

# Département de Maine-et Loire

Enquête publique préalable à la modification n°18 du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet

---

## CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

---

**Enquête publique du 3 novembre 2023 à 9h00 au 20 novembre à 17h00**

La commissaire enquêtrice : Christine DELEUME

*Avis aux lecteurs : l'Agglomération du Choletais est devenue, le 1<sup>er</sup> septembre 2023, Cholet Agglomération. Le présent document utilise, selon les dates évoquées, les deux dénominations*

## SOMMAIRE

1. L'enquête publique et ses enseignements .....	3
Rappel de l'objet de l'enquête .....	3
Le projet de modification n°18 du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint –Bonnet et ses enjeux .....	4
Le déroulement de l'enquête.....	4
La participation du public.....	6
2. Les conclusions motivées par sujet .....	7
Les sujets qui ont suscité les observations du public .....	7
L'orientation d'aménagement Nord Cholet (La Martinière) 1.2.2 .....	7
Le Changement de zonage de la zone UEn vers la zone N 1.3.6 .....	8
La Création de l'emplacement réservé n°80 1.3.8.....	9
Les sujets qui n'ont pas suscité d'observation du public .....	11
L'intégration du linéaire commercial.....	11
La densification en centre-ville .....	11
L'ouverture à la constructibilité pour logements de secteurs classés en zones urbaines.....	12
Les dispositions relatives aux obligations en matière de stationnement .....	13
Les dispositions relatives aux secteurs d'activité économiques et à leur renforcement.....	14
Les modifications règlementaires susceptibles de faciliter les autorisations de construire et leur instruction.....	15
3. L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) et l'avis des personnes publiques associées .....	15
4. La synthèse des conclusions .....	18
5. L'avis de la Commissaire enquêtrice.....	20

# 1. L'ENQUETE PUBLIQUE ET SES ENSEIGNEMENTS

---

## RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

---

Dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme et de l'environnement, il a été procédé à une enquête publique portant sur la procédure de modification n°18 du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet. Cette procédure, engagée par arrêté n°2023-107 du Président de Cholet Agglomération du 12 mai 2023 et par arrêté modificatif n°2023-150 du 7 juillet 2023 a pour objet :

- d'intégrer une protection des linéaires commerciaux dans le règlement du PLU de Cholet
- de créer une orientation d'aménagement au lieu-dit La Martinière au nord de Cholet
- d'ajuster l'orientation d'aménagement du secteur Cœur de quartier du PLU de Cholet
- 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
- de procéder à divers ajustements de zonage dans le règlement graphique
- de supprimer l'emplacement réservé n°70
- de créer un emplacement réservé
- de réduire l'emplacement réservé n°67
- de procéder à divers ajustements réglementaires sur l'implantation et la hauteur des constructions
- d'ajouter et de rectifier certaines définitions dans le glossaire
- de procéder à diverses modifications réglementaires mineures et rectifications d'erreurs matérielles

Cholet Agglomération est compétente en matière de PLU sur l'ensemble des communes de l'intercommunalité. A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier des observations du public et du rapport de la commissaire enquêtrice, sera approuvé par délibération du Conseil de Communauté de Cholet Agglomération.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet a été approuvé le 9 mai 2005. Depuis cette date, des adaptations ont été nécessaires afin de prendre en compte les évolutions de l'urbanisation. Au total, ce PLU a fait l'objet de 4 révisions simplifiées, de 2 modifications simplifiées et de 17 modifications.

Par ailleurs, par délibération en date du 18 septembre 2017, le Conseil de Communauté de Cholet Agglomération a prescrit l'élaboration de son PLUi-H. Ce document d'urbanisme est actuellement dans sa phase d'élaboration. Le projet de modification du PLU n'induit donc pas d'effet sur la procédure d'élaboration du futur PLUi-H.

## **LE PROJET DE MODIFICATION N°18 DU PLU DE CHOLET ET DE SA COMMUNE ASSOCIEE DU PUY-SAINT -BONNET ET SES ENJEUX**

---

Contrairement à la création ou à la révision d'un PLU, une modification –qui plus est, non soumise à évaluation environnementale et intervenant après de nombreuses modifications- peut sembler présenter des enjeux de moyenne importance.

Cependant, il faut situer cette modification dans son contexte temporel : elle intervient alors que le PLU intercommunal est en cours d'élaboration. Il comportera notamment un volet habitat avec un nouveau PLH (Plan Local pour l'Habitat) Dans cette attente, le rôle de la modification n°18 est d'assurer une transition entre les documents d'urbanisme existants et les futurs documents. Il ne s'agit, en aucun cas d'anticiper sur les dispositions à venir, mais d'assurer une continuité, en faisant vivre les documents d'urbanisme en cours.

Cholet Agglomération donne pour objectif à cette modification « d'adapter le PLU aux évolutions constatées et voulues de l'urbanisation choletaise » :

- La modification n°18 cherche à éviter la perte d'attractivité du centre-ville. L'un des enjeux de la modification est de favoriser le dynamisme commercial de son centre-ville. L'enjeu économique existe également pour les différentes dispositions qui portent sur les secteurs d'activités économiques et qui veulent en faciliter le développement
- Le volet « habitat » constitue un autre enjeu de la modification. En territoire par nature contraint, la production de logements est une attente forte. Elle ne doit pas pour autant se faire aux dépens des territoires agricoles et naturels. Plusieurs pistes sont ici étudiées : la densification en centre-ville, l'ouverture à la constructibilité de logements de secteurs classés en zone urbaine, les dispositions relatives aux obligations en matière de stationnement et les modifications réglementaires susceptibles de faciliter les autorisations de construire et leur instruction.

Ces enjeux sont à mettre en regard de deux orientations du SCoT :

- Axe 1 : Conforter le Choletais comme territoire entreprenant
- Axe 2 : Accroître l'attractivité résidentielle dans un territoire multipolaire

### **LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

---

**L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté d'organisation en date du 17 octobre 2023** (arrêté n°2023/273 ) L'enquête s'est déroulée du 3 novembre 2023 à 9 heures au 20 novembre 2023 à 17 heures, sur une durée de 17 jours consécutifs.

**Le dossier soumis à enquête publique** a été constitué conformément à l'article R. 153-8 du code de l'urbanisme et à l'article R. 123-8 du code de l'environnement. Il comprend notamment :

- Les actes administratifs inhérents à la procédure,

- La notice de présentation de la modification n°18 du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet (laquelle intègre des informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête)
- L'avis conforme de la MRAe et les avis émis par les organismes consultés et les PPA.

Ce dossier, tel qu'il a été soumis à l'enquête publique, est complet. Il était consultable sur chacun des lieux d'enquête : à l'Hôtel d'Agglomération de Cholet, à la mairie annexe du Puy-Saint-Bonnet ainsi qu'en ligne, sur le site cholet.fr. J'ai pu constater que le dossier en ligne était identique au dossier consultable sous sa forme papier.

J'ai pu apprécier que ce dossier soit constitué avec beaucoup de clarté. Plus particulièrement, la notice de présentation de la modification dénote un vrai souci de rendre le contenu de la modification accessible à tout public.

**En ce qui concerne les modalités d'information du public**, l'enquête publique a fait l'objet de la publicité légale attendue, à la fois par affichage et par publication dans les journaux locaux.

A ma demande, une affiche supplémentaire a été placée sur le lieu du changement de zonage (de UY vers UC), sur l'avenue du maréchal Leclerc.

J'ai pu constater, lors de mes visites sur le terrain, que le choix des lieux d'affichage avait été fait de façon très pertinente : à proximité des lieux les plus directement concernés par la modification et sur des emplacements visibles et accessibles.

Des dispositions complémentaires à la publicité obligatoires ont été prises : le journal de Cholet Agglomération « Synergences », dans son édition du 25 octobre au 7 novembre, a publié un article annonçant l'enquête publique, dans des termes proches de ceux de l'avis d'enquête.

J'ai tenu **trois permanences** :

- une à la mairie annexe du Puy-Saint-Bonnet le jeudi 9 novembre 2023 de 9h00 à 12 h00
- deux à l'Hôtel d'Agglomération le vendredi 3 novembre 2023 de 9h00 à 12 h 00, en ouverture d'enquête ainsi que le lundi 20 novembre 2023 de 14h00 à 17h00 , en fermeture.

**En ce qui concerne l'ambiance de l'enquête**, celle-ci n'a fait l'objet d'aucun incident. Les échanges, lors des permanences, se sont déroulés dans un état d'esprit positif et constructif du public..

## LA PARTICIPATION DU PUBLIC

---

**Bilan quantitatif** : Au total 9 personnes sont venues lors des 2 permanences qui se sont déroulées à l'Hôtel d'Agglomération. Aucune personne ne s'est présentée à la permanence organisée au Puy-Saint Bonnet.

Quatre observations ont été consignées lors des permanences de l'Hôtel d'Agglomération. Une personne a consigné une observation sur le registre de l'Hôtel d'Agglomération, en dehors des permanences.

Aucune observation n'a été consignée sur le registre du Puy Saint Bonnet

Aucune observation n'a été adressée par voie postale. Néanmoins, une personne a déposé un courrier lors de la première permanence, en appui de sa visite.

Une seule observation a été adressée à l'adresse mail mise à disposition, [amenagement-adc@choletagglomeration.fr](mailto:amenagement-adc@choletagglomeration.fr), à la suite d'un entretien lors de la première permanence à l'hôtel d'Agglomération.

Au total, ce ne sont que 5 observations qui ont été déposées

Sur le site Cholet.fr, le dossier d'enquête a été téléchargé 59 fois, du début à la fin de l'enquête

Quel bilan quantitatif en tirer ? La publicité de l'enquête a été faite dans des conditions satisfaisantes. Cependant, le public ne s'est pas beaucoup mobilisé, comme le montrent les chiffres précédents. Néanmoins, lors des permanences, les personnes rencontrées par la commissaire enquêtrice ont presque toutes expliqué leur venue par le fait qu'elles avaient vues une affiche qui les avait interpellées. Les chiffres de chargement du dossier sur le site montrent que la communication autour de l'enquête a également été une incitation à utiliser ce moyen d'information. Le manque de mobilisation peut s'expliquer par le fait que le PLU a déjà fait l'objet de nombreuses modifications, il s'agit de la 18<sup>ème</sup> modification.

Potentiellement, la participation du public dans des cas similaires peut être améliorée par une communication complémentaire qui informerait de la modification des documents d'urbanisme et qui inviterait à venir s'exprimer. Cela pourrait prendre la forme de communiqués de presse qui ne reprennent ni le contenu ni l'axe de communication de l'Avis d'enquête, par exemple.

**Bilan qualitatif** : en dehors d'une observation qui ne portait pas sur le dossier mis à l'enquête, les observations du public, au nombre de 4, n'ont concerné que trois sujets : l'OAP Nord Cholet (La Martinière), l'emplacement réservé N°80 (élargissement de la rue Auguste Daucelle) et le changement de zonage de la zone UEn vers N (à proximité de l'hippodrome). Les autres dispositions n'ont pas suscité d'observation.

Ces observations ont été formulées uniquement par des riverains. Parmi eux, certains se sont exprimés par rapport à leurs intérêts personnels d'autres en y associant une

préoccupation plus générale. J'ai relevé que cette préoccupation est souvent celle des effets des futures constructions sur la fluidité et la sécurité des dessertes automobiles.

Il n'en demeure pas moins que l'implication du public me semble faible. Je m'étonne, par exemple, que dans une ville et sa commune associée qui cumulent environ 55 000 habitants, il n'y ait pas eu plus de personnes qui se soient senties concernées par des modifications qui me semblent importantes comme la création du linéaire commercial de centre-ville et la modification de l'Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Logidis. Pourtant, comme je l'ai écrit précédemment, l'information concernant l'enquête était bien disponible.

## **2. LES CONCLUSIONS MOTIVEES PAR SUJET**

---

Je commencerai par aborder les sujets qui ont suscité des observations du public avant de présenter mes conclusions sur les autres points de la modification.

Cholet Agglomération a répondu de façon globalement satisfaisante aux observations du public ainsi qu'à mes questions, comme le montre le déroulé suivant.

### **LES SUJETS QUI ONT SUSCITE LES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

---

#### **L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT NORD CHOLET (LA MARTINIERE) 1.2.2**

Cette OAP porte sur l'aménagement d'un îlot dont le programme est la réalisation de maisons individuelles dans le quartier de la Martinière.

Cette disposition a fait l'objet d'une observation qui interroge sur les effets de l'augmentation du trafic routier consécutive à l'augmentation du nombre de logements. La réponse de Cholet Agglomération est la suivante *(NB les réponses de Cholet Agglomération sont systématiquement reprises en bleu dans l'ensemble du document)*

*La création de cette OAP porte sur la réalisation d'une petite opération de 10 logements seulement, n'engendrant pas de hausse significative du trafic*

*En ce sens, l'opération est proportionnée à la capacité d'accueil du site : une densité volontairement plus faible au regard d'autres opérations menées sur Cholet a été instaurée afin de ne pas " dénaturer " les environs (opération cohérente en termes de paysage avec la préservation de la haie et les aménagements paysagers à créer, d'accessibilité, de trafic, de nombre de logements définis à l'hectare, etc...)*

*Je considère que la réponse apportée par Cholet Agglomération est satisfaisante, car un programme de 10 maisons individuelles ne modifiera pas significativement les conditions de circulation du quartier. Néanmoins, la rue de la Vallière est effectivement peu large et*

déjà fréquentée par ce qui semble être une circulation de transit. Ceci devrait être un point de vigilance lors de l'étude des futurs schémas de circulation sur la ville de Cholet.

Les documents présentés à l'enquête n'indiquent qu'une densité minimale de 10 logements à l'hectare. Le nombre de logements à créer ou le nombre maximum de ceux-ci ne sont pas présents dans les documents de l'OAP.

**Je recommande** qu'une fourchette du nombre de maisons individuelles attendues sur ce futur programme soit évaluée dans le document de présentation de l'OAP, afin de répondre au souhait exprimé par Cholet Agglomération de réaliser une « petite opération de 10 logements seulement »

J'ai interrogé Cholet Agglomération sur la possibilité de renforcer le verdissement de cette OAP.:

« L'OAP de la Martinière sera modifiée afin d'y ajouter les éléments suivants :

Des précisions sur la plantation d'essences locales, non envahissantes seront apportées. La partie écrite de l'OAP, dans son paragraphe "Insertion paysagère et environnementale" sera complétée afin d'intégrer la nécessité de paysager les abords de la voirie qui desservira les lots. Le stationnement perméable (type engazonné, alvéoles enherbées) sera préconisé pour les éventuelles poches de stationnement public et/ou le stationnement de chaque lot. La légende de l'OAP et plus précisément l'élément prescriptif relatif à la haie ("haie buissonnante à conserver dans la mesure du possible") sera modifié. Un intitulé comme celui-ci sera inscrit "Conserver la haie buissonnante en y autorisant seulement des/une percée(s) pour l'aménagement de la voirie et/ou la desserte des lots. Ce degré de préservation est ainsi plus fort. »

J'estime que Cholet Agglomération m'a répondu de façon très positive

### **LE CHANGEMENT DE ZONAGE DE LA ZONE UEN VERS LA ZONE N 1.3.6**

Dans le secteur de l'hippodrome, deux parcelles dédiées à l'habitation sont incluses dans le zonage **UEn**, dédié aux zones de loisirs. Cette disposition restreint l'usage de ces parcelles. La modification propose de les inclure dans la zone naturelle **N** qui les entoure. Cette disposition n'a pas fait l'objet d'opposition de la part public, mais d'une demande d'un riverain de bénéficier du même dispositif. Cholet Agglomération a donné une réponse positive à cette demande : « Les parcelles ZO n°0082 et 0084 seront effectivement reclassées en zone N au même titre que les autres habitations concernées par cette évolution de zonage »

Je pense que cette rubrique de la modification est souhaitable : l'usage des lieux a évolué et il me semble logique que la modification de PLU permette d'actualiser le droit des sols et d'éviter des contraintes inutiles.

Par ailleurs, il est probable qu'une des trois parcelles du tènement concerné par l'observation ait été oubliée dans la réponse de CHOLET Agglomération. Elle se situe entre les deux parcelles nommées. Le fait qu'elle ne soit pas reclassée en zone N ne permettrait

*pas à son propriétaire de profiter pleinement de ce reclassement et créerait une insertion de la zone UEn au sein de la zone N.*

**Je recommande** que la parcelle ZO 0083 soit également reclassée en zone N.

### **LA CREATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°80 1.3.8**

La modification n°18 prévoit de créer un emplacement réservé rue Auguste Decelle, afin de créer une voirie plus large. Cet aspect de la modification, au sens strict, n'a pas été remis en question par le public mais il a suscité des observations. Cholet Agglomération justifie, en réponse à toutes les observations, la création de cet emplacement réservé dans les mêmes termes :

Les terrains, objet de l'emplacement réservé, sont classés en zone Ua du PLU. Cette zone est ainsi définie : " La zone Ua est une zone urbaine dense qui correspond au centre de l'agglomération. "

Il est possible qu'une densification de cette zone intervienne à terme.

Il convient de geler l'utilisation des terrains concernés par cet emplacement réservé afin de laisser la possibilité à la collectivité, si le besoin s'en faisait ressentir, de procéder à l'élargissement de la rue Auguste Decelle.

L'existence d'un emplacement réservé permet de s'opposer à la délivrance de tout permis de construire qui ne serait pas conforme à l'objet de la réserve.

Il s'agit donc de faire en sorte d'empêcher des projets que pourraient porter des propriétaires privés mettant obstacle à cette densification en ne permettant pas un calibrage satisfaisant de la voirie.

Le projet de Nexity laisse en effet à penser que cette densification va s'amplifier. La commune doit donc s'y préparer. »

*J'estime que la justification apportée par Cholet Agglomération est satisfaisante. Elle se place dans la perspective de la densification du centre-ville qui est une des problématiques essentielles de la modification et, sans doute, des évolutions à venir du territoire urbain. La densification se traduira par une augmentation de trafic, que ce soit du trafic routier ou que ce soit celui des mobilités douces, qui auront également besoin de voirie.*

*Une des observations proposait que soit étudié le prolongement de la rue Auguste Decelle dans son futur gabarit jusqu'à la rue des Roches. Sans préjuger du bien-fondé de cette proposition, j'invite CHOLET Agglomération à l'étudier lors de l'élaboration du futur PLU-I.*

*NB : j'ai pu relever une erreur matérielle : le document écrit propose la création d'un espace réservé de **5 mètres** « qui démarre à partir de l'axe de la rue Auguste Decelle », afin de créer une voie d'environ 8 mètres, la légende du document graphique prévoit une*

*largeur de **8 mètres** à partir de l'axe médian de la voirie principale de la rue ». En réponse, Cholet Agglomération précise bien qu'il s'agit d'une erreur matérielle. « Le règlement graphique sera donc corrigé dans le dossier soumis à approbation, afin de matérialiser une largeur de 5 mètres depuis l'axe de la rue Auguste Decelle. »*

## **LES SUJETS QUI N'ONT PAS SUSCITE D'OBSERVATION DU PUBLIC**

---

### **L'INTEGRATION DU LINEAIRE COMMERCIAL (1.1):**

Le linéaire interdira le changement de destination dans le périmètre de l'ORT centre-ville (Opération de Revitalisation du Territoire )aux emplacements répertoriés par la carte « Linéaire commercial-Ville de Cholet », intégrée au PLU.

Cette interdiction présente l'inconvénient de figer l'existant et donc de limiter le développement naturel du centre-ville. Elle pourrait également aboutir, dans certains cas, à une perte d'opportunité pour certains propriétaires : comment être sûr, en effet, que les prix de cession de locaux qui ne pourront être qu'à destination d'activité marchande seront aussi élevés que des prix de cession pour des activités de services, voire pour des logements ?

Je pense que ces inconvénients sont plus que contrebalancés par les avantages de ce dispositif. Le développement naturel ? Rien ne prouve que sans intervention, le centre-ville retrouverait de lui-même son attractivité commerciale. Quand aux valeurs des biens immobiliers, la perte d'attractivité commerciale ne peut qu'avoir des effets négatifs pour l'ensemble du centre-ville, que ce soit sur les valeurs de locaux commerciaux, de fonds de commerces ou de logements.

La création du linéaire commercial, qui complète le Droit de Prémption Urbain (DPU) renforcé va dans le sens d'une amélioration de la qualité de vie des choletais. Elle va aussi dans le sens d'une meilleure attractivité touristique de la ville.

### **LA DENSIFICATION EN CENTRE-VILLE (1.2.1 et 1.3.2)**

Deux dispositions concourent à la densification du centre-ville : la modification de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Logidis (1.2.1) et la suppression de la règle d'emprise au sol dans la zone UB. Notons préalablement que cette suppression de règle d'emprise est déjà appliquée dans les zones UA et UC du PLU.

La densification des territoires urbains est sans doute l'un des sujets plus discutés de l'évolution de nos villes et villages.

Je peux comprendre les craintes qu'elle suscite. Trop d'exemples de quartiers denses, minéraux et sans vie sont dans nos esprits. La densification peut en effet se traduire pas des effets négatifs comme le renforcement des phénomènes de fortes chaleurs. A rebours, si la densification se fait par de plus grandes hauteurs, elle peut conduire à des pertes d'ensoleillement. La densification est souvent perçue comme une perte de qualité de vie par les riverains, qui ont pu profiter d'une plus faible fréquentation de leur quartier.

Les deux dispositions évoquées précédemment peuvent susciter les mêmes craintes.

Dans l'OPA Cœur de quartier –secteur Logidis, la densité minimale est renforcée à 80 logements par hectares. Cette densité ne peut être atteinte qu'avec une part de logements collectifs et donc une certaine hauteur de construction. Les constructions imperméabiliseront une partie de l'emprise. Le quartier sera certainement plus fréquenté qu'il ne l'est aujourd'hui.

Pourtant, cette modification, parce qu'elle augmente la densité de logements, me semble avoir un intérêt certain. Dans un contexte de manque de foncier constructible pour le logement, cette friche présente un potentiel indéniable. Elle est située en ville, dans l'extension du centre ancien et à proximité de la gare. Elle pourra se réaliser au moment même où des projets d'implantation d'entreprises se concrétisent (ex : Thalès), et avec ces projets, de nouveaux besoins en logements. Ces besoins seront divers. En réponse, la programmation prévoit bien la diversité des types de logements : logements individuels, intermédiaires et collectifs.

La question environnementale est abordée par la programmation de l'OAP modifiée. Une coulée verte traverse le cœur du secteur et des franges végétales sont également inscrites. Elles pourraient permettre de créer un îlot de fraîcheur. Mais cela sera-t-il suffisant pour apporter à ce secteur « la nature en ville » ? Ce n'est pas certain dans la mesure où, en plus des constructions à venir, le sol devra accueillir également des places de stationnement. Néanmoins, l'insertion environnementale est clairement affichée dans les principes d'aménagement et devrait guider dans ce sens l'examen des futurs projets immobiliers.

NB Le pôle de centralité qui apparaît dans la légende de l'OAP n'a pas été reporté au document graphique. CHOLET Agglomération précise bien que. [« l'élément cartographique matérialisant le pôle de centralité dans l'OAP, ayant effectivement été supprimé par erreur, celui-ci sera bien réintégré dans le dossier soumis à approbation »](#)

Dans la zone UB, le règlement actuel limite l'emprise au sol à 40% pour les bâtiments collectifs. Sa suppression s'inscrit dans un souci de densification des zones urbaines existantes. Rappelons que la zone UB est une zone urbaine d'habitat collectif où sont admis les immeubles de grande hauteur ainsi que les équipements d'accompagnement et commerces de proximité. On peut donc penser que la densité admissible est déjà élevée. Néanmoins, la renforcer va dans le bon sens dès lors que les autres aspects réglementaires, comme la gestion intégrée des eaux pluviales, viendront en limiter l'application.

## **L'OUVERTURE A LA CONSTRUCTIBILITE POUR LOGEMENTS DE SECTEURS CLASSES EN ZONES URBAINES\_(1.3.5 et 1.3.6)**

### La création d'un sous-zonage en zone UCa (1.3.5)

Le sous zonage UCa1 va rendre constructible des terrains actuellement frappés par l'interdiction de construire à moins de 65 m d'une zone agricole. La zone UCa1 permettra d'implanter des constructions pavillonnaires, résidentielles, dans la continuité de secteurs dont c'est actuellement la destination majoritaire.. Le principal inconvénient de cette disposition, c'est qu'elle va supprimer des espaces qui- s'ils ne sont pas classés en zone agricole- sont très peu, voire pas bâtis. Leurs riverains profitent

indirectement de ces espaces : peu de vis-à-vis, peu de circulation et, éventuellement, la vue sur des espaces encore verts.

### Le changement de zonage de UY vers UC (1.3.6) à proximité de l'avenue du maréchal Leclerc.

Ce changement permet de traiter une dent creuse, actuellement classée en zone d'activité UY et contigüe d'une zone d'habitat classée UC, zone destinée à accueillir des constructions pavillonnaires. En point négatif, on peut relever que ce changement réduit les surfaces consacrées aux activités artisanales, industrielles et commerciales en périphérie de Cholet.

Je pense néanmoins que ces deux changements de zonage sont souhaitables.

D'une part, les évolutions sont limitées. La modification de constructibilité ne concerne pas toute la zone UCa . La sous-zone UCa1 qui devient constructible se situe, sauf exception, dans l'enveloppe urbaine du SCoT. De même, la nouvelle destination de la dent creuse ne concerne qu'une surface réduite de la zone UY (zone d'activité).

D'autre part, elles répondent au besoin en logements qui est patent sur Cholet. La densification du centre-ville (voir précédemment) répond à la volonté de répondre à ce besoin. Cependant, elle n'y suffit pas. Elle ne peut pas répondre suffisamment au besoin de maisons individuelles avec jardin. Certes, ce modèle est parfois décrié : consommateur d'espaces, générateur de déplacements automobiles, etc. Mais ces critiques vont à l'encontre des souhaits d'une bonne partie de la population. La demande de maisons individuelles existe et elle n'est pas non plus infondée. La maison individuelle, si ses aménagements sont de qualité, peut aussi permettre de créer et de conserver des espaces verts privés.

*A ma demande, les services de l'Urbanisme m'ont fourni un plan de localisation des zones UCa1 et UCa2. Ce document m'a permis, et je les en remercie, de répondre plus rapidement aux questions posées lors de mes permanences. Je pense que ce document pourrait être utilement ajouté aux documents présentés à l'approbation.*

### **LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT\_ (1.3.10 et 1.3.11)**

Les deux dispositions proposées relèvent d'un même dispositif. Les obligations imposées en matière de stationnement demeurent. Le changement porte sur la possibilité d'y déroger. La dérogation n'est pas automatique mais assujettie à la production d'une étude de besoins qui la justifie.

Dans le secteur du Carteron, au sud de Cholet, et dans un secteur de l'Ecuyère, au nord, une nouvelle sous-zone est créée, UYtd . Le règlement de cette zone prévoit la possibilité de dérogation aux obligations en matière de stationnement.

En zone UA, la dérogation applicable aux opérations de 10 logements ou plus est élargie à l'ensemble des constructions autorisées sur ce zonage de centre-ville.

Les deux dispositions peuvent faire l'objet d'un même reproche. Toutes deux tablent sur l'accès facile aux transports en commun pour tous les déplacements du quotidien et le

renoncement des habitants et travailleurs de Cholet à l'usage de leur automobile ou du moins, d'une de leurs automobiles. Ne serait-il pas plus judicieux d'attendre que l'offre de transport soit à un haut niveau de disponibilité, que les particuliers renoncent de ce fait à l'usage systématique de leur voiture, avant de supprimer les obligations de créer des places de stationnement ? Je crains que la période intermédiaire pose problème.

Toutefois, je pense que ces dispositions sont à retenir, dès lors que la période intermédiaire évoquée fera l'objet d'un accompagnement, tel que l'information du public sur l'offre de transport en commun et sa participation à la définition de nouveaux modes de déplacement. En effet, les usages des transports à Cholet sont voués à évoluer à moyen terme. Je pense qu'il faut donc éviter de créer des surcapacités de stationnement. D'autant que ces stationnements viennent concurrencer d'autres usages du sol. C'est d'ailleurs déjà le cas dans les deux secteurs choisis puisque l'obligation de construire des places de stationnement complique les possibilités de construction en zone économique comme en centre-ville. En centre-ville, cette contrainte vient contrecarrer la volonté de densifier, en logements, les espaces urbains.

## **LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS D'ACTIVITE ECONOMIQUES ET A LEUR RENFORCEMENT**

Le dynamisme économique de Cholet est également porté par ses zones d'activité. La modification n°18 propose différentes dispositions qui visent à renforcer ces secteurs.

- Modification de la règle de hauteur en zone UY (1.3.4). Dans le secteur UYt et en façade de l'autoroute dans la zone UYc de l'Ecuyère, la hauteur maximale passe de 10 mètres à 13 mètres, soit l'équivalent d'un étage supplémentaire. Cela permet de mieux utiliser le foncier du secteur, d'autant que la nouvelle hauteur maximale me semble modérée pour des activités tertiaires(Uyt) ou des activités placées en façade d'autoroute.
- Changement de zonage UYc vers UY (1.3.6). La zone de l'Ecuyère, au nord-est de Cholet, a vocation à accueillir des activités commerciales et tertiaires, en zone UYc. Pour répondre à des projets d'implantation d'entreprises du secteur tertiaire et de l'artisanat, une partie de la zone UYc est transformée en UY. En négatif, on peut constater que cette modification fait perdre un peu de sa cohérence à ce secteur de l'Ecuyère, à dominante commerciale. Cependant, si une priorité de développement commercial doit se faire, c'est dans le centre-ville qu'elle est attendue (voir « Intégration du Linéaire commercial »). J'estime également que la typologie des bâtiments qui seront autorisés –bâtiments de grande taille et/ou d'une architecture de type « industriel » -est plus adaptée à ce quartier qu'à une implantation en centre-ville.
- Modification et suppression de deux emplacements réservés (1.3.7). L'élargissement du Boulevard du Poitou voit son emprise réduite (emplacement réservé n°67). L'emplacement de stockage des eaux pluviales dans le secteur de l'Ecuyère (emplacement n°70) est supprimé.
- Zone de stockage en zone UY (1.3.9) : la règle actuelle est simplifiée, sans perdre de sa pertinence. Les aires de stockage doivent être regroupées en un seul point et faire l'objet d'un traitement paysager.

## LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES SUSCEPTIBLES DE FACILITER LES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE ET LEUR INSTRUCTION

Ce dernier volet de modifications n'entraîne pas d'impact majeur mais il contribue à rendre plus facile les projets de construction, y compris ceux des particuliers, et d'améliorer la fluidité de l'instruction des autorisations de construire. C'est ce qui en fait les deux principaux avantages, qui m'apparaissent comme déterminants.

Relèvent de ce volet :

- Précisions sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (1.3.1) . Cette évolution concerne les zones UA, UB et UC. Elle élargit la possibilité d'implanter des constructions annexes. La destination n'est plus limitée aux abris de jardins et l'emprise passe d'un maximum de 10 m<sup>2</sup> à un maximum de 20m<sup>2</sup>. Certes, potentiellement, ces dispositions peuvent réduire la surface des espaces verts privatifs mais elles correspondent mieux aux nouveaux usages (abris vélos, etc..)
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (1.3.2). Cette évolution concerne les zones UA, UB et UC. Elle présente l'intérêt de créer une règle identique dans l'ensemble des zones urbaines, ce qui ne peut que faciliter la compréhension du règlement par le public et l'instruction des autorisations. L'utilisation du terme « construction », la précision du terme « baie » et le nouveau schéma explicatif vont dans le même sens.
- Modification de la règle d'implantation des clôtures (1.3.12). dans le secteur du Val de Moine, il serait appliqué les mêmes dispositions que dans l'ensemble de la zone UC
- Suppression de la mention Permis de démolir (1.3.13). Il s'agit d'une mise en adéquation du PLU avec la délibération du Conseil Municipal de la ville de Cholet du 14/11/2022, qui supprime l'obligation de déposer un permis de démolir (hors secteurs faisant l'objet de protections spécifiques, tels que les abords des monuments historiques...)

### 3. L'AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE) ET L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

---

**Avis de la MRAe.** Le 11 septembre 2023, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire , qui a donné pour avis de ne pas soumettre la modification à évaluation environnementale, considère notamment :

« **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, [...] ;

- **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 [...]**
- **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 [...]**
- **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»**

### **Avis de l'Etat (Direction Départementale des Territoires) et éléments de réponse de Cholet Agglomération.**

Intégrer une protection des linéaires commerciaux : l'Etat émet une évaluation positive de cette disposition

Créer une orientation d'aménagement (OAP) au lieu-dit la Martinière : l'opération ne doit pas se substituer à la densification urbaine nécessaire à la production de logements

Réponse de Cholet Agglomération : La ville de Cholet veille à la densification de son enveloppe urbaine, notamment à la densité des opérations de logements en centre-ville

Ajuster l'orientation d'aménagement (OAP) sur le secteur Cœur de Quartier : *Observations* : une différence est constatée entre la surface initiale de l'opération et celle inscrite dans la nouvelle OAP Cœur de Quartier. De plus, le pôle de centralité initialement prévu disparaît. *Réserves exprimées* : compléter l'orientation d'aménagement du secteur Cœur de quartier du PLU Cholet en indiquant le nombre de logements envisagés dans le projet, de procéder à la réalisation d'un inventaire faune flore sur le site en friche avant la réalisation de l'opération d'aménagement et d'intégrer ces éléments dans l'aménagement avec notamment la création d'un îlot de fraîcheur

Réponse de Cholet Agglomération : Il y a bien une erreur entre la surface initiale de l'opération et celle inscrite dans la nouvelle OAP. Cette erreur sera rectifiée dans l'OAP lors de son approbation.

Le nombre de logements respectera la densité inscrite dans l'orientation soit 80 logements /ha. Le nombre de logements ne pourra être inscrit à l'OAP que dans la mesure où les caractéristiques de l'opération seront connues avec suffisamment de précision à la date d'approbation de la modification.

Un inventaire faune/flore sera réalisé en amont de la phase opérationnelle.

La réalisation d'un îlot de fraîcheur est assurée par l'obligation de créer à la fois une frange végétale et une coulée verte à l'intérieur du périmètre de l'OAP.

Modifier les règles de stationnement dans le centre-ville et pour partie des zones d'activités dont la vocation est d'accueillir les activités tertiaires

*Observation* : La dérogation doit être accordée systématiquement au regard de la situation de stationnement. *Réserve* préciser les modalités de dérogation aux règles de stationnement en zone d'activités

Réponse de Cholet Agglomération : Le règlement écrit prévoit bien que, pour bénéficier de la dérogation aux règles de stationnement, l'étude de besoin à produire par le porteur de projet prenne en compte la situation du stationnement aux alentours de chaque projet : places disponibles, présence des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés

Procéder à divers ajustements de zonage dans le règlement graphique il faudrait également anticiper le futur aménagement des secteurs concernés en y étudiant des OAP

Réserve : présenter le phasage des OAP du PLU de Cholet, conformément aux dispositions de l'article R. 151-8-1 du CU

Réponse de Cholet Agglomération : Le phasage de l'ensemble des OAP sera réalisé dans le cadre du futur PLUi-H, actuellement en cours d'élaboration.

D'ores et déjà, une OAP est créée sur le secteur de la Martinière (création du sous-zonage UCA1). En revanche, compte tenu de la taille et des enjeux du traitement de la dent creuse à proximité de l'Avenue du Maréchal Leclerc, il ne semble pas opportun d'y créer une OAP.

Procéder à diverses modifications réglementaires mineures et rectifications d'erreurs matérielles : Les objectifs du remplacement du terme « abris de jardin d'une emprise de maximale de 10 m<sup>2</sup> » par « construction d'une emprise maximum de 20 m<sup>2</sup> » ne sont pas présentés.

La note de présentation de la création du sous-zonage de la zone UCa devrait être complétée par le zonage graphique avant modification

Réserve : modifier le règlement en précisant les possibilités de construction dans les zones UA, UB et UC

Réponse de Cholet Agglomération : La notice de présentation explique que le terme « abris de jardin » est trop restrictif et exclue d'autres usages pourtant pertinents (local vélo, par exemple)

La notice de présentation sera complétée par une évolution avant/après des changements de zonage UCA vers UCA1 et UCA2

La commissaire enquêtrice : j'estime que Cholet Agglomération a pris en considération les observations et réserves des Services de l'Etat.

Je relève également que le préfet émet un avis favorable, sous les réserves exprimées ci-dessus.

**Avis du département de Maine-et-Loire** : favorable (courrier daté du 18/08/2023)

**Avis de la Chambre de métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire :** pas d'observation formulée.

**Avis de SNCF Immobilier :** rappelle ses préconisations concernant les passages à niveaux situés dans l'emprise du PLU, les travaux d'entretien et de maintenance du réseau ferré national, le rejet des eaux pluviales, les périmètres de protection réglementaire aux abords des parcelles ferroviaires, la maîtrise de la végétation

La commissaire enquêtrice : en conclusion, je considère qu'aucun avis formulé n'est de nature à remettre en cause le projet de modification n°18 du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet

## **4. LA SYNTHÈSE DES CONCLUSIONS**

---

Le projet de modification n°18 du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet présente des inconvénients ainsi que des avantages.

Au titre des inconvénients, que j'ai pu énoncer précédemment, trois me semblent dominer:

- L'impact des futurs projets sur la facilité de circulation. Ce sujet a été abordé à deux reprises par les observations du public : pour l'OAP Nord de Cholet (quartier de la Martinière) et à l'occasion de l'examen de l'emplacement réservé de la rue Auguste Daucelle
- Les nouvelles dérogations aux obligations de créer des places de stationnement qui sont proposées peuvent générer, pendant la période intermédiaire de mise en place de solutions alternatives, un déficit de stationnement
- La densification va supprimer des espaces qui-bien qu'ils ne soient pas classés en zone agricole- ne sont parfois que très peu, voire pas bâtis

J'ai relevé d'autres inconvénients qui relèvent plus de risques potentiels que d'effets avérés :

- Des contenus qui risquent de figer l'existant, comme je l'ai évoqué pour l'intégration du Linéaire Commercial
- L'éventuelle perte d'opportunités pour des propriétaires de biens immobiliers en centre-ville, du fait de la création de ce même Linéaire Commercial
- Le risque de renforcement des phénomènes de fortes chaleurs et de plus forte fréquentation de quartiers à ce jour peu fréquentés dans les secteurs qui seront densifiés
- La perte d'ensoleillement potentielle lorsque cette densification passe par des immeubles de plus grande hauteur

J'estime néanmoins que **ces inconvénients sont plus que contrebalancés par les avantages** de la modification du PLU. Cela vient de la **cohérence qu'il y a entre la volonté d'adapter le PLU « aux évolutions constatées et voulues de l'urbanisation choletaise » et les réponses qui sont apportées par la modification.** .

**Adapter le PLU aux enjeux économiques.** Ces enjeux portent à la fois sur la lutte contre la perte d'attractivité du centre-ville et le renforcement des zones d'activité de périphérie. Pour le centre-ville, la création du Linéaire Commercial permet de compléter de Droit de Prémption Urbain (DPU) renforcé déjà créé. Il défendra l'attractivité du centre-ville en y favorisant le maintien des commerces. Pour les quartiers d'activités, la modification n°18 propose différentes dispositions favorables à leur dynamisme : la modification de la règle de hauteur en zone UY, la possibilité d'implantation d'entreprises du secteur tertiaire et de l'artisanat dans une partie de la zone UYc, la modification et la suppression de deux emplacements réservés et la simplification des règles de stockage. .

**Adapter le PLU à l'enjeu de la construction de logements,** sous la contrainte du respect des espaces naturels et des espaces agricoles.

- Le premier axe exploré est celui de la densification en centre-ville. A ce titre, l'OAP Cœur de Quartier-secteur Logidis entérine une programmation de 80 logements par hectare. Ces nouveaux logements sont prévus sur un espace particulièrement propice à l'habitat, à proximité de la gare et du centre-ville ; Un autre volet vient également répondre à la volonté de densifier le centre-ville : la suppression de la règle d'emprise dans la zone UB
- Le second axe est celui de l'ouverture à la constructibilité pour des logements en zone urbaine. Il s'agit de compléter l'offre de logements du centre-ville par la proposition de logements individuels, dans la continuité de quartiers déjà consacrés à cet usage.
- Dans un troisième axe, je regrouperai les dispositions « facilitantes » : l'allègement des obligations en matière de stationnement en centre-ville (zone UA) et les modifications règlementaires susceptibles de faciliter les autorisations de construire et leur instruction.

## 5. L'AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

---

Après étude du dossier, visites des lieux, recueil et étude des participations du public et des avis des Personnes Publiques Associées, analyse des réponses du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse et en prenant en compte les engagements pris par ce dernier, les conclusions de cette enquête dressent un bilan positif du présent projet de modification du PLU.

La commissaire enquêtrice émet donc un **avis favorable** au projet de modification n°18 du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet.

Fait à Angers le 15 décembre 2023

La commissaire enquêtrice

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C. Deleume', is written over a light blue rectangular background.

Christine DELEUME