



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays-de-la-Loire

**Décision de la Mission régionale
d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire
après examen au cas par cas
Modification n°16 du plan local d'urbanisme (PLU)
de CHOLET (49)**

n°MRAe 2018-3508

Décision relative à une demande d'examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme

La présidente de la Mission régionale d'autorité environnementale,

- Vu** la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-2, L.104-3, R.104-21 et R.104-28 et suivants ;
- Vu** l'arrêté du 12 mai 2016 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;
- Vu** la demande d'examen au cas par cas relative à la modification n°16 du plan local d'urbanisme (PLU) de Cholet, déposée par l'Agglomération du Choletais, reçue le 28 septembre 2018 ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 28 septembre 2018 et sa réponse en date du 29 octobre 2018 ;
- Vu** la décision de la MRAe des Pays-de-la-Loire du 28 juin 2016 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu** la consultation des membres de la mission d'autorité environnementale des Pays-de-la-Loire faite par sa présidente le 15 novembre 2018.

Considérant que la modification n°16 du plan local d'urbanisme (PLU) de Cholet consiste en vingt-trois évolutions territoriales et/ou réglementaires de nature et de portée différentes qu'il convient de hiérarchiser quant aux enjeux environnementaux qu'elles présentent ; qu'aucune nouvelle zone d'ouverture à l'urbanisation n'est prévue ;

Considérant que certaines évolutions réglementaires résident dans la précision des termes du règlement et du lexique, afin de clarifier ou de préciser les dispositions pour une meilleure application des règles ;

Considérant que les autres modifications réglementaires concernent :

- la modification des dispositions particulières aux marges des reculs des routes en zone agricole ;
- la modification des règles de stationnement ;
- la modification des règles appliquées aux toitures au sein de l'article 11 des zones urbaines UA, UB, UC, UE et UH ;
- la modification des articles 11.2 et 11.3 des zones agricoles (A) et naturelles (N) réglementant respectivement les façades et les toitures des constructions ;
- la modification des articles 4.3 des zones UA, UB, UC, UE, UH, UY, UZ et 1AU afin de permettre et d'inciter une gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

- l'insertion d'une dérogation à la règle d'implantation des constructions non contiguës sur une même parcelle en zone UY (vocation industrielle, artisanale ou commerciale), dès lors que cette implantation ne remet pas en cause les exigences de sécurité et de lutte contre les incendies ;

- la mise à jour de la règle de clôture en bordure d'emprise publique en zone UC ;

Considérant que la grande majorité des évolutions territoriales répond à des attendus particulièrement circonscrits et se situe en dehors de tout zonage d'inventaire ou de protection environnementale et paysagère :

- modification des parties graphiques et écrites des Orientations d'Aménagement (OA) « 1-4 – ZAC du Val de Moine » et « 1-4-1 – ZAC du Val de Moine – îlot K Entrée de ville » pour retirer l'aménagement d'une zone commerciale d'environ 10 ha qui était prévu par le PLU actuel le long de la RD 20 ; que ce secteur actuellement identifié comme zone 1AUy passerait en secteur en vocation habitat 1AUD et le règlement mis à jour en conséquence ;

- évolution de 4,6 ha de zone 1AUD en 1AUDc (habitat collectif) au sein de la tranche 2 du Val afin de permettre notamment des immeubles de plus grande hauteur ;

- création d'un sous-zonage indicé UEb spécifique à l'hôtel-restaurant le Belvédère pour accompagner sa transformation en maison d'hôtes que l'actuel zonage UEI ne permet pas ; que ce projet devra tenir compte des prescriptions de l'arrêté inter-préfectoral D3-2006 n°455 instaurant des servitudes de protection du captage d'eau potable du Ribou ;

- l'identification par un sous-zonage spécifique de trois propriétés identifiées dans le rapport de présentation de la zone de protection du patrimoine, architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) de la commune associée de Puy-Saint-Bonnet (le Pavillon, le Buisson et le Pont d'Oin), actuellement zonées en Ap, afin de permettre les changements de destination et extensions de constructions existantes contribuant à la préservation et à la valorisation du patrimoine bâti et paysager ; qu'aucune construction nouvelle ne sera autorisée et que les extensions seront encadrées dans la mesure de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante ;

- la mise à jour du recul des routes au regard de l'actualisation du décret fixant la liste des routes à grande circulation : en portant le recul de 75 m à 15 m pour la RD 752 sur le tronçon Cholet/Saint-Léger-sous-Cholet et pour la RD 20 et à 10 m pour la RD 752 sur les autres tronçons ; que le retrait à 15 m pour la RD 20 est susceptible de générer des risques en matière de santé environnementale pour les futurs habitants de la zone 1AUD de la ZAC du Val de Moine (risques de nuisances sonores et de dégradation de la qualité de l'air) ; qu'une étude approfondie sur cette thématique devra être menée dans le cadre de l'aménagement du projet ;

- la suppression de l'intention de réaliser une voie qui se traduit par la suppression de l'emplacement réservé n°4 reliant la rue de Beauregard et la rue Pierre et Marie Curie au sein du quartier Nord Gare ;

- la réduction de l'emplacement réservé n°50 qui avait été instauré en vue de la réutilisation de la voie ferrée Cholet-Maulévrier désaffectée depuis de nombreuses années en liaison piétonne, afin de relier le quartier "Bourrie" à Ribou ;

Considérant ainsi que quand bien même certaines évolutions offrent des possibilités d'aménagement non autorisées auparavant, celles-ci ne remettent pas en cause les objectifs du programme d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU ;

Considérant dès lors que projet de modification n°16 du plan local d'urbanisme (PLU) de Cholet, au vu des éléments disponibles à ce stade, ne peut être considéré comme étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement et du conseil,

DECIDE :

Article 1 : Le projet de modification n°16 du plan local d'urbanisme (PLU) de Cholet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2 : La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme, ne dispense pas des autorisations administratives et/ou des procédures de consultation auxquelles les projets permis par le document d'urbanisme peuvent être soumis.

Article 3 : En application de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique.

Article 4 : La présente décision sera publiée sur le site internet de la MRAe et de la DREAL des Pays-de-la-Loire.

Fait à Nantes, le 21 novembre 2018

La présidente de la MRAe des Pays-de-la-Loire



Fabienne ALLAG-DHUISME

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un plan ou programme à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du IV de l'article R.122-18 du code de l'environnement.

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé à :

Madame la Présidente de la MRAe
DREAL des Pays-de-la-Loire
SCTE/DEE
5, rue Françoise GIROUD
CS 16326
44263 NANTES Cedex 2

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Le recours contentieux à l'encontre d'une décision de soumission à évaluation environnementale doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO.
Il doit être adressé à :

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes
6, allée de l'Île Gloriette
B.P. 24111
44041 NANTES Cedex

Le recours hiérarchique est formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai de recours contentieux ;
Il est adressé à :

Monsieur le Ministre de la transition écologique et solidaire
Ministère de la transition écologique et solidaire
92055 PARIS-LA-DÉFENSE Cedex