



Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat
de l'Agglomération du Choletais

Édito

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération du Choletais (AdC) a été approuvé le 17 février 2020. L'AdC porte l'ambition d'élaborer le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) sur un territoire identique et qui s'inscrit dans la dynamique du projet territorial du SCoT.

Le SCoT traduit à l'horizon des 15 années à venir le projet de développement du territoire, en matière économique, démographique et d'équipement dans un contexte de préservation de l'environnement et de limitation de la consommation d'espace agricole et naturel. Notre volonté est d'accompagner la dynamique économique, et offrir aux actifs et aux résidents du Choletais ce dont ils ont besoin.

Plus prosaïquement, cela revient notamment à favoriser la densification des secteurs urbains, la requalification des friches et à restituer à parts égales aux milieux naturel et agricole les surfaces consommées.

Le PLUi-H précise le projet défini au SCoT par une délimitation des zones constructibles et à préserver.

Lorsqu'un projet de construction nécessite une autorisation d'urbanisme, c'est au regard des règles rédigées au PLUi-H qu'il sera étudié.

Le PLUi-H a vocation à se substituer aux documents d'urbanisme des communes en vigueur.

L'AdC porte ainsi l'ambition de rédiger un document d'urbanisme unique, mais adapté aux particularités des communes membres à travers des plans de secteurs.

L'AdC souhaite aussi un document d'urbanisme qui fasse consensus à l'échelle de son territoire et qui réponde aux attentes des communes et de leurs administrés dans un contexte législatif de plus en plus contraint.

Frédéric PAVAGEAU

Conseiller délégué
en charge de l'Habitat

Alain PICARD

Vice-Président
de l'Agglomération du Choletais
en charge de l'Aménagement
du territoire

Un PLUi-H, qu'est-ce que c'est ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme à l'échelle de plusieurs communes (ici l'Agglomération du Choletais) qui :

- ✳ Étudie le **fonctionnement** d'un territoire pour en dégager les **enjeux** d'évolution à 10-15 ans,
- ✳ construit un **projet de développement** s'appuyant sur les spécificités du territoire et respectant les politiques nationales et territoriales d'aménagement,
- ✳ traduit le projet en **règles d'utilisation des sols**.

Le PLUi-H permet de faire du "2 en 1" en intégrant, dans le projet de développement du territoire, des orientations en matière d'habitat valant Programme Local de l'Habitat (PLH).

Ce processus d'étude se formalise dans 3 pièces qui constituent le document du PLUi-H.



Le PLUi-H s'articule autour de 3 pièces



Le **rapport de présentation** comprend le diagnostic du territoire, l'état initial de l'environnement et l'identification des enjeux auxquels doit répondre le projet de territoire. Le rapport de présentation intègre également l'étude des incidences du projet sur l'environnement et la justification des choix opérés.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

est le document pivot du PLUi-H. Il traduit les orientations politiques du projet qui tiennent compte des enjeux identifiés au diagnostic et à l'état initial de l'environnement.

Le règlement écrit et graphique

décline les orientations du PADD en pièces opposables aux autorisations d'urbanisme. Le zonage (règlement graphique) distingue les zones urbanisée (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N).

Le règlement écrit rédige les règles de constructibilité sur chacune de ces zones. Il précise notamment les champs de destination des constructions par zone (ex : habitat ou économie), les règles d'implantation des constructions et leur hauteur, l'insertion paysagère des constructions, etc.

Lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable de travaux ou permis de démolir), le service instructeur s'assure de la conformité du projet avec les règles rédigées au zonage et règlement écrit.

Rétro sur l'avancement du PLUi-H

Le diagnostic et ses enjeux ont fait l'objet d'une présentation auprès des Personnes Publiques Associées (PPA) à l'élaboration du PLUi-H le 15 octobre 2020 (dont État, Chambre d'Agriculture, Chambre de Commerce et d'Industrie, etc.).

Il est consultable en cliquant [ICI](#)

En parallèle, le PADD et le règlement sont étudiés dans une démarche itérative. Ces documents sont en étude auprès des communes.

Il est souhaité pouvoir débattre du PADD en Conseil de Communauté en fin d'année 2021.

Des réunions publiques seront organisées préalablement.

Les axes pressentis du PADD

Trois axes principaux ont été identifiés :

3 axes	1 Renforcer la qualité de vie des Choletais	2 Conforter le Choletais comme territoire entreprenant	3 Accroître l'attractivité résidentielle dans un territoire multipolaire
Les thèmes d'études	Cadre naturel et paysager	Économie : structure de l'emploi et de l'activité	Population
	Patrimoine	Commerce	Histoire et patrimoine
	Tourisme	Agriculture	Développement urbain
	Espaces naturels, agricoles et forestiers & continuités écologiques	Mobilités	
	Ressource en eau et socle territorial	Équipements	
	Déchets et consommation énergétique		
Risques et nuisances			

Zoom sur le Programme Local de l'Habitat



Pourquoi un PLH ?

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est une feuille de route par laquelle les élus de l'AdC énoncent **les priorités** en matière d'habitat sur le territoire. Le document se compose d'un **programme d'actions opérationnelles** territorialisées à l'échelle communale.

Élaboré pour **6 ans**, il fixe les objectifs pour :

- * répondre aux besoins en logement,
- * favoriser la mixité sociale,
- * répondre aux besoins en hébergement des différents publics (jeunes, personnes défavorisées, personnes âgées, personnes à mobilité réduite, gens du voyage),
- * améliorer et réhabiliter le parc de logements existants.

Quelles sont les étapes du PLH ?

Le PLH se traduit par :

- * un **diagnostic** sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat et de logement des habitants du territoire,

- * des **orientations stratégiques**,
- * un **programme d'actions**, détaillé et opérationnel.

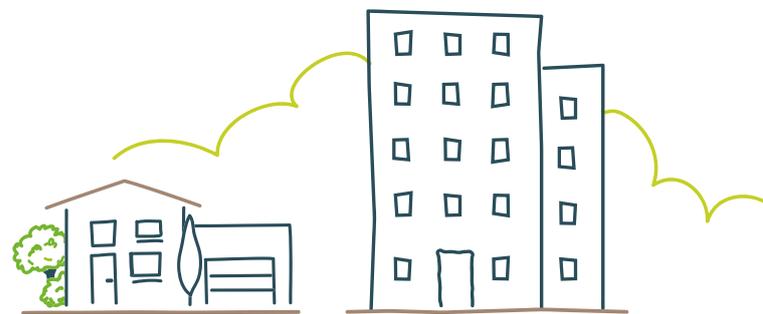
Rétro sur l'avancement du PLH

Pour construire son PLH, l'AdC est accompagnée par le bureau d'études **IDÉA Recherche**. L'animation a débuté en septembre 2018, avec 3 ateliers associant les professionnels de l'habitat :

- * Atelier 1 : la production de logements neufs (privé/public)
- * Atelier 2 : le parc existant (privé/public)
- * Atelier 3 : les diversités sociales et intergénérationnelles

En **novembre 2018**, une série d'ateliers a permis d'interroger les élus sur les thèmes suivants :

- * Quelle participation des communes à la production globale du parc locatif social ?
- * Quelles opérations à mener pour améliorer l'attractivité du parc de logements anciens ?



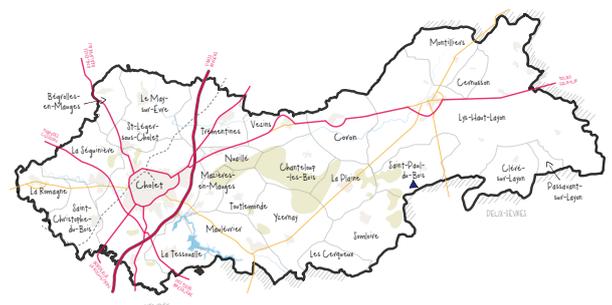
De **janvier à novembre 2019**, le prestataire IDÉA Recherche a réalisé le diagnostic sur la partie Habitat.

En **novembre et décembre 2019**, de nouveaux ateliers avec les élus ont permis de définir les enjeux et la rédaction des pré-orientations Habitat.

Les enjeux issus du diagnostic territorial

Le diagnostic territorial a mis en valeur deux enjeux :

- * 1^{er} enjeu : Développer des outils au service des habitants et de l'Habitat, cohérents avec l'ensemble des programmes et plans de la Ville de Cholet et de l'AdC.
- * 2^{ème} enjeu : Donner et garantir les conditions de réussite aux objectifs du SCoT.



Les propositions d'orientations

Pour répondre à ces deux enjeux, les élus de l'AdC proposent **5 orientations, dont 1 transversale**.

1 DYNAMISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

- 1.1 Produire 597 logements annuels
- 1.2 répondre aux besoins en hébergement des différents publics (jeunes, personnes défavorisées, personnes âgées, personnes à mobilité réduite, gens du voyage),
- 1.3 Produire un habitat durable répondant à la diversité des attentes et des besoins des habitants de l'AdC : formes urbaines, densité, consommation foncière, accessibilité, mobilité, etc.,

2 FAVORISER LE RENOUVELLEMENT DU PARC D'HABITAT EXISTANT POUR MIEUX RÉPONDRE AUX NOUVEAUX ENJEUX

- 2.1 Adapter l'habitat aux enjeux de la perte d'autonomie.
- 2.2 Renforcer la performance énergétique dans l'habitat.
- 2.3 Agir pour la valorisation du bâti.

3 DÉVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT RÉPONDANT À LA DIVERSITÉ DES BESOINS DES POPULATIONS

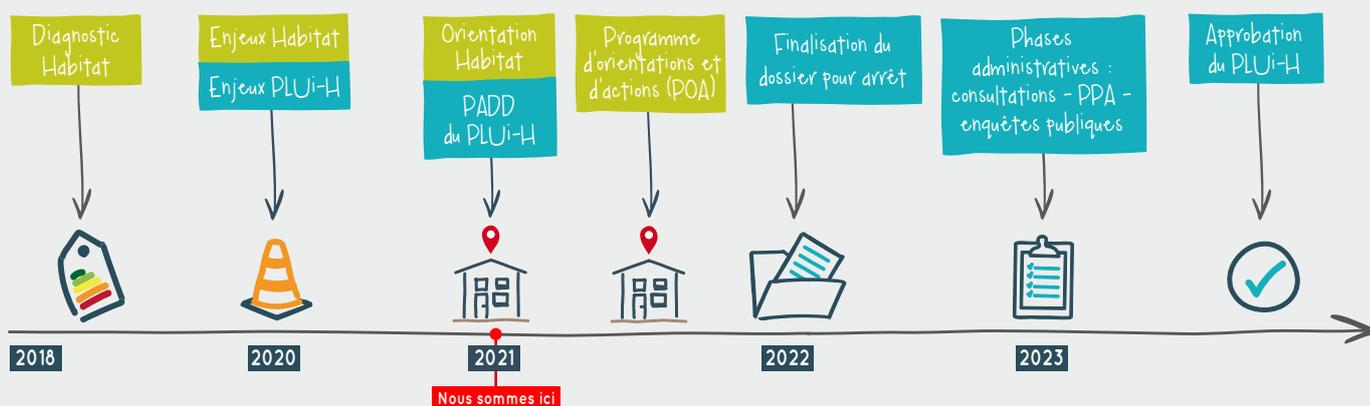
- 3.1 Adapter l'habitat aux enjeux de la perte d'autonomie
- 3.2 Conforter l'offre de logements locatifs
- 3.3 Proposer une offre d'habitat garante d'un territoire attractif et de mixité
- 3.4 Faciliter / accompagner les parcours résidentiels de l'ensemble des habitants, dont les plus vulnérables

4 ANIMER ET METTRE EN OEUVRE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

- 4.1 Suivre les actions du POA (Programme d'orientations et d'actions), animer le partenariat, accompagner les communes dans la mise en oeuvre du PLH.
- 4.2 Mettre en place et suivre les dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier.
- 4.3 Informer et communiquer auprès des habitants de l'AdC.

L'orientation transversale est la territorialisation de la politique de l'habitat. En effet, sur l'AdC, les enjeux ne sont pas les mêmes entre Cholet, les communes de la première couronne et les communes du Vihersois.

Le calendrier à venir pour le PLUi-H



Légende : PLUi-H Programme local de l'Habitat



Vous souhaitez participer au PLUi-H ou apporter un commentaire ?

Direction de l'aménagement
Agglomération du Choletais
02 72 77 20 80

Questions sur le PLUi -> pbarberousse@choletagglomeration.fr
Questions sur l'Habitat -> dsouillard@choletagglomeration.fr




Le Choletais
L'audace pour réussir