

DÉPARTEMENT de MAINE-ET-LOIRE

AGGLOMÉRATION du CHOLETAIS

ENQUÊTE PUBLIQUE

Préalable à :

- La modification N° 17 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Arrêté N° 2021/121 du 13 octobre 2021 de M. le Président de l'Agglomération du Choletais

Enquête publique du 05 novembre au 22 novembre 2021 inclus

1- Préambule

Désigné en qualité de commissaire enquêteur par arrêté N° 2021/121 du 13 octobre 2021 de M. le Président de l'Agglomération du Choletais et maire de la ville de Cholet, j'ai procédé du lundi 5 novembre au lundi 22 novembre 2021 inclus à l'enquête publique visée ci-après.

La modification N° 17 s'inscrit dans le champ d'application des articles L.153-36 à L.153-40 et L.153-41 à L.153-44 du Code de l'urbanisme.

2- Présentation de la modification N° 17 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Cholet et de sa commune associée du Puy Saint-Bonnet

Le projet de modification N° 17 a pour objet principal :

- De permettre la requalification de l'îlot du Bon Pasteur ;
- D'optimiser les accès à la Nouvelle filature Numérique sur la zone du Carteron ;
- De procéder à divers ajustements règlementaires sur l'aspect extérieur des constructions et sur le traitement des abords ;
- D'accompagner la densification du centre urbain tout en préservant la cohérence urbaine ;
- D'adapter le PLU aux orientations retenues pour l'aménagement de la ZAC du Val de Moine ;
- D'ajuster l'orientation d'aménagement du secteur Mariani ;
- De procéder à diverses modifications règlementaires mineures et rectification.

3- Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée **du vendredi 5 novembre au lundi 22 novembre 2021 inclus**. Trois permanences ont été assurées à l'hôtel de ville de Cholet, siège de l'enquête publique.

Les mesures de la publicité officielle ont été largement complétées par la mise en place d'affiche sur les sites concernés par la modification.

La mise à disposition du dossier sur le site internet de l'Agglomération du Choletais et d'une adresse électronique a été réalisée.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) par décision N° 2021-5471 du 23 août 2021 a conclu que le projet de modification N° 17, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

La MRAe décide que le projet de modification N° 17 du PLU de la ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Sant-Bonnet n'est pas soumis à **évaluation environnementale**.

4- Conclusions motivées

4-1- Le dossier

Le dossier ne comportait pas moins de 16 rubriques bien détaillées, mais certaines s'avèrent complexes malgré les efforts de présentation.

Si le projet de certaines modifications est d'accompagner la densification du centre urbain, il conviendra de veiller au maintien de la qualité de vie de ses résidents.

4-2- Observations du public recueillies pendant l'enquête

L'adresse internet a recueilli une observation sur les neuf reçues. Trois observations orales ont été enregistrées.

Si les Choletais se sont peu mobilisés pour l'enquête, néanmoins la page internet faisant la publicité de celle-ci et des moyens d'y participer a été consulté 3303 fois depuis sa mise en ligne le 22 octobre 2021. Le dossier d'enquête a été téléchargé 91 fois depuis sa mise en ligne à l'ouverture de l'enquête le 5 novembre 2021.

La procédure de procès-verbal et la réponse du maître d'ouvrage ont permis un échange qui s'est avéré très constructif.

4-3- Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

L'article L.153-40 du Code de l'urbanisme dispose que le projet de modification avant l'ouverture de l'enquête publique soit notifié aux PPA mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme. Les avis sont joints au dossier d'enquête et font l'objet d'une synthèse dans le rapport. Par correspondances du 4 novembre 2021, l'AdC a formulé ses réponses aux réserves et observations émises par les services de l'État. Ces documents sont joints au rapport.

4-4- Le procès-verbal de synthèse et la réponse de l'Agglomération du Choletais (voir chapitre 12 du rapport)

Si les observations ont été peu nombreuses, elles concernent pour l'essentiel l'aménagement de l'îlot du Bon Pasteur et de l'espace Mariani. La réponse apportée par L'AdC dans le mémoire en réponse en permettant une concertation avec les résidents de la rue Bordage Chapeau devrait atténuer leurs inquiétudes quant aux nuisances qui affecteront leur environnement et leur qualité de vie.

Les principaux enjeux de l'enquête publique

- L'îlot urbain du Bon Pasteur

Afin de faciliter la restructuration de cet îlot inscrit en zone UB du PLU (zone urbaine d'habitat collectif) où sont admis des immeubles de grande hauteur, il est proposé de

Décision N° E21000092/49 du 6 juillet 2021-Modification N° 17 du PLU de la Ville de Cholet

[Tapez ici]

[Tapez ici]

redéfinir le calcul de l'emprise au sol et de permettre une dérogation pour les locaux annexes tels que les locaux à vélo.

L'orientation d'aménagement du secteur est également modifiée (suppression de la ligne d'accroche, modification des accès, suppression des indications de volumétrie, des vocations habitat individuel/collectif).

Toutefois il me semble opportun de maintenir la frange végétalisée. Avec la hausse des températures, l'écran végétal peut constituer un enjeu de rafraîchissement, un îlot de fraîcheur.

Dans la modification du PLU, c'est la crise climatique qui doit servir de fil rouge.

- La modification du règlement écrit du secteur UA (hors zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP)

La modification vise une densification de ce secteur en remplaçant la règle liée aux distances d'implantation associée à une hauteur d'implantation de 9m pour une limitation seule des constructions à 15m de hauteur. Il est proposé de limiter la hauteur totale à 15m en tout point de la construction. Cela permettra la construction à 4 niveaux (RDC + 3 étages) et limitera les constructions avec des toitures mansardées de tradition plus angevine que choletaise.

La densification ne devra pas induire des difficultés liées à la promiscuité. Il est important de veiller au bien vivre ensemble.

- La modification concernant le plan de zonage de 0,5ha d'un secteur UAb, déjà impacté par une dominante industrielle. La société CHARAL, concernée par cette modification devra dans son projet de réorganisation éviter le stationnement de ses salariés dans les rues adjacentes où se situe actuellement le point d'embauche.
- Les modifications liées à l'aménagement de la ZAC du Val de Moine qui concernent :
 - La limitation du nombre d'annexe dans le secteur 1Audi (habitat individuel). Cette limitation est supprimée pour éviter les implantations sauvages non déclarées qui s'intègrent mal dans le quartier.
 - La modification du plan de zonage (passage de secteurs limités de 1Audi à 1AUdc dédié à l'habitat collectif, et de 1AUdc à 1AUd).
 - La modification du règlement écrit du secteur 1AU permettant sous certaines conditions de réduire la surface des aires de stationnement. Cette mesure n'affecte pas le stationnement public.
 - L'adaptation de l'orientation d'aménagement de la ZAC du Val prenant en compte les nuisances induites par la proximité de la RD 20.
 - La modification de l'orientation d'aménagement du secteur Mariani qui prend en compte l'acquisition de l'unité foncière qui permettra de créer une voie permettant le croisement de deux véhicules.
 - La modification du plan de zonage au lieu-dit du Bois d'Ouin ; qui permettra de réduire la marge de recul des constructions (actuellement de 25m) sur une voie où la vitesse est réduite à 50km/h. Cette mesure permettra d'optimiser le foncier.
 - La modification concernant le retrait des emplacements réservés 45,46 et 47, permettant de faire une boucle de la vallée de la Moine, un autre

itinéraire évitant le franchissement de certaines propriétés privées a pu être redéfini.

- Les divers ajustements règlementaires sur l'aspect extérieur des constructions, sur le traitement de leurs abords, sur l'autorisation de tuiles demi-rondes, ne devraient pas être à l'origine d'incidences notables sur l'environnement de même que les corrections des erreurs matérielles.

Il est à noter que l'ensemble des mesures proposées dans le projet de modification N°17 s'appuie sur un projet de société pour que le règlement écrit qui s'applique à différents secteurs du PLU ne soit pas vécu comme une contrainte, mais à la recherche d'une cohésion urbaine.

Le règlement doit viser une acceptation sociale du projet, notamment dans les zones où une forte densification est envisagée (îlot du Bon Pasteur, espace Mariani).

5- Avis du commissaire enquêteur

Vu

- Le Code de l'urbanisme
- Le Code de l'environnement

Après

- Étude exhaustive du dossier,
- Visites des sites,
- Réception du public et analyse de ses observations
- Procédure de procès-verbal d'enquête et mémoire en réponse de l'Agglomération du Choletais,
-

Considérant que :

- ✓ La réglementation en vigueur a été respectée ;
- ✓ Le dossier est complet, accessible et permet de mesurer les enjeux de la modification N°17 ;
- ✓ Les observations du public ne sont pas de nature à remettre en cause le projet ;
- ✓ Les avis des PPA sont favorables au projet sous réserve de la prise en compte de quelques aménagements et le maintien d'espaces végétalisés dans l'îlot du Bon Pasteur. Le commissaire enquêteur appuie cette requête qui justifie la lutte contre le réchauffement climatique. L'AdC s'est engagée à réaliser des plantations au cœur de l'îlot et au niveau des aires de stationnement ;
- ✓ Considérant que la modification du règlement écrit vise à limiter les contraintes d'aménagement, à structurer l'implantation des annexes ;

- ✓ Considérant que les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement restent cohérentes et ne remettent pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement durable ;
- ✓ Considérant que les aménagements apportés à la ZAC du Val de Moine permettront de limiter les contraintes rencontrées lors de la programmation de l'urbanisation de certains secteurs ;
- ✓ Considérant qu'aucune ouverture à l'urbanisation, ni impact sur les zones humides, espace Natura 2000 ou contraintes écologiques identifiées ne sont permises par la modification du PLU ;
- ✓ Considérant que ces modifications ne remettent pas en cause la compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération du Choletais approuvé le 17 février 2020 ;
- ✓ Considérant que les réserves des services de l'État ont fait l'objet d'une analyse et que celles impactant durablement l'environnement seront levées.

Et, qu'en conséquence **j'émet un avis favorable** à la modification N° 17 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet.

Fait, à Saint-Léger-de-Linières, le 13 décembre 2021

Le commissaire enquêteur

Jacky MASSON

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Masson', written over a large, stylized checkmark symbol.