



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

**Avis conforme
sur le projet de modification n°18
du plan local d'urbanisme
de la Ville de Cholet
et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet (49)**

N°MRAe PDL-2023-7163

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les 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 son article R .104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 6 avril 2021 et du 19 juillet 2023 du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, 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 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** la saisine de la MRAe réceptionnée le 10 juillet 2023 relative à la modification n°18 du plan local d'urbanisme de la ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet, présentée par le président de l'agglomération du choletais, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 17 juillet 2023 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 7 septembre 2023 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification n°18 du plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Cholet et de sa commune associée de Puy-saint-Bonnet qui consiste à :

- Intégrer une protection des linéaires commerciaux dans le règlement de la zone UA (zone urbaine dense correspondant au centre de l'agglomération), qui au travers de son article UA1 (occupations et utilisations du sol interdites) interdira les extensions et changements de destination autres qu'à usage d'activités commerciales ou artisanales en rez-de-chaussée des constructions existantes et nouvelles (sauf pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics), localisées au sein du périmètre de l'opération de revitalisation de territoire centre-ville (ORT), délimité selon la typologie du linéaire commercial ; en parallèle, le document graphique annexé au PLU identifie le linéaire commercial retenu ;
- Ajuster l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur Logidis (2-4-2 Cœur de quartier) située en zone UAb du PLU (zone d'extension urbaine dense en extension du centre ancien de Cholet), par augmentation de l'emprise foncière concernée (passage de 4 ha à 4,5 ha) et suppression des précédents principes d'aménagements (notamment les continuités viaires ou végétales) jugés trop contraignants car limitant une restructuration urbaine optimale (objectif de densité minimum de 80 logements/ha) ;
- Créer une OAP au lieu-dit « La Martinière » au nord de Cholet, au niveau d'une parcelle agricole (prairie permanente) de 1 hectare, située en zone UCa (zone d'habitat destinée à accueillir des constructions pavillonnaires, résidentielles ainsi que des équipements d'accompagnement de l'habitat), afin de compléter l'offre de logements individuels en cohérence avec la logique de

densification du secteur (densité de 10 logements minimum par hectare) et l'absence de desserte par le réseau d'assainissement collectif ; Préserver la haie existante ;

- Procéder à divers ajustements réglementaires limités sur l'implantation et la hauteur des constructions ;
 - modification de l'article 7 du règlement écrit des zones UA, UB et UC pour supprimer la mention des abris de jardin limités à 10 m² afin de l'élargir à celle de « constructions » pouvant aller jusqu'à 20 m² ;
 - modification de l'article 8 du règlement écrit des zones UA, UB et UC afin de réduire la distance d'éloignement entre constructions sur une même propriété, de clarifier le schéma explicatif inséré à l'article 8 et préciser la notion de « baie » ;
 - modification de l'article 9 du règlement écrit de la zone UB pour supprimer la limitation de l'emprise au sol de 40 % pour les bâtiments collectifs de manière à faciliter la densification des zones urbaines existantes tout en garantissant une gestion intégrée des eaux pluviales ;
 - modification de l'article 10 du règlement écrit de la zone UY afin d'autoriser une hauteur de 13 mètres (au lieu de 10 mètres) dans les sous-secteurs UYt (dédié à l'accueil d'activités tertiaires : bureaux, services, hôtels...) et UYc de l'Écuyère en façade de l'autoroute en vue de favoriser la densification des activités déjà implantées en augmentant la possibilité de construire en hauteur ;
 - création de sous-zonages UCa1 (30,1 ha) et UCa2 (13,4 ha) dans la zone UC afin d'adapter la contrainte d'éloignement de 65 mètres des limites communes avec la zone A (agricole) pour les constructions de toutes natures (excepté les extensions et les annexes) ; le sous-zonage UCa1 correspond aux secteurs situés dans l'enveloppe urbaine du SCoT afin d'en faciliter la densification ; a contrario, le sous-zonage UCa2, hors enveloppe urbaine du SCoT, reconduit la règle d'éloignement imposée par l'article 7 du règlement écrit de la zone UC ;
 - changements de zonage :
 - pour une unité foncière de 3,7 ha, à l'interface entre une zone d'habitat et une zone d'activités (passage de UY en UC) en vue d'optimiser le potentiel résidentiel à développer ;
 - pour supprimer la limitation au seul accueil d'activités commerciales et tertiaires au niveau de la zone de l'Écuyère (zone UYc actuelle de 18 ha) au profit d'une plus grande diversification proposée par le règlement écrit de la zone UY (activités économiques) ;
 - pour exclure des habitations du zonage spécifique couvrant le site de l'hippodrome et ses abords et les rattacher à la zone N.
- Réduire, supprimer, créer des emplacements réservés (ER) : Réduction de l'emprise de l'ER n°67 lié à l'élargissement du boulevard du Poitou ; Suppression de l'ER n°70 initialement prévu pour la création d'un bassin de stockage des eaux pluviales ; Création de l'ER n°80 pour l'aménagement et la sécurisation de la rue Auguste Decelle ;
- Modifier les règles de stationnement dans le centre-ville et pour une partie des zones d'activités dont la vocation est d'accueillir les activités tertiaires : Création d'un sous-zonage UYtd de 13,3 ha dans le secteur du Carteron et de l'Écuyère (actuellement zonage UYt dédié aux activités tertiaires) pour permettre de déroger à l'article UY12, en imposant aux porteurs de projet l'obligation de fournir une étude de besoins démontrant l'adéquation entre le stationnement envisagé et la fréquentation du site ; la déclinaison de cet assouplissement est également prévue au niveau de l'article 12 de la zone UA afin de ne pas compromettre l'émergence de nouveaux projets et en tenant compte de l'offre importante en transports en communs en centre-ville ;
- Procéder à diverses modifications réglementaires mineures, rectifications d'erreurs matérielles, ajout et rectification de définitions.
 - adaptation des règles d'implantation des aires de stockage en zone UY tout en maintenant des exigences qualitatives notamment en matière d'intégration paysagère ;
 - modification des conditions de réalisation et des caractéristiques des clôtures en zones 1AUd et

dans les sous-secteurs 1AUdi et 1AUdc applicables au quartier Val de Moine, sur lequel il est proposé de reprendre, par anticipation, la réglementation imposée en zone UC du PLU de Cholet, futur zonage envisagé sur la zone 1AUd ;

- correction de diverses erreurs matérielles notamment suppression de la mention de permis de démolir devenue caduque hors périmètre de protection (site patrimonial remarquable, abords des monuments historiques ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques), ajout de définition au glossaire ;
- ajustements de zonage dans le règlement graphique ;

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

- que le PLU de la Ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet, approuvé le 9 mai 2005, a fait l'objet de 17 modifications, 2 modifications simplifiées et 4 révisions simplifiées. L'Agglomération du Choletais compétente en matière de PLU sur l'ensemble des communes de l'intercommunalité souhaite modifier plusieurs pièces de ce PLU, afin de l'adapter aux évolutions constatées et voulues de l'urbanisation choletaise, dans l'attente de l'approbation du PLUi en cours d'élaboration.
- que la Ville de Cholet et sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet se situent dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Agglomération du Choletais, approuvé le 17 février 2020 ainsi que du programme local de l'habitat (PLH) de l'Agglomération Choletaise approuvé en 2014.
- qu'aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation n'est envisagée, qu'aucun impact sur des espaces Natura 2000, zones d'inventaires, continuités écologiques ou zones humides identifiées n'est permis par la modification n°18 du PLU ;
- que les modifications prévues 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 ;
- qu'une réflexion sera conduite pour accompagner l'opération de redynamisation du centre-ville notamment au travers de choix de circulation (modes doux) et de stationnement afin de limiter les nuisances potentiellement induites par le regain d'attractivité du centre-ville ;
- que des études complémentaires seront conduites lors des phases pré-opérationnelle et opérationnelle liées à l'OAP du secteur Logidis afin, notamment, de déterminer la présence d'espèces faunistiques, floristiques, d'habitats ou de zones humides sur le site et, ce, sur un cycle annuel ; le recours au point 4 « Thématiques environnementales : objectifs » de l'orientation d'aménagement afin de concevoir un projet d'aménagement appréhendant les thématiques de déplacement, de gestion de l'eau, de la nature en ville, de la gestion des déchets et de l'énergie dans une approche qualitative cohérente avec les enjeux et attentes réglementaires en matière de préservation de l'environnement, de protection de la ressource, d'adaptation au changement climatique et de diversité des usages (lieux de respiration, usages récréatifs,...) ;
- qu'à l'occasion de l'aménagement des secteurs concernés par les évolutions portées par la présente modification du PLU, les différentes études thématiques requises seront conduites pour bénéficier d'une connaissance actualisée des enjeux environnementaux (notamment habitats-faune-flore-zones humides-paysage) et pour garantir l'adéquation des choix d'aménagement opérés (notamment au travers de la conception des OAP) afin de limiter et maîtriser leurs potentiels impacts sur l'environnement et la santé humaine .

Rend l'avis qui suit :

Le projet de modification n°18 du plan local d'urbanisme de la Ville de Cholet et sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet 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 et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme l'agglomération du choletais rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 11 septembre 2023
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation



Daniel FAUVRE

Voies et délais de recours

Le présent avis 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.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il 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, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

Où adresser votre 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