



**PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service Urbanisme Aménagement et Risques
Unité Urbanisme Planification Aménagement
Réf. : SUAR/UPA – n°245-2023 - ACC
Affaire suivie par Anne-Claire CHAMPENOIS
02 41 86 62 05
anne-claire.champenois@maine-et-loire.gouv.fr

Angers, le 5 octobre 2023

Le Préfet

à

**Monsieur le Président
Communauté d'Agglomération du Choletais
BP 62111
49321 CHOLET**

Objet : Avis PPA sur la modification n°18 PLU de Cholet

Réf. : *Courrier du 13 juillet 2023 - NH 2023/126*

Par courrier du 13 juillet 2023, vous m'avez adressé pour avis la note de présentation de la modification n°18 du plan local d'urbanisme (PLU) de Cholet, dont l'objet vise à :

- faire évoluer diverses règles du PLU de Cholet en vigueur,
- intégrer une protection des linéaires commerciaux dans le règlement,
- créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au lieu dit la Martinière au nord de Cholet,
- ajuster l'OAP du secteur Cœur de quartier,
- modifier les règles de stationnement dans le centre-ville et pour partie des zones d'activités dont la vocation est d'accueillir les activités tertiaires,
- procéder à divers ajustements de zonage dans le règlement graphique,
- supprimer l'emplacement réservé n°70,
- réduire l'emplacement réservé n°67,
- procéder à divers ajustements réglementaires sur l'implantation et la hauteur des constructions,
- ajouter et rectifier certaines définitions dans le glossaire,
- procéder à diverses modifications réglementaires mineures et rectifications d'erreurs matérielles.

Les évolutions envisagées auront ainsi pour effet d'autoriser des constructions, sans ouverture à l'urbanisation, sur un secteur d'1 ha au nord de Cholet, en zone Uca et en continuité avec la zone UY, d'augmenter la densité en zone urbaine à Cholet, de classer de nouveaux espaces naturels dans le secteur de l'hippodrome au sud de Cholet, de reclasser une parcelle en zone Uen en N et enfin, de permettre à la population d'accéder à un mode de vie plus propice aux déplacements doux, avec plus d'alternative à l'auto-solisme.

Le projet appelle de ma part les observations suivantes :

1. **Intégrer une protection des linéaires commerciaux dans le règlement du PLU de Cholet :** le périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) présenté sur la carte correspond bien au périmètre de l'ORT défini sur l'avenant n°1 à la convention-cadre de l'Action Cœur de Ville (ACV) valant ORT du 28/02/2020. Il est à noter que ce périmètre n'évoluera pas dans l'avenant ACV 2023-2026 dont la signature est prévue au 2nd semestre 2023. De plus, le linéaire commercial dans lequel tout changement de destination sur les locaux commerciaux sera interdit est cohérent avec l'étude de fréquentation réalisée. Enfin, le fait que ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions, démolitions-reconstructions et changements de destination pour des équipements d'intérêt collectif ou services publics est cohérent dans la mesure où ces activités contribuent à attirer la population en cœur de ville.
2. **Créer une orientation d'aménagement au lieu dit la Martinière :** La création de cette OAP dans l'enveloppe urbaine du SCOT est compatible avec ce dernier. En revanche, il est nécessaire de modérer l'affirmation de l'auto-évaluation (p6) selon laquelle « la modification n°18 n'engendre pas une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ». La création de 10 logements individuels sur ce secteur, conduira à la destruction d'un espace agricole fonctionnel. Les terres concernées par cette opération sont aujourd'hui cultivées, non enclavées (contrairement à ce qui est inscrit en p 21) puisqu'exploitées en prairies permanentes, largement ouvertes pour sa partie Est sur l'espace agricole péri-urbain et utilisées pour la production de fourrage, un bâtiment agricole étant toujours présent sur site.
Ainsi, même si l'évolution prévue au PLU ne mettra pas en péril les exploitations agricoles, cette opération ne doit pas se substituer à la nécessaire densification de l'espace urbain à des fins de production de logements.
3. **Ajuster l'orientation d'aménagement du secteur Cœur de quartier du PLU de Cholet :** il est regrettable de ne pas voir le nombre de logement final apparaître dans la notice de présentation. Par ailleurs les dispositions de l'article R.151-8-1 du CU demande que soit présenté un phasage des OAP. Ce phasage manque à la note de présentation. Il doit être réalisé et produit.
L'OAP Cœur de quartier, se trouve dans le secteur ORT "Gare". La modification semble agrandir l'OAP, la portant à 4,5 ha, avec une densité minimum de 80 log./ha et implique de revoir l'agencement de la frange végétale qui devait être créée. L'OAP proposée est compatible avec le SCOT. Cette évolution vise à faciliter l'aménagement de cette friche pour y renforcer le nombre de logements. Toutefois, sur l'OAP globale, le pôle de centralité (secteur à vocation mixte) envisagé initialement disparaît en bordure de l'OAP Logidis. Par ailleurs, aucun inventaire faune-flore n'a été réalisé sur ce secteur. En conséquence, s'il apparaît pertinent de densifier cet espace, il aurait été intéressant d'inclure dans l'OAP des éléments permettant de favoriser la nature en ville, les déplacements doux, et y faciliter des usages mixtes (lieux de respiration, usages récréatifs, etc..). Ceci dans un objectif de prise en compte du cadre de vie des futurs habitants.
4. **Modifier les règles de stationnement dans le centre-ville et pour partie des zones d'activités dont la vocation est d'accueillir les activités tertiaires :** la commune souhaite réduire le nombre de places de stationnement dans le centre-ville suite au déploiement de son offre en transport en commun. Pour ce faire, une dérogation à l'obligation de créer des places de stationnement est nécessaire en zone UA compte tenu du règlement en vigueur du PLU de Cholet. Sous réserve d'ajouter dans le règlement proposé que la dérogation devra être accordée systématiquement au regard de la situation du stationnement à proximité du projet, le projet d'évolution est pertinent.

5. **Procéder à divers ajustements de zonage dans le règlement graphique :** Deux ajustements consistent à faire évoluer d'une part une zone UCa en zone Uca1 pour permettre l'implantation de constructions sans contrainte de servitude, notamment l'obligation de distance minimale de 65 mètres depuis la limite de zone agricole, et une zone UY en UC pour remplacer une zone à vocation économique en zone à vocation habitat. Ces deux ajustements apparaissent judicieux au regard de la modération de la consommation d'espace. Pour autant, il apparaît nécessaire d'anticiper l'aménagement de ces secteurs (accès, covisibilité, prise en compte de la TVB) en y proposant des OAP.

6. **Procéder à diverses modifications réglementaires mineures et rectifications d'erreurs matérielles :**

Le souhait de remplacer dans le règlement écrit les termes « abris de jardin d'une emprise maximale de 10 m² » par « construction d'une emprise maximum de 20 m² » dans les limites séparatives des zones UA, UB et UC, n'est pas justifié dans la notice de présentation. Le dossier aurait du préciser l'objectif poursuivi par cette nouvelle règle.

Par ailleurs, si la création d'un sous zonage de la zone Uca au sein du PLU est suffisamment justifiée, il est en revanche nécessaire de compléter la note de présentation par la mention du zonage graphique avant modification.

En conclusion, j'émet un **avis favorable** sur le projet de modification n°18, sous réserves :

- de compléter l'orientation d'aménagement du secteur Cœur de quartier du PLU de Cholet en indiquant le nombre de logements envisagés dans le projet, de procéder à la réalisation d'un inventaire faune flore sur le site en friche avant la réalisation de l'opération d'aménagement et d'intégrer ces éléments dans l'aménagement avec notamment la création d'un îlot de fraîcheur ;
- de préciser les modalités de dérogation aux règles de stationnement en zone d'activités ;
- de présenter le phasage des OAP du PLU de Cholet, conformément aux dispositions de l'article R. 151-8-1 du CU ;
- de modifier le règlement en précisant les possibilités de construction dans les zones UA, UB et UC.

Pour le Préfet, et par délégation

Pierre-Julien EYMARD

Copie : M. le Sous-Préfet de Cholet