2. « Préserver et mettre en valeur le grand et le petit patrimoine » du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT, lequel impose au PLUi-H d'encadrer les changements de destination des constructions existantes en zone A et N. Ainsi, a minima, le bâtiment identifié ne devra pas :

- compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site,
- être situé sur un siège d'exploitation en activité, ni sur un écart où est implanté un siège d'exploitation,
- être localisé à moins de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole générant des nuisances (bâtiment d'élevage, chai, station arboricole, etc.).

L’ensemble de ces critères sont ceux retenus dans le cadre de l’élaboration du PLUi-H pour l’identification des bâtiments pouvant faire l’objet d’un changement de destination, complétés par l’exigence pour le bâtiment concerné de présenter un intérêt architectural ou patrimonial et de ne pas être isolé (pour éviter le mitage). Ce complément s’appuie notamment sur la Charte Agriculture et Urbanisme élaborée par la Chambre d’Agriculture de Maine-et-Loire.

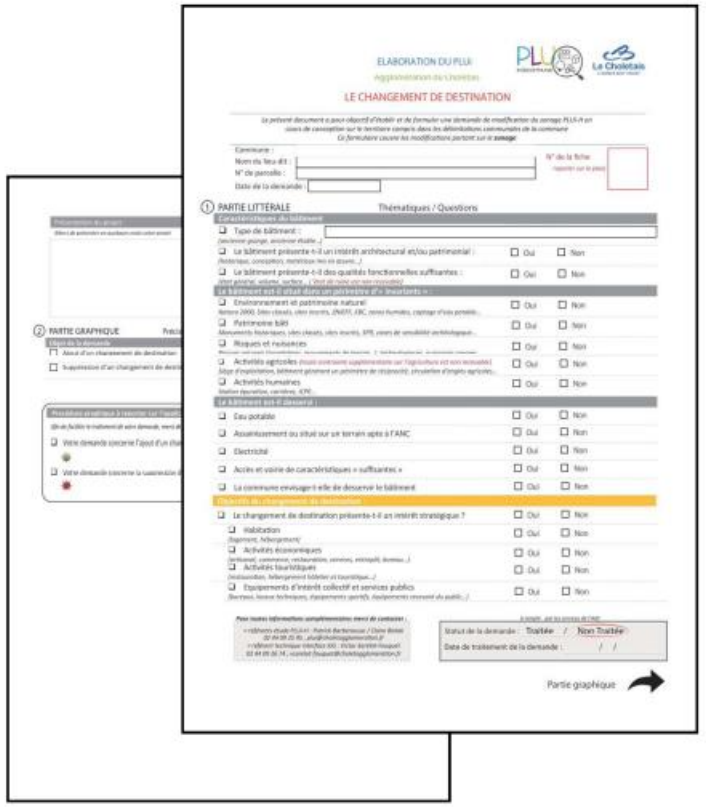
Une fiche méthodologique a été proposée aux Communes de l’Agglomération pour leur permettre de recenser les bâtiments aujourd’hui vacants ou sous-utilisés qui pourraient être utilisés autrement, soit pour du logement, soit pour de l’hébergement touristique.

L’ensemble des bâtiments recensés, complétés par les projets exprimés dans le cadre de la concertation, ont été analysés par les services de l’Agglomération au regard des critères susmentionnés. À l’échelle du territoire intercommunal, ce sont ainsi 207 bâtiments qui ont été identifiés sur le règlement graphique.

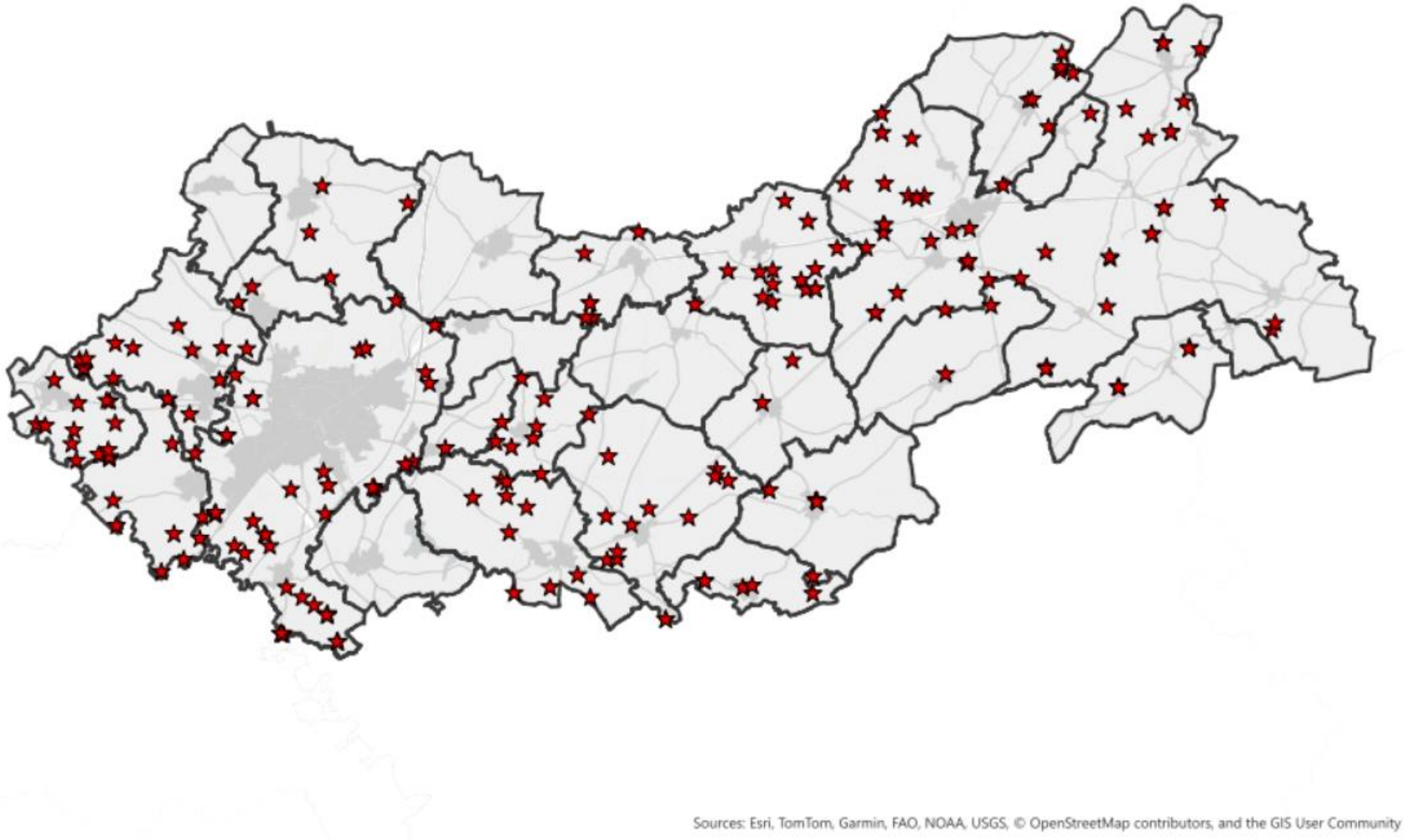
Le règlement écrit du PLUi-H retranscrit une partie des conditions :

- En dispositions générales, le règlement autorise le changement de destination vers le logement et le logement touristique uniquement. Il rappelle également la nécessité d’obtenir l’avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS dans le cadre de l’instruction de la demande d’autorisation d’urbanisme.

- En dispositions spécifiques aux zones A et N et du secteur Ap, le règlement dispose que les changements de destination sont admis sous réserve d’être identifiés sur le règlement graphique, de ne pas compromettre l’activité agricole et de ne pas être situés à moins de 100 mètres d’un bâtiment agricole. Ces deux dernières conditions ont été retranscrites du fait de la temporalité du document d’urbanisme par rapport à l’évolution plus rapide de l’activité agricole.



Bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination au sein des 26 communes de Cholet Agglomération



IV. LE PATRIMOINE PROTÉGÉ

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme permet au règlement d' « *identifier et localiser les éléments de paysage et d'identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».

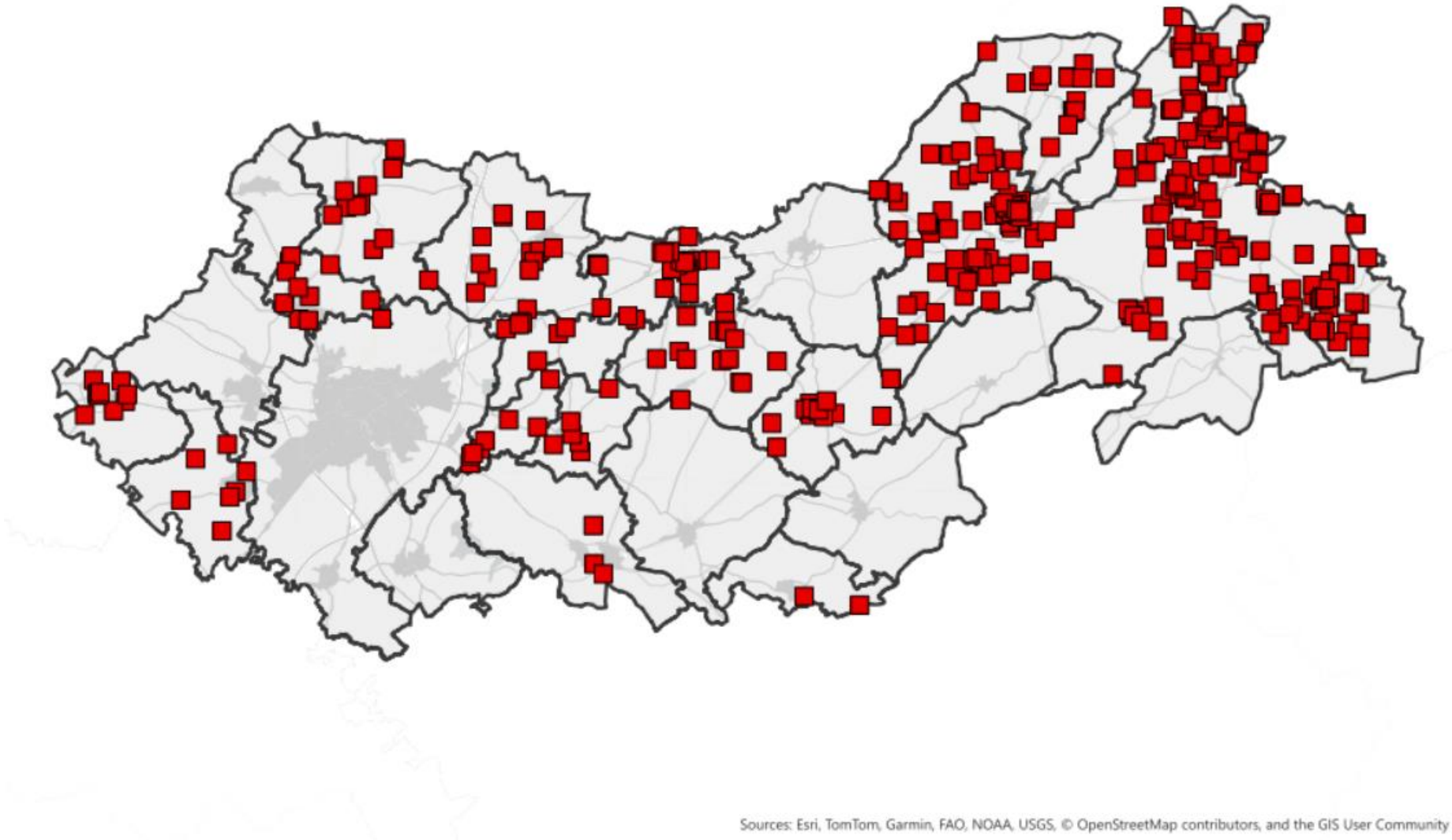
Une fiche méthodologique a été proposée aux Communes de l'Agglomération pour leur permettre de recenser l'ensemble du patrimoine vernaculaire, « petit patrimoine » à identifier pour assurer sa préservation et sa mise en valeur. Ainsi, un recensement a été réalisé par certaines Communes de l'Agglomération. Ainsi, 496 patrimoines ont été identifiés sur le règlement graphique pour les Communes de Cernusson, Chanteloup-les-Bois, La Plaine, La Romagne, Le May-sur-Èvre, Les Cerqueux, Lys-Haut-Layon, Maulévrier, Mazières-en-Mauges, Montilliers, Nuaillé, Passavant-sur-Layon, Saint-Christophe-du-Bois, Saint-Léger-sous-Cholet, Toutlemonde, Trémentines, Vezins, soit au total 17 communes. Cet inventaire pourra être complété dans la vie du PLUi-H ; ces compléments pouvant être ajoutés dans le cadre d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme. Les fiches de renseignement sont annexés au présent tome du rapport de présentation.

ÉLABORATION DU PLUi - H
PATRIMOINE ET PAYSAGE
FICHE DE RENSEIGNEMENT POUR LA RÉALISATION DE L'INVENTAIRE
(1 fiche par par petit patrimoine ou élément paysager)

Du fait de cette identification, tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un patrimoine identifié seront soumis à déclaration préalable de travaux, conformément à l'article R.421-17 d) du code de l'urbanisme ou à permis de démolir conformément à l'article R.421-28 e) du même code.

En complément, les dispositions générales du règlement écrit prescrivent un certain nombre de règles pour s'assurer d'une préservation et d'une mise en valeur dans le respect de l'intérêt architectural et/ou paysager du patrimoine identifié. Des règles différentes ont été édictées pour distinguer le patrimoine civil (four à pain, lavoir, puit, etc.), le patrimoine religieux (croix, calvaire, chapelle, etc.) et les immeubles bâtis (demeure de maître, maison de bourg, etc.).

Éléments de patrimoine protégé au sein des 26 communes de Cholet Agglomération



V. LES ARBRES REMARQUABLES

Dans le cadre de l'inventaire du patrimoine vernaculaire mentionné au point IV. LE PATRIMOINE PROTÉGÉ, certaines communes de l'Agglomération ont également identifié des arbres remarquables ayant un intérêt écologique et dans le paysage urbain et/ou naturel. Ces arbres constituent des éléments de biodiversité en ville et participent à la lutte contre les îlots de chaleur. Cela donne lieu au repérage de 20 arbres remarquables sur le règlement graphique, en application des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, qui permet en effet au règlement d'« *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

En conséquence, les dispositions générales du règlement écrit posent un principe de préservation de ces arbres, en encadrant strictement leur destruction et en obligeant de replanter tout arbre abattu par la même essence (ou en cas d'impossibilité par une essence du même gabarit) ou au même emplacement ou à proximité. Ces règles permettent une préservation de l'intérêt paysager de ces arbres remarquables.

Du fait de l'identification au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux ayant pour effet d'intervenir sur un arbre remarquable identifié seront soumis à déclaration préalable de travaux, conformément à l'article R.421-17 d) du code de l'urbanisme, sauf s'ils entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral ou sont prévus dans un document de gestion durable agréé, permettant à la collectivité de s'assurer du respect des dispositions du règlement écrit et *in fine* de la protection des arbres repérés.

VI. LES HAIES PROTÉGÉES

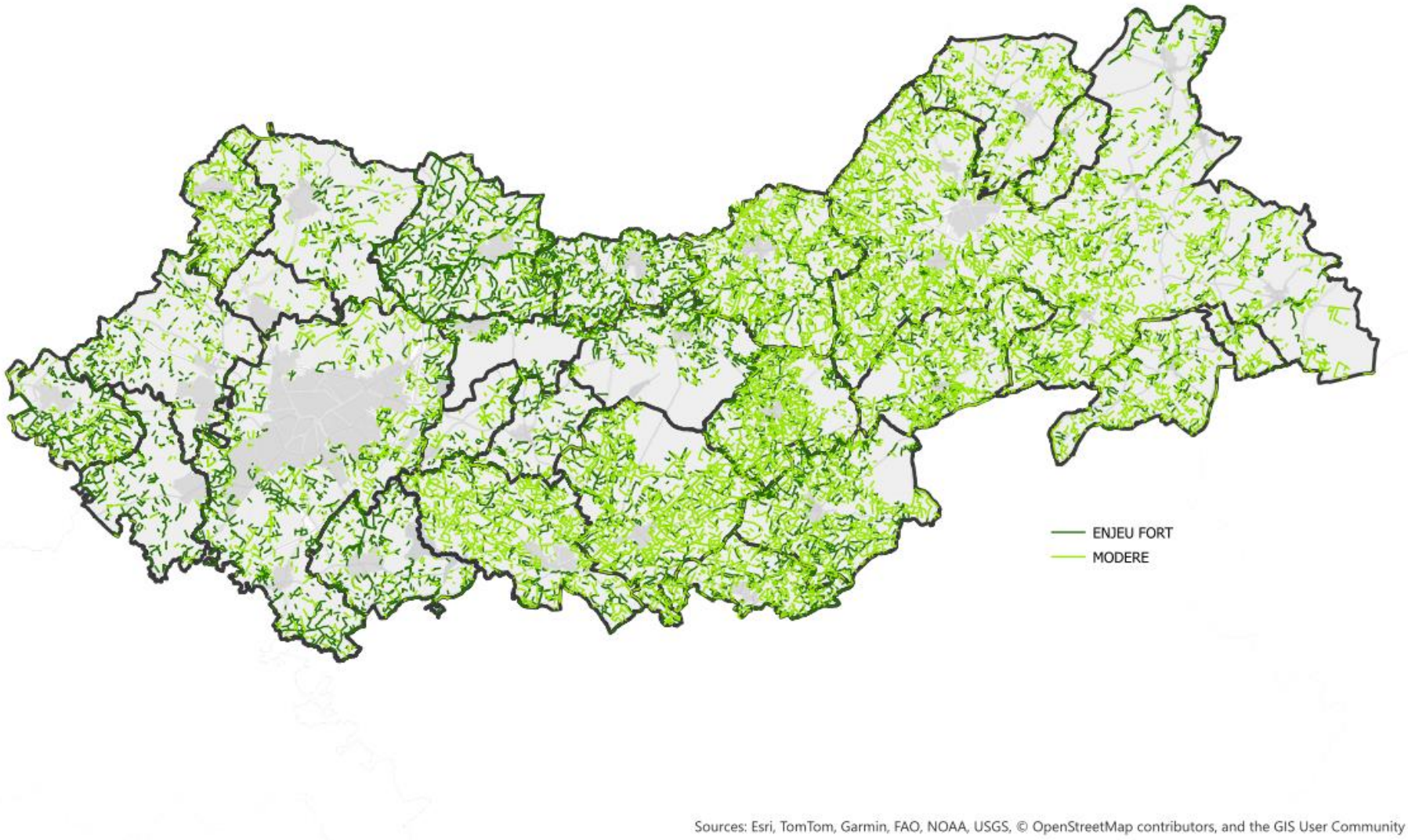
Le repérage des haies fait suite à un inventaire réalisé à l'échelle des 26 communes de l'Agglomération sur les zones humides et les haies (présentation au point VIII. LES ZONES HUMIDES). Dans ce cadre, une hiérarchisation des haies, validée par les SAGE le 9 décembre 2018, a été réalisée eu égard à une analyse multicritères relative à leurs fonctionnalités hydraulique et biologique. Cette hiérarchisation des haies a permis de les répartir en 5 catégories : enjeu très fort, enjeu fort, enjeu modéré, enjeu faible et enjeu très faible.

Les haies des 3 premières catégories (très fort, fort et moyen) ont été identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, qui permet au règlement de *« localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.* ».

En conséquence, les dispositions générales du règlement écrit posent un principe de protection des haies en encadrant strictement leur destruction, en rendant obligatoire le renouvellement de la végétation pour veiller à la pérennité de la haie et en imposant une compensation en équivalence : localisation à proximité, proportions identiques (linéaires, nombre d'essences), fonctionnalité et qualité équivalentes.

Du fait de l'identification au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'ensemble des travaux ayant pour effet d'intervenir sur une haie identifiée seront soumis à déclaration préalable de travaux, conformément à l'article R.421-17 d) du code de l'urbanisme, permettant à la collectivité de s'assurer du respect des dispositions du règlement écrit et in fine de la protection des haies repérées.

Haies protégées au sein des 26 communes de Cholet Agglomération



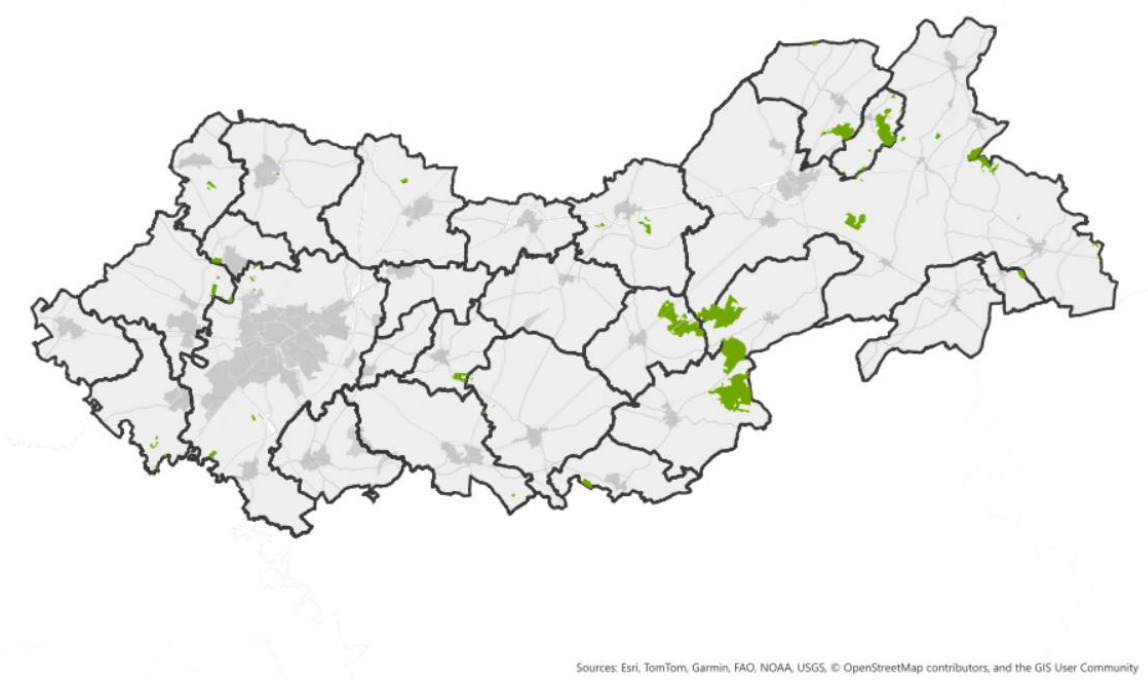
VII. LES BOISEMENTS PROTÉGÉS

La Trame Verte et Bleue (TVB) identifie les boisements d'intérêt majeur constituant des réservoirs de biodiversité ou des espaces relais à l'échelle du territoire intercommunal et en lien avec les territoires voisins. Pour assurer leur protection et mise en valeur et en complément d'un classement des boisements en zone naturelle, certains ont été repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, susmentionné au point V. LES ARBRES REMARQUABLES.

Les dispositions générales du règlement écrit posent ainsi un principe de protection des boisements identifiés en encadrant strictement leur arrachage. Pour assurer une bonne gestion du bois, des coupes d'arbres et des aménagements légers sont autorisés sous réserve de ne pas mettre en péril sa pérennité.

Du fait de l'identification au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'ensemble des travaux ou arrachages ayant pour effet d'intervenir sur un boisement identifié seront soumis à déclaration préalable de travaux conformément à l'article R.421-17 d) du code de l'urbanisme, sauf s'ils entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral ou sont prévues dans un document de gestion durable agréé, permettant à la collectivité de s'assurer du respect des dispositions du règlement écrit et in fine de la protection de ces boisements repérés.

Boisements protégés au sein des 26 communes de Cholet Agglomération



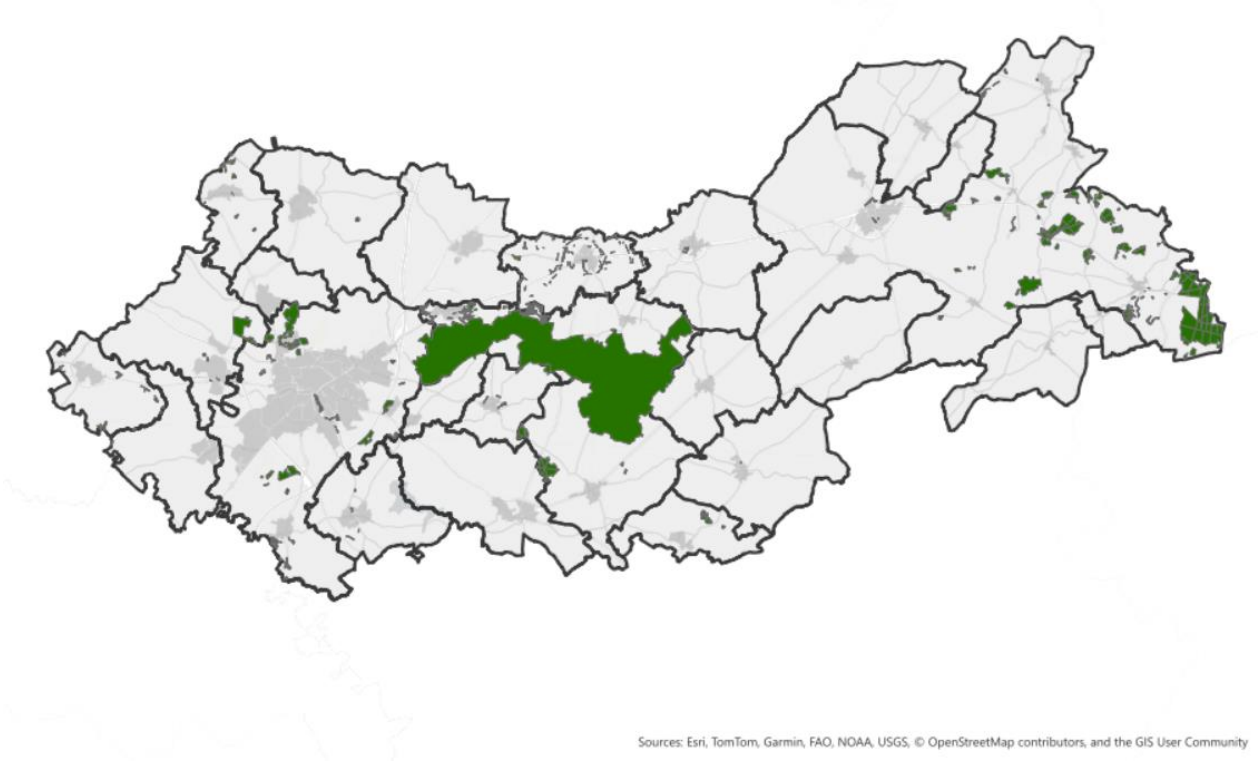
VIII. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les boisements identifiés sur les documents graphiques au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) sont protégés. Les EBC des anciens PLU des communes ont été réintroduits, et complétés pour ce qui est de la forêt de Vezins, puisque celle-ci n'était pas identifiée en EBC au sein du territoire de Chanteloup-les-Bois, étant donné que la commune n'était pas couverte par un document d'urbanisme.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf s'ils entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral ou sont prévus dans un document de gestion durable agréé.

Les boisements devront être entretenus, afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales adaptées au contexte et climat locaux.

Espaces Boisés Classés au sein des 26 communes de Cholet Agglomération



IX. LES ZONES HUMIDES

Le repérage des zones humides suppose l'articulation de 3 études différentes :

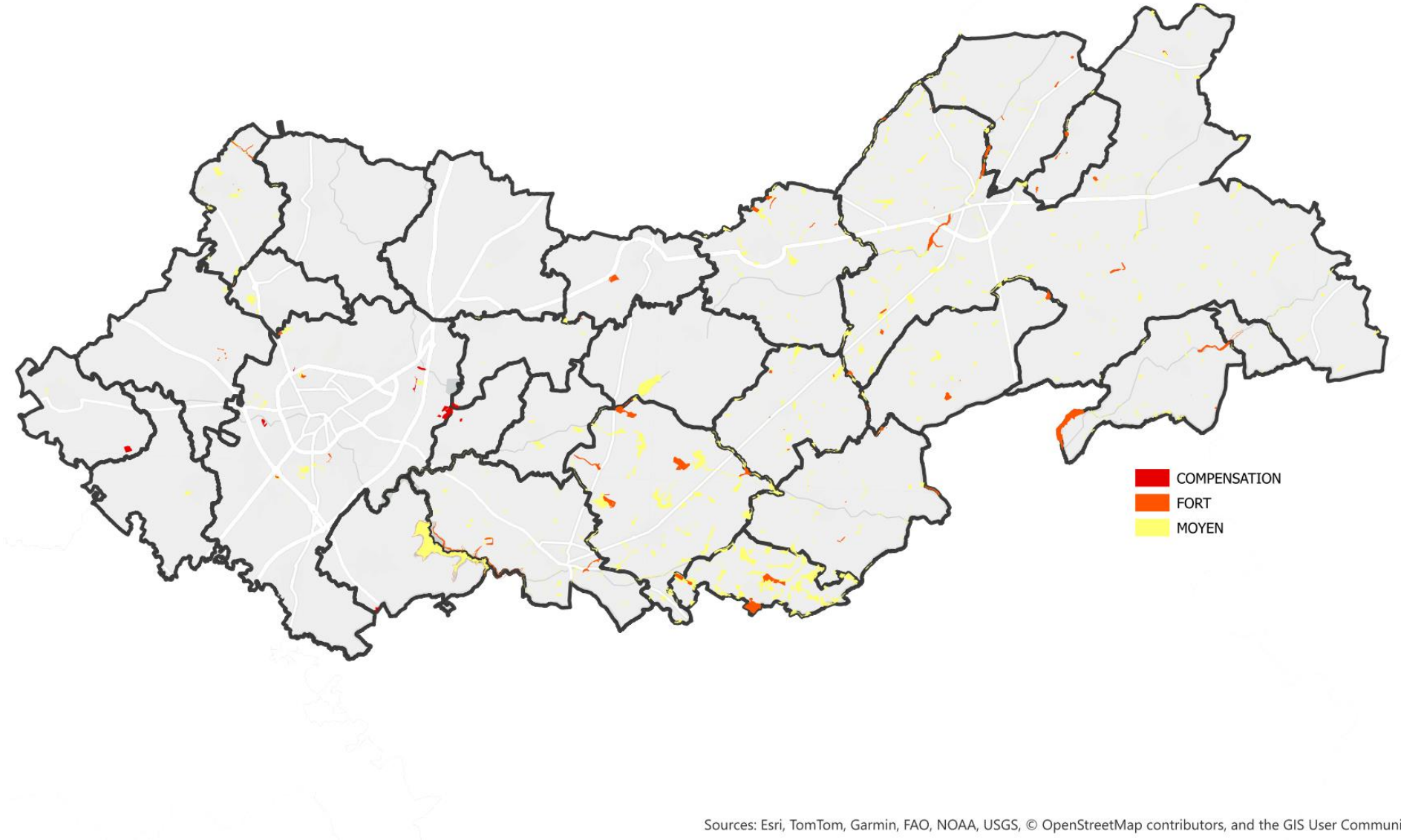
- Un inventaire de connaissance communale (stade prévisionnel) : à la demande des SAGE et du SCoT, cet inventaire, non exhaustif, a été réalisé sur l'ensemble des 26 communes de l'Agglomération pour permettre l'identification des zones humides les plus structurantes sur le territoire. Pour ce faire, l'identification s'est basée sur les données de pré-localisation existantes (DREAL, SAGE, Fédération Régionale des Chasseurs des Pays de la Loire, etc.). Dans ce cadre, une hiérarchisation des zones humides a été réalisée en 3 catégories : enjeu faible, moyen et fort ; et validée par les SAGE le 9 décembre 2018. Cette hiérarchisation a pour finalité de déterminer les zones humides prioritaires et d'intérêts majeurs sur la base de l'analyse de leurs fonctionnalités (hydrologique, épuratrice, écologique).
- Un inventaire type « loi sur l'eau » (stade pré-opérationnel) : cet inventaire exhaustif a quant à lui été réalisé sur les secteurs susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation, en extension des 26 bourgs. Cet inventaire a été réalisé à l'été 2021 et complété en 2023 et 2024. Il est rappelé que cet inventaire a eu pour finalité de guider et de sécuriser le choix des futures zones AU en appliquant la séquence « Éviter-Réduire-Compenser » (ERC) comme suit :
    - Éviter : éviter en premier lieu d'urbaniser sur un secteur environnemental sensible,
    - Réduire : si l'urbanisation ne peut se faire ailleurs et sur la base d'une analyse multicritères (desserte, coût des réseaux, sensibilité agricole, proximité du centre urbain, etc.), les principes d'aménagement de l'OAP imposent la mise en œuvre au stade opérationnelle des mesures ERC et ainsi de réduire l'impact de l'opération d'ensemble sur la zone humide identifiée.
    - Compenser : en l'absence d'évitement ou de réduction d'impact possible, des mesures compensatoires devront être mises en œuvre à l'étape opérationnelle. Cette prescription est transcrite en tant que principe d'aménagement dans l'OAP des zones AU concernées.
- Un complément de l'inventaire loi sur l'eau (stade opérationnel), au cas par cas, dans le cadre du dépôt de la demande de permis d'aménager ou de construire : ce complément aura pour but de caractériser la zone humide et de déterminer les mesures ERC à mettre en œuvre.

Seul le premier inventaire de connaissance communale trouve une traduction dans le règlement, le deuxième étant traduit dans les OAP opposables sur les secteurs ouverts à l'urbanisation. En application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme citées au point V. LES ARBRES REMARQUABLES, les zones humides présentant un enjeu fort et moyen, ainsi que les zones humides compensatoires ont été identifiés sur le règlement graphique ; l'inventaire des autres zones humides à enjeu faible ayant permis d'alimenter l'état initial de l'environnement et de la Trame Verte et Bleue.

Ainsi, le principe retenu est de protéger les zones humides à enjeu fort et compensatoires en raison de leurs intérêts majeurs. Les dispositions générales du règlement écrit posent une obligation de préservation de ces espaces, avec possibilité de reconquête ou de renforcement des fonctions écologiques. Les occupations et utilisations du sol autorisées sont encadrées strictement, doivent être justifiées et peuvent être autorisées sous réserve de mesures de compensation pérennes. Pour ce qui est des zones humides à enjeu moyen, les maîtres d'ouvrage de projets les impactant sont invités à rechercher une autre implantation à leur projet. À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation visera prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

Du fait de l'identification au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'ensemble des travaux ayant pour effet d'intervenir sur une zone humide identifiée seront soumis à déclaration préalable de travaux conformément à l'article R.421-17 d) du code de l'urbanisme, permettant à la collectivité de s'assurer du respect des dispositions du règlement écrit et *in fine* de la protection des zones humides repérées.

Zones humides protégées au sein des 26 communes de Cholet Agglomération



X. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'article L.151-41 du code de l'urbanisme permet au règlement de délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés pour les motifs suivants :

- Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques.
  Le PLUi-H comprend des emplacements réservés délimités en ce sens, pour l'aménagement ou l'élargissement d'un carrefour, des créations de voies d'accès, de mobilités douces (voies cyclables, liaisons piétonnes, chemins de randonnée), de parkings, de réservoirs d'eau potable, de bassins de rétention, de bassin d'orage.
- Emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier.
  Le PLUi-H comprend des emplacements réservés délimités en ce sens, pour la création d'une halte ferroviaire, d'une déchetterie, d'une pépinière agricole, d'un cimetière ou de l'extension de l'existant, d'un équipement scolaire, de l'extension de stations d'épuration.
- Emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques,
  Le PLUi-H comprend des emplacements réservés délimités en ce sens, pour la création de bandes boisées en frange urbaine, d'une forêt communale, d'espaces verts de loisirs.
- Emplacements réservés en vue de la réalisation, dans les zones urbaines et à urbaniser et dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit,
  Plusieurs emplacements réservés ont été délimités en ce sens pour les Communes de Coron, Lys-Haut-Layon (Trémont) et Nuaillé. Cet outil permet aux collectivités concernées de répondre aux objectifs de mixité sociale qui leur incombent.
- Emplacement réservé à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.
  Aucun emplacement réservé n'est délimité dans ce cadre.

Ce même article permet de créer, au sein des zones urbaines et à urbaniser, des servitudes :

- interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes,
  Aucun emplacement réservé n'est délimité dans ce cadre.
- consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.
  Aucun emplacement réservé n'est délimité dans ce cadre.

Au total, 88 emplacements réservés sont délimités à l'échelle de Cholet Agglomération.

XI. LES CARRIÈRES

L'article L.515-3 III du code de l'environnement dispose notamment que « l*es schémas de cohérence territoriale et, en leur absence, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles avec les schémas régionaux des carrières dans les conditions fixées aux articles L. 131-1 et L. 131-6 du code de l'urbanisme* ».

Le Schéma Régional des Carrières (SRC) des Pays de la Loire, adopté en décembre 2020, recommande aux documents d'urbanisme d'une part d'évaluer les besoins en matériaux pour répondre à cette demande et d'identifier leurs gisements, d'autre part d'assurer l'approvisionnement sur le long terme des bassins de consommation et la préservation des capacités d'exploitation des gisements existants. Pour les carrières existantes, il est préconisé de reporter les besoins en matière de zones d'extension et de projets connus de nouvelles implantations dans le SCoT et à défaut dans le PLU sur le plan de zonage (par un secteur de protection de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme).

Le DOO du SCoT se fixe pour objectif d'assurer l'évolution des carrières (objectif II.4) en favorisant les conditions d'une production locale des ressources extraites du sous-sol. Pour atteindre cet objectif, le DOO prescrit la préservation par un zonage spécifique des périmètres d'exploitation des carrières existantes, leur extension et les projets connus de nouvelles implantations, dans la limite d'une enveloppe de 90 hectares à l'horizon 2034. Cette enveloppe comprend les surfaces autorisées non exploitées et les futures extensions et nouveaux sites éventuels.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, un recensement auprès des sociétés exploitantes de carrières a été réalisé par les services de l'Agglomération, permettant de confirmer les périmètres de carrières existantes, tels qu'autorisés par arrêté préfectoral, et les projets d'extension exprimés lors de l'élaboration du SCoT ou nouveaux. Cela donne lieu à une identification graphique sur le plan de zonage au titre de l'article R.151-34 2° du code de l'urbanisme, qui permet au règlement graphique de faire apparaître au sein des zones U, AU, A et N, les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Au sein de ce secteur, sont ainsi autorisées :

- les constructions, installations et aménagements nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles,
- les installations de stockage de déchets inertes, les centrales d'enrobage, les centrales béton, etc. liées et nécessaires à l'activité de carrières.

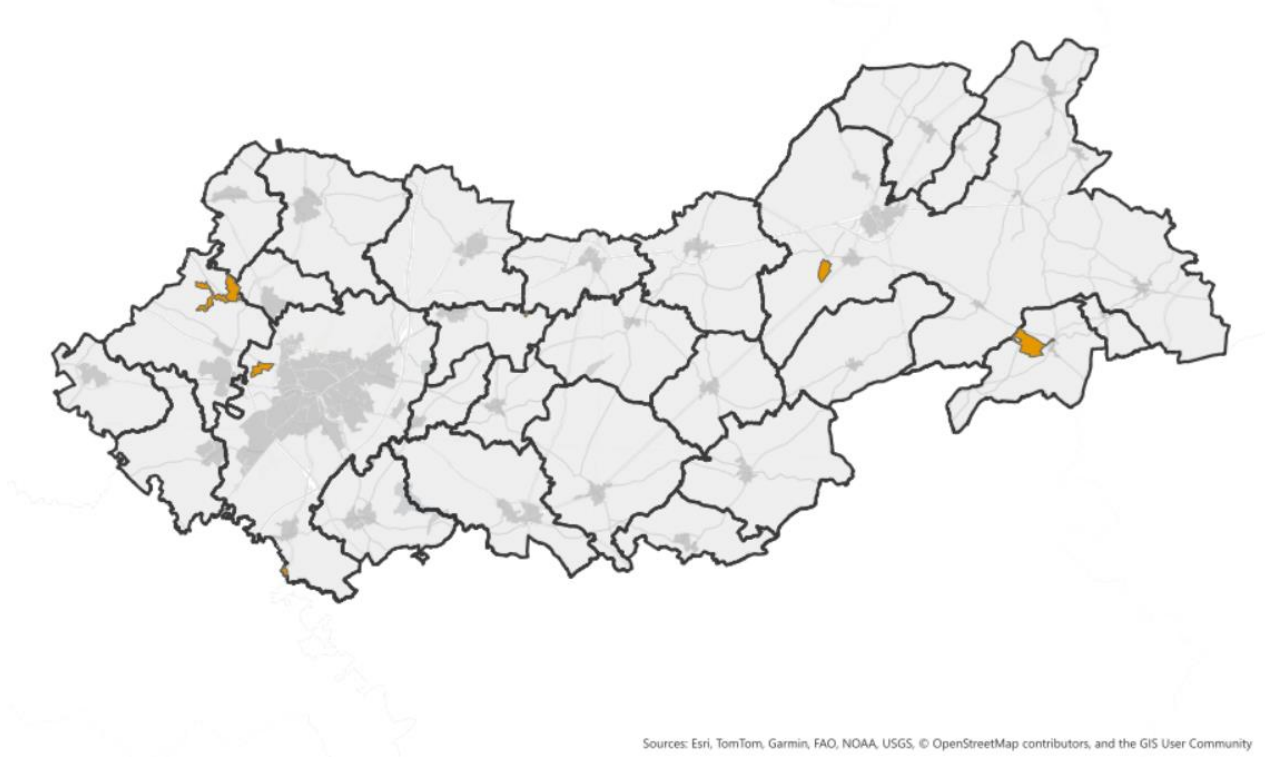
Le caractère nécessaire des ISDI, des centrales d'enrobage, des centrales de béton, etc., se justifie notamment par plusieurs motifs :

- Diversification de l'activité de carrière : par analogie avec la diversification de l'activité agricole, il convient d'autoriser les constructions, installations, aménagements permettant de valoriser les ressources exploitées, de développer l'activité principale de carrière par de nouvelles valeurs ajoutées. En effet, pour stabiliser le modèle économique de l'exploitation de carrière, il convient d'admettre les activités à côté et en lien avec celle d'extraction pure (transformation de la matière première, vente de produit fini (exemple : enrobé), recyclage et comblement, etc.). Cette diversification permet de garantir la viabilité de l'activité économique par une optimisation des ressources et du site. Par exemple, les granulats constituent le principal composant de l'enrobé. Une production de l'enrobé par utilisation des granulats de la carrière participe à la diversification de l'activité de carrière, à la valorisation des ressources directement sur le site et à limiter les coûts financiers et environnementaux liés au transport.

- Contribution à l'économie circulaire : les différentes activités concernées sont incontestablement liées. Un aménagement mutualisé et concentré sur un site permet de favoriser un circuit vertueux, une meilleure maîtrise des approvisionnements, une synergie locale, des coûts contrôlés en matière de production et de transport.
- Limitation des impacts sur l'environnement : autoriser les ISDI, centrales d'enrobage ou de béton, etc. au sein des carrières permet de réduire les émissions des gaz à effet de serre en limitant les transports, de centraliser les nuisances (sonores, de l'air, etc.) sur un seul site, de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels par la mutualisation des ouvrages et installations (réseaux, pistes d'accès, etc.).

Il convient de préciser que l'appréciation des caractères lié et nécessaire de ces ouvrages se fera au cas par cas, au moment des demandes d'autorisation d'urbanisme, eu égard notamment à l'esprit des motifs susvisés. En sus, il convient de préciser que ces ouvrages n'ont pas vocation à perdurer à l'issue de l'exploitation de la carrière, du fait de l'obligation pour l'exploitant de carrière de remise en état du site pour un retour à l'état naturel.

Carrières en activité au sein des 26 communes de Cholet Agglomération



TITRE 5 : TRADUCTION DU PADD DANS LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
Axe 1 : Maintenir Cholet Agglomération comme 2e bassin industriel des Pays de la Loire	
Orientation 1 : Structurer un développement économique équilibré	• Analyse et promotion des capacités de densification au sein des zones d'activités existantes : classement en zone UY et ses secteurs, assouplissement des règles d'implantation et de hauteur des constructions (règle qualitative uniquement pour une appréciation en faveur d'un urbanisme de projet et de la densification de ces zones). • Calibrage des secteurs d'extension en cohérence avec les capacités de densification et les besoins identifiés : délimitation des zones 1/2AUY à urbaniser et phasage adapté. • Création de deux nouvelles zones d'activités stratégiques pour permettre l'accueil et la relocalisation d'entreprises : zone 1AUY. • Création ou extension de zones de proximité et intermédiaires (zone 1/2AUY) pour un développement économique adapté et équilibré du territoire intercommunal. • Délimitation de STECAL à vocation économique pour permettre le maintien et le développement des entreprises implantées en milieu rural.
Orientation 2 : Conforter et relancer l'activité commerciale en centralité, tout en optimisant les espaces de périphérie existants	• Création d'un périmètre de centralité commerciale (prescription graphique) pour chaque commune de l'Agglomération : les règles attachées à cette prescription permettent d'y concentrer l'implantation de nouveaux commerces de proximité (surface de plancher inférieure à 400 m² et surface de vente inférieure à 300 m²), en-dehors des restaurants et hôtels. • Classement en secteur UYc des zones commerciales périphériques existantes au sein duquel l'implantation de nouveaux commerces est autorisée sous réserve d'une surface de plancher égale ou supérieure à 400 m² et d'une surface de vente égale ou supérieure à 300 m². • Création d'un linéaire commercial (prescription graphique) pour Cholet et Lys-Haut-Layon, en tant que pôles d'attractivité de l'Agglomération et respectivement communes ACV et PVD : les règles attachées à cette prescription protègent les cellules commerciales en empêchant leur changement de destination.
Orientation 3 : Accompagner l'activité agricole dans un contexte de transition énergétique, climatique et écologique	• Classement en zone agricole des espaces présentant une valeur agronomique dominante : les règles attachées à ces espaces favorisent le développement de l'activité agricole en autorisant les constructions à vocation agricole ; elles les protègent aussi en limitant strictement la constructibilité pour une autre vocation que celle agricole.

	• Dispositions du règlement de la zone agricole en faveur de la diversification de l'activité agricole. • Classement en zone naturelle de la majorité des boisements au sein de laquelle l'activité sylvicole est autorisée. • Classement en secteur Av des parcelles d'appellation à fort potentiel en excluant les bâtiments d'exploitation : règles de constructibilité strictement limitées y compris pour l'activité agricole pour protéger la richesse des terres viticoles • Prise en compte de l'activité agricole dans la délimitation des secteurs d'extension urbaine, de STECAL et identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers le logement ou l'hébergement touristique : critère d'exclusion lors que le terrain ou bâtiment concerné se situe dans un périmètre de 100 mètres autour des sièges agricoles
Orientation 4 : Valoriser les richesses, les atouts et d'identité du territoire à travers le patrimoine et l'environnement, et s'appuyer sur le tourisme comme levier économique	• Protection des éléments du patrimoine paysager, présentant également des enjeux environnementaux au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme • Protection des éléments du patrimoine architectural au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme • Identification de bâtiments pour permettre leur changement de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme • Délimitation de STECAL à vocation touristique, notamment pour le développement de l'offre touristique du territoire et la mise en valeur des constructions patrimoniales telles que les domaines, les manoirs, les châteaux, etc.
Orientation 5 : Permettre la pérennisation des activités d'extraction de matériaux	• Identification des zones de carrières au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, au sein desquelles les constructions, installations et aménagements nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées.
Orientation 6 : Faciliter la structuration de la filière de traitement des déchets issus des bâtiments et des travaux publics dans une logique d'économie circulaire	• Identification des zones de carrières au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, au sein desquelles les constructions, installations et aménagements nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées, dont les installations de stockage de déchets inertes, les centrales d'enrobage, les centrales béton, etc. dès lors qu'elles sont liées à l'activité des carrières, pour favoriser l'économie circulaire.

	• Délimitation de STECAL à vocation économique dédiés aux installations de stockage de déchets inertes pour la valorisation et l'élimination locale des déchets produits. • Délimitation de STECAL à vocation économique dédiés ou de secteurs d'extension urbaine pour la création de déchetteries professionnelles pour la valorisation et l'élimination locale des déchets produits.
Axe 2 : Poursuivre la stratégie d'accueil du territoire	
Orientation 1 : Équilibrer la production de logements en s'appuyant sur l'armature territoriale	• Production de logements définie en fonction de l'armature territoriale • Délimitation et calibrage des secteurs à urbaniser déterminés en fonction de l'armature territoriale • Fiche action n°1 du POA : maintenir un niveau de production de logements pour répondre à la trajectoire démographique et aux objectifs de diversification de la production • Fiche action n°2 du POA : structurer l'observatoire de l'habitat et du foncier • Fiche action n°3 du POA : mettre en place une stratégie foncière et les outils appropriés, et accompagner les communes dans la mise en œuvre d'opérations de logements complexes et qualitatives • Fiche action n°4 du POA : se doter d'outils d'urbanisme pour favoriser la diversification de la production de logements et la densité requise • Fiche action n°5 du POA : animer, piloter le PLH et poursuivre la communication sur la politique de l'habitat
Orientation 2 : Développer une offre d'habitat adaptée aux enjeux de sobriété foncière et à la diversité des besoins des populations	• Analyse des capacités de densification au sein des enveloppes urbaines pour limiter l'extension urbaine, calibrage des secteurs ouverts à l'urbanisation en cohérence (première réponse au besoin en logements : renouvellement urbain et densification). • Délimitation d'OAP densification au sein des enveloppes urbaines. • Dérogation aux règles d'implantation définies en zones U pour permettre la densification et/ou l'optimisation du tissu urbain. • Principe d'aménagement de mixité sociale, avec un objectif de production de logements sociaux, fixé au sein de certaines OAP habitat pour les secteurs en extension ou en densification. • Fiche action n°6 du POA : développer l'offre locative publique et accompagner les bailleurs dans la production • Fiche action n°7 du POA : favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes

	• Fiche action n°8 du POA : définir la politique d'attribution visant à assurer l'accès au logement des plus défavorisés et la mixité sociale • Fiche action n°9 du POA : diversifier les interventions en faveur du logement des jeunes et de leur accompagnement • Fiche action n°10 du POA : favoriser la diversification des produits logements dédiés aux seniors et aux personnes en situation de handicap • Fiche action n°11 du POA : améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage sur la commune de Lys-Haut-Layon
Orientation 3 : Engager le parc bâti dans une transition énergétique	• Règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (dispositions communes du règlement) adaptées pour permettre la rénovation énergétique du parc existant • Fiche action n°12 du POA : poursuivre la requalification du bâti existant dans le parc privé et l'adaptation à la perte d'autonomie • Fiche action n°13 du POA : lutter contre l'habitat indigne • Fiche action n°14 du POA : renforcer le conseil à la rénovation énergétique • Fiche action n°15 du POA : poursuivre la réhabilitation et l'adaptation du parc locatif public
Axe 3 : Renforcer la qualité de vie des Choletais	
Orientation 1 : Préserver et mettre en valeur la qualité et la variété paysagère	• Protection des haies à enjeux fort et moyen, des boisements identifiés comme réservoirs de biodiversité ou espaces relais, des arbres remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : concourt à la mise en valeur de la qualité paysagère de ces éléments. • Protection des terres viticoles (parcelles d'appellation à fort potentiel) par un secteur dédié : Av • Protection des terres à dominante agricole présentant un intérêt paysager et écologique par un secteur dédié : Ap • Règles relatives à la topographie et au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions au sein des dispositions communes du règlement écrit • Principes d'aménagement relatifs à l'insertion paysagère et environnementale des espaces identifiés en densification et des secteurs ouverts à l'urbanisation
Orientation 2 : Conforter la richesse environnementale et écologique, et renforcer le « poumon vert » du territoire	• Protection des haies à enjeux fort et moyen, des boisements identifiés comme réservoirs de biodiversité ou espaces relais, des arbres remarquables, des zones humides à enjeu fort au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

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

	• Classement en zone N des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques au sein des enveloppes urbaines • Règles relatives à la limitation de l'imperméabilisation des sols en dispositions spécifiques à certaines zones du règlement écrit
Orientation 8 : Favoriser la sobriété énergétique et la production d'énergie renouvelable	• Règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (dispositions communes du règlement) adaptées pour permettre la rénovation énergétique du parc existant
Orientation 9 : Protéger la santé publique en limitant les émissions de gaz à effet de serre et en améliorant l'offre de mobilité	• Délimitation d'emplacements réservés pour la création ou le renforcement de mobilités douces • Délimitation d'un emplacement réservé pour la création d'une halte ferroviaire au Cormier, afin de permettre de desservir la principale zone d'activités de Cholet Agglomération à l'occasion de la réouverture de la ligne ferroviaire Cholet-Les Herbiers (horizon 2030)
Orientation 10 : Protéger la population des risques et nuisances naturels et technologiques	• Prise en compte des risques connus dans la définition des secteurs d'extension urbaine et des STECAL • Information sur les risques et nuisances en annexe du PLUi-H
Orientation 11 : Prendre en compte durablement la gestion des déchets	• Identification des zones de carrières au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, au sein desquelles les constructions, installations et aménagement nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées, dont les installations de stockage de déchets inertes, les centrales d'enrobage, les centrales béton, etc. dès lors qu'elles sont liées à l'activité des carrières, pour favoriser l'économie circulaire • Délimitation de STECAL à vocation économique dédiés aux installations de stockage de déchets inertes pour la valorisation et l'élimination locale des déchets produits • Délimitation de STECAL à vocation économique dédiés ou de secteurs d'extension urbaine pour la création de déchetteries professionnelles en vue de la valorisation et l'élimination locale des déchets produits • Classement en zone UY de deux secteurs à Cholet et Lys-Haut-Layon, afin d'y permettre la construction de déchetteries • Création d'une OAP sectorielle permettant la construction d'une déchetterie à Yzernay
Orientation 12 : Optimiser l'offre en équipements et services	• Identification des secteurs ouverts à l'urbanisation : prise en compte de la proximité et de l'offre existante en équipements et services comme critère dans le choix de ces secteurs

	• Construction de l'armature territoriale (du SCoT, puis affinée par le PLUi-H) en prenant en compte l'offre en équipements et en services • Création d'OAP sectorielles équipements ou mixtes permettant la concrétisation de projets d'équipements
Orientation 13 : Favoriser le développement des communications numériques	/