

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT

Service Urbanisme et Habitat

N/réf : AR 2025/122

Dossier suivi par Alexis RICHARD

Tél. : 02 44 09 25 76

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

Monsieur le Président de la Commission
Départementale de Préservation des
Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
Service Urbanisme, Aménagement et
Risques
Cité Administrative - Bâtiment M
15 bis rue Dupetit Thouars
49047 ANGERS Cedex 01

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 28 juillet 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.

→ « Justifier le dimensionnement des projets de zones économiques à 169 ha ».

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.

→ **« Expliciter l'intégration des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) et des 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.

→ **« Préciser la superficie des tranches des ZAC habitat déjà réalisées ».** Un tableau récapitulatif de la superficie des tranches déjà réalisées au sein des ZAC habitat du Val de Moine à Cholet, du Pré-de-l'Île à Mazières-en-Mauges et de la Baronnerie au May-sur-Èvre sera ajouté au dossier.

→ **« Réaliser le bilan de la consommation d'espace sur les 10 ans avant l'arrêt de projet ».** Ce bilan sera ajouté au dossier.

→ **« Envisager l'utilisation de l'outil « Espace Boisé Classé » pour protéger les ensembles forestiers de moins de 4 ha qui, au regard de leurs enjeux de biodiversité, et/ou de leur valeur patrimoniale, sont menacés par l'urbanisation ou un autre motif 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.

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 Président, l'expression de mes sentiments distingués.

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

