


## **Annexe 1 : ensemble des points faisant l'objet de la modification n°18 du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet**

La modification n°18 du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet a été engagée par arrêté n°2023-107 du Président de Cholet Agglomération le 12 mai 2023, puis par arrêté modificatif n°2023-150 le 7 juillet 2023.

Ainsi, le projet de modification a pour objets les évolutions suivantes :

- intégrer une protection des linéaires commerciaux dans le règlement du PLU de Cholet,
- créer une orientation d'aménagement au lieu-dit La Martinière au nord de Cholet,
- ajuster l'orientation d'aménagement du secteur Cœur de quartier du PLU de Cholet,
- modifier les règles de stationnement dans le centre-ville et pour une partie des zones d'activités dont la vocation est d'accueillir les activités tertiaires,
- procéder à divers ajustements de zonage dans le règlement graphique,
- supprimer l'emplacement réservé n°70,
- créer un nouvel emplacement réservé,
- réduire l'emplacement réservé n°67,
- procéder à divers ajustements réglementaires sur l'implantation et la hauteur des constructions,
- procéder à la correction d'erreurs matérielles.

## Annexe II

 <b>GOUVERNEMENT</b> <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	<b>Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme</b>
	Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme	

***En cas d'avis tacite, le formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale***

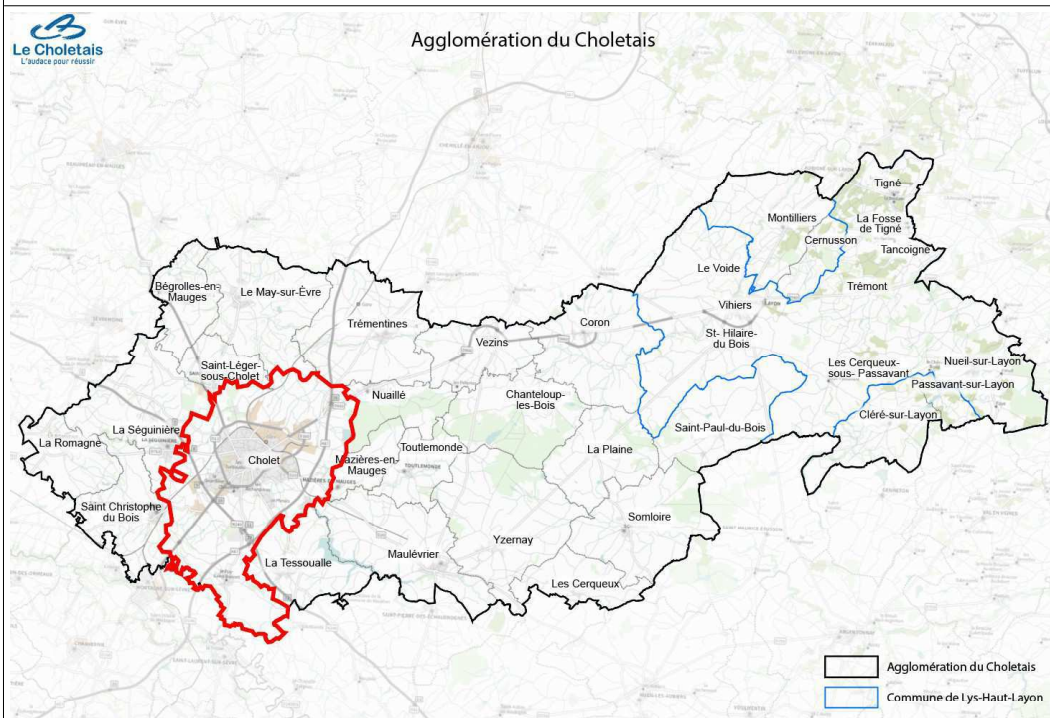
*Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.*

*Votre attention est appelée sur le fait que les réponses apportées dans les cases de ce formulaire constituent des éléments particuliers sur lesquels votre analyse prendra appui, mais ils ne constituent pas l'analyse qui est à développer (rubrique 6)*

<b>Cadre réservé à l'autorité environnementale</b>		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement

<b>1. Identification de la personne publique responsable</b>
Dénomination
Agglomération du Choletais (AdC)
SIRET/SIREN
200 071 678 00011
Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)
Hôtel d'Agglomération du Choletais Rue Saint Bonaventure, 49300 Cholet Téléphone: 02 72 77 20 00
Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable
M. Alain PICARD Vice-Président en charge de l'aménagement du territoire de l'Agglomération du Choletais
Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)
Agglomération du Choletais Direction de l'Aménagement Service Urbanisme Prévisionnel et Opérationnel - Habitat
Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)
Direction de l'Aménagement Hôtel d'Agglomération du Choletais Rue Saint Bonaventure, 49300 Cholet Téléphone: 02 72 77 20 80 Courriel: amenagement-adc@choletagglomeration.fr
<b>2. Identification du PLU</b>
<b>2.1</b> Type de document concerné (PLU, PLU(i))
Plan Local d'Urbanisme (PLU)
<b>2.2</b> Intitulé du document
PLU de la ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet
<b>2.3</b> Le cas échéant, la date d'approbation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document
Approbation du document le 9 mai 2005. La dernière modification correspond à l'approbation de la déclaration de projet emportant mis en compatibilité du PLU de Cholet le 19 septembre 2022. Le document est téléchargeable via la plateforme géoportail de l'urbanisme ( <a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/</a> )
<b>2.4</b> Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le PLU
1 commune (Cholet)

## 2.5 Secteurs du territoire concernés par la procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du PLU (matérialiser la localisation sur un document graphique)



Commune concernée par la modification du PLU ☐

### 3. Contexte de la planification

#### 3.1 Documents de rang supérieur et documents applicables

Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ?

☒ Oui  
☐ Non

Si oui, nom du document et date d'approbation :

SRADDET des Pays de la Loire, adopté par le Conseil Régional les 16 et 17 décembre 2021 et approuvé par le Préfet de Région le 7 février 2022.

Le territoire est-il couvert par un SCoT ?

☒ Oui  
☐ Non

Si oui, nom du SCoT et date d'approbation :

Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération du Choletais, approuvé le 17 février 2020 et modifié en date d'octobre 2022. Ce document a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte de parc naturel, PCAET, etc.) ?

– Programme Local de l'Habitat (PLH) du Choletais approuvé le 17 mars 2014.



<ul style="list-style-type: none"> <li>– Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) approuvé le 30 octobre 2015.</li> <li>– Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne approuvé le 18 avril 2015</li> <li>– Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Sèvre Nantaise approuvé par arrêté le 25 février 2005 puis, suite à sa révision, le 7 avril 2015.</li> <li>– SAGE Évre-Thau-St Denis approuvé le 8 février 2018.</li> <li>– SAGE Thouet, en cours d'élaboration, enquête publique relative à l'approbation du SAGE réalisée du 20 mars au 20 avril 2023.</li> <li>– Plan de Prévention des Risques Inondations du Val de Moine approuvé le 15 octobre 2008</li> <li>– PLUi-H de l'AdC en cours d'élaboration, prescrit le 18 septembre 2017</li> </ul>
---

### 3.2 Précédentes évaluations environnementales du PLU

Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration

☐ Oui

☒ Non

Si oui, préciser la date de l'avis de l'AE sur l'évaluation environnementale

[Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.](#)

Si non, préciser, le cas échéant, la date de la décision issue de l'examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

[Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.](#)

Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ?

☐ Oui

☒ Non

Si oui, préciser la date de l'actualisation

[Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.](#)

Comment l'avis de l'autorité environnementale relatif à cette évaluation environnementale ou son actualisation a été pris en compte ? Expliquer les conséquences sur la procédure actuelle

[Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.](#)

Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale

☒ Oui

☐ Non

La modification n°17 du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet a été soumise à un examen au cas par cas dont la décision de non soumission à une évaluation environnementale est datée du 23 août 2021.

Si oui, préciser sa date d'approbation et son objet

25 avril 2022.

La procédure avait pour objet :

- de permettre la requalification de l'îlot du Bon Pasteur,
- d'optimiser les accès à la nouvelle Filature Numérique sur la zone du Carteron,

## Annexe II

<ul style="list-style-type: none"> <li>- de procéder à divers ajustements réglementaires sur l'aspect extérieur des constructions et sur le traitement de leurs abords</li> <li>- d'accompagner la densification du centre urbain tout en préservant la cohérence urbaine,</li> <li>- d'adapter le PLU aux orientations retenues pour l'aménagement de la ZAC du Val de Moine,</li> <li>- de procéder à diverses modifications réglementaires mineures et rectifications d'erreurs matérielles.</li> <li>- d'adapter les exigences de stationnement aux besoins des opérations de 10 logements ou plus.</li> </ul>
--

<b>4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine</b>
<b>4.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique</b>
Modification n°18 du PLU de la ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet; Procédure de droit commun (Articles L.153-41 et suivants).
<b>4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU</b>
4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE)
54 357 habitants (INSEE 2020).

4.2.2 Caractéristiques spatiales				
Superficie totale (en hectares)	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	2 715	31 %	2 714	31 %
zones 1 AU	179	2 %	179	2 %
zones 2 AU	60	1 %	60	1 %
zones A	4 788	55 %	4 788	55 %
zones N	991	11 %	992	11 %
Total	8 733	100 %	8 733	100 %
4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).				
Les objectifs et orientations dans le PADD sont les suivants: – fixer la population et favoriser son retour vers le centre-ville,				

<ul style="list-style-type: none"> <li>– poursuivre la dynamique économique,</li> <li>– conforter le niveau d'équipements et de services,</li> <li>– améliorer l'équilibre entre les différents modes de transport,</li> <li>– préserver l'environnement et le cadre de vie.</li> </ul> <p>Les zones 1AU représentent environ 179 ha et permettent d'envisager la création de nouveaux logements tout en préservant les espaces naturels les plus remarquables. C'est notamment le cas sur le site du Val de Moine, où de nombreux projets d'aménagement voient le jour, avec une densité de construction élevée et des formes et typologies de logements diversifiées.</p>
<p><b>4.3 Caractéristiques de la procédure</b></p>
<p>4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure</p>
<p>Le projet de modification a pour objets :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'intégrer une protection du linéaire commercial dans le règlement du PLU de Cholet,</li> <li>- de créer une orientation d'aménagement au lieu-dit "La Martinière" au nord de Cholet,</li> <li>- d'ajuster l'orientation d'aménagement du secteur Cœur de quartier du PLU de Cholet,</li> <li>- de modifier les règles de stationnement dans le centre-ville et pour une partie des zones d'activités dont la vocation est d'accueillir les activités tertiaires,</li> <li>- de procéder à divers ajustements de zonage dans le règlement graphique,</li> <li>- de supprimer l'emplacement réservé n°70,</li> <li>- de réduire l'emplacement réservé n°67,</li> <li>- de créer un emplacement réservé,</li> <li>- de procéder à divers ajustements réglementaires sur l'implantation et la hauteur des constructions,</li> <li>- d'ajouter et de rectifier certaines définitions dans le glossaire,</li> <li>- de procéder à diverses modifications réglementaires mineures et rectifications d'erreurs matérielles.</li> </ul>
<p>4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Oui  <input type="checkbox"/> Non</p>
<p>Si oui, préciser la localisation et la superficie</p>
<p>La modification a pour effet d'autoriser des constructions, sans ouverture à l'urbanisation, sur un secteur d'1 ha au nord de Cholet, zoné en Uca et en continuité avec la zone UY</p>
<p>Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les territoires ultra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation</p>

## Annexe II

environnementale initiale ou dans sa version actualisée ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
La procédure a pour objet d'augmenter la densité en zone urbaine de Cholet. La superficie de la zone Urbaine est de 2 715 ha. La concentration des équipements et des services publics, des commerces et autres services ainsi que des habitants est favorisée par cette procédure. La modification n°18 participe au renforcement du rôle de pôle d'attraction de Cholet, et permet ainsi d'accroître la densité de population au plus proche des commerces, services et zone d'emploi. Elle permet à la population d'accéder à un mode de vie plus propice aux déplacements doux, avec plus d'alternatives à l'autosolisme.
4.3.4 La procédure a pour objet :
- de créer un espace boisé classé <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de déclasser un espace boisé classé <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
Secteur de l'hippodrome, au sud de Cholet. Passage de parcelles zonée en UEn en N pour une surface totale de : 7 545 m²
- de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de créer de nouvelles protections environnementales

## Annexe II

<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<b>4.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet</b>
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<b>4.5 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1)</b>
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<b>4.6 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur</b>
- Document(s) avec le(s)quel(s) le PLU est mis en compatibilité : parmi les documents listés à la <b>rubrique 3.1</b> , intitulé du document, date d'approbation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- Motif pour lequel le PLU est mis en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<b>4.7 La procédure a des effets au-delà des frontières nationales</b>

## Annexe II

<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
<b>Si oui, préciser les effets</b>
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure			
5.1 Le plan local d'urbanisme est concerné par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, des articles L. 332-1 et L. 332-16 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le PLU existant tient compte des différents risques et nuisances : inondation, bruit, sismique, retrait-gonflement des argiles, rupture des barrages de Verdon-Ribou, etc.</p> <p><b>Les incidences de la modification n°18 sur l'exposition ou la vulnérabilité des enjeux du territoire face à un aléa naturel sont marginales.</b></p>
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La ville de Cholet est concernée par un certains nombre d'entreprise

## Annexe II

protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement			classées ICPE. Le projet de modification n°18 n'impacte pas d'évolution pour les entreprises existantes ou pour d'éventuels projets d'entreprises envisagés.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La ville de Cholet est concernée par un certain nombre de sites pollués ou potentiellement pollués. Le projet de modification n°18 n'amène pas d'évolution pour les sites pollués ou potentiellement pollués.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Existence d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) sur la commune de Cholet. <b>La modification n°18 ne compromet pas la mise en œuvre de ce document.</b>
Des abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Existence d'un périmètre de protection des abords des monuments classés en annexe du PLU de Cholet. <b>La modification n°18 ne compromet pas la protection des abords des périmètres des monuments historiques.</b>
Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	- Inventaire des zones humides et des haies selon la méthodologie du SAGE du bassin versant de la Sèvre Nantaise effectué en 2010-2011 sur l'ensemble de la commune – <b>Non concerné</b>  - Plan de protection du captage en eau potable de la Rucette présent sur la commune – <b>Non concerné</b>  - Plan de protection du captage en eau potable de Ribou (captage prioritaire) également présent sur la commune – <b>Non concerné</b>
Une trame verte et bleue prévue à	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le Schéma de Cohérence

Annexe II

l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)			Territoriale de l'AdC indique la trame verte et bleue de l'AdC. (voir paragraphe prise en compte de l'environnement de la notice de présentation). <b>La procédure de modification autorise majoritairement des évolutions en zone urbaine, donc dans la tâche urbaine identifiée au SCoT dans la Trame Verte et Bleue de l'AdC.</b>
Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Massif forestier de Nuaillé Chanteloup (ZNIEFF type II) présent sur la commune, mais <b>non concerné par la procédure de modification n°18 du PLU de Cholet.</b>  - Étang des Noues (ZNIEFF type I) présent sur la commune, mais <b>non concerné par la procédure de modification n°18 du PLU de Cholet.</b>  - Pont dallé du petit Chambord (ZNIEFF type I) présent sur la commune, mais <b>non concerné par la procédure de modification n°18 du PLU de Cholet.</b>  - Crête du Puy-Saint-Bonnet (ZNIEFF type II) présente sur la commune, mais <b>non concernée par la procédure de modification n°18 du PLU de Cholet.</b>
Un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'étang des Noues, <b>non concerné par la procédure de modification n°18 du PLU de Cholet.</b>
Un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.



## Annexe II

à l'article R. 411-17-3 du même code			
Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le PLU référence plusieurs espaces boisés classés (EBC) dans la commune de Cholet. <b>La procédure d'évolution du document d'urbanisme ne concerne pas la modification des EBC au PLU de Cholet</b>
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<b>5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par :</b>			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<b>5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se</b>			

Annexe II

situent dans ou à proximité :			
	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Existence d'un site patrimonial remarquable (SPR) sur la commune de Cholet. La modification n°18 ne compromet pas la mise en œuvre de ce document.  <b>Voir annexe 3 auto-évaluation</b>
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Existence d'un périmètre de protection des abords des monuments classés en annexe du PLU de Cholet. <b>La modification n°18 ne compromet pas la protection des abords des périmètres des monuments historiques.</b>
D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	- Inventaire des zones humides et des haies selon la méthodologie du SAGE du bassin versant de la Sèvre Nantaise effectué en 2010-2011 sur l'ensemble de la commune – <b>Non concerné</b> - Plan de protection du captage en eau potable de la Rucette présent sur la commune – Non concerné - Plan de protection du captage en eau potable de Ribou (captage prioritaire) également présent sur la

## Annexe II

			commune – <b>Non concerné</b> Voir annexe 3 auto-évaluation
D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Voir annexe 3 auto-évaluation
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Voir annexe 3 auto-évaluation
D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Voir annexe 3 auto-évaluation
D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<b>5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ?</b>			
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non			
Si oui, précisez :			
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.			

<b>6. Auto-évaluation</b>
L'auto-évaluation doit <b>identifier</b> les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et <b>expliquer</b> pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.
<i>Se reporter à la rubrique 6 de la notice explicative pour le détail de la démarche permettant l'auto-évaluation. Fournir une note détaillée en annexe (cf. point 8).</i>

<b>7. Autres procédures consultatives</b>
<b>7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux personnes publiques associées</b>
Juillet 2023
<b>7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives)</b>
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<b>7.3 Procédure de participation du public envisagée</b>
- enquête publique <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
- participation du public par voie électronique <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
- enquête publique unique organisée avec une ou plusieurs autres procédures <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser lesquelles
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- autre, préciser les modalités
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

<b>8. Annexes</b>		
<b>8.1 Annexes obligatoires</b>		
1	Dossier de révision, modification ou mise en compatibilité du PLU (comprenant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés)	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations ( <b>rubrique 2.5</b> ).	<input checked="" type="checkbox"/>
3	L'auto-évaluation ( <b>rubrique 6</b> )	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Version dématérialisée du document mentionné dans les rubriques 2.3, 4.3.2, 4.4, 4.5 et 4.6 lorsqu'il n'est pas consultable sur un site <i>Internet</i>	<input checked="" type="checkbox"/>

**8.2 Autres annexes volontairement transmises par le déposant**

Veuillez préciser les annexes jointes au présent formulaire, ainsi que les rubriques auxquelles elles se rattachent

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

**9. Engagement et signature**

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

(personne publique responsable)

Fait à	Cholet	le,	12/07/2023
Nom	PICARD	Prénom	Alain
Qualité	Vice-Président en charge de l'Aménagement du Territoire		

Signature



## **Auto-évaluation dans le cadre de l'examen au cas par cas pour la modification n°18 du PLU de Cholet**

### **Objet de l'examen au cas par cas**

La demande a pour objet le projet de modification n°18 du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet.

### **Principales caractéristiques de la modification n°18 du PLU de Cholet**

La procédure de modification n°18 du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet porte sur les points suivants :

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

### **Contexte réglementaire**

La Ville de Cholet est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 9 mai 2005. La présente procédure, engagée en date du 12 mai 2023 et modifiée par un arrêté modificatif en date du 07 juillet 2023, vise à procéder à une modification de droit commun. L'agglomération du Choletais (AdC) a lancé, en parallèle l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme de l'Habitat (PLUi-H), prescrite en date du 18 septembre 2017 et dont l'approbation est prévue en 2025.

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application des articles L.153-36 à L.153-40 du Code de l'urbanisme relatifs à la procédure de modification.

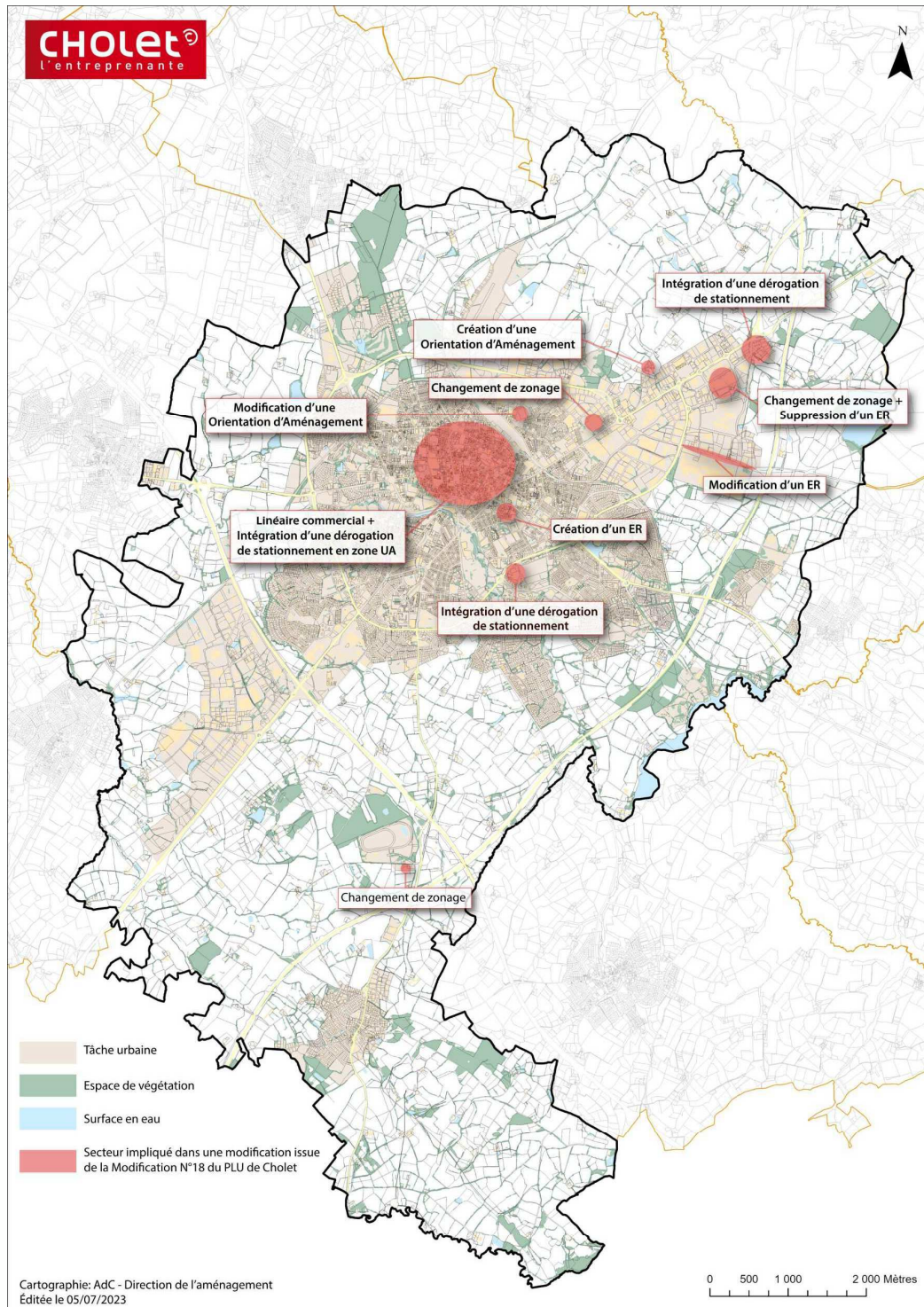
La procédure est soumise à un Cas par Cas ad hoc. La personne public responsable saisi l'Autorité Environnementale pour avis conforme, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme. Pour ce faire, il lui revient de remplir un formulaire et de fournir un dossier comprenant les éléments mentionnés au R.104-34 du code de l'urbanisme. L'arrêté ministériel fixant le contenu du formulaire dans le cadre de l'examen au Cas par Cas AD HOC est entré en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2022.



## I) Objets envisagés dans le cadre de la modification de droit commun du PLU de Cholet

L'Agglomération du Choletais a engagé la procédure de modification de droit commun du PLU de Cholet dans l'objectif de faire évoluer son règlement graphique et écrit, ainsi que certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

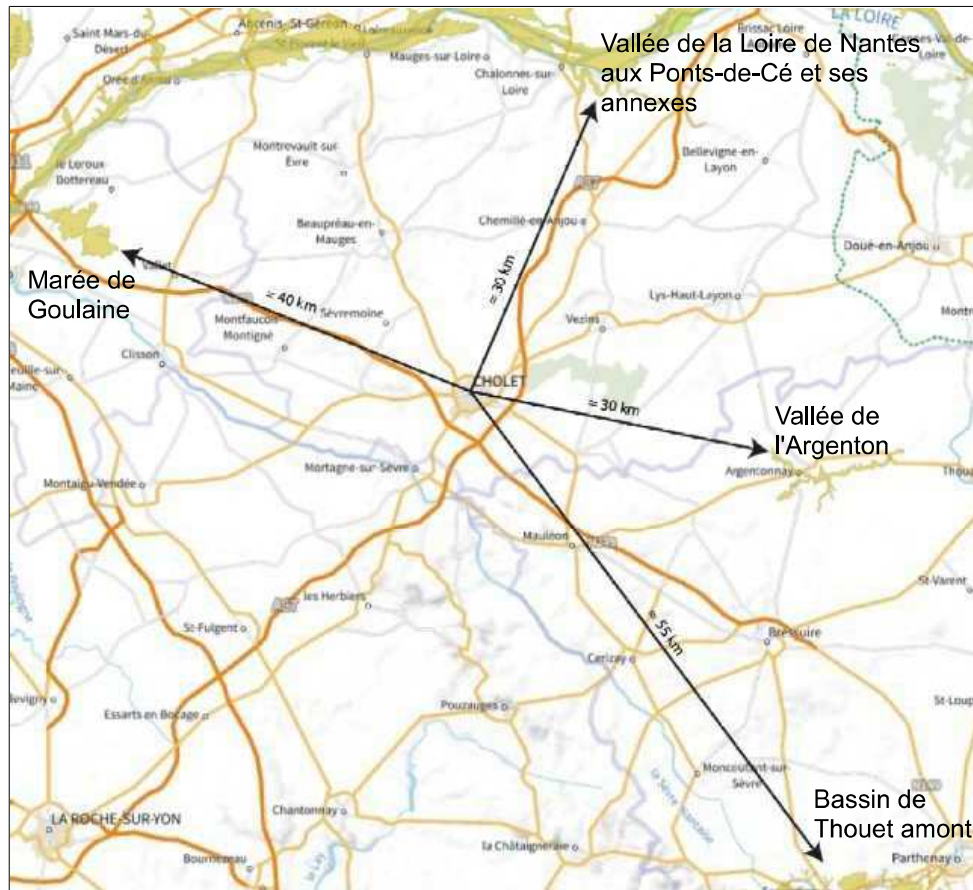
Principaux secteurs concernés par la présente modification :



## II) Caractéristiques principales et vulnérabilité du territoire concerné par la modification

### **1. Sites Natura 2000**

Le projet de modification n°18 du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet n'impacte 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.

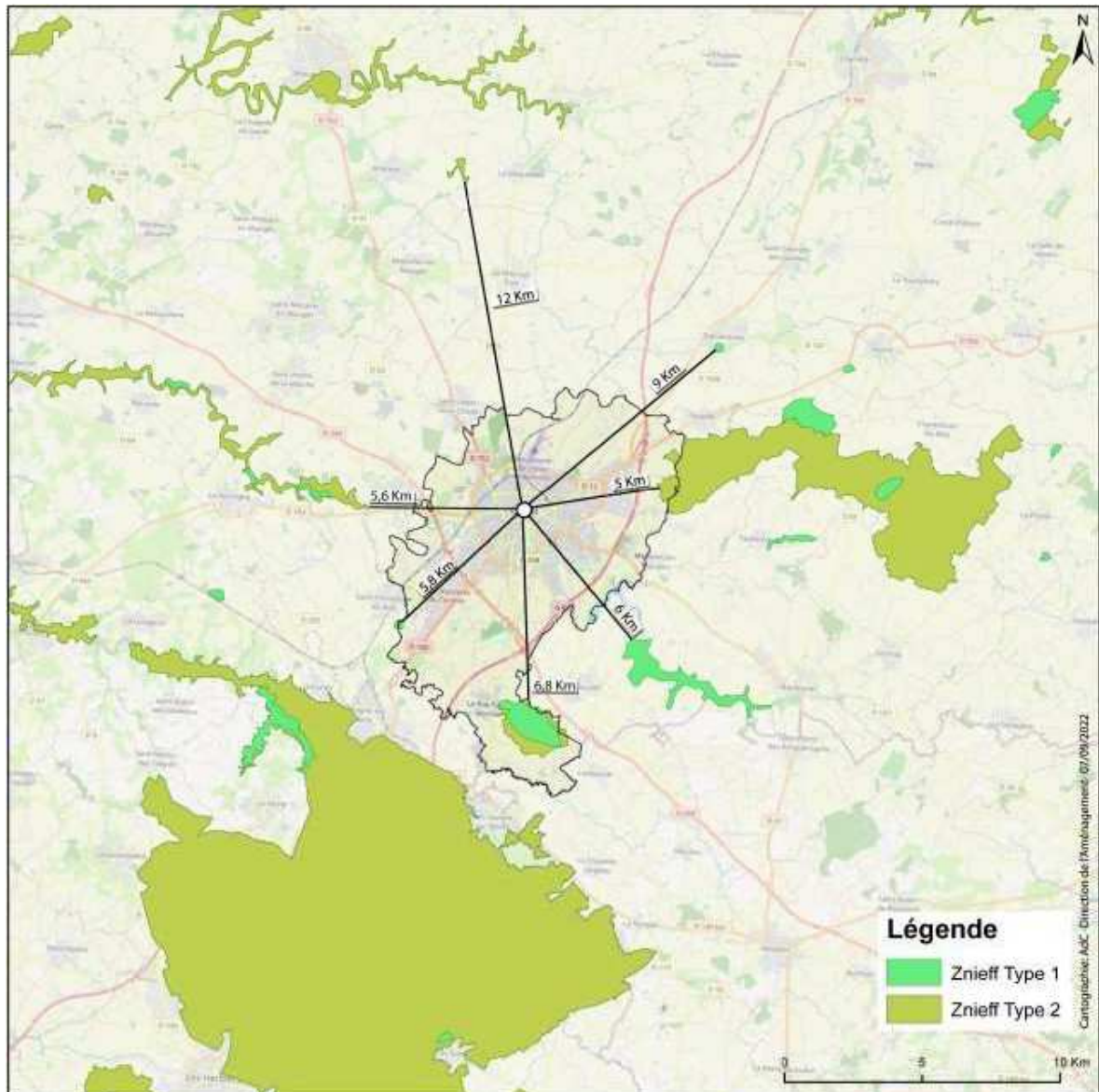




## 2. Milieux naturels et biodiversité

### a) Zones Naturelles d'Intérêt Écologique et Floristique (ZNIEFF) de Type 1 et de type 2

Le territoire de Cholet comprend 3 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) avec la crête du Puy-Saint-Bonnet, l'étang des Noues et le Petit Chambord. La modification n°18 du PLU de Cholet entraîne des modifications de règles en zone urbaine. Au regard du relatif éloignement des ZNIEFF avec l'ensemble des points abordés dans la modification n°18 du PLU de Cholet, celle-ci n'aura pas d'incidence sur les ZNIEFF et leur conservation.

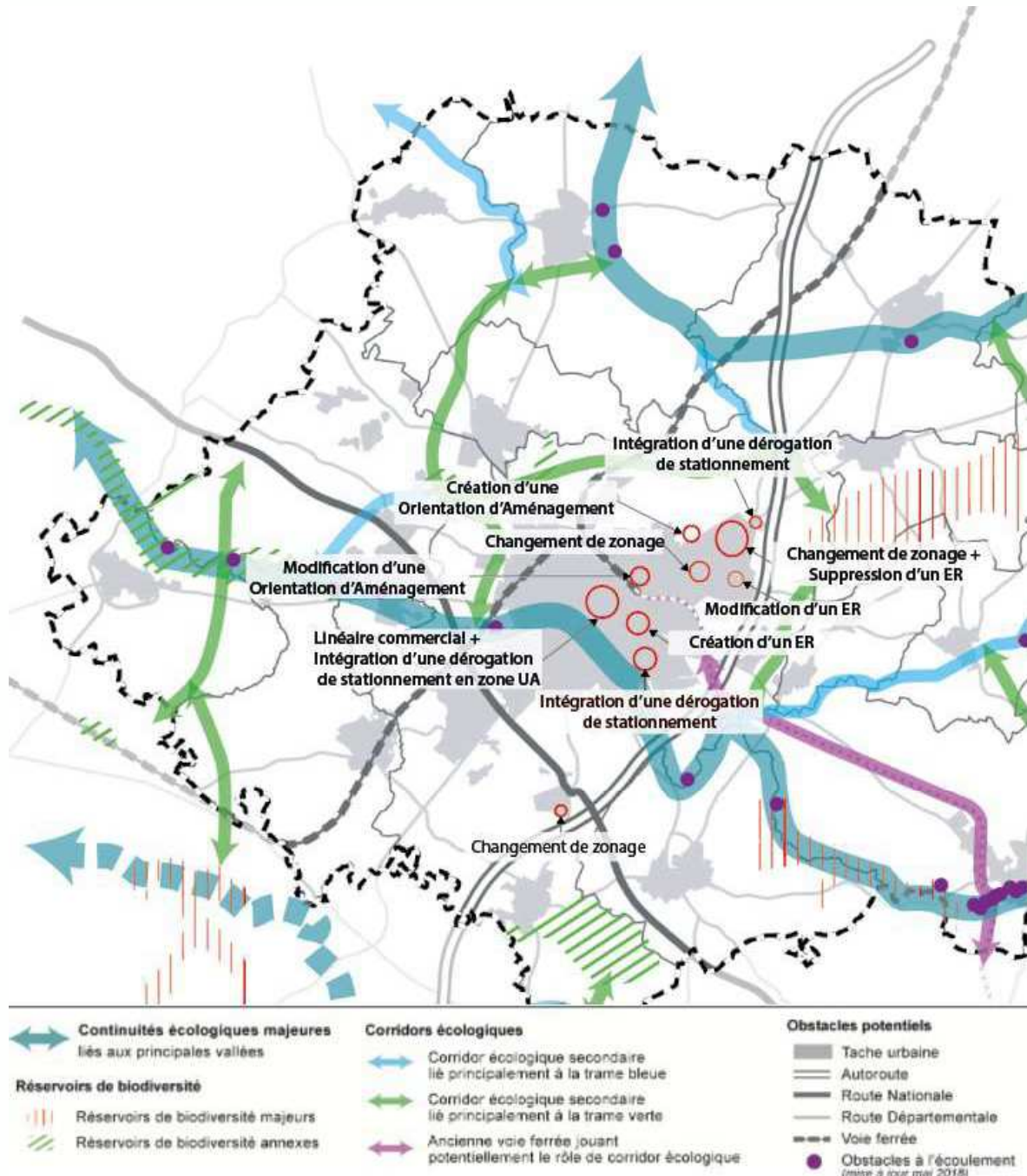


### b) Trame Verte et Bleue (TVB) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Les différents points de la modification n°18 du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet concernent principalement l'intérieur de l'enveloppe urbaine de la ville de Cholet. Ainsi, les modifications ont lieu dans les tâches urbaines référencées dans la TVB du SCoT de l'AdC. La continuité écologique majeure traversant le centre ville de Cholet, la Vallée de la Moine, n'est pas

impactée de manière directe ou indirecte par les évolutions réglementaires de la modification n°18 du PLU.

Un secteur faisant l'objet de la création d'une OAP n'est pas inclus dans la tâche urbaine de la TVB, au nord de Cholet. Cette OAP doit permettre la réalisation d'un projet d'habitat sur un site d'un hectare zoné en UCa (zone d'habitat ayant vocation à accueillir des constructions pavillonnaires ou résidentielles) au PLU de Cholet. Par ailleurs, tout projet d'aménagement d'un hectare ou plus est soumis à un examen au cas par cas lorsque le projet est avancé à un stade opérationnel.

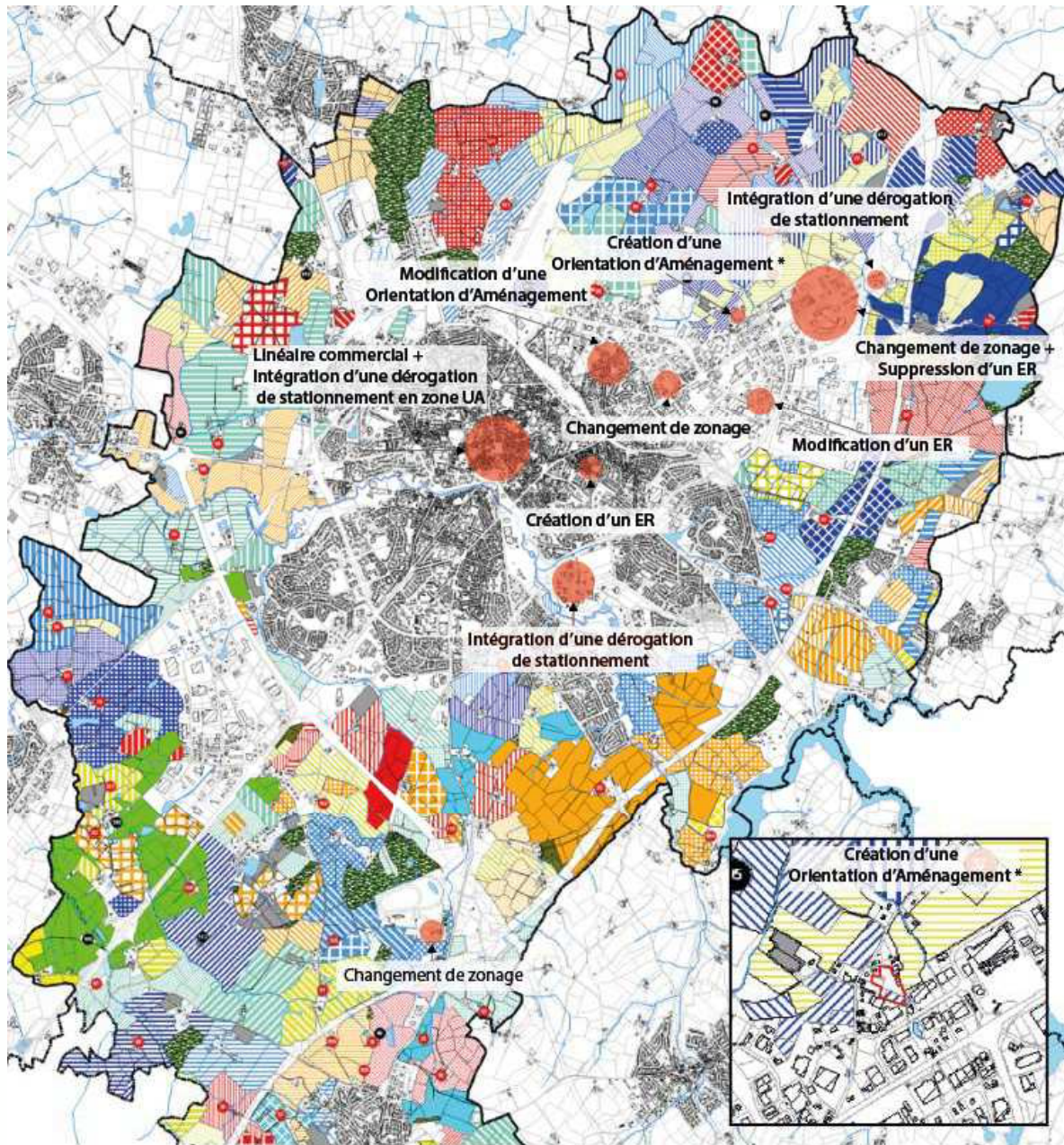


En conséquence, la modification n°18 n'engendrera pas d'incidence majeure sur la protection des milieux naturels et la biodiversité.



### 3. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

La modification n°18 n'engendre pas une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, l'ensemble des secteurs étant zonés en U. La carte présentée ci-dessous catégorise ces espaces en fonction des exploitants. Les exploitations agricoles sont présentées avec des hachures qui définissent les propriétaires des exploitations.



La création d'une orientation d'aménagement au nord de Cholet impacte un exploitant agricole (données Chambre d'Agriculture mises à jour en 2022). Le siège d'exploitation de ce dernier est localisé au May-sur-Èvre. La parcelle impactée sur la commune de Cholet est d'une surface de 2 400m<sup>2</sup> et est situé dans un secteur qui est déjà urbanisable (zoné en UCa au PLU de Cholet).

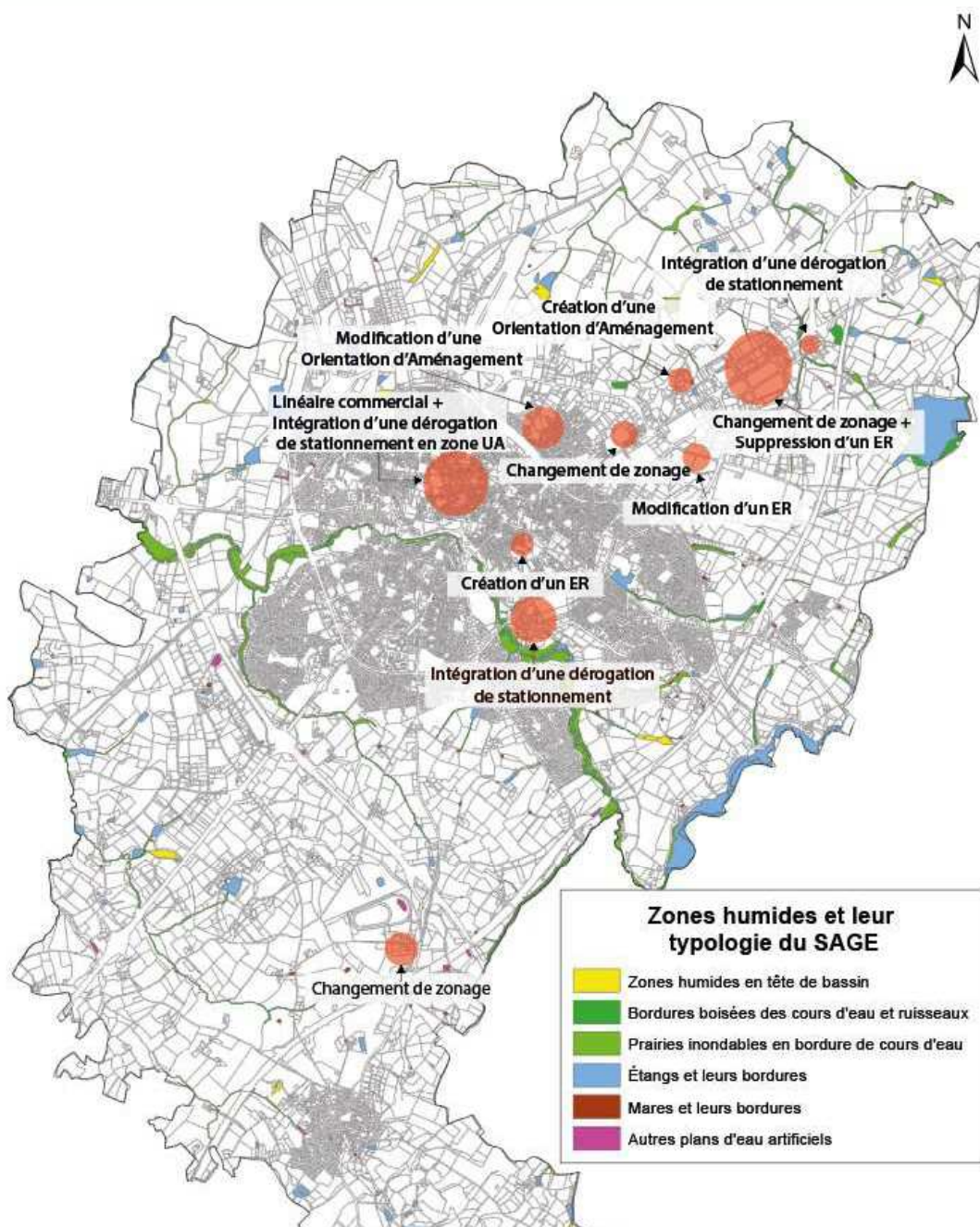
Cette parcelle est enclavée et représente 0,15 % de la surface agricole utile pour l'exploitant (surface agricole totale utilisée par l'exploitant : 151 ha).



Compte tenu de la nature de la parcelle, de sa localisation et de sa superficie, ce point de la modification n°18 a un impact peu significatif sur la consommation d'espace agricole.

#### 4. Zones humides

La modification 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 un espace d'intérêt environnemental doit prendre en compte ces éléments, notamment à travers la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC).



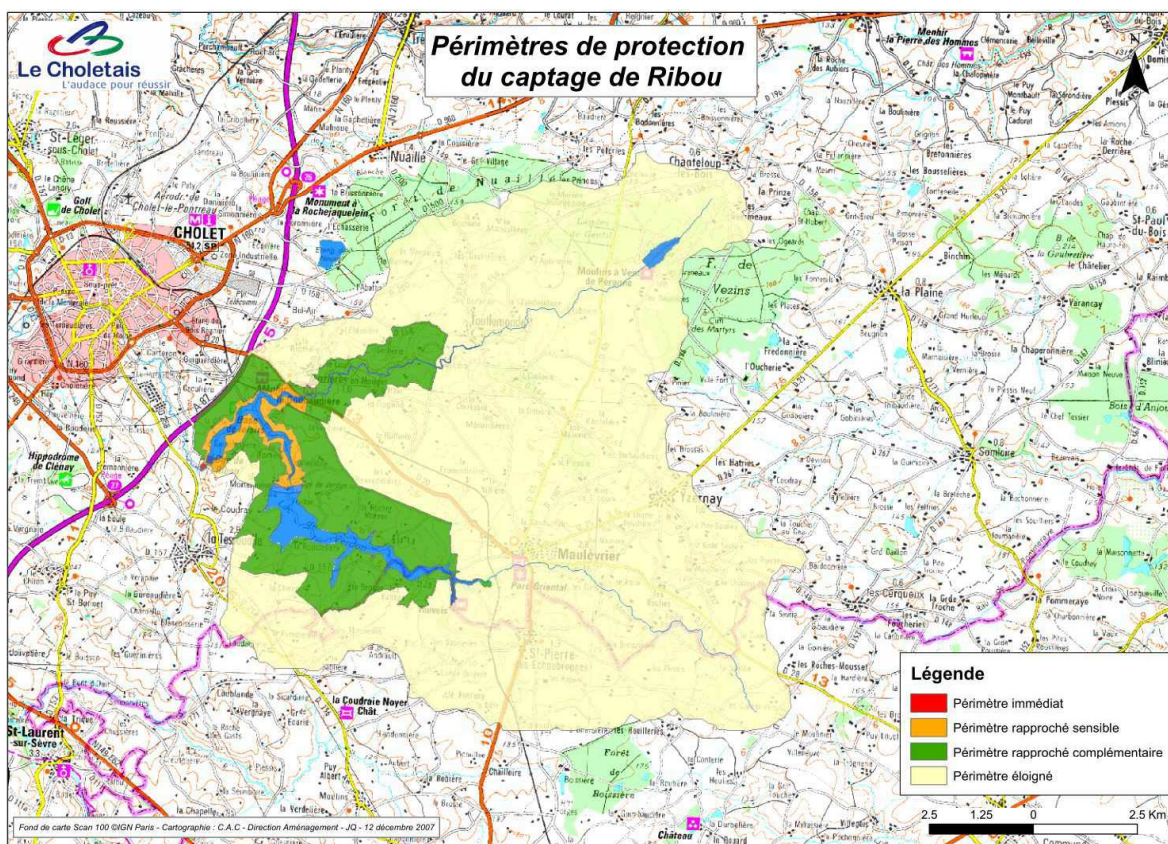
## 5. Eau potable :

Il existe sur Cholet deux captages des eaux destinés à alimenter la ville de Cholet en eau potable. L'AdC est propriétaire des captages de Ribou et de la Rucette, permettant la production d'eau potable pour 60 000 habitants et de nombreuses entreprises du Choletais.

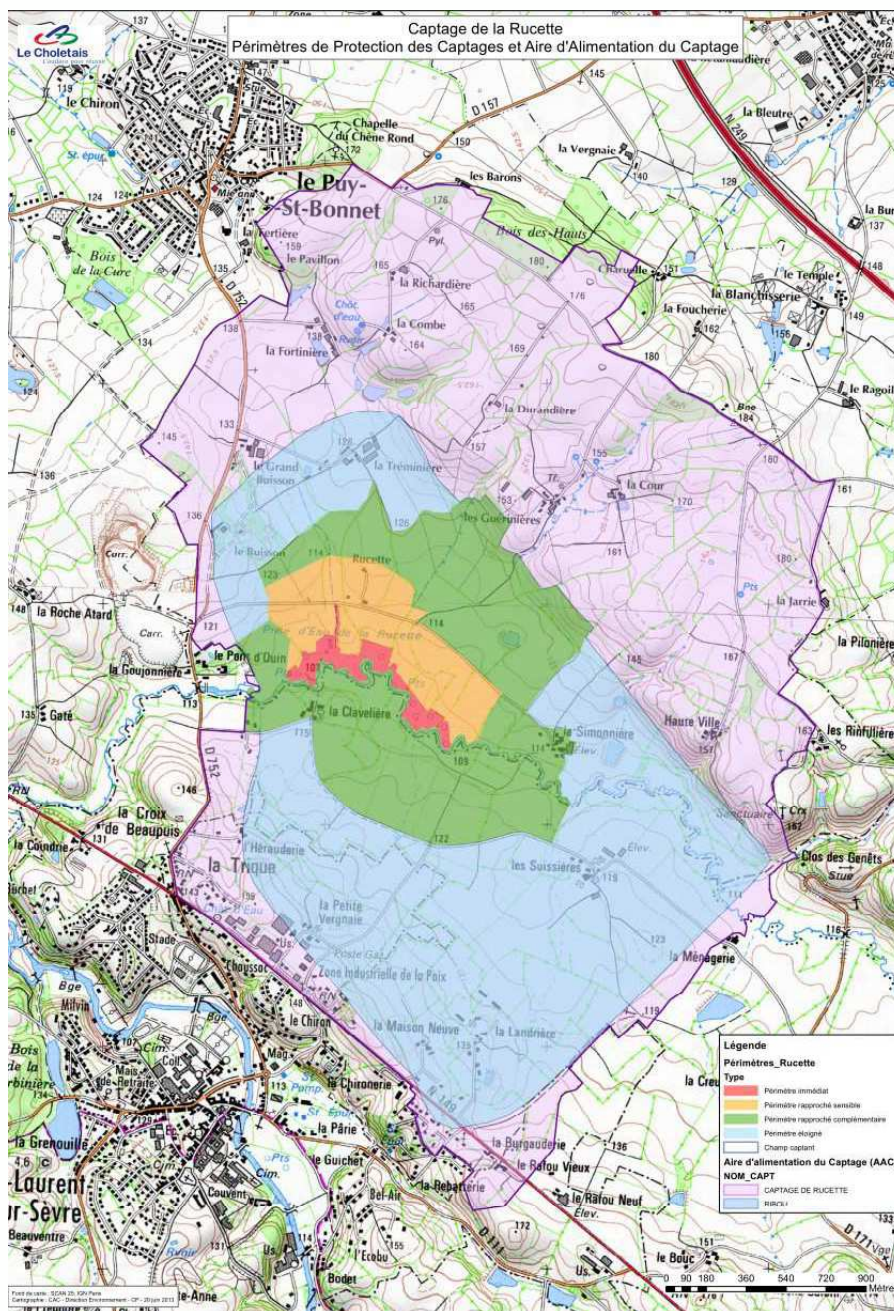
Les capacités d'alimentation en eau potable du réseau public, approvisionné par les usines de traitement du Moulin Ribou et de la Rucette s'élèvent respectivement à 24 000 et 1 200 m<sup>3</sup> /j).

Un périmètre de 300 ha situé à proximité immédiate du lac de Ribou et des puits de la Rucette vise à réduire les risques de pollutions accidentelles en fixant des servitudes d'obligations de protection aux propriétaires des parcelles situées dans ces zones.

De plus, un périmètre éloigné de 14 700 ha autour de ces sites bénéficie de plans d'actions spécifiques pour réduire les pollutions des bassins versants. La cartographie ci-dessous localise les périmètres de protection du captage de Ribou et de La Rucette.







Les points inscrits dans la modification n°18 du PLU de Cholet ne sont pas inclus dans les périmètres de protection de captage de Ribou et de la Rucette et n'ont donc pas d'incidence directe ou indirecte sur la préservation de cette ressource en eau.

## 6. Gestion des eaux pluviales

La ville de Cholet dispose d'un schéma d'aménagement des eaux pluviales dont les dispositions contraignantes sont reprises dans le règlement du PLU (gestion obligatoire des eaux pluviales, maintien d'espaces libres et de plantations...). De plus, la commune dispose encore d'un emplacement réservé (Emplacement Réservé n°23) pour la création de bassins de stockage ou de bassins de rétention permettant la gestion des eaux pluviales. Certains de ces ouvrages ont été réalisés notamment pour la création de bassins de stockage des eaux pluviales. C'est notamment le cas dans la zone d'activité des Pagannes où l'emplacement réservé n°71 dédié à cet effet a été levé du règlement graphique du PLU de Cholet en 2009 compte tenu de l'aménagement de ce bassin.

Il est également prévu, avec l'approbation du PLUi-H en 2025, la mise en application d'un zonage pluvial permettant de favoriser l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de leur point de chute.

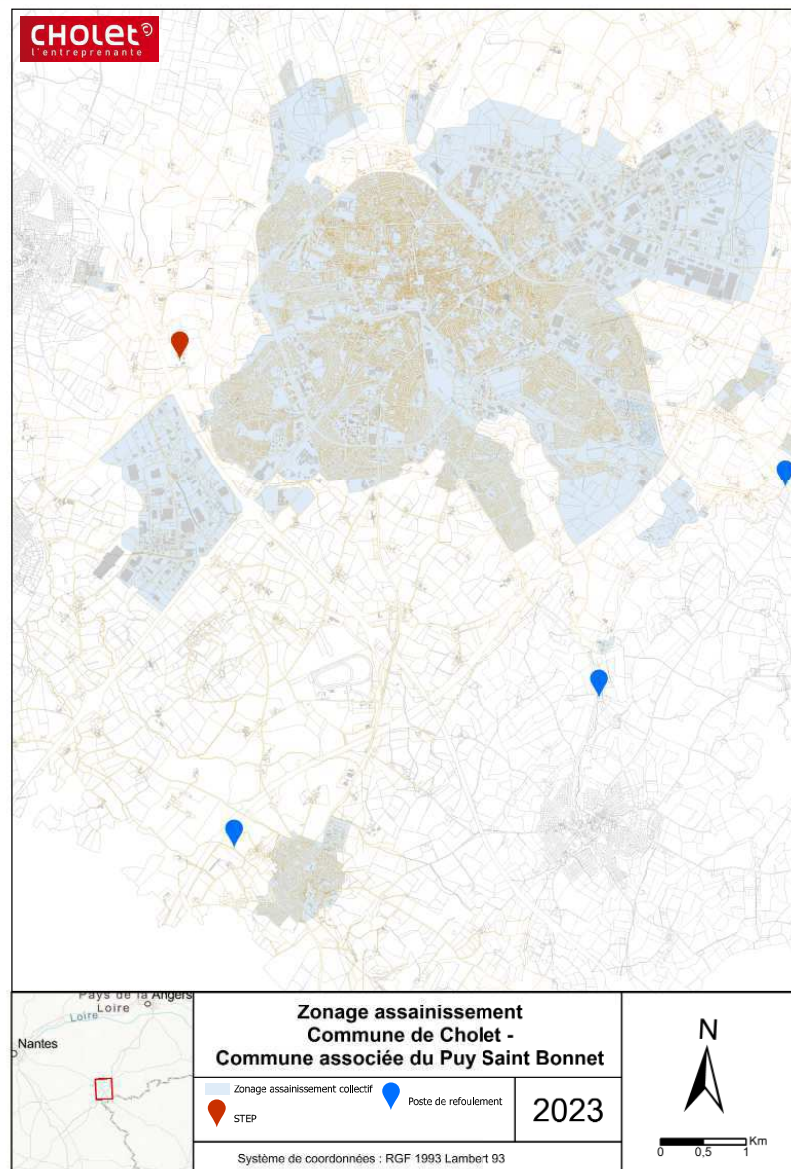
Au vu des éléments cités ci-dessus, les différents objets de la modification n'ont donc pas d'incidence significative directe ou indirecte sur l'environnement ou la santé humaine.

## 7.Assainissement

Le service assainissement de l'AdC assure la collecte des eaux usées et leur traitement avant rejet dans le milieu naturel sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération.

Sur la ville de Cholet, l'ensemble des zones Uca et Ucap (zone d'habitat ayant vocation à accueillir des constructions résidentielles ou pavillonnaires) du PLU sont des secteurs présentant un assainissement autonome et représentant 58 ha pour environ 200 logements. Cela correspond à 5 % du territoire communal pour lequel chaque projet doit comporter un assainissement autonome, comme le prescrit le PLU.

La création de logements dans ces secteurs ne nécessite donc pas un dimensionnement supérieur de la station d'épuration des Cinq Ponts.



De plus,  
Cholet



dispose d'une station d'épuration des eaux usées dimensionnée pour une capacité de 116 000 équivalents habitants et dispose de trois postes de refoulement qui dirigent les eaux usées directement sur le site de la station d'épuration des Cinq Ponts. Cet ouvrage permet de répondre largement aux besoins de développement de la commune de Cholet et du Puy-Saint-Bonnet.

De plus, un schéma directeur assainissement est en cours d'élaboration à l'échelle du PLUi-H dont l'approbation est prévue en 2026. Ce schéma permettra d'améliorer la connaissance, la gestion et le fonctionnement des systèmes de traitement des eaux usées sur l'Agglomération.

Au regard de ces éléments, les différentes évolutions envisagées dans la modification n°18 du PLU ne peuvent présenter d'incidence majeure directe ou indirecte sur l'environnement ou la santé humaine.

## **8. Traitement des déchets**

La ville de Cholet dispose de deux déchetteries sur son territoire et d'un centre de collecte, de tri et de recyclage des déchets des entreprises. Aucune nouvelle installation (centre d'enfouissement, de traitement) n'est prévue sur la commune. L'ensemble de la thématique liée à la gestion des déchets relève de la compétence intercommunale.

Les objets de la modification vont entraîner de manière indirecte une augmentation de la population dans le centre-ville de Cholet et ses proches abords, ainsi qu'une augmentation des activités en zone économiques. La capacité d'accueil de ces populations et de ces activités est à mettre en lien avec la capacité de prélèvement, de stockage et de valorisation des déchets ménagers et industriels existant sur Cholet et son agglomération.

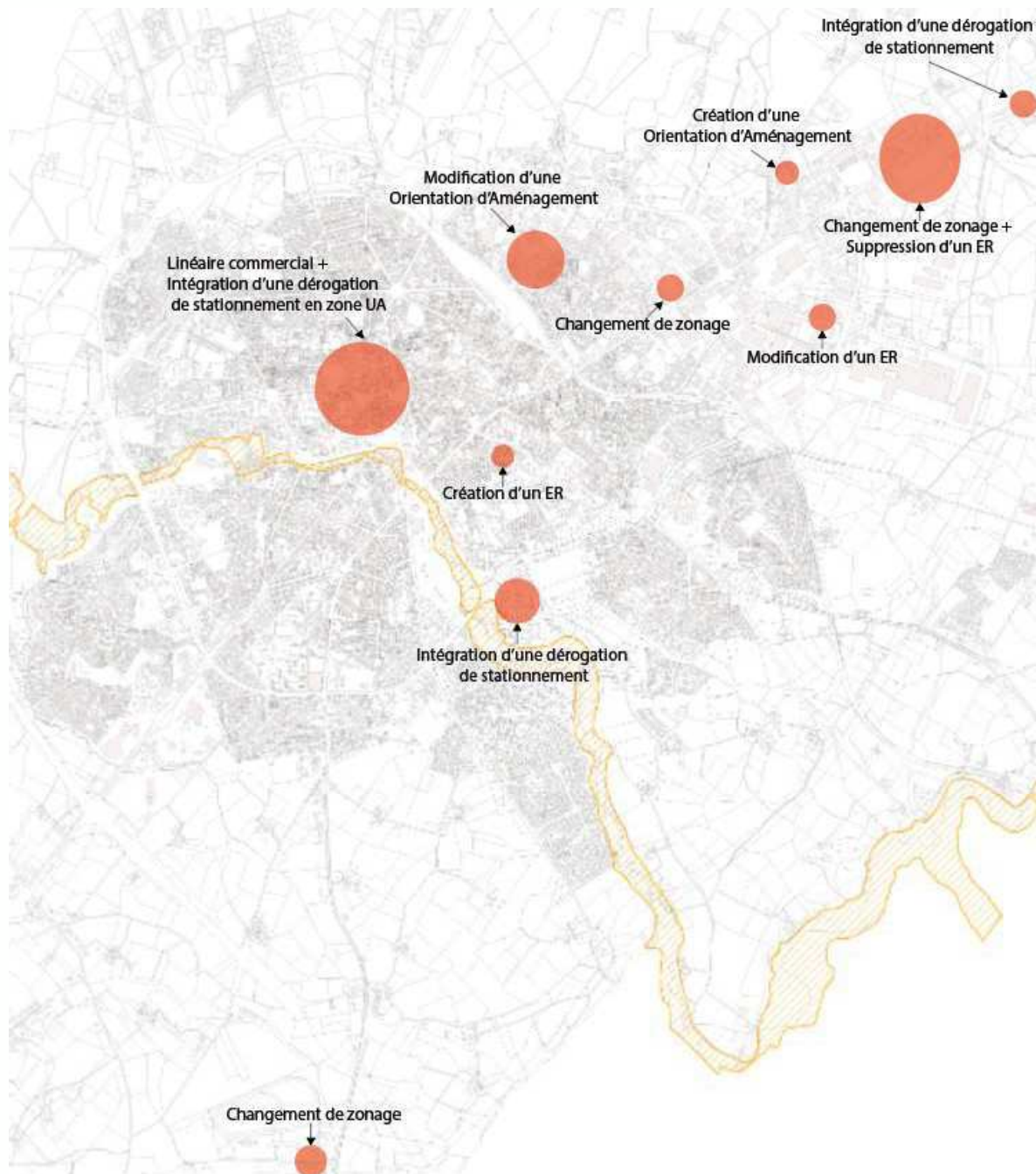
La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de La Tessoualle, commune de l'AdC, portant sur la création d'un centre de tri interrégional pour la gestion et la valorisation de déchets, viendra compléter à l'horizon 2025 les équipements de gestion des déchets et permettra d'être en adéquation avec l'augmentation de la population et des activités à venir.



## 9. Zones exposées aux risques naturels ou technologiques

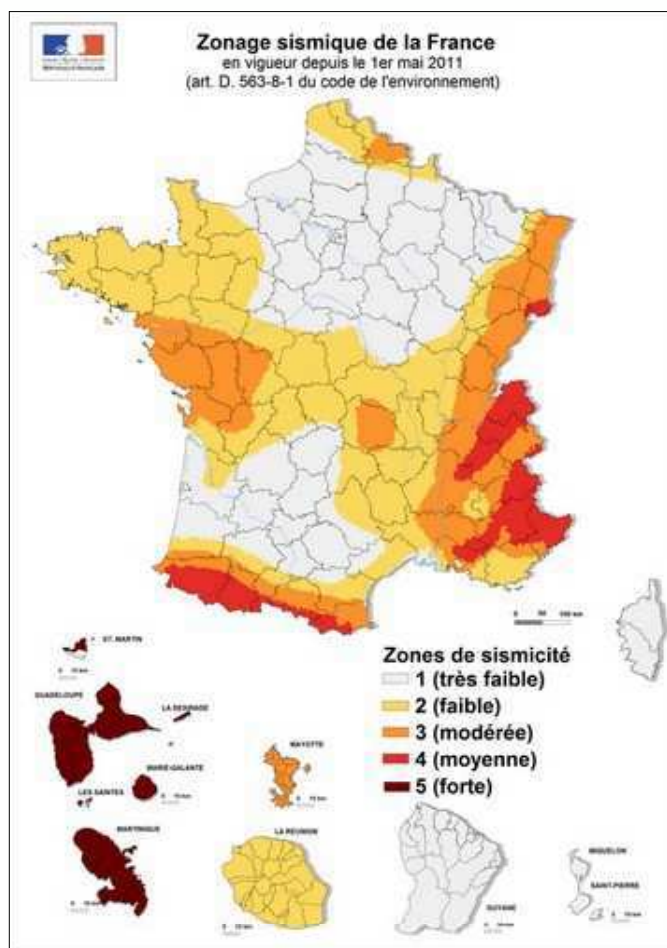
### a) Risque inondation

La ville de Cholet est concernée par le risque inondation en raison de la Moine la traversant. Les différents points inscrits dans la modification n°18 du PLU de Cholet ne se situent pas dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de la Moine.



### b) Risque séisme

La ville de Cholet est concernée par le 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 respecter les règles de constructions Eurocode 8.

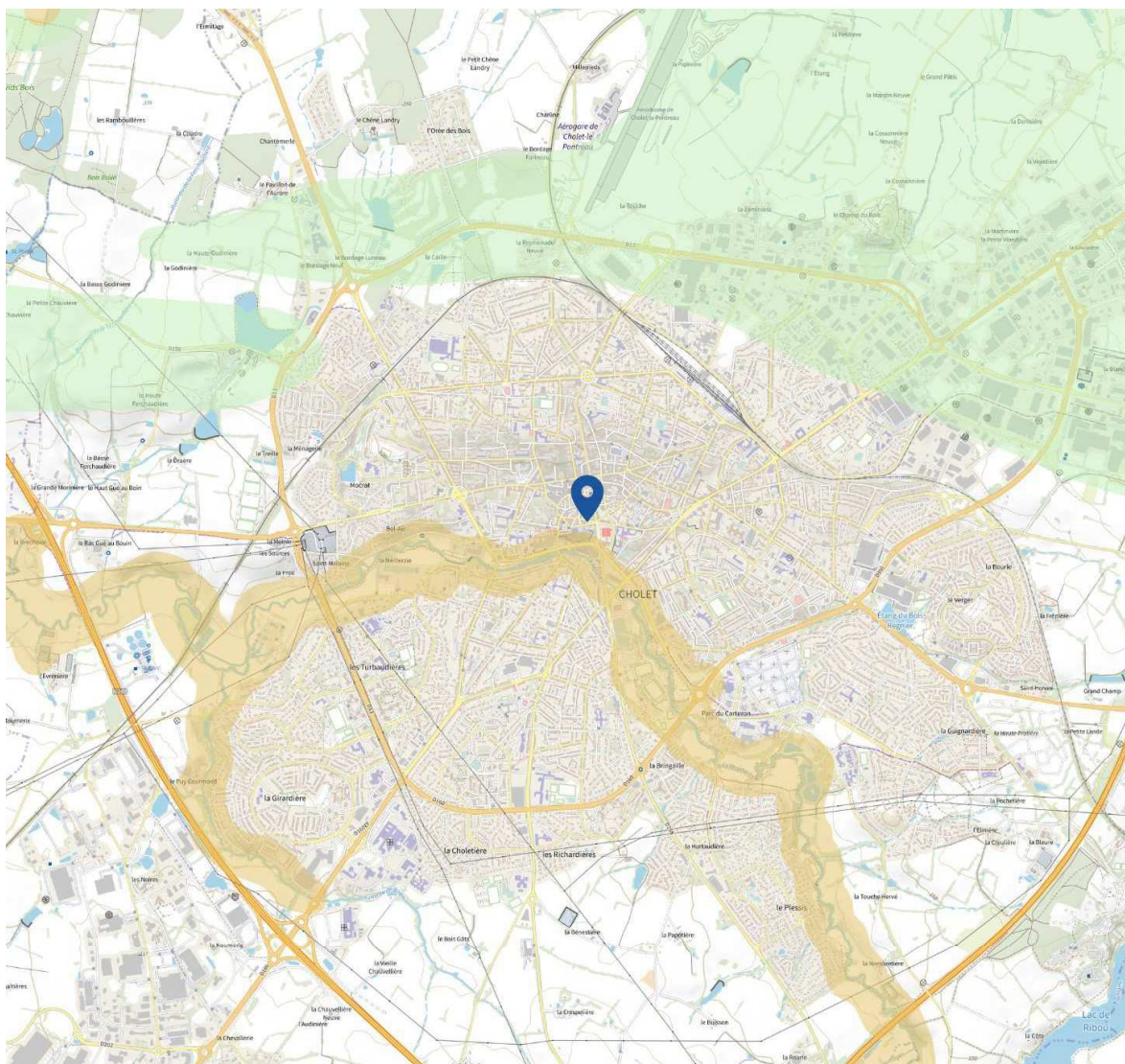


Les différents objets de la modification n'ont donc pas d'incidence significative directe ou indirecte sur l'environnement ou la santé humaine.

### **c) Risque de gonflement des argiles**

La ville de Cholet est également concernée par le risque gonflement des argiles, de niveau modéré. Dans la mesure où l'aléa de ce risque reste moyennement élevé sur le territoire communal, il n'y a pas d'interdiction de construire sur les terrains concernés. Il s'agit simplement de prendre les précautions suffisantes pour adapter la construction de tout bâtiment à la nature du sol sur sa parcelle d'implantation. Par conséquent, l'existence de ce risque ne compromet pas le projet de modification du PLU de Cholet.





Risque faible



Risque modéré



#### **d) Risque de mouvement de terrain**

Ce risque naturel, d'aléa faible est présent sur le territoire communal et tout projet doit prendre en compte ce phénomène. Toute personne informée de l'existence d'une cavité souterraine sous un terrain, ou même d'un indice de cette existence, a l'obligation d'en faire part à sa municipalité (cf. [article L. 563-6 du code de l'environnement](#)). La commune adopte ensuite des mesures pour renforcer le plafond des cavités et/ou protéger les personnes qui vivent sur le terrain sus-jacent.

Il n'est pas référencé de cavités souterraines dans le centre-ville de Cholet et ses abords et les objets de la modification n'auront ainsi pas d'incidence directe ou indirecte sur le risque de mouvement de terrain.

#### **e) Risque d'émission de radon**

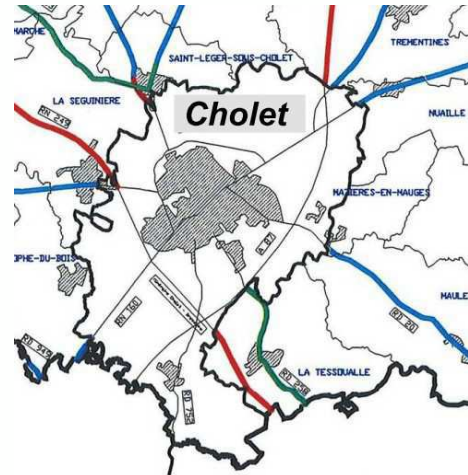
La nature du sous-sol favorise l'émission de radon, gaz cancérigène. À l'air libre, ce gaz est dilué et sa concentration reste faible ; en revanche, dans des lieux mal aérés, il peut s'accumuler. Il est donc important de mettre en place et de maintenir une ventilation efficace. Ce risque est présent sur

l'ensemble de la ville et les différents points de la modification ne viennent pas renforcer ce risque naturel. L'Agglomération du Choletais réalise des campagnes de sensibilisation pour minimiser ce risque notamment dans la ville de Cholet.

#### **f) Nuisances sonores**

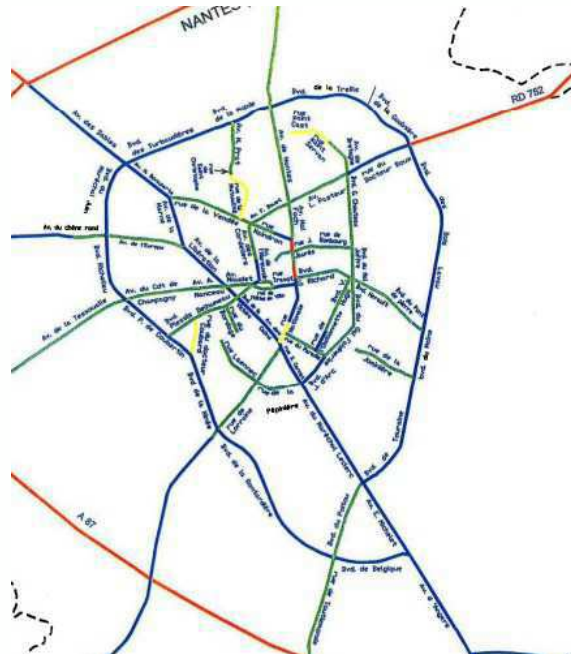
3 types de nuisances sonores sont identifiées sur la ville de Cholet :

- Le classement sonore concernant les grandes infrastructures de transport catégorise les routes importantes localisées en périphérie de la commune de Cholet (Départementale 20 reliant Cholet à Maulévrier, Route nationale 249 reliant Cholet à Nantes, etc). Ces axes de transport ne concernent pas les évolutions réglementaires inscrites dans la modification n°18 du PLU.



- Le classement sonore dans le centre-ville de Cholet.

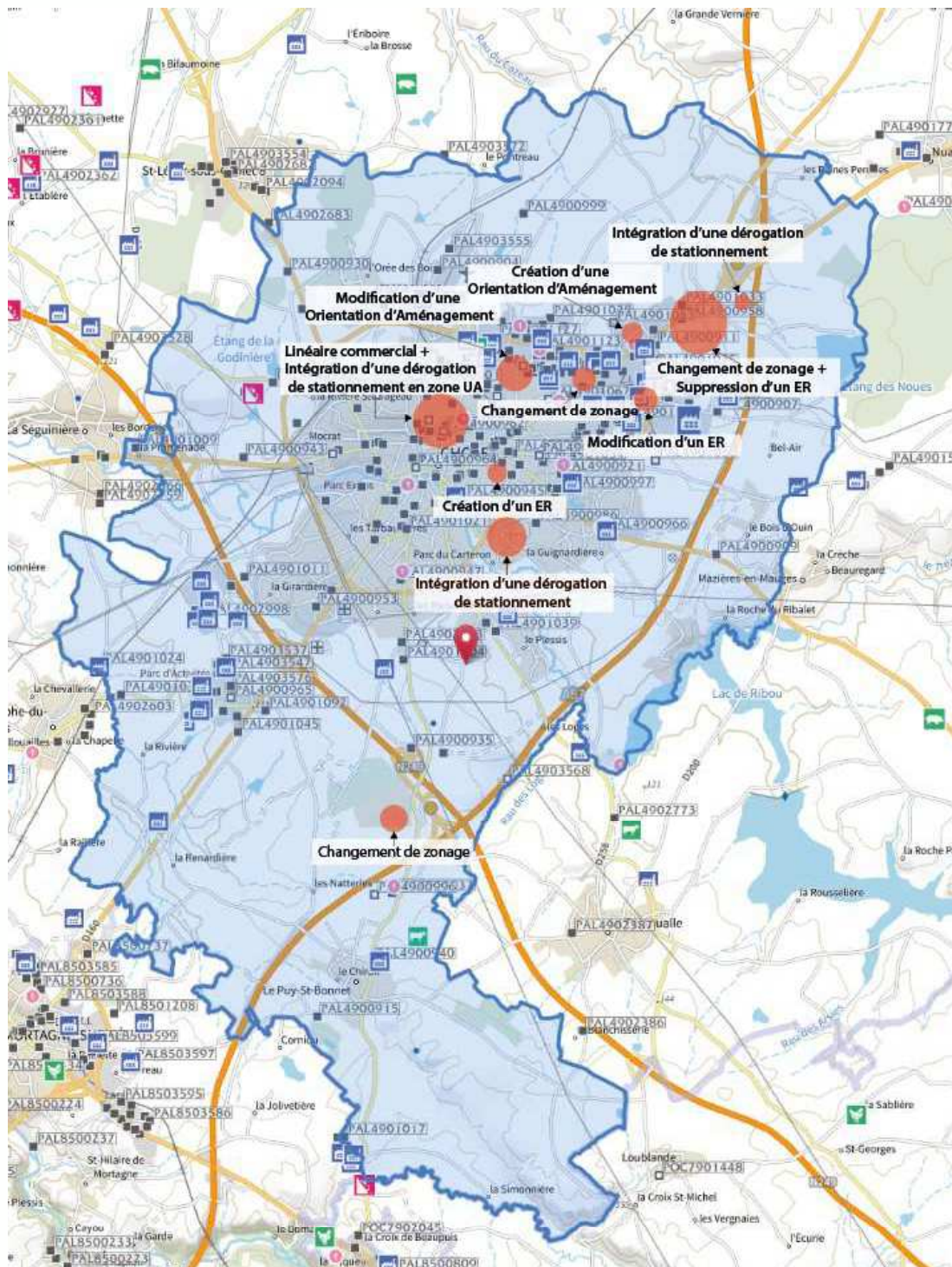
Le centre-ville de Cholet est concerné par plusieurs catégories de classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Chaque porteur de projet devra prendre en compte les prescriptions acoustiques présentes dans les annexes du PLU de Cholet, afin de limiter l'impact sonore des infrastructures de transport.



[illegible][illegible][illegible][illegible]



**g) Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sites pollués ou potentiellement pollués**



La ville de Cholet est concernée par la présence d'ICPE et de sites pollués ou potentiellement pollués. L'objet de la modification ne concerne pas la création ou le développement d'installations susceptibles d'avoir une incidence directe ou indirecte sur l'environnement ou la santé humaine.

## **9. Air, climat, énergie**

Les Plans Climat-Énergie Territorial (PCET), rendus obligatoires en 2010 par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « ENE », pour les collectivités de plus de 50 000 habitants, ont été remplacés par les Plans Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET), par la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

En 2012 et conformément à la loi ENE rendant obligatoire les premiers PCET, l'ancienne Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC) a élaboré son PCET pour la période 2014-2020. L'AdC n'étant actuellement pas couverte par un PCAET (approbation envisagée en 2024, l'examen de la compatibilité avec ce document est sans objet.

Cependant, le projet de modification n°18 s'attache à limiter l'empreinte carbone en se tournant notamment vers la possibilité de déroger aux règles de stationnement, permettant des projets avec une place plus importante pour les mobilités douces dans le centre-ville.

## **10 Zones à enjeux patrimoniaux**

La ville de Cholet dispose d'un patrimoine bâti remarquable, identifié au sein du "Site Patrimonial Remarquable" (SPR). La prise en compte de ce document est obligatoire pour tout projet inscrit dans le périmètre du SPR. De fait, tous les projets devront prendre en compte les prescriptions de ce document. La procédure d'évolution du document d'urbanisme n'a donc pas d'incidence sur l'application du SPR et la préservation des bâtis remarquables inscrit dans le SPR.

## **11 Parcs nationaux et régionaux**

La ville de Cholet est éloignée de tous les périmètres de protection et d'inventaire du milieu naturel recensés sur le territoire ou à proximité. En ce sens, la procédure de modification n'a pas d'influence directe ou indirecte sur le fonctionnement écologique des parcs nationaux et régionaux.

## **Conclusion :**

Le PLU de Cholet, approuvé le 9 août 2005, et dont la dernière mise à jour date de juillet 2022 concernant le développement de l'entreprise Thales a fait l'objet d'une évaluation environnementale, propre au projet de l'entreprise.

L'auto-évaluation permet de déterminer le caractère non-impactant sur l'environnement des projets initiés dans la modification n°18 du PLU de Cholet. Celle-ci ne remet pas en cause les incidences sur l'environnement ou la santé humaine. En effet, sans ouvrir à l'urbanisation, les points de la modification visent à modifier le zonage, le règlement écrit, les emplacements réservés et les OAP dans le but de concrétiser les différents projets envisagés. Elle vise également à corriger quelques erreurs matérielles.

Ainsi la modification n°18 du PLU de Cholet ne porte pas atteinte à des zones naturelles, agricoles ou forestières ou des zones concernées par des enjeux environnementaux. L'économie générale du PADD est conservée, la modification n°18 ne venant pas impacter les différents axes de ce document.

**Les ajustements proposés dans le cadre de la modification n°18 du PLU de Cholet n'ont ainsi pas d'incidences significatives sur l'environnement et la santé humaine.**



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**PAYS DE LA LOIRE**

**Avis conforme  
sur le projet de modification n°18  
du plan local d'urbanisme  
de la Ville de Cholet  
et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet (49)**

**N°MRAe PDL-2023-7163**



## Avis conforme

### rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 6 avril 2021 et du 19 juillet 2023 du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** la saisine de la MRAe réceptionnée le 10 juillet 2023 relative à la modification n°18 du plan local d'urbanisme de la ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet, présentée par le président de l'agglomération du choletais, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 17 juillet 2023 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 7 septembre 2023 ;

**Considérant les caractéristiques du projet de modification n°18 du plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Cholet et de sa commune associée de Puy-saint-Bonnet qui consiste à :**

- Intégrer une protection des linéaires commerciaux dans le règlement de la zone UA (zone urbaine dense correspondant au centre de l'agglomération), qui au travers de son article UA1 (occupations et utilisations du sol interdites) interdira les extensions et changements de destination autres qu'à usage d'activités commerciales ou artisanales en rez-de-chaussée des constructions existantes et nouvelles (sauf pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics), localisées au sein du périmètre de l'opération de revitalisation de territoire centre-ville (ORT), délimité selon la typologie du linéaire commercial ; en parallèle, le document graphique annexé au PLU identifie le linéaire commercial retenu ;
- Ajuster l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur Logidis (2-4-2 Cœur de quartier) située en zone UAb du PLU (zone d'extension urbaine dense en extension du centre ancien de Cholet), par augmentation de l'emprise foncière concernée (passage de 4 ha à 4,5 ha) et suppression des précédents principes d'aménagements (notamment les continuités viaires ou végétales) jugés trop contraignants car limitant une restructuration urbaine optimale (objectif de densité minimum de 80 logements/ha) ;
- Créer une OAP au lieu-dit « La Martinière » au nord de Cholet, au niveau d'une parcelle agricole (prairie permanente) de 1 hectare, située en zone UCa (zone d'habitat destinée à accueillir des constructions pavillonnaires, résidentielles ainsi que des équipements d'accompagnement de l'habitat), afin de compléter l'offre de logements individuels en cohérence avec la logique de

densification du secteur (densité de 10 logements minimum par hectare) et l'absence de desserte par le réseau d'assainissement collectif ; Préserver la haie existante ;

- Procéder à divers ajustements réglementaires limités sur l'implantation et la hauteur des constructions ;
  - modification de l'article 7 du règlement écrit des zones UA, UB et UC pour supprimer la mention des abris de jardin limités à 10 m<sup>2</sup> afin de l'élargir à celle de « constructions » pouvant aller jusqu'à 20 m<sup>2</sup> ;
  - modification de l'article 8 du règlement écrit des zones UA, UB et UC afin de réduire la distance d'éloignement entre constructions sur une même propriété, de clarifier le schéma explicatif inséré à l'article 8 et préciser la notion de « baie » ;
  - modification de l'article 9 du règlement écrit de la zone UB pour supprimer la limitation de l'emprise au sol de 40 % pour les bâtiments collectifs de manière à faciliter la densification des zones urbaines existantes tout en garantissant une gestion intégrée des eaux pluviales ;
  - modification de l'article 10 du règlement écrit de la zone UY afin d'autoriser une hauteur de 13 mètres (au lieu de 10 mètres) dans les sous-secteurs UYt (dédié à l'accueil d'activités tertiaires : bureaux, services, hôtels...) et UYc de l'Écuyère en façade de l'autoroute en vue de favoriser la densification des activités déjà implantées en augmentant la possibilité de construire en hauteur ;
  - création de sous-zonages UCa1 (30,1 ha) et UCa2 (13,4 ha) dans la zone UC afin d'adapter la contrainte d'éloignement de 65 mètres des limites communes avec la zone A (agricole) pour les constructions de toutes natures (excepté les extensions et les annexes) ; le sous-zonage UCa1 correspond aux secteurs situés dans l'enveloppe urbaine du SCoT afin d'en faciliter la densification ; a contrario, le sous-zonage UCa2, hors enveloppe urbaine du SCoT, reconduit la règle d'éloignement imposée par l'article 7 du règlement écrit de la zone UC ;
  - changements de zonage :
    - pour une unité foncière de 3,7 ha, à l'interface entre une zone d'habitat et une zone d'activités (passage de UY en UC) en vue d'optimiser le potentiel résidentiel à développer ;
    - pour supprimer la limitation au seul accueil d'activités commerciales et tertiaires au niveau de la zone de l'Écuyère (zone UYc actuelle de 18 ha) au profit d'une plus grande diversification proposée par le règlement écrit de la zone UY (activités économiques) ;
    - pour exclure des habitations du zonage spécifique couvrant le site de l'hippodrome et ses abords et les rattacher à la zone N.
- Réduire, supprimer, créer des emplacements réservés (ER) : Réduction de l'emprise de l'ER n°67 lié à l'élargissement du boulevard du Poitou ; Suppression de l'ER n°70 initialement prévu pour la création d'un bassin de stockage des eaux pluviales ; Création de l'ER n°80 pour l'aménagement et la sécurisation de la rue Auguste Decelle ;
- Modifier les règles de stationnement dans le centre-ville et pour une partie des zones d'activités dont la vocation est d'accueillir les activités tertiaires : Création d'un sous-zonage UYtd de 13,3 ha dans le secteur du Carteron et de l'Écuyère (actuellement zonage UYt dédié aux activités tertiaires) pour permettre de déroger à l'article UY12, en imposant aux porteurs de projet l'obligation de fournir une étude de besoins démontrant l'adéquation entre le stationnement envisagé et la fréquentation du site ; la déclinaison de cet assouplissement est également prévue au niveau de l'article 12 de la zone UA afin de ne pas compromettre l'émergence de nouveaux projets et en tenant compte de l'offre importante en transports en communs en centre-ville ;
- Procéder à diverses modifications réglementaires mineures, rectifications d'erreurs matérielles, ajout et rectification de définitions.
  - adaptation des règles d'implantation des aires de stockage en zone UY tout en maintenant des exigences qualitatives notamment en matière d'intégration paysagère ;
  - modification des conditions de réalisation et des caractéristiques des clôtures en zones 1AUd et

dans les sous-secteurs 1AUdi et 1AUdc applicables au quartier Val de Moine, sur lequel il est proposé de reprendre, par anticipation, la réglementation imposée en zone UC du PLU de Cholet, futur zonage envisagé sur la zone 1AUd ;

- correction de diverses erreurs matérielles notamment suppression de la mention de permis de démolir devenue caduque hors périmètre de protection (site patrimonial remarquable, abords des monuments historiques ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques), ajout de définition au glossaire ;
- ajustements de zonage dans le règlement graphique ;

**Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :**

- que le 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 4 révisions simplifiées. L'Agglomération du Choletais 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, dans l'attente de l'approbation du PLUi en cours d'élaboration.
- que la Ville de Cholet et sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet se situent dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Agglomération du Choletais, approuvé le 17 février 2020 ainsi que du programme local de l'habitat (PLH) de l'Agglomération Choletaise approuvé en 2014.
- qu'aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation n'est envisagée, qu'aucun impact sur des espaces Natura 2000, zones d'inventaires, continuités écologiques ou zones humides identifiées n'est permis par la modification n°18 du PLU ;
- que les modifications prévues ne remettent pas en cause la compatibilité du PLU avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération choletaise, approuvé le 17 février 2020 ;
- qu'une réflexion sera conduite pour accompagner l'opération de redynamisation du centre-ville notamment au travers de choix de circulation (modes doux) et de stationnement afin de limiter les nuisances potentiellement induites par le regain d'attractivité du centre-ville ;
- que des études complémentaires seront conduites lors des phases pré-opérationnelle et opérationnelle liées à l'OAP du secteur Logidis afin, notamment, de déterminer la présence d'espèces faunistiques, floristiques, d'habitats ou de zones humides sur le site et, ce, sur un cycle annuel ; le recours au point 4 « Thématiques environnementales : objectifs » de l'orientation d'aménagement afin de concevoir un projet d'aménagement appréhendant les thématiques de déplacement, de gestion de l'eau, de la nature en ville, de la gestion des déchets et de l'énergie dans une approche qualitative cohérente avec les enjeux et attentes réglementaires en matière de préservation de l'environnement, de protection de la ressource, d'adaptation au changement climatique et de diversité des usages (lieux de respiration, usages récréatifs,...) ;
- qu'à l'occasion de l'aménagement des secteurs concernés par les évolutions portées par la présente modification du PLU, les différentes études thématiques requises seront conduites pour bénéficier d'une connaissance actualisée des enjeux environnementaux (notamment habitats-faune-flore-zones humides-paysage) et pour garantir l'adéquation des choix d'aménagement opérés (notamment au travers de la conception des OAP) afin de limiter et maîtriser leurs potentiels impacts sur l'environnement et la santé humaine .

### **Rend l'avis qui suit :**

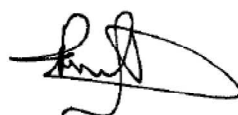
Le projet de modification n°18 du plan local d'urbanisme de la Ville de Cholet et sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme l'agglomération du choletais rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 11 septembre 2023  
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation



Daniel FAUVRE

## Voies et délais de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

### **Où adresser votre recours gracieux :**

Monsieur le Président de la MRAe  
DREAL Pays de la Loire  
SCTE/DEE  
5, rue Françoise GIROUD  
CS 16326  
44 263 NANTES Cedex 2