



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Avis des Personnes Publiques Associées

Le ...

Le Commissaire Enquêteur



**PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service Urbanisme Aménagement et Risques
Unité Urbanisme Planification Aménagement
Affaire suivie par Thierry Berthomé
02 41 86 62 66
thierry.berthome@maine-et-loire.gouv.fr

Angers, le **18 AOUT 2025**

Ref : SUAR/UPA – 25_U052

Le Préfet de Maine-et-Loire

à

**Monsieur le Président de Cholet
Agglomération**

Objet : Avis de l'État sur le Plan Local d'Urbanisme et de l'habitat (PLUIH) de Cholet Agglomération

Pièces jointes :

- *Note technique complémentaire*
- *Avis de la CDPENAF, avis du CRHH, avis de RTE*

Vous avez déposé le 21 mai 2025, pour avis, conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme (CU), le projet de PLUIH de Cholet Agglomération, arrêté par délibération du conseil municipal du 19 mai 2025. L'examen du projet appelle de ma part les observations ci-après, développées dans la note technique jointe, relatives à la prise en compte des enjeux de développement durable énoncés à l'article L.101-2 du CU.

Je tiens à souligner l'effort réalisé par la collectivité afin d'assurer une meilleure maîtrise du développement urbain et ainsi inverser la trajectoire d'étalement urbain qu'a connu le territoire jusqu'alors. Je note, par ailleurs, que les orientations envisagées dans votre projet s'inscrivent en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Choletais. Cette volonté de coordonner ces différents outils de planification et de programmation sur votre territoire est à saluer, et renforce votre engagement en faveur de la mise en œuvre des différentes politiques publiques.

La durée de vie du PLUI-H de Cholet Agglomération est prévue pour 15 ans (2026-2041), se calant sur des dates butoirs de la loi « climat résilience » (2031 / 2041). Or, la durée moyenne d'un PLUI est plutôt de 10 ans. Il est observé qu'au-delà de cette durée, les projections, les besoins et l'organisation évoluent de telle manière qu'il est nécessaire de revoir le document d'urbanisme. **Cette durée paraît trop importante.**

L'urbanisation immédiate de 115 hectares de secteurs dédiés au développement économique, dès l'approbation du PLUIH (zonage 1AUy), contre seulement 26ha (zonage 2AUy) d'urbanisation future est de nature à déséquilibrer le rythme du PLUIH. En complément, le PLUIH ne fait pas apparaître d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) portant sur l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (article L151-6-1 du code de l'urbanisme). **Ces proportions et temporalités doivent être revues de manière à échelonner l'offre foncière au cours de la durée de vie de votre PLUIH, permettant aussi l'optimisation foncière et la densification des secteurs déjà existants. Une OAP thématique « échéancier prévisionnel » devra être réalisée.**

■ Proposer une offre de logements répondant à un projet urbain

Des points de qualité sont à souligner, notamment les actions vers les jeunes actifs et les gens du voyage, la mise en œuvre du Service public de la rénovation de l'habitat et la poursuite des opérations programmées d'amélioration de l'habitat existant.

Cholet Agglomération a choisi un scénario « médian » de développement démographique, de l'ordre de + 0,29 %/an entre 2026 et 2041 (dont + 0,36 %/an entre 2026 et 2031), qui vise à accueillir 7.500 habitants supplémentaires à l'horizon 2041. Les objectifs démographiques du projet de PLUi-H de Cholet Agglomération, et les besoins en nouveaux logements qui en découlent, sont sur-évalués par rapport aux données des dernières années et des estimations OTELO (+0,2 % par an entre 2016 et 2022). Le volet Habitat prévoit une production de 442 logements par an, supérieure aux besoins évalués par le PDHH (fourchette de 300 à 350 nouveaux logements par an), d'autant plus que les derniers chiffres de construction de logements neufs commencés entre 2019 et 2023 sont en moyenne de 300 par an.

La production de logements est essentiellement prévue sur l'ouest du territoire (82%). En cohérence avec la nécessité de renforcer le pôle de Cholet, 57 % de cette production y est concentrée. A cela s'ajoute un objectif de production de 25 % sur les centralités relais qui sont toutes situées autour de Cholet. Dès lors, Lys Haut Layon ne bénéficie que de 5% des projections de construction, ce qui ne permet pas de répondre à l'enjeu de ré-équilibre entre les deux pôles de l'agglomération. **En conséquence, une autre répartition entre centralités relais et l'est du territoire serait pertinente.**

Il est à noter que 43% de la construction est prévue au sein de l'enveloppe urbaine. Une part plus importante du renouvellement urbain dans les projets de construction aurait été attendue. Par ailleurs, les densités prévues restent faibles, en particulier sur les polarités principales Cholet (28 logements/hectare sur Cholet, 25 à Lys Haut Layon), identiques aux densités minimales prévues au ScoT. **Je vous invite à augmenter les objectifs de densité.**

Cholet Agglomération compte 4 communes concernées (dont 3 déficitaires) par l'article 55 de la loi SRU (Cholet, Lys-Haut-Layon, Le-May-sur-Èvre et La Séguinière). Le Contrat de Mixité Sociale (CMS), de La Séguinière, signé le 19 décembre 2023, a retenu comme objectif de rattrapage 37 logements sociaux sur cette période. Or, le POA arrêté par Cholet Agglomération le 19 mai 2025 mentionne une production de 30 logements locatifs sociaux pour la période 2026-2031 pour La Séguinière, en deçà des objectifs de rattrapage fixés par le CMS. Au regard des orientations et des actions prévues par Cholet Agglomération sur le volet Habitat de son PLUi-H arrêté, le nombre de logements sociaux sur la commune de la Séguinière, commune déficitaire « SRU », fait apparaître un objectif de production de Logements Locatifs Sociaux inférieur à l'objectif triennal au titre de la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU. **Le PLUi-H approuvé devra prendre en compte, a minima, le CMS de La Séguinière, à savoir 37 logements au lieu de 30 logements indiqués dans l'arrêt de projet.**

Le PDHH a fixé un objectif de reprise de vacance de 60 à 70 logements par an. Si le taux de logements vacants depuis plus de 2 ans est inférieur au taux départemental, il ne diminue pas. **Cholet Agglomération doit fixer des objectifs quantitatifs ou qualitatifs de remise sur le marché de logements vacants.**

En termes d'action, l'action 15 prévoit d'aider financièrement l'amélioration énergétique du parc locatif public. Néanmoins, **les actions prévues par Cholet Agglomération ne font pas mention d'actions spécifiques pour l'adaptation au vieillissement et il n'y a pas d'action à destination des ménages modestes ou en souffrance.**

En termes de gouvernance, le volet Habitat s'appuiera sur l'observatoire de l'habitat et du foncier pour maintenir une communication vers les élus et habitants sur le déploiement de cette politique publique. **Les bilans annuels, bilan à mi-parcours et bilan final, ainsi que l'observatoire de l'habitat et du foncier devront être des points d'étape, de suivi et d'aide à la décision pour ajuster et consolider cette politique.**

■ Maîtriser la consommation d'espace

La collectivité prévoit de réduire sa consommation d'espaces de 47 % d'ici 2031 et de 53 % entre 2031 et 2041. Sur la période 2026-2041, le projet de PLUiH programme une consommation d'espace en extension des enveloppes urbaines estimée à **273 hectares**, repartis entre développement économique (142,5), habitat (97,5), tourisme (9) et équipements (24,5), auxquels s'ajoute le foncier déjà consommé sur la période 2021-2024 (45,5 ha). Cette consommation prévisionnelle correspond à un objectif de réduction annuelle de 52% de la consommation d'espace mesurée sur la période 2011-2021, établie à 415 hectares. À ces chiffres, il convient d'intégrer les STECAL consommateurs (30 hectares) qui ne semblent pas avoir été repris dans la consommation projetée.

En ce qui concerne l'activité économique, en tenant compte de la faiblesse du stock de foncier cessible disponible, des difficultés de densifier les zones existantes et du manque de visibilité quant à la remise en état du site de l'usine Michelin (37ha), la collectivité estime qu'elle a besoin de créer 169 hectares de zones économiques (générant environ 118 ha de foncier cessible). Cela se traduit en particulier par l'extension de la zone d'activité de la Bergerie (La Séguinière) et la création d'une nouvelle zone sur le secteur de Clénay (Cholet – 79,5ha) qui entraînera une consommation importante de terres agricoles au sud de Cholet. Cette création s'accompagnera, en cohérence avec le SCOT en vigueur, de la création d'une zone agricole protégée. Néanmoins, **les justifications de la quantification de cette nouvelle offre foncière nécessaire n'apparaissent pas dans le document. Il est nécessaire d'y remédier.**

La consommation maximale projetée pour l'habitat équivaut à **108ha** environ entre **2021 et 2041**. Ce chiffre est à relativiser du fait du classement en extension urbaine de 70 hectares situés en zone d'aménagement concerté (ZAC), non comptabilisés dans la consommation foncière à vocation d'habitat projeté. En effet, une part de ces espaces est encore non aménagée et doit être considérée à ce stade comme des espaces naturels ou agricoles. Parallèlement à la définition de l'enveloppe urbaine, ces espaces, non bâtis en 2025, doivent être considérés comme étant de nature à satisfaire les besoins de la collectivité et venir en déduction des espaces que la collectivité souhaite urbaniser dans le cadre du PLUiH. La consommation d'espaces liée aux STECAL (30 ha) et aux emplacements réservés (notamment pour la création de voirie) n'est pas agrégée et comptabilisée dans la consommation projetée. **Il conviendra de l'intégrer dans la programmation de la consommation d'espaces projetée.**

Enfin, le rapport de présentation ne contient pas le bilan des 10 dernières années de consommation foncière avant l'arrêt de projet du PLUiH de Cholet Agglomération, conformément à l'article L151-4. **Ce bilan doit apparaître dans le document.**

■ Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La zone naturelle (N) se limite aux cours d'eaux principaux et 10 m d'abords, aux cours d'eau secondaires et 5 m d'abords, ainsi qu'à quelques espaces forestiers, notamment la forêt de Nuillé, et est, de ce fait, largement sous-représentée sur le territoire au profit de la zone agricole (seulement 10 % du territoire sera classé en zone naturelle). Elle a été particulièrement réduite par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur (10 % du territoire au lieu de 18 %). **Des justifications doivent être apportées sur cette réduction.**

Il est à noter que les bâtiments agricoles, les exhaussements et les affouillements sont autorisés en zone naturelle. Au vu des enjeux environnementaux et paysagers, de la faiblesse de la surface de la zone naturelle limitée aux abords des cours d'eau et des boisements, ces dispositions ne sont pas de nature à assurer la préservation des éléments d'intérêt écologique ou paysager dans la zone naturelle. **Dès lors, je vous demande de revoir le règlement de la zone N, en y envisageant une protection stricte, et en y autorisant uniquement les installations nécessaires à la gestion écologique de la zone.**

Les changements de destination de bâtiments existants vers la sous-destination « logement » sont uniquement admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et qu'ils ne se trouvent pas dans un périmètre de 100 m autour d'un bâtiment agricole. Une fiche méthodologique utilisée par les communes de l'Agglomération pour leur permettre de recenser les bâtiments qui pourraient être utilisés pour du logement ou pour de l'hébergement touristique est indispensable. Mais, les fiches en découlant, ayant permis de recenser 207 bâtiments éligibles n'apparaissent pas dans le PLUi-H. **Cette absence empêche d'avoir la certitude qu'il s'agit bien d'un diagnostic multi-critères (enjeux agricoles, patrimoniaux, risques). Ce recensement des bâtiments concernés doit être intégré dans le PLUiH.**

■ Préservation des enjeux environnementaux

Les zones humides présentées dans les documents graphiques sont issues des inventaires communaux. Toutefois, seules les zones humides à enjeux forts et très fort ont été reportées dans les documents graphiques. Ce choix est pénalisant pour la protection de ces milieux, en contradiction avec les enjeux identifiés dans le PLUiH, comme l'atteste le tableau de synthèse des enjeux hiérarchisés qui considère que la préservation des zones humides est un enjeu majeur du PLUiH.

La disposition 8A-1 du SDAGE Loire-Bretagne dispose que *"les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme. Ces dispositions tiennent compte des fonctionnalités des zones humides identifiées."*

Les éléments graphiques ne présentent que quelques zones humides dont des plans d'eau qui sont exclus de la définition réglementaire des zones humides. La délimitation des zones humides retenues interroge comme l'atteste la délimitation de la zone humide du lac du Verdon qui ne retient qu'une moitié du plan d'eau. On notera que le lac de Ribou n'est quant à lui pas retenu. Des zones humides ont été identifiées dans le cadre de projets d'aménagement réalisés ou en cours de réalisation lors des inventaires communaux. De nombreuses zones humides sont ainsi mentionnées dans les OAP présentées. **Ces inventaires et ces zones humides identifiées doivent être intégrés dans les documents graphiques et bénéficier d'un zonage protecteur.**

Le PADD rappelle en page 24 qu' *"Enfin, les espaces naturels en eau, ainsi que les zones humides complètent la richesse environnementale et écologique du territoire. En rappel des dispositions de la loi sur l'eau et de l'application de la méthode "Éviter, Réduire et Compenser" (ERC), les zones humides doivent, dans la mesure du possible, faire l'objet d'une préservation."* Toutefois il précise que *"Le développement de l'activité humaine peut engendrer des incidences sur l'environnement. Aussi, et en dernier recours, des zones seront délimitées au stade opérationnel des projets, afin de compenser l'impact sur les zones humides et conforter les équilibres écologiques et environnementaux existants. Ces secteurs de compensation devront être durablement préservés."* Cette formulation éclipse l'évitement au profit de la compensation en contradiction avec la logique ERC.

On notera également que les zones humides compensatoires réalisées dans le cadre d'aménagements ne sont pas identifiées. Ainsi, a minima les zones de compensation des projets de Thalès (projet Jade), de l'Abeille et du centre inter-régional de tri, doivent être protégés dans le PLUIH afin d'en assurer la pérennité. **Elles doivent bénéficier du même zonage et règlement protecteur demandé ci-avant.**

Le document présente un nombre relativement important de projets d'extensions urbaines, présentant un impact sur ces zones particulièrement sensibles et fragiles. Il s'agit notamment de BEG-E1 à Begrolles en Mauges, du secteur CHRI-E1 à Saint Christophe du Bois, du secteur MON-E1 à Montilliers, du secteur PAU-E1 à Saint-Paul-du-Bois et de toutes les OAP en extension sur la commune de la Plaine. Il ressort que l'évitement n'a pas que peu été pris en compte, et que par ailleurs les secteurs éventuels de compensation ne sont pas déterminés. **En conséquence il est nécessaire de réinterroger ces projets.**

Les zones humides et les haies bénéficient d'une protection très limitée (destruction soumise à déclaration préalable). De plus, s'agissant des compensations en cas de destruction, un ratio de 1/1 ne permet pas de compenser les atteintes aux fonctionnalités. Dès lors, dans la mesure où les études de fonctionnalités des haies ont été réalisées, **je vous demande d'une part de préserver strictement les zones humides et les haies cumulant plusieurs fonctionnalités avec un règlement n'autorisant que quelques exceptions (sécurité et accès).** D'autre part, sans un ratio de compensation supérieur ou une obligation d'équivalence de fonctionnalité, la traduction de la préservation de la trame verte et bleue du système bocager, est insuffisante. Je note que, bien qu'identifiées, les haies d'intérêt fonctionnel stratégique hydraulique et notamment celles à enjeux sur l'aire d'alimentation de captage (AAC) de Ribou disposent du même régime réglementaire de protection que sur le reste du territoire. Cela ne permet pas d'assurer leur protection sur le long terme. **En conséquence je vous demande de renforcer leur protection réglementaire.**

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il ressort que le projet de PLUi de Cholet Agglomération n'est pas compatible avec le SDAGE et a minima les dispositions 64-1 et 65 du SAGE de la Sèvre Nantaise. **Il convient d'y remédier.**

Enfin, lors de l'élaboration de votre PLUiH, mes services vous ont alerté sur la nécessité d'articuler les objectifs d'ouverture à l'urbanisation avec la capacité des systèmes d'épuration. **Il ressort que sur les communes de Maulévrier, Somloire et la Plaine, les nouvelles stations d'épuration devront être en service au moment de l'approbation du PLUiH. Sur les communes de Trémentines, Chanteloup et Saint-Paul-du-Bois, des conventions tripartites permettant de formuler les engagements de la collectivité sont en cours de discussion, celles-ci devront être effectives et opérationnelles avant l'approbation du PLUiH.**

■ Préservation et mise en valeur du patrimoine et du paysage.

Le PLUi-H annonce une volonté de respecter et préserver les paysages. L'état initial de l'environnement souligne d'ailleurs le manque d'insertion paysagère des zones d'activités en entrée de ville en identifiant comme enjeu la nécessité de créer une unité urbaine autour des entrées de bourg. Cependant, les objectifs fixés pourraient être renforcés, notamment en ce qui concerne l'intégration des zones d'équipements, des zones d'activités économiques ainsi que des zones mixtes actuelles et futures. La visibilité des bâtiments depuis les axes routiers nuit à la qualité paysagère des entrées de ville qui constituent des axes stratégiques pour l'image territoriale. **Celles-ci mériteraient alors une plus grande attention afin de mieux les inscrire dans le paysage local et de renforcer la cohérence du territoire.**

Les routes à grande circulation sont identifiées au titre de l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, néanmoins la marge de recul liée n'apparaît pas dans les documents du PLUiH (règlement graphique notamment).

Aucun élément ne permet de s'assurer que cet enjeu sera pris en compte. Les études de dérogation réalisées dans le cadre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme devront par ailleurs être jointes au rapport de présentation afin de justifier les différentes marges de recul mises en place.

Compte tenu des enjeux paysagers, de biodiversité et d'accompagnement des territoires dans le changement climatique, des grands massifs boisés du Maine-et-Loire, et de petits massifs de moins de 4ha (non soumis à plan de gestion) qu'il est nécessaire de préserver sur le long terme, il est essentiel de considérer **leur classement en Espace boisé Classé (EBC)** (considérant que cela n'empêche pas la gestion durable forestière). **Je vous demande de compléter le zonage réglementaire en ce sens.**

■ **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le projet de PLUi-H, prévoit la création de 178 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ainsi qu'une OAP thématique relative à la préservation de la Trame verte et Bleue. La réalisation de cette OAP thématique, ne se traduit pas réglementairement par des prescriptions tangibles, qui devraient conduire à un minimum de mise en œuvre d'actions dans les projets d'aménagement. En effet, le règlement écrit incite tout au plus à tendre vers plus d'intégration ou de maintien de la nature en ville, mais ne prescrit pas, laissant le choix aux porteurs de projets de cette mise en œuvre. La rédaction de cette OAP ne reflète ainsi pas les ambitions affichées dans le PADD, et laisse le champ libre à une interprétation qui risque de mettre à mal les objectifs de renforcement de la qualité de vie en milieu urbain. **En conséquence, il est nécessaire de renforcer la rédaction de l'OAP afin de contribuer à l'atteinte de ses objectifs, et ainsi favoriser un cadre de vie intégrant la nature en ville, à même de rendre la vie urbaine agréable et respirable.**

J'ai bien noté que les installations liées au déploiement des énergies renouvelables étaient autorisées en zone agricole sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'activité agricole, conformément au document-cadre.

Conclusion :

En conséquence, j'émet un **avis favorable** au projet de PLUiH de Cholet Agglomération sous réserve de la prise en compte des observations suivantes :

- revoir les proportions et temporalité de l'offre foncière compte tenu de la durée affichée du PLUiH
- 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 de votre PLUiH et les engagements pris en matière d'assainissement,
- renforcer la rédaction des orientations d'aménagement et de programmation de manière à mieux prendre en compte les enjeux paysagers et de nature en ville

Par ailleurs, je vous invite à prendre en compte les autres observations contenues dans la note jointe qui sont de nature à améliorer la cohérence, la qualité juridique et l'intelligibilité de votre document d'urbanisme.

Cordialement

Philippe CHOPIN

Copie pour information :

- Sous Préfecture de Cholet
- DDT 49 : SEEB-SEA-SCHV
- UDAP 49

Note Complémentaire

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Cholet Agglomération

La présente note complète l'avis de Monsieur le Préfet concernant le projet de PLUi de Cholet Agglomération, dont elle constitue une annexe.

■ Proposer une offre de logements répondant à un projet urbain, en cohérence avec les enjeux environnementaux

Le rapport de présentation du PLUi-H de Cholet Agglomération traite des grandes thématiques de l'habitat (démographie, ménages, publics spécifiques, offres et caractéristiques du parc existant, demande locative sociale...). Cependant, certaines données (notamment celles du marché de l'habitat) sont anciennes (entre 2015 et 2018). **Considérant les évolutions du marché de l'habitat depuis 2020, une mise à jour aurait été opportune.**

Par ailleurs, le diagnostic doit également comprendre une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat et foncières mises en œuvre au cours des dernières années sur le territoire auquel s'applique le programme et notamment la prise en compte de l'objectif de mixité sociale dans l'habitat au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes ; l'évaluation également des actions réalisées et les moyens qui ont été mis en œuvre, ainsi que leurs effets sur le marché du logement. **Le précédent PLH de Cholet Agglomération (2014-2020) n'a pas fait l'objet d'un bilan dans ce rapport de présentation**, quand bien même il ne porterait que sur une partie du territoire.

Le document fait mention de « logements publics », il conviendrait d'en connaître la définition précise pour ce PLUi-H. Par ailleurs, à plusieurs reprises, un amalgame est fait entre « données RPLS » et « données SRU », notamment pour ce qui concerne la programmation de logements locatifs sociaux (LLS). Les tableaux de programmation de l'offre nouvelle font d'ailleurs mention d'un « nombre LLS 2032 (SRU ou RPLS) ». Il existe une incohérence de calcul entre les tableaux des pages 5 (action 1) et 16 (action 6) sur la répartition des logements locatifs sociaux. **Il conviendrait que des précisions soient apportées sur ces données et ces indicateurs pour le suivi du volet H.**

Concernant la « stratégie foncière », le POA mentionne un référentiel foncier (action 3.1) qui n'est pas joint au PLUi-H. Il n'est donc pas possible d'évaluer le nombre de logements pouvant être réalisés dans le cadre des gisements disponibles.

Le rapport de présentation au titre du L.302-1 du CCH doit intégrer le diagnostic du PLH, en prenant en compte l'analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur les marchés locaux du foncier et du logement.

Si le PADD précise qu'au regard de l'offre proposée actuellement (largement orientée vers la maison individuelle), les petits logements doivent trouver une place plus importante dans la programmation nouvelle, il indique également que les grands logements restent néanmoins le cœur de cible pour répondre aux besoins des familles.

Dans le cadre d'une démarche de stratégie foncière, le volet Habitat met en avant un axe sur le sujet (axe 2) avec plusieurs actions dont notamment l'accompagnement et le

financement des communes souhaitant réaliser des opérations de renouvellement urbain, et un objectif minimal de densité brute. Concernant l'adaptation au handicap et au vieillissement, le projet, sans objectifs quantitatifs, cherche à favoriser le développement d'opérations de petites typologies, avec ou sans espaces communs ou accompagnateurs, en proximité des centralités, tout en laissant la main aux communes et porteurs de projets.

Afin de poursuivre et amplifier la requalification du parc existant, Cholet Agglomération dispose de deux OPAH-RU. Une première sur le centre-ville de Cholet, la seconde multisites (22 centre-bourgs), avec une volonté de poursuite de ces opérations, en vue de requalifier le bâti existant, notamment vers la transition énergétique.

Afin de lutter contre l'habitat indigne, Cholet Agglomération prévoit de poursuivre des dispositifs existants (subvention complémentaire au PIG départemental RHDI, permis de louer et permis de diviser). Cholet Agglomération s'est engagé dans la mise en œuvre du Service public de la rénovation de l'habitat (SPRH), avec des permanences téléphoniques/emails départementales et des permanences sur Lys-Haut-Layon et Cholet, et a le souhait de poursuivre l'aide au financement des audits énergétiques.

Pour diversifier la production de logements et d'hébergement pour l'adapter aux besoins, le PDHH a fixé un objectif de production de 15 % de logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI). La programmation envisagée par Cholet Agglomération, est territorialisée, à hauteur de 13 % de la production neuve sur la période 2026-2031, soit une moyenne de 59 logements par an.

Le PLH prévoit également un objectif de production de logements en accession abordable (PSLA, vente de logements sociaux, BRS). Si les types de financements de LLS ne sont pas définis précisément, Cholet Agglomération réalisera au moins 40 % de l'objectif de production de LLS en PLAI, en cohérence avec PDHH, qui tend à atteindre 50 % de PLAI dans la production annuelle PLUS-PLAI.

Au-delà de la production de LLS, Cholet Agglomération prévoit de pérenniser les aides existantes pour cette production, et de prendre en compte la typologie des logements en tentant de répondre aux besoins en petits logements.

Pour répondre à l'accompagnement à l'hébergement et au logement des jeunes, Cholet Agglomération soutient des actions déjà existantes : association Habitat Jeunes, permanences d'Accueil Information Orientation Accompagnement, dispositif Hébergement Temporaire chez l'Habitant (HTH).

En essayant de favoriser des opérations de petites typologies ou des opérations de type habitat inclusif ou de résidences seniors, Cholet Agglomération souhaite répondre aux besoins des seniors et des personnes en situation de handicap.

Dans l'hypothèse où les communes du **May-sur-Evre** et de **Lys-Haut-Layon** rentreraient dans l'obligation de rattrapage sur la période 2026-2028, le nombre de logements manquants étaient respectivement de 59 et 200 logements au 1^{er} janvier 2024.

Il aurait été intéressant d'engager une réflexion de mise en œuvre d'une action d'accompagnement pour un parcours résidentiel qui libérerait des grands logements pour les familles.

Cholet Agglomération doit poursuivre les travaux de mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), élaborer un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) et élaborer une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

Concernant le logement des voyageurs, Cholet Agglomération prévoit dans son action 11 la réalisation d'une aire d'accueil à Lys-Haut-Layon, prévue par le schéma départemental d'accueil et de l'habitat des gens du voyage 2018-2023 et reconduite dans le schéma 2025-2031.

Le schéma préconise la réalisation de 5 terrains familiaux locatifs ou équivalent sur la ville de Cholet, et recommande par ailleurs la création d'aires de petits passages sur la Séguinière et Maulévrier, ainsi que la construction de 5 PLAi sur Cholet.

Le volet Habitat, et notamment l'action 11 du POA de Cholet Agglomération doit prendre en compte, le SDAHGV 2025-2031 approuvé le 9 juillet 2025.

Dans cet objectif, des points de vigilance et recommandations sont soulignés, et devront faire l'objet d'un ajustement avant l'approbation ou d'un point lors du bilan à mi-parcours :

- L'analyse des gisements fonciers 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 typologie, tout en favorisant la production de petits logements ;
- Une action a minima d'accompagnement des communes pour la remise sur le marché des logements vacants serait souhaitable ;
- Des actions plus précises pourraient être développées pour adapter le logement au vieillissement de la population ;
- Des données actualisées au plus près du bilan à mi-parcours, notamment sur les besoins en logements, seront nécessaires pour ajuster le programme d'actions au plus près des besoins des habitants. En effet, la trajectoire de construction de logements est en lien direct avec l'estimation de ces besoins, même si la production sera lissée tout au long de la durée de vie du PLUi-H.

■ **Préservation de la biodiversité**

Dans le Compte rendu d'expertises naturalistes en 3 tomes, les formulaires standard de données ZNIEFF de type 2 des étangs de Beaurepaire et de la Thibaudière et ZNIEFF de type 2 de la « Carrière de Fiole et coteaux voisins » ont été insérés 22 fois.

Le STECAL TRE_03 zone AE1 à Trémentines dans un espace boisé pour la création d'un bassin tampon des eaux pluviales à proximité du cours d'eau n'apparaît pas justifié. Une démonstration doit être apportée sur la pertinence de cet ouvrage dans le site avec un minimum d'inventaire.

En phase projet, dans les zones de STECAL, les pétitionnaires devront effectuer des inventaires naturaliste, appliquer la séquence ERC en privilégiant l'évitement.

Certains arbres remarquables sont identifiés et protégés suivant l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les projets de réseaux et voirie doivent éviter impérativement les arbres sénescents identifiés. Le règlement doit prendre en compte cet élément et la rédaction revue.

A Yzernay, les haies à préserver, mais non protégées au PLU en vigueur, n'existent plus en limite des parcelles 286, 280, 281, 282. Les maisons vont se construire en limite de propriété avec l'espace agricole, aussi les haies de qualité repérées ont été supprimées en vue de la construction. Des arbres bicentenaires, hôtes à Grand capricorne (*Cerambyx cerdo* - DHFF annexe IV et II, PN article 2, Arrêté du 6 janvier 2020 fixant la liste des espèces animales et végétales à la protection desquelles il ne peut être dérogé qu'après avis du Conseil national de la protection de la nature), ont été coupés sans demande préalable de dérogation espèces protégées. Par ailleurs, le projet de la future déchetterie a

été classé en zone urbaine (UE). **Les arbres de la mesure de compensation du projet de déchetterie doivent être classés en EBC.**

De plus, une distance de 10 m à préserver de toute circulation, devra être mentionnée autour des arbres protégés. **Le document d'urbanisme doit prendre en compte la compensation.**

■ **Orientations d'aménagement et de programmation**

Les prescriptions environnementales des OAP sont l'exception. Hormis quelques sites où la végétation en place sera préservée, gage de maintien de la petite faune et d'une ville plus respirable, préservant également l'intimité des habitants, la majorité des projets ne proposent qu'un maintien "si possible" des sujets en place, alors que nombre de sites proposent des implantations en frange de terrain tout à fait intégrables aux projets. Ce point est à corriger dans la mesure ou la formulation indiquant que "les prescriptions d'aménagements environnementales peuvent s'appuyer sur l'OAP TVB", renvoie vers cette OAP qui comme précédemment évoqué, n'est pas plus prescriptive, pour favoriser des conditions d'aménagement en éco-conception, voire bioclimatiques ou encore permettant de lutter contre les îlots de chaleurs et ainsi maintenir des espaces de respiration en ville et créer un cadre de vie attractif.

Plus précisément, il convient de revoir la rédaction des OAP ci-après :

- Bégrolles : BEG-E les haies multistrates au sud de l'aménagement proposé devront être conservées impérativement. Le « si possible » doit être retiré. Un minimum de 10 m devra être laissé (construction, réseaux...) pour préserver le système racinaire des arbres et potentiellement l'émergence d'insectes saproxyliques.

Cernusson :

CER-D1 : la haie côté chemin Claire nature semble de bonne qualité et mérite d'être préservée dans l'OAP. L'OAP doit prévoir sa protection.

CER-E1 : L'analyse de la biodiversité du secteur en 2AUH doit être effectuée. Les éléments n'étant pas transmis, ce site doit être retiré de du projet.

Saint-Christophe, CHRI-E1 secteur 100 % zone humide prairiale ; il est précisé dans l'écriture de l'OAP que la zone humide et les haies seront à prendre en compte avec la mise en œuvre d'une étude complémentaire au stade de projet. Le règlement écrit protège, la zone humide. **Il est nécessaire d'apporter des éclaircissements et de retirer cette OAP dès à présent.**

La Romagne : Le code couleur de la haie à conserver usuellement pour les autres OAP est transformé en « haie à conserver si possible » : Pour des questions d'uniformité et de clarification de la lecture des prescriptions d'une commune à l'autre, cela doit être modifié.

- Mazieres en Mauges ne présente pas de fiche MAZ E1 : l'OAP doit être jointe.

- Une erreur de nommage d'une OAP à St Léger sous Cholet indique deux fois LEG-E3 pour un équipement et une ZAE : ce point doit être corrigé.

- La fiche SOM-D2 relative à Somloire, est à corriger dans le sens où est elle labellisée équipement mais présente une densité de logement.

A Vihiers, les sites du château de Maupassant, de l'EHPAD et de l'hôpital, amenés à déménager, ouvrent une opportunité majeure de requalification sur un foncier de 2,5 hectares, présentant de nombreux atouts : un patrimoine paysager, naturel et bâti remarquable, un potentiel touristique et culturel autour du château, ainsi qu'une opportunité de développer de nouveaux logements, en entrée de ville ouest. L'ensemble du site, ainsi que l'espace naturel, situé en contrebas du promontoire où est localisé le foncier disponible, constitue ainsi un cadre paysager exceptionnel. La fiche aménagement de ce secteur aurait pu être plus ambitieuse au vu des enjeux notamment paysagers et d'un patrimoine naturel qui serait à développer. Cet espace formerait un lien entre l'étang du Lys, le théâtre de verdure avec le bourg à proximité. L'OAP est à renforcer.

Les 178 OAP sectorielles ne font pas l'objet d'un tableau récapitulatif permettant d'apprécier les volumes envisagés et le projet dans son ensemble ainsi que le calendrier de mise en œuvre global des projets. Cet élément est à produire afin de faciliter la lecture du projet pour le public.

Chaque OAP à destination de l'habitat, ne fait part que d'une densité liée à chaque commune. Si la densité reportée est globalement conforme aux objectifs du Scot du Choletais, ce seul élément ne permet pas d'apprécier les projets finement, dont le nombre de logements cible doit être indiqué. Il en est ainsi, par exemple, pour les grandes opérations d'aménagements, dont la fiche ne précise pas les espaces réellement mobilisables (ex le site de Cholet Cho-D1, présentant une usine, une école et un étang), et dont le seul ratio des 50 logements à l'hectare pour cet exemple, ne saurait refléter une réalité concrète de 776 logements théoriques pour les 15,52 ha du périmètre retenu. **Le nombre de logements attendu doit donc être indiqué dans chaque OAP, afin d'apprécier l'objectif réellement poursuivi pour chaque opération d'aménagement.**

Une OAP multi-sites, présentée dans le projet, ne permet pas de comprendre son objectif et la nécessité de la caractériser de multi-sites, étant répartie sur trois communes. Ni les densités, ni le programme précis ne sont indiqués. **Cette opération doit être mieux caractérisée et justifiée.**

■ Enjeux agricoles

52 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ont été délimités, répartis selon plusieurs vocations (Économie, Tourisme, Loisirs, Équipements, Habitat des gens du voyage). Le calcul de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), présenté dans le document, est correct dans sa méthode. Néanmoins, il n'est pas fait mention de la consommation d'espace par les STECAL dans leur ensemble. **La consommation d'espaces est présentée par STECAL sans être agrégée.**

Toute construction en zone A ou sur des espaces sous appellation d'origine protégée doit obtenir une validation de l'INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité). A **Passavant sur Layon et Tigné**, les projets d'extension future (PAS-E1 et E2, TIG-E1) se situent en zone AOC, il est indispensable d'obtenir l'accord de l'INAO avant tout projet.

Il est nécessaire de rappeler que l'identification d'un zonage protecteur Ap, doit être motivé par des motifs paysagers ou environnementaux permettant de mieux prendre en compte ces enjeux y compris en limitant les constructions agricoles (c'est le cas, justifié sur le secteur de l'AVAP de Cholet-Puy St Bonnet par exemple). Il est nécessaire de mieux justifier l'usage de ce zonage sur des secteurs qui semblent plus le prévoir pour y envisager des urbanisations futures.

Il apparaît qu'un certain nombre d'OAP se situent sur des zones agricoles cultivées ou comprises dans un système de rotation de production agricole. La préservation de

l'activité agricole doit être prise en compte dans le projet global. L'extension de l'urbanisation (habitat ou activités économiques) ne doit pas se faire au détriment de la production agricole notamment en contraignant les méthodes de production des exploitations. Il est nécessaire de prendre en compte spécifiquement les enjeux agricoles sur les projets d'urbanisation ci-après, en les justifiant mieux voire en les ajustant :

- **Bégrolles en Mauges** (BEG – E2) : l'OAP se situe sur une parcelle de 9,18 ha (cultivée en blé tendre d'hiver). L'exploitation créée en 2025, a un parcellaire groupé sur lequel cette parcelle représente un point central. L'OAP engendrera un éclatement de cette zone créant notamment une dent creuse.

- **Les Cerqueux** (CERQ – E1) : l'OAP aura pour conséquence d'obliger les exploitants à adapter les itinéraires techniques de leurs cultures au vu de la proximité de nouveaux logements. Il existe des surfaces non déclarées au titre des aides de la PAC et non exploitées qu'il conviendrait d'urbaniser en priorité.

- **Cholet -La Papotière** (CHO -E1), l'OAP se situe sur une parcelle de 6,34 ha (en prairie), elle représente 9 % de la SAU de l'exploitation. **Cette surface en prairie est indispensable au maintien de l'activité notamment pour l'alimentation de son cheptel.**

- **Cholet – Bois Lavau** (CHO – E2 - E3) : les OAP se situent sur des parcelles exploitées et cultivées dont l'urbanisation représente 18 % de la SAU. Il conviendrait d'urbaniser des secteurs en friche ou en dent creuse afin de ne pas diminuer l'activité agricole de l'exploitation, ces cultures sont nécessaires au maintien de l'activité et **leur suppression mettra en péril l'avenir de l'exploitation.**

- **St Léger sous Cholet** -LEG -E3 : l'OAP se situe sur une parcelle de 10,8 ha (céréales et prairie) et représente 10 % de la SAU. **Ces parcelles sont indispensables au maintien de l'activité agricole de l'exploitation.**

- **St Paul du Bois – PAU – E3** : l'OAP se situe sur une parcelle de 2,1 ha (en prairie). La parcelle est en totalité en zone humide.

- **Somloire – SOM – E2** : l'OAP se situe sur une parcelle de 2 ha. Des zones attenantes et non cultivées sont disponibles.

■ Equilibres commerciaux

L'élaboration du PLUi-H a été l'occasion dans la continuité du SCOT de travailler sur les équilibres commerciaux centre-périphérie, enjeu du territoire. Ainsi des linéaires commerciaux à protéger sont identifiés, où les changements de destination sont réglementés de manière à préserver ces linéaires et les parcours commerciaux en centre-ville. Il convient d'appréhender les destinations autorisées à l'aune des évolutions du commerce, de manière à maintenir les cellules occupées et favoriser le parcours marchand.

En complément, les zones périphériques commerciales ont fait l'objet de nouvelles délimitations. Lors de la réunion PPA du 23 janvier 2025, a été souligné avec satisfaction le maintien d'une rupture de continuité commerciale au droit de l'ancien « Bébé 9 ». Le zonage arrête prévoit la suppression du zonage Uy au profit d'un zonage commercial. Le zonage Uy doit être rétabli. Par ailleurs, dans la mesure où des activités commerciales sont présentes sur l'îlot commercial Général d'Optique-Irrijardin, le zonage Uy proposé ne semble pas adapté. Ainsi, les zonages sont à revoir sur les secteurs Ecuyère-Paganne.



zonage réunion PPA 23 janvier 25



Zonage PLUi-H arrêté

■ Risques

Trois nouvelles zones urbaines (Equipements et Habitat) ont été créées en zone inondable sur la Séguinière alors que le PPRI l'interdit en zone rouge. **Ces zones doivent être retirées si elles ne sont pas construites.**

Le risque Sols pollués (SIS) n'est pas pris en compte. **Le document doit être complété afin que ce risque soit pris en compte.**

Il manque le site de Terrena sur Trémentines (PAC DIRI). **Il doit être ajouté.**

Il est fait référence au PPRT EPC France sur la commune de Montagne-sur-Sèvre mais il a été abrogé le 26/08/2021. **Cette mention doit être retirée.**

■ Mobilités

La thématique mobilité est abordée mais pourrait l'être de façon plus ambitieuse. Il est indiqué qu'il ne sera pas prescrit de Plan de Mobilité (PDM) alors qu'il s'agit d'une obligation pour les AOM incluses dans une agglomération de plus de 100 000 habitants.

■ Liaisons aériennes 225 000 et 90 000 Volts :

1/ Servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, **il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de Cholet Agglomération :**

RTE

Groupe Maintenance Réseaux Anjou Avenue des Fusillés - Zone Ecoparc 49412 SAUMUR

RTE

Groupe Maintenance Réseaux Atlantique
4, rue du Bois Fleuri 44204 NANTES CEDEX 2

2/ Le Règlement

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **UA, UB, UC, UE, UY, Uyc, 1AUy, A, AT3, AY4, Ap, Av, N, Nd** du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2.2 Dispositions particulières

A) Pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de hauteur des constructions

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

B) Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».

■ **Numérisation des documents d'urbanisme**

Depuis le 1er janvier 2020, toutes les procédures portées par une collectivité locale ou un groupement approuvant une nouvelle version d'un document d'urbanisme, doivent donner lieu à leur publication sur le [Géoportail de l'urbanisme](#) (GPU) en respectant [le standard CNIG](#) pour l'intégration des documents d'urbanisme et servitudes d'utilité publique.

Cela concerne pour les Plans Locaux d'urbanisme (PLU(i)) les procédures suivantes :

- révision d'un plan local d'urbanisme (Articles L153-31 à L153-35 du code de l'urbanisme (CU))
- modification d'un plan local d'urbanisme (articles L153-36 à L153-48 du CU) ;
- mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme (articles L153-49 à L153-59 du CU) ;
- mise à jour des annexes d'un plan local d'urbanisme (article L153-60 du CU).

L'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021, dont les dispositions en matière d'urbanisme sont entrées en vigueur au 1er janvier 2023, a procédé à la réécriture de l'article L. 153-23 du CU.

Ainsi, depuis le 1er janvier 2023, la publication des PLU(i) sur le portail national de l'urbanisme est devenue, avec la transmission au Préfet au titre du contrôle de légalité, la condition qui confère à l'acte son caractère exécutoire.

Aujourd'hui, les collectivités peuvent désormais publier les délibérations sans délai, en application des articles R. 153-20 et R.153-22 du code de l'urbanisme, qui rendent obligatoire la publication des actes de prescription et d'approbation des procédures d'élaboration et d'évolution des PLU.

Cela implique que vous aurez à anticiper la numérisation complète de votre document d'urbanisme pour le publier intégralement sur le GPU.



VOS RÉF. Consultation du 27/05/2025
NOS RÉF. TER-ART-2025-49099-CAS-
210052-G2C1Z0
INTERLOCUTEUR : Romain COLLET
TÉLÉPHONE : 06.59.47.14.14
E-MAIL : rte-cdi-nts-scet@rte-france.com

DDT Maine-et-Loire
15 bis, rue Dupetit-Thouars
49047 Angers Cedex 1

A l'attention de Mr Taillée
alexis.taillee@maine-et-loire.gouv.fr

OBJET : ART - PLUI - **CHOLET**
AGGLOMERATION

La Chapelle sur Erdre,
le 18/06/2025

Monsieur le Préfet du Maine-et-Loire,

Nous accusons réception du dossier du projet d'élaboration du **PLUI-H de la communauté d'agglomération Cholet Agglomération** arrêté par délibération en date du 19/05/2025 et transmis pour avis le 27/05/2025 par votre service.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

Liaisons aériennes 225 000 et 90 000 Volts :

Ligne aérienne 225kV N0 1 CHOLET - DISTRE
Ligne aérienne 225kV N0 1 CHOLET - MAUGES (LES)
Ligne aérienne 225kV N0 1 CHOLET - RECOUVRANCE
Ligne aérienne 225kV N0 1 CHOLET - VAL DE SEVRE
Ligne aérienne 225kV N0 2 CHOLET-DISTRE



Ligne aérienne 90kV N0 1 AUBIGNE-DISTRE
Ligne aérienne 90kV N0 1 AUBIGNE-DOUE-LA-FONTAINE
Ligne aérienne 90kV N0 1 BLANCHARDIERE-CHEMILLE
Ligne aérienne 90kV N0 1 BRUFFIERE - CHOLET
Ligne aérienne 90kV N0 1 CHOLET - GENET - ST-PIERRE-MONTLIMART
Ligne aérienne 90kV N0 1 CHOLET-HERBIERS (LES)
Ligne aérienne 90kV N0 1 CHOLET-MAULEON

Liaisons souterraines 90 000 Volts :

Liaison souterraine 90kV N0 1 BEL-AIR (CLIENT) - BLANCHARDIERE, N0 1 BEL-AIR (CLIENT) - BLANCHARDIERE
Liaison souterraine 90kV N0 2 BEL-AIR (CLIENT) - BLANCHARDIERE

Liaisons aérosouterraines 90 000 Volts :

Liaison aérosouterraine 90kV N0 1 BENETIERE-BLANCHARDIERE
Liaison aérosouterraine 90kV N0 1 BENETIERE-CHOLET
Liaison aérosouterraine 90kV N0 1 BLANCHARDIERE-CHOLET
Liaison aérosouterraine 90kV N0 1 BRUFFIERE - CHOLET

Postes de transformation 225 000 et 90 000 Volts :

POSTE 225 / 90 kV N0 1 CHOLET
POSTE 90kV N0 1 BEL-AIR (CLIENT)
POSTE 90kV N0 1 BENETIERE
POSTE 90kV N0 1 BLANCHARDIERE

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

1.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLUi les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'Urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.



1.2 La liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, **il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux** chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de **Cholet Agglomération** :

RTE
Groupe Maintenance Réseaux Anjou
Avenue des Fusillés - Zone Ecoparc
49412 SAUMUR

RTE
Groupe Maintenance Réseaux
Atlantique
4, rue du Bois Fleuri 44204
NANTES CEDEX 2

A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de compléter la liste mentionnée dans l'annexe du PLUI.

2/ Le Règlement

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **UA, UB, UC, UE, UY, Uyc, 1AUy, A, AT3, AY4, Ap, Av, N, Nd** du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2.2 Dispositions particulières

A) Pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières



Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de hauteur des constructions

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

B) Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération très distinguée.

Signature numérique de
COLLET Romain
Date : 2025.06.18
11:46:32 +0200
David BIVOT
Adjoint,
Centre Développement Ingénierie Nantes,
p/o



Annexes :

- Liste des ouvrages implantés sur le territoire couvert par le PLUi de Cholet Agglomération
- Protocole de téléchargement des données RTE sur l'Open data énergies
- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques

Copie : Cholet Agglomération contact@choletagglomeration.fr

Liste par commune des Ouvrages du Réseau Public de Transport d'Electricité traversant le Territoire du PLUi de Cholet Agglomération :

BEGROLLES-EN-MAUGES

Ligne aérienne 225kV N0 1 CHOLET - MAUGES (LES)

Ligne aérienne 225kV N0 2 CHOLET-DISTRE

CHANTELOUP-LES-BOIS

Ligne aérienne 90kV N0 1 BLANCHARDIERE-CHEMILLE

CHOLET

Liaison aérosouterraine 90kV N0 1 BENETIERE-BLANCHARDIERE

Liaison aérosouterraine 90kV N0 1 BENETIERE-CHOLET

Liaison aérosouterraine 90kV N0 1 BLANCHARDIERE-CHOLET

Liaison aérosouterraine 90kV N0 1 BRUFFIERE - CHOLET



Liaison souterraine 90kV N0 1 BEL-AIR (CLIENT) - BLANCHARDIERE

Liaison souterraine 90kV N0 2 BEL-AIR (CLIENT) - BLANCHARDIERE

Ligne aérienne 225kV N0 1 CHOLET - DISTRE

Ligne aérienne 225kV N0 1 CHOLET - MAUGES (LES)

Ligne aérienne 225kV N0 1 CHOLET - RECOUVRANCE

Ligne aérienne 225kV N0 1 CHOLET - VAL DE SEVRE

Ligne aérienne 225kV N0 2 CHOLET-DISTRE

Ligne aérienne 90kV N0 1 BLANCHARDIERE-CHEMILLE

Ligne aérienne 90kV N0 1 CHOLET - GENET - ST-PIERRE-MONTLIMART

Ligne aérienne 90kV N0 1 CHOLET-HERBIERS (LES)

Ligne aérienne 90kV N0 1 CHOLET-MAULEON

POSTE 225kV N0 1 CHOLET

POSTE 90kV N0 1 BEL-AIR (CLIENT)

POSTE 90kV N0 1 BENETIERE

POSTE 90kV N0 1 BLANCHARDIERE

POSTE 90kV N0 1 CHOLET

LA PLAINE

Ligne aérienne 225kV N0 1 CHOLET - DISTRE

LA ROMAGNE

Ligne aérienne 90kV N0 1 BRUFFIERE - CHOLET

LA SEGUINIERE

Ligne aérienne 225kV N0 1 CHOLET - MAUGES (LES)

Ligne aérienne 225kV N0 1 CHOLET - RECOUVRANCE

Ligne aérienne 225kV N0 2 CHOLET-DISTRE

Ligne aérienne 90kV N0 1 CHOLET - GENET - ST-PIERRE-MONTLIMART

LA TESSOUALLE

Ligne aérienne 225kV N0 1 CHOLET - VAL DE SEVRE

Ligne aérienne 90kV N0 1 CHOLET-MAULEON

LE MAY-SUR-EVRE

Ligne aérienne 225kV N0 1 CHOLET - MAUGES (LES)

Ligne aérienne 225kV N0 2 CHOLET-DISTRE

LYS-HAUT-LAYON

Ligne aérienne 225kV N0 1 CHOLET - DISTRE

Ligne aérienne 90kV N0 1 AUBIGNE-DISTRE

Ligne aérienne 90kV N0 1 AUBIGNE-DOUE-LA-FONTAINE

MAULEVRIER

Ligne aérienne 225kV N0 1 CHOLET - DISTRE

MAZIERES-EN-MAUGES

Ligne aérienne 225kV N0 1 CHOLET - DISTRE

Ligne aérienne 90kV N0 1 BLANCHARDIERE-CHEMILLE



NUAILLE

Ligne aérienne 90kV N0 1 BLANCHARDIERE-CHEMILLE

SAINT-CHRISTOPHE-DU-BOIS

Ligne aérienne 225kV N0 1 CHOLET - RECOUVRANCE

Ligne aérienne 90kV N0 1 BRUFFIERE - CHOLET

Ligne aérienne 90kV N0 1 CHOLET-HERBIERS (LES)

SAINT-LEGER-SOUS-CHOLET

Ligne aérienne 225kV N0 1 CHOLET - MAUGES (LES)

Ligne aérienne 225kV N0 2 CHOLET-DISTRE

SAINT-PAUL-DU-BOIS

Ligne aérienne 225kV N0 1 CHOLET - DISTRE

TOUTLEMONDE

Ligne aérienne 225kV N0 1 CHOLET - DISTRE

Ligne aérienne 90kV N0 1 BLANCHARDIERE-CHEMILLE

VEZINS

Ligne aérienne 90kV N0 1 BLANCHARDIERE-CHEMILLE

YZERNAY

Ligne aérienne 225kV N0 1 CHOLET - DISTRE

Angers, le 30 juin 2025

Direction de la santé publique et environnementale
Département : Santé Publique et Environnementale -
Maine-et-Loire

Affaire suivie par : Carole DANZIN
02 49 10 41 07
ars-dt49-spe@ars.sante.fr

La Directrice de la Santé Publique et
Environnementale

à

CHOLET AGGLOMÉRATION
Service Urbanisme et Habitat
Direction, de l'Aménagement
Hôtel de ville et Agglomération
Rue Saint-Bonaventure – BP 62111
49321 CHOLET CEDEX

À l'attention d'Alexis RICHARD (chef de Service)

Objet : CHOLET AGGLOMÉRATION
Arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal-Habitat (PLUi-H)

Réf : Votre envoi par mail le 23 mai 2025

Vous m'avez transmis le dossier d'arrêt de projet du **PLUi-H** de **CHOLET AGGLOMÉRATION**.

Vous trouverez ci-après les différentes remarques que l'examen de ces documents appelle de ma part. Mes services ont étudié les différentes pièces constituant ce dossier, de manière à se prononcer sur les effets que ce projet d'aménagement de territoire est susceptible d'avoir sur la santé des populations. En effet, les conditions de vie font partie des déterminants de santé au même titre que les conditions sociales, environnementales, économiques ou l'organisation du système de soins. Il est désormais reconnu que les choix liés à l'aménagement du territoire influencent la santé, la qualité de vie et le bien-être des populations.

L'ensemble des déterminants de santé (air, eau, site et sol pollués, transports et mobilité, nuisances sonores, habitat et cadre de vie, ...) ont donc fait l'objet d'une attention particulière dans l'objectif d'obtenir un **Urbanisme Favorable à la Santé** (démarche UFS) sur l'ensemble de ce territoire.

CONCERNANT LA PROTECTION DES RESSOURCES EN EAU

Concernant la SERVITUDE DE TYPE AS1 soit la servitude résultant de l'instauration de Périmètres de Protection (PP) autour des captages d'eaux destinées à l'alimentation en eau potable et des sources d'eaux minérales naturelles ; elle a bien été reportée en annexes du PLUi-H en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et figurant en annexe au Livre Ier.

On identifie sur le territoire du PLUi-H, deux Périmètres de Protection de captage qui ont été instaurés par arrêtés préfectoraux de Déclaration d'Utilité Publique. Ces éléments ont été précisés dans le PAC du PLUi-H de CHOLET AGGLOMÉRATION du 20 novembre 2017 (Cf. Pièce 4_annexes : Plan relatif aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) « 200071678_plan_SUP_20250519 » et la liste des annexes « 200071678_liste_annexes_20250519 »).

Remarque : Il convient également de prendre en compte que le Périmètre de protection Éloignée (PPE) de la prise d'eau du Longeron impacte très légèrement la partie Sud du territoire communal de Saint Christophe du Bois. L'arrêté de DUP de cette ressource, signé le 30 décembre 2009, précise que les dispositions de la réglementation en vigueur sont strictement respectées dans ce périmètre.

ars-dt49-spe@ars.sante.fr
02 49 10 48 25
Cité administrative - 26 ter rue de Brissac
49047 ANGERS CEDEX 01
www.pays-de-la-loire.ars.sante.fr

Enfin, ces ressources sont classés **captages prioritaires « Grenelle »**. Les actions contre les pollutions diffuses doivent impérativement être menées sur l'ensemble des aires d'alimentation de ces captages :

- pour Cholet-Ribou, le principal objectif est la réduction des apports en matière organique et phosphore dans la retenue. *L'arrêté définissant le programme d'actions visant à restaurer la qualité de la ressource en eau du captage de Ribou à Cholet, signé des Préfets de Maine-et-Loire et des Deux-Sèvres le 5 juin 2015, est annexé au présent document.*

- pour Cholet-Rucette au Puy Saint Bonnet, un des objectifs est la baisse des teneurs en pesticides dans l'eau souterraine.

Au demeurant, lesdits périmètres ont bien été reportés dans le règlement du PLUi et sur les annexes relatives aux servitudes (cartographies, ...). Ils sont, également, mentionnés sur le règlement cartographique. De même, **les arrêtés de DUP instaurant lesdits Périmètres de Protection de captage, mentionnés comme SUP AS1 – Protection autour des captages d'eaux - sont annexés au document susvisé relatif à la liste des annexes.** Tout cela permet une meilleure lisibilité et prise d'information, notamment dans le cadre de l'instruction d'une autorisation de construire.

Le rapport de présentation (Pièce 1.3_ Évaluation environnementale (EE)- page 52, 60, 61, 166, 170-172, 214-215 /223 et PADD (page 25 et 26/34) met en exergue ces périmètres de protections, la gestion et la qualité de l'eau potable.

Eaux pluviales (Rapport de présentation – Tome 3 EE- page 54 et 175-177/223 et Rapport de présentation Tome 1 Diag –page 18-21/281) :

- L'évaluation Environnementale intègre bien cette notion de la maîtrise des eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme. Il s'agit, en effet, de limiter les apports d'eau de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements. Pour ce faire, le PLUi-H comprend des éléments pour gérer les eaux pluviales (priorité à l'infiltration au plus près du point de chute, % d'espaces végétalisées et perméables sur les parcelles) qui permettront de réduire le ruissellement et le transport de polluants. En outre, conformément au PADD et comme cela est identifié au règlement graphique, Les haies, en plus d'offrir un continuum écologique qui maille le territoire, jouent un rôle important dans la gestion des eaux pluviales pour la rétention et l'infiltration des eaux de ruissellement et leur autoépuration.

Néanmoins, le règlement (Pièce 3_ Règlement écrit page 29/121) ne se montre pas suffisamment précis sur les conditions de réutilisation des eaux pluviales à l'intérieur des constructions. Le renvoi à la seule réglementation – sans préciser laquelle – ne peut convenir, en raison des risques sanitaires que peuvent induire des aménagements non conformes. **La référence à l'arrêté ministériel du 12 juillet 2024** (relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eau impropres à la consommation humaine pour les usages domestiques pris en application de l'article R.1322-94 du code de la Santé Publique) **doit être explicite**, notamment en soulignant les usages autorisés à partir de ces eaux de récupération. L'interdiction de toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine – rappelée dans le règlement – signifie que deux réseaux distincts et **parfaitement identifiables** doivent être réalisés, en cas d'utilisation des eaux pluviales à l'intérieur des constructions.

Ce volet consacré aux eaux pluviales pourra être rédigé sur la base du modèle retenu pour la zone agricole, au sujet des alimentations alternées – adduction publique/ puits privé – qui est parfaitement explicite.

Sur la perméabilité des sols (rapport de présentation – Tome 3_ EE- page 88/223) :

L'ARS relève favorablement l'intégration de sujets comme les « îlots de Chaleur Urbain » et les solutions apportées pour lutter contre leur formation ; notamment par la conservation de la nature en ville. Le PLUi a bien pris en considération ce contexte de réchauffement climatique et plus particulièrement le réel enjeu pour le cadre de vie des habitants et la santé humaine.

Surveillance sanitaire des eaux de baignades en 2022 (Rapport de présentation – Tome 1 Diag page 269/281 ; rapport de présentation –Évaluation Environnementale (EIE)) :

2 sites de baignade sont présents sur le territoire de CHOLET AGGLOMÉRATION, l'un à Saint-Paul-du-Bois et l'autre à Montilliers. Le PLU doit exposer les conditions d'aménagement des zones de baignades (traduction sous forme d'une opération programmée d'aménagement si besoin).

L'eau est de bonne qualité pour la **baignade de Saint Paul du Bois**.

Pour la **baignade de Montilliers**, il est régulièrement constaté la présence de *cyanobactéries*, algues libérant des toxines potentiellement dangereuses (la baignade a d'ailleurs dû être fermée quelques jours en été 2017 pour un dépassement de normes de toxines d'algues). De plus, il est régulièrement constaté une dégradation de la *qualité bactériologique* de l'eau suite à des événements pluvieux d'importance (orage,...). Cette dégradation bactériologique peut être due à des ruissellements et/ou rejets d'eaux de mauvaise qualité sur le bassin versant amont.

Le PLUi n'a repris que partiellement les préconisations faites dans le cadre du son Porter-à-Connaissance (Cf. rapport de présentation « 200071678_rapport_250519_tome 1 EIE » page 137/217).

Aussi, l'ARS rappelle que chacun de ces lieux de baignade doit être encadré par un **profil de baignade**. **Ce document doit servir de base d'analyse lors de l'élaboration du PLUi afin d'anticiper et agir sur les sources de pollution liées à l'utilisation des sols et impactant la qualité des eaux de baignade.**

Assainissement (Cf rapport de présentation : Tome 1 EE (page 58/223), « 200071678 rapport 250519 tome 3 (page 173/223), « 200071678 rapport 250519 tome 1 EIE » page 137/217) :

Le développement intercommunal va entraîner un besoin de raccordement au réseau d'assainissement, ainsi qu'une augmentation des charges entrantes dans les stations d'épuration du territoire (STEP).

Le parc épuratoire de CHOLET AGGLOMÉRATION est composé de 33 stations d'épuration. En 2023, sur 33 stations analysées par la Police de l'eau, plus de la moitié d'entre elles (22) sont qualifiées conformes (11 non conformes).

En outre, le phasage des projets d'urbanisation dans les communes du territoire devra prendre en compte les capacités de traitement des eaux usées en lien avec le schéma d'assainissement de CHOLET AGGLOMÉRATION (cf. PADD page 26 et 27/34 Axe 3 et rapport de présentation – Tome 1_ EE - page 55-58/223) ; il est donc prépondérant de faire coïncider le zonage d'assainissement avec celui du PLUi.

En outre, concernant l'assainissement non collectif, en 2023, près de 91% des dispositifs d'assainissement on collectifs ont été jugés conformes.

Les schémas directeurs eau potable, eaux pluviales et assainissement sont en cours de révision sur le territoire de CHOLET AGGLOMÉRATION.

L'ARS n'a pas de remarques supplémentaires à faire sur ce volet qui répond aux objectifs du PADD.

CONCERNANT LES INFRASTRUCTURES ET LES DEPLACEMENTS

L'offre en transport en commun, mobilités et accès aux équipements / services (Rapport de présentation : 200071678_rapport_250519_tome 1 Diag Page 247/281 et 200071678_rapport_250519_tome 1 EIE – page 50/217)

L'ARS préconise la mise en place d'infrastructures adaptées amenant à la pratique de la marche, du vélo et à l'utilisation des transports en commun, d'aires de covoiturage établies le long de certaines Routes Départementales (RD) ou de transports partagés permettant aux personnes d'adopter des modes de vie plus sains en milieu urbain (activité physique, amélioration de la qualité de l'air, ...) ou encore la mise en place d'initiatives émergentes (VAE, voies vertes, ...).

Or, CHOLET AGGLOMÉRATION dispose d'un socle de liaisons douces intéressant pour déployer et encourager les déplacements doux, qu'ils soient professionnels ou de loisirs (200071678_rapport_250519_tome 3- EE page 221/223).

Un maillage de cheminements doux parcourt le territoire de CHOLET AGGLOMÉRATION. Le territoire compte 79 sentiers de randonnées pédestres, représentant un linéaire de 930 km. La réhabilitation en voie verte de l'ancienne voie ferrée Cholet – Bressuire parcourant Maulévrier et Nueil-les-Aubiers présente un atout touristique important sur 45 km de long avec des passages d'aqueducs et de viaducs.

L'ARS note favorablement, la création de liaisons douces reprenant le tracé de l'ancienne voie ferrée (Rapport de présentation 200071678_rapport_250519_tome 1 Diag Page 247/281).

Des dispositions pour la prise en compte des modes actifs, et notamment la marche à pied, ont également été annoncées. Les projets d'urbanisme opérationnel ont ainsi de plus en plus intégré cette problématique dans les nouveaux quartiers : ZAC du Val de Moine, lotissement de La Séguinière, lotissement de Trémentines.

Même si on note un manque de zones cyclables et de stationnements dans le bocage et le vihierois, la commune de Vihiers a mis en place des bandes cyclables pour 5 communes du Bocage ce qui montre une réelle prise en compte du recours aux socles de liaisons et déplacements doux.

En outre, le service CHOLETBUS 2 roues (VAE lancé en 2019) et le fait que le schéma deux routes sera remplacé (prochainement - courant 2025) par un schéma des liaisons douces sont autant d'atouts qui répondent aux objectifs de réduction de GES, de prévention et de préservation de la santé humaine.

L'accessibilité aux différents services, équipements, commerces, lieux de travail, ... par des modes de déplacements actifs est bien intégrée dans les projets d'aménagement. L'accès aux services et commerces pour les personnes à mobilité réduite (*facilité de stationnement*) est également bien pris en compte.

On peut d'ailleurs relever que même sur un plan touristique, cette démarche est également prise en compte par la « Loire à Vélo » (véloroute longue de 900km passant au Nord de Cholet Agglomération) et au sud par « La Vendée à Vélo (1800km de pistes cyclables).

Enfin, une partie des OAP sectorielles, notamment liée à l'habitat, intègre des principes de liaisons douces, permettant de renforcer les liaisons urbaines et favoriser les modes de déplacements actifs, alternatifs et ainsi lutter contre les émissions de polluants atmosphériques [200071678_rapport_250519_tome 3- EE page 105 à 107/223 et pour exemple cf. pièce 5_OAP (OAP Sectorielles) CHO-E7 liée à la zone 1AUy (économie)].

Ces actions vont dans le sens de la protection de la santé publique en limitant les émissions de gaz à effet de serre et en améliorant l'offre en mobilité. Le fait de réduire les émissions polluantes en limitant les déplacements automobiles, de sécuriser et favoriser les déplacements en modes actifs et, de privilégier la réhabilitation sont autant de démarches qui répondent à un urbanisme favorable à la santé.

Les axes routiers (Rapport de présentation 200071678_rapport_250519_tome 1 EIE page 180 à 182/217) :

Pour rappel, de nombreuses infrastructures routières génératrices de nuisances sonores traversent le territoire de CHOLET AGGLOMÉRATION et sont classées voies à grande circulation :

Le nouveau classement sonore des voies a été révisé en 2020. Les voies concernées par le classement sont les routes départementales D960, D160, la route nationale RN249 ou encore l'autoroute A87. Les communes de l'intercommunalité du Choletais concernées par des zones d'exposition au bruit de catégorie 2 (250m) et 3 (100m) sont notamment : Bégrolles-en-Mauges, Coron, Cholet, Mazières-en-Mauges, Maulévrier, La Séguinière, Saint-Léger-sous-Cholet, Trémontaines et La Tessoualle (rapport de présentation 200071678_rapport_250519_tome 1 EIE page 175 à 183/217).

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

A la lecture du dossier et des différentes OAP, l'enjeu nuisance sonore a été étudié et pris en compte. Des mesures ERC ont été proposées lorsque les secteurs pouvaient croiser des zones de nuisance (Cf. 200071678_rapport_250519_tome 3 - paragraphe 5.4.5 Incidences du PLUi-H sur les pollutions et nuisances et mesures associées /5.4.5.3 Nuisances page 189 et 191/223).

Nuisances sonores (rapport de présentation 200071678_rapport_250519_tome 1 EIE page 175 à 183/217) :

Les enjeux sanitaires liés à l'aménagement des zones par rapport aux nuisances sonores sont bien pris en compte.

Aussi, lors de toute opération d'aménagement, il s'agira donc de prendre en considération les nuisances sonores provoquées par lesdites voies faisant l'objet d'un classement sonore. En outre, tout projet d'aménagement devra respecter l'offre à mettre en place en stationnement afin, notamment, d'assainir les cœurs de bourgs.

Concernant le trafic aérien (rapport de présentation 200071678_rapport_250519_tome 1 EIE page 182 à 183/217) :

D'autre part, le territoire comporte un aéroport à Cholet pouvant générer du bruit. Il s'agit de l'aéroport du Pontreau à Cholet qui a fait l'objet d'un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) par arrêté préfectoral du 23 mai 2013. Ce type d'infrastructure est susceptible d'engendrer des nuisances sonores dont il convient de tenir compte à travers le PLUi, pour tout futur aménagement qui serait situé à proximité. Pour rappel les PEB sont destinés notamment à :

- Délimiter les zones à l'intérieur desquelles la construction de logements est limitée ou interdite, en tenant compte des spécificités du contexte préexistant ;
- Empêcher que de nouveaux riverains soient gênés par les nuisances sonores ;
- Trois zones A, B et C (du plus bruyant au moins bruyant) sont définies autour de l'aéroport ainsi qu'une zone D qui reste facultative, l'aéroport de Cholet n'en possède pas ;

Les constructions à usage d'habitation sont en principe interdites dans les zones A et B des plans d'exposition au bruit, sauf s'il s'agit de constructions liées à l'activité aéronautique ou nécessaires à l'agriculture ;

Le PEB est un document d'urbanisme d'État s'imposant aux documents d'urbanisme locaux, en prescrivant une constructibilité limitée autour des aéroports civils et militaires afin d'en restreindre les nuisances sonores. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique qui de fait, s'impose de plein droit. Tout projet envisagé devra donc être conforme à ce PEB. Enfin, pour rappel, le PLUi peut être plus restrictif que la SUP mais il ne peut pas être plus permissif (Cf. plan des SUP - 200071678_plan_SUP_20250519).

NUISANCES (bruits, poussières, déchets ...)

Concernant les ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) :

Pour toute opération et notamment les OAP, l'ARS rappelle :

Une OAP devra décrire les conditions visant à prévenir les nuisances occasionnées par les futures activités venant en limite de l'espace résidentiel. Il ne doit pas juste être fait mention d'une transition paysagère à organiser, sans en préciser la nature. Un simple écran végétal entre ces deux espaces incompatibles entre eux sera inefficace à réduire les nuisances sonores, Pour y parvenir un dispositif de type merlon ou écran phonique est nécessaire.

L'objectif de préservation par le développement des zones tampons autour des espaces urbanisés semble bien appréhendé [cf. pièce 5_OAP (OAP Sectorielles et OAP thématiques - TVB)].

Pour autant, il est rappelé que les secteurs d'OAP qui ne sont ni dans le zonage d'assainissement communal (STEP) ni couverts par le schéma d'assainissement actuellement en vigueur ne peuvent, en l'état, être acceptés.

HABITAT, CADRE DE VIE ET QUALITÉ DE L'AIR

Qualité de l'air (rapport de présentation – 200071678_rapport_250519_tome 1 Diag page 16 et 17/281 – 200071678_rapport_250519_tome 1 EIE page 185 à 190/217- 200071678_rapport_250519_tome 3- EE page 66 et 105/223)

Les informations concernant la qualité de l'air sont actualisées et les rappels réglementaires ont bien été pris en compte. L'ARS n'a donc pas de remarques supplémentaires à émettre sur ce volet.

Risque lié à la présence de RADON (rapport de présentation : 200071678_rapport_250519_tome 1 EIE page 141,154-155, 196/217).

Comme l'ensemble de l'ouest du département de Maine-et-Loire, la majeure partie des communes de CHOLET AGGLOMÉRATION sont classées en potentiel radon de catégorie 3. **Ce sont les zones où le potentiel d'émission de radon est le plus élevé en raison des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.**

Seules 3 communes **se trouvent en potentiel radon faible soit en catégorie 1** : Cernusson, Passavant-sur-Layon et Montilliers.

Ainsi, dans un contexte géologique susceptible de favoriser la migration du gaz depuis la roche jusqu'à la surface, toute mesure utile doit être mise en œuvre afin de **limiter les émissions de radon à l'intérieur des bâtiments**. Bien qu'il n'existe pas à ce jour de normes officielles applicables aux constructions, il est vivement conseillé d'intégrer à la conception du bâti, les mesures *ad hoc* pour réduire le risque radon. L'accent doit ainsi être mis sur la **ventilation efficace des locaux** tout en insistant sur **l'étanchéité des parties enterrées** de ces constructions (cave, sous-sol) en contact avec le sol naturel.

Risque lié aux rayonnements non ionisants (rapport de présentation : 200071678_rapport_250519_tome 1 EIE page 88/ et 163/217) :

Sur le territoire de CHOLET AGGLOMÉRATION, **des communes sont traversées par des lignes à haute et très haute tension.**

Les lignes de transport électrique sont soumises à des servitudes. Ces périmètres de sécurité réglementaires visent à assurer la protection des personnes au regard des connaissances scientifiques actuelles sur les effets sanitaires des champs magnétiques.

De plus, l'ARS rappelle que si la proximité immédiate de bâtiments accueillant des enfants avec des sources de rayonnements électromagnétiques est déconseillée, on peut logiquement en déduire des conclusions similaires pour des logements conçus pour des familles, et donc où vivront potentiellement de jeunes enfants.

En référence à l'avis de l'ANSES : Les transformateurs prévus dans le cadre d'extensions urbaines doivent être positionnés à une distance suffisante des habitations les plus proches, ceci, afin que l'exposition des populations, reste à tout moment inférieure à 1 μ T, et qu'en moyenne, c'est une exposition inférieure à 0.4 μ T qui doit être recherchée.

Concernant le cadre de vie

CHOLET AGGLOMÉRATION s'est dotée d'un Plan Climat Air Energie Territoire (PCAET) qui a été arrêté en avril 2025 (rapport de présentation – 200071678_rapport_250519_tome 1 Diag- page 16 et 17/281 - 200071678_rapport_250519_tome 3- EE page 66 à 70 et 105/223). La stratégie territoriale a ainsi identifié 3 orientations stratégiques que sont :

- une décarbonation totale et préserver la qualité de l'air (réduction consommation d'énergie et augmentation de la production d'énergie renouvelables, ...) ;
- conforter la richesse environnementale et écologique (biodiversité, renforcer « le poumon vert de l'agglomération », ...) ;
- Assurer une gestion équilibrée et durable de l'eau.

Ainsi, elle s'est engagée à agir localement sur la question énergétique, notamment, en élaborant un plan mobilité, en favorisant les pratiques de mobilité durable dans les services des collectivités (développer des modes alternatifs, ...) ; en identifiant les zones d'accélération pour le développement des EnR (Loi APER) ; en sensibilisant les habitants à des pratiques vertueuses en matière de consommation énergétique et de qualité de l'air ; en réhabilitant et rénovant le parc de logements du territoire ; en réduisant les consommations énergétiques et les émissions de GES des bâtiments publics ou encore en accompagnant les entreprises et les agriculteurs dans la maîtrise et l'optimisation de leurs consommations d'énergie ...etc.

Cette stratégie est renforcée par la définition d'un programme d'actions spécifique pour la qualité de l'air (Plan d'Actions Qualité de l'Air (PAQA)) et visant à atteindre les objectifs de réduction des polluants atmosphériques. L'ensemble des orientations et objectifs se traduisent par un plan d'actions comprenant 77 actions réparties dans 9 secteurs.

Ce sont des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable [Développer les énergies renouvelables - Cf. PADD- CHOLET AGGLOMÉRATION – page 28/34 et diagnostic du PCAET]

Il est autorisé de développer l'implantation de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture ou posés sur les bâtiments annexes aussi bien en zone urbaine qu'agricole ou naturelle.

Cette incitation aux énergies renouvelables est parfaitement cohérente avec le PADD et les enjeux sanitaires liés à un urbanisme favorable à la santé. En effet, la pose en toiture ou sur des bâtiments annexes n'est pas susceptible d'occasionner des nuisances aux populations riveraines. Il s'agit donc d'améliorer la qualité de vie du Choletais en favorisant la sobriété énergétique et la production d'énergie renouvelable (objectif 8 du PADD).

ACCES AUX ETABLISSEMENTS ET SERVICES DE SANTE

La population du territoire bénéficie d'un accès aux soins de proximité de bonne qualité ; plusieurs professionnels de santé y étant installés (médecins généralistes, pharmaciens, kinésithérapeutes, dentistes, infirmiers).

Cet accès aisé aux soins de premier recours constitue un réel atout au développement démographique du territoire, même si comme le souligne le diagnostic (Cf. Rapport de Présentation – 200071678_rapport_250519_tome 1 Diag- page 260 à 262 /281), il doit être noté l'importance des pôles extérieurs concernant l'offre de santé. Les habitants ayant en effet tendance sur certaines communes à consulter des spécialités médicales hors des limites intercommunales (Angers et communes du Pôle Centre).

En effet, le territoire de l'AGGLOMÉRATION dispose de 3 grands équipements de santé : L'Hôpital de Cholet, la Polyclinique du Parc de Cholet et le Centre Hospitalier intercommunal de Lys Hyrôme à Lys-Haut-Layon (Vihiers), ainsi que de plusieurs maisons de santé pluridisciplinaires ce qui complète efficacement l'offre de premier recours.

Il convient de souligner que pour les personnes âgées en perte d'autonomie, le territoire est suffisamment pourvu en **Établissements d'Hébergement pour les Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)** ; en effet, on comptabilise respectivement 16 EHPAD sur le territoire de l'Agglomération faisant ainsi de ces derrières des centralités importantes en matière d'adaptation au vieillissement grandissant de sa population (Cf. Rapport de Présentation – 200071678_rapport_250519_tome 1 Diag- page 263 à 264/281). Depuis le 1er janvier 2017, la totalité des communes de CHOLET AGGLOMÉRATION sont rattachées au Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) de CHOLET AGGLOMÉRATION, dit CLIC IGEAC, lequel est géré par l'Instance Gérontologique de l'Agglomération Choletaise (16 EHPAD, 6 résidences en autonomie et 2 résidences services). CHOLET AGGLOMÉRATION possède également une Unité de Soins de Longue Durée (structure rattachée à un établissement hospitalier et dédiée aux personnes âgées de plus de 60 ans très dépendantes dont l'état nécessite une surveillance médicale constante), laquelle est située à Cholet

En ce qui concerne le secteur des personnes handicapées (Cf. Rapport de Présentation – 200071678_rapport_250519_tome 1 Diag- page 264 à 266/281), leur accueil est pris en charge par une grande diversité de structures, d'équipements et d'associations. Toutefois, la situation reste contrastée, d'un côté la prise en charge des enfants et adolescents en situation de handicap connaît un « taux d'équipement tout à fait correct », de l'autre, pour les adultes, le « taux d'équipement est très faible » (source : CLS de l'Agglomération Choletaise). Le territoire dispose de 8 structures pour les enfants et adolescents et de 18 structures pour les adultes, cependant la quasi-totalité des équipements sont localisés à Cholet. Seuls l'ESAT et le foyer d'hébergement de La Rebellerie à Lys-Haut-Layon (Nueil-sur-Layon) permettent de compenser ce déséquilibre territorial. Cette concentration des infrastructures et des services dans la ville centre pose la question du temps d'accès aux équipements.

DIVERS

- Les îlots de Chaleur Urbain et la notion de surchauffe urbaine ont été bien intégrés dans le projet de PLUi (rapport de présentation : 200071678_rapport_250519_tome 1 Diag page 175 à 197 – 200071678_rapport_250519_tome 3 page 88 et 212/223, 200071678_rapport_250519_tome 1 EIE page 45 et 46/217). On peut noter que les solutions en matière d'urbanisme à adapter qui sont préconisées démontrent une réelle prise en compte de ce phénomène (Cf. OAP sectorielles opérations cœur de ville à Cholet -secteur gare et opération de renouvellement urbain sur la commune de Bégrolles-en-Mauges).

- L'ARS marque favorablement cette prise de conscience et les outils à mettre en œuvre pour lutter contre l'émergence de ces phénomènes. Néanmoins, elle précise que cette surchauffe peut se produire aussi en zone rurale et relève que pour lutter contre la surchauffe urbaine ou agricole, il n'y a pas de solution unique mais des solutions à combiner selon les caractéristiques des zones à traiter.

- De la même manière, les outils à mettre en œuvre et le rappel à la réglementation concernant les conséquences de la pollution lumineuse (lumière artificielle) et son impact, notamment, sur les espèces faunistiques et floristiques, est à relever.

- Enfin, concernant la lutte contre le moustique tigre, vecteur des virus de la dengue, du Zika et du Chikungunya, et qui s'implante en France métropolitaine et, dans divers départements français, comme le Maine-et- Loire, depuis quelques années :

- Sur le territoire de CHOLET AGGLOMÉRATION, Cholet et La Séguinière sont des communes colonisées par le moustique-tigre ;
- Au-delà du risque de transmission de virus, le moustique tigre représente, notamment du fait de son activité diurne, un fort potentiel de nuisance et de dégradation de la qualité de vie pour la population.

- Afin de limiter le développement de ce moustique (en milieu urbain avec des zones de rétention d'eau), les gîtes larvaires (réservoirs d'eau même de faible dimension) doivent être limités au maximum tant au niveau des espaces publics et du réseau d'eau pluviale qu'au niveau des divers ouvrages liés au bâtiment.
- Il aurait été opportun que le PLUi prévoit que tout projet d'aménagement et de construction prenne les dispositions nécessaires pour assurer un bon écoulement des eaux pluviales, notamment au niveau des toitures terrasses, des terrasses sur plots ou encore des systèmes de récupération d'eau (gouttières, descentes pluviales, avaloirs, regards, ...). De plus, une attention particulière doit être portée lors de la conception de ces ouvrages afin qu'ils soient suffisamment accessibles pour permettre, par la suite, leur entretien régulier.
- Enfin, la gestion des eaux pluviales doit également adopter des dispositions techniques pour limiter le développement ou l'apparition de gîtes larvaires dans les réseaux, en évitant les risques de stagnation d'eau, en prévoyant des entretiens et des curages réguliers des ouvrages ou en privilégiant l'infiltration des eaux pluviales.
- La notion de résilience sur le territoire intercommunal et de lutte contre l'étalement urbain par la mise en place d'objectifs de modération de la consommation de l'espace sont autant de leviers d'actions contribuant à améliorer le cadre de vie. D'ailleurs, la végétalisation du centre-bourg est l'occasion d'une réflexion plus large pour redonner la rue aux habitants (Cf. OAP Thématiques 200071678_oap_20250519_TV8 page 9/32 et rapport de présentation 200071678_rapport_250519_tome 1 EIE page 45 à 48) ; notamment, avec la mise en place du principe de densification des espaces bâtis, telle que les OAP prévues sur la commune de Bégrolles-en-Mauges concernant « la rue des Jonquilles » ou encore pour exemple, celle concernant « Le Secteur MAU-D1-MAULEVRIER » (OAP_sectorielles).

CONCERNANT LE RÈGLEMENT ÉCRIT :

Comme évoqué précédemment, il s'agira de bien citer la législation relative aux eaux pluviales (paragraphe à actualiser et éclairer).

L'étude de ce dossier fait apparaître la bonne prise en compte générale des thématiques de santé environnementale.

L'articulation du PLUi avec le PCAET devra permettre à la collectivité de porter des actions et projets d'aménagement favorables à la santé des habitants de ce territoire.

Cette mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé devra donc être reprise au gré des projets opérationnels et aménagements qui accompagneront la vie de ce PLUi.

En conclusion, les thématiques relatives à la santé et à la qualité de vie des populations (qualité de l'air, habitat et cadre de vie, mobilités-transports, accès aux services médico-sociaux et à l'offre de soins) sont abordées de manière satisfaisante.

Sous réserve de la prise en compte des observations listées ci-avant, mes services émettent un avis favorable sur le dossier d'arrêt de projet du PLUi-H de CHOLET AGGLOMÉRATION.

Le département « Santé publique et Environnementale » de Maine-et-Loire reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

P/ la Directrice de la Santé Publique et
Environnementale et par délégation

L'Ingénieur d'Études Sanitaires



Damien LEGOFF

24 SEP. 2025 C716

DIRECTION
URBANISME / HABITAT
Transition écologique et équilibres territoriaux
JURIDIQUE

Direction générale adjointes
Transition écologique et équilibres territoriaux

Angers, le

Direction
Ingénierie territoriale et environnement

Service Ingénierie territoriale

Affaire suivie par

Claire Salaün

Tél : 02 41 81 48 79

c.salaun@maine-et-loire.fr

Références

C_2025_CS_C 1060- S 747

22 SEP. 2025

Monsieur Gilles Bourdoux
Président de Cholet Agglomération
Hôtel d'agglomération
BP 62111
49321 Cholet cedex

MAIRIE DE CHOLET

22 SEP. 2025

23 SEP. 2025

CABINET DU MAIRE

ADC

VISA DG

18 SEP 2025	PRO / Cab	D. GENERALE
M. VAULT	X	DGPAJ
M. PICARD	X	DAS
Mme DELAUNAY		DAG/CIAS
M. SOURISSEAU		CULTURE
Mme ROCHAIS		AMENAGEMENT
M. VAN VOOREN		DEV. ECO.
M. BREGEON		ENVIRONNEMENT
		BATIMENT
M. PAVAGEAU	X	VOIRIE
M. CAILLEAU		FINANCES
M. PELLOQUET		DEP
M. THOMAS		COMMUNICATION
M. TESTARD		DRE
M. PIET		EDUCATION
M. BAGUENARD		CTM
D. SPORTS		DRN

Objet : Consultation Personnes Publiques Associées (PPA) dans le cadre de l'élaboration du PLUiH- Cholet Agglomération_ Avis Arrêt de projet

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH), le Département a été invité en tant que PPA à formuler un avis suite à l'arrêt de projet intervenu le 19 mai 2025.

L'analyse des nombreux documents envoyés depuis janvier 2025 ont amené nos services à la formulation de remarques et questionnements qui demeurent d'actualité dans cette version arrêtée.

Depuis la prescription du PLUiH en 2018, le Département, à travers ses techniciens, a contribué aux ateliers thématiques, a participé ou échangé avec vos services à l'occasion des réunions PPA, a rédigé les avis étayés à chaque étape d'élaboration et a entretenu un partenariat suivi et constructif avec le service Urbanisme et Habitat de l'Agglomération.

Pour ne reprendre que la période plus récente, les sollicitations auprès des PPA se sont accélérées et dans des délais souvent contraints, nos services ont formulé des prescriptions à prendre en considération.

Vous avez reçu successivement un courrier d'avis relatif aux OAP daté du 3 février 2025, puis concernant les règlements écrit et graphique le 27 mars 2025.

Ces deux courriers réitéraient l'invitation de nos services, notamment l'ATD, à organiser une rencontre technique en vue d'échanger de façon efficiente sur les enjeux respectifs de nos collectivités.

Ces invitations n'ont pas été entendues, et à l'occasion de l'arrêt de projet du PLUiH, vos services ont fait savoir à l'occasion d'un point téléphonique du 8 juillet dernier, qu'aucune des prescriptions formulées dans les avis précités, n'avaient été reprises dans le document arrêté.

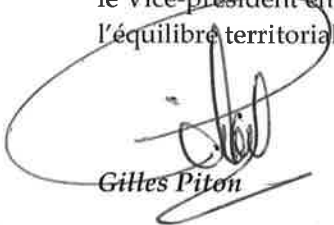
Le présent courrier reprend toutes les remarques et prescriptions précédemment formulées, notamment dans l'avis du 27 mars 2025 et non prises en compte dans le PLUiH arrêté. Elles ont également été envoyées par mail du 21 août 2025 à Monsieur Richard, chef du Service Urbanisme et Habitat, soit avant le délai de réponse fixé au 23 août 2025.

Aussi, après examen du dossier, j'émetts un avis favorable au projet tel qui m'est présenté, sous réserve de l'observation des prescriptions et observations reprises à la suite de ce courrier.

La direction de l'Ingénierie territoriale et de l'environnement se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma considération distinguée.

Pour la Présidente du Conseil départemental
et par délégation,
le Vice-président en charge de l'attractivité et
l'équilibre territorial



Gilles Piton

L'aménagement de la liaison interrégionale Cholet (A87) – Saumur (A85) inscrit au schéma routier départemental validé en juin 2022, s'achève avec le contournement de Nuaillé (mise en service le 30 mai 2023) et le contournement de Concourson-sur-Layon (en cours de réalisation).

Il reste à envisager la réalisation de 2 zones de dépassements à 3 voies d'environ 1 300 ml chacune entre l'entrée nord de Cholet (échangeur A87) et le contournement de Nuaillé pour sécuriser le flux de circulation à l'approche de Cholet (15 000 véh./jour).

Il convient donc de prévoir l'ajout de cet aménagement dans les documents cartographiques et les analyses sur l'artificialisation des sols du PLUiH de Cholet Agglomération.

OAP économie :

- Cholet CHO-E7 ou E8

Ce projet de 80 ha prévoit deux accès sur le même tronçon routier, à la croisée de deux axes stratégiques (RD160, 20 000veh/j et RN249, 30 000véh/jour). Cet enclavement relatif de la zone nécessite de limiter fortement les activités commerciales grand public. Au vu du trafic important des axes mentionnés, l'objectif de ne pas dégrader la circulation doit être poursuivi, en particulier sur le giratoire de Dénia. Celui-ci présente une saturation en heure de pointe que le nouveau projet ne doit pas aggraver. Les accès projetés doivent être étudiés en lien avec le Département et l'Etat (DIRO). Le maintien d'une aire de covoiturage est nécessaire, l'existante étant stratégique et très utilisée. Les accès modes doux doivent être intégrés, ainsi qu'une desserte de bon niveau du réseau de transports collectifs.

- Maulévrier MAU-E4

Compte tenu de l'augmentation de trafic générée par l'OAP sur la RD25 (PL, VL et piétons), la sécurisation des carrefours existants sur cette RD pourrait devenir nécessaire, par exemple, en améliorant le traitement de l'entrée d'agglomération depuis Yzernay.

- La Séguinière-SEG-E6

Conformément à notre avis sur la modification du PLU de La Séguinière, la sortie sur la RD263 n'est pas envisageable au titre de la sécurité routière. Des échanges sont en cours avec les services de Cholet Agglomération pour étudier les différentes options de traitement de cette sortie, notamment par un raccordement au giratoire RD263/RD158.

- La Tessoualle- TES-E3

Un comptage réalisé récemment révèle des vitesses trop élevées sur cette section de route. L'entrée sur la zone devra se faire depuis un accès unique et sécurisé, positionné en face de la Rimboungère, comprenant le traitement de l'entrée d'agglomération depuis l'échangeur de la RN24, afin d'apaiser les vitesses avant le carrefour.

- St Léger-sous-Cholet- LEG-E3

La création d'un nouvel accès sur ce tronçon, classé comme route départementale en 2019, amènera à questionner la domanialité départementale de la voie.

- La Plaine-PLA-E4

Un accès à la zone est prévu sur la RD 25 (1800 v/j dont 9% PL). Il est conseillé de le positionner face à la zone existante de La Promenade.

OAP équipement :

- Cholet-E6

Compte tenu des flux sur la RD753 (de l'ordre de 20 000 véh/j et 9% de PL), une sécurisation de l'accès devra être réalisée, de type giratoire, dépendant du type d'équipement envisagé. Les traversées piétonnes et vélo devront être intégrées, tout comme la desserte en transport en commun.

OAP habitat :

- Bégrolles-en-Mauges-BEG-E1

Le raccordement de la voie communale au giratoire devra faire l'objet d'une demande spécifique auprès du Département.

- Chanteloup-les-Bois-CHA-D2

L'accès via la RD158, rue de Gaulle, présente une forte contrainte liée au bâti, et une insuffisance de visibilité, notamment pour les piétons. Le Département y est défavorable. L'accès via la RD147 utilise l'accès principal de la mairie et de La Poste, établissements recevant du public, et donc peu compatible avec les flux piétons sur ce type d'espace. L'accès par la voie communale doit donc être priorisé.

-Cholet- CHO-D1

La réflexion sur une connexion longeant la RD20 pourra utilement associer le Département.

-Cholet- CHO-E1

Pour ce secteur qui pourra compter 400 logements, l'accès direct sur la RD258 devra être sécurisé et s'intégrer à une requalification conséquente de la voie, permettant de réellement marquer l'entrée d'agglomération et d'apaiser les vitesses. Le deuxième accès envisagé sur voie communale renvoie vers un carrefour sur la RD258 qui devra également être sécurisé.

- La Plaine- PLA-E1

L'accès envisagé, qui plus est, hors agglomération, ne présente pas la visibilité suffisante. Pour envisager un accès à cet endroit, un aménagement de la RD permettant une limitation de vitesse à 50km/h est nécessaire. Si cela est réalisé, un dégagement de visibilité de 50m sera également à prévoir.

- La Tessoualle-TES-E1

La configuration actuelle du carrefour ne permet pas d'accueillir l'accès envisagé sans une sécurisation significative, de type giratoire. Par ailleurs, le projet ne fait pas figurer le traitement des liaisons modes doux vers le bourg.

- La Tessoualle-TES-E2

L'accès envisagé devra intégrer la question du traitement de l'entrée d'agglomération pour apaiser les vitesses. La visibilité de l'accès sur la RD devra être dégagée, la présence d'une haie proche de la route nuisant à celle-ci.

- Maulévrier- MAU-D1

L'accès présenté sur la RD20 présente un défaut de visibilité lié à la présence d'un mur de clôture. La sécurisation de cet accès nécessitera une réduction de la largeur de la chaussée pour permettre aux véhicules sortant du lotissement d'avoir la visibilité nécessaire, ainsi que la suppression des places de stationnement. Un accès par la parcelle 32 pourra également être étudié, ne présentant pas de défaut de visibilité, et simplifiant le schéma de circulation.

- Saint-Christophe-du-Bois-CHRI-E1

L'accès sur la RD 202 (pour 80 logements) devra être un carrefour sécurisé.

- Toutlemonde- TOU-E2

L'accès sur la RD158 nécessite un dégagement de visibilité, la présence d'une haie très proche de la route nuisant à celle-ci. Nous partageons l'objectif de valorisation de l'entrée de ville, nécessaire pour apaiser les vitesses des véhicules (élevées à cet endroit).

- Yzernay-YZE-D3

Le projet disposant de 3 autres accès sur voirie communale, il est proposé de ne pas prévoir de sortie sur la RD 25.

- Cernusson- CER-D2

L'accès à la zone d'habitat est prévu depuis un chemin existant puis via la RD 169 (263 v/j dont 5% PL). Il pourrait être envisagé de placer la limite d'agglomération au niveau de cet accès.

-Cléré-sur-Layon-CLE-E2

L'accès prévu sur la RD 170 présente un défaut de visibilité qu'il conviendra de prendre en compte lors de la création.

- Coron-COR-D1

L'accès à la zone est prévu directement sur la RD 171, rue de la Gare. La visibilité réduite à cet endroit devra être considérée.

-Le Voide-VOI-D2

L'accès à la zone est prévu directement sur la RD 54, rue du Lys. La visibilité réduite à cet endroit devra être prise en compte.

-Les Cerqueux-sous-passavant-PAS D1

L'accès est envisagé sur la RD 54. Il est préconisé de prévoir un accès commun et sécurisé en agglomération.

-Nueil-sur-Layon-NUEI-D1

L'accès à cette zone de 20 lots est prévu sur la RD 377 qui présente un caractère rural. Il conviendra de prévoir un aménagement de sécurité.

-St-Hilaire-du-Bois-HIL-D4

Pour la création d'une zone d'habitat de 9 logements minimum, l'accès est prévu sur la RD 254 rue du Stade en agglomération. La visibilité est confortable, néanmoins il faudra être vigilant pour que les accès soient en corrélation avec les équipements existants (carrefour, stationnement).

-Passavant-sur-Layon-PAS-E1

La création d'une zone d'habitat de 10 logements nécessite un accès sur la RD 168 rue du Prieuré, hors agglomération.

De caractère rural, le site devra faire l'objet d'un aménagement de sécurité qui permettra d'identifier l'entrée d'agglomération.

-Passavant-sur-Layon-PAS-E2

La création d'une zone d'habitat de 5 logements nécessite un accès sur la RD 170, hors agglomération.

De caractère rural, le site devra faire l'objet d'un aménagement de sécurité qui permettra d'identifier l'entrée d'agglomération.

-Somloire-SOM-E1

Le principe d'accès d'une voie à sens unique entre la rue des Moulins RD 167 et une VC chemin de la Roche est envisagé pour cette zone de 17 logements minimum. L'entrée par la RD 167 est à privilégier.

STECAL économie :

-Les Cerqueux-sous-Passavant- STECAL_LYS_01

Création de silos de stockage avec accès depuis une VC débouchant sur la RD 54, hors agglomération.

Selon le trafic lourd engendré, il faudra prévoir un aménagement de sécurité au niveau du carrefour VC/RD54.

-Montilliers-STECAL_MON-01

La construction d'un nouveau bâtiment Brangeon envisage l'accès depuis la RD169.

Or, la RD 169 présente déjà des dégradations liées au trafic engendré par cette activité. L'agrandissement d'une telle structure nécessitera des travaux de renforcement et/ou d'aménagement de la RD.

STECAL loisirs :

-Trémont-STECAL-LYS-07

Pour le projet d'activité accrobranche, mini ferme et restauration, l'accès actuel depuis la RD 960 est à abandonner.

Il conviendrait d'étudier un accès depuis le carrefour RD 960 / route des Jumeaux puis une liaison directe vers la parcelle.

Documents graphiques

- Bégrolles-en-Mauges, plan 1 : zone Uy sur la RD147 en entrée ouest hors agglomération. Suivant les modalités d'accès envisagées, une sécurisation pourra être nécessaire.
- La Séguinière, plan 1 : ER9 (emplacement réservé) avec une traversée piétonne de la RD753 au niveau de l'échangeur avec la RN249. La disposition des voies et le trafic sur cet axe se prêtent peu aux traversées piétonnes.
- Cholet, plan 7 : ER19 Elargissement envisagé à 3 voies du giratoire Oldenburg (carrefour RD13 – RD160p). Le Département n'a pas été associé aux réflexions sur ce projet.
- Cholet, plan 8 : ER17 Il est identifié un aménagement de carrefour à l'intersection RD160-RD158. Un giratoire est-il envisagé ?
- Cholet, plan 8 : voie verte sur ancienne voie ferrée. La traversée modes doux de la RD20, en limite d'agglomération, et avec des vitesses importantes, nécessite une réflexion approfondie.
- La Romagne, plan 1 : zone Uy en bord de RD753. Suivant les modalités d'accès envisagées, une sécurisation pourra être nécessaire.
- Maulévrier, plan 2 : ER4 en bordure de la RD25. Des échanges techniques avec le Département seront nécessaires.
- Mazières-en-Mauges, plan 1 : zone Ub en bordure de la RD200. Suivant les modalités d'accès envisagées, une sécurisation pourra être nécessaire.
- Trémentines, plan 4 : des haies non existantes sont identifiées sur l'emprise actuelle de la déviation de Nuaillé. Le plan devra être mis à jour.
- Vezins, plan 1 : 1 AUy en entrée ouest le long RD147. Suivant les modalités d'accès envisagées, une sécurisation pourra être nécessaire.
- Yzernay, plan 2 : ER3 en entrée nord. Des échanges techniques avec le Département seront nécessaires.

Règlement

- Clôtures page 22 : il convient d'ajouter qu'en bord de route départementale, en particulier hors agglomération, un recul des clôtures peut être imposé par rapport à la limite d'emprise, pour des raisons de visibilité ou de sécurité, et notamment pour les murs.

- EU page 29 : les rejets ANC vers RD doivent respecter le règlement de voirie départementale et sont soumis à accord du Département.
- Marges de recul : il est nécessaire de faire apparaître de façon explicite les marges de recul prévues dans le règlement de voirie départementale (dans l'annexe 5), pour l'ensemble des zonages.



Monsieur le Président
CHOLET AGGLOMERATION
Hôtel d'Agglomération
BP 62111
49321 CHOLET Cedex

A l'attention de la Direction de
l'Aménagement

Dossier suivi par
Stéphane LEURS
Consultant Pôle Aménagement
Urbanisme
02 53 46 63 23
06 26 64 30 36
Stephane.leurs@pl.chambagri.fr

Angers, le 25 juillet 2025

Réf : SLC025087/DD

Objet : Avis PLUi-H Cholet Agglomération

Site Angers
14 avenue Jean-Joxé
CS 80646
49006 ANGERS
Tél. 02 41 96 75 00
accueil-angers@pl.chambagri.fr

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis, pour avis, le projet arrêté du PLUi-H de Cholet Agglomération.

D'une manière générale, nous partageons les grandes orientations qui engagent l'avenir de votre territoire et qui sont traduites dans le PLUi-H. Nous tenions également à souligner la qualité de la concertation que vous avez su mettre en œuvre, et, du travail considérable qui a été produit.

Une des ambitions du PADD est de continuer à soutenir et développer l'attractivité du territoire tout en maîtrisant sa consommation foncière. Cet objectif, auquel nous souscrivons, est un enjeu majeur sur un territoire à la dynamique économique et aux atouts manifestes, parmi lesquels une agriculture dense et variée, source d'emplois directs et indirects.

Près de 650 exploitations agricoles, 1000 exploitants agricoles et 700 équivalents temps plein salariés à la production valorisent 56 500 hectares soit près des trois-quarts de l'agglomération. L'agriculture marque ainsi de son empreinte l'identité économique, paysagère et environnementale de l'agglomération. Sa multifonctionnalité en interaction permanente avec son environnement en fait un acteur majeur au carrefour de l'ensemble des enjeux traduits dans le Plui-H. Elle est également en proie à des mutations structurelles et conjoncturelles profondes et doit relever de nombreux défis tant sur le plan économique, climatique ou énergétique. Son avenir demeure aussi directement lié à la gestion durable des ressources naturelles (eau et sol) qui lui sont indispensables.

Siège social
Chambre d'agriculture de région
Pays de la Loire
9 rue André-Brouard - CS 70510
49105 ANGERS Cedex 02 - FRANCE
Tél. +33 (0)2 41 18 60 00
accueil@pl.chambagri.fr

SIRET 130 031 487 00015 / NAF 9411Z

www.pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr

.../...



Aménagement du territoire, sobriété foncière et enjeux agricoles

Le sol reste l'outil de travail indispensable aux activités agricoles. La préservation de cette ressource non renouvelable est un enjeu majeur en termes de souveraineté alimentaire mais également de biodiversité, de captation carbone, de régulation hydrique et climatique.

Sur la durée de vie singulière du PLUi-H de 15 ans, la consommation foncière estimée pour répondre aux besoins d'aménagement et de développement de l'Agglomération Choletaise est estimée à 325 hectares dont 185 hectares pour le développement économique et touristique, 107 hectares pour l'habitat et 33 hectares pour les équipements.

Si l'exercice de prospective territoriale est complexe, qui plus est quand le pas de temps visé est long, il traduit bien l'objectif précité de maintenir l'agglomération comme pôle économique stratégique et second bassin industriel des Pays de la Loire. En termes de consommation foncière, la prévision correspond à un objectif de réduction annuelle de 52% de la consommation mesurée sur la période 2011-2021 et estimée à 415 hectares au regard des données du portail de l'artificialisation.

De cette tendance baissière avérée, il est néanmoins nécessaire de préciser que 94 hectares de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) dont 70 hectares dédiés à l'habitat n'ont pas été comptabilisés suite à l'application des dispositions d'une circulaire ministérielle du 31 janvier 2024. Ces 94 hectares viennent de fait minorer la consommation foncière prévisionnelle.

Nous notons toutefois que ces surfaces conséquentes n'ont pas été comptabilisées et ajoutées à la consommation globale estimée de la période de référence (415 hectares) et que les 22 hectares prélevés pour le projet d'implantation de Thales sont intégrés aux 325 hectares projetés alors que le statut de Projet d'Envergure National et Européenne (PENE) de ce projet permettait de les en soustraire.

Dans ce contexte, nous ne pouvons que vous inciter à prendre en compte réellement dans vos objectifs prévisionnels la consommation foncière liée aux tranches non aménagées de vos ZAC, notamment à celles programmées sur le plus long terme.

Nous rappelons également que ces tranches non aménagées de ZAC n'ont pas vocation à être incluses dans l'enveloppe urbaine des communes concernées.

De façon générale, nous vous encourageons à poursuivre vos efforts dans la mise en œuvre de projets privilégiant la densification, le renouvellement urbain, la requalification du bâti et l'optimisation des espaces dédiés à l'habitat et aux équipements.

A cet effet, il nous semble que le niveau de densité minimal des pôles principaux, en particulier Cholet, doit être relevé.



Pour information, le SCOT des Mauges voisin a prévu un niveau minimum de densité de 40 logements agricoles pour ces pôles principaux qui sont sans commune mesure avec celui de Cholet. Le seuil de 28 logements par hectare doit donc être considéré comme un plancher à dépasser et non comme un objectif à atteindre.

Ces efforts de densification sont également importants pour les communes ayant défini des surfaces significatives en extension sur des espaces agricoles, à l'instar de la Séguinière, Saint Léger sous Cholet, Trémentines et la Tessoualle.

Au même titre que l'habitat et les équipements, l'optimisation des zones d'activités économiques est un enjeu important et des marges de progression sont réelles par la mutualisation de certains équipements, le principe de réméré, le phasage des opérations, la gestion des eaux, la trame viaire, les formes urbaines...

La structuration et le maillage des zones sur le territoire est tout autant essentiel afin de rationaliser et de renforcer la lisibilité de l'offre et d'éviter d'augmenter le mitage et les surfaces de contact avec les activités agricoles.

Sur ce sujet, nous tenons à souligner la qualité de la concertation mise en œuvre depuis plusieurs années sur le projet de la future zone d'activité dite de Clénay sous la RN 249 à Cholet. La gestion directe et indirecte des impacts sur les exploitations concernées et environnantes est également un motif de satisfaction notamment à travers la mise en œuvre d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) sur plus de 800 hectares.

En poursuivant sur le plan qualitatif, nous avons également noté que la grande majorité des extensions urbaines prévues correspondait à des secteurs agricoles définis comme de moindres enjeux dans le diagnostic agricole réalisé sur toutes les communes de l'agglomération. Ce point est essentiel car les prélèvements urbains et leurs conséquences sur l'agriculture ne se limitent pas à une approche quantitative et nous souhaitons que soient privilégiés, dans la mesure du possible, les projets urbains sur les secteurs de moindre impact agricole.

Sur certaines communes, ce compromis n'a pu être trouvé et le projet d'extension urbaine vient se confronter à des enjeux agricoles identifiés dans le même diagnostic comme plus sensibles. Nous pouvons comprendre que d'autres facteurs et contraintes soient en mesure de justifier le parti d'aménagement retenu à condition d'en avoir connaissance. Nous souhaitons donc pouvoir connaître les motifs qui ont justifié sur les communes suivantes de ne pouvoir privilégier d'autres options de développement sur des secteurs agricoles moins sensibles.

- A Saint Léger Sous Cholet, environ 6,5 hectares sont classés en zone 1 AUh et 2 AUh sur les parcelles et en direction d'un siège d'élevage en vaches allaitantes en agriculture biologique. Ces parcelles constituent un bloc de pâturage stratégique pour l'exploitation qu'il nous semble important de préserver également au regard de l'espace tampon qu'il permet entre l'espace urbain et ce siège d'exploitation.



Nous avons depuis longtemps fléché d'autres alternatives moins impactantes pour l'agriculture au sud de la commune.

- A La Tessoualle, le secteur sud de l'enveloppe urbaine a depuis longtemps été fléché comme de moindre impact par rapport aux enjeux et exploitations agricoles. A ce titre, nous nous interrogeons sur le choix de la zone d'extension pour l'habitat à l'ouest de la commune et encore davantage sur celui d'une zone 2 AUh au nord de la commune près de la zone d'activité et de la CUMA. Cette zone est décrochée du tissu urbain et vient fragmenter un ilot agricole.
- A Trémentines, une surface conséquente est projetée au sud de la commune pour le développement de l'habitat sur une exploitation d'élevage voisine en agriculture biologique bien structurée.
- A Toulemonde, une zone 2 AUh détachée du tissu urbain est programmée au nord de la commune sur des parcelles d'une exploitation voisine.
- A Nuaillé, une zone 2 AUh est prévue sur un ilot agricole d'une exploitation communale quand des secteurs de moindre enjeux agricoles sont présents sur la frange est de l'enveloppe urbaine.
- A Bégrolles-en-Mauges, une zone d'extension urbaine est programmée à l'est en direction de bâtiments agricoles à proximité.
- A La Plaine, le projet au nord de la commune en 1 AUh respecte-t-il les distances réglementaires vis-à-vis du bâtiment agricole à proximité sous réserve, bien sûr, que ce dernier ait conservé sa vocation ?

En lien avec cette approche qualitative, nous avons noté et soulignons l'importance de prévoir dans les OAP des zones d'extension urbaine en interface avec un espace agricole, un espace paysager si possible arboré, qui fasse tampon et transition et n'oblige pas l'agriculteur riverain de définir sur sa parcelle une Zone de Non-Traitement (ZNT) qui ajouterait une contrainte supplémentaire à la perte sèche de foncier. La largeur de cet espace tampon, non ouvert au public, devra au minimum être de 5 mètres.

Enfin, nous avons constaté sur Cholet qu'un Emplacement Réservé (ER n°4) avait été délimité pour un projet de voie sur berge (?) entre le sud de la station d'épuration et la zone du Cormier. Ce tracé viendrait découper un ilot agricole et une alternative moins impactante nous semble devoir être recherchée.



CHANGEMENT DE DESTINATION

207 bâtiments ont été repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme afin de pouvoir changer de destination vers le logement. L'identification s'est opérée au regard d'une grille multicritères permettant de sélectionner les bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial, et dont le changement de destination ne portera pas atteinte aux activités agricoles. Pour assurer ce dernier point, une distance de 100 mètres minimum est notamment à respecter entre le bâtiment repéré et tout bâtiment et installation agricole susceptible de générer des nuisances. Ces 100 mètres sont à respecter selon nous vis-à-vis des bâtiments d'élevage et leurs annexes (fumière, silos...), des chais isolés, des stations arboricoles et de tout bâtiment générant circulations, bruits, poussières...

La distance de recul de 100 mètres est un minimum à croiser avec d'autres éléments de contexte comme les vents dominants, les circulations agricoles, un projet de bâtiment agricole connu à proximité, la présence d'une habitation près du bâtiment repéré, un projet de réinvestissement du bâti agricole désaffecté, le potentiel du bâti à réhabiliter, l'accessibilité et les réseaux.

Les fiches d'analyse de ces bâtiments sont des éléments nécessaires pour justifier les choix opérés et sont à annexer au PLUi-H.

L'ensemble de ces critères semble avoir été correctement pris en compte sur le territoire. Toutefois, nous nous interrogeons sur les sites ci-dessous, notamment quant au respect de la distance minimum de 100 mètres vis-à-vis de bâtiments et d'installations agricoles voisins et vous invitons à réexaminer leur situation et à confirmer ou supprimer l'identification du bâtiment sur le règlement graphique :

- Le Moulin, Cernusson
- Les Natteries, Puy Saint Bonnet, Cholet
- La Pinière et la Brunelière à La Plaine
- La Brinconnière, le Plessis et La Louettière, Saint Hilaire du Bois, Lys Haut Layon
- Le Pignon, La Romagne
- Le Brenon, La Séguinière
- La Coussaie, Somloire
- Le Tail et Genneton, Le Voide, Saint Hilaire du Bois
- La Roche et Gouchaud, Maulevrier
- La Saulaie, Montillers
- La Fardellerie, Mazieres en Mauges
- Les Humeaux, Vezins
- Le Gré et les Hatrics, Yzernay



REGLEMENT ECRIT

Zone UA et UB

Sauf erreur de notre part nous avons identifié des sièges d'exploitation agricoles (1) et surtout viticoles en zone Ua (Tigné, La Fosse de Tigné, Vihiers, Trémont, Nueil sur layon) et Ub (Le Voide, Tigné).

Afin de tenir compte de cette spécificité et permettre l'évolution même limitée et contrainte des exploitations historiquement implantées dans ces zones, il est nécessaire de faire évoluer le règlement et d'autoriser la destination agricole.

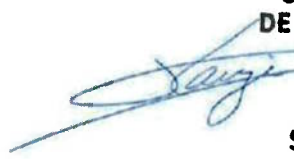
Les constructions agricoles seront encadrées par le règlement au même titre que les autres constructions par la disposition déjà précisée à savoir : « les constructions nouvelles, les extensions des constructions existantes et les installations sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec le voisinage et notamment l'habitat (odeur, pollution, bruit, intégration paysagère...) et sous réserve de ne pas créer des nuisances vis-à-vis de ce voisinage. »

Zone A

Page 84, dans l'article portant sur le logement de l'exploitant agricole, nous vous proposons d'ajouter dans la liste non-exhaustive des astreintes agricoles pouvant justifier d'une présence sur place, le suivi de cultures végétales spécialisées à la suite de surveillance, vèlage, traite...sans fermer la liste.

En conclusion et sous les réserves susmentionnées, nous émettons un avis favorable à votre projet.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Président, en l'expression de mes sentiments respectueux.


**CHAMBRE D'AGRICULTURE
DE REGION PAYS DE LA LOIRE**
9 rue André-Brouard
CS 70510
49105 ANGERS CEDEX 2
SIRET : 130 031 487 00015
Tél. 02 41 18 60 00

Denis LAIZÉ
Président



Le Président

Angers, le 5 août 2025

Alain PICARD
Vice-Président
CHOLET AGGLOMÉRATION
Rue Saint-Bonaventure
BP 62111
49321 CHOLET CEDEX

DIRECTION GENERALE

Dossier suivi par : Annabelle MICHEL

Tél : 02 41 20 49 19

Email : annabelle.michel@maineetloire.cci.fr

Objet : élaboration du PLUi-H – Avis CCI sur arrêt de projet

Monsieur le Vice-Président,

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Maine-et-Loire a bien reçu l'arrêt de projet du Plan Local d'urbanisme intercommunal valant Plan Local de l'Habitat (PLUi-H) de Cholet Agglomération et nous vous en remercions.

Dans le cadre de l'élaboration de ce document d'urbanisme, la CCI vous accompagne depuis 2022 à la mise en place d'un observatoire économique visant à :

- Renforcer le suivi de l'offre foncière et immobilière économique, de son occupation, de sa vacance, de sa disponibilité et de ses potentiels de densification,
- Mieux connaître l'offre de commerce et de services du territoire et suivre l'évolution du dynamisme des commerces de proximité.

Votre collectivité a fait le choix d'engager une démarche d'observatoires dont les attendus et livrables dépassent largement les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience. Les diagnostics ont pu être réalisés au plus près des entreprises qui ont été rencontrées sur site afin de qualifier leurs projets, besoins et contraintes au plus juste.

Cet avis se concentre sur ces deux majeures parties du volet économique du PLUi-H détaillés dans l'axe 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) intitulé : « Maintenir Cholet Agglomération comme 2e bassin industriel des Pays de la Loire ».

Foncier d'activités et immobilier d'entreprises

Investie auprès des collectivités et acteurs du développement économique sur la gestion économe du foncier et des ressources, la CCI souligne l'investissement particulier de la collectivité et partage les règles du PLUi visant à la sobriété.

.../...



Les prescriptions liées au développement économique et à sobriété foncière permettent une approche qualitative de l'application des trajectoires Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et Zéro Emission Nette (ZEN) à travers la fine connaissance des sites d'activités et des délaissés fonciers, l'urbanisation possible des potentiels fonciers situés au sein des zones d'activités, la remobilisation de locaux vacants et de friches ou encore la mutualisation possible des équipements et services.

Le règlement du PLUi permet le foisonnement du stationnement et apporte beaucoup de souplesse sur les règles de la zone UY en matière de stationnement, de hauteur, d'alignement et de limites séparatives. Autant de leviers d'actions autorisés qui permettront d'accompagner les entreprises dans la transition foncière et d'engager non seulement des actions de mutualisation de services ou d'équipements mais aussi des opérations de densification, d'optimisation individuelles ou collectives.

Afin de rendre les pièces du document davantage cohérentes entre elles, la CCI suggère d'identifier « la sobriété foncière et des autres ressources » comme enjeu pour chacune des Orientations d'Aménagement et de Programmation (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 quelques soient leur vocation artisanale, industrielle, logistique ou tertiaire.

Aussi, la CCI relève que les règles associées à certains STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) en zone A ne sont pas adaptées aux projets des entreprises dont la plupart ont fait l'objet d'une rencontre sur site au mois de juin et juillet 2025, après l'arrêt de projet. Afin de ne pas obérer le développement souhaité par ces acteurs économiques du territoire qui s'engagent dans des projets mesurés sans pouvoir transférer leur établissement en zones d'activités, la CCI propose à ce que les règles dédiées à la zone A soient revues ainsi :

Entreprise	Localisation	Zonage	Règles à amender
Emmaüs	Cholet	AY7	Hauteur de construction plus conséquente
ETYLAC	Cholet	AY4	Hauteur de construction plus conséquente
Minoterie Dixneuf	La Séguinière	AY4	Hauteur de construction plus conséquente
Domaine des Dodais	La Séguinière	AT3	Emprise au sol et hauteur de construction plus conséquentes
Gaultier	Les Cerqueux-sous-Passavant	AY4	Hauteur de construction plus conséquente
Lynoa	Les Cerqueux-sous-Passavant	AY6	Hauteur de construction plus conséquente
Domaine de Beaurepaire	Les Cerqueux-sous-Passavant	AT3	Hauteur de construction plus conséquente
ASLED	Le Puy-Saint-Bonnet	AY5	Emprise au sol et hauteur de construction plus conséquentes
Loca boat	Le Puy-Saint-Bonnet	AY5	Emprise au sol et hauteur de construction plus conséquentes
Parc Oriental	Maulévrier	AL2	Emprise au sol et hauteur de construction plus conséquentes

Entreprise	Localisation	Zonage	Règles à amender
Camping de l'Oumois	Maulévrier	AT3	Hauteur de construction plus conséquente
Denis Laurent Charpente	Trémentines	AY4	Hauteur de construction plus conséquente
Guibert Paysage	Trémentines	AY4	Hauteur de construction plus conséquente
SARL Bouchet	Trémentines	AY4	Hauteur de construction plus conséquente
Terre Cuite de Mauges	Trémentines	AY4	Hauteur de construction plus conséquente
Couverture des Lys	Trémentines	AY4	Hauteur de construction plus conséquente
Isol'en Paille	Trémont	AY5	Emprise au sol et hauteur de construction plus conséquentes

Par ailleurs, nous n'avons pas retrouvé la localisation d'un projet d'une Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) portée par BOUCHET TP à Yzernay. Quant à celle localisée sur la commune de Saint-Hilaire-du-Bois, elle semblerait être incorrectement positionnée. La CCI propose la correction de ces deux erreurs matérielles pour permettre le bon développement de ces activités nécessaires à la gestion des déchets.

Commerces et urbanisme commercial

L'observatoire du commerce mis en place depuis 2022 permet à l'Agglomération de disposer d'une analyse quantitative et qualitative de l'évolution de l'offre ainsi que des données actualisées annuellement sur la vacance commerciale. La protection et le renouvellement du commerce de proximité, que la CCI soutient, est l'une des priorités de la collectivité.

L'article 5 des dispositions générales du règlement détaille les changements de destination autorisés ou interdits le long des linéaires protégés en vertu de l'article 151-16 du code de l'urbanisme qui vise à préserver ou développer la diversité commerciale.

Le rapport de justifications des choix précise que pour les centres-villes de Cholet et de Vihiers, en lien avec la mise en œuvre des dispositifs « Action Cœur de Ville » et « Petite Ville de Demain », la définition de linéaires commerciaux « *répond à l'enjeu de reconstituer un linéaire marchand le long de certaines rues, en y empêchant la transformation des commerces en habitat ou en bureaux* ». Or, les règles générales interdisent également la transformation des commerces en « *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers et accessoirement la présentation de biens (ex : profession libérale type avocat, architecte, médecin, assurances, banques, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, de matériel « showrooms », salles de sport privées, spas...). Ces activités font partie intégrante du tissu économique des centres-villes et centres-bourgs et participent à la mixité entre activités génératrices de flux.

.../...



A l'heure où le tissu commercial de centre-ville est fragilisé avec des taux de vacance de nouveau à la hausse, nous encourageons à autoriser au sein de ces linéaires les changements de destination des commerces en activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

La CCI partage les périmètres des zonages UYc à une exception : en effet, le règlement graphique intègre une extension de la zone Pagannes-Ecuyère le long de l'avenue Edmond Michelet sur un foncier en cours de reconquête industrielle. Sauf erreur de notre part, la justification de ce choix d'extension de cette zone commerciale périphérique n'est pas intégrée dans le PLUi-H.

Le commerce fait face depuis plusieurs années à une succession de crises structurelles et conjoncturelles qui entraînent de profondes mutations à prendre en considération dans les stratégies de développement territorial et d'aménagement commercial. Cette extension dans un secteur qui ne propose pas de densité commerciale ne nous semble pas opportune au regard des efforts entrepris en faveur de la complémentarité entre les centralités et les zones périphériques dont celle de Pagannes-Ecuyère qui doit avant tout pouvoir bénéficier d'un programme de modernisation et d'adaptation au changement climatique.

Enfin, l'analyse du règlement fait ressortir que la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » est interdite dans toutes les zones du territoire. Nous vous invitons à vérifier que cette interdiction globale et générale est bien autorisée et dans ce cas, à la justifier.

Comptant sur la bonne prise en compte de cet avis favorable assorti de plusieurs propositions d'évolutions du PLUi-H, les élus et services de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Maine-et-Loire restent bien entendu à votre disposition pour poursuivre nos échanges et notre accompagnement fructueux. Je vous prie de recevoir, Monsieur le Vice-Président, mes sincères salutations.

Matthieu BILLIARD

Angers, le 25 août 2025

Monsieur Gilles BOUDOURLEIX
Président de l'Agglomération du Choletais
Hôtel d'agglomération BP 62111
49321 Cholet Cedex

Vos réf. : HL/VL_2025/073
Nos réf. : CMAR/DT49/DRET/PhL
Courriel : plamour@cma-paysdelaloire.fr

Objet : Révision du PLUi de Cholet Agglomération valant PLH - Avis de la CMA

DIRECTION AMENAGEMENT	
29 AOUT 2025	
DIRECTION	
URBANISME / HABITAT	
ADS	
SIG	
JURIDIQUE	

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis, pour avis, le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat de Cholet Agglomération arrêté par le Conseil Communautaire du 19 mai dernier.

J'ai donc le plaisir de vous adresser l'avis de la CMA en retour.

Avant toute chose, je vous remercie d'avoir associé la CMA en tant que Personne Publique Associée à différentes étapes de son élaboration qui a permis à notre réseau de contribuer chaque fois que cela lui semblait utile.

Le nouveau projet du Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat de Cholet Agglomération a été précédé par une phase de diagnostic incluant une étude de l'état initial de l'environnement et formalisant des enjeux d'aménagement, à partir de l'analyse des risques et opportunités d'évolution du territoire à moyen et long terme.

Aux regards des éléments exposés dans le rapport de présentation et de ceux rapportés lors des différents débats, la prise en compte du secteur des métiers, composante essentielle du territoire, apparaît comme un élément clé de l'élaboration de ce document de programmation.

Cholet Agglomération est un pôle de concentration important des activités artisanales. En effet, plus de 2500 établissements artisanaux sont présents sur le territoire, ce qui représente plus de 9000 actifs artisanaux. Il convient de souligner le rôle déterminant du secteur des métiers dans la structuration du territoire, non seulement sur le plan économique, mais aussi sur le plan social. Il revêt notamment une grande importance dans les communes plus rurales de l'agglomération.

En termes d'évolution, une progression supérieure à 20% des établissements a été enregistrée au cours des 10 dernières années, attestant ainsi de la vitalité économique du territoire.

La réflexion menée, suite au diagnostic territorial, a permis de dégager trois grands axes d'orientations qui constituent l'ossature du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, à savoir :

- Maintenir Cholet Agglomération comme 2^e bassin industriel des Pays de la Loire
- Poursuivre la stratégie d'accueil du territoire
- Renforcer la qualité de vie des Choletais



Le premier axe du PADD définit six grandes orientations visant à renforcer l'attractivité économique du territoire tout en favorisant un développement durable et équilibré.

1. Développement économique équilibré : Structurer un développement harmonieux en intégrant les différents secteurs d'activité.
2. Relance de l'activité commerciale : Conforter les commerces en centre-ville tout en optimisant les espaces commerciaux périphériques.
3. Soutien à l'agriculture : Accompagner l'activité agricole dans un contexte de transition énergétique, climatique et écologique.
4. Valorisation des atouts du territoire : Mettre en avant le patrimoine, l'environnement et le tourisme comme leviers économiques.
5. Pérennisation des activités d'extraction : Assurer la continuité des activités d'extraction de matériaux.
6. Économie circulaire : Structurer la filière de traitement des déchets issus des bâtiments et des travaux publics.

Au regard des différentes orientations retenues dans le SCoT, notamment celles du premier axe, qui sont destinées à façonner le territoire de Cholet Agglomération pour les années à venir, le secteur des métiers apparaît comme un élément essentiel à la construction de l'avenir du territoire : tout à la fois comme un moteur économique générant notamment de l'emploi en proximité, (« vivre et travailler au pays »), mais aussi comme facteur de cohésion sociale participant de plein droit au concept retenu dans les orientations d'une « certaine idée de la ruralité » au sein de Cholet Agglomération.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat rappelle également la nécessité de prendre en compte les besoins des entreprises artisanales en termes d'implantation en proximité dans le respect d'une moindre consommation foncière. Ainsi, les nouveaux espaces dédiés devront tenir compte de l'évolution des comportements en matière de déplacement (transports en commun, aire de covoiturage, parkings communs), de gestion des déchets notamment le bon positionnement des Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) pour les entreprises du secteur du bâtiment, ou encore de gestion de l'énergie (éolien, solaire...).

Concernant les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), notamment les zonages AY4, AY5 et AY6 ; la CMA se permet d'alerter sur les problématiques de Droit à construire sous-dimensionné et de hauteurs autorisées trop faibles. Ces mesures ne devant pas entraver les possibilités d'implantation et de développement des activités artisanales, et le libre exercice des activités des artisans.

Après examen du projet, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Maine-et-Loire observe que les plans de zonage, le règlement et les orientations retenues dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sont de nature à soutenir le développement du territoire et de ses activités artisanales.

Compte tenu des différents éléments fournis dans le dossier de présentation, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat émet un **avis favorable** au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Cholet Agglomération, assorti des observations particulières énoncées ci-dessus.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Nadège DEKENUYDT



Présidente de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de niveau départemental Maine-et-Loire

A l'attention de Monsieur le Président,
Cholet Agglomération
Rue Saint Bonaventure
BP 62111
49321 CHOLET cedex

Beaupréau-en-Mauges
Le 13 août 2025,

Ref : RM/HM/LP/2025-1143

Objet : Avis Personnes Publiques Associées – Arrêt du PLUi-H

Monsieur le Président,

Par délibération en date du 19 mai 2025, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) a été arrêté, puis transmis à Mauges Communauté, qui en a accusé réception le 22 mai 2025. Conformément aux dispositions réglementaires, notre communauté dispose d'un délai de trois mois pour émettre son avis sur ce projet.

À ce titre, je souhaite vous faire part des observations de Mauges Communauté, au regard des orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Mauges.

Voisine de Cholet Agglomération, Mauges Communauté bénéficie pleinement des dynamiques de développement qui irriguent l'ouest ligérien, à l'instar des aires métropolitaines de Nantes – Saint-Nazaire ou d'Angers Loire Métropole. L'ambition portée par votre PLUi-H en matière de développement et de rayonnement territorial constitue un levier que nous considérons comme bénéfique pour l'ensemble du bassin de vie, dont notre territoire fait partie intégrante.

Plusieurs axes de coopération et de complémentarité méritent d'être soulignés :

- **Sur le plan économique**, nos territoires partagent un socle industriel commun, dynamique et reconnu à l'échelle nationale. Les synergies entre nos entreprises constituent un atout stratégique dans le cadre des politiques de réindustrialisation. Le développement concerté de cette base productive renforcera l'attractivité de nos territoires.
- **En matière touristique**, Mauges Communauté s'inscrit dans un positionnement stratégique entre Nantes, Angers et Cholet. Notre objectif est de développer une destination touristique fondée sur la valorisation de notre patrimoine naturel (vallées, jardins, bords de Loire) et de favoriser les continuités avec les sites d'intérêt de votre territoire. Nous encourageons tout particulièrement les coopérations visant à connecter le Puy du Fou à l'itinéraire de la Loire à Vélo, contribuant ainsi à la valorisation conjointe de nos offres respectives.
- **Concernant la mobilité**, nous partageons l'ambition de renforcer les liaisons entre nos territoires à travers une approche multimodale. Le développement de lignes régulières, en lien avec la structuration de nos polarités, est un enjeu commun. De même, l'amélioration des mobilités douces entre nos territoires constitue un axe prioritaire inscrit dans notre SCoT, qui vise à faire des Mauges un territoire "respirable".

- **Sur le plan ferroviaire**, nous soulignons l'intérêt d'une modernisation de la ligne entre Torfou et Cholet, dans l'objectif d'encourager les déplacements décarbonés entre nos deux agglomérations.
- **Dans le domaine de l'eau**, il y a de fortes interactions tant sur le grand que sur le petit cycle entre nos territoires et la coopération sur ces sujets est un corollaire essentiel au développement et à l'aménagement de nos territoires.

Il est de notre responsabilité collective de conjuguer les atouts de nos territoires ruraux et urbains afin de bâtir un projet partagé au service de l'attractivité de nos territoires et de répondre aux grands défis de demain. Une coopération approfondie dans les domaines de l'énergie, de l'alimentation, de l'aménagement ou du développement durable constituera un socle solide pour un avenir partagé.

Aussi, **Mauges Communauté émet un avis favorable** sur le projet de PLUi-H arrêté par Cholet Agglomération.

En vous remerciant pour l'attention portée à ces observations, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Monsieur Hervé Martin
Vice-Président à l'Aménagement



26 AOUT 2025



Èvre - Thau - St Denis

ADC

VISA DG

M. LE PRESIDENT / Cah	D. GENERALE
M. VIAULT	X DCPAJ
M. PICARD	X DAS
Mme DELAUNAY	DAGIAS
M. SOURISSEAU	CULTURE
Mme ROCHAIS	AMENAGEMENT
M. VAN VOOREN	DEV. ECO.
M. BREGEON	ENVIRONNEMENT
M. OLIVARES	BATIMENT
M. PAVAGEAU	VOIRIE
M. CAILLEAU	FINANCES
M. PELLOQUET	DRH
M. THOMAS	COMMUNICATION
M. TESTARD	DRE
M. PIET	X EDUCATION
M. BAGUENARD	CTM
D. SPORTS	DRN

N. LEFEVRE X

REÇU LE

26 AOUT 2025

Cholet Ville et Agglomération

Monsieur le Président
Cholet Agglomération | Direction de l'Aménagement
Hôtel de Ville et d'Agglomération
Rue Saint-Bonaventure
BP 62111 - 49321 Cholet Cedex

Beaupréau-en-Mauges, le 22 août 2025

Objet : Avis de la CLE du SAGE Èvre-Thau-St Denis sur le PLUi-H de Cholet Agglomération

Dossier suivi par : Laurine TIGNON (Chargée de missions gestion quantitative)

Courriel : l.tignon@evrethausaintdenis.fr

Monsieur le Président,

Par courriel en date du 23 mai, vous et vos services avez sollicité l'avis de la Commission Locale de l'Eau du SAGE Èvre-Thau-St Denis sur le projet du PLUi-H de Cholet Agglomération, et nous vous en remercions.

Le Bureau de la CLE du SAGE Èvre-Thau-St Denis a examiné vos documents ce mercredi 20 août. Vous trouverez en annexe à ce courrier l'ensemble des remarques et avis, détaillées disposition par disposition.

Le bureau de la CLE a relevé deux points majeurs qui amènent l'incompatibilité du PLUi-H par rapport à la protection des zones humides et des têtes de bassins versants.

Concernant le volet zones humides, les zones représentées sur le document graphique proviennent de données IGN et d'inventaires communaux. Toutefois, elles ne concernent que les zones identifiées comme présentant des enjeux forts à très forts, et non l'ensemble des zones humides du territoire. De plus, seule ces zones humides inventoriées sont prises en compte dans le règlement écrit. Cela peut apparaître en contradiction avec le niveau d'ambition et d'enjeu affiché dans le document. En effet, seules quelques zones humides sont cartographiées, dont certains plans d'eau, alors même que ces derniers sont exclus de la définition réglementaire des zones humides. Par ailleurs, plusieurs éléments semblent en contradiction avec la séquence *Éviter – Réduire – Compenser* (ERC), certaines mesures de compensation étant déjà précisées, notamment dans certaines OAP, sans que les étapes d'évitement et de réduction aient été clairement présentées ou justifiées.



Èvre - Thau - St Denis

En ce qui concerne la protection des têtes de bassin versant, aucune mention n'est faite de ces milieux pourtant essentiels à l'équilibre hydrologique et écologique. Ce point ne semble pas non plus avoir été intégré au sein du SCoT de Cholet Agglomération.

Plusieurs autres points du PLUi-H appellent à formuler des précisions.

- Le PADD du PLUi-H insiste sur l'importance de préserver les cours d'eau, les zones humides et la ripisylve, essentiels pour la biodiversité, la gestion des eaux pluviales et la prévention des inondations. Ces milieux forment un véritable réseau écologique à protéger. Il est clairement affiché qu'ils ne doivent pas être urbanisés. Dans ce cadre, la formule « dans la mesure du possible » n'est pas adéquate. Elle affaiblit la portée des engagements pris.
- Concernant le volet bocage, il aurait été pertinent d'intégrer des règles de protection des haies en lien avec la hiérarchisation établie lors des inventaires. Une prise en compte réglementaire plus fine de ces éléments bocagers semble nécessaire. L'affichage d'objectifs clairs et chiffrés en matière de préservation aurait également permis de renforcer leur protection
- Par ailleurs, si la notion d'économie d'eau est brièvement abordée dans le cadre agricole, elle devrait être élargie à l'ensemble des usagers du territoire. Cette thématique, déjà essentielle aujourd'hui, le sera d'autant plus dans un contexte d'adaptation au changement climatique, où la pression sur la ressource en eau s'intensifiera. L'effort de sobriété doit donc être partagé collectivement, et ne pas reposer uniquement sur le secteur agricole.

Pour toutes ces raisons, le bureau de la Commission Locale de l'Eau du SAGE Èvre-Thau-St Denis émet donc **un avis défavorable** sur le PLUi-H de Cholet Agglomération.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

Christophe DOUGÈ

Président de de la Commission Locale de
l'Eau du SAGE Èvre - Thau – St Denis

Pièce jointe : Tableau d'analyse de la compatibilité du projet au SAGE Evre Thau St Denis

Annexe : Tableau d'analyse de la compatibilité du projet au SAGE Evre Thou St Denis PLUi-H Cholet Agglomération

Dispositions du SAGE ETSD		Compatibilité du projet	Commentaire
Enjeu : Restauration des écoulements et des fonctions biologiques des cours d'eau			
Objectif : Restaurer le fonctionnement écologique des cours d'eau			
Orientation : Assurer la continuité écologique, notamment sur l'Evre aval et le Pont Laurent			
1	Etudier les scénarios de restauration de la continuité écologique des cours d'eau, en priorité sur l'Evre aval	NC	
2	Engager des travaux de reboisement de la continuité écologique	NC	
3	Coordonner les ouvertures périodiques d'ouvrages	NC	
4	Respecter les débits réservés des ouvrages	NC	
5	Améliorer la connaissance des ouvrages sur le territoire	NC	
6	Survivre et faire partager les retours d'expérience sur le reboisement de la continuité écologique	NC	
Orientation : Restaurer le fonctionnement hydromorphologique des cours d'eau en particulier sur les affluents			
7	Préserver les cours d'eau des interventions pouvant altérer leur qualité hydromorphologique (règle du SAGE)	Compatible avec remarque	Le PADD du PLU-H insiste sur l'importance de préserver les cours d'eau, les zones humides et les ripisylvies, essentiels pour la biodiversité, la gestion des eaux pluviales et la prévention des inondations. Ces milieux forment un véritable réseau écologique à protéger. Il est clairement affiché qu'ils ne doivent pas être urbanisés. Dans ce cadre, la formule « dans la mesure du possible » n'est pas adéquate. Elle affaiblit la portée des engagements pris.
8	Restaurer l'hydromorphologie en particulier sur les secteurs affectés par d'anciens travaux hydrauliques	NC	
9	Définir des objectifs de gestion pour les têtes de bassin versant		
10	Préserver les têtes de bassin au travers des documents d'urbanisme	Incompatible	Aucune mention aux têtes de bassin versant. Ne semble pas non plus être présent dans le SCOT.
11	Définir les modalités de fonctionnement des portes hydrauliques de la Thou	NC	
12	Limiter la évacuation du bétail dans les cours d'eau	NC	
13	Communiquer sur les fonctionnalités et la gestion adaptée des cours d'eau	NC	
Orientation : Identifier, gérer et restaurer les zones humides afin de maintenir leurs fonctionnalités			
14	Réaliser les inventaires de zones humides	Compatible avec remarque	Certains secteurs identifiés dans les OAP par commune, prévus pour de futurs aménagements d'habitation, ne semblent pas avoir fait l'objet de mesure de terrain. Il serait important de préciser, dans ce cas, qu'un inventaire des zones humides doit être réalisé en amont du projet.
15	Identifier les zones humides prioritaires	NC	
16	Accompagner les collectivités à prendre en compte les zones humides dans les documents d'urbanisme	Incompatible	Le PADD du PLU-H insiste sur l'importance de préserver les cours d'eau, les zones humides et les ripisylvies, essentiels pour la biodiversité, la gestion des eaux pluviales et la prévention des inondations. Ces milieux forment un véritable réseau écologique à protéger. Il est clairement affiché qu'ils ne doivent pas être urbanisés. Dans ce cadre, la formule « dans la mesure du possible » n'est pas adéquate. Elle affaiblit la portée des engagements pris. Les zones représentées sur le document graphique proviennent de données IGN et d'inventaires communaux. Ces inventaires peuvent être incomplets sur certains territoires. Par ailleurs, même lorsqu'ils sont complets, leur hiérarchisation n'est pas toujours effective. Soit limiter à évoquer ces zones humides dans le règlement écrit ne suffit pas. L'ensemble des zones humides doit être préservé, et tout aménagement au sein de ces espaces doit respecter la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC). Au vu de ces lacunes, il aurait été judicieux de préciser qu'un inventaire actualisé des zones humides doit être réalisé en amont du projet. Les autorisations prévues à l'article 1 du règlement écrit manquant de précision quant aux actions réellement permises ou interdites. La séquence ERC n'est pas suffisamment explicite, contrairement à ce qui est prévu dans le PADD. Cette imprecision affaiblit la protection des zones humides. Par ailleurs, plusieurs éléments semblent en contradiction avec la séquence ERC : certaines mesures de compensation sont déjà prises, notamment dans certaines OAP, sans que les étapes d'évitement et de réduction aient été clairement présentées ou justifiées. Enfin, certains plans d'eau sont inventoriés, alors qu'ils sont exclus de la définition réglementaire des zones humides.
18	Mettre en œuvre des programmes de restauration et d'entretien des zones humides	NC	
19	Mettre en place un observatoire des milieux humides	NC	
Orientation : Surveiller la prolifération et organiser la lutte des espèces envahissantes			
Objectif : Préserver la biodiversité			

Annexe : Tableau d'analyse de la compatibilité du projet au SAGE Eure Thau St Denis PLUI-H Cholet Agglomération

20	Assurer le relai avec les organismes intervenant sur le suivi et la lutte contre les espèces envahissantes	Compatible
Objectif : Améliorer la qualité de l'eau Orientation : Améliorer la qualité des eaux souterraines et superficielles vis-à-vis des nitrates et des pesticides		
21	Définir des plans d'actions pour réduire les pollutions diffuses d'origine agricole	NC
22	Mettre en œuvre des plans d'actions pour réduire les pollutions diffuses d'origine agricole	NC
23	Renforcer l'animation pour lutter contre les pollutions diffuses d'origine agricole	NC
24	Limiter la destruction chimique des couverts hivernaux	NC
25	Encourager le développement de filières de production plus favorables pour la qualité de l'eau	NC
26	Accompagner les collectivités territoriales et leurs groupements dans la réduction de l'usage des pesticides	NC
27	Accompagner les gestionnaires de réseaux de transport et les prestataires privés dans la réduction de l'usage des pesticides	NC
28	Améliorer le suivi de la qualité des eaux, notamment vis-à-vis du paramètre pesticides	NC
Objectif : Améliorer la qualité des eaux superficielles vis-à-vis des matières organiques, phosphorées et azotées (hors nitrates) Orientation : Améliorer la qualité des eaux souterraines et superficielles vis-à-vis des micropolluants		
29	Sensibiliser les professionnels et le grand public à la réduction de l'utilisation des pesticides	NC
30	Suivre l'amélioration des rejets de l'assainissement non collectif	NC
31	Réaliser et actualiser les schémas directeurs d'assainissement	NC
32	Suivre l'amélioration des rejets de l'assainissement collectif	Compatible
Objectif : Améliorer la qualité des eaux souterraines et superficielles vis-à-vis des micropolluants Orientation : Améliorer la qualité des eaux souterraines et superficielles vis-à-vis des micropolluants		
33	Améliorer le suivi de la qualité des eaux, notamment vis-à-vis du paramètre micropolluant et des substances médicamenteuses	NC
Objectif : Mettre la gestion de la ressource en eau à l'échelle du territoire Orientation : Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins, notamment pour l'usage agricole		
34	Mettre en place des modalités de gestion et un encadrement des prélèvements (règle du SAGE)	NC
Orientation : Economiser l'eau		

Annexe : Tableau d'analyse de la compatibilité du projet au SAGE Evre Thau St Denis PLUI-H Cholet Agglomération

35	Mettre en place des programmes d'économies d'eau destinés aux collectivités ou leurs groupements	Compatible avec Remarques	La notion d'économie d'eau n'est traduite dans le PADD que par l'accompagnement, si nécessaire, de la collectivité pour des aménagements permettant une utilisation plus efficiente de l'eau dans les filières agricoles. Or, les économies d'eau doivent concerner l'ensemble des acteurs du territoire — particuliers, industriels, collectivités — et pas uniquement l'agriculture. Par ailleurs, la notion d'économie d'eau au sens strict, c'est-à-dire la réduction effective de la consommation, n'est pas explicitement précisée dans le document. Aucun objectif ni action concrète ne sont traduits dans les différents documents du PLUI-H. Il aurait été pertinent de développer plus précisément cet aspect.
36	Mettre en place des programmes d'économies pour tous les usages économiques		
37	Communiquer pour sensibiliser aux économies d'eau		
38	Assurer une gestion patrimoniale des réseaux AEP	NC	
39	Identifier et réaliser des diagnostics des plans d'eau les plus pénalisants	NC	
40	Limiter les impacts des plans d'eau sur cours d'eau (règle du SAGE)	NC	
41	Accompagner les propriétaires de plans d'eau dans la mise en conformité de leurs ouvrages	NC	
42	Intégrer les éléments paysagers, notamment le bocage, dans les documents d'urbanisme	Compatible avec remarque	Orientation : Favoriser le stockage naturel et l'infiltration des eaux à l'échelle d'un bassin versant Le PADD reconnaît bien les différents rôles importants des haies : paysage, biodiversité, gestion de l'eau et énergie renouvelable. La protection des haies est clairement définie dans le règlement écrit, avec des conditions strictes pour leur destruction et des mesures de compensation obligatoires. La replantation est aussi encouragée, notamment sur les terrains publics, avec un appel à l'engagement des propriétaires privés. Un travail d'inventaire a été mené en plusieurs phases, selon des critères fondés sur les niveaux d'enjeux écologiques et hydrographiques propres aux territoires concernés. Ce travail a permis d'identifier un important linéaire de haies, désormais protégées dans le règlement graphique. Cependant, aucune distinction de niveau de protection n'a été établie en fonction des cinq niveaux d'enjeux définis. Si toutes les haies méritent d'être protégées, on peut néanmoins regretter l'absence de hiérarchisation des mesures de protection, notamment pour les haies participant à la Trame Verte et Bleue (TVB) ou situées dans des secteurs à forts enjeux environnementaux (AAC, sites Natura 2000, ENS, APPB, ZNIEFF, etc.). Il manque des objectifs précis et chiffrés pour le maintien du maillage bocager. Il aurait été utile de s'appuyer sur des données comme celles des observatoires TEO ou CHLOE et de promouvoir la mise en place de chartes bocagères ainsi que l'utilisation d'espaces locaux adaptés au changement climatique. Ces outils permettraient d'identifier clairement le bocage existant et d'assurer une meilleure protection sur le long terme. Les rôles et la protection des haies sont bien pris en compte, mais le document gagnerait à fixer des objectifs concrets et des actions claires pour préserver durablement le bocage.
43	Communiquer sur les bonnes pratiques en matière de drainage	NC	
44	Réduire l'impact du drainage agricole (règle du SAGE)	NC	
45	Améliorer la gestion des eaux pluviales	Compatible	



Monsieur le Président Gilles BOURDOULEIX
Direction de l'Aménagement
Hôtel de Ville et d'Agglomération
Rue Saint-Bonaventure
BP 62111
49321 CHOLET Cedex

Bellevigne-en-Layon, le 31 juillet 2025

Affaire suivie par : Pascaline DELAUNAY

Courriel : p.delaunay@layonaubancelouets.fr

Réf : JJD/PDe/2025-38

Objet : Avis sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H)

Monsieur le Président,

Par courrier électronique en date du 23 mai 2025, vous avez sollicité l'avis de la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Layon Aubance Louets, concernant le PLUi-H de Cholet Agglomération arrêté par le Conseil Communautaire, le lundi 19 mai 2025.

Ce dossier a été examiné par la cellule d'animation technique du SAGE Layon Aubance Louets et soumis pour avis aux membres du bureau de la Commission Locale de l'Eau.

En préambule, il est rappelé que le territoire de Cholet Agglomération est situé en tête de bassin versant, la gestion de l'eau sur ce secteur a un impact sur l'ensemble du bassin versant du SAGE Layon Aubance Louets.

Voici les éléments principaux qui ressortent de l'analyse de la compatibilité du SAGE Layon Aubance Louets au PLUi-H :

Concernant les enjeux de qualité de l'eau :

- Phosphore : Réduire les sources de phosphore d'origine domestique issues de l'assainissement collectif
 - o Disposition 11 : Adapter/réduire le rejet des stations d'épuration :
Le PLUi-H prévoit bien d'améliorer la qualité des rejets des stations d'épuration,



Commission Locale de l'Eau du SAGE Layon Aubance Louets

327 rue de l'Arbalète - Thouarcé - 49380 BELLEVIGNE-EN-LAYON

Tél. 02 41 97 80 80 / contact@layonaubancelouets.fr / www.layonaubancelouets.fr

en prévoyant des travaux d'amélioration des réseaux de collecte et des stations existantes. La création de nouveaux ouvrages n'est pas exclue.

- Micropolluants, phosphore, nitrates : Limiter le transfert de micropolluants vers les milieux

- o Disposition 24 : Réalisation des diagnostics du fonctionnement hydraulique des bassins versants :

L'inventaires des haies a bien été réalisé, à ce titre le suivi des haies (plantation ou arrachage) pourrait être envisagé afin de mettre à jour le zonage (travail qui pourrait se réaliser en lien avec le syndicat).

- o Disposition 26 : Protection des éléments du bocage dans les documents d'urbanismes :

Les éléments bocagers ont bien été identifiés dans le règlement graphique avec un objectif de protection. Concernant ce sujet, il aurait pu être proposé un objectif de linéaire de plantation annuel en dehors des plantations gérées par la collectivité, pour impulser une dynamique forte de replantation.

Également, les haies auraient pu être protégées de façon différentes selon les enjeux, dans ce document elles ont été protégées en lien avec l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Concernant les enjeux de qualité des milieux aquatiques :

- Restaurer la fonctionnalité des cours d'eau

- o Disposition 34 : Poursuivre les actions de restauration et renaturation des cours d'eau :

Afin de protéger au maximum, les cours d'eau, les berges, la ripisylve, il peut être envisagé d'indiquer une bande d'inconstructibilité auprès de ces cours d'eau, d'autres PLU en Loire Atlantique par exemple ont choisi de préserver une bande de 10 mètres auprès des cours d'eau.

Également, il serait souhaitable d'ajouter dans le règlement un chapitre sur les cours d'eau en référence au règlement graphique représentant les cours d'eau inventoriés par la DDT49.

- Protéger et préserver les zones humides

- o Disposition 38 : réaliser les inventaires des zones humides sur l'ensemble du territoire :

Cette disposition a bien été respectée et l'ensemble des inventaires ont été réalisés



Commission Locale de l'Eau du SAGE Layon Aubance Louets

327 rue de l'Arbalète - Thouarcé - 49380 BELLEVIGNE-EN-LAYON

Tél. 02 41 97 80 80 / contact@layonaubancelouets.fr / www.layonaubancelouets.fr

entre 2018 et 2019.

o Disposition 40 : protéger les zones humides via les documents d'urbanismes :
Concernant cette disposition, la protection dans le PLUi-H est incomplète, seuls les zones à enjeux forts ont été protégées, les autres zones à enjeux moyens et faibles n'ont pas de protection particulière. La disposition 40 du SAGE « protéger les zones humides via les documents d'urbanismes » demande qu'après réalisation de l'inventaire des zones humides, **ces zones soient préservées dans les documents d'urbanismes. Toutes les zones doivent être protégées dans les documents d'urbanismes**, la séquence Eviter, Réduire Compenser doit être utilisée en dernier recours. Dans les AOP, plusieurs zones humides du territoire sont destinées à être en extension de l'enveloppe urbaine. **L'urbanisation de zones humides est incompatible avec les objectifs du SAGE.**

Concernant l'enjeu quantitatif :

o Disposition 49 adapter les pratiques agricoles :
« La collectivité se propose d'accompagner, si nécessaire, des aménagements permettant une utilisation plus efficiente de la ressource en eau. » A ce titre, vous est-il possible de préciser les types d'aménagements accompagnés par la collectivité ? Concernant ce point, une étude Hydrologie Milieux Usages Climat (HMUC) est en cours sur le territoire du SAGE Layon Aubance Louets, les résultats permettront d'identifier les éventuels déficits en eau sur le territoire, en fonction des résultats un projet de territoire pour la gestion de l'eau (PTGE) sera réalisé, des projets structurants pour la ressource en eau pourront apparaître avec ce projet. Également, la gestion économe de la ressource en eau (tous usages, dont agricole) pourrait être affirmée de manière plus importante dans le PLUi-H.

o Disposition 57 : Améliorer la gestion des eaux pluviales :
Le PLUi-H prévoit la mise en place de la gestion de l'eau à la parcelle, en sortant progressivement de la logique du « tout tuyau » et en favorisant l'infiltration. Le SAGE encourage ce type de pratique pour favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol et en conséquence recharger les nappes, cela permet aussi ralentir le cycle de l'eau en maintenant l'eau à son point de chute.



Bien que de nombreux points du PLUi-H soient compatibles au SAGE Layon Aubance Louets, les membres du bureau de la Commission Locale de l'Eau consultés (21 membres : 12 avis reçus : 7 avis incompatibles et 5 avis compatibles avec réserves) sur votre projet ont indiqués qu'il était **incompatible au SAGE Layon Aubance Louets. La raison principale est la protection insuffisante des zones humides de votre territoire.** Conscient que pour répondre à la demande de logements des habitants, l'urbanisation est prioritaire, je vous invite toutefois à revoir le choix de terrain pour éviter les zones humides. Les zones humides jouent un rôle essentiel dans la gestion de l'eau, face au changement climatique actuel il est indispensable de les préserver.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,
M. Jean-Jacques DERVIEUX



Commission Locale de l'Eau du SAGE Layon Aubance Louets

327 rue de l'Arbalète - Thouarcé - 49380 BELLEVIGNE-EN-LAYON

Tél. 02 41 97 80 80 / contact@layonaubancelouets.fr / www.layonaubancelouets.fr



Monsieur le Président de Cholet Agglomération
Hôtel d'Agglomération
Rue de Saint-Bonaventure
49300 CHOLET

Clisson, le 14 aout 2025

Ref : FL-LM-CM n°66/25

Objet : Avis – PLUi-H de Cholet agglomération

Contact : Laurent MOUNEREAU (02.51.80.09.51 - lmounereau@sevre-nantaise.com)

Monsieur le Président,

Vous avez saisi la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE du bassin de la Sèvre Nantaise en vue d'obtenir un avis concernant le futur PLUi-H de Cholet agglomération.

L'analyse du projet de PLUi-H a été opérée sur sa compatibilité avec les documents du SAGE Sèvre Nantaise validés par arrêté préfectoral n°15-DDTM85-141 du 7 avril 2015 mais également en lien avec les enjeux et notions plus récentes (changement climatique, gestion intégrée et durable des eaux pluviales, etc.).

Après analyse du projet, au regard des enjeux sur les problématiques traitées par le SAGE en matière de gestion quantitative, qualitative de la ressource en eau, préservation des milieux aquatiques et en raison de la non-compatibilité du projet de PLUi-H de Cholet Agglomération avec les dispositions 64 et 65 du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE de la Sèvre nantaise et en l'absence 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, le bureau de la CLE du SAGE du bassin de la Sèvre Nantaise a émis, à la majorité de ses membres, un avis défavorable.

Vous trouverez, ci-joints, l'analyse détaillée réalisée par la CLE.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Florent LIMOUZIN

1^{er} Vice-Président de la CLE du SAGE

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL DU BASSIN DE LA SÈVRE
NANTAISE



Fiche d'analyse des dossiers soumis à avis de la CLE du SAGE de la Sèvre Nantaise

Avis de la CLE du SAGE Sèvre Nantaise

Projet de PLUi-H de Cholet Agglomération

Date d'envoi de la consultation :
22/05/2025

Type de projet : Document d'urbanisme

Pétitionnaire :
Cholet Agglomération

Date limite de réponse :
22/08/2025

Projet situé sur le périmètre du SAGE :
Oui en partie (sous bassins de la Moine et de l'Ouin)

Rubrique(s) réglementaire(s) concernée(s) :
articles L. 132-7 et L. 132-8 code de l'urbanisme

La CLE du SAGE du bassin de la Sèvre Nantaise est consultée en tant que Personne Publique Consultée (articles L. 132-7 et L. 132-8 du code de l'urbanisme).

Le PLUi doit être compatible avec le SCoT qui doit être compatible avec le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) du SAGE (article L.131-1 code de l'urbanisme). Les SCOT, PLU(i) et cartes communales doivent être compatibles avec les objectifs des SDAGE et des SAGE, c'est-à-dire avec leurs orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et leurs objectifs de qualité et de quantité des eaux, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE.

Cette notion de compatibilité entraîne que « le document d'urbanisme », de norme inférieure, ne doit pas définir des options d'aménagement ou une destination des sols qui iraient à l'encontre ou compromettraient des éléments fondamentaux du document de norme supérieure, tels que le SDAGE et le SAGE.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document de référence d'une commune en matière de droit du sol et de planification de son développement (habitat, mobilité, activités économiques...) pour les quinze prochaines années.

Il permet de préserver de toute urbanisation certains secteurs fragiles ou de qualité (espaces naturels, zones agricoles, paysage labellisé...), et d'autoriser les constructions et installations, sous conditions, sur d'autres sites.

Il se compose :

- d'un rapport de présentation,
- d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- d'un règlement et d'annexes. Le règlement contient un règlement graphique (ou « zonage ») qui délimite les différents secteurs de développement, et un règlement écrit qui précise les conditions de constructibilité : hauteur de construction, type de clôture, matériaux autorisés...

Le PADD, les OAP et le règlement sont opposables aux autorisations d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, de démolir...). Ces règles partagées permettent à la commune de maîtriser son développement urbain, dans le respect des enjeux agro-environnementaux et écologiques notamment, et dans la limite des capacités techniques en place (réseaux, dimensionnement des équipements et services...).

1. Description technique et objectifs du projet

Dans une perspective de modération de la consommation d'espace, l'Agglomération souhaite limiter la consommation d'espace à 325 ha à l'horizon 2041 avec 107 ha pour l'habitat, 185 ha pour le développement économique et touristique et 33 hectares pour les équipements.

Des scénarii d'évolution de la population ont été étudiés avec des hypothèses de croissance plus ou moins soutenue vis-a-vis du rythme de développement observé au cours des années 2014-2020. Le SCOT approuvé en 2020 prévoyait pour 2019-2034 un besoin en logements estimé à 597/an. Cette estimation a été reconsidérée dans le PLUi-H en raison du nombre de logements vacants qui a considérablement diminué à l'échelle de l'intercommunalité depuis 2019.

C'est le scénario dit « au fil de l'eau » qui a été retenu pour la période 2031-2040, avec un taux d'évolution de la population de 0,29% par an sur la durée des 15 ans du PLUi-H.

Typologie de commune	Taux de croissance annuel	Justifications
Cholet (pôle d'attractivité)	0,36 %	Affirme le statut de polarité rayonnante
Lys-Haut-Layon (pôle d'attractivité) La Séguinière, Le May-sur-Evre et Maulévrier (pôles d'appui)	0,30 %	Statut de polarités secondaires, LHL pour affirmer le statut de commune nouvelle et pour les 3 communes en appui de la polarité principale
Centralités relais	0,25 %	Autres communes de 1ère couronne, bénéficiant de la proximité avec les zones d'emplois structurantes concentrées à Cholet
Communes de proximité	0,10 %	Communes dont l'objectif est de stabiliser la population avec une croissance très modérée
Autres communes	0,05 %	Communes dont l'objectif est de stabiliser leur population
Moyenne AdC	0,29 %	

Durant la période 2026-2031 il est projeté une production de 5 736 logements dont 64% en densification urbaine au sein des enveloppe urbaine. Par conséquent, le reliquat de 2045 logements sera produit en-dehors de l'enveloppe urbaine. En prenant en considération les critères de densification établis dans le SCOT, la consommation maximale projetée pour l'habitat en extension urbaine équivaut à 108 ha environ entre 2021 et 2041 (cf. page 11 du PADD), soit environ 5,4 ha/an (contre 20,5 ha/an pour la période 2011-2021).

Les grands axes et orientations du PLUi-H indiquées dans le PADD sont les suivants:

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

- Orientation 1 : Structurer un développement économique équilibré
- Orientation 2 : Conforter et relancer l'activité commerciale en centralité, tout en optimisant les espaces de périphérie existants
- Orientation 3 : Accompagner l'activité agricole dans un contexte de transition énergétique, climatique et écologique
- Orientation 4 : Valoriser les richesses, les atouts et l'identité du territoire à travers le patrimoine et l'environnement, et s'appuyer sur le tourisme comme levier économique
- Orientation 5 : Permettre la pérennisation des activités d'extraction de matériaux
- Orientation 6 : Faciliter la structuration de la filière de traitement des déchets issus des bâtiments et des travaux publics dans une logique d'économie circulaire

Axe 2 : Poursuivre la stratégie d'accueil du territoire

- Orientation 1 : Équilibrer la production de logements en s'appuyant sur l'armature territoriale
- Orientation 2 : Développer une offre d'habitat adaptée aux enjeux de sobriété foncière et à la diversité des besoins des populations
- Orientation 3 : Engager le parc bâti dans une transition énergétique

Axe 3 : Renforcer la qualité de vie des Choletais

- Orientation 1 : Préserver et mettre en valeur la qualité et la variété paysagère
- Orientation 2 : Conforter la richesse environnementale et écologique, et renforcer le « poumon vert » du territoire
- Orientation 3 : Assurer une gestion équilibrée et durable de l'eau
- Orientation 4 : Mettre en valeur le petit et le grand patrimoine bâti
- Orientation 5 : Renforcer le lien des Choletais avec leur environnement de proximité
- Orientation 6 : Valoriser l'environnement paysager comme support de l'écotourisme et des pratiques douces
- Orientation 7 : Proposer une urbanisation résiliente aux changements climatiques et à l'accroissement des épisodes climatiques extrêmes
- Orientation 8 : Favoriser la sobriété énergétique et la production d'énergie renouvelable
- Orientation 9 : Protéger la santé publique en limitant les émissions de gaz à effet de serre et en améliorant l'offre de mobilité
- Orientation 10 : Protéger la population des risques et nuisances naturels et technologiques
- Orientation 11 : Prendre en compte durablement la gestion des déchets
- Orientation 12 : Optimiser l'offre en équipements et services
- Orientation 13 : Favoriser le développement des communications numériques

2. État initial

L'état initial de l'environnement (EIE) a permis d'identifier un certain nombre d'atouts et de faiblesses sur le territoire intercommunal. Sur la base d'une synthèse de ces enjeux, des enjeux globaux et transversaux ont été identifiés puis hiérarchisés pour la construction et l'adoption du Plan d'Aménagement et de Développement Durables, en réponse aux contraintes et aux besoins du territoire.

Le tableau ci-après récapitule la liste de ces enjeux et la hiérarchisation associée.

Enjeu structurant	Les enjeux de cette catégorie recouvrent des niveaux de priorité forts pour le PLUi-H sur l'ensemble du territoire, quel que soit l'échelle d'analyse sur laquelle il va se positionner (commune, quartier, zone d'activités, centre bourg...). Ce sont des enjeux pour lesquels le PLUi-H dispose de leviers d'action directs. Ils doivent être intégrés très amont des réflexions de développement.
Enjeu important	Il s'agit d'enjeux qui apparaissent d'un niveau de priorité élevé pour le territoire intercommunal mais de façon moins homogène que les enjeux structurants. Ils ont un caractère moins systématique et nécessiteront une attention particulière dans les phases plus opérationnelles du PLUi-H : OAP, zonage et règlement.
Enjeu modéré	Bien qu'ils s'agissent d'enjeux environnementaux clairement identifiés lors du diagnostic territorial, ils revêtent un niveau de priorité plus faible pour le PLUi-H au regard du fait notamment d'un manque de levier d'action direct

Le PLUi-H intègre une analyse des axes du PADD avec les enjeux environnementaux. Constituent un enjeu structurant pour un ou plusieurs axes stratégiques :

- La préservation de la trame verte et bleue en préservant les réservoirs de biodiversité, les zones humides, les cours d'eau et en favorisant les corridors entre ces espaces.
- La maîtrise de l'étalement urbain et la réduction de l'artificialisation des sols voire la désartificialisation
- La prise en compte du changement climatique et de ses effets dans le projet de territoire : gestion durable de l'eau, promotion et développement d'un habitat résilient, préservation des ressources naturelles, etc.
- La maîtrise de l'urbanisation et la mise en place de solutions adaptées dans les projets urbains pour limiter également les risques de pollutions de la ressource en eau souterraine et superficielle et favoriser la recharge en eau des niveaux superficiels du sol
- L'amélioration de l'état général des masses d'eau superficielle et souterraine
- La limitation de l'urbanisation ou des activités susceptibles d'entraîner des pollutions aux abords des captages d'eau potable et protection des milieux naturels en périphérie des cours d'eau pour limiter les risques de pollutions (nitrates, produits phytosanitaires)
- La réduction de la consommation en eau à la source notamment via une sensibilisation auprès des habitants, le renouvellement des réseaux d'adduction et de distribution pour limiter les pertes d'eau
- Une attention aux techniques alternatives à la gestion des eaux pluviales dans les projets urbains notamment avec la préservation des éléments concourant à limiter le ruissellement et des eaux pluviales et leur réception dans le réseau unitaire : milieux humides, haies
- Le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la conformité des stations d'épuration et de leurs capacités

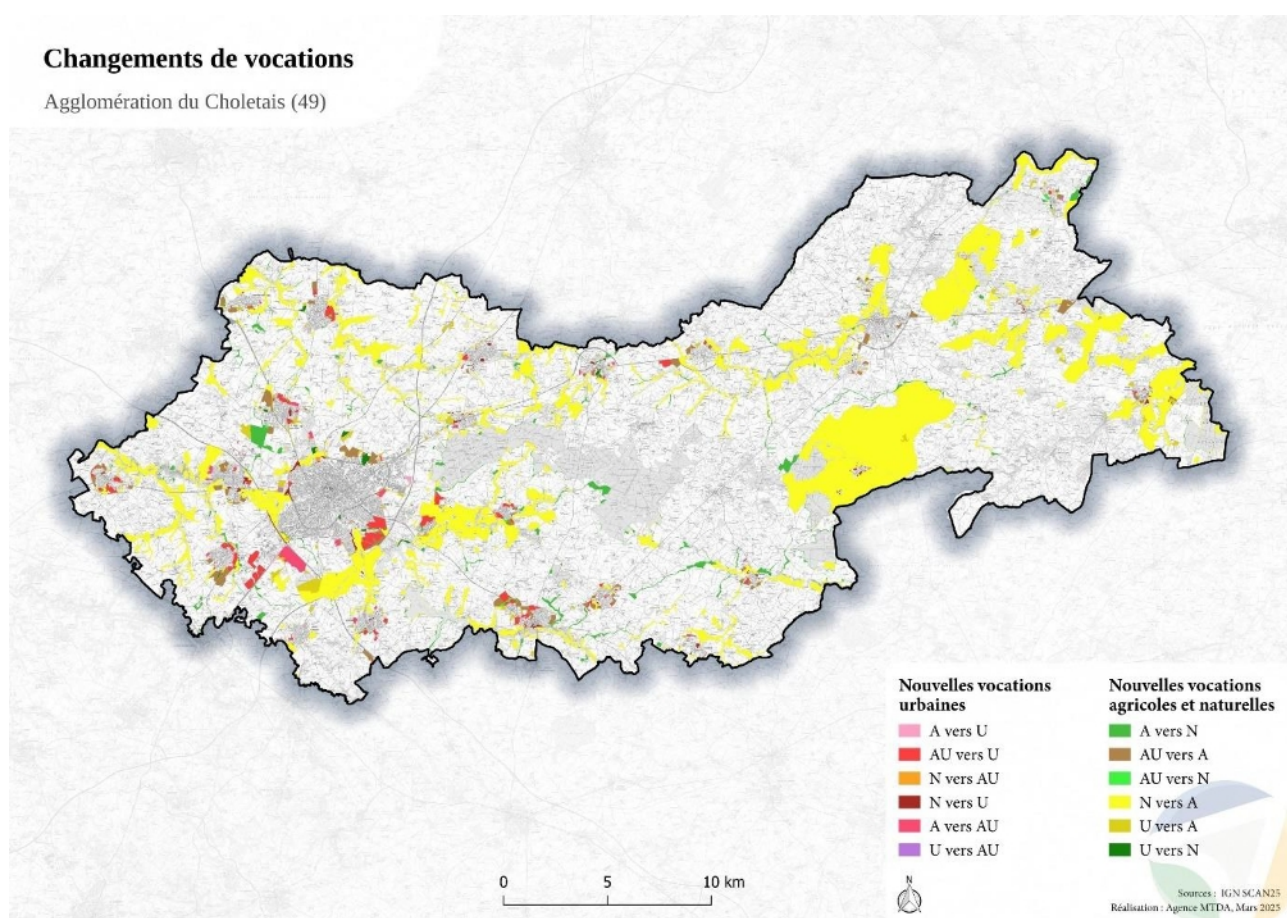
- La prise en compte des risques naturels dans le développement de l'agglomération (dans les pièces graphiques et l'édiction de règles spécifiques au sein du règlement du PLUi) notamment pour le risque inondation via des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, la limitation de l'imperméabilisation des sols, la protection des cours d'eau et zones humides

3. Description des impacts

Une analyse des incidences du projet est décrite dans le rapport d'évaluation environnementale. Cette analyse est produite par axe stratégique. Les principales incidences négatives découlent du développement du territoire avec des consommations en espaces, en ressources, une augmentation de la production de déchets.

Le PADD indique que la réorientation du développement au sein de l'enveloppe urbaine existante en mobilisant les dents creuses notamment, ainsi que les efforts de densification permettent de limiter cette consommation en espace et de préserver du mitage les espaces agricoles et naturels. Cette urbanisation plus concentrée est aussi économe en énergie, en déplacements et en réseaux. Il mentionne la prise en compte des risques notamment inondation avec le PPRI Moine et les AI présents sur le territoire.

Une analyse des changements de vocation entre les documents d'urbanisme existant et le PLUi-H montre un basculement important de zones N en A (environ 8 930 ha), une diminution des zones à urbaniser (- 783 ha) et une augmentation des zones urbaines (+127 ha).



Les 111 secteurs susceptibles d'être impactés font l'objet d'OAP (75 sur les 78) et de STECAL (33) pour les secteurs présentant un caractère naturel.

3.1 Impacts sur la qualité de l'eau

Le territoire de Cholet Agglomération comprend 2 captages destinés à la production d'eau potable : Ribou-Verdon et Rucette.

Concernant le captage de la Rucette, le périmètre immédiat et le périmètre rapproché sensible sont classés en zone N du PLUi-H. Les autres périmètres sont classés en zone A (limite Ap).

Concernant le captage de Ribou, le périmètre immédiat est situé en zone N et A. Le périmètre rapproché sensible est majoritairement en zone N mais il intercepte une zone UE sur la commune de Cholet (la zone UE correspond aux zones urbaines à vocation d'équipements et de loisirs) et un STECAL (AT4) sur la commune de la Tessoualle (Domaine de l'Entrelacs). Les STECAL AT correspondent à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités à vocation de projets en lien avec l'accueil et le développement touristique. Le périmètre rapproché complémentaire est situé en zone A ou N et intercepte la même zone UE et le même STECAL.

Le développement intercommunal va entraîner un besoin de raccordement au réseau d'assainissement, ainsi qu'une augmentation des charges entrantes dans les stations d'épuration du territoire (STEP). L'état initial de l'environnement identifie 33 STEP sur le territoire de Cholet Agglomération. En 2023, sur 33 stations analysées par la Police de l'eau, plus de la moitié d'entre elles (22) sont qualifiées conformes (11 non conformes).

Seule la station d'épuration de Maulévrier, rejetant dans la Moine en amont de Verdon, est jugée non conforme.

L'étude des zonages d'assainissement, la révision du schéma directeur d'assainissement et le règlement d'eaux usées sont réalisés en parallèle de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal du territoire.

Concernant l'assainissement non collectif, en 2023, c'est au total 5 031 installations qui ont été contrôlées depuis la mise en place du SPANC et environ 47% des installations contrôlées sont conformes, soit un peu moins de la moitié des installations. Environ 44% des installations sont non conformes mais sans obligation de mise en conformité sauf si vente. Au total ce sont donc près de 91% des dispositifs d'assainissement non collectifs qui sont jugés conformes.

3.2 Impacts sur la quantité d'eau

Eau potable

Le développement démographique du territoire va entraîner un besoin de raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable (AEP). L'augmentation de la population va également entraîner une augmentation des besoins en eau potable.

Le schéma directeur de l'eau potable est en cours de révision à l'échelle du territoire de Cholet Agglomération. En 2023, selon le RPQS, le rendement du réseau d'eau potable est de 89,7 % (86% en 2022).

Gestion de la ressource en eau

L'orientation n°3 Accompagner l'activité agricole dans un contexte de transition énergétique, climatique et écologique du PADD encourage à une gestion économe de l'eau. La gestion de la ressource en eau est une préoccupation essentielle pour l'avenir des filières agricoles. La collectivité accompagne, si nécessaire, des aménagements permettant une utilisation plus efficiente de la ressource en eau.

Le PADD ne fait pas la mention de l'étude Hydrologie-Milieu-Usages-Climat réalisée sur le bassin versant de la Sèvre Nantaise.

Il serait souhaitable de préciser les types d'aménagements accompagnés par la collectivité, en effet, des études HMUC sont en cours sur les territoire de Cholet Agglomération. Les projets d'aménagement devront prendre en compte les résultats de ces études HMUC.

Eau pluviale

L'artificialisation de nouvelles surfaces aura pour conséquence d'augmenter le ruissellement pluvial et le transport de manières polluantes dans les milieux naturels (hydrocarbures, matières en suspension, déchets, métaux, déjections canines, etc.).

L'OAP TVB préconise, dans les orientations générales d'aménagement, de limiter l'imperméabilisation des sols et désimperméabiliser les sols et favoriser l'écoulement des eaux.

Inondation

Plusieurs communes du territoire de Cholet Agglomération sont soumises au risque d'inondation par débordement de cours d'eau :

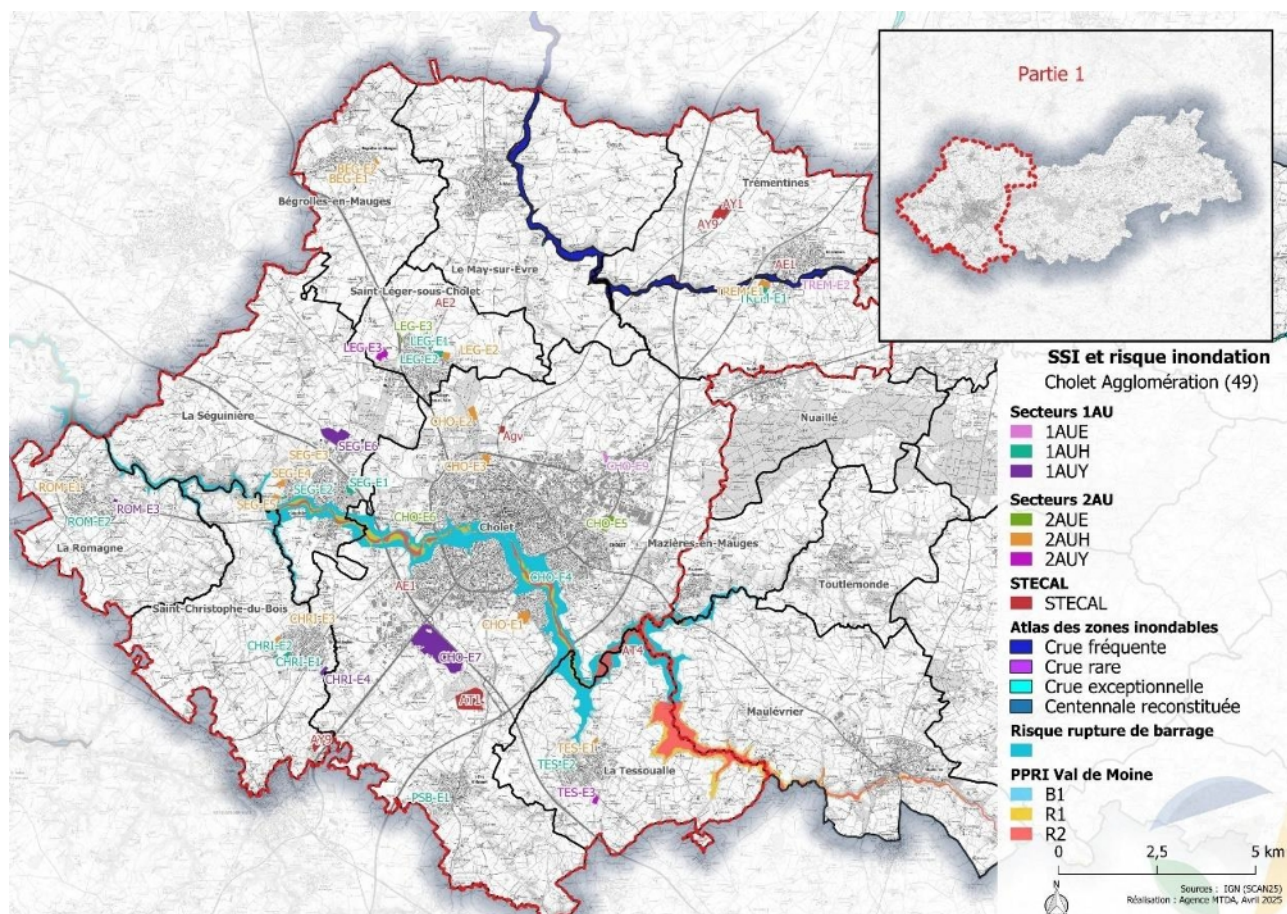
- La Moine qui possède un Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI) ;
- L'Evre, le Lys et le Layon qui possèdent un Atlas des Zones Inondables (AZI).

Aucun secteurs susceptibles d'être impactés ne se situe au sein du PPRI de la Moine. 1 zone 1AUH (OAP extension CHO-E4) est toutefois située en limite du zonage du PPRI sur la commune de Cholet.

Le risque inondation est également présent via le risque de rupture de barrages. Sept communes sont concernées : Cholet, Maulévrier, Mazières-en-Mauges, La Romagne, Saint-Christophe-du-Bois, La Séguinière et la Tessoualle.

Un seul secteur susceptible d'être impacté est concerné par ce risque, il s'agit d'une zone 1AUH (OAP extension CHO-E4) à Cholet.

Enfin, le territoire de Cholet Agglomération est soumis au risque d'inondation par remontées de nappe.



3.3 Impacts sur les milieux aquatiques

Plusieurs campagnes de visites de terrain ont été réalisées sur le territoire de Cholet Agglomération entre 2021 et 2024 avec des investigations, réalisées par MTDA en 2023 et 2024 et par Encis Environnement. Ces campagnes d'inventaires de zones humides, faune et flore ont été réalisées d'évaluer les sensibilités écologiques des secteurs susceptibles d'être impactés.

Zones humides :

Les zones humides identifiées ont ensuite fait l'objet d'une méthode de hiérarchisation. La méthode de hiérarchisation des zones humides a été effectuée en deux temps. Tout d'abord, les fonctionnalités hydrologique, épuratrice et biologique des zones humides ont été appréciées selon trois niveaux d'enjeu : enjeu faible, enjeu moyen et enjeu fort. Chacun de ces niveaux d'enjeu correspond à un nombre de points attribués, à savoir 1 point pour un enjeu faible, 2 points pour un enjeu moyen et 3 points pour un enjeu fort. L'addition des moyennes obtenues sur chacun des critères hydrauliques, épurateurs et écologiques permet d'obtenir une moyenne globale permettant ainsi de définir le niveau d'enjeu final grâce au tableau d'interprétation suivant :

Notation du niveau d'enjeu des zones humides	Note	Niveau d'enjeu
	0	Enjeu faible
	1	
	1,3	
	1,7	Enjeu moyen
	2	
	2,3	Enjeu fort
	2,7	
	3	

Les inventaires de terrains naturalistes ont été réalisés sur les secteurs pré-identifiés comme susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation. Ils ont permis d'évaluer les sensibilités écologiques des secteurs définis, les potentialités d'accueil de la faune ou la flore et l'identification des zones humides sur les sites. Une hiérarchisation des enjeux a été opérée suivant qu'ils soient réglementaires ou non.

Sur les 111 secteurs, 29 secteurs en AU ne sont pas analysés car faisant l'objet d'un avis favorable des naturalistes. Concernant les secteurs classés 2AU dans le projet de PLUi-H, l'ouverture à l'urbanisation est soumise à révision ou modification du PLUi-H. De fait, il est indiqué qu'une étude complémentaire et/ou l'application de la séquence ERC pourra être définie par la suite selon les mesures complémentaires éventuelles.

Il s'avère néanmoins que plusieurs sites n'ont pas fait l'objet d'une expertise de terrain, les enjeux n'y sont donc pas précisés. Il y est prévu des passages naturalistes au stade de projet afin de préciser de potentiels enjeux.

L'orientation n°2 du PADD prévoit de conforter la richesse environnementale et écologique, et renforcer le « poumon vert » du territoire. Il est précisé que les zones humides complètent la richesse environnementale et écologique du territoire. En rappel des dispositions de la loi sur l'eau et de l'application de la méthode "Éviter, Réduire et Compenser" (ERC), les zones humides doivent, dans la mesure du possible, faire l'objet d'une préservation.

Les zones humides identifiées sur le règlement graphique, en vertu de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, sont celles remplissant un rôle majeur pour la biodiversité. Elles doivent être préservées dans le respect des dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE Sèvre Nantaise, le SAGE Evre Thau Saint-Denis, le SAGE Layon - Aubance – Louets et le SAGE Thouet.

Les programmes de restauration de milieux visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème sont autorisés.

Au sein de ces zones humides sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements nécessaires à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation et sous réserve de mesures compensatoires pérennes en application des dispositifs réglementaires en vigueur (réglementation nationale, SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Sèvre Nantaise, le SAGE Evre Thau Saint-Denis, le SAGE Layon - Aubance – Louets et le SAGE Thouet;
- Les constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructure soit à des services publics qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de mesures compensatoires pérennes en application des dispositifs réglementaires en vigueur (réglementation nationale, SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Sèvre Nantaise, le SAGE Evre Thau Saint-Denis, le SAGE Layon - Aubance – Louets et le SAGE Thouet).

Eléments bocagers

Les orientations n°1-Préserver et mettre en valeur la qualité et la variété paysagère et n°2-Conforter la richesse environnementale et écologique, et renforcer le « poumon vert » du territoire du PADD apportent des informations sur la protections des éléments bocagers.

Élément indispensable à l'activité d'élevage, le rôle des haies est primordial dans la préservation et la valorisation de ces espaces. Il convient de les préserver et d'engager une politique volontariste de replantation. Elles participent également à la protection de la qualité de l'eau (cf. Orientation n°3 : Assurer une gestion équilibrée et durable de l'eau) et à la préservation de la richesse environnementale et écologique du territoire (cf. Orientation 2 : Conforter ou préserver la richesse environnementale et écologique et Orientation 9 : Favoriser la sobriété énergétique et la production d'énergie renouvelable).

Sur l'ensemble du territoire, en milieu urbain comme rural, Cholet Agglomération a l'intention de replanter des boisements, des linéaires de haies et des arbres isolés ou en alignement, sur les parcelles propriété communale et intercommunale, dans une logique de continuité écologique et de potentiel énergétique lié à la filière bois-énergie. Il est préconisé aux propriétaires et exploitants de parcelles privées de s'impliquer dans cette démarche écologique et d'économie circulaire (cf. Axe 3 - Orientation 8 - Focus sur le développement de la filière bois-énergie).

Les haies identifiées sur le règlement graphique, en vertu de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, sont protégées. Les destructions ne sont autorisées que pour des raisons :

- de mauvais état sanitaire des plantations (également si menace pour l'état sanitaire des autres arbres voisins)
- ou de sécurité (menace pour la sécurité publique)
- ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (passage de réseaux, voirie, pylônes, antennes, transformateurs ...)
- ou d'accessibilité à des parcelles qui se trouveraient enclavées (besoin avéré d'accès nouveau, accès à des parcelles agricoles). Dans ce cas-là, il peut être réalisé un unique accès de 10 m maximum de largeur sous réserve du respect des autres dispositions réglementaires de la zone ou du secteur correspondant (clôtures...).
- ou dans le cadre d'une restructuration d'une ou plusieurs exploitations agricoles dès lors que celle-ci est dûment justifiée.

Le linéaire de haie abattu devra alors être compensé à proximité immédiate (sur un secteur pertinent du point de vue paysager et écologique et à fonction équivalente) et être planté dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire et nombre de sujets supérieur ou équivalent) avec des essences végétales mixtes, adaptées au contexte et de fonctionnalité et de qualité équivalentes : suivre la palette d'essences recommandée. Le renouvellement de la végétation est obligatoire si la pérennité de la haie est en jeu. Il devra se faire, à minima avec la même fonctionnalité que la haie d'origine, en utilisant des essences végétales adaptées au contexte et en excluant les essences interdites : suivre la palette d'essences recommandée.

Cours d'eau

Les cours d'eau ne sont pas représentés sur le règlement graphique du projet de PLUi-H en références aux articles L151-23 et R151-43 5° du code de l'urbanisme. Il n'existe pas de chapitre dans le règlement traitant des cours d'eau.

4. Le demandeur aborde-t-il la compatibilité / conformité du projet avec le SAGE Sèvre Nantaise ?

Le rapport d'évaluation environnementale du PLUi-H mentionne le SAGE du bassin de la Sèvre nantaise sans effectuer d'analyse de compatibilité.

5. Localisation du Projet et Zonages spécifiques au SAGE

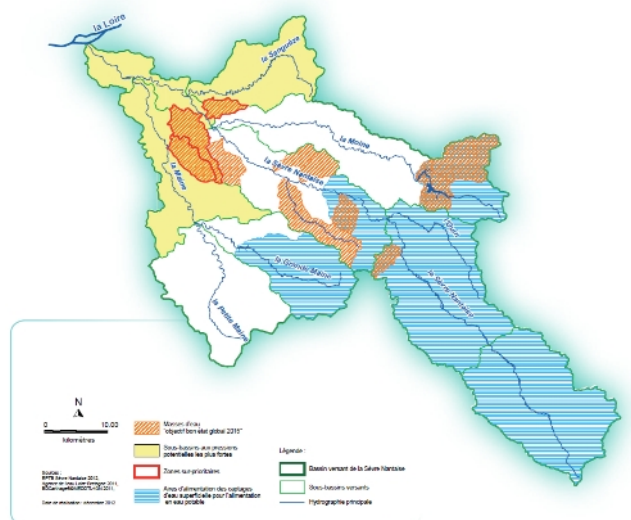
Sous - Bassin versant concerné :

Le projet est-il situé : sur un/des secteurs prioritaires pour la qualité de l'eau ?



Matières organiques et oxydables : ☒ NON ☐ OUI

Phosphore : ☒ NON ☐ OUI



Azote : ☒ NON ☐ OUI

Pesticides : ☐ NON ☒ OUI

Sur un captage d'eau potable prioritaire ? ☐ NON ☒ OUI

☐ OUI ☒ NON

☐ NON ☒ OUI

☐ NON ☒ OUI

☐ NON ☒ OUI

☐ NON ☒ OUI

6. Compatibilité / conformité du projet avec le SAGE Sèvre Nantaise

Plusieurs observations techniques ont été émises par le secrétariat technique de la CLE lors de la phase de construction du projet de PLUi-H de Cholet Agglomération, début décembre 2024. Il a été indiqué par retour de mail que ces observations n'avaient pu être prises en compte pour la réunion des personnes publiques associées du 23 janvier 2025 pour des raisons de calendrier. De surcroît, il a été précisé que ces remarques ne pouvaient être prises en compte pour l'arrêt du projet car cela demanderait au bureau d'études d'amender l'évaluation environnementale ce qui n'était pas compatible avec un arrêt du projet programmé en mai 2025.

L'analyse du projet de PLUi a été opérée sur sa compatibilité avec les documents du SAGE Sèvre Nantaise validés par arrêté préfectoral n°15-DDTM85-141 du 7 avril 2015 mais également en lien avec les enjeux et notions plus récentes (changement climatique, gestion intégrée et durable des eaux pluviales, etc.). Plusieurs de ces observations avaient déjà été formulées lors de la phase de concertation.

6.1 Enjeu : Amélioration de la qualité de l'eau

Un Secteur à urbaniser sur Maulévrier (OAP extension MAU-E3) se situe sur une commune ayant une Station d'épuration (STEP) non conforme. En outre, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) liés au tourisme, situés sur la commune de Maulévrier peuvent également induire une sollicitation supplémentaire de la STEP. Pour rappel, le rejet de la STEP de Maulévrier s'effectue dans la Moine en amont du captage destinée à la production d'eau potable de Hibou Verdon.

L'adéquation de la capacité et conformité du réseau d'assainissement avec les besoins du territoire doit être traitée de manière prioritaire notamment dans le cas d'ouverture à l'urbanisation de zones 1AU. L'enjeu environnemental est majeur dans le cadre de la protection de la ressource en eau.

Pour rappel, la sous-disposition 7-1 de la disposition 7 - « Intégrer en amont des projets d'urbanisme les capacités réelles d'assainissement et les capacités du milieu récepteur » du Plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) du SAGE du bassin de la Sèvre nantaise stipule que « Les orientations d'aménagement des schémas de cohérence territoriale ou à défaut des plans locaux d'urbanisme sont *compatibles ou rendus compatibles [...] avec les objectifs et les orientations d'amélioration de la qualité de l'eau du SAGE. Lors de leur élaboration ou de leur révision, ces documents de planification démontrent notamment l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et les capacités de collecte et de traitement des eaux usées des systèmes d'assainissement, sur la base de l'analyse du fonctionnement actuel du système.* ».

Le projet de PLUi-H devra justifier sa compatibilité avec la disposition 7 du PAGD du SAGE en démontrant l'adéquation entre le développement de l'urbanisation sur la commune de

6.2 Enjeu : Gestion quantitative de la ressource en eau superficielle

Eau potable

Le développement démographique du territoire va entraîner un besoin de raccordement aux réseaux d'alimentation en eau potable (AEP). L'augmentation de la population va également entraîner une augmentation des besoins en eau potable.

Le schéma directeur de l'eau potable est en cours de révision à l'échelle du territoire de Cholet Agglomération. En 2023, selon le RPQS, le rendement du réseau d'eau potable est de 89,7 % (86% en 2022).

Pour rappel, la sous-disposition 35-1 de la disposition 35 - «Améliorer les rendements des réseaux de distribution d'eau potable » du PAGD du SAGE du bassin de la Sèvre nantaise indique que « Les communes ou leurs groupements compétents, non dotés d'un schéma de distribution d'eau potable, l'élaborent, dans un délai de deux ans à compter de la date de publication de l'arrêté d'approbation du SAGE, en incluant une programmation du renouvellement des réseaux et des compteurs afin d'assurer l'atteinte des objectifs fixés sur le rendement ou sur l'indice linéaire de perte des réseaux :

- un rendement minimum de 85 % en zone urbaine ;
- ou un indice linéaire de perte maximum de 1,2 m³/ j / km de réseau en zone rurale. »

Le projet de PLUi-H est compatible avec la sous-disposition 35-1 du PAGD du SAGE du bassin de la Sèvre nantaise.

Eau pluviale

Dans l'axe 3 et l'orientation 3 "Assurer une gestion équilibrée et durable de l'eau", le Plan d'Aménagement et de Développement Durable fait figurer un objectif de garantir une gestion durable des eaux pluviales et de favoriser l'infiltration de l'eau au plus près de son point de chute. Une intention y figure en précisant que cela sera favorisé autant que possible. Aussi, en milieu urbain, sur les secteurs à urbaniser ou existants et sur des secteurs à enjeux identifiés, Cholet Agglomération promeut la gestion des eaux pluviales à la parcelle en sortant progressivement de la logique du « tout tuyau » et en favorisant l'infiltration.

Cela passe par le déploiement de mesures visant à atteindre la séparation des eaux pluviales et des eaux usées, limitant l'imperméabilisation ou promouvant la désimperméabilisation, et favorisant le recours à des techniques alternatives. Ces techniques permettront d'améliorer le fonctionnement des ouvrages d'assainissement et des eaux pluviales, ainsi que la gestion des ruissellements, ce qui concourra à la préservation et la restauration de la qualité des milieux récepteurs par une meilleure maîtrise des rejets.

Le règlement du PLUi-H indique que le projet pourra combiner plusieurs solutions, de préférences superficielles, mettant en œuvre l'infiltration et/ou la réutilisation pour des usages domestiques (espace vert creux, noues, jardins de pluies, tranchées, infiltration sous les accès ou le stationnement, toitures et terrasses végétalisées...). En cas d'impossibilité de gestion à la parcelle, le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents, selon les prescriptions décrites dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe du PLUi-H.

Il ne figure pas d'objectifs précis dans la mise en application notamment dans le règlement et les prescriptions du zonage d'assainissement.

L'ambition relative à la gestion intégrée des eaux pluviales mériterait d'être plus développée car l'infiltration à la parcelle est une réponse à cet enjeu et peut également être abordée de manière plus globale et systémique (renaturation des bourgs, place de la nature, continuités écologiques, îlots de chaleur, biodiversité, etc.). En outre, le PADD ne mentionne nulle part la réalisation ni prise en compte d'un schéma directeur des eaux pluviales. Pour rappel, la CLE a demandé, dans son avis formulé sur le projet Jade le 14 mars 2022, "L'engagement de travaux sur le système d'assainissement de la ville de Cholet afin de limiter les rejets dans le milieu naturel avant traitement, avec un calendrier précis des travaux et l'engagement d'un schéma directeur d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales."

Le projet apparaît compatible avec le PAGD du SAGE et notamment la disposition 33 – Favoriser une gestion plus écologique des eaux pluviales. Il pourrait néanmoins être apporté des précisions prescriptives indiquant la nécessité :

- d'étudier toutes les possibilités permettant de maximiser l'infiltration des eaux pluviales ayant ruisselé sur des surfaces non polluées, pour ne pas aggraver les écoulements naturels ;
- de privilégier la perméabilisation et la végétalisation dans les projets d'aménagement ;
- lorsque la création de bassins de rétention est indispensable, ces bassins doivent être réalisés avec des pentes douces permettant l'installation d'une flore hygrophile pour développer la phytoépuration et la phytoremédiation. Le maintien de cette flore nécessite d'adopter une gestion différenciée.

Les renouvellements d'autorisations de rejet des eaux de ruissellement dans les réseaux séparatifs eaux pluviales puis le milieu naturel respectent les débits et charges polluantes acceptables par les milieux aquatiques, dans la limite des débits spécifiques précisés dans la disposition 3D-2 du SDAGE.

Le projet de PLUi-H met en avant le zonage d'assainissement mais il n'est pas mentionné la mise en œuvre d'un schéma directeur des eaux pluviales.

6.3 Enjeu : Réduction du risque d'inondation

La délimitation des zones d'expansion de crues est demandée dans la sous-disposition 40-1 du PAGD du SAGE du bassin de la Sèvre nantaise. Cette identification issue du plan de prévention des risques inondation Moine arrêté en 2008 est présente dans les cartes des OAP. Néanmoins, le PADD ne rapporte que peu d'éléments quant aux modalités d'urbanisation dans les zones d'aléas. Les notions de zones d'expansion des crues et de risque lié au ruissellement sont absentes de ce document alors que la Moine traverse le territoire de l'intercommunalité.

Le projet est compatible avec le PAGD du SAGE au titre de l'enjeu « Réduction du risque d'inondation ». Le PADD pourrait néanmoins être amendé des risques liés au ruissellement et débordement de cours d'eau.

6.4 Enjeu : Amélioration de la qualité des Milieux Aquatiques

Eléments bocagers et zones humides

Le rapport de présentation mentionne dans son diagnostic la présence de peupliers et plantes invasives. Il ne justifie les raisons visant l'interdiction d'implantation de plantes invasives et peupliers en bord de cours d'eau.

Les haies ont été identifiées dans le règlement graphique du PLUi-H avec une protection en lien avec l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Le règlement fait référence à une liste d'essences à respecter pour les opérations de plantation.

Pour rappel la sous-disposition 52-1 de la disposition 52-Généraliser l'implantation de dispositifs végétalisés pérennes et encadrer les actions de protection des berges du PAGD du SAGE de la Sèvre nantaise demande que *« Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU, PLUI) justifient dans leur rapport de présentation les raisons visant l'interdiction de plantation d'espèces invasives sur leur territoire ainsi que les plantations de peupliers de culture en bordure immédiate de cours d'eau, et précisent dans leur règlement et leurs annexes les essences qui sont ou non autorisées (exemple : essences autochtones et diversifiées d'arbres et d'arbustes ...). »*

A ce titre, le projet est compatible avec la sous-disposition 52-1 du PAGD du SAGE de la Sèvre nantaise. Le rapport de présentation pourrait néanmoins être amendé des raisons visant l'interdiction de plantation d'espèces invasives ainsi que les plantations de peupliers de culture en bordure immédiate de cours d'eau en référence à la liste des plantes vasculaires invasives, potentiellement invasives et à surveiller en Pays de la Loire (Dortel F., 2023)

Il est aussi proposé d'ajouter une mention dans le règlement permettant l'intervention sur les zones humides, haies et boisements dans le cadre de programmes de restauration de la qualité de l'eau ou de milieux, relevant de la rubrique 3.3.5.0 du code de l'environnement et/ou d'une déclaration d'Intérêt Général, visant à une reconquête ou à un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème.

L'inventaire des haies et des zones humides est un élément important à intégrer dans le choix de l'urbanisation ou d'aménagement d'une zone. Le rapport de présentation indique que ces inventaires ont été effectués sur les secteurs pré-identifiés susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation. Ils ont eu pour premier objectif de vérifier d'un point de vue environnemental les habitats et leurs fonctionnalités et la présence de haies et de zones humides. Il est bien précisé qu'il s'agit d'une information pré-opérationnelle utile au PLUi-H. Celle-ci ne pourra pas se substituer à la réalisation d'études complémentaires inhérentes aux opérations d'aménagement, au stade du dépôt du permis d'aménager.

La lecture des documents du projet de PLUi-H montre que des inventaires des zones humides n'ont pas été effectués sur l'ensemble des zones à urbaniser (exemple : à Chanteloup les Bois (site id2241)) ou n'ont pas été pris en considération et ne sont pas présents sur les cartes (exemple site ID19 sur Maulévrier, avec une zone humide près du rond point).

Il apparaît ainsi que plusieurs parcelles en secteurs "habitats" notamment sur la Séguinière et Maulévrier n'ont pas fait l'objet d'inventaires zone humide ou que les cartes ne mentionnent pas les zones humides inventoriées dans le cadre des Diagnostics Environnementaux Communaux (DEC). La règle inscrite au règlement du PLUi semble ne protéger que les zones humides à enjeu fort, les autres n'apparaissent donc pas protégées et cela se confirme dans les OAP sectorielles. A la lecture des OAP, plusieurs zones humides de ce territoire ont été retenues pour devenir des secteurs "en extension de l'enveloppe urbaine". En outre, les STECAL ne mentionnent pas la présence de haies ou de zones humides.

En cela, le projet de PLUi-H n'apparaît pas compatible avec le PAGD du SAGE de la Sèvre nantaise pour la disposition 64 - Prendre en compte les inventaires des zones humides et des haies dans les documents locaux d'urbanisme.

Seules, les zones humides identifiées sur le règlement graphique et remplissant un rôle majeur pour la biodiversité sont protégées en vertu de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

L'agglomération du Choletais avait associé les différents SAGE de son périmètre lors de son travail de réalisation de l'inventaire des haies et zones humides (ZH) en 2018 et 2019. Les ZH avaient alors été classées selon trois principales fonctionnalités : hydraulique, épuratrice, écologique.

Ensuite, une classification avec un système de notation avait permis de les hiérarchiser en 3 niveaux d'importance : faible, moyen et fort. Cette hiérarchisation, n'apparaît pas dans le règlement et les documents du PLUi-H n'apportent que peu d'éléments d'informations sur les ZH concernées "par le rôle majeur pour la biodiversité".

Dans les OAP, on retrouve le classement des ZH selon les inventaires (faible, moyen, forte). Toutefois, des secteurs présentant des zones humides et des haies sont tout de même voués à l'urbanisation avec la mention "obligation de compensation". Cette règle est appliquée uniquement aux ZH remplissant un rôle majeur pour la biodiversité.

Cette mention n'est pas compatible avec la démarche Eviter-Réduire-Compenser rappelée dans la disposition 65 - Compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées du PAGD du SAGE de la Sèvre nantaise. Cette obligation est indépendante de tout classement ou critère de priorisation. En effet, la considération d'enjeux et fonctionnalités des zones humides intervient sur les modalités de compensation mais la réglementation impose dans un premier temps d'éviter la dégradation de zones humides avant d'étudier la compensation des fonctionnalités impactées.

Plusieurs projets sont situés sur des zones humides inventoriées ou proches de ruisseaux. Les projets d'OAP prévoient l'urbanisation de ces zones en identifiant des zones de compensation parfois sur des zones humides existantes et sans démarche préalable d'évitement. Nous relevons les situations suivantes :

- Fiche habitat St Christophe du Bois- E1: la zone de projet est entièrement concernée par une zone humide inventoriée dans le DEC

- Fiche habitat St Christophe du Bois- D1: la zone de projet longe le ruisseau de la Sorinière : quelle distance de retrait est prévue par rapport au ruisseau ? La zone humide attenante au ruisseau n'est pas cartographiée.

- Fiche habitat Toutlemonde E2: la zone de projet est en limite d'une parcelle entièrement en zone humide. Il est probable qu'il y ait des effets indirects qui seront à prendre en compte.

- Fiche habitat Yzernay_E1: sur cette parcelle un cours d'eau a été busé en amont et sur cette parcelle

- Fiche Mixte Cholet_A3: il y a une forte proximité avec de nombreuses zones humides dont un étang et un cours d'eau et le projet est proche d'une zone inondable

- Fiche Séguinière_Bergerie: la carte fait apparaître une zone de compensation. Est-ce pour une future compensation ou en lien avec ce projet ? Nous attirons l'attention sur les modalités de compensation, celle-ci ne peut a priori pas se faire sur une zone humide existante.

Au regard de ces éléments, le PLUi-H s'avère là aussi non compatible avec la disposition 65 - Compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées du PAGD du SAGE de la Sèvre Nantaise.

Cours d'eau

Les cours d'eau ne sont pas représentés dans le règlement graphique et ne font pas l'objet d'un chapitre dans le règlement du PLUi-H.

Un chapitre cours d'eau pourrait être ajouté dans le règlement en faisant référence à la cartographie des cours d'eau établie par la DDT49. En cas d'évolution de cette carte, ce pourrait être le nouveau référentiel qui serait pris en compte pour l'instruction ADS. Le règlement pourrait réglementer les constructions et installations avec une marge de recul vis à vis du cours d'eau.

6.5 Avis de la CLE

Après analyse du projet, au regard des enjeux sur les problématiques traitées par le SAGE en matière de gestion quantitative, qualitative de la ressource en eau et de préservation des milieux aquatiques, le bureau de la CLE du SAGE du bassin de la Sèvre Nantaise émet, à la majorité de ses membres, un avis défavorable compte-tenu de:

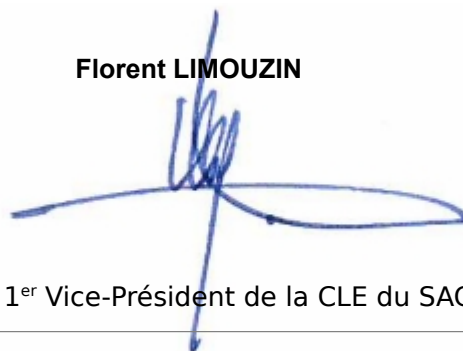
- la non-compatibilité du projet de PLUi-H avec les dispositions 64 et 65 du PAGD du SAGE de la Sèvre nantaise révisé par arrêté préfectoral n°15-DDTM85-141 du 07 avril 2015,
- l'absence de démonstration de l'adéquation entre le développement de l'urbanisation sur la commune de Maulévrier et les capacités de collecte et de traitement des eaux usées du système d'assainissement.

avec les quatre observations suivantes :

- l'absence d'analyse par le pétitionnaire de la compatibilité du projet de PLUi-H avec le PAGD du SAGE de la Sèvre nantaise,
- l'absence de la 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,
- le manque de précisions sur la gestion des eaux pluviales par infiltration et l'absence de schéma directeur d'eau pluviale,
- et de manière globale la non prise en compte des observations techniques qui ont été émises par le secrétariat technique de la CLE lors de la phase de construction du projet de PLUi-H de Cholet Agglomération.

A Clisson, le 14 aout 2025

Florent LIMOUZIN



1^{er} Vice-Président de la CLE du SAGE

Saint-Loup-Lamairé, le 11 août 2025

Monsieur le Président Gilles BOURDOULEIX
Cholet Agglomération
Direction de l'Aménagement
Service Urbanisme et Habitat
Hôtel de Ville et d'Agglomération
Rue Saint-Bonaventure
BP 62111
49321 CHOLET CEDEX

Nos réf : OC/PP/S25020

Objet : Consultation Projet Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H)

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 23 mai 2025, vous sollicitez l'avis de la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Thouet sur votre projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) arrêté par le Conseil de Communauté le 19 mai 2025.

Une analyse technique a été réalisée et le Bureau de la CLE a été consulté pour examiner votre projet en vue de vérifier sa compatibilité avec le SAGE Thouet. En effet certaines dispositions du SAGE visent directement les documents d'urbanisme qui se doivent d'être compatibles avec les enjeux et objectifs du SAGE.

Ainsi suite à l'analyse faite par le Bureau de la CLE, vous trouverez ci-dessous les éléments que nous tenions à vous faire remonter :

- *SAGE – Disposition 20 : Intégrer les zonages d'assainissement dans les documents d'urbanisme*

Le zonage assainissement est annexé au PLUi-H en tant qu'annexe sanitaire comme demandé par le SAGE, nous notons toutefois qu'il s'agit du projet de zonage qui n'est pas encore approuvé.

- *SAGE - Disposition 24 : Limiter les eaux de ruissellement en zone urbaine*

Il est noté que le projet de PLUi-H affiche dans son PADD l'objectif de garantir une gestion durable des eaux pluviales et de favoriser l'infiltration de l'eau au plus près de son point de

chute. Il est précisé également qu'en milieu urbain Cholet Agglomération promeut la gestion des eaux pluviales à la parcelle en sortant progressivement de la logique du « tout tuyau » et en favorisant l'infiltration.

Ces pratiques permettant de limiter le ruissellement doivent être privilégiées.

- *SAGE - Disposition 25 : Éviter, réduire et compenser la dynamique d'imperméabilisation en zone urbaine*

Dans la même approche que citée précédemment, il est affiché dans le PADD du PLUi-H que des mesures limitant l'imperméabilisation ou promouvant la désimperméabilisation permettront d'améliorer le fonctionnement des ouvrages d'assainissement et des eaux pluviales, ainsi que la gestion des ruissellements, ce qui concourra à la préservation et la restauration de la qualité des milieux récepteurs.

L'imperméabilisation des sols en milieu urbain doit être limitée autant que possible. Un objectif de compensation (100%) des surfaces nouvellement imperméabilisée aurait pu être utilement affiché afin que celui-ci soit rappelé aux porteurs de projets.

- *SAGE - Disposition 26 : Identifier et protéger les éléments paysagers limitant le ruissellement et l'érosion sur les bassins prioritaires*

Des inventaires de haies ont été réalisés et une hiérarchisation a été faite. Les haies à enjeux très fort, fort et modéré sont identifiées dans le règlement graphique. Ces haies sont protégées et leur destruction n'est autorisée que pour certaines raisons. En cas de destruction des compensations à proximité immédiate sont demandées. Cette approche est compatible avec la disposition du SAGE.

Cette nécessité de préservation est également rappelée dans l'OAP TVB.

À noter que les haies ont un rôle important dans la gestion de la ressource en eau, ainsi des démarches de plantations pourraient utilement être encouragées.

- *SAGE - Disposition 56 : Protéger les zones humides à travers les documents d'urbanisme*

Des inventaires zones humides de connaissance ont été réalisés et une hiérarchisation des zones humides a été faite.

Le règlement graphique du PLUi-H n'identifie pas l'ensemble des zones humides inventoriées mais seulement celles à enjeu majeur. Le règlement ne prévoit donc pas de protection pour l'ensemble des zones humides.

De plus les OPA sectorielles identifient des zones humides complémentaires marquant une différence entre les zones humides identifiées dans le règlement graphique et celles identifiées dans les OAP. À noter également que certaines OAP ciblent, pour des projets d'aménagements urbains futurs, des parcelles intégralement en zones humides tout en précisant que « *Les zones humides et les haies seront à prendre en compte avec la mise en œuvre d'une étude complémentaire au stade de projet, afin de définir plus finement le périmètre et la nature des aménagements à réaliser. Si le projet porte atteinte à tout ou partie de la zone humide et/ou des haies, des mesures de compensation seront à mettre en œuvre en appliquant la séquence Éviter-Réduire-Compenser* ». Or si la parcelle visée est déjà identifiée comme intégralement en zone humide, la séquence « éviter-réduire-compenser » ne pourra donc pas s'appliquer pleinement

(éviter impossible). À l'échelle du périmètre du SAGE Thouet ce cas de figure est particulièrement vrai pour la commune de la Plaine (OAP E1, E2, E3, E4).

À noter également que le SAGE Thouet comprend dans son règlement une règle « Protéger les zones humides dans le cadre des projets d'aménagement » (article 2) qui limite très fortement les types de projets possibles impactant les zones humides.

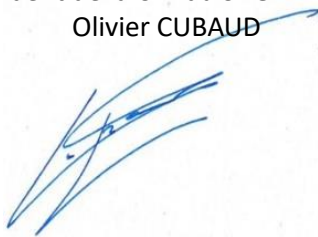
Il est rappelé que l'enjeu de préservation et de protection des zones humides dans leur globalité est un objectif fort du SAGE Thouet et que les documents d'urbanisme doivent garantir un usage des sols compatible avec cet objectif de préservation, ce qui n'est pas le cas ici. L'objet des inventaires de connaissance des zones humides vise à pouvoir anticiper la localisation des extensions de l'enveloppe urbaine en évitant les zones humides qui ont rôle primordiale pour la protection de la ressource en eau. D'ailleurs les rôles « fondamentaux » des zones humides pour la qualité et la quantité de la ressource et la biodiversité sont rappelés au travers l'OAP TVB du PLUi-H. En ce sens le projet de PLUi-H n'est pas compatible avec cet objectif et la disposition 56 du PAGD du SAGE.

Au regard des observations émises ci-dessus et de l'analyse faite sur la compatibilité du projet de PLUi-H avec le SAGE, si les dispositions du SAGE sont majoritairement respectées, il est à noter que l'approche de protection des zones humides dans leur globalité n'est pas suffisante et marque une incompatibilité avec la disposition 56 du SAGE et de son objectif de préservation, de restauration et de valorisation des zones humides. Ainsi le Bureau de la CLE du SAGE Thouet émet **un avis défavorable** sur le projet de PLUi-H de Cholet Agglomération.

Pierre PÉAUD, animateur du SAGE, et moi-même restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président de la CLE du SAGE Thouet,
Olivier CUBAUD



Objectifs environnementaux du SAGE Thouet :

- Atteindre et maintenir durablement le bon état des eaux pour toutes les masses d'eau ;
- Respecter les objectifs de qualité d'eau à destination de la consommation humaine ;
- Reconquérir la qualité des eaux de baignade en cours d'eau ;

Enjeux du SAGE Thouet :

- ❖ Rétablissement de l'équilibre quantitatif
- ❖ Amélioration de la qualité des eaux
- ❖ Préservation et restauration des milieux aquatiques et humides
- ❖ Gouvernance du SAGE et mise en œuvre des mesures de communication

Document du SAGE Thouet (PAGD, Règlement) : <https://www.sagethouet.fr/documentation.html>

Dispositions du SAGE Thouet visant directement les documents d'urbanisme

Enjeu : Amélioration de la qualité des eaux

Objectif 4 : Atteindre le bon état des eaux vis-à-vis des matières organiques et oxydables et du phosphore, en limitant les pressions et en réduisant les risques de transfert érosif

Orientation : Lutter contre les pollutions domestiques

Disposition 20 : Intégrer les zonages d'assainissement dans les documents d'urbanisme

Orientation : Limiter les transferts de polluants dans les milieux aquatiques

Disposition 24 : Limiter les eaux de ruissellement en zone urbaine

Disposition 25 : Éviter, réduire et compenser la dynamique d'imperméabilisation en zone urbaine

Disposition 26 : Identifier et protéger les éléments paysagers limitant le ruissellement et l'érosion sur les bassins prioritaires

Objectif 5 : Reconquérir prioritairement la qualité des eaux brutes destinées à la production d'eau potable, tout en s'assurant d'une ressource suffisante

Orientation : Préserver la qualité des eaux de la retenue du Cébron

Disposition 31 : Identifier et inventorier les éléments stratégiques du bocage pour la restauration de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques

(hors Cholet Agglomération)

Disposition 32 : Protéger les éléments bocagers stratégiques dans les documents d'urbanisme

(hors Cholet Agglomération)

Enjeu : Préservation et restauration des milieux aquatiques et humides

Objectif 8 : Gérer de manière spécifique et durable les marais de la Dive et le réseau de canaux afin de limiter les impacts sur l'hydrologie et d'en préserver la biodiversité

Orientation : Améliorer la connaissance et la gestion du marais de la Dive

Disposition 49 : Restaurer et entretenir une ripisylve fonctionnelle et réduire les impacts des plantations de peupliers sur les berges des cours d'eau et canaux

(hors Cholet Agglomération)

Objectif 9 : Identifier, préserver, restaurer et valoriser les zones humides et la biodiversité

Orientation : Restaurer, gérer et protéger les zones humides

Disposition 56 : Protéger les zones humides à travers les documents d'urbanisme

Choletbus

ADC 4 AOUT 2025 V6 JMT

VISA DG	
M. LE PRESIDENT / Cab	D. GENERALE
M. VIAULT	DCPAJ
M. PICARD	DAS
Mme DELAUNAY	DAS DAS
M. SOURISSEAU	CULTURE
Mme ROCHAIS	AMENAGEMENT
M. VAN VOOREN	DEV. ECO.
M. BREGEON	ENVIRONNEMENT
M. OLIVARES	BATIMENT
M. PAVAGEAU	VOIRIE
M. CAILLEAU	FINANCES
M. PELLOQUET	DRH
M. THOMAS	COMMUNICATION
M. TESTARD	DRE
M. PIET	EDUCATION
M. BAGUENARD	CTM
D. SPORTS	DRM

Monsieur Le Président
Cholet Agglomération
Hôtel de Ville/Hôtel d'Agglomération
Rue Saint Bonaventure
BP 62111
49321 CHOLET CEDEX

Cholet, le 1^{er} août 2025

Nos réf : 2025/07/26/MD/SM

Objet : projet d'arrêté de PLUi-H de Cholet Agglomération.

Lettre recommandée avec AR : N°1A 208 150 8865 9

Monsieur le Président,

Par courrier du 21 mai vous avez soumis à Transports Publics du Choletais le projet d'arrêté de PLUi-H de Cholet Agglomération.

J'ai le plaisir de vous informer que Transports Publics du Choletais en tant que Personne Publique Associée et Consultée (PPA-PPC) émet un avis favorable à votre projet.

Restant à votre disposition.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président l'expression de mes sentiments distingués.

DIRECTION AMENAGEMENT	
04 AOUT 2025 C576	
DIRECTION	
URBANISME / HABITAT	PLUi-H -1
ADS	
SIG	
JURIDIQUE	

Marc DELAYER

Directeur Général

19 SEP. 2025

ADC

VISA DG	
M. LE PRESIDENT / Cab	D. GENERALE
M. VIAULT	DCPAJ
M. PICARD	DAS
Mme DELAUNAY	DAG/CIAS
M. SOURISSEAU	CULTURE
Mme ROCHAIS	AMENAGEMENT
M. VAN VOOREN	DEV. ECO.
M. BREGEON	ENVIRONNEMENT
M. OLIVARES	BATIMENT
M. PAVAGEAU	VOIRIE
M. CALLEAU	PH. POTES
M. PELLOQUET	DE
M. THOMAS	COMMUNICATION
M. TESTARD	DRE
M. PIET	EDUCATION
M. BAGUENARD	CTM
D. SPORTS	DRH

Nohlié x



CHOLET AGGLOMERATION
 Direction de l'Aménagement
 Service Urbanisme et Habitat
 Hôtel de ville de l'Agglomération
 Rue Saint-Bonaventure
 BP 62111
 49321 CHOLET Cedex

A l'attention de Monsieur LAFOND Hugo

NANTES, le 27/08/2025

Réf. : N° 2508D90PVI-SG-RD

Contact : immobilier.urbanisme.ditco@sncf.fr

Objet : arrêt du PLUi de la communauté d'agglomération de Cholet Agglomération valant programme de l'habitat (PLUiH) - (49)

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la sollicitation pour avis concernant l'arrêt du PLUi de la communauté d'agglomération de Cholet Agglomération valant programme de l'habitat (PLUiH) vous avez sollicité en date du 21 mai 2025, SNCF RESEAU afin que nous portions à votre connaissance toutes les informations nécessaires à la production de ce document.

Par la présente, nous vous remercions d'avoir associé le Groupe SNCF à cette procédure.

SNCF, agissant tant en son nom et pour son compte, pour les fonciers lui appartenant, qu'au nom et pour le compte de SNCF Réseau, SNCF Voyageurs, FRET SNCF, HEXAFRET, vous prie de bien vouloir prendre en compte les observations qui suivent :

Les informations portées ci-après visent en particulier à assurer la sécurité du domaine public ferroviaire et de ses riverains, son développement, et sa valorisation.

- LES CONTRAINTES FERROVIAIRES

Cholet agglomération est traversée par les lignes ferroviaires suivantes :

- 523 000 de La Possonnière à Niort
- 526 000 de Vouvant-Cezais à St-Christophe-du-Bois

- 527 000 de Clisson à Cholet

Les lignes, raccordement ou voie mère, qui appartiennent au Réseau Ferré National (RFN) sont par conséquent du domaine public ferroviaire.

Le domaine public ferroviaire est protégé par le CG3P, le code civil ainsi que par la servitude dite " T1 ", codifiée par une ordonnance du 28 octobre 2010 dans le code des transports aux articles L. 2231-1 à L. 2231-9 modifiés par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021.

Les lignes ferroviaires du GPU n'appartenant pas au RFN ne sont pas soumises aux mêmes servitudes, mais il est important de prendre en compte leur statut de lignes ferroviaires, qui peut donc suggérer qu'elles peuvent être circulées.

I.1 Les servitudes d'utilité publique relatives à la protection du domaine public ferroviaire

L'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 et son décret d'application n°1772-2021 du 22 décembre 2021 modifient le régime de protection du domaine public ferroviaire, constitué des servitudes administratives établies dans l'intérêt de la protection, de la conservation ou de l'utilisation du domaine public ferroviaire. De nouvelles règles de protection du domaine public ferroviaire sont entrées en vigueur au 1er janvier 2022.

Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire notamment les mesures de gestion de la végétation à ses abords ainsi que les règles encadrant la constructibilité des terrains riverains.

En particulier, le décret précise la consistance de l'emprise de la voie ferrée, définie à l'article R. 2231-2 du Code des Transports ainsi que les règles applicables en matière de constructions, d'installation, de terrassements, d'excavation, de fondation et de dépôts par rapport à cette emprise.

Le gestionnaire d'infrastructure doit également être informé des projets tiers d'une certaine importance à proximité de l'emprise de la voie ferrée ou des passages à niveau selon une distance qui sera prévue dans un futur arrêté préfectoral.

Les servitudes ferroviaires sont reprises dans la fiche relative aux servitudes d'utilité publiques dite « Fiche T1 – Servitudes de protection du domaine public ferroviaire » ci-annexée.

Ces servitudes doivent figurer en annexes des documents d'urbanisme, au document graphique ainsi que dans la liste des servitudes d'utilité publique.

A noter que la Fiche T1 a été numérisée sur le Geoportail de l'urbanisme.

I.2 Les passages à niveau

En complément des servitudes mentionnées ci-avant il est utile de préciser qu'il existe des servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau. Lorsqu'un Passage à Niveau est présent sur le territoire, SNCF a la qualité de Personne Publique Associée.

Les dispositions mentionnées aux articles L. 114-1 à L. 114-6 du code de la voirie routière prescrivent des servitudes de visibilité « applicables, à la diligence de l'autorité gestionnaire de la voie, aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée ».

Les servitudes de visibilité comportent, suivant le cas :

1° L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement. Ce plan détermine, pour chaque parcelle, les terrains sur lesquels s'exercent des servitudes de visibilité et définit ces servitudes.

2° L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement ;

3° Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Autres dispositions à proximité des passages à niveau :

La sécurité est une priorité majeure de SNCF Réseau, particulièrement aux passages à niveau.

SNCF RESEAU doit être consulté préalablement à tout travaux d'urbanisation et/ou routier à proximité d'un passage à niveau car des prescriptions spécifiques sont à respecter.

La collectivité territoriale est tenue d'évaluer l'impact de ces projets sur le volume et la nature des flux appelés à franchir les passages à niveau de la zone d'étude.

De plus, les préconisations en matière de visibilité et de lisibilité routière doivent être préservées, c'est-à-dire aucune construction, aucune implantation de panneaux publicitaires, etc.

D'une manière générale, il convient de saisir toute opportunité de suppression de passage à niveau. Ainsi, les projets d'extension des zones urbaines ou d'aménagements ne devront en aucun cas aggraver la complexité des futures opérations de suppression des passages à niveau.

Ainsi, tout projet qui serait susceptible d'accroître le trafic et ou d'en modifier la nature doit faire l'objet d'une concertation avec SNCF Réseau, en vue de déterminer les aménagements nécessaires à la conformité du passage à niveau.

Ce sera le cas par exemple :

- Pour la création de trottoir ou l'élargissement de la voirie routière aux abords d'un passage à niveau. Pour mémoire, la signalisation devra être adaptée et/ou complétée à chaque création ou modification de voirie.

- Pour l'implantation d'un carrefour à sens giratoire à proximité d'un passage à niveau dont la construction est vivement déconseillée pour des raisons de sécurité, liées au risque de remontée de file sur la voie ferrée.
- Pour l'implantation d'un feu tricolore à proximité d'un passage à niveau. La coordination du feu tricolore avec les annonces automatiques du PN pourrait être envisagée.
- Pour une modification du sens de circulation, à proximité d'un passage à niveau.
- Pour les passages à niveau inscrits au Programme de Sécurisation National : la commune concernée devra veiller à ce que le trafic ne soit pas augmenté aux abords de ce passage.

II- LES BESOINS POUR L'EXPLOITATION FERROVIAIRE

II-1 Cohérence des articles du règlement de zonage du PLU avec l'activité ferroviaire et industrielle du groupe SNCF.

De manière générale, le foncier ferroviaire devra être classé dans une zone dont le règlement devra autoriser à minima les équipements d'intérêts collectifs et services publics, notamment les locaux techniques et industriels d'administrations publiques et assimilés ainsi que les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Des règles spécifiques concernant l'implantation de ces constructions et leur emprise au sol pourront être mises en place afin de prendre en considération les spécificités des installations ferroviaires.

Toutefois, afin de ne pas nuire à l'activité ferroviaire et à ses installations, les règlements devront intégrer des dispositions particulières autorisant la construction ou la gestion de structures nécessaires à l'activité ferroviaire. Comme indiqué précédemment, des exceptions à la règle, notamment en termes d'emprise et de gabarit, pourront ainsi être mises en place.

C'est pourquoi il est demandé dans le respect des directives nationales de bien vouloir maintenir les emprises ferroviaires dans un zonage banalisé.

Nous soulignons que les fonciers nécessaires à notre activité et l'ensemble des parcelles propriété du groupe SNCF, ne sont ni des fonciers agricoles, ni des fonciers à inscrire en zone naturelle.

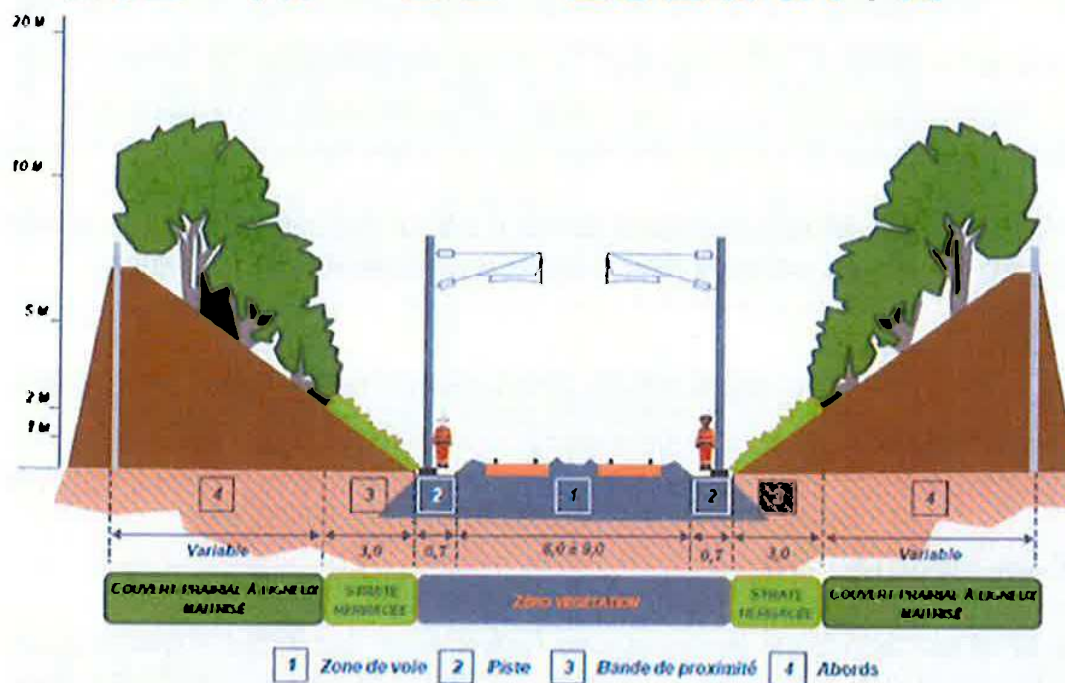
II-2 La maîtrise de la végétation

La maîtrise de la végétation dans les emprises ferroviaires est indispensable pour garantir la sécurité et la régularité des circulations ferroviaires, la sécurité des agents et celle des riverains, ainsi que l'accès à l'infrastructure ferroviaire. Elle implique une maintenance et un entretien rigoureux des voies et de leurs abords. Dans ce contexte, la politique de maîtrise de la végétation vise les objectifs suivants :

- Aucun végétal sur la partie ballastée et ses bas-côtés immédiats,
- Une végétation de hauteur limitée (type herbacée) sur les bandes de proximité (bandes de 3 m de large de part et d'autre des pistes qui longent les voies),

- Une végétation éparse de faible développement sur les abords.

OBJECTIFS DE VÉGÉTATION



Des plans de remise à niveau de la végétation dans les emprises ferroviaires sont en cours et continueront à être mis en œuvre dans les années à venir pour atteindre ces objectifs. Les documents d'urbanisme (PLU notamment) doivent nous permettre ce niveau de maîtrise de la végétation.

Les Espaces Boisés Classés sont, quant à eux, des espaces à vocation strictement forestière, dont l'objectif est de créer, d'évoluer vers, ou de conserver des boisements naturels.

Les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux espaces boisés classés, ou tout autre disposition d'urbanisme, peuvent être incompatibles avec la servitude T1 qui impose notamment de ne pas laisser des arbres, branches, haies ou racines empiéter sur le domaine public ferroviaire, compromettent la sécurité des circulations ou gênent la visibilité de la signalisation ferroviaire. Aussi, nous vous remercions de bien vous assurer que les périmètres et prescriptions que vous pourriez prévoir soient obligatoirement compatibles avec la servitude T1.

A cet effet, les propriétaires sont tenus de les élaguer, de les tailler ou de les abattre afin de respecter cette interdiction. Pour des raisons impérieuses tenant à la sécurité des circulations ferroviaires, les opérations d'élagage, de taille ou d'abattage des arbres, branches, haies ou racines peuvent être effectuées d'office, aux frais du propriétaire, par le gestionnaire d'infrastructure.

La délimitation d'espaces boisés classés, de haies protégées ou d'arbres remarquables sur les emprises ferroviaires circulées contraindrait fortement la maîtrise de la végétation et ne permettrait plus d'élaguer ou abattre les arbres qui risqueraient de tomber sur les voies et/ou les caténaires en particulier quand il est urgent d'intervenir et que cela doit être fait sans attendre. Il en est de même pour les riverains à qui il pourrait être demandé d'abattre certains arbres présentant un risque pour les circulations ferroviaires (cas des arbres situés très proches de nos emprises). Nous souhaitons en effet éviter tout accident du fait d'un entretien des emprises qui n'aurait pu être fait car empêché par le règlement du PLU.

Ainsi, le classement en Espace Boisé Classé du Domaine Public Ferroviaire n'est pas adapté aux contraintes de maintenance et de régénération du Réseau Ferré National. Il viendrait donc à les retirer obligatoirement sur les parcelles propriété du groupe SNCF, surtout pour les emprises ferroviaires circulées.

A préciser que la délimitation de zones naturelles sur nos emprises ferroviaires peut également nous contraindre dans la maîtrise de la végétation.

III- LES BESOINS POUR LES PROJETS FERROVIAIRES

III-1 Les projets ferroviaires

Plusieurs projets : Halte du Cormier*, projet de réaménagement de la gare de Cholet, renouvellement de la ligne de la Possonnière à Cholet

* dans le cadre d'un projet de halte ferroviaire sur le Cormier, il convient bien de réserver les emplacements cartographiés (surface de 24 355 m²) ci-dessous, ER_périmètre_croisement_halte ferroviaire Cormier.

Les numéros de parcelles à réserver sont les suivantes : HW0024p, HW0026p, HW0025p, HW0028p, HW0029p et HT0035p, HT0094p



La procédure de révision générale du PLU pour laquelle vous nous saisissez ne doit pas remettre en question les dispositions constructives des projets ferroviaires en cours et/ou à venir pour lesquels un travail itératif d'études et de concertation est mené entre les équipes SNCF Réseau, et l'ensemble des partenaires dont les services de l'Etat.

Si des évolutions réglementaires sont envisagées sur les zones traversées par les projets repris ci-dessous, nous vous remercions de bien vouloir nous en aviser au plus tôt.

III-2 Emplacements réservés au bénéfice du Groupe Public Unifié

Si Réseau Ferré de France est identifié comme étant bénéficiaire d'emplacements réservés pour équipement public et voirie, il conviendrait de modifier le nom du bénéficiaire, en remplaçant RFF par SNCF Réseau.

Dans le cadre de ses besoins, SNCF Réseau aimerait inscrire les Emplacements Réservés suivants, dans les documents d'urbanisme :

III-3 Les PIG

III-4 Le périmètre de considération

III-5 Les MEGDU

IV – LA VALORISATION DES ACTIFS

IV-1 - Intégration des emprises ferroviaires dans les zonages avoisinants

Il est important de mieux intégrer les emprises ferroviaires dans la ville et l'aménagement du territoire, et de participer à la mixité du tissu urbain. Il est préférable que les emprises ferroviaires soient intégrées dans un zonage cohérent avec l'environnement immédiat du domaine public ferroviaire, avec le PADD et les projets des entreprises ferroviaires tant en termes de mutation au profit de l'urbain, que de développement de projets ferroviaires. Idéalement, il serait intéressant d'avoir une cohérence de règlement sur un périmètre intercommunal traversé par une même ligne de voie ferrée.

La circulaire ministérielle du 5 octobre 2004 confirme que les dispositions du code de l'urbanisme n'imposent pas un traitement des emprises ferroviaires différencié, leur protection étant assurée par leur appartenance au domaine public ferroviaire et par les servitudes de protection du domaine public ferroviaire. Aussi, il apparaît opportun d'effacer les périmètres de « Secteur affecté au domaine public ferroviaire », sans que cela contraigne l'activité ferroviaire.

IV-2 Les projets de valorisation des actifs

En sa qualité de propriétaire foncier, le Groupe SNCF souhaite participer activement aux politiques de renouvellement urbain et de mobilisation du foncier public pour la création de logements notamment sociaux soutenues par l'Etat et les collectivités. Dans cette optique, une charte d'engagement pour la mobilisation du foncier ferroviaire en faveur de la création de logements a été signée le 28 mai 2021 entre l'Etat et le Groupe SNCF.

Pour ce faire, il est nécessaire d'envisager l'évolution des documents d'urbanisme.

V- LA CONSULTATION DE SNCF

V-1 La consultation dans le cadre de la procédure

Conformément à l'article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme, SNCF demande à être consultée et sollicite l'envoi du document arrêté pour avis.

SNCF Immobilier se tient à votre disposition pendant la phase d'association, en cas d'interrogations relatives aux domaines de compétence du Groupe Public Ferroviaire.

V-2 La consultation dans le cadre des permis de construire

Je tiens à rappeler qu'il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire. Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 et 3 du code de l'urbanisme qui interdit la réalisation de constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur l'article L 2231-5 du Code des Transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.

A cet effet, je vous précise qu'il convient d'adresser les dossiers relevant du Service

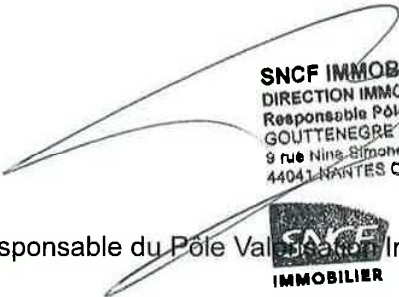
Urbanisme en rapport avec des travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à SNCF Immobilier dont voici l'adresse mail : tr.dito.patrimoine@sncf.fr

En outre, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de notre domaine qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Nous vous remercions par avance pour la bonne prise en compte de nos retours et de bien vouloir nous tenir informé, nous associer au déroulement de la procédure.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Sylvain GOUTTENEGRE



SNCF IMMOBILIER
DIRECTION IMMOBILIERE TERRITORIALE CENTRE OUEST
Responsable Pôle Valorisation Immobilière
GOUTTENEGRE Sylvain
9 rue Nina Simone Bat B - BP 34112
44041 NANTES CEDEX 01

Responsable du Pôle Valorisation Immobilière



SERVITUDES DE TYPE T1

SERVITUDES DE PROTECTION DU DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE

Servitudes reportées en annexe des PLU et des cartes communales en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du code de l'urbanisme et figurant en annexe au Livre I^{er} dans les rubriques :

II – Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements

D – Communications

c) Transport ferroviaire ou guidé

1 Fondements juridiques

1.1 Définition

1.1.1 Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée applicables aux propriétés riveraines du domaine public ferroviaire

Définition de l'emprise de la voie ferrée

L'emprise de la voie ferrée est définie à l'article R. 2231-2 du code des transports, selon le cas, à partir :

- De l'arête supérieure du talus de déblai, ou du nu arrière du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée ;
- De l'arête inférieure du talus du remblai, ou du nu avant du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée ;
- Du bord extérieur des fossés ;
- Du bord extérieur de l'ouvrage d'art aérien ;
- Du bord extérieur du quai ;
- De la surface extérieure, ou extrados, de l'ouvrage d'art souterrain ;
- De la clôture de la sous-station électrique ;

- Du mur du poste d'aiguillage ;

- De la clôture de l'installation radio.

A défaut, à partir d'une ligne tracée, soit à :

- 2,20 m pour les lignes ou sections de ligne où il n'est pas circulé ou circulé jusqu'à 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée ;
- 3 m pour les lignes ou section de lignes où il est circulé à plus de 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée.

Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée

Servitudes d'écoulement des eaux (article L. 2231-2 du code des transports)

Les servitudes d'écoulement des eaux prévues par les articles 640 et 641 du code civil sont applicables aux propriétés riveraines du domaine public ferroviaire. Tout déversement, écoulement ou rejet direct ou indirect, qu'il soit diffus ou non, d'eaux usées, d'eaux industrielles ou de toute autre substance, notamment polluante ou portant atteinte au domaine public ferroviaire, est interdit sur le domaine public ferroviaire.

Servitudes portant sur les arbres, branches, haies ou racines empiétant sur le domaine public ferroviaire (article L. 2231-3 et R. 2231-3 du code des transports)

Il est interdit d'avoir des arbres, branches, haies ou racines qui empiètent sur le domaine public ferroviaire, compromettent la sécurité des circulations ou gênant la visibilité de la signalisation ferroviaire. Les propriétaires sont tenus de les élaguer, de les tailler ou de les abattre afin de respecter cette interdiction.

Pour des raisons impérieuses tenant à la sécurité des circulations ferroviaires, les opérations d'élagage, de taille ou d'abattage des arbres, branches, haies ou racines peuvent être effectuées d'office, aux frais du propriétaire, par le gestionnaire.

Distances minimales à respecter pour les constructions (articles L. 2231-4 et R. 2231-4 du code des transports)

Sont interdites les constructions (autres qu'un mur de clôture) ne respectant pas les distances minimales d'implantation mentionnées ci-dessous :

- 2 mètres à partir de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports ;
- 3 mètres à partir de la surface extérieure ou extrados des ouvrages d'arts souterrains ;
- 6 mètres à partir du bord extérieur des ouvrages d'art aériens.

Cette interdiction de construction ne s'applique pas aux procédés de production d'énergies renouvelables intégrés à la voie ferrée ou installés aux abords de la voie ferrée, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité des circulations ferroviaires, le bon fonctionnement des ouvrages, des systèmes et des équipements de transport ainsi que leur maintenabilité.

Distances minimales à respecter concernant les terrassements, excavations ou fondations (articles L. 2231-5 et R. 2231-5 du code des transports)

Des distances minimales par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou, le cas échéant, par rapport à l'ouvrage d'art, l'ouvrage en terre ou la sous-station électrique doivent être respectées.

Lorsque la voie se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, la distance est égale à la hauteur verticale du remblai, mesurée à partir du pied du talus.

Il est interdit de réaliser, dans une distance inférieure à 50 mètres de l'emprise de la voie ferrée et sans la mise en œuvre d'un système de blindage, tout terrassement, excavation ou fondation dont un point se trouverait à une profondeur égale ou supérieure aux deux tiers de la longueur de la projection horizontale du segment le plus court le reliant à l'emprise de la voie ferrée.

Distances minimales à respecter concernant les dépôts et les installations de système de rétention d'eau (articles L. 2231-6 et R. 2231-6 du code des transports)

Une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie ferrée doit être respectée concernant les dépôts, de quelque matière que ce soit, et les installations de système de rétention d'eau.

Obligation d'information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure concernant les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire (articles L. 2231-7 et R. 2231-7 du code des transports)

Les projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, envisagés à une distance de moins de 50 m par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou à une distance de 300 à 3000 m d'un passage à niveau, font l'objet d'une information préalable auprès du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière.

De plus, sur proposition du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière, le représentant de l'Etat dans le département peut imposer des prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et, le cas échéant, routière et des propriétés riveraines.

Le gestionnaire d'infrastructure est informé par le maître d'ouvrage d'un projet de construction, d'opération d'aménagement, ou d'installation pérenne ou temporaire, y compris les installations de travaux routiers, dès lors que le projet est arrêté dans sa nature et ses caractéristiques essentielles et avant que les autorisations et les actes conduisant à sa réalisation effective ne soient pris.

Le gestionnaire d'infrastructure dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'information pour proposer au représentant de l'Etat dans le département d'imposer des prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et, le cas échéant, routière ainsi que celle des propriétés riveraines.

Ces dispositions n'entreront en vigueur qu'à compter de la publication de l'arrêté du ministre chargé des transports listant les catégories de projets de construction, d'opération d'aménagement ou d'installation pérenne ou temporaire soumis à cette obligation d'information ainsi que les distances à respecter.

Servitudes permettant la destruction des constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, installations de système de rétention d'eau existants (article L. 2231-8 du code des transports)

Lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire, si la sécurité ou l'intérêt du service ferroviaire l'exigent, le représentant de l'Etat dans le département peut faire supprimer les constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, de quelque matière que ce soit, ainsi que les installations de système de rétention d'eau, existants dans les distances mentionnées aux articles L. 2231-4, L. 2231-5 et L. 2231-6 du code des transports.

Entretien des constructions existantes lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire (article L. 2231-8 et R. 2231-8 du code des transports)

Lors de la construction d'une nouvelle infrastructure de transport ferroviaire les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions de l'article L. 2231-4 et dont l'état a été constaté dans des conditions précisées à l'article R. 2231-8, peuvent uniquement être entretenues dans le but de les maintenir en l'état.

Possibilité de réduire les distances à respecter concernant les constructions, terrassements, excavations, fondations ou dépôts, installations de système de rétention d'eau (article L. 2231-9 du code des transports)

Lorsque la sécurité et l'intérêt du domaine public ferroviaire le permettent, les distances mentionnées aux articles L. 2231-4, L. 2231-5 et L. 2231-6 peuvent être réduites en vertu d'une autorisation motivée délivrée par le représentant de l'Etat dans le département, après avoir recueilli l'avis du gestionnaire d'infrastructure et, le cas échéant, du gestionnaire de voirie routière. Cette autorisation peut éventuellement être assortie de prescriptions à respecter pour préserver la sécurité de l'infrastructure ferroviaire et des propriétés riveraines.

-

1.1.2 Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau

Les servitudes de visibilité s'appliquent à la diligence de l'autorité gestionnaire de la voie aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée (article L. 114-6 code de la voirie routière).

Ces servitudes génèrent des obligations et des droits :

- L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal niveau qui est fixé par le plan de dégagement (1° de l'article L.114-2) ;
- L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement (2° de l'article L.114-2) ;
- Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes (3° de l'article L.114-2).

Un plan de dégagement détermine pour chaque parcelle les terrains sur lesquels s'exercent les servitudes de visibilité et définit ces servitudes. Ce plan est approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal, selon qu'il s'agit d'une route nationale, d'une route départementale ou d'une voie communale (article L.114-3).

Servitudes en tréfonds (SUP T3)

Conformément aux dispositions des articles L. 2113-1 et suivants du code des transports, le maître d'ouvrage d'une infrastructure souterraine de transport public ferroviaire peut demander à l'autorité administrative compétente d'établir une servitude d'utilité publique (SUP) en tréfonds.

La servitude en tréfonds confère à son bénéficiaire le droit d'occuper le volume en sous-sol nécessaire à l'établissement, l'aménagement, l'exploitation et l'entretien de l'infrastructure souterraine de transport.

Elle ne peut être établie qu'à partir de 15 mètres au-dessous du point le plus bas du terrain naturel, est instituée dans les conditions fixées aux articles L. 2113-2 à L. 2113-5 du code des transports.

Cette catégorie de SUP distincte de la catégorie de SUP T1, fait l'objet de la fiche SUP T3 disponible sur Géoinformations.

1.2 Références législatives et réglementaires

Anciens textes :

- Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques, abrogé par la loi n°89-413 du 22 juin 1989 relative au code de la voirie routière (partie législative) et par le décret n°89-631 du 4 septembre 1989 relatif au code de la voirie routière (partie réglementaire) ;
- Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer - Titre Ier : mesures relatives à la conservation des chemins de fer (articles 1 à 11).

Textes en vigueur :

- Articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports ;
- Articles R. 2231-1 à R. 2231-8 du code des transports ;
- Articles L. 114-1 à L. 114-3, L.114-6 du code de la voirie routière ;
- Articles R. 114-1, R.131-1 et s.et R. 141-1 et suivants du code de la voirie routière.

1.3 Décision

- Pour les servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée : instituées de plein droit par les textes législatifs et réglementaires ;
- Pour les servitudes de visibilité : plan de dégagement approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal.

1.4 Restrictions de diffusion

Aucune restriction de diffusion pour cette catégorie de SUP. La SUP peut être diffusée, est visible et téléchargeable dans la totalité de ses détails.

2 Processus de numérisation

2.1 Responsable de la numérisation et de la publication

2.1.1 Précisions concernant le rôle des administrateurs locaux et des autorités compétentes

Les administrateurs locaux et les autorités compétentes jouent des rôles différents en matière de numérisation et de publication des SUP dans le portail national de l'urbanisme (<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/presentation-des-roles-et-responsabilites-r1072.html>).

Il existe plusieurs possibilités d'organisation variant selon que la catégorie de SUP relève de la compétence de l'Etat, de collectivités publiques ou d'opérateurs nationaux ou locaux : http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fichier/pdf/organisation_sup_cle1c4755-1.pdf?arg=177835277&cle=1076c598d70e410cc53a94b4e666b09f1882d6b5&file=pdf%2Forganisation_sup_cle1c4755-1.pdf.

◇ Administrateur local

L'administrateur local après avoir vérifié que la personne qui sollicite des droits de publication sur le portail national de l'urbanisme est bien gestionnaire de la catégorie de SUP, crée le compte de l'autorité compétente et lui donne les droits sur le territoire relevant de sa compétence (commune, département, région, etc.).

◇ Autorité compétente

L'autorité compétente est responsable de la numérisation et de la publication des SUP sur le portail national de l'urbanisme. Elle peut, si elle le souhaite, confier la mission de numérisation à un prestataire privé ou à un autre service de l'État. Dans cette hypothèse, la publication restera de sa responsabilité.

◇ Prestataire

Le prestataire peut tester la conformité du dossier numérique avec le standard CNIG. S'il est désigné par l'autorité compétente délégataire, il téléverse le dossier numérique dans le GPU.

2.1.2 Administrateurs locaux et autorités compétentes

Concernant le réseau ferré géré par SNCF Réseau, l'autorité compétente est : SNCF Immobilier / Département Systèmes d'Information.

2.2 Où trouver les documents de base

Recueil des actes administratifs de la Préfecture pour les plans de dégagement.

Annexes des PLU et des cartes communales.

2.3 Principes de numérisation

Application du standard CNIG SUP (Conseil national de l'information géolocalisée).

La dernière version du standard CNIG SUP est consultable et téléchargeable ici : <http://cnig.gouv.fr/ressources-dematerialisation-documents-d-urbanisme-a2732.html>

Création d'une fiche de métadonnées respectant les dernières consignes de saisie des métadonnées SUP via le [générateur de métadonnées en ligne sur le GPU](#).

2.4 Numérisation de l'acte

- Pour les servitudes instituées le long de l'emprise de la voie ferrée : copie des articles L. 2231-1 à L. 2231-9 du code des transports et coordonnées du gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire ;
- Pour les servitudes de visibilité : copie du plan de dégagement approuvé.

2.5 Référentiels géographiques et niveau de précision

Les informations ci-dessous précisent les types de référentiels géographiques et de méthodes d'acquisition à utiliser pour la numérisation des objets SUP de cette catégorie ainsi que la gamme de précision métrique correspondante. D'autres référentiels ou méthodes de précision équivalente peuvent également être utilisés.

Les informations de précision (mode de numérisation, échelle et nature du référentiel) relatives à chaque objet SUP seront à renseigner dans les attributs prévus à cet effet par le standard CNIG SUP.

Référentiels :	BD Ortho/PCI VECTEUR
Précision :	Métrique

2.6 Numérisation du générateur et de l'assiette

Servitudes le long de l'emprise de la voie ferrée

Le générateur

Le générateur est l'infrastructure de transport ferroviaire. Il est défini de la manière suivante :

- La voie ferrée lorsqu'elle est localisée sur le domaine public ferroviaire (actifs fonciers de SNCF Réseau et SNCF Gares & Connexions) ;
- Le passage à niveau.

Le générateur est de type linéaire concernant la voie ferrée. Il est ponctuel lorsqu'il est relatif à un passage à niveau.

L'assiette

L'assiette des servitudes correspond à une bande de terrains dont la largeur varie en fonction du générateur :

- Ligne tracée à 50 m à partir de l'emprise de la voie ferrée correspondant à la distance de recul la plus importante visée à l'article R. 2231-7 du code des transports ;
- Distance de 300 à 3000 mètres autour des passages à niveau, selon l'importance des projets et celle de leur impact sur les infrastructures ferroviaires et les flux de circulation avoisinants (article R. 2231-7 du code des transports).

L'assiette est de type surfacique.

Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau

Le générateur

Les générateurs sont l'infrastructure de transport ferroviaire et la voie publique.

Les générateurs sont de type linéaire.

L'assiette

L'assiette correspond à la bande de terrains situés au croisement d'une voie ferrée et d'une voie publique sur lesquels s'exercent les servitudes de visibilité.

L'assiette est de type surfacique.

3 Référent métier

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires
Direction générale des infrastructures de transport et des mobilités
Tour Séquoia
92055 La Défense Cedex

Annexes

1. Procédure d'institution du plan de dégagement

Le plan de dégagement est soumis à une enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie. Elle est organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration dans le respect des formes prévues par les plans d'alignement.

Le plan est notifié aux propriétaires intéressés et l'exercice des servitudes commence à la date de cette notification (article R.114-1 et R.114-4 du code de la voirie routière).

Le plan de dégagement est approuvé par le représentant de l'Etat dans le département, le conseil départemental ou le conseil municipal selon que la route est nationale, départementale ou communale (article L.114-3).

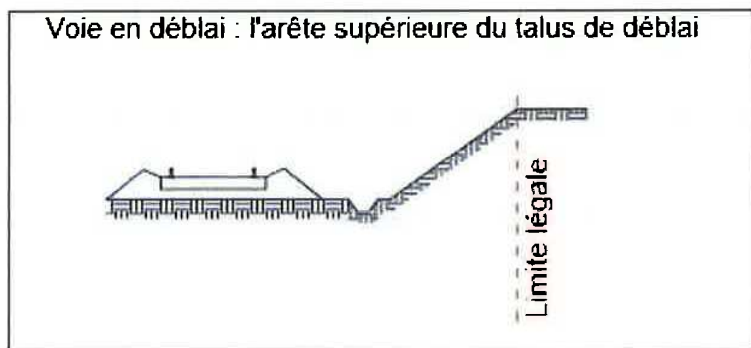
Lorsqu'un plan de dégagement a été institué par un arrêté préfectoral les propriétaires doivent se conformer à ses prescriptions.

2. Matérialisation de l'emprise de la voie ferrée pour le calcul des distances de recul à respecter

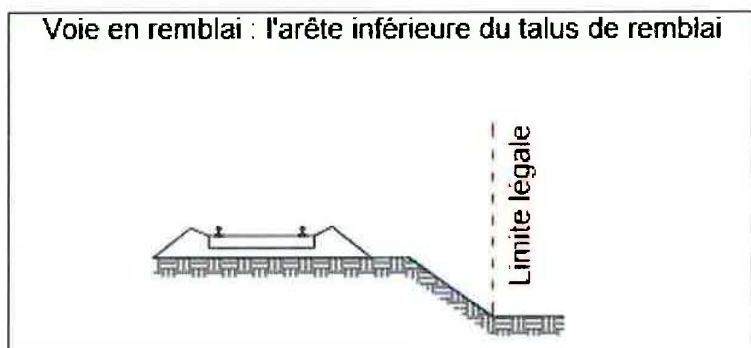
Les distances de recul précisées aux articles R. 2231-4 à R. 2231-6 du code des transports s'appliquent à partir de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports et représentée à titre illustratif par SNCF Réseau dans les schémas ci-dessous figurant la limite légale*.

* la limite légale correspond à l'emprise de la voie ferrée.

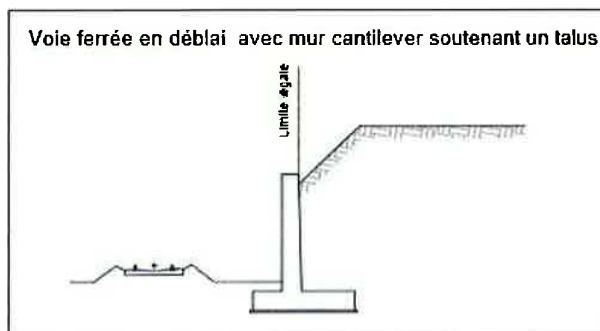
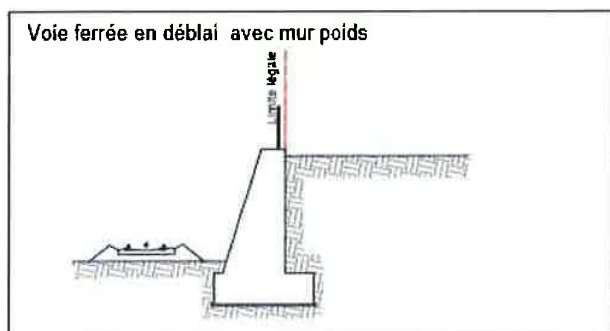
- Arête supérieure du talus de déblai :



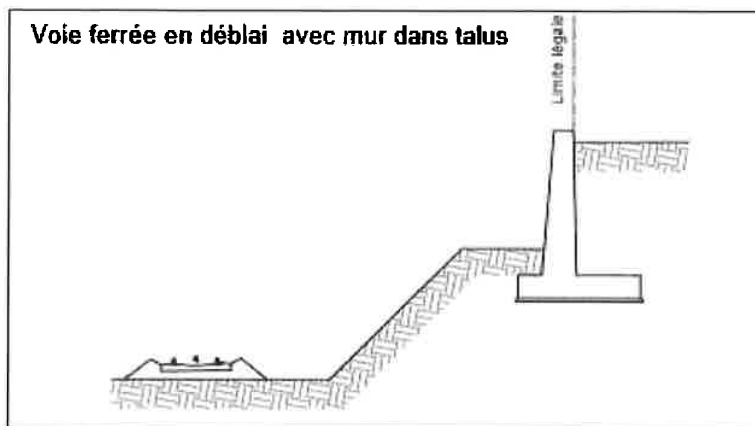
- Arête inférieure du talus du remblai :



- Nu arrière du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée :

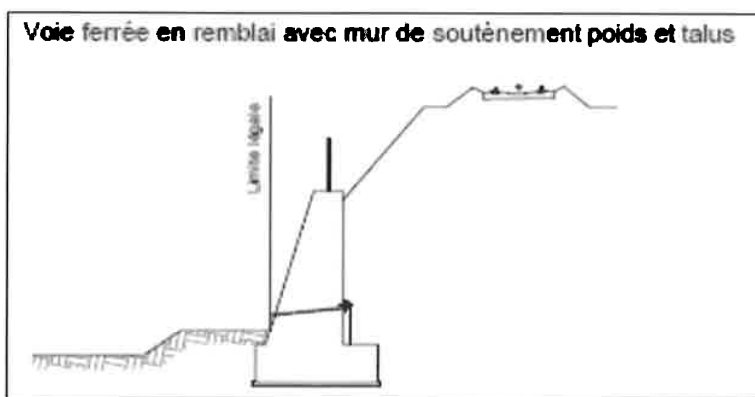


Voie ferrée en déblai avec mur dans talus



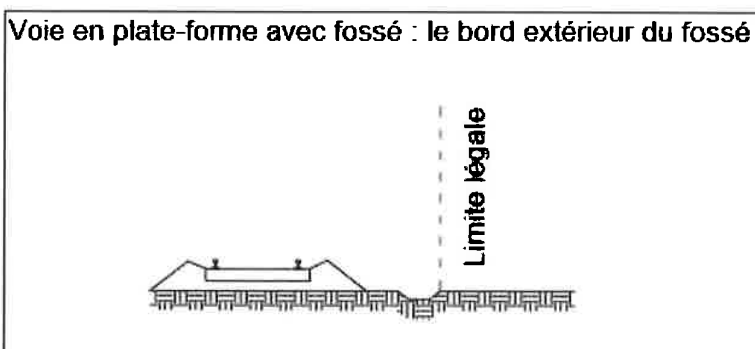
- Nu avant du mur de soutènement ou de la paroi revêtue associée :

Voie ferrée en remblai avec mur de soutènement poids et talus

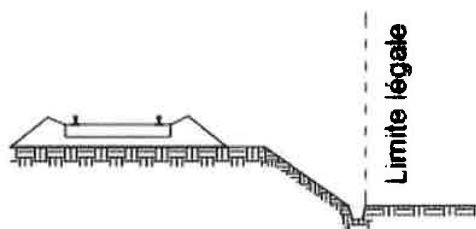


- Du bord extérieur des fossés :

Voie en plate-forme avec fossé : le bord extérieur du fossé

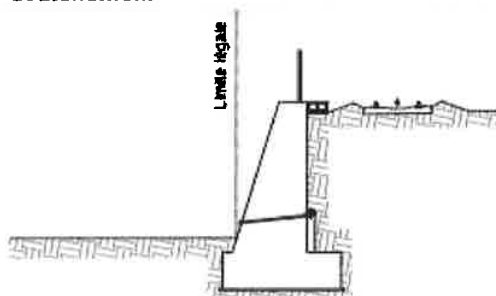


Voie en remblai : le bord extérieur du fossé si cette voie en comporte un

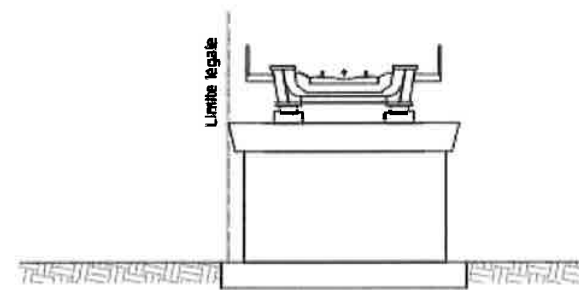


- Du bord extérieur de l'ouvrage d'art aérien :

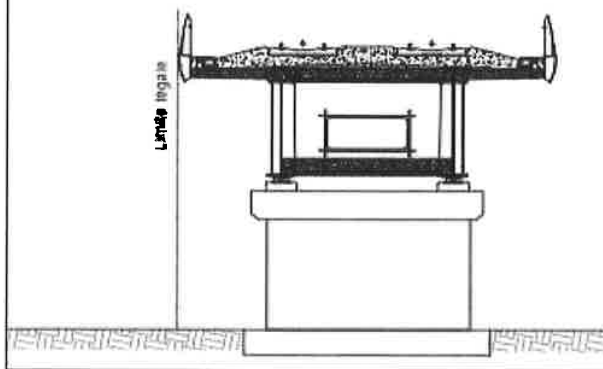
Ouvrage d'art aérien : voie ferrée en remblai avec ouvrage de soutènement



Ouvrage d'art aérien : voie ferrée portée par un pont-rail avec appui en saillie par rapport au tablier

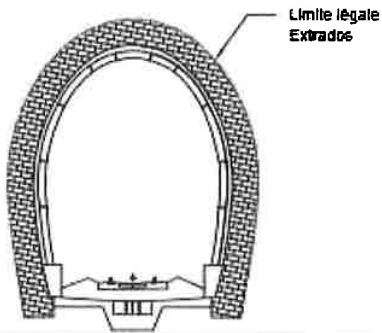


Ouvrage d'art aérien : voie ferrée portée par un pont-rail avec débord de tablier

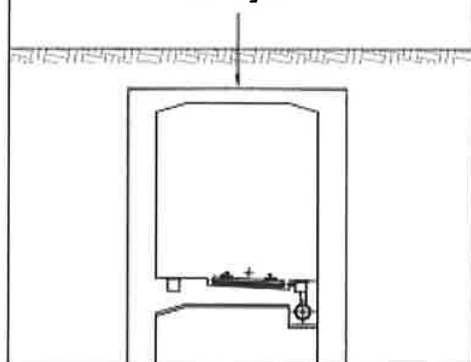


- De la surface extérieure, ou extrados, de l'ouvrage d'art souterrain :

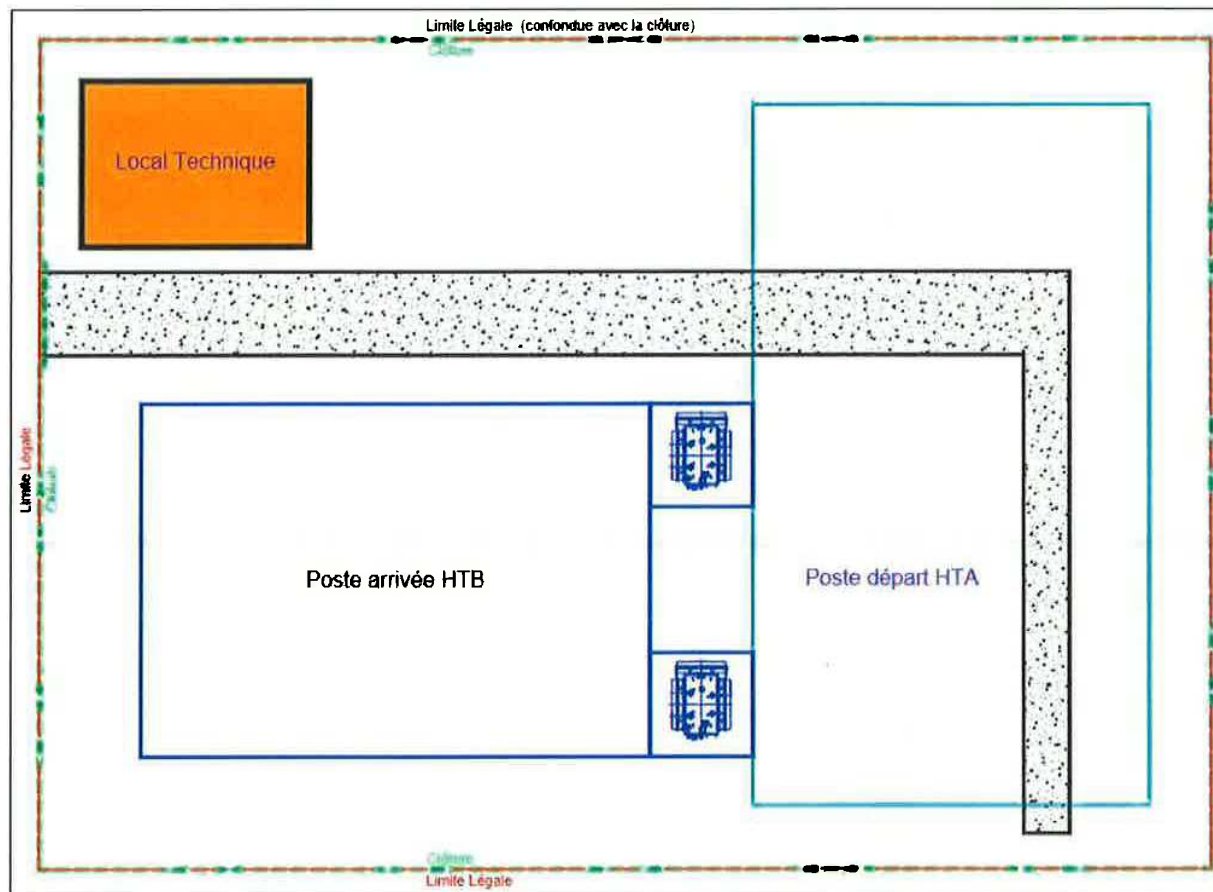
Tunnel : Traditionnel



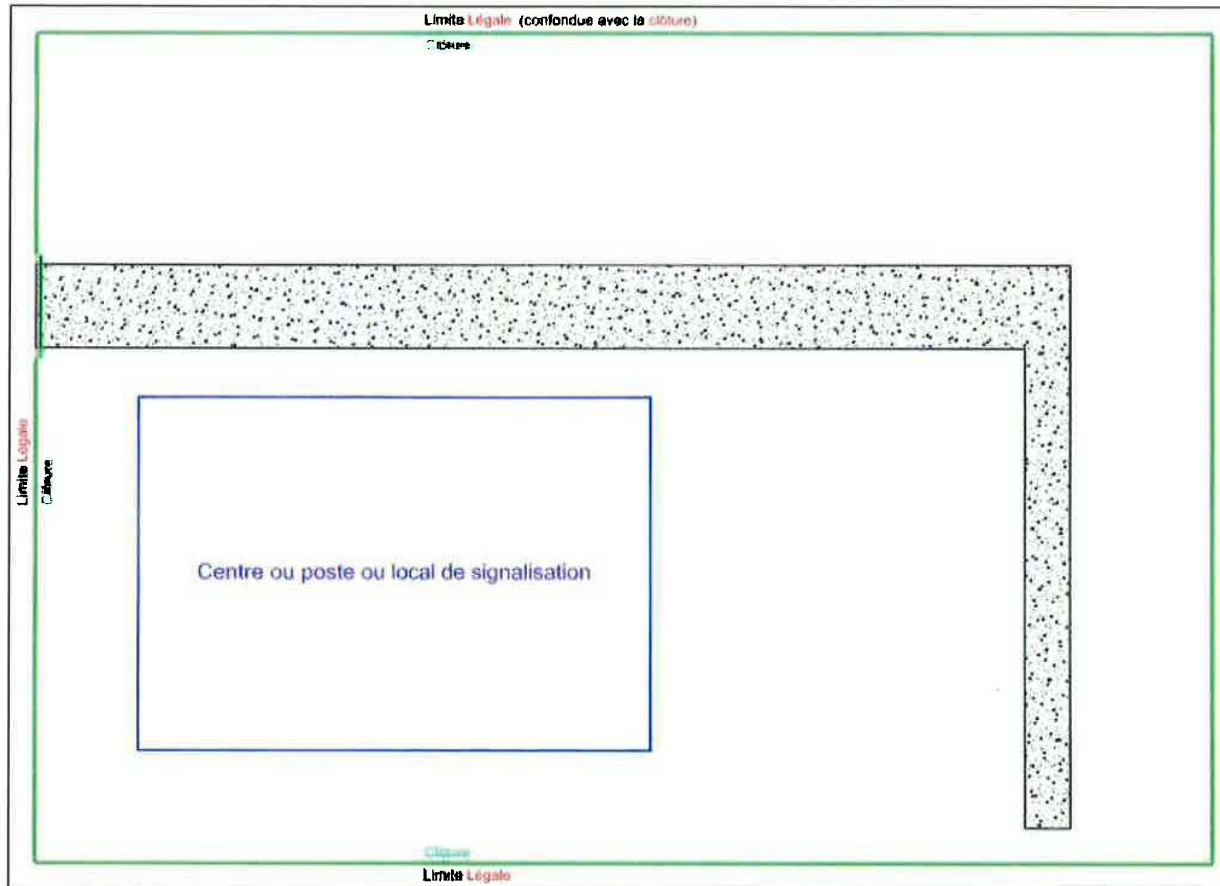
Tunnel : Tranchée couverte



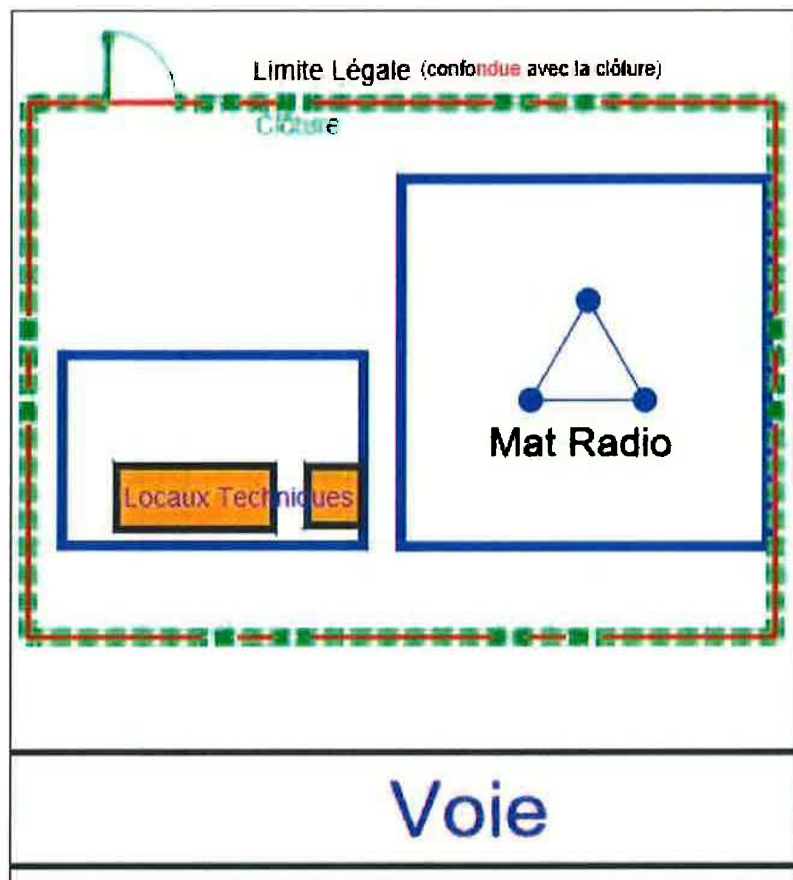
- De la clôture de la sous-station électrique :



- Du mur du poste d'aiguillage :



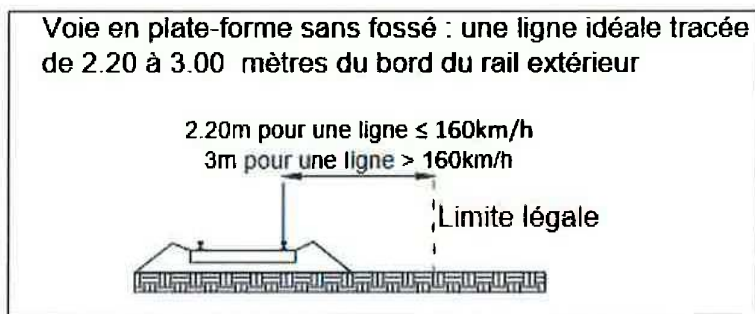
- De la clôture de l'installation radio :



- D'une ligne tracée à 2,20 mètres pour les lignes ou sections de ligne où il n'est pas circulé ou circulé jusqu'à 160 km/ h à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée :

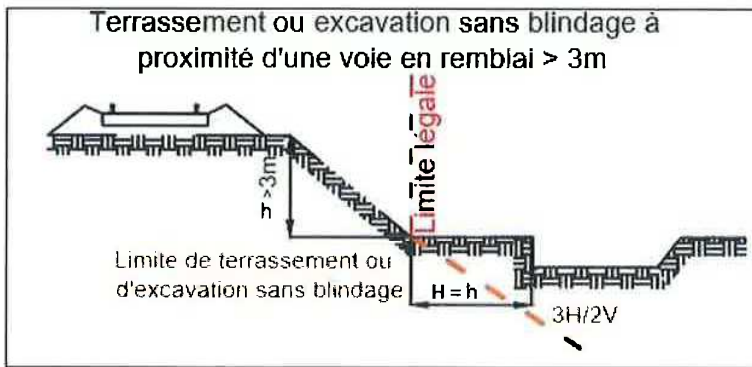
Ou

- D'une ligne tracée à trois mètres pour les lignes ou section de lignes où il est circulé à plus de 160 km/ h, à partir du bord extérieur du rail de la voie ferrée :



3. Exemples de matérialisation de la distance de recul définie à l'article R. 2231-5 du code des transports à respecter pour les projets de terrassement, excavation, fondation

Situation 1 : cas de la voie en remblai pour laquelle s'applique les distances de recul définies aux I et II de l'article R. 2231-5 du code des transports :



Nota : les remblais de plus de 3 mètres de hauteur (h) bénéficient d'une double protection :

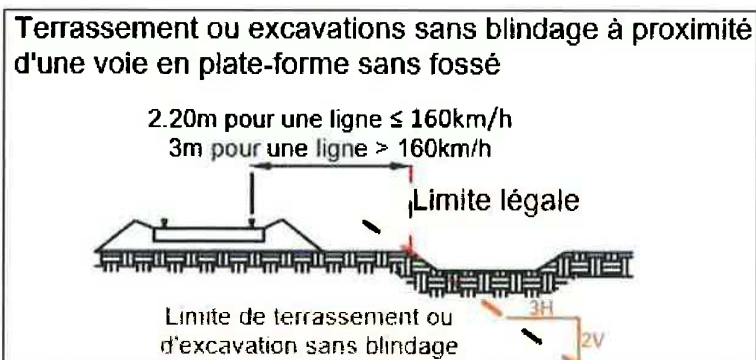
- une interdiction de terrasser dans une distance horizontale H inférieure à la hauteur du remblai h ;
- une interdiction de terrasser sans blindage sous un plan de 3 H (horizontal) pour 2 V (vertical), mesurée à partir de l'arrête inférieure du talus.

Situation 2 : cas des autres composantes de l'emprise de la voie ferrée pour lesquelles s'appliquent la distance de recul prévue au I de l'article R. 2231-5 du code des transports :

Pour tous les autres éléments composant l'emprise de la voie ferrée (article R.2231-2 du code des transports), il est interdit de réaliser des terrassements, des excavations, des fondations sans la mise en œuvre d'une solution de blindage sous un plan incliné à 3H pour 2V, positionné de telle sorte qu'il passe par le point d'intersection de la limite de l'emprise de la voie ferrée et du terrain naturel (II de l'article R.2231-5).

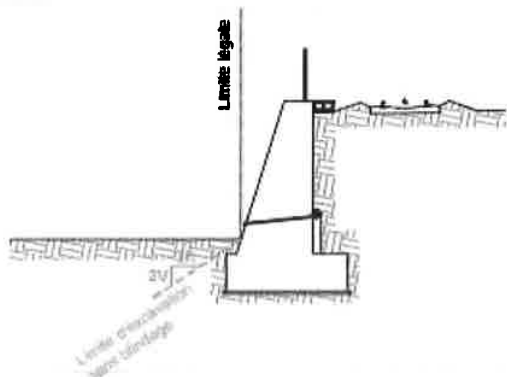
Le point de départ pour tirer ce trait correspondant au plan de 3H pour 2V, en dessous duquel une solution de blindage doit obligatoirement être mise en œuvre, est la limite de chaque composante de l'emprise de la voie ferrée définie à l'article R. 2231-2 du code des transports.

Exemple 1 : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour la plateforme ferroviaire.

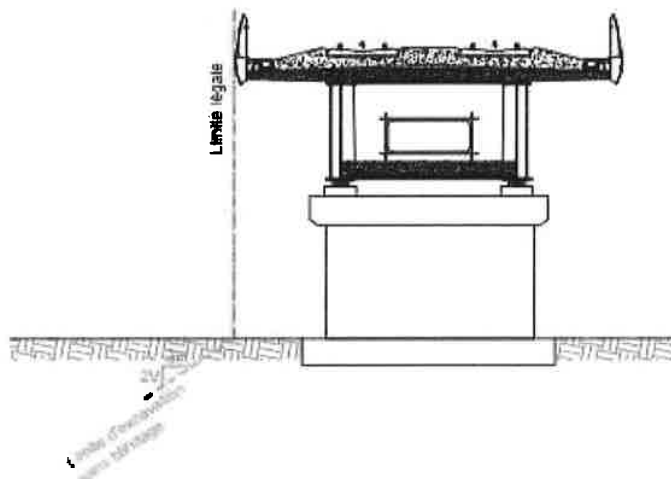


Exemple 2 : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour l'ouvrage d'art aérien.

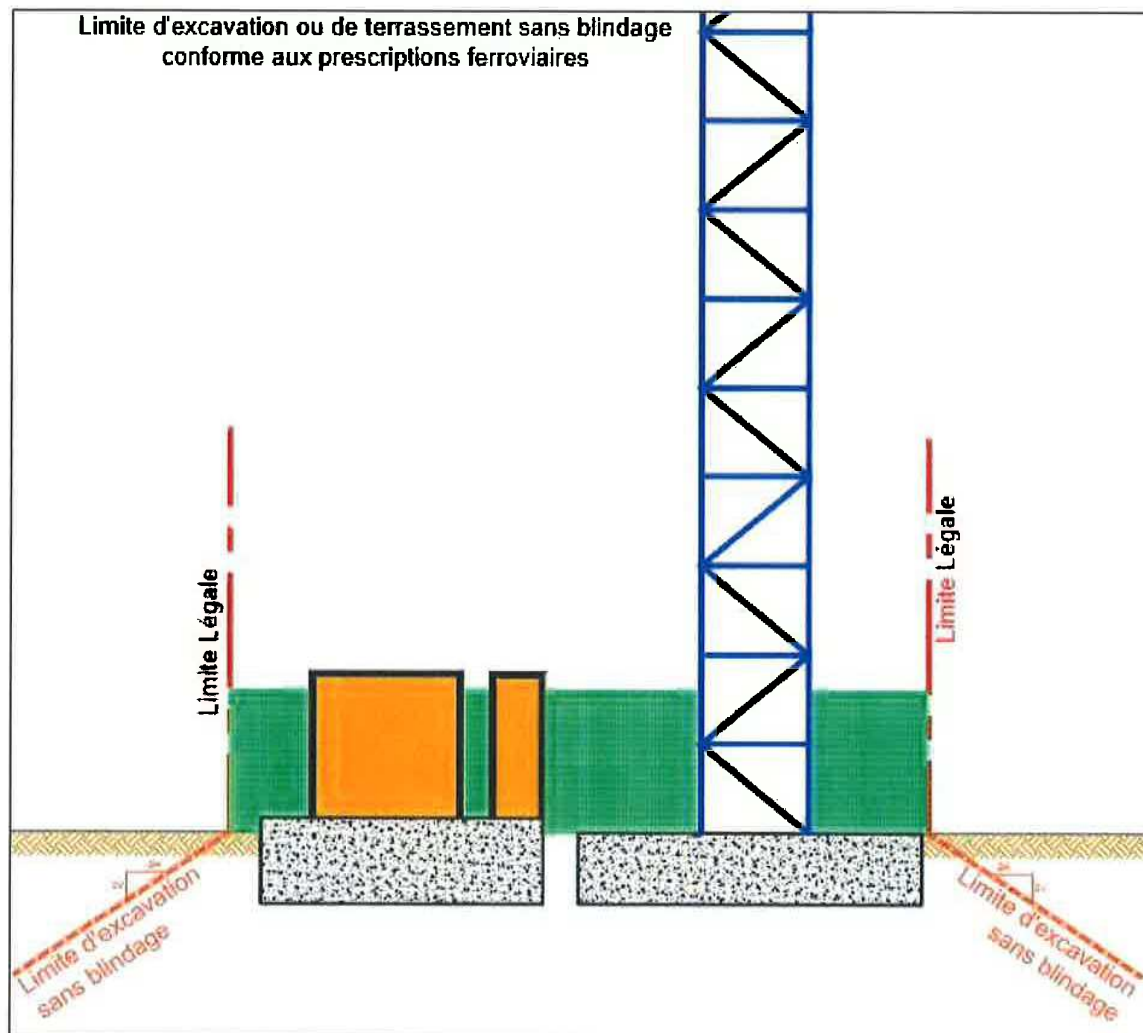
Ouvrage d'art aérien : voie ferrée en remblai avec ouvrage de soutènement



Ouvrage d'art aérien : voie ferrée portée par un pont-rail avec débord de tablier



Exemple 3 : matérialisation de la limite d'excavation, de terrassement et de fondation sans blindage à partir de l'emprise de la voie ferrée pour l'installation radio.



INTEGRATION DES EMPRISES FERROVIAIRES DANS LES ZONAGES AVOISINANTS

Les emprises ferroviaires peuvent être classées dans l'ensemble des zonages prévus au code de l'urbanisme : zone U, zone AU, zone A et zone N.

Le classement doit être cohérent avec le tissu urbain environnement. A titre d'exemple, il semble logique de classer en zone U les gares situées le plus souvent en centre ville. De même, les cours marchandises peuvent, le plus souvent, être classées en zone U (activité ou mixte). Les voies ferrées traversant des zones agricoles doivent être classées en zone A ou N.

MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT DES ZONES AVOISINANTS.

Ces dérogations ont pour but de permettre à RFF et à la SNCF d'implanter sur le Domaine Public Ferroviaire les petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris quais, les abris parapluies, les relais Radio-Sol-Train, les antennes Radio-Sol-Train et GSMR.

❖ Article 2 : Occupation et utilisation des sols admises

Sont admises : les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.

❖ Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Merci de prévoir une dérogation pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

❖ Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Merci de prévoir une dérogation pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

❖ Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Merci de prévoir une dérogation pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

❖ Article 10 : Hauteur des constructions

Merci de préciser qu'aucune hauteur maximale n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public ferroviaire.

❖ Article 13 : Espaces libres et Plantations

Cette réglementation doit être compatible avec l'application de la servitude d'utilité publique instaurée par la loi du 15 juillet 1845 (aucune plantation d'arbres à hautes tiges dans une distance inférieure à 6 mètres de la limite légale du chemin de fer).

❖ Article 14 : COS

Merci de prévoir une exonération pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



La Défense, le 15 OCT 2004

ministère
de l'Équipement
des Transports,
de l'Aménagement
du territoire,
du Tourisme
et de la Mer



direction
des Transports
terrestres
direction générale
de l'Urbanisme,
de l'Habitat et
de la Construction

Le ministre de l'équipement, des transports,
de l'aménagement du territoire, du tourisme
et de la mer

à

Mesdames et Messieurs les Préfets de départements

Directions départementales de l'équipement

Objet : abrogation de la circulaire DAU-DIT n°90-20 du 5 mars 1990 relative à la prise en compte du domaine de la SNCF dans l'élaboration des documents d'urbanisme (NOR : EQU0410366J).

La circulaire DAU-DIT n° 90-20 du 5 mars 1990 citée en objet prônait l'instauration d'un zonage spécifique des emprises ferroviaires dans les documents d'urbanisme.

Dans certains cas, ce zonage s'est avéré être un frein à l'optimisation de la gestion patrimoniale des établissements publics RFF et SNCF, ainsi qu'à la mise en œuvre des projets urbains des collectivités publiques. Son maintien n'est donc plus justifié, en particulier lorsqu'il est manifeste qu'un terrain situé dans ce zonage n'a plus d'utilité ferroviaire.

Le fondement des dispositions de cette circulaire relatives au zonage ferroviaire était constitué par l'article R. 123-18, II, 1° du code de l'urbanisme, qui a été remplacé depuis par l'article R. 123-11, b de ce code. Cet article ne prévoit nullement la création d'un zonage ferroviaire, mais dispose simplement que les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent délimiter « *les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, [...] justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.* »

Ces dispositions n'imposent pas un traitement des emprises ferroviaires différencié de celui des emprises routières, ni de zonage particulier.

Par ailleurs, la protection des emprises ferroviaires est, de toute façon, convenablement assurée par leur appartenance au domaine public ferroviaire et par les servitudes prévues par la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer.

Arche Sud
92055 La Défense cedex
téléphone :
01 40 61 21 22
mél : du@equipement.gouv.fr

.../...

Il n'y a donc aucun fondement juridique pour que ces emprises fassent l'objet d'une zone particulière dans les documents d'urbanisme.

Vous veillerez à ce que les règles applicables dans les zones où sont situées ces emprises n'interdisent pas les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

Vous veillerez également à ce que ces règles autorisent sur les emprises ferroviaires les mêmes constructions et installations que sur le reste de la zone dans laquelle elles sont situées.

La présente instruction abroge la circulaire n° 90-20 du 5 mai 1990 précitée.

Vous informerez les maires et les présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents des dispositions de la présente instruction et veillerez à ce que vos services s'assurent de leur prise en compte dans le cadre de l'élaboration, de la révision ou de la modification des documents d'urbanisme.

Pour le ministre et par délégation,
Le Directeur des transports terrestres,


Patrice RAULIN

Pour le ministre et par délégation,
Le Directeur général de l'urbanisme,
de l'habitat et de la construction,


François DELARUE