

Projet de Zone d'Aménagement Concerté de Clénay

**Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme
(PLU) de Cholet et de sa commune associée du Puy-
Saint-Bonnet dans le cadre du projet de déclaration
d'utilité publique (DUP)**



Dossier de concertation

**Mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de
Cholet et de sa commune associée du
Puy-Saint Bonnet**

DOSSIER DE CONCERTATION

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

SOMMAIRE

<i>Préambule</i>	3
<i>1. Présentation du projet</i>	4
1.1 Contexte.....	4
1.2 Choix de localisation du projet.....	4
1.3 Périmètre du projet.....	7
1.4 Description et objectifs du projet.....	7
<i>2. Cadre réglementaire de la procédure</i>	8
<i>3. Les évolutions du plan local d'urbanisme (PLU)</i> ...	9
3.1 Les évolutions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	9
3.2 Les évolutions du règlement graphique.....	13
3.3 Les évolutions du règlement écrit.....	15
3.4 Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)..	16
3.5 Dérogation à la loi Barnier.....	18
<i>ANNEXES</i>	20

Préambule

Par délibération du 9 mai 2005, le Conseil municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cholet et sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet.

Le PLU traduit réglementairement le projet de développement du territoire pour les années à venir et fixe les grandes orientations en matière d'urbanisme.

Le projet, objet de ce dossier de concertation préalable, concerne l'aménagement de la zone d'activités économiques, dite stratégique, de Clénay à Cholet. Cet aménagement a été inscrit au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 21 janvier 2008 puis réaffirmées dans le SCoT de l'Agglomération du Choletais le 17 février 2020. Les zones stratégiques sont des zones de plus de 60 hectares, disposant d'une très bonne accessibilité routière et d'une bonne visibilité.

Selon la réglementation actuelle du PLU, le secteur est principalement localisé en zone A, dont l'usage est réservé aux activités agricoles (à l'exception d'une parcelle en UCap destinée à de l'habitat). Le projet de zone ayant une vocation industrielle et artisanale, il est nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme pour donner une vocation économique à la zone. L'aménagement de cette Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) projetée nécessitera également la mobilisation d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Conformément aux articles L153-54 à L153-59 du code de l'Urbanisme, lorsque les dispositions du PLU d'une commune ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

Cette mise en compatibilité du PLU a pour objet l'adaptation de ses dispositions en vue de la réalisation d'une opération répondant à un objectif d'intérêt général, dans le cadre du projet de zone de Clénay. La mise en compatibilité du PLU ne vise pas, de même que la DUP, à autoriser la création ni l'aménagement de la zone de Clénay.

La réglementation de la zone sera mise en compatibilité pour la création d'une zone d'activités économiques ayant vocation à accueillir principalement de l'industrie et de l'activité artisanale. Par ailleurs, la nature de ces modifications (réduction de zone A, évolution du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels...) emporte la soumission du projet à évaluation environnementale, en application de l'article R.104-13 du code de l'urbanisme. Cette mise en compatibilité étant soumise à évaluation environnementale, elle doit alors faire « l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées », en application de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme.

Cette concertation doit permettre « au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente » (article L. 103-4 du code de l'urbanisme).

Le présent dossier de mise en compatibilité du PLU précise les évolutions réglementaires du PLU au regard du projet faisant l'objet de l'utilité publique.

La concertation débutera le 11 décembre 2023 et sera clôturée par le Président de Cholet Agglomération, à l'issue de l'élaboration du projet.

1. Présentation du projet

1.1 Contexte

Cholet Agglomération est le deuxième bassin industriel des Pays de la Loire, et le 20^e à l'échelle nationale. Il bénéficie d'un dynamisme économique lié, entre autres, à sa situation géographique stratégique (placé au centre d'un triangle formé par les villes de Nantes, Angers et La Roche-sur-Yon), à la qualité de ses infrastructures routières, ainsi qu'à la vitalité de son tissu industriel dense et diversifié, de notoriété régionale et nationale .

La réalisation de la zone d'activités de Clénay est motivée par un besoin important de surfaces économiques urbanisables dans l'agglomération choletaise et plus particulièrement sur Cholet. En effet, sur la commune, moins de 10 hectares sont encore disponibles à la commercialisation (hors options), principalement situés sur la zone de l'Écuyère. Les grandes parcelles d'un seul tenant d'une surface de plus de 10 hectares, très recherchées sur le secteur, ne sont plus disponibles. Le territoire attire les entrepreneurs à la recherche de terrains situés aux marges de grandes agglomérations et à la croisée d'axes majeurs. L'enjeu pour l'Agglomération est de pouvoir, dans un premier temps, continuer de rendre possible l'implantation et le développement des entreprises du territoire et dans un second temps d'en accueillir des nouvelles. Aujourd'hui, le territoire n'est plus en mesure de répondre aux besoins exprimés par les entrepreneurs.

L'aménagement du site de Clénay doit permettre de répondre aux besoins d'implantations d'activités économiques de l'Agglomération grâce à sa position stratégique, dans la continuité du pôle d'activités du Cormier, et de son excellente desserte routière par :

- La RN249 : axe Nantes/Cholet/Bressuire,
- La RD160 : La Roche-sur-Yon/Cholet/Angers,

Et sa proximité avec :

- L'A87 : autoroute Angers/Cholet/La Roche-sur-Yon.

1.2 Choix de localisation du projet

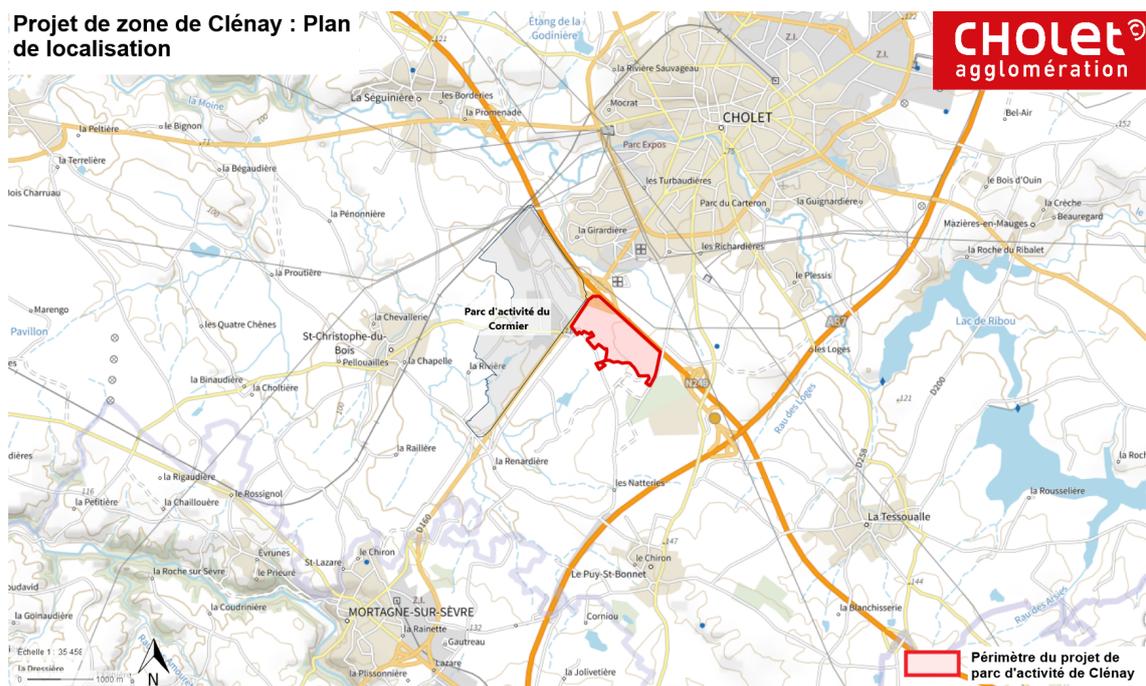


Figure 1: Localisation du projet de zone de Cléney - 2023

Le site du projet de la zone d'activités de Clénay est localisé en entrée de ville de Cholet, dans le prolongement de la zone d'activités du Cormier. Ce choix est le fruit d'une importante réflexion menée par la collectivité, pour permettre le développement économique de l'agglomération tout en s'attachant à respecter au maximum les enjeux sociaux et environnementaux. L'Agglomération a ainsi mené des études techniques sur différents sites pour déterminer leur potentialité stratégique. Pour chacun, les études ont porté sur une estimation des coûts de réalisation, sur l'opportunité économique et sur les impacts possibles sur le milieu environnant, à partir des quatre critères suivants :

1. Opportunité économique : accessibilité et attractivité
2. Impact environnemental : insertion dans l'environnement et zones humides
3. Impact agricole et foncier : potentiel agronomique et pérennité des exploitations
4. Contraintes réglementaires : gestion des risques, servitudes et nuisances

En 2015, un accord avait été trouvé entre la Chambre d'Agriculture et l'Agglomération pour développer le futur site de Clénay, sur une surface de 250 Ha brutes au Sud de la RN249 en ajoutant au projet la création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP)

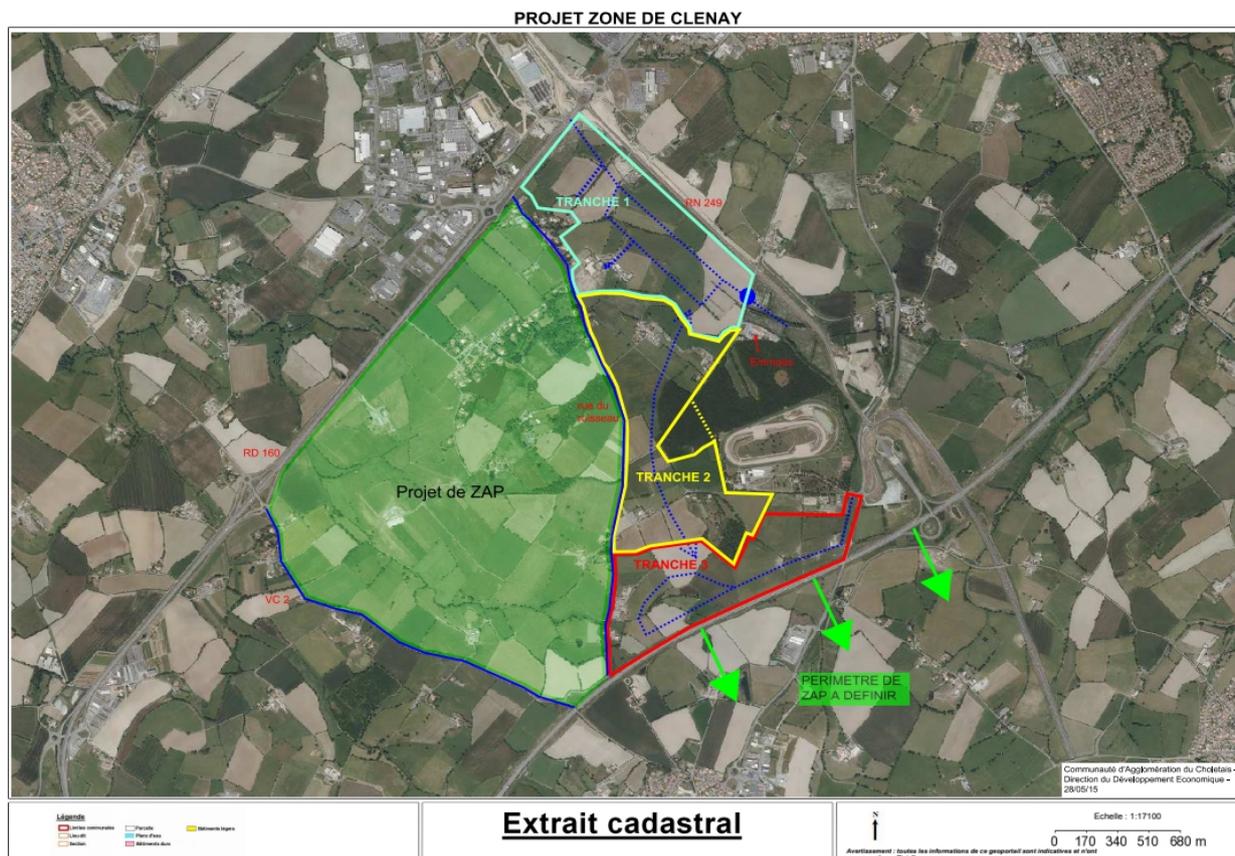


Figure 2: Zone de Clénay - 2015

1.3 Périmètre du projet

En septembre 2017, à la suite de la restitution des études environnementales, qui mettaient en lumière de nombreuses contraintes notamment sur les zones humides mais également sur les habitations et les sièges d'exploitation, les élus de Cholet Agglomération ont fait le choix de conserver uniquement la première tranche (de 78 hectares environ), sur les trois tranches prévues initialement ; Ils ont également décidé, d'intégrer les mesures compensatoires au sein même du périmètre d'étude, et, en accord avec la Chambre d'Agriculture de maintenir le projet de ZAP à l'ouest de l'opération en abandonnant celui envisagé au Sud de l'A87 au vu de la réduction du périmètre de projet.

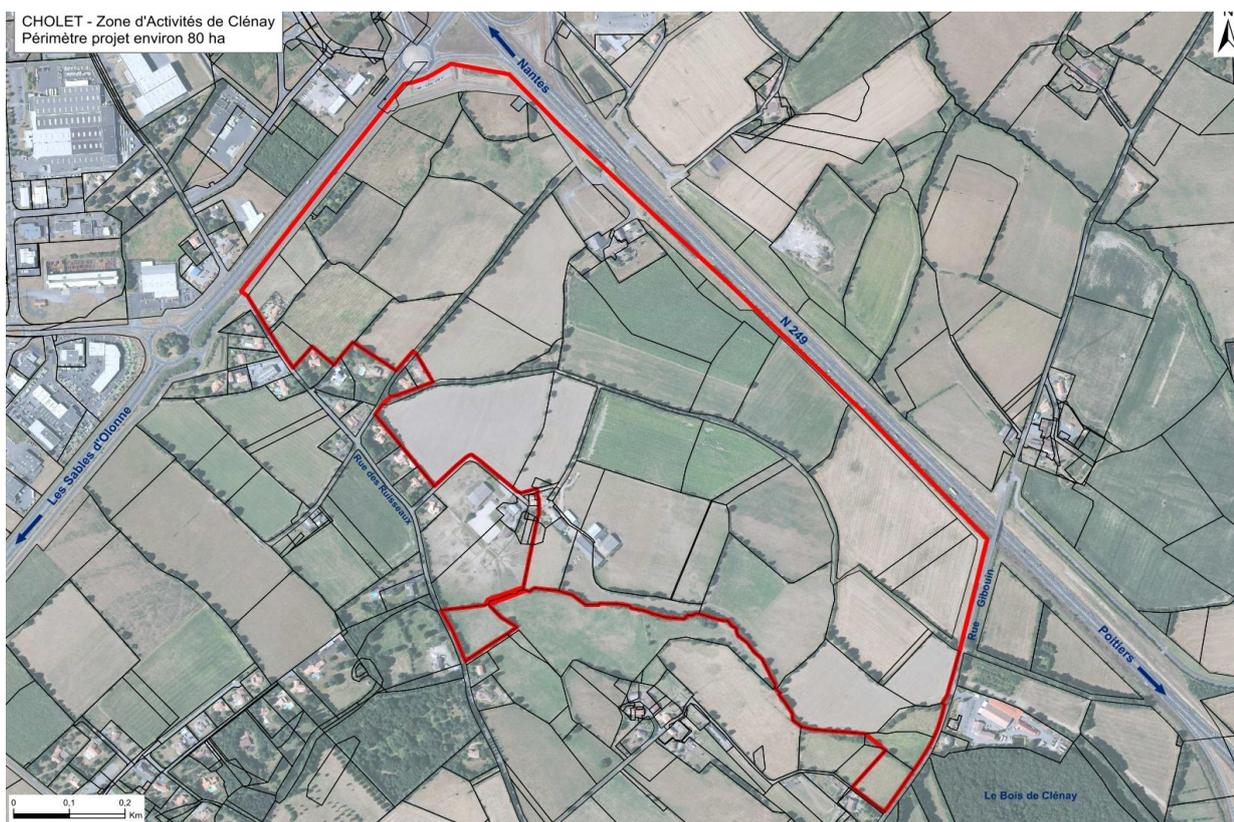


Figure 3 : Périmètre Clénay - 2017/2023

1.4 Description et objectifs du projet

La surface de projet de la zone d'activité est de 78 ha, pour 54 ha cessibles environ. La zone de Clénay doit permettre d'accueillir des activités industrielles et artisanales. Au sein de ce périmètre, environ 10 hectares d'espaces naturels seront maintenus, notamment, au travers de la bande tampon, des zones humides préservées et des espaces paysagers compensatoires.

Le site sera desservi par la RD160 via un nouveau rond-point, à proximité de l'échangeur de la RN249 offrant ainsi l'opportunité d'une connexion avec la zone d'activités du Cormier. La zone d'activités participera à améliorer l'entrée de ville de Cholet.

Le projet s'attachera à :

- Préserver la qualité de vie des riverains
- Assurer la qualité du cadre de travail des futures entreprises et des usagers
- Préserver la ressource en eau
- Inciter à l'optimisation des ressources énergétiques, la valorisation des énergies renouvelables et

l'incitation à la mutualisation.

Les objectifs de la zone sont les suivants :

- Conforter le dynamisme économique choletais en répondant aux besoins de nouvelles entreprises de niveau local et national,
- Mettre à disposition une offre foncière facile d'accès et modulable permettant aussi bien d'accueillir de grandes unités industrielles de production que des entreprises de logistique et des entreprises ayant des besoins fonciers plus modestes,
- Associer des activités complémentaires telles que la restauration, l'hôtellerie, les services administratifs, les services aux entreprises,
- Proposer un projet simple, mais qualitatif, tout en répondant aux objectifs de développement durable (gestion de l'eau, respect du contexte paysager et environnemental, consommation foncière...).

Le scénario d'aménagement suivant est présenté à titre indicatif afin d'éclairer le lecteur sur le projet, il n'est pas définitif et fait l'objet, comme indiqué précédemment, d'une concertation dans le cadre de la création de la ZAC. Le présent dossier de concertation, lui, ne porte que sur l'évolution du PLU nécessaire au projet.

2. Cadre réglementaire de la procédure

Le PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet ne permet actuellement pas la réalisation de la zone d'activités de Clénay. Plusieurs aspects du projet apparaissent en effet incompatibles avec le PADD, le règlement écrit et graphique, ou encore les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le PADD détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire. Ces dernières sont élaborées en fonction d'un diagnostic exposé au sein du rapport de présentation du PLU. Elles portent sur des thématiques diverses telles que les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le règlement écrit et graphique fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols sur le territoire, dans le respect des orientations du PADD.

En application de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, lorsqu'il est nécessaire d'effectuer la mise en compatibilité d'un PLU pour permettre la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une DUP, cette dernière emporte la mise en compatibilité du document concerné, à l'issue de la procédure suivante, que l'on peut décomposer en 5 étapes :

- Dans un premier temps, conformément l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, les procédures de mises en compatibilité de PLU soumises à évaluation environnementale « font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ».

Cette concertation doit permettre « au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente » (article L. 103-4 du code de l'urbanisme).

Le bilan de cette concertation, qui sera joint au dossier d'enquête publique (article L. 103-6 du code de l'urbanisme) doit être arrêté par l'autorité compétente dans le cadre de la présente

procédure.

Parallèlement, conformément à l'article R.104-13 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale et le projet de mise en compatibilité du PLU sont soumis à l'avis de l'autorité environnementale, qui le formule dans un délai de trois mois.

- Dans un second temps, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU font l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la commune, et des personnes publiques associées prévues par le code de l'urbanisme. Les maires des communes intéressées par l'opération sont également invités à participer à cet examen conjoint. Le procès-verbal de cette réunion sera lui aussi joint au dossier d'enquête publique.
- Dans un troisième temps, conformément aux articles L. 153-54 et L.153-55 du code de l'urbanisme, le projet de mise en compatibilité fait l'objet d'une enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, portant à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU.

À cette occasion, le public peut formuler ses observations sur le registre joint à cet effet pendant toute la durée de l'enquête publique, à l'issue de laquelle la commission d'enquête ou le commissaire enquêteur rend un rapport et ses conclusions motivées.

- Dans un quatrième temps, le dossier de mise en compatibilité du PLU, le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ou du commissaire enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis, pour avis, par le préfet, au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Ces derniers doivent se prononcer dans un délai de deux mois, à défaut de quoi, leur avis est réputé favorable (article L. 153-57 du code de l'urbanisme).
- Enfin, dans un cinquième temps, la proposition de mise en compatibilité du PLU est approuvée par la déclaration d'utilité Publique actée par arrêté préfectoral. (article L. 153-58 du code de l'urbanisme).

3. Les évolutions du plan local d'urbanisme (PLU)

La réalisation de la zone de Clénay est conditionnée à la modification de plusieurs pièces du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet. Les parties suivantes détaillent la nature de ces modifications pour chaque pièce du PLU.

3.1 Les évolutions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Afin de rendre le projet de zone d'activité de Clénay compatible avec le PADD du PLU de la ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet, des ajustements du document sont nécessaires. En effet, le PADD actuel comporte des orientations relatives à différentes zones d'activités. Il s'agit donc, d'y inscrire le projet de ZAC de Clénay ainsi que les différents objectifs qui lui sont adjoints (notamment en termes d'aménagement, de protection des espaces et des ressources). Les modifications visées apparaissent en rouge dans le texte du PADD ci-après. Seuls les passages présentant des modifications figurent sur le présent document. Le PADD est consultable dans son intégralité sur le site internet « géoportail de l'Urbanisme » lequel est un portail qui donne accès aux réglementations d'urbanisme des territoires.

Dans le point 2, de la partie « Poursuivre la dynamique économique » page 6, sont proposées les modifications suivantes :

2- Poursuivre l'extension et la création des zones d'activités économiques en cohérence avec les orientations du Schéma Directeur et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

➤ Conforter les portes angevine et atlantique

Conformément aux orientations du Schéma Directeur, le projet prévoit d'organiser le développement économique de Cholet autour de **trois** grandes zones stratégiques situées aux portes "Angevines" et "Atlantiques" de Cholet :

✓ ZAC de l'Ecuyère, à proximité de l'échangeur nord de l'Autoroute A87 Angers - la Roche sur Yon,

✓ ZAC du Cormier 4, au contact immédiat du futur échangeur RN249/RN160.

✓ **ZAC de Clénay, au contact immédiat de la RN249 et RD160**

Les objectifs assignés à chacune de ces opérations d'aménagement sont les suivants :

- Permettre un développement dynamique et attractif pour les entreprises en permettant la construction de bâtiments d'activités industrielles, commerciales et tertiaires, en cohérence avec les activités existantes à proximité du site,
- Créer un parc d'activités paysager afin de donner une image dynamique du Choletais,
- Mettre en valeur les éléments caractéristiques de son paysage (bocage, fermes, ruisseaux, mares...),
- Maîtriser l'image de la zone et de l'entrée dans la ville en édictant des règles spécifiques,
- Prendre en compte l'aspect environnemental dans l'aménagement de la zone pour en valoriser l'image et permettre une urbanisation harmonieuse avec le milieu naturel.

Conformément à ces objectifs :

le schéma d'aménagement de la ZAC du Cormier 4 prévoit notamment :

- le maintien d'une "frange paysagère" entre la RN 249, la RN 160 et les secteurs d'activités participant à la constitution d'une image d'intégration environnementale de la zone d'activités,
- la réalisation d'espaces verts d'accompagnement réservés aux plantations et espaces paysagers, aux circulations piétonnières, voiries, parkings et espaces publics ;

le schéma d'aménagement de la ZAC de l'Ecuyère prévoit notamment :

- un réseau de voies cohérent avec le réseau existant et intégrant les circulations douces piétonnes et vélos,
- le maintien, le long de l'axe autoroutier A87, d'une frange réservée à l'activité agricole assurant une « coupure rurale » entre la zone d'activités et l'espace naturel qui borde l'autoroute,
- un dispositif paysager pour maîtriser l'évacuation des eaux pluviales du site le long du ruisseau de l'Ecuyère,
- la valorisation paysagère, bocagère et architecturale de l'ensemble de l'opération avec intégration des contraintes environnementales dans une perspective de développement durable.

le schéma d'aménagement de la ZAC de Clénay prévoit notamment :

- L'adaptation du plan de composition à la topographie, à la morphologie et à la trame végétale ; avec notamment une attention accrue sur la qualité de l'insertion des voies nouvelles dans le site,
- La constitution d'un corridor vert autour du ruisseau de la Sauvagère, de la voie principale et de la zone humide située au nord du site,
- La préservation d'une grande partie des haies existantes, pour intégrer les futurs bâtiments dans le grand paysage, conforter et développer les continuités écologiques,
- Le contrôle du paysage d'entrée d'agglomération par l'instauration d'une marge de recul et par des aménagements paysagers spécifiques ,
- La gestion de la frange sud du site par la création d'une bande tampon plantée (merlons), afin de préserver les habitations existantes des nuisances sonores et visuelles,
- La création de cheminement doux et alternatifs,
- L'optimisation des ressources énergétiques, la valorisation des énergies renouvelables et l'incitation à la mutualisation,
- L'optimisation de l'usage du foncier en privilégiant des densités bâties fortes.

Concernant le point 4 « Valoriser l'image économique de la ville », de la même partie, page 7, dans son premier paragraphe il est proposé les modifications suivantes :

➤ **Aménager des pôles d'activité respectueux de l'environnement**

L'objectif est de prendre en compte l'aspect environnemental dans l'aménagement des zones d'activités pour en valoriser l'image et permettre une urbanisation harmonieuse avec le milieu naturel (cf notamment schémas d'aménagement de l'Ecuyère, ~~et~~ du Cormier 4 ~~et~~ de Clénay).

Il est enfin proposé de modifier la carte en fin de document présentant les orientations générales d'aménagement en y ajoutant la zone de Clénay.

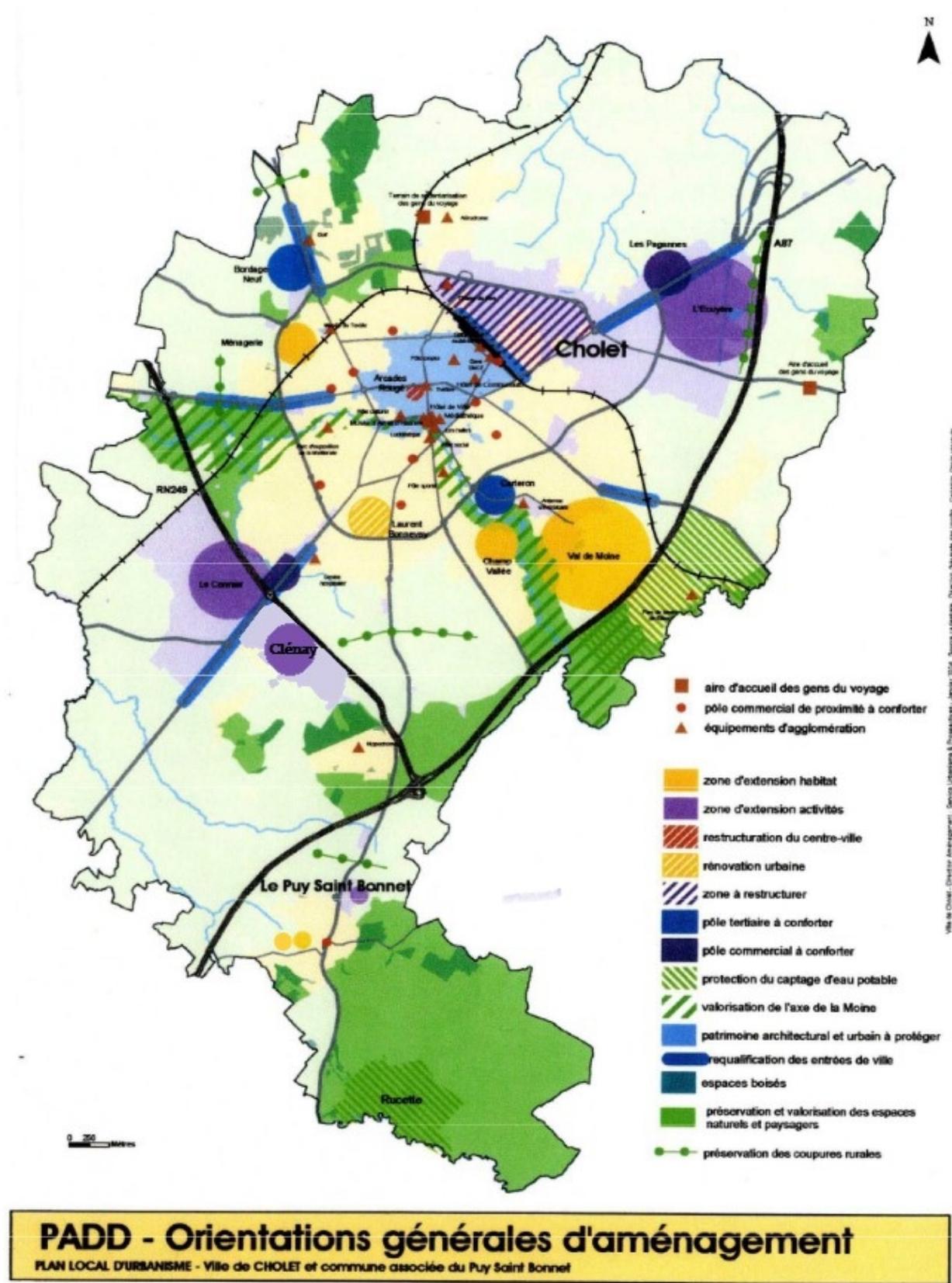


Figure 4: Carte du PADD envisagée

3.2 Les évolutions du règlement graphique

Le PLU comporte un règlement fixant, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs. Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

Le règlement du PLU est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. On retrouve notamment sur le règlement graphique le zonage. Le règlement écrit comporte lui, les règles applicables à chaque zone.

Le périmètre du site de projet de Clénay est classé majoritairement en zone A (Agricole) au PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet. Seule la parcelle HM 406 au sein du périmètre est classée en partie UCap (zone d'habitat pavillonnaire) et A.

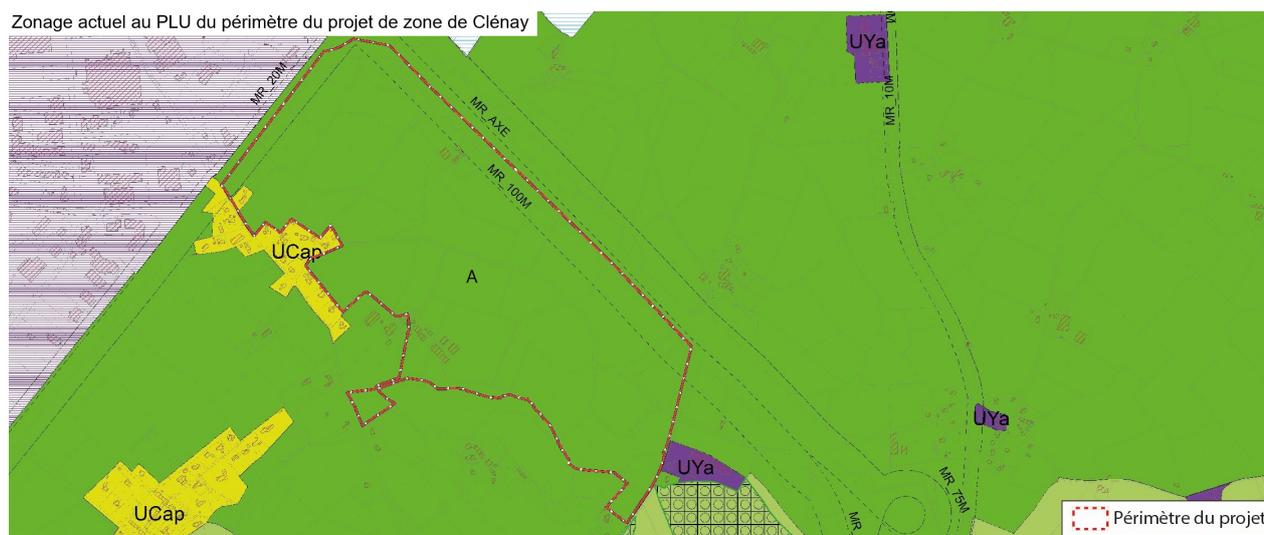


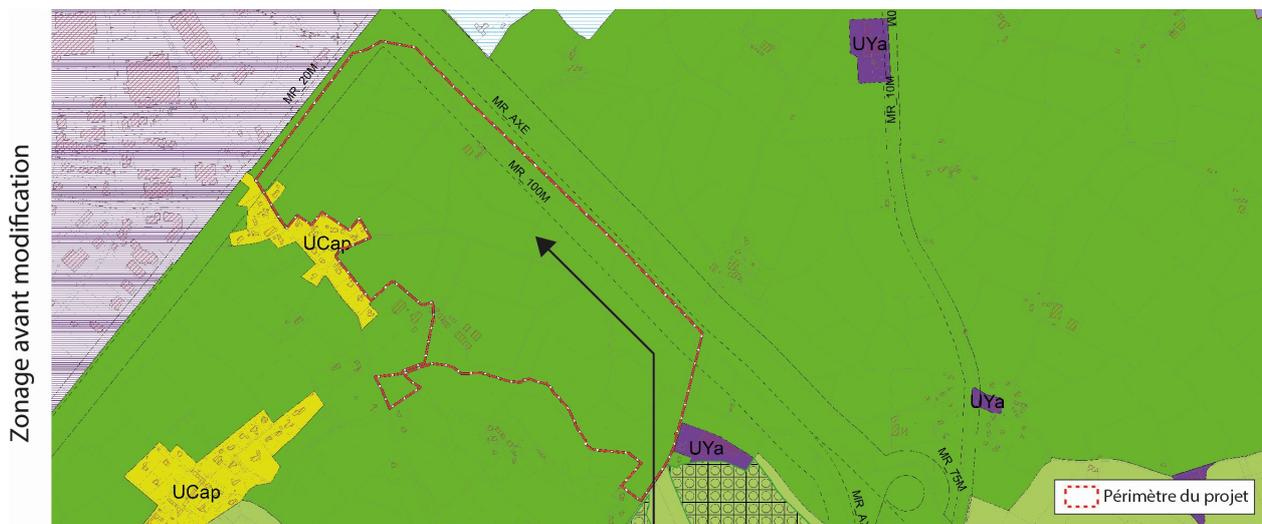
Figure 5 : Plan de zonage dans sa version actuellement opposable - 2023

La réglementation actuelle du PLU ne permet pas la réalisation du projet envisagé. En effet, le site identifié pour l'implantation du projet est localisé en zone A (agricole). L'implantation des constructions à destination d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou tertiaire non directement liées à une exploitation agricole, n'y est dès lors, pas permise.

De plus, le zonage UCap, qui concerne une parcelle située dans l'emprise du projet n'est pas destinée à accueillir les activités qui seront accueillies au sein de la future zone d'activités. En effet, la zone UC est dédiée à l'habitat pavillonnaire, elle a ainsi vocation à accueillir des constructions pavillonnaires, résidentielles, ainsi que les équipements d'accompagnement de l'habitat. Elle comprend trois sous-secteurs dont le secteur UCap qui se différencie par la prise en compte de la sensibilité particulière de ces zones en matière d'environnement et de paysage.

Afin de permettre la réalisation opérationnelle du projet, il est donc proposé de faire évoluer le zonage des parcelles situées dans le périmètre de la future zone d'activités économiques principalement en 1AUy. Les zones 1AU peuvent-être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation. Les activités agricoles y sont maintenues, sous réserve de certaines restrictions, jusqu'à l'incorporation des terrains dans un programme d'aménagement urbain. La zone 1AU comprend plusieurs sous secteurs, notamment le secteur 1AUy dont la vocation est d'accueillir les activités industrielles, artisanales ou commerciales.

De plus, certaines parcelles, n'ayant pas vocation à être aménagées et resteront en zone agricole au sein du périmètre du projet. Aussi pour les parcelles HM 66, HM 68 et HM 69, hachurées sur la carte suivante, le zonage souhaité n'est pas encore définitif. Les précisions, quant au zonage de ces parcelles, seront versées en cours de concertation.



Modification du zonage réglementaire du type «A» vers le type «1AUy»

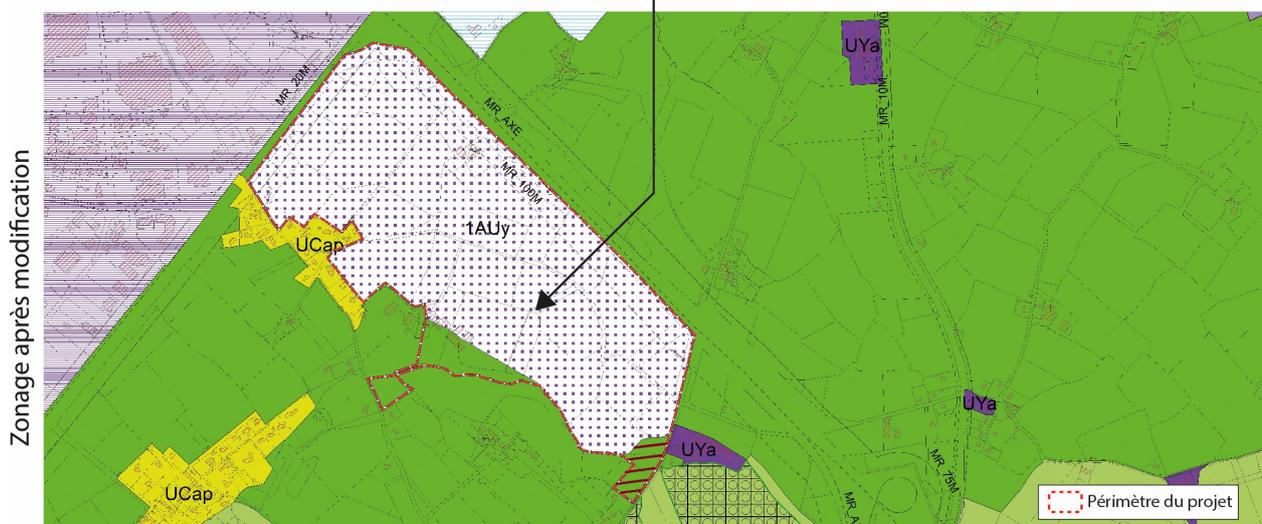


Figure 6: Novembre 2023 : évolution du zonage projetée

Un tableau reprenant toutes les parcelles à l'intérieur du périmètre avec le zonage envisagé est joint en annexe 3 du présent dossier de concertation.

3.3 Les évolutions du règlement écrit

Le zonage 1AUy, nécessite quelques adaptations pour répondre aux besoins du projet de zone de Clénay. Elles visent notamment à :

- Restreindre les accès au sein de la zone pour préserver le cadre de vie des riverains,

Les modifications envisagées sont indiquées en rouge dans les articles suivants. Seuls les passages présentant des modifications figurent sur le présent document. Le règlement écrit du PLU est consultable dans son intégralité via le géoportail de l'Urbanisme.

1AU 3.2 Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Les accès directs aux voies à grande circulation et aux déviations sont interdits.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité. De même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations peuvent être prescrits, si besoin est, pour améliorer la sécurité.

En outre, dans le secteur 1AUy :

Dans la ZAC du Cormier V, aucun terrain ne peut avoir un accès direct sur la voie communale n°2, la RD 202 et la RD 160.

Dans la zone de Clénay, aucun terrain ne peut avoir un accès direct sur la rue des Ruisseaux, la rue Auguste Gibouin et la RD 160.

3.4 Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Au sein du plan local d'urbanisme, les OAP visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives.

Les OAP peuvent être sectorielles, c'est-à-dire porter sur un secteur donné du territoire ou thématique avec une approche plus globale sur un enjeu spécifique (exemple : préservation des continuités écologiques).

Il est proposé pour la zone de Clénay de créer une OAP sectorielle à joindre aux orientations d'aménagement du plan local d'urbanisme dans le chapitre 3 consacré aux zones d'activités sous la dénomination suivante : « 3-10- ZONE D'ACTIVITÉ DE CLÉNAY »

Les OAP dites de secteurs définissent en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

Localisation



État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Présence d'arbres et de haies remarquables.
- Présence de zones humides à enjeux.

Occupation du sol et paysage

- Zone principalement composée de terrains agricoles.

Caractéristiques urbaines

- Présence d'un corps de ferme et de deux maisons à usage d'habitations.

Enjeux

- Préservation de la qualité du cadre de vie des riverains :
 - création d'une bande tampon
 - étude acoustique obligatoire pour les futures constructions
- Préservation de la ressource en eau :
 - gestion du ruissellement des eaux pluviales
 - protection des terrains sensibles
- Préservation du cadre de travail des futures entreprises et des usagers :
 - création de cheminements doux et alternatifs
- Optimisation des ressources énergétiques et valorisation des énergies renouvelables.

Principes d'aménagement

Organisation de la desserte et des déplacements

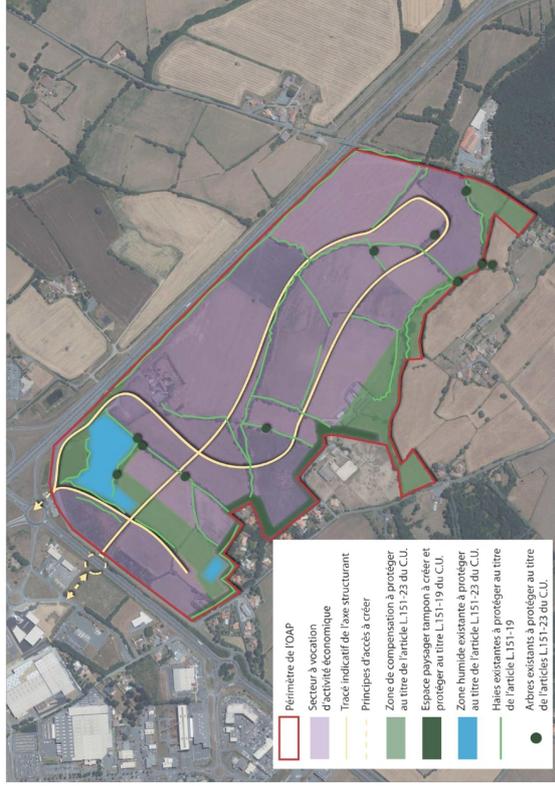
- Organisation autour d'une voie principale qui suit une partie des haies à préserver.
- Desserte autonome, sans connexion avec la zone d'habitat.
- Création d'un giratoire sur la RD160.
- Création d'une bretelle de sortie sur le giratoire de Dénia.

Formes urbaines et organisation du bâti

- Optimisation de l'usage du foncier par des densités de bâtis fortes.
- Découpage parcellaire flexible.

Insertion paysagère et environnementale

- Préservation et valorisation des zones humides et des haies d'intérêt biologique remarquable par leur intégration au domaine public.



Programmation

Surface :

- Périmètre d'environ 78 hectares.
- Environ 54 hectares de surfaces cessibles.

3.5 Dérogation à la loi Barnier

L'article 52 de la loi « Barnier », relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 a créé l'article L. 111-6 à L111-7 du code de l'urbanisme. Cet article instaure un principe d'inconstructibilité le long des voies et en dehors des espaces urbanisés s'appliquant de part et d'autre de l'axe de la voie, dans une bande de :

- 100 m pour les autoroutes, les voies express et les déviations.
- 75 m pour les routes à grande circulation

Cet article a été instauré pour encadrer l'urbanisation des entrées de villes, jusqu'alors anarchique et peu qualitatives du fait des successions de zones d'activités commerciales ou économiques, avec leur effet « vitrine ».

La circulaire n°96-32 du 13 mai 1996 définit les espaces concernés, les infrastructures auxquelles s'applique le texte, la composition de l'étude et la traduction dans les documents d'urbanisme.

Les espaces concernés sont ceux situés en dehors des espaces urbanisés.

Les types de voies concernées sont :

- Les autoroutes.
- Les voies express au sens du code de la voirie routière.
- Les déviations au sens du code de la voirie routière.
- Les routes classées à grande circulation.

Cette interdiction concerne toutes constructions ou installations qu'elles soient soumises à autorisation ou non.

Des exceptions existent pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- les constructions ou installations de services publics exigeant une proximité immédiate
- Les bâtiments agricoles
- Les réseaux publics
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Dans le cas de la zone de Clénay, la marge de recul imposée de 100 mètres pour la RN 249 et de 75 mètres pour la RD160 affecte de manière considérable la constructibilité du projet d'aménagement. Sur les 78 hectares, 11 pourraient ainsi devenir inconstructibles.

Dans un souci de rationalisation de l'usage du foncier, la collectivité doit viser l'optimisation tout en veillant à la qualité architecturale et à la préservation du cadre de vie des habitants.

À cet effet, cette demande de dérogation vise à optimiser l'utilisation du foncier communautaire sur la zone d'activité de Clénay en procédant à la diminution de la marge de recul imposée, dans le cadre de la loi Barnier.

Il existe des possibilités de dérogation :

L'article L111-8 du code de l'urbanisme dispose que « Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité

architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

L'article L111-10 du code de l'urbanisme dispose qu' « Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. »

La levée de l'interdiction générale ne peut intervenir qu'après une étude de projet urbain.

L'étude concerne le site et pas uniquement les bandes inconstructibles et comprend :

- L'analyse des spécificités du site
- Les nuisances
- La sécurité
- La qualité architecturale
- La qualité de l'urbanisme et des paysages
- Les propositions de traductions du projet d'aménagement dans le document d'urbanisme.

Lorsque la commune dispose d'un PLU, l'incorporation des nouvelles dispositions dans les différentes pièces constitutives (règlement écrit et graphique, ainsi que dans les OAP) est nécessaire.

Le dossier de dérogation loi Barnier étant en cours de constitution, le présent document de concertation sera complété au fur et à mesure de la concertation. Il sera précisé la marge de recul demandée à la fois concernant la RN249 pour laquelle il est envisagé de réduire la marge de recul à 40 mètres et la RD160 pour laquelle il est envisagé de la réduire à 35 mètres. Le dossier d'étude loi Barnier sera, en même temps que le dossier d'enquête relatif à la DUP avec mise en compatibilité du PLU, soumis à enquête publique.

ANNEXES

Annexe 0

I à V

Délibération relative au lancement de la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet – Enquête parcellaire et organisation d'une concertation

Annexe 1

VI

Plan de localisation

Annexe 2

VII

Modalités de concertation avec le public

Annexe 3

VIII à IX

Tableau de parcelles au sein du projet de zone, avec zone projetée

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE
SEANCE DU LUNDI 20 NOVEMBRE 2023

Le vingt novembre deux mille vingt trois, à dix-huit heures trente, les représentants de Cholet Agglomération, légalement convoqués le quatorze novembre deux mille vingt trois, se sont réunis à l'Hôtel de Ville et d'Agglomération – Salle du Conseil à Cholet.

Etaient présents :

Gilles BOURDOULEIX : Président.

Michel VIAULT, Alain PICARD, Jacqueline DELAUNAY, Guy SOURISSEAU, Sylvie ROCHAIS, Jean-Paul OLIVARES, Frédéric PAVAGEAU, Pierre-Marie CAILLEAU, Patrick PELLOQUET, Médéric THOMAS, Xavier TESTARD, Christophe PIET : Vice-Présidents.

Sylvie DORBEAU, Olivier VITRÉ, Florence JAUNEAULT, Sylvie BARBAULT, Guy BARRÉ, Josette GUITTON, Dominique LANDREAU, Annick JEANNETEAU, Dominique HERVÉ, Natacha POUPET-BOURDOULEIX, Dominique SECHET, Olivier BAGUENARD, Gérard PETIT, Patrice BRAULT, Philippe BERNARD, Florent BARRÉ, Sébastien CRÉTIN, Olivier RIO, Serge LEFEVRE, Louis-Marie GUETTÉ, Ammar HADJI : Conseillers Délégués.

Charline ABELLARD-COLINEAU, Philippe ALGOET, Jean-François BAZIN, Murielle COURTAY, Guy DAILLEUX, François DEBREUIL, Ingrid FERCHAUD, Elisabeth HAQUET, Kai-Ulrich HARTWICH, Patricia HERVOUET, Marie-Noëlle JOBARD, Marie-Françoise JUHEL, Laurent JUTARD, Olivier LECOMTE, Franck LOISEAU, Antoine RAMEH, Patricia RIGAUDEAU, Sylvie TOLASSY : Conseillers.

Absents excusés :

Cédric VAN VOOREN (Ayant donné procuration à Christophe PIET), Jean-Paul BREGEON (Ayant donné procuration à Gilles BOURDOULEIX), Isabelle LEROY (Ayant donné procuration à Florence JAUNEAULT) : Vice-Présidents.

Sylvain SENECAILLE, Laurence TEXEREAU (Ayant donné procuration à Olivier BAGUENARD) : Conseillers délégués.

Vanessa BERNIER (Ayant donné procuration à Marie-Françoise JUHEL), Franck CHARRUAU, Astrid FRAPPIER (Ayant donné procuration à Guy BARRÉ), Evelyne PINEAU (Ayant donné procuration à Sylvie DORBEAU) : Conseillers.

Monsieur Michel VIAULT est désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Votants : 59, Pour : 54, Contre : 2, Abstention : 3, Ne participe(nt) pas au vote : 0.

CONSEIL DE COMMUNAUTE

SEANCE DU 20 NOVEMBRE 2023

PROJET DE ZAC DE CLENAY - PROCEDURE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE CHOLET ET DE SA COMMUNE ASSOCIEE DU PUY-SAINT-BONNET - ENQUETE PARCELLAIRE ET ORGANISATION D'UNE CONCERTATION

Par délibération du 15 octobre 2018, le Conseil de Communauté a pris acte du lancement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Clénay et a engagé la concertation préalable à la procédure de création de ZAC, laquelle poursuit son cours.

Ce projet de création d'une zone d'activités économiques, situé au carrefour de la RN249 et de la RD160, à proximité immédiate de l'A87, tel que présenté au plan ci-annexé (annexe 1), s'ordonne aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 17 février 2020 par Cholet Agglomération.

Ce projet de zone stratégique poursuit les objectifs suivants :

- conforter le dynamisme économique choletais en répondant aux besoins de nouvelles entreprises de niveau local et national,
- mettre à disposition une offre foncière facile d'accès et modulable permettant d'accueillir aussi bien de grandes unités industrielles de production que des entreprises de logistique ou des entreprises ayant des besoins fonciers plus modestes,
- associer des activités complémentaires telles que la restauration, l'hôtellerie, les services administratifs et les services aux entreprises,
- proposer un projet simple, mais qualitatif, tout en répondant aux objectifs de développement durable (gestion de l'eau, respect du contexte paysager et environnemental, consommation foncière, etc).

La réalisation de la zone d'activités de Clénay est motivée par un besoin important de surfaces économiques urbanisables dans l'agglomération choletaise et plus particulièrement à Cholet.

Le choix d'implantation résulte d'une étude de faisabilité multi-sites menée par Cholet Agglomération, en étroite collaboration avec la Chambre d'Agriculture, croisant plusieurs approches (notamment les enjeux agricoles et environnementaux et la faisabilité technique et financière du projet). L'un de ces sites, d'environ 300 hectares au sud de la RN249, a été identifié comme à haut potentiel économique pour accueillir le projet de ZAC envisagé par la Communauté d'Agglomération. Une démarche itérative a permis de réduire ses impacts environnementaux et agricoles en ramenant le projet à une tranche d'environ 78 hectares.

Sur ces 78 hectares constituant l'assiette foncière du projet, 68,5 hectares sont exploités pour un usage agricole par quatre exploitants. Quatre maisons d'habitation y sont également implantées dont trois ont déjà été acquises par la collectivité et deux déconstruites en vue de cette opération.

La démarche de maîtrise foncière des terrains non bâtis a également été initiée. Dix hectares sont ainsi en cours d'acquisition amiable auprès d'un propriétaire exploitant

agricole. Pour l'essentiel des autres surfaces, les négociations entreprises par Cholet Agglomération auprès des différents propriétaires et exploitants impactés, bien que favorablement engagées, ne peuvent exclure, compte-tenu du nombre important de propriétaires indivisaires, la nécessité de recourir à la procédure d'expropriation.

Les 78 hectares d'assiette de la future zone de Clénay ont vocation à accueillir des activités industrielles et artisanales, s'inscrivant dans les objectifs de la ZAC décrits ci-avant. Au sein de ce périmètre, 10 hectares environ d'espace naturel seront maintenus, notamment une bande tampon, des zones humides et des espaces paysagers compensatoires. Le projet comprendra 53 hectares de foncier cessible.

La desserte de ce futur espace par la RD160 nécessitera la réalisation d'un nouveau giratoire, à proximité de l'échangeur de la RN249, offrant l'opportunité d'une connexion avec la zone d'activités du Cormier.

Le bilan prévisionnel de la zone est estimé à environ 19 500 000 euros H.T.

En parallèle des procédures réglementaires déjà engagées et de celles à engager (autorisations administratives et environnementales, enquête publique, propres à la création et à la réalisation de la ZAC), le recours à une déclaration d'utilité publique (DUP), emportant mise en compatibilité du PLU, doit être envisagé pour s'assurer de la pleine maîtrise foncière de la future zone d'activités.

La procédure à engager, à cet effet, recouvre les volets suivants :

- La DUP du projet,
- La mise en compatibilité du PLU, soumise à évaluation environnementale : le projet d'aménagement porte, en effet principalement sur des parcelles situées en zone Agricole (A), par ailleurs une parcelle est classée en zone urbaine à vocation résidentielle (zone UCap).

Ces deux opérations sont soumises à enquête publique, régies par les dispositions du code de l'environnement.

- Une enquête parcellaire menée conjointement en vue d'obtenir un arrêté de cessibilité, afin d'engager, le cas échéant, une procédure d'expropriation.

Compte tenu de la nature des modifications projetées, la mise en compatibilité du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet sera soumise à évaluation environnementale, en application de l'article R.104-13 du code de l'urbanisme. Il en découle que le projet doit faire l'objet d'une concertation telle qu'elle est prévue à l'article L.103-2 dudit code.

Il est donc proposé au Conseil de Communauté :

1) d'approuver l'engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet en vue de la réalisation du projet de la zone d'activités économiques de Clénay ainsi que le lancement des études préalables, des demandes d'avis et enquêtes publique et parcellaire qu'elle requiert,

2) d'approuver les objectifs de la mise en compatibilité du PLU suivants :

– ajuster les pièces réglementaires (orientations d'aménagement, règlement écrit et graphique) ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), au projet de ZAC de Clénay,

– transformer, sur le seul périmètre du projet (annexe n° 1) les zones A et UCap en zone 1AUy (à urbaniser, dont la vocation est d'accueillir les activités industrielles, artisanales et commerciales),

– intégrer les conditions pour garantir la pérennité des éventuelles mesures compensatoires,

– adapter les règles d'implantation par rapport à la RD160 et la RN249 (Loi Barnier).

3) d'approuver, en application des dispositions de l'article L. 103-3 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation, dont le détail est ci-annexé (annexe 2), qui prévoient notamment :

agricole. Pour l'essentiel des autres surfaces, les négociations entreprises par Cholet Agglomération auprès des différents propriétaires et exploitants impactés, bien que favorablement engagées, ne peuvent exclure, compte-tenu du nombre important de propriétaires indivisaires, la nécessité de recourir à la procédure d'expropriation.

Les 78 hectares d'assiette de la future zone de Clénay ont vocation à accueillir des activités industrielles et artisanales, s'inscrivant dans les objectifs de la ZAC décrits ci-avant. Au sein de ce périmètre, 10 hectares environ d'espace naturel seront maintenus, notamment une bande tampon, des zones humides et des espaces paysagers compensatoires. Le projet comprendra 53 hectares de foncier cessible.

La desserte de ce futur espace par la RD160 nécessitera la réalisation d'un nouveau giratoire, à proximité de l'échangeur de la RN249, offrant l'opportunité d'une connexion avec la zone d'activités du Cormier.

Le bilan prévisionnel de la zone est estimé à environ 19 500 000 euros H.T.

En parallèle des procédures réglementaires déjà engagées et de celles à engager (autorisations administratives et environnementales, enquête publique, propres à la création et à la réalisation de la ZAC), le recours à une déclaration d'utilité publique (DUP), emportant mise en compatibilité du PLU, doit être envisagé pour s'assurer de la pleine maîtrise foncière de la future zone d'activités.

La procédure à engager, à cet effet, recouvre les volets suivants :

- La DUP du projet,
- La mise en compatibilité du PLU, soumise à évaluation environnementale : le projet d'aménagement porte, en effet principalement sur des parcelles situées en zone Agricole (A), par ailleurs une parcelle est classée en zone urbaine à vocation résidentielle (zone UCap).

Ces deux opérations sont soumises à enquête publique, régies par les dispositions du code de l'environnement.

- Une enquête parcellaire menée conjointement en vue d'obtenir un arrêté de cessibilité, afin d'engager, le cas échéant, une procédure d'expropriation.

Compte tenu de la nature des modifications projetées, la mise en compatibilité du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet sera soumise à évaluation environnementale, en application de l'article R.104-13 du code de l'urbanisme. Il en découle que le projet doit faire l'objet d'une concertation telle qu'elle est prévue à l'article L.103-2 dudit code.

Il est donc proposé au Conseil de Communauté :

1) d'approuver l'engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet en vue de la réalisation du projet de la zone d'activités économiques de Clénay ainsi que le lancement des études préalables, des demandes d'avis et enquêtes publique et parcellaire qu'elle requiert,

2) d'approuver les objectifs de la mise en compatibilité du PLU suivants :

– ajuster les pièces réglementaires (orientations d'aménagement, règlement écrit et graphique) ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), au projet de ZAC de Clénay,

– transformer, sur le seul périmètre du projet (annexe n° 1) les zones A et UCap en zone 1AUy (à urbaniser, dont la vocation est d'accueillir les activités industrielles, artisanales et commerciales),

– intégrer les conditions pour garantir la pérennité des éventuelles mesures compensatoires,

– adapter les règles d'implantation par rapport à la RD160 et la RN249 (Loi Barnier).

3) d'approuver, en application des dispositions de l'article L. 103-3 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation, dont le détail est ci-annexé (annexe 2), qui prévoient notamment :

Article 2 : d'adopter les objectifs suivants poursuivis par la mise en compatibilité du PLU de la commune de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet, dans le cadre du projet de zone d'activités de Clénay :

- ajuster les pièces réglementaires (orientations d'aménagement, règlement écrit et graphique) ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), au projet de ZAC de Clénay,
- transformer, sur le seul périmètre du projet (annexe n° 1) les zones A et UCap en zone 1AUy (à urbaniser, dont la vocation est d'accueillir les activités industrielles, artisanales et commerciales),
- intégrer les conditions pour garantir la pérennité des éventuelles mesures compensatoires,
- adapter les règles d'implantation par rapport à la RD160 et la RN249 (Loi Barnier).

Article 3 : d'approuver les modalités de concertation préalable à cette mise en compatibilité du PLU de la commune de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet, telles que définies en annexe.

Article 4 : d'autoriser Monsieur le Président à clôturer cette concertation.

Article 5 : d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant, à transmettre, à leur complétude, les dossiers d'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet, et d'enquête parcellaire conjointes, auprès du Préfet de Département et à solliciter de ce dernier l'organisation de ces enquêtes publiques nécessaires à l'obtention de la déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité, permettant de recourir, le cas échéant, à une procédure d'expropriation.

Article 6 : d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant, à signer tous les actes administratifs et financiers ainsi que toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre des procédures afférentes à la présente délibération.

Délibération publiée le 27/11/2023 sur le site internet de la collectivité, en exécution des dispositions des articles L. 5211-3, L. 2131-1 et R. 2131-1 du code général des collectivités territoriales

Pour extrait conforme,

Signé électroniquement par : Michel VIAULT
Date de signature : 22/11/2023
Qualité : Premier Vice Président

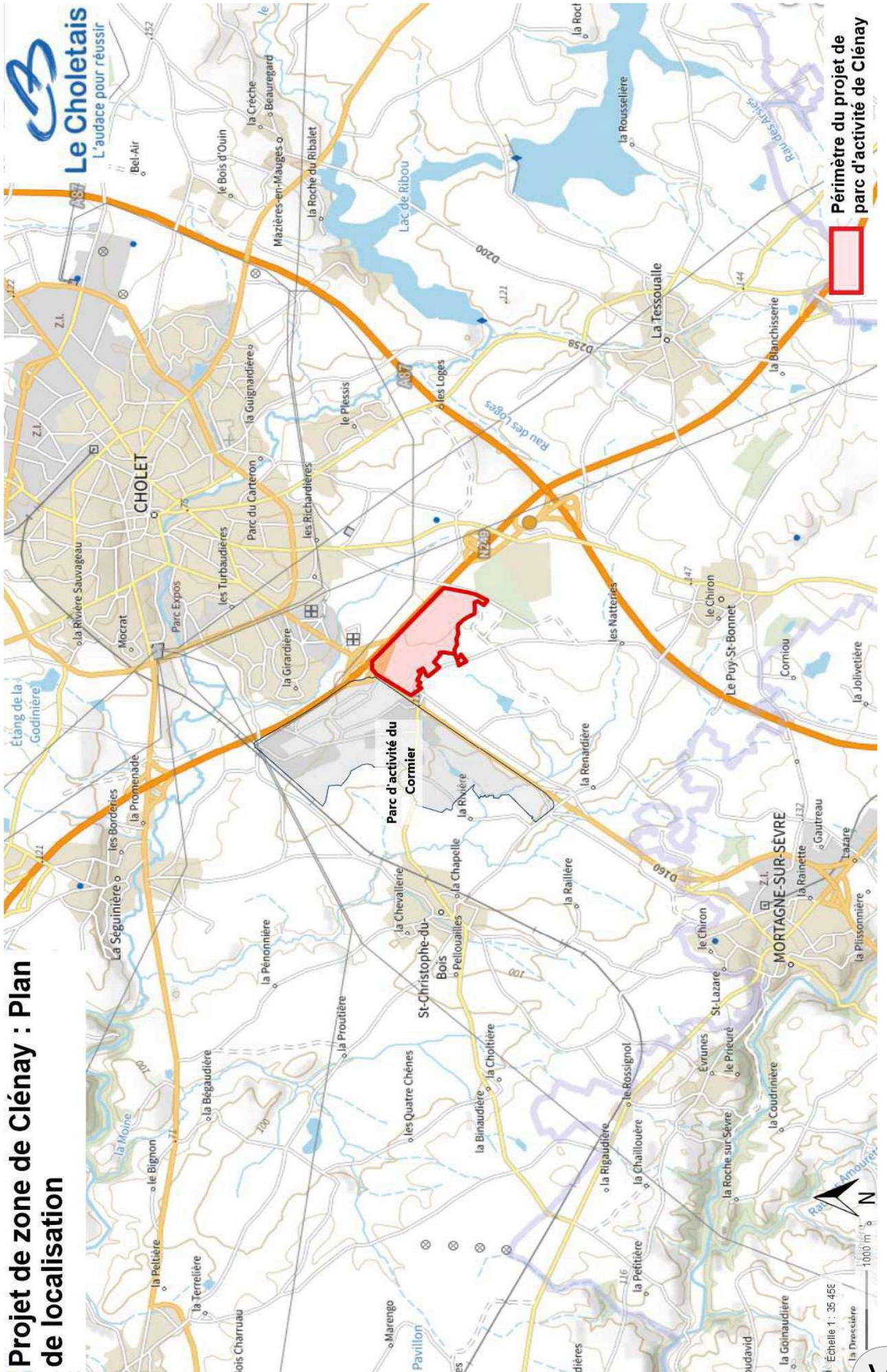
Michel VIAULT
Premier Vice Président

Transmis à la
Sous-Préfecture de Cholet
Le 22 novembre 2023
Cholet Agglomération

Signé électroniquement par : Gilles BOURDOULEIX
Date de signature : 22/11/2023
Qualité : Président

Gilles BOURDOULEIX
Maire de Cholet
Président de Cholet
Agglomération
Député honoraire

Annexe 1 : Plan de localisation du projet



Annexe 2

Modalités de concertation avec le public

Information du public :

La concertation débutera le 11 décembre 2023 et sera clôturée par le Président de Cholet Agglomération, à l'issue de l'élaboration du projet. Le public sera informé de l'ouverture et des modalités de la concertation par les dispositifs suivants :

- parution d'un article dans un journal local le jour de l'ouverture de la concertation,
- parution d'un article dans le journal hebdomadaire de Cholet Agglomération " Synergences hebdo " durant la concertation,
- affichage d'un avis administratif visible de l'espace public à l'Hôtel d'Agglomération/Hôtel de Ville de Cholet et à la mairie annexe du Puy-Saint-Bonnet, le jour d'ouverture de la concertation et durant toute la durée de cette dernière,
- affichage administratif sur le secteur concerné par le projet, lors de l'ouverture de la concertation,
- mise à disposition d'un dossier à l'Hôtel d'Agglomération et sur le site internet de Cholet Agglomération: Cholet.fr dans la rubrique urbanisme.cholet.fr

Composition et mise à disposition du dossier de concertation :

Le dossier de concertation comportera au moins :

- la délibération engageant la définition des modalités de concertation ainsi que la présente annexe,
- un plan de situation,
- un résumé non technique du projet de mise en compatibilité du PLU de la commune de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet.

Le cas échéant, les avis émis dans le cadre du projet de mise en compatibilité seront ajoutés au dossier de concertation.

Ce dossier sera mis à la disposition du public à l'Hôtel d'Agglomération/Hôtel de Ville de Cholet aux heures habituelles d'ouverture au public (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30) et à la mairie annexe du Puy-Saint-Bonnet aux heures habituelles d'ouverture au public (du lundi au mercredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, le jeudi de 8h30 à 12h00 et le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h30).

Il sera aussi téléchargeable sur la page dédiée à la concertation sur le site internet : urbanisme.cholet.fr
Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier mis à disposition auprès de l'AdC.

Participation du public :

Le public pourra formuler ses observations pendant la période de la concertation :

- sur un registre joint au dossier à l'Hôtel d'Agglomération du Choletais/Hôtel de Ville de Cholet et à la mairie annexe du Puy-Saint-Bonnet,
- en les adressant par écrit à Monsieur le Président de Cholet Agglomération à l'adresse suivante : Agglomération du Choletais, Direction de l'Aménagement Hôtel d'Agglomération, BP 62 111, 49 321 CHOLET CEDEX,
- par voie électronique à l'adresse suivante : aménagement-adc@choletagglomeration.fr (objet : Observations – Concertation préalable à la DUP emportant mise en compatibilité du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet.)

Annexe 3 : parcelles au sein du projet de zone, avec zonage projeté :

Section	Numéro	Surface	Zonage actuel	Zonage visé par la modification
HM	169	41904	A	1AUy
HM	170	15305	A	1AUy
HO	66	2280	A	1AUy
HM	298	3000	A	1AUy
HM	297	21225	A	1AUy
HN	252	27693	A	1AUy
HN	22	13890	A	1AUy
HO	49	42210	A	1AUy
HO	371	23650	A	1AUy
HM	4	12879	A	1AUy
HO	373	1843	A	1AUy
HO	375	8439	A	1AUy
HO	377	67	A	1AUy
HM	183	325	A	1AUy
HM	56	9660	A	A et 1AUy
HM	63	35780	A	1AUy
HM	62	26630	A	1AUy
HM	182	2661	A	1AUy
HO	418	1073	A	1AUy
HM	171	367	A	1AUy
HM	494	5860	A	1AUy
HM	496	129	A	A
HM	178	631	A	A et 1AUy
HM	498	7133	A	A
HM	90	7590	A	A
HM	492	9827	A	A
HM	500	34988	A	1AUy
HN	225	1539	A	1AUy
HM	445	260	A	1AUy
HM	495	1743	A	A et 1AUy
HM	491	1053	A	1AUy
HM	58	450	A	1AUy
HM	493	408	A	1AUy
HM	497	913	A	1AUy
HM	499	2271	A	1AUy

Section	Numéro	Surface	Zonage actuel	Zonage visé par la modification
HN	21	33914	A	1AUy
HN	170	28431	A	1AUy
HN	246	2709	A	1AUy
HN	247	3897	A	1AUy
HN	19	1558	A	1AUy
HO	65	29900	A	1AUy
HO	167	21560	A	1AUy
HM	67	24030	A	1AUy
HM	224	10719	A	1AUy
HM	172	536	A	1AUy
HN	166	1533	A	1AUy
HO	368	9053	A	1AUy
HN	167	88	A	1AUy
HM	64	21411	A	1AUy
HM	223	1457	A	1AUy
HM	66	4600	A	?
HM	68	5000	A	?
HM	69	6266	A	?
HM	181	15479	A	1AUy
HM	60	26900	A	1AUy
HN	266	13520	A	1AUy
HN	264	7077	A	1AUy
HN	253	42747	A	1AUy
HN	173	920	A	1AUy
HN	169	4944	A	1AUy
HN	176	8	A	1AUy
HN	174	27	A	1AUy
HO	336	460	A	1AUy
HM	404	4944	A	1AUy
HM	406	7272	UCAp et A	1AUy
HO	379	6356	A	1AUy
HO	381	15687	A	1AUy
HO	385	16064	A	1AUy
HO	383	2743	A	1AUy
HO	386	67	A	1AUy