RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis délibéré
sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) de Cholet Agglomération (49)

N° PDL 003306 / A PP

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Pays de la Loire a délibéré en séance collégiale du 22 août 2025 relatif au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de Cholet Agglomération (49).

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis en séance collégiale du 22 août 2025 : Bernard Abrial, Mireille Amat, Paul Fattal, Daniel Fauvre et Olivier Robinet.

Étaient absents : Audrey Joly, Vincent Degrotte.

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par Cholet Agglomération, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 22 mai 2025 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-17 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 122-7 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 122-21 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 23 mai 2025 l'agence régionale de santé des Pays de la Loire, qui a transmis une contribution en date du 30 juin 2025.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Avis

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas de la révision du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de Cholet Agglomération.

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version arrêtée le 19 mai 2025 (dont le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les règlements écrit et graphique, les orientations d'aménagement et de programmation…).

Cet avis de la MRAe n'est pas exhaustif, il ne reprend pas l'ensemble des impacts potentiels du projet d'élaboration du PLUi-H de Cholet Agglomération, mais cible plus particulièrement les enjeux concernant :

- **la consommation d'espaces notamment naturels, agricoles ou forestiers ;**
- **la préservation des milieux naturels, des ressources et de la biodiversité ;**
- **le changement climatique et le développement des énergies renouvelables.**

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de PLUi-H et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

Situé au sud-ouest du département du Maine-et-Loire, Cholet Agglomération s'étend sur 26 communes (780 km²) rassemblant 104 711 habitants en 2022 (INSEE), présentant une situation variée en matière de document d'urbanisme puisque certains sont antérieurs à la création de la commune nouvelle de Lys-Haut-Layon, soit 32 communes historiques[1]. Cette communauté d'agglomération résulte de la fusion au 1er janvier 2017 de la communauté d'Agglomération du Choletais[2] et des communautés de communes du Bocage[3] et du Vihiersois Haut-Layon[4]. Son territoire, situé au carrefour de trois départements (Deux-Sèvres, Loire-Atlantique, Vendée) et de

1 Six communes soumises au règlement national d'urbanisme (RNU), 3 communes disposent d'une carte communale, 23 communes sont couvertes par un plan local d'urbanisme.

2 La communauté d'Agglomération du choletais composée des communes de Bégrolles-en-Mauges, Chanteloup-les-Bois, Cholet, La Romagne, La Séguinière, La Tessoualle, Le May-sur-Evre, Mazières-en-Mauges, Nuaillé, Saint-Christophe-du-Bois, Saint-Léger-sous-Cholet, Toutlemonde, Trémentines, Vezins.

3 La communauté de communes du Bocage composée des communes de Coron, La Plaine, Les Cerqueux, Maulévrier, Somloire, Yzernay.

4 La communauté de communes du Vihiersois-Haut-Layon composée des communes de Lys-Haut-Layon (communes déléguées : Les Cerqueux-sous-Passavant, La Fosse-de-Tigné, Nueil-sur-Layon, Tancoigné, Tigné, Trémont, Vihiers, Le Voide, Saint-Hilaire-du-Bois), Cernusson, Cléré-sur-Layon, Montilliers, Passavant-sur-Layon, Saint-Paul-du-Bois.

deux régions (Pays de la Loire et Nouvelle Aquitaine), est orienté selon un axe ouest-est de 55 km de long et entre 10 à 20 km de large (nord-sud). Très diversifié, il révèle trois espaces distincts : l'ouest urbain avec Cholet et sa périphérie, le centre semi-rural et l'est rural et viticole. Équidistant des métropoles d'Angers et de Nantes, il bénéficie d'un réseau routier structurant avec l'autoroute A87 (Angers/La Roche-sur-Yon) et la RN249 (Nantes/Poitiers). Ce positionnement conforte son attractivité économique et résidentielle.

Le Scot de Cholet Agglomération approuvé le 17 février 2020 couvre le même territoire que le PLUi-H. Il structure l'organisation territoriale autour de pôles d'attractivité (Cholet et Lys-Haut-Layon, commune elle-même structurée autour de trois polarités infra-communales), des centralités relais situées dans la 1ère couronne choletaise, des communes de proximité offrant des services et équipements adaptés aux besoins des habitants et les autres communes comptant moins de 700 habitants et peu voire pas de commerces. Le dynamisme démographique est modéré avec 2,75 % d'augmentation de la population de 2010 à 2022 et le paradoxe d'une stagnation de la population de la ville centre depuis 2006 au profit des communes de la 1ère couronne qui connaissent une augmentation allant de 0,8 % pour Maulévrier à 25,7 % pour Mazières-en-Mauges (à l'exception du May-sur-Evre en baisse de -2,3%). La population est relativement jeune et familiale. Cholet concentre 52 % des habitants de l'intercommunalité ; huit communes de plus de 2 000 habitants à sa périphérie représentent environ 24 % de la population.

Le parc de logements a plus que doublé entre 1968 (21 986 logements) et 2021 (50 337 logements) avec un ralentissement marqué (0,6 % /an aujourd'hui contre 3,6 % dans les années 1970). Quatre-vingt-treize pour cent du parc est constitué de résidences principales avec une prédominance de l'habitat individuel (75 % des logements sont des maisons) dans les communes périurbaines (ex : La Séguinière, Saint-Léger-sous-Cholet). L'habitat collectif se concentre à Cholet (81 % des logements sociaux en appartements) avec des quartiers prioritaires en cours de requalification (ex : Jean Monnet, Les Richardières). Le parc social est ancien car construit à 74 % avant 1990 (45 % avant 1974). Les résidences secondaires se limitent à 1,9 % du parc et le taux de vacance de 5,2 % est inférieur à la moyenne départementale de 6,4 %.

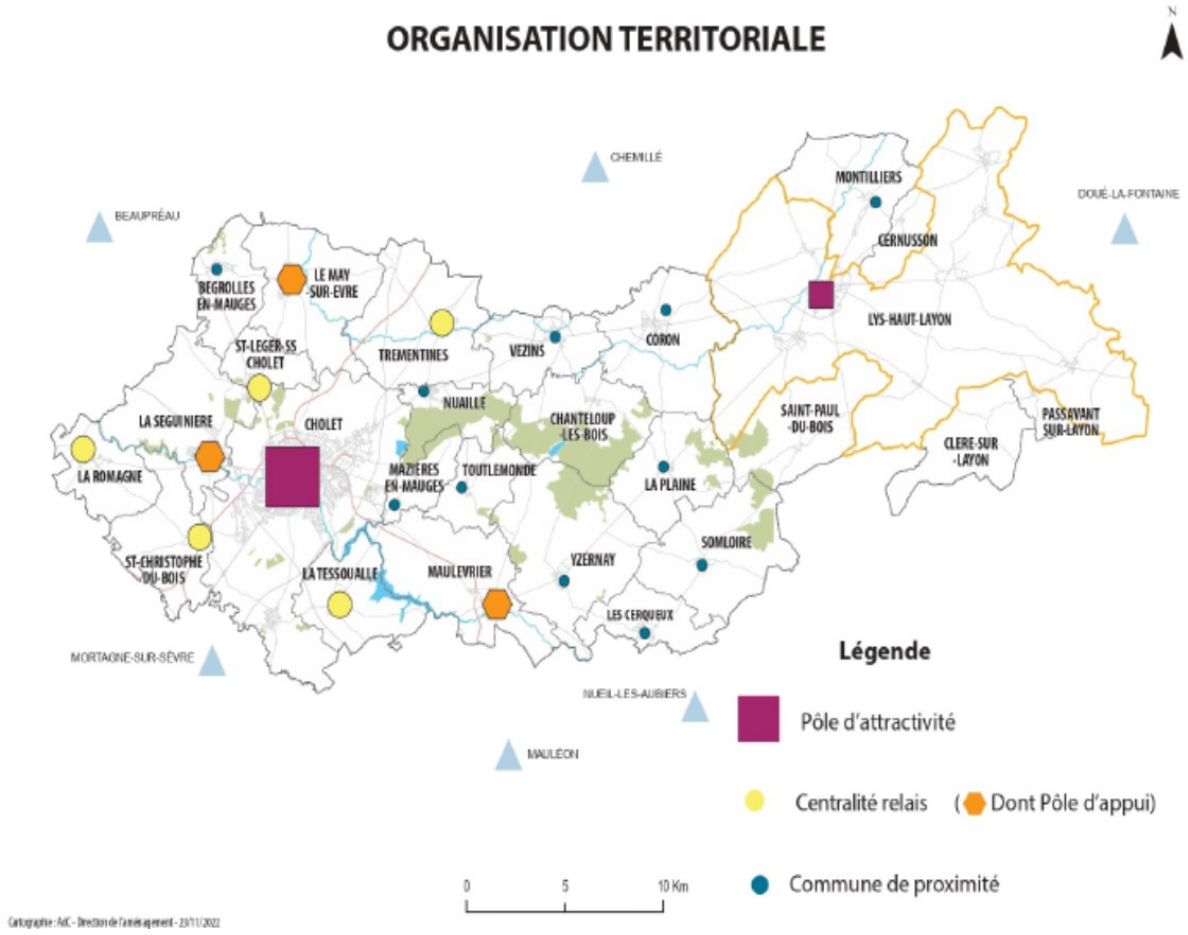
Du point de vue économique, à l'échelle de la collectivité, le taux d'emploi[5] est en croissance (71 % en 2021 – source INSEE) et nettement plus élevé que celui des intercommunalités limitrophes. L'activité tertiaire domine puisque le secteur des commerces et services (logistique, maintenance industrielle, services numériques...) concentre 40 % des emplois et plus de 60 % des établissements (3 757 en 2022). Néanmoins, Cholet Agglomération constitue le 2ème bassin industriel de la région Pays de la Loire, l'industrie y demeure un pilier économique important avec 26 % des emplois (contre 16 % en Maine-et-Loire), 10 % des établissements et la présence de grands groupes des filières de la plasturgie, de l'agroalimentaire, de l'électronique, de la métallurgie et du textile. Cinquante-quatre zones d'activités économiques (ZAE) et 34 sites d'activités sont recensés dont 57 sont retenus par le Scot comme porteurs de la stratégie de développement économique communautaire et classées en zones stratégiques, intermédiaires et de proximité. Cinquante et une de ces ZAE représentent une superficie totale de plus de 1200 hectares.

Elles sont généralement mixtes (activités et services) et de dimensions variables (de 2 ha à plus de 350 ha).L'agriculture représente 1,8 % des emplois, soit 1 625 emplois en 2020, et les 729 exploitations agricoles couvrent environ 71 % de la surface du territoire de l'agglomération. généralement mixtes (activités et services) et de dimensions variables (de 2 ha à plus de 350 ha).

5 Nombre d'actifs ayant un emploi rapporté à la population en âge de travailler (15 à 64 ans).

L’agriculture représente 1,8 % des emplois, soit 1 625 emplois en 2020, et les 729 exploitations agricoles couvrent environ 71 % de la surface du territoire de l’agglomération.

Carte de l'organisation territoriale de Cholet Agglomération (Source : PADD)



À dominante rurale, le territoire choletais présente un relief légèrement ondulé avec une variété de paysages (fonds de vallées, plateaux), façonnés par un réseau hydrographique à l'état dégradé. Ces reliefs sont caractérisés par le bocage, les coteaux viticoles (Layon), les forêts (massif de Vezins 937 ha, bois de Brignon) et les landes. Le patrimoine bâti et architectural témoigne de l'histoire locale (châteaux, industrie textile, parc de Maulévrier, patrimoine vernaculaire…).

Bien que bénéficiant d'un bon niveau de desserte tant ferroviaire que par les transports collectifs routiers (réseau CholetBus), les mobilités douces (cheminements piétons et cyclables) et les modes alternatifs (co-voiturage), le territoire est dans une forte dépendance à la voiture avec plus de 89 % des déplacements domicile-travail effectués en voiture individuelle, majoritairement autour de Cholet (plus de 79 %).

1.2 Présentation du PLUi-H

Les objectifs poursuivis par le PLUI-H tels qu'inscrits au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) sont les suivants :

- maintenir Cholet Agglomération comme 2ème bassin industriel de la région Pays de la Loire ;
- poursuivre la stratégie d'accueil du territoire ;
- renforcer la qualité de vie des choletais.

L'hypothèse de croissance retenue se base sur une croissance de 0,29 % par an en moyenne et vise l'atteinte d'une population d'environ 112 000 habitants d'ici 2041 (soit environ 350 nouveaux habitants par an selon le dossier). Cet objectif démographique associé à la prise en compte du

« point mort démographique[6] », impliquerait la construction annuelle de près de 380 logements en moyenne, soit environ 5 730 logements en 15 ans pour les quelque 7 300 nouveaux habitants (base de foyer de 1,27 habitant). Selon le dossier, l'analyse des gisements fonciers[7] permettrait que 64 % de l'ensemble des besoins de logements identifiés soient réalisables dans l'enveloppe urbaine. Les objectifs de répartition sont définis selon l'armature territoriale[8] avec en parallèle des obligations minimales de densité moyenne brute fixant le nombre de logements attendu par hectare. Les exigences sont en adéquation avec le niveau de polarité affecté aux communes d'où une variation entre les 28 logements/ha à Cholet (ville-Centre) et les 14 logements/ha pour les « autres communes ». Une différence de densité est constatée s'agissant de Lys-Haut-Layon entre le PADD (25 logements/ha pour Vihiers, Saint-Hilaire-du-Bois, Le Voide et 18 logements/ha pour les autres communes déléguées) et le volet « justification des choix » du rapport de présentation (22 logements/ha pour Lys-Haut-Layon).

Selon le dossier, la diversification dans la typologie des logements produits est recherchée, notamment concernant l'offre publique qui vise environ 60 logements publics par an soit environ 900 en 15 ans. La territorialisation de cette production est déclinée pour chaque commune dans le programme d'orientations et d'actions (POA) ainsi que dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Conformément aux dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), les communes de Cholet, Lys-Haut-Layon, Le-May-sur-Evre et La Séguinière doivent disposer d'une part minimale de logements sociaux au sein de leur parc résidentiel[9]. Deux opérations programmées d'amélioration de l'habitat comprenant un volet de renouvellement urbain (OPAH-RU) cœur de ville et multisite visent la réhabilitation d'îlots présentant une forte dégradation et une lutte contre les logements vacants de longue date en centre-bourg et centre-ville.

La consommation d'espaces maximale projetée pour l'habitat équivaut à 108 ha entre 2021 et 2041[10]. Ce chiffre est à relativiser du fait de l'absence de classement en extension urbaine de 70 hectares situés en zone d'aménagement concerté (ZAC)[11], donc non comptabilisés au titre de la consommation foncière à vocation d'habitat projetée (d'ores et déjà considérée comme actée et non comme un secteur en devenir). Une part de ces espaces étant encore non aménagée, elle devrait être intégrée aux espaces naturels ou agricoles. Parallèlement à la définition de l'enveloppe urbaine, les tranches non réalisées en 2025 devraient apparaître dans les espaces susceptibles de satisfaire les besoins de la collectivité en termes de production de logements et venir en déduction des espaces en extension que la collectivité souhaite urbaniser dans le cadre du PLUi-H.

L'analyse des capacités de mutation par changement de destination identifie 207 bâtiments. Entre 2017 et 2023, 25 changements de destination ont été autorisés soit en 6 ans. Pour la période 2024-2041, sur 18 ans, seuls 50 changements de destination sont retenus au lieu des 75 logiquement envisageables. Ce potentiel d'habitat n'est par la suite pas intégré dans les calculs proposés.

6 Le point mort correspond au nombre de logements qu'il faut produire pour maintenir une population constante sur un territoire et sur une période d'observation donnée. Cette évolution se fonde sur 3 variables : la fluidité du parc, son renouvellement et le desserrement des ménages.

7 Divisions parcellaires, dents creuses, potentiel de réhabilitation, cœurs d'îlot.

8 Pôles d'attractivité (Cholet, Lys-Haut-Layon), Centralités relais, Communes de proximité, autres communes.

9 Les communes de plus de 3 500 habitants – et de 1 500 habitants dans l'agglomération parisienne – appartenant à des agglomérations (unités urbaines INSEE) ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logements sociaux au sein de leur parc de résidences principales, ou 20% dans les territoires moins tendus.

10 Soit environ 5,4 ha/an contre 20,5 ha/an pour la période 2011-2021.

11 ZAC Val de Moine à Cholet (47,5 ha), La Baronnerie au May-sur-Evre (11 ha), Pré de l'île à Mazières-en-Mauges (11,6 ha).

La consommation d'espaces de 30 hectares liée aux STECAL[12] et aux emplacements réservés (notamment pour la création de voirie) n'est pas agrégée et comptabilisée dans la consommation projetée.

Concernant l'activité économique, en tenant compte de la faiblesse du stock de foncier cessible disponible[13], des difficultés à densifier les zones existantes[14] et du manque de visibilité quant à la remise en état du site de l'usine Michelin[15] (17,5 ha de surface bâtie sur un foncier d'environ 37 ha), la collectivité estime un besoin de 169 hectares de zones économiques (générant environ 118 ha de foncier cessible). Les justifications de la quantification de cette nouvelle offre foncière de 169 ha ne sont pas produites.

Cholet Agglomération prévoit de réduire sa consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 47 % d'ici 2031 et de 53 % entre 2031 et 2041. Sur la période 2026-2041, le projet de PLUi-H programme une consommation d'espace en extension des enveloppes urbaines estimée à 274 hectares, répartis entre développement économique (142,5 ha), habitat (98,2 ha), tourisme (9 ha) et équipements (24,5 ha), auxquels s'ajoute le foncier déjà consommé sur la période 2021-2024 (45,5 ha). Cette consommation prévisionnelle correspond à un objectif de réduction par décade de 61 % par rapport à la période 2011-2021 dont la consommation s'établissait à 415 hectares.

Le rapport de présentation ne contient pas le bilan exhaustif des 10 dernières années de consommation foncière avant l'arrêt du projet de PLUi-H de Cholet Agglomération, conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme.

La MRAe recommande de :

- ***produire un bilan exhaustif de la consommation foncière au cours des 10 années écoulées ;***
- ***comptabiliser les tranches non aménagées des ZAC au titre de la consommation foncière à vocation d'habitat projetée ;***
- ***clarifier les écarts de densité attendus au niveau de Lys-Haut-Layon et de ses communes déléguées entre le PADD et le volet Justification des choix ;***
- ***justifier la limitation des changements de destination ;***
- ***intégrer les STECAL aux estimations de consommation d'espace ;***
- ***justifier les 169 ha prévus au titre de la nouvelle offre foncière pour les activités économiques.***

1.3 Principaux enjeux environnementaux du PLUi-H de Cholet Agglomération identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du PLUi-H identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la consommation d'espace naturel et agricole et les conséquences de l'organisation spatiale du développement envisagé ;
- la préservation des éléments du patrimoine naturel et paysager ;
- la maîtrise des risques, pollutions et nuisances ;

12 Secteur de taille et de capacité d'accueil limités.

13 27,8 ha de foncier cessible en cours de commercialisation.

14 Opportunités ponctuelles de surfaces généralement réduites et phénomènes de rétention foncière en vue d'extension d'activité, spéculation foncière…

15 Remise en état du site après cessation d'activités dont dépollution.

- le changement climatique et le développement des énergies renouvelables.

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport environnemental

Le dossier du projet de PLUi-H est constitué d'un rapport de présentation, d'un PADD, d'un règlement (écrit et graphique), d'OAP (sectorielles et thématique), d'un programme d'orientations et d'actions 2026-2031, du bilan de la concertation et de différentes annexes. L'évaluation environnementale constitue le document 9 de ce dossier. Sur la forme, elle aborde l'ensemble des points énoncés à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement des documents d'urbanisme.

La MRAe souligne la qualité pédagogique des documents de diagnostic et d'analyse de l'état initial de l'environnement. Néanmoins, les cartes illustrant ces documents sont souvent présentées dans un format n'offrant pas au lecteur un repérage aisé compte tenu de l'échelle territoriale étudiée.

2.1 Diagnostic socio-économique du territoire

Le diagnostic territorial aborde l'ensemble des aspects relatifs à la démographie, au parc de logements, aux activités économiques, aux équipements et services, aux déplacements, aux enjeux touristiques et au patrimoine. Il permet d'appréhender à la fois leur répartition, leur structure et les différentes dynamiques en cours sur le territoire.

La structure de la population intercommunale et les caractéristiques du parc de logements sont également présentées.

Au plan des activités économiques, le dossier décrit les types d'établissements présents et les zones d'activités existantes qui bénéficient d'une disponibilité foncière de près de 28 ha.

Le diagnostic en matière de transports et déplacements rappelle la position stratégique du territoire choletais au cœur d'un réseau routier (autoroute A87, RN249, RD960) et ferroviaire (liaisons TER vers Nantes et Angers, TGV vers Paris) d'importances régionales. Néanmoins, l'usage de la voiture reste prédominant chez les actifs puisqu'il représente plus de 83 % des moyens de transports utilisés. Le dossier présente également l'existence du réseau CholetBus composé de 8 lignes pour la ville de Cholet et 8 lignes desservant les autres communes, le réseau Aléop Maine-et-Loire, le transport à la demande, 6 aires de covoiturage ainsi que le réseau de voies cyclables en cours de développement. Le territoire compte 79 sentiers de randonnées pédestres représentant 930 kilomètres. La réhabilitation des 45 kilomètres de la voie verte de l'ancienne voie ferrée Cholet-Bressuire parcourant Maulévrier et Nueil-les-Aubiers présente un atout touristique.

2.2 Articulation du PLUi-H avec les autres plans et programmes,

L'articulation du projet de PLUi-H avec les autres plans et programmes est essentiellement abordée au niveau des documents consacrés à « l'évaluation environnementale » et au « diagnostic territorial ». Elle se traduit sous la forme de tableaux comparant les règles/orientations/objectifs fixés par les documents étudiés et les réponses/traductions adoptées par le PLUi-H. Sont ainsi plus particulièrement abordés le Scot, le Sraddet, le Sdage, les quatre Sage du territoire et le PCAET. L'analyse gagnerait en démonstration par la mobilisation de données chiffrées lorsque cela s'y prête afin de clairement démontrer la concordance du PLUi-H avec les objectifs de résultats escomptés par les documents stratégiques d'ordre supérieur. Des remarques thématiques complémentaires seront développées ci-après.

2.3 Dispositif de suivi des effets du PLUi-H sur l'environnement

Le dossier ne propose pas de dispositif de suivi en tant que tel, mais se limite à l'identification d'une quarantaine d'indicateurs répartis dans un tableau qui permet leur ventilation selon sept des huit objectifs rappelés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme[16]. Les données ciblées, les structures « source » et leur fréquence d'obtention sont mentionnées. Toutefois, il manque la détermination d'une valeur d'état zéro pour chacun de ces indicateurs, la fixation d'objectifs à l'échéance du PLUi-H et en parallèle la définition d'une méthodologie d'organisation du suivi (par qui ? avec quels moyens ? avec quels points d'étapes ?…) et d'intervention éventuelle en cas de dérive de certains indicateurs par rapport aux objectifs fixés. De plus, certains intitulés d'indicateurs interrogent quant aux éléments d'analyse effectivement mobilisables, leur fiabilité et leur possibilité de compilation en l'absence de critères partagés à l'échelle de l'intercommunalité. Sont ainsi concernés : le « suivi des évolutions paysagères des zones d'urbanisation futures », le « suivi des mesures énoncées pour la protection des milieux naturels sur les secteurs concernés » ou encore le « suivi des recommandations naturalistes énoncées pour la phase chantier des aménagements ».

La MRAe recommande de compléter la définition des indicateurs et de développer une méthode de suivi du PLUi-H pleinement opérationnelle.

2.4 Méthodes

Au titre de la présentation des méthodes adoptées pour conduire l'évaluation environnementale, il est plus fait rappel de généralités sur le principe et la méthode de l'évaluation environnementale que sur les méthodes adoptées pour conduire celle mise en œuvre lors de l'élaboration du PLUi-H. Il est indiqué que l'état initial de l'environnement a été réalisé en 2020 et a fait l'objet d'une actualisation en 2025 sans qu'il soit toutefois précisé sur quels points a porté cette actualisation. Les sources et méthodes retenues lors de l'analyse des différentes thématiques sont néanmoins mentionnées dans la partie relative à l'état initial de l'environnement, ce qui permet notamment d'en apprécier la pertinence (données mobilisées, ancienneté, etc.).

Selon le dossier, l'évaluation des incidences du PLUi-H a été réalisée à deux échelles :

- sur la globalité du territoire pour l'analyse des impacts de la mise en œuvre des orientations du PADD et des mesures associées ;
- sur des périmètres ciblés (secteurs d'OAP, STECAL, proximité de sites Natura 2000).

2.5 Résumé non technique

En l'état, le résumé non technique n'est pas autoportant. Il ne comporte pas de cartes du territoire. La justification des choix retenus n'est pas exposée. Le rendu est générique et ne permet pas de comprendre les tenants et aboutissants des enjeux du projet de PLUi-H. Les incidences et les mesures éviter, réduire, compenser (ERC) sont retranscrites sous la forme de tableaux synthétiques. Globalement, le résumé non technique ne permet pas au lecteur d'identifier facilement les enjeux et de les mettre en relation avec les choix retenus à travers les orientations du PADD.

La MRAe recommande une présentation davantage territorialisée et mieux illustrée des enjeux du PLUi-H dans le résumé non technique.

16 L'article L.101-2 du code de l'urbanisme rappelle les objectifs du développement durable devant être poursuivis par l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme.

3. Prise en compte de l'environnement par le PLUi-H

3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La MRAe rappelle que la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets[17] vise l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et se traduit pour la période 2021-2031 par une consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale, inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes. Le Sraddet Pays de la Loire reprend également cet objectif d'absence d'artificialisation nette.

Le conseil régional des Pays de la Loire n'a néanmoins pas conduit à son terme - avant la date butoir du 22 novembre 2024 fixée par la loi - la territorialisation de l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace en région pour la décennie 2021-2030, qui lui permettait de moduler la réduction attendue en fonction des secteurs géographiques, dans le respect de l'enveloppe régionale. Pour cette raison, tous les Scot doivent désormais se conformer à la loi (au lieu d'être simplement compatibles avec le Sraddet sur ce point) en intégrant à leur niveau d'ici le 22 février 2027 cet objectif de réduction de moitié de la consommation d'espace. A défaut, la loi prévoit, après cette échéance, un gel des ouvertures à l'urbanisation dans le périmètre des SCoT n'ayant pas conduit cet exercice.

Selon le dossier, après avoir été approuvé le 17 février 2020, le Scot de Cholet Agglomération a été « *modifié en date du 21 avril 2025 afin notamment de mettre à jour la définition et la délimitation des enveloppes urbaines eu égard à la situation de l'urbanisation au 1er janvier 2021* ». La méthode retenue est présentée ainsi que le niveau de consommation globale (415 ha) d'espace naturel, agricole ou forestier entre 2011 et 2021, soit une consommation moyenne de 41,5 ha/an. Pour autant, les objectifs chiffrés désormais visés par le Scot dans la perspective du respect de l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 ne sont pas clairement énoncés. Ce qui compromet leur lisibilité et l'effectivité de leur traduction dans le PLUi-H.

Le comparatif entre les zones et secteurs initiaux et futurs portés par le PLUi-H n'est fourni que soit de façon tronquée (uniquement les futurs zones et secteurs dans le document « justifications des choix » p126), soit selon une approche incomplète (6 communes RNU sont écartées de l'analyse) et peu claire (tableau croisé) de «l'évaluation environnementale » p93).

La zone naturelle (N) 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, notamment la forêt de Nuaillé 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 actuellement en vigueur (10 % du territoire au lieu de 18%).

Par ailleurs, il est constaté que les bâtiments agricoles, les exhaussements et les affouillements sont autorisés en zone naturelle. Au vu des enjeux environnementaux et paysagers et de la faiblesse de la surface de la zone naturelle limitée aux abords des cours d'eau et aux boisements, ces dispositions ne sont pas de nature à assurer la préservation des éléments d'intérêt écologique ou paysager dans la zone naturelle.

La MRAe recommande :

- ***de rappeler les objectifs fixés par le Scot en vue de l'atteinte du zéro artificialisation nette en 2050 ;***

17 Loi du 22 août 2021 (pour ses articles 191 et suivants).

- ***d'établir le comparatif complet des zones et secteurs avant et après élaboration du PLUi-H afin notamment que les réductions des zones naturelles soit clairement chiffrées et justifiées ;***
- ***de justifier la réduction importante du zonage N sur le territoire et de restreindre les possibilités d'intervention en zone N afin de garantir la préservation des enjeux environnementaux.***

3.2 Préservation des patrimoines naturels et bâtis

3.2.1 Sols et zones humides

Les zones humides présentées dans les documents graphiques sont issues des inventaires communaux qui ont recensé 3 291 hectares de zones humides (soit 4 % du territoire intercommunal). Toutefois, seules les zones humides à enjeux forts et très forts ont été reportées dans les documents graphiques et protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ce choix est pénalisant pour la protection de ces milieux, en contradiction avec les enjeux identifiés dans le PLUi-H, comme l'atteste le tableau de synthèse des enjeux hiérarchisés qui considère que la préservation des zones humides est un enjeu majeur du PLUi-H.

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* ». En l'espèce, les documents 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 : ainsi, la délimitation de la zone humide du lac du Verdon ne retient qu'une moitié du plan d'eau et le lac de Ribou n'est quant à lui pas retenu.

Des zones humides ont été identifiées dans le cadre de projets réalisés ou en cours de réalisation à la suite des inventaires communaux. De plus, de nombreuses zones humides sont mentionnées dans les OAP présentées. De fait, ces inventaires et ces zones humides identifiées doivent être intégrés dans les documents graphiques et bénéficier d'un zonage protecteur. De même, les zones humides compensatoires réalisées dans le cadre d'aménagements ne sont pas identifiées.

S'agissant du PADD, en page 24, il mentionne 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 occulte la phase d'évitement au profit du principe de compensation en contradiction avec la logique ERC.

Cent soixante-quinze projets sont présentés au niveau du document regroupant les OAP sectorielles. Un certain nombre concerne des zones humides particulièrement sensibles et fragiles. Les sites concernés relèvent exclusivement d'extensions urbaines envisagées et sont donc *a priori* évitables avant d'être compensées. Il s'agit notamment des secteurs : BEG-E1 à Begrolles-en-Mauges, CHRI-E1 à Saint-Christophe-du-Bois, MON-E1 à Montilliers, PAU-E1 à Saint-Paul-du-Bois et des 4 OAP en extension à La Plaine. La seule mesure envisagée de la démarche ERC est la compensation sans en préciser ni le site, ni les mesures envisagées (excepté une opération les

zones de compensation dans son périmètre, opération CHO-E7 sur près de 80 ha), ni les modalités de gestion. Les zones de compensation des projets les plus structurants du territoire (ex : Thalès et l'Abeille) doivent être protégées dans le PLUi-H afin d'en assurer la pérennité.

Au regard de ce qui précède, le projet de PLUi-H de Cholet Agglomération ne semble pas compatible avec le Sdage et la disposition 64-1 du Sage de la Sèvre Nantaise[18].

La MRAe recommande d'améliorer la prise en compte des zones humides :

- ***en adoptant une approche plus exhaustive ;***
- ***en prévoyant des mesures de protection plus abouties ;***
- ***en priorisant leur évitement et celui de leurs zones périphériques notamment dans la délimitation des OAP sectorielles.***

3.2.2 Biodiversité

La présentation de l'état initial propose une bonne analyse du territoire intercommunal en matière de biodiversité, milieu naturel, ressources, risques et nuisances, paysages, patrimoine et problématiques climatique et énergétique. Des synthèses thématiques reprennent les éléments principaux.

Le territoire présente une grande diversité écologique. Il est globalement peu boisé[19] bien qu'il abrite la plus grande forêt des Mauges, la forêt de Vezins (3 000 ha) ainsi que quelques autres massifs structurants (bois de Gaubretière, bois Le Comte, bois d'Anjou, forêt de Brignon), tous constitutifs de réservoirs de biodiversité majeurs. Il offre également un maillage bocager relativement dense (5 151 km soit une densité de 66 m par hectare). Globalement, les haies bénéficient d'une protection très limitée (destruction soumise à autorisation 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, il convient de préserver strictement les haies cumulant plusieurs fonctionnalités au travers notamment d'un règlement n'autorisant que quelques exceptions (sécurité, accès). Par ailleurs, sans un ratio de compensation supérieur ou une obligation d'équivalence de fonctionnalité, la traduction réglementaire de la préservation de la trame verte et bleue du système bocager est insuffisante.

Au niveau de l'aire d'alimentation de captage (AAC) de Ribou, les haies à enjeux sont identifiées. Cependant sur cette AAC, le règlement de protection ne paraît pas suffisant pour assurer la préservation des haies d'intérêt fonctionnel stratégique hydraulique sur le long terme.

La pérennité du bocage mérite de bénéficier de la définition d'indicateurs de suivis complets (linéaire existant, plantations, destructions, compensations).

L'agglomération choletaise bénéficie d'une trame verte et bleue identifiée dans le Scot, avec des réservoirs de biodiversité[20] et des corridors (boisés, aquatiques et humides, bocagers). Elle possède également plusieurs sites reconnus pour leur valeur environnementale : vingt zones naturelles

18 Disposition 64-1 du SAGE de la Sèvre Nantaise :
Sur la base des résultats des inventaires des zones humides et des haies, les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme ou les plans locaux d'urbanisme intercommunaux, dans un délai de trois ans à compter de la date de publication de l'arrêté d'approbation du SAGE :
• matérialisent sur les plans ou documents graphiques selon une trame spécifique, l'ensemble des zones humides inventoriées et les haies ayant un rôle hydraulique majeur,
• comprennent des règles spécifiques permettant de répondre à l'objectif de préservation des zones humides et des haies.

19 Les boisements, essentiellement privés, représentent 6 474 ha, soit 8,2 % de l'intercommunalité.

20 Deux réservoirs majeurs : La forêt de Vezins et ses milieux humides associés ainsi que le lac du Verdon ; un milieu spécifique lié aux landes et pelouses sèches, des cours d'eau particulièrement importants pour la biodiversité : vallées de la Moine, de l'Evre, du Lys et du Layon.

d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff[21]) de type I (environ 1 100 ha), trois Znieff de type II (environ 3 600 ha) et neuf espaces naturels sensibles (ENS) portant sur des étangs, lacs, prairies, sites d'extraction (carrière, argilière)… Aucun site Natura 2000[22] n'est répertorié, le plus proche est la zone spéciale de conservation (ZSC) « Vallée de l'Argenton » qui se situe à près de cinq kilomètres dans le département des Deux-Sèvres.

La MRAe recommande :

- ***d'assurer la protection des haies de façon plus large et exigeante au travers des règlements écrit et cartographique ;***
- ***de définir un ratio de compensation des haies à la hauteur des fonctionnalités détruites ;***
- ***d'intégrer en tant qu'indicateurs de suivi les linéaires ou surfaces de haies existants, détruits, plantés ou compensés. Cette déclinaison d'indicateurs peut utilement être également envisagée concernant les zones humides et les boisements protégés.***

3.2.3 Sites paysages et patrimoine

Le PLUi-H affiche 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. Les objectifs se traduisent dans l'OAP TVB qui vise à valoriser les interfaces entre zones urbaines et agricoles ainsi qu'à préserver, dans la mesure du possible, les haies et autres éléments paysagers. La qualité de vie des futurs habitants est également prise en compte à travers la mise en place de franges paysagères, destinées à limiter les nuisances liées à la proximité des axes routiers. 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. La conduite d'une réflexion et l'élaboration d'un cahier des charges permettrait d'encadrer le développement des secteurs en extension ou les franges urbaines afin que l'apport qualitatif attendu se concrétise.

Compte tenu des enjeux écologiques et paysagers des massifs boisés du territoire, le classement en espaces boisés classés (EBC) des grands massifs mais aussi des petits massifs de moins de 4 hectares (non soumis à plan de gestion) permettrait de mieux garantir leur préservation sans compromettre leur gestion forestière durable.

La MRAe recommande :

- ***de définir des mesures d'accompagnement plus ciblées concernant les qualités d'intégration des zones d'équipements, des zones d'activités économiques et des zones mixtes actuelles et futures afin d'ambitionner l'émergence de formes urbaines qualitatives ;***

21 Les Znieff de type I sont des espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;
Les Znieff de type II sont des espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

22 Le réseau Natura 2000 est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, visant à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il comprend les Zones de Protection Spéciale (ZPS) qui visent la conservation des oiseaux sauvages figurant en annexe I de la Directive européenne « Oiseaux sauvages » (79/409/CEE du 25/04/1979 modifiée du 30/11/2009 n°2009/147/CE) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) qui visent la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive européenne « Habitats naturels-faune-flore » (92/43 CEE) du 21/05/1992.

- ***de compléter et de renforcer les mesures de classement des espaces boisés en tant qu'EBC.***

3.2.4 Ressource en eau, aspects quantitatifs et qualitatifs

Les données portant sur les prélèvements d'eau globaux s'échelonnent entre 2009 et 2016 ce qui ne permet pas de dresser un état réaliste de la situation actuelle. Elles présentent néanmoins quelques tendances et permettent de mettre en exergue l'importance de l'agriculture (41 % des prélèvements liés à l'irrigation) durant cette période et la prédominance des prélèvements de surface. Sont ensuite présentées les consommations en eau potable entre 2021 et 2023 d'environ 46 000 abonnés avec une consommation estimée à plus de 5,5 millions de m³ en 2023, soit, selon le dossier une baisse de 4,9 % par rapport à 2022.

Le dossier fait référence au schéma départemental de gestion de la ressource en eau (2022-2028), adopté en 2023, qui détermine la projection de la situation de la ressource en eau en 2050 (quantité et qualité des masses d'eau superficielle et souterraine) ainsi que la projection en 2050 des besoins. Pour autant, aucune donnée chiffrée n'est avancée permettant d'objectiver une éventuelle déclinaison dans le présent PLUi-H. La nécessaire gestion de la ressource en eau appelle un suivi fiable des volumes prélevés, de leur qualité et de leurs modes d'utilisation afin, au travers de choix de territoire, afin d'en définir et d'en garantir une consommation raisonnée.

La desserte en eau potable résulte majoritairement de deux types de ressources :

- captage en eau superficielle de Ribou à Cholet via deux lacs-réservoirs formés par les barrages de Ribou (3,2 millions de m³) et du Verdon (14,6 millions de m³) ;
- captage en eau souterraine de la Rucette au Puy-Saint-Bonnet ;
- production et transport d'eau par le SIDAEP[23] des Mauges et de la Gâtine.

Selon le dossier, les non-conformités observées au niveau de ces captages (matières organiques, pesticides) ont fait l'objet de plans d'actions (notamment captage de Ribou dernier plan d'actions 2021-2026). Les deux périmètres de protection de captage instaurés sur le territoire du PLUi-H sont identifiés et couverts par la servitude de type AS1. Le périmètre de protection éloignée de la prise d'eau du Longeron impacte très légèrement la partie sud du territoire communal de Saint-Christophe-du-Bois. S'agissant de captages classés « captages prioritaires Grenelle »[24], des actions contre les pollutions diffuses doivent être menées sur l'ensemble de leurs aires d'alimentation[25]. Les captages sont reportés dans les règlements du PLUi-H (écrit et graphique) et au niveau des annexes relatives aux servitudes ce qui favorise une meilleure lisibilité et prise en compte notamment dans le cadre de l'instruction des autorisations de construire.

Deux sites de baignade sont présents sur le territoire de Cholet Agglomération. Si la baignade de Saint-Paul-du-Bois dispose d'une eau de bonne qualité, à Montilliers la présence de cyanobactéries[26] est régulièrement constatée ainsi qu'une dégradation de la qualité bactériologique de l'eau suite à des évènements pluvieux d'importance. Cette dégradation peut être due à des ruissellements et/ou des rejets d'eaux de mauvaises qualité sur le bassin versant amont. Afin d'identifier et d'agir sur les sources de pollution liées à l'utilisation des sols et

23 Syndicat interdépartemental d'alimentation en eau potable

24 Certains points de prélèvement utilisés pour l'alimentation en eau potable font l'objet d'une politique nationale du fait de la dégradation de la qualité de la ressource et/ou du caractère stratégique du captage pour l'alimentation en eau potable de la population et sont désignés à ce titre comme étant des « captages prioritaires ». Cette identification résulte du Grenelle de l'environnement en 2009.

25 Pour le captage de Cholet-Ribou, le principal objectif est la réduction des apports en matière organique et phosphore dans la retenue. Pour le captage Cholet-Rucette au Puy-Saint-Bonnet, un des objectifs est la baisse des teneurs en pesticides dans l'eau souterraine.

26 Algues libérant des toxines potentiellement dangereuses. La baignade a été fermée en 2017 suite à un dépassement de normes de toxines d'algues.

impactant la qualité des eaux de baignade, des *profils de baignade*[27] doivent encadrer les activités autour de ce site. Les conditions de développement et d'aménagement de ces secteurs, notamment loisirs et/ou touristiques, gagneraient à être encadrés au travers d'OAP.

L'évaluation environnementale intègre la nécessité de maîtrise des eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme qui doit se traduire par la limitation des apports d'eau de ruissellement dans les réseaux et le milieu naturel à l'occasion d'aménagements. Le PLUi-H prévoit plusieurs dispositions permettant de réduire le ruissellement et le transport de polluants notamment la priorité à l'infiltration au plus près du point de chute, ainsi qu'un pourcentage d'espaces végétalisés et perméables sur les parcelles. Il convient de rappeler ici le rôle joué par les haies dans la gestion des eaux pluviales par la rétention et l'infiltration des eaux de ruissellement et leur auto-épuration d'où l'enjeu de leur préservation voire de leur réimplantation au niveau de secteurs stratégiques.

Toutefois, le règlement écrit ne se montre pas suffisamment précis sur les conditions d'utilisation des eaux pluviales à l'intérieur des constructions. Le seul renvoi à la réglementation, sans préciser laquelle ne peut convenir, en raison des risques sanitaires que peuvent induire des aménagements non conformes. La rédaction retenue pour la zone agricole concernant les alimentations alternées (adduction publique / puits privé) pourrait utilement être reprise.

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 système d'assainissement de Cholet Agglomération est composé de 33 STEP. En 2023, deux tiers de celles-ci (22) sont qualifiés conformes (11 non conformes). Le phasage des projets d'urbanisation dans les communes du territoire doit prendre en compte les capacités de traitement des eaux usées en lien avec le schéma d'assainissement de Cholet Agglomération. Par suite, les zonages du PLUi-H traduisant les secteurs de développement doivent être cohérents avec l'effectivité de la desserte par le zonage d'assainissement. S'agissant de l'assainissement non collectif, en 2023, près de 91 % des 5 031 dispositifs non collectifs ont été jugés conformes.

Pour rappel, les schémas directeurs eau potable, eaux pluviales et assainissement de la collectivité sont en cours de révision.

La MRAe recommande :

- ***d'actualiser les données d'analyse concernant les prélèvements d'eau et leurs usages afin de pouvoir objectiver des actions à l'échelle du territoire concernant la maîtrise des consommations d'eau ;***
- ***de produire les profils de baignade permettant d'encadrer cette pratique sur les deux lieux de baignade existants ;***
- ***de compléter le règlement écrit concernant l'utilisation des eaux pluviales dans les habitations ;***
- ***de conditionner strictement l'ouverture à l'urbanisation des secteurs en développement par la desserte effective par le réseau d'assainissement.***

3.3 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

Nuisances (bruits, poussières, déchets…)

De nombreuses infrastructures routières génératrices de nuisances sonores traversent le territoire de Cholet Agglomération et sont classées voies à grande circulation (D960, D160, RN249 et

27 Le profil de baignade consiste à identifier les sources de pollution susceptibles d'avoir un impact sur la qualité des eaux de baignade et d'affecter la santé des baigneurs et à définir, dans le cas où un risque de pollution est identifié, les mesures de gestion à mettre en œuvre pour assurer la protection sanitaire de la population et des actions visant à supprimer ces sources de pollution.

autoroute A87). Les communes de l'intercommunalité 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, Trémentines et La Tessoualle. Dans ces secteurs, les bâtiments à construire devront présenter un isolement acoustique adapté.

D'autre part, Cholet dispose de l'aérodrome du Pontreau 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-H pour tout futur aménagement situé à proximité.

Une ambition complémentaire pourrait utilement être portée par les OAP afin de mieux maîtriser les nuisances générées par les zones d'activités. Ainsi, une OAP pourrait appréhender et décrire les conditions visant à prévenir les nuisances occasionnées par les futures activités venant en limite de l'espace résidentiel. De fait, cette approche ne doit pas se limiter à la proposition d'une simple *transition paysagère* à organiser sans en expliciter la nature précise. En effet, un simple écran végétal entre ces deux types d'espaces incompatibles entre eux sera inefficace à réduire les diverses nuisances possibles (par exemple : des nuisances sonores qui pourraient justifier un dispositif de type merlon ou un écran phonique).

La MRAe recommande de préciser les mesures de protection des zones résidentielles et de loisirs vis-à-vis des nuisances générées (bruit, poussières, déchets…) par d'autres usages et activités.

Risque lié à la présence de radon

Comme l'ensemble de l'ouest du département du Maine-et-Loire, la majeure partie des communes de Cholet Agglomération sont classées en potentiel radon de catégorie 3[28]. Seules trois communes se trouvent en potentiel radon faible soit en catégorie 1 : Cernusson, Passavant-sur-Layon et Montilliers. Dans un contexte géologique susceptible de favoriser la migration du gaz depuis la roche jusqu'à la surface, des mesures de construction adaptées doivent être adoptées afin de limiter les émissions de radon à l'intérieur des bâtiments.

3.4 Contribution au changement climatique, énergie et mobilité

En 2021, la consommation d'énergie du territoire s'élève à 2 622 GWh[29], soit 14 % de la consommation du Maine-et-Loire (17 997 GWh). Elle se compose à 63 % d'énergies fossiles d'où un mix énergétique très carboné. L'usage de la voiture individuelle vient assez lourdement grever ce bilan.

Cholet Agglomération a arrêté son projet de plan climat air-énergie territorial (PCAET) en avril 2025, retenant trois orientations stratégiques :

- tendre vers une décarbonation totale et préserver la qualité de l'air, notamment en réduisant la consommation d'énergie, en augmentant la production d'énergies renouvelables et en développant les puits de carbone ;
- conforter la richesse environnementale et écologique, notamment la biodiversité, et renforcer le « poumon vert » de l'agglomération ;
- assurer une gestion équilibrée et durable de l'eau.

28 Ce sont les zones où le potentiel d'émissions de radon est le plus élevé en raison des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

29 La consommation du territoire se répartit principalement entre 30 % industrie, 29 % transport routier, 24 % résidentiel, 13 % secteur tertiaire, 4% agriculture.

Ainsi la collectivité s'est engagée à agir localement sur la question énergétique, notamment en élaborant un plan mobilité ; en favorisant les pratiques de mobilité durable ; en identifiant les zones d'accélération pour le développement des EnR (Loi APER[30][31]); 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[32] et les émissions de GES[33]… 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) afin que les objectifs de réduction des polluants atmosphériques soient atteints. L'ensemble des orientations et objectifs se traduisent par un plan d'actions comprenant 77 actions réparties dans 9 secteurs.

En 2021, la production d'énergies renouvelables s'élevait à 357 GWh et ne représentait que 13,6 % de l'énergie consommée à l'échelle du territoire. Pour 2050, le PCAET ambitionne +455 % de production EnR par rapport à 2012. Selon le dossier, différentes énergies existent déjà au niveau du choletais :

- éolien : 10 éoliennes (215 MW) + 6 parcs projetés (69,6 MW) et un gisement mobilisable estimé à 315 MW ;
- solaire : en 2023, la puissance raccordée s'élevait à 25,6 MW (12,7 MW en 2017)
- biogaz : plusieurs installations de valorisation du biogaz existent ainsi que 4 réseaux de chaleur valorisant la biomasse.

S'agissant du développement des énergies renouvelables, aucune zone ou sous-secteur des règlements écrit et graphique ne leur sont spécifiquement dédiés, toutefois, au sein de la zone agricole (A, Ap et Ar), les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires au déploiement des énergies renouvelables sont autorisés sous condition de compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et sans atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les dispositions communes à l'ensemble des zones du règlement écrit autorise le développement des panneaux solaires et photovoltaïques, ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés aux constructions (titre IV article 1) y compris l'installation d'ombrières sur les aires de stationnement (titre IV article 4). La concomitance d'étude du PLUi-H et du PCAET aurait dû conduire à une transcription plus marquée de la volonté de production d'énergies renouvelables en définissant les secteurs à privilégier pour leur développement notamment dans le contexte réglementaire actuel promouvant l'émergence des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAEnR)[34].

La MRAe recommande de traduire dans le PLUI-H de façon plus opérationnelle les choix retenus par le PCAET concernant les modalités d'atteinte des objectifs fixés en 2050 pour la production en EnR (localisation des secteurs favorables, échéancier de réalisation…) et pour la maîtrise des consommations d'énergie.

En 2021, les émissions de GES du territoire de Cholet Agglomération s'élèvent à près de 770 kteqCO2 (3 % des émissions régionales). Du fait de l'élevage, l'agriculture est l'activité la plus émettrice avec 33 %, suivie par le transport routier (25%), l'industrie (14%) et le résidentiel (12%). Selon le dossier, plusieurs mesures en faveur de la décarbonation sont retenues par le PCAET

30 La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, surnommée loi APER, est une loi française promulguée le 10 mars 2023. Elle a pour objectif de faciliter l'accélération de la production d'énergies renouvelables sur le territoire français.

31 atteindre une production d'énergies renouvelables dans la consommation totale de 45 % en 2030 et entre 90,5 % et l'autonomie énergétique en 2050.

32 tendre vers une réduction de la consommation d'énergie de 28 % en 2030 et entre 42 et 50 % en 2050.

33 tendre vers une réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) de 40 % en 2030 et entre 55 et 80 % en 2050 ;

34 La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER) prévoit que les communes puissent définir, après concertation avec les habitants, des zones favorables à l'accueil de projets EnR.

notamment au niveau des modes de chauffage, du recours aux EnR en auto-consommation, des modes de déplacements, mais également des modes de production agricoles.

Le PLUi-H intègre le sujet des « îlots de chaleur urbains » et les solutions apportées pour lutter contre leur formation notamment par le développement de la nature en ville. Ceci tend à démontrer la prise en considération du contexte de réchauffement climatique et le réel enjeu pour le cadre de vie des habitants et la santé humaine.

Des dispositions pour la création de liaisons douces et la prise en compte des modes de déplacements actifs sont portées par la collectivité[35]. L'accessibilité aux différents services, équipements, commerces, lieux de travail par des modes de déplacements actifs est bien intégrée dans les projets d'aménagement (notamment dans les OAP sectorielles liées à l'habitat) et dans les nouveaux quartiers : ZA de la Moine, lotissement de la Séguinière, lotissement de Trémentines. Même si un manque de zones cyclables et de stationnements dans le bocage et le vihiersois sont relevés, la commune de Vihiers a mis en place des bandes cyclables pour 5 communes du Bocage ce qui atteste une volonté de faciliter le recours aux liaisons et déplacements doux. Pour rappel, le recours aux modes de déplacements actifs contribue à la réduction des émissions de polluants atmosphériques mais favorise également la prévention et la préservation de la santé humaine. D'un point de vue touristique, le territoire bénéficie également d'une bonne desserte cyclotouristique : « Loire à vélo » (véloroute longue de 900 km passant au nord de Cholet Agglomération) et « La Vendée à vélo » au sud avec 1 800 km de pistes cyclables.

4. Conclusion

L'élaboration du PLUi-H de Cholet Agglomération vise la création d'un document commun à l'échelle de 26 communes diversement matures en matière de planification de l'urbanisme (RNU, CC, PLU, PLUi). Cette volonté intercommunale a vocation à favoriser l'émergence d'un projet homogène puisque visant des objectifs partagés notamment concernant la préservation des enjeux environnementaux. Cette procédure est concomitante avec la révision des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ou l'élaboration du PCAET devant permettre d'accompagner la maîtrise des effets du développement du territoire choletais. Si d'ores et déjà le futur PLUi-H énonce certains choix pour orienter sa trajectoire, celle-ci doit être confortée afin de mieux démontrer son adéquation avec la loi Climat et résilience et, par ailleurs, la volonté de préservation du patrimoine naturel local.

Ainsi, le projet de PLUi-H doit être complété par :

- une démarche de prise en compte des enjeux environnementaux plus aboutie privilégiant l'évitement plutôt que la compensation ;
- la présentation des données mobilisées pour définir la stratégie de territoire (bilan de référence sur la consommation foncière (2011-2021) ainsi que certains paramètres comptabilisés ou non) ;
- la mise en parallèle explicite des objectifs du PLUi-H avec ceux du Scot, du PCAET ainsi que de ventilation des zones et secteurs du PLUi-H avant et après élaboration ;
- la confirmation de mesures de protection renforcées concernant les secteurs à enjeux environnementaux (zones humides, espaces boisés, haies) ainsi que la ressource en eau ;
- la définition d'exigences qualitatives en termes de forme urbaine au niveau des OAP sectorielles et des entrées de ville ;
- le renforcement du dispositif de suivi ;

35 Schéma des liaisons douces en cours de réalisation et service CholetBus 2 roues propose la location de vélos à assistance électrique en libre service.

- la production d’un résumé non technique plus accessible.

Nantes, le 22 août 2025
Pour la MRAe Pays de la Loire, le président

Signé

Daniel FAUVRE