

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE
SEANCE DU LUNDI 19 MAI 2025

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

Etaient présents :

Gilles BOURDOULEIX : Président.

Michel VIAULT, Alain PICARD, Jacqueline DELAUNAY, Guy SOURISSEAU, Sylvie ROCHAS, Cédric VAN VOOREN, Jean-Paul BREGEON, Jean-Paul OLIVARES, Frédéric PAVAGEAU, Pierre-Marie CAILLEAU, Patrick PELLOQUET, Médéric THOMAS, Xavier TESTARD, Christophe PIET, Olivier BAGUENARD : Vice-Présidents.

Sylvie DORBEAU, Florence JAUNEALT, Sylvain SENECAILLE, Guy BARRÉ, Josette GUITTON, Dominique LANDREAU, Annick JEANNETEAU, Dominique HERVÉ, Natacha POUPET-BOURDOULEIX, Dominique SECHET, Laurence TEXEREAU, Gérard PETIT, Patrice BRAULT, Philippe BERNARD, Florent BARRÉ, Sébastien CRÉTIN, Olivier RIO, Serge LEFEVRE, Louis-Marie GUETTÉ, Ammar HADJI, Antoine RAMEH : Conseillers Délégués.

Charline ABELLARD-COLINEAU, Jean-François BAZIN, Muriel COURTAY, Guy DAILLEUX, François DEBREUIL, Ingrid FERCHAUD, Astrid FRAPPIER, Elisabeth HAQUET, Kai-Ulrich HARTWICH, Patricia HERVOUET, Maya JARADE, Marie-Françoise JUHEL, Laurent JUTARD, Olivier LECOMTE, Franck LOISEAU, Patricia RIGAUDEAU, Sylvie TOLASSY : Conseillers.

Absents excusés :

Sylvie BARBAULT (Ayant donné procuration à Josette GUITTON), Olivier VITRÉ (Ayant donné procuration à Dominique SECHET) : Conseillers délégués.

Philippe ALGOET (Ayant donné procuration à Médéric THOMAS), Vanessa BERNIER, Franck CHARRUAU, Marie-Noëlle JOBARD (Ayant donné procuration à Alain PICARD), Evelyne PINEAU (Ayant donné procuration à Patricia HERVOUET) : Conseillers.

Madame Jacqueline DELAUNAY est désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Votants : 59, Pour : 55, Contre : 0, Abstention : 4, Ne participe(nt) pas au vote : 0.

CONSEIL DE COMMUNAUTE

SEANCE DU 19 MAI 2025

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE CHOLET AGGLOMERATION - BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET

RAPPEL DU CONTEXTE ET DES OBJECTIFS

Par délibération en date du 18 septembre 2017, Cholet Agglomération a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) couvrant l'intégralité du territoire. Cette délibération définit les objectifs poursuivis, fixe les modalités de concertation et détermine les modalités de collaboration avec ses communes membres. Ces dernières ont été modifiées par délibération en date du 17 février 2025 pour la phase "règlement".

Les objectifs poursuivis par l'élaboration ont été définis comme suit :

- Définir un projet de développement intercommunal s'inscrivant dans les orientations des documents de rang supérieur, et notamment du Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT),
- Doter l'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 le développement urbain, la réhabilitation urbaine et la préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages.

Plus spécifiquement :

- Prendre en compte la diversité du territoire de l'Agglomération au regard des dynamiques territoriales, des spécificités économiques, naturelles, agricoles, etc.,
- 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'agro-alimentaire) en prenant en compte les besoins des artisans (parcellaire adapté, proximité des habitants, etc.),
- 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, 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.

Ces objectifs ont guidé les réflexions menées tout au long de l'élaboration du PLUi-H et ont été respectés dans la production des différentes pièces écrites du document d'urbanisme.

L'élaboration s'est déroulée en articulation avec les documents supérieurs approuvés ou en cours d'élaboration (Schéma de Cohérence Territoriale, Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Plan Climat Air Énergie Territorial, etc.) mais aussi en étroite collaboration, d'une part, avec les communes membres de l'Agglomération et, d'autre part, avec les personnes publiques associées et consultées.

BILAN DE LA CONCERTATION

La phase d'élaboration du projet de PLUi-H a fait l'objet d'une concertation conformément aux modalités déterminées par la délibération de prescription précitée.

Les modalités de concertation ont été définies comme suit :

- Mise à disposition du public, au siège de l'Agglomération et dans chaque mairie des communes membres, aux heures et jours habituels d'ouverture :
 - d'un dossier d'information sur le PLUi-H, contenant les documents produits et validés dans le cadre du PLUi-H, et ce, jusqu'à l'arrêt du projet,
 - d'un registre de concertation donnant la possibilité au public d'inscrire ses observations et propositions.
- Possibilité de formuler ses observations, remarques ou suggestions par courrier au Président de Cholet Agglomération, à l'adresse du siège social, ou par courriel,
- Création de pages dédiées sur le site Internet de Cholet Agglomération, permettant d'informer, durant toute la durée de l'élaboration, de la progression de la procédure du PLUi-H,
- Rédaction d'articles dans le journal " *Synergences* " relatifs à l'avancée du projet,
- Organisation d'au moins une réunion publique par plan de secteur (provisoire ou définitif) du PLUi-H, avant de tirer le bilan de la concertation.

Chacune des modalités prévues a été mise en œuvre pendant la phase d'élaboration du PLUi-H. Le bilan de concertation, annexé à la présente délibération (annexe 1), reprend de manière détaillée toutes les mesures de concertations réalisées.

Ainsi, cette concertation s'est déroulée auprès des habitants et des acteurs du territoire (associations, entreprises, etc.) par la diffusion régulière d'informations sur le site internet de l'Agglomération et par la mise à disposition d'un dossier d'information présent dans les 26 communes de l'intercommunalité. Elle a aussi permis à chacun de s'exprimer lors de réunions publiques organisées en octobre 2023 et/ou par la possibilité de formuler des observations ou propositions par le biais de courriers, courriels ou sur les registres mis à disposition dans les 26 communes du territoire.

La plupart des remarques du public concernaient des demandes de modifications de zonage ou de précisions sur la constructibilité de parcelles. Certaines portaient également sur la santé ou les nuisances sonores. En conclusion, la phase de concertation a permis d'enrichir les travaux d'élaboration du PLUi-H.

ARRÊT DE PROJET DE PLUi-H

Le projet de PLUi-H a été élaboré en prenant appui sur le diagnostic et sur l'état initial de l'environnement, finalisé en octobre 2020, qui a permis de mettre en exergue les constats, les enjeux et les défis du territoire. Cet état des lieux a permis de déterminer le parti d'aménagement retenu pour les prochaines années, traduit par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Un débat sur les orientations générales du PADD a ainsi eu lieu au sein des Conseils municipaux de l'ensemble des communes membres et lors du Conseil de Communauté du 17 février 2025.

Le projet de PLUi-H propose une organisation spatiale en définissant quatre niveaux : pôles d'attractivité, centralités relais, communes de proximité, autres communes ; en compatibilité avec l'armature établie par le SCoT. Ce maillage territorial structuré, qui permet de prendre en compte la diversité du territoire, sert d'appui à la définition des perspectives de développement.

Dans le respect du SCoT, le PLUi-H se donne comme ambition de concilier la poursuite du développement économique du territoire, tout en apportant des réponses favorables au maintien et à l'accueil de nouvelles populations dans un cadre de vie qualitatif. Cette ambition se décline dans les trois axes du PADD :

- Axe 1 : Maintenir Cholet Agglomération comme 2^{ème} bassin industriel des Pays de la Loire

Il s'agit de garantir les conditions d'accueil et de développement des entreprises, de conforter l'activité commerciale, d'accompagner l'agriculture dans le cadre des différentes transitions, de favoriser l'essor du tourisme, de permettre la pérennisation des activités d'extraction de matériaux ou encore de faciliter la structuration de la filière de traitement des déchets issus des bâtiments ou des travaux publics.

- Axe 2 : Poursuivre la stratégie d'accueil du territoire

Il s'agit d'équilibrer la production de logements en s'appuyant sur l'armature territoriale et dans le but d'accueillir 112 000 habitants en 2041, de développer une offre d'habitat adaptée aux enjeux de sobriété foncière et à la diversité des besoins des populations, ou encore d'engager le parc bâti dans la transition énergétique.

- Axe 3 : Renforcer la qualité de vie des Choletais

Il s'agit notamment de conforter la richesse environnementale et écologique du territoire, d'assurer une gestion équilibrée et durable de l'eau et des déchets, de proposer une urbanisation résiliente aux changements climatiques, de protéger la population des risques et nuisances, de favoriser la sobriété énergétique ou encore d'optimiser l'offre de mobilité et d'équipements.

Ces orientations sont traduites dans l'ensemble des pièces réglementaires.

Le projet de PLUi-H se compose des pièces suivantes, annexées à la présente

délibération :

1. **Le rapport de présentation** comprenant :
 - le diagnostic et l'état initial de l'environnement,
 - la justification des choix retenus pour établir le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement,
 - l'évaluation environnementale du document d'urbanisme et son résumé non technique,
 - le suivi et l'évaluation du document d'urbanisme.
2. **Le PADD,**
3. **Le règlement écrit et graphique** définissant les règles d'occupation du sol aux moyens, d'une part, du zonage et des prescriptions graphiques et, d'autre part, du règlement écrit divisé en plusieurs parties (lexique, dispositions générales, dispositions communes à toutes les zones, dispositions spécifiques à chaque zone).

Le zonage regroupe les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N), réparties comme suit :

Zones/secteurs	Surfaces (ha)
UA : zones urbaines centrales, parties anciennes des centres-villes et bourgs	889,17
UB : zones urbaines à dominante pavillonnaire	2500,28
UBh : villages et hameaux densifiables (identifiés par le SCoT) en discontinuité de l'enveloppe urbaine principale	32,86
UC : zones urbaines spécifiques aux opérations de grands ensembles collectifs	124,18
UE : zones urbaines à vocation d'équipements	369,94
UEg : secteur dédié au golf de Cholet	62,39
UY : zones urbaines à vocation d'activités économiques	1224,99
UYc : secteurs économiques à dominante commerciale	142,78
UYt : secteurs économiques à dominante tertiaire	42,63
UYz : secteur dédié à l'aérodrome	53,45
1AUE : zones à urbaniser à court terme pour les équipements	3,58
1AUH : zones à urbaniser à court terme pour l'habitat	39,33
1AUY : zones à urbaniser à court terme pour l'économie	115,01
2AUE : zones à urbaniser à long terme pour les équipements	14,84
2AUH : zones à urbaniser à long terme pour l'habitat	58,99
2AUY : zones à urbaniser à long terme pour l'économie	26,65
A : zones agricoles	62579,59
Ap : secteur à dominante agricole présentant des enjeux paysagers ou environnementaux	723,44
Ar : secteur à dominante agricole dédiés aux essais radioélectriques	27,00
Av : secteur à dominante agricole présentant des enjeux viticoles	1042,46
Agv : STECAL dédiés à l'accueil des gens du voyage	2,70
AE : STECAL dédiés aux équipements publics ou d'intérêt collectif	9,78
AT : STECAL dédiés à l'hébergement touristique	45,40
AL : STECAL dédiés aux loisirs	8,02
AY : STECAL dédiés à l'économie	66,35
N : zones naturelles	8210,02
Nd : secteur naturel spécifique aux zones de parcs et de détente	169,04
Total	78584,87

Au regard des surfaces exprimées dans le tableau ci-dessus, il convient de préciser que l'ouverture à l'urbanisation et la création de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation d'habitat, d'équipement et d'économie génèrent une consommation d'espaces de l'ordre de 325 hectares sur la période 2021-2041, répartie comme telle :

- Habitat : de l'ordre de 107 hectares,

- Economie : de l'ordre de 185 hectares,
- Equipement : de l'ordre de 33 hectares.

Cette consommation d'espaces résulte d'un effort réalisé par la collectivité pour favoriser le renouvellement urbain et la densification des enveloppes urbaines existantes. En effet, une première analyse a été réalisée sur les gisements fonciers disponibles pour l'habitat et pour le développement économique (étude réalisée sur les zones d'activités existantes). Cette analyse a permis de déterminer la capacité de ces gisements à répondre aux besoins de production de logements, d'équipements ainsi que d'installation, de relocalisation ou d'extension d'entreprises. A partir des résultats, les secteurs en extension ont été délimités pour les besoins ne trouvant pas de réponse au sein des enveloppes urbaines existantes. A titre d'illustration, la production en logements est prioritairement réalisée par densification des espaces déjà urbanisés (64 % des logements seront produits au sein des enveloppes urbaines). En sus, il convient de préciser que l'ensemble de cette analyse s'appuie sur les densités à l'hectare prévues par le SCoT pour chaque commune du territoire.

Les prescriptions graphiques regroupent quant à elles :

- Les emplacements réservés,
 - Le patrimoine protégé (483),
 - Les arbres remarquables (20),
 - Les haies protégées (3 329 km),
 - Les boisements protégés (4 740,16 ha),
 - Les zones humides (493,93 ha),
 - Les changements de destination (207),
 - Les secteurs de carrières (234,31 ha),
 - Les linéaires commerciaux pour les communes de Cholet et Lys-Haut-Layon,
 - Les centralités commerciales.
4. **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : outil de planification urbaine, complémentaire au règlement écrit et graphique, portant sur des thématiques transversales (OAP thématiques) ou sur des secteurs spécifiques du territoire (OAP sectorielles). Le projet de PLUi-H comprend une OAP thématique portant sur la trame verte et bleue et 177 OAP sectorielles (dont 103 OAP concernent des sites en densification urbaine),
 5. **Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)** définissant les orientations et les actions à mener pour atteindre les objectifs en matière d'habitat fixés par l'Agglomération. Le POA comprend 15 fiches action,
 6. **Les annexes** listées par le code de l'urbanisme (annexes sanitaires, nuisances sonores, droit de préemption urbain, etc.),
 7. **L'ensemble des actes administratifs** pris dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi-H.

A l'issue de l'arrêt du projet de PLUi-H par le Conseil de Communauté, l'ensemble de ces pièces sera soumis aux consultations prévues par les dispositions du code de l'urbanisme, puis à enquête publique, en vue ensuite de son approbation.

Dès lors, il est proposé au Conseil de Communauté de tirer le bilan de la concertation tel que présenté en annexe 1 et d'arrêter le projet de PLUi-H tel qu'il est présenté en annexe 2.

Le Conseil de Communauté,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles, L. 5211-1 et L. 5216-5,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 101-1 à L. 101-3, L. 103-2 à L.103-4, L. 103-6, L. 104-1, L. 132-7 et suivants, L.151-1 à L.151-46, L. 153-8, L. 153-14, R. 101-1, R.104-11, R.151-1 et suivants, R. 153-1, R. 153-3,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 302-1 et R. 302-1 à R. 302-1-4,

Vu la Conférence intercommunale des Maires du 7 juillet 2017, réunie à l'initiative du Président de Cholet Agglomération, instituant les modalités de collaboration avec les communes membres en vue de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H),

Vu la Conférence intercommunale des Maires du 10 janvier 2025, réunie à l'initiative du Président de Cholet Agglomération, modifiant les modalités de collaboration avec les communes membres, pour la phase " règlement ",

Vu la délibération n° VI-1 du Conseil de Communauté du 18 septembre 2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de Cholet Agglomération, définissant les objectifs poursuivis, fixant les modalités de concertation et déterminant les modalités de collaboration entre l'Agglomération et ses communes membres,

Vu la délibération n° V-1 du Conseil de Communauté en date du 17 février 2025 modifiant les modalités de gouvernance du PLUi-H en phase " règlement ",

Vu la délibération du Conseil Municipal de Coron en date du 10 décembre 2024 actant de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Chanteloup-les-Bois en date du 12 décembre 2024 actant de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Bégrolles-en-Mauges en date du 18 décembre 2024 actant de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Le May-sur-Evre en date du 19 décembre 2024 actant de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Saint-Paul-du-Bois en date du 19 décembre 2024 actant de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Cernusson en date du 20 décembre 2024 actant de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil Municipal de La Romagne en date du 20 décembre 2024 actant de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Maulévrier en date du 8 janvier 2025 actant de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Saint-Léger-sous-Cholet en date du 9 janvier 2025 actant de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Mazières-en-Mauges en date du 10 janvier 2025 actant de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Somloire en date du 10 janvier 2025 actant de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil Municipal de La Plaine en date du 13 janvier 2025 actant de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil Municipal de La Séguinière en date du 13 janvier 2025

actant de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Saint-Christophe-du-Bois en date du 13 janvier 2025 actant de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Yzernay en date du 13 janvier 2025 actant de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil Municipal de La Tessoualle en date du 14 janvier 2025 actant de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Montilliers en date du 14 janvier 2025 actant de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Toutlemonde en date du 15 janvier 2025 actant de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Vezins en date du 15 janvier 2025 actant de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Les Cerqueux en date du 16 janvier 2025 actant de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Lys-Haut-Layon en date du 16 janvier 2025 actant de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Passavant-sur-Layon en date du 22 janvier 2025 actant de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Trémentines en date du 22 janvier 2025 actant de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Nuillé en date du 24 janvier 2025 actant de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Cléré-sur-Layon en date du 28 janvier 2025 actant de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération du Conseil Municipal de Cholet en date du 10 février 2025 actant de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD,

Vu la délibération n° V-2 du Conseil de Communauté en date du 17 février 2025 actant de la tenue d'un débat sur les orientations générales du PADD,

Considérant qu'il appartient au Conseil de Communauté de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de PLUi-H,

Vu l'avis favorable de la commission " Aménagement de l'Espace " en date du 30 avril 2025,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages valablement exprimés,

DECIDE

Article 1 : de tirer le bilan de la concertation tel qu'il est exposé en annexe 1.

Article 2 : d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat tel qu'il est présenté en annexe 2.

Délibération publiée le 21/05/2025 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 21 mai 2025
Cholet Agglomération

Jacqueline DELAUNAY
Secrétaire de séance

Gilles BOURDOULEIX
Maire de Cholet
Président de Cholet
Agglomération
Député honoraire