

Département de Maine et Loire  
**Communauté d'agglomération du Choletais**

**16<sup>ème</sup> modification du plan local d'urbanisme de la  
ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-  
Saint-Bonnet**

***AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR***

*Février 2019*

- 1 -

---

16<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme de Cholet-Le Puy Saint Bonnet /

Dossier n°E18000266/44. Avis du commissaire enquêteur / P.Rathouis / Février 2019.

Je soussigné Pierre RATHOUIS, commissaire-enquêteur désigné par le Président du Tribunal administratif de Nantes le 17 octobre 2018 en réponse à la demande formulée le 2 octobre 2018 par le Président de la communauté d'agglomération du Choletais en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°16 du plan local d'urbanisme (PLU) sur le territoire de la commune de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet,

Vu ladite désignation portant le numéro E 18000266/44,

Vu l'arrêté communautaire n° 2018/42 du 27 novembre 2018 organisant ladite enquête, laquelle s'est tenue du 18 décembre 2018 au 18 janvier 2019,

Vu le dossier d'enquête mis à disposition du public en mairie de Cholet et à la mairie annexe du Puy-Saint-Bonnet ainsi que sur le site internet de la ville et de l'agglomération du Choletais,

Vu les publications réalisées dans la presse et dans les magazines locaux ainsi que par voie d'affichage,

Vu les avis formulés par les personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête et les réponses apportées par le maître d'ouvrage, notamment en ce qui concerne l'agence régionale de santé,

Vu les observations déposées pendant l'enquête par Madame Graveleau, Monsieur Demolon et Monsieur Mainchain,

Vu les entretiens réalisés avec Monsieur Fuzeau et Monsieur Chouanne et dont la teneur est évoquée dans le procès-verbal d'enquête,

Vu mon rapport du 14 février 2019 ainsi que le procès-verbal de synthèse et la réponse du maître d'ouvrage qui lui sont annexés,

Considérant la complétude du dossier d'enquête et la régularité du processus de publicité ainsi que les conditions satisfaisantes de déroulement de l'enquête publique y compris par voie dématérialisée,

- 2 -

Considérant le fait que les mesures ayant fait l'objet de l'enquête relèvent bien de la procédure de modification du PLU,

Considérant le fait que cette modification intervient dans un contexte évolutif qui se traduira prochainement par l'aboutissement d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI),

Considérant les points suivants relatifs aux différentes mesures du projet (étant précisé que les mesures qui ne sont pas citées ici ne font pas l'objet de remarques de ma part) :

- De manière générale, je constate que tous les questionnements que j'ai formulés dans le procès-verbal de synthèse ont fait l'objet de réponses argumentées et appropriées de la part du maître d'ouvrage.
- Pour ce qui est du « Belvédère » (mesure n°1), l'imprécision des perspectives du porteur de projet actuel ne permet pas pour le moment d'aller au-delà que « d'ouvrir la porte » au titre du code de l'urbanisme, tout en gardant en mémoire les contraintes liées à la production d'eau potable. Cette vision est partagée avec la collectivité mais également l'ARS.
- Pour ce qui est de la ZAC du « Val de Moine » (mesure n°2) : malgré le succès de la tranche déjà réalisée, il est très probable qu'il faille encore un certain nombre d'années avant que la totalité soit construite. Ceci pose dès à présent la question de l'usage des terrains en phase transitoire. En outre, le choix de privilégier l'habitat au détriment des zones commerciales déjà très développées dans l'agglomération semble judicieux. De même, la vocation résidentielle de ce quartier qui s'intégrera petit à petit dans le tissu urbain aura très probablement un effet positif sur la diminution des nuisances liées au trafic des véhicules. Enfin, la limitation de la localisation de la totalité des nouvelles zones à vocation de construction de logements à ce secteur constitue une garantie vis-à-vis du potentiel agricole dans les autres secteurs.
- Pour ce qui est du patrimoine du Puy-Saint-Bonnet (mesure n°3), il semble tout à fait possible, comme j'ai pu m'en rendre compte sur le terrain, de faire cohabiter le projet d'accueil du public dans la propriété du Pont d'Ouin (qui reste très modeste) avec son environnement immédiat (captages d'eau, présence d'un agriculteur à proximité).
- Pour ce qui est des distances de recul par rapport aux routes (mesures n°4 et 14), j'observe que la modification du PLU a permis d'apporter quelques clarifications mineures mais indispensables avec le Conseil Départemental. De

- 3 -

même, les précisions apportées me semblent répondre à la question de Monsieur Demolon. Enfin, ma suggestion tendant à introduire une clause de sauvegarde « respect de la sécurité » mériterait d'être prise en compte.

- Pour ce qui est du stationnement (mesures n°7,8,13 et 22), je note la pertinence des observations de Monsieur Mainchain ainsi que l'accueil qui leur est réservé dans un esprit d'ouverture, ce sujet ayant effectivement vocation à évoluer encore au gré des documents d'urbanisme à venir.
- Pour ce qui est de l'aspect extérieur des bâtiments en zone agricole et naturelle (mesures n°9 et 10), j'admets qu'il soit difficile d'aller au-delà de ce qui est prescrit.
- Enfin, à-propos de la notion d'éléments de paysage évoquée dans la mesure n°18, je reçois l'argument selon lequel le règlement du PLU prévoit des dispositions spécifiques en zone A. il serait cependant intéressant d'harmoniser la mesure sur l'ensemble du territoire communal, par exemple en évoquant l'objectif de préservation du paysage et de la biodiversité.

Considérant le fait que les réponses apportées par le maître d'ouvrage à mes différents commentaires et questionnements sont suffisamment explicites pour lever toute réserve de ma part,

J'émet par conséquent un **avis favorable sans réserves** à la 16<sup>ème</sup> modification du plan local d'urbanisme de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet.

Angers, le 14 février 2019

Le commissaire enquêteur



Pierre RATHOUIS

- 4 -

---

16<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme de Cholet-Le Puy Saint Bonnet /

Dossier n°E18000266/44. Avis du commissaire enquêteur / P.Rathouis / Février 2019.