



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays de la Loire

**Décision après examen au cas par cas
du projet de modification du site patrimonial
remarquable (SPR) de la ville de Cholet et de sa commune
associée du Puy-Saint-Bonnet (49)**

n° : PDL-2021-5715

Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-17-II du code de l'environnement

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'environnement, notamment ses articles L. 122-4, L. 122-5, R. 122-17 et R. 12218 ;
- 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 au projet de modification du site patrimonial remarquable (SPR) de la ville de Cholet et de la commune associée du Puy-Saint-Bonnet présentée par monsieur le président de la communauté d'agglomération du Choletais, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 27 octobre 2021 ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé en date du 29 octobre 2021 et sa réponse en date du 18 novembre 2021 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 17 décembre 2021 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification du site patrimonial remarquable (SPR) de la ville de Cholet et de la commune associée du Puy-Saint-Bonnet :

- le site patrimonial remarquable (SPR), instauré par la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture du patrimoine, a succédé à la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) dont était dotée la commune de Cholet et la commune associée du Puy-Saint-Bonnet ;
- la modification du SPR a pour objet d'améliorer l'usage des ensembles urbains et paysagers protégés afin de les pérenniser, en modifiant les règles concernant les constructions autorisées dans la catégorie de protection "espaces boisés et parcs à conserver ou à créer", celles des constructions autorisées dans la catégorie de protection "espaces de dégagement visuel" et enfin, celles de la sous-zone de protection à caractère urbain concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- la modification du SPR permet ainsi d'autoriser dans les secteurs urbanisés de la ville :
 - dans le centre-ville de Cholet (périmètres n°1, n°1bis, n°1ter, n°6) et dans le secteur sud-est de l'ancien bourg du Puy-Saint-Bonnet (périmètres n°8), une densification du fond des parcelles, des ouvrages de 6 m de hauteur maximum sur les limites séparatives (soit deux niveaux pleins, au lieu

des 3,20 m et 4,50 m actuels) et la pose de châssis de toit sur toutes les constructions dans la sous-zone de protection "à caractère urbain" (ZPU),

- dans le centre-ville de Cholet (périmètre n°1), la pose de châssis de toit sur toutes les constructions de la sous-zone de protection "des ensembles de maisons de tisserands" (ZPT),
- dans le centre-ville de Cholet (périmètres n°1, n°1bis, n°1ter) et dans la zone urbanisée du coteau de la "Roche de Ribalet" (périmètre n°2), la construction d'extensions, d'annexes et de piscines non couvertes rattachées à des habitations existantes dans les terrains protégés de type "Espaces boisés et parcs à conserver ou à créer" ou "Espaces de dégagement visuel",

Dans la sous-zone de protection "à caractère urbain" (ZPU), la règle de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives, liée à la distance de vue, sera remplacée par un retrait lié à la hauteur de la construction ;

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- l'absence de site Natura 2000 et de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) concernés par le projet ;
- l'absence de périmètre de protection de captage d'eau potable (Ribou ou Rucette) et de zones humides dans les zones concernées ;
- l'implantation de piscines non couvertes, d'extensions et d'annexes sur les "Espaces boisés et parcs à conserver ou à créer" et les "Espaces de dégagement visuel" est limitée aux habitations existantes et situées sur la même unité foncière afin de réduire leur installation dans des espaces naturels du SPR ; toutefois, ce changement permet des implantations sur des surfaces non limitées et avec un éloignement non cadré par rapport à la construction existante ; l'urbanisation possible apparaît donc importante ;
- les autres modifications sont sans incidence sur les enjeux environnementaux ;
- les incidences de la modification du SPR sur l'exposition ou la vulnérabilité des enjeux du territoire face à un aléa naturel ou technologique (inondation, bruit, sismique, retrait-gonflement des argiles, rupture des barrages de Verdon-Ribou...) sont marginales ;
- l'absence de risque sanitaire.

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 du site patrimonial remarquable de la commune de Cholet et de la commune associée de Puy-Saint-Bonnet mérite d'être interrogé sur l'ensemble des impacts environnementaux, en particulier en ce qu'il affecte potentiellement une surface non cadrée et possiblement importante de terrains situés en zone de protection "Espaces boisés et parcs à conserver ou à créer" et les "Espaces de dégagement visuel" ;
- les éléments fournis ne démontrent pas que le projet de SPR n'aura pas d'incidence notable 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 de la section 2 du chapitre II du titre II du Livre Premier du code de l'environnement, et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification du site patrimonial remarquable de la commune de Cholet et la commune associée du Puy-Saint-Bonnet, présenté par monsieur le président de la communauté d'agglomération du Choletais, est soumis à évaluation environnementale.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de cette évaluation environnementale sont ceux explicités dans les motivations de la présente décision et concernent en particulier les impacts potentiels des autorisations de constructions d'annexes, d'extensions et de piscines non couvertes prévues sur les terrains appartenant aux catégories de protection "Espaces boisés et parcs à conserver ou à créer" et "Espaces de dégagement visuel" ; en effet, le cadrage de ces autorisations se rapporte à l'unité foncière alors qu'elles concernent des terrains de superficie potentiellement importante.

Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour la personne responsable de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, tel que prévu par les dispositions du code de l'urbanisme.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-18 du code de l'environnement, 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.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la MRAe Pays de la Loire. En outre, en application de l'article L. 123-19 du code de l'environnement, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique.

Fait à Nantes, le 28 décembre 2021

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation



Bernard ABRIAL

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. 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. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

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 ou RAPO

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

Le recours contentieux 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

44 041 NANTES Cedex

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