

COMPTE RENDU  
DES RÉUNIONS PUBLIQUES  
DU 17 ET DU 19 OCTOBRE 2023

ÉLABORATION DU PLUI-H

\*\*\*\*\*

PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT  
DURABLES (PADD) À LA POPULATION

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-H), deux réunions publiques sur la présentation des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se sont tenues les 17 et 19 octobre 2023, l'une à Cholet, et l'autre aux Cerqueux-sous-Passavant.

Alain PICARD, Vice-Président en charge de l'Aménagement du territoire, introduit ces deux réunions en remerciant les personnes qui se sont déplacées pour la présentation. Il est rappelé que la phase de validation du PADD se conclut par un débat à organiser dans chaque Conseil Municipal des communes membres de Cholet Agglomération. Il constitue un temps fort de la procédure d'élaboration du PLUi-H.

Alain PICARD précise les avantages de la mise en oeuvre d'un document d'urbanisme intercommunal dans le respect du principe de hiérarchisation des documents d'urbanisme (SRADDET, SCoT, PLUi-H).

Il est également présenté la rétrospective des temps clés de la procédure, depuis son lancement en septembre 2017. Le calendrier prévoit la finalisation du dossier pour la fin d'année 2024, avant la phase administrative d'approbation (consultation des partenaires publics et enquête publique). Une approbation définitive du document en Conseil de Communauté est ainsi envisagée à la fin du mandat (hiver 2025).

*Éléments de contexte : temporalité du document, rappel des enjeux issus du diagnostic, articulation du PADD*

Alain PICARD présente la temporalité du PLUi-H, qui s'inscrit sur une durée de 15 ans à compter de son approbation en 2026, soit à l'horizon 2041. Il indique que le projet doit ainsi tenir compte des effets de la loi Climat et Résilience, en matière de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, puisque le projet recouvre 2 décades (2021-2031 et 2031-2041). Cela induit une consommation foncière totale de 411 hectares. Les projets réalisés et engagés du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'arrêt de projet sont à déduire de ce total. Il est à noter, en particulier, 8 hectares d'infrastructures (déviations de Nuaille et site Unitri), ainsi qu'un volume de 134 hectares pour des projets d'habitat et économiques.

Alain PICARD présente l'articulation du PADD en 3 chapitres.

## **Chapitre 1 : Maintenir Cholet Agglomération comme deuxième bassin industriel des Pays de la Loire**

Ce chapitre se décline en 6 grandes orientations, décrivant les conditions du développement économique sur l'Agglomération, le renforcement des commerces de proximité en centre-ville et dans les bourgs, l'accompagnement de l'activité agricole, la valorisation du patrimoine et l'environnement pour le tourisme, l'évolution des activités d'extraction de carrières et la structuration d'une filière de traitement des déchets issus des bâtiments et travaux publics.

Un focus est opéré sur la consommation d'espace projetée à vocation économique. Alain PICARD indique le volume de 193,6 ha qui serait projeté à horizon 2040 sur l'ensemble du territoire. La future zone de Clénay (zone stratégique) se développera sur une emprise de 69 ha. Il est à noter qu'un volume de 20 ha est réservé pour permettre le maintien et le développement d'activités économiques hors Zone d'Activité Économique (ZAE), isolées sur le territoire.

## **Chapitre 2 : Poursuivre la stratégie d'accueil du territoire**

Ce chapitre se décline en 3 grandes orientations qui précisent le projet démographique à l'horizon 2041, la production de l'offre en logements et l'objectif de réhabilitation énergétique des constructions existantes.

Le projet démographique ambitionne la production de près de 380 logements par an afin de maintenir la croissance de population constatée la décennie précédente et accueillir un essor de population à court terme, lié au développement d'entreprises d'ampleur nationale, notamment Thales et L'Abeille.

La production de logements publics est répartie à l'échelle de Cholet Agglomération en tenant compte de l'armature territoriale et de la part de logements publics sur les résidences principales existantes.

Aussi, pour Cholet, l'objectif est de maintenir le taux de 21,4 % de logements publics selon le décompte de la loi Solidarité et Revouvellement Urbain (SRU). Pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU et déficitaires, l'objectif de production est de 15 % pour Lys-Haut-Layon, 25 % pour La Séguinière et 19 % pour le May-sur-Èvre.

Cholet Agglomération souhaite poursuivre sa politique de soutien à la rénovation du bâti existant, au travers de la mise en œuvre d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et la pérennisation de la Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique (PTRE).

## **Chapitre 3 : Renforcer la qualité de vie des choletais**

Ce chapitre se décline en 13 orientations qui précisent notamment le projet de Cholet Agglomération en matière de préservation de l'environnement naturel, paysager et bâti, de développement de l'éco-tourisme, de production d'énergie renouvelable, d'équipements et de transports.

La Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire s'appuie notamment sur des inventaires de connaissance des haies et des zones humides à l'échelle de Cholet Agglomération.

La gestion de l'eau est au cœur du projet d'aménagement du territoire de Cholet Agglomération, tant en matière d'eau potable, d'assainissement que d'infiltration dans le sol en milieu urbain et rural.

La qualité du cadre de vie du Choletais est support du développement d'une offre d'éco-tourisme. Il s'appuie notamment sur le développement d'une offre en matière de liaisons douces et sentiers de randonnées, pédestres et vélo.

En complément, il est souhaité développer une offre de transport, tout public, concurrentielle à l'autosolisme et qui s'appuie sur une offre de liaisons douces entre les espaces urbains et les zones d'emploi et d'équipements, et sur l'optimisation des réseaux urbains et périurbains de transport public, afin de disposer d'une irrigation performante du territoire.

Suite à la présentation, plusieurs remarques et observations ont émanées du public.

Remarques et observations du public lors de la réunion du 17 octobre à Cholet (amphithéâtre du Domaine Universitaire du Choletais) :

*Affluence dans le public : environ 35 personnes.*

Il est observé dans le public que les procédures d'évolution des documents d'urbanisme et d'élaboration du PLUi-H sont considérablement retardées en raison de l'application de la loi Climat et Résilience de 2021 et du dispositif conduisant au Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Dans ces conditions, il est demandé à quel moment il est prévu d'adopter le PLUi-H.

Par ailleurs, une personne demande comment la réduction de la consommation d'espace telle qu'exigée par la loi Climat et Résilience a été étudiée : commune par commune ou à l'échelle de Cholet Agglomération ?

Alain PICARD indique qu'il est prévu d'approuver le PLUi-H en fin d'année 2025, avant la fin du présent mandat. Il est à noter qu'à l'issue de la phase de rédaction technique et politique du projet suit une phase de consultation, d'enquête publique et de validation de près d'un an. Aussi, l'arrêt de projet du PLUi-H devra être finalisé en décembre 2024.

La loi Climat et Résilience découle des propositions issues de la convention citoyenne pour le climat. C'est à chaque Région, à travers le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) d'appliquer le principe de réduction de consommation d'espace. Pour rappel, il s'applique par une réduction de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de -50 % par décennie à partir de 2011-2021 jusqu'en 2050, date à laquelle le ZAN s'appliquera.

Au stade des études, Cholet Agglomération connaît son besoin pour assurer le dynamisme de son territoire, il est de près de 400 hectares. Au delà du pourcentage de consommation d'espace et de l'approche chiffrée de l'aménagement du territoire, c'est le besoin à l'échelle des 15 ans du PLUi-H pour permettre l'évolution des entreprises existantes, accueillir de nouvelles entreprises et offrir les conditions d'accueil de population.

Une personne du public s'interroge sur les modalités de concertation mises en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H.

Alain PICARD précise que les maires de Cholet Agglomération sont associés pleinement à la réflexion avec des temps d'échanges réguliers avec les Personnes Publiques Associées (PPA), dont les services de l'État et les Chambres Consulaires. Le code de l'urbanisme impose par ailleurs des temps échanges tels que ces réunions publiques.

Une personne du public évoque la loi relative à l'Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables (APER), qui impose de définir des zones d'accélération, pour l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables. Ce sujet ne semble pas avoir été abordé lors de la présentation.

Alain PICARD mentionne que dans l'attente des travaux du SRADDET sur le sujet, Cholet Agglomération s'est saisi de ce sujet et doit rendre son étude d'ici 3 à 4 mois.

Il ajoute que le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration doit intégrer cette étude.

Remarques et observations du public lors de la réunion du 19 octobre aux Cerqueux-sous-Passavant (salle du Petit Anjou) :

*Affluence dans le public : environ 30 personnes.*

Une personne demande si le document qui a été présenté ce soir sera rendu public.

Alain PICARD indique que les documents issus du PLUi-H en cours d'élaboration ne pourront être diffusés avant la tenue de l'enquête publique en 2025. Néanmoins, les comptes rendus des réunions publiques seront diffusés sur le site internet de la collectivité.

Un habitant demande comment seront traitées les demandes d'installation de logements insolites au PLUi-H. En effet, il est mentionné un certain nombre de sollicitations dans le Vihierois. Alain PICARD indique qu'il ne faudra pas laisser trop

d'espoir aux pétitionnaires.

Il est évoqué la loi APER récemment promulguée et la désignation des zones d'accélération des énergies renouvelables dans les communes, il est demandé si les effets de cette loi seront intégrés dans le PLUi-H. Il est également demandé si l'éolien allait devenir à l'avenir une compétence de l'Agglomération.

Alain PICARD indique que ce sujet sera pris en compte dans le PCAET en cours d'élaboration.

Alain PICARD évoque la réalisation d'une Charte, en cours de réflexion en collaboration avec d'autres partenaires de la collectivité, notamment avec ALTER Énergies.

Un habitant interroge s'il y aura des moyens alloués à la revalorisation des friches dans les zones d'activités économiques. Il demande aussi comment seront intégrés la question des haies et les mesures de compensation pour les haies bocagères de qualité.

Concernant les friches, il est indiqué qu'une étude est menée actuellement par la CCI. Elles vont ainsi être repérées et analysées.

Concernant la protection des haies, il indique qu'une analyse globale a été réalisée sur le territoire, avec un raisonnement sur la notion de compensation fonctionnelle. Un travail de contrôle sera à mener pour assurer leur protection à l'avenir.

Une personne du public demande quelle protection sera mise en place sur les zones humides.

Alain PICARD indique que le PLUi-H doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, basée sur la logique " Éviter-Réduire-Compenser " (ERC) dans le choix des futures zones à urbaniser. Aussi la réflexion sur la protection des zones sensibles se fait en amont et est pleinement prise en considération.

Les sujets des bâtiments agricoles désaffectés est abordé, ainsi que la question du changement de destination et de l'encadrement de l'agrivoltisme.

Alain PICARD indique que les bâtiments agricoles ne pourront pas être réorientés vers de l'artisanat, la position de la Chambre d'Agriculture du Maine et Loire étant assez ferme sur le sujet. Par ailleurs, l'agrivoltisme ne devra pas nuire à l'activité agricole.

Un agriculteur en fin d'activité prend la parole et s'étonne de l'impossibilité de vendre des anciens bâtiments agricoles pour y faire de l'activité artisanale, alors qu'il ne trouve pas de repreneur pour ses bâtiments.

Il est indiqué que la Chambre d'Agriculture est très conservatrice sur ces sujets.

Une personne demande si le futur PLUi-H incitera à la création d'espaces verts sur les toits des bâtiments.

Alain PICARD indique que ce sujet concerne davantage les grandes métropoles. Néanmoins, la question de la renaturation est inscrite dans la loi Climat et Résilience et devra être abordée.

Une personne demande si les PLU des communes sont encore valables aujourd'hui.

Alain PICARD indique que les PLU resteront en vigueur jusqu'à l'approbation du PLUi-H fin 2025. Il est précisé que le lancement de nouvelles procédures d'évolution des documents existants, qui permettent la prise en compte de nouveaux projets, va s'arrêter progressivement au printemps 2024.

Alain PICARD clôture ces deux réunions en remerciant les participants.

Le Président  
Par délégation le Vice-Président  
en charge de l'Aménagement du territoire  
Alain PICARD

