

DEPARTEMENT DU MAINE-ET-LOIRE

CHOLET Agglomération

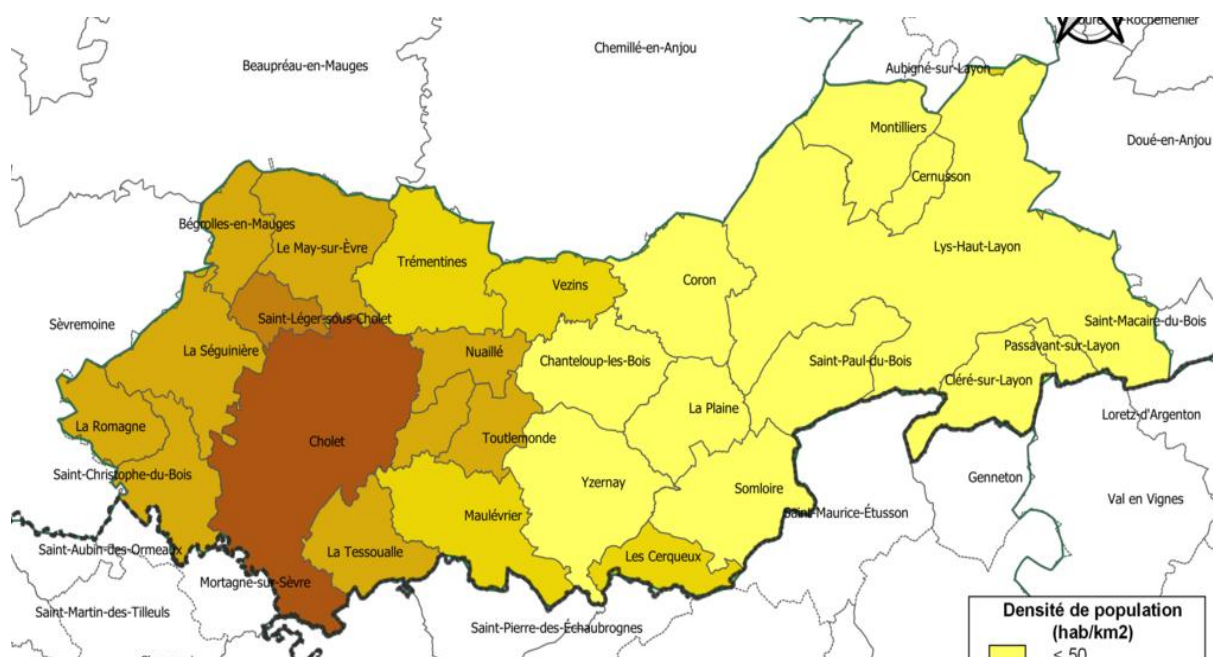
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

pour

- Le PLUi-H

- Les zonages intercommunaux des Eaux Usées et des Eaux Pluviales

- L'abrogation des cartes communales



TOME 1

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 13 OCTOBRE AU 14 NOVEMBRE 2025

Composition de la commission désignée par décision du TA de Nantes E25000130/49 :

B. MONNET – A. BIDE – G. FALIGANT

SOMMAIRE

SIGLES ET ABREVIATIONS.....	5
1 – Objet – Contexte – Procédure et réglementation	6
1-1- Objet de l'enquête.....	6
1-2- Contexte.....	6
1-3- Procédure et réglementation	7
2 – Les grandes lignes du PLUi-H	8
2-1 – Le PADD.....	8
2-2 – Les objectifs et les justificatifs des choix	10
2-2-1 Les objectifs de développement démographique et de production de logements .	10
2-2-2 La consommation d'espaces à vocation d'équipements et infrastructures.....	11
2-2-3 Les objectifs de consommation d'espace pour l'économie et le tourisme.	12
2-2-4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	12
2-2-5 Les STECAL	14
2-2-6 Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA).....	14
2-2-7 Autres éléments pris en compte	15
2-3 – Le bilan de l'évaluation environnementale.....	16
2-3-1 Principes de l'évaluation environnementale.....	16
2-3-2 L'articulation avec les plans et programmes de rang supérieur.....	17
2-3-3 Les objectifs de développement durable	18
2-3-4 Analyse des incidences par axe du PADD	19
2-3-5 Préservation de la biodiversité et des milieux naturels.....	19
2-3-6 Sites Natura 2000 autour de Cholet Agglomération	22
2-4 – Le règlement écrit	22
2-4-1 Le champ d'application et les principales dispositions du PLUi-H.....	22
2-4-2 Les dispositions pour la protection du patrimoine.....	24
2-4-3 Les linéaires commerciaux et les changements de destination.....	24
2-4-4 Les emplacements réservés	24
2-4-5 Les règles de qualité urbaine et architecturale.....	24
2-4-6 La qualité urbaine et environnementale.....	25
2-4-7 La gestion des eaux pluviales et l'assainissement	25
2-4-8 Les dispositions spécifiques par zone.....	26

2-4-9 Les règles d'implantation des constructions	26
2-4-10 Les règles d'implantation dans les STECAL	27
3 – Les zonages : Eaux Usées et Eaux Pluviales (EU –EP)	27
3-1 Quelques éléments de contexte	27
3-2 - Assainissement des eaux usées	27
3-2-1 – L’assainissement collectif.....	27
3-2-2 Assainissement non collectif	28
3-3 L’assainissement des eaux de pluie.....	29
3-3-1 Modalités actuelles de gestion des eaux pluviales.....	29
3-3-2 Dispositions générales	29
3-3-3 Conséquences pour les nouvelles constructions.....	30
3-3-4 Autres particularités	30
4 - Avis MRAe et réponses de Cholet Agglomération	30
4-1 – Avis de la MRAe	30
4-2 Réponses de Cholet Agglomération à l’avis de la MRAe :	31
5 – Avis Syndicats de bassin - EPCI - INAO et communes	33
5- 1 Préfecture	33
Note de la DDT et réponses de Cholet Agglomération	33
5-2 CDPENAF	35
5-3 - CR2H	37
5-4 - CNPF	37
5-5 - ARS.....	37
5-6 - La Chambre d’Agriculture.....	38
5-7 - La Chambre de Commerce et d’Industrie (CCI)	38
5-8 - La Chambre des Métiers et de l’Artisanat (CMA)	39
5-9 - Les Syndicats de Bassin (SAGE)	39
5 -10 Les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI)	40
5 -11- L’Institut National de l’Origineet de la Qualité (INAO)	40
5-12 - Les communes du territoire	40
6 – Le dossier d’enquête.....	41
7–La concertation préalable	43
8 - Déroulement de l’enquête	44
8-1 – Organisation et préparation de l’enquête	44
8-2 – Publicité	45
8-3 – Déroulement des permanences	47

8-4 - Clôture de l'enquête – Bilan comptable	67
8-5 – Synthèse des observations.....	68
8-5-1 Synthèse par communes	68
8-5-2 : Synthèse par thèmes :	76
9 – Procès-verbal de synthèse	84
10 – Réponses de la collectivité	85

SIGLES ET ABREVIATIONS

ARS	: Agence Régionale de Santé
AOC	: Appellation d'Origine Contrôlée
AOP	: Appellation d'Origine Protégée
BTP	: Bâtiments et Travaux Publics
CDPENAF	: Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CA	: Cholet agglomération
CCI	: Chambre de Commerce et d'Industrie
CLE	: Commission Locale de l'Eau
CMA	: Chambre des Métiers et de l'Artisanat
CNPF	: Centre National de la Propriété Forestière
CR2H	: Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
DDT	: Direction Départementale des Territoires
EBC	: Espace Boisé Classé
EH	: Équivalent Habitant
ENAF	: Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
EP	: Eau pluviale
EPCI	: Établissement Public de Coopération Intercommunale
ERC	: Éviter Réduire Compenser
EU	: Eau usée
GDIEP	: Gestion Durable Intégrée des Eaux Pluviales
GES	: Gaz à Effet de Serre
GEPU	: Gestion des Eaux Pluviales
INAO	: Institut National de l'Origine et de la qualité
ISDI	: Installation de Stockage de Déchets Inertes
MRAe	: Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP	: Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD	: Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PC	: Permis de Construire
PCAET	: Plan régional Climat Air Energie Territorial
PEB	: Plan d'Exposition au Bruit
PGRi	: Plan de Gestion des Risques Inondation
PLH	: Plan local de l'Habitat
PLU	: Plan Local d'Urbanisme
PLUi	: Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi-H	: Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme local de l'Habitat
POA	: Programme d'Orientation et d'Action
PPA	: Personnes Publiques Associées
RNU	: Règlement National d'Urbanisme
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'Egalité des Territoires
SRC	: Schéma Régional des Carrières
SRCE	: Schéma régional de cohérence écologique
SRU	: Solidarité Renouvellement Urbain
STECAL	: Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée
STEP	: STation d'EPuration des eaux usées
TVB	: Trame Verte et Bleue
ZAC	: Zone d'Aménagement Concertée
ZAE	: Zone d'Activité Économique
ZAN	: Zéro Artificialisation Nette (des sols)
ZNIEFF	: Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique

1 – Objet – Contexte – Procédure et réglementation

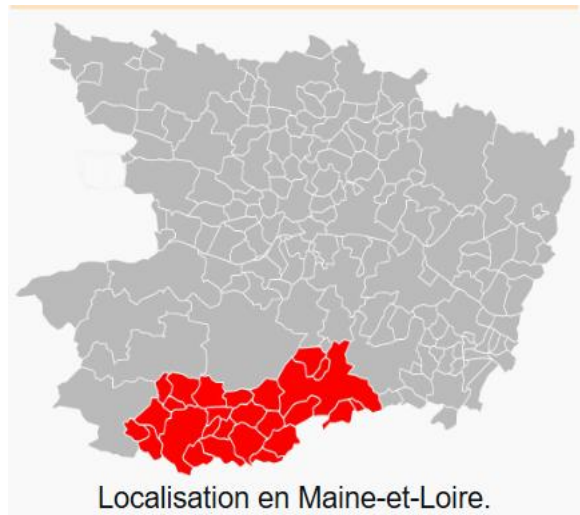
1-1- Objet de l'enquête

L'enquête concerne le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de « Cholet Agglomération », auquel est associé un volet Habitat (PLUi-H).

Le PLUi-H emporte l'abolition des documents d'urbanisme actuellement en vigueur dans les communes concernées (PLU – Cartes communales).

De plus l'enquête porte aussi sur les zonages des réseaux d'assainissement et d'eau potable pour l'ensemble du périmètre de Cholet Agglomération.

1-2- Contexte



Cholet Agglomération qui était appelée jusqu'en 2023 « L'Agglomération du Choletais » est située dans la partie Sud-ouest du département du Maine-et-Loire.

Elle a été créée le 1er janvier 2017 par la fusion de :

- La communauté d'agglomération du choletais constituée de **quatorze** communes autour de Cholet (Cholet ; Bégrolles-en-Mauges ; La Séguinière ; Le May-sur-Evre ; Trémentines ; Saint Christophe-du-Bois ; La Romagne ; Saint Léger-sous-Cholet ; Nuaillé ; La Tessoualle ; Toutlemonde ; Chanteloup-les-Bois ; Mazières-en-Mauges et Vezins).
- Des **six** communes de la **communauté du Bocage** dissoute le 31 décembre 2016 (Maulévrier ; Les Cerqueux ; Coron ; La Plaine ; Somloire et Yzernay).
- Des **six** communes de l'ancienne **communauté de communes du Vihiersois** (Montilliers ; Cléré-sur-Layon ; Cernusson ; Saint Paul-du-Bois ; Passavant et Vihiers). La commune nouvelle de Lys-Haut-Layon créée en 2015 comprend elle-même **six** communes déléguées de Vihiers (Les Cerqueux-sous-Passavant ; La Fosse

de Tigné ; Nueil-sur-Layon ; Tancoigné ; Tigné ; Trémont) et **deux** anciennes communes associées à Vihiers depuis 1974 (Le Voide et Saint Hilaire-du-Bois).

Au total le périmètre de Cholet Agglomération est constitué de **26 communes**, auxquelles s'ajoutent **8** anciennes communes déléguées ou associées.



Le PLUi-H a été prescrit par une délibération municipale du 18 septembre 2017. Il était prévu une élaboration en co-construction avec l'objectif initial d'une division de l'agglo en secteurs en vue d'avoir un règlement adapté à chaque secteur. Toutefois, après de nombreux échanges et aux regards des enjeux du territoire, il est apparu qu'un règlement écrit et graphique unique suffisait à répondre aux spécificités de chaque commune.

Le PLUi-H (Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat) est un document stratégique d'aménagement du territoire intercommunal destiné à planifier le développement du territoire à l'horizon 2041. Il s'inscrit dans un contexte législatif évolutif, avec notamment la loi Climat et Résilience de 2021, qui impose des objectifs de sobriété foncière, de transition écologique et de lutte contre l'artificialisation des sols.

Le PLUi-H vise une urbanisation maîtrisée et durable en conciliant développement économique, accueil de populations nouvelles, préservation des ressources naturelles, du patrimoine et du cadre de vie.

Les principaux objectifs du PLUi-H :

- Disposer d'un document unique et cohérent à l'échelle de l'intercommunalité.
- Maîtriser un développement équilibré entre zones urbaines, rurales et naturelles.
- Mener une politique de l'habitat adaptée aux besoins actuels et futurs.
- Optimiser les ressources foncières disponibles.

1-3- Procédure et réglementation

Le PLUi-H suit une procédure fortement encadrée par le code de l'urbanisme. Chaque étape obligatoire est fondée sur des articles précis.

Étapes	Obligations	Articles de référence	PLUi-H de Cholet Agglomération
Prescription	Délibération de l'EPCI prescrivant le PLUi-H avec objectifs et modalités de concertation	L153-11 ; L103-2 à L103-6	Délibération du 18 septembre 2017
Diagnostic	Diagnostic socio-économique, foncier, environnemental + analyse ENAF + état initial de l'environnement	L151-4 ; L151-5	Le rapport de présentation présenté et approuvé le 19 mai 2025 comprend : le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement.
Élaboration du projet	PADD, OAP, règlement écrit et graphique, rapport de présentation	L151-5 à L151-41	Le PADD, les OAP et les règlements sont présentés et approuvés le 19 mai 2025. Ils sont intégrés au dossier d'enquête : Le PADD → pièce N°15 Les OAP → pièce N°24 & 25 Le règlement écrit → pièce N°16 Le règlement graphique est constitué de 97 plans
Concertation	Concertation tout au long de la procédure ; bilan présenté avant arrêt du projet	L103-2 à L103-6	Bilan concertation présenté en conseil communautaire avec délibération du 19 mai 2025
Arrêt du projet	Délibération arrêtant le projet ; transmission aux PPA, communes membres et Préfet	L153-15 à L153-19	Délibération du 19 mai 2025 Transmis aux PPA, communes et Préfet
Enquête publique	Minimum 30 jours Désignation commissaire enquêteur	L153-20 R123-6 à R123-23 du code de l'environnement	Arrêté d'enquête N° 2025/235 du 25 septembre 2025 – l'arrêté figure en annexe 4 du présent rapport. Désignation TA de Nantes référence E25000130/49 du 16 juin 2025.

2 – Les grandes lignes du PLUi-H

2-1 – Le PADD

Le PADD s'appuie sur 3 axes.

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

Selon l'objectif de cet axe le PADD prévoit de développer quatre orientations :

- **Un développement économique équilibré** qui s'appuie sur un soutien aux entreprises locales et sur l'accueil d'entreprises exogènes, sur la priorité à la réutilisation du foncier économique existant et l'objectif de limiter la consommation foncière à 185 ha (2021-2041).
- **Le maintien du dynamisme commercial** en revitalisant les centralités et les quartiers commerciaux et en maîtrisant le développement en périphérie.
- **Le soutien à l'agriculture** en protégeant les zones agricoles et viticoles, en appuyant la diversification agricole (vente directe, tourisme vert) et en encourageant la gestion durable de l'eau et des forêts.
- **La valorisation du patrimoine et du tourisme** en mettant en valeur le patrimoine bâti et naturel et en développant du tourisme de proximité et l'hébergement diffus.
- **Le soutien aux industries extractives et à l'économie circulaire** ce qui concerne principalement le soutien à l'exploitation des matériaux locaux (granulats) et à l'implantation de centres de valorisation des déchets de chantier.

Axe 2 : Poursuivre la stratégie d'accueil du territoire

Cet objectif concerne quatre domaines :

- **La croissance démographique et la production de logements** : Basée sur une croissance de 0,29 %/an à l'échéance de 2041 il est prévu une augmentation de 7 500 habitants. Ceci implique un besoin de 380 logements/an sur 2026-2041 (dont 440/an sur 2026-2031).
- **La modération de la consommation foncière** : L'objectif de consommation pour l'habitat est fixé à 108 ha pour la période 2021-2041 en priorisant les « gisements fonciers » existants en densification : dents creuses, friches, cœurs d'îlots.
- **La diversité de l'habitat** qui consiste à promouvoir les logements intermédiaires, collectifs adaptés à la population (primo-accédants, personnes âgées, publics spécifiques) et à rééquilibrer l'offre de logements sociaux, notamment dans les communes déficitaires (hors Cholet).
- **Accompagner la transition énergétique** en requalifiant et en rénovant du bâti existant, en luttant contre les passoires thermiques (logements antérieurs à 1970) et en cherchant à maintenir à domicile les personnes âgées.

Axe 3 : Renforcer la qualité de vie des choletais

Pour développer cet axe il est prévu de :

- **Conserver les paysages et la trame verte et bleue** en protégeant les haies, les vallons, les arbres ...
- **Protéger les ressources naturelles et biodiversité** notamment les zones humides et les continuités écologiques.

- **Maîtriser la gestion des eaux** : eaux pluviales, eau potable et assainissement.
- **Protéger et entretenir le patrimoine bâti.**
- **Favoriser la mobilité durable et l'écotourisme** en développant des liaisons douces, et en connectant les itinéraires de randonnée/cyclotourisme existants.
- **Favoriser un urbanisme résilient et la sobriété énergétique** en conservant les végétaux isolés, en favorisant la production d'énergies renouvelables et en encourageant la récupération des eaux pluviales.
- **Participer à la réduction des gaz à effet de serre** en développant les transports en commun, en réhabilitant la ligne ferroviaire Cholet-Les Herbiers et en encourageant les véhicules décarbonés (stations de recharge, flotte verte).
- **Maîtriser la gestion des déchets et l'économie circulaire** en réorganisant les déchetteries pour optimiser les trajets, implantation de ressourceries et recycleries et valorisation des déchets issus du BTP.
- **Maintenir et développer des équipements publics** sur les 15 prochaines années.
- **Participer au développement du numérique** avec l'objectif d'une couverture complète en très haut débit (THD) fixe et mobile.

Les principaux objectifs chiffrés issus du PADD concernent :

- Pour l'habitat, un objectif de consommation foncière de 108 ha en mobilisant prioritairement le foncier en densification et une densité de logements de 14 à 28 logements/ha selon le niveau des communes.
- Pour l'économie et le tourisme, un objectif de consommation foncière de 185 ha en optimisant le foncier dans les ZAE existantes et répartissant de façon cohérente sur les zones stratégiques (ex. Clénay, Bergerie).

Les orientations du PADD se traduiront réglementairement dans :

- Le règlement écrit : règles d'implantation, de hauteur, de densité, de forme urbaine, etc.
- Le règlement graphique : zonage U, AU, A, N, prescriptions diverses.
- Les OAP (sectorielles et thématiques).
- Les annexes : servitudes, documents de portée supra-communale (SCoT, PCAET, etc.).

2-2 – Les objectifs et les justificatifs des choix

2-2-1 Les objectifs de développement démographique et de production de logements

➤ **Ambition démographique**

La croissance démographique à l'échelle de Cholet Agglomération a légèrement ralenti au cours de la période 2006 – 2014 (+ 0,29 % à 0,22 %/an).

Aussi, Cholet Agglomération a choisi un scénario « médian » de l'ordre de +0,29 % entre 2026 et 2041 qui devrait permettre à son territoire d'accueillir 112 000 habitants à l'horizon 2041. En lien avec la croissance de l'activité de deux entreprises d'envergure nationale (Thales et l'Abeille), l'ambition de développement urbain est plus soutenue sur les six premières années du PLUi-H.

Le taux de croissance envisagé des différentes communes varie dans la logique d'urbanisme des courtes distances : rapprocher les habitants des emplois tout en veillant à préserver la vitalité de l'ensemble des communes.

➤ **Capacités de densification et de mutation des espaces bâtis à vocation habitat**

A partir des résultats de l'étude de gisements fonciers à vocation habitat et de l'analyse de la dureté foncière, plusieurs scénarios ont été étudiés. Ils ont permis une identification par niveau de polarité : pôles d'attractivité, centralités relais ou communes de proximité.

Parallèlement, les capacités de mutation par changement de destination ont été analysées et 200 bâtiments ont ainsi été identifiés. La réalité de la dynamique liée aux demandes a été très faible entre 2017 et 2023. Cholet Agglomération projette un objectif de mobilisation de l'ordre de 25 %, soit environ 50 changements de destination dont 60 % viseront l'hébergement touristique et 40 % le logement.

➤ **Production de logements par extension urbaine sur des espaces A, N ou F**

Cholet Agglomération projette sur son territoire la production de 5736 logements sur la période 2026 -2041 dont 64 % en densification urbaine.

Par conséquent, la production de logements par extension correspond à 2045 logements. La consommation maximale projetée de consommation équivaut à **108 ha** environ entre 2021 et 2041, soit environ 5,4 ha/an (contre 20,5 ha/an sur la période 2011- 2021).

Cholet Agglomération a fait le choix de ne pas allouer à toutes les communes de l'agglomération des surfaces à urbaniser pour s'attacher prioritairement aux besoins et à la réponse possible par densification ou renouvellement urbain. Ceci permet une réelle modération de l'artificialisation des espaces agricoles et naturels.

SECTEUR	Nombre d'ha
CHOLET	21,2
Centralités relais – Pôles d'appui	19,1 ha
Centralités relais	33,6 ha
Communes de proximité (hors Montilliers, Les Cerqueux)	30,2 ha
Autres communes	4,6 ha

2-2-2 La consommation d'espaces à vocation d'équipements et infrastructures

La consommation d'espace projetée est essentiellement liée à 3 types de projets :

- Les équipements sportifs et de santé à Cholet et Mazières-en-Mauges pour le sport et Maulévrier pour la santé,
- Les cimetières à Cholet, St Léger et Vezins,

- Les équipements liés aux eaux usées ou à l'eau potable : les STEP à Vihiers, St Léger, St Paul-du-Bois et Somloire ; un réservoir à Chanteloup-les-Bois et un poste de refoulement à Somloire.

2-2-3 Les objectifs de consommation d'espace pour l'économie et le tourisme.

Au cours de son histoire, le Choletais a su faire preuve de résilience et réinventer son modèle économique. Il offre aujourd'hui près de 54000 emplois.

Cette résilience repose sur une activité industrielle plurielle, représentée par des groupes d'ampleur nationale (Thales, Charal, Nicoll, Bodet, Pasquier,...), mais aussi un réseau dense de PME artisanales et industrielles.

Au regard de la situation nationale, la trajectoire d'optimisation du foncier économique amène Cholet Agglomération à conclure que les besoins à venir ne seront pas supérieurs aux observations antérieures. Aussi, avec 14,5 ha commercialisés chaque année, le foncier cessible pour de l'économie nécessaire à l'échéance 2041, serait de 217,7 ha dont environ les 2/3 sur le territoire de Cholet.

Les zones d'activité choletaises cumulent, à ce jour, un stock de 27,8 ha de foncier cessible en cours de commercialisation dont 6,6 ha à Cholet (zones de l'Ecuyère, Carteron, Pontreau et Le Cormier) et 9,6 ha à Coron (zone des Fresnaies). Il n'y a donc plus de foncier disponible pour de l'activité artisanale ou industrielle à Cholet.

Après avoir étudié les disponibilités foncières potentielles en zones d'activité sur le territoire de Cholet Agglomération, les résultats offrent un gisement potentiel de 52,9 ha. Les 2/3 se situent sur le territoire de Cholet et portent exclusivement sur des espaces fonciers privés de faible surface (< 1 ha), dont la remise sur le marché dépend de la volonté et de la possibilité des propriétaires de s'en séparer.

2-2-4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'OAP est un outil de planification urbaine, par lequel les collectivités peuvent s'assurer d'une traduction de leur stratégie d'aménagement et d'ambition locale à travers des principes qualitatifs.

Il peut exister deux types d'OAP, les OAP sectorielles qui concernent un secteur spécifique du territoire elles sont assorties d'orientations d'aménagement, et les OAP thématiques qui portent sur des thématiques transversales.

➤ Les OAP sectorielles

Les OAP sectorielles regroupent les OAP à vocation habitat dont la nature vise tantôt la densification des secteurs déjà urbanisés, tantôt l'extension de l'urbanisation.

S'y ajoutent les OAP à vocation d'économie visant le développement économique de Cholet Agglomération ainsi que les OAP à vocation d'équipement, de toute nature (loisir, sport, assainissement, ...).

Certaines OAP correspondent à plusieurs vocations et sont donc identifiées comme « mixtes ».

Enfin, l'une d'entre elles est dite « multi - sites » signifiant ainsi une projection d'installations semblables pour une même utilisation sur plusieurs sites dont l'objectif vise la cohérence des installations.

Le tableau ci-après répartit les 175 OAP identifiées par Cholet Agglomération en fonction de leur vocation et des communes.

COMMUNES	OAP(175)					
	<i>Habitat (149)</i>		<i>Economique (17)</i>	<i>Equipement (5)</i>	<i>Mixte (3)</i>	<i>Multi-sites (1)</i>
	<i>Densification (103)</i>	<i>Extension (46)</i>				
Bégrolles	3	2				
Cernusson	2	2	1			
Les Cerqueux	4	1	1			
Chanteloup	2	1				
Cholet	8	3	1	2	1	
St Christophe	1	3	1			
Cléré		2				
Coron	6	1				
St Hilaire	6					
St Leger	7	2	1	1		
La Fosse	1					
Maulévrier	9	2	1		1	
Le May	3					
Mazières	2			1		
Montilliers	5		1			
Nuaillé		2				
Nueil	3					
Passavant		2				
St Paul	2	2	1	1		
La Plaine	4	3	1			
Le-Puy-St Bonnet	2	1				
La Romagne	5	2	1			
La Séguinière	3	5	1			
Somloire	2		2			
Tancoigné	1					
La Tessoualle	2	2	1			
Tigné	1		1			
Toutlemonde	1	3				
Trémentines	1					
Trémont		1				
Vezins		2	1		1	
Vihiers	11					
Le Voide	3					
Yzernay	3	2	1			
Cholet – Yzernay - Trémentines						1

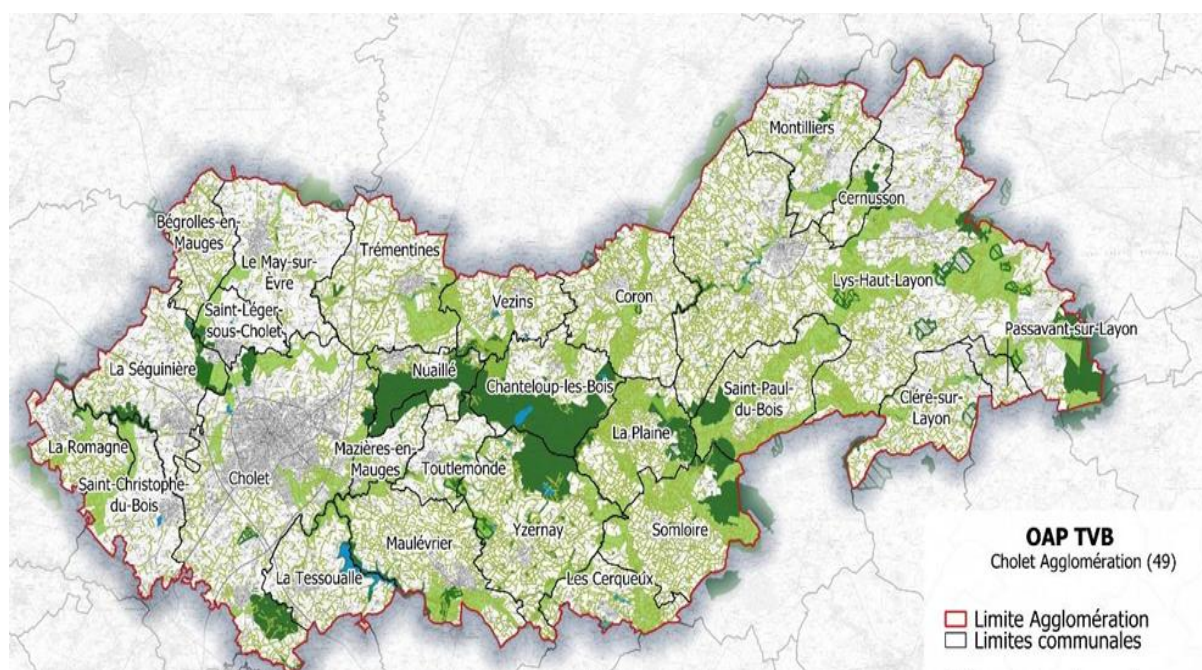
➤ **L'OAP thématique : Trame Verte et Bleue (TVB)**

La TVB est un outil de préservation de la biodiversité qui vise à protéger les réservoirs de cette biodiversité et garantir une continuité entre eux pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer.

A l'échelle de Cholet Agglomération, la TVB a été définie en prenant en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT).

Plusieurs sous trames ont été définies : une sous trame boisée, une sous trame milieux bocages, une sous trame milieux ouverts, une sous trame milieux humides et une sous trame aquatique.

Par définition cette OAP se déploie sur le territoire, les zones les plus concernées sont les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques pour la trame verte, les zones humides à fort enjeux pour la trame bleue (voir carte ci-dessous).



2-2-5 Les STECAL

Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) est un secteur au sein duquel la constructibilité est autorisée pour des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, ainsi que des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur.

A partir de l'ensemble des besoins recensés 52 STECAL ont été délimités et répartis selon plusieurs vocations sur le territoire de Cholet Agglomération : économie (25), tourisme (9), loisirs (2), équipements (14) et habitants gens du voyage (2).

2-2-6 Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Le POA est un document stratégique qui définit les orientations et les actions à mener pour atteindre les objectifs fixés par Cholet Agglomération sur les 6 années de mise en œuvre du PLUi-H soit 2026 - 2031.

Trois orientations structurantes composent le POA :

- Engager une production de logements en adéquation avec l'armature territoriale et planifier une stratégie foncière, 4 actions sont déclinées dans cette orientation.
- Développer une offre d'habitat en adéquation avec la diversité des besoins de la population, 6 actions sont déclinées dans cette orientation.
- Poursuivre la rénovation, l'adaptation du bâti existant et l'engagement vers la transition écologique, 4 actions sont déclinées dans cette orientation.

2-2-7 Autres éléments pris en compte

➤ Changement de destination

L'ensemble des bâtiments recensés, complétés par des projets exprimés et après analyse, 208 bâtiments ont été identifiés sur le règlement graphique.

➤ Patrimoine protégé

Un recensement de l'ensemble du patrimoine vernaculaire a été identifié afin de le préserver et le mettre en valeur. 496 patrimoines ont été recensés sur 17 communes de Cholet Agglomération. L'exhaustivité n'étant pas réalisée, des ajouts pourront avoir lieu dans le cadre d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Un certain nombre de règles ont été édictées pour s'assurer de leur préservation et leur mise en valeur. Certaines sont différentes en fonction de la typologie du patrimoine identifié : patrimoine civil, patrimoine religieux et les immeubles bâtis telles les maisons de maître, de bourgs, ...

➤ Arbres remarquables

Vingt arbres remarquables ont été repérés sur le règlement graphique en lien avec les dispositions du code de l'urbanisme. Des règles permettent une préservation de l'intérêt paysager de ces arbres remarquables.

➤ Haies protégées

Le repérage des haies fait suite à un inventaire à l'échelle de Cholet Agglomération sur les zones humides et haies. Une hiérarchisation, validée par les SAGE le 9 décembre 1918 a été réalisée eu égard à une analyse multicritères relative à leurs fonctionnalités hydraulique et biologique. Les haies ont été réparties en 5 catégories : d'un enjeu très fort à un enjeu très faible.

➤ Boisements protégés

Les dispositions générales du règlement écrit posent le principe de protection des boisements identifiés situés majoritairement sur les communes de Nuaillé et Chanteloup.

➤ Zones humides

L'identification s'est basée sur les données de pré-localisation existantes. Dans ce cadre une hiérarchisation des zones a été réalisée en 3 catégories (enjeu faible, moyen et fort).

Ainsi, le principe retenu est de protéger les zones à fort enjeu en raison de leurs intérêts majeurs. Une obligation de préservation de ces espaces est posée, avec une possibilité de reconquête ou de renforcement des fonctions écologiques.

➤ **Les emplacements réservés**

Au total, 89 emplacements réservés sont délimités à l'échelle de Cholet Agglomération.

➤ **Les carrières**

2-3 – Le bilan de l'évaluation environnementale

2-3-1 Principes de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale du PLUi-H de Cholet Agglomération vise à garantir que les enjeux environnementaux sont intégrés dans le développement territorial, réalisée selon l'ordonnance du 3 juin 2004 et le décret du 27 mai 2005 :

- Assure une prise en compte équilibrée de l'environnement par rapport aux autres thématiques,
- Comprend l'analyse de l'état initial, l'évaluation des incidences, et le suivi des effets sur l'environnement.

L'avis de l'autorité environnementale est pris en compte pour l'intégration des enjeux environnementaux.

➤ **La méthodologie d'évaluation environnementale**

La méthodologie d'évaluation environnementale est itérative et se déroule en plusieurs phases :

- L'identification des enjeux environnementaux du territoire,
- L'évaluation des incidences des orientations du PADD et du zonage,
- Les propositions de recommandations pour optimiser les impacts positifs et maîtriser les impacts négatifs,
- La préparation d'indicateurs pour le suivi des effets environnementaux.

➤ **Caractérisation de l'état initial de l'environnement**

L'état initial de l'environnement a été analysé pour établir les caractéristiques et sensibilités du territoire, réalisé en 2020 et actualisé en 2025 par des bureaux d'études :

- Permet de comprendre les enjeux environnementaux avant l'élaboration du PLUi-H,
- Données basées sur des contacts et des documents à une date donnée, sans intégrer les évolutions ultérieures.

➤ **L'évaluation des incidences du PLUi-H**

L'évaluation des incidences a mis en évidence les impacts prévisibles du PLUi-H sur l'environnement :

- Analyse des impacts directs et indirects sur l'ensemble des volets environnementaux,
- Deux échelles d'évaluation : globale pour le territoire et précise pour des projets spécifiques,
- Identification de mesures pour réduire ou compenser les effets négatifs.

2-3-2 L'articulation avec les plans et programmes de rang supérieur

Le PLUi-H doit être compatible avec les documents d'urbanisme et les plans de rang supérieur :

- Respect des articles L101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme,
- Objectifs de développement durable, équilibre entre zones urbaines et rurales, et préservation des espaces naturels,
- Le SCoT de Cholet Agglomération est le document pivot pour l'intégration des normes supérieures.

➤ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le SCoT de Cholet Agglomération a été révisé pour intégrer les nouvelles dispositions législatives :

- Approuvé en 2020, avec deux modifications en 2022 et 2025,
- Il se décline en trois axes et douze orientations pour le développement économique, résidentiel et la qualité de vie,
- Le SCoT met l'accent sur la préservation des espaces agricoles et la lutte contre l'étalement urbain.

➤ Les règles du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité du Territoire des Pays de la Loire (SRADDET)

Le SRADDET est un schéma de planification stratégique pour le développement durable et l'égalité des territoires, il comprend 30 règles :

- Adopté en décembre 2021 et approuvé en février 2022, il est en cours de modification,
- Il fixe des objectifs à moyen et long terme pour l'équilibre des territoires, l'habitat, et la gestion des ressources,
- Il vise à conjuguer l'attractivité et l'équilibre des Pays de la Loire tout en prenant en compte la transition écologique et en préservant les identités territoriales ligériennes,
- Les règles incluent la revitalisation des centralités, la gestion économe du foncier, et la préservation de la biodiversité,
- Les transports durables et la lutte contre le changement climatique sont également des priorités,
- Chaque règle vise à intégrer des considérations environnementales dans les projets d'aménagement.

➤ La compatibilité du SCoT avec le SRADDET

Le SCoT de Cholet Agglomération doit être compatible avec le SRADDET :

- Le SCoT a été approuvé après le SRADDET en vigueur, assurant son intégration,
- Une analyse de compatibilité a été réalisée pour le PLUi-H avec les documents supra-communaux.

➤ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le SDAGE Loire-Bretagne définit les orientations pour la gestion de l'eau sur six ans :

- Le maintien d'un objectif de 61 % des rivières en bon état d'ici 2027,
- L'amélioration de la qualité de l'eau qui se décline en 14 chapitres et 69 orientations,
- La préservation des zones humides et la gestion des eaux pluviales.

➤ Les Schémas d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE)

Les SAGE visent à gérer les ressources en eau de manière intégrée, quatre concernent le territoire de Cholet Agglomération :

- SAGE de la Sèvre nantaise, de l'Èvre Thau Saint-Denis, de Layon Aubance Louets et du Thouet,
- Chaque SAGE a des objectifs spécifiques pour améliorer la qualité de l'eau et préserver les milieux aquatiques,
- La compatibilité avec le SCoT et le PLUi-H est requise.

➤ **Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI)**

Le PGRI 2022-2027 vise à réduire les risques d'inondation :

- Six grands objectifs pour préserver les capacités d'écoulement des crues,
- Intégration des risques d'inondation dans l'aménagement du territoire.

➤ **Le Schéma Régional des Carrières (SRC)**

Le SRC des Pays de la Loire encadre l'exploitation des carrières :

- Neuf orientations pour préserver l'environnement et gérer la ressource,
- Huit sites de carrière en activité sur le territoire intercommunal.

➤ **Les zones de bruit des aéroports**

Le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) régit le bruit autour de l'aéroport de Cholet Le Pontreau, il concerne plusieurs communes.

➤ **Le Plan Local de l'Habitat (PLH)**

Le PLUi-H remplace le PLH précédent pour couvrir l'ensemble du territoire.

➤ **Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)**

Le PCAET fixe des objectifs pour la transition énergétique et la lutte contre le changement climatique :

- Un objectif de réduction de 42 % de la consommation d'énergie d'ici 2050,
- Un engagement à développer les énergies renouvelables et à réduire les émissions de GES.

2-3-3 Les objectifs de développement durable

Le PLUi-H vise à atteindre plusieurs objectifs de développement durable :

- Équilibre entre populations urbaines et rurales, qualité urbaine et diversité des fonctions.
- Préservation des milieux naturels, lutte contre l'artificialisation des sols, et adaptation au changement climatique.
- Promotion de la conception universelle pour l'inclusion des personnes en situation de handicap.

➤ **Les mesures de protection environnementale**

Des mesures spécifiques sont mises en place pour protéger l'environnement dans le cadre du PLUi-H :

- Protection des espaces agricoles et naturels, ainsi que des sites sensibles,
- Intégration de la biodiversité et des continuités écologiques dans les projets d'aménagement,

- Suivi des impacts environnementaux et mise en œuvre de mesures compensatoires si nécessaire.

➤ **L'adaptation des équipements aux besoins locaux**

Le texte aborde l'importance d'adapter les équipements éducatifs, sanitaires et sociaux aux besoins de la population :

- Promouvoir une vie culturelle, sportive et de loisirs de qualité,
- Permettre la création de nouveaux équipements publics et le renforcement de l'existant,
- Développer les zones d'urbanisation et les périmètres de centralité.

➤ **L'évaluation environnementale du PLUi-H**

Le PLUi-H de Cholet Agglomération inclut une évaluation environnementale :

- Il promeut des déplacements durables et l'amélioration de la qualité de l'air,
- Des mesures pour réduire les émissions de gaz à effet de serre sont intégrées,
- La gestion des déchets et l'économie circulaire sont également des axes prioritaires.

➤ **La gestion des déchets et l'économie circulaire**

- Un objectif de réduction de 50 % des déchets non dangereux en 2025 par rapport à 2010,
- Un développement des installations de tri et de valorisation organique,
- Une mise en œuvre des meilleures techniques disponibles pour améliorer la gestion des déchets.

2-3-4 Analyse des incidences par axe du PADD

Chaque axe du PADD a des incidences sur l'environnement qui doivent être évaluées :

- Axe 1 : Maintien de Cholet comme 2ème bassin industriel des Pays de Loire, avec un impact positif sur l'environnement,
- Axe 2 : Stratégie d'accueil du territoire, avec des enjeux de consommation d'eau et de déchets,
- Axe 3 : Renforcement de la qualité de vie, avec des incidences positives sur la biodiversité et le cadre naturel.

➤ **Synthèse de l'impact environnemental du PADD**

Le bilan général du PADD est positif, malgré quelques incidences négatives :

- Réorientation du développement vers l'enveloppe urbaine existante pour limiter l'artificialisation,
- Promotion des modes de transport doux et des énergies renouvelables,
- Prise en compte des paysages, du patrimoine et de la biodiversité dans les projets d'aménagement.

2-3-5 Préservation de la biodiversité et des milieux naturels

La préservation des milieux naturels et de la biodiversité face à l'urbanisation et à l'artificialisation des sols est un enjeu majeur :

- Importance de la TVB pour la biodiversité,
- Nécessité de préserver les réservoirs de biodiversité, les zones humides et les corridors écologiques,

- Impact négatif de l'urbanisation sur les milieux naturels et les espèces présentes,
- 29 secteurs AU jugés favorables à l'urbanisation sans incidences négatives fortes sur l'environnement.

➤ **Incidences des projets d'urbanisation**

Les impacts potentiels des projets d'urbanisation sur les milieux naturels et la biodiversité :

- Les impacts bruts du PLUi-H incluent la destruction des milieux naturels et le dérangement des espèces,
- Les secteurs classés 2AU nécessitent une étude complémentaire pour évaluer les impacts,
- Les tableaux d'analyse des incidences détaillent les enjeux, les incidences négatives potentielles et les mesures d'évitement.

➤ **Les mesures de compensation et d'atténuation**

L'importance des mesures de compensation pour atténuer les impacts des projets d'urbanisation est à prendre en compte :

- Application de la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) pour les projets ayant un impact sur les milieux naturels,
- Préservation des haies champêtres et des zones humides dans les projets d'aménagement,
- Études complémentaires requises pour définir les périmètres et les aménagements à réaliser.

➤ **Incidences globales sur l'environnement**

Les pressions exercées sur les milieux naturels et les conséquences de l'urbanisation sont très importantes :

- L'artificialisation des sols entraîne une destruction permanente des milieux naturels,
- Le changement climatique et les pollutions affectent la biodiversité et les habitats,
- La fragmentation des milieux empêche le libre déplacement des espèces, crucial dans le contexte du changement climatique.

➤ **L'importance des bocages et de l'identité paysagère**

Le rôle des bocages dans la biodiversité et l'identité du territoire de Cholet Agglomération est à noter :

- Les bocages sont des réservoirs de biodiversité, composés de milieux variés,
- L'urbanisation des terres agricoles nuit à la biodiversité et à l'identité paysagère du territoire,
- Les haies champêtres pluristratifiées sont essentielles pour la biodiversité et doivent être préservées.

➤ **La protection des haies et des zones humides**

Les haies et les zones humides sont essentielles pour la biodiversité et doivent être protégées dans le cadre des projets d'aménagement :

- Les OAP sectorielles stipulent qu'une étude complémentaire est nécessaire pour évaluer l'impact des projets sur les haies et les zones humides,
- En cas d'impact, des mesures de compensation doivent être mises en œuvre selon la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC).

- Deux zones spécifiques (1AUY) mentionnent des zones de compensation pour les zones humides,
- L'OAP TVB vise à préserver les continuités écologiques, les haies et les zones humides.

➤ **Les mesures intégrées au zonage et règlement**

Des mesures réglementaires sont mises en place pour protéger le patrimoine naturel du territoire :

- Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques sont classés en zones A ou N pour préserver leurs fonctionnalités,
- Les haies identifiées sont protégées, et leur destruction n'est permise que pour des raisons sanitaires, de sécurité ou d'intérêt collectif,
- Les zones humides doivent être préservées selon les réglementations en vigueur, et des aménagements pour leur conservation sont autorisés,
- Les arbres et boisements identifiés sont également protégés, avec des conditions strictes pour leur abattage.

➤ **Le bilan des enjeux environnementaux**

Le bilan des enjeux environnementaux montre des incidences variées sur le territoire :

- La prise en compte du bocage et de la TVB présente des incidences négatives,
- La maîtrise de l'étalement urbain a des incidences faibles,
- Des mesures supplémentaires sont nécessaires pour renforcer la protection des cours d'eau et des zones humides.

➤ **La qualité des eaux et les mesures associées**

La qualité des eaux est un enjeu majeur, avec des mesures à mettre en place pour l'améliorer :

- Le développement communal peut entraîner une pollution des eaux due à l'artificialisation des sols,
- Les masses d'eau superficielle sont classées en mauvais état, avec un objectif de bon état d'ici 2027,
- Des mesures supplémentaires sont nécessaires pour protéger les cours d'eau et les zones humides.

➤ **L'eau potable et la protection des captages**

La protection des captages d'eau potable est essentielle pour garantir la qualité de l'eau :

- Deux captages d'eau potable sont présents, avec un indice de protection de 100%,
- Le développement démographique augmentera les besoins en eau potable, nécessitant des raccordements aux réseaux,
- Le renouvellement des réseaux d'adduction est en cours pour limiter les pertes d'eau.

➤ **L'assainissement et la conformité des stations**

L'assainissement doit être conforme pour éviter des impacts environnementaux négatifs :

- 33 stations d'épuration sont présentes, 22 sont conformes et 11 sont qualifiées de non conformes,
- L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la conformité des stations d'épuration,
- Des mesures supplémentaires sont nécessaires pour garantir la conformité des réseaux d'assainissement.

➤ **La gestion des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit être améliorée pour limiter le ruissellement et la pollution :

- L'artificialisation des surfaces augmente le ruissellement et la pollution des milieux naturels,
- Des mesures intégrées au PLUi-H encouragent la préservation des milieux humides et des haies,
- Les projets doivent intégrer des aménagements pour la gestion des eaux pluviales.

➤ **Les carrières et l'extraction de matériaux**

L'extension des carrières doit répondre aux besoins tout en respectant les enjeux naturels :

- Neuf carrières sont identifiées sur le territoire, avec des réglementations spécifiques pour leur exploitation,
- Les constructions nécessaires à l'exploitation des carrières sont autorisées sous certaines conditions.

➤ **Les risques naturels et technologiques**

La prise en compte des risques naturels et technologiques est cruciale pour le développement territorial :

- Le territoire est soumis à des risques sismiques, d'inondation et de mouvements de terrain,
- Des mesures doivent être mises en place pour anticiper et gérer ces risques,
- Les risques technologiques incluent des installations classées et des transports de matières dangereuses.

➤ **Les pollutions et les nuisances**

La gestion des pollutions et nuisances est essentielle pour préserver la qualité de vie :

- La production de déchets a diminué, mais le développement démographique pourrait augmenter la production future,
- Des mesures sont nécessaires pour gérer les sites pollués et limiter les nuisances sonores liées aux infrastructures routières.

2-3-6 Sites Natura 2000 autour de Cholet Agglomération

Le territoire de Cholet Agglomération est proche de deux sites Natura 2000, « La Vallée de l'Argenton » et « La Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau ».

Le projet de PLUi-H de Cholet Agglomération n'aura pas d'incidences directes sur les sites Natura 2000 car le territoire ne contient pas de sites Natura 2000.

2-4 – Le règlement écrit

2-4-1 Le champ d'application et les principales dispositions du PLUi-H

Le PLUi-H s'applique à l'ensemble des communes de l'Agglomération du Choletais, il comprend :

- Un règlement écrit et graphique, opposable aux autorisations d'urbanisme,
- Des règles applicables à tous travaux, constructions, et occupations du sol, sauf les exceptions temporaires.

➤ **La portée du règlement face à d'autres législations**

Le PLUi-H se substitue à certaines dispositions du Règlement National d'Urbanisme, notamment :

- Substitution des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du code de l'urbanisme,
- Les servitudes d'utilité publique s'appliquent en parallèle et sont opposables aux autorisations d'urbanisme,
- D'autres législations comme le code Civil et le code de l'Environnement sont également applicables.

➤ **L'organisation du territoire en différentes zones**

Le territoire est divisé en quatre types de zones avec des règles spécifiques :

- Zones urbaines (UA, UB, UBh, UC, UE, UEg, UY, UYc, UYt, UYz) pour l'habitat, les équipements, et les activités économiques,
- Zones à urbaniser (1AUH, 2AUH, 1AUE, 2AUE, 1AUY, 2AUY) pour l'habitat et les équipements,
- Zones agricoles (A, Ap, Ar, Av) et zones naturelles (N, Nd),
- Les STECAL pour équipements publics, accueil des gens du voyage, loisirs, hébergements touristiques, et économique.

➤ **Les adaptations mineures et les dérogations**

Le PLUi-H permet des adaptations mineures mais ne fait pas l'objet d'aucune autre dérogation :

- Des adaptations mineures autorisées par la nature du sol ou la configuration des parcelles,
- Des dérogations uniquement selon les articles L.152-4 à L.152-6 du code de l'urbanisme.

➤ **Les dispositions pour certains travaux**

Des règles spécifiques s'appliquent à divers types de travaux :

- Les travaux sur les éléments identifiés nécessitent une déclaration préalable,
- La délivrance d'un permis de démolir est requis pour démolir ou rendre inutilisable une construction,
- L'édification de clôtures est soumise à une déclaration préalable,
- Les travaux sur bâti existant non conformes ne peuvent être accordés que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité.

➤ **L'application des règles dans les lotissements**

Les règles du PLUi-H s'appliquent à chaque lot dans un lotissement. Elles sont appréciées au regard de chacun des lots dans un lotissement ou pour un permis groupé.

➤ **Le changement de destination des bâtiments**

Des bâtiments peuvent changer de destination sous certaines conditions :

- Le changement vers le logement ou l'hébergement touristique est autorisé en zones agricole et naturelle,

- Le changement de destination en zone agricole est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPNAF),
- Le PLUi-H prévoit 208 changements de destination.

2-4-2 Les dispositions pour la protection du patrimoine

➤ La protection du patrimoine paysager et écologique

Au regard du caractère « remarquable » des éléments du patrimoine écologique à protéger, plusieurs typologies de sites et de secteurs sont identifiées :

- Les zones humides, arbres remarquables, haies, bois et boisements qui sont à préserver,
- L'occupation et l'utilisation du sol dans ces zones sont strictement réglementées.

➤ La protection du patrimoine culturel et historique

Les éléments de patrimoine culturel doivent être préservés et font l'objet d'une conservation ou d'une restauration de haute qualité architecturale :

- Les constructions à proximité de ces éléments doivent respecter le caractère, la qualité et les spécificités architecturales d'origine,
- Les permis de démolir sont requis pour des éléments identifiés comme patrimoine.

2-4-3 Les linéaires commerciaux et les changements de destination

➤ Les périmètres de centralité commerciale

Des périmètres de centralité commerciale sont identifiés pour préserver la diversité commerciale :

- Les commerces et les activités de service sont autorisés dans ces périmètres,
- Les activités comme l'artisanat, la restauration, les hôtels et les cinémas sont permises.

➤ Les changements de destination des locaux commerciaux

Ce segment encadre le changement de destination des locaux en rez-de-chaussée pour préserver l'offre commerciale de proximité :

- Le changement de destination : autorisé uniquement vers des destinations identifiées dans le linéaire commercial,
- Les destinations autorisées : artisanat, commerce de détail, restauration, et hôtels,
- Les restrictions : le commerce de gros et les activités de services non autorisées.

2-4-4 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont des terrains identifiés pour des projets d'intérêt général :

- L'identification des terrains réservés pour voirie, équipements publics, cheminement, etc...
- Les propriétaires peuvent demander l'acquisition de leur terrain par le bénéficiaire dans le cadre de la procédure en vigueur.

2-4-5 Les règles de qualité urbaine et architecturale

Les constructions doivent respecter des critères d'intégration paysagère et architecturale :

- L'intégration : les projets doivent s'harmoniser avec l'environnement,

- Les matériaux : les choix de matériaux doivent être de qualité et respecter l'harmonie architecturale,
- La démolition ne devra pas compromettre le patrimoine la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti,
- Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

➤ **Les règles de volumétrie et l'implantation des constructions**

Les règles d'implantation et de volumétrie s'appliquent aux constructions :

- La hauteur maximale dépend de la destination, avec des limites spécifiques,
- L'implantation doit respecter l'ordonnancement des constructions existantes.

➤ **Les règles relatives au stationnement et à l'accessibilité :**

Des règles précises régissent le stationnement des véhicules et des vélos :

- Le stationnement des vélos : des emplacements adaptés sont requis,
- Le stationnement des véhicules : il doit être réalisé hors des voies publiques.

➤ **La mixité fonctionnelle et sociale**

Aucune règle spécifique n'est imposée pour la mixité fonctionnelle. Concernant la mixité sociale, si le secteur est concerné par une OAP, toute opération doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies dans cette OAP.

➤ **L'implantation et la volumétrie des constructions**

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul pour optimiser l'ensoleillement,
- Une implantation spécifique peut être requise pour des raisons de sécurité, de visibilité, ou d'intégration paysagère,
- L'emprise au sol maximale n'est pas réglementée, mais des limites s'appliquent pour les extensions de logements existants.

2-4-6 La qualité urbaine et environnementale

➤ **Les clôtures et la végétalisation :**

- Les clôtures doivent être accompagnées d'une bordure maçonnée pour faciliter l'entretien,
- Au moins 50% des espaces non bâtis doivent être végétalisés pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

➤ **Le stationnement et les équipements**

- Les règles de stationnement se réfèrent aux dispositions communes à toutes les zones,
- Les équipements d'intérêt collectif doivent respecter les normes établies dans le PLUi-H.

2-4-7 La gestion des eaux pluviales et l'assainissement

Des règles strictes encadrent la gestion des eaux pluviales et l'assainissement :

- Les eaux pluviales : elles ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées,
- L'assainissement : le raccordement obligatoire au réseau public ou système non collectif doit être conforme.

2-4-8 Les dispositions spécifiques par zone

➤ Les zones U et AU :

- Zone UA : cette zone correspond aux zones urbaines centrales à vocation d'habitat recouvrant les parties anciennes des centres villes et centres bourg,
- Zone UB : cette zone correspond aux zones urbaines périphériques à dominante pavillonnaire, elle comprend également le secteur UBh pour les hameaux densifiables,
- Zone UC : zone urbaine spécifique aux opérations de grands ensembles collectifs,
- Zone UE : zone urbaine à vocation d'équipements et de loisirs,
- Zone UY : la zone UY permet des activités économiques, avec des restrictions sur le logement et le commerce de détail. Cette zone comprend également les secteurs UYc à dominante commerciale, UYt à dominante tertiaire, et UYz dédié à l'aérodrome,
- Zone 1AUH : zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme,
- Zone 2 AUH : destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme. L'ouverture de cette zone à l'urbanisation dépendra d'une révision du PLUi-H.
- Zone 1AUE : cette zone est principalement destinée à des équipements et loisirs, avec des restrictions sur les constructions.

➤ Les zones A

- Les constructions nouvelles pour le logement sont interdites, sauf pour des logements de fonction liés à l'agriculture,
- Les activités agricoles doivent être préservées, et les constructions doivent respecter l'environnement et le paysage.

➤ Les zones N

- Les zones N sont dédiées à la préservation de la nature et à la biodiversité,
- Les constructions nouvelles à usage agricole ou de logement sont interdites dans ces zones.
- Les activités doivent respecter la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2-4-9 Les règles d'implantation des constructions

- Les constructions à usage de logements doivent respecter des distances spécifiques par rapport aux bâtiments existants,
- Les logements assimilés à des « logements de fonction » doivent être implantés à moins de 100 mètres d'un bâtiment constitutif du site d'activités,
- Une distance de 20 mètres est requise pour les annexes à l'habitation, y compris les piscines,
- Des exceptions peuvent être accordées pour des distances allant jusqu'à 300 mètres sous certaines conditions.

➤ L'emprise au sol maximale des constructions

- Les constructions doivent respecter des limites d'emprise au sol selon leur type et leur secteur,
- Les abris pour animaux sont limités à 20 m² d'emprise au sol,

- Les extensions des constructions existantes peuvent aller jusqu'à 30 % de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 250 m² pour les grandes constructions,
- Les annexes à l'habitat sont limitées à 40 m², tandis que les piscines peuvent atteindre 60 m².

➤ **La hauteur maximale des constructions**

- La hauteur des constructions est réglementée pour assurer une intégration harmonieuse dans l'environnement,
- La hauteur maximale des constructions d'abris pour animaux est de 3,5 mètres,
- Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 8 mètres, avec des exceptions possibles pour des impératifs techniques ou paysagers.

2-4-10 Les règles d'implantation dans les STECAL

Les STECAL sont des secteurs dédiés à des projets spécifiques, avec des règles d'implantation précises :

- Les constructions doivent respecter des limites d'emprise au sol variant selon le secteur, allant de 50 m² à 5 000 m²,
- La hauteur des constructions est également réglementée, avec des limites allant jusqu'à 15 mètres selon le secteur.

3 – Les zonages : Eaux Usées et Eaux Pluviales (EU – EP)

Pour Cholet Agglomération, l'élaboration du PLUi-H est apparue comme une opportunité d'adopter un zonage d'assainissement en lieu et place des zonages communaux existants qui deviennent obsolètes.

3-1- Quelques éléments de contexte

Le réseau hydrographique du territoire est constitué de quatre cours d'eau importants :

- L'Evre au Nord-Ouest,
- La Moine au Sud-ouest,
- Le Lys au Nord-est,
- Le Layon au Sud-est.

Deux captages pour l'adduction en eau potable sont présents sur ce territoire :

- Redon sur la commune de Cholet,
- La Rucette sur la commune du Puy-Saint-Bonnet.

Plusieurs zones de protection sont à signaler, notamment :

- ZNIEFF type 1, 2ème génération sur 15 sites sur différentes communes,
- ZNIEFF type 2 2ème génération sur 3 sites.

3-2 - Assainissement des eaux usées

3-2-1 L'assainissement collectif

Le territoire de l'intercommunalité compte actuellement 34 systèmes d'assainissement collectif répartis sur les 26 communes et équipés d'une station d'épuration (STEP).

Cholet Agglomération assure la gestion de ces 34 STEP. Les filières de traitement sont majoritairement de type lagunage naturel/aéré pour les stations de moins de 2000 EH et de type boues activées pour les installations de plus de 2000 EH.

Les échanges entre Cholet Agglomération et les services de la DDT du Maine et Loire se sont conclus par un accord permettant de classer les systèmes sur lesquels des secteurs sont ouverts à l'urbanisation à court terme, en différentes catégories :

- Les systèmes à capacité suffisante (7 systèmes pour 11 communes) :
 - « Cholet Cinq ponts » qui couvre : Cholet, La Séguinière, La Tessoualle, Le Puy-Saint-Bonnet, Mazières-en-Mauges et Saint-Christophe-du-Bois,
 - Cléré-sur-Layon,
 - Coron,
 - La Romagne,
 - Passavant-sur-Layon,
 - Saint-Léger-sous-Cholet,
 - Toutlemonde.
- Les systèmes nécessitant la mise en service de nouvelles stations compatibles avec une ouverture à l'urbanisation
 - STEP commune Somloire - La Plaine dont la mise en service est prévue en janvier 2027,
 - STEP de Maulévrier dont la mise en service est prévue en septembre 2025,
 - STEP de Trémentines.
- Les systèmes permettant une ouverture limitée à certains secteurs et sous conditions :
 - Chanteloup-les Bois,
 - Yzernay,
 - Nuaillé,
 - Saint-Paul-du-Bois,
 - Cernusson.
 - Vihiers,
 - Le Voide,
 - Le May sur Evre,
 - Montilliers,
 - Les Cerqueux.
- Les systèmes dont la capacité est jugée insuffisante (2 systèmes) : Bégrolles en Mauges et Vezins. Pour ces 2 communes, l'ouverture à l'urbanisation ne sera autorisée qu'après l'amélioration des systèmes d'assainissement.

3-2-2 Assainissement non collectif

Les systèmes d'assainissement non collectif équipent les habitats non desservis par un réseau collectif ou jugés difficilement raccordables au réseau collectif.

Le territoire de Cholet Agglomération compte 4627 installations d'assainissement non collectif. Une analyse des contrôles réalisés a permis de dresser l'état des lieux suivant :

- 47 % des installations sont conformes,

- 44 % sont non conformes, mais considérées comme sécurisantes pour le milieu naturel, sans obligation de mise en conformité sauf en cas de vente,
- 9% sont susceptibles de provoquer une altération du milieu récepteur, dont 3 % d'entre elles présentent un risque sanitaire.

3-3 - L'assainissement des eaux de pluie

Cholet Agglomération possède la compétence eaux pluviales sur le périmètre de Gestion des Eaux Pluviales Urbaines (GEPU).

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, Cholet Agglomération a souhaité actualiser et harmoniser la politique de gestion des eaux pluviales en se dotant d'outils réglementaires et de planification prenant en compte le cycle de l'eau dans la programmation de l'aménagement et du développement urbain.

Le zonage pluvial comprend des prescriptions techniques permettant de :

- Maîtriser le ruissellement et l'imperméabilisation des sols,
- Généraliser la gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- Améliorer la qualité des eaux pluviales rejetées.

Cholet Agglomération est soumis aux obligations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne 2022 – 2027 approuvé le 3 mars 2022, mais également à différents Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) :

- SAGE Evre, Thou, Saint Denis approuvé le 08/02/2018,
- SAGE Sèvre nantaise approuvé le 07/04/2015,
- SAGE Thouet approuvé le 18/08/2023,
- SAGE Layon Aubance Louets révisé le 04/05/2020.

3-3-1 Modalités actuelles de gestion des eaux pluviales

Les zones urbanisées du territoire sont desservies par des réseaux publics séparatifs (strictement eaux pluviales) ou unitaires (eaux usées et eaux pluviales), ainsi qu'un réseau de fossés situés en zone publique ou privative.

Un diagnostic initial a mis en évidence quelques dysfonctionnements des réseaux où les ouvrages de collecte des eaux pluviales peuvent présenter certains débordements ou des mises en charge.

3-3-2 Dispositions générales

Conformément aux recommandations du SDAGE Loire-Bretagne, Cholet Agglomération souhaite prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales par la mise en œuvre de la Gestion Durable des Eaux Pluviales (GDEP) lors des projets d'aménagement ou de réaménagement urbains.

Ceci implique la mise en œuvre des principes suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Privilégier le piégeage à la parcelle et l'infiltration lorsqu'elle est possible,
- Faire appel à des techniques alternatives au « tout tuyau »,
- Réutiliser les eaux de ruissellement pour des activités domestiques ou industrielles.

3-3-3 Conséquences pour les nouvelles constructions

Les projets d'aménagement devront démontrer que les mesures mises en œuvre permettent de compenser l'imperméabilisation supplémentaire. En cas de contraintes techniques avérées rendant impossible l'infiltration localement, il est précisé que des solutions compensatoires devront être étudiées et mises en place.

Les prescriptions de gestion des eaux pluviales s'appliquent à toute construction, extension, installation ou aménagement ayant pour effet la création d'une emprise au sol ou d'une surface dont l'imperméabilisation supérieure ou égale à 40m² soumis ou non soumis à une demande d'autorisation d'urbanisme, et ce sur tout le territoire de Cholet Agglomération.

3-3-4 Autres particularités

- Gestion des surverses :
Dès la conception du projet, le propriétaire ou l'aménageur doit anticiper les impacts d'un débordement des installations sur le terrain et les fonds situés en aval.
- Récupérateurs d'eau de pluie :
Le principe de la récupération et la réutilisation des eaux pluviales est posé permettant une réduction de la consommation en eau potable. Ces dispositifs doivent être associés avec un mode de gestion/infiltration à la parcelle.
- Noues et fossés :
Ces ouvrages, naturels ou artificiels, jouent un rôle important en assurant l'écoulement, l'infiltration et la rétention des eaux de ruissellement. Aussi, remblayer, canaliser ou modifier leur tracé est interdit sans autorisation préalable.
- Responsabilité :
 - Les ruisseaux, canaux et fossés publics ou privés doivent être entretenus par les propriétaires riverains,
 - Les propriétaires sont également responsables de l'entretien et de la maintenance des différents dispositifs de gestion des eaux pluviales pour assurer leur efficacité sur le long terme,
 - La sécurité des ouvrages est de la responsabilité des propriétaires.

4 - Avis MRAe et réponses de Cholet Agglomération

4-1 – Avis de la MRAe

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a rendu un avis sur le projet de PLU i-H de Cholet Agglomération dans le délai qui lui était imparti.

La MRAe formule une série de recommandations visant à assurer une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et à améliorer la transparence du projet.

➤ La consommation foncière et l'organisation spatiale

- Produire un bilan exhaustif de la consommation foncière des 10 dernières années,
- Intégrer les STECAL aux estimations de consommation d'espace,
- Comptabiliser les tranches non aménagées des ZAC dans la consommation future,
- Clarifier les écarts de densité attendus pour Lys-Haut-Layon,

- Justifier la réduction des zones naturelles (N) et restreindre les interventions permises,
- Rappeler les objectifs du SCoT en vue du « zéro artificialisation nette » en 2050.

➤ **La préservation des milieux naturels et la biodiversité**

- Pour les zones humides : étendre la protection à l'ensemble des zones recensées (et pas seulement celles qui sont à enjeux forts),
- Pour les haies : prévoir une protection plus large et plus contraignante dans les règlements, définir un ratio de compensation adapté aux fonctionnalités détruites, et intégrer comme indicateurs de suivi les linéaires des haies existantes, détruites, plantées et compensées,
- Pour les boisements : renforcer le classement en Espaces Boisés Classés (EBC), y compris pour les petits massifs.

➤ **La ressource en eau et l'assainissement**

- Actualiser les données de prélèvements d'eau pour objectiver les actions de maîtrise des consommations,
- Produire les profils de baignade pour les sites existants,
- Compléter le règlement sur l'utilisation des eaux pluviales dans les habitations,
- Conditionner l'urbanisation à la desserte effective par le réseau d'assainissement.

➤ **Les risques, les nuisances et le cadre de vie**

- Préciser les mesures de protection des zones résidentielles et de loisirs contre les nuisances sonores, poussières, déchets,
- Définir des mesures d'accompagnement plus ciblées pour l'intégration paysagère des zones d'activités et équipements.

➤ **Les énergies renouvelables et le climat**

- Traduire plus opérationnellement dans le PLUi-H les choix du PCAET: localisation des secteurs favorables, échéancier de réalisation, maîtrise des consommations.

➤ **Le suivi et les méthodes**

- Compléter la définition des indicateurs (valeur de référence, objectifs à terme, organisation du suivi, points d'étape),
- Développer une méthodologie de suivi opérationnelle et fiable,
- Améliorer la présentation du résumé non technique (cartes, justifications des choix, illustrations des enjeux).

4-2- Réponses de Cholet Agglomération à l'avis de la MRAe :

Cholet Agglomération a apporté une réponse détaillée à l'ensemble des observations de la MRAe afin d'explicitier les compléments, ajustements et justifications que la collectivité prévoit d'apporter avant ou à l'issue de l'enquête publique.

➤ ***La consommation foncière et l'organisation spatiale***

- Cholet Agglomération s'engage à produire un bilan exhaustif de la consommation foncière sur les dix dernières années, qui sera ajouté au dossier,
- Les STECAL sont déjà intégrés aux projections de consommation foncière, un tableau de synthèse par vocation (économie, habitat, équipements, tourisme) sera ajouté pour plus de lisibilité,
- Concernant les tranches des ZAC non aménagées, Cholet Agglomération ne les inclura pas dans la consommation projetée, conformément aux orientations nationales de la réforme du « Zéro Artificialisation Nette »,
- Sur les écarts de densité attendus pour Lys-Haut-Layon, la densité moyenne est maintenue à 22 logements/ha, modulée localement entre 18 et 25 selon les pôles. Les OAP reprennent ces valeurs,
- Pour les changements de destination, 208 bâtiments sont identifiés comme potentiellement mobilisables, dont environ 25 % devraient être mobilisables sur la période 2026 et 2041. Un atlas cartographique sera ajouté au dossier,
- Pour la justification de la réduction des zones naturelles (N), le règlement sera modifié pour interdire toute construction ou affouillement en zone N,
- Le SCoT révisé en 2025 intègre la mise à jour des enveloppes urbaines, les objectifs de sobriété seront pris en compte avec la modification du SCoT prévue avant 2027.
- Pour la nouvelle offre foncière économique (169 ha), l'analyse détaillée démontre un équilibre entre besoins économiques et sobriété foncière, il en découle une mobilisation prioritaire du foncier en zones d'activités existantes (friches, divisions parcellaires) et l'intégration des 37 ha du site Michelin.

➤ ***La préservation des milieux naturels et la biodiversité***

- Pour les zones humides₂ à enjeu modéré un repérage sera effectué au règlement graphique et une prescription imposera le respect du principe « Éviter-Réduire-Compenser (ERC) ». Les OAP comportant une forte proportion de zones humides seront identifiées en 2AU, et les zones de compensation existantes seront cartographiées,
- Pour les haies, la destruction des haies à enjeu fort sera interdite, le ratio de compensation 1 pour 1 pour les haies à enjeu modéré est maintenu, les indicateurs de suivi seront complétés par leurs valeurs de référence, et un partenariat externe est envisagé pour assurer le suivi,
- Pour les boisements, les Espaces Boisés Classés (EBC) existants seront reportés au règlement graphique.

➤ ***La ressource en eau et l'assainissement***

- Les données sur les prélèvements et la consommation d'eau seront actualisées,
- L'établissement d'un profil de baignade, qui relève de la compétence communale, permettra d'encadrer les usages et de mieux identifier les sources de pollution liées à l'utilisation des sols.
- L'ouverture à l'urbanisation sera strictement conditionnée à la desserte en assainissement avec des OAP classées en 2AU si les réseaux sont insuffisants,
- Concernant le règlement sur l'utilisation des eaux, des conventions tripartites avec le Préfet et les communes encadreront les raccordements à venir.

➤ **Les risques, nuisances et le cadre de vie**

- Les OAP veillent à séparer flux économiques et résidentiels, des prescriptions seront ajoutées pour les zones économiques proches d'habitations afin de garantir une vigilance particulière (bruit, poussières, déchets),
- Un traitement qualitatif des interfaces urbain et agricole sera renforcé par la végétalisation et la gestion écologique des aménagements.

➤ **Les énergies renouvelables et le climat**

- Concernant la traduction des objectifs du PCAET, Cholet Agglomération précise que le PLUi-H n'est pas l'outil approprié pour fixer des modalités chiffrées. Cholet Agglomération intégrera un tableau indicatif par filière (zone d'accélération, photovoltaïque, adaptation climatique).

➤ **Le suivi et les méthodes**

- Les indicateurs environnementaux seront complétés par des valeurs de référence (valeurs 0) et une méthode de suivi précisée,
- La dimension itérative de l'évaluation sera davantage détaillée, notamment sur la prise en compte des inventaires naturalistes,
- Le résumé non technique sera mieux illustré et territorialisé, avec des cartes de synthèse et une justification renforcée des choix d'aménagement.

5 – Avis Syndicats de bassin - EPCI - INAO et communes

5- 1- Préfecture

Note de la DDT et réponses de Cholet Agglomération

Le Préfet de Maine-et-Loire a émis le 18 août 2025 un « Avis de l'État sur le PLUi-H de Cholet Agglomération » accompagné d'une note complémentaire de la Direction Départementale des Territoires. L'avis souligne plusieurs points positifs mais formule également des réserves et recommandations afin de renforcer la cohérence du document et sa conformité aux orientations nationales et locales.

L'État émet un avis favorable sur le projet de PLUi-H de Cholet Agglomération et invite les services de Cholet Agglomération à prendre en considération les remarques suivantes :

- Revoir les proportions et la temporalité de l'offre foncière compte tenu de la durée affichée du PLUi-H,

- Rééquilibrer l'offre de logement sur le territoire, augmenter les densités, tenir compte des objectifs attendus de la loi SRU en matière de mixité sociale, afficher des objectifs de remise sur le marché des logements vacants,
- Justifier l'offre foncière économique, prendre en compte la consommation d'espaces liée aux STECAL et emplacements réservés, produire le bilan à 10 ans de la consommation d'espace requis réglementairement,
- Assurer la protection de la zone naturelle et des massifs boisés, des haies, ainsi que la protection des zones humides en cohérence avec les objectifs du SDAGE et les prescriptions des SAGE y compris en réinterrogeant certains secteurs d'urbanisation future,
- Joindre le recensement des bâtiments ayant vocation à changer de destination en zone agricole,
- Assurer la bonne adéquation entre l'approbation du PLUi-H et les engagements pris en matière d'assainissement,
- Renforcer la rédaction des OAP de manière à mieux prendre en compte les enjeux paysagers et de nature en ville.

Par ailleurs, la DDT dans sa note complémentaire émet des points de vigilance et des recommandations qui devront faire l'objet d'un ajustement avant l'approbation ou d'un point lors du bilan à mi-parcours :

- L'analyse des gisements foncier disponibles et la mise à jour du diagnostic seront à prévoir, si possible avant l'approbation du PLUi-H,
- La programmation de logements locatifs sociaux devra être précisée en termes de financement et de typologie, tout en favorisant la production de petits logements,
- Une action d'accompagnement des communes pour la remise sur le marché des logements vacants sera souhaitable,
- Des actions pourraient être développées pour adapter le logement au vieillissement de la population,
- Des données actualisées au plus près du bilan à mi-parcours, seront nécessaires pour ajuster le programme d'actions au plus près des besoins des habitants,
- Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, dans les STECAL il devra être effectué des inventaires naturalistes en appliquant la séquence ERC, le classement en EBC devra être renforcé, le document d'urbanisme devra prendre en compte la compensation,
- Concernant les OAP, il conviendra de revoir la rédaction pour certaines et d'indiquer le nombre de logements par OAP,
- Les enjeux agricoles sur les projets d'urbanisation devront être justifiés sur certains secteurs.

Réponses de Cholet Agglomération à l'avis de la Préfecture

Cholet Agglomération remercie le Préfet pour son avis et apporte des réponses aux observations émises sur le projet de PLUi-H arrêté le 19 mai 2025.

- Concernant la durée du PLUi-H, Cholet Agglomération maintient une échéance à 15 ans (2026-2041), jugée cohérente avec les échéances de la loi Climat et Résilience, tout en rappelant la possibilité d'une révision anticipée,

- Le rythme d'urbanisation économique est justifié par la rareté du foncier disponible et les besoins des entreprises locales, tout en s'engageant à une commercialisation progressive et à un suivi fin du foncier via un observatoire économique. Un échéancier prévisionnel des OAP sera ajouté au dossier,
- Sur l'offre de logements, Cholet Agglomération maintient son scénario démographique et résidentiel qu'elle estime cohérent avec le SCoT, le nombre de logements sociaux à La Séguinière sera corrigé pour correspondre au contrat de mixité sociale. Des actions spécifiques sont rappelées pour le vieillissement, les ménages modestes et la mixité sociale, des bilans réguliers sont prévus pour assurer le suivi du volet habitat,
- Pour la consommation d'espaces, un tableau de synthèse de la consommation foncière par vocation et par temporalité sera ajouté, ainsi que le bilan des 10 dernières années,
- Concernant la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers, Cholet Agglomération justifie la réduction de la zone naturelle (N), considérant que certains anciens zonages N incluaient à tort des espaces agricoles. Des ajustements seront faits pour reclasser certaines zones en N, le règlement écrit sera modifié pour interdire les bâtiments et affouillements en zone N. Un atlas sera intégré au dossier pour justifier les changements de destination retenus,
- Sur la préservation des enjeux environnementaux, les zones humides à enjeux modérés seront représentées au règlement graphique, les zones humides compensatoires seront identifiées au zonage, les OAP affectées par des zones humides seront reclassées en 2 AU, les haies à enjeu fort ne pourront plus être détruites sauf pour sécurité ou accès,
- Pour l'assainissement, les capacités d'assainissement conditionnant le phasage des OAP, les communes concernées feront l'objet de conventions tripartites, et les stations d'épuration de Maulévrier et Somloire suivront un calendrier compatible avec la mise en œuvre du PLUi-H,
- Sur la partie préservation et mise en valeur du patrimoine, une OAP thématique sur les entrées de ville sera élaborée lors de la première modification du PLUi-H, les marges de recul et les études de dérogation seront ajoutées au dossier, les EBC existants des PLU communaux seront repris, et les boisements protégés par le règlement,
- Concernant les OAP, Cholet Agglomération précise que l'OAP TVB intègre déjà la préservation des continuités écologique et que la végétalisation urbaine relèvera surtout du PCAET en cours d'élaboration. Le principe ERC sera privilégié à un simple coefficient de pleine terre.

5-2- CDPENAF

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers se positionne vis-à-vis des articles qui la concernent dans le code de l'urbanisme et le code rural.

Au titre des dispositions prévues par le code rural et de la pêche maritime, il est recommandé de :

- Justifier le besoin de 169 ha pour les zones économiques,
- Expliciter la prise en compte des STECAL et des emplacements réservés dans la consommation d'espaces projetés,
- Préciser la surface des tranches de ZAC réalisées.

- Faire le bilan de consommation d'espace sur les 10 ans avant l'arrêt du projet.
- Envisager d'utiliser les EBC pour protéger les espaces boisés de moins de 4ha.

Concernant l'article 151-12 relatifs aux extensions, elle émet un avis favorable sous réserve de supprimer les extensions et de limiter la surface des piscines à 50 m² en zone A & N.

Concernant l'article 151-13 relatif au STECAL, son avis favorable est assorti de deux réserves qui portent sur la prise en compte de la consommation d'espace des STECAL et d'y réglementer la hauteur.

Enfin, concernant l'article 151-11 relatif aux changements de destination, elle émet un **avis défavorable** compte tenu de l'absence de fiches pour chaque bâtiment et l'absence de liste précise des critères justifiant le choix des bâtiments portés au PLUi-H.

Réponse de Cholet Agglomération à l'avis de la CDPENAF

- Concernant le dimensionnement des zones économiques, Cholet Agglomération justifie le dimensionnement de **169 ha de zones à vocation économique** par le rythme moyen de commercialisation observé depuis 2017 (14,5 ha/an), soit un besoin estimé à **217,5 ha** à l'horizon 2041. Mais, compte tenu des contraintes environnementales et techniques, seuls **118 ha** seraient effectivement cessibles. Sur la centaine d'hectares manquants, Cholet Agglomération prévoit donc de récupérer 72 ha de la façon suivante :
 - Environ **20 ha** de foncier immédiatement cessible,
 - **15 ha** issus de la densification des zones existantes et de la reconversion de friches,
 - **37 ha** libérés par la cessation d'activité du site Michelin.

Cholet Agglomération souligne donc la difficulté de concilier les objectifs nationaux de sobriété foncière (ZAN) et de réindustrialisation, et revendique une approche équilibrée alliant densification des zones existantes, extensions ciblées et intégration des enjeux environnementaux.

- Concernant l'intégration des STECAL et des emplacements réservés : les STECAL sont déjà intégrés à la consommation foncière projetée sur la période 2021-2041. Un tableau de synthèse précisant la consommation d'espace par vocation sera ajouté. Les emplacements réservés, en tant qu'outils fonciers, ne sont pas comptabilisés comme consommateurs d'espace, sauf en cas de concrétisation d'un projet d'aménagement (via une OAP ou un STECAL).
- Concernant les ZAC habitat, un tableau récapitulatif présentant la superficie des tranches réalisées dans les ZAC du Val de Moine (Cholet), du Pré-de-l'Île (Mazières-en-Mauges) et de la Baronnerie (Le May-sur-Èvre) sera proposé.
- Pour le bilan de la consommation d'espace, la consommation foncière sur les dix années précédant l'arrêt du projet sera présenté.

- Pour la protection des boisements : le règlement du PLUi-H encadre déjà la protection des boisements, en limitant strictement les coupes et arrachages. L'ensemble des EBC existants dans les PLU communaux sera reporté au règlement graphique du PLUi-H.

5-3 - CR2H

Le bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CR2H) souligne trois éléments de qualité du volet habitat et sept points de vigilances à mettre en œuvre d'ici le bilan à mi-parcours.

Il émet **un avis favorable** tout en faisant remarquer que globalement l'objectif de production de logements sociaux est inférieur à l'objectif triennal calculé dans le cadre de la loi SRU, et que la commune de La Séguinière en est déficitaire.

5-4 - CNPF

Le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) déplore que les documents du PLUi-H dénigrent à plusieurs reprises les plantations de résineux car ces affirmations non fondées s'appuient sur des stéréotypes, alors que par ailleurs, les résineux répondent à une demande locale de bois d'œuvre. Sous réserve que cette remarque soit prise en considération le CNPF émet **un avis favorable**.

5-5 - ARS

L'Agence Régionale de Santé (ARS) note que le dossier de Cholet Agglomération fait apparaître « la bonne prise en compte » des éléments déterminants de la santé environnementale.

Elle émet un avis **favorable** sous réserve de la prise en compte de plusieurs observations concernant principalement :

- **La protection des ressources en eau** : pour le captage de Ribou, l'ARS demande à veiller à la réduction des apports en matière organique et phosphores ainsi qu'à la baisse des teneurs en pesticides de l'eau souterraine pour le secteur de Cholet Rucette,
- **Les sites de baignade** : L'ARS attire l'attention sur le site de Montilliers, car des constats réguliers font état d'une dégradation de la qualité bactériologique. Il est aussi demandé d'écrire un profil de baignade pour chacun des lieux,
- **L'assainissement** : elle recommande de prendre en compte, dans les projets futurs d'urbanisation, des capacités de traitement des eaux usées en lien avec le schéma d'assainissement de Cholet Agglomération,
- **Les risques liés à la présence de radon** : vu que la majeure partie de Cholet Agglomération est classée en catégorie 3, il est nécessaire de veiller à mettre en œuvre toute mesure pour limiter les émissions de radon à l'intérieur des bâtiments,
- **Les risques liés au rayonnement ionisant** : il est conseillé de positionner les futurs transformateurs prévus dans le cadre d'extensions urbaines à une distance suffisante des habitations les plus proches,
- **Les établissements de santé** : l'ARS relève un taux d'équipements pour les personnes handicapées adulte très faible.

5-6 - La Chambre d'Agriculture

Dans son avis, la Chambre d'Agriculture de Maine et Loire partage les grandes orientations qui engagent l'avenir de Cholet Agglomération, traduites dans le PLUi-H. Elle rappelle que 650 exploitations valorisent près des 3/4 de la superficie de l'agglomération et marquent ainsi leur empreinte économique sur le territoire.

Elle émet **un avis favorable** assorti de quelques réserves qui portent sur trois thématiques :

- **L'aménagement du territoire, la sobriété foncière et les enjeux agricoles**

Le comptage de la consommation foncière doit considérer la consommation d'espace liée aux tranches non aménagées des ZAC et particulièrement celles programmées sur du long terme.

Pour protéger des espaces agricoles stratégiques situés à proximité de zones à urbaniser, elle préconise que pour certaines situations critiques, des espaces tampons d'une largeur minimale de 5 mètres, non ouverts au public, soient créés dans les zones à urbaniser.

Enfin, vis à vis de l'emplacement réservé N°4 sur Cholet, une alternative est souhaitée.

- **Les changements de destination**

208 changements de destinations sont répertoriés dans le règlement graphique. A cet égard, la Chambre d'Agriculture préconise une distance de recul de 100 mètres entre le bâtiment repéré et tout bâtiment ou installations agricoles susceptibles de générer des nuisances. Elle identifie 19 situations sur le territoire où cette distance minimale ne semble pas être respectée et invite la collectivité à reconsidérer ces situations spécifiques.

- **Le règlement écrit**

La Chambre d'Agriculture demande que le règlement puisse évoluer pour autoriser certaines destinations agricoles, particulièrement viticoles.

5-7 - La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)

La CCI émet **un avis favorable** assorti de plusieurs propositions d'évolution du PLUi-H :

- La CCI suggère d'identifier « la sobriété foncière et des autres ressources » comme un enjeu pour chacune des OAP à vocation économique et de le décliner dans l'encart réservé aux « formes urbaines et intégration du bâti » pour toutes les activités à accueillir, quelle que soit leur vocation (artisanale, industrielle, logistique, tertiaire).
- Elle relève aussi que les règles associées à certains STECAL en zone A ne sont pas adaptés aux projets des entreprises et propose une révision. Ainsi, 17 STECAL sont répertoriés sur les communes de Cholet, La Séguinière, Les Cerqueux-sous-Passavant, Le Puy St Bonnet, Maulévrier, Trémentines et Trémont.
- Enfin, elle demande que soit autorisés au sein des linéaires commerciaux les changements de destination des commerces en activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, considérant que ces activités font partie intégrante du tissu économique des centres villes et centres bourgs.

5-8 - La Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA)

La CMA a émis un **avis favorable** assorti de deux observations principales :

- La nécessité de prendre en compte les besoins des entreprises artisanales en termes d'implantation de proximité et l'évolution des comportements en matière de transfert, gestion des déchets (particulièrement le bon positionnement des ISDI).
- Vis à vis des STECAL, la CMA alerte sur les problématiques de droits à construire sous dimensionnés et de hauteurs autorisées trop faibles.

5-9 - Les Syndicats de Bassin (SAGE)

➤ SAGE Thouet

La Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE du Thouet, tout en indiquant que les dispositions du SAGE du Thouet sont largement respectées, explique que globalement, la protection des zones humides n'est pas suffisante. Elle identifie une incompatibilité avec la disposition 56 du SAGE. Sur ce constat, elle émet **un avis défavorable**.

➤ SAGE Sèvre Nantaise

Un **avis défavorable** est émis par la CLE du SAGE Sèvre nantaise, il s'appuie sur la non compatibilité du PLUi-H avec les dispositions 64 et 65 du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE, mais aussi sur le manque de démonstration de l'adéquation entre le développement de l'urbanisation sur la commune de Maulévrier et les capacités de collecte et de traitement des eaux usées du système d'assainissement.

➤ SAGE Evre – Thau – St Denis

La CLE du SAGE Evre Thau St Denis émet un **avis défavorable** motivé par :

- Un inventaire des zones humides qui se limite aux zones à enjeux forts et très forts,
- Une démarche ERC (Eviter-Réduire-Compenser) insuffisante,
- Un défaut de prise en compte des têtes de bassin versant qui sont jugées essentielles pour l'équilibre hydraulique et écologique.

➤ SAGE Layon – Aubance –Louets

Bien que de nombreux points du PLUi-H soient compatibles au SAGE Layon Aubance Louets, la CLE du SAGE considère le projet incompatible avec le SAGE du fait d'une protection insuffisante des zones humides du territoire.

Elle émet un **avis défavorable** et invite Cholet Agglomération à revoir le choix de terrains situés dans des zones humides.

5 -10- Les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI)

➤ Mauges Communauté

La collectivité rappelle les enjeux forts partagés avec Cholet Agglomération sa voisine, elle relève plusieurs axes de coopération dans les domaines de l'économie, du tourisme, de la mobilité, du ferroviaire et de la gestion de l'eau. Elle **émet un avis favorable** au PLUi-H.

➤ Sèvremoine

La commune de Sèvremoine répond que le projet de PLUi-H **n'appelle pas d'observations**.

5 -11- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

Le territoire de Cholet Agglomération comporte une douzaine de d'aires géographiques classées en AOC/AOP et une douzaine d'aires de production classées en IGP.

L'INAO émet un **avis favorable** tout en préconisant que certaines parcelles délimitées en AOC et situées sur les communes de Montilliers, Cernusson, Vihiers et Passavant-sur-Layon soient classées en zone Av. Pour cette dernière commune, il est aussi suggéré de diminuer l'emprise des OAP qui contiennent des parcelles plantées en AOC.

5-12 - Les communes du territoire

Toutes les communes ont émis un avis favorable, pour certaines cet avis est assorti de réserves.

Quatorze communes ont émis un **avis favorable**:

Bégrolles-en-Mauges	Maulévrier	La Romagne
Cernusson	Montilliers	St Paul du Bois
Les Cerqueux	Nuaillé	Somloire
Cléré-sur-Layon	Passavant-sur-Layon	Toutlemonde
Coron	La Plaine	

Douze communes ont émis un **avis favorable avec réserves**, les principaux sujets évoqués concernent pour :

Commune	Réserve
Chanteloup-les Bois	- Modifier la hauteur de 3m à 8,3m du réservoir d'eau dans le STECAL CLB-01 pour s'adapter aux dernières modifications du besoin.
Cholet	- Mise en place d'une dérogation pour ne pas exiger 2 places de parking par logement en zone UB - Autoriser l'implantation de garages et concessions dans la zone de Clénay - Modification du zonage UE en UB pour la partie non bâtie de la parcelle DH0318
Lys-Haut-Layon	- Prendre en compte les 14 demandes liées à la formulation du règlement écrit - Prendre en compte les 54 demandes de modification et de rectification du règlement graphique.
Le May-sur-Evre	- Modifier l'OAP MAY-D2 pour préserver le patrimoine sur parcelle AI0100 et densifier la parcelle pour 3 logements séparés à côté du bâti existant.
Mazières-en-Mauges	- Identifier le Domaine du Logis pour changer de destination. - Prolonger la centralité commerciale au sein des rues de la Forêt et du Bocage. - Intégrer 4 parcelles dans le périmètre de la ZAC du Pré de l'Ile.
St Christophe-du-Bois	- Modifier le périmètre de l'emplacement réservé situé rue de la Chapelle en retirant 3 parcelles (AI 700, 707 & 452) qui resteront privées.
St Léger-sous-Cholet	- Identifier 7 éléments patrimoniaux à protéger et situés dans des lieux-dits

	<ul style="list-style-type: none"> - Créer un emplacement réservé sur la parcelle AD0155 - Modifier le phasage de l'OAP LEG-E2 de 1AUH à 2AUH - Supprimer la mention de ZAC du Martineau clôturée le 31/12/2017 du listing des ZAC en vigueur sur l'agglomération.
La Séguinière	<ul style="list-style-type: none"> - Autoriser l'implantation de garages et concessions sur l'extension de la zone d'activités de La Bergerie - Créer un emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux au sein de l'emprise foncière classée NH au lieudit « Les Borderies »
La Tessoualle	<ul style="list-style-type: none"> - Modifier le phasage de l'OAP TES E3 et modifier le zonage en conséquence.
Trémentines	<ul style="list-style-type: none"> - Rectifier 2 erreurs matérielles sur OAP (parcelles AB951 & B1478)
Vezins	<ul style="list-style-type: none"> - Modification du zonage de la parcelle AI0146 de UB en Np - Modification du phasage de l'OAP E4 et de l'OAP E1 et du règlement graphique correspondant pour passer de 2AUH à 1AUH.
Yzernay	<ul style="list-style-type: none"> - Identifier 6 bâtiments susceptibles de changer de destination - Modification sur l'OAP- YZE-E3 afin de reclasser une parcelle en UE - Modification du règlement écrit de la zone UE - Modification du règlement graphique pour classer la parcelle AS361 en UE et la parcelle AR217 en UY - Modification du règlement graphique pour des haies qui sont répertoriées et qui n'existent pas.

6 – Le dossier d'enquête



Le dossier d'enquête comprend quatre dossiers :

- PLUi-H (5185 pages et 97 plans)
- Abrogation des cartes communales (14 pages)
- Zonages intercommunaux d'assainissement eaux usées (84 pages et 49 plans)
- Zonages intercommunaux d'assainissement eaux pluviales (51 pages)

➤ PLUi-H

1- Note de présentation non technique PLUi-H (46 pages)

2 - Pièces du PLUi-H

- 1- Procédure (*149 pages*)
- 2- Tome 1 : Diagnostic territorial (*280 pages*)
- 3- Tome 1 : État initial de l'environnement (*217 pages*)
- 4- Tome 2 : Justification des choix (*168 pages*)
- 5- Tome 2 Annexe 1 : STECAL (*59 pages*)
- 6- Tome 2 Annexe 2 : Patrimoine et paysage - Partie 1 (*333 pages*)
- 7- Tome 2 Annexe 2 : Patrimoine et paysage - Partie 2 (*322 pages*)
- 8- Tome 2 Annexe 2 : Patrimoine et paysage - Partie 3 (*365 pages*)
- 9- Tome 3 : Evaluation environnementale (*223 pages*)
- 10- Tome 3 Annexe 1 : compte rendu des expertises naturalistes, mai - juin 2021, Partie 1 (*584 pages*)
- 11- Tome 3 Annexe 1 : compte rendu des expertises naturalistes, mai - juin 2021, Partie 2 (*450 pages*)
- 12- Tome 3 Annexe 1 : Compte rendu des expertises naturalistes, mai - juin 2021, Partie 3 (*576 pages*)
- 13- Tome 3 Annexe 2 : Compte rendu des expertises naturalistes, mai -juin 2023 (*210pages*)
- 14- Tome 3 Annexe 3 : Compte rendu des expertises naturalistes, avril 2024 (*107 pages*)
- 15- PADD (*33 pages*)
- 16 - Règlement écrit (*121 pages*)
- 17 - Règlement graphique (*95 plans*)
- 18- Servitudes d'Utilité Publique : Patrimoine (*260 pages*)
- 19- Servitudes d'Utilité Publique : Risques (*42 pages*)
- 20- Servitudes d'Utilité Publique : Ressources et équipements (*67 pages*)
- 21- Annexes complémentaires (*74 pages* et 48 plans)
- 22- Plan des Servitudes d'Utilité Publique (1 plan)
- 23- Plan des annexes (1 plan)
- 24- OAP sectorielles (*179 pages*)
- 25- OAP TVB (*32 pages*)
- 26- POA (*34 pages*)
- 27- Bilan de la concertation (*14 pages*)

3- Avis des partenaires

- Autres avis (*34 pages*)
- Avis des communes (*75 pages*)

- Avis des PPA (*112 pages*)

4- Réponses aux partenaires

- Réponse à l'avis de la MRAe sur le projet arrêté de PLUi-H (*8 pages*)
- Réponse à l'avis de l'État sur le projet arrêté de PLUi-H (*8 pages*)
- Réponse à l'avis de la CDPENAF sur le projet arrêté de PLUi-H (*3 pages*)

➤ **Abrogation des cartes communales**

1. Dossier d'abrogation des cartes communales (*12 pages*)
2. Note de présentation non technique (*2 pages*)

➤ **Zonages intercommunaux d'assainissement eaux usées**

- 1- Note de présentation non technique zonage eaux usées (*2 pages*)
- 2- Notice zonage eaux usées, arrêt du 7 juillet 2025 (*47 pages*)
- 3- Annexe1: atlas cartes communales, zonage eaux usées, arrêt du 7/07/2025 (*48 plans*)
- 4- Pièces complémentaires zonage eaux usées (*35 pages*)

➤ **Zonages intercommunaux d'assainissement eaux pluviales**

- 1- Note de présentation non technique zonage eaux pluviales (*3 pages*)
- 2- Notice zonage eaux pluviales, arrêt du 7/07/2025 (*39 pages*)
- 3- Pièces complémentaires zonage eaux pluviales (*9 pages*)

Les 8 dossiers ainsi constitués pour les 8 lieux d'enquête ont été paraphés par la commission.

Cholet Agglomération a attesté la conformité du dossier numérisé mis en ligne par rapport à la version papier paraphée, cette attestation figure en **annexe 2** de ce rapport.

7– La concertation préalable

Dans le cadre de la délibération de prescription du PLUi-H en date du 18 septembre 2017, le Conseil de Communauté a fixé les modalités d'une concertation préalable, qui s'est déroulée de 2017 à 2025, pour informer et recueillir l'avis des populations, conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme.

Le dispositif suivant a été mis en œuvre :

- **Information** : dossier disponible dans les mairies et au siège de l'agglomération, actualisés régulièrement,
- **Expression du public** : quatre remarques ont été portées au registre papier, une dizaine de courriers et une trentaine de mails ont été reçus, portant principalement sur

des modifications de zonage, des projets individuels et les nuisances liées à l'aérodrome,

- **Communication** : site internet dédié, relais dans la presse locale et communautaire, interview télévisée,
- **Réunions publiques en octobre 2024** : deux réunions à Cholet et à Lys-Haut-Layon présentant les grandes orientations du PADD et répondant aux questions du public. Environ 65 participants.
- **Rencontres de l'Habitat en 2022 et 2023** : réunissant élus, professionnels et entreprises, avec des ateliers sur la production de logements, l'adaptation aux enjeux climatiques, la rénovation et la diversité de l'offre. Environ 100 participants.

8 - Déroulement de l'enquête

8-1 – Organisation et préparation de l'enquête

Désignée par la décision du Tribunal Administratif de Nantes N° E25000130/49 en date du 16 juin 2025, la commission a rencontré les services en charge à Cholet Agglomération à plusieurs reprises pour organiser l'enquête. Les principales étapes de cette phase d'organisation ont été :

- **Une première rencontre le mardi 1er juillet :**

Présentation des personnes en charge du dossier à Cholet Agglomération et des membres de la commission.

Echanges sur les dates d'enquête et les lieux de permanences, Cholet présente ses contraintes calendaires en fonction des futures élections municipales de 2026.

Les avis MRAe et PPA étant attendus fin août, il a été convenu que les dates de l'enquête seraient arrêtées lorsque la commission aura une vision suffisante de la capacité de Cholet Agglomération à disposer des dossiers d'enquête complets, incluant notamment le mémoire en réponse aux recommandations de la MRAe.

Il est remis un dossier papier à chaque commissaire enquêteur.

- **Une visite de terrain le 22 juillet** sur les secteurs Cholet et Cholet Ouest et Cholet Nord
- **Une visite de terrain le 18 août** sur les secteurs de Cholet et Cholet Sud
- **Le 26 août**, la commission adresse par mail les modalités à prendre en compte pour les affichages sur sites. Elles sont acceptées par Cholet Agglomération.
- **Le 29 août**, la commission communique par mail les dates de l'enquête et ses propositions pour les permanences. Elles sont acceptées par Cholet Agglomération.
 - L'enquête se déroulera du 13 octobre au 14 novembre 2025.
 - Cholet sera le siège de l'enquête, il est retenu sept communes lieux d'enquête.
 - La commission tiendra 14 permanences programmées en fonction des heures d'ouverture des mairies notamment le samedi, et des jours de marché.
- **Le 5 septembre**, à l'invitation de Cholet Agglomération, le président de la commission rencontre :

- Les Directeurs Généraux des Services des communes désignées comme lieux d'enquête, afin de convenir des modalités d'accueil du public lors des permanences.
- Les maires des 26 communes du territoire au cours d'une réunion communautaire. Il présente la commission d'enquête et le déroulement de l'enquête. Il leur demande de préparer leurs habitants à l'enquête et leur suggère de rencontrer les propriétaires concernés par les OAP.
- Le service en charge du dossier pour échanger sur le projet d'arrêté d'enquête.
- **Le 8 septembre**, La commission transmet son avis sur le projet d'arrêté, puis sur l'avis d'enquête.
- **Le 6 octobre**, la commission rencontre les élus, paraphe les dossiers d'enquête et participe, avec le service de Cholet Agglomération, à une visioconférence avec le prestataire Préambules pour convenir des modalités d'exploitation du registre dématérialisé.
- **Le 17 octobre**, visite du président dans 3 mairies lieux d'enquête, visite de terrain dans les communes déléguées de Lys-Haut-Layon et visite d'un STECAL.

L'enquête est ouverte le 13 octobre à 8h30.

8-2 – Publicité

L'information du public s'appuie d'une part, sur la publicité légale, d'autre part sur les autres formes de publicité qui ont été déployées à l'initiative de Cholet Agglomération ou à la demande de la commission d'enquête.

- *Publicité légale :*

L'avis d'enquête a été publié dans les éditions choisies de la presse locale à savoir : « Le Courrier de l'Ouest » et « Ouest France ».

La première parution a été effectuée le 24 septembre 2025 avec un avis modificatif le 27 septembre 2025, la seconde insertion presse est parue le 17 octobre 2025.

- *Affichage sur sites :*

L'affichage sur le site de l'agglomération dans les 34 communes du territoire a été mis en place dans le délai imparti, en fonction des modalités arrêtées avec la commission d'enquête, soit :

- Une par mairie y compris les mairies déléguées et les mairies associées (bâtiment mairie ou panneau affichage municipal),
- Deux sur des lieux de passage du public dans les bourgs de moins de 3000 habitants,
- Quatre sur des lieux de passage du public dans les bourgs de plus de 3000 habitants,
- Dix sur des lieux de passage du public pour la ville de Cholet,
- Au moins une sur chaque OAP en densification,
- Une pour certaines OAP en extension avec enjeux,
- Une sur certains STECAL liés à une nouvelle activité ou avec enjeux.

Au total, il a donc été placé 274 affiches jaunes au format A2 sur le territoire et blanches au format A4 adressées aux 34 communes pour un affichage en mairie.

Cholet Agglomération a remis à la commission un tableau de synthèse des affiches ainsi qu'un plan par commune des lieux d'affichage accompagné de photos attestant leurs mises en place.

La vérification de cet affichage s'est faite partiellement et de manière aléatoire, au fil des permanences par les commissaires enquêteurs.

Le certificat d'affichage signé par le Vice - Président de l'Agglomération de Cholet attestant l'affichage dans toutes les mairies du territoire a été transmis à la commission, il figure en **annexe 5** du présent rapport.

- *Autres formes de publicité :*

Le service communication de Cholet Agglomération a fait paraître un article dans le « Courrier de l'Ouest » le 8 novembre 2025 et dans « Ouest France » le 11 novembre 2025 rappelant les grandes étapes du projet.

Des avis informant de la tenue de l'enquête sont parus dans les **bulletins municipaux** des communes de Chanteloup-les-Bois, Coron, Lys-Haut-Layon, Le May-sur-Evre, Mazières-en-Mauges, La Plaine, Saint Paul-du-Bois, La Séguinière, La Tessoualle, Toulemonde, et Trémentines.

Pour Cholet, une parution a été effectuée dans la revue locale « **Synergie Info** » ainsi que dans le « **Cholet Mag** » du mois d'octobre.

L'information de l'enquête a été publiée sur le **site internet** des communes suivantes, Les Cerqueux, Chanteloup-les-Bois, Cholet, Coron, Lys-Haut-Layon, Maulévrier, Le May-sur-Evre, Mazières-en-Mauges, Montilliers, Nuillé, La Romagne, Saint Christophe-du-Bois, Saint Léger-sous-Cholet, Saint Paul-du-Bois, La Séguinière, Somloire, La Tessoualle, Toulemonde, Trémentines, Vezins, et Yzernay.

Des **panneaux d'affichage lumineux et des bornes numériques** pour les communes du May-sur-Evre, Montilliers, Trémentines, Maulévrier, ont également permis de relayer l'information.

Plusieurs communes ont mobilisé l'application « **Intramuros** », Coron, Maulévrier, Nuillé, La Plaine, Saint Léger-sous-Cholet, Saint Paul-du-Bois, et Somloire, et l'application « **City Hall** » pour Montilliers.

La commune de Cernusson a adressé à ses habitants plusieurs mails rappelant les dates de l'enquête et les dates des permanences, le 24 septembre et les 10 et 16 octobre 2025. Une invitation a été adressée aux habitants de Cernusson en date du 21 octobre pour les convier à une réunion d'information sur les enjeux de l'enquête publique le 28 octobre 2025.

L'avis d'enquête a également fait l'objet d'une publication sur **les réseaux sociaux** Facebook ou Instagram pour les communes du May-sur-Evre, La Plaine, Saint Christophe-du-Bois, Saint Paul-du-Bois, Toulemonde, Trémentines et Vezins.

8-3 – Déroulement des permanences

Permanence du lundi 13 octobre à Cholet de 8 h 30 à 11 h 30

La commission d'enquête est représentée par : B. Monnet, A. Bidet et G. Faligant

La salle réservée (salle ARAYA) pour la permanence est facile d'accès et prévue pour recevoir du public. Elle est équipée d'un PC avec écran mural.

Le dossier est constaté complet à l'ouverture de la permanence.

Le registre d'enquête est vierge.

La commission enregistre les visites suivantes :

- Madame Elsa Gaboriau fait part d'un projet concernant la réalisation de gîtes insolites à Cholet sur des parcelles actuellement classées en zone A – parcelles 33 – 34. Elle dépose une observation sur le registre.
- Monsieur Jean-Luc Gaboriau (père de Madame Gaboriau) soutient le projet de sa fille, il dépose une observation sur le registre.
- Monsieur et Madame Chiron habitent La Séguinière, ils ont un projet de rénovation d'une grange nécessitant un changement de destination. Ils souhaitent également une division de parcelles en zonage A.
- Monsieur Luc Beaufreton demande de renseignement afin de vérifier : le maintien d'une parcelle 399 en zone A à La Séguinière, et le zonage de parcelles en indivision.
- Monsieur Christian Tusseau habite Cholet, il est propriétaire de deux parcelles constructibles jusqu'en 2005 puis classées en zone A depuis cette date, il souhaite un retour à un classement en zone U. Il vient de découvrir ce changement de zonage.
- Monsieur et Madame Guery-Delmon habitent Cholet et sont propriétaires de deux parcelles dont l'une est intégrée dans l'OAP E3 CHO, ils demandent des renseignements concernant le devenir de cette parcelle. Ils souhaitent également que leur parcelle qui est aujourd'hui construite, reste en assainissement non collectif.
- Monsieur Arnaud Gaucher, fait part d'une remarque relative au projet de zonage du secteur classé 2AUy à St Léger Sous Cholet, il demande un passage en zone agricole A, pour une cohérence du zonage compte tenu de la vocation du secteur et dans un but de préservation du patrimoine rural, du cadre agricole et de la continuité paysagère.
- Monsieur et Madame Le Saos habitent La Tessoualle, ils notent que leur habitation (parcelle 27) n'apparaît pas sur le plan de zonage. Ils souhaitent conserver la constructibilité de leur parcelle pour laquelle ils ont obtenus 3 PC.
- Monsieur Couteleau habite Le May, il expose un problème de changement de destination, qui est identifié « *refusé pour critère agricole non tenu* ».

Le dossier est constaté complet à la clôture de la permanence.

Le registre d'enquête comporte 3 dépositions manuscrites et 1 courrier accompagnant l'observation de Madame Gaboriau.

Les plans de zonage de Cholet restent affichés pendant toute la durée de l'enquête.

Permanence du samedi 18 octobre à Lys-Haut-Layon (Vihiers) de 9h à 12h

La commission d'enquête est représentée par : B. Monnet ; A. Bidet et G. Faligant

La permanence se tient dans la salle du conseil, les plans de zonage sont présentés sur panneaux, l'accès du public est facile, les conditions sont confortables.

Le dossier est constaté complet à l'ouverture de la permanence.

La mairie signale 3 personnes ayant consulté le dossier avant cette permanence.

Le registre d'enquête est vierge en début de permanence.

La commission enregistre les visites suivantes :

- Monsieur Richard habite Tigné et est propriétaire de plusieurs parcelles incluses dans l'OAP D1 de Tigné, il demande que la parcelle 32 reste libre car c'est l'accès de sa propriété. Il dépose une observation sur le registre.
- Monsieur et Madame Moreau habitent Vihiers contestent l'OAP D2 qui comprend 4 parcelles qui constituent le parc arboré de la propriété dans laquelle ils résident. Il dépose une contribution sur le registre.
- Madame Poupard habite Trémont, elle est accompagnée par Monsieur Barbier (son neveu). Sa parcelle incluse dans l'OAP D1 et le zonage des autres parcelles dont elle est propriétaire ne suscitent pas d'observation. Par contre il y a un doute sur la symbolisation (triangle bleu) qui identifie les bâtiments à démolir ou à conserver, elle s'interroge ainsi sur le statut de sa maison (parcelle 579). Son neveu prévoit de déposer une contribution sur ce sujet.
- Madame et Monsieur Coudray (son fils) habitent Les Cerqueux sous Passavant où ils possèdent 6 parcelles incluses dans l'OAP D1, ils s'interrogent sur l'échéancier de l'aménagement de cette OAP. Son fils prévoit de déposer une contribution en ligne.
- Monsieur Fabien Geffroy habite Tigné, il conteste le changement de zonage (UB en A) pour les parcelles N° 18 et 19, il dépose une observation sur le registre.
- Madame Renée Germain habite Vihiers, elle demande que la parcelle N° 206 située rue des Vallons soit conservée en l'état (espace vert). Elle dépose un courrier qui est joint au registre.
- Monsieur Charlon Marc est propriétaire en indivision de la parcelle 122 sur la commune de Tigné, et s'interroge sur le changement de zonage de cette parcelle (2AU devenu A). Il évoque aussi les difficultés d'écoulements des eaux pluviales et le curage des fossés. Il dépose une observation sur le registre.

- Madame Roux représente Monsieur et Madame Dobson. Ils sont propriétaires d'une maison à Nueil-sur-Layon et des parcelles 218 et 214, ils s'opposent à l'OAP D3. Madame Roux dépose une observation sur le registre.
- Madame et Monsieur Labory habitent Nueil-sur-Layon, ils sont propriétaires de la parcelle 220 incluse dans l'OAP D3. Ils envisagent construire une maison sur cette parcelle, ils sont conscients qu'ils devront respecter les dispositions de l'OAP.
- Monsieur Barbeau Guy habite St Paul du Bois, il est concerné par l'OAP D2 il refuse l'accès prévu (sur la gauche) car il utilise un chemin privé dont il est propriétaire. Il signale que l'infiltration des eaux pluviales dans cette zone argileuse est délicate. Son fils qui possède une parcelle concernée par l'OAP D2 devrait déposer une contribution.
- Madame Bonneau habite St Paul du Bois, elle représente son fils qui est propriétaire de la parcelle n° 407, elle veut s'assurer que cette parcelle d'environ 2500m² est devenue constructible, ce qui est le cas.
- Madame et Monsieur Thomas Jacky habitent Tigné, ils sont concernés par l'OAP D1 ainsi que d'autres personnes de leur famille. La commission d'enquête note que comme tous les propriétaires de Lys-Haut-Layon concernés par une OAP, ils ont reçu une lettre qui informe sur les objectifs d'une OAP.

Le dossier est constaté complet à la clôture de la permanence.

Le registre d'enquête comporte 6 dépositions manuscrites et 1 lettre.

Les plans de zonage de Lys-Haut-Layon restent affichés pendant toute la durée de l'enquête.

Permanence du lundi 20 octobre à Maulévrier de 14h30 à 17h30

La commission d'enquête est représentée par deux commissaires enquêteurs :G. Faligant et A. Bidet

La salle réservée (salle du Conseil) pour la permanence est facile d'accès et prévue pour recevoir du public.

Elle est équipée d'un PC avec écran mural.

Le dossier est constaté complet à l'ouverture de la permanence.

Le registre d'enquête est vierge.

Monsieur Dominique Hervé maire de Maulévrier est venu rencontrer les deux membres de la commission en début de permanence pour un rapide échange.

Madame Alain du service administratif a accueilli les membres de la commission et a veillé à la bonne installation de la salle dédiée à la permanence.

La commission enregistre les visites suivantes :

- Madame Bochereau Christine et Monsieur Jean-Claude Devanne (frère et sœur), ils habitent à Maulévrier, ils sont venus vérifier un changement de destination concernant une grange sur la parcelle 329 (N° 5475), ils souhaiteraient également un changement

de destination sur les autres bâtiments. Une contribution à venir sera déposée sur le registre dématérialisé.

- Monsieur Jean-Claude Devanne, domicilié à Maulévrier, il est propriétaire de la parcelle AM003, située en face de l'OAP D1 sur Maulévrier. Il constate que dans le projet de PLUI cette parcelle n'est pas urbanisable. Il n'est pas d'accord sur ce zonage. Il déposera sa contribution sur le registre dématérialisé.
- Monsieur et Madame Alain et Christine Rochais habitent Les Cerqueux, ils sont propriétaires des parcelles constituant l'OAP D1 des Cerqueux. Ils ne sont pas opposés au projet, cependant, ils constatent que le réseau d'assainissement existant ne figure pas sur le plan de la commune, ils souhaitent un complément d'information sur ce sujet. Ils déposeront une contribution sur le registre dématérialisé.
- Madame Camille Marquès habite Maulévrier, elle fait part d'une remarque concernant le changement de destination n° 5474 « Les Granges ». Elle note une probable erreur d'identification de la bâtisse. Sa demande initiale concerne la grange située sur la parcelle 52, qui correspond à la photo du dossier, néanmoins, elle souhaite aussi un changement de destination pour les bâtiments situés sur les parcelles 56 et 51. Une contribution à venir sera déposée sur le registre dématérialisé.
- Monsieur et Madame Crassier habitent Vihiers, ils sont venus pour avoir des informations générales sur l'enquête publique, ils n'ont aucune demande particulière.
- Madame Françoise Augereau habite à Maulévrier, elle représente l'indivision Girard qui est concernée par des parcelles « Hameau du Verger » qui correspondent à l'OAP D1 à Maulévrier. Les terrains étant constructibles elle n'a pas de remarque particulière.
- Monsieur Mickael Maudet qui habite à Maulévrier - rue Saint Louis, est propriétaire des parcelles 195, 219, 225, il souhaite acquérir la parcelle 288, qui est une propriété communale, pour y construire un ou deux logements. Cette parcelle, qui peut être considérée comme une dent creuse, n'est pas répertoriée au projet. Une contribution à venir sera déposée sur le registre dématérialisé.
- Monsieur et Madame Claude et Claudine Roy habitent au lieudit « Grand Champs » à Toutlemonde, ils se renseignent pour un changement de destination identifié au dossier, toutefois, ils souhaiteraient également un changement de destination sur un autre bâtiment, parcelle 1185, face au bâtiment identifié. Ils déposent une observation au registre.
- Monsieur Gérard Testard qui habite Yzernay, est venu se renseigner sur les limites de construction. Il ne dépose pas de contribution.
- Monsieur Jacques Bertrand habite route de Mazières à la Tessoualle, son interrogation concerne 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. Il est donc opposé à cette OAP. Il dépose une observation au registre.

- Monsieur et Madame Dominique Body résidant à Yzernay lieudit La Musse, sont venus se renseigner pour s'assurer que les parcelles qu'ils possèdent sont toujours zonées en agricole, ce qui est le cas. Pas d'observation déposée.
- Monsieur Alain Skalski demeurant à Toutlemonde 1, rue les Hauts de Vieillère, est venu vérifier un changement de destination pour une grange située à la même adresse qui est référencée dans le projet. Il a déjà déposé une contribution au registre dématérialisé enregistrée sous le numéro 42.
- Monsieur Antoine Civil qui accompagne Monsieur Skalski est venu pour le même projet de changement de destination. Il est un éventuel futur acquéreur de cette grange dans laquelle il souhaite faire un gîte et une salle de réception. Il déposera une contribution sur le registre dématérialisé.
- Monsieur Laurent Cailleau habitant à Maulévrier, est propriétaire de plusieurs parcelles situées en zone agricole qu'il n'exploite plus depuis 3 ans. Il souhaiterait que ses terrains puissent devenir constructibles. Il pose également la question du devenir de ses parcelles. Il dépose une observation au registre.
- Monsieur et Madame Gilbert Guiot qui demeurent à Maulévrier, sont propriétaires des parcelles 1244 et 1031 qui se situent en zone Uy. Ils souhaitent construire un chalet afin d'y installer un salon de coiffure, ils voudraient également changer un hangar de sa destination pour implanter une salle de spectacle. Ils déposeront une observation sur le registre dématérialisé.
- Monsieur et Madame Jean – François Boissinot et Monsieur et Madame Patrice Guiet, demeurant 109, chemin de Bellevue et 9, chemin de Bellevue à Yzernay ont déposé un courrier à la mairie de Maulévrier le 20 octobre 2025 qui est annexé au registre papier, et qui concerne 4 parcelles situées également chemin de Bellevue d'une superficie de 5000 m2 en zone agricole non exploitées. Ils souhaitent une évolution du zonage en zone constructible.

Le dossier est constaté complet à la clôture de la permanence.

Le registre d'enquête comporte 3 dépositions manuscrites et le courrier de Monsieur et Madame Jean – François Boissinot et Monsieur et Madame Patrice Guiet mentionné ci-dessus.

Permanence du mercredi 22 octobre au May sur Evre de 9h à 12h

La commission d'enquête est représentée par: B. Monnet et G. Faligant.

La salle réservée (salle du Conseil) pour la permanence est facile d'accès et prévue pour recevoir du public. Elle est équipée d'un PC avec écran mural.

Le dossier est constaté complet à l'ouverture de la permanence.

La mairie signale 2 personnes ayant consulté le dossier avant cette permanence.

Le registre d'enquête comporte 3 contributions déposées par Monsieur Picard Maire du May sur Evre et vice-président de Cholet Agglomération en charge de l'aménagement du territoire et notamment du PLUi-H.

Monsieur Picard Alain, Maire du May sur Evre, et Monsieur Garreau Hervé, adjoint sont venus rencontrer les membres de la commission en début de permanence pour un rapide échange.

Madame Landeau Magalie, Directrice générale des services, a accueilli les membres de la commission et a veillé à la bonne installation de la salle réservée pour la permanence.

La commission enregistre les visites suivantes :

- Monsieur Besombes Nicolas, habitant Le May sur Evre, demande un changement de destination d'une ancienne grange au lieu-dit « Le petit Quarteron » sur la commune du May sur Evre, en vue d'une extension visant un regroupement familial. Il dépose une contribution sur le registre papier.
- Madame Martin Corine, habitant Le May sur Evre, « La Boucherie », se renseigne à propos d'un permis accordé sur une grange, les travaux restant en attente.
- Madame Benaïteau Roselyne, habitant Le May sur Evre, est venue se renseigner sur le changement de destination « Le Cazeau » qui a été oublié.
- Monsieur Mazzardi représente le groupe Nivet (carrière), il échange avec le commissaire à propos d'une demande d'extension de la carrière de Cléré-sur-Layon en cours d'instruction par les services de l'Etat, il constate que l'extension n'est pas prévue au PLUi-H. Il déposera une contribution en ligne.
- Monsieur et Madame Cassin s'interrogent sur le changement de destination au lieu-dit « Le Cazeau ».
- Mesdames Boudet Lydie et Loiseau Liliane, habitant Le May sur Evre, sont propriétaires des parcelles incluses dans l'OAP D1 du May sur Evre. Elles confirment leur souhait de vente et déposent une contribution en ce sens sur le registre papier.
- Monsieur Gourdon vient se renseigner à propos du changement de destination 5247 « La Hutte » sur la commune de Mazières en Mauges.
- Messieurs Libeau Victor et Dominique, Madame Libeau Suzanne et Madame Brouard Jeanine, habitant Le May sur Evre sont venus déposer une contribution pour signifier leur accord avec la modification demandée par Monsieur le Maire du May sur Evre (contribution N°1 registre papier) relative à l'OAP D2 du May sur Evre.
- Suite à une contribution déposée sur le registre en séance par Monsieur le Maire, Madame Benaïteau Roselyne revient pour déposer une contribution dans le registre papier.
- Monsieur Durand Philippe, habitant Le May sur Evre rencontre depuis longtemps des soucis d'évacuation des eaux pluviales. Aussi, suite à l'échange avec le commissaire enquêteur, il va revenir pour déposer une contribution.

- Monsieur Gourichon Alix, habitant Le May sur Evre, est venu se renseigner à propos du calendrier des travaux d'assainissement. Il estime non nécessaire de déposer une contribution.
- Madame Ballier Nadège, habitant Le May sur Evre vient se renseigner à propos de l'OAP D2 du May sur Evre, ayant un projet de réhabilitation d'une grange sur la parcelle 100. Elle dépose une contribution sur le registre papier.
- Monsieur Vigneron René Luc, habitant Saint Christophe du Bois, conteste le projet de l'OAP E3 sur cette même commune. Par ailleurs il souhaite des renseignements relatifs aux obligations qu'ont les agriculteurs cultivant des parcelles à proximité d'un lotissement, et a souhaité vérifier les changements de destination sur cette même commune. Il reviendra déposer une contribution sur un des registres.
- Monsieur et Madame Barre Bernard, habitant le May sur Evre conteste l'OAP D1 sur cette même commune. Ils reviendront déposer une contribution.

Le dossier est constaté complet à la clôture de la permanence.

Le registre d'enquête comporte 9 dépositions manuscrites.

Permanence du samedi 25 octobre à Cholet de 9 h 00 à 12 h 00

La commission d'enquête est représentée par: B. Monnet - G. Faligant - A. Bidet

La salle réservée (salle Araya) pour la permanence est facile d'accès et prévue pour recevoir du public. Elle est équipée d'un PC avec écran mural.

Le dossier est constaté complet à l'ouverture de la permanence.

Le dossier a été consulté par 4 personnes en dehors des permanences.

La commission enregistre les visites suivantes :

- Madame Mireille Jean et Madame Sonia Baudry habitant Cholet, souhaitent une modification de zonage des parcelles 617 – 620 – 621 – 622 classées A en zonage UB. Elles conditionnent ce changement de zonage à la vente de parcelles pour l'implantation d'un bassin de rétention 1AUE (emplacement réservé). Elles déposent une observation sur le registre papier.
- Monsieur Robichon et Madame Poirier demeurant à St Christophe du bois, sont défavorables au projet de l'OAP E1 sur cette même commune. Par ailleurs, ils signalent la présence de nuisibles (rats) sur leur parcelle n° 341 et dans les canalisations. Ils s'étonnent de ce projet. Ils déposent une observation au registre papier.
- Madame Buteau habitant à Cholet, souhaite faire l'acquisition de la parcelle 402. Elle s'interroge sur le devenir de la parcelle 403 qui se trouve derrière chez elle.
- Madame Anne Duchon domiciliée à Toutlemonde, souhaite un changement de zonage sur la parcelle 92 UY en UB où se trouve son habitation. Cette habitation est liée à l'entreprise de menuiserie de son mari qui se situe sur la parcelle 93. Elle dépose une observation au registre papier.

- Monsieur Gérard Blouin domicilié à Cholet, est venu se renseigner sur les prochains travaux d'assainissement qui pourraient se faire dans sa rue. Il ne juge pas nécessaire de déposer une contribution.
- Monsieur Jean-Claude Brin, habitant Cholet, note que la parcelle 429 dont il est propriétaire et assez souvent inondée par les eaux de ruissellement qui proviennent des terrains situés au-dessus de chez lui. Il souhaite un système qui éviterait ce problème. Il dépose une contribution au registre papier.
- Monsieur Romain Lucas demeurant à Cholet, souhaite implanter un commerce sur la parcelle 407 dans une zone UB. Il a déposé un permis de construire qui lui a été refusé. Il déposera au registre dématérialisé.

Le dossier est constaté complet à la clôture de la permanence.

Le registre d'enquête comporte 5 nouvelles dépositions manuscrites et un courrier.

Les plans de zonage de Cholet restent affichés pendant toute la durée de l'enquête.

Permanence du lundi 3 novembre 2025 à Vezins de 9 h 00 à 12 h 00

La commission d'enquête est représentée par B. Monnet et G. Faligant.

La salle réservée (salle du Conseil) pour la permanence est facile d'accès et prévue pour recevoir du public.

Elle est équipée d'un PC avec écran mural.

Le dossier est constaté complet à l'ouverture de la permanence.

La mairie signale 5 personnes ayant consulté le dossier avant cette permanence

Le registre d'enquête comporte 2 contributions.

Monsieur Van Vooren Cedric, Maire de Vezins rencontre les membres de la commission en début de permanence pour un rapide échange.

Monsieur Mallet Antoine, Directeur général des services, a accueilli les membres de la commission et a veillé à la bonne installation de la salle dédiée à la permanence.

La commission enregistre les visites suivantes :

- Madame Gaudeau et Monsieur Gourichon sont venus se renseigner sur l'OAP D2 de la commune de Chanteloup les Bois : la mairie et la salle des fêtes sont-elles amenées à être détruites ? Ils déposent, chacun, une contribution sur le registre papier.
- Monsieur Geoffriol, est propriétaire exploitant la parcelle 232 sur la commune de Vezins. Il y exerce une activité de transport de volailles vivantes. Afin de pouvoir implanter un local de lavage, il souhaiterait qu'un STECAL soit créé. Une contribution sera déposée ultérieurement.
- Monsieur et Madame Testard René et Claudie viennent se renseigner sur l'OAP D2 de la commune de Chanteloup les Bois. Leurs interrogations portent sur l'éventuelle destruction de la mairie et de la salle des fêtes. Ils déposent une contribution sur le registre papier.
- Monsieur Bousseau Jean Luc vient se renseigner sur le zonage du bourg de la commune de Vezins qu'il habite. Il ne dépose pas de contribution.

- Monsieur Gaborit est propriétaire des parcelles 44, 45 et 46 sur la commune de Vezins, incluses dans l'OAP E1. Il souhaite connaître la largeur de l'emprise qui donnera accès à la zone 2AUH. Il dépose une contribution sur le registre.
- Monsieur et Madame Legeay Lionel viennent se renseigner sur le calendrier de l'enquête publique et les conditions pour implanter un carport près d'un garage construit sur la parcelle AD 59. Ils ne déposent pas de contribution.
- Monsieur et Madame Frouin Alain, habitant la commune de Vezins souhaitent connaître le zonage de la parcelle 38. Après vérification, ils constatent qu'une haie protégée figure sur les plans. Etonnés, ils déposent une contribution.
- Monsieur Gaschet Alain vérifie le zonage de la parcelle 161 sur la commune de Vezins. Puis, il manifeste son opposition à l'OAP D2 sur la commune de Chanteloup les Bois. Il envisage une contribution sur le registre dématérialisé.
- Madame Petiteau Annie et Monsieur Branchereau Jean Paul, habitant la commune de Chanteloup-les-Bois, expriment leur inquiétude sur le devenir de la mairie dans l'OAP D2 de cette même commune. La mairie abrite des locaux pour les activités paroissiales. Ils déposent chacun une contribution sur le registre papier.
- Madame Leger, représentant le GAEC la Limonière sur la commune de Vezins, qui exploite les parcelles AK1 et 58 incluses dans l'OAP E4 de la commune de Vezins dépose une contribution.
- Monsieur Gourichon Gérard habite en face de l'OAP E4, il accompagne Madame Leger, il remet un courrier au commissaire enquêteur.
- Madame Beaupérin vient se renseigner sur le périmètre de l'OAP D2 de la commune de Chanteloup-les-Bois. N'ayant pas de remarque, elle ne dépose pas de contribution.

*A l'issue de la permanence le dossier est complet
Le registre contient 10 contributions et un courrier.*

Permanence du lundi 3 novembre 2025 à La Séguinière de 14 h 00 à 17 h 00

*La commission d'enquête est représentée par B. Monnet et G. Faligant.
La salle réservée (salle du Conseil) pour la permanence est facile d'accès et prévue pour recevoir du public.
Elle est équipée d'un PC avec écran mural.
Le dossier est constaté complet à l'ouverture de la permanence.
La mairie signale 4 personnes ayant consulté le dossier avant cette permanence
Le registre d'enquête est vierge en début de permanence.*

Monsieur Barre Guy, Maire de La Séguinière rencontre les membres de la commission en début de permanence pour un rapide échange.

Madame la directrice générale des services, a accueilli les membres de la commission et a veillé à la bonne installation de la salle dédiée à la permanence.

La commission enregistre les visites suivantes :

- Monsieur Dubernet représente le groupe NEXITY, il présente un projet de construction de logements sur la parcelle 284 à Cholet (Bâtiments Royer) pour laquelle il souhaite une modification de zonage. Il déposera une contribution sur le registre dématérialisé.
- Monsieur Drouet J.P. et Madame Bouhier Gisèle (frère et sœur), viennent se renseigner à propos de la parcelle 326 à La Séguinière, ils souhaitent qu'elle devienne constructible. Ils déposent une contribution sur le registre papier.
- Monsieur d'Avion de Ternay est propriétaire des parcelles 1, 8, 240 à 248, ainsi que des parcelles 9, 28 et 49 jusqu'ici classées en 2AU. Il dépose un courrier qui est joint au registre. Il est accompagné par Monsieur Maurice conseil en immobilier à Cholet
- Monsieur Brunet Joël, habite la Séguinière, il se renseigne sur le zonage des parcelles 40 et 253. Il ne dépose pas de contribution.
- Monsieur Cariou Alain, propriétaire de la parcelle 284 et Monsieur Bellon Maxime, propriétaire de la parcelle 576 refusent la construction sur la parcelle 577, retenue pour l'OAP D3 sur la commune de La Séguinière. Ils s'étonnent que cette zone naturelle et boisée, devienne constructible. Des contributions seront déposées sur le registre dématérialisé.
- Monsieur Manceau, qui habite La Séguinière, se renseigne sur le règlement écrit en zone N en vue d'étendre son habitation et d'y installer des panneaux solaires. Il ne dépose pas de contribution.
- Monsieur Peslier, représentant la société SIALE SAVEL s'est déplacé pour expliquer la contribution déposée en ligne.
- Monsieur Troitin Morgann vient vérifier le STECAL SEG 02. Il souhaite une modification. Il déposera une contribution sur le registre dématérialisé.
- Messieurs Beaufreton Luc, Hugues et Louis Marie, habitent le secteur des Borderies sur la commune de La Séguinière, ils sont propriétaires des parcelles 513, 493, 494, 269 et 265. Ils viennent se renseigner à propos de l'OAP D1 sur cette même commune.
- Monsieur Charrier Xavier vient se renseigner sur les obligations des installations en lien avec l'évacuation des eaux de pluie. Il ne dépose pas de contribution.
- Monsieur Dupoirion Rémy, habite le Puy Saint Bonnet, il prend divers renseignements et s'étonne de la présence de zone humide.
- Monsieur Brochard Freddy, habite La Romagne, a quatre questions, et pour chacune d'elles, il remet au commissaire enquêteur un document. Les quatre documents sont joints au registre.
- Monsieur Maudet habite la commune de Maulévrier vient, à nouveau, rencontrer le commissaire enquêteur à propos de la parcelle 288 sur cette même commune. Il informe qu'il a déposé une contribution sur le registre dématérialisé.

À l'issue de la permanence le dossier est complet

Le registre contient 1 contribution et 5 courriers ou documents.

Permanence du mardi 4 novembre 2025 au May-sur-Evre de 9 h 00 à 12 h 00

La commission d'enquête est représentée par A. Bidet et G. Faligant.

La salle réservée (salle du Conseil) pour la permanence est facile d'accès et prévue pour recevoir du public. Elle est équipée d'un PC avec écran mural.

Le dossier est constaté complet à l'ouverture de la permanence.

La mairie signale 6 personnes ayant consulté le dossier avant cette permanence.

Le registre d'enquête comporte 9 contributions à l'ouverture de la permanence.

Monsieur Picard Alain, Maire du May-sur-Evre, est venu rencontrer la commission en début de permanence pour un rapide échange.

La commission enregistre les visites suivantes :

- Madame Meloud Mélanie se déplace pour un bien à la vente sur la commune de Mazières-en-Mauges : parcelles 1121, 1120, 197, 195 et 191. Elle demande un changement de destination pour le bâti existant sur les parcelles 191, 1120. Elle dépose une contribution sur le registre.
- Monsieur Davoust Jean Louis est venu se renseigner sur le PLUi-H. Pas de contribution.
- Madame Grenouilloux Chrystèle, accompagnée par Monsieur Cavalier est venue se renseigner sur les possibilités concernant ses parcelles 104, 105 et 112. Une contribution sera déposée sur le registre dématérialisé.
- Monsieur Oger David, habite le lieu-dit « Les Bretèches » au May-sur-Evre, il se déplace au sujet d'un changement de destination refusé. Il fera une déclaration sur le registre dématérialisé. Il est accompagné de Monsieur Couteau.
- Madame Godard Sonia est venue vérifier l'assainissement de son lieu d'habitation. Elle ne dépose pas de contribution.
- Monsieur Gautier est venu se renseigner sur le contenu global du PLUi-H. Il ne dépose pas de contribution.
- Monsieur Besombes est venu vérifier la confirmation de l'emplacement réservé « Le petit Quarteron » sur la commune du May-sur-Evre.
- Monsieur Bidet Christian est venu rencontrer les commissaires enquêteurs suite à un courrier reçu relatif à l'assainissement. Après examen, il s'avère que ce courrier n'est pas en lien avec l'objet de l'enquête publique. Il est orienté vers les services administratifs de la mairie.
- Monsieur Mignot Pierre se déplace à propos de l'OAP E1 de la commune de St Léger-sous-Cholet. Il déposera une contribution sur le registre dématérialisé.
- Monsieur Humeau, habitant « Le Cazeau » sur la commune du May-sur-Evre se déplace pour demander un changement de destination pour une grange située sur la

parcelle 661. Par ailleurs, il constate qu'un hangar est toujours présent sur les plans alors qu'il n'existe plus (parcelle 664). Il dépose une contribution sur le registre papier.

- Monsieur et Madame Barré Bernard, accompagnés de leur fils Monsieur Barré Emmanuel viennent exprimer leur désaccord sur le périmètre de l'OAP D1 sur la commune du May-sur-Evre. Ils déposeront une contribution sur le registre dématérialisé.
- Monsieur Geindreau Nicolas est venu vérifier l'accès envisagé pour l'OAP D1 sur la commune du May-sur-Evre. Il y est opposé et dépose une contribution sur le registre dématérialisé.
- Monsieur Chupin Eric exprime son opposition à la réalisation de l'OAP D3 sur la commune du May-sur-Evre, car elle comprend un terrain qui lui appartient. Il dépose une contribution sur le registre. Par ailleurs, il vérifie le zonage des parcelles appartenant à sa mère. Une contribution sera déposée sur le registre dématérialisé.

*A l'issue de la permanence le dossier est complet.
Le registre contient 11 contributions.*

Permanence du mardi 4 novembre au Puy-Saint-Bonnet de 14 h 00 à 17 h 00

*La commission d'enquête est représentée par: G. Faligant - A. Bidet
La salle réservée (salle du Conseil) pour la permanence est facile d'accès et prévue pour recevoir du public.
Elle est équipée d'un PC avec écran mural.
Le dossier est constaté complet à l'ouverture de la permanence.
Le dossier n'a pas été consulté en dehors de la permanence.
Le registre d'enquête est vierge.*

Monsieur Laurent Jutard maire du Puy-Saint-Bonnet est venu s'entretenir avec les membres de la commission.

La commission enregistre les visites suivantes :

- Monsieur et Madame Chouane sont propriétaires du Prieuré Saint Blaise Le Pont d'Ouin aux Puy-Saint-Bonnet parcelles 6 et 8. Ils demandent un changement de destination pour une grange située sur la parcelle 8. Aucune demande n'est identifiée au projet. Ils déposent une observation au registre.
- Monsieur et Madame Retailleau habitent La Cour Le Puy-Saint-Bonnet. Ils sont propriétaires des parcelles 114, 117, 118 et 72. Ils demandent un changement de destination pour les bâtiments situés sur ces parcelles. Ils déposent une observation au registre.
- Monsieur Arnaud Duport habitant à Cholet, signale une imprécision concernant un changement de destination sur les parcelles ZN 45 et 65 dont il est propriétaire. L'étoile identifiant le bâtiment concerné est positionnée sur une cour et non pas sur le bâti de la parcelle ZN45. Il demande une rectification. Sa déposition au registre est accompagnée d'un courrier qui y est annexé.

- Monsieur et Madame Guyot propriétaires des parcelles 5, 74 et 76 Le Pont d'Ouin au Puy-Saint-Bonnet sont accompagnés de Monsieur Christophe Perrault mandataire immobilier. Ils demandent un changement de destination pour une grange située sur la parcelle 5. Ils déposeront une observation par courrier.

Le dossier est constaté complet à la clôture de la permanence.

Le registre d'enquête comporte 3 dépositions dont une accompagnée d'un courrier déposé par M. Duport

Permanence du mercredi 5 novembre à Lys-Haut- Layon (Vihiers) de 9h à 12h

La commission d'enquête est représentée par B. Monnet et A. Bidet.

La salle réservée (salle du Conseil) pour la permanence est facile d'accès et prévue pour recevoir du public. Elle est équipée d'un PC avec écran mural. Les plans sont présentés sur des supports.

Le dossier est constaté complet à l'ouverture de la permanence.

La mairie signale que 18 personnes ont consulté le dossier avant cette permanence.

Le registre d'enquête comporte 9 contributions à l'ouverture de la permanence.

La commission enregistre les visites suivantes :

- Monsieur Fournier habite Vihiers et il a des problèmes d'écoulement d'eaux pluviales, il consulte les dispositions prévues au PLUi-H vis-à-vis du traitement des eaux pluviales. Il ne juge pas utile de déposer une observation.
- Monsieur Sourisseau représente la Société OCA installée à Montilliers sur la parcelle 779, il souhaite pouvoir étendre ses activités sur les parcelles 238 ou 239, ce que ne permet pas le PLUi-H car elles sont en zone A.
- Monsieur Martin représente la Société LMB qui est installée sur les parcelles 849 – 937 et 931 à Montilliers et souhaite pouvoir s'étendre sur les parcelles voisines 233 – 234 ou 236. Il dépose une contribution sur le registre.
- Monsieur Blanchet et Monsieur Oswald représentent l'association « l'Arche en Anjou » qui gère un ESAT et un Foyer au lieu-dit « La Rebellerie » à Nueil-sur-Layon. Ce site correspond au STECAL LYS 03 qui est zoné AY4, les extensions prévues au STECAL conviennent. Par contre les destinations et sous-destinations autorisées selon le règlement écrit ne correspondent pas à leurs activités, ils demandent un complément et vont déposer une contribution en ce sens.
- Monsieur Séchet habite St Hilaire-du-Bois et possède plusieurs parcelles incluses dans l'OAP D4, il déposera une contribution à ce sujet.
- Monsieur Charlon habite Tigné sur la parcelle 983, il constate que son autre parcelle N° 95 est passée en zonage A, il demande le retour en UB de tout ou partie de cette parcelle. Il déposera une contribution en ligne pour cela.
- Monsieur Lebouil et Madame Emmerechts habitent Nueil à proximité de l'OAP D2 (parcelle 69). Ils ne sont pas vendeur de leur parcelle et souhaitent se protéger

visuellement par rapport aux futurs logements. Ils déposeront une contribution en ligne.

- Monsieur Michel Pineau habite Vihiers Avenue de Verdun, il est venu se renseigner sur le zonage de ses parcelles.
- Monsieur Lahaye habite à Vihiers en face du site de l'ancienne briqueterie qui fait l'objet de l'OAP D1, il explique dans un courrier qu'il existe un écran végétal situé en face de son habitation sur le site de l'OAP et que cet écran végétal est acté dans un acte dont il joint une copie. Il demande à ce qu'il soit préservé. Le courrier et les annexes sont joints au registre.
- Monsieur Pineau intervient au nom de sa mère qui habite Tigné, elle possède un jardin clos de murs qui est classé en zone N (parcelles 562 & 563), il conteste ce classement et demande que le jardin soit constructible.
- Monsieur Viau habite Tigné, il a déposé une contribution en ligne, cette fois il remet à la commission d'enquête une pétition en lien avec la famille Thomas, elle conteste l'OAP D1 à Tigné. La pétition est jointe au registre.
- Madame Ung habite Les Cerqueux-sous-Passavant et possède des parcelles dans l'OAP D3, elle s'informe sans déposer d'observation.
- Monsieur et Madame Frappeau se renseigne au sujet de l'OAP D1 aux Cerqueux-sous-Passavant, ils ne déposent pas d'observation sur le registre.
- Monsieur Pineau Eric est concerné par plusieurs parcelles incluses dans l'OAP D3 au Voide, il se renseigne et ne dépose pas d'observation.
- Monsieur Cottenceau habite à St Hilaire-du-Bois, il se renseigne sur le patrimoine historique bâti, il envisage de déposer une contribution lors de la prochaine permanence.
- Monsieur Ros habite Montilliers au lieu-dit « La Perrochère » dans un manoir médiéval composé notamment d'une tour de plus de 8m de haut, il souhaite modifier la toiture du bâtiment principal en harmonie avec les constructions de l'époque ce qui surélèvera le faitage, or le règlement écrit en zone A n'autorise pas une telle hauteur. Il déposera une contribution en ligne avec des photos.
- Monsieur et Madame Troisne consulte le STECAL LYS 07 qui concerne leur activité de loisir, les modifications apportées au STECAL leur conviennent, ils déposeront une contribution en ligne.
- Monsieur Andriamizakarivo et Madame Foino habitent Tigné et sont concernés par l'OAP D1, ils possèdent la parcelle 1831 et ne souhaitent pas que le fond de leur parcelle soit intégré dans l'OAP. Ils déposeront une contribution en ligne.
- Madame Chevalier habite Tigné elle est propriétaire en indivision de plusieurs parcelles incluses dans l'OAP D1, elle signale aussi que la haie apparente sur l'OAP n'existe pas. Elle déposera une contribution en ligne.

A l'issue de la permanence le dossier est complet.

Le registre contient 10 contributions écrites plus 3 courriers avec PJ dont 1pétition.

Permanence du mercredi 5 novembre à Somloire de 14 h 00 à 17 h 00

La commission d'enquête est représentée par: B. Monnet - A. Bidet

La salle réservée (salle du Conseil) pour la permanence est facile d'accès et prévue pour recevoir du public. Elle est équipée d'un PC avec écran mural.

Le dossier est constaté complet à l'ouverture de la permanence.

Le dossier a été consulté par 1 personne en dehors de la permanence.

Le registre d'enquête est vierge.

Madame Angélique Boulic secrétaire de mairie a accueilli les membres de la commission et a veillé à la bonne installation de la salle dédiée à la permanence. Madame Dolorès Coulonnier, 1ere adjointe est venue s'entretenir avec les membres de la commission.

La commission enregistre les visites suivantes :

- Monsieur Brémond habitant La Plaine, il est propriétaire de la parcelle 492 située au sud de la zone 2 AUY. Il signale la présence d'arbres entre les parcelles 491 et 488, qui ne figurent pas au plan de zonage, et il demande que sa parcelle 492 ne reçoive pas les eaux pluviales de la future zone économique. Il déposera une lettre en mairie.
- Madame Caroline Oger qui habite à Somloire est venue s'assurer que sa demande de changement de destination pour une grange était bien intégrée au projet du PLUi.- HAprès vérification sa demande figure bien au projet.
- Monsieur Jean-Marie Germon habitant à Somloire est venu se renseigner sur le projet du PLUi-H. Il ne dépose aucune observation.
- Monsieur Dominique Séchet, maire d'Yzernay, accompagné de Monsieur Louis-Marie Bouchet, adjoint à l'urbanisme, sont venus déposer un courrier qui fait état de plusieurs observations portant notamment sur des modifications liées au règlement graphique, changements de destination et remarques plus générales. Ils déposent un courrier.
- Madame Ophélie Rousseau est propriétaire à Saint Paul-du-Bois des parcelles 122, 121, et 468. Elle souhaitait s'assurer que la parcelle 468 était bien constructible. Cette parcelle est bien identifiée en UA.

Le dossier est constaté complet à la clôture de la permanence.

Le registre d'enquête comporte un courrier déposé par M. Séchet pendant la permanence.

Permanence du mercredi 12 novembre à Maulévrier de 9 h 30 à 12 h 30

La commission d'enquête est représentée par B. Monnet et A. Bidet

La salle réservée (salle du Conseil) pour la permanence est facile d'accès et prévue pour recevoir du public.

Elle est équipée d'un PC avec écran mural.

Le dossier est constaté complet à l'ouverture de la permanence.

Le dossier n'a pas été consulté en dehors des permanences.

Le registre d'enquête comporte 3 dépositions, le courrier de Monsieur et Madame Jean – François Boissinot et Monsieur et Madame Patrice Guiet, le mail de M. Cédric Devanne et une déposition de la mairie

Monsieur Dominique Hervé maire de Maulévrier est venu rencontrer les deux membres de la commission en début de permanence pour un rapide échange.

La commission enregistre les visites suivantes :

- Monsieur Jean-François Boissinot et Monsieur Patrice Guet, demeurant à Yzernay sont venus s'assurer de la bonne prise en compte de leur déposition effectuée lors de la permanence du 20 octobre 2025.
- Monsieur Laurent Pousin, demeurant à Maulévrier, propriétaire de la parcelle 972 est concerné par l'OAP Mau D6. Un cheminement doux est prévu le long de sa propriété pour accès à cette OAP. Il est opposé à la réalisation de cette OAP. Une contribution à venir sera déposée sur le registre dématérialisé.
- Monsieur Jean-Jacques Gaschet, propriétaire de la parcelle 668 à Maulévrier est venu se renseigner sur les futures OAP prévues à Maulévrier. Il est concerné par l'OAP Mau D1. Il ne dépose aucune observation.
- Monsieur Christian Brosseau, propriétaire de la parcelle 112 à Cholet, incluse en 2 AUH et située au 42, avenue de la Tessoualle est venu se renseigner. Il ne dépose pas d'observation.
- Monsieur Clochard représentant la société Capricorne à Cholet est venu apporter des précisions sur une demande déjà formulée sur le registre dématérialisé, contribution n° 240.
- Monsieur Jean-Claude Devanne propriétaire à Maulévrier souhaite un changement de destination pour une grange en pierre située sur la parcelle n° 329. Il souhaite également que la parcelle n° 3 soit conservée en zonage UB pour un futur projet. Il déposera au registre dématérialisé.
- Monsieur le maire de la Tessoualle accompagné de sa déléguée à l'urbanisme, demande que plusieurs parcelles situées au sud-ouest de sa commune soient constructibles. Il demande également une remise en zonage N de plusieurs parcelles situées en centre-ville. Il déposera au registre dématérialisé.
- Monsieur et Madame Loiseau propriétaires à Maulévrier, envisagent une division des parcelles 251 et 264 pour un projet de construction. Ils sont venus s'assurer de cette possibilité. Ils notent que la haie figurant au plan sur la parcelle 251 n'existe pas. Ils ne déposent pas d'observation.

*Le dossier est constaté complet à la clôture de la permanence.
Aucune nouvelle déposition n'a été portée au registre.*

Permanence du mercredi 13 novembre à Lys-Haut- Layon (Vihiers) de 9h à 12h

La commission d'enquête est représentée par: B. Monnet - A. Bidet & G. Faligant

La salle réservée (salle du Conseil) pour la permanence est facile d'accès et prévue pour recevoir du public.

Elle est équipée d'un PC avec 3 écrans.

Le dossier est constaté complet à l'ouverture de la permanence.

Le dossier a été consulté par 25 personnes en dehors des permanences.

Le registre d'enquête comporte 17 contributions.

Madame Bien en charge de l'urbanisme accueille la commission elle fait le point sur les consultations hors permanence et sur le déroulement en général depuis la dernière permanence.

Monsieur le maire salue rapidement la commission en cours de permanence.

La commission enregistre les visites suivantes :

- Une douzaine d'habitants de la rue de la Terrasse à St Hilaire-du-Bois, tous riverains de la carrière de la Perrière. Ils constatent que le projet de PLUi-H comprend un STECAL AY1 positionné entre la carrière et le bourg où ils habitent, ils craignent une augmentation des nuisances à cause des activités sur cette emprise (concassage, centrale bitume..). Ils demandent la suppression de cette emprise ou son déplacement au sud de la carrière. Ils déposent une contribution signée de 17 personnes.
Il semble qu'après cette visite ces riverains ont échangé devant la mairie avec l'exploitant de la carrière, celui-ci les aurait informés d'une activité de déchetterie sur cet espace.
- Monsieur et Madame Brunet et Monsieur et Madame Freneau habitent sur les parcelles 126 et 127 dans le bourg de St Hilaire-du-Bois. Ils demandent la suppression de l'emplacement réservé prévu entre les 2 parcelles, selon eux cet ER n'a pas d'utilité il serait issu d'un ancien projet abandonné.
- Monsieur Cottenceau habite St Hilaire du Bois il constate une circulation importante des camions en provenance de la carrière dans le bourg de St Hilaire-du-Bois, il suggère donc l'aménagement d'une nouvelle sortie de cette carrière au nord pour rejoindre la RD 254 puis la RD 960. Il déposera une contribution.
- Monsieur et Madame Jamin se déplace pour un projet porté par leur fils sur la commune de Nueil-sur-Layon. Ce projet consiste à implanter une activité d'un atelier d'armurerie dans un ancien bâtiment agricole. Ce projet a fait l'objet d'une demande de changement de destination pour les parcelles D0101 – 102 et D0087, or cette demande est refusée à cause de la proximité d'une exploitation agricole. Ils déposent une contribution au registre.
- Monsieur Lefevre maire de Cléré sur Layon déplore que le projet de PLUi-H ne soit pas compatible avec l'extension de la carrière. Il joint un courrier au registre.
- Monsieur Brard informe d'un projet sur la parcelle N° 66 située dans l'OAP D2 au Voide, il souhaite acquérir une bande 4m pour accéder à sa propriété. Il demande par ailleurs que le hangar situé sur la parcelle 122 à St Hilaire du Bois fasse l'objet d'un changement de destination.

- Monsieur et Madame Groleau habitent Vihiers et sont propriétaires de la parcelle 114, il conteste l'accès à l'OAP D7 prévu par le square des Albizias. Ils déposent une observation sur le registre.
- Madame Brémond habite Chanteloup-les-Bois elle est concernée par l'OAP D1, elle dépose un courrier qui est joint au registre.
- Monsieur et Madame Grelier habitent St Hilaire-du-Bois, ils s'interrogent sur les conséquences de l'inclusion de la parcelle N° 25 dans l'OAP HIL D4. Ils réfléchissent pour déposer une contribution à ce sujet.
- Messieurs Gabillard Jean-Marie et Justin (père & fils) habitent Tancoigné et sont propriétaires de plusieurs parcelles qui incluent leur exploitation agricole. Justin envisage d'y mettre son siège d'exploitation, actuellement toutes ces parcelles sont zonées UB, ils demandent à ce qu'elles soient zonées en A ainsi que les parcelles voisines déclarées agricole par jugement. Ils déposent un courrier joint au dossier.
- Madame Thuret exploite le STECAL AT5 de la Haute Coudraie à Cléré-sur-Layon, elle est accompagnée de Monsieur Boulai architecte. Le projet d'aménagement pour ce STECAL comprend une salle de spectacle pouvant accueillir 100 personnes et ils constatent que cette activité n'est pas clairement prévue dans le règlement AT5 du STECAL, ils envisagent une demande de modification du règlement.
- Monsieur Bouchet est directeur de la Sté Bouchet Yzernay il demande des évolutions du PLUi-H pour :
 - Le site de la carrière de la Perrière à St Hilaire-du-Bois,
 - Un STECAL à créer en vue de disposer d'un ISDI sur la commune de Lys-Haut-Layon
 - Un STECAL AY1 à créer sur la commune des Cerqueux pour mise en conformité avec les activités en cours et autorisées.Il remet un dossier explicatif pour chacune de ces demandes. Une contribution sera déposée sur le registre dématérialisé.
- Monsieur Boudier habite Le Voide et est concerné par l'ensemble des parcelles de l'OAP VOI D1, il ne s'oppose pas au projet de cette OAP.
- Monsieur Cogné habite Tigné sur une parcelle voisine de l'OAP D1, il déposera une contribution en ligne.
- Monsieur Beaussant est maire de Nueil-sur-Layon, il s'exprime en soutien de la demande concernant pour la modification des activités autorisées dans le STECAL AY4 de « La Rebellerie ». Il expose la problématique d'un cabinet d'ostéopathe qui souhaite s'installer en dehors de la zone de centralité commerciale de sa commune. Et demande enfin que l'installation d'éoliennes soit interdites dans les zones N et Ap. Il dépose une contribution sur le registre.
- Madame Chevalier possède des parcelles dans l'OAP D1 à Tigné, elle constate des voisins opposés à cette OAP, mais elle souhaite y maintenir ses parcelles et demande un aménagement des limites de l'OAP afin de préserver les intérêts de chacun. Elle évoque aussi le classement Av des parcelles agricoles en fonction des appellations AOC. Elle fera des contributions en ligne.

Le dossier est constaté complet à la clôture de la permanence.

Le registre comporte 9 dépositions supplémentaires, soit un total de 26 contributions.

Permanence du vendredi 14 novembre à Cholet de 14 h 30 à 17 h 30

La commission d'enquête est représentée par: B. Monnet - G. Faligant - A. Bidet

La salle réservée (salle Araya) pour la permanence est facile d'accès et prévue pour recevoir du public. Elle est équipée d'un PC avec écran mural.

Le dossier est constaté complet à l'ouverture de la permanence.

Le dossier a été consulté par 25 personnes en dehors des permanences.

Les plans de zonage de Lys-Haut-Layon restent affichés pendant toute la durée de l'enquête.

La commission enregistre les visites suivantes :

- Monsieur et Madame Blanchard demeurant à Cholet rue du Vallon, sont venus se renseigner sur les travaux d'assainissement concernant leurs parcelles 450, 442, 443. Ils ont actuellement un système d'assainissement naturel et ils souhaiteraient pouvoir se connecter sur le système d'assainissement de la future OAP CHO E1. Par ailleurs, un des bâtiments figurant sur leur propriété est identifié en changement de destination, or ils n'ont jamais fait de demande. Ils déposent une observation au registre.
- Monsieur Fabrice Bigot propriétaire à St Christophe du Bois lieudit la Fuzellerie, parcelle 98-101 demande un changement de destination pour une grange. Cette grange se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole. Il dépose une observation au registre.
- Monsieur Jean-François Tijou propriétaire à Saint Christophe-du-Bois lieu-dit « les 4 chênes » demande un changement de destination pour une écurie située sur les parcelles 147 – 151. Cette écurie se situe à moins de 100 m d'une exploitation agricole. Il déposera une observation au registre dématérialisé.
- Monsieur Gérard de Bourmont demeurant à Coron vient apporter des précisions sur ses dépositions effectuées sur le registre dématérialisé. Il ne fait aucune nouvelle déposition.
- Madame Colette Simon propriétaire à Cholet avenue de la Tessoualle des parcelles 111 et 460, se renseigne sur le zonage de ses parcelles qui sont en A. Elle ne fait aucune déposition.
- Madame Dufaud de la Société Nicols note que l'entreprise est intégrée dans un STECAL commun à l'entreprise ASLED, parcelles 19-20 et 21 avec un droit à construire limité à 1500 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 le STECAL existant. Madame Dufaud dépose un courrier.
- Monsieur Michaud propriétaire à Saint Léger note une anomalie sur la limite cadastrale de Saint Léger plan 1/2 (n°820) avec celle contiguë de Cholet (n°119) les limites se chevauchent. Il demande une régularisation.
- Monsieur Guy Séchet représentant la SARL Le Caméléon est propriétaire de la parcelle 21 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.

- L'association de défense des riverains de la zone de Clénay, représentée par quatre membres, conteste l'OAP E7 envisagée sur la commune de Cholet. Les membres de cette association précisent qu'il existe de nombreuses zones humides sur ces parcelles. Ils s'inquiètent également d'une intensification de la circulation. Ils déposent au registre.
- Madame Meffre et Monsieur Laporte de la Société Thales, demande une zone d'exclusion pour les essais électromagnétiques nécessaires à leur activité sur les communes de Bégrolles et du May-sur-Evre. Ils déposent un courrier.
- Monsieur André Boissinot se renseigne sur l'OAP CHO E5 par rapport aux zonages eaux pluviales et eaux usées. Il ne dépose pas de contribution.
- Monsieur Devergne demeurant à Mazières, demande un changement de destination pour une grange située sur la parcelle 32. Il dépose une contribution.
- Monsieur Jérôme Cesbron-Lavau est propriétaire des parcelles 1, 2, 87 et 89 qui sont incluses dans l'OAP CHOE2 au Bois Lavau. Il demande la possibilité de conserver un espace entre ses bois et les constructions à venir. Il ne dépose pas de contribution.
- Monsieur Raison propriétaire à Saint Christophe a un projet de chambres d'hôtes. Il constate que sa demande de changement de destination est bien prise en compte. Il ne dépose pas de contribution.
- Monsieur Roirand 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 ce qui est incompatible avec le projet d'extension de cette carrière. Monsieur Roirand a déjà déposé un courrier intégré au registre dématérialisé.
- Monsieur Raimbaud demeurant à Cholet se renseigne par rapport à un projet de construction proche de chez lui en zone UB. Il ne fait pas de déposition.
- Monsieur et Madame Grimaud se renseignent sur la parcelle 64 à Cholet. Ils ne font pas de déposition.
- Monsieur Renoul demeurant à Saint Christophe-des-Bois demande la préservation de plusieurs haies autour du lieudit "Treize vents" parcelles 28, 41, 188, 37, 28, 29 et 190. Il dépose au registre.

Le dossier est constaté complet à la clôture de la permanence.

Le registre d'enquête comporte 7 nouvelles dépositions manuscrites et 2 courriers.

8-4 - Clôture de l'enquête – Bilan comptable

L'enquête a été close comme prévu le vendredi 14 novembre à 17h30 après la dernière permanence tenue à Cholet.

La commission récupère le dossier complet du siège de l'enquête.

Le service de Cholet Agglomération récupère tous les registres papier le lundi matin 17 novembre et met en ligne les dernières contributions.

La commission clôt et récupère tous les registres papier le lundi 17 novembre après-midi.

Le bilan chiffré de l'enquête est le suivant :

- 27617 téléchargements d'au moins 1 pièce du dossier.
- 517 contributions dont 370 web, 5 courriers, 47 mails et 95 sur registres papier
- Parmi les contributions web, 192 sont anonymes – 2 ont été écartées
- Nombre de visiteurs et contributions dans les mairies :

Date	Lieu	En Permanence	Hors permanences	Contributions sur registre après clôture
13 octobre	Cholet	12	-	19
18 octobre	Vihiers	16	-	26
20 octobre	Maulévrier	22	-	6
22 octobre	Le May	19	-	16
25 octobre	Cholet	9	-	
3 novembre	Vezins	17	10	15
«	La Séguinière	18	9	8
4 novembre	Le May	17	11	
«	Puy St Bonnet	7	1	4
5 novembre	Vihiers	24	-	
«	Somloire	6	1	1
12 novembre	Maulévrier	11	4	
13 novembre	Vihiers	35	25	
14 novembre	Cholet	24	31	
		237	103	95

8-5 – Synthèse des observations

8-5-1 Synthèse par communes

➤ **CHOLET : (93 contributions dont 54 pour la Sulpicière)**

- Un grand nombre de contributions expriment leur soutien au projet de gîte insolite envisagé à la Sulpicière.
- Une association de défense des riverains conteste le projet **OAP 7** de Clénay, sans toutefois s'y opposer.
- Plusieurs contributions signalent des risques pour la forêt du Bois Lavau, liés au futur lotissement 2 AUHOAP E2 (incidence sur la nappe phréatique, impacts sur la chasse...).
- Deux contributions portent sur les emplacements réservés, la première sur les emplacements réservés en bord de Moine et la deuxième sur une modification de zonage liée à la prise en compte d'un bassin de rétention.
- De nombreuses contributions touchent les aspects environnementaux, avec des demandes de préservation des milieux (haies et risques d'inondation).
- Plusieurs entreprises implantées ou exerçant leur activité à Cholet ont déposé une observation. Les Carrières de Châteaupanne (La Godinière) demandent une dérogation sur la protection des haies pour permettre l'extension de la carrière. La société Nicols souhaite séparer son activité de celle d'ASLED au sein du STECAL commun, et augmenter ses droits à construire. La société Thalès demande une zone d'exclusion électromagnétique ainsi qu'une interdiction de l'éolien dans un rayon de 5 km, pour motifs techniques liés à ses essais.
- Plusieurs contributions portent sur des ajustements de zonage. Mise à jour des plans pour tenir compte d'une habitation non représentée. Demandes de passage du zonage A au zonage UB. Une demande concernant l'ancien site Poly Arcole souhaite que la zone Uh évolue vers UC ou UY, pour permettre un usage mixte (professionnel + habitation).
- Une demande émane de l'HAD Mauges Bocage Choletais qui s'interroge sur plusieurs changements de zonage concernant leur siège 6, rue d'Austerlitz. La parcelle DK 0678 en zone UH passe en zone UYc, à l'identique des parcelles 226 et 228, dont l'HAD vient de faire l'acquisition, qui passent également en UYc, ce qui ne correspond pas à leur activité.
- Des demandes concernent des changements de destination en zone agricole pour transformer des granges en habitations.
- Quelques contributions portent sur des sujets divers, des problèmes de raccordement à l'assainissement collectif, des limites cadastrales erronées.
- Une contribution émane de la ville de Cholet, elle porte sur le reclassement de la déchetterie de l'Ecuyère en zonage UE, la clarification des règles de stationnement, la modification des vocations des OAP E4 et D5 en habitation uniquement, et la création d'un 3^{ème} accès concernant l'OAP D5.

➤ **MAULEVRIER : (10 contributions)**

- Plusieurs contributions portent sur des demandes de changement de destination ou des ajouts de nouveaux bâtiments à inscrire au PLUi-H.
- Un dépositaire s'interroge sur une absence d'OAP sur un projet collectif de l'ancienne usine Cailleton.
- Une demande fait référence à un changement de zonage, zonage A en UB.

- Un contributeur note une incohérence sur l'OAP E3 classée en 1AUH au lieu de 1 AUE, cette OAP étant prévue pour accueillir des équipements de loisirs.
- Une contribution s'interroge sur la constructibilité d'une parcelle zonée en UB.
- La mairie de Maulévrier formule également des demandes ayant une incidence sur le règlement et sur le zonage (voie verte, hauteur des haies).
- Un déposant est totalement opposé à l'OAP D6 estimant que cette OAP porte atteinte à son environnement.

➤ **TOUTLEMONDE : (8 contributions)**

- Trois contributions émanent de Monsieur le maire de Toutlemonde, elles concernent une incohérence entre l'accès prévu à l'OAP E1 et celui mentionné dans le dossier, une opposition aux règles encadrant les clôtures séparatives, jugées génératrices d'aménagements non déclarés et de charges administratives et une demande de clarification sur les règles de brise-vue.
- Une contribution conteste la création d'un emplacement réservé, destiné à un parking, en raison de préjudices personnels identifiés.
- Deux contributions concernent des changements de destination, la première pour une grange destinée à devenir gîte et salle de réception, déjà identifiée dans le PLUi-H, et la deuxième porte sur des changements de destination pour deux bâtiments agricoles.
- Une déposition concernant plusieurs personnes d'un lotissement interroge sur l'accès à l'OAP D1 qui empiète sur une partie d'une allée accédant à leur lotissement. Ils s'opposent à cette modification.
- Enfin, une contribution liée à un changement de zonage visant le reclassement d'une parcelle d'un zonage UY vers UB.

➤ **MAZIERES-EN-MAUGES : (6 contributions)**

- Une contribution signale que les équipements figurant dans l'OAP E2 apparaissent comme déjà réalisés.
- Trois contributions portent sur des changements de destination. L'un afin de permettre une évolution vers de l'habitat ou de l'hébergement touristique. L'autre contributeur conteste la mention « critères agricoles » distance de 100 m non respectée appliquée aux bâtiments identifiés en changement de destination, et le troisième toujours dans le cadre d'un changement de destination fait référence à la « loi Daubié » pour une parcelle dont il est propriétaire.
- Une contribution remarque une erreur de zonage en A qui apparaît en UB.
- Une déposition concerne le nombre de logements prévus dans le rapport de présentation, constatant un écart entre ses calculs et les chiffres annoncés.

➤ **LE PUY SAINT BONNET : (6 contributions)**

- Quatre dépositions portent sur des changements de destination, une demande pour une grange afin d'y créer une salle de musique, une deuxième dans le cadre d'un projet de vente, une troisième pour la création d'un logement et une dernière pour signaler une erreur sur un bâtiment inscrit au dossier.
- Un contributeur fait remarquer une erreur de zonage sur l'OAP D2 qui apparaît en zonage AU au règlement graphique alors qu'elle devrait apparaître en UE, et la partie salle des sports et salle des fêtes zonée en UA devrait apparaître en zonage UE.

- Un déposant propriétaire de la parcelle 21 lieu-dit La Boucherie qui est louée à l'entreprise ASLED, 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.

➤ **LA TESSOUALLE : (3 contributions)**

- Une contribution concerne l'**OAP D1** pour laquelle le contributeur est totalement opposé.
- Deux autres contributions émanent de Monsieur le maire de La Tessoualle, elles portent sur des modifications de zonage ayant un impact direct sur des projets d'habitation, la première relève que certaines parcelles historiquement classées en UCa, et vendues à des particuliers entre 2022 et 2024, sont désormais reclassées en zone A, ce qui remet en question les projets pour lesquels elles ont été acquises, la seconde signale le passage de plusieurs parcelles de N vers UB, sans justification explicite dans le dossier.

➤ **SOMLOIRE : (3 contributions)**

- Un contributeur anonyme s'interroge sur l'accès à l'OAP E3 qui lui semble être sur une parcelle privée.
- Un déposant note une erreur de zonage concernant un bassin tampon qui apparaît en zone A alors qu'il devrait être en UY.
- Le groupe PR Anjou Injection demande le reclassement de la parcelle 949 de en A.

➤ **YZERNAY : (2 contributions)**

- Monsieur le maire d'Yzernay fait plusieurs observations qui concernent des corrections de changement de destination, des reclassements UE/UY, une correction sur l'OAP E3 pour laquelle il souhaite reclasser la parcelle 265 en zone UE, modifier une parcelle appartenant à la commune afin que la totalité de la parcelle soit identifiée en 1AUH, ajuster l'emplacement réservé n°2, et enfin prévoir la possibilité de diviser 4 parcelles.
- Une demande porte sur un changement de zonage chemin de Bellevue pour faire évoluer ces parcelles en zonage constructible.

➤ **NUAILLE : (2 contributions)**

- La commune de Nuillé demande des modifications sur l'OAP E2, déplacer la limite du zonage en 1 AUH au sud de la parcelle cadastrée section AE n° 13 afin de permettre un accès à la zone d'habitat envisagée en 1 AUH depuis la ZAC existante. Elle propose dans l'OAP E3 un déplacement du zonage de la parcelle AE 28.
- Une déposition anonyme demande un changement de zonage pour les entreprises Chausson Matériaux et le garage Peugeot qui apparaissent en UB alors qu'elles devraient être en UY.

➤ **LES CERQUEUX : (1 contribution)**

- Cette contribution relève une incohérence entre l'OAP E1 des Cerqueux et les éléments présentés dans le document "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 Les Cerqueux et Les Cerqueux-sous-Passavant.

➤ **CERNUSSON : (5 contributions)**

- Plusieurs contributions (dont celle du maire) portent des demandes et propositions d'aménagement des OAP D1 ; D2 & E1, un besoin de changer la destination de bâtiments agricoles proches du bourg et quelques erreurs à corriger.
- Un riverain demande des aménagements de l'OAP E3.

➤ **CLERE-SUR-LAYON : (3 contributions)**

- L'exploitant des Carrières de Cléré demande une mise en conformité du PLUi-H avec la situation actuelle de la carrière et la prise en compte de son projet d'extension, qui nécessite notamment de supprimer des haies protégées. Une contribution du maire appuie cette demande.
- Les exploitants du STECAL de la Haute Coudraie demandent une modification des activités autorisées (salle de spectacle de 100 personnes)

➤ **CORON : (4 contributions) :**

- Deux contributions concernent des OAP, l'une pour la densité de l'OAP E1, l'autre demande la suppression de l'OAP D6 car plus d'accès.
- Une demande le classement de plusieurs parcelles boisées et des haies à conserver, comme dans le PLU actuel de Coron.
- La dernière évoque le devenir de la zone économique « Les Fresnaies » qui présente une disponibilité importante et qui est manifestement sous-utilisée.

➤ **LA FOSSE-DE-TIGNE : (2 contributions)**

- Les deux contributions (à priori identiques) demandent un zonage constructible pour plusieurs parcelles classées en A. La commission n'a pas retrouvé sur Géoportail la totalité des parcelles citées dans ces contributions.

➤ **LES CERQUEUX-SOUS-PASSAVANT : (6 contributions)**

- Quatre contributions concernent des changements de destination, deux proviennent d'une même famille avec le projet d'un atelier d'armurerie, une demande à inscrire un nouveau bâtiment, l'autre signale une erreur sur un bâtiment inscrit au dossier.
- Une contribution anonyme relève une densité anormalement élevée pour cette commune rurale.
- Un propriétaire marque sa désapprobation vis-à-vis de l'OAP D1.

➤ **NUEIL-SUR-LAYON : (6 contributions)**

- Trois contributions concernent le STECAL de « La Rebellerie » pour demander des modifications du règlement en vue d'ajouter des activités. La demande est soutenue par le maire.
- Une autre concerne une demande particulière en lien avec l'OAP D2.

- Une contribution du maire demande des restrictions de zonage pour l'implantation d'énergies renouvelables

➤ **SAINT-HILAIRE-DU BOIS** : (11 contributions)

- Trois contributions proviennent d'une famille qui souhaite qu'une parcelle redevienne en zone économique car elle porte d'anciens bâtiments industriels.
- Deux contributions constructives d'un ancien élu qui connaît bien le territoire avec des propositions à examiner.
- Les demandes de la Sté Bouchet pour adapter le PLUi-H aux besoins de la carrière de la Perrière et pour créer un STECAL pour une ISDI.
- Une demande de 12 riverains de la carrière (de la rue de la Terrasse) en vue de supprimer le STECAL AY1 situé entre la carrière et le bourg, ils craignent des nuisances.
- Plusieurs demandes d'aménagement pour 5 OAP.
- Deux demandes de changement de destination, dont un pour une activité de découpe de viande.
- Une demande de retour en zonage U.

➤ **TANCOIGNE** : (1 contribution)

- La demande de deux agriculteurs pour que les parcelles qui englobent leur exploitation ainsi que des parcelles voisines actuellement en UB soient classées en A.

➤ **TIGNE** : (18 contributions)

- Deux propriétaires demandent un changement de zonage par rapport au PLU actuel (retour en U).
- L'OAP D1 fait l'objet d'une douzaine de contributions certaines sont divergentes. Plusieurs contributions (dont certaines cosignées par plus de trente propriétaires et riverains) demandent l'annulation de l'OAP D1 à Tigné. D'autres demandent le retrait de quelques parcelles de l'OAP, d'autres demandent le maintien de l'OAP avec un changement du périmètre et des accès, d'autres enfin demandent des aménagements.
- Les « Caves de la Loire » demande un zonage UY pour plusieurs parcelles en vue d'une extension.
- Une contribution anonyme signale que le besoin de l'OAP E1 en extension ne serait pas avéré.

➤ **TREMONT** : (2 contributions)

- Une contribution approuve les dispositions du STECAL LYS 07. L'autre soulève le problème d'une signalétique identique pour noter un bâtiment à conserver et pour un bâtiment à détruire.

➤ **VIHIERS** : (9 contributions)

- Une contribution demande une modification de l'accès à l'OAP D7
- La mairie propose d'inscrire au PLUi-H une liste d'arbres remarquables.

- L'OAP D1 fait l'objet de 2 contributions, l'une trouve que les aménagements mixtes sont trop flous, une autre demande à conserver un écran végétal en bordure de la route d'Angers.
 - La CAPL demande des espaces classés en UY pour installer un site de stockage de céréales.
 - Deux contributions demandent à conserver une aire de jeu dans le lotissement de la Martinière.
 - L'OAP D2 est contestée par les propriétaires de la parcelle concernée qui est occupée par une propriété à conserver avec son parc arboré.
- **LE VOIDE** : (3 contributions)
- Une contribution demande le retrait d'une parcelle de l'OAP D2.
 - Une contribution signale une mauvaise localisation de plusieurs CDD.
 - Une contribution signale une densité disproportionnée une si petite commune.
- **MONTILLIERS** : (3 contributions)
- Deux contributions des sociétés installées sur la commune en zone UY demandent une extension de zonage sur plusieurs parcelles voisines en vue d'une extension.
 - Un particulier projette de restaurer un manoir médiéval situé en zone A signale être confronté au règlement de hauteur.
- **SAINT-PAUL-DU-BOIS** : (7 contributions)
- Une demande d'aménagement pour l'OAP D3
 - Une demande de suppression de l'OAP D2
 - Plusieurs signalements et l'incompréhension de la localisation à 100% sur une zone humide des OAP E1 & E3.
- **PASSAVANT-SUR-LAYON** (0 contribution)
- **SAINT-CHRISTOPHE-DU-BOIS** : (13 contributions)
- Six contributions sont en lien avec différentes OAP : une transmise par un groupe d'agriculteurs souhaitant modifier l'OAP E2, trois relatives à l'OAP E4 et particulièrement au sujet des accès et une à propos de l'OAP E1 en lien avec une préoccupation liée à l'assainissement.
 - Deux contributions portent sur des haies figurant sur les plans : tantôt absentes ou tantôt ayant une double classification.
 - Deux contributions portent sur des demandes nouvelles de changement de destination.
 - Trois contributions soutiennent un gîte.
- **LA ROMAGNE** : (18 contributions)
- Quatre contributions transmises par une même famille portent sur des thèmes différents : deux relatives aux servitudes, une demandant une modification d'accès à une parcelle cultivée et enfin une demandant un changement de zonage.
 - Quatre contributions portent sur les OAP : deux traduisant des questionnements d'ordre général, et deux autres relatives aux OAP E2 et E3.

- Deux contributions interrogent l'abandon du développement des zones d'extension commerciale, artisanale et interrogent la possibilité d'extension pour les entreprises implantées sur la commune.
- Quatre contributions portent sur les emplacements réservés, en demandant des ajouts ou des modifications visant à améliorer le cadre de vie des habitants.
- Deux autres sont relatives à la protection du patrimoine.
- Une porte sur le zonage d'un hameau.

➤ **LA SEGUINIÈRE : (24 contributions)**

- Neuf contributions portent sur différents zonages :
 - Parcelles en AU et souhait d'un retour en A, et réciproquement
 - Classification des terrains de tennis en UE au lieu d'une zone UB
 - L'espace des marques en zonage UB au lieu d'être en zonage UYc
 - Salle de réception en zone A au lieu d'un zonage AT
 - Parcelles en zone ZH alors qu'elles devraient être en zonage UY
 - Zonage Nh qui a été supprimé
- Quatre contributions portent sur les changements de destination : le pastillage est mal positionné, les photos ne correspondent pas à la réalité, demandes d'ajout.
- Deux contributions portent sur différentes OAP : l'OAP E2 (inquiétude d'une telle décision et erreurs vis à vis des éléments identifiés dans le document du dossier d'enquête), l'OAP E3 (projet contesté au regard de la topographie du terrain en question)
- Quatre contributions portent sur des demandes de modification de zonage pour diverses entreprises ou zone commerciale : CET BOUYER LEROUX, Carrières, SAVEL, Usine des marques.
- Une contribution porte sur un STECAL (minoterie).
- Une contribution porte sur la marge de recul relatif au tronçon de la RD 91 à la RN 249.
- Une contribution porte sur la demande de création d'un emplacement réservé pour relier La Romagne à la Séguinière.
- Une contribution demande à protéger le « Pont Rousse ».
- Une contribution n'a pu être instruite par manque d'information.

➤ **SAINT-LEGER-SOUS-CHOLET: (6 contributions)**

- Deux contributions portent sur des OAP : l'OAP D2 (demande d'une modification de zonage : 2AUy vers un zonage A) et l'OAP E1 (absence d'identification d'une zone humide).
- Deux contributions demandent des corrections sur les plans : limite cadastrale pour l'une, parcelle identifiée comme surface boisée alors que c'est une prairie pour l'autre.
- Une contribution demande l'identification d'une jonction vélo permettant de relier St Léger sous Cholet à Cholet.
- Une contribution porte sur le zonage de l'étang en centre ville et demande une modification.

➤ **BEGROLLES- EN-MAUGES : (4 contributions)**

- Deux concernent le zonage : erreurs en lien avec la réalité (ZH et UA).
- Une autre relative à l'OAP E1 et la présence de zones humides.

- Enfin, une contribution relative à la demande d'exclusion pour une entreprise choletaise (essais électro magnétiques).

➤ **LE MAY-SUR-EVRE : (20 contributions)**

- M. le Maire a déposé quatre contributions : trois relatives aux OAP D1, D2 et D3 et une à propos d'un changement de destination. Les contributions portent sur des modifications tantôt du zonage, tantôt sur la typologie des logements projetés ; mais aussi des corrections en lien avec des oublis.
- Huit contributions visent les OAP D1 (quatre), D2 (trois) et D3 (une).
- Six contributions ont attiré avec des demandes nouvelles de changements de destination.
- Deux contributions portent sur une opinion d'ordre général relatif au PLUi-H.

➤ **TREMENTINES: (5 contributions)**

Les cinq contributions ont été déposées par Mme la Maire de la commune.

- Une porte sur la maison de santé avec une demande d'un zonage la préservant.
- Deux concernent les haies : pour l'une un plan fait figurer une haie qui n'existe plus, pour l'autre une demande de protection est formulée.
- La cinquième évoque une demande d'évolution d'un zonage UB vers un zonage Np.

➤ **VEZINS: (19 contributions)**

- Sept contributions sont d'ordre général et questionne le maintien de l'habitat dans les zones rurales.
- Trois contributions portent sur deux OAP : E1 (une) et E4 (deux).
- Une autre contribution porte sur l'OAP E2 formulant une demande de modification du classement du cimetière (classé en 2 AUH)
- Deux contributions portent sur un changement de zonage : pour un souhait d'un passage de A en UB, et pour une autre sur une erreur d'identification : UB au lieu de N.
- Une contribution porte sur l'identification d'une haie alors qu'elle n'existe pas.
- Une contribution demande la suppression d'un emplacement réservé.
- Une contribution porte sur un changement de destination : demande nouvelle.
- Une contribution porte sur l'accès à une zone 2 AUH.
- Une autre contribution, portée par l'entreprise GAM de LAINE relative aux surfaces jugées insuffisantes pour s'agrandir.
- Une contribution porte sur une opinion d'ordre général signifiant que l'artificialisation des terres contrecarre l'extension des exploitations agricoles.

➤ **CHANTELOUP-LES-BOIS : (30 contributions)**

- Vingt-sept contributions portent sur l'OAP D2 dans le centre bourg : l'expression d'une opposition à la destruction des bâtiments publics est commune aux différentes contributions.
- Une contribution porte sur le zonage du terrain de tennis : classé en zone UB alors qu'il mériterait d'être en zone UE.
- Deux contributions ont été modérées.

➤ **LA PLAINE:** (5 contributions)

- Trois portent sur les OAP (E1, E2 et E3) où il est fait remarquer la présence de zones humides, interpellant les contributeurs.
- Une autre concerne un zonage.
- Une autre interroge l'inventaire des arbres remarquables.

8-5-2 : Synthèse par thèmes :

La commission d'enquête a retenu 17 thèmes et a affecté chaque contribution à un ou plusieurs thèmes selon son contenu. La synthèse ci-après concernent les 11 thèmes jugés les plus importants pour la finalisation du PLUi-H. Les autres thèmes serviront pour évaluer la typologie des intérêts du public.

➤ **L'assainissement**

La très grande majorité des contributions déplorent l'état des STEP, ayant pour corollaire un freinage dans la programmation des développements urbains possibles pour les communes concernées. La plupart de ces communes sont en secteur rural. La demande d'une mise aux normes rapides de ces stations est fréquemment demandée.

Quelques contributions d'intérêt privé, interrogent la collectivité sur les possibilités d'intégrer le réseau collectif d'assainissement, lorsque l'habitation est proche d'une OAP. Les habitations mitoyennes pourront-elles bénéficier des réseaux qui seront créés ?

D'autres restent très spécifiques et singulières comme l'inquiétude reposant sur des constats dans des zones où des travaux d'aménagement sont envisagés : ruissellement des eaux de pluie, puits pollués...

Commentaire de la commission

La remise en état des différentes STEP de Cholet Agglomération est exprimée comme une obligation incontournable au développement. La population aimerait comprendre les raisons d'une situation autant dégradée.

➤ **La ruralité**

Soixante-six contributions soulèvent la préoccupation des habitants en faveur du maintien d'une vie locale, avec l'existence d'infrastructures dites de services. Dans cet objectif, elles font état d'une insuffisance des possibilités à construire, source, selon elles « d'exode » ou de l'impossibilité de s'installer. Aussi, il est demandé une politique de logements plus juste, un fonctionnement administratif plus aidant.

Cette préoccupation est aussi étroitement liée, dans son expression, au mauvais état des STEP, qui freine le développement des villages.

Le développement des zones artisanales locales est également souhaité pour assurer un équilibre entre emploi et habitation.

Commentaire de la commission

La commission note que toutes ces contributions pourtant majoritairement non anonymes ne citent aucune commune, ce qui rend compliqué leur exploitation. Elle retient une volonté d'ordre général en faveur du développement des communes avec plus de souplesse sur l'accès

au foncier constructible et le besoin de stations d'épuration opérationnelles. Indirectement, ces contributions cautionnent les 177 OAP envisagées dans le PLUi-H.

➤ **Les OAP**

Cent quatorze contributions soit environ 20 % de la totalité des contributions concernent les OAP.

Environ 50 % des OAP définies dans le dossier d'enquête sont interpellées dans les contributions, quelle que soit la nature : densification, extension, économique, équipement ou mixte.

Deux particularités à mettre en exergue : la première concerne deux communes pour lesquelles toutes les OAP ont fait l'objet d'une contribution ; la seconde concerne six communes pour lesquelles il n'y a eu aucune contribution en lien avec les OAP.

Les préoccupations évoquées concernent, pour la plupart, une préoccupation d'ordre personnel. A cet égard, les contributeurs ne souhaitent pas, au moment de l'enquête publique, vendre une partie de leurs biens.

Quelques OAP concentrent un grand nombre de contributions et une forte opposition (la D2 à Chanteloup-les-Bois, et la D1 à Tigné).

Des inquiétudes, voir des incompréhensions, sont exprimées lorsque le zonage de l'OAP révèle un pourcentage important de zone humide.

Une OAP a fait l'objet d'une contribution collective d'un groupe d'agriculteurs contestant son implantation et proposant un autre zonage.

Les accès font souvent l'objet d'observations. A titre indicatif les accès ont été fléchés, mais ils restent à l'état de projet.

Des contributions mettent en cause le réalisme des gisements fonciers estimés en densification. Il est notamment relevé que plusieurs OAP en densification inclut du foncier privé bâti, avec du bâti coûteux à déconstruire, rendant incertaine la disponibilité réelle de ces gisements.

Par ailleurs, de par leur connaissance des terrains, certains contributeurs ont réagi vis à vis des projets qui peuvent présenter des risques en fonction des caractéristiques topographiques (pente, boisement,...).

Enfin, certains contributeurs mentionnent le peu d'informations reçues avant l'enquête. Un grand nombre ont découvert le projet de par l'affichage qui a été réalisé sur les périmètres concernés.

Commentaire de la commission

La commission retient que beaucoup de contributions sont d'ordre personnel, et mettent en cause un seul segment de l'OAP en demandant des aménagements soit des limites, soit des accès ou simplement demandent des précisions.

Seules une vingtaine d'OAP font l'objet d'une opposition explicitement exprimé.

Par ailleurs, la commission relève une information hétérogène auprès du public : courriers nominatifs aux propriétaires concernés pour les communes de Lys-Haut-Layon et du May-sur-Evre ; réunion publique pour Cernusson, absence d'information pour les autres.

➤ **Le zonage**

Cent dix-sept contributions ont porté sur des demandes relatives au zonage reprenant les différents types de zones définies dans le PLUi-H : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. Les STECAL peuvent être ajoutées dans ce thème.

Les demandes sont de natures très diverses, souvent ce sont des demandes privées pour qu'une ou plusieurs parcelles classées en zone A deviennent constructibles par un classement en U pour de l'habitat ou UY pour des activités. Elles font souvent référence aux divers PLU en cours et étonnent les propriétaires de par les modifications engendrées par le PLUi-H.

Les demandes visent aussi les activités économiques : demande de zones au sein des différentes communes pour permettre le développement artisanal, économique. Dans cette lignée, quelques contributions évoquent un besoin de changement de zonage par la création de STECAL.

Enfin, plusieurs constats d'erreurs de zonage ont fait l'objet d'une contribution, une confirmation des services de l'agglomération sera nécessaire.

Commentaire de la commission

Les contributions en lien avec le zonage sont avant tout l'expression de préoccupation d'ordre personnel et visent tous types de zonage, elles devront être analysées avec distinction par le service de l'agglomération.

➤ **Les zones humides**

Le thème des zones humides a été abordé dans une dizaine de contributions, deux points essentiels ressortent.

Le premier est l'insuffisance d'informations des modalités de repérage des zones humides, il est signalé que certaines situations n'ont pas été répertoriées, et à la marge que la zone humide identifiée n'existe pas.

Le second porte sur des OAP avec une identification précise de zones humides sur son périmètre qui, parfois, peut couvrir la totalité des parcelles. Les commentaires figurant dans le descriptif des OAP (dossier N° 24 du dossier d'enquête) étonnent, avec dans l'hypothèse d'une atteinte à tout ou partie de la zone humide, l'application de mesures de compensation en appliquant la séquence « Eviter- Réduire- Compenser ».

Commentaire de la commission

L'étonnement exprimé dans les contributions amènent à s'interroger les modalités de repérage des zones humides et par là même la pertinence de certaines OAP et de la méthode prévue pour sortir de cette situation.

➤ **Les demandes à vocation économique**

La commission a identifié trente-sept contributions qui concernent des demandes en lien avec des activités économiques. Beaucoup portent sur des demandes d'extension ou de création de zones UY, notamment de la part d'entreprises existantes souhaitant accompagner leur croissance (minoterie, carrières, Caves de la Loire, LMB, Brangeon, SAVEL et OCA).

Des demandes portent également sur des maintiens de zonage en secteur UY mais en modifiant la vocation tertiaire UYt (Société Capricorne) ou des changements de zonage d'UY en UB pour des projets immobilier (Société GFI Nexity).

Plusieurs exploitants de carrières se sont manifestés pour que le PLUi-H prenne en compte leur projet d'extension.

Plusieurs observations signalent des incohérences de zonage (activités classées UB ou A au lieu de UY), suscitant des demandes de correction.

Des particuliers sollicitent la possibilité de transformer des bâtiments agricoles ou anciens bâtiments ruraux pour accueillir de nouvelles activités artisanales ou commerciales. Ces demandes illustrent un besoin de diversification économique en milieu rural, parfois contraint par la réglementation (proximité d'exploitations).

Certaines OAP économiques font l'objet de réserves ou d'oppositions, notamment en raison de difficultés d'accès, de leur localisation ou de leur articulation avec des zones existantes.

Certaines contributions expriment la crainte que les règles environnementales ou la limitation du foncier urbanisable freinent l'activité économique, en particulier dans les communes rurales. Elles appellent à un meilleur équilibre entre préservation des espaces naturels et besoins locaux en matière d'activités et d'emplois.

Des entreprises formulent des demandes particulières (ajustements de STECAL, réserves vis-à-vis des projets éoliens ...), traduisant des enjeux économiques structurants pour le territoire.

Commentaire de la commission

Il apparaît qu'une majorité des observations relatives aux aspects économiques expriment un besoin de foncier adapté pour accompagner les projets des entreprises et maintenir l'attractivité économique du territoire.

Il semble que le PLUi-H ait omis de prendre en compte les spécificités des carrières de Cholet, de Cléré et de Saint Hilaire-du-Bois.

➤ **Les densités de logements**

Une douzaine de contributions du public et des collectivités porte sur le sujet des densités de logements prévues dans le projet de PLUi-H. Ces observations relèvent de plusieurs types de préoccupations.

Plusieurs contributeurs signalent des écarts entre les densités annoncées pour certaines OAP et les objectifs définis dans le PADD, notamment, à Cholet, certaines OAP (D2, D5, E2, E3, E4) présentent des densités inférieures à la densité de 28 logements/ha prévue au PADD, et au Puy-Saint-Bonnet la densité retenue de 18 logements/ha apparaît également en décalage. Ces écarts sont perçus comme nécessitant une justification méthodologique de la part de la collectivité.

Certaines contributions estiment que les densités retenues sont insuffisantes au regard des objectifs de lutte contre l'étalement urbain.

Dans plusieurs cas, des remarques portent sur des densités perçues comme excessives ou non adaptées au contexte local. Au Cerqueux-sous-Passavant et au Voide, la densité est jugée disproportionnée comparativement à la consommation foncière historique du secteur et à Lys-Haut-Layon, certains estiment que les densités imposées sont trop importantes par rapport au besoin et au reste du territoire.

Des contributeurs recommandent de maximiser pleinement la densification avant de recourir à l'extension, conformément à la logique ZAN, et demandent à connaître les besoins réels en extension si les potentiels en densification étaient exploités à 100 %.

Des observations insistent sur la nécessité de densifier davantage dans les bourgs plutôt que concentrer l'effort sur Cholet.

Certaines remarques portent sur la méthodologie générale d'élaboration des densités, demandant à la collectivité de mieux expliquer comment les densités ont été établies, quelles sont les contraintes locales prises en compte et comment elles s'articulent avec les objectifs globaux de logements sur la période 2026-2041.

Commentaire de la commission

Il est à noter qu'un certain nombre d'observations exprime un besoin de clarification et de justification quant aux densités retenues par le PLUi-H, tant sur le plan méthodologique que cartographique.

➤ **Les emplacements réservés**

La commission a identifié douze contributions du public et des collectivités qui portent spécifiquement sur les emplacements réservés (ER). La commission note que 89 ER sont identifiés au projet du PLUi-H. Les remarques, issues de différents secteurs du territoire, relèvent de plusieurs types de préoccupations.

Plusieurs contributeurs proposent la création de nouveaux ER, principalement pour des cheminements doux, la valorisation des paysages ou la sécurisation d'itinéraires. Une demande vise à ajouter des ER pour assurer une continuité piétonne en bord de La Moine, un contributeur souhaite l'ajout d'un ER pour étendre une liaison douce vers La Romagne.

Certaines observations considèrent que des ER inscrits au PLUi-H ne sont pas pertinents. Un ER est jugé inutile et sa suppression est demandée, une commune demande une modification d'un ER sur son territoire.

Plusieurs observations portent sur des contestations d'ER affectant des propriétés privées, notamment pour la réalisation d'un parking sur la commune de Toulemonde invoquant une

atteinte à la propriété et un préjudice financier, et également une remarque pour la réalisation d'un bassin de rétention sur Cholet.

Des contributions touchent des erreurs de numérotation et une commune souhaite une correction d'emprise.

Commentaire de la commission

Les observations émises tant par le public que par plusieurs collectivités territoriales témoignent d'un besoin accru d'explications, de justifications et, lorsque cela s'avère nécessaire, d'ajustements relatifs aux emplacements réservés inscrits dans le PLUi-H.

➤ **L'environnement, les haies, les arbres**

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de PLUi-H, plusieurs observations du public portent spécifiquement sur la biodiversité, les haies et les arbres.

Des contributeurs signalent des haies représentées sur les documents graphiques mais absentes sur le terrain.

Diverses demandes visent à protéger, recréer ou éviter la disparition de haies identifiées.

Certaines activités économiques ou des projets d'extension estiment que les haies classées limitent leurs développements tels que les carrières de la Godinière qui demandent une dérogation pour des haies classées, les carrières de Cléré qui souhaitent une adaptation du règlement sur les haies et les abattoirs SIALE SAVEL qui jugent le classement des haies incompatible avec l'extension envisagée.

La commune de Lys-Haut-Layon demande l'intégration d'une trentaine d'arbres remarquables au PLUi-H.

Au Bois Lavau, des inquiétudes concernent les impacts d'un futur lotissement (nappe phréatique, châtaigniers sensibles, risques de chute d'arbres, nécessité de bande de sécurité). A Coron il est souhaité le maintien du classement EBC initial pour six parcelles comportant des boisements et des arbres remarquables.

Commentaire de la commission

L'ensemble des remarques montre le souhait d'une meilleure compréhension de la méthode de recensement employée, ainsi qu'une prise en compte plus complète des enjeux de biodiversité (espèces protégées, continuités écologiques, zones humides) dans l'aménagement du territoire et dans les OAP.

➤ **Le règlement écrit**

Quatorze contributions portent spécifiquement sur le règlement écrit du PLUi-H. Elles relèvent à la fois des demandes d'assouplissement, des incohérences perçues dans la rédaction, et des demandes de précision ou de modification.

La réglementation est jugée trop lourde pour les communes, notamment en termes de contrôle et d'obligations déclaratives. Plusieurs observations critiquent les règles applicables aux clôtures en limites séparatives. Les règles sont considérées comme susceptibles de générer des aménagements non déclarés (clôtures, annexes...).

Deux mairies souhaitent un assouplissement du règlement. La mairie de Maulévrier demande que le règlement écrit précise explicitement une hauteur maximale de 2 mètres pour les haies, et la mairie d'Yzernay demande d'autoriser le stockage extérieur dans certains secteurs.

Un contributeur note une incohérence entre la page du règlement autorisant les brise-vue de moins de 2 m en limite séparative et le tableau indiquant leur interdiction.

Plusieurs acteurs économiques, notamment du secteur des carrières, demandent des dérogations aux prescriptions de conservation des haies, des ajustements aux règles du Titre III du règlement écrit, une adaptation du règlement pour tenir compte des projets d'extension ou d'activités spécifiques.

Plusieurs contributions soulèvent la question de la rigidité des règles applicables en zone A, notamment la crainte que certaines règles de hauteur empêchent la rénovation ou la mise en valeur du bâti rural (ex : surélévation de toiture, surface autorisée pour les habitations). Ces observations relèvent une demande générale d'adaptabilité pour les projets situés en zones agricoles.

Plusieurs contributions portent sur les STECAL et les activités qui y sont autorisées. Ces remarques appellent des rectifications rédactionnelles ou graphiques.

Commentaire de la commission

Il ressort de ces observations un besoin de souplesse pour permettre l'adaptation des projets privés et communaux et la nécessité de revoir certaines prescriptions pour la cohérence interne du document.

➤ **Les STECAL**

Les observations du public portant sur les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) témoignent d'attentes particulières.

Plusieurs contributeurs sollicitent l'intégration de leurs bâtiments ou activités dans un STECAL existant ou nouveau, notamment avec une demande d'intégration d'une minoterie à La Séguinière, la demande de la Société Bouchet concernant plusieurs sites (carrières, recyclage, ISDI) et l'ajustement des activités autorisées concernant un établissement médico-social.

Une contribution largement appuyée par le public concerne une demande pour un projet de gîte à caractère touristique à Cholet dans le cadre d'un STECAL à créer.

Des oppositions ou des réserves concernent certains STECAL, comme un STECAL à Saint Hilaire-du-Bois en raison de risques de nuisances, un STECAL de Montilliers pour l'impact paysager. La Sté Bouchet signale qu'un STECAL (AY9) est mal positionné à proximité de la carrière de Saint Hilaire-du-Bois mais qu'il doit concerner une future ISDI a positionné en zone A sur la commune de Lys-Haut-Layon

Plusieurs contributeurs s'interrogent sur la stratégie globale et appellent à une vision plus homogène des STECAL. Certains notent un manque d'informations préalables sur la création de certains STECAL.

Commentaire de la commission

La commission note que le public n'est globalement pas opposé à la création de STECAL car ils répondent à de réels besoins pour des activités existantes en milieu rural.

Elle déplore un manque d'informations en amont sur leur création et leur implantation ainsi que les erreurs et oublis qui privent le public d'une information importante.

La prise en compte par l'évaluation environnementale de la localisation d'un nouveau STECAL pour une ISDI en zone A à Lys-Haut-Layon sera à vérifier.

➤ Les changements de destination

La commission d'enquête a recensé 45 contributions qui portent spécifiquement sur ce thème, ce qui traduit une forte attente du public concernant la reconversion du bâti existant. La commission note que 208 bâtiments ont été identifiés au projet pouvant faire l'objet de changement de destinations.

Les dépositions sont de nature différente, elles se répartissent en plusieurs catégories.

Plusieurs propriétaires ont sollicité l'inscription de bâtiments supplémentaires au titre des changements de destination, notamment pour des projets d'habitations, ou pour des granges ou annexes destinées à une extension familiale ou à une activité économique légère, et sur des bâtiments désaffectés dans des hameaux, parfois proches d'exploitations agricoles, soulevant des enjeux de compatibilité.

Des contributeurs ont signalé des oublis d'inscription, des erreurs de positionnement graphique (repères mal placés), ou des photographies manquantes ou incomplètes dans les documents, rendant difficile l'identification précise des bâtiments.

Plusieurs demandes se heurtent aux distances minimales vis-à-vis des exploitations et aux enjeux de maintien de l'activité agricole et de prévention des conflits de voisinage.

Des contributions concernent la création d'activités, artisanales (laboratoire de découpe de viande), touristiques (gîtes, hébergements atypiques), commerciales ou industrielles sur des bâtiments anciens.

Commentaire de la commission

La commission note que le bâti rural ancien suscite un intérêt croissant pour la rénovation à des fins d'habitation ou d'activités de proximité. Elle remarque aussi, l'importance de clarifier les conditions d'acceptation ou de refus selon les critères.

9 – Procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse a été remis à Cholet Agglomération le lundi 24 novembre à Cholet.

La commission a choisi de présenter succinctement les 95 observations déposées sur les registres papier et les 5 courriers adressés au siège de l'enquête. Les autres contributions avaient été classées pour l'occasion en 3 priorités, et seules les priorités 1 (38) ont été retenues pour être présentées. Enfin, la commission a lu et commenté toutes ses questions.

Les commentaires échangés avec les représentants de Cholet Agglomération ont permis à la commission de s'assurer de la bonne compréhension des contributions et des questions.

Cholet Agglomération était représentée par :

- Alain PICARD, Vice-président à Cholet Agglomération et Maire du May-sur-Èvre
- Michel VIAULT, Premier Vice-président à Cholet Agglomération et Adjoint à Cholet
- Sylvie ROCHAIS, Vice-présidente à Cholet Agglomération et Conseillère Déléguée à Cholet
- Médéric THOMAS, Vice-président à Cholet Agglomération et Maire de Lys-Haut-Layon
- Guy BARRÉ, Conseiller Délégué à Cholet Agglomération, Maire de La Séguinière
- Jean-René BARILLÈRE, Adjoint à Vezins
- Pascal LANDREAU, Adjoint à Maulévrier
- Géraldine MORILLON, DGS de Maulévrier
- Antoine MALLET, DGS de Vezins
- Séverine DOLLET, Directrice du Développement Économique à Cholet Agglomération
- Hélène DANGEARD, Directrice de l'Aménagement à Cholet Agglomération
- Alexis RICHARD, Chef de service urbanisme et habitat à Cholet Agglomération
- Hugo LAFOND, Chargé d'études PLUi-H à Cholet Agglomération
- Nolan HUISSE, Chef de projet SCoT à Cholet Agglomération
- Fabienne CLUZEL, Ingénieur études prospectives eau potable et assainissement

A la demande de Cholet Agglomération, faisant valoir le travail important à effectuer et les délais contraints, la commission avait transmis le jeudi 20 novembre un document de travail regroupant essentiellement la synthèse des contributions du public.

Le procès-verbal figure en **annexe 1** du présent rapport.

10 – Réponses de la collectivité

Le mémoire en réponse a été communiqué par Cholet Agglomération à la commission d'enquête le 8 décembre 2025, le délai prescrit de 15 jours est respecté.

Cholet Agglomération a répondu à toutes les observations du public.

Concernant les questions de la commission, la collectivité a fait le choix de compléter un certain nombre de points sur les STECAL, les objectifs et les grandes étapes du PLUi-H, la gouvernance politique et technique passée et projetée et l'accompagnement des bureaux d'études.

Cholet Agglomération a identifié un certain nombre d'actions à mener sans en préciser le calendrier.

Les réponses de la collectivité sont exploitées dans les conclusions Tome 2 et 3. Aucune observation n'ayant été faite concernant l'abrogation des cartes communales, Cholet Agglomération n'a pas apporté de commentaires.

Le mémoire en réponse figure en **annexe 2** de ce rapport.

La commission d'enquête le 15 décembre 2025

Bertrand Monnet

Président



Annick Bidet



Gérard Faligant



ANNEXES :

1. Procès-verbal de synthèse.
2. Mémoire en réponse de Cholet Agglomération.
3. Attestation de conformité entre le dossier papier et le dossier mis en ligne
4. Arrêté de prescription de l'enquête
5. Certificat d'affichage