



Mission régionale d'autorité environnementale

Pays de la Loire

**Décision de la Mission régionale d'autorité
environnementale (MRAe) Pays de la Loire
suite à recours gracieux 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-RG

**Décision suite à recours gracieux 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 décision de la MRAe soumettant à évaluation environnementale la 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, en date du 28 décembre 2021 ;
- Vu** le recours gracieux présenté par le président de la communauté d'agglomération du Choletais par courrier reçu le 25 février 2022 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 12 avril 2022 ;

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

- le document intègre les définitions du lexique national afin de préciser les caractéristiques liées à l'implantation des extensions et annexes et précise, par zones de protection, les contraintes locales supplémentaires.

Concernant les espaces boisés et parcs à conserver ou à créer : les constructions y sont interdites sauf dans les unités foncières où des constructions ont été autorisées avant l'approbation du SPR. La notice explicative modifiée précise que le cumul des constructions d'extensions ou d'annexes ne devra pas dépasser 200 % de l'emprise existante dans la limite de 250m² d'emprise au sol. Pour la construction d'annexes qui devraient être à proximité immédiate de la construction principale, le document prévoit que des dérogations puissent être accordées afin de protéger des arbres ou des façades remarquables. Les droits à construire restent encore conséquents mais semblent être maîtrisés au regard des surfaces concernées avec néanmoins un point de vigilance concernant les grandes propriétés ou grandes unités foncières avec des parcs remarquables pouvant receler des enjeux de biodiversité.

Concernant les espaces de dégagement visuel : les boisements et les constructions y sont interdits sauf les extensions et annexes dans les unités foncières où des constructions ont été autorisées avant l'approbation du SPR. A l'identique, les extensions et annexes y seront autorisées et le cumul des emprises supplémentaires ne devra pas dépasser 200 % de l'emprise existante. L'annexe 3 précise qu'une surface de 9,5ha est dédiée à ces espaces de dégagement visuel pour une emprise au sol existante d'environ 2ha. L'objectif affiché est de permettre la réalisation de compléments bâtis afin d'améliorer la composition architecturale sans qu'un projet plus précis soit présenté.

Concluant que

- au vu 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 n'est pas susceptible d'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 ;

DÉCIDE :

Article 1er

La décision de la MRAe soumettant à évaluation environnementale la modification du site patrimonial remarquable de la commune de Cholet et de la commune associée de Puy-Saint-Bonnet en date du 28 décembre 2021 est retirée.

Article 2

La modification du site patrimonial remarquable de la commune de Cholet et de la commune associée de Puy-Saint-Bonnet est dispensée d'évaluation environnementale.

Article 3

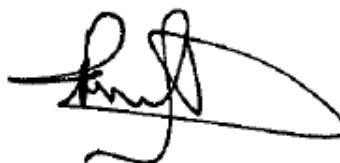
La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du Code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Article 4

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la MRAe. En outre, en application de l'article R.104-32 du Code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de mise à disposition du public.

Fait à Nantes, le 25 avril 2022

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

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

Daniel FAUVRE

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