



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays de la Loire

**Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Pays de la Loire
après examen au cas par cas
Modification n°17 du plan local d'urbanisme
de la commune de CHOLET et de sa commune
associée du PUY-SAINT-BONNET (49)**

n° : PDL- 2021-5471

**Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;
- Vu** le décret n°2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas ;
- Vu** le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu** les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 de la ministre de la transition écologique portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 17 septembre 2020 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 demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) relative à la modification n°17 du plan local d'urbanisme (PLU) de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet, présentée par la commune de Cholet, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 30 juin 2021 ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé en date du 2 juillet 2021 et sa contribution en date du 23 juillet 2021 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 18 août 2021 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification n°17 du PLU de Cholet, approuvé le 9 mai 2005, lequel prévoit :

- de modifier le règlement écrit des zones UA, UAb, UB, UC, UE, UH, UY, Uya, UYc, Uyt, 1AUdi, 1AUdc, 2AU, A et N ;
- de modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant le secteur de l'îlot du Bon Pasteur, le secteur de la zone d'aménagement concertée (ZAC) du Val de Moine et le secteur Mariani ;
- de modifier le plan de zonage des zones UAb, UY, UC, 1AUd, 1AUdi, 1AUdc, 1AUy ;
- de supprimer l'emplacement réservé n°37, acquis par la ville, et les emplacements réservés n°45, 46 et 47 (dédiés à un chemin piétonnier réalisé sur un autre itinéraire) ;
- de procéder à diverses modifications réglementaires mineures et rectifications d'erreurs matérielles ;

Considérant les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- les modifications concernant le règlement écrit de la zone UB (zone urbaine d'habitat collectif où sont admis des immeubles de grande hauteur ainsi que les équipements d'accompagnement et commerces de proximité) qui visent à permettre une dérogation pour les locaux annexes, tels que les locaux à vélos, dans les distances d'éloignement importantes prévues entre les constructions et à redéfinir le calcul de l'emprise au sol (calcul hors sous-sol), afin de faciliter la restructuration de l'îlot urbain du Bon Pasteur ; l'OAP du secteur est également modifiée (suppression de la ligne d'accroche, modification des accès, suppression des indications de volumétrie, des vocations

habitat individuel/collectif/espace d'aération, des principes de circulation dont la mise en place de circulations douces ; qu'une réflexion sur la réalisation des circulations douces devra toutefois être menée ;

- la modification du règlement écrit du secteur UA (hors zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager - ZPPAUP -) qui vise une densification de ce secteur en remplaçant la règle liée aux distances d'implantation associée à une hauteur d'implantation de 9 m par une limitation seule des constructions à 15 m de hauteur ;
- la modification concernant le règlement écrit du secteur d'activités UY qui vise à permettre la réalisation d'un accès à la zone d'activité du Carteron (dédiée à l'accueil d'activités tertiaires) et en particulier à la nouvelle « Filature Numérique », depuis le boulevard Lecoq, conformément à l'OAP de ce secteur ;
- la modification concernant le règlement écrit des secteurs UA, UB et UC qui vise à clarifier les dispositions concernant les affouillements et exhaussements de terrain en permettant, lorsque cela est justifié, des déblais et remblais plus importants ; que le principe général de limitation des mouvements de terres est conservé ;
- la modification concernant le règlement écrit du secteur 2AU, qui vise à autoriser les annexes des constructions existantes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par annexe et de 2 annexes par unité foncière ;
- la modification concernant le plan de zonage avec passage de 0,5 ha d'un secteur UAb, déjà marqué par une dominante industrielle, à un secteur UY ;
- les modifications liées à l'aménagement de la ZAC du Val de Moine, avec :
 - modification du règlement écrit du secteur 1AUdi (habitat individuel) supprimant la limitation du nombre d'annexes et de leur emprise au sol,
 - modification du plan de zonage (passages de secteurs limités de 1AUdi à 1AUdc dédié à l'habitat collectif, et de 1AUdc à 1AUd),
 - modification du règlement écrit du secteur 1AU permettant sous certaines conditions de réduire la surface des aires de stationnement ;
 - adaptation de l'OAP de la ZAC du Val de Moine, suite à une évaluation des nuisances pour les futurs habitants du quartier, intégrant un recentrage des services et modification du tracé de l'avenue du parc ;
- la modification de l'OAP du secteur Mariani, intégrant l'acquisition de l'unité foncière permettant la création d'un accès double sens ; d'accompagner la densification du centre urbain tout en préservant la cohérence urbaine ;
- la modification du plan de zonage au lieu-dit du Bois d'Ouin, qui vise à réduire la marge de recul des constructions (actuellement de 25 m) par rapport à l'axe de la voie reliant Cholet à la zone de l'Appentière (limitée à 50 km/h) au niveau de la zone UC, pour optimiser le foncier ;
- les divers ajustements réglementaires sur l'aspect extérieur des constructions et sur le traitement de leurs abords, relativement limités par leur objet (modifications concernant le règlement écrit du secteur d'activités UY et du secteur UC qui vise à modifier les clôtures, concernant le règlement écrit des secteurs UA, UB et UC qui vise à modifier à la marge les gabarits de construction et les couleurs de façades et concernant le règlement écrit des secteurs UA, UB, UC, UE, UH, A et N qui vise à autoriser l'utilisation de tuiles semi-rondes noires) ne devraient pas être à l'origine d'incidences notables sur l'environnement, de même que les suppressions des emplacements réservés n°37, 45, 46 et 47 et les corrections des erreurs matérielles ;
- qu'aucune ouverture à l'urbanisation ni impact sur les zones humides, espace Natura 2000, ou continuités écologiques identifiées n'est permise par la modification n°17 du PLU ;
- que ces modifications ne remettent pas en cause la compatibilité du PLU avec le schéma de

cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération choletaise, approuvé le 17 février 2020 ;

Concluant que :

- au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées à la connaissance de la MRAe à la date de la présente décision,

le projet de modification n°17 du PLU de la commune de Cholet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement susvisée,

DÉCIDE :

Article 1er

En application des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme, et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification n°17 du PLU de la commune de Cholet, présenté par la commune 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 obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°17 du PLU de la commune de Cholet est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

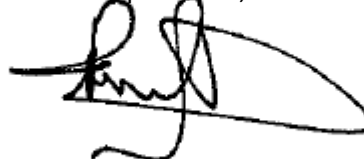
Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la MRAe et de la DREAL Pays de la Loire. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de mise à disposition du public.

Fait à Nantes, le 23 août 2021

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Son président,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel Fauvre', written over a horizontal line.

Daniel FAUVRE

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 un programme à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de la décision, ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux.

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

Où adresser votre recours :

- Recours gracieux

Monsieur le Président de la MRAe
DREAL Pays de la Loire
SCTE/DEE
5, rue Françoise GIROUD
CS 16326
44 263 NANTES Cedex 2

- Recours contentieux

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes
6, allée de l'Île Gloriette
B.P. 24111
44 041 NANTES Cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site www.telerecours.fr