

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE
SEANCE DU LUNDI 16 FÉVRIER 2026

Le seize février deux mille vingt six, à dix-huit heures trente, les représentants de Cholet Agglomération, légalement convoqués le dix février deux mille vingt six, se sont réunis à l'Hôtel de Ville et d'Agglomération – Salle du Conseil à Cholet.

Etaient présents :

Gilles BOURDOULEIX : Président.

Michel VIAULT, Alain PICARD, Jacqueline DELAUNAY, Guy SOURISSEAU, Sylvie ROCHAIS, Jean-Paul OLIVARES, Pierre-Marie CAILLEAU, Patrick PELLOQUET, Médéric THOMAS, Xavier TESTARD, Christophe PIET, Laurence TEXEREAU, Frédéric PAVAGEAU : Vice-Présidents.

Sylvie DORBEAU, Olivier VITRÉ, Sylvain SENECAILLE, Sylvie BARBAULT, Guy BARRÉ, Josette GUITTON, Natacha POUPET-BOURDOULEIX, Dominique SECHET, Gérard PETIT, Patrice BRAULT, Philippe BERNARD, Florent BARRÉ, Sébastien CRÉTIN, Olivier RIO, Serge LEFEVRE, Louis-Marie GUETTÉ, Ammar HADJI, Antoine RAMEH, François DEBREUIL : Conseillers Délégués.

Charline ABELLARD-COLINEAU, Rémi BARBE, Jean-François BAZIN, Vanessa BERNIER, Franck CHARRUAU, Muriel COURTAY, Guy DAILLEUX, Ingrid FERCHAUD, Astrid FRAPPIER, Elisabeth HAQUET, Patricia HERVOUET, Maya JARADE, Marie-Noëlle JOBARD, Laurent JUTARD, Olivier LECOMTE, Franck LOISEAU, Valérie MAUDET, Evelyne PINEAU, Patricia RIGAUDEAU, Sylvie TOLASSY : Conseillers.

Absents excusés :

Cédric VAN VOOREN (Ayant donné procuration à Christophe PIET), Olivier BAGUENARD (Ayant donné procuration à Sylvie DORBEAU) : Vice-Présidents.

Dominique HERVÉ (Ayant donné procuration à Guy SOURISSEAU), Annick JEANNETEAU (Ayant donné procuration à Frédéric PAVAGEAU), Dominique LANDREAU (Ayant donné procuration à Ingrid FERCHAUD) : Conseillers délégués.

Philippe ALGOET (Ayant donné procuration à Médéric THOMAS), Kai-Ulrich HARTWICH, Marie-Françoise JUHEL : Conseillers.

Monsieur Michel VIAULT est désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Votants : 59, Pour : 59, Contre : 0, Abstention : 0, Ne participe(nt) pas au vote : 0.

CONSEIL DE COMMUNAUTE

SEANCE DU 16 FÉVRIER 2026

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE CHOLET AGGLOMERATION

RAPPEL DE LA PROCEDURE ET DES OBJECTIFS

Par délibération en date du 18 septembre 2017, Cholet Agglomération a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H) couvrant l'intégralité du territoire. Cette délibération a défini les objectifs poursuivis, fixé les modalités de concertation et déterminé les modalités de collaboration avec ses communes membres. Ces dernières ont été modifiées par délibération en date du 17 février 2025 pour la phase "règlement".

Les objectifs poursuivis par l'élaboration ont été définis comme suit :

- Définir un projet de développement intercommunal s'inscrivant dans les orientations des documents de rang supérieur, et notamment du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT),
- Doter l'Agglomération d'un document d'urbanisme unique, s'appuyant sur la diversité de ses communes membres et cohérent à l'échelle de son territoire, permettant ainsi un développement organisé et maîtrisé de l'urbanisation,
- Élaborer et mettre en œuvre une politique de l'habitat partagée, permettant d'améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande, en définissant des objectifs adaptés territorialisés et en optimisant le foncier constructible,
- Permettre l'accueil de populations nouvelles et l'implantation d'activités économiques dans un souci d'équilibre entre le développement urbain, la réhabilitation urbaine et la préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages.

Plus spécifiquement :

- Prendre en compte la diversité du territoire de l'Agglomération au regard des dynamiques territoriales et des spécificités économiques, naturelles, agricoles, etc.,
- Développer l'attractivité du territoire, aussi bien résidentielle qu'économique, afin de favoriser l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises,
- Préserver la spécificité industrielle du territoire (entreprises de premier plan, pourvoyeuses d'emplois, dans différents secteurs d'activités tels que l'automobile, le textile-habillage, la logistique, les transports, l'agro-alimentaire) en prenant en compte les besoins des artisans (parcellaire adapté, proximité des habitants, etc.),
- Préserver les espaces agricoles, viticoles et forestiers afin notamment de pérenniser les activités économiques agricoles,
- Intégrer un volet habitat au PLUi pour optimiser la déclinaison des politiques publiques en matière d'habitat au sein du document d'urbanisme,

- Proposer un développement cohérent et harmonieux en permettant, à chaque commune, de disposer d'une gestion de ce foncier lui permettant de répondre aux besoins d'évolution de sa population,
- Se doter des outils d'urbanisme (destination des sols, espaces réservés, droit de préemption urbain, etc.) pour maîtriser la politique foncière et disposer des terrains permettant d'assurer les politiques de développement,
- Répondre de manière cohérente et adaptée aux besoins des populations notamment en termes d'équipements et de services au regard des dynamiques territoriales,
- Faire vivre les centralités en y favorisant la mixité générationnelle, fonctionnelle et sociale,
- Organiser l'aménagement commercial à l'échelle de l'Agglomération, et qualifier les centralités de vie en maîtrisant la croissance des surfaces commerciales,
- Préserver les atouts naturels tels que le bocage, les massifs forestiers, les cours d'eau et les atouts patrimoniaux tels que les monuments historiques et le patrimoine bâti comme supports d'un cadre de vie attractif,
- Favoriser un développement équilibré du territoire respectueux des paysages et des espaces naturels notamment en préservant les espaces de biodiversité tout en protégeant le monde agricole et en intégrant la biodiversité dans les projets d'aménagement du territoire.

Ces objectifs ont guidé les réflexions menées tout au long de la construction du PLUi-H et ont été pris en compte dans la production des différentes pièces du document d'urbanisme telles que présentées en annexe 4.

L'élaboration du PLUi-H s'est déroulée en articulation avec les documents supérieurs approuvés ou en cours d'élaboration (Schéma de Cohérence Territoriale, Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Plan Climat-Air-Énergie Territorial, etc.), mais aussi en étroite collaboration, d'une part, avec les communes membres de l'Agglomération et, d'autre part, avec les personnes publiques associées et consultées.

Le débat en Conseil de Communauté et au sein des Conseils Municipaux sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu au cours du quatrième trimestre 2024 et du premier trimestre 2025.

Par délibération en date du 19 mai 2025, le Conseil de Communauté a tiré le bilan de concertation et arrêté le projet de PLUi-H de Cholet Agglomération à l'unanimité des suffrages valablement exprimés, convaincu qu'il est le projet dont a besoin le territoire pour préparer et préserver l'avenir.

LES CONSULTATIONS SUR LE PROJET ARRETE

Le dossier d'arrêt du PLUi-H a été notifié le 21 mai 2025, avant enquête publique, aux communes membres, aux Personnes Publiques Associées (PPA), aux Personnes Publiques Consultées (PPC), à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), au Centre National de la Propriété Forestière (CNPf), à l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CR2H).

a) Les avis des communes

Concernant les communes membres, 14 avis "favorables" et 12 avis "favorables avec réserves" ont été émis.

Commune membre	Date de la délibération	Nature de l'avis
Bégrolles-en-Mauges	10/06/2025	Favorable
Cernusson	19/06/2025	Favorable
Les Cerqueux	19/06/2025	Favorable
Chanteloup-les-Bois	12/06/2025	Favorable avec réserves
Cholet	09/06/2025	Favorable avec réserves
Cléré-sur-Layon	01/07/2025	Favorable
Coron	08/07/2025	Favorable
Lys-Haut-Layon	03/07/2025	Favorable avec réserves
Maulévrier	02/07/2025	Favorable
Le May-sur-Èvre	19/06/2025	Favorable avec réserves
Mazières-en-Mauges	05/06/2025	Favorable avec réserves
Montilliers	17/07/2025	Favorable
Nuaillé	13/06/2025	Favorable
Passavant-sur-Layon	09/07/2025	Favorable
La Plaine	16/06/2025	Favorable
La Romagne	27/06/2025	Favorable
Saint-Christophe-du-Bois	10/06/2025 et 08/07/2025	Favorable avec réserves
Saint-Léger-sous-Cholet	03/07/2025	Favorable avec réserves
Saint-Paul-du-Bois	19/06/2025	Favorable
La Séguinière	04/07/2025	Favorable avec réserves
Somloire	04/07/2025	Favorable
La Tessoualle	08/07/2025	Favorable avec réserves
Toutlemonde	25/06/2025	Favorable
Trémentines	16/06/2025	Favorable avec réserves
Vezins	16/07/2025	Favorable avec réserves
Yzernay	15/07/2025	Favorable avec réserves

b) Les avis des PPA-PPC et des autres organismes

Concernant les PPA-PPC et autres organismes, le projet de PLUi-H arrêté a fait l'objet de 3 avis "favorables", 1 avis "favorable avec recommandations", 10 avis "favorables avec réserves" et 4 avis "défavorables" (cf. annexe 3). Enfin, la MRAe a fait part d'un avis délibéré, qui n'est, comme la réglementation le dispose, ni favorable, ni défavorable. Sans réponses, les autres avis sont réputés favorables.

Organisme ayant été consulté pour avis		Nature de l'avis
État	Préfecture	Favorable avec réserves
	DDT	
	UDAP	
	ARS	Favorable avec réserves
Collectivités	Région	Réputé favorable
	Département	Favorables avec réserves
Chambres consulaires	CA	Favorable avec réserves
	CCI	Favorable avec réserves
	CMA	Favorable avec réserves
EP chargés des SCoT	Cholet Agglomération	Réputé favorable
	Mauges Communauté	Favorable
	CA Saumur Val de Loire	Réputé favorable
	Pôle Métropolitain Loire Angers	Réputé favorable
	CA du Bocage Bressuirais	Réputé favorable
	CC du Thouarsais	Réputé favorable
	SM du Pays du Bocage Vendéen	Réputé favorable
EP d'aménagement et de gestion de l'eau	SAGE Èvre-Thau-Saint Denis	Défavorable
	SAGE Layon Aubance Louets	Défavorable
	SAGE Sèvre Nantaise	Défavorable
	SAGE Thouet	Défavorable
EPIC	TPC	Favorable
Autre	SNCF	Favorable avec réserves
Collectivités	CC Loire Layon Aubance	Réputé favorable
	CC du Pays de Mortagne	Réputé favorable
	Beaupréau-en-Mauges	Réputé favorable
	Bellevigne-en-Layon	Réputé favorable
	Chemillé-en-Anjou	Réputé favorable
	Sèvremoine	Favorable
	Mortagne-sur-Sèvre	Réputé favorable
EPA	CNPF	Favorable avec réserves

	INAO	Favorable avec réserves
Divers	CDPENAF	Favorable avec réserves
	MRAe	Observations
	CR2H	Favorable avec recommandations

L'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté en date du 25 septembre 2025, le Président de Cholet Agglomération a prescrit une enquête publique unique portant sur l'approbation du PLUi-H, l'abrogation des cartes communales des communes de Cernusson, La Plaine et Saint-Paul-du-Bois et l'élaboration des zonages intercommunaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. Cet arrêté faisait suite à une décision de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes en date du 16 juin 2025, désignant une commission d'enquête.

L'enquête publique unique s'est déroulée selon les dispositions prévues. Elle s'est ainsi déroulée du lundi 13 octobre au vendredi 14 novembre 2025, soit une durée de 33 jours consécutifs. Quatorze permanences ont été tenues par la commission d'enquête sur les 8 lieux d'enquête publique. Il était également possible de contribuer via les registres papier mis à disposition dans les lieux de permanence, par courrier adressé durant l'enquête à la présidence de la Commission et par voie numérique sur le registre dématérialisé.

Au terme de l'enquête, le bilan comptable des visites, des téléchargements ainsi que des contributions est le suivant :

- 27 617 téléchargements d'une ou de plusieurs pièces du dossier,
- 517 contributions du public, dont 370 déposées en ligne, 95 sur les registres papier, 47 par mail et 5 par courriers (cf. annexe 3).

La commission d'enquête a accueilli 237 personnes au cours de 14 permanences et il a été comptabilisé une centaine de visites dans les mairies en dehors des permanences.

À l'issue de l'enquête, la commission d'enquête a saisi Cholet Agglomération sur le fondement d'un procès-verbal de synthèse des observations du public remis le 24 novembre 2025, auquel la collectivité a répondu par un mémoire en réponse en date du 8 décembre 2025.

La commission d'enquête a ensuite remis son rapport et ses conclusions motivées en date du 15 décembre 2025 (annexes 1 et 2) et émis un avis "favorable avec réserves" sur le projet de PLUi-H de Cholet Agglomération.

LES MODIFICATIONS AU DOSSIER D'ARRÊT DE PROJET

A l'issue de l'enquête publique, le PLUi-H peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et de la commission d'enquête en vue de son approbation. Les évolutions apportées aux différentes pièces du PLUi-H sont présentées en substance et de façon synthétique ci-après.

a) Concernant le Rapport de Présentation (RP)

Des modifications ont été apportées en lien avec les logements sociaux et le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV), la lisibilité de certaines cartes a été améliorée.

b) Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP ont fait l'objet de plusieurs évolutions mineures : ajustement de périmètres, correction de toponymies, ajout de prescriptions pour la préservation du patrimoine bâti et des espaces paysagers, modification de phasage pour correspondre aux arbitrages relatifs notamment aux zones humides (passage de court à long terme ou inversement), intégration des principes d'accès sécurisés ou encore ajout de mesures pour limiter les nuisances à proximité des habitations.

c) Concernant le règlement

1. À l'échelle du règlement graphique

Les prescriptions graphiques ont été mises à jour pour intégrer de nouveaux éléments de petit patrimoine bâti ou naturel à protéger, les zones humides d'enjeu modéré et compensatoires, les Espaces Boisés Classés, ainsi que les emplacements réservés ou pour mettre à jour le périmètre de certaines OAP. Le zonage a évolué pour corriger des incohérences, reclasser certaines parcelles, et intégrer les modifications liées aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) et aux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

2. À l'échelle du règlement écrit

Le règlement écrit évolue pour renforcer la protection des haies tout en autorisant certaines dérogations en zones spécifiques (carrières, Installations de stockage de déchets inertes), et introduire des précisions sur la constructibilité en zones urbaines et naturelles. Des ajustements ont été apportés pour les linéaires commerciaux, les logements de fonction, les STECAL, et la prise en compte des infrastructures (lignes électriques, postes de transformation).

d) Concernant les annexes

Les annexes ont été complétées par l'ajout des cartographies des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAEnR), des marges de recul, et des servitudes (lignes électriques, prise d'eau du Longeron). La liste des ZAC a été mise à jour pour rectifier quelques erreurs mineures.

e) Conclusion

Il est précisé que même si les changements sont nombreux, ils restent mineurs et que l'économie générale du projet de PLUi-H n'est remise en cause ni par les observations des communes membres, ni par celles des PPA-PPC et autres organismes, ni par celles remises lors de l'enquête publique, ni par celles émises par la commission d'enquête. L'ensemble de ces modifications sont détaillées de manière exhaustive au sein de l'annexe 2.

Conformément aux propositions énoncées en réponse aux avis des communes membres, des PPA et PPC et des organismes, aux observations du public et aux remarques transcrites au procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête, et afin de prendre en compte ces avis et le rapport de la commission d'enquête, il est proposé au Conseil de Communauté d'approuver :

- l'ensemble des modifications apportées au projet de PLUi-H exposées dans l'annexe 3 à la présente délibération,
- le PLUi-H de Cholet Agglomération tel qu'il est annexé à la présente délibération (annexe 4).

Le Conseil de Communauté,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 5211-1 et L. 5216-5,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 101-1 à L. 101-3, L. 103-6, L. 153-8, L. 153-21 à L.153-22, L.153-26, R.153-3 et suivants, R.153-20 à R.153-22,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 302-1 et R. 302-1 à R. 302-3-1,

Vu la Conférence intercommunale des Maires du 7 juillet 2017, réunie à l'initiative du Président de Cholet Agglomération, instituant les modalités de collaboration avec les communes membres en vue de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H),

Vu la délibération n° VI-1 du Conseil de Communauté en date du 18 septembre 2017 prescrivant l'élaboration du PLUi-H de Cholet Agglomération, définissant les objectifs poursuivis, fixant les modalités de concertation et déterminant les modalités de collaboration avec les communes membres,

Vu les débats tenus sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, au sein des Conseils Municipaux des communes membres entre octobre 2024 et mars 2025,

Vu la Conférence intercommunale des Maires du 10 janvier 2025, réunie à l'initiative du Président de Cholet Agglomération, modifiant les modalités de collaboration avec les communes membres, pour la phase " règlement " du PLUi-H,

Vu la délibération n° V-1 du Conseil de Communauté en date du 17 février 2025 modifiant les modalités de gouvernance du PLUi-H en phase "règlement",

Vu la délibération n° V-2 du Conseil de Communauté en date du 17 février 2025 actant de la tenue d'un débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du projet de PLUi-H,

Vu la délibération n° V-3 du Conseil de Communauté en date du 19 mai 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-H,

Vu les délibérations des Conseils Municipaux des 26 communes de juin et juillet 2025 rendant un avis sur le projet arrêté de PLUi-H de Cholet Agglomération,

Vu les avis rendus par les Personnes Publiques Associées (PPA), les Personnes Publiques Consultées (PPC), la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), le Centre National de la Propriété Forestière (CNPf), l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CR2H),

Vu la décision n° E25000130/49 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes en date du 16 juin 2025 désignant une commission d'enquête,

Vu l'arrêté n° 2025-235 du Président de Cholet Agglomération en date du 25 septembre 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique relative à l'élaboration du PLUi-H, à l'abrogation des cartes communales des communes de Cernusson, La Plaine et Saint-Paul-du-Bois, ainsi qu'à l'élaboration des zonages intercommunaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 13 octobre au vendredi 14 novembre 2025,

Vu le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête en date du

15 décembre 2025, émettant un avis favorable avec réserves relatives sur le projet de PLUi-H,

Vu la Conférence intercommunale des Maires du 9 janvier 2026, réunie à l'initiative du Président de Cholet Agglomération, présentant les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête,

Vu le PLUi-H annexé à la présente délibération,

Considérant que les modifications apportées au projet de PLUi-H pour tenir compte des demandes, suggestions et réserves formulées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLUi-H soumis à enquête publique et que le dossier d'arrêt a été modifié pour les prendre en compte,

Vu l'avis favorable de la commission " Aménagement de l'Espace " en date du 28 janvier 2026,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité ,

DECIDE

Article 1 : d'approuver l'ensemble des modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H) exposées dans l'annexe 3 à la présente délibération, pour prendre en compte les avis formulés joints au dossier d'enquête, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête.

Article 2 : d'approuver le PLUi-H de Cholet Agglomération tel qu'il est annexé à la présente délibération (annexe 4).

Article 3 : d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à transmettre la présente délibération, accompagnée du dossier de PLUi-H annexé, au Préfet du Département de Maine-et-Loire, conformément au code de l'urbanisme, et à accomplir l'ensemble des formalités réglementaires de publicité relatives à l'approbation.

Délibération publiée le 17/02/2026
sur le site internet de la
collectivité, en exécution des
dispositions des articles L. 5211-3,
L. 2131-1 et R. 2131-1 du code
général des collectivités
territoriales

Pour extrait conforme,

Transmis à la
Sous-Préfecture de Cholet
Le 17 février 2026
Cholet Agglomération

Michel VIAULT
Premier Vice Président

Gilles BOURDOULEIX
Maire de Cholet
Président de Cholet
Agglomération
Député honoraire