Enquête publique unique relative à l'élaboration du PLUi-H, des zonages eaux usées et eaux pluviales, et à l'abrogation des cartes communales

Enquête publique du 13 octobre au 14 novembre 2025

Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public

Références :

- Décision n° E25000130/49 du 19/06/2025 du tribunal administratif de Nantes
- Arrêté n°2025/235 du 25/09/2025 de Cholet Agglomération
- Code de l'Urbanisme, article L.143-22
- Code de l'environnement, articles L.123-1 et suivants, articles R.123-1 et suivants

Le présent mémoire en réponse regroupe l'ensemble des éléments apportés par Cholet Agglomération à la suite des observations formulées durant l'enquête publique. Conformément à la proposition de la commission d'enquête, les réponses sont intégrées directement au procès-verbal de synthèse.

Un glossaire a été ajouté à la fin du mémoire en réponse.

** ***Dans le libellé des questions, Cholet Agglomération est désigné « CA ».***

CONTRIBUTIONS REGISTRE PAPIER LYS-HAUT-LAYON (RLHL)		
Référence RD	**Référence de la contribution**	**Détail du texte des contributions – Questions - Réponses**
N° 7 Mairie Vihiers	**RLHL 1 Tigné**	Monsieur X est propriétaire de plusieurs parcelles incluses dans l'OAP D1 à Tigné, il ne s'oppose pas à ce projet, mais précise qu'il veut garder la jouissance de la parcelle 32 qui est l'accès à sa propriété.
CA répondra à la demande de Monsieur X.		
L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas l'OAP. Néanmoins, compte tenu des différentes remarques exprimées sur ce secteur — en particulier celles relatives à la préservation de l'exploitation de l'EARL Thomas situé au nord — Cholet Agglomération fera évoluer l'OAP en supprimant le principe d'accès et de sortie initialement prévu sur les parcelles A 573, A 574, A 575 et C 154. À la place, un espace paysager et de détente sera inscrit. En complément, une coquille sera corrigée : le périmètre de l'OAP sera ajusté légèrement sur les parcelles C 32 et C 144 afin d'assurer une cohérence entre les limites cadastrales et le contour de l'OAP.		
N° 8 Mairie Vihiers	**RLHL 2 Tigné**	Le contributeur s'interroge sur le changement de classement de la parcelle 122 sur la commune de Tigné. Initialement classée 2AU dans le PLU de Tigné, elle est classée A dans le PLUi-H.
CA expliquera et justifiera le changement de zonage.		
Le zonage du PLUi-H est fondé sur l'occupation réelle du sol. La parcelle n°122 étant à vocation agricole, son classement en zone A est cohérent. En outre, les objectifs de consommation d'espace et de développement résidentiel projeté dans le PADD du PLUi-H ne permettent aucune extension supplémentaire pour la commune de Lys-Haut-Layon.		
N° 9 Mairie Vihiers	**RLHL 3 Nueil-sur-Layon**	Les propriétaires des parcelles 218 & 214 situées dans l'OAP D3 à Nueil-sur-Layon ont mandaté une voisine pour déposer cette contribution en leur nom. Ils s'opposent à cette OAP et à céder leurs terrains.
CA répondra à ces personnes en justifiant l'intérêt de cette OAP et précisera la suite à donner.		
L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas cette OAP.		

N° 10 **Mairie** **Vihiers**	**RLHL 4** **Vihiers**	Les contributeurs s'étonnent de voir leur propriété incluse dans une OAP, alors que le bâti constitue un enjeu patrimonial à conserver (douves - relais de poste) et que le parc contient des arbres rares qui sont aussi à conserver. Ils s'opposent à cette OAP D2 de Vihiers.

CA commentera les éléments présentés, justifiera l'OAP D2 et proposera une suite à donner.

Le parc présente un intérêt majeur, notamment pour contribuer à la réduction des îlots de chaleur. Il est donc proposé de faire évoluer l'OAP, afin de renforcer la préservation et la valorisation des espaces verts présents sur le site, de manière à garantir que l'aménagement futur s'inscrive pleinement en cohérence avec la végétation existante. Aussi, l'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. L'intégration du bâti de la Boule d'Or devra être prise en compte dans le réaménagement global du site.

N° 11 **Mairie** **Vihiers**	**RLHL 5** **Vihiers**	Madame X demande que l'espace situé dans le lotissement de la Martinière à Vihiers (parcelle 206) soit laissé en l'état (espace vert). La commission note que cette parcelle est dans un zonage UB.

CA précisera si un projet de construction est prévu sur cet espace, sinon est-il envisageable de modifier le zonage pour conserver l'espace vert ?

À ce jour, Cholet Agglomération n'a pas connaissance d'un projet concernant cette parcelle. Il est fréquent que des parcs ou espaces verts de l'Agglomération soient classés en zone U.
Le classement en UB de la parcelle n°206 n'implique en aucun cas l'obligation d'y construire du logement. Un espace vert peut tout à fait être conservé et valorisé. En conséquence, aucune modification de zonage ne sera effectuée par Cholet Agglomération.

N° 12 **Mairie** **Vihiers**	**RLHL 6** **Tigné**	Monsieur X s'étonne d'un changement de zonage de ses parcelles N°18 & 19 à Tigné.

CA expliquera et justifiera les raisons de ce changement.

Le zonage du PLUi-H est fondé sur l'occupation réelle du sol. La parcelle n°122 étant à vocation agricole, et ne pouvant pas être considérée comme une dent creuse, son classement en zone A est cohérent. En outre, les objectifs de consommation d'espace et de développement résidentiel projeté dans le PADD du PLUi-H ne permettent aucune extension supplémentaire pour la commune de Lys-Haut-Layon, hormis les projets déjà engagés avant l'approbation du PLUi-H.

N° 9 **Mairie** **Vihiers**	**RLHL 7**	

Cf RLHL 3

N° 40 **Mairie** **Vihiers**	**RLHL 8**	Madame X informe qu'elle prévoit de s'installer X à Tigné et d'aménager en habitation une ancienne écurie et un hangar. La commission n'a pas décelé de changement de destination correspondant à cette adresse.

CA commentera et précisera ses intentions.

La demande de changement de destination formulée par Madame X ne peut être acceptée en raison de la présence d'une exploitation agricole à moins de 100 mètres du bâtiment concerné. En effet, le règlement prévoit l'impossibilité d'identifier un bâtiment comme pouvant changer de destination lorsqu'il se situe à une distance inférieure à 100 mètres d'une exploitation agricole en activité.

N° 41 **Mairie** **Vihiers**	**RLHL 9**	Monsieur et Madame X demandent que l'espace situé dans le lotissement de la Martinière à Vihiers (parcelle 206) soit laissé en l'état (espace vert). La commission note que la parcelle est en zonage UB.

CA précisera si un projet de construction est prévu sur cet espace, sinon est-il envisageable de modifier le zonage pour conserver l'espace vert ?

À ce jour, Cholet Agglomération n'a pas connaissance d'un projet concernant cette parcelle. Il est fréquent que des parcs ou espaces verts de l'Agglomération soient classés en zone U.
Le classement en UB de la parcelle n°206 n'implique en aucun cas l'obligation d'y construire du logement. Un espace vert peut tout à fait être conservé et valorisé. En conséquence, aucune modification de zonage ne sera effectuée par Cholet Agglomération.

N° 42 **Mairie** **Vihiers**	**RLHL 10**	La Société OCA située à Montilliers (parcelle 779) construit des convoyeurs, elle souhaite acquérir 2 parcelles voisines pour se développer. Il est demandé que les parcelles 238 & 239 soient intégrées à la zone UY.

CA se positionnera par rapport à cette demande.

Le zonage du PLUi-H est fondé sur l'occupation réelle du sol. La prise en compte de la demande de la société OCA entraînerait une consommation d'espace supplémentaire. Dans le cadre de l'application de la trajectoire ZAN, un surplus de consommation ne peut être envisagé à l'échelle de l'intercommunalité. Cholet Agglomération ne peut donc pas prendre en compte cette demande. Néanmoins, la collectivité étudiera la recevabilité de ce projet à l'occasion d'une prochaine évolution du document d'urbanisme consécutive à son approbation début 2026.

N° 43 **Mairie** **Vihiers**	**RLHL 11**	Monsieur et Madame X habitent en face de l'OAP D1 à Vihiers, ils signalent qu'il a été acté la cession d'une douve anciennement située dans l'OAP en face de leur propriété afin d'y planter un écran végétal. Cet écran existe et ils demandent à ce qu'il soit conservé. Une copie de l'acte de 1974 est jointe.

CA se prononcera par rapport à la demande et au respect de l'acte de 1974.

L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre.
Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas cette OAP.

Par ailleurs, Cholet Agglomération ne peut se prononcer, par l'intermédiaire du PLUi-H, sur la validation et l'application d'actes. Il s'agit d'un sujet foncier qui pourra être étudié pour son maintien dès lors qu'un projet sera précisé sur le secteur.

N° 44 **Mairie** **Vihiers**	**RLHL 12**	Les parcelles 562 & 563 situées à Tigné sont la propriété de Madame X, elles étaient constructibles dans l'ancien PLU et sont classées N dans le PLUi-H. Son fils demande le retour en zone constructible de ces parcelles.

CA justifiera le zonage retenu et se positionnera par rapport à la demande.

Le zonage du PLUi-H est fondé sur l'occupation réelle du sol. Les parcelles n°562 et 563 étant à vocation naturelle, leur classement en zone N est cohérent.
En outre, les objectifs de consommation d'espace et de développement résidentiel projeté dans le PADD du PLUi-H ne permettent aucune extension supplémentaire pour la commune de Lys-Haut-Layon.
En conséquence, aucune modification de zonage ne sera effectuée par Cholet Agglomération.

N° 45 **Mairie** **Vihiers**	**RLHL 13**	Cette contribution signée par une vingtaine de propriétaires et de riverains de l'OAP D1 à Tigné, s'oppose à cette OAP et défend la protection de l'exploitation de l'EARL Thomas située à proximité. Il est demandé le retrait de plusieurs parcelles de cette OAP.

CA commentera et se positionnera par rapport à la demande de modification de l'OAP.

L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre.
Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas cette OAP. Néanmoins, compte tenu des différentes remarques exprimées sur ce secteur — en particulier celles relatives à la préservation de l'exploitation de l'EARL Thomas situé au nord — Cholet Agglomération fera évoluer l'OAP en supprimant le principe d'accès et de sortie initialement prévu sur les parcelles A 573, A 574, A 575 et C 154.
À la place, un espace paysager et de détente sera inscrit.
En complément, une coquille sera corrigée : le périmètre de l'OAP sera ajusté légèrement sur les parcelles C 32 et C 144 afin d'assurer une cohérence entre les limites cadastrales et le contour de l'OAP.

N° 46 **Mairie** **Vihiers**	**RLHL 14** **Ste LBM**	La Société LMB située à Montilliers construit des structures bois pour le bâtiment elle bénéficie d'un marché en croissance et souhaite se développer. Elle aurait besoin d'espaces supplémentaires (parcelles 233-234-236) pour lesquelles elle est en cours de négociation d'achat. Elle demande le classement en UY de ces parcelles.

CA se positionnera par rapport à cette demande.

Le zonage du PLUi-H est fondé sur l'occupation réelle du sol. La prise en compte de la demande de la société LMB entraînerait une consommation d'espace supplémentaire. Dans le cadre de l'application de la trajectoire ZAN, un surplus de consommation ne peut être envisagé à l'échelle de l'intercommunalité. Cholet Agglomération ne peut donc pas prendre en compte cette demande. Néanmoins, la collectivité étudiera la recevabilité de ce projet à l'occasion d'une prochaine évolution du document d'urbanisme consécutive à son approbation début 2026.

N° 47 **Mairie** **Vihiers**	**RLHL 15**	Monsieur X conteste le changement de zonage (par rapport à l'ancien PLU) de deux parcelles sur la commune de Tigné, il demande le retour en zonage constructible.

Cf. RLHL 2

Le zonage du PLUi-H est fondé sur l'occupation réelle du sol. Les parcelles jouxtant la maison étant à vocation agricole, son classement en zone A est cohérent.
En outre, les objectifs de consommation d'espace et de développement résidentiel projeté dans le PADD du PLUi-H ne permettent aucune extension supplémentaire pour la commune de Lys-Haut-Layon.

N° 74 **Mairie** **Vihiers**	**RLHL 16** **SARL** **Sylvain Découpe**	La Sté Sylvain Découpe demande un changement de destination pour des bâtiments agricoles situés en campagne sur les parcelles ZB 31, 77 & 78 à Saint-Hilaire-du-Bois. Le projet est de créer un laboratoire de découpe de viande.

CA répondra sur la procédure à suivre pour ce type d'activité, confirmera la nécessité d'un changement de destination et se positionnera sur l'inscription de ce changement de destination.

La concrétisation de cette demande n'est possible qu'avec l'ajout d'un STECAL. Cela étant, Cholet Agglomération ne modifiera pas le zonage des parcelles précitées pour y permettre l'implantation d'un laboratoire professionnel. En effet, la volonté de la collectivité est de concentrer les activités économiques au sein des zones d'activités, et en second lieu dans le diffus au sein d'espaces accueillant déjà des activités économiques, lorsque le déplacement de l'établissement dans les zones dédiées n'est pas envisageable pour des raisons financières et/ou techniques. Or, ici, la demande vise à créer une nouvelle activité économique au sein d'un hameau, renforçant ainsi le mitage de l'espace agricole. La collectivité invite donc le pétitionnaire à se rapprocher de la Direction du Développement Économique de la collectivité, afin d'envisager une implantation au sein d'une zone d'activités de Cholet Agglomération.

N° 75 **Mairie** **Vihiers**	**RLHL 17**	Monsieur X s'appuie sur son expérience et sa connaissance du territoire de Lys-Haut-Layon, pour émettre plusieurs remarques : 1- Il trouve que les espaces UY sont insuffisants pour recevoir des PME locales et l'artisanat de Lys-Haut-Layon. 2- Il est globalement réservé sur la capacité de la collectivité à maîtriser le foncier des OAP en densification. 3- Il donne des précisions, fait des propositions et corrige des erreurs sur les 6 OAP HIL D1 à HIL D6. 4 - Il s'étonne que les parcelles communales (88 ; 91 & 294) ne soient pas constructibles. 5 - Il demande à surseoir à la possibilité d'extension de la carrière, et fait des remarques sur le patrimoine et les vestiges archéologiques**.**

CA commentera et se positionnera sur chacun des 5 sujets abordés.

1 - La commune de Lys-Haut-Layon bénéficie d'opportunités foncières non négligeables. D'une part, la zone d'activités de la Loge présente au sein de la commune déléguée de Vihiers dispose de 3 hectares disponibles, avec un potentiel d'extension pour aménager 3,8 ha de foncier cessible supplémentaire. En outre, il est prévu la création d'une zone d'activités dans la commune déléguée de Tigné, pour une surface de 1,8 ha. Certaines parcelles identifiées en zone d'activités à vocation économique dans le PLU de Vihiers sont effectivement classées en zone A dans le projet de PLUI-H, puisque le changement climatique génère la nécessité pour les territoires de repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel.
2 - La mobilisation des OAP en densification ne passera pas nécessairement par le biais de la puissance publique. Dans un contexte de rareté du foncier, les propriétaires privés auront en effet tout intérêt à densifier et/ou diviser leurs parcelles. Néanmoins, Cholet Agglomération déploiera une stratégie foncière intercommunale de mobilisation des gisements fonciers, comme en témoigne la fiche action n°3 du

Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du volet habitat du PLUi-H. Celle-ci prévoit ainsi la mise en place d'une stratégie foncière par Cholet Agglomération, ainsi que l'accompagnement des communes dans la mise en œuvre d'opérations de logements. Cela pourra le cas échéant passer par un soutien dans leur stratégie foncière ou d'aménagement (mise en place d'un plan d'actions foncières, création d'un outil de portage foncier, etc.).

3 - Concernant l'ensemble des OAP de Saint-Hilaire-du-Bois :

- OAP HIL D1 : La création récente d'un plan d'eau n'empêche pas son intégration dans le périmètre de l'OAP. L'OAP vise à fixer des principes d'aménagement et non à figer l'ensemble des éléments existants. Le maintien du plan d'eau au nord du secteur conduira à concentrer davantage la densité bâtie vers le front de parcelle sur la rue de la Fontaine. Par ailleurs, ce plan d'eau pourrait constituer une véritable plus-value pour l'aménagement futur du site.
- OAP HIL D2 : L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre.

Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas cette OAP.

- OAP HIL D3 : Le bâtiment concerné bénéficie déjà d'un pastillage spécifique de préservation. Par ailleurs, les OAP n'ont pas vocation à détailler davantage les modalités d'aménagement. Des études de préservation et de valorisation du bâti existant pourront être engagées lorsqu'un projet sera plus avancé, ce qui n'est pas le cas à ce stade.
- OAP HIL D4 : L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre.

Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas cette OAP. Concernant la numérotation de l'OAP, il s'agit d'une coquille, Cholet Agglomération procédera à la mise à jour.

- OAP HIL D5 : L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas cette OAP. Les arbres identifiés dans l'OAP comme « à conserver si possible » pourront être préservés et valorisés lors de la mise en œuvre d'un projet futur. L'approche retenue pour le plan d'eau s'applique également à ces éléments arborés, qui pourront constituer un atout pour l'aménagement du site.
- OAP HIL D6 : L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre.

Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé.

4 - Le zonage du PLUi-H est fondé sur l'occupation réelle du sol. La parcelle 294, à vocation agricole a donc été logiquement classée en zone A.

En parallèle, les objectifs de consommation d'espace et de développement résidentiel définis dans le PADD ne permettent aucune extension supplémentaire sur la commune de Lys-Haut-Layon. Un classement en zone AU n'est donc pas envisageable. La même analyse s'applique aux parcelles 88 et 91. Il convient également de rappeler qu'un emplacement réservé n'est pas un outil d'ouverture à l'urbanisation : il permet uniquement à la commune d'acquérir le périmètre identifié, sans modifier le statut urbanistique du secteur. Un accès à l'école demeure par ailleurs possible au regard des règles applicables en zone A.

5 - Afin d'assurer une production locale de matériaux, mais aussi d'exporter des granulats vers les régions limitrophes, en particulier l'Indre-et-Loire et le nord Loire, dépourvus de roches massives magmatiques, la carrière de la Perrière a besoin de s'étendre. Bien entendu, et comme prescrit par le SCoT de Cholet Agglomération, cette extension prendra en compte les prescriptions du Schéma Régional des Carrières (SRC) des Pays de la Loire, la richesse du sous-sol, les enjeux agricoles, les zones d'habitat. Toutefois, la concertation vis-à-vis des riverains, les horaires d'exploitation ou encore les fouilles préventives liées à l'extension d'une carrière ne relèvent pas des prérogatives d'un PLUi-H.

N° 91 **Mairie** **Vihiers**	**RLHL 18**	La famille X demande un changement de classification aux Cerqueux-sous-Passavant pour les parcelles ZD 0101 & ZD 0087 et d'une ancienne étable. X envisage d'y développer une activité d'armurerie. Cette demande a déjà été refusée par le maire de Lys-Haut-Layon à cause de la proximité d'une exploitation.

CA se prononcera sur cette demande.

Comme indiqué par le Maire de Lys-Haut-Layon dans son courrier en date du 16 septembre 2025, la demande de changement de destination formulée par Monsieur X ne peut être acceptée en raison de la présence d'une exploitation agricole à moins de 100 mètres du bâtiment concerné. En outre, les changements de destination ne sont autorisés que pour des usages liés à l'habitat ou l'hébergement touristique, ce qui exclut une activité d'armurerie.

N° 92 **Mairie** **Vihiers**	**RLHL 18**	

Cf N° 91 de Lys-Haut-Layon

N° 93 **Mairie** **Vihiers**	**RLHL 19** **Commune de Cléré-sur-Layon**	Monsieur le Maire de Cléré-sur-Layon expose le projet d'extension de la carrière de Cléré, il constate que le PLUi-H ne couvre pas précisément le périmètre de l'exploitation en cours et des stockages de stériles et ne prend pas en compte le projet d'extension déposé et en instruction par les services de l'Etat. Ils demandent que le PLUi-H soit adapté à la situation actuelle et considère les extensions prévues. La commission note que cette demande rejoint celle déposée par l'exploitant de la carrière (courrier N° 72 de M. Mazzardi).

CA se positionnera par rapport aux demandes de ces contributions.

La phase d'enquête publique est réservée aux observations du public, les communes ayant préalablement disposé des 3 mois règlementaires (fin mai à fin août 2025) pour faire part de leur avis sur le projet de PLUi-H, ce que la commune de Cléré-sur-Layon a fait par délibération en date du 1er juillet 2025. Aussi, Cholet Agglomération ne donnera pas suite à cette observation.

N° 94 **Mairie** **Vihiers**	**RLHL 20**	Monsieur et Madame X demandent le déplacement d'un accès prévu pour l'OAP VIH- D7 à Vihiers. L'accès prévu square des Albizias leur paraît dangereux, ils proposent que pour certaines parcelles l'accès se fasse par la rue de l'ancienne gare.

CA répondra à la demande de M. & Mme X.

Cholet Agglomération prend note de cette demande. L'OAP identifie deux principes d'accès, mais il n'est pas possible, à ce stade, de déterminer le nombre de parcelles qui pourront être desservies depuis la rue de

la Gare et le square des Albizias. Ces aspects seront définis ultérieurement, lors de la phase opérationnelle du projet.

N° 97 Mairie Vihiers	**RLHL 21**	
Cf N° 73 Mairie de Cholet ou Courrier N° 3		
N° 95 Mairie Vihiers	**RLHL 22**	La famille X exploite une activité agricole en limite du bourg de Tancoigné, ils demandent qu'en accord avec l'activité, 11 parcelles de l'exploitation soient classées en UA au lieu de UB actuellement. Ils demandent aussi que les parcelles voisines 230 & 480 soient aussi classées en UA comme suite à un jugement de 2011 qui déclare les bâtiments sur ces parcelles en activité agricole.
CA se positionnera par rapport aux demandes de la famille X.		
Pour faire suite à une réserve émise par la Chambre d'Agriculture liée au fait que des sièges d'exploitation agricoles et viticoles sont classés en zone UA et UB, Cholet Agglomération ajoutera la sous-destination « exploitation agricole » comme autorisée sous conditions en zones UA et UB.		
N° 96 Mairie Vihiers	**RLHL 23**	Messieurs et Mesdames X et X signalent que l'emplacement réservé situé entre les parcelles 126 & 127 à Saint-Hilaire-du-Bois leur paraît inutile, ils demandent sa suppression.
CA précisera l'objet de cet ER et se positionnera sur sa suppression.		
L'emplacement réservé a pour objet la création d'une voie de desserte. Il a été inscrit afin d'anticiper, sur la durée de vie du PLUi-H, la possibilité d'aménager une voie de desserte dans l'hypothèse où une division parcellaire interviendrait sur le fond des parcelles 126 et 127.		
N° 98 Mairie Vihiers	**RLHL 24 Collectif Carrière de la Perrière**	Les riverains de la carrière de la Perrière à Saint-Hilaire-du-Bois déplorent le manque de concertation vis à vis de la création d'un STECAL AY1 situé entre la carrière et le bourg. Ils craignent l'augmentation des nuisances et s'opposent à la création de ce STECAL. Leur contribution est signée par 17 personnes de la rue de la Terrasse à Saint-Hilaire-du-Bois.
CA expliquera les raisons de la création de ce STECAL, les activités prévues et fera part de sa décision sur son éventuelle suppression.		
Le STECAL AY1 identifié sur la commune de Lys-Haut-Layon vise à assurer le développement de l'entreprise Bouchet TP en permettant la création d'une déchetterie professionnelle, qui collectera, traitera et recyclera les matériaux du BTP. La localisation de ce projet se justifie par la proximité immédiate avec la carrière, exploitée par la même entreprise. Les activités ayant un lien connexe, l'objectif est de favoriser l'économie circulaire. Dans une optique de planification du territoire telle que le projet de PLUi-H se situe, ce choix est pleinement justifié par l'intérêt général. Concernant la prise en compte des nuisances évoquées par les riverains, Cholet Agglomération a rappelé l'entreprise à ses obligations, mais ne saurait se substituer à l'autorité administrative chargée du contrôle des installations classées pour la protection de l'environnement. À ce titre, il est rappelé que la concertation tenue dans le cadre du projet de PLUi-H n'est pas assimilables aux obligations de concertation et de consultation propres au projet de l'entreprise		

N° 99 Mairie Vihiers	**RLHL 25**	Monsieur le Maire délégué de Nueil-sur-Layon fait plusieurs propositions d'évolution du PLUi-H : 1- Il demande d'assouplir le règlement des centralités commerciales. 2- D'exclure l'installation des ENR en zone N et Ap 3- Il soutient la demande de l'ESAT de La Rebellerie : STECAL LYS 03.
CA se positionnera sur les demandes 1 & 2 du maire de Nueil-sur-Layon		
La phase d'enquête publique est réservée aux observations du public, les communes ayant préalablement disposé des 3 mois règlementaires (fin mai à fin août 2025) pour faire part de leur avis sur le projet de PLUi-H, ce que la commune de Lys-Haut-Layon a fait par délibération en date du 3 juillet 2025. Aussi, Cholet Agglomération ne donnera pas suite à cette observation.		
N° 100 Mairie Vihiers	**RLHL 26 .**	Monsieur et Madame X habitent Les Cerqueux-sous-Passavant, ils constatent que leur parcelle 276 est incluse dans une OAP et pensent qu'ils seront à terme privés de leurs droits et être expulsés de leur propriété. La commission pense qu'il s'agit de l'OAP CER-PAS- D1.
CA commentera en rassurant ces propriétaires.		
L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre simplement les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas cette OAP.		

CONTRIBUTIONS REGISTRE PAPIER CHOLET AGGLOMERATION (RC)		
Référence RD	**Référence de la contribution**	**Détail du texte des contributions – Questions - Réponses**
N° 1 Mairie Cholet	**RC 1 Cholet**	Madame X souhaite créer un gîte insolite à la « **Sulpicière** » à Cholet sur un terrain n° 2021 parcelles CX 0033 et 0034. Ses parcelles sont dans un zonage agricole. Madame X a entrepris de nombreuses démarches auprès de la mairie de Cholet pour lesquelles elle n'a pas de réponse.
CA fera un retour sur cette demande pour laquelle il n'existe aucune identification dans le projet de PLUI.		
Cholet Agglomération ne modifiera pas le zonage des parcelles précitées pour y permettre la création d'un gite insolite. En effet, afin d'éviter le mitage, l'ensemble des demandes de STECAL retenus dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H pour des hébergements touristiques concernent soit des activités existantes présentant des besoins de développement, soit des créations d'activités s'appuyant sur des bâtiments existants (domaine, château, etc.) avec extension éventuelle. Néanmoins, la collectivité est convaincue de l'intérêt touristique du projet de Madame X pour le territoire et étudiera ainsi la recevabilité de son projet à l'occasion d'une prochaine évolution du document d'urbanisme, consécutive à son approbation début 2026.		
N° 2 Mairie Cholet	**RC 2 Cholet**	Monsieur et Madame X demande une actualisation des plans du PLU afin que leur habitation apparaisse sur ces plans. Ils souhaitent également une réponse sur la constructibilité de leur parcelle alors qu'ils ont obtenu trois permis de construire sur ce terrain.

CA vérifiera, si besoin corrigera les documents et répondra sur la constructibilité de leur parcelle.

Le parcellaire mobilisé pour l'élaboration du PLUi-H n'est pas la version cadastrale la plus récente, ce qui explique que certaines constructions existantes n'apparaissent pas encore sur les plans de zonage. Cholet Agglomération étudiera l'intégration d'une version actualisée du cadastre dans le plan de zonage avant l'approbation du PLUi-H. Par ailleurs, les terrains mentionnés sont classés en zone A dans le PLUi-H. Les projets déjà autorisés au titre du PLU de La Tessoualle sur ces parcelles ont été pris en compte, notamment dans le calcul de la consommation d'espace, et le PLUi-H ne remet pas en cause les permis délivrés avant l'arrêt de projet.
Cependant, les zones U du PLUi-H correspondent exclusivement à des secteurs caractérisés par une urbanisation continue et par la présence d'un réseau d'assainissement collectif. Le secteur concerné, précédemment classé en UCa dans le PLU de La Tessoualle, ne répond pas à ces critères. En conséquence, une modification de zonage n'est pas envisageable.

N° 24 **Mairie** **Cholet**	**RC 3** **Cholet** **Toutlemonde**	Madame X à Toulemonde, parcelle AD 92-93 souhaite un changement de zonage passage de UY en UB. Cette demande relève d'une situation d'habitation liée à un atelier.

CA expliquera et justifiera la réglementation retenue.

La parcelle AD 92 présente une vocation d'habitat ; une modification de zonage sera donc réalisée pour la classer en UB. En revanche, la parcelle AD 93 accueillant une activité économique, son reclassement n'est pas envisageable.

N° 25 **Mairie** **Cholet**	**RC 4** **Cholet**	Madame X et Madame X souhaitent une modification du zonage des parcelles 617-620-621-622 classées en A en zonage UB. Ce changement de zonage est une condition pour qu'elles acceptent l'implantation d'un bassin de rétention 1 AUE (emplacement réservé) sur des parcelles dont elles sont propriétaires.

CA vérifiera et proposera une modification si nécessaire.

Cholet Agglomération ne modifiera pas le zonage des parcelles précitées. En effet, comme pour l'ensemble des communes de la collectivité, les sites d'extension retenus par la commune de Cholet ont fait l'objet d'une analyse multicritères (sensibilité environnementale, impact sur l'activité agricole, desserte, coût des réseaux, proximité du centre urbain, etc.), sachant que les zones d'extension communale (zones 1AU et 2AU) ont été définies et ne peuvent pas être complétées, notamment dans un contexte de réduction de la consommation des terres agricoles ou forestières. L'intérêt général a ainsi été au cœur du choix des secteurs de développement.

N° 26 **Mairie** **Cholet**	**RC 5** **Groupe Agriculteurs Saint-Christophe-du-Bois**	11 agriculteurs de la commune de Saint-Christophe-du-Bois ont déposé une contribution par courrier relative à l'OAP E3 de cette même commune. Après vérification du commissaire enquêteur, il s'agit de l'OAP E2 de la commune de St Christophe du Bois. Ils souhaitent que les parcelles 1 - 2- 5 - 6 - 498 et 499 reviennent en zone à urbaniser et que la parcelle 70 couvrant le périmètre de l'OAP E2 revienne dans un zonage A.

CA analysera cette demande et statuera.

Cholet Agglomération ne modifiera pas le zonage des parcelles précitées. En effet, comme pour l'ensemble des communes de la collectivité, les sites d'extension retenus par la commune de Saint-Christophe-du-Bois ont fait l'objet d'une analyse multicritères (sensibilité environnementale, impact sur l'activité agricole,

desserte, coût des réseaux, proximité du centre urbain, etc.), sachant que les zones d'extension communale (zones 1AU et 2AU) ont été définies et ne peuvent pas être complétées, notamment dans un contexte de réduction de la consommation des terres agricoles ou forestières. L'intérêt général a ainsi été au cœur du choix des secteurs de développement.

N° 27 **Mairie** **Cholet**	**RC 6** **Cholet**	Monsieur X note un problème d'évacuation des eaux pluviales en cas de forte pluie. Sa parcelle n° 429 à Cholet située rue des ruisseaux est parfois inondée par les eaux de ruissellement de la parcelle 428 située au-dessus de sa propriété. Il souhaite la mise en place d'un système qui évite ce genre de problème**.**

CA vérifiera et apportera une réponse à cette demande.

La question soulevée relève d'un différend entre propriétés privées concernant l'écoulement des eaux. Conformément aux articles 640 et suivants du Code civil, ces situations relèvent des relations entre propriétaires et ne relèvent pas du champ du zonage des eaux pluviales, ni de la présente enquête publique. Les conciliateurs de justice reçoivent au Tribunal d'Instance à Cholet, tenant des permanences tous les quinze jours après prise de rendez-vous auprès de l'Hôtel de Ville-Hôtel d'Agglomération. **Cf. RC 85**

N° 28 **Mairie** **Cholet**	**RC 7** **Cholet**	Monsieur X et Madame X déposent une contribution relative à l'OAP E1 sur la commune de St Christophe du Bois. Ils y sont opposés car, à ce jour, propriétaires de la parcelle 341 située en face de l'OAP E1, ils sont sujets à la présence de rats. Aussi, ils demandent la rénovation du réseau des eaux usées qu'ils qualifient comme "vétuste".

CA analysera cette contribution et statuera

- L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre.
- Elle encadre simplement les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas cette OAP.
- Par ailleurs, la dératisation est incluse dans le contrat de concession dont SUEZ est le mandataire. En cas de problème de rat sur le patrimoine eaux usées et eaux pluviales vous pouvez contacter le délégataire SUEZ au 09 77 408 408. La commune de Saint-Christophe-du-Bois fait actuellement l'objet d'une étude diagnostic de son système d'assainissement, des investigations y sont menées et des travaux seront préconisés pour garantir le bon fonctionnement pour les 10 prochaines années. Le particulier peut s'adresser au service assainissement pour signaler toute problématique caractérisée des réseaux d'assainissement au droit de sa parcelle.

N° 29 **Mairie** **Cholet**	**RC 8** **Cholet**	Monsieur et Madame X sont concernés par l'OAP CHO E3. Leur propriété (parcelle 142) jouxte ce projet notamment par rapport à la parcelle 148. Ils ne sont pas opposés à ce projet mais souhaitent avoir des informations en amont sur les plans d'accès et les aménagements.

CA vérifiera la situation des parcelles et fournira toutes les informations nécessaires.

Un projet n'a pas encore été défini sur ce site. L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre.

Elle encadre simplement les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé.

N°78 Mairie Cholet	**RC 9**	Monsieur X et Madame X s'interrogent sur le zonage d'une parcelle acquise en 2025 et cadastrée AM 51 lieu-dit X à Trémentines. Ils souhaitent construire une habitation, sachant qu'une partie de cette parcelle est en NP.

CA répondra sur le zonage et statuera sur les possibilités de construction.

La parcelle AM 0051 est classée en zone naturelle dans le projet de PLUi-H. Compte tenu de son occupation du sol, aucun changement de zonage ne peut être envisagé.
En zone N, seules sont admises les extensions limitées et les annexes de logements existants, à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement et ne créent pas de logement supplémentaire. Ainsi, un projet d'habitat sur cette parcelle n'est pas autorisé.

N° 80 Mairie Cholet	**RC 10**	Monsieur X propriétaire à Saint-Léger-sous-Cholet note une anomalie sur la limite cadastrale de Saint-Léger-sous-Cholet plan 1/2 (n°820) avec celle contiguë de Cholet (n°119) les limites se chevauchent. Il demande une régularisation.

CA vérifiera et corrigera si nécessaire.

Le cadastre utilisé sur le plan de zonage ne correspond pas à la version la plus récente. Cholet Agglomération examinera la possibilité d'intégrer une version actualisée sur le zonage avant l'approbation du PLUi-H.

N° 81 Mairie Cholet	**RC 11**	Monsieur et Madame X propriétaires des parcelles 450, 442 et 443 à Cholet ont actuellement un assainissement naturel. Ils souhaitent pouvoir bénéficier de l'assainissement de la future OAP CHO E1 lorsque cette dernière sera réalisée. Par ailleurs, la commission a identifié un changement de destination sur un de leurs bâtiments, or, Monsieur X précise n'avoir jamais fait de demande.

CA répondra sur la demande de connexion à l'assainissement et vérifiera la demande de changement de destination.

La zone CHO-E1 est classée en ACF (Assainissement Collectif Futur) pour un aménagement à long terme. A ce stade, la temporalité de l'aménagement et des possibilités de raccordement ne sont pas connues. La demande d'intégration au zonage assainissement collectif pourra être réexaminée lorsque le projet de l'OAP sera connu et le cas échéant le zonage pourra être adapté.
Un changement de destination a été identifié sur la parcelle EX0443 appartenant à Monsieur et Madame Blanchard. L'Agglomération a recensé des sites potentiels pouvant être inscrits comme susceptibles de changement de destination, sans nécessairement que les communes en aient informés les propriétaires. Il est toutefois important de préciser que l'inscription d'un bâtiment comme pouvant changer de destination n'impose en aucun cas aux propriétaires de procéder à la transformation dudit bâtiment vers de l'habitat ou de l'hébergement touristique.

N° 82 Mairie Cholet	**RC 12 .**	Monsieur X représentant la Sarl Le Caméléon est propriétaire de la parcelle X au Puy-Saint-Bonnet qui est louée à l'entreprise ASLED. Il précise que 2 bâtiments qui figurent au plan n'existent plus. Par ailleurs, il demande un changement de zonage pour la parcelle 21 (AY5) afin d'y développer une activité industrielle.

CA vérifiera ces remarques et statuera sur cette demande.

Le parcellaire mobilisé pour l'élaboration du PLUi-H n'est pas la version cadastrale la plus récente, ce qui explique que certains bâtiments peuvent y apparaître alors qu'ils ne sont plus existants. Considérant que le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) qui a été défini au sein de ce site englobe en réalité 2 entreprises, Cholet Agglomération scindera celui-ci en 2 STECAL distincts.

N° 83 Mairie Cholet	**RC 13**	Monsieur X demande un changement de destination pour une grange à Saint-Christophe-du-Bois lieu-dit X parcelles 98 - 101. Cette grange se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole.

CA rappellera la réglementation applicable aux changements de destination.

Après vérification concluante du caractère architectural du bâtiment et de l'absence de siège d'exploitation agricole à proximité immédiate de celui-ci, Cholet Agglomération ajoutera le bâtiment situé au lieu-dit X comme pouvant potentiellement changer de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique.

N°84 Mairie Cholet	**RC 14**	Monsieur X demeurant à Saint-Christophe-du-Bois demande la préservation de plusieurs haies autour du lieu-dit "Treize vents" parcelles 28, 41, 188, 37, 28, 29 et 190.

CA vérifiera la présence de ces haies et corrigera si nécessaire.

Les haies sont protégées par les prescriptions de l'OAP (haie à conserver / haie à conserver si possible). Leur maintien est privilégié et devra être intégré à l'étude de tout projet opérationnel. Les inventaires communaux des haies ont été réalisés selon une méthode concertée et partagée. Ils ont été validés par un comité de pilotage réunissant Cholet Agglomération, les communes, la Chambre d'Agriculture, la DDT de Maine-et-Loire, les CLE concernées et des représentants du SAGE, puis confrontés aux connaissances locales dans le cadre de groupes de travail (élus, agriculteurs, associations environnementales, usagers, experts locaux). Les haies recensées ont ensuite fait l'objet d'une hiérarchisation en cinq niveaux d'enjeux (de très faible à très fort), intégrant à la fois leur fonctionnalité hydraulique et leur fonctionnalité écologique.
L'inventaire fait apparaître un linéaire d'environ 5 151 km de haies, soit une densité de 66 ml/ha à l'échelle de Cholet Agglomération parmi lesquels 3 329 km de haies à enjeux très fort, fort et moyen qui sont protégés.

N° 85 Mairie Cholet	**RC 15 Association défense des riverains de la zone de Clénay**	L'Association de défense des riverains de la zone de Clénay conteste l'OAP 7 envisagée sur la commune de Cholet, notamment par rapport aux risques d'inondation pour les habitants en aval de la zone, et par rapport à la densité de circulation occasionnée par ce projet.

CA commentera cette déposition et apportera des éléments complémentaires si nécessaires.

L'observation porte sur la sensibilité environnementale du secteur, les risques liés au ruissellement, les nuisances potentielles liées au trafic et la possibilité de mobiliser d'autres fonciers tels que le site Michelin.
<u>- Préservation des zones humides et gestion du ruissellement :</u>
Le Rapport de Présentation identifie la présence de zones humides sur le secteur ainsi que la sensibilité du site au ruissellement. L'OAP CHO-E7 fixe les principes généraux d'aménagement : préservation des zones humides, maintien des continuités écologiques, marges non urbanisées en limite du projet. Les études techniques détaillées nécessaires à l'évaluation précise des incidences du projet (fonctionnement hydraulique, gestion du ruissellement, état et fonctionnement des zones humides, mesures de réduction) seront quant à elles produites dans le cadre du projet de ZAC et intégrées au dossier d'autorisation environnementale. Ce dossier sera mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique unique relative au projet. Il est cependant rappelé que le projet tiendra compte a minima des obligations réglementaires, et notamment relatives à la prévention des inondations, y compris sur les terrains en aval du projet. Ce sujet étant soulevé dans le cadre de la concertation, l'Agglomération a apporté une vigilance particulière sur les études relatives à ce sujet.

- Circulation et impact sur le trafic :

La réponse apportée à ce sujet est sensiblement la même que celle apportée à la contribution n°59. En complément, sur le sujet des nuisances, l'étude d'impact qui sera soumise à l'enquête publique fournira les éléments détaillés démontrant l'évaluation prévisionnelle des incidences du projet de zone, les choix réalisés pour les éviter, réduire et compenser, et les moyens d'évaluation et de suivi de ces potentielles incidences. En tout état de cause, les choix relatifs à l'accès et à l'organisation de la zone tampon entre le projet de zone d'activités et l'espace à dominante résidentielle ont été établis dans un cadre de concertation qui est apparu satisfaisant.

- Mobilisation des friches industrielles (site Michelin)

Le Rapport de Présentation rappelle que les friches constituent un enjeu de sobriété foncière, mais qu'elles ne permettent pas, à elles seules, de couvrir les besoins économiques identifiés. Leur remise en état dépend de contraintes techniques et d'une disponibilité incertaine, et elles ne constituent, de ce fait, pas une alternative immédiatement mobilisable. L'ouverture maîtrisée de nouveaux sites, dont celui de Clénay, répond ainsi à la nécessité de garantir une capacité d'accueil suffisante à l'échelle intercommunale, conformément aux objectifs du PADD, ce qui ne s'oppose pas à la priorité mise sur la mobilisation du foncier et de l'immobilier pouvant apporter une solution à l'accueil d'entreprises dans les espaces urbanisés.

N° 86 **Mairie** **Cholet**	**RC 16** **Sté Nicols**	La Société Nicols note que leur entreprise est intégrée dans un STECAL commun à l'entreprise ASLED, parcelles 19-20 et 21 avec un droit à construire limité à 1 500 m2 d'emprise au sol. Le plan parcellaire n'est pas fiable. La Société Nicols demande de réexaminer la délimitation du zonage, afin de permettre la création de deux STECAL, et l'augmentation des droits à construire sur l'existant.

CA examinera cette demande et se positionnera sur la recevabilité de cette demande.

Considérant le fait que le STECAL qui a été défini au sein de ce site englobe en réalité 2 entreprises, Cholet Agglomération scindera celui-ci en 2 STECAL distincts. En outre, les droits à construire pour l'entreprise Nicols évolueront, afin de permettre la concrétisation de leur projet d'extension.

N° 87 **Mairie** **Cholet**	**RC 17** **Sté Thales**	L'entreprise Thalès, représentée par Madame X et Monsieur X demande une zone d'exclusion pour les essais électromagnétiques, nécessaire et une zone formelle d'interdiction de l'éolien dans un rayon de 5 km sur les communes de Bégrolles-en-Mauges et du May-sur-Èvre.

CA étudiera cette demande et statuera.

Cholet Agglomération ne peut intégrer cette demande dans le règlement écrit ou graphique du PLUi-H. En revanche, il semblerait que cette question relève du régime des servitudes, qui figurent en annexe du PLUi-H.

Cette servitude pourra être intégrée au document dès lors qu'elle aura été créée par l'autorité compétente.

N° 88 **Mairie** **Cholet**	**RC 18**	Monsieur X demande un changement de destination pour une grange située sur la parcelle 32 à Mazières-en-Mauges en référence à la loi Daubié de juin 2025.

CA étudiera cette demande et statuera.

La demande de changement de destination formulée par Monsieur X ne peut être acceptée en raison de la présence d'une exploitation agricole à moins de 100 mètres du bâtiment concerné. En effet, le règlement prévoit l'impossibilité d'identifier un bâtiment comme pouvant changer de destination lorsqu'il se situe à une distance inférieure à 100 mètres d'une exploitation agricole en activité.

CONTRIBUTIONS REGISTRE PAPIER LE MAY-SUR-ÈVRE (RLM)		
Référence RD	**Référence contribution**	**Détail du texte des contributions – Questions - Réponses**
N° 13 Mairie Le May-sur-Èvre	**RLM 1 M. Picard A. Le May-sur-Èvre**	Monsieur Picard Alain, maire de la commune du May-sur-Èvre, indique qu'une délibération suite à la séance du conseil municipal du 19 juin 2025, modifie l'OAP D2 dont l'objectif est de préserver le patrimoine bâti (existence d'une grange sur la parcelle 100).
CA analysera cette contribution et statuera sur le périmètre retenu pour l'OAP D2.		
La phase d'enquête publique est réservée aux observations du public, les communes ayant préalablement disposé des 3 mois règlementaires (fin mai à fin août 2025) pour faire part de leur avis sur le projet de PLUi-H, ce que la commune du May-sur-Èvre a fait par délibération en date du 19 juin 2025. Aussi, Cholet Agglomération ne donnera pas suite à cette observation.		
N° 14 Mairie Le May-sur-Èvre	**RLM 2 M. Picard A. Le May-sur-Èvre**	Monsieur Picard Alain signale une erreur de limite cadastrale pour l'OAP D1 de la commune du May-sur-Èvre.
CA analysera cette situation et statuera.		
La phase d'enquête publique est réservée aux observations du public, les communes ayant préalablement disposé des 3 mois règlementaires (fin mai à fin août 2025) pour faire part de leur avis sur le projet de PLUi-H, ce que la commune du May-sur-Èvre a fait par délibération en date du 19 juin 2025. Ainsi, Cholet Agglomération ne donnera pas suite à cette observation.		
N° 15 Mairie Le May-sur-Èvre	**RLM 3 M. Picard A. Le May-sur-Èvre**	Monsieur Picard Alain signale que pour l'OAP D3 de la commune du May-sur-Èvre l'objectif de densification est maintenu. Cependant, la destination ne vise plus la réalisation de locatifs sociaux.
CA analysera cette demande et statuera.		
La phase d'enquête publique est réservée aux observations du public, les communes ayant préalablement disposé des 3 mois règlementaires (fin mai à fin août 2025) pour faire part de leur avis sur le projet de PLUi-H, ce que la commune du May-sur-Èvre a fait par délibération en date du 19 juin 2025. Ainsi, Cholet Agglomération ne donnera pas suite à cette observation.		
N° 17 Mairie Le May-sur-Èvre	**RLM 4 Le May-sur-Èvre**	Monsieur X demande que le bâtiment non agricole attenant à son domicile au lieu-dit X sur la commune du May-sur-Èvre fasse l'objet d'un changement de destination visant un regroupement familial. La commission note que ce bâtiment est identifié dans la liste des changements de destination.
CA confirmera l'inscription de ce changement de destination		
Cholet Agglomération confirme l'inscription du bâtiment "X" comme pouvant changer de destination au PLUi-H.		

N° 18 et 19 Mairie Le May-sur-Èvre	**RLM 5 Le May-sur-Èvre**	Madame X Nadège et Monsieur X, habitant Le May-sur-Èvre, informent qu'ils ont le projet d'acquérir la parcelle n° 100 incluse dans l'OAP D2 du May. Ils souhaitent qu'elle soit extraite afin de pouvoir la réhabiliter en vue d'y faire leur habitation principale.
CA analysera cette demande et statuera.		
L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Aussi, la commune du May-sur-Èvre a émis un avis favorable sur le PLUi-H sous réserve de modifier l'OAP D2 afin de préserver le patrimoine bâti existant sur la parcelle AIOIOO et d'autre part de densifier ladite parcelle en proposant la création de 3 logements indépendants à côté du bâtiment d'habitation existant. Cette modification sera opérée avant l'approbation du PLUi-H. En outre, Cholet Agglomération a constaté une incohérence de périmètre entre l'OAP et la prescription inscrite au zonage. Une mise à jour sera effectuée afin d'harmoniser les deux documents et d'assurer leur cohérence. En conséquence, le périmètre de l'OAP sera ajusté.		
N° 20 Mairie Le May-sur-Èvre	**RLM 6 . Le May-sur-Èvre**	Mesdames X et X informent dans leur contribution qu'elles sont d'accord pour vendre les parcelles 0670 -0673 - 0674 - 0686 - 0687 - 0870 - 0984 - 1083 - 1105 - 1106 - 1107 - 1109 - 1111 et 1311 incluses dans l'OAP D1 du May.
Pas de remarque attendue.		
N° 16 Mairie Le May-sur-Èvre	**RLM 7 M. Picard A. Le May-sur-Èvre**	Monsieur Picard Alain signale qu'il y a eu un oubli pour le changement de destination N° 5 au lieu-dit "Le Cazeau" sur la commune du May-sur-Èvre. La grange fait bien l'objet d'un changement de destination. La commission confirme que ce changement de destination n'est pas inscrit dans le PLUI-H.
CA analysera cette situation et statuera		
La phase d'enquête publique est réservée aux observations du public, les communes ayant préalablement disposé des 3 mois règlementaires (fin mai à fin août 2025) pour faire part de leur avis sur le projet de PLUi-H, ce que la commune du May-sur-Èvre a fait par délibération en date du 19 juin 2025. Ainsi, Cholet Agglomération ne donnera pas suite à cette observation.		
N° 21 Mairie Le May-sur-Èvre	**RLM 8 Le May-sur-Èvre**	Madame X signale qu'elle a pris connaissance de l'oubli concernant le changement de destination au lieu-dit "Le Cazeau" sur la commune du May-sur-Èvre et qu'elle n'est pas opposée à ce changement de destination.
Pas de remarque attendue.		
N° 22 Courrier Le May-sur-Èvre	**RLM 9 Le May-sur-Èvre**	Messieurs X et X, Mesdames X et X, propriétaires de la parcelle 100 incluse dans l'OAP D2 du May-sur-Èvre informent qu'ils sont favorables à la conservation du patrimoine de l'ancienne ferme.

Pas de remarque attendue.

N° 34 **Mairie** **Le May-sur-Èvre**	**RLM 10** **Mazières-en-Mauges**	Madame X demande un changement de destination pour deux bâtiments agricoles situés sur les parcelles 1121, 1120, 197, 191 et 195 sur la commune de Mazières-en-Mauges

CA étudiera cette demande et statuera.

Il est à noter que cette demande a également été sollicitée par la commune de Mazières-en-Mauges, dans sa délibération d'avis sur le projet de PLUi-H en date du 5 juin 2025. Au vu du respect du caractère architectural du bâtiment et de l'absence de siège d'exploitation agricole à proximité immédiate, Cholet Agglomération inscrira ce domaine dans la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.

N° 35 **Mairie** **Le May-sur-Èvre**	**RLM 11** **Le May-sur-Èvre**	Monsieur X, exploitant agricole sur la commune du May-sur-Èvre, demande que la grange située sur la parcelle 664 (Le Cazeau) puisse bénéficier d'un changement de destination. Suite à un incendie des travaux importants ont été réalisés et il souhaite les valoriser (habitation ou gîte)

CA analysera cette contribution et statuera.

Au vu du statut d'agriculteur du requérant, le pétitionnaire n'a pas besoin que la grange soit identifiée en tant que changement de destination pour permettre sa transformation en habitation.

N° 36 **Mairie** **Le May-sur-Èvre**	**RLM 12**	

Cf N° 274 (Web)

N° 37 **Mairie** **Le May-sur-Èvre**	**RLM 13** **Le May-sur-Èvre**	Monsieur X fait part de son opposition à l'accès par la rue X pour l'OAP D1 sur la commune du May-sur-Èvre. Cet accès correspond à un accès privé à son domicile. Il fait remarquer qu'il n'a pas été informé de ce projet**.**

CA analysera cette demande et statuera.
Par ailleurs CA précisera la communication qui a été réalisée auprès des citoyens concernés par cette OAP.

L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre.
Elle encadre simplement les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Ainsi, le principe d'accès n'est pas modifié. Lorsque le projet entrera dans une phase opérationnelle, des échanges devront être menés avec l'ensemble des propriétaires concernés. En outre, Cholet Agglomération a constaté une incohérence de périmètre entre l'OAP et la prescription inscrite au zonage. Une mise à jour sera effectuée afin d'harmoniser les deux documents et d'assurer leur cohérence. En conséquence, le périmètre de l'OAP sera ajusté.
Par ailleurs, lors d'une instance organisée en amont de l'enquête publique, Cholet Agglomération a précisé que l'ensemble des maires pouvait, s'ils le souhaitaient, communiquer auprès des propriétaires des sites identifiés en OAP afin de les informer des périmètres concernés.

N° 38 Mairie Le May-sur-Èvre	**RLM 14 Le May-sur-Èvre**	Monsieur X, dans sa contribution, transmet sa ferme opposition pour l'inclusion partielle de la parcelle 35 dans l'OAP D3 de la commune du May-sur-Èvre. Il évoque la cohérence de sa propriété
CA analysera cette demande et statuera		
L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre simplement les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas cette OAP.		
N° 71 Mairie Le May-sur-Èvre	**RLM 15 M. et Mme X**	Monsieur et Madame X, demeurant au X sur la commune du May-sur-Èvre, dans leur contribution, s'opposent à l'OAP D1 sur cette même commune. Ils s'étonnent d'un tel projet incluant les parcelles qu'ils occupent : 1096, 1093 et 1020. Ils précisent n'avoir reçu aucune information préalablement à l'enquête publique. Par ailleurs, ils constatent une modification envisagée suite à une contribution déposée par M. Picard, maire du May-sur-Èvre.
CA apportera les éléments de communication auprès des habitants concernés par une OAP. **CA analysera cette contribution et statuera.**		
L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre simplement les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Ainsi, le principe d'accès n'est pas modifié. Lorsque le projet entrera dans une phase opérationnelle, des échanges devront être menés avec l'ensemble des propriétaires concernés. En outre, Cholet Agglomération a constaté une incohérence de périmètre entre l'OAP et la prescription inscrite au zonage. Une mise à jour sera effectuée afin d'harmoniser les deux documents et d'assurer leur cohérence. En conséquence, le périmètre de l'OAP sera ajusté. Par ailleurs, lors d'une conférence territoriale organisée en amont de l'enquête publique, Cholet Agglomération a précisé que l'ensemble des maires pouvait, s'ils le souhaitaient, communiquer auprès des propriétaires des sites identifiés en OAP afin de les informer des périmètres concernés.		

CONTRIBUTIONS REGISTRE PAPIER MAULEVRIER (RM)		
Référence RD	**Référence de la contribution**	**Détail du texte des contributions – Questions - Réponses**
N° 3 Mairie Maulévrier	**RM 1 Maulévrier**	Monsieur et Madame X ont demandé un changement de destination pour un bâtiment agricole sur la commune de Toutlemonde, cette demande est identifiée dans la liste des changements de destination, mais ils souhaiteraient faire une deuxième demande pour un autre bâtiment parcelle 1185.
CA confirmera le changement de destination pour le 1er bâtiment et proposera une suite à donner pour le deuxième bâtiment.		
Cholet Agglomération confirme le changement de destination déjà identifié au 2 le Grand Champ à Toutlemonde. Après vérification concluante du caractère architectural du bâtiment et de l'absence de siège d'exploitation agricole à proximité immédiate de celui-ci, Cholet Agglomération ajoutera le bâtiment situé		

sur la parcelle 1185 comme pouvant potentiellement changer de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique.

N° 4 **Mairie** **Maulévrier**	**RM 2** **La Tessoualle**	Monsieur X s'oppose à l'OAP D1 de la Tessoualle. Cette parcelle appartient à sa fille qui envisage de conserver ce terrain pour un projet personnel de construction d'une maison.

CA proposera une suite à donner.

L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre.
Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas cette OAP.

N° 5 **Mairie** **Maulévrier**	**RM 3** **Maulévrier**	Monsieur X qui est propriétaire de plusieurs parcelles situées en zone agricole qu'il n'exploite plus depuis 3 ans, souhaite que ses terrains puissent devenir constructibles. Il pose également la question du devenir de ses parcelles.

CA expliquera et justifiera la règle du zonage.

Le zonage du PLUi-H est fondé sur l'occupation réelle du sol. Les parcelles n'étant pas urbanisées, celles-ci ne peuvent pas être considérées comme des zones U.
Par ailleurs, les zones d'extension communale (zones 1AU et 2AU) ont été définies et ne peuvent pas être complétées, notamment dans un contexte de réduction de la consommation des terres agricoles ou forestières.
Aussi, l'intégration de ces parcelles devrait faire l'objet d'une étude plus précise par les services de Cholet Agglomération pour mesurer l'impact potentiel de leur urbanisation, qui ne peut être réalisée à ce stade. Au regard de ces éléments, Cholet Agglomération ne peut intégrer cette remarque dans le cadre de la durée de vie du PLUi-H (2026-2041).

N° 6 **Mairie** **Maulévrier**	**RM 4** **Yzernay**	La contribution de Monsieur X concerne 4 parcelles situées Xà Yzernay d'une superficie de 5000 m2 en zone agricole non exploitées. Il souhaite une évolution du zonage en zone constructible.

CA expliquera et justifiera la règle du zonage retenue pour ces terrains.

Le lieu-dit de La Touche Béton — comprenant plusieurs maisons et les terrains attenants — est classé en zone A dans le projet de PLUi-H.
Un reclassement en zone U créerait, au sens du zonage et des droits à construire, un hameau densifiable. Les hameaux susceptibles de l'être ont été identifiés dans le SCoT, et le lieu-dit de La Touche Béton n'en fait pas partie. De par l'obligation de compatibilité avec ce document supérieur, le PLUi-H ne peut donc pas lui conférer ce statut et ainsi y autoriser la création de logements.
En conséquence, aucune modification de zonage ne sera apportée sur ce secteur.

CA étudiera ces trois demandes et apportera des modifications si nécessaire.

N° 76 **Mairie** **Maulévrier**	**RM 5** **Mairie** **Maulévrier**	La mairie de Maulévrier fait 3 observations : que la délibération sur l'exonération de la TA soit supprimée, que le règlement écrit précise la hauteur des haies à 2 m maximum, et que la future voie verte soit inscrite au PLUi-H.

La phase d'enquête publique est réservée aux observations du public, les communes ayant préalablement disposé des 3 mois règlementaires (fin mai à fin août 2025) pour faire part de leur avis sur le projet de PLUi-

H, ce que la commune de Maulévrier a fait par délibération en date du 2 juillet 2025. Ainsi, Cholet Agglomération ne donnera pas suite à cette observation.		
N° 33 Mairie Maulévrier	**RM 6**	
Cf n° 135 web		

CONTRIBUTIONS REGISTRE PAPIER LA SÉGUINIERE (RLS)		
Référence RD	**Référence de la contribution**	**Détail du texte des contributions – Questions - Réponses**
N° 48 Mairie La Séguinière	**RLS 1**	Monsieur X et Madame X demandent une modification du zonage de la parcelle 326, située sur la commune de La Séguinière. Ils souhaitent un passage de zone A à une zone constructible.
CA analysera cette demande et statuera		
Seules peuvent être classées en zone U les zones caractérisées par un tissu bâti continu et avéré, ce qui n'est pas le cas sur ce secteur. En outre, l'analyse multicritères (sensibilité environnementale, impact sur l'activité agricole, desserte, coût des réseaux, proximité du centre urbain, etc.) menée par la commune de La Séguinière a démontré que d'autres secteurs étaient plus propices à l'urbanisation que celui-ci, sachant que les zones d'extension communale (zones 1AU et 2AU) ont été définies et ne peuvent pas être complétées, notamment dans un contexte de réduction de la consommation des terres agricoles ou forestières. L'intérêt général a ainsi été au cœur du choix des secteurs de développement. Par conséquent, Cholet Agglomération ne modifiera pas le zonage de la parcelle concernée.		
N° 49 Mairie La Séguinière	**RLS 2**	Monsieur X constate que les parcelles : - section AS : 1- 8- 240- 242- 243- 245- 247- 248 - section ZD : 8- 9- 28 et 49 classées dans le PLU actuel en 2AU sont classées en zone A dans le PLUi-H.
Il demande que le zonage de ses parcelles demeure en UB.		
Un reclassement en zone U de cette parcelle n'est pas envisageable dans le cadre du PLUi-H. En effet, seules peuvent être classées en zone U les espaces caractérisés par un tissu urbain dense et continu, ce qui n'est pas le cas sur ce secteur. Par ailleurs, l'analyse multicritères (sensibilité environnementale, impact sur l'activité agricole, desserte, coût des réseaux, proximité du centre urbain, etc.) menée par la commune de La Séguinière a démontré que d'autres secteurs étaient plus propices à l'urbanisation que celui-ci, notamment sur le plan agronomique, sachant que les zones d'extension communale (zones 1AU et 2AU) ont été définies et ne peuvent pas être complétées, notamment dans un contexte de réduction de la consommation des terres agricoles ou forestières. L'intérêt général a ainsi été au cœur du choix des secteurs de développement. Ce site était effectivement auparavant classé en zone 2AUh dans le PLU de La Séguinière, adopté en 2010. Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, toute ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser créée depuis plus de 6 ans impose de recourir à une procédure de révision du PLU. Jusqu'à la loi Climat et Résilience du 22 août 2022, ce délai était fixé à 9 ans ; il a depuis été réduit à 6 ans. Toutefois, la		

loi maintient un régime dérogatoire : pour les zones à urbaniser délimitées par un PLU approuvé avant le 1er janvier 2018, le délai de 9 ans continue de s'appliquer. L'ouverture à l'urbanisation peut alors être engagée par une procédure de modification, dans la limite de ces 9 années.
Dans le cas présent, même si le PLU de La Séguinière mentionnait un zonage 2AU, la vocation réelle du secteur, au sens du Code de l'urbanisme, demeurait agricole.
En conséquence, Cholet Agglomération ne peut donner une suite favorable à cette demande.

N° 50 Mairie La Séguinière	**RLS 3**	Monsieur s'étonne de ne pas voir apparaître les zones humides sur les documents graphiques du Puy-Saint-Bonnet.

CA vérifiera et apportera un rectificatif si nécessaire.

Comme évoqué dans la réponse qu'elle a apporté à l'avis de la MRAe et de l'État sur le PLUi-H, Cholet Agglomération va opérer une modification du règlement graphique, afin d'y intégrer les zones humides à enjeux moyen et fort.

N° 51 Mairie La Séguinière	**RLS 4 Consorts Brochard**	Les consorts Brochard sont propriétaires de la parcelle 493 sur la commune de la Romagne. Ils demandent qu'elle puisse être rattachée à la zone UB.

CA analysera cette demande et statuera.

Au regard de l'occupation du sol sur la parcelle AA 0493, une évolution de zonage n'est pas envisageable. Par ailleurs, une déclaration préalable déposée le 15 décembre 2023 cristallise les droits attachés à cette parcelle, puisqu'elle est antérieure à l'arrêt de projet du PLUi-H : l'autorisation d'urbanisme demeure valable et n'est pas remise en cause.

N° 52 Mairie La Séguinière	**RLS 5 Consorts Brochard**	Les consorts Brochard font le constat que la parcelle 494, sur la commune de La Romagne, est classée dans le PLUi-H en zone A. Afin de faciliter l'exploitation de cette parcelle ; ils demandent que le ruissellement des eaux pluviales se fasse par le côté proche de la zone UB.

CA analysera cette demande et statuera.

La parcelle 494 n'est pas identifiée comme zone humide dans les documents graphiques du PLUi-H. Le fossé qui la traverse n'est pas un cours d'eau réglementaire mais un fossé privé de drainage. En conséquence, la demande visant à modifier le ruissellement interne à la parcelle relève des relations entre propriétaires, conformément aux articles 640 et suivants du Code civil, et n'entre pas dans le champ du zonage des eaux pluviales.

N° 53 Mairie La Séguinière	**RLS 6 Consorts Brochard**	Les consorts Brochard, par leur contribution, signalent que pour la parcelle située au 17, rue de Bel Air sur la commune de La Romagne, les servitudes de canalisation des eaux usées et pluviales ne figurent pas sur les plans.

CA apportera les rectificatifs nécessaires.

Il s'agit de réseaux privés et la servitude est entre privés. Le patrimoine de Cholet Agglomération n'est pas concerné. Cette remarque n'entre pas dans le champ des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

N° 54 Mairie La Séguinière	**RLS 7 Consorts Brochard**	Les consorts Brochard propriétaires de la parcelle 494, classée en zone A, sur la commune de La Romagne souhaitent pouvoir accéder à leur parcelle, côté rue nationale avec leurs engins agricoles. Aujourd'hui, ils sont obligés d'emprunter la rue des Hortensias. Ils qualifient cet accès comme dangereux, puisqu'ils doivent traverser le lotissement
CA analysera cette demande et statuera.		
Cholet Agglomération prend note de la remarque. Néanmoins les principes d'accès présent au sein du PLUi-H concerne exclusivement les OAP. Aussi, l'accès à la parcelle 494 ne relève pas de celles-ci. Cette remarque est donc hors champ du PLUi-H. Des échanges avec la commune pourront avoir lieu sur ce sujet.		
N° 89 Mairie La Séguinière	**RLS 8**	Monsieur X propriétaire d'une minoterie Moulin le Vieil Mûr à la Séguinière souhaite développer son entreprise. Il demande que son entreprise soit intégrée dans un STECAL qui n'est pas identifié au PLUi-H.
CA étudiera ce projet et répondra sur la recevabilité de cette demande. **Cf. N° 360 web**		
Un STECAL est bien prévu pour l'entreprise Minoterie Dixneuf à La Séguinière. Afin d'accompagner le développement de l'établissement, ce secteur a vocation à accueillir l'extension du bâtiment existant. La fiche correspondante est consultable à la page 39 de l'atlas des STECAL, et des précisions supplémentaires figurent dans le tableau récapitulatif du tome 2 du Rapport de Présentation, à la page 132.		

CONTRIBUTIONS REGISTRE PAPIER VEZINS (RV)		
Référence RD	**Référence de la contribution**	**Détail du texte des contributions – Questions - Réponses**
N° 31 Mairie Vezins	**RV 1**	Monsieur X demande l'ajout d'un changement de destination sur la commune de Vezins : parcelles 132 et 384 à la Poterie.
CA statuera sur cette demande.		
La demande de changement de destination formulée par Monsieur X ne peut être acceptée en raison de la présence d'une exploitation agricole à moins de 100 mètres du bâtiment concerné. En effet, le règlement prévoit l'impossibilité d'identifier un bâtiment comme pouvant changer de destination lorsqu'il se situe à une distance inférieure à 100 mètres d'une exploitation agricole en activité.		
N° 32 Mairie Vezins	**RV 2 .**	
Cf N° 152 (Web)		
N°59 Mairie Vezins	**RV 3**	Monsieur et Madame X demeurant 51 bis rue nationale à Vezins sont surpris de voir une haie figurée sur la parcelle 38 dont ils sont propriétaires.
CA apportera les modifications le cas échéant		

Une haie a bien été référencé en limite de propriété en fond de parcelle 38 et jouxtant l'OAP. Les haies sont protégées par les prescriptions de l'OAP (haie à conserver / haie à conserver si possible). Leur maintien est privilégié et devra être intégré à l'étude de tout projet opérationnel.		
N°60 **Mairie** **Vezins**	**RV 4**	Monsieur X transmet sa désapprobation sur un projet de "destruction de bâtiments communaux" La commission suppose qu'il s'agit de l'OAP D2 à Chanteloup-les-Bois
Pas de demande particulière		
L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas cette OAP. Néanmoins, compte tenu des besoins de la commune en matière de production de logements et au regard des différentes remarques exprimées sur ce secteur — notamment celles portant sur la préservation et la valorisation des bâtiments existants — Cholet Agglomération fera évoluer l'OAP afin d'y intégrer : • un pastillage permettant d'identifier les équipements publics présents dans le périmètre et d'affirmer leur préservation. Leur maintien devra être pris en compte dans tout futur projet tout en permettant une cohérence d'ensemble dans l'aménagement futur du secteur. • une mention spécifique visant à assurer la préservation du patrimoine bâti existant et sa valorisation. Ces ajustements permettront de réaffirmer la volonté de préserver l'existant tout en laissant la possibilité de développer une offre de logements sur ce site.		
N°61 **Mairie** **Vezins**	**RV 5**	
Cf N° 152 (Web)		
N°62 **Mairie** **Vezins**	**RV 6**	
Cf N° 152 (Web)		
N°63 **Mairie** **Vezins**	**RV 7**	
Cf N° 152 (Web)		
N°64 **Mairie** **Vezins**	**RV 8**	Cette contribution n'amène pas de question à formuler.

N° 65 **Mairie** **Vezins**	**RVG 9**	Madame X au nom du GAEC La Galimonière situé sur la commune de Vezins, s'oppose à l'OAP E4 sur cette même commune. Les parcelles concernées par cette OAP (AK1 et 2B58) sont des parcelles cultivées en agriculture biologique.

CA analysera cette demande et statuera.

L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre.
Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas cette OAP.

N°66 **Mairie** **Vezins**	**RV 10**	Monsieur X conteste, dans sa contribution, l'OAP E4, située sur la commune de Vezins. Cette OAP est située à proximité de son domicile, au lieu-dit X. Elle serait source de nuisances sonores, visuelles et poussières.

CA analysera cette demande et statuera.

L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre.
Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé.
Par ailleurs, l'OAP prévoit, dans ses volets écrit et graphique, la création d'une frange paysagère et la préservation des haies qui ceinturent le site, afin d'assurer un rôle tampon vis-à-vis des espaces environnants. Cholet Agglomération ne supprimera pas cette OAP.

N°67 **Mairie** **Vezins**	**RV 11**	Monsieur X, propriétaire des parcelles 46 au 61 rue nationale sur la commune de Vezins souhaite une précision de l'accès à la zone 2AUh.

CA apportera les précisions.

Le principe d'accès sera déplacé, permettant de préserver la capacité de développement de l'entreprise.

N°68 **Mairie** **Vezins**	**RV 12**	Monsieur et Madame X s'opposent à l'OAP D2 de la commune de Chanteloup-les-Bois et manifestent leur étonnement vis à vis de l'absence de communication d'un tel projet

Cf N° 152 (Web)

L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre.
Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas cette OAP. Néanmoins, compte tenu des besoins de la commune en matière de production de logements et au regard des différentes remarques exprimées sur ce secteur — notamment celles portant sur la préservation et la valorisation des bâtiments existants — Cholet Agglomération fera évoluer l'OAP afin d'y intégrer :

- un pastillage permettant d'identifier les équipements publics présents dans le périmètre et d'affirmer leur préservation. Leur maintien devra être pris en compte dans tout futur projet tout en permettant une cohérence d'ensemble dans l'aménagement futur du secteur.
- une mention spécifique visant à assurer la préservation du patrimoine bâti existant et sa valorisation.

Ces ajustements permettront de réaffirmer la volonté de préserver l'existant tout en laissant la possibilité de développer une offre de logements sur ce site.
Par ailleurs, lors d'une instance organisée en amont de l'enquête publique, Cholet Agglomération a précisé que l'ensemble des maires pouvait, s'ils le souhaitaient, communiquer auprès des propriétaires des sites identifiés en OAP afin de les informer des périmètres concernés.
m

N° 69 Mairie Vezins	**RV 13**	Monsieur X signale que le pourcentage autorisé pour l'extension de son entreprise (30 %) est insuffisant.

CA analysera cette demande et statuera

La jurisprudence indique qu'une extension ne peut générer des droits à construire trop importants, puisque dans ce cas, elle est assimilée à une nouvelle construction. En outre, lorsque les entreprises sont localisées en dehors des zones économiques, elles n'ont pas vocation à se développer outre mesure, sauf à déménager dans les secteurs dédiés.

N°70 Mairie Vezins	**RV 14**	Monsieur X fait des remarques relatives aux parcelles E 491 et E 492, situées route d'Yzernay sur la commune de La Plaine. Il demande que les arbres existants ne soient pas abattus.

CA analysera cette demande et statuera.

Les haies présentes sur la parcelle 491 sont intégralement à conserver, aucune destruction — même partielle — n'étant prévue.
Les haies situées en limite entre les parcelles 491 et 492 n'apparaissent pas dans l'OAP car elles sont situées hors périmètre. La frange paysagère à créer viendra donc en complément de la haie existante et participera à sa mise en valeur.

N° 90 Mairie Vezins	**RV 15**	Monsieur X souhaite que l'accès envisagé pour l'OAP E1 sur la commune de Vezins soit déplacé, afin de faciliter l'extension de l'entreprise GAM de LAINE.

CA analysera cette demande et statuera.

Au regard de la demande formulée par l'entreprise, Cholet Agglomération proposera d'ajuster le principe d'accès, afin qu'il longe la parcelle appartenant à l'entreprise, tout en étant positionné sur le foncier communal.

CONTRIBUTIONS REGISTRE PAPIER SOMLOIRE (RS)		
Référence RD	**Référence de la contribution**	**Détail du texte des contributions – Questions - Réponses**

N° 39 **Mairie** **Somloire**	**RS 1** **M. Séchet** **Maire d'Yzernay**	Monsieur le Maire d'Yzernay formule plusieurs observations identifiées dans la délibération du Conseil du 15 juillet 2025 et qui n'ont pas été reprises au règlement graphique du PLUi-H. - Identification de plusieurs sites La Musse, Fontenay, Richardière, Giraudière en changement de destination, et modifier le repère sur la parcelle 192 qui n'est pas positionné sur le bon bâtiment, - Modification de l'OAP YZE – E3 afin de reclasser la parcelle 265 en zone UE, - Modification du règlement pour donner la possibilité de stockage extérieur, - Modification du règlement graphique afin de reclasser la parcelle 361 en zone UE et le classement de la parcelle 217 en zone UY, - Revoir le positionnement des haies et arbustes d'ornement, - Modifier la superficie des parcelles appartenant à la commune afin que la totalité des 9 441 m2 soit identifiée en 1 AUH, - Modifier l'emprise de l'emplacement réservé n° 2, - Envisager la division de 4 parcelles 368, 338, 340, et 341 afin de donner la possibilité d'accueillir 4 nouveaux foyers.
CA examinera la demande de la commune d'Yzernay et répondra point par point aux différentes observations.		
- L'identification des sites ci-dessus comme pouvant changer de destination a également été sollicitée dans le cadre de la délibération en date du 15 juillet 2025, portant sur l'avis de la commune concernant le projet arrêté du PLUi-H. Cholet Agglomération a examiné la demande relative à la modification de destination des bâtiments mentionnés. Après vérification concluante du caractère architectural des bâtiments et de l'absence de siège d'exploitation agricole à proximité immédiate, ces derniers seront inscrits comme pouvant changer de destination, à l'exception du lieu-dit « Fontenay », qui ne satisfait pas aux critères architecturaux, ainsi que de la parcelle n°648 située à « La Giraudière », dont le bâtiment est jugé trop petit. - Les modifications de l'OAP YZE – E3 concernant la vocation de la parcelle 265, du règlement écrit concernant le stockage extérieur et du règlement graphique concernant le classement des parcelles 361 et 217 seront effectuées, puisqu'elles permettront de concrétiser le projet de déchetterie intercommunale. - Cholet Agglomération prend note de l'observation concernant le positionnement des haies et des arbustes d'ornement et examinera cette proposition dans le cadre d'une modification ultérieure du PLUi-H. - Les demandes n°6, 7 et 8 n'ayant pas été sollicitées par la commune d'Yzernay dans le cadre de son avis sur le projet de PLUi-H en date du 15 juillet 2025, Cholet Agglomération ne donnera pas suite à ces points au cours de l'enquête publique. Cette phase est en effet réservée aux observations du public.		

CONTRIBUTIONS REGISTRE PAPIER LE PUY-SAINT-BONNET (RPSB)		
Référence RD	**Référence de la contribution**	**Détail du texte des contributions – Questions - Réponses**
N°55 Mairie Le Puy Saint - Bonnet	**RPSB 1**	
CF n° 181 Web		

N°56 Mairie Le Puy Saint - Bonnet	**RPSB 2**	Monsieur et Madame X demande un changement de destination pour une grange située sur les parcelles 6 et 8.
CA examinera la demande et statuera.		
Après une vérification concluante du caractère architectural du bâtiment et de l'absence de siège d'exploitation agricole à proximité immédiate de celui-ci, Cholet Agglomération ajoutera l'ancienne grange située sur la parcelle 7 (et non 6 et 8 comme indiquée) comme pouvant potentiellement changer de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique.		
N°57 Mairie Le Puy Saint - Bonnet	**RPSB 3**	Monsieur et Madame X demande un changement de destination pour les bâtiments implantés sur les parcelles 114, 117, 118 et 72 dans le cadre d'un projet de vente.
CA examinera cette demande et statuera.		
Après une vérification concluante du caractère architectural des bâtiments et de l'absence de siège d'exploitation agricole à proximité immédiate de ceux-ci, Cholet Agglomération ajoutera les bâtiments situés sur les parcelles 114, 118 et 72 comme pouvant potentiellement changer de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique. Aucun bâtiment se trouve sur la parcelle 117.		
N° 58 Mairie Le Puy Saint - Bonnet	**RPSB 4**	Monsieur et Madame X demandent un changement de destination pour les bâtiments (granges) implantés sur la parcelle 950 afin de permettre leur réhabilitation pour un usage d'habitation principale.
CA analysera cette demande et statuera.		
Après une vérification concluante du caractère architectural des bâtiments et de l'absence de siège d'exploitation agricole à proximité immédiate de ceux-ci, Cholet Agglomération ajoutera les deux anciennes granges situées sur la parcelle 950 comme pouvant potentiellement changer de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique.		

CONTRIBUTIONS COURRIERS RECUES EN MAIRIE DE CHOLET		
Référence RD	**Référence de la contribution**	**Détail du texte des contributions – Questions - Réponses**
N° 23 Mairie Cholet	**Courrier N°1 Responsable Foncier Carrière La Godinière**	Monsieur X, responsable foncier et environnement des Carrières de Châteaupanne à Cholet, note la présence de haies à conserver sur le site de la carrière de la Godinière. Un projet d'extension de cette carrière a été déposé et il est identifié au règlement graphique du PLUi-H. En conséquence, M. X demande une dérogation à l'application de l'article 1 du titre III vis à vis des haies à protéger.

CA vérifiera la présence de ces haies et proposera une éventuelle évolution du règlement.

Des haies à enjeu fort apparaissent effectivement sur le site de la carrière de Chateaupanne à Cholet. Une dérogation à l'interdiction de suppression des haies sera ajoutée au dossier d'approbation du PLUi-H, afin d'autoriser leur destruction lorsqu'elles sont situées au cœur de zones de carrières identifiées au règlement graphique, et sous réserve d'y appliquer la séquence ERC.

N° 72 Mairie Cholet	**Courrier N°2 Carrières de Cléré**	Le directeur exploitant des Carrières de Cléré constate que le projet de PLUi-H n'est pas compatible avec l'exploitation autorisée (stockage de stériles sur les parcelles 337 & 338 et périmètre actuel de la carrière) et ne prend pas en compte la demande d'extension qui est en cours d'instruction et qui répond aux objectifs du SCoT. Il est donc demandé, d'une part de considérer les modifications de zonage nécessaires à la poursuite des activités, d'autre part de modifier le règlement écrit pour déroger à la protection des haies concernées et pour préciser les activités autorisées.

CA répondra sur tous ces points et précisera les modifications qu'il prévoit d'apporter au PLUi -H.

Le projet d'extension de la carrière de Cléré n'a pas été porté à la connaissance de Cholet Agglomération, ce qui explique pourquoi le règlement graphique du dossier d'arrêt du PLUi-H ne permet pas à la carrière de s'étendre. Néanmoins, considérant que ce projet est compatible avec les orientations du SCoT, le règlement graphique du PLUi-H sera modifié en conséquence pour permettre la consolidation de cette activité particulièrement structurante pour le territoire et les départements limitrophes. En effet, au-delà d'assurer une production locale de matériaux, la carrière de Cléré exporte des granulats vers les régions limitrophes, en particulier l'Indre-et-Loire et le nord Loire, dépourvus de roches massives magmatiques. Il est à noter que cette évolution n'aura strictement aucune conséquence en matière de consommation foncière, puisque que dans 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, il est indiqué *"qu'en raison de leur réversibilité, les secteurs d'exploitation des carrières et de mines n'ont pas vocation à être considérés comme de la consommation d'ENAF (effective ou planifiée). Ainsi l'ouverture de carrières ou de mines n'est pas considérée comme de la consommation d'ENAF"*.
Des haies à enjeu fort apparaissent effectivement sur le site de la carrière de Cléré. Une dérogation à l'interdiction de suppression des haies sera ajoutée au dossier d'approbation du PLUi-H, afin d'autoriser leur destruction lorsqu'elles sont situées au cœur de zones de carrières identifiées au règlement graphique, sous réserve d'y appliquer la séquence ERC.

N° 73 Mairie Cholet	**Courrier N°3**	Maître X dépose une contribution en tant que conseil de Madame, propriétaire des biens immobiliers situés X sur la commune de Chanteloup-les-Bois. Il conteste l'OAP D2 qu'il estime inutile.

CA analysera cette demande et statuera

L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre.
Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas cette OAP.
Néanmoins, compte tenu des besoins de la commune en matière de production de logements et au regard des différentes remarques exprimées sur ce secteur — notamment celles portant sur la préservation et la valorisation des bâtiments existants — Cholet Agglomération fera évoluer l'OAP afin d'y intégrer :

- un pastillage permettant d'identifier les équipements publics présents dans le périmètre et d'affirmer leur préservation. Leur maintien devra être pris en compte dans tout futur projet tout en permettant une cohérence d'ensemble dans l'aménagement futur du secteur.
- une mention spécifique visant à assurer la préservation du patrimoine bâti existant et sa valorisation.

Ces ajustements permettront de réaffirmer la volonté de préserver l'existant tout en laissant la possibilité de développer une offre de logements sur ce site.

N° 77 Mairie Cholet	**Courrier N° 4**	Monsieur X demande un changement de zonage pour plusieurs parcelles situées à Vezins, passage d'un zonage A en UB.

CA vérifiera le zonage de ces parcelles et expliquera le règlement graphique. CF n° 379 (web)

Un reclassement en zone U de cette parcelle n'est pas envisageable dans le cadre du PLUi-H. En effet, seules peuvent être classées en zone U les zones caractérisées par un tissu bâti continu et avéré, ce qui n'est pas le cas sur ce secteur. Par ailleurs, les zones d'extension communale (zones 1AU et 2AU) ont été définies et ne peuvent pas être complétées, notamment dans un contexte de réduction de la consommation des terres agricoles ou forestières. Toutefois, les autorisations d'urbanisme délivrées avant l'arrêt de projet du PLUi-H (avril 2025) cristallisent les droits à construire. Les projets ainsi autorisés pourront donc être réalisés, même si le zonage évolue par la suite. Par conséquent, Cholet Agglomération ne peut apporter une réponse favorable à cette demande.

N° 79 Mairie Cholet	**Courrier N° 5 Mairie de Cholet**	La mairie de Cholet fait part de plusieurs observations : une incohérence du règlement graphique concernant la déchetterie de l'Ecuyère qui devrait être en UE, une clarification des règles de stationnement pour les logements qui seront créés, une modification de la vocation de l'OAP E4 "Carteron" de mixte à habitat, et également une modification de la vocation de l'OAP D5 en supprimant la partie équipement. La ville de Cholet demande également pour cette dernière OAP la création d'un 3ème accès.

CA étudiera ces différentes demandes et statuera.

La phase d'enquête publique est réservée aux observations du public, les communes ayant préalablement disposé des 3 mois règlementaires (fin mai à fin août 2025) pour faire part de leur avis sur le projet de PLUi-H, ce que la commune de Cholet a fait par délibération en date du 10 juin 2025. Aussi, Cholet Agglomération ne donnera pas suite à cette observation.

CONTRIBUTIONS WEB et Email	
Référence de la contribution	**Détail du texte des contributions – Questions - Réponses**
N°1 (Web) Cholet	Je soutiens le projet de gîtes insolites d'X et X à la Sulpicière à Cholet. Ce projet favoriserait le tourisme local et s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement. C'est un projet qui mérite d'être

	soutenu, valorisé, accompagné et surtout qui mérite d'aboutir.
Cf RC1	
N°2 (Web) **Saint-Léger-sous-Cholet**	Monsieur Gaucher, habitant la commune de St Léger sous Cholet, demande une modification, du zonage 2AUY (OAP LEG D2) pour un zonage A. Cette demande vise à préserver, notamment, la vocation agricole du secteur et ainsi préserver le patrimoine agricole existant, dans l'esprit d'une continuité paysagère, incluant des circuits de promenade.
CA commentera et proposera des évolutions si nécessaire.	
L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Par ailleurs, l'OAP prévoit, dans ses volets écrit et graphique, la création d'une frange paysagère et la préservation des haies qui ceinturent le site, afin d'assurer un rôle tampon vis-à-vis des espaces environnants. Cholet Agglomération ne supprimera pas cette OAP. Par ailleurs, l'urbanisation du secteur est programmée à moyen terme. Son ouverture ne pourra intervenir qu'à la suite d'une modification du PLUi-H et d'une enquête publique dédiée à cette zone.	
N°3 (Web) **Cholet**	
Cf RC 1	
N°4 (Web) **Anonyme** **Le Puy Saint -Bonnet**	Le contributeur de cette observation concernant Le Puy-Saint-Bonnet fait remarquer des erreurs de zonage. La zone définie sur l'OAP densification D2 apparaît en zonage AU au règlement graphique alors qu'elle devrait apparaître en UE, et la partie salle des sport et salle des fêtes zonée en UA devrait apparaître en zonage UE.
CA commentera et proposera des évolutions si nécessaire.	
Le zonage sur le site de l'OAP PSB D2 est bien un zonage d'ensemble en UB. L'OAP vient préciser le type d'aménagement souhaité et sa répartition (habitat, équipement). L'ensemble étant possible par le zonage en UB. Par ailleurs, Lorsqu'un équipement est intégré dans un tissu urbain, il est souvent préférable de lui appliquer le même zonage que celui des parcelles voisines, en particulier. Cela permet d'assurer une cohérence d'ensemble et d'éviter un zonage fragmenté. De plus, le zonage UA ou UB n'est pas un obstacle à l'implantation d'un autre type d'équipement. En conséquence, aucune modification de zonage ne sera apportée sur ce site par Cholet Agglomération.	
N°5 (Web) **Anonyme**	

Cholet	
Cf RC 1	
N°6 (Email)	
Cf RC 1	
N°7 (Email) **Cholet**	
Cf RC 1	
N°8 (Email) **Cholet**	
Cf RC 1	
N°9 (Email) **Cholet**	
Cf RC 1	
N° 10 (Email) **Cholet**	
Cf RC 1	
N° 11 (Email) **Cholet**	
Cf RC 1	
N° 12 (Email) **Cholet**	
Cf RC 1	
N° 13 (Email) **Cholet**	

Cf RC 1	
N° 14 (Web) **Cholet**	Le contributeur de cette observation propose de rajouter des emplacements réservés pour réaliser une continuité piétonnière en Bord de Moine en complément des 4 emplacements déjà existants sur Cholet afin de contribuer à la valorisation de l'environnement.
CA se positionnera sur la recevabilité de cette demande.	
Cholet Agglomération prend note de cette observation et examinera cette proposition dans le cadre d'une modification ultérieure du PLUi-H.	
N° 15 (Web) **Anonyme** **Cholet**	
Cf N° 14 (Web)	
N° 16 (Web) **Anonyme**	Le contributeur identifie des écarts de densité de logements entre certaines communes, ces écarts lui paraissent disproportionnés et incohérents avec les caractéristiques de ces communes. Il relève ainsi, des densités plus importantes dans des petites communes rurales du vihiersois que dans des communes périphériques de Cholet.
CA expliquera ses choix pour les densités et justifiera les écarts relevés.	
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). 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. La qualification de Lys-Haut-Layon comme second pôle de l'Agglomération lui confère des "droits" (soutien à la création d'équipements communaux ou intercommunaux de haut standing, comme le complexe aquatique Lysséo, l'espace culturel André Guiblet ou encore la nouvelle déchetterie), mais aussi des "responsabilités", telles que la mise en œuvre d'opérations d'habitat plus denses que dans les communes moins polarisantes (Bégrolles-en-Mauges, La Séguinière, etc.). Par ailleurs, il ne serait pas raisonnable d'appliquer des densités minimales de 20 logements/hectare pour l'ensemble des communes. Cela aurait pour effet de contraindre les 54 000 actifs travaillant au sein de Cholet Agglomération de se loger à l'extérieur du territoire communautaire, accroissant ainsi les distances domicile-travail et, de fait, les émissions de gaz à effet de serre.	

N° 17 (Web) **Mme Delaunay** **Trémentines**	Madame Delaunay Jacqueline, Maire de la commune de Trémentines formule deux demandes : - La première porte sur la maison de santé située au 3, rue Maurice Ravel : il est souhaité que le secteur soit identifié en zone de protection santé. - La seconde relative aux parcelles AB 0426, 0428, 0429, 0511, 0802 et 0803 classées en zonage UB, il est souhaité une évolution vers un zonage Np**.**
CA analysera ces deux demandes et statuera.	
La phase d'enquête publique est réservée aux observations du public, les communes ayant préalablement disposé des 3 mois règlementaires (fin mai à fin août 2025) pour faire part de leur avis sur le projet de PLUi-H, ce que la commune de Trémentines a fait par délibération en date du 16 juin 2025. Aussi, Cholet Agglomération ne donnera pas suite à cette observation.	
N° 18 (Web) **Anonyme** **Saint-Léger-sous-Cholet**	Cette contribution demande qu'une liaison douce soit créée depuis le lieu-dit " La Bâtisse" à l'orée du Bois Lavau pour rejoindre le chemin « allée du Chêne Landry » facilitant ainsi la liaison Saint-Léger-sous-Cholet sous Cholet à la ville de Cholet.
La commission d'enquête demande à CA si cette liaison douce est envisageable.	
Cholet Agglomération prend note de la remarque et examinera cette proposition dans le cadre d'une modification ultérieure du PLUi-H.	
N° 19 (Web) **Nueil-sur-Layon**	
Cf. N° 222 (Web)	
N° 20 (Web) **Cholet**	Monsieur Perrault note une consommation foncière de 108 ha pour la période 2021-2041 et une consommation de 10,5 ha sur la période 2021-2024, mais il s'étonne que l'année 2025 ainsi que 3 zones importantes sur la période 2021-2024 ne soient pas prises en compte.
CA justifiera les valeurs annoncées et expliquera pourquoi les consommations foncières ne sont pas considérées entre 2021 et 2026.	
Le chiffre de 10,5 hectares correspond aux surfaces consommées sur les espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2024 pour le volet habitat. Sur le volet économie, ce sont 26,5 hectares qui ont été consommés sur ce même laps de temps (cf. Rapport de Présentation - Tome 2 - Justification des choix - Page 62). L'année 2025 n'a pas été prise en compte dans les calculs, puisque l'arrêt de projet du PLUi-H a eu lieu en mai de cette présente année. Les constructions opérées au sein des ZAC du Val de Moine, de la Baronnerie et du Pré-de-l'Île n'ont effectivement pas été intégrées au calcul de la consommation foncière 2021-2024. En effet, 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, les tranches non réalisées des ZAC dont les travaux d'aménagement ont démarré avant le 1er janvier 2021, peuvent ne pas être comptabilisées dans le consommation foncière 2021-2031, choix qu'a effectivement suivi Cholet Agglomération. Bien que le fascicule le permette, il est à noter que la collectivité n'a toutefois pas non plus intégré ces tranches en	

question dans la consommation foncière 2011-2021 (cf. Rapport de Présentation - Tome 2 - Justification des choix - Pages 45-46).

N° 21 (Web) **Anonyme** **La Séguinière**	Cette contribution relève des incohérences dans les objectifs de quantité de logements présentés dans les tableaux en pages 41 à 43 du TOME 2 du rapport de présentation « Justification des choix ». Le nombre total de logements ne correspond pas à la somme des logements à construire en extension et en densification.

CA justifiera les valeurs déposées et corrigera si nécessaire.

Le calcul du nombre de logements à construire découle du taux de croissance envisagé par Cholet Agglomération sur la période 2026-2041 (+ 0,29 %, soit + 7 500 habitants). Cette ambition résidentielle s'est ensuite traduite par un "besoin en logements". Celui-ci correspond à la somme des logements nécessaires pour maintenir la population (le « point mort », puisque la diminution de la taille des ménages génère la nécessité de produire des logements pour maintenir une population constante) et des logements nécessaires pour accroître la population (l'effet "croissance démographique"), sachant qu'un besoin supplémentaire de 600 logements a été identifié sur la période 2026-2031, afin d'accueillir les nouveaux salariés des entreprises Thales et L'Abeille. Le nombre de logements a ensuite réparti dans chacune des communes en fonction de leur place dans l'armature urbaine (cf. Rapport de Présentation - Tome 2 - Justification des choix - Pages 26 à 34).
Une coquille s'est effectivement glissée dans le tableau de synthèse de la page 43 du tome 2 du Rapport de Présentation, et sera corrigée en conséquence. Le nombre total de logements à construire correspondra effectivement à la somme des logements à construire en enveloppe urbaine et en extension urbaine.

N° 22 (Web) **Anonyme** **La Séguinière**	En lien avec l'orientation n°4 (p 21, Tome 2 Justification des choix), le contributeur demande l'intégration d'un emplacement réservé pour la parcelle 000348, située Chemin de la Perrière sur la commune de la Séguinière, afin de rétablir la jonction mode doux vers le Pont de la Rousse.

CA analysera cette demande et statuera.

Concernant l'ajout du Pont de La Rousse en patrimoine protégé, comme indiqué dans le rapport de présentation (tome 2 – justification des choix), l'identification du patrimoine vernaculaire repose sur un recensement à l'initiative des communes. Néanmoins, le contributeur peut adresser sa demande à la commune, qui pourra, le cas échéant, solliciter Cholet Agglomération pour intégrer ces éléments en patrimoine protégé lors d'une modification ultérieure du PLUi-H.

N° 23 (Email) **Tigné**	***ANNULEE ET REMPLACEE PAR CONTRIBUTION N° 41***

Cf N° 41 (Web)

N° 24 (Email) **Anonyme** **Cholet**	

Cf RC 1

N° 25 (Email) **Cholet**	
Cf RC 1	
N° 26 (Web) **Anonyme** **Tigné**	Le contributeur exprime son étonnement vis à vis de la zone économique E1 sur la commune de Tigné. Pour lui, le besoin de cette zone et la justification de consommation de cet espace agricole restent à démontrer.
CA justifiera son choix.	
La création d'une zone d'activités de proximité à Tigné est inscrite dans le SCoT de Cholet Agglomération approuvé en février 2020, document de planification avec lequel le PLUi-H doit être compatible. Avec Vihiers et Nueil-sur-Layon, la commune déléguée de Tigné constitue en effet une des 3 pôles de Lys-Haut-Layon. Bien qu'elle en constitue le cœur démographique et économique, il est en effet important que le développement de la commune nouvelle ne soit pas exclusivement concentré dans la commune déléguée de Vihiers.	
N° 27 (Web) **Anonyme** **Le Voide**	Le contributeur relève des droits à construire très importants pour la commune déléguée du Voide, selon lui ils constituent une anomalie par rapport à ceux attribués à d'autres communes du territoire.
CA commentera les éléments avancés et justifiera les valeurs retenues.	
Comme c'est globalement le cas dans l'ensemble du Vihiersois, où le tissu urbain est moins dense qu'au sein des bourgs des communes situées à proximité immédiate de Cholet (La Tessoualle, La Séguinière, etc.), la commune déléguée du Voide dispose d'un important potentiel de gisements fonciers en enveloppe urbaine. C'est ainsi que 3 secteurs d'OAP en densification de l'enveloppe urbaine ont été identifiés sur le territoire communal, pour un total de 4,35 ha. Néanmoins, au vu de la dynamique résidentielle constatée au cours des 15 dernières années au Voide, il parait peu probable que l'ensemble de ces secteurs soient mobilisés au cours de la durée de vie du PLUi-H. Si tel est néanmoins le cas, considérant la nécessité d'assurer une gestion économe du foncier, l'identification de ces secteurs d'OAP permettra de s'assurer du respect d'un nombre minimal de logements à produire au sein de ces espaces libres ou peu utilisés.	
N° 28 (Web) **Anonyme** **Cholet**	Le contributeur fait état d'une différence de densité de logements sur l'OAP CH03 (23 logements alors que la densité sur Cholet est de 28 logements). Il s'interroge également sur les accès, deux accès sont prévus sur l'allée du Petit Prince, alors qu'un seul apparaît sur le plan, et l'accès très étroit lui semble compliqué pour gérer un flux de circulation de 108 habitations.
CA expliquera ce choix concernant la densité et reverra les accès.	
La densité de 28 logements/ha indiquée pour la ville de Cholet correspond à une densité moyenne de référence, définie dans le PADD du PLUi-H et appliquée à l'échelle de l'ensemble des secteurs	

d'urbanisation de la commune. Certains secteurs sont ainsi aménagés avec des densités plus fortes, d'autres avec des densités plus modérées, afin de maintenir un équilibre global.
Sur le secteur CHO-E3 « Promenade Neuve », une densité de 23 logements/ha a été retenue pour tenir compte des contraintes d'accessibilité, de la configuration du quartier et de l'absence de nouveaux accès possibles au nord et au sud du site. Une densité plus élevée aurait entraîné des flux supplémentaires difficiles à gérer dans cet environnement.
Concernant les accès, l'OAP prévoit un principe d'accès et un second sera ajouté sur la parcelle 132.
L'accès figuré aujourd'hui n'est qu'une première intention et son dimensionnement actuel ne sera probablement pas suffisant pour accueillir à terme l'ensemble des flux liés au futur quartier. Avant toute mise en œuvre, une étude de circulation devra être menée afin d'adapter la largeur des voies, les conditions de croisement et l'accessibilité des secours.
Ces évolutions feront l'objet d'un travail approfondi au moment du projet d'aménagement et pourront être accompagnées d'une concertation avec les habitants du quartier, afin de définir les solutions les plus adaptées au contexte local.
Il s'agit d'un secteur d'urbanisation à long terme (horizon 10–15 ans). Avant toute réalisation, une procédure d'évolution du document d'urbanisme devra être menée et fera l'objet d'une enquête publique spécifique. Le projet sera, à ce moment, dans une phase plus opérationnelle.

N° 29 (Web) **Cholet**	
Cf RC 1	
N° 30 (Web) **Cholet**	
Cf RC 1	
N° 31 (Web) **Cholet**	Le contributeur fait état de haies protégées qui apparaissent sur les plans et qui à son avis n'existent plus. Exemple dans le quartier Val de Moine à Cholet.

CA confirmera et corrigera si nécessaire.

Les inventaires communaux des haies ont été réalisés selon une méthode concertée et partagée. Ils ont été validés par un comité de pilotage réunissant Cholet Agglomération, les communes, la Chambre d'Agriculture, la DDT de Maine-et-Loire, les CLE concernées et des représentants du SAGE, puis confrontés aux connaissances locales dans le cadre de groupes de travail (élus, agriculteurs, associations environnementales, usagers, experts locaux).
Les haies recensées ont ensuite fait l'objet d'une hiérarchisation en cinq niveaux d'enjeux (de très faible à très fort), intégrant à la fois leur fonctionnalité hydraulique et leur fonctionnalité écologique.
L'inventaire fait apparaître un linéaire d'environ 5 151 km de haies, soit une densité de 66 ml/ha à l'échelle de Cholet Agglomération.
Dans ce cadre, et bien que l'ensemble du bocage contribue à la qualité paysagère et écologique du territoire, Cholet Agglomération a choisi de protéger prioritairement les haies présentant les enjeux hydrauliques et/ou écologiques les plus forts, conformément aux objectifs du PLUi-H.

N° 32 (Web) **Cholet**	Monsieur X demeurant à Cholet attire l'attention sur la qualité environnementale du quartier Le Vallon qui est riche en biodiversité et souhaite que la zone humide ainsi que les arbres remarquables qui la bordent soient conservés.

CA pourra apporter des précisions.

L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre.
Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé.
Par ailleurs, l'OAP prévoit, dans ses volets écrit et graphique, la création d'une frange paysagère et la préservation des haies qui ceinturent le site, afin d'assurer un rôle tampon vis-à-vis des espaces environnants. Aussi l'urbanisation du secteur est programmée à moyen terme. Son ouverture ne pourra intervenir qu'à la suite d'une modification du PLUi-H et d'une enquête publique dédiée à cette zone. Cholet Agglomération ne supprimera pas cette OAP.

N° 33 (Web) **Anonyme** **Cholet**	Le contributeur s'étonne des densités annoncées sur certaines OAP de Cholet D2, D5, E2, E3, E4 qui se situent en deçà de la densité de 28 logements/ha annoncée dans le PADD pour Cholet, et d'une densité de 18 logements/ha pour Le Puy-Saint-Bonnet.

CA expliquera ces écarts par rapport aux chiffres annoncés dans le PADD et justifiera ces différences.

La densité de 28 logements/ha indiquée pour la ville de Cholet correspond à une densité moyenne de référence, définie dans le PADD du PLUi-H et appliquée à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'urbanisation de la commune. Certains secteurs sont ainsi aménagés avec des densités plus fortes, d'autres avec des densités plus modérées, afin de maintenir un équilibre global.

N° 34 (Web) **Anonyme** **Bégrolles-en-Mauges**	Cette contribution met en avant l'existence d'une importante zone humide sur l'OAP BEG E1 (environ 70 %)

CA analysera la situation de cette OAP et envisagera les modifications nécessaires pour préserver la zone humide.

L'OAP étant située en zone 2AU, avec une ouverture à l'urbanisation prévue à moyen terme (5 à 10 ans), Cholet Agglomération pourra identifier un secteur mieux adapté à l'aménagement et présentant un impact moindre sur les zones humides.
Dans tous les cas, l'urbanisation de ce site, classé en 2AU, ne pourra intervenir qu'à la suite d'une modification du document d'urbanisme et de la conduite d'une enquête publique.

N° 35 (Web) **M. Martin** **Lys-Haut-Layon**	Monsieur X argumente sur le fait que Lys-Haut-Layon, de par ses caractéristiques et comparativement à d'autres communes du territoire, ne devrait pas être classée seconde polarité du territoire.

CA commentera les arguments avancés et justifiera le statut de polarité de Lys-Haut-Layon.

Commune nouvelle en cours de structuration, Lys-Haut-Layon accueille des équipements et services intermédiaires et supérieurs (un hôpital local, deux collèges, un supermarché, une piscine, un cinéma, une école de musique, etc.). Ce pôle rural compte près de 8 000 habitants et rayonne sur un large bassin de vie, lequel dépasse d'ailleurs les limites de l'ancienne Communauté de Communes du Vihiersois-

Haut-Layon. La présence de ces équipements structurants, mais aussi sa relative distance avec la ville de Cholet (30 km) lui confèrent une attractivité plus importante que celle dont dispose les communes qualifiées de centralités relais (La Séguinière, Le May-sur-Èvre, Maulévrier, etc.).

N° 36 (Web) **Saint-Hilaire-du-Bois**	Madame X demande à retrouver un classement "constructible" pour sa parcelle et un changement de destination pour sa grange située chemin du Verger à Saint-Hilaire-du-Bois.

CA expliquera le changement de zonage de la parcelle et répondra sur la recevabilité d'un changement de destination pour la grange.

Le zonage du PLUi-H est fondé sur l'occupation réelle du sol. Les parcelles n'étant pas urbanisées, celles-ci ne peuvent pas être classées en zone U. En outre, l'analyse multicritères (sensibilité environnementale, impact sur l'activité agricole, desserte, coût des réseaux, proximité du centre urbain, etc.) menée par la commune a démontré que d'autres secteurs étaient plus propices à l'urbanisation que celui-ci. L'intérêt général a ainsi été au cœur du choix des secteurs de développement. Par ailleurs, les zones d'extension communale (zones 1AU et 2AU) ont été définies et ne peuvent pas être complétées, notamment dans un contexte de réduction de la consommation des terres agricoles ou forestières.
Après vérification concluante du caractère architectural du bâtiment et de l'absence de siège d'exploitation agricole à proximité immédiate de celui-ci, Cholet Agglomération ajoutera le bâtiment situé la parcelle 286AZ0016 comme pouvant potentiellement changer de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique.

N° 37 (Web) **Anonyme** **Somloire** **La Séguinière**	Cette contribution porte sur les changements de destination. Le dossier de présentation est estimé comme incomplet : photo qui manque, comme pour la « Petite Folie » sur la commune de Somloire, positionnement de l'étoile sur un terrain et non pas sur un bâtiment comme pour la « Morbailloue » sur la commune de La Séguinière.

La commission d'enquête demande à CA d'assurer les rectificatifs pour permettre une compréhension exacte des changements de destination.

Cholet Agglomération procédera à l'actualisation de l'atlas des changements de destination, afin de faciliter la compréhension des bâtiments identifiés comme susceptibles de changer d'usage. Concernant le changement de destination « La Petite Folle » situé à Somloire, la photographie permettant l'analyse architectural du bâtiment a bien été transmise, ce dernier respectant les critères d'analyses, il sera bien identifié comme pouvant changer de destination. Pour ce qui concerne le bâtiment « La Morbailloue », la modification sera également réalisée.

N° 38 (Web) **Anonyme** **Saint-Paul-du-Bois**	La contribution indique que les OAP E1 et E3 à Saint-Paul-du-Bois sont situées en zones humides, la personne s'étonne donc de ne pas trouver des mesures au titre d'une analyse ERC.

CA expliquera et justifiera la situation de ces OAP et si besoin proposera des mesures compensatoires ou des modifications.

Dans le contexte de réduction de la consommation d'espace porté par le PLUi-H, les efforts doivent, en effet, porter sur la densification du tissu urbain existant.
Compte tenu de la forte présence de zones humides sur les deux OAP de la commune et de l'avis des Personnes Publiques Associées, il est proposé de reclasser l'OAP E3 du 1AU vers le 2AU, avec une ouverture à l'urbanisation à long terme. Cela permettra à Cholet Agglomération d'identifier un secteur

plus adapté au projet et présentant un impact moindre sur les zones humides pour les deux OAP identifiés pour une ouverture à l'urbanisation à long terme.
L'urbanisation de ces secteurs, classé en 2AU, ne pourra intervenir qu'à l'issue d'une modification du document d'urbanisme et de la réalisation d'une enquête publique.
Par ailleurs, une ouverture à l'urbanisation ne peut être justifiée que si un effort préalable de densification a été engagé.
Enfin, le nom de la rue sera ajusté, afin de correspondre à la réalité.

N°39 (Web) **Anonyme** **Les Cerqueux-sous-Passavant**	La contribution corrige le nom du lieu-dit "Le Grand Bourneau" où se situe un bâtiment identifié comme "Changement de destination".

CA vérifiera et si besoin corrigera les documents.

Cholet Agglomération modifiera le nom du changement de destination en question, se situant bien au lieu-dit "La Grande Bournée" et non au "Grand Bourneau".

N° 40 (Web) **Anonyme** **Le Voide**	Pour cette contribution, la commission note que Le Voide a été une commune associée de Vihiers et est depuis 2016, une commune déléguée de Lys-Haut-Layon.

CA pourra commenter et compléter.

Cholet Agglomération ajoutera la mention "Le Voide" pour les changements de destination se trouvant au sein de la commune déléguée du Voide (l'Échasserie, l'Épinasserie, le Frêne, l'Orgerie et la Croix).

N° 41 (Email) **Tigné**	La commission note que Monsieur Viau souhaite limiter les éventuelles contraintes que génèreraient pour lui la constructibilité des parcelles retenues dans l'OAP D1 à Tigné. Il demande de retirer 4 parcelles de cette OAP.

CA pourra commenter les observations de M. Viau et se prononcera sur les possibilités de retirer les parcelles indiquées de l'OAP.

L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre.
Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas cette OAP. Néanmoins, compte tenu des différentes remarques exprimées sur ce secteur — en particulier celles relatives à la préservation de l'exploitation de l'EARL Thomas situé au nord — Cholet Agglomération fera évoluer l'OAP en supprimant le principe d'accès et de sortie initialement prévu sur les parcelles A 573, A 574, A 575 et C 154.
À la place, un espace paysager et de détente sera inscrit.
En complément, une coquille sera corrigée : le périmètre de l'OAP sera ajusté légèrement sur les parcelles C 32 et C 144 afin d'assurer une cohérence entre les limites cadastrales et le contour de l'OAP.

N° 42 (Email) **Toutlemonde**	Monsieur X a effectué une demande de changement de destination pour une grange afin de pouvoir y installer un gîte et une salle de réception. Cette grange est déjà identifiée au dossier pour un changement de destination.

CA voudra bien confirmer cette demande de changement de destination.

Cholet Agglomération confirme que le bâtiment concerné est bien identifié dans le PLUi-H comme pouvant changer de destination pour du logement ou du logement à vocation touristique uniquement. En conséquence, l'aménagement en salle de réception, tel qu'indiqué dans la remarque de Monsieur X, ne relève pas des destinations autorisées.

N° 43 (Email) **Cholet**	

Cf RC 1

N° 44 (Email) **Saint-Hilaire-du-Bois**	Madame X s'étonne du classement en zone A, sans en avoir été prévenue, d'une parcelle qui contient des bâtiments anciennement utilisés comme abattoirs sur la commune de Saint-Hilaire-du-Bois.

CA expliquera la situation.

Un reclassement en zone U de cette parcelle n'est pas envisageable dans le cadre du PLUi-H. En effet, seules peuvent être classées en zone U les zones présentant un tissu bâti continu et avéré, ce qui n'est pas le cas de ce secteur, situé en discontinuité de l'enveloppe urbaine. L'urbanisation de ce site relèverait plutôt d'un STECAL ; toutefois, aucun projet concrétisé ne permet aujourd'hui de justifier la création d'un tel secteur.

N° 45 (Web) **Anonyme** **Coron**	Le rédacteur s'étonne de la situation de la zone économique des Fresnaies à Coron. Suite à une visite du site, la commission confirme le constat de la situation présentée dans cette contribution.

CA expliquera l'histoire de cette zone, les raisons de son délaissement et les mesures prévues en réponse au dépositaire de cette observation.

La commercialisation de la zone d'activités économiques (ZAE) des Fresnaies n'est effectivement pas aussi soutenue que ce qui était escompté à sa création en 2008. La zone étant déjà viabilisée et pour partie aménagée, elle n'est pas compatibilisée dans la consommation foncière projetée du PLUi-H ; ainsi son abandon ne permettrait pas d'octroyer des surfaces à d'autres communes par le biais d'un mécanisme de compensation. Pour autant Cholet Agglomération est convaincue du potentiel de cette zone, celle-ci étant désormais mieux reliée aux deux pôles d'attractivité de Cholet Agglomération (Cholet et Lys-Haut-Layon) depuis l'optimisation de l'axe routier Cholet-Lys-Haut-Layon (déviation de Nuaillé, doublement entre Coron et Vezins, et entre Coron et Vihiers).

N° 46 (Web) **Anonyme** **Coron**	Le contributeur s'étonne de la densité prévue pour l'OAP E1 à Coron et la densité allouée aux communes de proximité. Après analyse du dossier la commission confirme cet écart.

CA justifiera l'écart.

Comme indiqué à la page 17 du tome 2 du Rapport de Présentation, les densités habitat fixées par le PADD du PLUi-H sont des densités moyennes minimales. Ainsi, les communes peuvent tout à fait appliquer une densité supérieure à ce que le PADD leur prescrit, afin de pouvoir accueillir davantage de logements sur une surface identique. C'est en l'occurrence ce qu'a décidé la commune de Coron pour son OAP habitat E1.

N° 47 (Web) **Anonyme** **Saint-Paul-du-Bois**	La contribution fait observer une incohérence de rédaction sur la fiche de l'OAP D1 à Saint-Paul-du-Bois. La commission confirme que cette OAP est notée en "Equipement" alors que les autres éléments de cette fiche montrent que sa destination est plutôt de l'habitat.
CA devra confirmer et corriger.	
Il s'agit effectivement d'une coquille : Cholet Agglomération procédera à une correction et remplacera la mention « équipement » par « habitat ».	
N° 48 (Web) **Anonyme** **Cholet**	Le contributeur émet une remarque sur la zone du Cormier CHO E7, il estime que l'accessibilité ne sera pas suffisante (création d'un giratoire avec une entrée et une sortie) et que la création d'un nouveau giratoire risque de complexifier la circulation qui est déjà très dense dans ce secteur. Il s'interroge également sur l'accessibilité à la parcelle entourée en rouge sur son annexe, pour laquelle aucun accès n'est prévu.
CA commentera les sujets évoqués et proposera des évolutions si nécessaire.	
L'observation est annulée et remplacée par la contribution n°59, dans laquelle une réponse est apportée.	
N° 49 (Web) **M. Petit** **Toutlemonde**	Monsieur Petit, Maire de Toutlemonde, note une différence sur l'accès de l'OAP TOU - E1, la commune avait demandé un accès au niveau de la rue des Fileuses or le graphique présenté dans la fiche le fait déboucher plus haut, contrairement à la description textuelle.
CA vérifiera et proposera une modification si nécessaire.	
La phase d'enquête publique est réservée aux observations du public, les communes ayant préalablement disposé des 3 mois règlementaires (fin mai à fin août 2025) pour faire part de leur avis sur le projet de PLUi-H, ce que la commune de Toutlemonde a fait par délibération en date du 25 juin 2025. Aussi, Cholet Agglomération ne donnera pas suite à cette observation.	
N° 50 (Web) **M. Petit** **Toutlemonde**	Monsieur Petit en sa qualité de maire de la commune de Toutlemonde, s'oppose à la réglementation sur les clôtures des limites séparatives entre riverains (page 23 du règlement écrit). Il craint que cette réglementation augmente la charge de travail de ses collaborateurs. Il note également que cette réglementation conduit à des aménagements non déclarés pour ces clôtures mais aussi pour d'autres éléments comme des annexes.
CA expliquera et justifiera la réglementation retenue sur ce sujet.	
La phase d'enquête publique est réservée aux observations du public, les communes ayant préalablement disposé des 3 mois règlementaires (fin mai à fin août 2025) pour faire part de leur avis sur le projet de PLUi-H, ce que la commune de Toutlemonde a fait par délibération en date du 25 juin 2025. Aussi, Cholet Agglomération ne donnera pas suite à cette observation.	

N° 51 (Web) **M. Petit** **Toutlemonde**	Monsieur Petit, Maire de Toutlemonde, note une incohérence sur l'autorisation des brises-vue pour dans le règlement écrit. En page 23 de ce règlement on indique qu'en limite séparative un dispositif de brise vue de moins de 2 m est autorisé, et en page 24 le tableau (à titre informatif) indique que le brise- vue est interdit en limites séparatives.

CA apportera une explication et corrigera si nécessaire.

La phase d'enquête publique est réservée aux observations du public, les communes ayant préalablement disposé des 3 mois règlementaires (fin mai à fin août 2025) pour faire part de leur avis sur le projet de PLUi-H, ce que la commune de Toutlemonde a fait par délibération en date du 25 juin 2025. Aussi, Cholet Agglomération ne donnera pas suite à cette observation.

N° 52 (Web) **Anonyme** **La Séguinière**	Cette contribution vise le mode de calcul des densités envisagées dans les différentes OAP et l'objectif du nombre de logements dans l'enveloppe urbaine pour chaque commune, avec l'exemple de La Séguinière.

CA expliquera et justifiera les modalités retenues pour arrêter les différentes densités et les objectifs de logements par commune.

Dans une démarche de prise en compte de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN), Cholet 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. La méthodologie relative à l'analyse des gisements fonciers est explicitée aux pages 34 à 42 du tome 2 du Rapport de Présentation. Comme la plupart des communes situées à proximité immédiate de Cholet, et contrairement notamment aux communes du Vihiersois, La Séguinière dispose de relativement peu de potentiel foncier en enveloppe urbaine. Cela s'explique par le positionnement géographique de la commune en première couronne de Cholet, mais aussi par une pression foncière assez forte, qui a généré le comblement d'un certain nombre de gisements au cours de ces dernières années. Pour des raisons de confidentialité de données, Cholet Agglomération n'ajoutera toutefois pas la carte des gisements fonciers au dossier d'approbation du PLUi-H.

N° 53 (Web) **Cholet**	Madame X souhaite plus de facilités à l'accès au foncier pour le maintien des familles en milieu rural et note que certaines stations d'épuration non opérationnelles sont un frein au développement de l'immobilier.

CA pourra commenter.

Il n'existe pas de station d'épuration non opérationnelles ou hors service sur le territoire de Cholet Agglomération. Sur 33 systèmes d'assainissement, 23 systèmes sont conformes et 10 ont été jugés non conformes en 2024 mais ces non-conformités ne relèvent pas systématiquement de performances dégradées. Un système peut être caractérisé de "non-conforme" pour des raisons administrative ou réglementaire, technique ou de performance et structurelle (objectifs réglementaires fixés par la Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines – DERU 91/271/CEE, transposée dans le Code de l'environnement). Pour 7 communes (Yzernay, Nuaillé, Chanteloup-les-Bois, Le May-sur-Èvre, Vezins, Saint-Paul-du-Bois et Trémentines) des "conventions d'engagements concernant le développement urbain d'une commune au regard des capacités de son système" sont en cours de signature avec la DDT

de Maine-et-Loire. Elles organisent la réduction des eaux de nappe, de pluie et de ressuyage, la réalisation de schéma directeur d'assainissement, et l'urbanisation au regard des systèmes d'assainissements. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.
Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.
Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.
Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 54 (Web) **Cholet**	
Cf RC 1	
N° 55 (Web) **Trémont**	Cette contribution fait suite à une visite à la permanence du 18/10 à Vihiers. La commission constate aussi la confusion générée par cette symbolique sur les plans.

CA devra prendre les mesures pour préciser et identifier le bâti à conserver et le bâti à détruire.

Cholet Agglomération supprimera la mention concernant les bâtiments susceptibles d'être soumis à permis de démolir, celle-ci relevant d'une coquille. Ces bâtiments n'avaient pas vocation à figurer sur le plan de zonage et ne justifient pas une identification particulière. Leur suppression permettra d'améliorer la lisibilité et la compréhension du zonage.

N° 56 (Web) **Cholet**	Monsieur X demande une modification du zonage de ses parcelles 229 et 230 X à Cholet qui sont en zone agricole et qu'il souhaiterait voir classifiées en zone U. Il fait état de plusieurs demandes dans ce sens auprès de la mairie de Cholet.

CA justifiera ce zonage et pourra y apporter une explication.

Les parcelles citées se situent en dehors de l'enveloppe urbaine tel que défini par le SCoT. En conséquence, ces parcelles ne peuvent être classées en zone urbaine. Par ailleurs, l'analyse

multicritères (sensibilité environnementale, impact sur l'activité agricole, desserte, coût des réseaux, proximité du centre urbain, etc.) menée par la commune dans le cadre de la délimitation des zones à urbaniser (AU) a démontré que d'autres secteurs étaient plus propices à l'urbanisation que celui-ci, sachant que les zones d'extension communale (zones 1AU et 2AU) ont été définies et ne peuvent pas être complétées, notamment dans un contexte de réduction de la consommation des terres agricoles ou forestières. L'intérêt général a ainsi été au cœur du choix des secteurs de développement.

N° 57 (Web)	Madame X relève le manque de foncier disponible et le mauvais état des installations d'assainissement, cette situation freine le développement des communes.

CA commentera ce constat et proposera d'éventuelles améliorations

Il n'existe pas de station d'épuration non opérationnelles ou hors service sur le territoire de Cholet Agglomération. Sur 33 systèmes d'assainissement, 23 systèmes sont conformes et 10 ont été jugés non conformes en 2024 mais ces non-conformités ne relèvent pas systématiquement de performances dégradées. Un système peut être caractérisé de "non-conforme" pour des raisons administrative ou réglementaire, technique ou de performance et structurelle (objectifs réglementaires fixés par la Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines – DERU 91/271/CEE, transposée dans le Code de l'environnement). Pour 7 communes (Yzernay, Nuaillé, Chanteloup-les-Bois, Le May-sur-Èvre, Vezins, Saint-Paul-du-Bois et Trémentines) des "conventions d'engagements concernant le développement urbain d'une commune au regard des capacités de son système" sont en cours de signature avec la DDT de Maine-et-Loire. Elles organisent la réduction des eaux de nappe, de pluie et de ressuyage, la réalisation de schéma directeur d'assainissement, et l'urbanisation au regard des systèmes d'assainissements. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.
Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.
Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.
Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 58 (Email) **Cholet**	Monsieur X s'interroge sur un affichage proche de son domicile et si cette affiche concerne le projet "Zone d'aménagement concerté (ZAC) de Clénay" visant à transformer une zone de bocage en zone industrielle.

CA apportera une précision.

La présente enquête publique concerne exclusivement l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme local de l'habitat (PLUi-H).
Aussi, Le projet de zone d'activité économique de Clénay fera l'objet d'une enquête publique ultérieure préalable aux décisions de création de la Zone d'Aménagement Concerté, de Déclaration d'Utilité Publique et d'autorisation environnementale.
Néanmoins, le PLUi-H, dans sa phase de programmation, a identifié le site de Clénay comme un site de développement économique futur (OAP CHO-E7).

N° 59 (Web) **Anonyme** **Cholet**	Le contributeur émet une remarque sur la zone de Clénay il estime que l'accessibilité n'est pas adaptée et que le secteur est saturé et enclavé.

CA commentera le sujet et proposera éventuellement des évolutions.

La contribution porte sur les accès prévus à la zone d'activités de Clénay, la saturation du trafic existant, la création d'un nouveau giratoire sur l'Avenue de l'Atlantique et l'enclavement supposé d'une parcelle située à l'ouest du périmètre.
1 - Parcelle identifiée comme enclavée par le contributeur
L'OAP sectorielle CHO-E7, intégrée au PLUi-H, définit les modalités d'accès à la zone :

- aucun accès ne sera créé depuis la rue des Ruisseaux ;
- aucun accès ne sera créé depuis la rue Auguste-Gibouin ;
- aucun accès supplémentaire ne sera ouvert sur la RD160 ;
- la zone sera desservie par un nouveau giratoire sur l'Avenue de l'Atlantique, complété par une sortie vers le giratoire de Dénia.

Une parcelle au sein du périmètre de l'OAP ne dispose d'aucun accès par desserte interne à la zone et le contributeur interroge donc son enclavement. En réponse, la parcelle mentionnée correspond à une emprise réservée à la compensation environnementale. Elle n'est pas destinée à être urbanisée, et l'absence d'accès direct est cohérente avec cette vocation.
2 - Saturation du trafic et opportunité d'aménagement
La question de la saturation du trafic a été étudiée avec attention en collaboration avec le Département. Les analyses montrent que, même sans la création de la zone de Clénay, l'augmentation prévisible des flux sur la RD160 et le boulevard Cassini conduirait à une dégradation des conditions de circulation aux heures de pointe. L'indicateur utilisé pour mesurer la saturation des carrefours est la capacité de réserve. Sans aménagement, la réserve de capacité sur la RD160 Sud passerait de +5 % à –45 % le matin, et de –24 % à –39 % le soir, aggravant significativement les saturations existantes.
En ce sens, même avec la prévision d'une augmentation de 16 % du flux entrant sur le giratoire Denia du fait du projet de ZAC, la zone constitue une opportunité pour anticiper ces difficultés par la création d'un nouveau giratoire sur l'Avenue de l'Atlantique et par des aménagements capacitaires sur le giratoire de Dénia. Ces mesures permettront de fluidifier la circulation et d'améliorer la sécurité des accès. En effet, la réserve de capacité sur la RD160 Sud s'améliorerait de +5 % à +23 % le matin et de –24 % à +8 % le soir ; le boulevard Cassini passerait de 0 % à +71 % le soir, traduisant une nette amélioration des conditions de circulation.
Ces résultats confirment que le projet, associé aux aménagements prévus, contribue à la résorption des difficultés actuelles et à la sécurisation des accès.
3 - Étapes ultérieures
Les dispositions techniques détaillées et les choix définitifs d'aménagement seront confirmés dans le cadre de la procédure opérationnelle du projet de ZAC et de son autorisation environnementale, qui feront l'objet d'une mise à disposition du public.

N° 60 (Web) **Saint-Paul-du-Bois**	Monsieur X demande la suppression de l'OAP D2 de Saint-Paul-du-Bois car elle prévoit un accès sur ses parcelles 109 et 118 ce qui créerait une servitude qu'il refuse catégoriquement.
CA répondra au problème soulevé, se prononcera sur la suppression de cette OAP et/ou sur les possibilités de supprimer l'accès sur les parcelles de M. Barbeau.	
L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas cette OAP.	
N° 61 (Web) **Anonyme** **Cholet**	Le contributeur s'interroge sur le zonage du cimetière de Cholet (La Croix de Bault) qui apparaît en zonage UE, les cimetières des autres communes sont en zonage UA ou UB.
CA vérifiera et corrigera si nécessaire	
Lorsqu'un équipement est intégré dans un tissu urbain, il est souvent préférable de lui appliquer le même zonage que celui des parcelles voisines, en particulier lorsqu'il s'agit d'un équipement. Cela permet d'assurer une cohérence d'ensemble et d'éviter un zonage fragmenté. De plus, le zonage UA ou UB n'est pas un obstacle à l'évolution des équipements en place ni à l'implantation d'un autre type d'équipement. En conséquence, le zonage du cimetière de la Croix de Bault sera modifié.	
N° 62 (Web) **Anonyme** **Bégrolles-en-Mauges**	Cette contribution vise à comprendre la différence de zonage pour les écoles. Elles sont majoritairement classées en UA ou UB, l'école de Bégrolles-en-Mauges est en UE.
CA justifiera cette différence.	
Lorsqu'un équipement est intégré dans un tissu urbain, il est souvent préférable de lui appliquer le même zonage que celui des parcelles voisines, en particulier lorsqu'il s'agit d'un équipement. Cela permet d'assurer une cohérence d'ensemble et d'éviter un zonage fragmenté. De plus, le zonage UA ou UB n'est pas un obstacle à l'évolution des équipements en place ni à l'implantation d'un autre type d'équipement. En conséquence, aucune modification de zonage ne sera apportée sur ce site par Cholet Agglomération.	
N° 63 (Web) **Anonyme** **Cholet**	Le contributeur fait remarquer que les églises ne sont pas identifiées comme patrimoine à conserver.
CA apportera des éléments justifiant la non prise en compte des églises dans les éléments de patrimoine à protéger.	
Comme indiqué dans le rapport de présentation (tome 2 – justification des choix), l'identification du patrimoine vernaculaire repose sur un recensement à l'initiative des communes. De plus, l'absence de photographies des bâtiments précités ne permet pas de les identifier comme patrimoine protégé. Néanmoins, le contributeur peut adresser sa demande à la commune, qui pourra, le cas échéant, solliciter Cholet Agglomération pour intégrer ces éléments lors d'une modification ultérieure du PLUi-H.	

Ces dernières n'ont pas choisi d'identifier les églises. Par ailleurs, le patrimoine protégé concerne généralement le « petit patrimoine », tel que les calvaires, les croix ou encore les chapelles pour le domaine religieux, et non les églises dans leur totalité. Néanmoins, la non-intégration des églises en patrimoine protégé ne signifie pas qu'elles ne sont pas reconnues comme élément patrimonial.

N° 64 (Web) **Anonyme** **Cholet**	Le contributeur s'interroge sur une incohérence de zonage concernant le stade Mariani, le stade Pierre Blouen et la salle de Sports Laennec qui sont classés en UA alors que ce sont des équipements sportifs qui devraient être classés en zonage UE.

CA vérifiera ce zonage et apportera un rectificatif si nécessaire.

Lorsqu'un équipement est intégré dans un tissu urbain, il est souvent préférable de lui appliquer le même zonage que celui des parcelles voisines, en particulier lorsqu'il s'agit d'un équipement. Cela permet d'assurer une cohérence d'ensemble et d'éviter un zonage fragmenté.
De plus, le zonage UA ou UB n'est pas un obstacle à l'évolution des équipements en place ni à l'implantation d'un autre type d'équipement.
En conséquence, aucune modification de zonage ne sera apportée sur ce site par Cholet Agglomération.

N° 65 (Web) **Anonyme** **La Romagne**	Cette contribution constate que pour deux secteurs à vocation identique, le zonage est différent : MFR de Cholet est classée en zonage UE, celle de la Romagne est classée en zonage UB.

CA s'expliquera sur cette différence.

Lorsqu'un équipement est intégré dans un tissu urbain, il est souvent préférable de lui appliquer le même zonage que celui des parcelles voisines, en particulier lorsqu'il s'agit d'un équipement. Cela permet d'assurer une cohérence d'ensemble et d'éviter un zonage fragmenté. Par ailleurs, la MFR de Cholet est incluse dans un ensemble d'équipement beaucoup plus vaste et comprend aussi le site de l'AFPA. L'ensemble étant en continuité immédiate de parcelle et sans élément fragmentant (route). A l'inverse, la MFR de La Romagne se situe en continuité d'un espace à vocation résidentiel expliquant son classement en zone UB.
Pour rappel, le zonage UA ou UB n'est pas un obstacle à l'évolution des équipements en place ni à l'implantation d'un autre type d'équipement.

N° 66 (Web) **Anonyme** **Bégrolles-en-Mauges**	Cette contribution constate que le zonage de la parcelle A 1264 sur les plans du PLUi-H est en UA. Bien que les plans n'indiquent pas de ZH, il semblerait que deux étangs composent cette parcelle à 80 %.

CA vérifiera l'existence de ces étangs et en conséquence envisagera la modification des plans, voir le zonage

Les zones humides et les plans d'eau feront l'objet d'une mise à jour avant l'approbation du PLUi-H.

N° 67 (Web) **Anonyme** **Bégrolles-en-Mauges**	Cette contribution interroge sur trois points : - l'existence d'une zone A, à la limite du projet d'extension E1, et à proximité d'une zone Nd (parcelle 1196) - la présence d'une habitation dans la zone UE (parcelles 109 et 110), - l'empiétement sur la chaussée de la zone UY, parcelle 8 (plan 1/2)

La commission d'enquête souhaite l'avis de CA pour confirmer ou infirmer ces trois constats.

Cholet Agglomération inclura la parcelle 1 196 dans le périmètre de l'OAP E1 et diminuera d'autant l'emprise initiale de celle-ci, afin que sa surface soit conservée (3,63 ha).
Les habitations seront retirées du périmètre UE pour être logiquement classées en UB
Enfin, le périmètre de la zone UY sera adapté pour correspondre au parcellaire.

N° 68 (Web) **Anonyme** **Les Cerqueux**	Cette contribution relève une incohérence entre l'OAP E1 des Cerqueux et les éléments présentés dans le document TOME 2 "justification des choix", ceux-ci laissant à penser que Les Cerqueux n'ont pas de besoin en extension urbaine. La commission s'interroge sur une possible confusion entre les communes des Cerqueux et des Cerqueux-sous-Passavant.

CA expliquera cette situation et corrigera les documents si nécessaire.

Il y a bien 4 communes qui ne disposent d'aucune surface en extension urbaine à vocation d'habitat : Lys-Haut-Layon, Le May-sur-Èvre, Mazières-en-Mauges et Montilliers. Le cas du May-sur-Èvre et de Mazières-en-Mauges est spécifique, puisque les deux communes sont concernées par des ZAC habitat dont au moins une des tranches a démarré avant le 1er janvier 2021, ce qui exclut les tranches restantes d'intégration dans la consommation foncière.
Une coquille s'est effectivement glissée dans la phrase précitée, la commune des Cerqueux disposant d'une OAP habitat en extension urbaine, comme indiqué à la page 88 du tome 2 du Rapport de Présentation.

N° 69 (Web)	Madame X constate que les règlements administratifs bloquent le développement des communes, il est demandé d'agir rapidement car les écoles se vident.

CA commentera et proposera d'éventuelles améliorations du PLUi-H.

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.
Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur

attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 70 (Web) **Cholet**	Le contributeur relève l'importance surdimensionnée de Cholet sur le territoire. Il demande plus de facilités en matière de terrains constructibles et d'assainissement pour mieux répartir les activités et la population sur le territoire.

CA commentera et pourra proposer des évolutions.

Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents. Pour 7 communes (Yzernay, Nuaillé, Chanteloup-les-Bois, Le May-sur-Èvre, Vezins, Saint-Paul-du-Bois et Trémentines), Cholet Agglomération est en cours de signature avec la DDT de Maine-et-Loire de conventions "d'engagements concernant le développement urbain d'une commune au regard des capacités de son système" visant à organiser la réduction des eaux de nappe, de pluie et de ressuyage, la réalisation de schémas directeurs d'assainissement, et l'urbanisation au regard des systèmes d'assainissements. Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 71 (Web) **Cholet**	

Cf RC 1

N° 72 (Web)	Le PLUi-H est contraignant pour les élus locaux, ils ont besoin de plus de souplesse sur les terrains constructibles pour faire vivre leur commune.

CA commentera et proposera d'éventuelles améliorations

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.

N° 73 (Web) **Anonyme**	L'accueil des familles dans les villages est bloqué par l'absence de terrains constructible, les maires ne

	peuvent plus agir librement pour faire vivre leur commune car les règles du PLUi-H sont trop strictes.

CA commentera en pourra proposer des améliorations du PLUi-H

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, les densités dans les opérations d'habitat varient en fonction notamment du poids démographique des communes, ce qui permet aux communes les moins peuplées de pouvoir proposer à leurs concitoyens des parcelles plus grandes qu'à Cholet ou Lys-Haut-Layon.
Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement. Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme.

N° 74 (Web) **Cholet**	Madame X soulève la problématique du PLUi-H qui limite les terrains constructibles dans les communes rurales, ce qui freine leur développement. Il est aussi regrettable que les problèmes d'assainissement bloquent l'accès au foncier. Ces sujets affectent les familles et bloquent le dynamisme de ces communes.

CA commentera et si besoin fera des propositions.

Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents. Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),

- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.

Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.

Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 75 (Email) **Anonyme** **Cholet**	

Cf RC 1

N° 76 (Web) **Anonyme** **Lys-Haut-Layon**	Il est relevé ici un écart important entre la valeur du nombre de logements affichée dans le PLUi-H (page 40 du document « justification des choix 3 ») à Lys-Haut-Layon (314) et la valeur calculée en additionnant la potentialité de toutes les OAP de cette commune (678).

CA expliquera cet écart et proposera des modifications si nécessaire.

Comme c'est globalement le cas dans l'ensemble du Vihiersois, où le tissu urbain est moins dense qu'au sein des bourgs des communes situées à proximité immédiate de Cholet (La Tessoualle, La Séguinière, etc.), la commune nouvelle de Lys-Haut-Layon dispose d'un important potentiel de gisements fonciers en enveloppe urbaine, matérialisé par l'identification de 30 secteurs d'OAP à vocation d'habitat. Néanmoins, au vu de la dynamique résidentielle constatée au cours des 15 dernières années à Lys-Haut-Layon, il parait peu probable que l'ensemble de ces secteurs soient mobilisés au cours de la durée de vie du PLUi-H. Si tel est néanmoins le cas, considérant la nécessité d'assurer une gestion économe du foncier, l'identification de ces secteurs d'OAP permettra de s'assurer du respect d'un nombre minimal de logements à produire au sein de ces espaces libres ou peu utilisés.

N° 77 (Web) **Tigné**	La contribution signale plusieurs constats qui concernent l'exploitation de l'EARL Thomas et l'OAP D1 à Tigné. Il est demandé de retirer 4 parcelles de l'OAP et de justifier cette OAP par rapport à la proximité de l'exploitation.

CA répondra aux différents sujets soulevés et se positionnera sur le maintien en l'état de l'OAP D1 à Tigné.

L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas cette OAP. Néanmoins, compte tenu des différentes remarques exprimées sur ce secteur — en particulier celles relatives à la préservation de l'exploitation de l'EARL Thomas situé au nord — Cholet Agglomération fera évoluer l'OAP en supprimant le principe d'accès et de sortie initialement prévu sur les parcelles A 573, A 574, A 575 et C 154.

À la place, un espace paysager et de détente sera inscrit.

En complément, une coquille sera corrigée : le périmètre de l'OAP sera ajusté légèrement sur les parcelles C 32 et C 144 afin d'assurer une cohérence entre les limites cadastrales et le contour de l'OAP.

N° 78 (Email) **Maulévrier**	Madame X a fait une demande initiale de changement de destination sur les parcelles AM0052/53/56 et 57 or seule la parcelle 56 semble avoir été retenue dans le changement de destination, elle s'interroge sur une probable erreur. Par ailleurs, elle souhaite aussi un changement de destination pour d'autres bâtiments situés sur les parcelles 57-52-53-51-50-55.

CA confirmera de manière précise les bâtiments concernés par le changement de destination figurant au projet et répondra sur les demandes complémentaires.

Le bâtiment identifié au PLUi-H est situé sur le bâtiment appartenant à la parcelle n°56, pour lequel un projet de restauration de four à pain est envisagé (avec la possibilité d'accueillir une ou deux habitations dans le projet de Madame X). Cholet Agglomération rappelle que le règlement autorise uniquement les changements de destination vers des usages de logement ou du logement à vocation touristique. En conséquence, seul un changement de destination vers du logement ou logement à vocation touristique pourra être accepté. Par ailleurs, les autres demandes relatives à des projets de réception pour des mariages ne peuvent être retenues, ces usages n'entrant également pas dans les destinations autorisées.

N° 79 (Web) **Vezins**	Monsieur X, habitant la commune de Vezins, interroge la liste des emplacements réservés. Il propose qu'elle soit plus importante mettant en avant les difficultés qu'ont les communes à réaliser des lotissements

CA apportera un commentaire à cette contribution

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.
Par ailleurs, le PLUi-H autorise les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles vers du logement ou de l'hébergement touristique, sous réserve que ces derniers présentent effectivement un intérêt architectural ou patrimonial, et soient localisés à plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole générant des nuisances.

N° 80 (Web) **Anonyme** **Tigné**	L'observation met en comparaison la règle de distance de 100 m d'une exploitation agricole qui s'impose aux changements de destination et le constat que dans une OAP à Tigné, des habitations seraient construites à moins de 100 m d'une exploitation.

CA expliquera la situation et proposera les modifications si nécessaire

L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre.
Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Le périmètre défini autour de sièges d'exploitation devra être pris en compte lors de la présentation de tout projet, afin de garantir l'absence d'impact sur les exploitants en activité. Cholet Agglomération ne supprimera pas cette OAP.

N° 81 (Web)	Il est demandé plus de facilités pour construire dans les communes rurales. L'accès au foncier est indispensable au maintien des familles, des écoles des commerces et de tout ce qui constitue la vie de ces communes.

CA commentera, pourra rappeler ce que prévoit le PLUi-H dans ce domaine et les éventuelles améliorations possibles

Il n'existe pas de station d'épuration non opérationnelles ou hors service sur le territoire de Cholet Agglomération. Sur 33 systèmes d'assainissement, 23 systèmes sont conformes et 10 ont été jugés non conformes en 2024 mais ces non-conformités ne relèvent pas systématiquement de performances dégradées. Un système peut être caractérisé de "non-conforme" pour des raisons administrative ou réglementaire, technique ou de performance et structurelle (objectifs réglementaires fixés par la Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines – DERU 91/271/CEE, transposée dans le Code de l'environnement). Pour 7 communes (Yzernay, Nuaillé, Chanteloup-les-Bois, Le May-sur-Èvre, Vezins, Saint-Paul-du-Bois et Trémentines) des "conventions d'engagements concernant le développement urbain d'une commune au regard des capacités de son système" sont en cours de signature avec la DDT de Maine-et-Loire. Elles organisent la réduction des eaux de nappe, de pluie et de ressuyage, la réalisation de schéma directeur d'assainissement, et l'urbanisation au regard des systèmes d'assainissements. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.
Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.
Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.
Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 82 (Web)	Monsieur X, déplore que les contraintes à la construction dans les villages participent à leur perte de

	dynamisme. La prise en compte de la défense de l'environnement et de l'écologie n'est pas réaliste dans les communes rurales.

CA expliquera cette situation et pourra proposer des améliorations

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.

N° 83 (Web) **Anonyme**	Cette contribution déplore la faible considération du monde rural et les lourdeurs administratives qui freinent son dynamisme, son développement.

CA pourra commenter et proposer des améliorations

Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul –du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus polarisantes. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés. Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 84 (Web)	Madame X demande une meilleure considération des communes rurales et déplore le centralisme sur Cholet.

CA pourra commenter et faire des propositions.

Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés. Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 85 (Web) **Anonyme** **Mazières-en-Mauges**	Le contributeur fait remarquer une erreur de zonage à Mazières-en-Mauges, une zone A est classée en UB. Par ailleurs, il s'interroge sur le nombre de logements envisagés, il note un écart entre ses propres calculs et les chiffres annoncés dans le rapport de présentation.

CA vérifiera ce zonage et précisera le nombre de logements prévus sur ce secteur.

La zone évoquée correspond au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Pré de l'Île. Comme pour les ZAC du Val de Moine et de l'Écuyère à Cholet et pour la ZAC de la Baronnerie, le classement des parcelles non encore construites de cette ZAC évoluera vers du AU. Il reste environ 10 hectares à urbaniser sur le secteur, soit environ 150 logements. Ce chiffre, qui peut effectivement paraitre important au vu du nombre d'habitants de la commune de Mazières-en-Mauges et du scénario démographique retenu pour la commune (+ 0,10 %/an entre 2026 et 2041), est lié au fait que les opérations de ZAC ne s'équilibrent financièrement que lorsque l'ensemble de l'opération d'aménagement s'effectue, ce qui a nécessité d'autoriser pour la commune un maintien en 1AU/2AU de l'ensemble des 5 tranches restant à aménager de la ZAC du Pré de l'Île, 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.

N° 86 (Web) **Anonyme** **Nuaillé**	Cette contribution précise que l'entreprise Chausson matériaux et le garage Peugeot figurent en zonage UB alors qu'ils devraient être en zone UY (zones urbaines à vocation principale d'activités économiques)

CA envisagera les rectificatifs nécessaires

Le secteur est enclavé dans une poche majoritairement résidentielle, expliquant son classement en zone UB. Néanmoins, ce zonage n'empêche pas le développement de l'activité des entreprises tel que défini dans le règlement écrit.

N° 87 (Web) **Anonyme** **Vezins**	La contribution porte sur le zonage d'un ensemble de parcelles ; Selon le contributeur, les parcelles de la zone du vallon (4 – 5 - 8 9 -145- 44 et 25) devraient être identifiées dans un zonage N et non pas UB. Par contre, les parcelles 615 - 144 - 45 - 132 - 160 - 1067 - 677 - 217 - 88 et 210 devraient être identifiées dans un zonage UB et non pas N.
CA fera les rectificatifs le cas échéant.	
L'ensemble parcellaire citée ne constitue pas un secteur urbanisé mais un espace à dominante naturelle. Ainsi, Cholet Agglomération modifiera le zonage sur ce secteur afin de classer les parcelles AI 0004,0005, 0025 et une partie de la parcelle 0008 en zone N. Aussi, le PLUi-H prévoit une marge d'inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, ce qui explique le zonage des parcelles situés le long de l'Èvre, dans la zone résidentielle.	
N° 88 (Web) **Anonyme**	
Cf N° 87 (Web)	
N° 89 (Web) **Anonyme**	La protection de l'environnement ne doit pas bloquer l'urbanisation des communes rurales. Cholet ne doit pas concentrer tous les services, le développement des communes est utile pour y maintenir les familles et les services.
CA commentera et pourra proposer des évolutions du PLUi-H allant dans le sens des demandes.	
Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés. Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur	

attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 90 (Web)	La contributrice déplore que l'état vieillissant de certaines infrastructures et un règlement d'urbanisme trop rigide freinent le développement économique des communes. Il faudrait donc des lotissements supplémentaires et des STEP rénovées.

CA commentera cette contribution.

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.
Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).
Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents. Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,

- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.

Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.
Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 91 (Web) **Mme Delaunay** **Trémentines**	Madame Delaunay Jacqueline, maire de la commune de Trémentines indique que la haie indiquée comme protégée le long de la parcelle B1679 n'existe plus depuis la construction sur la parcelle. Elle apparait néanmoins sur les documents graphiques.

CA analysera et fera les modifications nécessaires.

La phase d'enquête publique est réservée aux observations du public, les communes ayant préalablement disposé des 3 mois règlementaires (fin mai à fin août 2025) pour faire part de leur avis sur le projet de PLUi-H, ce que la commune de Trémentines a fait par délibération en date du 16 juin 2025. Aussi, Cholet Agglomération ne donnera pas suite à cette observation.

N° 92 (Web) **Mme Delaunay** **Trémentines**	Madame Delaunay Jacqueline, maire de la commune Trémentines demande que soit rectifié les plans : la haie sur la RD133 au niveau du rond-point avec la rue des Amandiers et au carrefour avec la route d'Angers n'existe pas.

CA analysera cette demande et fera les modifications nécessaires.

La phase d'enquête publique est réservée aux observations du public, les communes ayant préalablement disposé des 3 mois règlementaires (fin mai à fin août 2025) pour faire part de leur avis sur le projet de PLUi-H, ce que la commune de Trémentines a fait par délibération en date du 16 juin 2025. Aussi, Cholet Agglomération ne donnera pas suite à cette observation.

N° 93 (Web) **Mme Delaunay** **Trémentines**	Madame Delaunay Jacqueline, maire de la commune de Trémentines demande que soit protégée la haie de la parcelle AM230 le long de la rue de la Vigne.

CA analysera et statuera sur cette demande.

La phase d'enquête publique est réservée aux observations du public, les communes ayant préalablement disposé des 3 mois règlementaires (fin mai à fin août 2025) pour faire part de leur avis sur le projet de PLUi-H, ce que la commune de Trémentines a fait par délibération en date du 16 juin 2025. Aussi, Cholet Agglomération ne donnera pas suite à cette observation.

N° 94 (Web)	Ce contributeur demande un assouplissement des règles d'urbanisme, des stations d'épuration efficaces et une augmentation de l'offre de nouveaux logements afin de redonner vie aux communes rurales. Elle

	précise que les décisions ne doivent pas venir de la centralité de Cholet mais doivent être prises au niveau des élus des communes qui connaissent bien les besoins de leurs administrés.

CA commentera et proposera d'éventuelles évolutions.

Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés. Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).
Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents. Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.
Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.

Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.
Enfin, bien que la compétence PLUi-H soit régie par Cholet Agglomération, l'intercommunalité travaille de concert avec les élus des communes membres, qui assurent effectivement un rôle de relais vis-à-vis des besoins de leurs habitants. Ces besoins sont ensuite analysés dans une logique d'équité territoriale et d'intérêt général.

N° 95 (Web) **Mme Delaunay** **Trémentines**	Madame Delaunay Jacqueline, Maire de la commune de Trémentines, demande que la parcelle AK31 appartenant à Monsieur X ne soit plus intégrée dans le STECAL de Monsieur X prévu à la Barre. Il convient de conserver la parcelle AK31 en zone A.

CA analysera cette demande et statuera.

La phase d'enquête publique est réservée aux observations du public, les communes ayant préalablement disposé des 3 mois règlementaires (fin mai à fin août 2025) pour faire part de leur avis sur le projet de PLUi-H, ce que la commune de Trémentines a fait par délibération en date du 16 juin 2025. Aussi, Cholet Agglomération ne donnera pas suite à cette observation.

N° 96 (Web) **Mme Girard**	Les règles d'urbanisme doivent être pragmatiques pour permettre aux familles de s'installer sur leur commune d'origine. Les infrastructures doivent aussi être maintenues en bon état pour que les conditions d'accueil soient humainement satisfaisantes et pour que les communes gardent leur dynamisme.

CA commentera et pourra proposer d'éventuelles améliorations.

Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés. Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).
Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et

ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents. Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.

Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.

Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 97 (Web)	Cette contributrice, demande plus de souplesse dans le règlement du PLUi-H et des équipements aux normes, afin de permettre aux communes rurales de proposer de bonnes conditions d'accueil aux familles et ainsi poursuivre leur vitalité.

CA commentera, répondra aux demandes et proposera d'éventuelles améliorations.

Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés. Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en

place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).
Il n'existe pas de station d'épuration non opérationnelles ou hors service sur le territoire de Cholet Agglomération. Sur 33 systèmes d'assainissement, 23 systèmes sont conformes et 10 ont été jugés non conformes en 2024 mais ces non-conformités ne relèvent pas systématiquement de performances dégradées. Un système peut être caractérisé de "non-conforme" pour des raisons administrative ou réglementaire, technique ou de performance et structurelle (objectifs réglementaires fixés par la Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines – DERU 91/271/CEE, transposée dans le Code de l'environnement). Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.
Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.
Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.
Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 98 (Web) **Cholet**	Madame X soutient une politique d'urbanisme plus équilibrée. Elle souhaite que le PLUi-H offre plus de possibilités de constructibilité et redonne une attractivité plus importante aux communes tout en préservant l'écologie. Elle précise que le développement des communes passe automatiquement par des infrastructures essentielles notamment l'assainissement et la pérennité des écoles.

CA commentera cette demande et proposera d'éventuelles évolutions.

Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du

territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés. Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).
Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents. Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.
Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.
Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 99 (Email) **Anonyme** **La Romagne**	Le contributeur s'interroge sur l'appellation à retenir pour la commune de La Romagne. La commune est-elle une centralité relais ou une commune de proximité ? Aussi, la densité envisagée dans le PLUi-H n'est plus la même.

CA apportera les précisions nécessaires.

L'analyse des dynamiques démographiques et économiques, des équipements présents au sein des centres-bourgs et de l'offre en transports collectifs et en mobilités a conclu en l'identification de La

Romagne comme une “commune de proximité”. La coquille présente à la page 16 du tome 2 du Rapport de Présentation sera effectivement corrigée.

N° 100 (Web) **Anonyme**	La contribution déplore les imprécisions ou l'incomplétude des fiches relatives aux changements de destination.

CA étudiera cette contribution et envisagera les compléments nécessaires pour faciliter la compréhension du public à propos des changements de destination.

Cholet Agglomération procédera à l’actualisation de l’atlas des changements de destination afin de faciliter la compréhension des bâtiments identifiés comme susceptibles de changer d’usage. Cette actualisation sera réalisée en mobilisant notamment les communes concernées par des fiches incomplètes, avec une demande spécifique de transmission des photographies manquantes.

N° 101 (Web) **Anonyme** **Cholet**	Le contributeur estime qu'il y a eu un manque de concertation dans l'élaboration du PLUi-H.

CA pourra repréciser les grandes étapes de la procédure d'élaboration de ce PLUi-H.

Par délibération en date du 18 septembre 2017, Cholet Agglomération a prescrit l’élaboration d’un PLUi-H, défini les objectifs poursuivis par le document d’urbanisme intercommunal, déterminé les modalités collaboration avec ses communes membres et fixé les modalités de concertation avec le public. C’est ainsi qu’un dossier d’information sur le PLUi-H a été mis à disposition dans chacune des 26 mairies du territoire et alimenté tout au long de la procédure. Un registre permettant au public d’inscrire ses observations et propositions a également été mis à la disposition dans les mêmes termes. En outre, le public avait la possibilité d’envoyer des courriers ou d’adresses des courriels à Cholet Agglomération. Quant au site internet de Cholet Agglomération, une rubrique PLUi-H y a été mis en place à partir de la prescription et mise à jour au gré de l’avancée de l’élaboration du document d’urbanisme. En outre, la collectivité a organisé deux réunions publiques à Cholet et Lys-Haut-Layon lors de la construction du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD). Enfin, la presse locale et régionale (Le Courrier de l’Ouest et Ouest France) et le bimensuel communautaire (Synergences) se sont fait le relais des grandes étapes du PLUi-H.
L’élaboration du PLUi-H a été marquée par 4 grandes étapes. Tout d’abord, le diagnostic territorial a été élaboré entre 2018 et 2020. Ensuite, le PADD a été construit entre 2020 et 2025. Parallèlement, les pièces règlementaires ont été réalisées entre 2020 et 2021, puis entre 2024 et 2025. Enfin, la phase administrative, démarrée à l’arrêt de projet le 19 mai 2025, a consisté en la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) pendant les 3 mois règlementaires (fin mai à fin août 2025), puis en l’enquête publique (13 octobre au 14 novembre 2025). L’objectif est désormais d’approuver le PLUi-H début 2026.

N° 102 (Web) **Anonyme** **Cholet**	Le contributeur s'offusque de voir des stations d'épuration qui ne répondent pas aux normes et de la situation que cela engendre pour la gestion des communes et leur maire.

CA commentera cette observation et précisera les délais de mise aux normes des STEP.

Il n'existe pas de station d'épuration non opérationnelles ou hors service sur le territoire de Cholet Agglomération. Sur 33 systèmes d'assainissement, 23 systèmes sont conformes et 10 ont été jugés non conformes en 2024 mais ces non-conformités ne relèvent pas systématiquement de performances dégradées. Un système peut être caractérisé de "non-conforme" pour des raisons administrative ou réglementaire, technique ou de performance et structurelle (objectifs réglementaires fixés par la Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines – DERU 91/271/CEE, transposée dans le Code de l’environnement). Pour 7 communes (Yzernay, Nuaillé, Chanteloup-les-Bois, Le May-sur-Èvre, Vezins,

Saint-Paul-du-Bois et Trémentines) des "conventions d'engagements concernant le développement urbain d'une commune au regard des capacités de son système" sont en cours de signature avec la DDT de Maine-et-Loire. Elles organisent la réduction des eaux de nappe, de pluie et de ressuyage, la réalisation de schéma directeur d'assainissement, et l'urbanisation au regard des systèmes d'assainissements. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.
Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.
Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.
Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 103 (Web) **Anonyme** **Cholet**	Le contributeur note que l'Abeille à Cholet est en zone UB, alors qu'elle devrait être en zone Uy y compris les restaurants et le magasin Lidl.

CA vérifiera et apportera des corrections si nécessaire.

Le site historique de l'Abeille à Cholet est couvert par une OAP à vocation Habitat. Même si une OAP ne définit pas un projet opérationnel, elle fixe les grands principes d'aménagement à respecter lors d'un futur développement.
Ainsi, le secteur de l'Abeille est destiné, à l'horizon du PLUi-H, à accueillir de l'habitat, ce qui justifie son classement en zone UB.

N° 104 (Web) **Anonyme** **Cholet**	Le contributeur remarque que le périmètre de la zone de Clénay 1AUY sur le règlement graphique ne correspond pas au périmètre de l'OAP CHO-E7.

CA vérifiera et apportera une correction si nécessaire.

L'OAP CHO-E7 délimite un secteur ouvert à l'urbanisation à vocation économique. Elle englobe l'ensemble du périmètre où un aménagement futur est autorisé, incluant notamment des espaces destinés aux marges de recul, à la gestion environnementale ou à des fonctions non construites. Le zonage 1AUY représente quant à lui le périmètre opérationnel de l'aménagement économique, c'est-à-dire la zone destinée à accueillir les constructions, les voiries internes et les fonctionnalités directement liées au projet.
Il est donc normal que le périmètre de l'OAP soit plus large que celui du zonage, qui se concentre sur la partie aménageable du secteur.

N° 105 (Web) **Anonyme** **Cholet**	Ce contributeur note que le zonage autour de l'aérodrome en UYz est inexact.
CA vérifiera et corrigera si nécessaire.	
Il s'agit d'une coquille, Cholet Agglomération opérera cette légère mise à jour sur la partie sud du site.	
N° 106 (Web) **Anonyme** **Cholet**	Le contributeur indique la présence d'une haie protégée sur les plans autour du nouveau site de Thalès. Il note qu'il n'y a pas de haies.
CA vérifiera la présence de cette haie et corrigera si nécessaire.	
Les haies sont protégées par les prescriptions de l'OAP (haie à conserver / haie à conserver si possible). Leur maintien est privilégié et devra être intégré à l'étude de tout projet opérationnel. Les inventaires communaux des haies ont été réalisés selon une méthode concertée et partagée. Ils ont été validés par un comité de pilotage réunissant Cholet Agglomération, les communes, la Chambre d'Agriculture, la DDT de Maine-et-Loire, les CLE concernées et des représentants du SAGE, puis confrontés aux connaissances locales dans le cadre de groupes de travail (élus, agriculteurs, associations environnementales, usagers, experts locaux). Les haies recensées ont ensuite fait l'objet d'une hiérarchisation en cinq niveaux d'enjeux (de très faible à très fort), intégrant à la fois leur fonctionnalité hydraulique et leur fonctionnalité écologique. L'inventaire fait apparaître un linéaire d'environ 5 151 km de haies, soit une densité de 66 ml/ha à l'échelle de Cholet Agglomération parmi lesquels 3 329 km de haies à enjeux très fort, fort et moyen qui sont protégés.	
N° 107 (Web) **Anonyme** **Cholet**	Le contributeur note que la parcelle BD 275 à Cholet est classée en zonage UB alors que cette parcelle est située en zone économique et fait partie de l'entreprise Comptoir des Lys.
CA vérifiera et apportera une correction si nécessaire.	
Un projet d'habitat a été déposé puis autorisé en date du 20 août 2025 sur la parcelle BD 275. La vocation à court terme du secteur est donc résidentielle, ce qui justifie son classement en zone UB.	
N° 108 (Web) **Anonyme**	Les plans d'eau ne sont pas visibles sur les plans.
CA commentera et expliquera les raisons de cette situation.	
Cholet Agglomération intégrera les plans d'eau au zonage avant l'approbation du PLUi-H.	
N° 109 (Web)	Cholet concentre trop le développement de l'habitat et des activités, le développement doit être partagé avec les communes qui ont besoin de plus de terrains constructibles. De plus le mauvais état des infrastructures d'assainissement freine le développement des communes.
CA commentera, répondra et pourra proposer des évolutions du PLUi-H	

Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés. Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).
Il n'existe pas de station d'épuration non opérationnelles ou hors service sur le territoire de Cholet Agglomération. Sur 33 systèmes d'assainissement, 23 systèmes sont conformes et 10 ont été jugés non conformes en 2024 mais ces non-conformités ne relèvent pas systématiquement de performances dégradées. Un système peut être caractérisé de "non-conforme" pour des raisons administrative ou réglementaire, technique ou de performance et structurelle (objectifs réglementaires fixés par la Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines – DERU 91/271/CEE, transposée dans le Code de l'environnement).
Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.
Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.
Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.

Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 110 (Web)	Le PLUi-H n'offre pas assez de possibilités de construction en périphérie des bourgs. Cholet concentre trop l'habitat et les activités. Le développement des communes rurales passe par un assouplissement de la constructibilité.

CA répondra, commentera et pourra proposer des évolutions.

Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés. Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 111 (Web)	Trop de lourdeur administrative générée par le PLUi-H et des stations d'épuration en mauvais état freinent l'installation de familles dans les communes rurales. De ce fait le développement de ces communes est bloqué.

CA répondra et commentera cette observation

Cholet Agglomération partage le constat selon lequel la concrétisation des projets d'urbanisme est rendue complexe par l'empilement des règles. Toutefois, la collectivité ne dispose pas de solution pour accélérer la réalisation de ces projets, les leviers d'action dans ce domaine étant des prérogatives du pouvoir législatif (Assemblée Nationale et Sénat).

Il n'existe pas de station d'épuration non opérationnelles ou hors service sur le territoire de Cholet Agglomération. Sur 33 systèmes d'assainissement, 23 systèmes sont conformes et 10 ont été jugés non conformes en 2024 mais ces non-conformités ne relèvent pas systématiquement de performances dégradées. Un système peut être caractérisé de "non-conforme" pour des raisons administrative ou réglementaire, technique ou de performance et structurelle (objectifs réglementaires fixés par la Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines – DERU 91/271/CEE, transposée dans le Code de l'environnement).

Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités

d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.
Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.
Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.
Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 112 (Web) **Anonyme** **Saint-Christophe-du-Bois**	La contribution porte sur l'accès à la zone extension économique E4 sur la commune de Saint-Christophe-du Bois qui est estimé inadapté. Il est envisagé sur une petite route communale (Rue du Poitou) à proximité d'un virage. Par ailleurs, selon le contributeur, une magnifique haie à l'intérieur de cette OAP n'est pas indiquée à protéger. Le contributeur demande la suppression de cette OAP vu que la zone du Cormier n°5 est à 2 km seulement.

CA analysera cette contribution et statuera.

L'OAP prévoit un accès principal par la rue de l'Aujardière et mentionne la possibilité d'un second accès par la rue du Poitou. La création de cet accès supplémentaire n'interviendrait que si les conditions techniques et réglementaires le permettent (accessibilité, sécurité, gestion des flux compatible avec la capacité de la voirie, etc.).
Les haies sont protégées par les prescriptions de l'OAP (haie à conserver / haie à conserver si possible). Leur maintien est privilégié et devra être intégré à l'étude de tout projet opérationnel, y compris concernant les haies non référencées.
Par ailleurs, le tissu économique de la commune de Saint-Christophe-du-Bois essentiellement des entreprises artisanales, dont certaines ont des besoins de développement imminents. La zone économique du Cormier constitue quant à elle un secteur stratégique accueillant en priorité des industriels et des logisticiens, lesquels ont besoin de parcelles de taille conséquente. En ce sens, l'extension de la zone d'activités de Saint-Christophe-du-Bois répond à des besoins spécifiques auxquels la zone du Cormier ne peut répondre.
En conséquence, Cholet Agglomération conservera cette OAP.

N° 113 (Web) **Anonyme** **Vihiers**	Le zonage du complexe sportif de la Loge à Vihiers est classé en UB, le contributeur pose la question de le classer en UY. Pour la commission et par comparaison à d'autres communes cela pourrait aussi être UE.
CA justifiera le choix de ce zonage et pourra proposer un changement.	
Lorsqu'un équipement est intégré dans un tissu urbain, il est souvent préférable de lui appliquer le même zonage que celui des parcelles voisines, en particulier lorsqu'il s'agit d'un équipement de petite dimension. Cela permet d'assurer une cohérence d'ensemble et d'éviter un zonage fragmenté. De plus, le zonage UB n'est pas un obstacle à l'implantation d'un autre type d'équipement ou à l'évolution de celui-ci. En conséquence, aucune modification de zonage ne sera apportée sur ce site par Cholet Agglomération.	
N° 114 (Web) **Anonyme** **Vezins**	Le contributeur signale que l'extension du cimetière incluse dans l'OAP E2 de la commune de Vezins est classée en zone 2AUH. La mixité des projets (cimetière et extension urbaine) peut porter à confusion.
CA analysera cette contribution et envisagera les corrections à apporter.	
Cholet Agglomération procédera à une adaptation du zonage, afin d'améliorer la lisibilité du document. La partie relative au cimetière sera ainsi reclassée en zone 2AUH.	
N° 115 (Web) **Anonyme** **Cholet**	Le contributeur note que deux entreprises situées chemin de la Promenade Neuve à Cholet (Magasin d'électroménager et location de voiture) sont classées en zonage UB alors qu'elles doivent être en zonage UY.
CA vérifiera ce zonage et y apportera une correction si nécessaire.	
Le secteur est enclavé dans une poche majoritairement résidentielle, expliquant son classement en zone UB. Néanmoins, ce zonage n'empêche pas le développement de l'activité des entreprises tel que défini dans le règlement écrit.	
N° 116 (Web) **Anonyme** **Cholet**	Le contributeur s'interroge sur le zonage du lycée Renaudeau à Cholet classé en zonage UB alors qu'il devrait être classé en zonage UE.
CA vérifiera et corrigera si nécessaire.	
Lorsqu'un équipement est intégré dans un tissu urbain, il est souvent préférable de lui appliquer le même zonage que celui des parcelles voisines. Cela permet d'assurer une cohérence d'ensemble et d'éviter un zonage fragmenté. De plus, le zonage UB n'est pas un obstacle à l'évolution de l'équipement ou à l'implantation d'un autre type d'équipement. En conséquence, aucune modification de zonage ne sera apportée sur ce site par Cholet Agglomération.	
N° 117 (Web) **Anonyme** **La Romagne**	Le contributeur demande que puisse être ajouté un emplacement réservé au niveau de la Morlière à la

	sortie de la Peltière afin d'étendre la liaison douce du choletais vers la Romagne.
CA étudiera cette demande et statuera.	
Cholet Agglomération prend note de la remarque et examinera cette proposition dans le cadre d'une modification ultérieure du PLUi-H.	
N° 118 (Web) **Cholet**	Monsieur X s'interroge sur l'emplacement réservé n°4 à Cholet - Création d'une voie sur Berge, étant donné qu'il n'y a pas de rivière à cet endroit.
CA vérifiera et apportera une correction si nécessaire.	
Cholet Agglomération procédera à la suppression de cet emplacement réservé. Son implantation actuelle, notamment au cœur de terrains agricoles, soulève en effet de légitimes interrogations. Un éventuel repositionnement pourra être étudié dans le cadre d'une future modification du PLUi-H.	
N° 119 (Web) **La Séguinière**	Madame X souhaiterait développer des activités dans les différents bâtiments des parcelles 276 - 277 - 278 - 280 - 281 - 496 - 1353 et 1354. Aussi, elle souhaite un changement de destination pour l'ensemble, et par là même une modification du zonage.
CA analysera cette demande et statuera.	
Concernant la demande de changement de destination visant à transformer les bâtiments des parcelles E276, E277, E278 et E1353 en logements touristiques, l'analyse de Cholet Agglomération est la suivante : Madame Chiron souhaite transformer l'habitation et la petite dépendance en logements locatifs. Un projet de transformation d'habitation principale en habitation touristique ne peut justifier le changement de destination d'une zone A. Néanmoins, les extensions mesurées et les annexes de logements sont autorisés sous réserve de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire. S'agissant de la petite dépendance, dont des photographies sont jointes, celle-ci ne présente pas les qualités architecturales fonctionnelles suffisantes pour être identifiée comme changement de destination. En effet, il apparaît une toiture manquante ainsi que des murs fragilisés, risquant de s'effondrer, comme l'a indiqué Madame Chiron dans ses observations. Enfin, Madame Chiron sollicite également un changement de destination pour la grande dépendance. Après analyse des photographies, le bâtiment semble respecter les critères architecturaux. Cependant, il est précisé que ce bâtiment serait destiné à une salle de rassemblement. Or, les changements de destination sont autorisés uniquement pour des logements ou des logements à vocation touristique, ce qui exclut une salle de rassemblement. En conséquence, les bâtiments situés sur les parcelles précitées ne pourront changer de destination, pour les motifs exposés ci-dessus. En effet, afin d'éviter le mitage, l'ensemble des STECAL retenus dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H pour des hébergements touristiques concernent soit des activités existantes présentant des besoins de développement, soit des créations d'activités s'appuyant sur des bâtiments existants (domaine, château, etc.) avec extension éventuelle. Néanmoins, la collectivité est convaincue de l'intérêt touristique du projet de Madame CHIRON pour le territoire et étudiera ainsi la recevabilité de son projet à l'occasion d'une prochaine évolution du document d'urbanisme, consécutive à son approbation début 2026.	

N° 120 (Web) **La Séguinière**	
Cf N° 119 (Web)	
N° 121 (Web) **La Séguinière**	
Cf. N° 151 (Web)	
N° 122 (Web)	Pour permettre aux familles de s'installer dans les communes, il faut proposer plus de terrain. C'est la condition pour maintenir les écoles, les commerces et les services.
CA commentera et fera d'éventuelles propositions.	
Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.	
N° 123 (Web)	Plus de souplesse administrative pour maintenir la vie des communes, plus de terrain à construire et des installations d'assainissement en bon état.
CA commentera et fera d'éventuelles propositions.	
Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du	

territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.
Il n'existe pas de station d'épuration non opérationnelles ou hors service sur le territoire de Cholet Agglomération. Sur 33 systèmes d'assainissement, 23 systèmes sont conformes et 10 ont été jugés non conformes en 2024 mais ces non-conformités ne relèvent pas systématiquement de performances dégradées. Un système peut être caractérisé de "non-conforme" pour des raisons administrative ou réglementaire, technique ou de performance et structurelle (objectifs réglementaires fixés par la Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines – DERU 91/271/CEE, transposée dans le Code de l'environnement).
Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.
Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.
Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.
Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 124 (Web)	Madame X demande que le PLUi-H offre plus de terrains constructibles dans les communes rurales afin d'équilibrer et de répartir le développement sur le territoire.

CA commentera cette demande et proposera d'éventuelles évolutions.

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi,

les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.

Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 125 (Web)	Madame X demande que le PLUi-H offre plus de possibilités pour construire dans les communes car sur Cholet, les prix sont trop élevés pour permettre aux primo-accédants de s'installer. Ainsi il serait possible de redynamiser les bourgs et de freiner l'exode vers les grandes agglomérations.

CA commentera et proposera d'éventuelles évolutions du PLUi-H.

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.

Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 126 (Web)	Cette observation confirme les échanges tenus en permanence à Vihiers le 18/10. Monsieur X et Madame X envisagent de construire sur un terrain qui leur appartient et qui est situé dans l'OAP D3 à Nueil/layon. La question qui se pose est de connaître la faisabilité de leur projet compte-tenu des exigences de l'OAP.

CA répondra sur la faisabilité du projet et sur les contraintes à respecter.

L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre.
Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Le périmètre défini autour de sièges d'exploitation devra être pris en compte lors de la présentation de tout projet, afin de garantir l'absence d'impact sur les exploitants en activité. Cholet Agglomération ne supprimera pas cette OAP. Aussi, tout projet implanté sur une parcelle incluse dans une OAP doit être compatible avec les principes qu'elle définit.
Au regard de l'emplacement de la parcelle et des orientations inscrites dans l'OAP, le projet ne semble pas, à ce stade, présenter d'incompatibilité.

N° 127 (Web) **Toulemonde**	Monsieur X, Adjoint à la commune de Mazières-en-Mauges, propose une modification du règlement écrit afin que l'obligation de faire une déclaration pour l'installation d'une clôture séparative soit retirée. Il estime que cette obligation risque d'occasionner un surcroît de travail dans les collectivités et note qu'un contrôle sera très difficile à effectuer.

CA étudiera la faisabilité de cette demande et modifiera le règlement écrit si nécessaire.

La phase d'enquête publique est réservée aux observations du public, les communes ayant préalablement disposé des 3 mois règlementaires (fin mai à fin août 2025) pour faire part de leur avis sur le projet de PLUi-H, ce que la commune de Trémentines a fait par délibération en date du 16 juin 2025. Aussi, Cholet Agglomération ne donnera pas suite à cette observation.

N° 128 (Web) **Cholet**	Monsieur X fait part d'une erreur matérielle dans l'OAP CHO – D2 – La Ménagerie – CHOLET. Il est indiqué une marge de recul de 50 m par rapport à l'axe de la D13 plus importante que celle traduite graphiquement. Il demande l'actualisation de cette distance de marge de recul dans le texte afin d'être en cohérence avec la traduction graphique du recul imposé.

CA vérifiera et apportera une correction si nécessaire.

Après vérification, la marge de recul vis-à-vis de la Départementale 13 est en fait de 15 mètres. L'information sera donc corrigée au sein de l'OAP.

N° 129 (Web) **Anonyme** **Cholet**	Le contributeur remarque qu'il n'est pas fait mention de la marge de recul de 50 m sur l'OAP équipement à

	Cholet - E5 - Sud Michelin. Il conteste également cette OAP.

CA vérifiera et corrigera si nécessaire.

L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre.
Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Le périmètre définit autour de sièges d'exploitation devra être pris en compte lors de la présentation de tout projet, afin de garantir l'absence d'impact sur les exploitants en activité. Cholet Agglomération ne supprimera pas cette OAP. En complément, les marges de recul, même si celles-ci n'apparaissent pas sur le zonage ou sur les OAP, restent des servitudes d'utilité publique et s'appliquent donc à tout projet d'aménagement. Aussi elles seront annexées au dossier d'approbation du PLUi-H.

N° 130 (Web) **Anonyme** **Cholet**	Le contributeur remarque qu'il n'est pas fait mention de la marge de recul de 50 m sur l'OAP habitat E3 - Promenade Neuve à CHOLET.

CA vérifiera et corrigera si nécessaire.

La marge de recul n'est pas représentée dans l'OAP puisqu'elle a été prise en compte lors du tracé même du périmètre. Celle-ci se situe ainsi au-delà de la limite nord de l'OAP.

N° 131 (Web) **Anonyme** **Cholet**	Les constructions dans les communes se trouvent bloquées par le manque de foncier constructible et le mauvais état des réseaux d'assainissement. Il est demandé plus de parcelles à construire et plus de souplesse dans le règlement du PLUi-H.

CA commentera et proposera d'éventuelles améliorations.

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.
Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur

attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).
Il n'existe pas de station d'épuration non opérationnelles ou hors service sur le territoire de Cholet Agglomération. Sur 33 systèmes d'assainissement, 23 systèmes sont conformes et 10 ont été jugés non conformes en 2024 mais ces non-conformités ne relèvent pas systématiquement de performances dégradées. Un système peut être caractérisé de "non-conforme" pour des raisons administrative ou réglementaire, technique ou de performance et structurelle (objectifs réglementaires fixés par la Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines – DERU 91/271/CEE, transposée dans le Code de l'environnement). Pour 7 communes (Yzernay, Nuaillé, Chanteloup-les-Bois, Le May-sur-Èvre, Vezins, Saint-Paul-du-Bois et Trémentines) des "conventions d'engagements concernant le développement urbain d'une commune au regard des capacités de son système" sont en cours de signature avec la DDT de Maine-et-Loire. Elles organisent la réduction des eaux de nappe, de pluie et de ressuyage, la réalisation de schéma directeur d'assainissement, et l'urbanisation au regard des systèmes d'assainissements. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.
Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.
Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.
Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 132 (Web)	Le retard pris sur la modernisation des stations d'épuration est préjudiciable au développement des communes, le PLUi-H doit être un accélérateur pour la réalisation des travaux nécessaires.

CA rappellera les STEP concernées et précisera le calendrier prévisionnel pour qu'elles soient pleinement opérationnelles.

Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au

développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.
Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.
Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.
Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 133 (Web) **Mme Delaunay**	Madame Delaunay, Maire de Trémentines, déplore le retard pris pour les travaux de rénovation des STEP, ce qui pénalise le développement des communes concernées. Elle demande que des mesures soient prises pour autoriser les constructions en attendant la fin des travaux.

CA pourra commenter et expliquer si les mesures transitoires existent ou peuvent s'envisager en attendant la fin des travaux.

La phase d'enquête publique est réservée aux observations du public, les communes ayant préalablement disposé des 3 mois règlementaires (fin mai à fin août 2025) pour faire part de leur avis sur le projet de PLUi-H, ce que la commune de Trémentines a fait par délibération en date du 16 juin 2025. Aussi, Cholet Agglomération ne donnera pas suite à cette observation.

N° 134 (Web) **Cholet**	Les communes autour de Cholet devraient être en mesure d'absorber les demandes de logement. Les jeunes qui veulent s'y installer sont freinés par le manque de foncier disponible. Le PLUi-H doit offrir plus de possibilités d'extension des zones constructibles.

CA commentera et proposera d'éventuelles évolutions en ce sens.

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville

centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.

N° 135 (Web) **Maulévrier**	Monsieur et Madame X précisent avoir obtenu un certificat d'urbanisme en date du 28 mai 2025 pour un terrain situé à Maulévrier parcelle AM 0003 sur laquelle ils souhaitent construire une habitation, or dans le projet actuel leur parcelle n'est plus constructible elle est zonée en A. Ils demandent que cette situation soit étudiée afin de leur permettre de réaliser leur projet.

CA vérifiera ce zonage et proposera une évolution si nécessaire.

Le certificat d'urbanisme délivré le 28 mai 2025 mentionne la possibilité de surseoir à statuer si la demande apparaît incompatible avec le projet de PLUi-H en cours d'élaboration.
En conséquence, aucune modification de zonage ne sera apportée sur ce secteur par Cholet Agglomération.

N° 136 (Email) **Cernusson**	Madame X signale la présence d'une espèce protégée (triton ponctué) sur son terrain, et la présence de l'Elanion blanc sur le territoire. Elle demande que ces constats soient pris en compte dans l'évaluation environnementale du projet et qu'il soit envisagé de modifier le zonage du PLUi-H en conséquence. Elle transmet aussi (annexe 2) une synthèse citoyenne des recommandations de la MRAe et des réponses de l'agglomération**.**

CA répondra aux demandes et commentera les incertitudes relevées par la synthèse citoyenne jointe en annexe 2.

Des relevés faune-flore ont été réalisés sur une partie des sites identifiées dans le projet de PLUi-H en extension urbaine de la commune de Cernusson. La présence de l'élanion blanc ou du triton ponctué n'a pas été recensée par les naturalistes ayant procédé aux dites expertises, ce qui explique pourquoi aucune mention n'en est faite dans l'évaluation environnementale du PLUi-H.
Concernant le dossier d'arrêt mis à disposition dans le cadre de l'enquête publique, la législation impose que celui-ci soit strictement identique au dossier arrêté par la collectivité. Cela explique pourquoi les modifications que Cholet Agglomération s'est engagée à effectuer après l'enquête publique, n'y apparaissent pas. Bien entendu, elles sont toutefois toujours d'actualité et apparaitront ainsi dans le dossier d'approbation du PLUi-H.

N° 137 (Email)	*Contribution remplacée par la contribution N° 287*

Cf. N° 287 (Web)

N° 138 (Web) **Anonyme** **La Séguinière**	Cette contribution exprime le souhait qu'un emplacement réservé figure au PLUi-H visant à rétablir le chemin piétonnier vers le Moine, sur la commune de la Séguinière, appelé autrefois " Le chemin de la rivière" en référence aux orientations 5 et 6.

	Les parcelles concernées sont les 000A314, 000A303, 000A278 et 000A344.

CA analysera cette demande et statuera.

Cholet Agglomération prend note de la remarque et examinera cette proposition dans le cadre d'une modification ultérieure du PLUi-H.

N° 139 (Web) **Anonyme**	Ce contributeur constate que le bassin tampon sur Somloire qui gère les eaux pluviales de la zone industrielle apparaît en zonage agricole alors qu'il devrait être en zonage UY.

CA vérifiera et corrigera si nécessaire.

Le classement en zone A n'a pas d'incidence sur la gestion du bassin tampon : ce type d'aménagement est autorisé aussi bien en zone A qu'en zone UY.
En conséquence, Cholet Agglomération ne modifiera pas le zonage sur l'emprise prévue pour le bassin tampon.

N° 140 (Web) **Anonyme** **Saint-Christophe-du-Bois**	La contribution demande quelles sont les mesures de compensation envisagées pour l'OAP E1 sur la commune de Saint-Christophe-du-Bois sachant que 80 % des surfaces sont des zones humides

CA précisera les mesures de compensation envisagées.

Compte tenu de la forte présence de zones humides sur l'OAP de la commune et au regard de l'avis des Personnes Publiques Associées, il est proposé de reclasser l'OAP E1 du 1AU vers du 2AU, avec une ouverture à l'urbanisation repoussée à long terme. Cette évolution permettra à Cholet Agglomération d'identifier, le moment venu, un secteur plus adapté au projet et présentant un impact moindre sur les zones humides.
Quoi qu'il en soit, l'urbanisation de ce secteur, qui sera classé en 2AU, ne pourra intervenir qu'à l'issue d'une modification du document d'urbanisme et de la réalisation d'une enquête publique. Le dossier intégré à cette procédure devra exposer la séquence Éviter – Réduire – Compenser, afin de garantir la prise en compte et la protection des zones humides. Le zonage assainissement sera modifié en conséquence.

N° 141 (Web) **Anonyme**	Ce contributeur souhaite que le PLUi-H offre plus de possibilités de constructibilité dans les communes rurales tout en protégeant l'environnement et en répondant aux besoins de logement.

CA commentera cette déposition et proposera d'éventuelles évolutions.

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales

pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.
Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 142 (Web)	Il est dénoncé un blocage des projets de lotissements malgré les besoins urgents en logements. L'auteur plaide pour un assouplissement du foncier afin de favoriser la mixité sociale, accueillir des familles et maintenir les services dans les communes. Elle souhaite concilier environnement et développement et appelle à faire confiance aux communes pour trouver cet équilibre.

CA commentera cette déposition et fera d'éventuelles propositions.

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.
Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 143 (Web)	Cette contribution demande que le PLUi-H assouplisse les contraintes environnementales et urbanistiques afin

	de permettre la construction de logements et de soutenir l'économie locale (artisans, petites entreprises, commerces). L'auteur appelle à une écologie "durable et humaine", conciliant protection de l'environnement et vitalité des communes.

CA commentera cette déposition et pourra proposer des évolutions.

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.
Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 144 (Web)	La contribution demande que le PLUi-H assouplisse les règles d'urbanisme afin de permettre la construction de nouveaux lotissements et de soutenir la vitalité des communes rurales. Ils estiment qu'il faut rendre le foncier plus accessible, moderniser les réseaux et concilier écologie et développement sans bloquer les projets locaux.

CA commentera et proposera d'éventuelles améliorations.

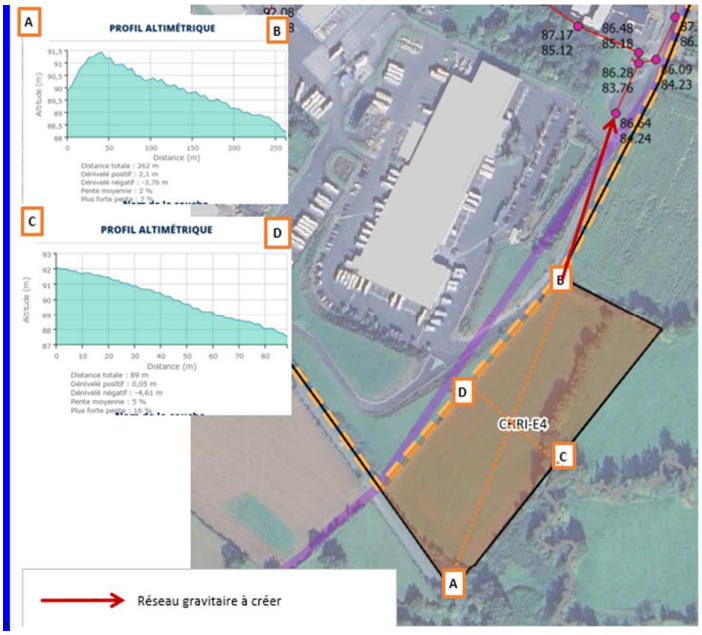
Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée

d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.
Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).
Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.
Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.
Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.
Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 145 (Web) **Anonyme** **La Romagne**	Le contributeur demande d'intégrer le hameau de La Peltière sur la commune de La Romagne en zonage UBh au lieu d'un zonage A.

Le hameau de La Peltière n'est pas identifié comme densifiable dans le SCoT. De par l'obligation de compatibilité avec ce document supérieur, le PLUi-H ne peut donc pas lui conférer ce statut et ainsi y autoriser la création de logements.
En conséquence, aucune modification de zonage ne sera apportée sur ce secteur.

CA analysera cette demande et statuera.	
N° 146 (Web) **Anonyme** **Cholet**	Le contributeur souhaite des précisions sur le zonage des Zones d'Aménagement concerté. Au dossier elles sont parfois identifiées en UY et en A ou 1 AUY.
CA vérifiera ces zonages, expliquera la réglementation et corrigera si nécessaire.	
Le zonage des ZAC dépend de leur état d'aménagement. Si elles sont totalement urbanisées, elles sont classées en UY (ZAC économie) ou UB (ZAC habitat). Si des tranches restent à aménager, elles seront classées dans un zonage spécifique de type 1AUzac ou 2AUzac, ce qui sera le cas des ZAC habitat de la Baronnerie au May-sur-Èvre, du Pré-de-l'Île à Mazières-en-Mauges et du Val de Moine à Cholet et de la ZAC économie de l'Écuyère.	
N° 147 (Web) **Anonyme** **La Romagne**	
CF n°146 (Web)	
N° 148 (Web) **Anonyme** **Cholet**	Cette contribution demande la suppression de l'OAP économique E4 sur la commune de Saint-Christophe-du-Bois. Elle met en avant la complexité des accès et la viabilisation, des approximations sur les haies et la proximité du Cormier 5.
CA analysera cette demande et statuera.	
Le Département a émis un avis dans lequel il propose des ajustements d'OAP. Ce dernier n'a pas formulé de recommandation particulière concernant ce site. L'OAP prévoit un accès principal par la rue de l'Aujardière et mentionne la possibilité d'un second accès par la rue du Poitou. La création de cet accès supplémentaire n'interviendrait que si les conditions techniques et réglementaires le permettent (accessibilité, sécurité, gestion des flux compatible avec la capacité de la voirie, etc.). Le raccordement au réseau d'assainissement peut s'effectuer en gravitaire ou au moyen d'un dispositif de refoulement. Le recours à un refoulement, lorsqu'il est nécessaire, ne remet pas en cause le zonage en AC, qui ne dépend pas des solutions techniques propres à chaque parcelle. Dans le cas présent, le réseau d'assainissement est situé Rue de l'Aujardière à la cote terrain naturel 86.24 (radier à 84.24), à 136 ml de l'angle nord de la parcelle, par lequel se ferait le raccordement. Cet angle est à la cote 88.2 m soit 2 m au-dessus du terrain naturel du point de raccordement au réseau et le centre de la parcelle est plus haut, à 90 m NGF. Le raccordement apparait donc possible gravitairement.	



Les haies sont protégées par les prescriptions de l'OAP (haie à conserver / haie à conserver si possible). Leur maintien est privilégié et devra être intégré à l'étude de tout projet opérationnel. Les inventaires communaux des haies ont été réalisés selon une méthode concertée et partagée. Ils ont été validés par un comité de pilotage réunissant Cholet Agglomération, les communes, la Chambre d'Agriculture, la DDT de Maine-et-Loire, les CLE concernées et des représentants du SAGE, puis confrontés aux connaissances locales dans le cadre de groupes de travail (élus, agriculteurs, associations environnementales, usagers, experts locaux).
Les haies recensées ont ensuite fait l'objet d'une hiérarchisation en cinq niveaux d'enjeux (de très faible à très fort), intégrant à la fois leur fonctionnalité hydraulique et leur fonctionnalité écologique. L'inventaire fait apparaître un linéaire d'environ 5 151 km de haies, soit une densité de 66 ml/ha à l'échelle de Cholet Agglomération parmi lesquels 3 329 km de haies à enjeux très fort, fort et moyen qui sont protégés.

N° 149 (Web) **Anonyme** **Cholet**	Ce contributeur fait état de documents ne figurant pas au dossier. Il s'agit de documents concernant la concertation qui est clôturée.

CA apportera une précision sur ce sujet.

Cette observation fait référence à la période de concertation relative à l'élaboration du PLUi-H. Cette phase a démarré en septembre 2017, suite à la prescription du PLUi-H et s'est achevée le 15 avril 2025, comme expliqué dans la délibération d'arrêt de projet de PLUi-H en date du 19 mai 2025. Un bilan des observations émises par le public dans le cadre de la concertation a été réalisé par Cholet Agglomération et a bien fait partie du dossier d'enquête publique.

N° 150 (Web) **Montilliers**	Madame Groleau manifeste son opposition à la construction d'un bâtiment par la Sté Brangeon à Montilliers car son impact sur le paysage serait important. Ce projet doit correspondre à l'agrandissement du STECAL MON 01 (page 55 du document STECAL).

CA confirmera le projet de la Sté Brangeon et répondra aux craintes de nuisances visuelles.

Un STECAL est effectivement prévu pour l'entreprise Brangeon à Montilliers. Afin d'accompagner le développement de l'entreprise, ce secteur a vocation à accueillir la construction d'un bâtiment en lien direct avec l'activité existante. La fiche correspondante est consultable à la page 55 de l'atlas des STECAL, et des précisions supplémentaires figurent dans le tableau récapitulatif du rapport de présentation, à la page 138.

N° 151 (Web) **Société SIALE SAVEL** **La Séguinière**	Monsieur X, au nom des abattoirs SIALE SAVEL, dépose une contribution à propos d'un projet d'extension d'abattage au lieu-dit "Le Bois joli" sur la commune de La Séguinière. Une première phase de modernisation a eu lieu en 2008. Puis en 2015 un permis de construire a été délivré pour un projet d'extension du site. Cependant, les travaux n'ont jamais été réalisés à cause de dysfonctionnements de la station d'épuration. Aujourd'hui, les objectifs de développement demeurent identiques à ceux du projet de 2015. Le PLUI-H modifie le zonage des parcelles appartenant à cette société : passage d'un zonage UY en zone A. Enfin, un certain nombre de haies sont classées comme haies protégées. Ceci empêche le projet d'extension.

CA étudiera cette contribution et se prononcera sur le changement de zonage demandé ainsi que sur le classement des haies identifiées.

Les parcelles évoquées ne peuvent être qualifiées d'urbanisées au regard de leur occupation du sol et se situent, de plus, en extension de l'enveloppe urbaine, ce qui représenterait une consommation d'espace non programmée. Cholet Agglomération ne peut donc pas donner suite à cette demande dans le cadre de l'approbation du PLUi-H. Néanmoins, Cholet Agglomération prend note de l'observation et analysera cette proposition dans le cadre d'une modification ultérieure du PLUi-H.
Par ailleurs, les inventaires communaux des haies ont été réalisés selon une méthode concertée et partagée. Ils ont été validés par un comité de pilotage réunissant Cholet Agglomération, les communes, la Chambre d'Agriculture, la DDT de Maine-et-Loire les CLE concernées et des représentants du SAGE, puis confrontés aux connaissances locales dans le cadre de groupes de travail (élus, agriculteurs, associations environnementales, usagers, experts locaux).
Les haies recensées ont ensuite fait l'objet d'une hiérarchisation en cinq niveaux d'enjeux (de très faible à très fort), intégrant à la fois leur fonctionnalité hydraulique et leur fonctionnalité écologique. L'inventaire fait apparaître un linéaire d'environ 5 151 km de haies, soit une densité de 66 ml/ha à l'échelle de Cholet Agglomération parmi lesquels 3 329 km de haies à enjeux très fort, fort et moyen qui sont protégés.
En conséquence, Cholet Agglomération ne supprimera pas l'identification des haies évoquées.

N° 152 (Web) **Chanteloup-les-Bois**	Monsieur X manifeste dans sa contribution son opposition à l'OAP D2 sur la commune de Chanteloup-les-Bois : la mairie et la salle des fêtes sont incluses dans ce périmètre, alors qu'elles viennent d'être rénovées.

CA précisera si les deux structures (mairie et salle des fêtes) demeurent en l'état dans le périmètre de l'OAP D2 de la commune de Chanteloup-les-Bois.

L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre.
Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas cette OAP.
Néanmoins, compte tenu des besoins de la commune en matière de production de logements et au regard des différentes remarques exprimées sur ce secteur — notamment celles portant sur la préservation et la valorisation des bâtiments existants — Cholet Agglomération fera évoluer l'OAP afin d'y intégrer :

- un pastillage permettant d'identifier les équipements publics présents dans le périmètre et d'affirmer leur préservation. Leur maintien devra être pris en compte dans tout futur projet tout en permettant une cohérence d'ensemble dans l'aménagement futur du secteur.
- une mention spécifique visant à assurer la préservation du patrimoine bâti existant et sa valorisation.

Ces ajustements permettront de réaffirmer la volonté de préserver l'existant tout en laissant la possibilité de développer une offre de logements sur ce site.
Le raccordement au réseau d'assainissement peut s'effectuer en gravitaire ou au moyen d'un dispositif de refoulement. Le recours à un refoulement, lorsqu'il est nécessaire, ne remet pas en cause le zonage en AC, qui ne dépend pas des solutions techniques propres à chaque parcelle.

N° 153 (Web) **Anonyme** **Chanteloup-les-Bois**	Cette contribution manifeste son opposition à l'OAP D2 sur la commune de Chanteloup-les-Bois
Cf N° 152 (Web)	
N° 154 (Web) **Anonyme** **Chanteloup-les-Bois**	
Cf N° 152 (Web)	
N° 155 (Web) **Anonyme**	L'auteur dénonce le mauvais état des stations d'épuration qui bloque les droits à construire, il demande d'assouplir les règles foncières pour relancer la construction. Il appelle à concilier environnement et développement et à faire confiance aux communes pour gérer un développement équilibré et humain.

CA commentera et pourra proposer des améliorations.

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales

pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.
Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.
Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.
Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.
Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 156 (Web) Anonyme	Le contributeur estime qu'il n'y a pas de nécessité d'envisager de nouveaux lotissements, mais de privilégier la réhabilitation des bâtiments anciens qui sont parfois abandonnés, et d'aider financièrement les propriétaires pour créer des locations, des structures commerciales et des structures d'accueil pour la petite enfance et les personnes âgées.

CA commentera et pourra proposer des améliorations.

Pour le développement résidentiel comme pour le développement économique, l'objectif de Cholet Agglomération est de limiter la consommation d'espace par l'optimisation du foncier disponible et la reprise des friches.
Pour le volet habitat, conformément aux dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation a analysé les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâti. Comme indiqué aux pages 34 à 42 du tome 2 du Rapport de Présentation, le travail s'est

basé sur l'actualisation d'une étude réalisée en 2018 et 2019 lors de la révision du SCoT de Cholet Agglomération, complétée par l'ajout des cœurs d'îlots et des ensembles constitués par des fonds de jardin et l'identification des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques. Plusieurs systèmes de notation ont été testés, afin d'estimer la dureté foncière des gisements, c'est-à-dire la facilité ou non à mobiliser un potentiel foncier dans l'objectif de l'urbaniser. Ensuite, 3 scenarii ont été étudiés, mobilisant un pourcentage différencié de surface en dureté faible et moyenne. Il est à noter que Cholet Agglomération a retenu la projection la plus ambitieuse en matière de densification et de renouvellement urbain des espaces déjà urbanisés pour les pôles d'attractivité et les centralités relais et la projection intermédiaire pour les deux autres strates de communes. Néanmoins, cette mobilisation disponible ne sera pas suffisante au vu de la dynamique démographique et économique constatée et projetée. Ainsi, Cholet Agglomération devra également proposer une offre foncière en extension urbaine.

N° 157 (Web) **Chanteloup-les-Bois**	
Cf N° 152 (Web)	
N° 158 (Web) **Anonyme**	Le contributeur signale que sur l'OAP économique E4 de la commune de Saint-Christophe-du-Bois, la même haie a deux classifications : une partie est classée haie protégée et l'autre haie non protégée
CA apportera les éclaircissements nécessaires	
Les haies sont protégées par les prescriptions de l'OAP (haie à conserver / haie à conserver si possible). Leur maintien est privilégié et devra être intégré à l'étude de tout projet opérationnel. Les inventaires communaux des haies ont été réalisés selon une méthode concertée et partagée. Ils ont été validés par un comité de pilotage réunissant Cholet Agglomération, les communes, la Chambre d'Agriculture, la DDT de Maine-et-Loire, les CLE concernées et des représentants du SAGE, puis confrontés aux connaissances locales dans le cadre de groupes de travail (élus, agriculteurs, associations environnementales, usagers, experts locaux). Les haies recensées ont ensuite fait l'objet d'une hiérarchisation en cinq niveaux d'enjeux (de très faible à très fort), intégrant à la fois leur fonctionnalité hydraulique et leur fonctionnalité écologique. L'inventaire fait apparaître un linéaire d'environ 5 151 km de haies, soit une densité de 66 ml/ha à l'échelle de Cholet Agglomération parmi lesquels 3 329 km de haies à enjeux très fort, fort et moyen qui sont protégés.	
N° 159 (Web) **Anonyme**	Contribution difficile à analyser : la commune concernée n'est pas indiquée.
N° 160 (Web) **Mazières-en-Mauges**	Le déposant est propriétaire du X à Mazières en Mauges 49280 X. Il est souhaité que le domaine soit identifié comme un changement de destination pour de l'habitat ou de l'hébergement touristique. Cette demande ne figure pas dans l'atlas de changement de destination.

CA examinera cette demande et répondra sur la recevabilité de ce changement de destination.

La commune de Mazières-en-Mauges, par délibération en date du 5 juin 2025 relative à l'avis sur le projet arrêté du PLUi-H, a sollicité l'identification du domaine mentionné comme pouvant changer de destination. En réponse à cette demande, Cholet Agglomération, après vérification concluante du caractère architectural du bâtiment et de l'absence de siège d'exploitation agricole à proximité immédiate, s'est engagée à inscrire ce domaine dans la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination. Par conséquent, la demande de Monsieur X est acceptée.

N° 161 (Web)	Les habitants dénoncent les blocages administratifs et techniques qui paralysent les communes rurales. Ils demandent la relance des lotissements et l'entretien des infrastructures. Ils appellent à un développement équilibré, respectueux des besoins locaux.

CA commentera et proposera d'éventuelles améliorations.

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.
Il n'existe pas de station d'épuration non opérationnelles ou hors service sur le territoire de Cholet Agglomération. Sur 33 systèmes d'assainissement, 23 systèmes sont conformes et 10 ont été jugés non conformes en 2024 mais ces non-conformités ne relèvent pas systématiquement de performances dégradées. Un système peut être caractérisé de "non-conforme" pour des raisons administrative ou réglementaire, technique ou de performance et structurelle (objectifs réglementaires fixés par la Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines – DERU 91/271/CEE, transposée dans le Code de l'environnement).
Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.
Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :

- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.

Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.

Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 162 (Web)	L'auteur critique un PLUi-H jugé trop restrictif et appelle à ouvrir davantage de terrains constructibles pour revitaliser les communes. Il demande des décisions concrètes (réparer les équipements, soutenir les commerces).

CA commentera et proposera d'éventuelles améliorations.

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.

Il n'existe pas de station d'épuration non opérationnelles ou hors service sur le territoire de Cholet Agglomération. Sur 33 systèmes d'assainissement, 23 systèmes sont conformes et 10 ont été jugés non conformes en 2024 mais ces non-conformités ne relèvent pas systématiquement de performances dégradées. Un système peut être caractérisé de "non-conforme" pour des raisons administrative ou réglementaire, technique ou de performance et structurelle (objectifs réglementaires fixés par la Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines – DERU 91/271/CEE, transposée dans le Code de l'environnement).

Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire,

dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.
Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.
Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.
Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 163 (Web) **Commune de Nuaillé**	La commune de Nuaillé demande dans sa contribution à déplacer la limite du zonage en 1 AUH au sud de la parcelle cadastrée section AE n° 13 (OAP E2) afin de permettre un accès à la zone d'habitat envisagée en 1 AUH depuis la ZAC existante la jouxtant. Afin de respecter la consommation d'espace, elle propose un déplacement du zonage de la parcelle AE 28 (OAP E3).
CA analysera cette demande et statuera	
La phase d'enquête publique est réservée aux observations du public, les communes ayant préalablement disposé des 3 mois règlementaires (fin mai à fin août 2025) pour faire part de leur avis sur le projet de PLUi-H, ce que la commune de Trémentines a fait par délibération en date du 16 juin 2025. Aussi, Cholet Agglomération ne donnera pas suite à cette observation.	
N° 164 (Web) **Cholet**	Monsieur X, agissant au nom de sa mère Madame X - X, note qu'après une division de parcelles (parcelles 159, 160 et 161) la parcelle 160 est zonée en A, alors que les autres parcelles sont en zonage UB. Il souhaite avoir des précisions sur cette différence de zonage.
CA expliquera ce zonage et envisagera une évolution si nécessaire.	

L'occupation du sol de la parcelle CH 0160 ne permet pas de la considérer comme un espace urbanisé. Non bâtie, elle ne peut donc pas relever d'un zonage en U.
À l'inverse, les parcelles CH 0159 et CH 0161, déjà urbanisées, s'inscrivent dans la continuité du tissu bâti composé des parcelles CH 0007 et du lotissement situé au sud. Ce contexte justifie leur classement et explique la différence de traitement avec la parcelle CH 0160.
De plus, la parcelle CH 0160 se situe en dehors des enveloppes urbaines définies par le SCoT, ce qui confirme son caractère non urbanisé et renforce la cohérence de son classement en zone A.
Il n'y a ainsi pas lieu de modifier le zonage d'assainissement, lequel s'appuie sur celui du PLUi-H. Le zonage en Assainissement Non Collectif de la parcelle CHO160 est donc confirmé.

N° 165 (Web) **Mazières-en-Mauges**	Une ancienne grange et des écuries sont répertoriées dans le document des changements de destination joint au dossier, avec la mention "critères agricoles : distance de 100 m non respectée". M. X pense que cette mention est liée à la présence d'un hangar exploité pour le stockage de fourrage. L'exploitant du hangar dit être disposé à stopper ce stockage.

Avec cet élément, CA se prononcera sur les critères agricoles de ce changement de destination

Après vérification, la demande de changement de destination formulée ne peut être acceptée en raison de la présence d'une exploitation agricole encore en activité à moins de 100 mètres du bâtiment concerné. En effet, le règlement prévoit l'impossibilité d'identifier un bâtiment comme pouvant changer de destination lorsqu'il se situe à une distance inférieure à 100 mètres d'une exploitation agricole en activité.

N° 166 (Web) **Cholet**	Le manque de terrains constructibles et le mauvais état des stations d'épuration bloquent le développement des communes autour de Cholet. Il faut investir dans la mise aux normes des STEP.

CA commentera et pourra proposer des évolutions.

Il n'existe pas de station d'épuration non opérationnelles ou hors service sur le territoire de Cholet Agglomération. Sur 33 systèmes d'assainissement, 23 systèmes sont conformes et 10 ont été jugés non conformes en 2024 mais ces non-conformités ne relèvent pas systématiquement de performances dégradées. Un système peut être caractérisé de "non-conforme" pour des raisons administrative ou réglementaire, technique ou de performance et structurelle (objectifs réglementaires fixés par la Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines – DERU 91/271/CEE, transposée dans le Code de l'environnement).
Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.
Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :

- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.

Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.

Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 167 (Web) **Anonyme** **La Romagne**	Le contributeur s'interroge sur le changement de destination concernant le lieu-dit X sur la commune de La Romagne. En effet, l'étoile est positionnée en dehors des bâtiments. Des demandes concernant l'ajout de changement de destinations sur différents sur différents lieux-dits à La Romagne sont aussi formulées.

CA apportera les précisions nécessaires

En complément de la question formulée par la commission d'enquête, Cholet Agglomération apporte des précisions supplémentaires concernant cette observation.

Cholet Agglomération procédera à la suppression de la fiche de changement de destination « La Bouterie », celle-ci constituant un doublon dans l'atlas.

Concernant les changements de destination « Le Bignon », « La Gallière », « La Grande Bonnière » et « L'Appolinnière », Cholet Agglomération précisera le bâtiment concerné en repositionnant l'icône sur le bâtiment à changer de destination dans l'atlas et en ajoutant la photographie correspondante**.**

<u>Concernant les propositions d'ajouts de changements de destination :</u>

- Le Bois Charneau : le bâtiment situé sur la parcelle A0465 ne peut être identifié comme pouvant changer de destination. En effet, ce dernier ne respecte pas les critères architecturaux requis en raison de l'absence de toitures. En revanche, après vérification concluante du caractère architectural du bâtiment et de l'absence de siège d'exploitation agricole à proximité immédiate de celui-ci, Cholet Agglomération ajoutera le bâtiment situé sur la parcelle C0133 comme pouvant potentiellement changer de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique.
- Le Bois Grolleau : après vérification concluante du caractère architectural du bâtiment et de l'absence de siège d'exploitation agricole à proximité immédiate de celui-ci, Cholet Agglomération ajoutera le bâtiment situé sur la parcelle C0666 comme pouvant potentiellement changer de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique.
- La Peltière : après vérification concluante du caractère architectural du bâtiment et de l'absence de siège d'exploitation agricole à proximité immédiate de celui-ci, Cholet Agglomération ajoutera le bâtiment situé sur la parcelle AH0028 comme pouvant potentiellement changer de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique.
- La Petite Bonnière : après vérification concluante du caractère architectural du bâtiment et de l'absence de siège d'exploitation agricole à proximité immédiate de celui-ci, Cholet Agglomération ajoutera le bâtiment situé sur la parcelle B0942 comme pouvant potentiellement changer de destination

vers du logement ou de l'hébergement touristique.
- Pinardoux : le bâtiment situé sur la parcelle A2652 ne peut être identifié comme pouvant changer de destination. En effet, ce dernier ne respecte pas les critères architecturaux requis en raison d'une toiture détruite.
- La Gouronnière : après vérification concluante du caractère architectural du bâtiment et de l'absence de siège d'exploitation agricole à proximité immédiate de celui-ci, Cholet Agglomération ajoutera le bâtiment situé sur la parcelle AC0093 comme pouvant potentiellement changer de destination vers du logement ou de l'hébergement touristique.
- La Terrelière : la demande de changement de destination pour les bâtiments situés au LD La terrelière ne peut être acceptée en raison de la présence d'une exploitation agricole à moins de 100 mètres du bâtiment concerné.

N° 168 (Web) **Anonyme** **La Romagne**	Le contributeur souhaiterait qu'un emplacement réservé soit ajouté au 15 rue de bel air sur la commune de La Romagne pour agrandir le passage.

CA analysera cette proposition et statuera.

Cholet Agglomération prend note de la remarque et examinera cette proposition dans le cadre d'une modification ultérieure du PLUi-H.

N° 169 (Web) **Anonyme** **La Romagne**	Le contributeur propose que l'emplacement réservé n°3, situé sur la commune de La Romagne, soit élargi et intègre l'ensemble des jardins et des cabanons. Pour l'emplacement réservé n°4, situé rue des Forges toujours sur cette même commune, il souhaite une modification.

CA analysera ces demandes et statuer

Cholet Agglomération prend note de la remarque et examinera cette proposition dans le cadre d'une modification ultérieure du PLUi-H.

N° 170 (Web) **Anonyme**	Le contributeur indique que sur le plan de la commune de La Romagne, route du Bouchot (près de la parcelle 224), il existe un triangle cyan. Cependant, il précise qu'aucun bâtiment n'est présent à cet endroit.

CA apportera les précisions nécessaires.

L'élément identifié sur la parcelle n°229 (et non n°224 comme indiqué dans l'observation) correspond à un élément de bâti à protéger, validé par la commune de La Romagne. Il s'agit de la grotte de Bouchot, dont la classification est justifiée par son intérêt historique et culturel.
Cholet Agglomération prend note de l'erreur matérielle relevée dans l'observation, laquelle révèle une confusion entre les éléments de bâti à protéger et ceux soumis à permis de démolir. N'ayant pas lieu d'être, les éléments soumis à permis de démolir seront supprimés.
Concernant les demandes d'ajout de certains bâtiments en « petit patrimoine », il est rappelé, comme indiqué dans le rapport de présentation (tome 2 – justification des choix), que l'identification du patrimoine vernaculaire repose sur un recensement à l'initiative des communes. De plus, l'absence de photographies des bâtiments précités ne permet pas de les identifier comme patrimoine protégé. Néanmoins, le contributeur peut adresser sa demande à la commune, qui pourra, le cas échéant, solliciter Cholet Agglomération pour intégrer ces éléments lors d'une modification ultérieure du PLUi-H.

N° 171 (Web) **Anonyme** **La Séguinière**	Le contributeur demande que la salle de réception le bois Joli à la Séguinière soit en zonage AT et non en zonage A.
CA analysera cette demande et statuera	
Les parcelles ne peuvent être qualifiées d'urbanisées au regard de leur occupation du sol et se situent, de plus, en extension de l'enveloppe urbaine, ce qui représenterait une consommation d'espace non programmée. Cholet Agglomération ne peut donc pas donner suite à cette demande dans le cadre de l'approbation du PLUi-H. Néanmoins, Cholet Agglomération prend note de l'observation et analysera cette proposition dans le cadre d'une modification ultérieure du PLUi-H.	
N° 172 (Web) **Anonyme** **Saint-Léger-sous-Cholet**	Le contributeur précise que l'étang dans le centre de Saint-Léger-sous-Cholet est classé en zonage UB. Il souhaiterait qu'il puisse être classé en zone naturelle ou zone de loisirs (nécessité absolue de le protéger pour éviter sa disparition). Par ailleurs, il demande si un remblayage de l'étang est prévu pour réaliser des maisons.
CA analysera cette demande et statuera.	
Une actualisation des zones humides et des plans d'eau sera réalisée avant l'approbation du PLUi-H. À ce titre, ce plan d'eau sera identifié par une prescription surfacique venant se superposer au zonage existant.	
N° 173 (Web) **Anonyme**	Le contributeur note que dans le tome « justification des choix » une étoile est positionnée sur le 1er chiffre de la colonne « *nombre potentiel de logements à construire en enveloppe urbaine entre 2026 et 2041* ». Il précise que ce renvoi ne fait référence à aucune information.
CA donnera une explication et précisera à quel renvoi correspond cette étoile.	
Il s'agit effectivement d'un oubli, qui sera corrigé dans le dossier d'approbation du PLUi-H. La petite étoile signifie que les chiffres intègrent les logements prévus au sein de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) habitat, dont au moins une des tranches a démarré avant le 1er janvier 2021. Pour une meilleure compréhension du tableau, une colonne sera ajoutée et intégrera exclusivement le nombre de logements qui sera produits à travers les 3 ZAC en question (le Val de Moine à Cholet, la Baronnerie au May-sur-Èvre, le Pré-de-l'Île à Mazières-en-Mauges).	
N° 174 (Web) **Anonyme** **Le May-sur-Èvre**	Le contributeur propose d'ajouter 6 ha qu'il estime nécessaires pour atteindre l'objectif de 235 logements « annoncés » sur la commune du May-sur-Èvre.
CA analysera cette proposition et statuera.	
L'objectif de construction de 235 logements sur la commune du May-sur-Èvre sera atteint grâce aux lots restants à commercialiser au sein des tranches en cours de commercialisation de la ZAC de la Baronnerie, aux lots des futures tranches 9 et 10, mais aussi aux parcelles mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine de la commune. Aucune modification des surfaces octroyées à la commune du May-sur-Èvre ne sera donc effectuée.	

N° 175 (Web) **Anonyme** **Le May-sur-Èvre**	Le contributeur exprime sa désapprobation à propos de la gestion environnementale de la ZAC de la Baronnerie sur la commune du May-sur-Èvre.

CA apportera les commentaires qu'elle jugera nécessaires

Le massif forestier cité dans la contribution n'était à l'origine qu'un taillis que la propriétaire voulait raser intégralement pour en faire un lotissement. La commune du May-sur-Èvre en a fait l'acquisition dans le cadre de la constitution de la ZAC. Une portion de ce bois, soit un tiers environ, est dédiée à la réalisation de lots libres pour la tranche 9 de la ZAC et a fait l'objet d'un nettoyage. Les deux tiers restants sont, bien entendu, maintenus en l'état et parcourus de quelques sentiers de promenade déjà tracés. En compensation, la commune a récupéré une surface équivalente en prairie non constructible, située au sud-est de la ZAC afin de la boiser en espèces locales. Enfin la commune, soucieuse de respecter le foncier agricole, a bien identifié plusieurs ilots destinés à la densification sous forme d'OAP. Pour illustrer cette volonté on peut signaler le projet à court terme de réalisation par SLH de 12 logements locatifs publics sur une surface de 3 000 m2 environ situés au sein de l'enveloppe urbaine.

N° 176 (Web) **Anonyme** **Chanteloup-les-Bois**	Le contributeur signale que sur la commune de Chanteloup-les-Bois, les parcelles AK483, AK617 et AK48 correspondent à un terrain de tennis, c'est à dire un équipement qui devrait être en zonage UE. Aujourd'hui, ces 3 parcelles sont classées en zonage UB.

CA analysera cette demande et statuera.

Lorsqu'un équipement est intégré dans un tissu urbain, il est souvent préférable de lui appliquer le même zonage que celui des parcelles voisines, en particulier lorsqu'il s'agit d'un équipement de petite dimension. Cela permet d'assurer une cohérence d'ensemble et d'éviter un zonage fragmenté. De plus, le zonage UB n'est pas un obstacle à l'évolution des terrains de tennis, ni à l'implantation d'un autre type d'équipement.
En conséquence, aucune modification de zonage ne sera apportée sur ce site.

N° 177 (Web) **Anonyme** **Chanteloup-les-Bois**	Ce contributeur s'exprime de manière très générale à propos de la commune de Chanteloup-les-Bois

CA apportera les précisions qu'elle jugera nécessaires.

L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre.
Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas cette OAP.
Néanmoins, compte tenu des besoins de la commune en matière de production de logements et au regard des différentes remarques exprimées sur ce secteur — notamment celles portant sur la préservation et la valorisation des bâtiments existants — Cholet Agglomération fera évoluer l'OAP afin d'y intégrer :

- un pastillage permettant d'identifier les équipements publics présents dans le périmètre et d'affirmer leur préservation. Leur maintien devra être pris en compte dans tout futur projet tout en permettant une cohérence d'ensemble dans l'aménagement futur du secteur.
- une mention spécifique visant à assurer la préservation du patrimoine bâti existant et sa valorisation.

Ces ajustements permettront de réaffirmer la volonté de préserver l'existant tout en laissant la possibilité de développer une offre de logements sur ce site.	
N° 178 (Web) **Anonyme**	Les communes qui sont globalement bien gérées méritent plus de reconnaissance en termes de moyens et notamment de fonciers disponibles pour retenir les travailleurs. Il faut pouvoir densifier pour renforcer la vie sociale dans les villages.
CA commentera et proposera d'éventuelles améliorations.	
Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés. Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).	
N° 179 (Web) **Maulévrier**	Monsieur X propriétaire des parcelles 195, 219 et 225 à Maulévrier souhaite acquérir la parcelle 288, et demande si cette parcelle est constructible. Cette parcelle se situe en zone UB.
CA confirmera la possibilité de construire sur cette parcelle.	
La parcelle est effectivement classée en zone UB, ce qui la rend constructible.	
N° 180 (Web) **Anonyme** **Chanteloup-les-Bois**	
Cf N° 152 (Web)	
N° 181 (Web) **Cholet**	Monsieur X signale une imprécision sur un bâtiment situé à Cholet concernant un changement de

	destination. La matérialisation du changement de destination est positionnée sur une cour alors que ce changement de destination concerne des bâtiments sur plusieurs parcelles ZN 45 et ZN 65.
CA vérifiera les bâtiments concernés et apportera une correction si nécessaire.	
Après vérification des bâtiments, Cholet Agglomération modifiera la matérialisation du changement de destination, afin que ce dernier soit placer sur le bâtiment appartenant à Monsieur Duport, soit la parcelle ZN 45.	
N° 182 (Web) **Chanteloup-les-Bois**	Monsieur X, à propos de l'OAP D2 de la commune de Chanteloup-les-Bois souhaite que les bâtiments face à l'église sur les parcelles 131, 443, voir 442 demeurent, ces bâtiments présentant un caractère architectural du bourg, selon lui, les parties arrière peuvent être détruites. Par ailleurs, il propose une autre zone pouvant se prêter à la densification, zone délimitée par la rue Charles de Gaulle, le chemin de la rose mais aussi à côté de la rue des lauriers.
CA analysera cette proposition et statuera.	
L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas cette OAP. Néanmoins, compte tenu des besoins de la commune en matière de production de logements et au regard des différentes remarques exprimées sur ce secteur — notamment celles portant sur la préservation et la valorisation des bâtiments existants — Cholet Agglomération fera évoluer l'OAP afin d'y intégrer : • un pastillage permettant d'identifier les équipements publics présents dans le périmètre et d'affirmer leur préservation. Leur maintien devra être pris en compte dans tout futur projet tout en permettant une cohérence d'ensemble dans l'aménagement futur du secteur. • une mention spécifique visant à assurer la préservation du patrimoine bâti existant et sa valorisation. Ces ajustements permettront de réaffirmer la volonté de préserver l'existant tout en laissant la possibilité de développer une offre de logements sur ce site.	
N° 183 (Web) **Anonyme** **La Séguinière**	Le contributeur signale que suite à la création de la déviation de la Séguinière en novembre 2024, la RD 753 est interdite aux poids lourds. Les marges de recul sont inexactes et demande de les mettre à jour sur ce tronçon (de la RD91 à la RN 249)
CA statuera sur cette remarque.	
Cholet Agglomération intégrera les marges de recul dans les annexes du dossier d'approbation du PLUi-H.	

N° 184 (Web) **Anonyme** **La Romagne**	Ce contributeur fait différentes remarques et propositions à propos de plusieurs OAP de la commune de La Romagne : - E1: il propose la suppression de l'accès rue des Forges pour se limiter à l'accès par la Gouronnière ; - D1: proposition d'un second accès rue nationale. Par ailleurs, l'emprise de cette OAP n'est pas en accord avec la limite de la parcelle AA 419 au nord ; - D5 : proposition de supprimer l'accès rue des forges pour le déplacer au niveau de l'entrée de l'ancien terrain de BMX.

CA analysera ces propositions et statuera.

En complément de la question formulée par la commission d'enquête, Cholet Agglomération apporte des précisions supplémentaires concernant cette observation.

- OAP Extension Habitat n°1 (E1)

Cholet Agglomération ne modifiera pas le principe d'accès pour l'implanter plus au nord. Il est également précisé dans l'observation qu'une possible mutualisation du futur accès pourrait être envisagée. Si la mutualisation concerne une potentielle urbanisation située en face de l'OAP, rue des Forges, une réflexion pourra être menée pour envisager cette possibilité.

En revanche, si la mutualisation demandée fait référence à la modification proposée par le pétitionnaire — à savoir le déplacement du principe d'accès vers la route de la Sicarderie, en anticipation d'une urbanisation future de l'autre côté de la rue de la Sicarderie — celle-ci ne pourra pas avoir lieu, aucune urbanisation future n'étant prévue sur ce secteur.

Aussi, l'accès indiqué dans l'OAP est un principe d'aménagement : sa localisation n'est pas définie de manière précise à l'emplacement actuel. Il pourra être décalé, mais restera positionné sur la rue des Forges.

Les haies sont protégées par les prescriptions de l'OAP (haie à conserver / haie à conserver si possible). Leur maintien est privilégié et devra être intégré à l'étude de tout projet opérationnel.

- OAP Densification Habitat n°5 (D5)

Cholet Agglomération ne modifiera pas le principe d'accès, la proposition étant positionnée sur un carrefour situé en limite communale.

Toutefois, un travail pourra être engagé en parallèle du PLUi-H afin de sécuriser cette entrée de ville, notamment au travers de la création d'un giratoire, comme suggéré.

La délimitation des OAP n'a pas vocation à suivre strictement les limites cadastrales. Il est donc possible que certaines OAP ne coïncident pas exactement avec le parcellaire existant.

Tout comme les haies, le maintien des franges paysagère est privilégié et devra être intégré à l'étude de tout projet opérationnel.

- OAP Densification Habitat n°1 (D1)

L'état des lieux identifie deux accès potentiels : par la rue du Grand Logis et/ou par la rue Nationale. Le choix a été fait de ne pas retenir d'accès par la rue Nationale. La délimitation des OAP n'a pas vocation à suivre strictement les limites cadastrales. Il est donc possible que certaines OAP ne coïncident pas exactement avec le parcellaire existant.

- OAP Densification Habitat n°3 (D3)

Le périmètre de l'OAP sera ajusté afin de ne pas prendre en compte la voirie communale.

- OAP Densification Habitat n°4 (D4)

Cholet Agglomération intégrera, dans la partie écrite de l'OAP, la mention des cheminements piétons existants, afin qu'ils soient pleinement pris en compte lors de l'aménagement futur.

Le périmètre de l'OAP ne sera pas modifié : les parcelles AA 441 et AA 438, incluant la citerne de gaz, sont intégrées au projet d'ensemble.

De même, le chemin public existant pourra être valorisé pour assurer une continuité avec les cheminements déjà présents autour du secteur.

- Ajouts et suppressions complémentaires Cholet Agglomération ne créera pas de nouvelles OAP : les périmètres actuels découlent des études de gisements fonciers menées dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H et d'échanges avec la commune. Par ailleurs, le chemin public existant ne sera pas exclu de l'OAP. Il pourra être intégré et valorisé dans la conception de l'aménagement de l'OAP.	
N° 185 (Web) **Anonyme** **La Romagne**	Le contributeur fait plusieurs propositions ou remarques à propos de l'OAP E2 sur la commune de La Romagne : - nécessité de repositionner l'accès nord car ils existent 3 maisons sur l'accès envisagé, - rajout des 2 liaisons douces initialement prévues sur l'actuel PLU, - et propose d'envisager un accès voirie vers l'Ouest.
CA analysera ces demandes et statuera	
Compte tenu de la construction récente des maisons au nord de l'OAP, l'accès initialement prévu au nord de l'OAP n'est plus envisageable et sera supprimé. Un unique accès sera proposé pour ce secteur. Par ailleurs, une extension éventuelle ne peut être envisagée à ce jour : les zones à urbaniser sont déjà définies dans le PLUi-H à l'horizon 2041. Cholet Agglomération prend néanmoins note de cette suggestion. Enfin, le chemin public situé à l'ouest pourra être valorisé, et prolongé sur le site de l'OAP afin d'assurer une continuité avec les cheminements existants, même s'il n'apparaît pas explicitement dans les documents du PLUi-H.	
N° 186 (Web) **Cholet**	Monsieur X s'oppose à la réalisation de la ZAC de Clénay, pour plusieurs raisons. Il souhaite la justification économique de ce projet, il déplore la destruction d'un espace naturel constitué de bocage. Il met également en doute la réalisation de l'étude faite sur la zone humide, réalisée sur une période très sèche, et souhaite qu'une étude complémentaire sur ce sujet soit faite. Il fait également remarquer que la friche de l'ancienne usine Michelin pourrait constituer une alternative à la ZAC de Clénay.
CA commentera cette demande et justifiera cette réalisation.	
La contribution exprime une opposition générale au projet de zone d'activités de Clénay et soulève des interrogations relatives au besoin foncier économique, aux études environnementales et à la temporalité du projet. Le PLUi-H fixe, à travers son PADD, l'objectif de garantir la capacité d'accueil économique du territoire, en organisant une offre foncière adaptée, située de manière privilégiée sur les axes structurants et compatible avec les enjeux environnementaux et paysagers. Le PADD rappelle également que cette stratégie doit s'inscrire dans une logique de sobriété foncière et de mobilisation des espaces existants lorsque cela est possible. Le diagnostic économique présenté dans le Rapport de Présentation met en évidence une tension sur la disponibilité foncière économique : à l'appui d'études, il souligne la dynamique d'implantation des entreprises, la nécessité de disposer de surfaces suffisamment grandes et regroupées pour répondre aux besoins identifiés, et les limites de la requalification immédiate des friches dont pourrait faire partir le site « Michelin », notamment en raison de contraintes techniques ou de disponibilités incertaines. Le rapport conclut qu'une ouverture maîtrisée de nouveaux secteurs est nécessaire pour maintenir l'attractivité du territoire, en complément des actions engagées sur les zones existantes.	

Dans ce contexte, le secteur de Clénay a été retenu car il présente une localisation stratégique le long d'un axe structurant, ainsi que la possibilité d'y organiser un aménagement cohérent et encadré par l'OAP CHO-E7, qui fixe les principes de desserte, d'intégration paysagère, de gestion environnementale et de transition avec les secteurs voisins.
Les études environnementales intégrées au PLUi-H ont été réalisées conformément aux prescriptions méthodologiques en vigueur et ont été évaluées dans le cadre de la procédure environnementale du document. Elles seront complétées et actualisées lors des procédures opérationnelles (ZAC et autorisation environnementale), qui feront l'objet d'une mise à disposition du public.
La temporalité du projet résulte enfin du travail de planification conduit dans le cadre du PLUi-H et régulièrement actualisé pour tenir compte des avis de l'État, de l'évolution des exigences réglementaires et des études successives. Le PLUi-H fixe ainsi un cadre équilibré permettant de répondre aux besoins identifiés du territoire tout en assurant la prise en compte des enjeux environnementaux. Les éléments opérationnels détaillés relèvent des procédures spécifiques de création de la zone d'activités.

N° 187 (Web)	Madame X, demande un assouplissement des contraintes liées aux logements, elle regrette le peu de lotissements ouverts à la construction. Elle souhaite une relance de l'offre de logements au sein des communes pour permettre aux jeunes ménages de rester et de s'y installer.

CA commentera cette demande et proposera d'éventuelles évolutions.

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.

N° 188 (Web) **Anonyme**	Le contributeur interpelle la collectivité sur la prise en compte de la récente Loi "Daubié" qui permet de déroger au PLUi-H pour accepter des changements de destination. Il évoque le risque d'augmentation de leur nombre et les conséquences environnementales engendrées par une dérive de leur maîtrise.

CA se positionnera par rapport à la prise en compte de la loi Daubié, et par rapport à la maîtrise des nombres des autorisations.

La loi Daubié, entrée en vigueur en juin 2025, introduit la possibilité de changer de destination sans identification préalable dans le document d'urbanisme, notamment pour les bâtiments agricoles. Cette évolution est très récente, alors que le PLUi-H a été élaboré depuis 2017 sur des hypothèses et des objectifs de long terme. Il n'est donc pas possible d'intégrer immédiatement ces dispositions dans le document actuel sans procédure formalisée. De plus, la mise en application de la loi n'est pour l'instant pas permise, les décrets d'application n'étant pas encore publiés.

Cholet Agglomération pourra néanmoins intégrer cette évolution dans des modifications ultérieures du PLUi-H, en veillant à encadrer ces possibilités par des critères précis. Ces critères, tels que l'accessibilité, la prévention des nuisances ou la mixité sociale, pourront justifier un refus de dérogation au PLUi-H en cas de non-respect.
Cette étape pourra sera également l'occasion de mesurer les incidences potentielles de ces changements hors des centralités, sur l'environnement, notamment en matière de mobilité, de consommation foncière et de biodiversité.

N° 189 (Email) **La Plaine**	Monsieur X dépose un courrier pour signifier qu'il approuve le projet d'OAP HIL D3 qui englobe la propriété familiale.

CA notera que contrairement à son frère (contribution N° 190) et sa sœur (N°44) il n'est pas demandé le reclassement de la parcelle des anciens abattoirs familiaux.

Cholet Agglomération prend note de l'ensemble de ces contributions reçues.
L'observation de Monsieur X, exprimant l'absence d'opposition à l'OAP HIL-D3, n'appelle pas de réponse spécifique de la part de Cholet Agglomération.

N° 190 (Web)	Monsieur X approuve le projet d'OAP autour de la propriété familiale X à Saint-Hilaire-du-Bois. Il s'étonne du classement en zone A, d'une parcelle qui contient d'anciens bâtiments industriels utilisés comme abattoirs sur cette commune (parcelle 51). Cette requête rejoint celle de sa sœur (N°44).

CA expliquera le classement retenu pour cet ancien site industriel.

Un reclassement en zone U de cette parcelle n'est pas envisageable dans le cadre du PLUi-H. Seules peuvent être classées en zone U les zones présentant un tissu bâti continu et avéré, ce qui n'est pas le cas de ce secteur, situé en discontinuité de l'enveloppe urbaine.
L'urbanisation de ce site relèverait plutôt d'un STECAL ; toutefois, aucun projet concret ne permet aujourd'hui de justifier la création d'un tel secteur.
En conséquence, Cholet Agglomération ne peut donner une suite favorable à cette demande.

N° 191 (Web) **Anonyme**	Le contributeur note que l'échéancier des objectifs de la loi Climat & Résilience et de la loi ZAN est décalé dans le temps sur les décades 2021-2031 & 2031-2041. Il interpelle la collectivité sur la prise en compte des objectifs sur la durée du PLUi-H qui se situe à cheval sur ces deux décennies (2026-2041).

CA répondra à cette question et justifiera la méthode considérée.

Au vu de l'extrême complexité à appliquer la notion d'artificialisation au sein d'un document d'urbanisme dont l'opposabilité s'opérera effectivement sur 2 décades, les projections foncières du PLUi-H ont été exclusivement élaborées au regard de la notion de consommation d'espace, entendue comme *"la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné"* (article article 194 de la loi Climat et Résilience).

N° 192 (Web) **Anonyme** **Chanteloup-les-Bois**	

Cf N° 152 (Web)

N° 193 (Web) **Saint-Léger-sous-Cholet**	Monsieur X constate une incohérence des plans présentés pour l'OAP E1 sur la commune de Saint-Léger-sous-Cholet. Dans le document présentant l'OAP une zone humide figure alors qu'elle est absente sur les plans. Par ailleurs, il mentionne l'avis défavorable apporté par l'évaluation environnementale.

CA fera les ajustements nécessaires et justifiera la localisation de cette OAP

Cholet Agglomération mettra à jour le règlement graphique afin d'y intégrer les zones humides à enjeux forts et à enjeux moyens.
Il est également rappelé que le zonage Agricole est distinct de la prescription « zones humides » : ces deux informations peuvent coexister sur une même parcelle.
L'étude initiale figurant dans l'évaluation environnementale reposait sur un périmètre plus large, incluant notamment les zones humides et les haies.
À l'issue du travail de conception, le périmètre a été réduit afin d'exclure ces éléments, traduisant une application claire de la séquence Éviter.
La réduction du périmètre a également permis d'augmenter la distance de protection vis-à-vis du cours d'eau.
En conséquence, Cholet Agglomération ne modifiera pas cette OAP.

N° 194 (Web) **Anonyme**	Le contributeur interpelle la collectivité sur les choix des gisements fonciers retenus en densification. Il pense que le fait d'appuyer ces choix sur la dureté foncière favorise l'extension, il préconise donc de réaliser en densification avant de le faire en extension. Il demande à connaître les besoins réels en extension si les besoins en densification étaient d'abord satisfaits à 100 %.

CA commentera, justifiera ses choix et répondra à la question posée.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation a analysé les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâti. Comme indiqué aux pages 34 à 42 du tome 2 du Rapport de Présentation, le travail s'est basé sur l'actualisation d'une étude réalisée en 2018 et 2019 lors de la révision du SCoT de Cholet Agglomération, complétée par l'ajout des cœurs d'îlots et des ensembles constitués par des fonds de jardin et l'identification des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques. Plusieurs systèmes de notation ont été testés, afin d'estimer la dureté foncière des gisements, c'est-à-dire la facilité ou non à mobiliser un potentiel foncier dans l'objectif de l'urbaniser. Ensuite, 3 scenarii ont été étudiés, mobilisant un pourcentage différencié de surface en dureté faible et moyenne. Il est à noter que Cholet Agglomération a retenu la projection la plus ambitieuse en matière de densification et de renouvellement urbain des espaces déjà urbanisés pour les pôles d'attractivité et les centralités relais et la projection intermédiaire pour les deux autres strates de communes, limitant ainsi la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

N° 195 (Web) **Anonyme** **Cholet**	Le contributeur s'interroge sur l'intégration du site de l'usine Michelin de Cholet et met en parallèle l'urbanisation de la zone économique de Clénay.

CA commentera cette observation.

L'annonce de la fermeture du site Michelin de Cholet est intervenue en novembre 2024. Le scénario de développement de Cholet Agglomération, notamment sur le volet économique ayant été construit entre 2022 et l'été 2024, la collectivité n'a donc pas pu y intégrer la cessation à venir de l'établissement Michelin. Fin 2025, les conditions et échéances associées à la remise sur le marché de l'immobilier de ce site sont encore 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.

N° 196 (Web) **Anonyme** **Cholet**	Le contributeur s'interroge sur la pertinence de la zone de Clénay qui présente un pourcentage assez important de zones humides. Il estime que le principe ERC ne s'applique que dans la partie « compenser ».

CA expliquera cette situation et pourra proposer des améliorations.

Le choix du site de Clénay s'inscrit dans une démarche rigoureuse et partenariale, fondée sur une analyse multicritères associant les enjeux économiques, agricoles et environnementaux (cf. Titre 2, Chapitre 1, Section « Méthodologie d'identification des sites » du tome 2 du rapport de présentation du PLUi-H). Cette analyse a comparé 7 localisations potentielles en tenant compte :

- du potentiel économique et de l'accessibilité,
- des impacts agricoles et environnementaux,
- des contraintes réglementaires et techniques.

Ce processus a conduit à retenir un périmètre optimisé, ramené de 250 hectares à 78 hectares, afin de limiter l'impact sur les milieux naturels.
Cette réduction substantielle illustre la mise en œuvre effective de la séquence « éviter – réduire – compenser » (ERC). Les études démontrent que 99 % des zones humides initialement identifiées sur les 250 ha ont été préservées, traduisant la priorité donnée à l'évitement et à la réduction des impacts.
Il est rappelé que la séquence ERC sera détaillée dans l'étude d'impact du projet, laquelle sera soumise à enquête publique dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale.

N° 197 (Web) **Anonyme**	Le contributeur interpelle la collectivité sur les valeurs de densité considérées dans le PLUi-H, il trouve que la densité retenue est faible (28 lgt/ha à Cholet) par rapport à ce qui se pratique à la Roche/Yon (40 à 45 lgts/ha). Il s'interroge sur la prise en compte de la densité en vue de limiter l'étalement urbain.

CA commentera cette déposition en justifiant les densités retenues.

Bien qu'effectivement affichée à 28 logements/ha dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la densité moyenne à l'échelle de l'ensemble des OAP de Cholet atteint en réalité 32,5 logements/ha (50 logements/ha pour l'ex-site L'Abeille, 80 logements/ha pour l'ex-site Logidis, etc.). La densité de 28 logements/hectare est en outre compatible avec celle prescrite par le SCoT. Néanmoins, Cholet Agglomération rappelle qu'il s'agit d'un objectif minimal et que la collectivité veillera, autant que faire se peut, à le dépasser. À titre d'exemple, plusieurs opérations récentes localisées dans le quartier de la gare de Cholet ont largement dépassé les 100 logements/ha : 193 pour l'opération de Novalys avenue du Maréchal Leclerc et même 265 pour l'opération des Nouveaux Constructeurs boulevard de Strasbourg.

N° 198(Web) **Anonyme** **Cholet**	Le contributeur interroge la collectivité sur l'intégration du golf de Cholet dans le zonage assainissement collectif.

CA vérifiera et commentera si besoin.

Le zonage d'assainissement ne répond pas seulement aux usages directs. Le golf est traversé par deux branches de réseaux d'assainissement collectifs qui desservent les secteurs d'habitats de l'allée de la Lisière et de l'allée de l'Étang (en assainissement collectif). Tous ces secteurs sont dans l'enveloppe urbaine. Le zonage d'assainissement est donc justifié.

N° 199 (Web) **Anonyme**	Le contributeur interroge la collectivité sur le respect de la loi SRU pour les quelques communes qui ne la respectent pas à ce jour. Il pense que les mesures prises ne permettront pas à ces communes de rattraper le retard et s'étonne de la disproportionnalité des mesures avec d'autres communes concernées.

CA commentera et justifiera ses choix

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2026-2031 prescrit la création annuelle d'environ 59 logements sociaux sur les 6 ans de son application. Ces logements devront être réalisés en priorité dans les communes dépassant les 3 500 habitants et donc soumises à l'article 55 de la loi SRU (Cholet, Lys-Haut-Layon, Le May-sur-Èvre et La Séguinière). L'écart parfois assez important vis-à-vis du pourcentage de 20 % exigé pour ces communes ne sera toutefois pas résorbé dès la fin du PLH 2026-2031. En effet, afin de rattraper le nombre de logements sociaux manquants, les communes déficitaires (Lys-Haut-Layon, Le May-sur-Èvre et La Séguinière) devraient produire uniquement du logement public, sans répondre à la demande privée, pendant parfois une dizaine d'années, ce qui ne concourrait pas à l'objectif partagé de mixité sociale.

N° 200 (Web) **Anonyme**	Le contributeur s'étonne du faible montant alloué pour l'habitat social (8€/h) en comparaison au budget alloué dans des collectivités proches.

CA commentera et justifiera son choix.

Il est à noter que Cholet, commune accueillant 75 % des logements sociaux de l'intercommunalité, satisfait aux obligations de la loi SRU, avec un taux de 21 % de logements sociaux. La marge de progression se situe plutôt dans les 3 autres communes (Lys-Haut-Layon, Le May-sur-Èvre et La Séguinière). Néanmoins, Cholet Agglomération prend note de la remarque et étudiera la possibilité de faire évoluer le montant alloué à l'habitat social lorsque le bilan du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2026-2031 sera réalisé.

N° 201 (Web) **Anonyme** **Saint-Christophe-du-Bois**	Le contributeur s'étonne, pour l'OAP E4 sur la commune de Saint-Christophe-du-Bois, de l'absence d'expertises naturalistes et zones humides. L'OAP jouxte une ZNIEFF "le Petit Chambord"

CA analysera cet étonnement et statuera

Le compte rendu des expertises naturalistes annexé au rapport de présentation fournit des éléments pour l'ensemble des OAP, y compris pour l'OAP CHRI-E4 située sur la commune de Saint-Christophe-du-Bois.

N° 202 (Web) **Anonyme**	Le contributeur fait état d'une concertation préalable du public insuffisante. Il déplore le manque d'échanges,

	l'absence d'ateliers et de visites apprenantes et le monologue de l'intervenant lors des réunions publiques. .
CA commentera cette déposition.	
Comme indiqué dans le bilan de la concertation, celle-ci a été menée conformément aux modalités prévues, grâce à la mise en place de divers outils : présence d'un dossier d'information en mairie et au siège de l'Agglomération, mise à disposition d'un registre papier, d'une adresse postale et d'une adresse électronique dédiées pour recueillir les observations des administrés, création d'une page dédiée sur le site internet, communications dans la presse locale, organisation de deux réunions publiques ainsi que de rencontres thématiques avec les acteurs de l'habitat.... La population a donc eu l'occasion de participer à l'élaboration du PLUi-H.	
N° 203 (Web) **Anonyme**	Le contributeur interpelle la collectivité pour savoir comment les dispositions sur le traitement des eaux pluviales sont rendues opposables dans le PLUi-H. Il demande aussi à connaître la conformité de ces dispositions avec le PCAET.
CA répondra à ces deux questions.	
Conformément à l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et aux dispositions du Code de l'urbanisme, le zonage d'assainissement des eaux pluviales devient opposable aux tiers, notamment au titre des autorisations d'urbanisme, lorsqu'il remplit les conditions suivantes : - annexion au PLUi-H en tant qu'annexe sanitaire. - reprise des prescriptions dans le règlement écrit du PLUi-H, notamment à l'article 5 – desserte par les réseaux. - soumission à une enquête publique. Dans le cas présent, une enquête publique unique Zonage/PLUi-H a été menée pour renforcer la cohérence et l'articulation entre les deux documents. - approbation après enquête publique et délibération par l'EPCI compétent. Ces conditions seront toutes remplies après délibération du conseil communautaire, ce qui garantit l'opposabilité des règles du zonage d'assainissement des eaux pluviales. Le PCAET, dans sa fiche action Eau. 5 recommande d'intégrer dans le PLUi-H des prescriptions liées aux zonages EU-EP de la Direction de l'Environnement, après enquête publique pour les nouvelles constructions ou les travaux nécessitant une autorisation d'urbanisme". Les dispositions du zonage pluvial imposent la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ce qui répond directement aux objectifs du PCAET de Cholet Agglomération en matière d'adaptation au changement climatique, notamment la maîtrise du ruissellement, la réduction des risques d'inondation et la résilience des espaces urbanisés.	
N° 204 (Web) **Cholet**	
CF RC 1	
N° 205 (Web) **Anonyme**	12 STEP non conformes : le contributeur s'étonne de ce constat !!
CA confirmera, ou pas, ce constat et expliquera par un bref historique les différentes causes qui ont conduit à cette situation. CA complétera par un calendrier prévisionnel des mises en conformité.	

ll n'existe pas de station d'épuration non opérationnelles ou hors service sur le territoire de Cholet Agglomération. Sur 33 systèmes d'assainissement, 23 systèmes sont conformes et 10 ont été jugés non conformes en 2024 mais ces non-conformités ne relèvent pas systématiquement de performances dégradées. Un système peut être caractérisé de "non-conforme" pour des raisons administrative ou réglementaire, technique ou de performance et structurelle (objectifs réglementaires fixés par la Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines – DERU 91/271/CEE, transposée dans le Code de l'environnement).
Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.
Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.
Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.
Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 206 (Web) **Anonyme** **La Romagne**	Le contributeur s'étonne que la ZAC de la Peltière sur la commune de La Romagne ne figure pas dans la liste des ZAC du dossier d'enquête publique.
CA vérifiera et engagera si besoin les rectificatifs nécessaires.	
S'agissant d'un oubli de la part de Cholet Agglomération, la ZAC de la Peltière sera ajoutée en annexe dans la liste des ZAC ainsi que sur le Plan des annexes.	
N° 207 (Web) **Indivision Grenouilloux** **Toutlemonde**	L'indivision Grenouilloux au travers de son avocat Maître X fait part de son désaccord sur la création d'un emplacement réservé à usage de parking dans la commune de Toulemonde. Ce projet est prévu sur la moitié de la parcelle n° 111 leur appartenant. Ce projet condamne un accès existant et crée une servitude de

	vue à l'intérieur de la propriété appartenant à la famille Grenouilloux. Le tracé de cet emplacement réservé passe au-dessus d'un puits et sur les fondations de la maison. Ce projet crée un double préjudice financier et visuel.
CA répondra au problème soulevé et se prononcera sur la possibilité de faire évoluer ce projet d'emplacement réservé.	
Cholet Agglomération prend note de la remarque. L'emplacement réservé sera réduit avant l'approbation du PLUi-H afin de ne pas prendre en compte le jardin de la parcelle AC0104. Pour une complète information sur la modification de cet emplacement réservé, celui-ci sera aussi réduit sur la parcelle AC 320.	
N° 208 (Web) **Les Cerqueux-sous-Passavent**	Madame X demande un changement de destination pour un ancien bâtiment agricole situé sur la commune des Cerqueux-sous-Passavant au lieu-dit Monsicard. La commission a vérifié qu'il n'est pas répertorié au PLUi-H**.**
CA répondra sur les possibilités de le prendre en compte dans le présent PLUi-H sinon dans quel délai.	
La demande de changement de destination formulée par Madame X ne peut être acceptée en raison de la présence d'une exploitation agricole à moins de 100 mètres du bâtiment concerné. En effet, le règlement prévoit l'impossibilité d'identifier un bâtiment comme pouvant changer de destination lorsqu'il se situe à une distance inférieure à 100 mètres d'une exploitation agricole en activité.	
N° 209 (Web) **Anonyme**	Le dépositaire de cette contribution fait remarquer que le PLUi-H ne démontre pas la bonne prise en compte de la Loi Climat et Résilience. Cette loi demande sur la période 2021-2031 une diminution de 50 % des ENAF consommés sur les 10 ans précédents, or, Cholet ne l'a pas évalué. Selon lui, les avis émis sont de ce fait biaisés.
CA répondra et fournira le bilan de consommation les 10 dernières années.	
Un tableau récapitulatif de la consommation foncière, qu'elle soit passée (2011-2021) ou future (2021-2031 et 2031-2041) est présent à la page 63 du tome 2 du Rapport de Présentation. La consommation foncière y est même ventilée par poste (habitat, économie, équipements et infrastructures). Conformément à ce que Cholet Agglomération a indiqué dans son mémoire en réponse à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), la consommation foncière au cours des 10 années précédant l'arrêt de projet de PLUi-H, soit 2014-2024, sera ajoutée au dossier d'approbation.	
N° 210 (Web) **Anonyme**	Le contributeur incite la collectivité à répondre aux questions soulevées par le Préfet. A défaut il craint un recours du Préfet et conseille à CA de jouer l'apaisement vu que selon lui le PLUi-H est illégal.
CA répondra.	
N° 211 (Web) **Anonyme**	Le contributeur interroge la collectivité sur la non prise en compte des ZAC en cours au May-sur-Èvre, à Mazières-en-Mauges et à Cholet, dans le calcul de la

	consommation d'espaces. Il conteste la méthode qui selon lui fausse l'équilibre de répartition des surfaces avec les autres communes.

CA répondra à la problématique soulevée.

Les tranches non aménagées des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) en date du 1er janvier 2021 ne sont effectivement pas intégrées à la consommation foncière 2021-2041. Pour justifier son choix, comme indiqué dans le tome 2 du Rapport de Présentation, Cholet Agglomération s'appuie sur le fascicule n°1 de mise en œuvre de la réforme du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) édité en décembre 2023 par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires, lequel permet *« aux collectivités de choisir soit de considérer uniquement comme consommées les phases démarrées et de comptabiliser dans un second temps celles à venir, soit de considérer comme consommée [sur la période 2011-2021] l'intégralité de la ZAC »*.

N° 212 (Web) **Anonyme**	Le contributeur relève le fait que les propriétaires concernés par une OAP n'ont pas été prévenus. Il regrette ce manque d'informations.

CA répondra à cette observation.

Aucune obligation n'impose à la collectivité de prévenir les propriétaires concernés par des OAP. Malgré tout, Cholet Agglomération a incité les maires des communes à prévenir les propriétaires dont les terrains seront concernés par des OAP. Les avis d'enquête publique ont également été affichées sur plus d'une centaine de futurs sites d'OAP. De plus, une période de concertation, décrite dans le bilan de la concertation, a permis aux habitants de participer à l'élaboration du document.

N° 213 (Web) **Anonyme** **Chanteloup-les-Bois**	*Contribution modérée.*
N° 214 (Web) **Anonyme**	*Contribution modérée*
N° 215 (Web) **Anonyme**	*Cette contribution exprime un désaccord sur un projet non identifié.*
N° 216 (Web) **Collectif d'habitants** **Toutlemonde**	M. et Mme X, M. et Mme X, M. et Mme X, M. et Mme X, Mme X, M. et Mme X, M. X et Mme X, exposent une question concernant l'OAP TOU - D1 et s'opposent au changement d'attribution d'une partie d'une allée accédant à leur lotissement.

CA examinera cette question et donnera une réponse.

Le courrier du collectif précise l'adresse concernée par l'emplacement réservé. Cholet Agglomération prend acte des remarques formulées, notamment sur son surdimensionnement. En conséquence, cet emplacement réservé sera réduit avant l'approbation du PLUi-H. Pour une complète information sur la modification de cet emplacement réservé, celui-ci sera aussi réduit sur la parcelle AC 0104.
S'il s'agit de l'OAP TOU– D1, celle-ci, au même titre que l'ensemble des OAP sur l'Agglomération n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement

applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas cette OAP.

N° 217 (Web) **Anonyme**	*Cette contribution exprime un désaccord sur un projet non identifié.*
N° 218 (Web) **Anonyme**	*Cette contribution exprime un désaccord sur un projet non identifié.*
N° 219 (Web) **Anonyme** **La Romagne**	Le contributeur souhaite que le lavoir situé sur la commune de La Romagne figure comme bâtiment protégé et qu'un emplacement réservé soit créée pour permettre un cheminement piéton pour y accéder.

CA analysera la demande et statuera.

Concernant les demandes d'ajout de certains bâtiments en « petit patrimoine », comme indiqué dans le rapport de présentation (tome 2 – justification des choix), l'identification du patrimoine vernaculaire repose sur un recensement à l'initiative des communes. Néanmoins, le contributeur peut adresser sa demande à la commune, qui pourra, le cas échéant, solliciter Cholet Agglomération pour intégrer ces éléments en patrimoine protégé lors d'une modification ultérieure du PLUi-H. Aussi Cholet Agglomération prend note de la remarque concernant l'emplacement réservé et examinera cette proposition dans le cadre d'une modification ultérieure du PLUi-H.

N° 220 (Web) **La Séguinière**	Monsieur X et Madame X attirent l'attention sur le changement de destination au lieu-dit "le Moulinard" sur la commune de La Séguinière. Une erreur s'est glissée dans le dossier : la photographie ne correspond pas au bâtiment identifié. Par ailleurs, ils souhaitent un changement de destination de l'ensemble des bâtiments existants.

CA ajustera le document existant et analysera la nouvelle demande afin de statuer.

Cholet Agglomération ajustera l'atlas des changements de destination pour faire correspondre les photos au bâtiment identifié. Après vérification du caractère architectural du bâtiment et de l'absence de siège d'exploitation agricole à proximité immédiate de celui-ci, Cholet Agglomération ajoutera le bâtiment identifié dans l'annexe jointe par Monsieur et Madame Picot.

N° 221 (Web)	Les contributeurs expriment leur satisfaction vis à vis du PLUi-H.

Pas de commentaire.

N° 222 (Web) **Nueil-sur-Layon**	L'association Arche en Anjou exploite un établissement médico-social à Nueil-sur-Layon, il est pris en compte dans le PLUi-H via le STECAL AY4 LYS 03. Cependant les activités autorisées par le règlement de ce STECAL AY4 ne couvrent pas toutes les activités de l'association, il est donc demandé de modifier la grille du règlement écrit pour considérer les activités manquantes.
CA se positionnera par rapport à cette demande.	
Les activités déjà en place d'un établissement identifié en STECAL n'ont pas vocation à être intégrées dans les sous-destinations du STECAL si elles ne sont pas amenées à se développer. Les projets de l'entreprise portées à la connaissance de Cholet Agglomération sont ceux indiqués à la page 134 du tome 2 du Rapport de Présentation, à savoir et l'extension de la chaufferie, la création d'une annexe, l'extension d'un des bâtiments principaux et la création d'un bâtiment de stockage. Ces activités sont déjà autorisées par le règlement du STECAL AY4. En conséquence, Cholet Agglomération ne modifiera pas le règlement du STECAL.	
N° 223 (Web) **Anonyme** **La Romagne**	Le contributeur s'étonne de la suppression des 2 zones d'extension commerciale, artisanale ou industrielle qui existent dans le PLU en cours, ainsi que la suppression du projet d'extension de la zone industrielle alors que la demande existe.
CA analysera cette contribution et apportera les éléments de compréhension.	
Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Le projet arrêté de PLUi-H traduit la recherche d'un équilibre entre le fort dynamisme économique essentiellement porté par les zones d'activités stratégiques localisées à proximité immédiate de la RN 249 et de la A87, et la nécessité de préserver l'équilibre territorial afin de permettre des solutions pour les artisans sur l'ensemble de l'Agglomération. En ce sens, une extension de la zone d'activités de la Peltière à La Romagne, sur une surface de 0,71 ha, est bien prévue par le PLUi-H, sur sa partie ouest.	
N° 224 (Web) **Anonyme**	Le contributeur s'étonne de la suppression de l'extension de la zone industrielle de la Peltière prévue dans le PLU de la commune de La Romagne. Il demande son maintien dans le PLUi-H, à l'instar de nombreuses autres zones définies dans différentes communes de CA.
CA analysera cette demande et statuera.	
Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Le projet arrêté de PLUi-H traduit la recherche d'un équilibre entre le fort dynamisme économique essentiellement porté par les zones d'activités stratégiques localisées à proximité immédiate de la RN 249 et de la A87, et la nécessité de préserver l'équilibre territorial afin de permettre des solutions pour les artisans sur l'ensemble de	

l'Agglomération. En ce sens, une extension de la zone d'activités de la Peltière à La Romagne, sur une surface de 0,71 ha, est bien prévue par le PLUi-H, sur sa partie ouest.

N° 225 (Web) **Anonyme**	
Cf RC 1	
N° 226 (Web) **Anonyme**	
CF n° 152 (Web)	
N° 227 (Web) **Anonyme**	Il semble que cette contribution fait référence à l'OAP D2 à Nueil sur Layon qui inclut les bâtiments d'une charcuterie. Des voisins de cette OAP se sont présentés en permanence le 5 novembre à Vihiers, en faisant état de demandes similaires à celles exposées ici.

CA commentera ces demandes et répondra sur leur prise en compte.

L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces ou activités existantes. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre.
Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération n'opèrera pas de modification sur ce site.

N° 228 (Web)	Cette contribution demande plus de parcelles constructibles dans les communes car c'est indispensable pour maintenir leur développement.

CA commentera la situation.

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.

Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 229 (Web) **Anonyme**	Il est déploré ici le mauvais état des STEP ce qui bloque le dynamisme des communes et de leurs habitants.

CA expliquera les raisons du mauvais état des STEP et présentera le calendrier de résolution des problèmes.

Il n'existe pas de station d'épuration non opérationnelles ou hors service sur le territoire de Cholet Agglomération. Sur 33 systèmes d'assainissement, 23 systèmes sont conformes et 10 ont été jugés non conformes en 2024 mais ces non-conformités ne relèvent pas systématiquement de performances dégradées. Un système peut être caractérisé de "non-conforme" pour des raisons administrative ou réglementaire, technique ou de performance et structurelle (objectifs réglementaires fixés par la Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines – DERU 91/271/CEE, transposée dans le Code de l'environnement).

Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.

Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :

- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.

Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.

Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 230 (Web)	Il est demandé que le PLUi-H prévoit plus de lotissements dans les communes, les conséquences sur l'environnement seraient faibles et cela permettrait aux communes de garder leur vitalité.

CA commentera et expliquera les choix du PLUi-H

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.
Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 231 (Web) **Anonyme**	Ce contributeur note que l'usine CTH à Cholet route de La Séguinière est classée en zonage agricole.

CA vérifiera et modifiera ce zonage si nécessaire.

Un reclassement en zone U de cette parcelle n'est pas envisageable dans le cadre du PLUi-H. Seules peuvent être classées en zone U les zones présentant un tissu bâti continu et avéré, ce qui n'est pas le cas de ce secteur, situé en discontinuité de l'enveloppe urbaine.
L'urbanisation de ce site relèverait plutôt d'un STECAL ; toutefois, aucun projet concret ne permet aujourd'hui de justifier la création d'un tel secteur.
En conséquence, Cholet Agglomération ne peut donner une suite favorable à cette demande.

N° 232 (Web) **Anonyme**	Le contributeur interpelle sur le zonage affiché pour le secteur "Usine des marques" à La Séguinière. Classé en UB, il devrait être en zonage UYc.

CA analysera cette situation et statuera.

Le projet de réhabilitation de l'immeuble commercial « L'Uzine » a fait l'objet d'une évolution du PLU de La Séguinière, approuvée le 20 février 2023, afin de permettre la réalisation d'un programme de logements. Dès lors, une vocation commerciale n'a plus lieu d'être sur ce secteur.

N° 233 (Web) **Anonyme**	Le contributeur indique que sur la commune de La Séguinière, zone de La Menardière, le zonage des terrains de tennis diffère : certains sont classés en UE, d'autres en UB.

CA analysera cette situation et statuera.

Lorsqu'un équipement est intégré dans un tissu urbain, il est souvent préférable de lui appliquer le même zonage que celui des parcelles voisines, en particulier lorsqu'il s'agit d'un équipement de petite dimension. Cela permet d'assurer une cohérence d'ensemble et d'éviter un zonage fragmenté.
De plus, le zonage UB n'est pas un obstacle à l'évolution des terrains de tennis, ni à l'implantation d'un autre type d'équipement.
En conséquence, aucune modification de zonage ne sera apportée sur ce site par Cholet Agglomération.

N° 234 (Web) **Anonyme**	Le contributeur s'interroge sur l'OAP D8 à Cholet. Cette OAP est une OAP mixte elle intègre l'entreprise AMIPI qui se situe dans la partie économique.

CA apportera une réponse à cette interrogation et précisera le découpage cadastral ainsi que l'accès à cette OAP.

Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet en aucun cas d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre.
Elle encadre simplement les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Aucun projet opérationnel n'est encore arrêté sur ce secteur et le découpage parcellaire n'a donc pas de lien avec l'OAP. L'intégration de l'entreprise AMIPI ne vise en aucun cas à remettre en cause son activité. L'ensemble de l'îlot a été intégré afin de garantir une cohérence d'aménagement, en conciliant au mieux activités économiques et habitat.
Il convient également de rappeler qu'il s'agit de principes d'accès : les accès définitifs ne seront pas obligatoirement localisés à l'endroit précis indiqué par la flèche sur l'OAP.
En complément et afin d'éclaircir de manière précise le devenir du site, une évolution du zonage sera opérée sur la partie sud de l'OAP, afin de conforter la vocation habitat du secteur tout en maintenant le zonage UY sur le site AMIPI.

N° 235 (Web) **Anonyme**	Le contributeur remarque que l'usine Michelin à Cholet n'apparaît sur aucune OAP.

CA commentera cette remarque et apportera les précisions nécessaires.

En complément de la question formulée par la commission d'enquête, Cholet Agglomération apporte des précisions supplémentaires sur le devenir du site de l'Abeille présent dans l'observation. Le site de l'Abeille est effectivement intégré à l'OAP CHO-D1. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet en aucun cas d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre.
Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé.

Par ailleurs, le site Michelin ne fait effectivement pas partie des secteurs identifiés en OAP. Le travail d'élaboration du PLUi-H ayant débuté en 2017, la fermeture récente de l'usine Michelin n'a pas pu être intégrée dans la définition des OAP.
Fin 2025, la collectivité n'a pas une vision suffisamment éclairée des contraintes du site (dépollutions éventuelles, interdépendances entre les espaces et équipements, etc.) pour identifier une orientation d'aménagement et de programmation. Sans ces informations, édicter des principes programmatiques et urbains pourrait être contraire à l'objectif affirmé de réindustrialiser le plus rapidement possible ce site. Par ailleurs l'intérêt d'orienter l'aménagement et la programmation de ce site n'est pas démontré. En effet, la reprise intégrale du site par une industrie n'est pas exclue. Le cas échéant, il n'y aura pas de nécessité de planifier l'aménagement et la programmation de ce site.
Pour autant, Cholet Agglomération demeure particulièrement attentive au devenir du site.

N° 236 (Web) **Anonyme**	Le contributeur note que la station-service AVIA qui se situe route de Saint-Christophe-du-Bois à Cholet est en zonage agricole.

CA vérifiera ce zonage est corrigera si nécessaire.

Le site de la station est situé en discontinuité du tissu urbain de Saint-Christophe-du-Bois et ne peut, à ce titre, être classé en zone U.
Une mise en compatibilité du PLU de Cholet, approuvée le 22 septembre 2022, a déjà permis la réalisation d'un projet sur ce site.
À ce jour, aucun projet supplémentaire n'est identifié qui justifierait la création d'un STECAL.
En conséquence, aucune modification de zonage ne sera apportée par Cholet Agglomération.

N° 237 (Web) **Anonyme**	Le contributeur s'interroge sur l'OAP CHO - D7, notamment par rapport à la présence de plusieurs bâtiments, église, mosquée, CFA Greta...

CA apportera des précisions sur le devenir de ces bâtiments dans le cadre de ce projet.

Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet en aucun cas d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre.
Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. L'OAP n'a pas vocation à déterminer le devenir des bâtiments existants au sein de son périmètre. La référence au parc, même situé en dehors du périmètre de l'OAP, permet d'anticiper la création de liaisons douces entre la future opération et l'espace vert existant.
Par ailleurs et en réponse à l'observation sur la discordance constatée sur le périmètre, il s'agit d'une simple coquille. Cholet Agglomération procédera à sa correction afin d'assurer la concordance du périmètre sur la fiche OAP.

N° 238 (Web) **Anonyme**	L'observation porte sur l'OAP D6 à Cholet et plus particulièrement sur la conservation des arbres remarquables existants sur ce site.

CA répondra à cette interrogation.

L'arbre remarquable et les linéaires de haies bénéficient d'une protection au titre des prescriptions de l'OAP.
De manière générale, la préservation des arbres d'intérêt et des haies est à privilégier et devra être intégrée à l'analyse de tout projet opérationnel.

N° 239 (Web) **Anonyme**	Ce contributeur s'étonne du faible nombre d'arbres remarquables ciblés sur Cholet et s'interroge sur le critère retenu.

CA précisera le critère retenu.

Comme indiqué dans le rapport de présentation (tome 2 – justification des choix), l'identification du patrimoine vernaculaire repose sur un recensement à l'initiative des communes. Néanmoins, le contributeur peut adresser sa demande à la commune, qui pourra, le cas échéant, solliciter Cholet Agglomération pour intégrer ces éléments en patrimoine protégé lors d'une modification ultérieure du PLUi-H.

N° 240 (Web) **Sté Capricorne** **Cholet**	Monsieur X représentant la Sté Capricorne, propriétaire de la réserve foncière ilot ZAC du Bordage Neuf - DV 112-148 et 172 actuellement classée en UY et désormais classée en UYt dans le PLUI-H demande le maintien de cette zone en secteur UY. Il note que cette offre de foncier de CAPRICORNE en secteur UY permet une réponse au constat formulé « d'absence de foncier disponible pour des activités artisanales ».

CA examinera cette demande et statuera.

S'agissant d'une erreur, le classement de la ZAC du Bordage Neuf évoluera de UYt vers UY.

N° 241 (Web) **Mme Dupuy**	La contribution soutient un PLUi-H qui permet de disposer d'espaces constructibles dans les communes, c'est nécessaire pour maintenir leur développement.

CA commentera.

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.
Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 242 (Web)	La contribution soutient un PLUi-H qui permet de disposer d'espaces constructibles dans les communes, c'est nécessaire pour maintenir leur développement.

CA commentera

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.
Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 243 (Web)	La contribution soutient la disponibilité d'espaces constructibles au PLUi-H dans les communes pour maintenir leur dynamisme.

CA commentera

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du

territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.
Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 244 (Web) **Anonyme**	
Cf n° 152 (Web)	
N° 245 (Web) **Chanteloup-les-Bois**	
Cf n° 152 (Web)	
N° 246 (Web) **Vezins**	Monsieur X demande que soit supprimé l'emplacement réservé N° 2, parcelle 70 sur la commune de Vezins.
CA analysera cette demande et statuera.	
Il s'agit d'une coquille : l'emplacement réservé qui apparaît sur la parcelle 70, empiétant sur la maison, sera ajusté, afin de correspondre uniquement à la parcelle AE 0069.	
N° 247 (Web) **Ste GFI Nexity** **Cholet**	La société GFI Nexity souhaite acquérir le site du Groupe ROYER avenue du Maréchal Leclerc à Cholet, composé des parcelles 477, 489, 488, 485, 487, 484 et 375 pour y développer un futur projet immobilier. Le zonage actuel du site est classé en UY (zone économique) et d'après les documents d'urbanisme constituant le nouveau PLUi-H, la zone sera toujours classée en UY après cette révision. La société GFI Nexity demande un changement de zonage, passage en zonage UB, pour pouvoir développer ce projet immobilier.
CA étudiera cette demande et se prononcera sur la recevabilité d'un changement de zonage.	
Compte tenu de l'occupation du sol, le classement du site en zone UY apparaît cohérent. L'avenue du Maréchal Leclerc est un secteur en évolution, marqué par des mutations foncières, mais la proximité immédiate avec un tissu d'activités économiques, ne justifie pas un changement de zonage. Une requalification du type d'activité économique présente serait davantage adaptée qu'une évolution du zonage. Toutefois, Cholet Agglomération prend note de la remarque et examinera cette possibilité dans le cadre d'une modification ultérieure. En conséquence, Cholet Agglomération ne modifiera pas le zonage de ce secteur.	

N° 248 (Web)	Madame X trouve que la PLUi-H ne prévoit pas assez d'espaces constructibles dans les communes, ce qui freine l'installation des jeunes et le développement des commerces et des services dans ces villages.

CA commentera et fera d'éventuelles propositions.

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.
Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 249 (Web)	Madame X, estime que le PLUi-H n'offre pas assez d'espaces constructibles ce qui freine l'installation des familles et bloque le développement des communes, elle regrette le monopole de Cholet.

CA commentera et expliquera les choix du PLUI-H.

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du

territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.
Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 250 (Web) **.** **La Séguinière**	Monsieur X dans sa contribution conteste deux points sur la commune de La Séguinière - l'abandon d'une zone Nh au profit d'une zone Ub - l'OAP D3.

CA analysera cette demande et statuera.

Le classement de cet ensemble de parcelles en zone Ub s'explique par sa situation au sein d'un tissu urbain déjà constitué. Ce zonage, tout comme l'intégration du secteur dans un périmètre d'OAP, n'emporte aucune conséquence automatique sur les espaces naturels ou paysagers présents. Leur maintien pourra être pleinement pris en compte dans le cadre d'éventuels projets, notamment en matière de trame verte et bleue ou d'enveloppe urbaine.
Il est rappelé que ni le zonage, ni les OAP n'ont de portée foncière : ils ne permettent pas la préemption d'un terrain et n'imposent aucune obligation de cession aux propriétaires.
L'OAP fixe un cadre d'aménagement et de densification auquel devront se référer les projets futurs, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Dans le contexte actuel de changement climatique et de sobriété foncière, la préservation et la mise en valeur des éléments naturels et paysagers constituent par ailleurs des priorités fortes.
Cholet Agglomération maintiendra donc l'OAP. Toutefois, une mention spécifique relative à la préservation et à la valorisation des espaces paysagers sera ajoutée dans la partie écrite de l'OAP SEG – D3.

N° 251 (Web) **La Séguinière**	

Cf n° 250 (Web)

N° 252 (Web) **Anonyme**	Le contributeur réagit à un article paru dans la presse suite à une interview des principaux acteurs du PLUi-H. Il relève des différences d'interprétation du dossier.

Pas de commentaire attendu.

N° 253 (Web) **Anonyme** **Cernusson**	Le contributeur explique plusieurs incohérences concernant l'OAP E1 à Cernusson, il propose de corriger le tracé d'une voie douce, et le positionnement de l'accès.

CA se positionnera sur la prise en compte de ces propositions.

Le principe de cheminement doux, même s'il n'est pas existant à ce jour, permet d'envisager sa création afin d'assurer une connexion avec le lotissement voisin.
Le principe d'accès ne sera pas modifié, celui actuellement retenu étant situé sur une voirie communale.
Enfin, les éléments représentés dans l'OAP traduisent des principes d'aménagement : leur emplacement n'est pas figé et pourra être ajusté. Le futur projet devra être compatible avec l'OAP, et non strictement conforme comme c'est le cas pour le règlement écrit et le règlement graphique du PLUi-H.

N° 254 (Web) **Anonyme** **Cernusson**	Le contributeur attire l'attention et propose des aménagements sur l'OAP D1 à Cernusson : sécuriser l'accès, conserver une mare, planter une haie.

CA se positionnera sur ces propositions.

Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet en aucun cas d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Par ailleurs, il s'agit de principes d'accès, qui ne définissent pas l'emplacement précis de l'entrée. Celui-ci pourra être ajusté lors d'une phase ultérieure, lorsque le projet sera plus opérationnel. Par ailleurs, la création et la préservation des éléments naturels et paysagers seront privilégiées et pourront être intégrées à l'étude de tout projet opérationnel.

N° 255 (Web)	Madame X déplore le gel des espaces constructibles dans certaines communes, notamment au Nord-est de Cholet, cette situation freine le développement de ces communes.

CA commentera et fera d'éventuelles propositions.

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.
Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant,

ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 256 (Web) **Anonyme**	Le contributeur n'a pas précisé la commune. L'instruction de cette contribution devient impossible.
N° 257 (Web) **Anonyme**	Le contributeur déplore le mauvais état des STEP ce qui bloque l'installation de nouveaux ménages dans les communes concernées et freine le développement de ces communes. Cette situation lui paraît inacceptable, il demande à la collectivité d'agir plus efficacement.

CA commentera et fournira un calendrier de remise en état des STEP concernées.

Il n'existe pas de station d'épuration non opérationnelles ou hors service sur le territoire de Cholet Agglomération. Sur 33 systèmes d'assainissement, 23 systèmes sont conformes et 10 ont été jugés non conformes en 2024 mais ces non-conformités ne relèvent pas systématiquement de performances dégradées. Un système peut être caractérisé de "non-conforme" pour des raisons administrative ou réglementaire, technique ou de performance et structurelle (objectifs réglementaires fixés par la Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines – DERU 91/271/CEE, transposée dans le Code de l'environnement).

Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme.

Pour 7 communes (Yzernay, Nuaillé, Chanteloup-les-Bois, Le May-sur-Èvre, Vezins, Saint-Paul-du-Bois et Trémentines) des "conventions d'engagements concernant le développement urbain d'une commune au regard des capacités de son système" sont en cours de signature avec la DDT de Maine-et-Loire. Elles organisent la réduction des eaux de nappe, de pluie et de ressuyage, la réalisation de schéma directeur d'assainissement, et l'urbanisation au regard des systèmes d'assainissements.

Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.

Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :

- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),

- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.

Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.

Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 258 (Web) **Anonyme** **Cernusson**	Le contributeur propose de déplacer l'accès prévu pour l'OAP D2 à Cernusson afin de mieux le sécuriser.

CA répondra sur les possibilités de considérer cette demande.

La modification proposée conduirait, à terme, à la présence de deux accès sur la voirie départementale : l'un pour la maison existante en retrait, l'autre pour l'opération d'habitat future. Une telle configuration ne garantirait pas des conditions satisfaisantes de sécurité pour les entrées et sorties.

En conséquence, Cholet Agglomération ne modifiera pas le principe d'accès retenu. Des échanges seront à engager avec le propriétaire du chemin afin d'envisager une solution d'accès sécurisée lors de l'étude d'un projet opérationnel.

N° 259 (Web) **Vezins**	Monsieur X relate les difficultés à pouvoir s'installer, particulièrement sur la commune de Vezins. Selon lui, les zones à construire sont insuffisantes. Il demande que ce point soit revu.

CA analysera la demande et statuera.

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.

Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 260 (Web) **Cernusson**	Il est proposé de prévoir des changements de destination dans 2 secteurs proches du bourg de Cernusson. Ces propositions auraient déjà été faites par la mairie.
CA se positionnera sur cette demande.	
Après analyse, les deux bâtiments situés au Moulin de la roche ne pourront être acceptés comme pouvant changer de destination en raison de la présence d'une exploitation agricole à moins de 100 mètres des bâtiments concernés. En effet, le règlement prévoit l'impossibilité d'identifier un bâtiment comme pouvant changer de destination lorsqu'il se situe à une distance inférieure à 100 mètres d'une exploitation agricole en activité. Concernant le bâtiment situé sur la parcelle A0251, ce dernier ne respectant pas le critère architectural requis, il ne sera pas identifié comme changement de destination.	
N° 261 (Web) **Anonyme**	Ce contributeur note une volonté de développement touristique au travers de STECAL, mais estime que cette dynamique pourrait être renforcée par l'adoption d'une stratégie de développement touristique à l'échelle de Cholet Agglomération. Il met en avant un patrimoine riche et des atouts touristiques, tels le parc Oriental de Maulévrier et le lac de Ribou**.** Ce contributeur soutient aussi le projet de gîte de la Sulpicière.
CA se positionnera par rapport à cette demande.	
Le Choletais profite d'une situation géographique privilégiée entre les bords de Loire et la côte atlantique, à proximité du Puy du Fou, véritable locomotive locale, et du Saumurois, d'une ville centre (Cholet) à taille humaine offrant des équipements de qualité, d'un environnement préservé, faisant la part belle aux espaces paysagers, d'un dynamisme économique, avec des entreprises de renom. Le territoire séduit et attire ainsi un public élargi (habitants du bassin de vie, visiteurs de passage et touristes, grand public et groupes, clientèle de loisirs ou d'affaires, etc.), avide de découvrir l'histoire, le patrimoine naturel, culturel, artisanal et industriel, mais aussi de pratiquer du shopping et de profiter des événementiels. Dans ce contexte et convaincue de consolider le potentiel touristique du Choletais, le PLUi-H identifie 9 STECAL à vocation touristique, dont le Parc Oriental à Maulévrier.	
N° 262 (Web) **Anonyme** **Vezins**	Le contributeur estime que l'artificialisation des terres sur la commune de Vezins se fait au détriment des agriculteurs.
CA apportera les commentaires nécessaires.	
Comme pour l'ensemble des communes de la collectivité, les sites d'extension retenus par la commune de Vezins ont fait l'objet d'une analyse multicritères (sensibilité environnementale, impact sur l'activité agricole, desserte, coût des réseaux, proximité du centre urbain, etc.), sachant que les zones d'extension communale (zones 1AU et 2AU) ont été définies et ne peuvent pas être complétées, notamment dans un contexte de réduction de la consommation des terres agricoles ou forestières. L'intérêt général a ainsi été au cœur du choix des secteurs de développement.	

N° 263 (Web) **Cholet**	M. X souhaite un changement de zonage pour une parcelle ZC 87, sans information sur la situation géographique de cette demande.
CA situera cette parcelle et répondra sur la recevabilité d'un changement de zonage.	
Le zonage du PLUi-H est fondé sur l'occupation réelle du sol. La parcelle ZC 87 étant à vocation agricole, son classement en zone A est cohérent.	
N° 264 (Web)	
Cf N° 151 (Web)	
N° 265 (Web)	Il est demandé ici d'assouplir les règles d'urbanisme pour les communes rurales, elles doivent pouvoir être en mesure plus de terrains pour y installer des nouvelles familles. Ceci conditionne la vie des communes de leurs commerces, des activités et des services.
CA commentera et fera d'éventuelles propositions.	
Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés. Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).	
N° 266 (Web) **Anonyme**	Il est demandé ici de libérer plus d'espaces constructibles dans les communes périphériques de Cholet afin de donner aux familles la possibilité de s'installer et de conserver le dynamisme de ces communes. Le logement ne doit pas être concentré à Cholet.

CA commentera et proposera d'éventuelles améliorations.

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.
Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 267 (Web) **Mme Carpentier**	Le mauvais état des STEP bloque le développement des communes concernées. A cela s'ajoute trop de rigueur sur les règles d'urbanisme, elles doivent être assouplies pour offrir plus d'espaces constructibles et permettre aux communes rurales de se développer.

CA commentera et proposera d'éventuelles améliorations.

Il n'existe pas de station d'épuration non opérationnelles ou hors service sur le territoire de Cholet Agglomération. Sur 33 systèmes d'assainissement, 23 systèmes sont conformes et 10 ont été jugés non conformes en 2024 mais ces non-conformités ne relèvent pas systématiquement de performances dégradées. Un système peut être caractérisé de "non-conforme" pour des raisons administrative ou réglementaire, technique ou de performance et structurelle (objectifs réglementaires fixés par la Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines – DERU 91/271/CEE, transposée dans le Code de l'environnement).
Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des

problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.
Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.
Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.
Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 268 (Web) **Coron**	Monsieur de X est sur le point d'acheter la propriété incluse dans l'OAP D6 à Coron. Il constate que le seul accès prévu pour cette OAP consiste à séparer la maison principale de ses dépendances et que ces dernières ne sont pas incluses dans l'OAP. Selon lui, la parcelle est ainsi enclavée et il demande le retrait de la parcelle 884 de cette OAP.

CA se prononcera sur la situation de l'accès à cette OAP et sur la recevabilité de la demande pour en exclure la parcelle 884.

Le périmètre de l'OAP sera ajusté de manière à intégrer les dépendances actuellement situées en dehors du périmètre, sur la partie sud de la parcelle 884. Cette évolution permettra d'examiner leur potentiel de réinvestissement à des fins d'habitat et d'adapter le principe d'accès, en le positionnant sur l'entrée existante.
La modification de l'OAP permettra également d'assurer la desserte du fond de parcelle sans démolition des bâtiments existants, tout en autorisant une densification compatible à l'objectif minimal de 15 logements à l'hectare.
Enfin, un projet portant sur les bâtiments actuels pourra être étudié dans le cadre d'une réflexion globale de réaménagement de la parcelle.

N° 269 (Web)	Madame X demande que le PLUi-H offre plus de terrains constructibles et de logements dans les communes rurales, c'est la seule solution pour conserver la vitalité de ces communes.

CA commentera et proposera d'éventuelles mesures.

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi,

les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.
Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 270 (Web)	Il demandé que le PLUi-H développe plus l'offre de terrains constructibles et de logements dans les communes rurales, c'est la seule solution pour conserver la vie dans ces communes (commerces, artisans, écoles...)

CA commentera et proposera d'éventuelles mesures.

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.
Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 271 (Web) **Anonyme**	La personne déplore fortement la situation des stations d'épuration qui bloque le développement de certaines communes, elle y voit une certaine incompétence de l'administration.

CA pourra commenter.

Il n'existe pas de station d'épuration non opérationnelles ou hors service sur le territoire de Cholet Agglomération. Sur 33 systèmes d'assainissement, 23 systèmes sont conformes et 10 ont été jugés non conformes en 2024 mais ces non-conformités ne relèvent pas systématiquement de performances dégradées. Un système peut être caractérisé de "non-conforme" pour des raisons administrative ou réglementaire, technique ou de performance et structurelle (objectifs réglementaires fixés par la Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines – DERU 91/271/CEE, transposée dans le Code de l'environnement).

Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.

Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :

- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.

Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.

Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 272 (Web) **La Séguinière**	

Cf N° 286 (Web)

N° 273 (Web) **Tigné**	Cette contribution signée par une trentaine de propriétaires et de riverains de l'OAP D1 à Tigné, s'oppose à cette OAP et défend la protection de l'exploitation de l'EARL Thomas située à proximité. Il est demandé le retrait de plusieurs parcelles de cette OAP.

CA commentera et se positionnera par rapport à la demande de modification de l'OAP.

L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas l'OAP. Néanmoins, compte tenu des différentes remarques exprimées sur ce secteur — en particulier celles relatives à la préservation de l'exploitation de l'EARL Thomas situé au nord — Cholet Agglomération fera évoluer l'OAP en supprimant le principe d'accès et de sortie initialement prévu sur les parcelles A 573, A 574, A 575 et C 154.
À la place, un espace paysager et de détente sera inscrit.
En complément, une coquille sera corrigée : le périmètre de l'OAP sera ajusté légèrement sur les parcelles C 32 et C 144 afin d'assurer une cohérence entre les limites cadastrales et le contour de l'OAP.

N° 274 (Web) **Le May-sur-Èvre**	Monsieur X et madame X sont propriétaires d'une grange située au 1, lieu-dit "Les Bretèches" sur la commune du May-sur-Èvre. Ayant pour projet une habitation dans cette grange, ils demandent un changement de destination.

CA analysera la demande et statuera.

Après vérification, la demande de changement de destination formulée ne peut être acceptée en raison de la présence d'une exploitation agricole à moins de 100 mètres du bâtiment concerné. En effet, le règlement prévoit l'impossibilité d'identifier un bâtiment comme pouvant changer de destination lorsqu'il se situe à une distance inférieure à 100 mètres d'une exploitation agricole en activité.

N° 275 (Web) **Coron**	Monsieur X s'étonne que le classement EBC attribué à plusieurs de ses parcelles dans la PLU de Coron ait disparu. Il précise la valeur des boisements et de quelques spécimens remarquables, il demande à conserver le classement initial et la protection de plusieurs haies. Quatre parcelles sont boisées et deux ont des haies à conserver.

CA répondra avec précision aux demandes pour les 6 parcelles citées.

Les EBC seront intégrés au plan de zonage avant l'approbation du PLUi-H.
Les parcelles comportant les haies sont classées en zone A, ce qui limite fortement l'urbanisation sur ces secteurs.
Les inventaires communaux des haies ont été réalisés selon une méthode concertée et partagée. Ils ont été validés par un comité de pilotage réunissant Cholet Agglomération, les communes, la Chambre d'Agriculture, la DDT de Maine-et-Loire les CLE concernées et des représentants du SAGE, puis confrontés aux connaissances locales dans le cadre de groupes de travail (élus, agriculteurs, associations environnementales, usagers, experts locaux).
Les haies recensées ont ensuite fait l'objet d'une hiérarchisation en cinq niveaux d'enjeux (de très faible à très fort), intégrant à la fois leur fonctionnalité hydraulique et leur fonctionnalité écologique.

L'inventaire fait apparaître un linéaire d'environ 5 151 km de haies, soit une densité de 66 ml/ha à l'échelle de Cholet Agglomération.
Dans ce cadre, et bien que l'ensemble du bocage contribue à la qualité paysagère et écologique du territoire, Cholet Agglomération a choisi de protéger prioritairement les haies présentant les enjeux hydrauliques et/ou écologiques les plus forts, conformément aux objectifs du PLUi-H.

N° 276 (Web) **Anonyme Maulévrier**	Le déposant s'étonne que le projet d'un ensemble collectif de 51 logements à la place de l'ancienne usine Cailleton ne fasse pas l'objet d'une OAP. Il s'étonne d'une densification importante sur Maulévrier.

CA commentera et expliquera les choix du PLUi-H

L'autorisation d'urbanisme relative à la réhabilitation de la friche Cailleton ayant déjà été délivrée, il n'y avait effectivement aucun intérêt à inscrire une OAP au sein de ce secteur.
La commune de Maulévrier dispose d'un important potentiel de gisements fonciers en enveloppe urbaine. C'est ainsi que 9 secteurs d'OAP en densification de l'enveloppe urbaine ont effectivement été identifiés sur le territoire communal, pour un total de 4,35 ha. Bien que les problématiques d'assainissement qui ont contraint le développement de l'habitat depuis 2017 génèrent un besoin non négligeable de logements à court terme, il parait peu probable que l'ensemble de ces secteurs soient mobilisés au cours de la durée de vie du PLUi-H. Si tel est néanmoins le cas, considérant la nécessité d'assurer une gestion économe du foncier, l'identification de ces secteurs d'OAP permettra de s'assurer du respect d'un nombre minimal de logements à produire au sein de ces espaces libres ou peu utilisés.

N° 277 (Web) **Anonyme** **Maulévrier**	Le déposant formule une remarque sur l'OAP E3 à Maulévrier. Le zonage est en 1AUH au lieu d'être en 1AUE (zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme à vocation principale d'équipements et de loisirs).

CA vérifiera et rectifiera si nécessaire.

Le zonage 1AUH n'empêche pas la réalisation d'un équipement, conformément aux orientations prévues dans l'OAP : ce type de projet est autorisé en zone 1AUH.
Toutefois, afin de renforcer la lisibilité du document, le secteur correspondant sera reclassé en zone 1AUE, plus cohérente avec la vocation d'équipement identifiée dans l'OAP.

N° 278 (Web) **Anonyme** **Mazières-en-Mauges**	Le contributeur s'interroge sur le fait que sur l'OAP en extension de Mazières-en-Mauges E2 les équipements envisagés sont déjà réalisés.

CA répondre à cette interrogation.

Ces deux équipements figurent dans l'OAP car la conception de l'OAP est intervenue juste avant le lancement des travaux. Leur présence ne constitue pas une erreur : elle permet au contraire d'appréhender l'aménagement du secteur dans sa globalité et d'assurer une cohérence d'ensemble.
Par ailleurs, ces projets ayant été réalisés après le 1er janvier 2021, ils relèvent de la consommation d'espace. À ce titre, aucun basculement d'hectares ne peut être envisagé.

N° 279 (Web) **Anonyme** **La Séguinière**	Le contributeur questionne au sujet de l'OAP E3 sur la commune de La Séguinière. En lien avec la topographie du lieu, il interroge le raccordement assainissement et le risque de refoulement.

	Par ailleurs, il signale que la liaison douce à l'est n'existe pas.
CA analysera et statuera	
Le raccordement au réseau d'assainissement peut s'effectuer en gravitaire ou au moyen d'un dispositif de refoulement. Le recours à un refoulement, lorsqu'il est nécessaire, ne remet pas en cause le zonage en AC, qui ne dépend pas des solutions techniques propres à chaque parcelle. Dans le cas présent, le raccordement est estimé possible par la mise en place d'un poste de refoulement à l'extrémité nord-ouest de la zone.	
N° 280 (Web) **Cholet**	
Cf RC1	
N° 281 (Web)	M. X gérant du Groupement Forestier du Chêne Landry, fait part de 3 risques liés au futur lotissement identifié en 2 AUh proche du Bois Lavau : 1. Le projet de lotissement risque de modifier le niveau de la nappe phréatique, menaçant la forêt voisine de châtaigniers, espèce fragile et sensible aux changements climatiques, 2. Les arbres en lisière protègent le bois, mais leur proximité avec des habitations créerait des dangers (chutes d'arbres, branches). Il faudrait une bande de sécurité équivalente à la hauteur des arbres entre forêt et lotissement, ou envisager d'autres solutions, 3. La forêt abrite une faune sauvage régulée par la chasse. La présence d'habitations rendrait cette chasse dangereuse ou impossible, risquant une surpopulation animale.
CA examinera cette demande et apportera une réponse à ces 3 remarques.	
L'OAP n'a pas pour objet de définir des prescriptions concernant la gestion des arbres situés sur une parcelle voisine ; elle vise en revanche à préserver les haies en périphérie du site pour maintenir un cadre paysager de qualité. L'ajout d'une servitude de protection en limite de haie n'est donc pas retenu, mais cette question pourra être examinée ultérieurement, lorsque le projet sera plus avancé sur le plan opérationnel. Par ailleurs, l'urbanisation de ce secteur, classé en 2AU, ne pourra intervenir qu'après modification du PLUi-H et réalisation d'une enquête publique. Enfin, le PLUi-H n'a pas vocation à encadrer les périmètres ou autorisations de chasse. Cholet Agglomération prend néanmoins note de cette information. Concernant les effets potentiels du projet d'urbanisation sur le niveau de nappe et sur l'hydrologie du secteur, il est rappelé que les réseaux d'assainissement à réaliser devront être entièrement étanches, conformément aux prescriptions réglementaires. Ils ne peuvent donc ni drainer la nappe, ni provoquer de remontées d'eau. En matière d'eaux pluviales, le PLUi-H impose dans son zonage des eaux pluviales la Gestion des Eaux à l'Infiltration à la Parcelle (GIEP). Cette obligation vise précisément à maintenir l'eau au plus près de son point de chute, à limiter les ruissellements et à éviter toute modification artificielle du régime hydrologique local, y compris pour les milieux naturels voisins. Les éventuels impacts hydrauliques seront par ailleurs examinés à l'échelle du projet d'aménagement (lotissement), lors des études techniques et réglementaires qui s'imposeront au maître d'ouvrage. À ce	

stade, rien dans le zonage d'assainissement ou le zonage pluvial du PLUi-H ne permet d'identifier un risque particulier pour le massif forestier.	
N° 282 (Web) **Cholet**	Monsieur et Madame X demande une révision du zonage concernant le périmètre de protection des monuments historiques. Leur propriété se situe dans ce périmètre, sans aucune co-visibilité, ni lien architectural ou patrimonial direct entre leur bien et la cathédrale de la ville. Ils considèrent que ce classement entraîne pour eux des contraintes techniques et financières importantes pour des travaux sans impact sur le patrimoine environnant.
CA commentera et se positionnera par rapport à cette demande.	
Le PLUi-H n'a pas pour objet d'ajuster ces éléments, issus d'un document de planification distinct, lequel sera annexé au PLUi-H. Cholet Agglomération prend note de cette observation et examinera les possibilités d'évolution du Site Patrimonial Remarquable (SPR) lors d'une future procédure de modification.	
N° 283 (Web)	
Cf RC1	
N° 284 (Web) **Cholet**	Monsieur X gérant du Groupement Forestier du Chêne Landry, fait part de 3 risques liés au futur lotissement identifié en 2 AUh proche du Bois Lavau : 1. Le projet de lotissement risque de modifier le niveau de la nappe phréatique, menaçant la forêt voisine de châtaigniers, espèce fragile et sensible aux changements climatiques, 2. Les arbres en lisière protègent le bois, mais leur proximité avec des habitations créerait des dangers (chutes d'arbres, branches). Il faudrait une bande de sécurité équivalente à la hauteur des arbres entre forêt et lotissement, ou envisager d'autres solutions, 3. La forêt abrite une faune sauvage régulée par la chasse. La présence d'habitations rendrait cette chasse dangereuse ou impossible, risquant une surpopulation animale.
CA examinera cette demande et apportera une réponse à ces 3 remarques.	
L'OAP n'a pas pour objet de définir des prescriptions concernant la gestion des arbres situés sur une parcelle voisine ; elle vise en revanche à préserver les haies en périphérie du site pour maintenir un cadre paysager de qualité. L'ajout d'une servitude de protection en limite de haie n'est donc pas retenu, mais cette question pourra être examinée ultérieurement, lorsque le projet sera plus avancé sur le plan opérationnel. Par ailleurs, l'urbanisation de ce secteur, classé en 2AU, ne pourra intervenir qu'après modification du PLUi-H et réalisation d'une enquête publique. Enfin, le PLUi-H n'a pas vocation à encadrer les périmètres ou autorisations de chasse. Cholet Agglomération prend néanmoins note de cette information. Concernant les effets potentiels du projet d'urbanisation sur le niveau de nappe et sur l'hydrologie du	

secteur, il est rappelé que les réseaux d'assainissement à réaliser devront être entièrement étanches, conformément aux prescriptions réglementaires. Ils ne peuvent donc ni drainer la nappe, ni provoquer de remontées d'eau.
En matière d'eaux pluviales, le PLUi-H impose dans son zonage des eaux pluviales la Gestion des Eaux à l'Infiltration à la Parcelle (GIEP). Cette obligation vise précisément à maintenir l'eau au plus près de son point de chute, à limiter les ruissellements et à éviter toute modification artificielle du régime hydrologique local, y compris pour les milieux naturels voisins.
Les éventuels impacts hydrauliques seront par ailleurs examinés à l'échelle du projet d'aménagement (lotissement), lors des études techniques et réglementaires qui s'imposeront au maître d'ouvrage. À ce stade, rien dans le zonage d'assainissement ou le zonage pluvial du PLUi-H ne permet d'identifier un risque particulier pour le massif forestier.

N° 285 (Web) **La Séguinière**	
Cf N° 286 (Web)	
N° 286 (Web) **La Séguinière**	Monsieur X, au nom de l'indivision Gaillard,sur la commune de La Séguinière, demande que les parcelles 332 et 1373 soient reclassées en 1 AUh au lieu d'un zonage A

CA analysera la demande et statuera

Le zonage du PLUi-H repose sur l'occupation réelle du sol. Les terrains mentionnés n'étant pas urbanisés, ils ne peuvent être classés autrement qu'en zone agricole.
Par ailleurs, Cholet Agglomération, en concertation avec les communes, a identifié des secteurs d'extension qui ont fait l'objet d'études préalables avant leur sélection. Ces analyses, notamment environnementales, ne peuvent pas être menées sur ce site dans les délais précédant l'approbation du PLUi-H.
En outre, les zones d'extension correspondent également à une consommation d'espace précisément calibrée pour chaque commune.
Ainsi, reclasser ces parcelles, non expertisées, notamment au regard des zones humides, générerait une consommation d'espace supplémentaire non anticipée à l'échelle intercommunale, ce qui n'est pas envisageable.

N° 287 (Web) **Cernusson**	Cette contribution remplace la contribution 137. *Monsieur et Madame X sont voisins de l'OAP CER E3 à Cernusson. Ils demandent de reconsidérer le bornage entre leur parcelle et celle de l'OAP, ils signalent que la haie mentionnée n'existe pas mais demandent à ce qu'elle soit ecréée sur l'OAP, ils demandent enfin que les constructions soient éloignées de 5 à 10m de leur propriété.*

CA examinera et répondra sur les demandes exprimées.

Cholet Agglomération a bien connaissance du fait que les aménagements extérieurs de l'habitation de M. et Mme X dépassent nettement sur l'unité foncière qui fait l'objet de cette OAP. Le périmètre de l'OAP tient compte de cette réalité physique du terrain, excluant la partie déjà aménagée pour l'habitation du périmètre du projet. Cholet Agglomération sera ouvert à la possibilité de diviser ce terrain et céder la partie utilisée par M. et Mme X.

S'agissant de la haie identifiée en bordure de propriété, une actualisation sera apportée : la mention actuelle sera supprimée et remplacée par « frange paysagère à créer », afin de correspondre à la situation réelle.
Cette frange paysagère contribuera à atténuer les nuisances visuelles et sonores ; elle imposera également un recul de l'implantation des constructions de 5m par rapport à cette future limite séparative.

N° 288 (Web) **Yzernay**	*Cette demande manque de précision pour pouvoir être instruite.*
N° 289 (Web) **Maulévrier**	Monsieur X fait part d'un courrier du 25 septembre 2025 lui notifiant un refus sur une demande de changement de destination concernant la grange située au lieu-dit « La Roche » à Maulévrier cadastrée n° 329. Ce refus est lié à la présence de bâtiment agricole à moins de 100 m. Monsieur X demande un réexamen de cette décision considérant que le bâtiment agricole mentionné ne fait plus l'objet d'une activité d'exploitation d'élevage.

CA étudiera cette nouvelle demande et statuera.

Après vérification, la demande de changement de destination formulée ne peut être acceptée en raison de la présence d'une exploitation agricole à moins de 100 mètres du bâtiment concerné. En effet, le règlement prévoit l'impossibilité d'identifier un bâtiment comme pouvant changer de destination lorsqu'il se situe à une distance inférieure à 100 mètres d'une exploitation agricole en activité. En effet, la mairie de Maulévrier a confirmé l'usage du bâtiment comme lieu de stockage de foin.

N° 290 (Web) **Anonyme**	

Cf N° 188 (Web)

N° 291 (Web) **Anonyme** **Nueil-sur-Layon**	La contribution montre que la densité attendue ne semble pas être respectée sur le projet d'aménagement de l'OAP D1 à Nueil-sur-Layon.

CA commentera l'observation et expliquera si des mesures correctives sont prévues et si oui lesquelles ?

Le découpage parcellaire ne traduit pas nécessairement la construction de maisons individuelles. Il peut aussi accueillir de l'habitat intermédiaire regroupé sur une ou plusieurs parcelles cadastrales, notamment dans le cadre de la réalisation de logements sociaux, comme le prévoit l'OAP.

N° 292 (Web)	

Cf N° 293 (Web)

N° 293 (Web) **Anonyme** **Saint-Paul-du-Bois**	La contribution n'amène pas à une question particulière
N° 294 (Web) **Anonyme** **La Plaine**	
Cf N° 296 (Web)	
N° 295 (Web) **Anonyme** **La Plaine**	
Cf N° 296 (Web)	
N° 296 (Web) **Anonyme** **La Plaine**	Le contributeur fait remarquer que l'OAP E3 sur la commune de la Plaine est 100 % en zone humide.
CA justifiera ce choix et présentera le modèle ERC retenu.	
Au regard de la forte présence de zones humides sur l'OAP de la commune et des avis exprimés par les Personnes Publiques Associées, Cholet Agglomération examinera la possibilité de repositionner l'OAP sur un secteur plus adapté, permettant l'application de la séquence ERC. Par ailleurs, toute ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU nécessite une procédure d'ouverture à l'urbanisation. Elle doit, à ce titre, être soumise à l'avis des Personnes Publiques Associées ainsi qu'à la consultation du public dans le cadre d'une enquête publique.	
N° 297 (Web)	
Cf RC1	
N° 298 (Web)	Le contributeur note un changement de zonage. La parcelle numéro 0663 est passée de constructible à inconstructible. Il remarque également un problème concernant des futurs travaux concernant le passage de canalisations d'eau usées. Il souhaite que cette parcelle reste constructible est demande à avoir une réponse sur les travaux à venir concernant les travaux d'assainissement en lien avec cette parcelle. Cette demande est imprécise, il manque le nom de la commune concernée pour pouvoir être instruite.

Le zonage du PLUi-H se base sur l'occupation réelle du sol. En ce sens, la parcelle D 663, n'étant pas urbanisée, ne peut pas être considérée comme une zone U. Cholet Agglomération n'apportera donc pas de modification de zonage sur cette parcelle.
Par ailleurs, les secteurs d'extension ont été définis au niveau communal et ne peuvent être complétés. La consommation foncière à l'échelle de l'Agglomération a été définie et est compatible avec la loi Climat et Résilience, qui vise à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Néanmoins, dans le cadre des études à mener pour identifier des secteurs complémentaires, au regard de l'impact des zones humides présentes sur les OAP de la commune de La Plaine, Cholet Agglomération étudiera la possibilité d'urbaniser ce secteur dans le cadre d'une modification ultérieure. Des études environnementales pourront être engagées après l'approbation du PLUi-H.
Enfin, le zonage du PLUi-H n'est pas corrélé aux travaux envisagés sur le terrain concernant les canalisations d'eaux usées.
En ce qui concerne exclusivement le zonage d'assainissement, le classement d'une parcelle en zone AC (assainissement collectif) ou ANC (assainissement non collectif) est totalement indépendant de l'existence éventuelle d'une servitude de passage de canalisation : la présence ou la création d'un ouvrage d'assainissement n'a aucune incidence sur le classement réglementaire de la parcelle au regard du zonage assainissement.
Les questions relatives aux documents à signer ou à la détermination de l'interlocuteur compétent relèvent d'autres procédures que le zonage d'assainissement et ne sont donc pas du ressort de la présente réponse.

N° 299 (Web) **Anonyme**	Le déposant note qu'une partie de l'AFPA de Cholet au Bois d'Ouin a été zoné UBh. L'AFPA est un équipement qui doit être classé en totalité en zone UE.

CA vérifiera et corrigera si nécessaire.

Il s'agit d'une coquille. Cholet Agglomération procédera à la correction du zonage du site de l'AFPA, aujourd'hui classé en UBh, afin de l'harmoniser avec le zonage appliqué à l'ensemble de l'équipement.

N° 300 (Web) **Anonyme**	

Cf N° 152 (Web)

N° 301 (Web) **Anonyme**	Il est demandé une répartition plus équitable des terrains constructibles entre Cholet et les communes. Le développement et le dynamisme des communes nécessitent plus de souplesse dans les règlements du PLUi-H

CA commentera.

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales

pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.
Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 302 (Web) **Anonyme**	Il est demandé que l'Agglomération fasse le nécessaire rapidement pour remettre à hauteur les STEP défaillantes.

CA commentera.

Il n'existe pas de station d'épuration non opérationnelles ou hors service sur le territoire de Cholet Agglomération. Sur 33 systèmes d'assainissement, 23 systèmes sont conformes et 10 ont été jugés non conformes en 2024 mais ces non-conformités ne relèvent pas systématiquement de performances dégradées. Un système peut être caractérisé de "non-conforme" pour des raisons administrative ou réglementaire, technique ou de performance et structurelle (objectifs réglementaires fixés par la Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines – DERU 91/271/CEE, transposée dans le Code de l'environnement).
Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.
Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.

Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.
Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 303 (Web)	Il est demandé une répartition plus équitable des terrains constructibles entre Cholet et les communes. Le développement et le dynamisme des communes nécessitent plus de souplesse dans les règlements du PLUi-H.

CA commentera.

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.
Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 304 (Web)	La contributrice déplore le mauvais état des STEP qui bloque le développement des communes, elle y voit une défaillance de l'agglomération.

CA expliquera les causes de cette situation et fournira le calendrier des remises en conformité des STEP concernées.

Il n'existe pas de station d'épuration non opérationnelles ou hors service sur le territoire de Cholet Agglomération. Sur 33 systèmes d'assainissement, 23 systèmes sont conformes et 10 ont été jugés non conformes en 2024 mais ces non-conformités ne relèvent pas systématiquement de performances dégradées. Un système peut être caractérisé de "non-conforme" pour des raisons administrative ou réglementaire, technique ou de performance et structurelle (objectifs réglementaires fixés par la Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines – DERU 91/271/CEE, transposée dans le Code de l'environnement).

Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.
Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.
Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.
Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 305 (Web)	Cette contribution manque d'information pour être instruite.
N° 306 (Web)	Monsieur et Madame X précisent les activités prévues au sein du STECAL AT5 CLE 02, le projet d'une salle de spectacle pouvant accueillir 100 personnes va nécessiter une modification du règlement écrit. Un raccordement au réseau communal est à prévoir.

CA se positionnera sur la nouvelle activité et sur la demande de modification du règlement.

La Haute Coudraie est bien zonée en assainissement collectif au zonage d'assainissement mais une erreur s'est glissée sur le tracé du contour qui doit bien intégrer la parcelle B429, actuellement raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le contour du zonage va être corrigé pour l'intégrer.

N° 307 (Web) **Toutlemonde**	

Cf contributions N°216 (Web) et N° 207 (Web)

N° 308 (Web) **Anonyme**	
Cf RC1	
N° 309 (Web)	
Cf RC1	
N° 310 (Web) **Anonyme**	
Cf RC1	
N° 311 (Web) **Anonyme**	
Cf RC1	
N° 312 (Web)	
Cf RC1	
N° 313 (Web) **Tigné**	Monsieur et Madame X demandent que leur parcelle ZD 95 sur la commune de Tigné reste en zone constructible comme elle l'était dans le PLU précédent de cette commune.
Cf. RLHL 2	
Le zonage du PLUi-H est fondé sur l'occupation réelle du sol. La parcelle ZD 95 n'étant pas urbanisé, celle-ci ne peut être identifié en zone constructible. En outre, les objectifs de consommation d'espace et de développement résidentiel projeté dans le PADD du PLUi-H ne permettent aucune extension supplémentaire pour la commune de Lys-Haut-Layon. Cholet Agglomération n'apportera donc pas de modification de zonage sur ce site.	
N° 314 (Web) **Vihiers**	Monsieur X fourni une analyse approfondie du PLUi-H sur la commune de Vihiers. Il formule des remarques et des propositions pour les OAP VIH D1 ; D2 ; D4 ; D5 ; D7 ; D8 et HIL D4 & D5. Il propose aussi de rendre constructible plusieurs parcelles disponibles. Il démontre par ailleurs que la densité imposée aux communes de Lys-Haut-Layon est trop importante corrélativement au reste du territoire. Globalement le PLUi-H ne lui semble pas abouti.

CA répondra aux remarques formulées sur chacune des OAP citées, commentera et justifiera la densité retenue pour Lys-Haut-Layon, et se prononcera sur les parcelles proposées pour devenir constructibles.

- OAP VIH D1 : Il s'agit d'une coquille. Cholet Agglomération procédera à une correction afin de classer ce secteur en zone UB, adaptée au développement de l'habitat et permettant également l'implantation d'équipements. Un zonage 1AUH n'est pas envisageable, le secteur étant déjà urbanisé. La mise à jour du zonage UB pour les parties dédiées à l'habitat et aux équipements sera effectuée avant l'approbation du PLUi-H.
En complément, la zone non représentée graphiquement dans l'OAP correspond aux principes d'accès : ceux-ci seront eux aussi reclassés en UB lors de l'approbation du PLUi-H.
- OAP VIH D2 : Le parc présente un intérêt majeur, notamment pour contribuer à la réduction des îlots de chaleur. Il est donc proposé de faire évoluer l'OAP afin de renforcer la préservation et la valorisation des espaces verts présents sur le site, de manière à garantir que l'aménagement futur s'inscrive pleinement en cohérence avec la végétation existante. Aussi, L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. L'intégration du bâti de la Boule d'Or devra être prise en compte dans le réaménagement global du site.
- OAP VIH D4 : L'OAP définit des principes d'aménagement destinés à encadrer la mise en place d'un projet sur la durée de vie du PLUi-H.
Dans un contexte de raréfaction du foncier, plusieurs secteurs en densification peuvent être amenés à évoluer afin d'accueillir de futurs réaménagements.
Cholet Agglomération rappelle que les OAP relèvent du principe de compatibilité, et non de conformité comme le sont le zonage et le règlement écrit. Cette distinction offre une plus grande souplesse pour la conception des projets, tant que l'esprit général et les objectifs fixés par l'OAP sont respectés. Cela vaut également pour la question du stationnement en sous-sol : aucune obligation n'est imposée par l'OAP.
Ainsi, tout projet sur ces parcelles devra être compatible avec les orientations définies, permettant la réalisation de projets unitaires tout en préservant la philosophie globale de l'OAP tout en étant conforme avec les règlement écrit ou graphique et la vocation UB de la zone.
- OAP VIH D5 : La création d'une OAP ne signifie en aucun cas la destruction de l'ensemble des éléments présents dans son périmètre. Elle permet simplement d'anticiper, en cas de cession du terrain à un porteur de projet public ou privé, le maintien de principes d'aménagement qui devront être respectés lorsqu'un projet sera défini.
Par ailleurs, les Personnes Publiques Associées ont souligné, dans leurs avis, la faible densité de logements à l'hectare observée sur plusieurs OAP de l'Agglomération, en comparaison avec des territoires similaires. Une remise en question de ces densités de logement n'a pas lieu d'être. La densité retenue de 25 logements/ha conduirait ici à la création de 7 logements minimum, un volume qui n'apparaît absolument pas disproportionné au regard des objectifs fixés et du périmètre de l'OAP. En conséquence, Cholet Agglomération ne modifiera pas cette OAP.
- OAP VIH D7 : Cholet Agglomération ne peut que rappeler les éléments mentionnés ci-dessus pour répondre aux remarques formulées concernant cette OAP.
- OAP VIH D8 : L'ensemble des éléments exposés ci-dessus constitue la réponse apportée par Cholet Agglomération concernant cette OAP.
- OAP HIL D4 : Il s'agit d'une coquille. Cholet Agglomération apportera la correction nécessaire avant l'approbation du PLUi-H.
- OAP HIL D5 : L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre les principes

d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas cette OAP. Les arbres identifiés dans l'OAP comme « à conserver si possible » pourront être préservés et valorisés lors de la mise en œuvre d'un projet futur.
- Parcelle 92 – La Fromagerie : Cholet Agglomération prend note de la remarque et examinera cette possibilité d'évolution de zonage dans le cadre d'une future procédure de modification du PLUi-H.
- Rue de l'ancienne gare : parcelles AE 192, 194, 197 : Cholet Agglomération prend note de la remarque et examinera cette possibilité d'évolution de zonage dans le cadre d'une future procédure de modification du PLUi-H.
- Densité imposée à Vihiers et ses communes déléguées : la qualification de Lys-Haut-Layon comme second pôle de l'Agglomération lui confère des "droits" (soutien à la création d'équipements communaux ou intercommunaux de haut standing, comme le complexe aquatique Lysséo, l'espace culturel André Guiblet ou encore la nouvelle déchetterie), mais aussi des "responsabilités", telles que la mise en oeuvre d'opérations d'habitat plus denses que dans les communes moins polarisantes (Bégrolles-en-Mauges, La Séguinière, etc.).

N° 315 (Web)	Il existe un manque de logements dans certaines communes, les logements sont trop concentrés sur Cholet. Il faut redonner du foncier constructible dans les communes, c'est une justice sociale. Les habitants sont contraints de se déplacer ce qui va à l'encontre de l'écologie.

CA commentera

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.
Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 316 (Web)	Il existe un crucial manque de logements dans certaines communes, les logements sont trop concentrés sur Cholet. Il faut redonner du foncier constructible dans les communes, c'est une justice sociale.

CA commentera

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.
Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 317 (Web) **Anonyme**	

Cf RC1

N° 318 (Web) **Anonyme**	

Cf RC1

N° 319 (Web)	Les défauts sur les STEP bloquent le développement des villages, leur remise en état s'impose afin de redonner vie et dynamisme des communes.

CA commentera

Il n'existe pas de station d'épuration non opérationnelles ou hors service sur le territoire de Cholet Agglomération. Sur 33 systèmes d'assainissement, 23 systèmes sont conformes et 10 ont été jugés non conformes en 2024 mais ces non-conformités ne relèvent pas systématiquement de performances dégradées. Un système peut être caractérisé de "non-conforme" pour des raisons administrative ou réglementaire, technique ou de performance et structurelle (objectifs réglementaires fixés par la

Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines – DERU 91/271/CEE, transposée dans le Code de l'environnement).
Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.
Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité.
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages.
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet).
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.
Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.
Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 320 (Web)	Le PLUi-H devrait laisser plus de liberté vis à vis de la constructibilité des terrains. La contributrice voit les règles sur le foncier trop contraignantes ce qui contribue selon elle à une injustice sociale.

CA commentera cette déposition.

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du

territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.
Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 321 (Web) **Cholet**	
Cf RC1	
N° 322 (Web) **M. Landreau D.** **La Tessoualle**	Monsieur le Maire de La Tessoualle, note que plusieurs parcelles privées ont été vendues entre 2022 et 2024 à des particuliers en vue d'y construire des habitations. Ces parcelles zonées UCa sont désormais reclassés en zone A.
CA vérifiera, apportera une réponse et rectifiera si nécessaire.	
La phase d'enquête publique est réservée aux observations du public, les communes ayant préalablement disposé des 3 mois règlementaires (fin mai à fin août 2025) pour faire part de leur avis sur le projet de PLUi-H, ce que la commune de La Tessoualle a fait par délibération en date du 8 juillet 2025. Aussi, Cholet Agglomération ne donnera pas suite à cette observation.	
N° 323 (Web) **Cholet**	
Cf RC1	
N° 324 (Web) **M. Landreau D.** **La Tessoualle**	Monsieur le Maire de La Tessoualle, s'étonne de plusieurs changements de zonage sur des parcelles privées passant de Nde en UB.
CA vérifiera, apportera une réponse et rectifiera si nécessaire	
La phase d'enquête publique est réservée aux observations du public, les communes ayant préalablement disposé des 3 mois règlementaires (fin mai à fin août 2025) pour faire part de leur avis sur le projet de PLUi-H, ce que la commune de La Tessoualle a fait par délibération en date du 8 juillet 2025. Aussi, Cholet Agglomération ne donnera pas suite à cette observation.	
N° 325 (Web) **Cholet**	
Cf RC1	

N° 326 (Web) **Cholet**	Monsieur X - X constate des dysfonctionnements liés à la création de la ZAC du Cormier concernant le ruissellement des eaux et la pollution occasionnée aux puits à usage domestique.

CA commentera cette remarque.

Les difficultés signalées concernant la ZAC du Cormier relèvent d'aménagements existants. Elles peuvent être portées, pour information, au service assainissement et au service de gestion des eaux pluviales de Cholet Agglomération, qui pourront vérifier la conformité des ouvrages relevant de leur compétence.
S'agissant de la qualification du fossé ou de son éventuel classement en cours d'eau, cette détermination relève de la compétence de la DDT de Maine-et-Loire, seule habilitée à établir la cartographie officielle des cours d'eau.
Enfin, l'analyse d'éventuelles pollutions de puits incombe aux services de l'État chargés de la police de l'eau. Le PLUi-H, pour sa part, renforce la gestion raisonnée des eaux pluviales en imposant la GIEP (Gestion Intégrée des Eaux Pluviales) et la non-aggravation des écoulements pour les futurs aménagements. La contribution est donc hors champ du zonage des eaux pluviales.

N° 327 (Web) **Anonyme**	

Cf RC1

N° 328 (Web)	La Sté Bouchet Yzernay intervient pour demander des modifications du PLUi-H sur trois sites : 1 - Sur le site de la carrière de la Perrière à Saint-Hilaire-du-Bois, il est demandé d'adapter le règlement graphique pour correspondre au projet autorisé, le STECAL AY9 peut être supprimé. Pour le règlement écrit, il est demandé d'ajouter l'activité de recyclage de déchets inertes, la possibilité d'araser les haies et d'augmenter à 75 % l'emprise au sol des constructions pour le STECAL AY1. 2- Instaurer un STECAL AY9 dédié aux ISDI sur la commune de Lys-Haut-Layon sur le site de la Chaussée. 3- Instaurer un STECAL AY1 sur le site de la SEVRIE aux Cerqueux pour correspondre à la plateforme de recyclage des déchets inertes actuellement exploitée et déclarée au titre des ICPE.

CA répondra dans le détail sur toutes les demandes exposées sur le sujet 1, et se positionnera sur la prise en compte de 2 nouveaux STECAL en réponse aux sujets 2 & 3.

1 - Une dérogation à l'interdiction de suppression des haies sera ajoutée au dossier d'approbation du PLUi-H, afin d'autoriser leur destruction lorsqu'elles sont situées au cœur d'un périmètre identifié en tant qu'ISDI, et sous réserve d'y appliquer la séquence ERC. L'ajout de l'activité de recyclage des déchets inertes dans le règlement écrit du STECAL AY1 ne sera pas nécessaire, puisque l'activité de recyclage est d'ores et déjà autorisée. En outre, le périmètre de la carrière sera ajusté pour correspondre à l'emprise effective de celle-ci. Il est à noter que cette évolution n'aura strictement aucune conséquence en matière de consommation foncière, puisque que dans 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, il est indiqué *"qu'en raison de leur réversibilité, les secteurs d'exploitation des carrières et de mines n'ont pas vocation à être considérés comme de la consommation d'ENAF (effective ou planifiée). Ainsi l'ouverture de carrières ou de mines n'est pas considérée comme de la consommation d'ENAF"*. Enfin, l'emprise au sol des constructions sera augmentée pour les STECAL AY1.
1 / 2 - Le STECAL AY9 relatif à l'ISDI Bouchet TP à Lys-Haut-Layon a effectivement été incorrectement localisé dans le dossier d'arrêt du PLUi-H et sera déplacé au lieu-dit La Chaussée.
3 - Un STECAL AY1 sera ajouté sur le site de la Sèvrie aux Cerqueux, afin de permettre la poursuite de l'activité de recyclage des déchets inertes de la plateforme existante.

N° 329 (Web) **Cholet**	
Cf RC1	
N° 330 (Web) **Anonyme**	Le contributeur constate des oublis dans le document du PLUi-H et un manque d'information des propriétaires concernés par les OAP. Il considère que si ce document est validé en l'état, une révision devra s'imposer dans la foulée.

CA commentera.

La plupart des propriétaires de parcelles intégrées dans les OAP ont d'ores et déjà été prévenus par les communes de Cholet Agglomération. Par ailleurs, le PLUi-H sera un document vivant qui fera l'objet de modifications en fonction des besoins de développement du territoire et de l'évolution de la règlementation.

N° 331 (Web) **Cholet**	Monsieur X représentant l'HAD Mauges Bocage Choletais s'interroge sur plusieurs changements de zonage concernant leur siège 6, rue d'Austerlitz. Cette parcelle DK 0678 est en zone UH et elle passe en zone UYc, à l'identique les parcelles 226 et 228, dont l'HAD vient de faire l'acquisition, passent également en UYc, ce qui ne correspond pas à leur activité.

CA analysera cette demande et expliquera ce changement de zonage

Le zonage de la zone commerciale de périphérie a été élaboré en cohérence avec les orientations du SCoT et en adéquation avec les activités existantes. Ce périmètre a vocation à accueillir les activités commerciales, afin d'éviter leur dispersion au sein des zones économiques.
La demande formulée par la société créerait une rupture dans cette logique d'ensemble et remettrait en cause la cohérence du zonage commercial.
En conséquence, Cholet Agglomération ne modifiera pas le zonage sur ce secteur.

N° 332 (Web) **Cholet**	
Cf RC1	

N° 333 (Web)	
Cf RC1	
N° 334 (Web) **Anonyme** **Tigné**	La contribution déposée par les propriétaires de la parcelle 1831 située en proximité immédiate de l'OAP D1 à Tigné exprime son désaccord pour que de nouvelles constructions s'implantent prés de leur habitation. Ils informent avoir des projets d'aménagement d'un hangar située sur leur parcelle et d'achat de parcelles voisines.
CA examinera avec attention la demande et les projets vis à vis de l'OAP.	
L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas l'OAP. Néanmoins, compte tenu des différentes remarques exprimées sur ce secteur — en particulier celles relatives à la préservation de l'exploitation de l'EARL Thomas situé au nord — Cholet Agglomération fera évoluer l'OAP en supprimant le principe d'accès et de sortie initialement prévu sur les parcelles A 573, A 574, A 575 et C 154. À la place, un espace paysager et de détente sera inscrit. En complément, une coquille sera corrigée : le périmètre de l'OAP sera ajusté légèrement sur les parcelles C 32 et C 144 afin d'assurer une cohérence entre les limites cadastrales et le contour de l'OAP.	
N° 335 (Web) **Anonyme**	
Cf RC1	
N° 336 (Web)	
Cf RC1	
N° 337 (Web)	
Cf RC1	
N° 338 (Web) **Anonyme**	Le contributeur rejoint les observations de la contribution 314 concernant les OAP en densification. Il partage le fait que ces OAP incluent des terrains privés certains avec un bâti existant couteux à déconstruire et que le foncier ne se libérera pas sur la durée du PLUi-H.

	La commission trouve cette remarque importante sur le fond du PLUi-H.

CA commentera cette observation et développera sur le fond.

Le pétitionnaire indiquant partager l'observation n°314, voici la réponse apportée par Cholet Agglomération à celle-ci :

- OAP VIH D1 : Il s'agit d'une coquille. Cholet Agglomération procédera à une correction afin de classer ce secteur en zone UB, adaptée au développement de l'habitat et permettant également l'implantation d'équipements. Un zonage 1AUH n'est pas envisageable, le secteur étant déjà urbanisé. La mise à jour du zonage UB pour les parties dédiées à l'habitat et aux équipements sera effectuée avant l'approbation du PLUi-H.

En complément, la zone non représentée graphiquement dans l'OAP correspond aux principes d'accès : ceux-ci seront eux aussi reclassés en UB lors de l'approbation du PLUi-H.

- OAP VIH D2 : Le parc présente un intérêt majeur, notamment pour contribuer à la réduction des îlots de chaleur. Il est donc proposé de faire évoluer l'OAP afin de renforcer la préservation et la valorisation des espaces verts présents sur le site, de manière à garantir que l'aménagement futur s'inscrive pleinement en cohérence avec la végétation existante. Aussi, L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. L'intégration du bâti de la Boule d'Or devra être prise en compte dans le réaménagement global du site.
- OAP VIH D4 : L'OAP définit des principes d'aménagement destinés à encadrer la mise en place d'un projet sur la durée de vie du PLUi-H.

Dans un contexte de raréfaction du foncier, plusieurs secteurs en densification peuvent être amenés à évoluer afin d'accueillir de futurs réaménagements.

Cholet Agglomération rappelle que les OAP relèvent du principe de compatibilité, et non de conformité comme le sont le zonage et le règlement écrit. Cette distinction offre une plus grande souplesse pour la conception des projets, tant que l'esprit général et les objectifs fixés par l'OAP sont respectés. Cela vaut également pour la question du stationnement en sous-sol : aucune obligation n'est imposée par l'OAP.

Ainsi, tout projet sur ces parcelles devra être compatible avec les orientations définies, permettant la réalisation de projets unitaires tout en préservant la philosophie globale de l'OAP tout en étant conforme avec les règlement écrit ou graphique et la vocation UB de la zone.

- OAP VIH D5 : La création d'une OAP ne signifie en aucun cas la destruction de l'ensemble des éléments présents dans son périmètre. Elle permet simplement d'anticiper, en cas de cession du terrain à un porteur de projet public ou privé, le maintien de principes d'aménagement qui devront être respectés lorsqu'un projet sera défini.

Par ailleurs, les Personnes Publiques Associées ont souligné, dans leurs avis, la faible densité de logements à l'hectare observée sur plusieurs OAP de l'Agglomération, en comparaison avec des territoires similaires. Une remise en question de ces densités de logement n'a pas lieu d'être. La densité retenue de 25 logements/ha conduirait ici à la création de 7 logements minimum, un volume qui n'apparaît absolument pas disproportionné au regard des objectifs fixés et du périmètre de l'OAP. En conséquence, Cholet Agglomération ne modifiera pas cette OAP.

- OAP VIH D7 : Cholet Agglomération ne peut que rappeler les éléments mentionnés ci-dessus pour répondre aux remarques formulées concernant cette OAP.
- OAP VIH D8 : L'ensemble des éléments exposés ci-dessus constitue la réponse apportée par Cholet Agglomération concernant cette OAP.

- OAP HIL D4 : Il s'agit d'une coquille. Cholet Agglomération apportera la correction nécessaire avant l'approbation du PLUi-H.
- OAP HIL D5 : L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas cette OAP. Les arbres identifiés dans l'OAP comme « à conserver si possible » pourront être préservés et valorisés lors de la mise en œuvre d'un projet futur.
- Parcelle 92 – La Fromagerie : Cholet Agglomération prend note de la remarque et examinera cette possibilité d'évolution de zonage dans le cadre d'une future procédure de modification du PLUi-H.
- Rue de l'ancienne gare : parcelles AE 192, 194, 197 : Cholet Agglomération prend note de la remarque et examinera cette possibilité d'évolution de zonage dans le cadre d'une future procédure de modification du PLUi-H.
- Densité imposée à Vihiers et ses communes déléguées : la qualification de Lys-Haut-Layon comme second pôle de l'Agglomération lui confère des "droits" (soutien à la création d'équipements communaux ou intercommunaux de haut standing, comme le complexe aquatique Lysséo, l'espace culturel André Guiblet ou encore la nouvelle déchetterie), mais aussi des "responsabilités", telles que la mise en oeuvre d'opérations d'habitat plus denses que dans les communes moins polarisantes (Bégrolles-en-Mauges, La Séguinière, etc.).
- Enfin, il est à noter que les OAP ont été co-construites avec les 26 communes de Cholet Agglomération, lesquelles ont pour la plupart prévenu les propriétaires des parcelles impactées.

N° 339 (Web) **Tigné**	Monsieur Cogne habite une parcelle (146) qui est voisine de l'OAP D1 à Tigné, il refuse le projet de constructions proches de son habitation et demande la suppression de l'OAP D1.

CA se positionnera sur cette demande.

L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas l'OAP. Néanmoins, compte tenu des différentes remarques exprimées sur ce secteur — en particulier celles relatives à la préservation de l'exploitation de l'EARL Thomas situé au nord — Cholet Agglomération fera évoluer l'OAP en supprimant le principe d'accès et de sortie initialement prévu sur les parcelles A 573, A 574, A 575 et C 154.
À la place, un espace paysager et de détente sera inscrit.
En complément, une coquille sera corrigée : le périmètre de l'OAP sera ajusté légèrement sur les parcelles C 32 et C 144 afin d'assurer une cohérence entre les limites cadastrales et le contour de l'OAP.

N° 340 (Web) **Anonyme**	Le contributeur s'étonne du rattachement à Cholet Agglo des communes situées à l'Est du territoire car leur bassin de vie n'est pas le choletais mais le douessin. Il pense que la demande en logement dans ces communes restera faible et s'étonne des densités retenues en regard des densités retenues autour de Cholet.

CA commentera cette observation et justifiera son choix sur les densités.
Bien que rattaché administrativement à Cholet Agglomération, le secteur de Lys-Haut-Layon est effectivement à la fois à la croisée du Choletais et du Douessin/Saumurois. Sa qualification comme second pôle de l'Agglomération lui confère des "droits" (soutien à la création d'équipements communaux ou intercommunaux de haut standing, comme le complexe aquatique Lysséo, l'espace culturel André Guiblet ou encore la nouvelle déchetterie), mais aussi des "responsabilités", telles que la mise en oeuvre d'opérations d'habitat plus denses que dans les communes moins polarisantes de Cholet Agglomération (Bégrolles-en-Mauges, Trémentines, La Séguinière, etc.).

N° 341 (Web) **Chanteloup-les-Bois**	
Cf N° 152 (Web)	
N° 342 (Web)	Madame X s'étonne que le zonage Av ne concerne que certains vignobles classés AOC "Anjou Village " et "Coteaux du layon" et que l'appellation "Anjou" soit exclue. La commission note que cette remarque rejoint celle de l'INAO.
CA répondra à cette observation et justifiera le zonage retenu	
S'agissant d'une erreur, Cholet Agglomération rectifiera le zonage des parcelles concernées, afin que celles-ci soient effectivement classées en zone Av.	
N° 343 (Web) **Le Voide**	Monsieur X demande un aménagement de l'OAP D2 au Voide afin de réaliser un projet de construction sur la parcelle 66.
CA étudiera la faisabilité de la demande et répondra.	
Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet en aucun cas d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre.Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Par ailleurs, il s'agit de principes d'accès, qui ne définissent pas l'emplacement précis de l'entrée. Celui-ci pourra être ajusté lors d'une phase ultérieure, lorsque le projet sera plus opérationnel. Par ailleurs, tout projet futur devra être compatible avec les orientations définies dans l'OAP.	
N° 344 (Web) **Anonyme** **Somloire**	Ce contributeur s'interroge sur l'accès à l'OAP économique SOM E3 de Somloire qui lui semble être sur une parcelle privée.
CA vérifiera cette remarque et apportera une modification si nécessaire.	
Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet en aucun cas d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Par ailleurs, il s'agit de principes d'accès, qui ne définissent pas l'emplacement précis de l'entrée. Celui-ci pourra être ajusté lors d'une	

phase ultérieure, lorsque le projet sera plus opérationnel. Le périmètre de l'OAP, ainsi que les principes d'aménagement qui y sont définis, peuvent concerner aussi bien des parcelles publiques que privées.

N° 345 (Web) **Tigné**	Madame X est propriétaire de plusieurs parcelles dans l'OAP D1 à Tigné. Cette OAP contestée par ailleurs doit selon elle préserver l'exploitation Thomas. Elle demande à étudier un nouveau périmètre pour cette OAP. Elle demande à reconsidérer la densité sur cette OAP.

CA se positionnera sur les contours de cette OAP.

L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas l'OAP. Néanmoins, compte tenu des différentes remarques exprimées sur ce secteur — en particulier celles relatives à la préservation de l'exploitation de l'EARL Thomas situé au nord — Cholet Agglomération fera évoluer l'OAP en supprimant le principe d'accès et de sortie initialement prévu sur les parcelles A 573, A 574, A 575 et C 154.
À la place, un espace paysager et de détente sera inscrit.
En complément, une coquille sera corrigée : le périmètre de l'OAP sera ajusté légèrement sur les parcelles C 32 et C 144 afin d'assurer une cohérence entre les limites cadastrales et le contour de l'OAP.

N° 346 (Web) **Tigné**	Madame X note qu'une liaison douce est mentionnée sur la parcelle 1783 incluse dans l'OAP D1 à Tigné, elle demande qu'elle soit conservée.

CA prendra en compte cette demande, sinon justifiera sa position.

L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas l'OAP. Néanmoins, compte tenu des différentes remarques exprimées sur ce secteur — en particulier celles relatives à la préservation de l'exploitation de l'EARL Thomas situé au nord — Cholet Agglomération fera évoluer l'OAP en supprimant le principe d'accès et de sortie initialement prévu sur les parcelles A 573, A 574, A 575 et C 154.
À la place, un espace paysager et de détente sera inscrit.
En complément, une coquille sera corrigée : le périmètre de l'OAP sera ajusté légèrement sur les parcelles C 32 et C 144 afin d'assurer une cohérence entre les limites cadastrales et le contour de l'OAP.

N° 347 (Web)	Le contributeur signale que les éléments figurants à propos de l'OAP E2 sur la commune de La Séguinière ne sont pas exacts. Il s'inquiète d'une telle orientation.

CA analysera et statuera.

Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet en aucun cas d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Par ailleurs, il s'agit de principes d'accès, qui ne définissent pas l'emplacement précis de l'entrée. Celui-ci pourra être ajusté lors d'une phase ultérieure, lorsque le projet sera plus opérationnel. Le périmètre de l'OAP, ainsi que les principes d'aménagement qui y sont définis, peuvent concerner aussi bien des parcelles publiques que privées.
Par ailleurs, l'ensemble des secteurs d'extension ont fait l'objet d'études environnementales. Les éléments environnementaux intégrés dans l'OAP sont directement issus de ces analyses.

N° 348 (Web) **Tigné**	Madame X signale que la haie mentionnée sur la parcelle 140 qui est incluse dans l'OAP D1 à Tigné n'existe pas.

CA vérifiera et prendre en compte cette information.

L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas l'OAP. Néanmoins, compte tenu des différentes remarques exprimées sur ce secteur — en particulier celles relatives à la préservation de l'exploitation de l'EARL Thomas situé au nord — Cholet Agglomération fera évoluer l'OAP en supprimant le principe d'accès et de sortie initialement prévu sur les parcelles A 573, A 574, A 575 et C 154.
À la place, un espace paysager et de détente sera inscrit.
En complément, une coquille sera corrigée : le périmètre de l'OAP sera ajusté légèrement sur les parcelles C 32 et C 144 afin d'assurer une cohérence entre les limites cadastrales et le contour de l'OAP.

N° 349 (Web)	Madame X interroge la collectivité sur ce qui est autorisé dans le cadre d'un changement de destination (habitat, gîtes, salle de réception …)

CA répondra à la question posée en rappelant les règles applicables

Dans ses dispositions générales, le règlement du PLUi-H 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 zone A, N et 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.

N° 350 (Web)	

Cf RC 1

N° 351 (Web)	

Cf RC 1

N° 352 (Web) **Cholet**	
Cf RC1	
N° 353 (Web) **Anonyme** **La Romagne**	Le contributeur signale une erreur de numérotation des emplacements réservés sur la commune de La Romagne.
CA apportera les corrections le cas échéant.	
Cholet Agglomération prend note de la remarque et procédera, si nécessaire, à la modification avant l'approbation du PLUi-H.	
N° 354 (Web) **Cholet**	
Cf RC1	
N° 355 (Web) **Cholet**	Monsieur X, membre du collectif "les riverains de la zone de Clénay", note plusieurs mesures qu'il souhaite mises en place : hauteur des merlons de 4 m, limitation de la vitesse dans la rue des Ruisseaux, déplacement de la ligne à haute tension qui surplombe sa piscine.
CA répondra à ces différentes interrogations.	
Cf. RC 85 La contribution porte sur la réalisation d'un merlon en limite de la rue Auguste-Gibouin, sur la protection des riverains vis-à-vis du trafic et sur le déplacement d'une ligne haute tension. L'OAP CHO-E7 prévoit, en limite sud du secteur, une frange paysagère destinée à assurer une transition avec les habitations voisines. Cette frange correspond au principe de merlon qui avait été évoqué lors des réunions publiques. L'OAP fixe ainsi l'existence de ce dispositif, mais sans en préciser la hauteur, la forme ou la continuité exacte à ce stade de la planification. Les caractéristiques détaillées du merlon (profil, hauteur, implantation précise, continuité), ainsi que les mesures spécifiques liées à la circulation ou à la protection des riverains, seront définies dans le cadre des procédures opérationnelles du projet (ZAC). Elles feront alors l'objet d'une information du public. Le déplacement éventuel d'une ligne haute tension ne relève pas du PLUi-H. Il dépend des gestionnaires de réseaux concernés et doit être examiné dans un cadre distinct des procédures d'urbanisme.	
N° 356 (Web) **Anonyme**	
Cf RC1	

N° 357 (Web) **Cholet**	La Caisse d'Epargne Bretagne Pays de Loire est propriétaire des parcelles BL 1/ CV 244/ CV 252/CV 254 / BL 518/ CV255 / CV 257 occupées actuellement par des jardins ouvriers. Ces parcelles sont requalifiées en zone UB. Monsieur X représentant la Caisse d'Epargne s'interroge sur l'information donnée aux occupants du terrain, et demande si une relocalisation de ces jardins est prévue.
CA répondra à ces deux interrogations.	
L'ensemble des habitants ont pu s'informer de l'élaboration du PLUi-H et de l'ouverture de l'enquête publique via différents supports de communication (Ouest-France / Courrier de l'Ouest, Synergences, Cholet.fr, etc.). Par ailleurs, Le zonage Ub n'a pas pour objet de remettre en cause les espaces existants, en particulier les jardins situés entre les habitations et la voie ferrée, dont l'aménagement apparaît par ailleurs peu envisageable.	
N° 358 (Web) **Cholet**	Monsieur Fabien X est mandaté par le propriétaire de l'ancien site de la Poly Arcole pour vendre les parcelles DK 657 ET 677 classées en zone Uh. Dans le cadre de ce projet de vente il demande un changement de zonage pour évoluer vers un zonage Uy ou Uc, ou en zonage mixte pour utiliser le RDC en professionnel et les étages en bureaux et/ou habitation**.**
CA étudiera cette demande et statuera.	
Compte tenu de l'occupation du sol, le classement du site en zone UE apparaît cohérent. L'avenue des Sables est un secteur en évolution, marqué par des mutations foncières, mais la proximité immédiate avec un tissu d'activités économiques ou de l'habitat collectif, ne justifie pas un changement de zonage. Une requalification du type d'équipement présent serait davantage adaptée qu'une évolution du zonage. Toutefois, Cholet Agglomération prend note de la remarque et examinera cette possibilité dans le cadre d'une modification ultérieure.	
N° 359 (Web) **Nueil-sur-Layon**	Monsieur X et Madame X sollicitent un changement de destination au lieu-dit La Lande à Lys-Haut-Layon (parcelles ZD 00101 & 087 Nueil sur Layon) afin d'installer un atelier d'armurerie et un cabinet de psychologue pour leur fils.
Cf. RLHL 18	
N° 360 (Web)	Monsieur X demande l'autorisation d'implanter de nouveaux silos afin de poursuivre l'activité de minoterie sur la commune de La Séguinière.
CA analysera cette demande et statuera.	
Un STECAL est bien prévu pour l'entreprise Minoterie Dixneuf à La Séguinière. Afin d'accompagner le développement de l'établissement, ce secteur a vocation à accueillir l'extension du bâtiment existant. La fiche correspondante est consultable à la page 39 de l'atlas des STECAL, et des précisions supplémentaires figurent dans le tableau récapitulatif du tome 2 du Rapport de Présentation, à la page 132.	

N° 361 (Web) **Anonyme**	
Cf N° 152 (Web)	
N° 362 (Web) **Anonyme**	La contribution relève une quantité d'espaces constructibles disproportionnée sur la commune des Cerqueux-sous-Passavant, au vu de ce qui a été consommé ces dernières années. La densité est aussi inadaptée et injustifiée par rapport à celle retenue pour des communes proches de Cholet
CA commentera et justifiera les choix retenus pour cette commune.	
Comme c'est globalement le cas dans l'ensemble du Vihiersois, où le tissu urbain est moins dense qu'en 1e couronne de Cholet (La Tessoualle, La Séguinière, etc.), la commune déléguée des Cerqueux-sous-Passavant dispose d'un important potentiel de gisements fonciers en enveloppe urbaine. C'est ainsi que 3 secteurs d'OAP en densification de l'enveloppe urbaine ont été identifiés sur le territoire communal, pour un total de 4,45 ha. Néanmoins, au vu de la dynamique résidentielle constatée au cours des 15 dernières années aux Cerqueux-sous-Passavant, il parait peu probable que l'ensemble de ces secteurs soient mobilisés au cours de la durée de vie du PLUi-H. Si tel est néanmoins le cas, considérant la nécessité d'assurer une gestion économe du foncier, l'identification de ces secteurs d'OAP permettra de s'assurer du respect d'un nombre minimal de logements à produire au sein de ces espaces libres ou peu utilisés. Par ailleurs, la qualification de Lys-Haut-Layon comme second pôle de l'Agglomération lui confère des "droits" (soutien à la création d'équipements communaux ou intercommunaux de haut standing, comme le complexe aquatique Lysséo, l'espace culturel André Guiblet ou encore la nouvelle déchetterie), mais aussi des "responsabilités", telles que la mise en oeuvre d'opérations d'habitat plus denses que dans les communes moins polarisantes de Cholet Agglomération (Bégrolles-en-Mauges, Trémentines, La Séguinière, etc.).	
N° 363 (Web) **Tigné**	La Sté Des Caves de la Loire sollicite le classement en UY des parcelles 136, 134 et 18 en vue d'une future extension de leurs activités exploitées sur les parcelles 1832 & 15 classées en UY à Tigné.
CA se positionnera sur cette demande.	
Les parcelles ne peuvent être qualifiées d'urbanisées au regard de leur occupation du sol et se situent, de plus, en extension de l'enveloppe urbaine, ce qui représenterait une consommation d'espace non programmée. Cholet Agglomération ne peut donc pas donner suite à cette demande dans le cadre de l'approbation du PLUi-H. Néanmoins, Cholet Agglomération prend note de l'observation et analysera cette proposition dans le cadre d'une modification ultérieure du PLUi-H.	
N° 364 (Web) **Vihiers**	La Sté des Caves de la Loire envisage de déplacer ses activités de collecte et de stockage de céréales actuellement situées dans le centre de Vihiers. Le choix du futur site dépend de la localisation des exploitants apporteurs de céréales. Deux sites sont envisagés, soit à proximité du méthaniseur (parcelles 7 ; 10 ; 11 & 108)

	soit sur la parcelle 51 au Sud-Ouest (anciens abattoirs). Il est demandé le classement en UY de ces parcelles.
CA se positionnera par rapport à ces demandes.	
Au vu de l'occupation du sol de ces deux sites, un changement de zonage ne peut être opéré. Néanmoins, Cholet Agglomération prend note de l'observation et analysera cette proposition dans le cadre d'une modification ultérieure du PLUi-H.	
N° 365 (Web) **Anonyme**	
Cf RC1	
N° 366 (Web) **Tigné**	Monsieur X gérant de l'EARL Thomas à Tigné, déplore de ne pas avoir été informé (contrairement à ses voisins) du projet de l'OAP D1 qui inclut plusieurs de ses parcelles. Il exprime le besoin des parcelles concernées pour son exploitation, il s'oppose au projet et demande à être informé personnellement des suites à donner.
CA commentera et précisera les suites à donner pour cette OAP.	
L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas l'OAP. Néanmoins, compte tenu des différentes remarques exprimées sur ce secteur — en particulier celles relatives à la préservation de l'exploitation de l'EARL Thomas situé au nord — Cholet Agglomération fera évoluer l'OAP en supprimant le principe d'accès et de sortie initialement prévu sur les parcelles A 573, A 574, A 575 et C 154. À la place, un espace paysager et de détente sera inscrit. En complément, une coquille sera corrigée : le périmètre de l'OAP sera ajusté légèrement sur les parcelles C 32 et C 144 afin d'assurer une cohérence entre les limites cadastrales et le contour de l'OAP.	
N° 367 (Web) **Saint-Paul-du-Bois**	Le contributeur exprime partager les objectifs de l'OAP D3 à Saint-Paul-du-Bois et souhaite que son aménagement débute prochainement. Aussi pour l'optimiser en fonction de la configuration du terrain il suggère de modifier le périmètre et les accès.
CA se positionnera par rapport à ces constats et à ces propositions.	
Cholet Agglomération prend note de la remarque et ajustera le périmètre de l'OAP. En effet, la création d'une voirie traversante entre la rue du Moulin et la rue du Plan d'Eau apparaît pertinente, notamment dans une logique d'optimisation du foncier. Par ailleurs, les parcelles susceptibles d'être intégrées avaient été identifiées dans l'étude sur les gisements fonciers comme présentant un potentiel de division parcellaire.	

N° 368 (Web) **Cholet**	
Cf RC1	
N° 369 (Web) **Anonyme**	Cette contribution interpelle la collectivité sur la règle du pourcentage de 50 % des surfaces libres à ne pas imperméabiliser. Ce taux n'est-il pas excessif ?
CA commentera et justifiera le taux retenu de 50 %	
Cette règle de désimperméabilisation garantit un équilibre entre développement urbain et qualité environnementale, contribuant à la résilience du territoire. En outre, elle s'inscrit dans un contexte législatif et règlementaire qui encourage les collectivités à limiter l'imperméabilisation (loi Climat et Résilience de 2021, loi APER de 2023, Code de l'urbanisme, etc.).	
N° 370 (Web) **Somloire**	
CF N° 373 (Web)	
N° 371 (Web) **Cholet**	Cette contribution ne suscite ni commentaire de la Commission ni réponse de CA.
N° 372 (Web) **Maulévrier**	Monsieur X, demeurant à Maulévrier, propriétaire de la parcelle 972 est opposé à la réalisation de l'OAP MAU D6.
CA analysera cette demande et statuera.	
Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet en aucun cas d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Par ailleurs, il s'agit de principes d'accès, qui ne définissent pas l'emplacement précis de l'entrée. Celui-ci pourra être ajusté lors d'une phase ultérieure, lorsque le projet sera plus opérationnel. Le périmètre de l'OAP, ainsi que les principes d'aménagement qui y sont définis, peuvent concerner aussi bien des parcelles publiques que privées.	
N° 373 (Web) **Groupe PR** **Somloire**	Le Groupe PR Anjou Injection demande un changement de zonage concernant la parcelle E949 sur la commune de Somloire. Cette parcelle était zonée en UY elle est passée en zonage A dans le PLUi-H.
CA vérifiera ce zonage et proposera une modification si nécessaire.	

Le zonage repose sur l'occupation réelle du sol. La prise en compte de la demande de la société Anjou Injection entraînerait une consommation d'espace supplémentaire. Dans le cadre de l'application de la trajectoire ZAN, un surplus de consommation ne peut être envisagé à l'échelle de l'intercommunalité. Cholet Agglomération ne peut donc pas prendre en compte cette demande de modification de zonage. Néanmoins, la collectivité étudiera la recevabilité de ce projet à l'occasion d'une prochaine évolution du document d'urbanisme consécutive à son approbation début 2026.	
N° 374 (Web) **Anonyme**	Cette contribution note que la répartition du zonage dans l'OAP D1 de Vihiers est imprécise et ne permet pas d'avoir une vision finale du projet d'aménagement de cette OAP. Ce constat confirme, selon le contributeur que ce PLUi-H n'est pas abouti.
CA commentera et précisera si besoin le zonage dans l'OAP VIH D1.	
L'OAP n'a pas vocation à fixer un projet détaillé. Elle établit des principes d'aménagement qui serviront de cadre pour tout futur projet, qu'il soit porté par un acteur public ou privé.	
N° 375 (Web) **Lys-Haut-Layon**	Madame X demande la constructibilité de plusieurs parcelles à La Fosse-de-Tigné. Elle appuie sa demande sur la constructibilité d'autres parcelles voisines. Au vu du dossier (plan 9/17 Lys-Haut-Layon) la commission ne retrouve pas tous les éléments exposés par Mme Roy.
CA vérifiera et se prononcera sur la suite à donner.	
Le zonage du PLUi-H est fondé sur l'occupation réelle du sol. Les parcelles en question n'étant pas à vocation urbaine, et ne pouvant pas être considérée comme une dent creuse, son classement en zone A est cohérent.	
N° 376 (Web) **Saint-Léger-sous-Cholet**	Monsieur X constate des erreurs relatives au zonage sur la commune de Saint-Léger-sous-Cholet. Par ailleurs, il demande des justificatifs à propos de l'abandon des parcelles C 137 et C 974 comme espaces à urbaniser.
CA apportera les corrections relatives au zonage et justifiera l'abandon des parcelles citée	
Le zonage du PLUi-H est fondé sur l'occupation réelle du sol. Les parcelles en question étant à vocation agricole, et ne pouvant pas être considérée comme une dent creuse, son classement en zone A est cohérent.	
N° 377 (Web) **Le May-sur-Èvre**	
Cf. RLM 15 ou N° 71 Mairie Le May-sur-Èvre	
N° 378 (Web) **Lys-haut-Layon**	
Cf. 375 (Web)	

N° 379 (Web)	Monsieur X demande que les parcelles 0001 - 0002 - 0003 - 0048 et 0049- dont il est propriétaire, soient intégrées en zone UB.
CA étudiera la demande et statuera.	
CF n° 77 (courrier n° 4)	
N° 380 (Web) **Anonyme**	La contribution manque de précision, la commune n'est pas indiquée.
N° 381 (Web) **Montilliers**	Monsieur X souhaite modifier la toiture de son manoir du XVème situé à La Perrochère à Montilliers, en vue de lui redonner une forme et un volume originels. Concrètement il prévoit de surélever la toiture du bâtiment principal sans que le faîtage dépasse la hauteur de la tour existante, néanmoins il craint que le règlement écrit en zone A, ne permette pas cette modification à cause de la hauteur autorisée.
CA se positionnera sur ce cas particulier.	
Cholet Agglomération fera évoluer le règlement écrit du PLUi-H, afin d'indique la nécessité dans le cas d'une reconstruction autorisée après sinistre ou destruction, de tenir compte de la volumétrie originelle des constructions.	
N° 382 (Web)	La contribution déplore le retard pris par l'agglomération pour mettre aux normes les STEP, ce qui bloque le développement des communes concernées.
CA commentera	
Il n'existe pas de station d'épuration non opérationnelles ou hors service sur le territoire de Cholet Agglomération. Sur 33 systèmes d'assainissement, 23 systèmes sont conformes et 10 ont été jugés non conformes en 2024 mais ces non-conformités ne relèvent pas systématiquement de performances dégradées. Un système peut être caractérisé de "non-conforme" pour des raisons administrative ou réglementaire, technique ou de performance et structurelle (objectifs réglementaires fixés par la Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines – DERU 91/271/CEE, transposée dans le Code de l'environnement). Pour 7 communes (Yzernay, Nuaillé, Chanteloup-les-Bois, Le May-sur-Èvre, Vezins, Saint-Paul-du-Bois et Trémentines) des "conventions d'engagements concernant le développement urbain d'une commune au regard des capacités de son système" sont en cours de signature avec la DDT de Maine-et-Loire. Elles organisent la réduction des eaux de nappe, de pluie et de ressuyage, la réalisation de schéma directeur d'assainissement, et l'urbanisation au regard des systèmes d'assainissement. Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités	

d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.
Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.
Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.
Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 383 (Web) **Cholet**	
Cf RC1	
N° 384 (Web)	La contribution déplore le retard pris par l'agglomération pour mettre aux normes les STEP, ce qui bloque le développement des communes concernées.

CA commentera

Il n'existe pas de station d'épuration non opérationnelles ou hors service sur le territoire de Cholet Agglomération. Sur 33 systèmes d'assainissement, 23 systèmes sont conformes et 10 ont été jugés non conformes en 2024 mais ces non-conformités ne relèvent pas systématiquement de performances dégradées. Un système peut être caractérisé de "non-conforme" pour des raisons administrative ou réglementaire, technique ou de performance et structurelle (objectifs réglementaires fixés par la Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines – DERU 91/271/CEE, transposée dans le Code de l'environnement).
Pour 7 communes (Yzernay, Nuaillé, Chanteloup-les-Bois, Le May-sur-Èvre, Vezins, Saint-Paul-du-Bois et Trémentines) des "conventions d'engagements concernant le développement urbain d'une commune au regard des capacités de son système" sont en cours de signature avec la DDT de Maine-et-Loire. Elles

organisent la réduction des eaux de nappe, de pluie et de ressuyage, la réalisation de schéma directeur d'assainissement, et l'urbanisation au regard des systèmes d'assainissement.
Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.
Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.
Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.
Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 385 (Web) **Saint-Christophe-du-Bois**	Monsieur et Madame X - X demandent que les annexes situées sur la parcelle 147 sur la commune de Saint-Christophe-du-Bois puissent bénéficier d'un changement de destination. Ils habitent le logement situé sur la parcelle 151.
CA étudiera la demande et statuera.	
La demande de changement de destination formulée par Monsieur et Madame X ne peut être acceptée en raison de la présence d'une exploitation agricole à moins de 100 mètres du bâtiment concerné. En effet, le règlement prévoit l'impossibilité d'identifier un bâtiment comme pouvant changer de destination lorsqu'il se situe à une distance inférieure à 100 mètres d'une exploitation agricole en activité.	
N° 386 (Web)	Le PLUi-H ne prévoit pas assez de terrains constructibles dans les communes, le règlement est trop strict, les communes perdent leur dynamisme.

CA commentera

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.

Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 387 (Web) **Anonyme**	
Cf N° 412 (Web)	
N° 388 (Web)	La contribution déplore le retard pris par l'agglomération pour mettre aux normes les STEP, ce qui bloque le développement des communes concernées.

CA commentera.

Il n'existe pas de station d'épuration non opérationnelles ou hors service sur le territoire de Cholet Agglomération. Sur 33 systèmes d'assainissement, 23 systèmes sont conformes et 10 ont été jugés non conformes en 2024 mais ces non-conformités ne relèvent pas systématiquement de performances dégradées. Un système peut être caractérisé de "non-conforme" pour des raisons administrative ou réglementaire, technique ou de performance et structurelle (objectifs réglementaires fixés par la Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines – DERU 91/271/CEE, transposée dans le Code de l'environnement).

Pour 7 communes (Yzernay, Nuaillé, Chanteloup-les-Bois, Le May-sur-Èvre, Vezins, Saint-Paul-du-Bois et Trémentines) des "conventions d'engagements concernant le développement urbain d'une commune au regard des capacités de son système" sont en cours de signature avec la DDT de Maine-et-Loire. Elles organisent la réduction des eaux de nappe, de pluie et de ressuyage, la réalisation de schéma directeur d'assainissement, et l'urbanisation au regard des systèmes d'assainissement.

Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.
Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.
Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.
Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 389 (Web)	La contribution déplore le retard pris par l'agglomération pour mettre aux normes les STEP, ce qui bloque le développement des communes concernées.

CA commentera.

Il n'existe pas de station d'épuration non opérationnelles ou hors service sur le territoire de Cholet Agglomération. Sur 33 systèmes d'assainissement, 23 systèmes sont conformes et 10 ont été jugés non conformes en 2024 mais ces non-conformités ne relèvent pas systématiquement de performances dégradées. Un système peut être caractérisé de "non-conforme" pour des raisons administrative ou réglementaire, technique ou de performance et structurelle (objectifs réglementaires fixés par la Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines – DERU 91/271/CEE, transposée dans le Code de l'environnement).
Pour 7 communes (Yzernay, Nuaillé, Chanteloup-les-Bois, Le May-sur-Èvre, Vezins, Saint-Paul-du-Bois et Trémentines) des "conventions d'engagements concernant le développement urbain d'une commune au regard des capacités de son système" sont en cours de signature avec la DDT de Maine-et-Loire. Elles organisent la réduction des eaux de nappe, de pluie et de ressuyage, la réalisation de schéma directeur d'assainissement, et l'urbanisation au regard des systèmes d'assainissement.

Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.
Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.
Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.
Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 390 (Web) **Vezins**	Monsieur X déplore le manque de possibilités à construire sur la commune de Vezins

CA commentera

Comme dans la plupart des bourgs des communes situées à proximité immédiate de Cholet, la commune de Vezins dispose de relativement peu de potentiel foncier en enveloppe urbaine, ce qui explique l'absence d'identification de secteurs d'OAP à vocation d'habitat. Pour autant, la commune dispose de 3 secteurs de développement de l'habitat en extension urbaine. L'urbanisation de ces secteurs ne pourra toutefois intervenir tant que le système d'assainissement ne sera pas en état d'accueillir de nouveaux effluents. Par ailleurs, un secteur de développement de l'activité économique a également été défini, à l'ouest de l'entreprise Bouchet TP Vezins.

N° 391 (Web)	Le PLUi-H doit prévoir plus de terrains constructibles et plus de souplesse dans le règlement pour les communes car sans cela dépérissent.

CA commentera.

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.

Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 392 (Web)	La contribution déplore le retard pris par l'agglomération pour mettre aux normes les STEP, ce qui bloque le développement des communes concernées.

CA commentera

Il n'existe pas de station d'épuration non opérationnelles ou hors service sur le territoire de Cholet Agglomération. Sur 33 systèmes d'assainissement, 23 systèmes sont conformes et 10 ont été jugés non conformes en 2024 mais ces non-conformités ne relèvent pas systématiquement de performances dégradées. Un système peut être caractérisé de "non-conforme" pour des raisons administrative ou réglementaire, technique ou de performance et structurelle (objectifs réglementaires fixés par la Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines – DERU 91/271/CEE, transposée dans le Code de l'environnement).

Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.

Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :

- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.

Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.

Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 393 (Web)	Le PLUi-H doit prévoir plus de terrains constructibles et plus de souplesse dans le règlement pour les communes car sans cela dépérissent.

CA commentera

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.

Comme l'habitat, le développement économique n'est également pas exclusivement concentré sur la ville de Cholet, plusieurs communes rurales bénéficiant de possibilités d'extension de leurs zones d'activités (La Plaine, La Romagne, Saint-Paul-du-Bois, Somloire, Tigné, Vezins, etc.) ou pour leurs entreprises situées dans l'espace diffus (Lynoa, Gaultier et Sauvaitre aux Cerqueux-sous-Passavant, ESAT L'Arche en Anjou à Nueil-sur-Layon, Minoterie Dixneuf à La Séguinière, Isol'en Paille à Trémont, etc.). Bien que non lié au PLUi-H, la collectivité aide également les communes à consolider leur attractivité à travers la mise en place d'un fonds de concours permettant de les accompagner dans la réalisation de projets d'équipements (centre technique municipal à Mazières-en-Mauges, club house à Montilliers, pôle santé à La Tessoualle, city stade à Yzernay, etc.).

N° 394 (Web)	La contribution déplore le retard pris par l'agglomération pour mettre aux normes les STEP, ce qui bloque le développement des communes concernées.

CA commentera.	
Il n'existe pas de station d'épuration non opérationnelles ou hors service sur le territoire de Cholet Agglomération. Sur 33 systèmes d'assainissement, 23 systèmes sont conformes et 10 ont été jugés non conformes en 2024 mais ces non-conformités ne relèvent pas systématiquement de performances dégradées. Un système peut être caractérisé de "non-conforme" pour des raisons administrative ou réglementaire, technique ou de performance et structurelle (objectifs réglementaires fixés par la Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines – DERU 91/271/CEE, transposée dans le Code de l'environnement). Pour 7 communes (Yzernay, Nuaillé, Chanteloup-les-Bois, Le May-sur-Èvre, Vezins, Saint-Paul-du-Bois et Trémentines) des "conventions d'engagements concernant le développement urbain d'une commune au regard des capacités de son système" sont en cours de signature avec la DDT de Maine-et-Loire. Elles organisent la réduction des eaux de nappe, de pluie et de ressuyage, la réalisation de schéma directeur d'assainissement, et l'urbanisation au regard des systèmes d'assainissement. Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents. Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par : - un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité, - un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages, - la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet), - une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux. Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols. Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.	
N° 395 (Web) **La Romagne**	Le contributeur fait remarquer qu'un grand nombre d'OAP sur la commune de La Romagne sont envisagées sur des propriétés privées. Il propose de

	modifier ces secteurs pour les envisager sur des secteurs où la commune a une maîtrise foncière.
CA étudiera cette proposition et statuera.	
Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet en aucun cas d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Par ailleurs, il s'agit de principes d'accès, qui ne définissent pas l'emplacement précis de l'entrée. Celui-ci pourra être ajusté lors d'une phase ultérieure, lorsque le projet sera plus opérationnel. Le périmètre de l'OAP, ainsi que les principes d'aménagement qui y sont définis, peuvent concerner aussi bien des parcelles publiques que privées.	
N° 396 (Web) **Anonyme**	Le contributeur trouve que la surface accordée à la construction des logements des agriculteurs (500 m2) n'est pas suffisante, il est demandé le double.
CA commentera	
La nécessité pour les agriculteurs de disposer de systèmes d'assainissement individuel légitime un besoin de parcelles de taille suffisante. Ainsi, le règlement écrit sera modifié pour leur permettre de disposer de parcelles pouvant atteindre une surface de 700 m2.	
N° 397 (Web) **Lys-Haut-Layon**	Monsieur X demande un changement de destination pour une dépendance sur la parcelle 22 à Saint-Hilaire-du-Bois, et une viabilisation de la parcelle.
CA commentera et répondra à la demande de Monsieur X.	
Après vérification du caractère architectural du bâtiment et de l'absence de siège d'exploitation agricole à proximité immédiate de celui-ci, Cholet Agglomération ajoutera le bâtiment identifié comme pouvant changer de destination sur la parcelle 22 à Saint-Hilaire-du-Bois. Cette parcelle est en dehors de l'enveloppe urbaine et de la zone d'assainissement collectif et doit être assainie, comme les parcelles voisines, en Assainissement Non Collectif (ANC). Le secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, situé chemin de la Coulée, à plus de 300 m et plus haut topographiquement que la parcelle (nécessité de mise en œuvre d'un poste et d'un réseau de refoulement. La parcelle n'a pas de contrainte de surface. Le zonage est confirmé en ANC.	
N° 398 (Web) **Saint-Hilaire-du-Bois**	Monsieur X constate une augmentation sensible des camions provenant de la carrière Bouchet dans le bourg de Saint-Hilaire-du-Bois, il propose une sortie au Nord de la carrière sur la RD 254. Il signale que des implantations de petites activités artisanales en zones NC ou UB existent et ne sont pas problématiques. Il s'oppose à une ISDI sur le site de la Chaussée (loi ZAN).
CA commentera.	
Cholet Agglomération prend note de l'observation relative à la mise en place d'une sortie au nord de la carrière, mais n'est pas la collectivité adéquate pour en décider. Concernant les activités artisanales, celles-ci ont vocation à s'implanter dans les zones dédiées, bien qu'il en existe au cœur du tissu urbain, lorsqu'elles sont de petite taille et qu'elles ne génèrent pas de nuisances.	

La société Bouchet a effectivement pour projet d'implanter un ISDI au lieu-dit La Chaussée dans la commune déléguée de Saint-Hilaire-du-Bois. Ce projet a toutefois mal été positionnée par Cholet Agglomération, ce qui explique l'observation légitime émise en ce sens par la société Bouchet. Il est à noter que la création d'ISDI répond à des enjeux de valorisation des déchets, de développement d'une économie circulaire et de réduction des émissions de CO2.

N° 399 (Web)	La remise en état des STEP doit être une priorité pour relancer l'habitat dans les communes.

CA commentera.

Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.
Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.
Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.
Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 400 (Web)	

Cf N° 412 (Web)

N° 401 (Web) **Commune** **Lys-Haut-Layon**	La commune de Lys-Haut-Layon demande que les arbres remarquables de la commune soient identifiés au PLUi-H, la liste est jointe.

CA se positionnera globalement sur les règles de prise en compte des arbres remarquables dans le PLUi-H, et répondra à la demande de Lys-Haut-Layon

La phase d'enquête publique est réservée aux observations du public, les communes ayant préalablement disposé des 3 mois règlementaires (fin mai à fin août 2025) pour faire part de leur avis sur le projet de PLUi-H, ce que la commune de Lys-Haut-Layon a fait par délibération en date du 3 juillet 2025. Aussi, Cholet Agglomération ne donnera pas suite à cette observation.

N° 402 (Web) **M. Barre G.** **La Séguinière**	Monsieur Barre Guy, Maire de La Séguinière, dans sa contribution, fait plusieurs remarques relatives aux changements de destination, aux servitudes, et aux OAP D2 et E5 sur la commune de La Séguinière. Par ailleurs, il signale que le zonage carrière n'est pas totalement en adéquation avec la réalité, l'entreprise Bouyer Leroux classée en zone A, le centre d'enfouissement technique en zone A et non pas en zone At. Enfin, il remarque que l'abattoir La SAVEL est en zone A en non pas en zone UY

CA analysera les différentes remarques et apportera les corrections nécessaires.

La phase d'enquête publique est réservée aux observations du public, les communes ayant préalablement disposé des 3 mois règlementaires (fin mai à fin août 2025) pour faire part de leur avis sur le projet de PLUi-H, ce que la commune de La Séguinière a fait par délibération en date du 4 juillet 2025. Aussi, Cholet Agglomération ne donnera pas suite à cette observation.

N° 403 (Web)	La remise en état des STEP doit être une priorité pour relancer l'habitat dans les communes.

CA commentera.

Il n'existe pas de station d'épuration non opérationnelles ou hors service sur le territoire de Cholet Agglomération. Sur 33 systèmes d'assainissement, 23 systèmes sont conformes et 10 ont été jugés non conformes en 2024 mais ces non-conformités ne relèvent pas systématiquement de performances dégradées. Un système peut être caractérisé de "non-conforme" pour des raisons administrative ou réglementaire, technique ou de performance et structurelle (objectifs réglementaires fixés par la Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines – DERU 91/271/CEE, transposée dans le Code de l'environnement).
Pour 7 communes (Yzernay, Nuaillé, Chanteloup-les-Bois, Le May-sur-Èvre, Vezins, Saint-Paul-du-Bois et Trémentines) des "conventions d'engagements concernant le développement urbain d'une commune au regard des capacités de son système" sont en cours de signature avec la DDT de Maine-et-Loire. Elles organisent la réduction des eaux de nappe, de pluie et de ressuyage, la réalisation de schéma directeur d'assainissement, et l'urbanisation au regard des systèmes d'assainissement.
Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.

Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.

Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.
Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 404 (Web) **SCEA La Rourie** **La Tessoualle**	Monsieur X Scea La Rourie (élevage de vache) demande des rectifications sur le PLUi-H. Sur le lieu-dit Les Hautes Loges à La Tessoualle, il demande un recul de 100 mètres car la zone N vient au ras des bâtiments d'exploitation. Au lieu-dit La Forêt, il souhaite un changement de zonage en A de la parcelle A 193, dans le cadre d'un futur projet de construction.

CA vérifiera ces zonages et apportera une réponse à cette demande.

Au vu de l'occupation du sol et des besoins de l'agriculteur pour le développement de son activité, Cholet Agglomération apportera les mises à jour nécessaires du zonage afin de préserver l'exploitation agricole et son activité.

N° 405 (Web) **M. Dailleux G.** **Cernusson**	Monsieur le Maire de Cernusson fait plusieurs demandes et propositions d'aménagement pour les OAP CER D1, D2, E1 & E3. Il demande que le lieu-dit "Petit Rangeard" soit inclus en UBh, et sollicite plusieurs changements de destination.

CA répondra aux demandes du maire de Cernusson.

La phase d'enquête publique est réservée aux observations du public, les communes ayant préalablement disposé des 3 mois règlementaires (fin mai à fin août 2025) pour faire part de leur avis sur le projet de PLUi-H, ce que la commune de Cernusson a fait par délibération en date du 19 juin 2025. Aussi, Cholet Agglomération ne donnera pas suite à cette observation.

N° 406 (Web) **La Séguinière**	Monsieur X signale que sur la commune de La Séguinière, les parcelles qu'il exploite en carrières ne sont pas identifiées comme telles dans le PLUi-H (les N° des parcelles ne sont pas précisées). Il demande un rectificatif du zonage.

CA étudiera la demande et statuera

Cholet Agglomération fera évoluer la prescription graphique "carrières" pour y intégrer l'ensemble des surfaces actuellement exploitées par l'entreprise Bouyer Leroux à La Séguinière. Pour information, les périmètres de carrières donnent lieu à une identification graphique sur le plan de zonage au titre de l'article R.151-34 2° du code de l'urbanisme. Cela 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. Il est à noter que cette évolution n'aura strictement aucune conséquence en matière de consommation foncière, puisque que dans 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, il est indiqué *"qu'en raison de leur réversibilité, les secteurs d'exploitation des carrières et de mines n'ont pas vocation à être considérés comme de la consommation d'ENAF (effective ou planifiée). Ainsi l'ouverture de carrières ou de mines n'est pas considérée comme de la consommation d'ENAF"*.
En conséquence, au sein de ce secteur sont autorisées les constructions, installations et aménagements nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles, mais aussi les installations de stockage de déchets inertes, les centrales d'enrobage, les centrales béton, etc. liées et nécessaires à l'activité de carrières.

N° 407 (Web) **Anonyme**	

Cf N° 152 (Web)

N° 408 (Web) **Saint-Hilaire-du-Bois**	Monsieur et Madame X sont propriétaires de la parcelle AR 0044 à Saint-Hilaire-du-Bois, ils demandent à ce qu'elle soit retirée du projet de lotissement. La commission n'a pas été en mesure de localiser cette parcelle.

CA essaiera de localiser la parcelle et de répondre à la demande.

Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet en aucun cas d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Par ailleurs, il s'agit de principes d'accès, qui ne définissent pas l'emplacement précis de l'entrée. Celui-ci pourra être ajusté lors d'une phase ultérieure, lorsque le projet sera plus opérationnel. Le périmètre de l'OAP, ainsi que les principes d'aménagement qui y sont définis, peuvent concerner aussi bien des parcelles publiques que privées. Le futur projet devra être compatible avec l'ensemble des prescriptions de l'OAP.
Le raccordement au réseau d'assainissement peut s'effectuer en gravitaire ou au moyen d'un dispositif de refoulement. Le recours à un refoulement, lorsqu'il est nécessaire, ne remet pas en cause le zonage en AC, qui ne dépend pas des solutions techniques propres à chaque parcelle.
Pour ce qui est de la parcelle 286AR0044 située à l'arrière de la parcelle 286AR0043 où résident M et Mme Drouin, la pente est favorable à un raccordement gravitaire vers l'antenne de réseau d'assainissement existant rue du Chantoiseau.



Le zonage en assainissement collectif est confirmé.

N° 409 (Web) **Anonyme**	Ce contributeur propose de rajouter un emplacement réservé pour réaliser une liaison douce entre la rue des Forges et le parc du Vallon afin d'améliorer les circuits de balade et de valoriser l'environnement paysager.

CA se positionnera sur la recevabilité de cette demande.

Cholet Agglomération prend note de la remarque et examinera cette proposition dans le cadre d'une modification ultérieure du PLUi-H.

N° 410 (Web)	La remise en état des STEP doit être une priorité pour relancer l'habitat dans les communes.

CA commentera.

Il n'existe pas de station d'épuration non opérationnelles ou hors service sur le territoire de Cholet Agglomération. Sur 33 systèmes d'assainissement, 23 systèmes sont conformes et 10 ont été jugés non conformes en 2024 mais ces non-conformités ne relèvent pas systématiquement de performances dégradées. Un système peut être caractérisé de "non-conforme" pour des raisons administrative ou réglementaire, technique ou de performance et structurelle (objectifs réglementaires fixés par la Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines – DERU 91/271/CEE, transposée dans le Code de l'environnement).
Pour 7 communes (Yzernay, Nuaillé, Chanteloup-les-Bois, Le May-sur-Èvre, Vezins, Saint-Paul-du-Bois et Trémentines) des "conventions d'engagements concernant le développement urbain d'une commune au regard des capacités de son système" sont en cours de signature avec la DDT de Maine-et-Loire. Elles organisent la réduction des eaux de nappe, de pluie et de ressuyage, la réalisation de schéma directeur d'assainissement, et l'urbanisation au regard des systèmes d'assainissement.
Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour

objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.
Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.
Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.
Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 411 (Web) **La Séguinière**	Monsieur X demande une modification de zonage pour le CET identifié "SAS CET BOUYER LEROUX".

CA analysera cette demande et statuera.

Le centre d'enfouissement technique des déchets en question étant fermé depuis une vingtaine d'années (dossier de cessation d'activités prescrit en date du 29 avril 2000), le site a logiquement été classé en zone agricole.
Concernant le photovoltaïsme en zone A, il est rappelé qu'aucun ouvrage photovoltaïque, hors installations agrivoltaïques, ne pourra être implanté en dehors des surfaces identifiées dans le document-cadre arrêté par le préfet de Maine-et-Loire sur proposition de la chambre départementale d'agriculture. Seuls peuvent être identifiés au sein de ces surfaces, des sols réputés « incultes » ou non exploités depuis au moins 10 ans. Les surfaces qui ne seraient pas cartographiées au sein du document-cadre peuvent parfois recevoir des installations photovoltaïques, mais uniquement si elles correspondent à des sols réputés incultes ou non exploités depuis au moins 10 ans, et qu'elles remplissent un des critères énoncés dans l'article R. 111-58 du Code de l'urbanisme. Les autres installations sur terrains agricoles ou naturels doivent remplir les conditions pour être considérées comme des installations agrivoltaïques.

N° 412 (Web) **Saint-Christophe-du-Bois**	Cette contribution requiert des informations complémentaires pour être instruite.

N° 413 (Web) **Anonyme**	
Cf RC1	
N° 414 (Web)	La contributrice demande à débloquer la situation pour les parcelles 140 et 35 qui sont incluses dans l'OAP D1 à Tigné, alors que les propriétaires et voisins des autres parcelles demandent à annuler l'OAP.
CA commentera et fera des propositions vis à vis de l'OAP et des parcelles citées ici.	
L'OAP n'a pas pour but de venir détruire les espaces existants. Une OAP définit les principes d'aménagement applicables à un secteur. Elle ne constitue pas un outil foncier et ne permet pas à la collectivité d'acquérir un terrain, ni d'obliger les propriétaires à vendre. Elle encadre les principes d'aménagement et de densification qui devront être respectés dans le cadre de futurs projets, qu'ils soient portés par un acteur public ou privé. Cholet Agglomération ne supprimera pas l'OAP. Néanmoins, compte tenu des différentes remarques exprimées sur ce secteur — en particulier celles relatives à la préservation de l'exploitation de l'EARL Thomas situé au nord — Cholet Agglomération fera évoluer l'OAP en supprimant le principe d'accès et de sortie initialement prévu sur les parcelles A 573, A 574, A 575 et C 154. À la place, un espace paysager et de détente sera inscrit. En complément, une coquille sera corrigée : le périmètre de l'OAP sera ajusté légèrement sur les parcelles C 32 et C 144 afin d'assurer une cohérence entre les limites cadastrales et le contour de l'OAP.	
N° 415 (Web) **Anonyme**	Cette prestation ne suscite ni commentaire de la commission ni réponse de CA
N° 416 (Web)	La remise en état des STEP doit être une priorité pour relancer l'habitat dans les communes.
CA commentera.	
Il n'existe pas de station d'épuration non opérationnelles ou hors service sur le territoire de Cholet Agglomération. Sur 33 systèmes d'assainissement, 23 systèmes sont conformes et 10 ont été jugés non conformes en 2024 mais ces non-conformités ne relèvent pas systématiquement de performances dégradées. Un système peut être caractérisé de "non-conforme" pour des raisons administrative ou réglementaire, technique ou de performance et structurelle (objectifs réglementaires fixés par la Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines – DERU 91/271/CEE, transposée dans le Code de l'environnement). Pour 7 communes (Yzernay, Nuaillé, Chanteloup-les-Bois, Le May-sur-Èvre, Vezins, Saint-Paul-du-Bois et Trémentines) des "conventions d'engagements concernant le développement urbain d'une commune au regard des capacités de son système" sont en cours de signature avec la DDT de Maine-et-Loire. Elles organisent la réduction des eaux de nappe, de pluie et de ressuyage, la réalisation de schéma directeur d'assainissement, et l'urbanisation au regard des systèmes d'assainissement. Cholet Agglomération a engagé depuis plusieurs années une démarche active d'amélioration du fonctionnement de ses systèmes d'assainissement (réseaux et stations d'épuration). Les actions mises en œuvre comprennent notamment : des travaux de mises en séparatifs et réhabilitation des réseaux et ouvrages existants, la réalisation d'études techniques d'amélioration destinées à identifier les priorités	

d'investissement et actuellement, la conduite d'une étude diagnostique globale qui permettra d'élaborer un programme de travaux pluriannuel sur dix ans. Cette planification à long terme a pour objectif de fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des infrastructures d'assainissement du territoire, dans une logique de préservation des milieux récepteurs, de conformité réglementaire et de soutien au développement de l'urbanisme. Le PLUi-H a été élaboré avec une prise en compte globale des problématiques d'assainissement, en étroite collaboration avec les services de l'État et les services techniques compétents.
Au-delà des investissements conséquents sur les réseaux et les stations, la collectivité s'engage également dans la mise en conformité des réseaux séparatifs eaux usées/eaux pluviales dans le domaine privé. Cet engagement se traduit par :
- un contrôle systématique de la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales lors des ventes immobilières, via un diagnostic assainissement obligatoire, afin de garantir la conformité des installations et l'application de la loi Climat et Résilience en cas de non mise en conformité,
- un contrôle renforcé auprès des industriels, portant sur la qualité des rejets dans le réseau d'assainissement collectif, pour prévenir les pollutions et protéger les ouvrages,
- la mise en œuvre du zonage pluvial en lien avec le PLUi-H et le PCAET, favorisant la gestion intégrée des eaux pluviales dans les projets de construction neuve (infiltration à la parcelle, dispositifs de rétention, limitation des débits de rejet),
- une politique proactive de sensibilisation et d'accompagnement des acteurs privés, pour encourager les bonnes pratiques et réduire les apports d'eaux claires parasites dans les réseaux.
Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à améliorer la performance des systèmes d'assainissement, réduire les risques de pollution et anticiper les enjeux liés au changement climatique et à l'imperméabilisation des sols.
Cette coordination a permis d'élaborer le zonage d'assainissement et le PLUi-H de façon conjointe et cohérente. Ainsi les documents de planification permettent de garantir un développement urbain tout en préservant la qualité des milieux récepteurs du territoire.

N° 417 (Web)	Il est demandé de libérer plus d'espaces constructibles afin de permettre l'installation de familles dans les communes, ceci participerait à leur dynamisme.

CA commentera

Le changement climatique à l'œuvre à l'échelle mondiale n'épargne pas la France, obligeant l'ensemble des territoires à repenser leur stratégie d'aménagement du territoire. Cela passe notamment par la réduction de l'artificialisation des sols, ce qui se traduit par la nécessité de densifier le tissu urbain et de limiter la surface des terrains pour le développement économique et résidentiel. Néanmoins, Cholet Agglomération souhaite préserver la vitalité et l'attractivité de l'ensemble de ses 26 communes. Ainsi, les niveaux de densité dans les opérations d'habitat varient selon la taille des communes, allant en moyenne de 14 logements/ha dans celles qui sont les moins peuplées (Passavant-sur-Layon, Cernusson, Cléré-sur-Layon, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois) à 28 logements/ha pour la ville centre de l'Agglomération (Cholet). Les habitants souhaitant s'installer dans les communes rurales pourront ainsi disposer de terrains de plus grande taille qu'au sein des communes plus peuplées. En outre, Cholet Agglomération a mis en place sur la période 2023-2028 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) au sein de 22 centres-bourgs du territoire intercommunal, afin de favoriser l'amélioration de l'habitat du parc privé, les opérations de renouvellement urbain et les interventions sur les îlots fortement dégradés.

GLOSSAIRE

Pièces du PLUi-H :

EIE : État Initial de l'Environnement

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

POA : Programme d'Orientations et d'Actions

STECAL : Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

SUP : Servitudes d'Utilité Publique

Environnement :

AC : Assainissement

ACF : Assainissement Collectif Futur

ANC : Assainissement Non Collectif

ERC : Éviter – Réduire – Compenser

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

GIEP : Gestion Intégrée des Eaux Pluviales

STEP : Station d'épuration

TVB : Trame Verte et Bleue

ZAN : Zéro Artificialisation Nette

Documents de planification :

PCAET : Plan Climat-Air-Énergie Territorial

PLUi-H : Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

Divers :

CET : Centre d'Enfouissement Technique

CLE : Commission Locale de l'Eau

DDT : Direction Départementale des Territoires

ISDI : Installation de Stockage de Déchets Inertes

MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale

OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZAE : Zone d'Activités Économiques

Questions de la Commission d'enquête

Au vu des nombreuses observations du public et des imperfections relevées dans le dossier d'enquête, la commission d'enquête demande à Cholet Agglomération de présenter, de manière précise et exhaustive, la liste de toutes les évolutions du PLUi-H et des zonages EP- EU, qu'elle envisage d'intégrer avant l'approbation du document.
Elle demande également que ces évolutions soient accompagnées d'une justification démontrant en quoi elles s'inscrivent dans un cadre juridique solide, notamment au regard de la compatibilité avec les documents de portée supérieure (PCAET, Loi ZAN, SCoT …) et du respect des exigences de la procédure.

La commission demande de plus, à Cholet Agglomération, et en complément des réponses aux contributions du public, de répondre avec précision aux questions suivantes :

A. Les OAP en densification

1. CA fournira la liste des OAP qu'elle envisage de modifier suite aux observations du public, décrira l'objet de la modification et justifiera ses choix

Compte tenu du délai imparti et des ajustements encore en cours à la suite des observations de l'enquête publique, il n'est pas possible d'apporter à ce stade une réponse exhaustive. Cholet Agglomération propose donc à la commission d'enquête que cet élément soit précisé dans le dossier d'approbation.

Cela étant, la collectivité s'engage à ce qu'aucune OAP ne soit supprimée, y compris celles qui ont été sujettes à contestation. À l'inverse, 4 seront créées concernant les tranches non aménagées de ZAC démarrées avant le 1er janvier 2021 : la ZAC économique de l'Écuyère et la ZAC habitat du Val de Moine à Cholet, la ZAC habitat de la Baronnerie au May-sur-Èvre et la ZAC habitat du Pré-de-l'Île à Mazières-en-Mauges. En outre, suite à un oubli, une OAP économique sera ajoutée pour une extension d'à peine 2 hectares au sein de la ZAE Saint-Joseph à Maulévrier. La consommation foncière avait toutefois déjà été comptabilisée dans la consommation foncière 2021-2041 (cf. page 62 du tome 2 du Rapport de Présentation), puisque l'opération d'aménagement été sensée être effective avant l'arrêt de projet du PLUi-H, ce qui n'a finalement pas été le cas.

2. CA décrira avec précision les moyens techniques et financiers qu'elle entend mettre à disposition des communes pour mobiliser le foncier dans ces OAP.

Dans le cadre du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du Programme Local de l'Habitat (PLH), plusieurs actions en matière de stratégie foncière sont prescrites. La première d'entre elles vise en la création d'un observatoire de l'habitat et du foncier, afin notamment de suivre l'évolution du foncier disponible (potentiel de divisions parcellaires, dents creuses, potentiel de réhabilitation et cœurs d'îlot) dans les espaces urbanisés des communes. La seconde vise à mettre en place des outils pour faciliter les acquisitions, le renouvellement urbain et la réalisation des opérations d'aménagement : périmètres de Droit de Préemption Urbain (DPU), majoration de la Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties (TFPNB) pour freiner la rétention foncière, etc. Enfin, la collectivité envisage de se doter d'un outil de portage foncier pour constituer une offre foncière visant la réalisation de programmes de logements. Différentes options sont possibles : créer un outil propre à Cholet Agglomération (Société d'Économie

Mixte, Société Publique Locale, etc.), faire appel à l'aménageur départemental (ALTER), avec son programme Anjou Portage Foncier, ou élargir le champ d'intervention du service Patrimoine / Foncier » de Cholet Agglomération, pour qu'il intervienne également sur les communes du territoire qui le souhaitent, afin de réaliser des achats de terrain ou de bâtiments destinés à l'habitat pour un portage avec sortie opérationnelle à court terme en vendant le foncier à un opérateur ou en utilisant les baux emphytéotiques ou à rénovation / construction.

B. Les changements de destination

1. CA fournira les règles et critères qui conduiront à établir et à justifier la liste définitive des changements de destination. Elle démontrera l'équité du traitement des demandes.

Toutes les demandes supplémentaires de changement de destination en zones A ou N, formulées au cours de l'enquête publique, ont été examinées selon une méthodologie homogène et transparente. Cette évaluation repose sur deux grands principes : la qualité architecturale des bâtiments et le respect des contraintes agricoles.

L'analyse architecturale s'attache à apprécier l'intérêt architectural ou patrimonial des constructions, leurs qualités fonctionnelles ainsi que leur typologie. Cette appréciation a été réalisée à partir de photographies, soit fournies par les demandeurs, soit prises lors de visites sur le terrain. Ces visuels ont permis d'évaluer avec précision la valeur architecturale des bâtiments.

Le respect des activités agricoles constitue un principe fondamental. Un bâtiment ne doit pas compromettre l'exploitation agricole existante et ne peut être situé à moins de 100 mètres d'une exploitation en activité. Pour vérifier cette condition, une analyse géographique a été menée en collaboration avec le service Agriculture, en s'appuyant sur l'Observatoire Agricole Foncier, réactualisé en juin 2023 et validé par les élus en charge de l'agriculture. Cet outil a permis de confirmer la non-inclusion des bâtiments dans la zone de 100 mètres autour des exploitations agricoles.

Cette double analyse, architecturale et agricole, garantit une évaluation rigoureuse et équitable des demandes. Elle vise à concilier la préservation du patrimoine bâti avec la protection des activités agricoles, conformément aux objectifs du PLUi-H.

Au final, entre les suppressions de bâtiments qui ne respectent pas le critère agricole et/ou patrimonial et les ajouts liés aux demandes du public, le nombre de bâtiments pastillés au dossier d'approbation sera de 216.

2. CA se positionnera par rapport à la loi Daubié de juin 2025.

Comme précisé dans les réponses adressées aux administrés, la loi Daubié, entrée en vigueur en juin 2025, ouvre la possibilité de changer la destination de certains bâtiments — notamment agricoles — sans qu'ils aient été préalablement identifiés dans le document d'urbanisme. Cette évolution législative très récente intervient alors que le PLUi-H, engagé depuis 2017, repose sur des objectifs et des choix structurants à long terme.

Dans ce contexte, l'intégration de ces nouvelles dispositions ne peut pas être immédiate et nécessitera une procédure adaptée. Par ailleurs, la loi n'est à ce jour pas pleinement applicable, les décrets d'application n'ayant pas encore été publiés. L'Agglomération pourra néanmoins intégrer cette évolution dans des modifications ultérieures du PLUi-H, en veillant à encadrer ces possibilités par des critères précis. Ces critères, tels que l'accessibilité, la prévention des nuisances ou la mixité sociale, pourront

justifier un refus de dérogation au PLUi-H en cas de non-respect. Cette étape sera également l'occasion de mesurer les incidences potentielles de ces changements hors des centralités, sur l'environnement, notamment en matière de mobilité, de consommation foncière et de biodiversité.

C. Les demandes à caractère économique

1. CA listera les modifications de zonage UY retenues suite aux demandes à caractère économique et à d'éventuels ajustements ou corrections, elle justifiera ses choix.

Compte tenu du délai imparti et des ajustements encore en cours à la suite des observations de l'enquête publique, il n'est pas possible d'apporter à ce stade une réponse exhaustive. Cholet Agglomération propose donc à la commission d'enquête que cet élément soit précisé dans le dossier d'approbation.

Concernant les STECAL, Cholet Agglomération s'engage à rectifier 2 erreurs concernant d'une part l'oubli d'un ISDI de l'entreprise Bouchet TP aux Cerqueux et la mauvaise localisation d'un autre ISDI de la même entreprise au sein de la commune déléguée de Saint-Hilaire-du-Bois. En outre, un STECAL, actuellement dédié à 2 entreprises (Loca Boat et ASLED au Puy-Saint-Bonnet), sera défusionné en 2 STECAL distincts. Toute autre demande de STECAL faite dans le cadre de l'enquête publique sera refusée. Par ailleurs, certains STECAL ne permettent pas la concrétisation des projets envisagés par lesdits établissements, puisqu'elles ces derniers n'ont pu être rencontrés avant l'arrêt de projet. Ainsi, les règles de certains d'entre évolueront de manière raisonnée et justifiée dans le dossier d'approbation.

2. CA fournira le bilan des surfaces UY créées et supprimées et en cas d'écart, justifiera son acceptabilité juridique.

Compte tenu du délai imparti et des ajustements encore en cours à la suite des observations de l'enquête publique, il n'est pas possible d'apporter à ce stade une réponse exhaustive. Cholet Agglomération propose donc à la commission d'enquête que cet élément soit précisé dans le dossier d'approbation. Néanmoins, ces évolutions demeureront extrêmement minimes, puisque que comme indiqué dans la réponse au PV de synthèse, la grande majorité des demandes en ce sens ont reçu un avis défavorable de la collectivité.

D. Les haies et le classement des arbres remarquables

1. En cas d'assouplissement du règlement écrit sur la conservation des haies, CA fournira la nouvelle rédaction.

Le règlement écrit relatif à la conservation des haies sera effectivement reformulé, afin de supprimer la possibilité de destruction des haies à enjeu fort, sauf pour des motifs d'accès ou de sécurité, ou lorsqu'elles sont situées au cœur de zones de carrières identifiées au règlement graphique au d'un périmètre identifié comme ISDI.

2. CA expliquera la méthode de recensement des haies dans le PLUi-H et précisera les moyens retenus pour consolider l'inventaire définitif de ces haies.

Le repérage des haies résulte d'un inventaire mené à l'échelle des 26 communes de l'Agglomération, portant à la fois sur les zones humides et sur les linéaires de haies. À l'issue de ce travail, une

hiérarchisation a été réalisée et validée par les SAGE le 9 décembre 2018. Elle repose sur une analyse multicritères évaluant les fonctions hydrauliques et biologiques des haies. Cinq catégories d'enjeux ont ainsi été définies : très fort, fort, modéré, faible et très faible.

Les haies classées dans les trois premières catégories (enjeu très fort, fort et modéré) ont été identifiées au règlement graphique en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Cet article permet notamment de localiser, en zones urbaines, les terrains cultivés et espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques, lesquels deviennent inconstructibles.

Le règlement écrit pose donc un principe clair : la protection des haies identifiées. Toute intervention susceptible de les détruire est strictement encadrée. Leur renouvellement est obligatoire afin d'assurer leur pérennité, et une compensation équivalente doit être réalisée : proximité spatiale, linéaires et essences identiques, même fonctionnalité écologique et qualité comparable.

En conséquence, toute intervention sur une haie repérée au titre de l'article L.151-23 est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-17 d) du Code de l'urbanisme. Ce dispositif permet à la collectivité de vérifier la conformité des projets au règlement écrit et, ainsi, de garantir la protection effective des haies identifiées. Cholet Agglomération dans le cadre de modification ultérieure du document procédera à une mise à jour du référencement de l'ensemble des haies présente sur son territoire

3. CA précisera les règles d'identification et de sélection des arbres remarquables et les moyens mis en œuvre pour les appliquer équitablement sur l'ensemble du territoire.

Dans le cadre de l'inventaire du patrimoine vernaculaire, 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, permettant à la collectivité de s'assurer du respect des dispositions du règlement écrit et in fine de la protection des arbres repérés. Il est à noter que l'identification du patrimoine vernaculaire repose sur un recensement à l'initiative des communes. Des éléments patrimoniaux supplémentaires pourront toutefois être intégrés à l'occasion d'évolutions ultérieures du PLUi-H.

E. Les zonages A et U

1. CA présentera le bilan des modifications de zonage A vers U et inversement.

Compte tenu du délai imparti et des ajustements encore en cours à la suite des observations de l'enquête publique, il n'est pas possible d'apporter à ce stade une réponse exhaustive. Cholet Agglomération propose donc à la commission d'enquête que cet élément soit précisé dans le dossier d'approbation. Néanmoins, ces évolutions demeureront extrêmement minimes, puisque que comme indiqué dans la réponse au PV de synthèse, la grande majorité des demandes en ce sens ont reçu un avis défavorable de la collectivité.

F. Les zones humides

1. CA précisera la méthode utilisée pour identifier les zones humides du territoire.

Le repérage des zones humides a supposé l'articulation de trois 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 (sensibilité environnementale, impact sur l'activité agricole, desserte, coût des réseaux, proximité du centre urbain, etc.), 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, les zones humides présentant un enjeu fort ont été identifiés sur le règlement graphique ; l'inventaire des autres zones humides à enjeux faible et modéré ayant permis d'alimenter l'état initial de l'environnement et de la Trame Verte et Bleue. Ainsi, le principe retenu est de protéger ces zones humides à enjeu fort 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. 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.

2. CA justifiera le choix des OAP choisies en zone humide et présentera pour chacune, les modifications retenues pour la version définitive du PLUi-H.

Pour les OAP situées sur des secteurs présentant une forte présence de zones humides, une évolution du zonage et des OAP est prévue dans le dossier d'approbation du PLUi-H. Ainsi, l'ensemble des sites concernés sera reclassé en zone 2AU, conformément aux réponses adressées aux Personnes Publiques Associées et aux administrés dans la réponse au procès-verbal de synthèse. Cholet Agglomération s'engage également à étudier la possibilité de repositionner ces OAP sur des secteurs plus adaptés, permettant une mise en œuvre cohérente de la séquence ERC.

De plus, afin d'éviter toute urbanisation non maîtrisée, il est rappelé que l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU nécessite une procédure spécifique : consultation des Personnes Publiques Associées et de la MRAe, puis mise à disposition du public dans le cadre d'une enquête publique.

G. La gouvernance

1. CA détaillera l'organisation et la gouvernance retenues pour l'élaboration du PLUi-H et des zonages EU & EP jusqu'à son approbation.

1.1 - PLUi-H

Le 18 septembre 2017, Cholet Agglomération a prescrit l'élaboration d'un PLUi-H, défini les objectifs poursuivis par le document d'urbanisme intercommunal, déterminé les modalités de collaboration avec ses communes membres et fixé les modalités de concertation avec le public.

Les objectifs poursuivis étaient 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 alors en cours de révision,
- doter Cholet Agglomération d'un document d'urbanisme unique, uniforme 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,
- 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'agroalimentaire) 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 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.

Bien que le PLUi-H n'ait été engagé qu'en 2017, la réflexion sur la mise en place d'un document d'urbanisme à l'échelle intercommunale avait en réalité commencé dès 2014, à un moment où Cholet Agglomération n'intégrait que les 14 communes de l'ancienne Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC), toutes situées sur la partie ouest du territoire. La rationalisation de la carte intercommunale, avec la fusion entre ces 14 communes de la CAC, les 6 communes de l'ancienne Communauté de Communes du Bocage (CCB) et les 6 communes de l'ancienne Communauté de Communes du Vihiersois-Haut-Layon (CCVHL) s'est ensuite concrétisée le 1er janvier 2017. Quatre grandes étapes ont marqué l'élaboration du PLUi-H. Tout d'abord, le diagnostic territorial a été élaboré entre 2018 et 2020. Ensuite, le PADD a été construit entre 2020 et 2025. Parallèlement, la construction des pièces règlementaires a été réalisée entre 2020 et 2021, puis entre 2024 et 2025. Enfin, la phase administrative, démarrée à l'arrêt de projet le 19 mai 2025, a consisté en la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) pendant les 3 mois règlementaires (fin mai à fin août 2025), puis en l'enquête publique (13 octobre au 14 novembre 2025). L'objectif est désormais d'approuver le PLUi-H début 2026.

Au cours de la procédure, Cholet Agglomération a fait appel à plusieurs cabinets extérieurs. Un premier marché a ainsi été signé avec le cabinet Futur Proche (assisté par ENCIS pour le volet environnement et SOLIHA pour le volet habitat), qui a piloté l'élaboration du PLUi-H entre 2018 et 2021. À l'été 2021, ce marché a été résilié à la demande de Cholet Agglomération. Un second marché a alors été signé avec les cabinets MTDA (volet environnement), Guy Taïeb Conseil (volet habitat) et Lexcap (volet juridique) fin 2021 - début 2022, lequel est toujours effectif. Enfin, un troisième marché a été signé à l'automne 2024 avec le cabinet Atelier Urbanova, afin d'achever le volet règlementaire. Les autres volets (économie, commerce, mobilités, patrimoine, etc.) ont été traités en interne par le service Urbanisme et Habitat de Cholet Agglomération, en lien principalement avec la Direction du Développement Économique et la Direction de l'Environnement.

En matière de gouvernance, la délibération de prescription du PLUi-H de septembre 2017 prévoyait un découpage du territoire en 5 plans de secteur : le Pôle d'Agglomération (Cholet), les communes de 1e couronne, les communes de 2nde couronne, les communes du centre de l'Agglomération et les communes du Vihiersois. C'est ainsi que la quarantaine d'ateliers qui ont eu lieu en 2020-2021 sur le volet

réglementaire ont été organisés selon cette sectorisation géographique. Lorsque les travaux sur le volet règlementaire ont repris à l'automne 2024, il est finalement apparu qu'un règlement écrit et graphique unique suffisait à répondre aux besoins du territoire intercommunal, tout en permettant une prise en compte des spécificités de chaque commune ou groupement de communes. C'est ainsi que les 5 ateliers qui ont eu lieu à l'hiver 2024 ont réuni l'ensemble des communes et ont généré la réalisation d'un règlement unique, avec toutefois quelques dispositions spécifiques pour le territoire de Cholet (hauteurs, stationnement, etc.), au vu des caractéristiques urbaines singulières de la ville centre de Cholet Agglomération.

Pour chacune des phases du PLUi-H, le suivi a été la suivante :

- un Comité Technique (COTECH) associant le service urbanisme et habitat de Cholet Agglomération, d'autres services internes de la collectivité (Développement Économique, Environnement, etc.), et le cas échéant, les bureaux d'études. Cette instance avait un rôle de proposition et d'éclairage technique.
- un Comité de Pilotage (COPIL), réunissant les élus dont les délégations étaient liées à l'aménagement du territoire (développement économique, habitat, environnement, mobilités, etc.), et ce dans une logique de représentation géographique équilibrée (communes rurales, communes périurbaines et Cholet). Cette instance avait un rôle de pré-validation.
- la Conférence des Maires, instance réunissant les Maires des 26 communes. Cette instance avait un rôle de validation.

Chacune des grandes étapes du PLUi-H a fait, a minima, l'objet d'une présentation aux Personnes Publiques Associées (PPA) :

- présentation du diagnostic et des enjeux territoriaux le 28 février 2019 et le 15 octobre 2020
- présentation du PADD le 28 septembre 2023
- présentation du règlement écrit et graphique le 27 novembre 2024 et le 23 janvier 2023.

Il est à noter que les principales évolutions opérées entre l'arrêt et l'approbation feront l'objet d'une 6e et dernière réunion PPA le 17 décembre 2025.

En outre, deux séminaires ont été organisés à destination de l'ensemble des élus des 26 communes de Cholet Agglomération. Le 1er a eu lieu le 23 juin 2021 et concernait le règlement et le 2nd a eu lieu le 19 septembre 2023 et concernant le PADD.

Enfin, conformément à ce à quoi elle s'était engagée dans le cadre de la délibération de prescription du PLUi-H, Cholet Agglomération a organisé 2 réunions publiques, le 17 et le 19 octobre 2023, afin de présenter les principales orientations du PADD.

1.2 - Zonages EU - EP

1.2.A - Organisation et déroulé de l'étude

L'élaboration du PLUi-H a été saisie comme une opportunité pour adopter des zonages intercommunaux en matière d'assainissement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales, en remplacement des zonages communaux obsolètes ou inexistants. Cette démarche était nécessaire pour harmoniser les règles et anticiper les besoins liés à l'urbanisation future.

Les objectifs poursuivis étaient les suivants :

- la prise en compte des dernières évolutions des systèmes d'assainissement.
- la mise à jour des données de population et de charges polluantes reçues par les stations d'épuration.
- la définition des extensions des systèmes d'assainissement à prévoir pour accompagner le développement des zones d'urbanisation futures.
- la prise en compte des enjeux liés à la gestion des eaux pluviales et à la prévention des inondations.
- la formalisation de la démarche volontariste visant à développer la gestion intégrée à la parcelle.
- la caractérisation du fonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales.
- la préconisation de modalités de gestion des eaux pluviales à mettre en œuvre pour accompagner le développement des zones d'urbanisation futures.
- la mise en œuvre de règles harmonisées.

En 2022, Cholet Agglomération a confié l'étude via un marché public au bureau IRH Ingénieur Conseil et créé un poste d'ingénieur études prospectives pour piloter le projet.

Le cahier des charges du marché a été construit pour répondre :

- aux impératifs de calendrier d'élaboration du PLUi-H et permettre une enquête publique unique du PLUi-H et des zonages ainsi que leur adoption concomitante en février 2026,
- aux obligations réglementaires fixées par l'article L2224-10 du Code général des collectivités territoriales.

Les prestations ont été organisées en 6 phases :

1. état des lieux,
2. prospective,
3. étude comparative des scénarios,
4. projet de zonage,
5. procédures réglementaires (avant et après arrêt du PLUi-H),
6. mise en œuvre des zonages.

Chaque phase a donné lieu à des étapes d'élaboration, de restitution et de validation.

1.2.B - Instances de suivi et de gouvernance

Le suivi de l'étude a été assuré par plusieurs instances :

- un groupe de travail réunissant le directeur de l'Environnement, le service pilote, le bureau d'études IRH et différents services techniques internes contributeurs selon les sujets (assainissement-GEPU, urbanisme prévisionnel/opérationnel et habitat, application du droit des sols, voirie et espaces publics, bâtiment, parcs-jardins-paysage, développement économique). Ce groupe de travail s'est réuni entre deux et quatre fois au cours de chacune des phases pour suivre l'avancement, orienter les investigations, partager des retours d'expérience et des réflexions,
- un comité technique (COTECH) associant, en plus des membres du groupe de travail, les partenaires institutionnels (Direction Départementale des Territoires, Agence de l'Eau). Le COTECH s'est réuni à la fin de chaque phase afin d'élaborer les propositions à soumettre au comité de pilotage,
- un comité de pilotage (COPIL) composé, en plus des membres du comité technique, des élus référents en charge de l'élaboration du PLUi-H et de l'exercice des compétences eaux usées et eaux pluviales.

Les communes ont été informées et consultées notamment pour une restitution de l'état des lieux et la validation des projets de cartes communales du zonage d'assainissement.

La commission Environnement de Cholet Agglomération, composée de représentants des communes, a été tenue informée trimestriellement de l'avancement des études et a bénéficié d'une présentation synthétique de chaque phase.

La Conférence Territoriale réunissant l'ensemble des maires de l'intercommunalité ainsi que le Bureau Communautaire ont validé les grandes orientations à la fin de chaque phase et arbitré les choix.

Enfin, le Conseil Communautaire a arrêté les projets de zonages soumis à enquête publique. Il procédera à leur adoption en février 2026.

2. CA présentera l'organisation et la gouvernance envisagées pour faire vivre le PLUi-H et les zonages EU & EP après approbation.

2.1 - PLUi-H

Entre 2017 et 2024, une trentaine de procédures d'évolution de PLU communaux ont été menées par le service urbanisme et habitat de Cholet Agglomération, afin de permettre la concrétisation de projets d'entreprises, la réalisation de lotissements ou encore d'équipements publics. Cholet Agglomération bénéficie ainsi d'une certaine expérience en matière de suivi et de mise en œuvre des documents d'urbanisme. La collectivité sera particulièrement vigilante à assurer une représentation équilibrée des 26 communes dans la composition de l'instance qui examinera et arbitrera sur les procédures prioritaires d'évolution du PLUi-H. En effet, l'ensemble des communes de l'Agglomération n'y siégeront probablement pas, mais l'enjeu est néanmoins que les intérêts de chacune puissent y être défendues et que les décisions prises soient guidées par l'équité et l'intérêt général.

Dès février 2026, le service urbanisme et habitat de Cholet Agglomération recensera l'ensemble des demandes qui n'ont pu être satisfaites par manque de temps, ainsi que les besoins répertoriés par les directions de Cholet Agglomération et les communes. Cette feuille de route sera alors présentée aux élus actuels début mars, afin qu'une feuille de route soit réalisée et serve de guide aux nouveaux élus de la mandature 2026-2032.

Du point de vue technique, les deux postes actuels PLUi-H seront, a minima, pérennisés afin d'assurer la mise en œuvre, le suivi et l'évolution du document d'urbanisme intercommunal. En effet, d'une part le PLUi-H sera un document vivant, lequel évoluera en fonction des besoins du territoire, des entreprises et des communes. D'autre part, un important travail consistera à assurer le lien avec le service Application du Droit des Sols (ADS) de Cholet Agglomération dans la bonne compréhension des règles du PLUi-H et des principes politiques les ayant guidés, à vulgariser le document d'urbanisme auprès des communes et des pétitionnaires, à guider les promoteurs et investisseurs, etc.

2.2 - Zonages EU - EP

Après approbation, les zonages annexés au PLUi-H deviennent opposables aux tiers.

Leur application relève de Cholet Agglomération et mobilisera notamment les ressources des directions de l'Environnement (service assainissement et gestion des eaux pluviales urbaines) et de l'Aménagement (service Application du droit des sols).

Au sein de la direction de l'Environnement, une organisation opérationnelle garantissant leur mise en œuvre a été anticipée dès 2025. Elle vise à structurer, renforcer et/ou fiabiliser les procédures :

- de vérification de la conformité des projets d'aménagement et de construction, ainsi que des raccordements aux réseaux,
- de programmation des travaux identifiés aux schémas directeurs en cohérence avec les orientations générales,
- de suivi et d'actualisation des zonages en fonction des évolutions territoriales.

Si les missions assurées dans le cadre de la compétence Assainissement sont peu bouleversées par le nouveau zonage intercommunal d'eaux usées, l'instauration de nouvelles modalités de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) au zonage eaux pluviales induit en revanche de nouvelles missions par rapport à la situation antérieure, notamment :

1. information et mobilisation en amont des porteurs de projets,
2. accompagnement des pétitionnaires dans la constitution de leur dossier,
3. contrôle de la conformité des demandes,
4. contrôle de la réalisation.

Pour répondre à ces nouveaux besoins, un technicien dédié aux missions GIEP est recruté à compter du 1er janvier 2026.

Des règlements de service qui seront également approuvés en février 2026, ainsi que des documents de communication à destination des professionnels et des particuliers (guides, flyers, exemples, etc.), viendront expliquer plus concrètement les conditions d'application des règles de gestion des eaux usées et des eaux pluviales.

Un travail en transversalité sera mené avec la direction de l'Aménagement lors des modifications ou révisions ultérieurs du PLUi-H pour assurer l'actualisation des zonages. Un suivi particulier sera réalisé pour les 7 communes faisant l'objet d'une convention tripartite d'engagement pour le développement de leur urbanisme.

Un suivi annuel de la mise en œuvre sera établi et des ajustements pourront être proposés le cas échéant.

La gouvernance globale sera assurée par la commission Environnement et les instances communautaires (Conférence Territoriale, Bureau et Conseil).

3. Est-il envisagé une première modification ou révision du PLUi-H et si oui sous quel délai ?

Cholet Agglomération envisage de mener simultanément plusieurs modifications du PLUi-H, dès qu'une gouvernance intercommunale aura été instaurée et aura arbitré sur cette feuille de route.

Parmi les sujets qui seront traités en priorité figurent :

- la mise en œuvre des engagements pris concernant l'identification de sites alternatifs, mieux adaptés à la préservation des zones humides pour les communes concernées,
- la consolidation du dynamisme économique qui fait la force du Choletais (création ou extension de zones d'activités, pérennisation des entreprises situées en dehors des zones dédiées lorsqu'un déménagement n'est pas envisageable, etc.),
- la correction des erreurs matérielles présentes dans le PLUi-H.

Pour conclure l'enquête et aider la commission à donner un avis en considérant toutes les observations du public, je vous demande de fournir avec le niveau de précision nécessaire et en se référant aux contributions, les éléments en réponse aux questions de la commission d'enquête.

Selon le code de l'environnement vous disposez de 15 jours à compter d'aujourd'hui pour adresser les réponses par mail puis par courrier au président de la commission.

La commission d'enquête le 24 novembre 2025

[redacted]

Nota : *Pour protéger l'environnement et éviter les interférences avec d'autres enquêtes, il est demandé d'enlever l'affichage mis en place sur la voie publique, dans les meilleurs délais.*

Je soussigné ……. représentant le demandeur, accuse réception du présent procès-verbal et confirme être en possession de toutes les contributions déposées pendant l'enquête.

A Cholet le :

Signature :