

PLAN LOCAL

D'URBANISME

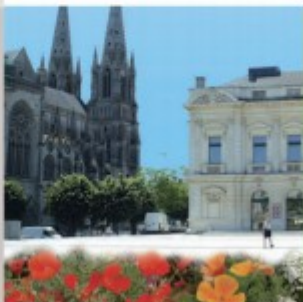


MODIFICATION N°18



Approuvé le 09 mai 2005
 Révision simplifiée approuvée le 12 septembre 2005
 Modification N°1 approuvée le 09 février 2006
 Modification N°2 approuvée le 11 septembre 2006
 Modification N°3 approuvée le 15 janvier 2007
 Révision simplifiée N°2 approuvée le 10 avril 2007
 Révision simplifiée N°3 approuvée le 10 avril 2007
 Modification N°4 approuvée le 09 juillet 2007
 Mise en compatibilité approuvée le 08 janvier 2009
 Modification N°5 approuvée le 15 juillet 2009
 Modification N°6 approuvée le 14 septembre 2009
 Modification N°7 approuvée le 11 janvier 2010
 Modification N°8 approuvée le 10 mai 2010
 Modification N°9 approuvée le 11 avril 2011
 Modification N°10 approuvée le 09 septembre 2011
 Modification N°11 approuvée le 12 mars 2012
 Modification N°12 approuvée le 10 décembre 2012
 Révision simplifiée N°4 approuvée le 08 juillet 2013
 Modification N°13 approuvée le 10 février 2014
 Mise en compatibilité approuvée le 17 février 2014
 Mise en compatibilité approuvée le 8 décembre 2014
 Modification N°14 approuvée le 14 septembre 2015
 Modification N°15 approuvée le 12 décembre 2016
 Modification simplifiée N°1 approuvée le 18 septembre 2017
 Modification simplifiée N°2 approuvée le 18 juin 2018
 Modification N°16 approuvée le 16 avril 2019
 Modification N°17 approuvée le 25 avril 2022
 Mise en compatibilité approuvée le 18 juillet 2022
 Mise en compatibilité approuvée le 19 septembre 2022

Notice de présentation



MAINE ET LOIRE
 VILLE DE CHOLET
 ET SA COMMUNE ASSOCIEE
 DU PUY SAINT BONNET


Le Choletais
 L'audace pour réussir

cholet
 l'entrepreneuse

Table des matières

1. Objet et justification des modifications proposées.....	5
1.1 Intégration du linéaire commercial.....	5
1.2 Orientation d'Aménagement et de Programmation.....	11
1.2.1 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Logidis.....	11
1.2.2 L'Orientation d'Aménagement Nord Cholet.....	20
1.3 Modifications du règlement écrit et graphique.....	22
1.3.1 Précision sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	22
1.3.2 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres.....	23
1.3.3 Suppression de la règle d'emprise au sol des constructions en zone UB.....	26
1.3.4 Modification de la règle de hauteur en zone UY.....	27
1.3.5 Création d'un sous-zonage au sein de la zone UCa.....	27
1.3.6 Changement de zonage.....	31
1.3.7 Modification et suppression de plusieurs emplacements réservés.....	38
1.3.8 Création de l'emplacement réservé n° 80.....	42
1.3.9 Zone de stockage en zone UY.....	44
1.3.10 Création d'un sous-zonage dans le secteur du Carteron et de l'Écuyère.....	44
1.3.11 Dérogation de stationnement en zone UA.....	50
1.3.12 Modification de la règle d'implantation des clôtures.....	52
1.3.13 Suppression de la mention Permis de démolir.....	55
1.4 Modification du glossaire.....	58
1.5 Erreurs matérielles.....	58
1.5.1 Faute d'orthographe dans le sommaire des OAP.....	58
1.5.2 Oubli d'un titre de paragraphe.....	58
2. Justifications au regard des normes supérieures.....	59
2.1 Cohérence avec les objectifs généraux du code de l'urbanisme.....	59
2.2 Compatibilité avec les documents et normes supérieurs.....	60
2.2.1 Compatibilité avec les documents cités à l'article L. 134-4 du code de l'urbanisme.....	60
2.2.2 Les documents cités à l'article L. 131-5 du code de l'urbanisme.....	63
3. Incidences sur l'environnement.....	64
3.1 Espaces naturels.....	64
3.1.1 Sites Natura 2000.....	64
3.1.2 ZNIEFF.....	65
3.2 Continuités écologiques.....	65
3.2.1 À l'échelle régionale.....	65
3.3 Paysages.....	68
3.4 Risques et nuisances.....	68
4. Incidence sur l'agriculture.....	69
5. Annexes.....	71
5.1 Récapitulatif des évolutions de surface par zonage du PLU.....	71
5.2 Délibération sur la suppression de l'obligation de déposer un permis de démolir sur la ville de Cholet et sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet.....	72

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (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 de 4 révisions simplifiées.

L'Agglomération du Choletais (AdC) 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.

Ces évolutions sont permises par une procédure de modification qui 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. Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification de droit commun du document d'urbanisme. En effet, la modification :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- ne réduit pas un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques et nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création de zone d'aménagement concerté.

Les modifications apportées ont été établies en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 17 février 2020 et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglomération Choletaise approuvé en 2014.

Le présent dossier sera le support de l'examen au cas par cas réalisé par l'AdC et adressé à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) pour avis. L'avis de la MRAe sera, par la suite, pris en compte lors de la rédaction de la délibération examinant la nécessité de soumettre ou non le projet de modification à évaluation environnementale, conformément à l'article R. 104.33 du code de l'urbanisme.

Ce dossier aura également vocation à être soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) dans le respect de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme.

Il sera enfin soumis à enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement.

L'AdC a également prescrit, par délibération du Conseil de Communauté du 18 septembre 2017, l'élaboration d'un PLU intercommunal. La présente procédure n'est pas de nature à compromettre la mise en œuvre de ce futur document d'urbanisme.

1. OBJET ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS PROPOSÉES

1.1 Intégration du linéaire commercial

Par la mixité des fonctions et des usages, le centre-ville de Cholet constitue un pôle principal du bassin de vie du Choletais. Le centre-ville compte un grand nombre d'équipements administratifs avec l'Hôtel de Ville/l'Hôtel d'Agglomération du Choletais, la Sous-Préfecture, les différentes chambres consulaires (Chambre de l'Agriculture, Chambre du Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et de l'Artisanat) et des équipements culturels de rayonnement régional (théâtre, conservatoire, etc). Si l'offre commerciale, dans son ensemble, apparaît relativement diversifiée, elle reste minimale et présente des carences, notamment dans le secteur des commerces de bouche, de l'habillement, des loisirs et de l'équipement de la maison.

Depuis une quinzaine d'années, Cholet, à l'instar d'autres villes moyennes, est confrontée à une perte d'attractivité de son cœur de ville. Aussi, dès 2018, la Ville s'est engagée dans une démarche globale et structurante visant à redonner au centre-ville son dynamisme en agissant sur l'habitat, le commerce, la culture, le tourisme et les aménagements urbains. Cette démarche globale a permis à la commune d'être lauréate du programme national Action Cœur de Ville et d'être éligible aux dispositions d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

S'agissant du commerce, l'objectif est de préserver et de renforcer l'activité commerciale dans l'hypercentre de Cholet en maintenant les destinations commerciales et artisanales dans le centre-ville. L'enjeu principal du centre-ville est de construire un réel cœur marchand dynamique, en mesure d'exercer par la suite un rayonnement sur le reste de la ville et notamment les quartiers avoisinants (quartier Sacré Cœur et Saint-Pierre).

Dans ce cadre, plusieurs outils fonciers, économiques et d'animation ont été mis en place ou sont envisagés afin d'agir sur la vacance et conforter l'attractivité commerciale :

- La création du poste de manager de centre-ville en avril 2021. Celui-ci participe au développement de l'attractivité et du dynamisme du centre-ville de Cholet, et accompagne les commerçants, chefs d'entreprises et investisseurs immobiliers dans leur projet.
- L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) Cœur de Ville de Cholet. Celle-ci permet l'amélioration des logements occupés notamment dans les petits immeubles collectifs, la production d'une nouvelle offre de logement dans l'existant par la reconquête des friches et bâtis vacants, l'amélioration des parties communes intérieures et extérieures dans une logique de projet de travaux globaux et la valorisation des façades participant à l'amélioration du cadre de vie.
- La mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé. L'établissement d'un périmètre de sauvegarde sur cette zone permet à la ville de disposer d'un droit de préemption dit "commercial". Cet outil s'applique à toute cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux et permet à la ville de Cholet d'avoir une meilleure maîtrise de l'appareil commercial du cœur de Ville, en conservant l'affectation commerciale d'un bien.
- Le permis de louer et le permis de diviser, afin de lutter contre l'habitat indigne. Ces dispositifs permettent, d'une part de réguler les divisions excessives de logements et d'autres part de contrôler la création inadaptée de logements sur l'ensemble du parc. Par ailleurs, ces outils permettent d'agir sur les logements privés mis en location au sein du périmètre ORT Cœur de Ville et ainsi, d'améliorer l'état du parc locatif. La Ville de Cholet souhaite privilégier le maintien et l'arrivée de familles dans le cœur de ville de Cholet.

Ces outils, constituant le levier réglementaire de la politique de dynamisation commerciale du centre-ville, sont complétés par la création d'un linéaire de préservation de la diversité commerciale dans le PLU. Ce nouveau linéaire englobe le parcours marchand principal du centre-ville de Cholet, où sont recensés la majorité des commerces du centre-ville de Cholet, et est intégré dans l'ORT. Il comprend

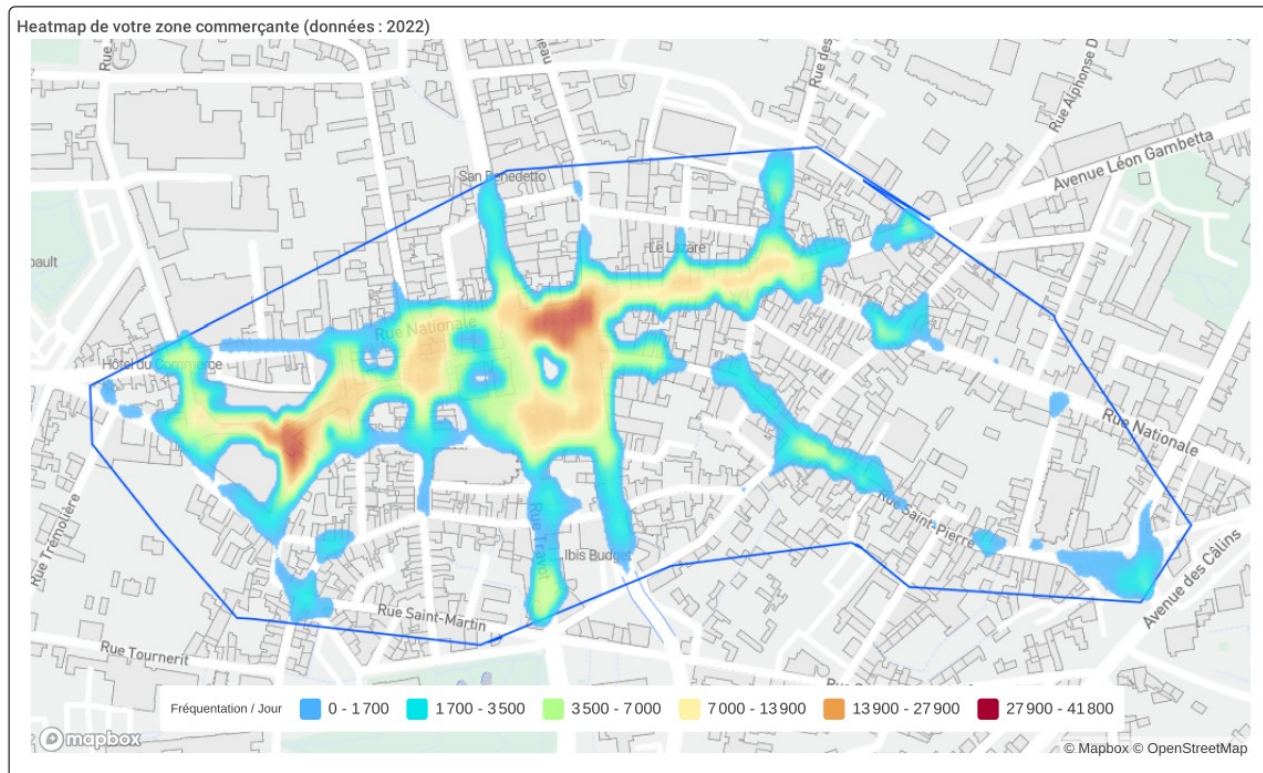
les principaux axes et places marchands du centre-ville (Place Travot, Place du 8 mai 1945, Arcades Rougé, Rue Nationale, Rue Nantaise, Rue Georges Clemenceau).

Suivant la typologie du linéaire, le règlement du PLU interdira le changement de destination dans le périmètre de l'ORT centre-ville, aux emplacements répertoriés dans la carte annexée au PLU.

La détermination du périmètre du linéaire commercial s'est opérée suivant l'étude du parcours marchand dans le centre-ville de Cholet. Les données de fréquentation sur un jour moyen de l'année 2022 figurent sur la carte ci-dessous. Elles mettent en évidence le parcours piétonnier sur le centre-ville de Cholet. L'hyper-centre, avec ces nombreux commerces, est l'endroit le plus fréquenté : plus de 7 000 passages journaliers ont été enregistrés en 2022.

Carte de chaleur

📅 Jour moyen 🕒 Toute la journée 📍 Cholet Centre



2

6 juillet 2023 - Données fournies par Mytraffic

De plus, les données de fréquentation moyenne sur la journée du samedi, journée où le centre-ville de Cholet est le plus dynamique, vient renforcer la donnée sur la fréquentation sur un jour moyen en 2022 et pour l'ensemble de la semaine.

Il ressort de cette étude que les axes principalement fréquentés sont la Place Travot, la Rue Georges Clemenceau, la Rue Nationale et les Arcades Rougé.

Dans ce contexte, il est apparu nécessaire de proposer une approche hiérarchisée et territorialisée de l'outil « linéaire commercial » avec pour objectif le renforcement de l'attractivité commerciale et artisanale dans les rues les plus commerçantes de Cholet.

Pour les locaux situés en rez-de-chaussée des rues identifiées au sein de la carte annexée au PLU, seules seront autorisées les destinations de commerces ou d'artisanat.

L'application de ce linéaire ne s'appliquera pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées accueillant du public, locaux techniques des administrations, équipements recevant du public, ...)

L'application de l'outil " linéaire commercial " est traduite de la façon suivante au règlement écrit :

Article UA1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

En particulier :

- l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille et de matériaux divers ;
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions à destination d'activités industrielles*

Dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire centre-ville délimité suivant la typologie du linéaire commercial et la fiche descriptive jointe en annexe au PLU de Cholet, sont interdits :

Pour les locaux* situés en rez-de-chaussée des constructions édifiées le long du linéaire

– Sur le linéaire commercial

Pour les locaux situés en rez-de-chaussée des constructions existantes édifiées le long du linéaire commercial identifié au document graphique annexé au PLU sont interdits les extensions et les changements de destination* vers une destination autre que les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales*.

Pour les locaux situés en rez-de-chaussée des constructions nouvelles sont interdits les destinations autres que les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions et changements de destination pour des équipements d'intérêt collectif ou services publics,
- aux démolitions-reconstructions pour des équipements d'intérêt collectif ou services publics
- aux parties communes en rez-de-chaussée nécessaires à l'accès, la desserte ou le fonctionnement de la construction tels que hall d'entrée, accès aux étages supérieurs, aux places de stationnement, locaux techniques ou de gardiennage.

Glossaire:

Bureau : Voir définition des constructions à usage d'activités tertiaires.

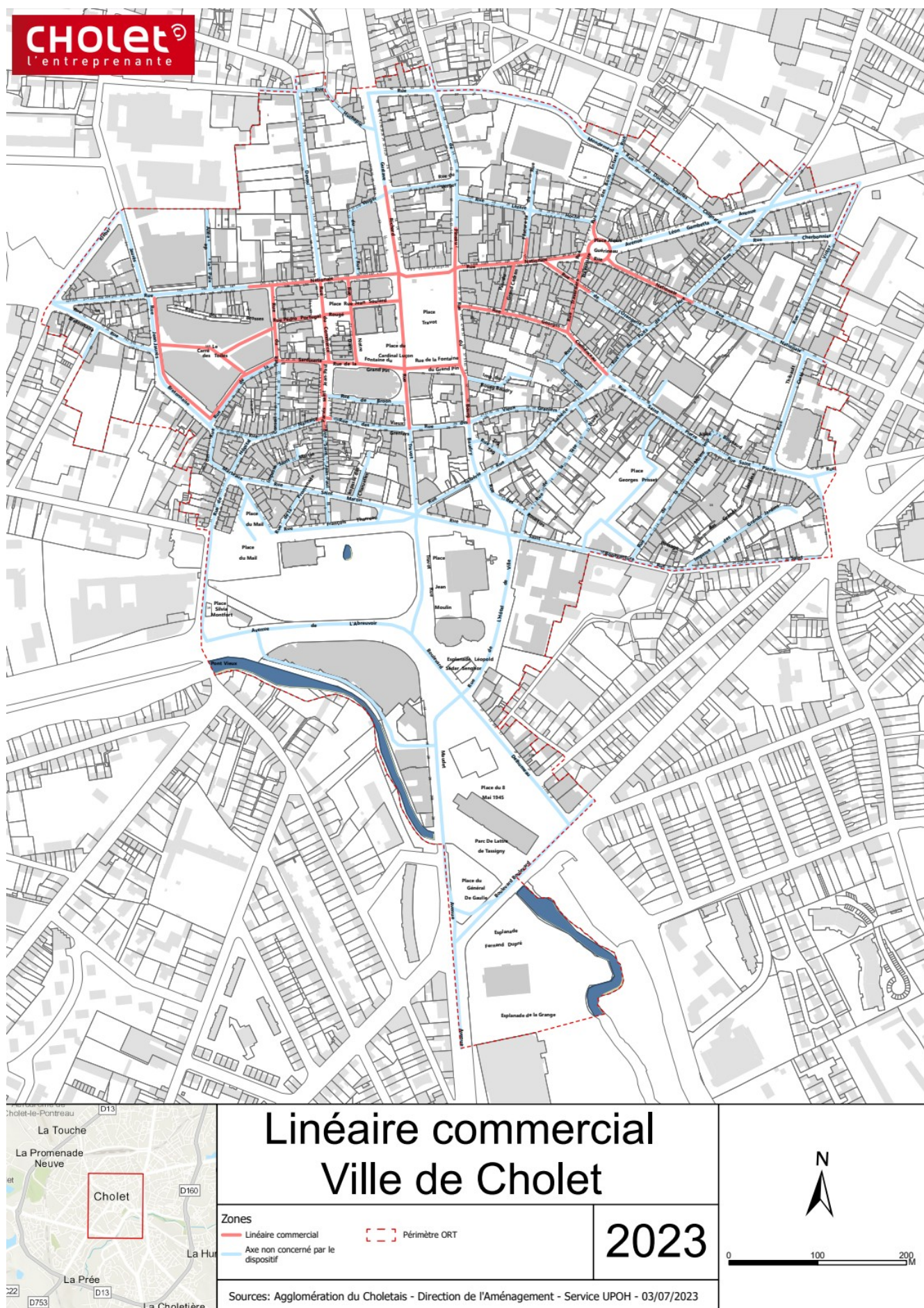
Les constructions à usage d'activités tertiaires

Les constructions à usage d'activités tertiaires regroupent l'ensemble des constructions à usage de bureaux et de services.

Les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées des tâches administratives, de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et d'autres services non directement productifs des entreprises industrielles et commerciales.

~~Ce groupe regroupe partiellement le précédent. En effet, une agence de voyage par exemple est une activité commerciale et de service.~~

Local : Le local fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.



1.2 Orientation d'Aménagement et de Programmation

1.2.1 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Logidis

L'OAP se situe en centre-ville de Cholet, dans le quartier de la gare. Il existe pour ce quartier, une OAP globale, «2-4 Secteur nord de la gare» qui donne les orientations d'aménagement générales sur l'ensemble du secteur de la gare et du centre-ville nord de Cholet (quartier de la gare, Boulevard du Maine, Boulevard de Touraine).

À l'intérieur du périmètre de cette OAP générale, certains sites ont fait l'objet d'une attention particulière avec la réalisation d'OAP zoomées sur certains secteurs. C'est notamment le cas du site de l'ancienne entreprise Logidis, à proximité immédiate de la gare de Cholet.

Le site Logidis est concerné par l'orientation d'aménagement plus précise "2-4-2 Cœur de quartier". Les différents projets en cours sur ce secteur sont confrontés à un certain nombre de prescriptions au sein de cette OAP, qui limitent une restructuration urbaine optimale. Afin de faciliter la mutation du foncier et la reconversion de la friche urbaine du site Logidis vers de l'habitat, il est proposé de retravailler l'orientation d'aménagement en restructurant la vocation des zones d'habitat et les espaces végétalisés ainsi que les principes de liaisons.



Le quartier de la gare est en pleine restructuration, comprenant plusieurs sites et projets de réhabilitation de friches. Ce secteur est inscrit en partie en zone UAb au PLU (correspondant à la zone urbaine dense en extension du centre ancien de Cholet). Sur ce secteur, il est envisagé de réhabiliter une friche d'environ 4 ha. C'est en ce sens que l'orientation d'aménagement "Cœur de Quartier" nécessite d'être modifiée en réduisant la surface au strict périmètre de la friche. En effet, l'évolution des réflexions concernant ce quartier ont amené la Ville à changer de position sur ce secteur et notamment

sur la partie ouest de l'OAP. Il n'apparaît notamment plus nécessaire d'inscrire des continuités viaires ou végétales en cœur d'îlot sur l'ouest du site.

Par ailleurs, le quartier de la gare dans son ensemble fera l'objet d'une OAP sectorielle au PLUi-H en cours d'élaboration et intégrera les possibles évolutions sur ce secteur.

La friche "Logidis" se situe en plein centre-ville de Cholet, à proximité immédiate de la gare. Elle n'est ainsi pas traversée par une continuité écologique inscrite dans la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT, la continuité écologique la plus proche étant située sur les bords de La Moine (rivière traversant Cholet au sud à un peu moins de 2 km de la friche). Des études complémentaires seront menées lors des phases pré-opérationnelle et opérationnelle, afin de déterminer la présence d'espèces faunistiques et floristiques ou de zones humides sur le site.

Afin d'anticiper la réalisation des OAP du PLUi-H, dont l'approbation est envisagée en 2025, la mise en page des OAP a évolué afin de prendre en compte la trame telle qu'elle sera inscrite au PLUi-H.

Ainsi, il est proposé de retravailler l'ensemble de l'OAP dans sa globalité, en allégeant les prescriptions inscrites. La Ville et les élus sont attentifs à l'évolution de ce quartier et à sa restructuration et travaillent conjointement avec les différents porteurs de projet pour un embellissement du quartier, tant dans son approche urbaine que dans son approche environnementale.

La partie écrite de l'OAP se retrouve en grande partie dans la nouvelle OAP avec quelques ajouts prenant en compte la Loi Climat et Résilience*.

*

* LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

2-4-2 - SECTEUR Cœur de Quartier

1 - Description du site

La zone se situe dans l'environnement direct de la gare. Elle se développe autour de plusieurs artères structurantes de la ville : la rue de la Jominière (axe pénétrant depuis le boulevard périphérique) et le boulevard de Strasbourg. Elle inclut notamment l'ancien site de logistique et quelques opportunités foncières immédiates (anciennes emprises industrielles, habitat non structuré...) bordant notamment le boulevard de Strasbourg et la rue de la Jominière.

Ce futur cœur de quartier s'inscrit en position intermédiaire entre le nord du centre-ville de Cholet et un important complexe industriel (localisé en bordure du périphérique autour notamment de quelques entreprises agro-alimentaires). Cette situation dans le prolongement nord du centre-ville lui confère un attrait particulier. Sa distance par rapport au centre ville (Place Travot) n'est que de 900 mètres.

Le caractère du site se décline actuellement autour de l'image de faubourg, associée à la présence d'hôtels et de restaurants. Le site se caractérise en effet par une activité économique encore présente et l'implantation récente de certains activités témoigne de l'attrait du site.

2 - Enjeux - nature de l'opération

Toute opération devra permettre d'enclencher le renouvellement urbain et devra participer à la production du cœur de quartier, notamment à travers des programmes diversifiés, favorisant la mixité des fonctions. L'objectif de densification urbaine devra également être poursuivi afin de conférer à ce vaste îlot, une configuration très urbaine, s'inscrivant dans le prolongement du centre-ville.

A l'échelle de l'ensemble de l'îlot, les projets devront intégrer une offre de logements diversifiée et proposer un programme d'habitat incluant logements collectifs, individuels groupés, intermédiaires et lots libres afin de répondre à l'objectif poursuivi de production d'un quartier s'inscrivant dans le prolongement du centre-ville.

L'aménagement devra prendre en compte le traitement de la transition avec la zone industrielle (création d'une zone tampon), créer des franges végétales et accorder une attention particulière aux liaisons douces de manière à créer une perméabilité forte avec les quartiers adjacents.

3 - Parti d'aménagement - Principes généraux

3-1 - Objectifs qualitatifs

La maîtrise de l'intégration urbaine de cette future opération est un élément essentiel de réussite. Il s'agira notamment :

- d'inscrire les opérations dans une approche environnementale de l'urbanisme en intégrant une réflexion sur la gestion de l'eau, des déchets, des espaces verts mais également en matière de déplacement et d'énergie ;
- de veiller à la qualité de traitement de l'espace public dans le respect de l'environnement existant
- de favoriser la diversité des typologies bâties afin de répondre aux diverses attentes de la population ;
- de privilégier des implantations de bâtiments et des orientations parcellaires favorisant les apports solaires passifs ;
- d'assurer un lien étroit avec les quartiers environnants en mettant en place un réseau de circulations douces.

3-2 - Les éléments de structuration urbaine

- conforter la structuration primaire du quartier en créant une nouvelle liaison principale assurant une desserte du futur cœur de quartier et une continuité viaire entre la rue de la Jominière et la rue André Ampère ;
- structurer l'ensemble de ce pôle autour d'axes piétonniers et / ou viaires secondaires, se greffant sur les axes structurants ;
- conférer un caractère urbain, conforme à l'habitat existant, en imposant des principes d'ordonnancement privilégiant, sur les axes majeurs, une implantation à l'alignement ;
- structurer le futur quartier autour d'axes piétonniers afin de favoriser les modes doux (frange végétale et coulée verte) et d'améliorer les connexions avec les îlots environnants ; l'un des axes correspondant à l'ancien tracé de la rue de Trémentines, qui se prolongeait à l'origine jusqu'à la rue de la Jominière ;
- créer " des points d'articulation majeurs " . Ces points d'articulation ont pour objectif de conférer une image spécifique au quartier en créant des points d'appel et peuvent être traités soit sous forme bâtie ou végétale. Ils sont structurés au croisement des axes majeurs et correspondent à des points de perspective ;
- assurer le développement d'une façade urbaine structurée et homogène.

4 - Thématiques environnementales : objectifs

cf orientation d'aménagement 2-4 point 4 concernant les orientations générales du quartier de la gare.

Avant modification :



2-4-2 Coeur de quartier

Principes d'aménagement



Périmètre de l'OAP

État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Ancien site industriel en friche.

Occupation du sol et paysage

- Friche urbaine sur la partie est de la zone (ancien site de l'entreprise Logidis).
- Secteur mixte à vocation principale d'habitat

Caractéristiques urbaines

- Secteur se situant dans l'environnement direct de la gare.
- Parcelle enclavée dans le tissu urbain dense de Cholet.

Enjeux

- Intégration du bâti au tissu urbain existant.
- Création de franges végétales et de coulées vertes.
- Intégration des mobilités douces dans le secteur de la gare.
- Valorisation du secteur nord de la gare.

Organisation de la desserte et des déplacements

- Conforter la structuration primaire du quartier en renforçant les liaisons principales existantes.
- Structurer l'ensemble de ce pôle autour d'axes piétonniers secondaires, se greffant sur les axes structurants.

Formes urbaines et organisation du bâti

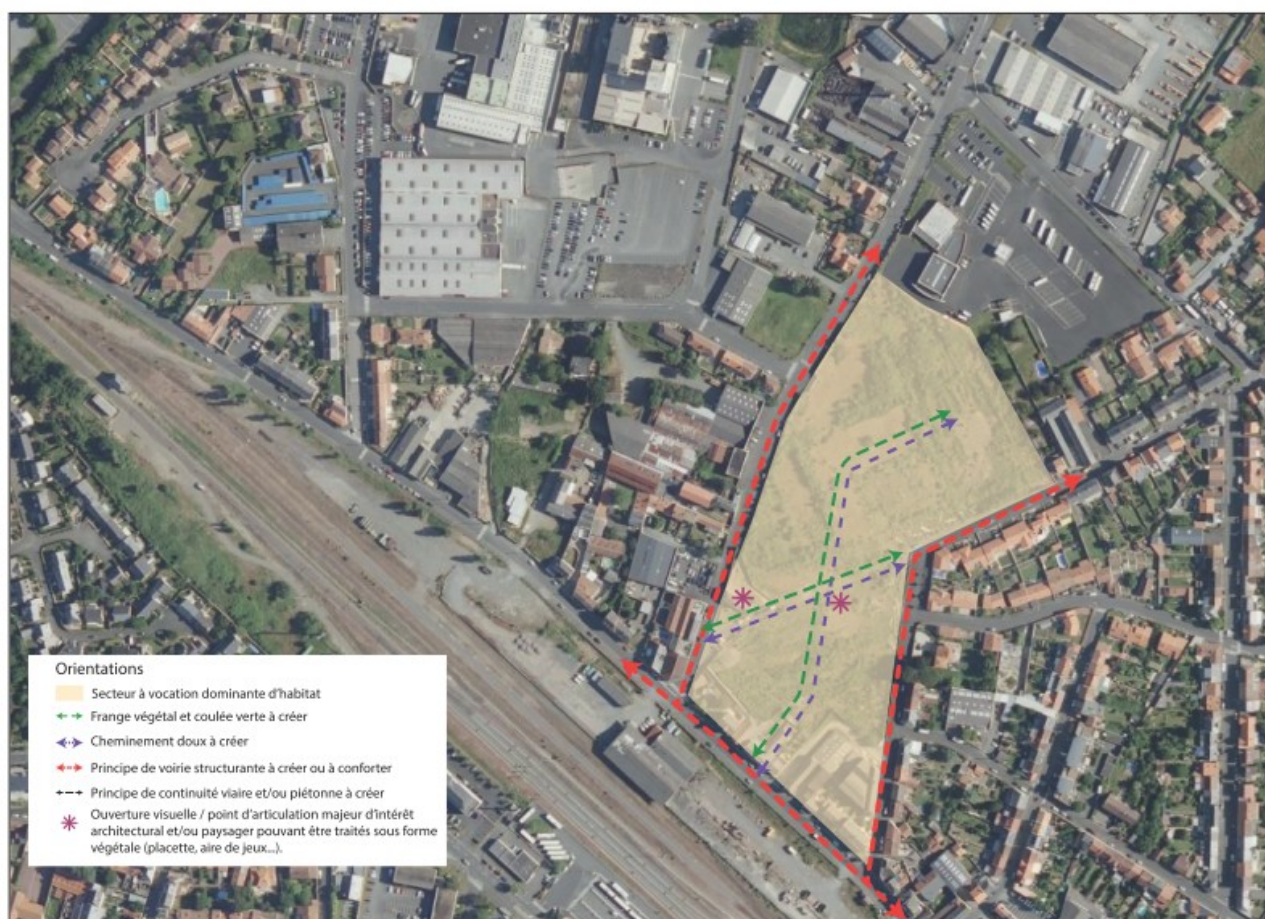
- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti du quartier environnant.
- Favoriser la diversité des typologies bâties afin de répondre aux diverses attentes de la population.
- Créer «des points d'articulation majeurs». Ces points d'articulation ont pour objectif de conférer une image spécifique au quartier en créant des points d'appel et peuvent être traités soit sous forme bâtie ou végétale. Ils sont structurés au croisement des axes majeurs et correspondent à des points de perspective.
- Assurer le développement d'une façade urbaine structurée et homogène.
- Veiller à la qualité du traitement de l'espace public dans le respect de l'environnement existant.

Insertion paysagère

- Investir le cœur d'îlot par le végétal avec une coulée verte structurante.

Insertion environnementale

- Inscrire les opérations dans une approche environnementale de l'urbanisme en intégrant une réflexion sur la gestion de l'eau, des déchets, des espaces verts mais également en matière de déplacement.
- Assurer un lien étroit avec les quartiers environnants en mettant en place un réseau de circulations douces.
- Privilégier des implantations de bâtiments et des orientations parcellaires favorisant les apports solaires passifs tout en réduisant le phénomène d'îlot de chaleur urbain.
- cf orientation d'aménagement 2-4 point 4 concernant les thématiques environnementales du quartier de la gare.



Orientations

- Secteur à vocation dominante d'habitat
- Frangée végétale et coulée verte à créer
- Cheminement doux à créer
- Principe de voirie structurante à créer ou à conforter
- Principe de continuité viaire et/ou piétonne à créer
- Ouverture visuelle / point d'articulation majeur d'intérêt architectural et/ou paysager pouvant être traités sous forme végétale (placette, aire de jeux...).

Programmation

Densité minimum de logements : 80 logements/ha

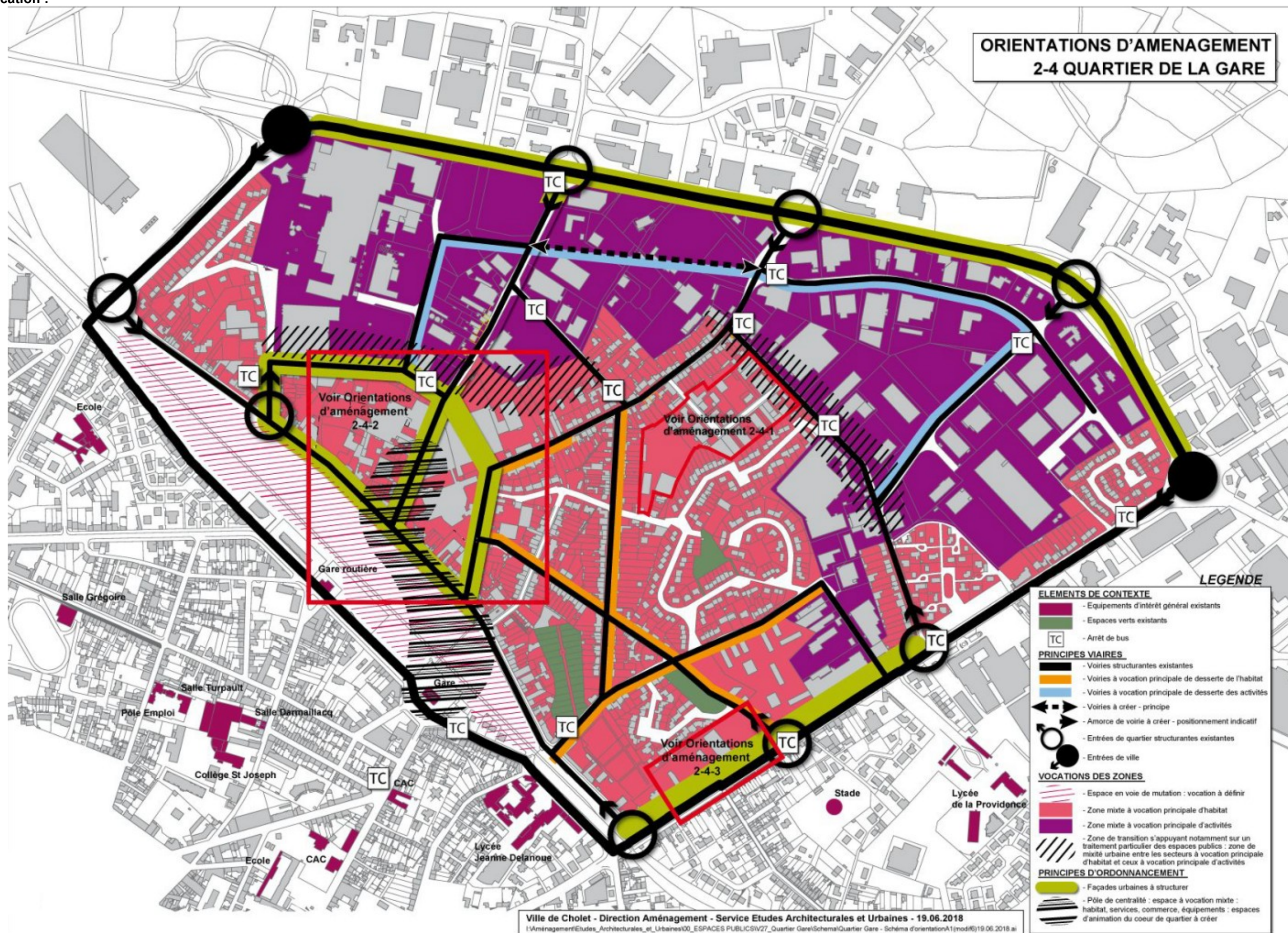
Surface : 4,5 ha

Typologie de logements : Logements individuels, intermédiaires et collectifs
Rythme d'urbanisation envisagé: Court terme

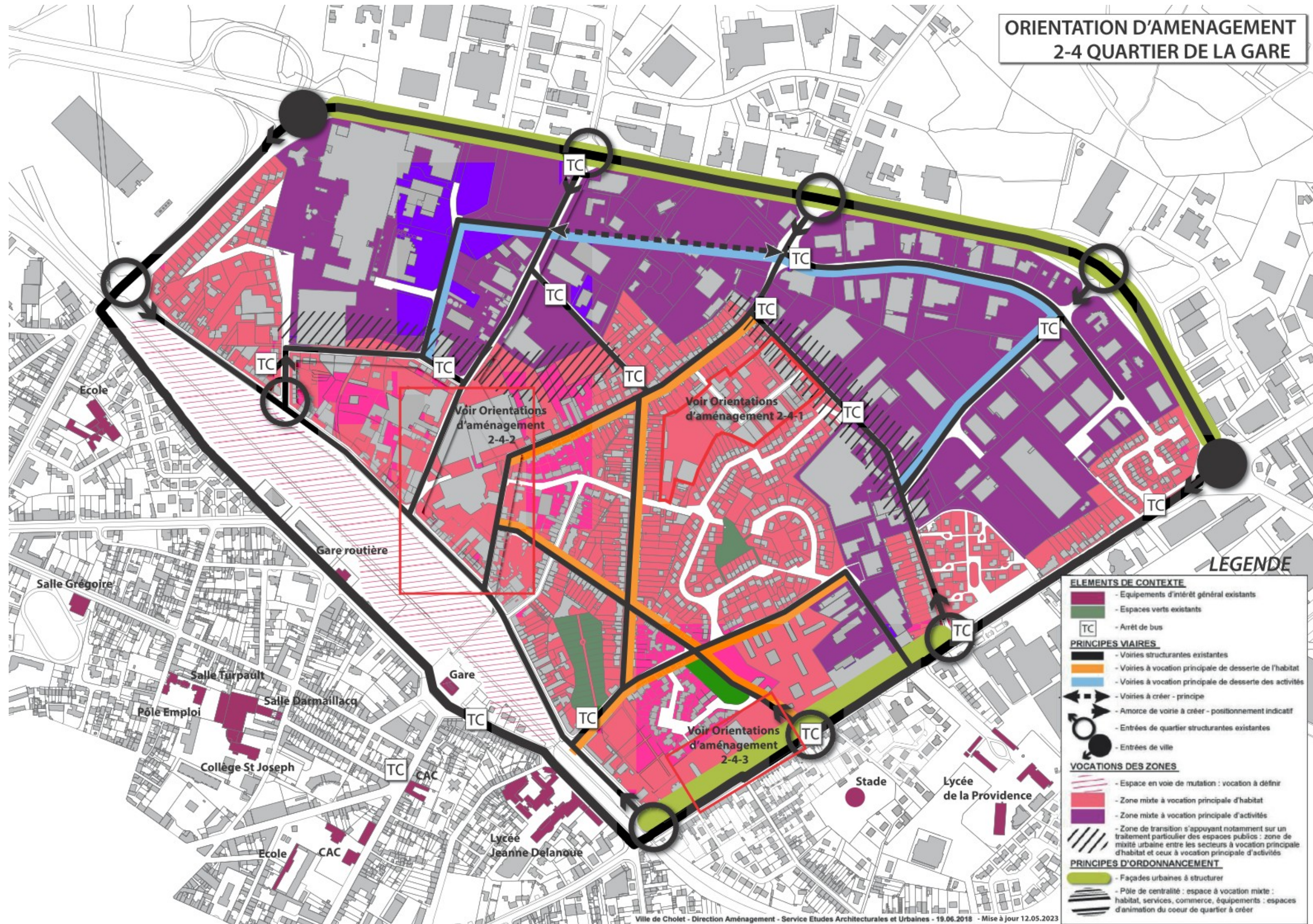
L'orientation d'aménagement zoomée «2-4-2 Cœur de quartier» doit être compatible avec l'orientation globale du secteur Nord Gare. Afin d'avoir une cohérence entre les deux OAP, il est proposé de modifier l'orientation générale afin d'intégrer les modifications de l'OAP Cœur de quartier.

La carte ci-dessous met en évidence l'OAP globale du quartier de la gare, avant et après intégration des modifications de l'OAP zoomée Cœur de quartier.

Avant Modification :



Après Modification :



1.2.2 L'Orientation d'Aménagement Nord Cholet

Au nord-est de Cholet, dans le quartier de la Martinière, est envisagée la création d'une nouvelle orientation d'aménagement. Cet îlot, localisé dans un environnement à dominante d'habitat individuel, se compose d'une prairie.

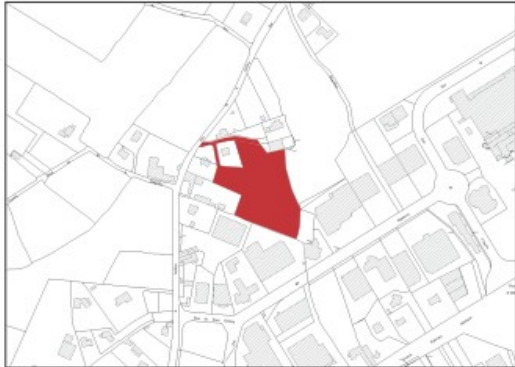
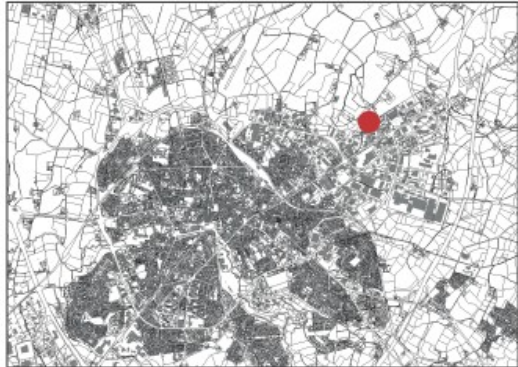
Le secteur retenu dans les nouvelles OAP se situe en zone UCa (zone d'habitat qui a vocation à accueillir des constructions pavillonnaires, résidentielles, ainsi que les équipements d'accompagnement de l'habitat dans lequel le réseau d'assainissement collectif n'est pas prévu dans l'effort d'équipement de la collectivité) au zonage du PLU de Cholet.

La situation et la configuration du site en font un secteur propice à l'urbanisation. L'enjeu principal de la création de cette OAP est ainsi de compléter l'offre en logements individuels dans une logique de densification raisonnée du secteur, en cohérence avec le règlement du PLU de Cholet et notamment des conditions de réalisation d'un assainissement autonome. En ce sens, l'opération devra proposer un programme respectant une densité de 10 logements minimum par hectare, et la réalisation d'une frange végétale favorisant la transition entre le milieu agricole, la zone d'activités économiques et les futurs logements.



2-6 La Martinière

Principes d'aménagement



Périmètre de l'OAP

État des lieux



Caractéristiques environnementales

- Parcelle enclavée sans intérêt écologique particulier.
- Haie arborée sur la partie sud du site.

Occupation du sol et paysage

- Secteur enclavé et discontinu, terres non cultivées.
- Les habitations s'orienteront en direction du sud et sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.

Caractéristiques urbaines

- Site localisé au nord-est de Cholet.
- Desservi par l'accès de l'impasse de la Martinière.

Enjeux

- L'intégration des futures constructions au sein du tissu bâti existant.
- La connexion du secteur au réseau viaire existant.
- La préservation de la haie existante.

Organisation de la desserte et des déplacements

- Accès par l'impasse de la Martinière. Création de deux axes de desserte de l'îlots.
- Sécurisation de l'accès à l'impasse de la Martinière.
- Les lots seront desservis depuis la voirie à créer.

Formes urbaines et organisation du bâti

- L'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines et de l'organisation du bâti environnant.
- Les habitations s'orienteront en direction du sud et sud-ouest pour optimiser leur ensoleillement.

Insertion paysagère et environnementale

- Une frange paysagère sera à créer à l'est et au sud du secteur afin d'avoir une transition avec l'espace agricole et la zone d'activités économiques.
- La haie sur la partie sud du site est à conserver dans la mesure du possible.



Programmation

Densité minimum de logements : 10 logements/ha

Typologie de logements : Logement individuel

Surface : 1 ha

Rythme d'urbanisation envisagé: Court terme

1.3 Modifications du règlement écrit et graphique

1.3.1 Précision sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les zones UA, UB et UC, le règlement actuel du PLU de Cholet, dans sa partie relative aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives, autorise, entre autres, l'implantation des abris de jardin dans les marges de recul. Cependant, le terme « abris de jardin » est trop restrictif et ne permet pas l'implantation d'autres constructions, notamment des locaux pour stationner les vélos. Il est ainsi proposé de remplacer le terme « abris de jardin » par celui de « constructions », autorisant de ce fait, à la fois un abri de jardin, un local vélo,...

Actuellement, ces abris de jardin sont autorisés pour une emprise maximale de 10 m². Il est également proposé de modifier l'emprise maximale de ces constructions, permettant ainsi d'intégrer dans la règle, toute construction d'une emprise maximale de 20 m² (abri de jardin, local vélo...). Cette modification sera applicable aux zones UA, UB, UC.

Cette évolution de surface, passant de 10 m² à 20 m², est rendue nécessaire par le constat de contraintes pour les porteurs de projets de réaliser des constructions annexes sur leur terrain. Le changement de 10 m² à 20 m² permet d'assouplir les possibilités de construction tout en se référant au seuil de la réglementation actuelle du code de l'urbanisme concernant les demandes d'autorisation relatives aux demandes de travaux portant sur la construction d'un abri de jardin (déclaration de travaux pour les abris de jardin, véranda, pergola, local vélo compris entre 5 m² et 20 m²).

UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UA 7.3 Autres implantations

En cas d'extensions* de constructions existantes* dans une marge de recul définie aux articles UA 7.1 et UA 7.2, celle-ci ne pourra pas diminuer le recul existant par rapport aux limites séparatives.

Le recul est de 2 mètres minimum pour certains éléments de construction de faible importance (lucarnes de toit, balcons...).

Peuvent être implantées dans les marges de recul définies à l'article UA7.2, les constructions enterrées par rapport au terrain naturel, les piscines semi-enterrées ou enterrées non couvertes, les ~~abris de jardin~~ constructions d'une emprise maximale de ~~10~~ 20 m², ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UB 7.3 Autres implantations

En cas d'extensions* de constructions existantes* dans une marge de recul définie aux articles UB 7.1 et UB 7.2, celle-ci ne pourra pas diminuer le recul existant par rapport aux limites séparatives.

Le recul est de 2 mètres minimum pour certains éléments de construction de faible importance (lucarnes de toit, balcons...).

Peuvent être implantées dans les marges de recul définies à l'article UB7.1 et UB7.2, les constructions enterrées par rapport au terrain naturel, les piscines semi-enterrées ou enterrées non couvertes, les ~~abris de jardin~~ constructions d'une emprise au sol maximale de ~~10~~ 20 m², ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

UC 7.2 Autres implantations

En cas d'extensions* de constructions existantes* dans une marge de recul définie aux articles UC 7.1 et UC 7.2, celle-ci ne pourra pas diminuer le recul existant par rapport aux limites séparatives.

Le recul est de 2 mètres minimum pour certains éléments de construction de faible importance (lucarnes de toit, balcons,...).

Peuvent être implantées dans les marges de recul définies à l'article UC7.1, les constructions enterrées par rapport au terrain naturel, les piscines semi-enterrées ou enterrées non couvertes, les ~~abris de jardin~~ constructions d'une emprise maximale de ~~40~~ 20 m², ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

1.3.2 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

L'ensemble des évolutions apportées à l'article 8 concerne les zone UA, UB et UC.

- **Modification des différentes implantations accordées**

L'article 8 qui régit l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, prévoit des distances d'éloignement importantes. Une dérogation existe pour les bâtiments de faible emprise au sol (inférieure à 10 m²). Cependant, les locaux annexes, tels que des locaux vélos, ne sont pas inclus dans ces exceptions. Il est donc proposé d'y autoriser les locaux annexes en ajoutant le terme plus général de « constructions » dans les différentes implantations accordées.

- **Modification du schéma inséré dans l'article 8**

Un schéma explicatif des distances autorisées entre deux constructions est inséré dans les articles 8 du règlement écrit. Cependant, une confusion est identifiée entre le schéma et la partie écrite du règlement. La partie écrite mentionne une « hauteur totale » des constructions, alors que le schéma laisse entendre qu'il s'agit d'une hauteur à l'égout. Dans un souci de cohérence entre la partie littérale et le schéma, ce dernier va être modifié. Ainsi, la hauteur maximale autorisée représentée sur le schéma correspondra à la hauteur totale de la construction, et non plus la hauteur à l'égout tel qu'elle est représentée actuellement.

De même il est proposé de retranscrire sur le schéma, la possibilité de réduire de moitié la distance entre deux constructions, en conservant cependant une distance minimale de 3 mètres, dès lors que les façades ne possèdent pas de baies de pièces habitables, et que les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites. Ce point, déjà existant au PLU, ayant été omis sur certains schémas, il est donc proposé d'harmoniser le schéma sur les trois zones UA, UB et UC.

- **Précision sur le terme de " baie "**

Ce même article, qui régit la distance minimale entre deux constructions, prend en considération l'existence ou non d'une baie sur la façade de l'une des deux constructions. Afin d'éviter les erreurs d'interprétation notamment lors de l'instruction, une précision est apportée : seules les façades comprenant des baies de pièces habitables, sont concernées. Cette modification concerne le schéma des articles UA8 et UB8.

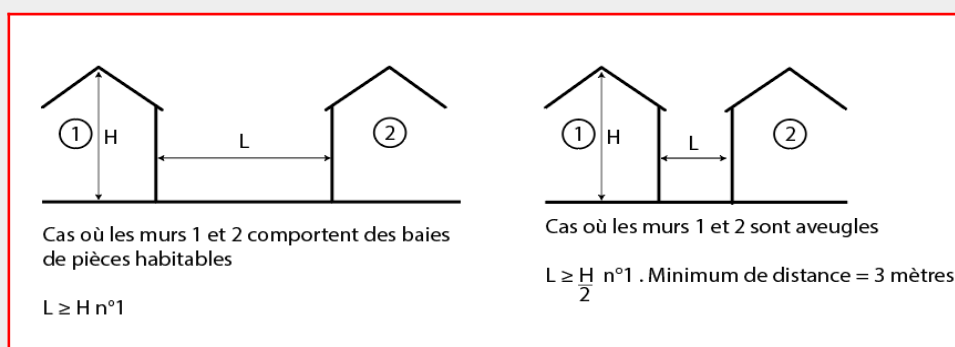
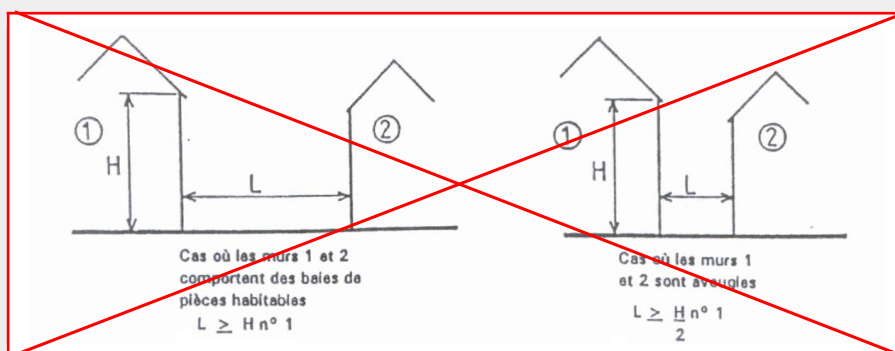
Il est proposé d'harmoniser cette règle à l'ensemble des zones UA, UB et UC et donc de modifier la règle existante en zone UC, afin d'aboutir à une règle identique dans l'ensemble des zones urbaines à vocation d'habitat du PLU.

UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

UA 8.2 Dans les autres secteurs UAb

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus haute avec un minimum de 4 m, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies* **de pièces habitables**.

Cette distance peut être réduite de moitié, avec un minimum de 3 mètres, lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas de baies* **de pièces habitables** et que les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

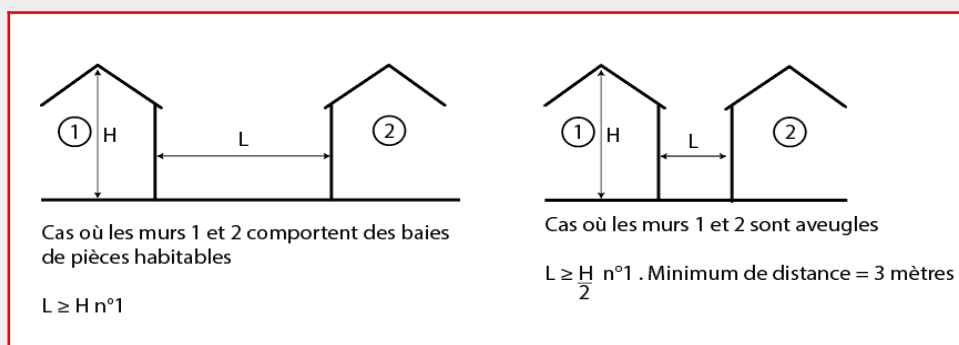
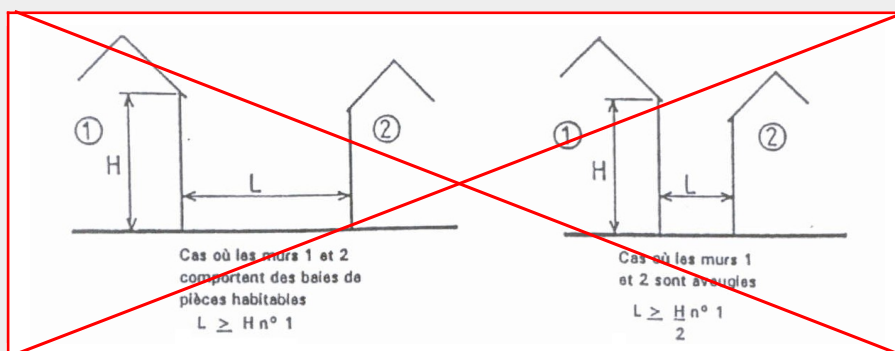


Des implantations différentes peuvent être accordées lorsqu'il s'agit d'implanter **une construction un bâtiment** de faible emprise au sol (inférieure à 10 m²), si les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies* **de pièces habitables**.

Cette distance peut être réduite de moitié, avec un minimum de 3 mètres, lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas de baies* **de pièces habitables** et que les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.



Des implantations différentes peuvent être accordées lorsqu'il s'agit d'implanter **un local annexe, ou un bâtiment une construction** de faible emprise au sol (inférieure à 10 m²), si les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

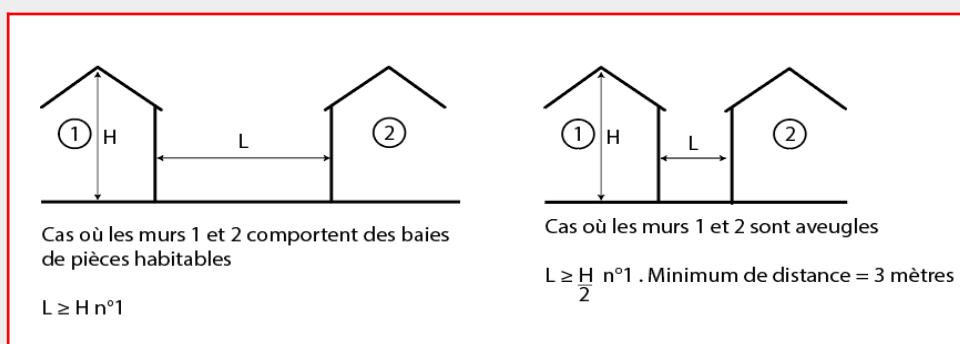
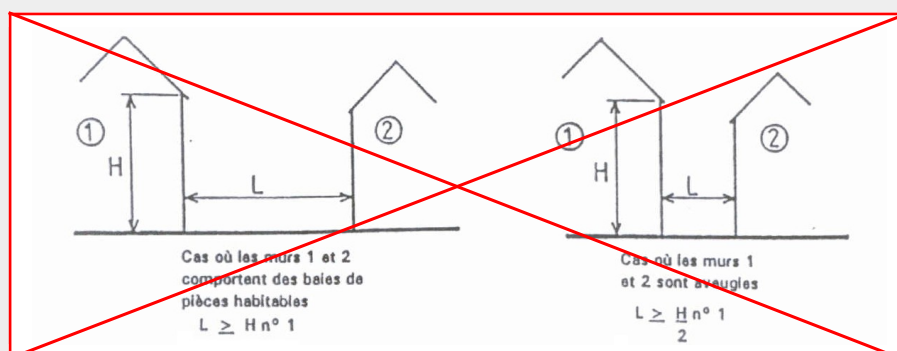
Les constructions à destination d'habitation non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance **l'une de l'autre**, au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies* **de pièces habitables**.

~~Cette distance peut être réduite de moitié,~~

~~• avec un minimum de 3 mètres, lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de baies et que les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs,~~

• avec un minimum de 2 mètres pour les annexes*.

Cette distance peut être réduite de moitié, avec un minimum de 3 mètres, lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas de baies* de pièces habitables et que les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.



Des implantations différentes peuvent être accordées lorsqu'il s'agit d'implanter une construction de faible emprise au sol (inférieure à 10 m²) si les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

1.3.3 Suppression de la règle d'emprise au sol des constructions en zone UB

Dans un souci de densification des zones urbaines existantes, il est proposé de supprimer la réglementation limitant l'emprise au sol à 40 % pour les bâtiments collectifs en zone UB, telle qu'elle est déjà réglementée en zones UA et UC. Les aspects réglementaires qui en découlent devront tout de même être pris en compte, notamment en ce qui concerne la gestion intégrée des eaux pluviales.

UB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

~~L'emprise au sol des bâtiments collectifs ne peut dépasser 40 % de la surface de la propriété. Toutefois, pour les constructions pavillonnaires groupées ou non et les implantations d'activités artisanales ou commerciales ainsi que de services*, l'emprise au sol peut être portée à 50 % de la surface du terrain.~~

~~Si les constructions à destination d'activités artisanales ou commerciales ainsi que de services* n'excèdent pas 4 mètres de hauteur, le coefficient d'emprise au sol peut être porté à 75 %.~~

Article non réglementé.

1.3.4 Modification de la règle de hauteur en zone UY

La zone UY comprend un sous-secteur UYt dédié à l'accueil d'activités tertiaires (bureaux, services, hôtels,...). Dans ce sous-secteur, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

Dans un souci d'optimisation du foncier, il est proposé de modifier la règle de hauteur applicable dans ce sous-secteur UYt, et en façade de l'autoroute du sous-secteur UYc de l'Écuyère, en fixant cette dernière à 13 mètres de hauteur. L'objectif de cette modification est ainsi de favoriser la densification des activités déjà implantées, en augmentant la possibilité de construire en hauteur. La limite de 13 mètres rend possible l'implantation d'activités tertiaires en R+3 et non plus seulement en R+2, dans le respect des règles d'emprise au sol et de gabarit maintenues en zone UY.

En outre, les zones UYt et UYc en façade de l'autoroute étant déjà urbanisées sur le secteur d'entrée de ville nord de Cholet, les futures constructions qui de fait pourront être en R+3, n'auront pas un impact significatif sur le paysage d'entrée de ville.

UY 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions implantées à l'alignement* sur rue, la hauteur est mesurée dans l'axe de la façade donnant sur rue depuis le sol de la voirie jusqu'à l'égout de la toiture.

Pour les constructions implantées en retrait, la hauteur est mesurée au droit de la façade principale depuis le sol naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de la toiture.

Lorsque la rue ou le sol naturel possède une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade principale est découpée en éléments de 20 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiqué précédemment.

Dans le calcul de la hauteur, ne sont pas pris en compte les lucarnes, cheminées et autres éléments annexes de la construction reconnus comme indispensables.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc.,
- aux équipements et édifices publics.

Dans le secteur UY et les secteurs UYa, UYc (sauf en façade de l'autoroute dans la zone UYc de l'Écuyère) et UYca, la hauteur maximale des constructions n'est pas fixée.

Dans le secteur UYt et en façade de l'autoroute dans la zone UYc de l'Écuyère, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder ~~10~~ 13 mètres.

Dans l'ensemble de la zone UY, pour les constructions individuelles à destination d'habitation, la hauteur des constructions annexes* détachées du volume principal est limitée à 3 mètres.

1.3.5 Création d'un sous-zonage au sein de la zone UCa

La zone UC, destinée à accueillir des constructions pavillonnaires, résidentielles, ainsi que les équipements d'accompagnement de l'habitat, comprend notamment un sous-secteur UCa, dans lequel le réseau d'assainissement collectif n'est pas prévu dans l'effort d'équipement de la collectivité. Ces zones sont donc déjà urbanisées, mais une grande majorité se trouve à la limite de l'espace urbain, en frontière des zones agricoles.

L'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, restreint les possibilités d'implanter une construction dans ces sous-secteurs UCa, de la façon suivante : "les

constructions, de toutes natures, excepté les extensions et les annexes*, doivent être éloignées des limites communes avec la zone A de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche soit au moins égale à 65 mètres."* Cette règle empêche de fait la densification des secteurs UCa, en raison de l'obligation d'une distance minimale de 65 mètres depuis la limite de la zone agricole, créant ainsi une bande inconstructible considérable sur l'ensemble de ces secteurs. Des zones constructibles (UCa) deviennent alors inconstructibles par l'instauration de cette règle d'implantation en limite séparative.

Dans l'enveloppe urbaine telle que définie au SCoT de l'AdC, certains de ces secteurs UCa sont compris au sein de l'enveloppe, alors que d'autres y sont exclus.

Afin de permettre la densification de ces secteurs déjà urbanisés et compris dans l'enveloppe urbaine de Cholet dans le SCoT, il est proposé, pour les zones UCa situées dans l'enveloppe urbaine du SCoT, de créer un sous-zonage UCa1. Dans ce sous-zonage, l'implantation de constructions deviendrait alors possible sans contrainte de servitude. À l'inverse, les zones UCa actuelles localisées en dehors de l'enveloppe urbaine définie au SCoT seront identifiées en sous-zonage UCa2, pour lequel la règle actuelle d'implantation en limite séparative ne changera pas.

Par ailleurs, il est proposé la création d'une orientation d'aménagement sur le secteur de la Martinière au nord de Cholet, secteur zoné en UCa du PLU actuel de Cholet. Afin de contrôler la densification de ce secteur, qui présente la particularité de ne pas être dans l'enveloppe urbaine du SCoT et qui sera zoné en zone UCa1, il est proposé la création d'une orientation d'aménagement (cf 1.2.2 Orientation d'Aménagement La Martinière p 18).

Sur ce point particulier, le secteur de la Martinière apparaît comme une dent creuse au sein d'un tissu urbain existant. Les besoins en logements sur la commune de Cholet justifient la recherche d'espaces de densification à proximité de la ville. Le secteur en question jouxte une zone d'activités en son versant nord-ouest. Des habitations sont déjà présentes autour de la zone concernée par le changement de zonage et l'OAP. Les logements prévus sur ce secteur contribueraient à remplir les objectifs de production de logements inscrits dans le DOO du SCoT (pour la période 2019-2034, 4 290 logements doivent être construits au sein de la Ville, soit 286 logements par an).

L'opportunité de combler cette dent creuse apparaît d'autant plus pertinente qu'elle concerne un secteur déjà zoné U au PLU qui présente peu d'intérêt en termes d'exploitation. En effet, la partie sud du secteur est utilisée sur près de 2 200 m² par un exploitant agricole du May-sur-Èvre pour de la fauche, en tant que terre volante : elle ne représente que 0,15 % de la surface agricole utile (dont la surface totale s'élève à 151 ha). Compte tenu de la surface réduite de cette parcelle et de sa localisation éloignée du siège de l'exploitation, elle présente un intérêt limité pour l'agriculteur.

Zonage après modification :



LA ZONE UC

Cette zone d'habitat a vocation à accueillir des constructions pavillonnaires, résidentielles, ainsi que les équipements d'accompagnement de l'habitat.

Il est créé :

- un **secteur UCa**, dans lequel le réseau d'assainissement collectif n'est pas prévu dans l'effort d'équipement de la collectivité.

- Le secteur UCa1 dans lequel les constructions pavillonnaires, résidentielles ainsi que les équipements d'accompagnement de l'habitat sont autorisés dans l'ensemble de la zone.

- Le secteur UCa2 dans lequel les constructions pavillonnaires, résidentielles ainsi que les équipements d'accompagnement de l'habitat sont autorisés dans l'ensemble de la zone et en dehors de la limite de 65 m avec la zone agricole (Article 7.3)

- **un secteur UCap** qui se différencie du précédent par la prise en compte de la sensibilité particulière de ces zones en matière d'environnement et de paysage.

- **un secteur UCp** qui se différencie des précédents par sa desserte en assainissement collectif mais qui a également pour objet de tenir compte de la sensibilité particulière du secteur en matière d'environnement et de paysage.

Dans les secteurs soumis à des risques, identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol pourront être interdits ou soumis à des conditions particulières en application des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation du Val de La Moine annexé au dossier de PLU.

1.3.6 Changement de zonage

- **Zonage UY vers du UC**

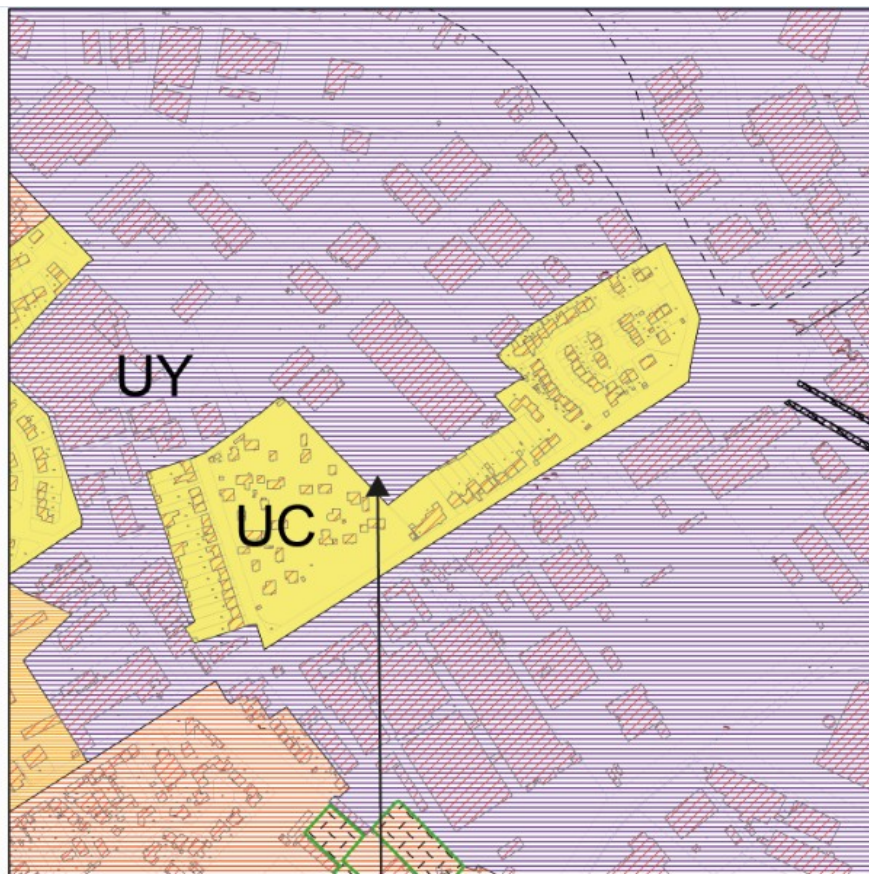
À proximité directe de l'Avenue du Maréchal Leclerc, axe nord-est d'entrée de ville, une dent creuse est référencée, contiguë d'une zone d'habitat d'un côté, et d'une zone d'activités de l'autre. Cette dent creuse, zonée en UY au PLU de Cholet est ainsi en continuité directe de la zone UC, zone ayant vocation à accueillir des constructions pavillonnaires, résidentielles, ainsi que les équipements d'accompagnement de l'habitat.

Un projet d'habitat est envisagé sur cette dent creuse, non réalisable en l'état en raison de son zonage UY ayant vocation à accueillir des activités économiques. Il est alors proposé de réduire la zone UY sur ce site, au profit d'une extension de la zone UC, afin que la parcelle soit entièrement à vocation d'habitat. Le projet d'habitat serait ainsi rendu possible sur cette parcelle et viendrait compléter l'offre en logement déjà présente à proximité immédiate du secteur. Cette modification de zonage permet d'assurer une continuité avec la vocation résidentielle déjà existante sur la partie sud-ouest du site et rentre dans l'objectif d'assurer une transition des activités économiques vers de l'habitat pour le quartier situé au nord de la gare de Cholet



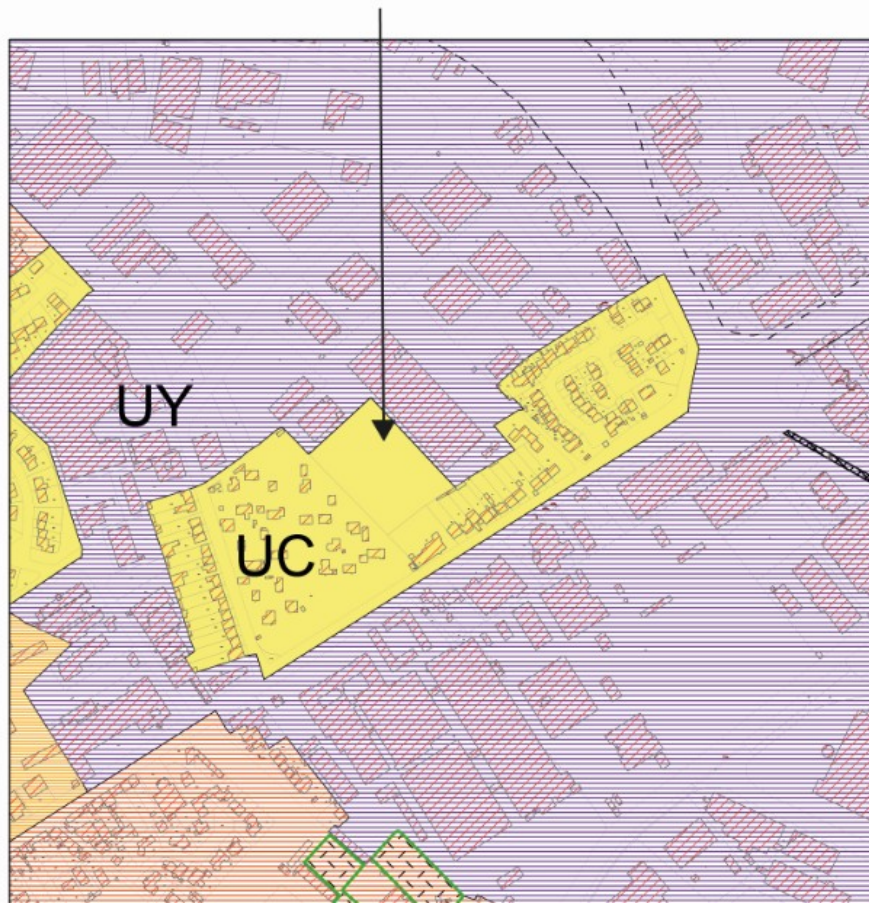
Modification du règlement graphique :

Zonage réglementaire : Avant modification n° 18 du PLU de Cholet



Modification du zonage de UY vers UC.

Zonage réglementaire : Après modification n° 18 du PLU de Cholet



- **Zonage UYc vers du UY**

Actuellement, la zone de l'Écuyère, au nord-est de Cholet, autorise, sur un secteur précis, exclusivement l'implantation de commerces et d'activités tertiaires. Dans le PLU, la vocation commerciale de cet espace se traduit par l'identification du zonage UYc, dont la vocation est d'accueillir des activités commerciales et tertiaires.

Aujourd'hui, des entreprises du secteur tertiaire et de l'artisanat souhaitent s'implanter sur ce secteur, mais leur activité n'est pas compatible avec le zonage UYc. Ainsi, afin d'encourager l'installation de ces entreprises et artisans, et dans la continuité des orientations en matière d'aménagement commercial inscrites dans le SCoT, il est proposé de privilégier un développement des commerces en centre-ville de Cholet, dans le but de maintenir une offre de services au plus près des habitants et ainsi limiter la périphérisation des activités commerciales.

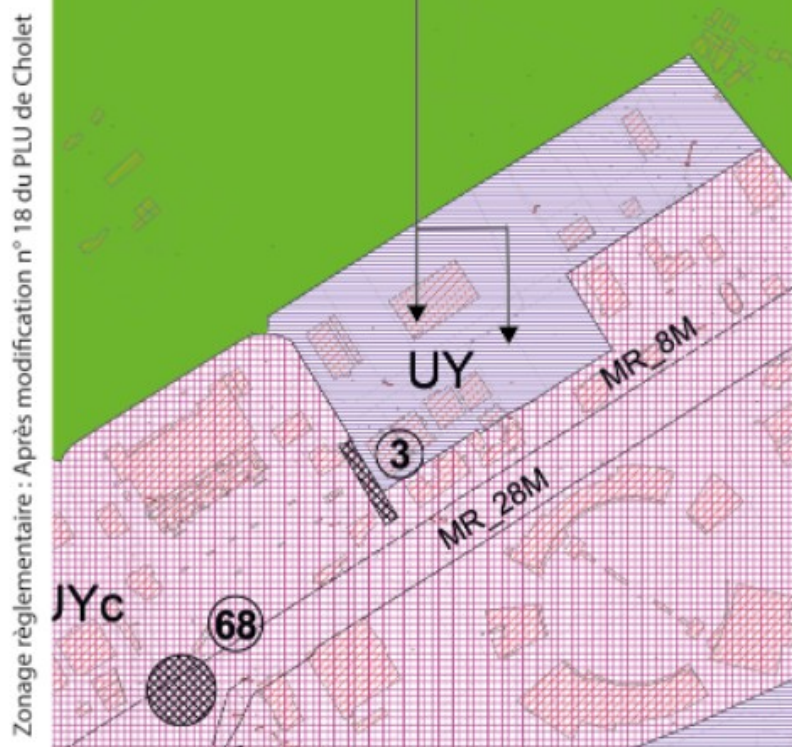
Par ailleurs, l'évolution de ce zonage permet de renforcer la compatibilité du PLU de Cholet avec le SCOT de l'AdC approuvé en février 2020. La portée des orientations de son PADD sur son Axe 1 " Conforter le Choletais comme territoire entreprenant ", en son objectif II, conduit à rééquilibrer l'offre commerciale entre centralités et périphérie tout en limitant la consommation foncière à vocation commerciale.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé de transférer ces terrains en UY, pour les affecter à une vocation économique plus générale.

Emprise et localisation des sites

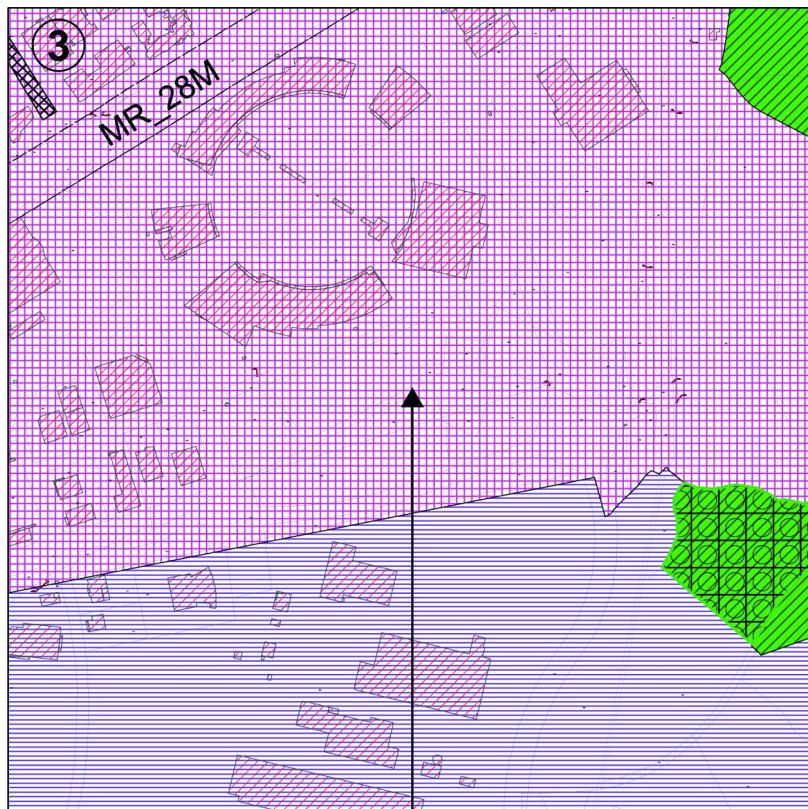


Modification n°18 du PLU de Cholet et sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet



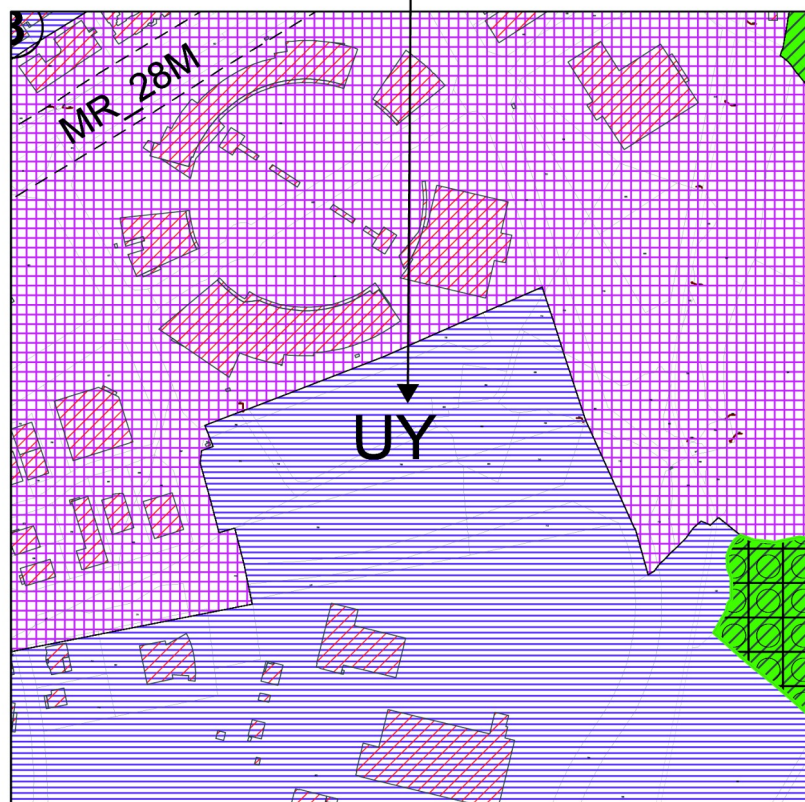
34

Zonage réglementaire : Avant modification n° 18 du PLU de Cholet



Modification du zonage de UYc vers UY.

Zonage réglementaire : Après modification n° 18 du PLU de Cholet



- **Zonage UEn vers du N**

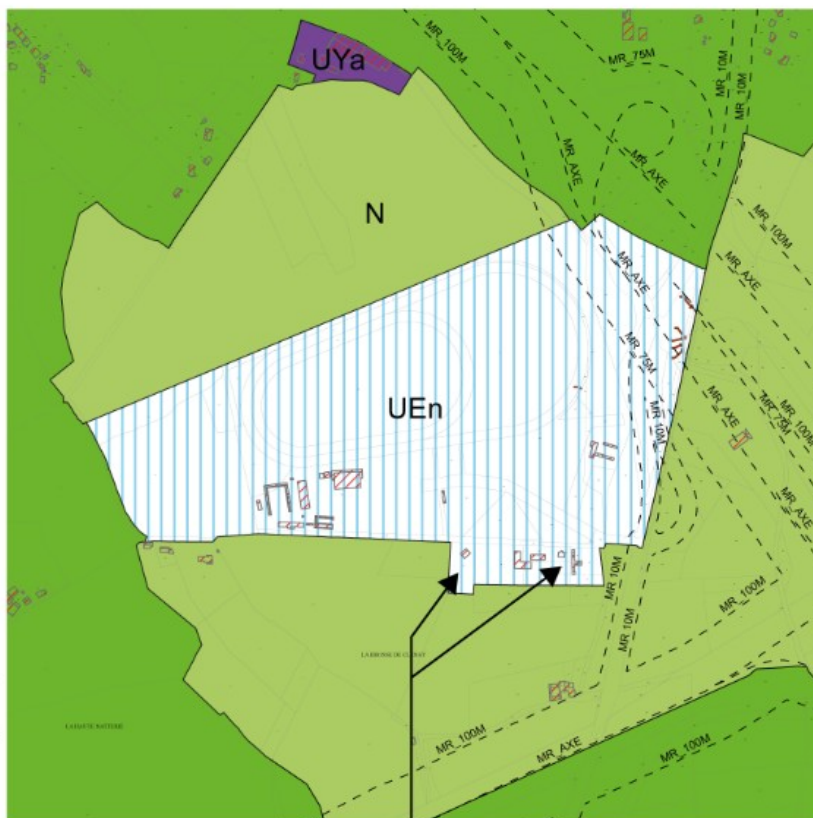
La zone UEn correspond à une zone de loisirs située dans des zones naturelles, dans lesquelles les activités autorisées doivent respecter la sensibilité du milieu. Elle concerne notamment le site de l'hippodrome et ses abords.



Sur ce secteur, deux parcelles où sont implantées des habitations sont inscrites dans le zonage de l'hippodrome. Ces terrains n'ont aucun lien avec la vocation d'équipement de la zone. Il s'agit donc de rectifier cette erreur de zonage pour les deux maisons zonées en UEn. Le secteur entourant la zone de l'hippodrome se caractérise par une prédominance de zones naturelles, dans lesquelles des habitations sont également présentes. En ce sens, il est ainsi proposé d'inscrire ces deux parcelles en zone Naturelle.

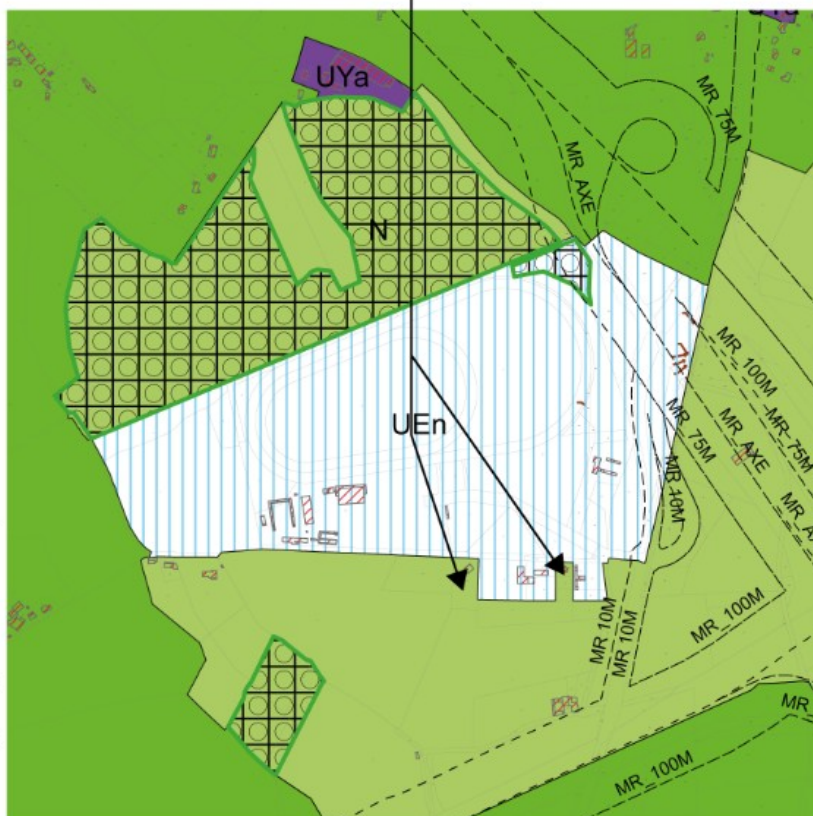
Modification du règlement graphique :

Zonage réglementaire: Avant modification n°18 du PLU de Cholet



Modification du zonage UEn vers le zonage N

Zonage réglementaire: Après modification n°18 du PLU de Cholet



1.3.7 Modification et suppression de plusieurs emplacements réservés

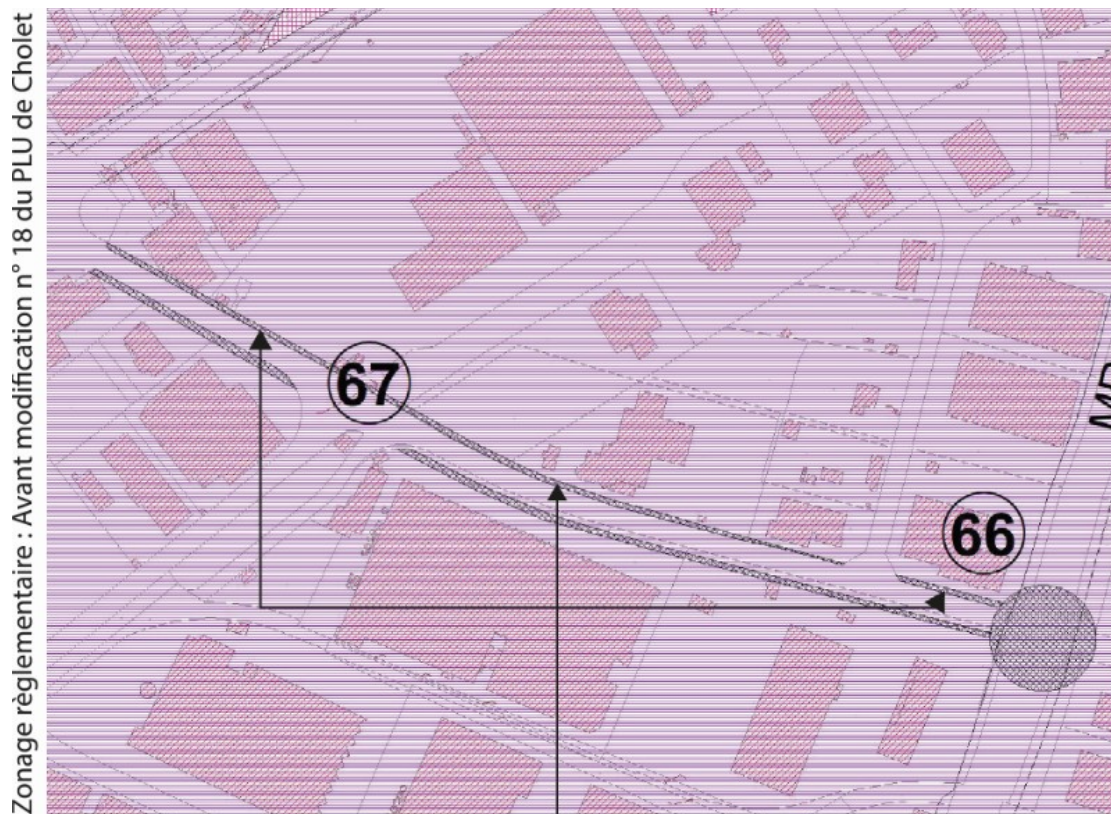
- **Emplacement Réserve n°67 : Élargissement du Boulevard du Poitou**

Sur le Boulevard du Poitou, au nord-est de Cholet, l'emplacement réservé n°67 doit permettre l'élargissement de la voirie sur ce secteur.

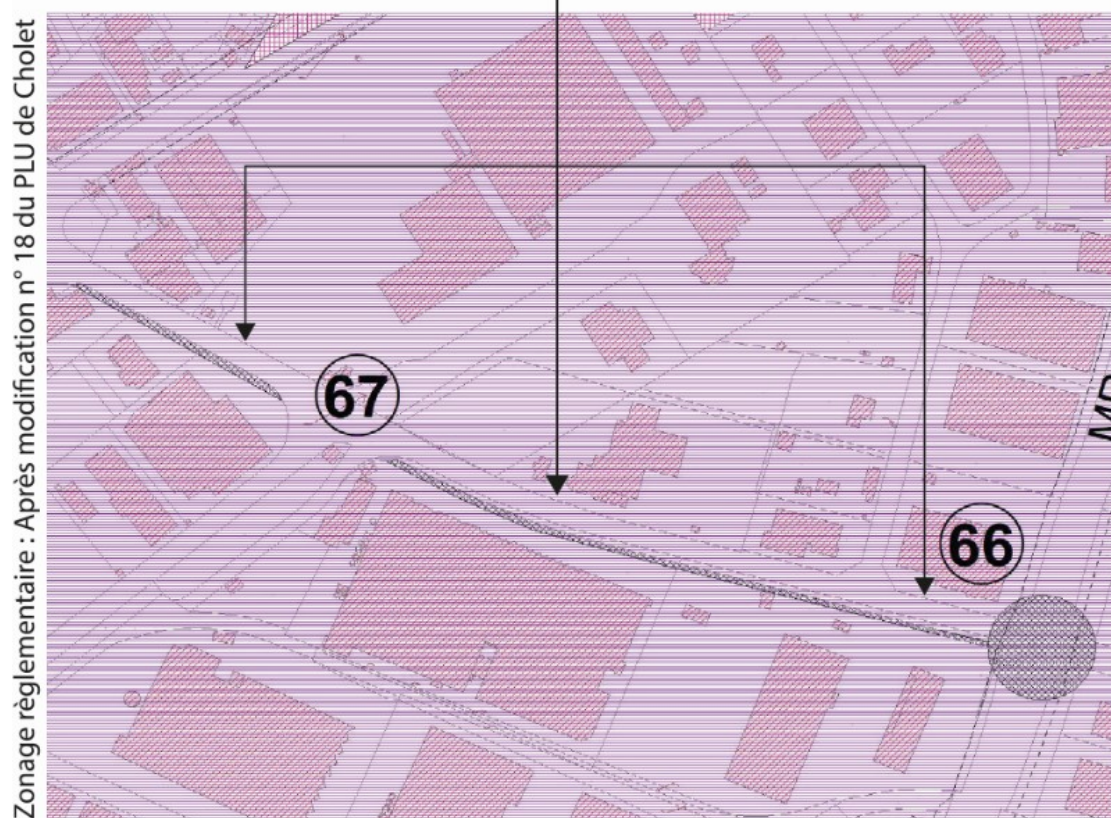


Ce projet fait toujours partie des intentions de la collectivité, mais l'emplacement réservé n° 67 dans sa globalité nécessite une mise à jour. Actuellement, l'emplacement réservé est délimité de part et d'autre du boulevard, afin de permettre son élargissement des deux côtés de la voirie. Les élus de la Ville jugent que l'emplacement réservé doit être conservé mais réduit, afin de ne conserver que la partie sud, la partie nord contraignant la réalisation de projets économiques sur le secteur.

Modification du règlement graphique :



Suppression de la partie Nord de l'emplacement réservé n°67 situé sur les abords
du boulevard du Poitou



- **Emplacement Réservé n°70 : Stockage des eaux pluviales – Zone de l'Écuyère**

L'emplacement réservé n°70 doit permettre la réalisation d'un bassin de stockage des eaux pluviales complémentaire dans la zone d'activités économiques de l'Écuyère, au nord de Cholet. La création de ce bassin de stockage n'étant plus d'actualité, il est proposé de supprimer cet emplacement réservé.

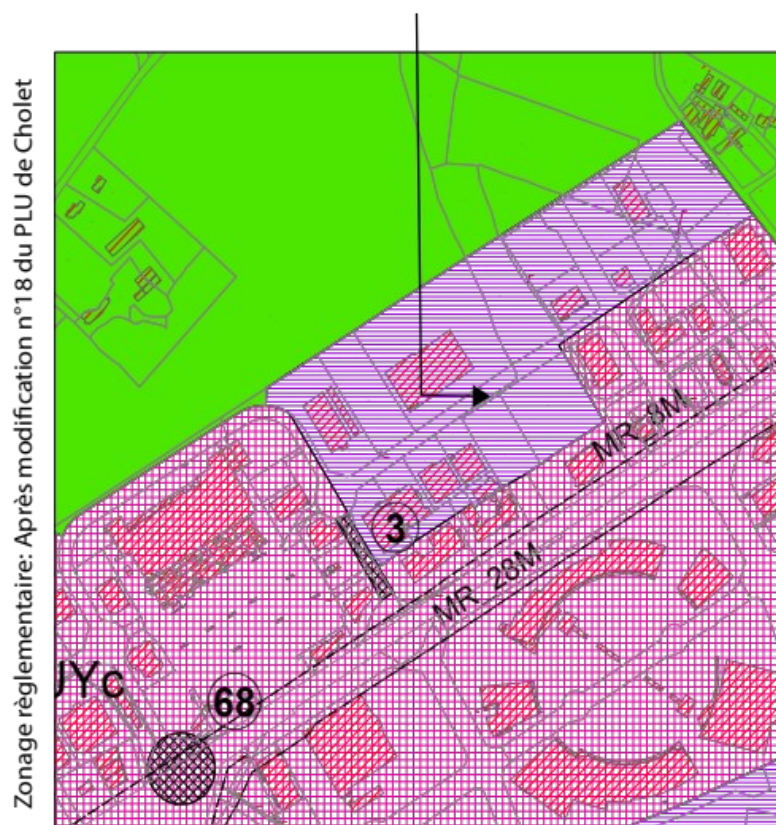
À noter qu'un Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) est en cours d'élaboration et proposera, à l'approbation du PLUi-H, un zonage des eaux pluviales.



Modification du règlement graphique :



Suppression de l'emplacement réservée n°70



1.3.8 Création de l'emplacement réservé n° 80

La voirie et les abords de la Rue Auguste Decelle ne sont pas suffisamment larges et dimensionnés pour le passage de véhicules et de piétons.

Ainsi, il est proposé de créer un emplacement réservé sur toute la partie est de la rue, afin de retravailler l'aménagement et la sécurisation de cette rue et de permettre à la collectivité d'élaborer un projet d'aménagement sécurisant la rue en question. Ainsi, il est proposé la création d'un emplacement réservé d'une largeur de 5 m, qui démarre à partir de l'axe de la rue Auguste Decelle.



La dimension totale de l'emplacement réservé, à laquelle il faut rajouter toute la partie gauche de la route (non concernée par l'emplacement réservé) permettra la création d'une nouvelle voirie et de ses abords d'une largeur d'environ 8 m.

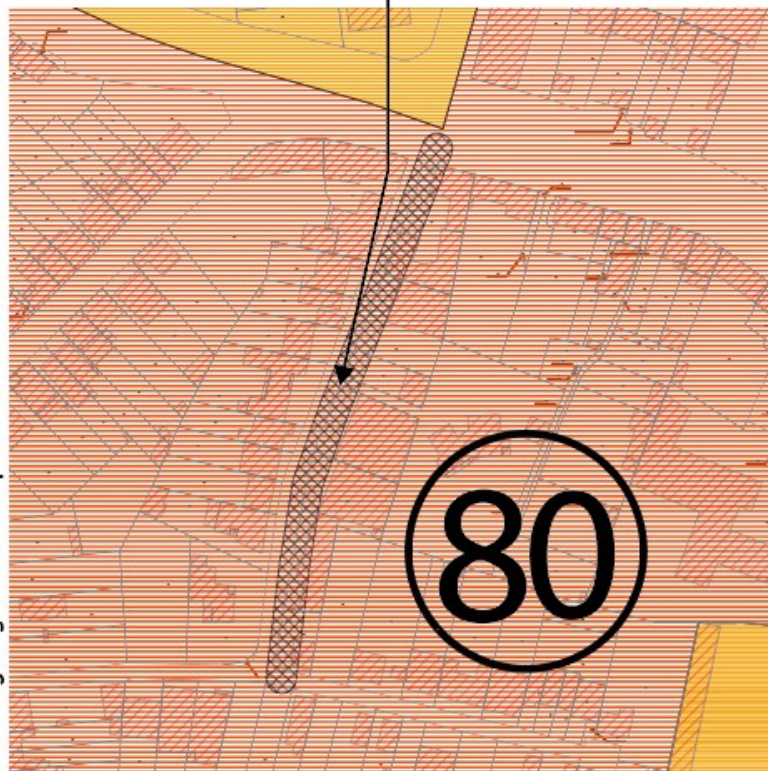
Modification du règlement graphique

Zonage réglementaire: Avant modification n°18 du PLU de Cholet



Ajout de l'emplacement réservé n°80 sur une largeur de 8m à partir de l'axe médian de la voirie principale de la rue A.DECELLE

Zonage réglementaire: Après modification n°18 du PLU de Cholet



1.3.9 Zone de stockage en zone UY

L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, régit dans la zone UY l'implantation des aires de stockage de façon rigoureuse. En effet, ces dernières ne peuvent être implantées qu'en certains lieux et sous réserve de respecter plusieurs conditions. Cependant, ces contraintes compliquent les possibilités pour une entreprise de réaliser une aire de stockage, bien que celle-ci soit envisagée de façon harmonieuse. Afin de faciliter les projets d'implantation d'aires de stockage pour les entreprises soumises à la responsabilité élargie du producteur de déchets au titre du code de l'environnement, il est proposé de supprimer la précision sur leur localisation sur l'ensemble des sites en zone économique. En effet, la précision du règlement actuel quant à la localisation (à la rue près) où est autorisée l'implantation d'aires de stockage n'est plus adaptée aux besoins des entreprises. La règle prévue conserve l'obligation de dissimulation des aires de stockage par un écran paysager, afin de limiter l'impact visuel de ces espaces.

UY 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

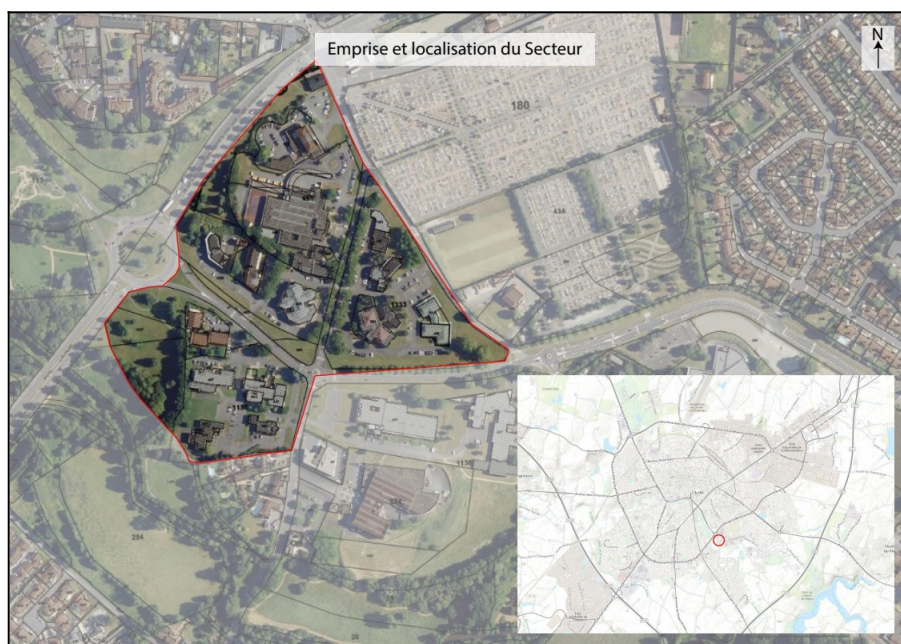
UY 11.6 Aires de stockage

~~Les aires de stockage doivent être situées soit latéralement entre bâtiments, soit sur les façades opposées des bâtiments situés le long de l'avenue de l'Atlantique, la RN160 sud, la RN249, l'avenue d'Angers, du Bd de Belgique, de l'autoroute A87, de la route de Toutlemonde et des 2 axes de desserte principaux du secteur reliant le Bd de Belgique au bois de l'Écuyère et l'avenue d'Angers à la route de Toutlemonde.~~

Les aires de stockage doivent être regroupées en un seul point du terrain et doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné. Elles doivent être protégées par un écran visuel constitué soit d'un élément plein établi en continuité ou en cohérence avec le bâtiment, soit d'un écran végétal.

1.3.10 Création d'un sous-zonage dans le secteur du Carteron et de l'Écuyère

Le secteur du Carteron, localisé au sud de Cholet, est marqué par la présence de stationnements importants dans le domaine public et notamment dans le secteur situé entre le boulevard Pierre Lecoq et la rue du Carteron. Il en est de même pour un autre secteur de l'Écuyère au nord de Cholet.





À la lecture du PLU, les porteurs de projet ont l'obligation d'intégrer dans leur projet une offre en stationnement suivant la nature de leurs activités. La création de nouveaux stationnements en résultant vient directement compléter l'offre déjà existante sur le domaine public. Ces places de stationnement existantes, qui ont été conçues en lien avec les établissements et les bâtiments déjà présents dans le secteur, sont suffisamment dimensionnées pour accueillir de nouveaux projets dans l'emprise ou dans le prolongement des bâtiments existants, et dans l'attente des résultats des études entreprises dans le cadre du PLUi-H.

De plus, le Domaine Universitaire du Choletais (DUC) se situe dans la zone du Carteron, l'offre en transport en commun y est développée et comprend plusieurs lignes de bus desservant le site. Une offre de vélo à assistance électrique en libre service a également été récemment mise en place sur Cholet (septembre 2022).

Par la caractéristique de ces sous-secteurs créés et avec, en complément, l'offre de transport en commun existante sur les deux sites, il est proposé de créer un sous-zonage pour une partie de la zone du Carteron et de l'Écuyère, afin de pouvoir déroger à la règle de stationnement telle qu'inscrite dans le PLU. La possibilité de déroger aux exigences en matière de stationnement existe déjà pour le secteur UA applicable aux opérations de 10 logements et plus.

Chaque porteur de projet devra inclure dans les pièces justificatives du dossier de permis de construire ou d'aménager, une étude de besoin afin de disposer d'une offre de stationnement en accord avec leur besoin. Cela permettra de renforcer le principe de mutualisation des places de parking déjà existantes. Les activités présentes sur le site du Carteron permettent une utilisation optimale du stationnement en fonction des tranches horaires : un usage du stationnement en journée pour les activités de bureaux (8h-18h), puis pour les activités d'hôtellerie (18h-8h).

Il est alors proposé de modifier le règlement écrit et graphique du PLU afin de permettre de déroger à cette règle de stationnement suivant la présentation d'une étude de besoin comme indiqué dans la proposition de règle ci-dessous. Pour des raisons identiques, il est proposé d'opérer les mêmes modifications sur une partie de la zone de l'Écuyère.

UY 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles autorisées dans la zone, doit être assurée en dehors du domaine public et suivant les dispositions ci-après :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 garage et 2 places extérieures par logement,

Pour les établissements industriels et artisanaux :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,
- à ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement et les manœuvres des véhicules utilitaires.

Pour les établissements tertiaires* :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher,
- à ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement et les manœuvres des véhicules utilitaires.

Pour les établissements commerciaux* :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,
- 1 place pour 30 m² de surface de plancher créée et affectée à la vente,
- pour les activités nécessitant un stockage de véhicules (garage automobile, location de véhicules,...), le stationnement de ces véhicules doit se faire sur la parcelle.

Pour les hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,
- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger,
- toutefois, pour les hôtels restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes.

Pour les locaux de maintenance ou de gardiennage :

- 1 place extérieure par logement

Pour les établissements publics et/ou d'intérêt collectif, et les autres établissements ne pouvant être assimilés aux rubriques précédentes : il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

Il faut également prendre en compte, pour chacun des points cités ci-dessus, les places nécessaires au bon fonctionnement et à l'accueil du public.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations relatives au stationnement, il peut s'en acquitter dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme (article L. 151-33).

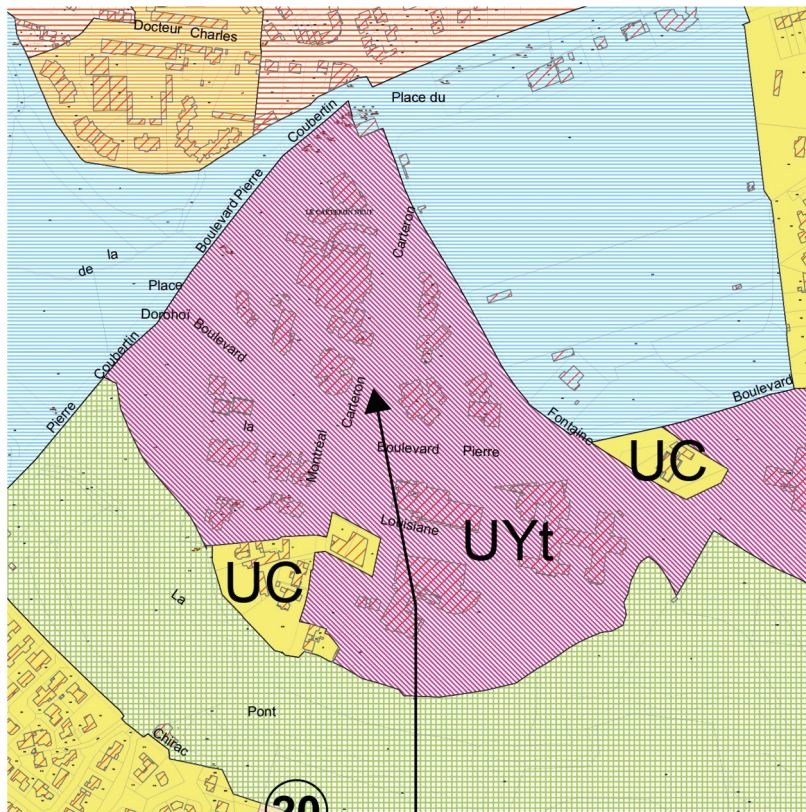
Dans le secteur UYtd :

Pour tous les types de travaux (sur l'existant et pour toutes nouvelles constructions), le règlement indique des règles chiffrées prescriptives auxquelles le porteur de projet devra se référer. Néanmoins, au regard de la nature du projet, un nombre de places de stationnement différent de celui prescrit pourra être réalisé, sous réserve qu'il soit dûment justifié suivant une étude de besoin et notamment :

- sa nature,
- son taux et rythme de fréquentation,
- ses besoins en termes de salariés,
- sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

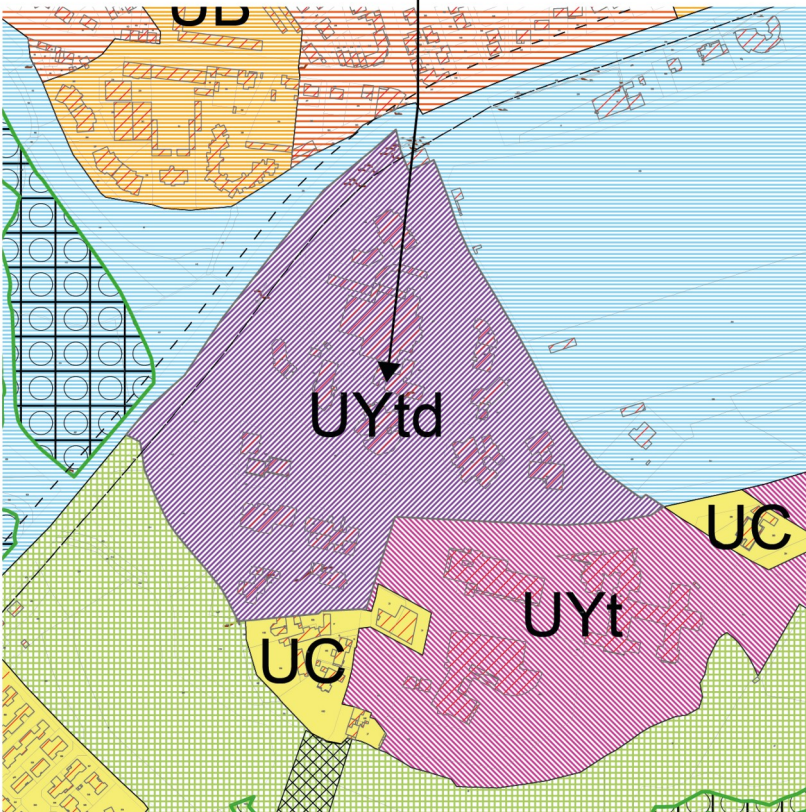
Modification du règlement graphique :

Zonage réglementaire : Avant modification n°18 du PLU de Cholet

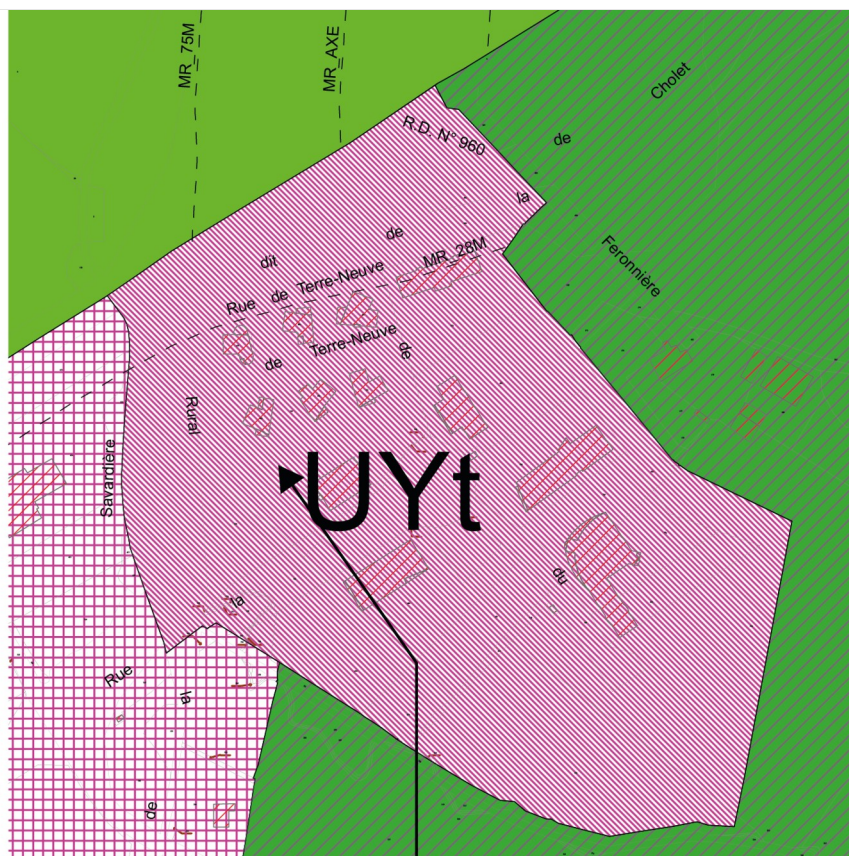


Modification du zonage UYt vers UYtd

Zonage réglementaire : Après modification n°18 du PLU de Cholet

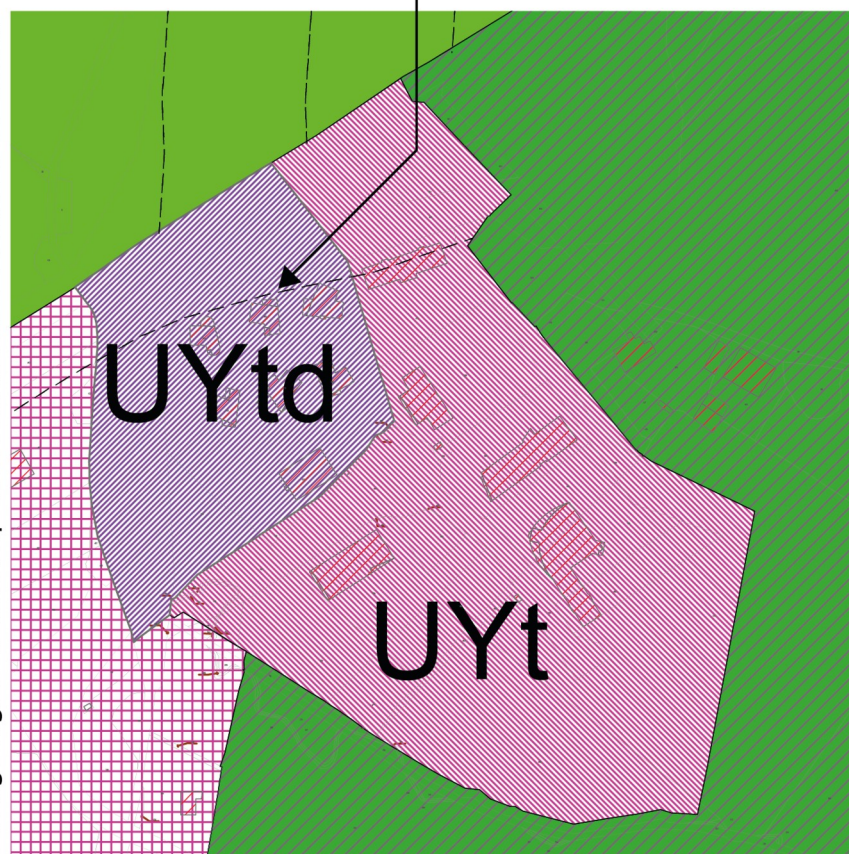


Zonage réglementaire : Avant modification n°18 du PLU de Cholet



Modification du zonage UYt vers UYtd

Zonage réglementaire : Après modification n°18 du PLU de Cholet



1.3.11 Dérogation de stationnement en zone UA

Une dérogation de stationnement est déjà existante dans la zone UA du PLU de Cholet, applicable seulement aux opérations de 10 logements ou plus. Toutefois, des projets ne peuvent voir le jour dans le centre-ville de Cholet en raison de la réglementation en matière de stationnement dans le secteur UA du PLU. L'offre en transport en commun dans le centre-ville de Cholet est suffisamment conséquente pour permettre un autre mode de déplacement que le tout voiture. En effet, une quinzaine de lignes de bus relient le centre-ville de Cholet au reste de la Ville et aux autres communes de l'AdC, à laquelle s'ajoutent les bornes de vélo en libre-service, réparties dans Cholet, mais également le regroupement de la majorité des commerces et services dans le centre, favorisant le parcours piéton du centre-ville.

Les modes de déplacement des Choletais tendent vers une baisse de l'utilisation de la voiture et réinterrogent quant à l'obligation de stationnement propre à chaque nouveau projet dans le centre-ville, confortée par l'offre en stationnement déjà dimensionnée pour accueillir les véhicules des Choletais et ceux des nouveaux habitants (parking Mondement, Place Travot, Prisset...).

Les élus de Cholet ont ainsi opté pour une mise en application de la dérogation de stationnement permise actuellement dans la zone UA, à l'ensemble des constructions permises dans ce zonage. Chaque projet devra néanmoins s'adapter à son environnement urbain, paysager et architectural.

Il est précisé que cette règle ne s'applique qu'en secteur UA, au sein duquel la ZPPAUP est toujours applicable.

UA 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sauf dans le secteur UA_t, dans lequel ces prescriptions ne s'appliquent pas, le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux, besoins des constructions et installation, nouvelles autorisées dans la zone, ainsi qu'en cas de changement de destination des bâtiments ou installations, doit être assuré en-dehors du domaine public et suivant les dispositions ci-après :

Pour les logements individuels :

- constructions nouvelles :

- 1 place de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 80 m² de surface de plancher et 2 places par logement de plus de 80 m².

- extensions*, modifications, changements de destination :

- il n'est pas imposé de places supplémentaires à celles existantes qui doivent être conservées dans la limite de 1 place de stationnement pour un logement d'une superficie inférieure ou égale à 80 m² de surface de plancher et 2 places pour un logement de plus de 80 m².

Pour les logements collectifs :

- 1 place de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 80 m² de surface de plancher et 2 places par logement de plus de 80 m².

Pour les opérations de 10 logements et plus, ces obligations peuvent être adaptées en fonction des besoins. Dans ce cas, une étude devra justifier les besoins en stationnement propres au projet en tenant compte :

- de la proximité de la desserte en transports collectifs,
- des capacités de stationnements publics à proximité,
- de la création de stationnement pour les véhicules deux roues et vélos,
- de la mise à disposition de véhicules électriques ou propres en auto-partage.

En outre, il ne sera pas exigé de place de stationnement lors de la « construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat », excepté pour les programmes de 20 logements et plus pour lesquels les règles ci-dessus restent applicables.

Pour les établissements tertiaires* :

- 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher,
- en sous-secteur UAb, 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

Pour les établissements commerciaux* :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,
- 1 place pour 30 m² de surface de plancher créée et affectée à la vente lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².
- des adaptations à cette règle peuvent être apportées pour les commerces recevant un faible nombre de clients par m² de surface de plancher créée et affectée à la vente,
- pour les activités nécessitant un stockage de véhicules (garage automobile, location de véhicules,...), le stationnement de ces véhicules doit se faire sur la parcelle.

Pour les hôtels et restaurants :

Pour les hôtels :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,
- 1 place de stationnement pour 3 chambres d'hôtel

Pour les restaurants :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,

Toutefois,

- pour les hôtels restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes,
- pour les extensions* de restaurants existants* ou les transformations de constructions existantes en restaurant, il n'est pas imposé de places supplémentaires à celles existantes.

Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- 1 place de stationnement pour 2 lits,
- 1 place de stationnement pour deux emplois.

Pour les établissements d'enseignement :

- 1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1er degré et du 2ème degré. Les établissements du 2ème degré doivent en outre comporter des aires de stationnement pour les deux roues avec un minimum de 1 place pour 5 élèves.
- 1 place de stationnement pour 5 places d'accueil pour les établissements d'enseignement supérieur et de formation des adultes. Ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour les deux roues avec un minimum de 1 place pour 20 places d'accueil.

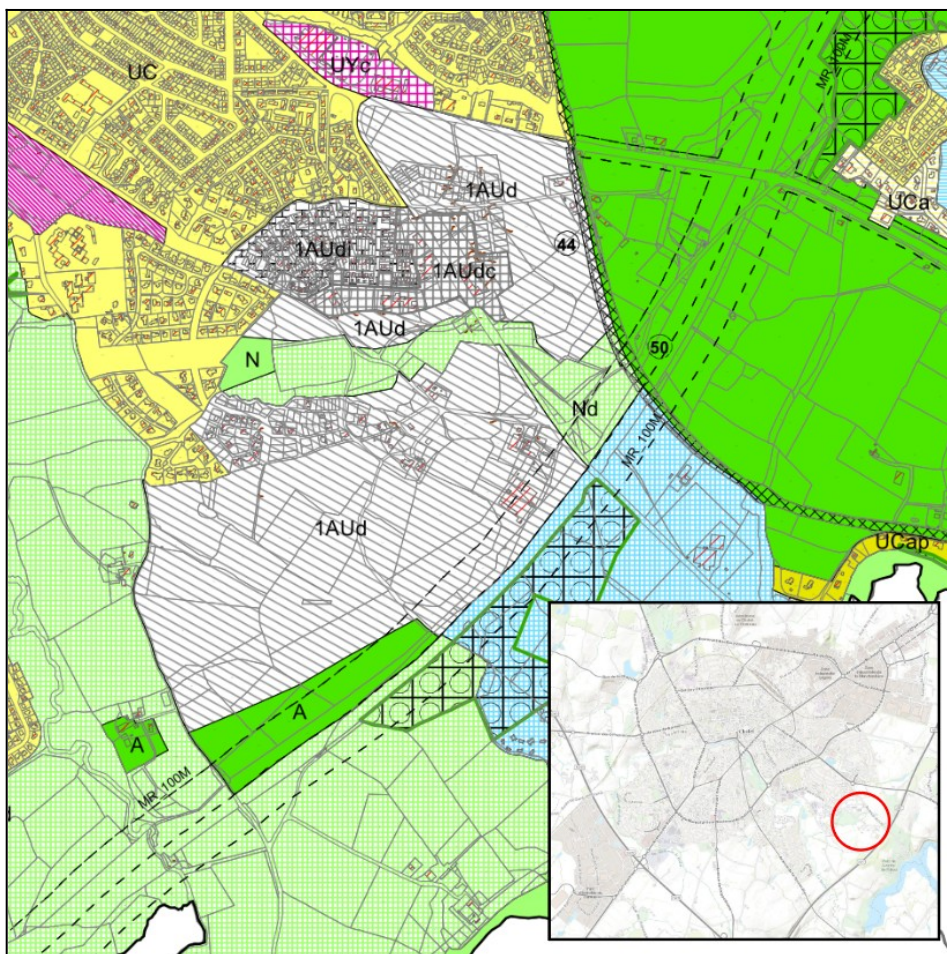
En outre, doivent être réservés, les espaces utiles au stationnement des véhicules des personnels nécessaires au fonctionnement de l'établissement.

Pour tous les types de travaux (sur l'existant et pour toutes nouvelles constructions), le règlement indique des règles chiffrées prescriptives auxquels le porteur de projet devra se référer. Néanmoins, au regard de la nature du projet, un nombre de places de stationnement différent de celui prescrit pourra être réalisé, sous réserve qu'il soit dûment justifié suivant une étude de besoin et notamment :

- sa nature,
- son taux et rythme de fréquentation,
- ses besoins en termes de salariés,
- sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

1.3.12 Modification de la règle d'implantation des clôtures

La réglementation relative à l'implantation des clôtures en zone 1AUd, dédiée au quartier du Val de Moine, est stricte dans sa rédaction et emporte des difficultés dans son application. Celle-ci entraîne des problématiques lors de l'instruction des demandes d'urbanisme et notamment en ce qui concerne la conformité des travaux engagés.



Il est de ce fait proposé d'assouplir la règle sur l'implantation, l'aspect et la composition des clôtures en zone 1AUd, en lui appliquant en considération la réglementation en zone UC du PLU de Cholet, celle-ci étant vouée à devenir applicable sur le secteur du Val de Moine une fois la phase de travaux terminée.

1AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1AU 11.2.3 Clôtures :

1AU 11.2.3.1 Règles générales

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...), le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les plaques béton, les végétaux artificiels et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits. L'utilisation du ciment naturel de couleur grise est interdit.

En limite d'emprise publique, l'usage de matériaux de synthèse comme le PVC n'est autorisé que pour les lisses, barreaudages et portails.

1AU 11.2.3.2 Dans les secteurs 1 AUd et les sous secteurs 1AUdi et 1AUdc

En limite d'emprise publique, les clôtures éventuelles peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage, des murs en pierres ou en maçonnerie, des parois en bois non opaques, des grilles ou des barreaudages ou par des dispositifs associant ces différents éléments sous réserve de respecter les dispositions du cahier de recommandations annexé au PLU.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre.

En limite séparative, les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit d'une haie vive composée d'essence locales doublée ou non d'une grille ou d'un treillis soudé,
- soit par une ganivelle en bois brut de sciage, doublée ou non d'une haie vive,
- soit par des clôtures en bois à barreaudage verticaux non opaque,
- soit par des murets en pierres ou en maçonnerie d'une hauteur de 0,60m. Ces murets pourront être réalisés en moellons ou en maçonnerie recouverte d'enduit (de la teinte des matériaux traditionnels) et surmontés d'une grille ou d'un grillage, ou doublés d'une haie vive.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2 mètres.

1AU 11.2.3.3 Dans les secteurs 1 AUdc

En bordure des voies publiques, la transition entre l'espace public et l'espace privé devra être traitée sous forme végétale, c'est à dire plantée d'arbres, de bosquets, de massifs arbustifs, de plantes couvre-sol. Ces espaces de transition végétalisés pourront être doublés d'une grille ou d'un treillis soudé, noyé dans la végétation, d'une hauteur maximale de 1,80 m, si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2 mètres.

En limite séparative, les clôtures éventuelles doivent être constituées soit :

- par des murs réalisés en pierre de pays, gabions, maçonnerie recouverte d'un enduit lissé, béton..., l'enduit devant être en harmonie avec la construction ;
- par des palissades bois, non opaques, constituées de bastaings en bois brut (ni peints, ni lassurés) disposés verticalement ;
- par une grille métallique doublée ou non d'une haie vive, ou des câbles tendus sur une armature métallique légère, support de végétation grimpante ;
- par une clôture végétale.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2 mètres.

À moins de 3 mètres des bordures des emprises publiques.

Règle générale :

La hauteur maximale d'une clôture est de 1,40 mètre.

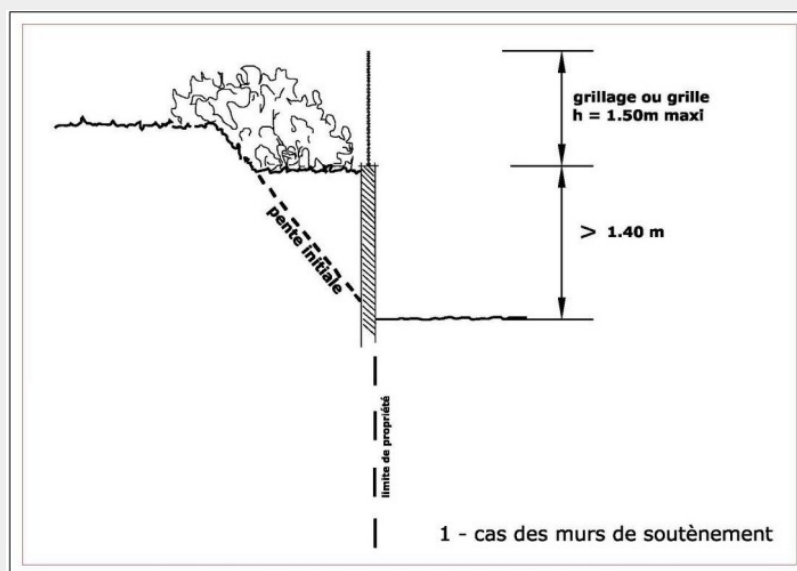
Exceptions :

1- Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2,00 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- le long des voies concernées par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre,
- lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation,
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, etc.) sous réserve que le traitement des clôtures résulte d'un parti urbain et architectural particulier,
- lorsqu'une ou plusieurs fenêtres* sont réservées dans la clôture et qu'elle(s) représente(nt) au minimum 1/3 de la longueur de celle-ci,
- En bordure des chemins piétonniers et en fond de parcelle lorsque celle-ci est située entre deux voies. Dans ce cas, la réalisation de fenêtres pourra ne pas être imposée si le linéaire de la clôture considérée est inférieur à 15 mètres.

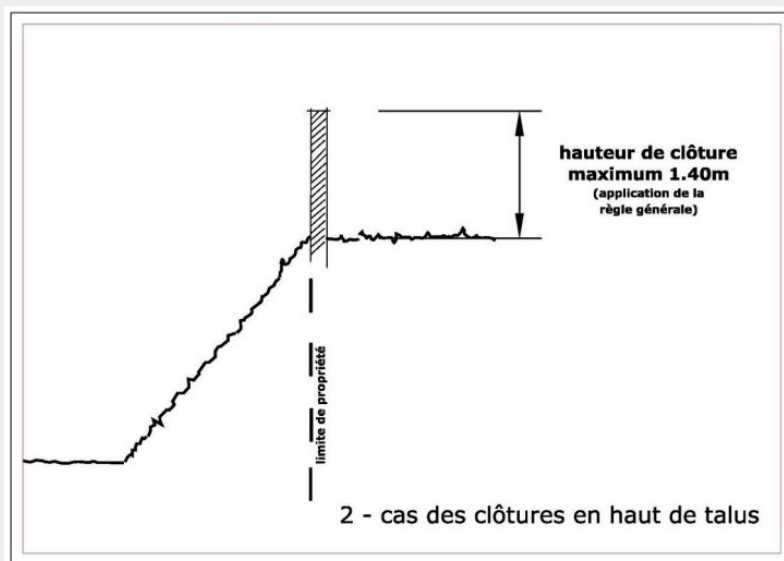
2- Cas des clôtures existantes situées en limite d'emprise publique et intégrant un mur de soutènement :

Lorsque le soutènement atteint une hauteur supérieure à 1,40 mètre, il pourra être admis, sous réserve d'une bonne intégration paysagère, qu'au-delà de cette hauteur, le mur de soutènement puisse être rehaussé d'une grille ou d'un grillage de 1,50 mètre maximum, doublé ou non d'une haie vive. Dans le cas d'un soutènement inférieur à 1,40 mètre, la clôture comprenant le mur de soutènement ne pourra dépasser 2 mètres. Dans ce cas la hauteur maximale de la clôture est mesurée à partir du pied du soutènement.



3- Cas des clôtures implantées en haut de talus en limite d'emprise publique :

Lorsqu'une clôture est implantée en haut d'un talus, elle devra respecter la règle générale et ne pourra être supérieure à 1,40 mètre.



En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

En bordure des espaces libres paysagers :

Les clôtures doivent être constituées uniquement par des haies vives composées d'essences locales doublées éventuellement d'un grillage ou d'un treillis soudé réalisé en coloris vert opale RAL 6026 ou similaire.

Dans les terrains cultivés à protéger :

Les abris de jardins doivent être réalisés en bois ou en matériaux ayant la même apparence. Les couvertures doivent être réalisées avec un effet de poterie ½ ronde de teinte naturelle et uniforme (tuile,...) avec une pente de 30 à 50 %.

1.3.13 Suppression de la mention Permis de démolir

Par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Cholet en date du 14 novembre 2022, il a été décidé la suppression de l'obligation de déposer un permis de démolir sur le territoire de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet pour tous travaux visant à démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, à l'exception des démolitions totales ou partielles de constructions situées dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) ou aux abords des monuments historiques ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques (voir annexe 2).

En conséquence, il est proposé de supprimer la mention faisant référence au permis de démolir dans chacune des sections du règlement écrit, celle-ci étant devenue caduque.

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DU SOL

2.1Rappels

- Conformément aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés, figurant au plan.
- Conformément aux dispositions des articles R. 151-43, R. 421-17d et R. 421-23h du code de l'Urbanisme, tous travaux, installations et aménagements situés dans une zone humide repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L. 151-23 du même code est soumis à déclaration préalable.

~~• Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire.~~

CHAPITRE 2

ZONE UB

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan,

~~- les démolitions sont soumises au permis de démolir.~~

CHAPITRE 3

ZONE UC

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan,

~~- les démolitions sont soumises au permis de démolir.~~

CHAPITRE 4

ZONE UE

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan,

~~- les démolitions sont soumises au permis de démolir.~~

CHAPITRE 5

ZONE UH

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan,

~~- les démolitions sont soumises au permis de démolir.~~

CHAPITRE 6

ZONE UY

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- ~~- les démolitions sont soumises au permis de démolir.~~
- les travaux, installations et aménagements intervenant sur une haie repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

CHAPITRE 7

ZONE UZ

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- ~~- les démolitions sont soumises au permis de démolir.~~

CHAPITRE 8

ZONE 1AU

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- ~~- les démolitions sont soumises au permis de démolir.~~

ZONE 1AU

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- ~~- les démolitions sont soumises au permis de démolir.~~

ZONE 2AU

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- ~~- les démolitions sont soumises au permis de démolir.~~

ZONE A

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- ~~- les démolitions sont soumises au permis de démolir.~~
- les travaux, installations et aménagements situés dans une zone humide repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

Zone N

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- ~~les démolitions sont soumises au permis de démolir.~~
- les travaux, installations et aménagements situés dans une zone humide repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

1.4 Modification du glossaire

Le terme "mutualisation" n'est pas défini dans le glossaire. Il est proposé d'en ajouter une définition.

GLOSSAIRE

Mutualisation

Mise en commun de ressources (eau, déchets, etc) ou d'usage (locaux, stationnement, etc.) au sein d'un périmètre opérationnel. Elle permet de générer des économies d'espace et/ou de moyens.

1. 5 Erreurs matérielles

La modification n°18 est l'occasion de corriger quelques erreurs matérielles identifiées :

1.5.1 Faute d'orthographe dans le sommaire des OAP

Lors de la dernière déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet relative au projet de déménagement de l'entreprise Thales, l'orientation d'aménagement et de Programmation (OAP) portant sur le secteur de la Touche a été modifiée. Elle est intitulée « Zone de La Touche » cependant, dans le sommaire des OAP, le titre la désignant n'a pas été changé : le terme de "ZAC" apparaît toujours. Il est ainsi proposé de mettre à jour le sommaire, pour remplacer le terme "ZAC" par "Zone".

SOMMAIRE

CHAPITRE 3 : ZONES D'ACTIVITÉS.....	
3-7 – ZAC ZONE DE LA TOUCHE.....	

1.5.2 Oubli d'un titre de paragraphe

Dans le règlement écrit de la zone UA, un titre de paragraphe a été oublié, il est proposé de l'ajouter.

UA 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

UA 11.3 Dans les autres secteurs UAb

11.3.3 Clôtures

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

2. JUSTIFICATIONS AU REGARD DES NORMES SUPÉRIEURES

2.1 Cohérence avec les objectifs généraux du code de l'urbanisme

L'article L. 131-4 du code de l'urbanisme précise que les PLU doivent être compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;*
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;*
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodrômes conformément à l'article L. 112-4.*

L'article L. 101-2 du code de l'urbanisme précise les objectifs généraux qui doivent être poursuivis par les collectivités en matière d'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Dans ce cadre, la modification proposée favorise les équilibres évoqués dans le 1° et le 3°. La maîtrise des incidences sur les risques naturels et sur la protection de l'eau et des ressources naturelles par des mesures de gestion des eaux pluviales garantit le respect du 5° et du 6°. La modification n'impacte nullement les autres points.

Les choix retenus pour établir la modification n°18 du PLU de Cholet s'inscrivent ainsi en cohérence avec les principes énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

2.2 Compatibilité avec les documents et normes supérieurs

2.2.1 Compatibilité avec les documents cités à l'article L. 134-4 du code de l'urbanisme

L'article L.131-4 du code de l'urbanisme précise les documents avec lesquels les PLU doivent être compatibles, à savoir :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983
- 3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports conformément à l'article L. 112-4.

Les dispositions relatives aux points 2° et 3° ne seront pas traitées en raison de l'absence de documents concernés sur le territoire.

➤ Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1

Le SCoT de l'AdC a été approuvé le 17 février 2020 par le Conseil Communautaire, pour la période 2019-2034. Il couvre l'ensemble de l'AdC, soit les 26 communes, pour un ensemble de 104 864 habitants.

Le SCoT met en avant trois principaux axes stratégiques définis dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), lesquels sont :

- Axe 1 : Conforter le Choletais comme territoire entreprenant
- Axe 2 : Accroître l'attractivité résidentielle dans un territoire multipolaire
- Axe 3 : Renforcer la qualité de vie des Choletais

Les trois axes du SCoT se déclinent en un ensemble d'orientations, lesquelles sont retranscrites dans le tableau suivant :

	Orientation du SCoT	Compatibilité avec les objets de la modification n°18
Axe 1 : Conforter le choletais comme territoire entreprenant	Affirmer le Choletais comme bassin de vie économique et stratégiques	La réaffectation de deux parcelles anciennement concernées par des emplacements réservés (ER) en zone UY contribue au maintien et au développement des activités économiques au sein des ZAE. La modification de la règle de hauteur en zone UY contribue également au développement des activités en ZAE en permettant la densification des zones économiques. (point 1.3.4 et point 1.3.7)).
	Conforter et relancer l'activité commerciale en centralité, tout en optimisant les espaces de périphérie existants	L'intégration des linéaires commerciaux à travers l'objectif II.1 – Affirmer les centralités comme espaces privilégiés de développement commercial, vient renforcer le développement du commerce dans le centre-ville de Cholet. (point 1.1) De même l'adaptation du besoin en stationnement dans des sous-secteurs de la zone UYt permet de densifier ces secteurs et de limiter l'étalement urbain en établissant le nombre de places de parking en fonction des besoins réels des entreprises. (point 1.3.9) Le changement de zonage du UYc vers du UY limite la vocation commerciale de la ZAE de l'Écuyère et s'inscrit dans la logique de regrouper le commerce dans le centre-ville de Cholet. (point 1.3.6)
	Conforter l'agriculture et la viticulture comme une force de l'économie locale et une richesse	En facilitant la mutation de la ville sur elle même (suppression d'ER qui libèrent de l'espace pour des projets, diminution de l'obligation de stationnements favorisant l'implantation de nouveaux projets,...), les différents points de cette modification permettent de mieux répondre aux besoins de la ville au sein de son enveloppe urbaine.
	Poursuivre le développement touristique	Les objets de la modification ne concernent pas cette orientation du SCoT.
Axe 2 : Accroître l'attractivité résidentielle dans un territoire multipolaire	Dynamiser la production de logements	Le changement de zonage UY vers UC, permettant la réalisation d'une opération de logements, vient renforcer la production de logement sur la ville de Cholet. (point 1.3.6) La suppression de l'emprise au sol en zone UB et la simplification de l'orientation d'aménagement Cœur de quartier s'inscrivent en faveur d'une densité plus élevée et d'une plus grande maîtrise de l'étalement urbain. (point 1.3.3) La création d'un sous zonage au sein de la zone Uca, favorisant la densification de certaines zone UC, permet également de compléter l'offre en logements. (point 1.3.5)

		L'assouplissement des règles de clôtures dans la ZAC du Val de Moine contribue à répondre à l'orientation sur l'attente de la population en matière de formes urbaines. (point 1.3.13)
	Favoriser le renouvellement du parc existant	Les objets de la modification ne concernent pas cette orientation du SCoT.
	Développer une offre de logements diversifiée	L'assouplissement de l'OAP Cœur de quartier avec l'intégration de différentes typologies de logements permet de favoriser une diversification dans l'offre de logements. La création d'une OAP pour un quartier d'habitat en périphérie de la ville de Cholet, avec une typologie de logements individuels vient renforcer cette offre déjà présente sur Cholet. (Point 1.2) L'adaptation du besoin en stationnement en zone UA du centre-ville de Cholet permet de proposer une offre de stationnement en accord avec la typologie des logements et les besoins des habitants (point 1.3.11).
Axe 3 : Renforcer la qualité de vie des choletais	Préserver et mettre en valeur l'identité du territoire	Les objets de la modification ne concernent pas cette orientation du SCoT
	Favoriser un développement économe en ressources et en énergie	Les objets de la modification ne concernent pas cette orientation du SCoT.
	Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques, nuisances et pollutions	Les objets de la modification ne concernent pas cette orientation du SCoT.
	Améliorer l'offre de mobilité et l'accessibilité du territoire	Les objets de la modification ne concernent pas cette orientation du SCoT.
	Conforter l'offre d'équipements et de services	Les objets de la modification ne concernent pas cette orientation du SCoT

Les points 1.3.1, 1.3.2 et 1.3.12 relatifs à des modifications de termes dans le règlement et à des corrections d'erreurs matérielles, ne font l'objet d'aucune relation de compatibilité particulière avec le SCoT ; dès lors elles ne figurent pas dans le tableau ci-dessus.

Ainsi cette procédure ne remet aucunement en cause la relation de compatibilité entre le PLU et le SCoT.

- **Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983**

Sans objet.

- **Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports**

Sans objet.

- **Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'AdC est en cours d'élaboration et comportera un volet habitat par l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH). Le nouveau PLH étant en cours d'élaboration, il s'agit de se référer à celui approuvé précédemment par l'ancienne Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC). Le PLH a été approuvé par délibération du Conseil de Communauté de l'ancienne CAC le 17 mars 2014. Il fixe, pour la période 2014-2020, les grandes orientations générales en matière d'habitat, qui sont les suivantes :

- Favoriser les parcours résidentiels des ménages au sein de l'Agglomération
- Améliorer l'attractivité globale du parc de logements
- Prendre en compte l'ensemble des besoins spécifiques en logements
- Animer le PLH, l'alimenter par l'observation des marchés locaux
- L'enjeu du développement durable : une orientation transversale

La modification n°18 du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet aura pour conséquence de favoriser la réalisation des projets urbains, y compris les projets d'habitat en centre-ville de Cholet. Un certain nombre d'assouplissement des règles devrait également faciliter la production de logements sur l'ensemble du territoire communal. À ce titre, elle participe à la mise en œuvre des objectifs de production de logements du PLH.

2.2.2 Les documents cités à l'article L. 131-5 du code de l'urbanisme

Outre la relation de compatibilité avec ces 5 documents, l'article L. 131-5 du code de l'urbanisme indique que "les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière."

La Communauté d'Agglomération du Choletais s'est dotée d'un Plan Climat Énergie Territorial (PCET) sur la période 2014-2020. Il fixe 5 axes stratégiques :

- développer une agriculture durable et performante,
- aménager durablement le territoire,
- encourager le développement économique éco-responsable,
- favoriser la qualité de vie dans l'habitat,
- optimiser les transports et déplacements sur le territoire.

La procédure de modification n°18 du PLU de Cholet prend en compte et met en œuvre le PCET du Choletais, notamment à travers la fiche HA06 Densification de l'habitat de la partie – Favoriser la qualité de vie dans l'habitat.

3. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'étude de prise en compte de l'environnement s'effectue selon l'analyse de ces différents aspects : un premier temps consacré à l'impact environnemental des différents points de la modification, un second temps sur la prise en compte des paysages et un dernier temps sur les risques et les nuisances.

3.1 Espaces naturels

3.1.1 Sites Natura 2000

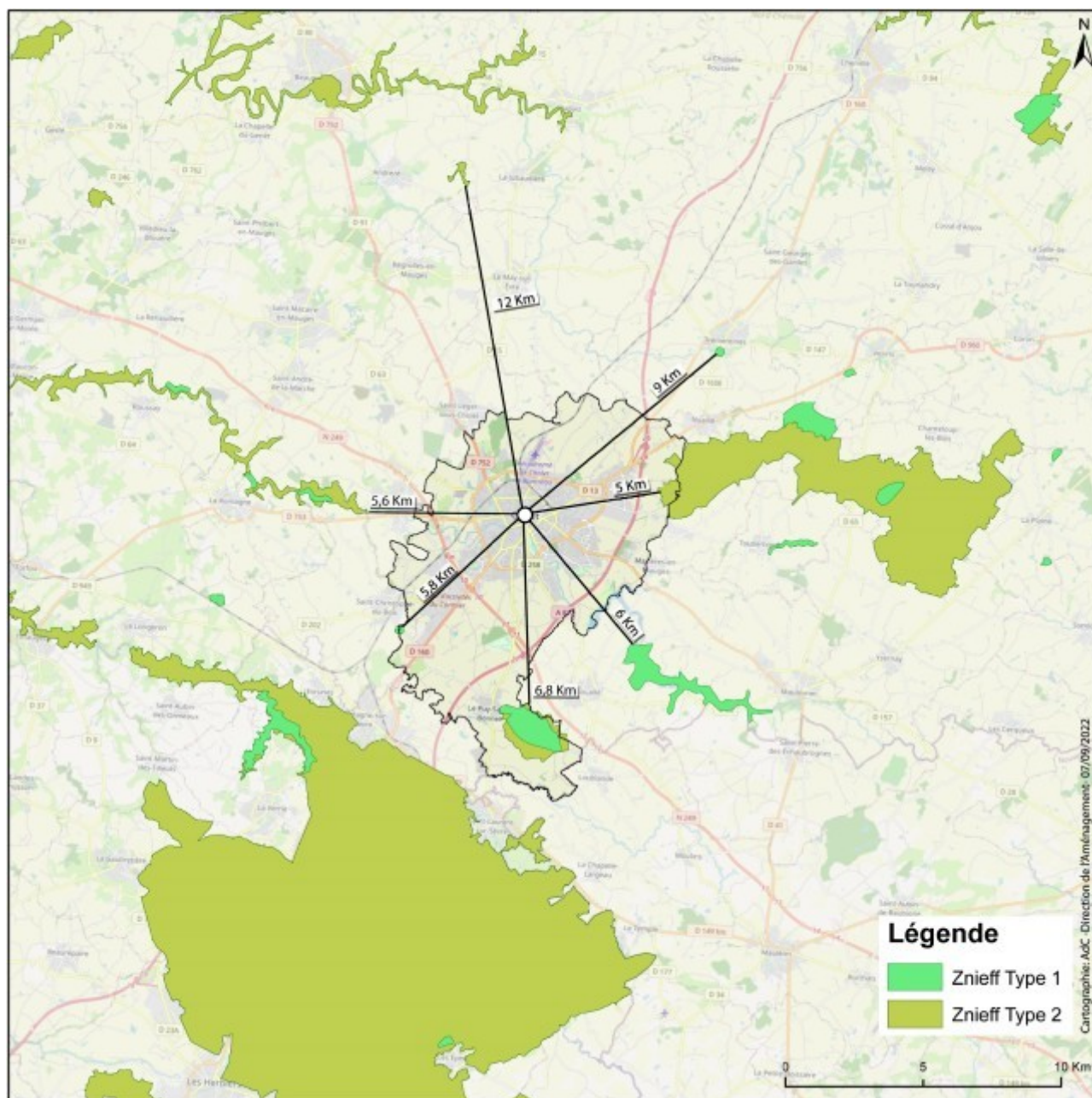
Les différents points abordés dans la modification n°18 du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet n'impactent aucun site classé Natura 2000, que ce soit au titre de la Directive "Oiseaux", ou au titre de la Directive "Habitats". Les Sites Natura 2000 les plus proches sont les sites de la vallée de l'Argenton (Département des Deux-Sèvres) et de la Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes, tous les deux localisés à une trentaine de kilomètres de Cholet.



Au regard du relatif éloignement des sites Natura 2000, le projet de modification n°18 du PLU de Cholet n'aura pas d'incidence sur ceux-ci et sur leur conservation.

3.1.2 ZNIEFF

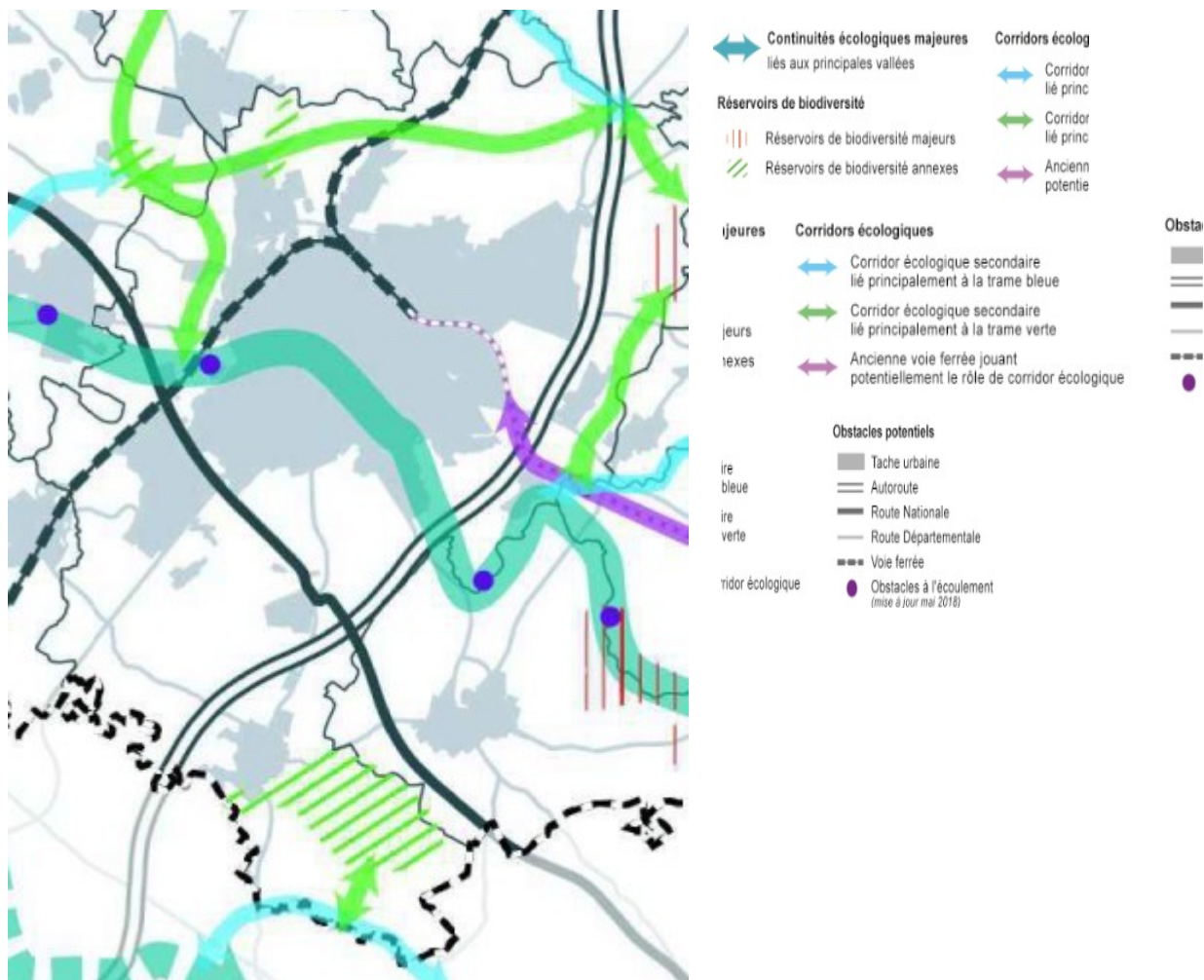
Le territoire de Cholet comprend 4 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : la crête du Puy-Saint-Bonnet, l'étang des Noues, le Pont dallé du Petit Chambord et le massif forestier de Nuaillé-Chanteloup. La modification n°18 du PLU de Cholet entraîne des modifications de règles en zone urbaine. Au regard de son relatif éloignement des ZNIEFF, le projet de modification n°18 du PLU de Cholet n'aura pas d'incidences sur celles-ci et sur leur conservation.



3.2 Continuités écologiques

3.2.1 À l'échelle régionale

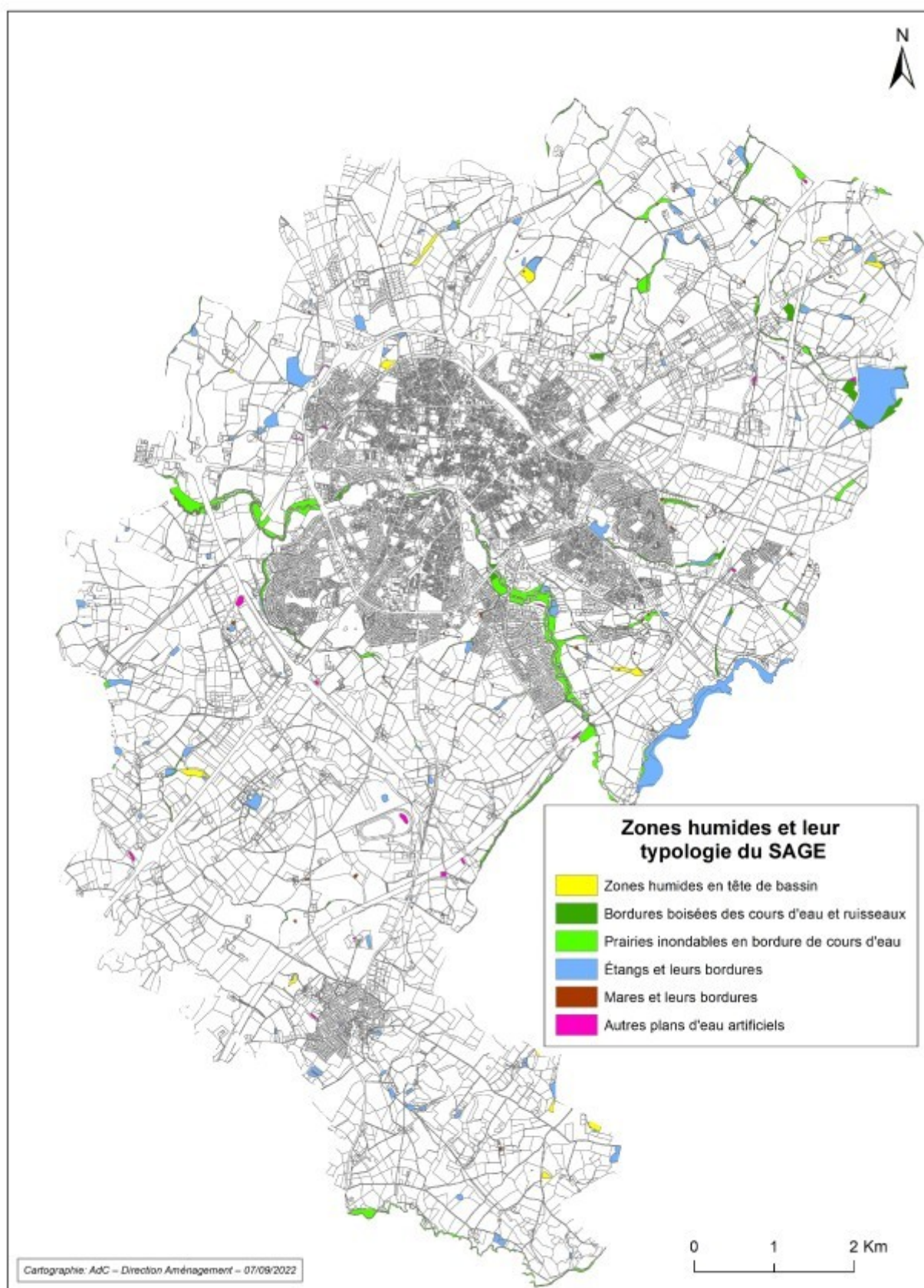
Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de la Loire a été approuvé le 30 octobre 2015. Le SRCE permet notamment de mettre en valeur la Trame Verte et Bleue (TVB) à l'échelle régionale, par la délimitation de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques. Cette TVB est retranscrite à l'échelle intercommunale dans le volet environnemental du SCoT.



La TVB du SCoT met en évidence une continuité écologique majeure traversant Cholet, identifiée au préalable dans le SRCE des Pays de la Loire et correspondant à la vallée de la Moine. Elle identifie également des corridors écologiques secondaires, localisés en dehors de la tâche urbaine de la ville de Cholet.

La TVB du SCoT n'identifie pas au sein de la zone agglomérée, d'éventuelles zones humides jouant le rôle de réservoir de biodiversité ou de corridors écologiques, ni d'éléments constituant un réseau bocager caractéristique de la région, comme les haies à enjeux.

Un diagnostic environnemental a été réalisé en 2022 sur chacune des communes de l'AdC, permettant ainsi d'identifier les zones humides et les haies à enjeux pré-localisées, selon une méthode conforme au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).



Le projet de modification n°18 porte exclusivement sur des évolutions réglementaires en zone urbaine et ne vient pas compromettre les zones humides et les haies identifiées. En outre, tout projet urbain envisagé à proximité ou sur des espaces d'intérêt environnemental doit prendre en compte ces éléments, notamment à travers la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC).

3.3 Paysages

Le paysage de Cholet sont très variés mais peuvent néanmoins être regroupé en quelques catégories simplifiées :

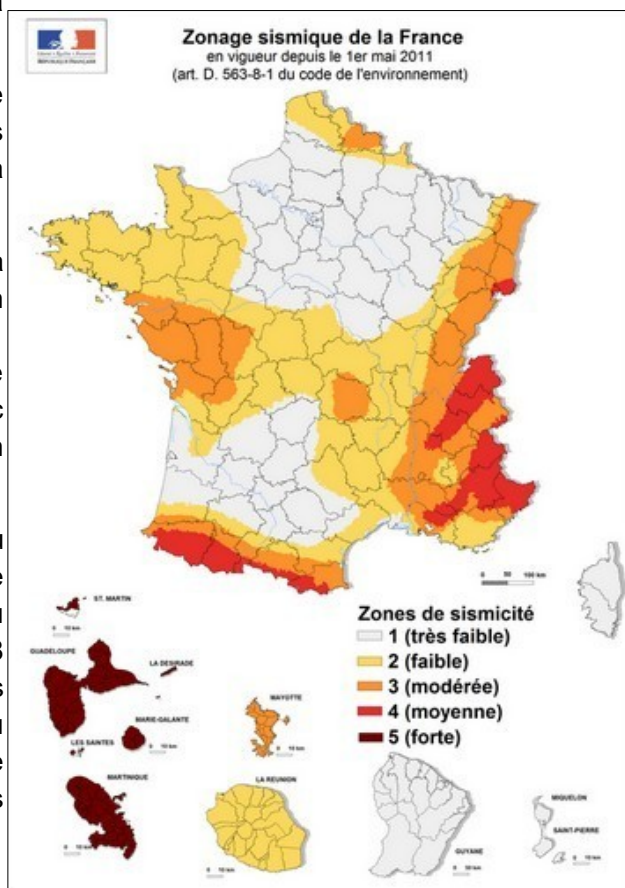
- le paysage de bocage ouvert, qui occupe l'essentiel du territoire ;
- le paysage des landes ;
- les coteaux et escarpements ;
- les plans d'eau avec la présence de nombreux petits étangs, mares. On distingue également des grandes étendues d'eau avec le lac de Ribou au sud-ouest de la commune ou encore l'étang des Noues en bordure de la forêt de Breuil Lambert.

Le projet de modification n°18 du PLU de Cholet n'a pas d'impact sur ces éléments de paysages. Les modifications apportées sont en effet comprises dans les zones urbaines du PLU de Cholet.

3.4 Risques et nuisances

La ville de Cholet est concernée par plusieurs risques naturels :

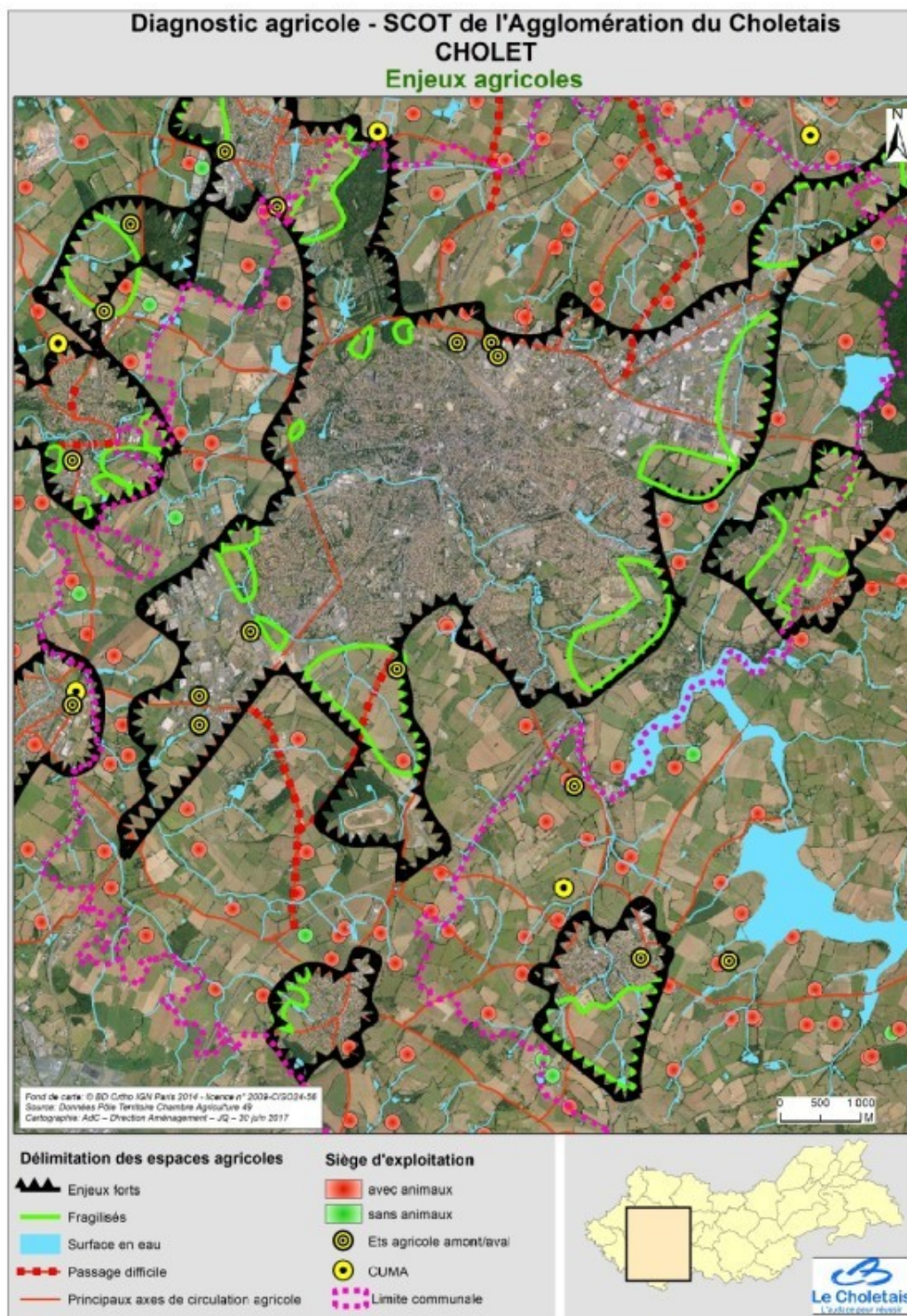
- risque de mouvements de terrains – aléa faible.
- risque de rupture du barrage du Verdon. Ce risque n'est pas augmenté par les évolutions réglementaires envisagées dans la modification n°18 du PLU.
- risque sismique de niveau 3 (modéré). Sur la base de la réglementation sismique prise en application du décret n°02010-1254 du 22 octobre 2010 et de l'arrêté du 22 octobre 2010, les futures constructions devront donc respecter les règles de construction EUROCODE 8.
- risque inondable sur un peu plus de 4 % du territoire par la rivière la Moine. Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Val de Moine, approuvé le 15 octobre 2008 délimitant les zones inondables et les prescriptions s'y appliquant, est reporté au PLU de Cholet. Ce risque n'est pas augmenté par les évolutions réglementaires envisagées dans la modification n°18 du PLU.



Les évolutions réglementaires envisagées dans la modification n°18 ne sont pas de nature à accroître les risques recensés sur l'ensemble de la commune. Chaque projet doit néanmoins prendre en compte ces risques sans occasionner une aggravation de leurs effets.

4. INCIDENCE SUR L'AGRICULTURE

Dans le cadre de la révision du SCoT, l'AdC et la Chambre d'Agriculture de Maine-et-Loire ont établi une carte des enjeux agricoles à l'échelle de chaque commune, présentée ci-dessous.



Ce diagnostic cartographique délimite les espaces agricoles selon deux principaux enjeux :

- les enjeux les plus forts délimitant un périmètre en dehors duquel les projets d'aménagement doivent, dans la mesure du possible, ne pas s'implanter en raison notamment de la structure des exploitations concernées ou de la proximité d'un siège d'exploitation.
- les espaces agricoles fragilisés pour lesquels l'impact sur les exploitants est moindre.

L'objectif est d'éviter la délimitation d'un secteur constructible dans les espaces aux enjeux agricoles les plus forts. Dans le cadre de la modification n°18 du PLU de Cholet, les évolutions réglementaires ne viennent pas exercer une pression supplémentaire sur le milieu agricole.

5. ANNEXES

5.1 Récapitulatif des évolutions de surface par zonage du PLU

Type zone	Surface (ha) avant modification 18	Surface (ha) après modification 18
1AUc	4,3	2,0
1AUd	97,5	98,3
1AUdc	8,2	8,1
1AUdi	9,3	8,6
1AUy	59,7	59,7
2AU	59,9	54,8
A	3997,8	3998,0
Ae	53,0	53,0
Ai	0,3	0,3
Ap	715,7	715,7
Apc	16,3	16,3
At	0,5	0,5
Av	0,5	0,5
Avt	3,8	3,8
N	669,3	670,0
Nc	16,2	16,2
Nd	259,3	259,3
Ne	22,5	22,5
Nh	11,9	11,9
Nj	8,8	8,8
Nv	3,2	3,2
UA	163,7	163,7
Uab	347,4	346,9
Uat	8,4	8,4
Ub	123,0	123,0
Uc	696,0	699,7
Uca	47,6	4,0
Uca1	0,0	30,1
Uca2	0,0	13,4
Ucap	23,4	23,4
Ucp	2,9	2,9
UE	153,8	153,8
Ueb	0,6	0,6
UEI	57,1	57,1
Uen	145,8	144,6
UH	48,1	48,1
UY	658,2	681,2
Uya	16,9	16,9
Uyc	130,7	112,7
Uyca	3,2	3,2
Uyd	0,0	13,3
Uyt	35,0	21,7
Uz	52,8	52,5
Total	8732,6	8732,6

5.2 Délibération sur la suppression de l'obligation de déposer un permis de démolir sur la ville de Cholet et sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet



MAIRIE DE CHOLET

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 14 NOVEMBRE 2022

Sont présents :

Monsieur Gilles BOURDOULEIX : Maire

Monsieur Laurent JUTARD : Maire-Délégué

Monsieur Jean-Paul BREGEON : Premier Adjoint

Monsieur Patrice BRAULT, Monsieur Frédéric PAVAGEAU, Madame Natacha POUPET-BOURDOULEIX, Monsieur Olivier BAGUENARD, Madame Laurence TEXEREAU, Monsieur Florent BARRÉ, Madame Annick JEANNETEAU, Monsieur François DEBREUIL, Madame Elisabeth HAQUET, Madame Patricia HERVOUET, Madame Sylvie DORBEAU, Madame Krystell BEILLOUET : Adjoints

Madame Evelyne PINEAU, Monsieur Antoine RAMEH, Monsieur Patrick PELLOQUET, Monsieur Michel VIAULT, Monsieur Chaysavanh PRAVORAXAY, Madame Patricia RIGAUDEAU, Monsieur Bruno VIEVILLE, Madame Maya JARADE, Monsieur Ammar HADJI, Madame Isabelle LEROY, Madame Florence JAUNEAULT, Monsieur Jean-François BAZIN, Madame Nathalie GODET, Madame Sylvie ROCHAIS, Monsieur Frédéric GRAVELEAU, Monsieur Aurélien DURAND, Madame Valérie MAUDET, Madame Charline ABELLARD-COLINEAU, Monsieur Rémi BARBÉ, Monsieur Alexis GINGREAU, Madame Murielle COURTAY, Monsieur Franck LOISEAU, Madame Sylvie TOLASSY, Madame Carole BOSSARD-GAUTIER, Monsieur Franck CHARRUAU, Madame Martine GUERRY : Conseillers Municipaux

Est absent :

Monsieur Jean-Michel DEBARRE.

Ont donné procuration :

Monsieur Sylvain APAIRE à Madame Sylvie ROCHAIS, Monsieur Kai-Ulrich HARTWICH à Madame Sylvie TOLASSY, Madame Florence DABIN à Monsieur Jean-Paul BREGEON.

En application de l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, le Conseil Municipal désigne Monsieur Alexis GINGREAU comme secrétaire de séance.

VILLE DE CHOLET – SÉANCE DU 14 NOVEMBRE 2022

N° 2.3 - SUPPRESSION DE L'OBLIGATION DE PERMIS DE DEMOLIR SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE ET DE SA COMMUNE ASSOCIEE DU PUY-SAINT-BONNET

Suite à la réforme du régime des permis de démolir issue de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005, la Ville a décidé, par délibération n° 12-3 du 8 octobre 2007, de maintenir l'obligation du dépôt d'un permis de démolir préalablement à tous travaux de démolition ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sur le territoire de la Ville et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet.

Dans les faits, ce permis est souvent utilisé dans le cadre de démolition de faible emprise ou lorsque les projets de démolition sont accompagnés de projets de construction. La demande du permis de construire valant permis de démolir doit, en effet, faire référence aux surfaces à démolir.

Afin de simplifier les démarches administratives des citoyens, il est donc proposé au Conseil Municipal de supprimer l'obligation de déposer un permis de démolir avant toute démolition de construction sur le territoire de la Ville et de sa commune associée.

Il est précisé que les démolitions de constructions situées en Site Patrimonial Remarquable ou aux abords des monuments historiques, ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques nécessiteront toujours le dépôt d'un permis de démolir préalable.

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2121-29,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles R. 421-26 à R. 421-29,

Vu le code du patrimoine, et notamment son article L. 631-1,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Cholet approuvé,

Vu la délibération n° 12.3 du Conseil Municipal en date du 8 octobre 2007, portant dans son article 2 maintien de l'obligation de soumettre à permis de démolir préalable tous travaux visant à démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet,

Vu la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) créée par arrêté préfectoral le 9 Mai 2005, désormais dénommée Site Patrimonial Remarquable,

Considérant l'intérêt à simplifier les démarches administratives des citoyens dans le cadre de leurs projets de construction,

Vu l'avis favorable de la commission développement, en date du 9 novembre 2022,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité ,

DECIDE

Article unique - de supprimer l'obligation de déposer un permis de démolir préalable pour tous travaux visant à démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire de la Ville et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet, à l'exception des démolitions totales ou partielles de constructions situées dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable ou aux abords des monuments historiques ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques et d'abroger, en conséquence, l'article 2 de la délibération n° 12.3 du Conseil Municipal en date du 9 octobre 2007, étant précisé que les autres dispositions de ladite délibération demeurent inchangées.

VILLE DE CHOLET – SÉANCE DU 14 NOVEMBRE 2022

Extrait de la présente délibération a été affiché le 21/11/2022 à la porte de la Mairie en exécution des dispositions des articles L. 2121-25 et R.2121-11 du code général des collectivités territoriales.



Pour extrait conforme,

Signé électroniquement par : Jean-Paul BREGEON
Date de signature : 15/11/2022
Qualité : Premier Adjoint

Transmis à la Sous-Préfecture de Cholet

Le 15 nov. 2022

VILLE DE CHOLET

Jean-Paul BREGEON
Premier Adjoint

VILLE DE CHOLET – SÉANCE DU 14 NOVEMBRE 2022