

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT

Service Urbanisme et Habitat

N/réf : AR 2025/119

Dossier suivi par Alexis RICHARD

Tél. : 02 44 09 25 76

Objet : Élaboration du PLUi-H - Réponse à l'avis de la DDT sur le projet arrêté

PJ : Annexe 1 - Atlas des changements de destination

Annexe 2 - Marges de recul

Monsieur Philippe CHOPIN
Préfet de Maine-et-Loire
Sous couvert de Monsieur le Sous-Préfet
Sous-Préfecture
30 rue Trémolières
49300 CHOLET

Monsieur le Préfet,

Par courrier en date du 18 août 2025, vous avez adressé votre avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de Cholet Agglomération, arrêté par le Conseil de Communauté en date du 19 mai 2025, et je vous en remercie.

Après étude de l'ensemble de vos observations, Cholet Agglomération souhaite vous apporter les éléments de réponse suivants.

Introduction

→ « **La durée de vie du PLUi-H est prévue pour 15 ans (2026-2041). Or, la durée moyenne de durée de vie d'un PLUi-H est de 10 ans. Au-delà de cette durée, les projections, besoins et l'organisation évoluent de telle manière qu'il est nécessaire de revoir le document d'urbanisme. Cette durée paraît trop importante** ». Cholet Agglomération ne modifiera pas la durée de vie de son document d'urbanisme. La fixation du PLUi-H sur 15 ans permet à la collectivité de se conformer aux dates butoirs de la loi Climat et Résilience (2021-2031-2041), facilitant l'application de la trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN). En outre, bien que la plupart des communes ou intercommunalités envisagent leur PLU(i) à échéance de 10 ans, le code de l'urbanisme n'impose pas de durée maximale à ces documents. Toutefois, les évolutions territoriales et réglementaires étant extrêmement difficiles à prévoir, rien n'empêchera la collectivité d'engager une révision générale de son PLUi-H avant la date butoir du 1^{er} janvier 2041.

→ « **L'urbanisation immédiate de 115 ha de secteurs dédiés au développement économique, dès l'approbation du PLUi-H, contre seulement 26 ha à moyen et long terme, est de nature à déséquilibrer le rythme du PLUi-H. Ces proportions doivent être revues de manière à échelonner l'offre foncière au cours de la durée de vie du document, permettant aussi l'optimisation foncière et la densification des secteurs déjà existants. Une OAP thématique "échéancier prévisionnel" devra être réalisée** ». Cholet Agglomération ne modifiera pas le rythme d'urbanisation projeté à vocation économique. Depuis plusieurs années, la collectivité subit en effet une carence en foncier disponible au sein de ces Zones d'Activités Économiques (ZAE), alors que, paradoxalement, les besoins de développement des entreprises présentes sur le territoire ont rarement été aussi importants (Thales, L'Abeille, etc.). Parallèlement, la complexité administrative croissante des procédures d'extension ou

de création de zones d'activités a généré un décalage dans la concrétisation de la zone de Clénay et dans l'extension de la zone de la Bergerie, renforçant ainsi la nécessité de disposer, dès l'approbation du PLUi-H, d'un volume de foncier économique mobilisable permettant de compenser cette carence. Toutefois, considérant les enjeux de sobriété et d'optimisation foncière, la collectivité s'engage à ce que la commercialisation de ces deux zones soit progressive et s'étale au cours de la décennie en cours et de la suivante.

Par ailleurs, concernant l'optimisation foncière et la densification des zones déjà existantes, Cholet Agglomération accorde une attention particulière à l'observation et à la gestion fine de son foncier économique. En complément des outils classiques d'observation (suivi des terrains à bâtir, suivi des déclarations d'intention d'aliéner, contribution active à l'Observatoire départemental de l'immobilier d'entreprise, etc.), la collectivité a mis en place, en partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Maine-et-Loire, un observatoire du foncier économique. Cet outil permet une identification précise et actualisée des gisements fonciers mobilisables au sein des zones d'activités existantes. Dans le cadre de l'observatoire, une enquête a été menée auprès des entreprises et des propriétaires fonciers implantés dans les ZAE, afin d'affiner les données disponibles et de repérer les potentiels d'optimisation foncière les plus accessibles. Les propriétaires des gisements les plus significatifs en surface sont aujourd'hui identifiés, connus et régulièrement sollicités dans une logique de mobilisation progressive du foncier existant. De plus, Cholet Agglomération déploie des moyens importants pour accompagner les porteurs de projets économiques, qu'ils s'implantent dans les nouvelles zones ou dans les zones existantes. Cet accompagnement vise à favoriser l'intégration des enjeux contemporains de l'aménagement durable : production d'énergie renouvelable, végétalisation des espaces, atténuation des effets du changement climatique, gestion intégrée des eaux pluviales, mutualisation d'équipements (salles de réunion, stationnements, accès, etc.), et bien entendu, sobriété foncière. Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale de maîtrise de la consommation d'espace, tout en garantissant la réactivité nécessaire pour répondre aux besoins économiques du territoire.

Cela étant, un échéancier prévisionnel des OAP sera joint au dossier.

I. Proposer une offre de logements répondant à un projet urbain

→ **« Les objectifs démographiques du projet de PLUi-H 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 %/an entre 2016 et 2022), d'autant que les chiffres de construction neufs commencés entre 2019 et 2023 sont en moyenne de 300/an ».** Cholet Agglomération ne modifiera pas son scénario démographique et résidentiel, et ce pour plusieurs raisons. Concernant l'ambition démographique, le scénario du PLUi-H (+ 0,29 %/an) est compatible avec celui prescrit par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) (+ 0,36 %/an). En outre, le document se projetant sur 15 ans, il est légitime que la trajectoire passée s'analyse également sur 15 ans. Or entre 2007 et 2022, la croissance démographique de Cholet Agglomération a atteint + 0,26 %/an. Pour ce qui est de l'ambition résidentielle, le scénario du PLUi-H (+ 380 logements/an) est compatible avec celui inscrit au SCoT (+ 597 logements/an). Selon la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Pays de la Loire, 603 logements/an ont été autorisés et 574 logements/an ont été commencés sur le territoire intercommunal entre 2019 et 2023 (source : SITADEL), ce qui est largement supérieur aux chiffres qui sont indiqués dans votre avis. En outre, ces chiffres dépassent amplement les objectifs inscrits dans le Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (PDHH) de Maine-et-Loire 2020-2025 (entre 360 et 420).

→ **« La production de logements est essentiellement prévue sur l'ouest du territoire (82 %). 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**

rééquilibrage entre les 2 pôles de l'Agglomération. En conséquence, une autre répartition entre centralités relais et est du territoire serait pertinente ». Cholet Agglomération ne modifiera pas la répartition géographique de la production de logements. Celle-ci est compatible avec les dynamiques actuelles des communes du territoire, dans un contexte où les communes de l'est de l'Agglomération connaissent une croissance démographique plus modérée que celles situées en 1^{er} couronne de Cholet. En outre, la commune nouvelle de Lys-Haut-Layon dispose d'une part non négligeable de logements à réhabiliter, lesquels ont été identifiés par l'Agglomération à travers différents outils (changements de destination, étude pré-opérationnelle OPAH-RU Multisites, etc.). Enfin, l'affirmation de Lys-Haut-Layon comme second pôle de l'Agglomération ne se traduit pas uniquement par la production de logements, étant aussi concrétisée par la réalisation d'équipements communaux ou intercommunaux de haut standing (complexe aquatique Lysséo, espace culturel André Guiblet, maison de santé pluridisciplinaire, etc.).

→ **« 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 ».** Cholet Agglomération ne modifiera la part de logements prévus en renouvellement urbain. Celle-ci est compatible avec ce que prescrit le SCoT, étant même assez largement supérieure dans le PLUi-H (43 %) qu'au sein du SCoT (29 %). Cholet Agglomération rappelle qu'il s'agit d'un objectif minimal et que la collectivité veillera, autant que faire se peut, à le dépasser, tout en préservant la qualité de vie des habitants et la nature en ville.

→ **« Les densités prévues restent faibles, en particulier sur les polarités principales (Cholet et Lys-Haut-Layon), identiques aux densités minimales prévues au SCoT. Ces objectifs de densité doivent être augmentés ».** Cholet Agglomération ne modifiera les densités prévues en matière d'habitat. Celles-ci sont en effet compatibles avec celles prescrites par le SCoT. De surcroît, la densité prescrite dans les communes de La Séguinière, du May-sur-Evre et de Maulévrier a été augmentée par rapport à celle fixée par le SCoT (passage de 18 à 20 logements/ha). En outre, Cholet Agglomération souhaite maintenir un équilibre entre les objectifs de sobriété foncière à travers les densités, mais aussi les enjeux de maintien de la nature en ville et de préservation de la qualité des entrées de ville. Néanmoins, la collectivité rappelle qu'il s'agit d'un objectif minimal et qu'elle veillera, autant que faire se peut, à le dépasser.

→ **« Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) mentionne une production de 30 logements locatifs sociaux pour la période 2026-2031 pour La Séguinière, en deça des objectifs de rattrapage fixés par le Contrat de Mixité Sociale (CMS), lequel en prévoit 37 logements ».** Cholet Agglomération mettra à jour le nombre de logements sociaux prévus à La Séguinière, lesquels seront compatibles avec le CMS.

→ **« Cholet Agglomération doit fixer des objectifs quantitatifs ou qualitatifs de remise sur le marché de logements vacants.** L'étude des besoins en logements, préalable au scénario résidentiel, intègre bien une variable liée à l'évolution du nombre de logements vacants, estimant que le taux de vacance diminuerait de 5,3 % en 2020 à 4,7 % en 2040. Cela correspond à une réduction de 55 logements vacants sur cette période. En outre, Cholet Agglomération déploie d'ores et déjà différents leviers en vue de la restauration et de l'entretien du patrimoine ancien : Prime'Accession, OPAH-RU Multisites, aides à l'habitat indigne, etc.

→ **« Les actions prévues 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 ».** Les orientations relatives à l'adaptation de l'habitat au vieillissement sont spécifiées dans l'action 12 du POA « *Poursuivre la requalification du bâti existant dans le parc privé et l'adaptation à la perte d'autonomie* », laquelle vise la poursuite des actions en faveur de la réhabilitation du parc privé et l'adaptation au vieillissement et à la perte d'autonomie. Cette orientation est en outre complétée par l'action 10 : « *Favoriser la diversification des produits logements dédiés aux seniors et*

aux personnes en situation de handicap », qui vise davantage les nouvelles opérations. La thématique des ménages modestes ou en souffrance est abordée au travers de l'action 6 : « Développer l'offre locative publique et accompagner les bailleurs sociaux dans la production », de l'action 8 : « Définir la politique d'attribution visant à assurer l'accès au logement des plus défavorisés et la mixité sociale », de l'action 9 : « Diversifier les interventions en faveur du logement des jeunes et de leur accompagnement » et de l'action 10 : « Favoriser la diversification des logements dédiés aux seniors et aux personnes en situation de handicap ».

→ « Les bilans annuels, bilan à mi-parcours et bilan final du Programme Local de l'Habitat (PLH), 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 ». Cholet Agglomération partage vos propos et mettra en œuvre des instances régulières permettant de garantir et de suivre la mise en œuvre du volet habitat du PLUi-H.

II. Maîtriser la consommation d'espace

→ « Les justifications de la quantification de cette nouvelle offre foncière nécessaire n'apparaissent pas dans le document ».

Depuis la création de Cholet Agglomération en 2017, le rythme moyen de commercialisation des terrains en zones d'activités est de 14,5 ha par an. En extrapolant ce rythme sur la période de mise en œuvre du PLUi-H (2026-2041), cela représente un besoin de 217,5 ha de foncier cessible pour répondre aux projets d'implantation, d'extension et de relocalisation des entreprises.

Or, sur les 169 ha d'espaces agricoles et naturels identifiés dans le PLUi-H à vocation économique, les études pré-opérationnelles et environnementales montrent qu'environ 118 ha pourront être effectivement rendus cessibles. Ce chiffre tient compte des caractéristiques environnementales (préservation des zones humides, haies, continuités écologiques, replantation, etc.), des besoins en équipements et voiries internes, des marges de recul, ainsi que des objectifs de densification et de sobriété foncière.

Il en résulte un écart de près de 100 ha entre le besoin estimé (217,5 ha) et le foncier cessible projeté (118 ha). Pour y répondre, Cholet Agglomération compte mobiliser une large partie du foncier immédiatement cessible dans les zones d'activités existantes, et intensifier la mobilisation du gisement foncier identifié par la reprise des friches, la division parcellaire, etc. Pour le foncier immédiatement cessible en zone d'activités, sa répartition géographique ne correspond pas à la demande exprimée par le monde économique. Aussi, sur les 27,8 ha disponibles, il peut être estimé qu'environ 20 ha pourront être mobilisés. En ce qui concerne les capacités de densification foncière, 52,9 ha sont identifiés. Pour les raisons expliquées en page 60 du tome 2 du rapport de présentation du projet arrêté du PLUi-H, les gisements potentiels de foncier en enveloppe urbaine permettront de générer une offre pour des projets requérant des fonciers relativement petits (moins d'1 ha). Une hypothèse prudente de projection de la mobilisation de ces fonciers pourrait avancer un chiffre de 4 ha à mobiliser. Dans une hypothèse où les mécanismes de rétention foncière se réduisent significativement, il peut être espéré la mobilisation d'environ 15 ha. Les 37 ha de foncier de Michelin seront bien entendu à additionner à ces chiffres.

En résumé, avec optimisme, Cholet Agglomération envisage environ 20 ha sur le foncier immédiatement cessible, 15 ha sur le gisement foncier diffus, et 37 ha suite à la cessation d'activité de Michelin, pour un total de 72 ha, et donc en deçà du besoin d'environ 100 ha à trouver dans l'enveloppe urbaine. Cela illustre deux réalités : d'une part l'ambition forte de Cholet Agglomération de concentrer le développement économique sur l'enveloppe urbaine existante, en mobilisant les gisements fonciers en zones d'activités existantes (friches, dents creuses, divisions parcellaires), malgré leur complexité opérationnelle et leur faible disponibilité immédiate ; d'autre part la tension entre deux objectifs nationaux (d'un côté la trajectoire vers le ZAN, de l'autre

les ambitions de réindustrialisation portées par l'État, qui nécessitent des disponibilités foncières importantes pour accueillir des activités productives).

En synthèse, le PLUi-H de Cholet Agglomération tente de concilier ces deux impératifs en adoptant une stratégie équilibrée, en maximisant la densification des zones existantes, en ciblant les extensions sur des secteurs à fort potentiel économique et en intégrant les enjeux environnementaux dès la phase de planification. Ce positionnement traduit une volonté de responsabilité de la collectivité, qui assume et défend les besoins locaux de développement économique tout en respectant les objectifs de sobriété foncière et de transition écologique.

→ **« La consommation foncière liée aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) et aux emplacements réservés (notamment pour la création de voirie) n'est pas agrégée et comptabilisée dans la consommation projetée ».** Les STECAL sont déjà intégrés à la consommation foncière 2021-2041. Afin de renforcer la lisibilité sur ce point, un tableau de synthèse de la consommation d'espace sera ajouté au dossier, afin de faire apparaître la projection foncière par vocation (économie, tourisme, habitat et équipements) et par temporalité (1AU, 2AU et STECAL). Quant aux emplacements réservés, s'agissant d'un outil foncier, ils n'ont pas à être considérés comme consommateurs d'espace. Ils pourront toutefois, le cas échéant, générer de la consommation foncière lorsque le projet sera suffisamment mûr pour être concrétisé par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou un STECAL.

→ **« Le rapport de présentation ne contient pas le bilan des 10 dernières années de consommation foncière avant l'arrêt de projet ».** Ce bilan sera ajouté au dossier.

III. Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

→ **« La zone naturelle se limite aux cours d'eau principaux et 10 m d'abords, aux cours d'eau secondaires et 5 m d'abords, ainsi qu'à quelques espaces forestiers, et est ainsi largement sous-représentée au profit de la zone agricole. 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 ».** Dans certaines communes comme Mazières-en-Mauges, la zone N du document d'urbanisme actuellement en vigueur (soit environ 400 ha) s'étend sur la quasi-totalité du territoire non urbanisé, intégrant ainsi de nombreuses parcelles agricoles, ce qui n'est pas légitime et empêche de surcroît la consolidation des activités agricoles. Cette situation a d'ailleurs obligé Cholet Agglomération à réaliser une évolution du PLU de Mazières-en-Mauges en 2019, afin de permettre à 3 agriculteurs en place de pérenniser leurs activités (construction d'une stabulation, d'un espace de stockage et d'un appentis). À Saint-Paul-du-Bois et Cernusson, communes régies par des Cartes Communales (CC), il n'y a que deux zonages : constructible et non constructible. Ainsi, on ne peut pas considérer que la bascule d'un zonage non constructible d'une CC en zonage A au PLUi-H (en l'occurrence au total environ 3 500 ha pour ces 2 communes) corresponde à une diminution du zonage naturel. Par ailleurs, considérant la vocation naturelle desdits secteurs, le sud de la Treille (Cholet) et le secteur situé autour du nœud routier A87-RN249 (Cholet et La Tessoualle) basculeront vers la zone N (exceptés autour des bâtiments agricoles, où les sites demeureront en zone A), comme c'est le cas dans le PLU actuel.

→ **« Les bâtiments agricoles, les exhaussements et affouillements sont autorisés en zone naturelle, ce qui n'est pas de nature à assurer la préservation des éléments d'intérêt écologique ou paysager dans ce type de zone. Seules les installations nécessaires à la gestion écologique de la zone doivent y être autorisées ».** Par ailleurs, Cholet Agglomération modifiera la rédaction du règlement écrit, afin de ne plus autoriser les constructions de bâtiments, exhaussements et affouillements en zone naturelle.

→ « **L'absence de fiches de changements de destination empêche d'avoir la certitude qu'il s'agit bien d'un diagnostic multi-critères (enjeux agricoles, patrimoniaux, risques) qui a déterminé leur identification** ». Un atlas des STECAL est joint en annexe du présent courrier et sera ajouté au dossier d'enquête. Ne seront retenus dans le dossier d'approbation que les bâtiments respectant les critères indiqués dans le PLUi-H, à savoir ne pas compromettre l'activité agricole et présenter un intérêt architectural et patrimonial, photos à l'appui.

IV. Préservation des enjeux environnementaux

→ « **Seules les zones humides à enjeux fort et très fort ont été reportées dans les documents graphiques. Ce choix est pénalisant pour la protection des milieux et en contradiction avec les enjeux identifiés dans le PLUi-H. Des zones humides ont été identifiées dans le cadre de projets réalisés ou en cours de réalisation à la suite des inventaires communaux. Ces inventaires et ces zones humides identifiées doivent être intégrés dans les documents graphiques et bénéficier d'un zonage protecteur** ». Consciente des nombreux intérêts des zones humides pour les écosystèmes (régulation hydraulique, rôle épuratoire, protection des sols, richesse biologique, valeur patrimoniale, touristique, culturelle et éducative, etc.), Cholet Agglomération identifiera au règlement graphique, en plus des zones humides à enjeu fort, celles à enjeu modéré, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. En outre, une prescription sera introduite dans le dossier, afin que toute installation, ouvrage, travaux ou activité au sein des zones humides à enjeux moyens respecte la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC).

→ « **Les zones humides compensatoires réalisées dans le cadre d'aménagements ne sont pas identifiées. A minima, celles des projets de Thales, de l'Abeille et d'Unitri doivent être protégées dans le PLUi-H via un zonage protecteur, afin d'en assurer la pérennité** ». Les zones humides compensatoires liées à Thales, L'Abeille et Unitri seront effectivement identifiées au zonage.

→ « **Le document présente un nombre relativement important de projets d'extensions urbaines, présentant un impact sur des zones particulièrement sensibles et fragiles (Bégonnes-en-Mauges, Saint-Christophe-du-Bois, Montilliers, Saint-Paul-du-Bois et La Plaine). L'évitement n'a été que peu pris en compte et les secteurs de compensation ne sont pas déterminés. Il est nécessaire de réinterroger ces projets** ». Cholet Agglomération a décidé que l'ensemble des OAP caractérisées par une importante proportion de zones humides seront phasées en 2AU, dans l'attente de l'identification de sites plus propices à l'urbanisation à l'occasion de modifications ultérieures du PLUi-H.

→ « **Les haies bénéficient d'une protection très limitée (destruction soumise à déclaration préalable). S'agissant des compensations en cas de destruction, un ratio de 1/1 ne permet pas de compenser les atteintes aux fonctionnalités. Ainsi, les haies cumulant plusieurs fonctionnalités doivent être préservées via un règlement n'autorisant que quelques exceptions (sécurité et accès)** ». Consciente des nombreux intérêts des haies pour les écosystèmes (régulation du climat, rôle hydraulique, conservation des sols, fonction de production, intérêt écologique, intérêt paysager, etc.), Cholet Agglomération supprimera la possibilité de détruire les haies à enjeu fort, excepté pour des motifs de sécurité et/ou d'accès. En outre, le ratio de 1 pour 1 en cas de compensation de haies à enjeu modéré sera maintenu.

→ « **Bien qu'identifiées, les haies d'intérêt fonctionnel stratégique hydraulique et notamment celles à enjeux sur l'aire d'alimentation du captage (AAC) de Ribou disposent du même niveau de protection que sur le reste du territoire, ce qui ne permet pas d'assurer leur protection sur le long terme** ». Comme évoqué ci-dessous, la possibilité de détruire des haies à enjeu fort, ici en l'occurrence au sein de l'AAC de Ribou, sera supprimée. Il est toutefois à noter que le territoire de l'AAC étant

partagé sur le territoire de Cholet Agglomération et de l'Agglomération du Bocage Bressuirais, le PLUi-H de Cholet Agglomération n'est pas forcément le bon outil pour protéger les haies à enjeux eau. Dans une volonté de protéger ces haies sur l'ensemble de l'AAC de Ribou, Cholet Agglomération, en tant que Personne Responsable de la Production et la Distribution de l'Eau (PRPDE), privilégie une protection des haies à enjeux eau via un arrêté ZSCE qui couvrira ainsi les deux départements (Maine-et-Loire et Deux-Sèvres), de façon complémentaire à ce qui peut être intégré dans les documents d'urbanisme.

→ « **À Maulévrier, La Plaine et Somloire, les nouvelles STEP doivent être mises en service au moment de l'approbation du PLUi-H. À Trémentines, Chanteloup-les-Bois et Saint-Paul-du-Bois, des conventions tripartites permettant de formuler les engagements de collectivité sont en cours de discussions ; celles-ci devront être effectives avant l'approbation du PLUi** ».

Le phasage des projets d'urbanisation a été établi en tenant compte des capacités de traitement des systèmes d'assainissement. Ainsi, les communes dont le système est jugé insuffisant ont vu leurs OAP en extension classées en zone 2AU.

À titre exceptionnel, pour 7 communes, une convention d'engagement tripartite sera signée entre Cholet Agglomération, la commune concernée et vous-même, afin de conditionner les futurs raccordements. Les conventions seront délibérées au plus tard en décembre 2025. Les délibérations qui seront soumises au Conseil de Communauté de Cholet Agglomération engageront la collectivité à programmer, dans le cadre de la mise en œuvre des Schémas Directeurs d'Assainissement (SDA), les travaux d'extension du réseau de collecte pour les secteurs en OAP non encore desservis. Cette programmation concernera l'ensemble du territoire intercommunal.

Concernant la commune de Maulévrier, les travaux de la nouvelle station d'épuration sont en cours, avec une mise en service prévue pour mi-novembre 2025, suivie d'une mise en régime complète début 2026. Ce calendrier est pleinement compatible avec la date prévisionnelle d'approbation du PLUi-H. Le développement de l'urbanisation sur Maulévrier, notamment dans le cadre de l'OAP MAU-E3, est donc conditionné à la mise en service effective de la station, garantissant l'adéquation entre les capacités de collecte et de traitement des eaux usées et les besoins d'urbanisation. Cette démarche est conforme à la disposition 7-1 du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Sèvre Nantaise, qui impose une compatibilité entre les projets d'urbanisme et les capacités réelles des systèmes d'assainissement.

Pour ce qui est de la station de Somloire-La Plaine, la consultation du marché de travaux est en cours, avec une mise en service prévue en janvier 2027, soit un an après la date prévisionnelle d'approbation du PLUi-H. Ce décalage implique que les secteurs concernés ne seront pas urbanisés avant début 2027.

V. Préservation et mise en valeur du patrimoine et des paysages

→ « **Les entrées de ville mériteraient une plus grande attention, afin de mieux les inscrire dans le paysage local et de renforcer la cohérence du territoire** ». Courant 2026, à l'occasion de la 1^{ère} évolution du PLUi-H, Cholet Agglomération engagera une réflexion sur l'amélioration des entrées de ville, probablement au travers de la mise en place d'une OAP thématique dédiés à ces axes particulièrement stratégiques pour l'attractivité des territoires

→ « **Les marges de recul n'apparaissent pas dans les documents du PLUi-H. Les études de dérogation devront par ailleurs être jointes au Rapport de Présentation, afin de justifier les différentes marges** ». Les marges de recul et les études de dérogation qui ont été réalisées sur le territoire seront ajoutées au dossier.

→ « **Considérant que cela n'empêche pas la gestion durable forestière, les petits massifs de moins de 4 ha (non soumis à plan de gestion) doivent être classés**

en EBC ». Les dispositions générales du règlement écrit du PLUi-H posent déjà un principe de protection des boisements identifiés en encadrant strictement leur arrachage : les coupes d'arbres et les aménagements légers sont autorisés sous réserve de ne pas mettre en péril leur pérennité. Toutefois, l'ensemble des EBC identifiés dans les PLU des 26 communes du territoire seront reportés au règlement graphique du PLUi-H.

VI. Orientations d'Aménagement et de Programmation

→ **« La réalisation de l'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, ne reflétant ainsi pas les ambitions affichées dans le PADD en matière de maintien de la nature en ville ».** L'OAP Trame Verte et Bleue mentionne déjà la volonté de Cholet Agglomération de renforcer le traitement qualitatif des interfaces entre les espaces urbains et les espaces agricoles, notamment en y préconisant une dominante végétale, en y favorisant le passage de la petite faune et l'écoulement des eaux et en les adaptant au sol, au climat et au paysage.

Toutefois, le règlement du PLUi-H n'est pas l'outil privilégié pour décliner les ambitions liées au maintien de la nature en ville. C'est en effet le rôle du Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration. Ainsi l'un des axes de ce document est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire au réchauffement prévisionnel (+ 4°C à l'horizon 2100). Dans cette logique, Cholet Agglomération s'attache à développer des actions pour augmenter le pourcentage de séquestration carbone, réduire les émissions de CO² et accroître le couvert végétal. Il convient en effet d'aller plus loin que la plantation de quelques sujets par projet d'aménagement. L'objectif est de réussir à créer de véritables îlots de fraîcheur, puits de carbone, sur des zones stratégiques, avec le principe « Éviter-Réduire-Compenser » (ERC) et la replantation significative grâce à un fonds de compensation alimenté par les porteurs de projets. Plus qu'un coefficient de pleine terre, outil intégrable dans un PLUi-H mais œuvrant surtout pour le cycle de l'eau via la désimperméabilisation, l'outil développé est ce principe ERC, afin de conserver et d'augmenter un pourcentage de canopée significatif. La première étape préalable inscrite au PCAET est la réalisation d'une base de données - inventaire de la canopée et des végétaux (pour identifier les secteurs en déficit quantitatif et qualitatif), puis d'un schéma directeur paysage. Une fois ces actions réalisées, une seconde étape de traduction réglementaire dans le PLUi-H sera envisagée. Il est donc prématuré d'inscrire dans des OAP thématiques des règles de pourcentage de végétalisation ou d'obligation de compensation, dans l'attente de la connaissance des secteurs en déficit végétal/îlot de fraîcheur.

Si ces propositions sont partagées par la commission d'enquête, Cholet Agglomération s'engage à proposer au Conseil de Communauté leur prise en compte à l'issue de l'enquête publique.

Je vous remercie de la bienveillante attention portée à notre projet de PLUi-H et vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes sentiments distingués.


Le Président
Par délégation le Vice-Président
en charge de l'Aménagement du Territoire
Alain FICARD