

Le 22 juin 2022

DIRECTION DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

N/réf : CP/FB 2022/56

Dossier suivi par Corinne PITHON

Tél. : 02 44 09 26 31

Objet : Projet UNITRI - modification du PLU la Tessoualle

Monsieur Cédric VAN VOOREN
Président Directeur Général
SPL UNITRI
ZI La Bergerie – 1 rue Thomas EDISON
49280 LA SEGUINIÈRE

Monsieur,

Dans le cadre du projet Unitri, la zone à ouvrir à l'urbanisation s'étend sur les communes de Loublande et de La Tessoualle. La mise en compatibilité du PLU de la Tessoualle nécessite une évolution du zonage du 2AU en 1AU sur le secteur concerné. L'Agglomération du Choletais (AdC) s'engage à ne modifier que le zonage strictement nécessaire à la réalisation du projet. Ainsi seulement 1,67 hectares seront constructibles (voir pièce jointe) à l'issue de la procédure de mise en compatibilité du PLU de la Tessoualle.

En outre, compte tenu de l'inaccessibilité définitive à la tranche 3 de la zone d'activité de la Croisée, envisagée sur le territoire de la commune de la Tessoualle, et de la localisation des mesures compensatoires prévues au projet UNITRI, ce foncier d'une dizaine d'hectares, incluant les surfaces dédiées aux zones humides dites « compensatoires » liées à la réalisation de ce projet, sera restitué, suivant l'usage du sol en zone agricole (A) ou naturelle (N), dans le cadre de l'élaboration du PLUi H.

La réalisation de cette opération UNITRI nécessitant la mise en œuvre de mesures environnementales compensatoires, l'AdC s'engage à inscrire au PLU de la Tessoualle, les zones humides dites " compensatoires " au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Seuls seront autorisés, sur ces zones humides les aménagements nécessaires à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide. De même les haies devant faire l'objet de compensation seront identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Seul l'arrachage pour raisons sanitaires et sécuritaires y sera accepté sous réserve d'une compensation à potentiel cumulatif équivalent, hydraulique (sens de plantation à la pente) et paysager (essences locales tenant compte du changement climatique), pour un même linéaire de plantation. Ces mesures seront reportées à l'identique au PLUi-H. À noter qu'en complément des outils de planification pré-cités, la SPL UNITRI souhaite pérenniser les mesures compensations par l'acquisition et la mise en œuvre de baux ruraux.

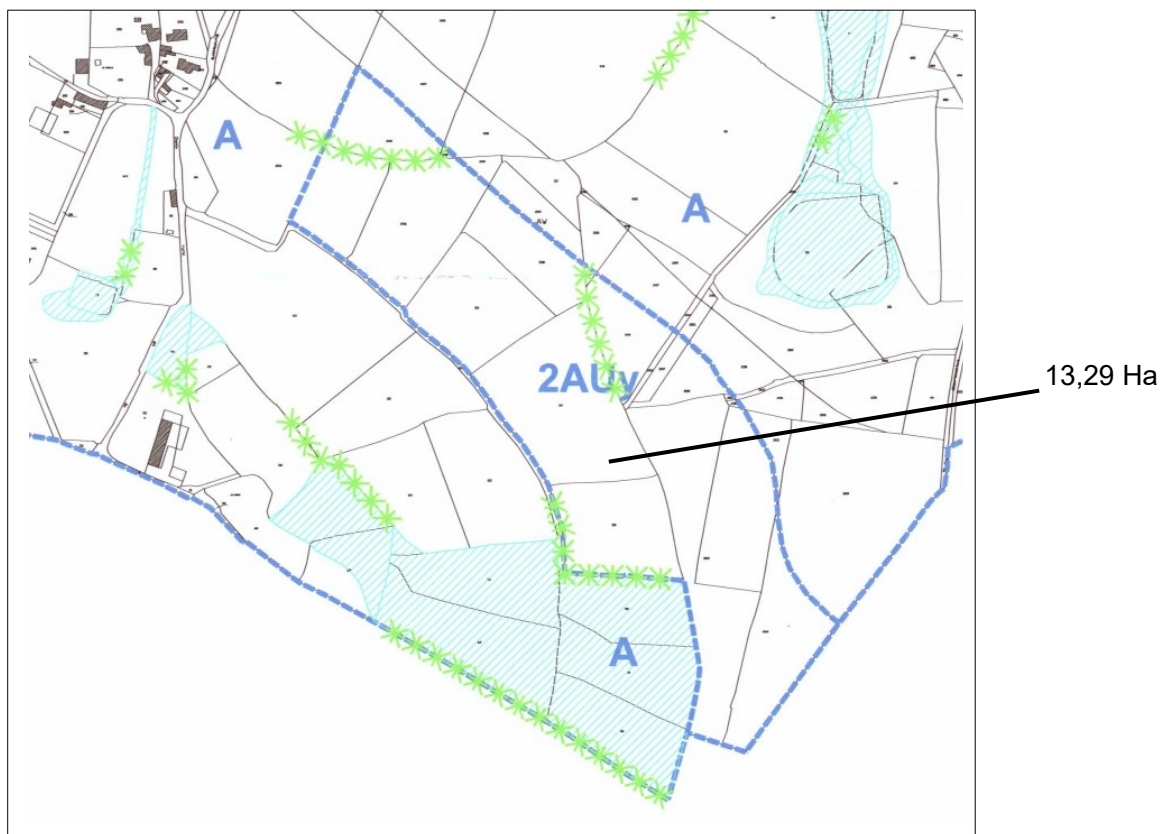
En contrepartie de la suppression de la tranche 3 d'une dizaine d'hectares, l'Agglomération étudie, pour le futur PLUi-H, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone économique artisanale, d'environ 3 ha seulement, sur la commune de La Tessoualle.

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



Gilles BOURDOULEIX
Maire de Cholet
Président de l'Agglomération du Choletais
Député honoraire

Zonage actuel au PLU – Zone d'activités de la Croisée La Tessoualle



Zonage envisagé après mise en compatibilité du PLU

