

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE
SEANCE DU LUNDI 20 NOVEMBRE 2023

Le vingt novembre deux mille vingt trois, à dix-huit heures trente, les représentants de Cholet Agglomération, légalement convoqués le quatorze novembre deux mille vingt trois, se sont réunis à l'Hôtel de Ville et d'Agglomération – Salle du Conseil à Cholet.

Etaients présents :

Gilles BOURDOULEIX : Président.

Michel VIAULT, Alain PICARD, Jacqueline DELAUNAY, Guy SOURISSEAU, Sylvie ROCHAIS, Jean-Paul OLIVARES, Frédéric PAVAGEAU, Pierre-Marie CAILLEAU, Patrick PELLOQUET, Médéric THOMAS, Xavier TESTARD, Christophe PIET : Vice-Présidents.

Sylvie DORBEAU, Olivier VITRÉ, Florence JAUNEAULT, Sylvie BARBAULT, Guy BARRÉ, Josette GUITTON, Dominique LANDREAU, Annick JEANNETEAU, Dominique HERVÉ, Natacha POUPET-BOURDOULEIX, Dominique SECHET, Olivier BAGUENARD, Gérard PETIT, Patrice BRAULT, Philippe BERNARD, Florent BARRÉ, Sébastien CRÉTIN, Olivier RIO, Serge LEFEVRE, Louis-Marie GUETTÉ, Ammar HADJI : Conseillers Délégués.

Charline ABELLARD-COLINEAU, Philippe ALGOET, Jean-François BAZIN, Murielle COURTAY, Guy DAILLEUX, François DEBREUIL, Ingrid FERCHAUD, Elisabeth HAQUET, Kai-Ulrich HARTWICH, Patricia HERVOUET, Marie-Noëlle JOBARD, Marie-Françoise JUHEL, Laurent JUTARD, Olivier LECOMTE, Franck LOISEAU, Antoine RAMEH, Patricia RIGAUDEAU, Sylvie TOLASSY : Conseillers.

Absents excusés :

Cédric VAN VOOREN (Ayant donné procuration à Christophe PIET), Jean-Paul BREGEON (Ayant donné procuration à Gilles BOURDOULEIX), Isabelle LEROY (Ayant donné procuration à Florence JAUNEAULT) : Vice-Présidents.

Sylvain SENECAILLE, Laurence TEXEREAU (Ayant donné procuration à Olivier BAGUENARD) : Conseillers délégués.

Vanessa BERNIER (Ayant donné procuration à Marie-Françoise JUHEL), Franck CHARRUAU, Astrid FRAPPIER (Ayant donné procuration à Guy BARRÉ), Evelyne PINEAU (Ayant donné procuration à Sylvie DORBEAU) : Conseillers.

Monsieur Michel VIAULT est désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Votants : 59, Pour : 54, Contre : 2, Abstention : 3, Ne participe(nt) pas au vote : 0.

CONSEIL DE COMMUNAUTE

SEANCE DU 20 NOVEMBRE 2023

PROJET DE ZAC DE CLENAY - PROCEDURE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE CHOLET ET DE SA COMMUNE ASSOCIEE DU PUY-SAINT-BONNET - ENQUETE PARCELLAIRE ET ORGANISATION D'UNE CONCERTATION

Par délibération du 15 octobre 2018, le Conseil de Communauté a pris acte du lancement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Clénay et a engagé la concertation préalable à la procédure de création de ZAC, laquelle poursuit son cours.

Ce projet de création d'une zone d'activités économiques, situé au carrefour de la RN249 et de la RD160, à proximité immédiate de l'A87, tel que présenté au plan ci-annexé (annexe 1), s'ordonne aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 17 février 2020 par Cholet Agglomération.

Ce projet de zone stratégique poursuit les objectifs suivants :

- conforter le dynamisme économique choletais en répondant aux besoins de nouvelles entreprises de niveau local et national,
- mettre à disposition une offre foncière facile d'accès et modulable permettant d'accueillir aussi bien de grandes unités industrielles de production que des entreprises de logistique ou des entreprises ayant des besoins fonciers plus modestes,
- associer des activités complémentaires telles que la restauration, l'hôtellerie, les services administratifs et les services aux entreprises,
- proposer un projet simple, mais qualitatif, tout en répondant aux objectifs de développement durable (gestion de l'eau, respect du contexte paysager et environnemental, consommation foncière, etc).

La réalisation de la zone d'activités de Clénay est motivée par un besoin important de surfaces économiques urbanisables dans l'agglomération choletaise et plus particulièrement à Cholet.

Le choix d'implantation résulte d'une étude de faisabilité multi-sites menée par Cholet Agglomération, en étroite collaboration avec la Chambre d'Agriculture, croisant plusieurs approches (notamment les enjeux agricoles et environnementaux et la faisabilité technique et financière du projet). L'un de ces sites, d'environ 300 hectares au sud de la RN249, a été identifié comme à haut potentiel économique pour accueillir le projet de ZAC envisagé par la Communauté d'Agglomération. Une démarche itérative a permis de réduire ses impacts environnementaux et agricoles en ramenant le projet à une tranche d'environ 78 hectares.

Sur ces 78 hectares constituant l'assiette foncière du projet, 68,5 hectares sont exploités pour un usage agricole par quatre exploitants. Quatre maisons d'habitation y sont également implantées dont trois ont déjà été acquises par la collectivité et deux déconstruites en vue de cette opération.

La démarche de maîtrise foncière des terrains non bâtis a également été initiée. Dix hectares sont ainsi en cours d'acquisition amiable auprès d'un propriétaire exploitant

agricole. Pour l'essentiel des autres surfaces, les négociations entreprises par Cholet Agglomération auprès des différents propriétaires et exploitants impactés, bien que favorablement engagées, ne peuvent exclure, compte-tenu du nombre important de propriétaires indivisaires, la nécessité de recourir à la procédure d'expropriation.

Les 78 hectares d'assiette de la future zone de Clénay ont vocation à accueillir des activités industrielles et artisanales, s'inscrivant dans les objectifs de la ZAC décrits ci-avant. Au sein de ce périmètre, 10 hectares environ d'espace naturel seront maintenus, notamment une bande tampon, des zones humides et des espaces paysagers compensatoires. Le projet comprendra 53 hectares de foncier cessible.

La desserte de ce futur espace par la RD160 nécessitera la réalisation d'un nouveau giratoire, à proximité de l'échangeur de la RN249, offrant l'opportunité d'une connexion avec la zone d'activités du Cormier.

Le bilan prévisionnel de la zone est estimé à environ 19 500 000 euros H.T.

En parallèle des procédures réglementaires déjà engagées et de celles à engager (autorisations administratives et environnementales, enquête publique, propres à la création et à la réalisation de la ZAC), le recours à une déclaration d'utilité publique (DUP), emportant mise en compatibilité du PLU, doit être envisagé pour s'assurer de la pleine maîtrise foncière de la future zone d'activités.

La procédure à engager, à cet effet, recouvre les volets suivants :

- La DUP du projet,
- La mise en compatibilité du PLU, soumise à évaluation environnementale : le projet d'aménagement porte, en effet principalement sur des parcelles situées en zone Agricole (A), par ailleurs une parcelle est classée en zone urbaine à vocation résidentielle (zone UCap).

Ces deux opérations sont soumises à enquête publique, régies par les dispositions du code de l'environnement.

- Une enquête parcellaire menée conjointement en vue d'obtenir un arrêté de cessibilité, afin d'engager, le cas échéant, une procédure d'expropriation.

Compte tenu de la nature des modifications projetées, la mise en compatibilité du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet sera soumise à évaluation environnementale, en application de l'article R.104-13 du code de l'urbanisme. Il en découle que le projet doit faire l'objet d'une concertation telle qu'elle est prévue à l'article L.103-2 dudit code.

Il est donc proposé au Conseil de Communauté :

1) d'approuver l'engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet en vue de la réalisation du projet de la zone d'activités économiques de Clénay ainsi que le lancement des études préalables, des demandes d'avis et enquêtes publique et parcellaire qu'elle requiert,

2) d'approuver les objectifs de la mise en compatibilité du PLU suivants :

– ajuster les pièces réglementaires (orientations d'aménagement, règlement écrit et graphique) ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), au projet de ZAC de Clénay,

– transformer, sur le seul périmètre du projet (annexe n° 1) les zones A et UCap en zone 1AUy (à urbaniser, dont la vocation est d'accueillir les activités industrielles, artisanales et commerciales),

– intégrer les conditions pour garantir la pérennité des éventuelles mesures compensatoires,

– adapter les règles d'implantation par rapport à la RD160 et la RN249 (Loi Barnier).

3) d'approuver, en application des dispositions de l'article L. 103-3 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation, dont le détail est ci-annexé (annexe 2), qui prévoient notamment :

- un début de la concertation le 11 décembre 2023. Elle devra être clôturée par le Président de Cholet Agglomération ou son représentant,
- un ensemble de mesures de publicité, garantissant la bonne information du public,
- que le dossier de concertation sera accessible au public à l'Hôtel de Ville et d'Agglomération à Cholet ainsi qu'en mairie-annexe du Puy-Saint-Bonnet aux horaires habituels d'ouverture au public, et sur le site internet de Cholet Ville et Agglomération,
- que le public pourra émettre ses observations par courrier, courriel, ou via un registre tenu à sa disposition à l'Hôtel de Ville et d'Agglomération à Cholet et en mairie-annexe du Puy-Saint-Bonnet.

4) d'autoriser le Président de Cholet Agglomération ou son représentant :

- à transmettre au Préfet, à leur complétude, les dossiers de DUP, de mise en compatibilité du PLU, et d'enquête parcellaire,
- à solliciter de ce dernier l'organisation des enquêtes publique et parcellaire conjointes et, à leur issue, l'obtention d'un arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique de l'opération, mettant en compatibilité le PLU, ainsi qu'un arrêté de cessibilité.

Le Conseil de Communauté,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 5211-1,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses L. 1, L. 10-1, L. 121-1 et suivants, L. 122-5, L. 131-1, L. 132-1 et suivants, R. 112-4, R. 112-7, R. 131-3, R. 131-6 à R. 132-4

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 103-1 à L. 103-7, L. 153-31, L. 153-54 à L. 153-59, L. 300-6, L. 311-1, R. 104-11, R. 104-13, R 153-13 et suivants et R. 311-1 et suivants,

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants, L. 122-1 et R. 122-1 et suivants,

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment en son article L. 352-1,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Cholet Agglomération approuvé le 17 février 2020 et sa modification approuvée le 17 octobre 2022,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet, et ses modifications et mises en compatibilités approuvées,

Vu la délibération n°III-1 du Conseil de Communauté en date du 15 octobre 2018, portant lancement de la Zone d'Aménagement Concerté de Clénay et fixant les modalités de concertation en vue de sa création,

Considérant que la réalisation de la zone d'aménagement concerté de Clénay, à Cholet, projet structurant pour le développement économique du territoire, nécessite l'engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune, permettant la maîtrise foncière du site, le cas échéant par expropriation,

Vu l'avis favorable de la commission " Développement Économique - Agriculture " en date du 8 novembre 2023,

Après en avoir délibéré, à la majorité des suffrages valablement exprimés,

DECIDE

Article 1 : d'approuver l'engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) en vue de la réalisation du projet de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Clénay ainsi que le lancement des études préalables et demandes d'avis et autorisations et enquêtes publique et parcellaire qu'elle requiert.

Article 2 : d'adopter les objectifs suivants poursuivis par la mise en compatibilité du PLU de la commune de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet, dans le cadre du projet de zone d'activités de Clénay :

- ajuster les pièces réglementaires (orientations d'aménagement, règlement écrit et graphique) ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), au projet de ZAC de Clénay,
- transformer, sur le seul périmètre du projet (annexe n° 1) les zones A et UCap en zone 1AUy (à urbaniser, dont la vocation est d'accueillir les activités industrielles, artisanales et commerciales),
- intégrer les conditions pour garantir la pérennité des éventuelles mesures compensatoires,
- adapter les règles d'implantation par rapport à la RD160 et la RN249 (Loi Barnier).

Article 3 : d'approuver les modalités de concertation préalable à cette mise en compatibilité du PLU de la commune de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet, telles que définies en annexe.

Article 4 : d'autoriser Monsieur le Président à clôturer cette concertation.

Article 5 : d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant, à transmettre, à leur complétude, les dossiers d'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet, et d'enquête parcellaire conjointes, auprès du Préfet de Département et à solliciter de ce dernier l'organisation de ces enquêtes publiques nécessaires à l'obtention de la déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité, permettant de recourir, le cas échéant, à une procédure d'expropriation.

Article 6 : d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant, à signer tous les actes administratifs et financiers ainsi que toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre des procédures afférentes à la présente délibération.

Délibération publiée le 27/11/2023 sur le site internet de la collectivité, en exécution des dispositions des articles L. 5211-3, L. 2131-1 et R. 2131-1 du code général des collectivités territoriales

Pour extrait conforme,

Transmis à la
Sous-Préfecture de Cholet
Le 22 novembre 2023
Cholet Agglomération

Michel VIAULT
Premier Vice Président

Gilles BOURDOULEIX
Maire de Cholet
Président de Cholet
Agglomération
Député honoraire