

DÉPARTEMENT de MAINE - ET – LOIRE

AGGLOMÉRATION du CHOLETAIS

ENQUÊTE PUBLIQUE

Préalable à :

- La modification N° 17 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Arrêté N° 2021/121 du 13 octobre 2021 de M. Le Président de l'Agglomération du Choletais

Enquête publique du 05 novembre au 22 novembre 2021 inclus

SOMMAIRE

1-Désignation du commissaire enquêteur et prescription de l'enquête publique	page 3
2- Objet et contexte de l'enquête publique	page 3
2-1- Objet de l'enquête publique	page 3
2-2- Socle administratif et juridique de l'enquête	page 3
3-Présentation et justification du projet	page 4
4-Recueil des avis des Personnes Publiques Associées	page 4
4-1-Avis de l'État (Direction Départementale des Territoires	page 7
4-2-Avis de l'Agence Régionale de Santé	page 7
4-3-Avis du Département de Maine-et-Loire	page 7
4-4- Avis de la Chambre d'Agriculture de Maine-et-Loire	page 7
4-5-Réponses apportées aux réserves et observations formulées par les services de l'État	page 7
5-Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale	page 8
6- Phases préalables à l'ouverture de l'enquête publique	page 8
6-1-Organisation de l'enquête publique et remise du dossier	page 8
6-2- Ouverture du registre d'enquête et paraphe des dossiers	page 9
7- Dossier soumis à l'enquête publique	page 9
8- Publicité de l'enquête publique	page 9
8-1- Publication de l'avis d'enquête dans la presse	page 9
8-2- Publication de l'avis d'enquête par voie d'affichage	page 9
8-3- Publication de l'avis d'enquête par internet	page 10
9- Déroulement de l'enquête publique	page 10
9-1- Mise à disposition du registre d'enquête	page 10
9-2- Permanences du commissaire enquêteur	page 10
10- Clôture de l'enquête publique	page 10
10-1-Observations formulées par le public durant l'enquête	page 12
11-Remise du procès-verbal de synthèse des observations	page 14
12- Analyse des observations du public et du mémoire en réponse	page 14

1- Désignation du commissaire enquêteur et prescription de l'enquête publique

Par lettre enregistrée le 30 juin 2021, le Président de l'Agglomération du Choletais demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « la modification N° 17 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet ».

Par décision N° E21000092/49 du 6 juillet 2021, M. le Président du Tribunal administratif de Nantes a désigné M. Jacky MASSON officier supérieur de l'Armée de l'Air retraité, en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête susvisée. Par arrêté N°2021/121 du 13 octobre 2021, M. le Président de l'Agglomération du Choletais a prescrit l'ouverture de l'enquête publique préalable à la modification N° 17 du PLU de la Ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet.

Cette enquête s'est déroulée **du vendredi 05 novembre au lundi 22 novembre 2021 inclus**. L'hôtel d'Agglomération du Choletais/hôtel de ville de Cholet est le siège de l'enquête.

2- Objet et contexte de l'enquête publique

-2-1-Objet de l'enquête publique

L'objet de l'enquête a pour objet d'informer le public et de recueillir ses observations sur les modifications apportées à plusieurs pièces du plu afin de l'adapter aux évolutions constatées et voulues de l'urbanisation choletaise.

-2-2-Socle administratif et juridique de l'enquête publique

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 2 modifications simplifiées ; de 16 modifications et de 4 révisions simplifiées.

La modification N°17 s'inscrit dans le champ d'application des articles L.153-36 à L.153-40 et L.153-41 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme.

Conformément aux conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme, la modification :

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

- Ne créer pas d'orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

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

Le PLU relève du Code de l'environnement dont les articles L.123-1 à L. 123-19 relatifs à l'organisation de l'enquête.

3- Présentation et justification du projet

Les différents points qui justifient la modification N° 17 sont présentés ci-dessous.

- 1-1- Projet urbain au sein de l'îlot du Bon Pasteur

Initiée par la résidence Tharreau, cette restructuration se poursuit avec plusieurs projets en cours qui développeront des programmes résidentiels ambitieux, indispensables pour pallier la tension immobilière. Il est proposé notamment de modifier l'article UB8 en y intégrant les locaux annexes.

L'article UB9 concernant l'emprise au sol est également modifié pour ne pas intégrer la superficie des sous-sols dans le calcul de l'emprise au sol.

Le projet est concerné par l'orientation d'aménagement N° 2-4 et 2-4-3.

- 1-2- Filature numérique

Il s'agit de mettre en cohérence l'orientation d'aménagement et le règlement écrit en autorisant l'accès de la zone du Carteron à partir du boulevard Lecoq.

- 1-3- Clôture en zone UY

Dans le règlement UY 11.3, rectification de la hauteur d'une haie vive de 0,40m à 1,40m dans le secteur UYc. Celle-ci pourra être doublée d'une grille ou de panneaux semi-rigides en treillis soudés. Cette hauteur est également prescrite en secteur UYt.

- 1-4- Couleurs et matériaux autorisés en couverture des constructions

Il est proposé d'autoriser des tuiles demi-ronde en zone UA, UB, UC, UE, UH, A et N au même titre que la zone 1AUy, afin d'assurer une équité de traitement sur les différents zonages.

- 1-5- Affouillements et exhaussements en zone UA, UB, et UC

Les articles 11 du règlement écrit des zones UA, UB, et UC établissent un principe général de limiter les mouvements de terrain. Ces articles disposent que les déblais et remblais liés à la réalisation des aménagements extérieurs ne pourront excéder une hauteur de 50 cm. Cette disposition s'oppose notamment à la réalisation de piscines et d'ouvrages de gestion des eaux pluviales intégrés à la parcelle.

- 1-6- Précision apportée à l'application des gabarits de constructions en zone UA, UB et UC

Il est proposé dans l'article 10 du règlement écrit de ces zones de supprimer la mention de « faible importance ».

Il a également été souhaité de rajouter des brisis afin d'autoriser les toitures à la « Mansart ».

- 1-7- Couleurs de façades en zones UA, UB et UC

Les articles 11 du règlement écrit des zones UA, UB et UC disposent que les couleurs des enduits extérieurs doivent être recherchés dans les tons recommandés par le nuancier départemental. Or l'intention des élus est d'appliquer cette règle plus globalement aux façades qu'elles soient enduites ou non, avec notamment le cas des bardages.

- 1-8- Prescriptions relatives aux clôtures en lotissement

L'article UC 11-3-1 impose aux lotissements de traiter les clôtures dans leur règlement. Dans la grande majorité, ces derniers ne le font pas et se cantonnent à renvoyer vers le PLU. Dans ces lotissements, il n'y a par conséquent pas de réglementation applicable aux clôtures.

Il est proposé de supprimer ce paragraphe dans le règlement UC 11.3.1 du PLU. A charge pour les aménageurs de définir des règles sur les clôtures compatibles avec celles du PLU.

- 1-9- Annexes en zone 2AU

Les habitations existantes en zone 2AU pourront réaliser des annexes dans la limite de 2 par habitation et de 30m² par annexe (règles de la zone A).

- 1-10- Adaptations liées à la ZAC du Val de Moine

- 1) Annexes

Au sein de la ZAC du Val de Moine les annexes sont limitées à une par logement et à 15m² d'emprise au sol. Cette règle contraignante n'est pas respectée, il est donc proposé de lever cette règle pour que les propriétaires engagent la déclaration de leurs annexes afin que la collectivité maîtrise leur intégration dans le quartier.

- 2) Ilots intermédiaires et individuels

Le PLU n'a pas prévu de règles propres à cet habitat par logement qui a été intégré au zonage 1Audi. Le règlement appliqué au zonage 1Audi prévoit 2 places de parking par logement. Cette règle est une contrainte majeure à la commercialisation de cette tranche.

Les élus ont donc souhaité diminuer les exigences à une place par logement en passant ces îlots en secteur 1AUdc (secteur à urbaniser à vocation d'habitat collectif au sein de la ZAC du Val de Moine). La surface concernée représente 0,2 ha.

- 3) Obligations de stationnement en zone 1 AUdc

En secteur 1 AUdc, le règlement du PLU indique qu'il faut prévoir une place de stationnement par tranche de 65m² de surface de plancher dédié à l'habitat avec une place minimum par logement.

Dans certains cas le besoin en stationnement est moindre. Les élus souhaitent laisser la possibilité aux projets de plus de 20 logements à une étude de besoin qui pourrait conduire à réaliser un nombre d'aires de stationnement moins important que ce que prévoit la règle.

- 4) Adaptation de l'orientation d'aménagement par rapport à la conception de la tranche 2.4

Lors de la modification N° 16 du PLU de la Ville de Cholet, le Conseil de Communauté avait approuvé l'affectation résidentielle des tranches 2.3 et 2.4 de la ZAC du Val de Moine, initialement vouées à une activité commerciale.

La proximité de la RD 20 était alors un élément qu'il convenait de prendre en compte pour préserver les futurs habitants du quartier de nuisances routières. La Ville de Cholet

accompagnée par la Société ALTER a intégré dans ses études de conception une étude des nuisances de cet axe et des dispositifs pour les réduire.

- 1-11- Orientation d'aménagement du secteur Mariani

La difficulté de cette opération d'aménagement au titre de l'habitat est l'impasse Mariani qui ne permet pas le croisement de deux véhicules.

La Ville de Cholet a l'opportunité d'acquérir à l'amiable une unité foncière pouvant permettre de créer un accès double sens vers le boulevard de Strasbourg. Cette nouvelle possibilité qui permettrait la réalisation de cette opération doit donc être intégrée dans l'orientation d'aménagement existante.

- 1-12- Marge de recul au lieu-dit le Bois d'Ouin

La marge de recul de 25 mètres sur une voie relativement peu fréquentée au sein de panneaux d'agglomération et donc limitée à 50km/h, n'apparaît pas justifiée. Il est donc proposé de la supprimer où la zone UC s'applique, afin de permettre l'optimisation du foncier par cette opération de reconquête de friche.

- 1-13- Retrait de l'emplacement réservé N° 37

A l'angle de la rue d'Italie et du boulevard Pierre de Coubertin, un emplacement a été réservé pour l'extension du Parc de Moine en zone N au PLU de Cholet. La Ville ayant procédé à l'acquisition de ce bien, cet emplacement devient caduc.

- 1-14- Retrait des emplacements réservés N° 45, 46 et 47

Des emplacements ont été réservés au PLU pour la réalisation d'un chemin piétonnier permettant de faire une boucle de la vallée de la Moine vers le ruisseau Bodin. Un autre itinéraire empruntant exclusivement des propriétés publiques a été privilégié pour éviter le passage à proximité de propriétés privées. Ainsi les emplacements réservés peuvent être levés sans que cette boucle piétonne soit remise en cause.

- 1-15- Rectification de la délimitation entre le zonage UAb et UY dans le quartier de la gare

Cette rectification permettrait à l'entreprise CHARAL de se redéployer. Le secteur représente 0,5 ha

- 1-16- Modification des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

L'article 10 du règlement écrit appliqué en zone UAb précise que la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit est de 9 mètres, équivalent à une construction de 3 niveaux. Par ailleurs, l'article 7 règlementant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives impose aux constructions une distance d'implantation par rapport aux limites séparatives, proportionnelle à leur hauteur.

L'association de ces deux règles est trop contraignante. Les élus choletais ont ainsi opté pour une règle moins mathématique, mais permettant d'adapter chaque projet à son environnement :

- ✓ Limitation de la hauteur totale à 15 mètres en tout point de la construction, possibilité d'une construction à 4 niveaux (rdc+ 3 étages).
- ✓ Limites séparatives, il est proposé de reporter les règles du Code civil (implantation possible en limite séparative si la façade est aveugle ou en retrait minimum de 2m).

En tout état de cause, ces règles ne s'appliquent qu'en secteur UA, au sein duquel la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZAPPAUP) continue de préserver ses effets avec des règles d'implantation propres.

- 1-17- Erreurs matérielles

La modification N° 17 est l'occasion de corriger quelques erreurs matérielles

- 1- faute d'orthographe page 116 N°2.2,
- 2- marge de recul au sein de la ZAC du Cormier V non traduite dans le plan de zonage,
- 3- couleurs des clôtures dans la ZAC du Cormier V. Rectification de l'article 1AU 11.2, qui précise que les coloris des clôtures et portails imposés par le PLU ne s'appliquent pas dans la ZAC du Cormier V,
- 4- référence caduque aux PAZ,
- 5-règlementation des enseignes, il est précisé que les enseignes sont soumises à autorisation au titre du Code de l'environnement et non de l'urbanisme.

- 2- Justification au regard des normes supérieures

2-1 – Compatibilité avec les documents cités à l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme

2-2- compatibilité avec les documents cités à l'article L.131-5 du Code de l'urbanisme

La modification N° 17 ne remet pas en cause la compatibilité avec les documents cités dans les articles susvisés.

4- Recueil des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

4-1- Avis de l'État (Direction Départementale des Territoires)

L'État émet un avis favorable au profit de la modification N° 17 du PLU de la Ville de Cholet, sous réserve de la prise en compte de 4 points listés ci-dessous :

- Maintenir dans L'orientation d'aménagement un principe de végétalisation dans le cadre de l'aménagement de l'îlot du Bon Pasteur ;
- Maintenir l'interdiction en zones urbaines des « tumulus, levées de terre et bouleversements intempestifs » ;
- Réglementer dans un souci d'harmonisation du quartier, les clôtures en lotissements ;
- Maintenir les emplacements réservés N° 45, 46 et 47 à des fins de réalisation d'un chemin piétonnier.
-

4-2- Avis de l'Agence Régionale de Santé

L'examen du dossier appelle de sa part un certain nombre d'observations parmi lesquelles :

- L'abandon de la clause des 15m2 d'impasse au sol pour les annexes peut mener à une artificialisation accrue des sols ;
- Le reversement dans le quartier de la gare d'un terrain classé en UAb en UY permettant une extension de l'entreprise CHARAL peut entraîner des nuisances pour les zones d'habitat situées à proximité.

En outre, l'ARS rappelle que le territoire de la Ville de Cholet est concerné par le risque d'exposition au RADON. Cette information doit apparaître de manière claire dans les documents portés à la connaissance du public.

4-3- Avis du Département de Maine-et-Loire

Le département de Maine-et-Loire rappelle que le nouvel aménagement de l'entrée de ville par la RD 20 pour la ZAC du Val de Moine (adaptation de l'orientation d'aménagement par rapport à la conception de la tranche 2.4) devra être étudié en concertation avec le Département, gestionnaire de la voie.

4-4- Avis de la Chambre d'Agriculture de Maine-et-Loire

La Chambre d'Agriculture n'a pas d'observation particulière à formuler sur le projet de modification N° 17.

L'ensemble des avis sera joint au dossier d'enquête publique.

4-5- Réponses apportées aux réserves et observations formulées par les services de l'État

Par correspondance du 04 novembre 2021, l'Agglomération du Choletais a apporté des éléments de réponse aux réserves et observations formulées par la DDT et l'ARS dans le cadre de la modification N°17 du PLU.

La Direction Départementale des Territoires

Projet urbain au sein de l'îlot du « Bon Pasteur » point n°1

L'Agglomération du Choletais s'engage à une plantation importante du Cœur d'îlot et notamment des espaces de stationnement.

Couleurs des matériaux autorisés en couverture des constructions point n°4

Un traitement différencié est maintenu. Les élus choletais confirment leur souhait de modifier cette règle.

Remblais en zone urbaine point N°5

La règle ne compromet pas l'intention de la collectivité de limiter les mouvements de terrain. Cette intention reste clairement inscrite dans le règlement écrit.

Gabarit des constructions en zone urbaine et règles d'implantation en zone UAb point 6

Le règlement ne concerne pas la zone ZPPAUP.

Clôture en lotissements point N°8

Les clôtures suivront les prescriptions du PLU. La modification propose que les prescriptions relatives aux clôtures soient applicables dans l'ensemble UC, y compris dans les secteurs soumis à un règlement de lotissement.

Emplacements réservés N°45,46 et 47 point N°14

L'enjeu du cheminement proposé, n'est pas de créer un itinéraire de déplacement, mais de proposer un itinéraire de randonnée de loisir. La suppression de ces emplacements réservés porte atteinte à la qualité de certains tronçons de cet itinéraire. La multiplicité des propriétaires concernés par ces emplacements démontre que la mobilisation des outils

fonciers ne peut qu'être extrêmement complexe longue et coûteuse. Considérant la solution de substitution déjà existante, user de la prérogative de puissance publique n'apparaît pas justifiée.

Les emplacements réservés N° 45,46 et 47 seront bien levés.

L'agence Régionale de Santé

L'AdC dans sa correspondance du 04 novembre 2021, a apporté des éléments de réponse aux observations formulées par L'ARS, notamment sur l'abandon de de la limitation de 15m2 d'emprise au sol par annexe.

Pour le changement de zonage de la parcelle classée UAb en UY au sein du quartier de la gare, l'ARS souligne un risque de nuisance pour le voisinage. Ce changement de zonage permettra une réorganisation physique que la société mène en concertation avec l'AdC afin de réduire les nuisances qu'elle occasionne sur le voisinage. Par ailleurs le dossier est suivi par le bureau des installations classées qui apportera également son expertise sur le sujet.

L'ARS observe que le risque Radon n'apparaît pas dans le PADD, et que cette information doit être portée à la connaissance du public.

Une information claire et précise est donnée dans le règlement écrit (art 5 des dispositions générales) ainsi qu'au sein de plusieurs documents administratifs ou informatifs annexés au PLU. De fait l'objectif d'informer le public du risque Radon au sein des documents du PLU est atteint.

5- Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

Par décision N° 2021-5471 du 23 août 2021, après examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 du Code de l'Urbanisme, la MRAe conclut que le projet de modification N° 17 du PLU de la commune de Cholet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

La MRAe décide que le projet de modification N° 17 de la Ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

La présente décision sera jointe au dossier de mise à disposition du public.

6- Phases préalables à l'ouverture de l'enquête publique

6-1- Organisation de l'enquête publique et remise du dossier

Après réception de la désignation du Tribunal administratif de Nantes, un rendez-vous a été fixé le mercredi 18 août 2021 avec M. Charles AUDEBAULT du Service Urbanisme Prévisionnel et Opérationnel en charge du dossier. Au préalable un dossier avait été adressé au commissaire enquêteur, ce qui lui a permis de lister tous les points de la modification et de demander pour certains d'entre eux des éléments d'informations complémentaires.

A l'issue de cet échange, M. Charles AUDEBAULT a proposé une visite permettant au commissaire enquêteur de mieux appréhender :

- Le site du Bon Pasteur
- La ZAC du Val de Moine

- La filature numérique
- Le secteur Mariani

Les dates de l'enquête et les permanences seront fixées ultérieurement.

Pour la durée de l'enquête il sera appliqué l'article L.123-9 du Code de l'environnement qui stipule :

« La durée de l'enquête est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à 30 jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale. La durée de l'enquête peut- être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale ». La durée de l'enquête a été fixée à 18 jours consécutifs. L'enquête se déroulera du 05 novembre au 22 novembre 2021 inclus soit 18 jours consécutifs. Le nombre de permanence en vue d'accueillir le public et recevoir ses observations éventuelles a été fixé à trois :

- ✓ Le vendredi 5 novembre 2021 à l'hôtel d'Agglomération du Choletais/Hôtel de ville de Cholet de 9H à 12h ;
- ✓ Le mercredi 16 novembre 2021 à l'hôtel d'Agglomération du Choletais/Hôtel de Ville de Cholet de 14h30 à 17h30 ;
- ✓ Le lundi 22 novembre 2021 à l'Hôtel d'Agglomération du Choletais/Hôtel de Ville de Cholet de 14h30 à 17h30.

6-2- Ouverture du registre d'enquête et paraphe des dossiers

Le commissaire enquêteur s'est présenté le jeudi 21 octobre 2021 à l'hôtel d'Agglomération du Choletais afin de procéder à l'ouverture des registres (Ville de Cholet et commune associée du Puy-Saint-Bonnet) ainsi que du paraphe des différents documents composant le dossier d'enquête. Il a également contrôlé l'affichage à l'hôtel de Ville de Cholet.

7- Dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier de la modification N° 17 comprend les pièces suivantes :

- L'arrêté N° 2021/27 du 22 juin 2021 de M. le Président de l'Agglomération du Choletais sur le projet de modification N°17 de la Ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet ;
- L'arrêté N° 2021/121 du 13 octobre 2021 de M. le Président de l'Agglomération du Choletais prescrivant l'enquête publique ;
- Une notice de présentation concernant l'objet et la justification des modifications proposées ;
- L'avis de l'État (Direction Départementale des Territoires) ;
- L'avis de l'Agence Régionale de Santé ;
- L'avis du Département de Maine-et-Loire ;
- L'avis de la Chambre d'Agriculture de Maine-et-Loire ;
- L'avis de la Mission Régionale de l'environnement ;
- Les réponses apportées aux réserves et observations formulées par les services de l'État.

Le registre d'enquête est joint au dossier.

8- Publicité de l'enquête publique

8-1- Publication de l'avis d'enquête publique dans la presse

La publicité légale concernant l'enquête, son objet, ses modalités a été assurée par voie de presse dans les délais réglementaires à deux reprises dans deux journaux à diffusion locale. Une première fois, le 21 octobre 2021 dans le Courrier de l'Ouest et Ouest-France, puis rappelée dans ces deux journaux le 6 novembre 2021.

8-2- Publication de l'avis d'enquête par voie d'affichage

L'affichage en mairie a été mis en place dans les délais le 21 octobre 2021 (Ville de Cholet et commune associée du Puy Saint-Bonnet). L'affichage a également été disposé :

- A la médiathèque
- A l'îlot du Bon Pasteur
- Au val de Moine
- A l'angle des rues Blériot et de la rue du Charolais, à côté de l'entreprise CHARAL

Une publication était assurée dans « Synergences Hebdo » du 3 au 9 novembre 2021 (hebdomadaire distribué dans toutes les boîtes aux lettres de l'Agglomération du Choletais), ainsi que sur le site internet « cholet.fr ».

8-3- Publication de l'avis d'enquête publique par internet

Le dossier d'enquête ainsi que l'avis d'enquête étaient consultables sur le site internet de l'Hôtel d'Agglomération du Choletais : urbanisme.cholet.fr.

Les observations pouvaient également être adressées par courrier électronique à l'adresse « aménagement-adc@choletagglomeration.fr » (objet : observations enquête publique/PLU de Cholet).

9- Déroulement de l'enquête publique

9-1- Mise à disposition du registre d'enquête

Le registre à feuillets non mobiles et le dossier d'enquête préalable à la modification N° 17 ont été mis à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies pendant toute la durée de l'enquête. Le public pouvait ainsi consigner ses observations éventuelles sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par écrit au siège de l'enquête à l'attention du commissaire enquêteur.

9-2- Permanences du commissaire enquêteur

En application de l'arrêté N° 2021/121 du 13 octobre 2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a assuré trois permanences dans les locaux de l'Hôtel de Ville de Cholet :

- Le vendredi 5 novembre 2021 de 9h à 12h ;
- Le mercredi 16 novembre 2021 de 14h30 à 17h30 ;
- Le lundi 22 novembre de 14h30 à 17h30.

10- Clôture de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique qui s'est achevée le lundi 22 novembre 2021 à 17h30, les registres d'enquête ont été clos par le commissaire enquêteur. Les certificats d'affichage ont été transmis le 06 décembre 2021.

10-1- Observations formulées par le public durant l'enquête

Permanence du 05 novembre 2021

Accueil par M. AUDEBAULT
Aucune visite

Permanence du 16 novembre 2021

Accueil par Mme JUIGNET

Visite de M. BRÉGEON 1^{er} adjoint à la Ville de Cholet et Vice-président à la Transition écologique au sein de l'Agglomération du Choletais

M. SUREAU a rédigé une observation sur le registre car il souhaite pouvoir acquérir une parcelle d'environ 380m² à l'îlot du Bon Pasteur. Résidant rue Hubert Eitel, sa maison actuelle ne correspond plus à ses besoins.

M. GANTIER 6 rue des Trèfles ZAC du Val de Moine s'est présenté à la permanence et a fait part de son approbation concernant la modification du règlement 1AU2 qui lève les contraintes concernant les règles afférentes aux annexes.

Permanence du 22 novembre 2021

Accueil par M. AUDEBAULT

Se sont présentés à la permanence et ont rédigé une observation écrite :

M. BERTHOMEAU

Dans son observation il estime regrettable que les promesses de création d'une frange végétale n'aient pas été concrétisées. Le projet de logements sociaux à l'îlot du Bon Pasteur ne lui paraît pas opportun dans cette parcelle. L'accès au coin de la rue Eitel et du Bordage Chapeau risque d'être accidentogène.

L'implantation de pavillons dans cette parcelle permettrait de respecter l'environnement des riverains.

M. FARDIN (architecte DPLG)

Il souhaiterait un assouplissement des règles pour les aires de stationnement (art UA 12) pour les opérations concernant l'implantation de 10 logements au même titre que pour les opérations concernant les 20 logements.

M. Jacques BARANGER

Pour le projet de lotissement (espace MARIANI), une difficulté est à prendre en compte : c'est la différence de niveau entre la parcelle N° 92 et la parcelle 134 (stade Mariani).

Mlle DEVEAU Ludovine, Mme LEDUC, M. BENOIT, M. BOUTILLIER

Ces personnes résident rue Bordage Chapeau qui est déjà fort fréquentée (arrêt de bus, réceptacles de déchets). La réalisation de l'accès empruntant leur rue pour rejoindre les futurs logements de l'îlot du Bon Pasteur les inquiète. Ils considèrent que cette rue n'est plus adaptée pour recevoir un tel flux de circulation. Ils regrettent que l'OAP ne puisse pas leur présenter une esquisse de l'implantation des futurs logements et les aménagements induits.

M.CORMAN Jean-Claude

Il souhaite que les bâtiments collectifs envisagés à l'îlot du Bon Pasteur ne dépassent pas trois étages et souhaite une préservation des grands arbres existants. Il estime que trop de superficie sont réservées aux parkings d'entreprise. Sa plus grande crainte est la marche croissante vers l'artificialisation des sols et la destruction de l'environnement existant.

Mme et M. LOGEAIS (observation orale), se sont plaints qu'aucun affichage n'a été mis en place à l'espace Mariani.

Observation reçue par internet

Le 15 novembre 2021, par l'intermédiaire de l'adresse mail M. Jean-Paul LOGEAIS, demeurant au 70 de l'avenue du Maréchal LECLERC a déposé quelques remarques concernant deux chapitres du projet de la modification N° 17

1. Projet urbain au sein de l'îlot du Bon Pasteur

M. LOGEAIS s'inquiète du projet de construction d'un bâtiment Signal (R+5) qui va affecter l'équilibre du paysage urbain et nuire à l'ensoleillement des habitations implantées juste en face. Il considère que la construction de 180 logements va amplifier le trafic routier déjà dense sur l'avenue.

2. Orientation d'aménagement du secteur Mariani

Pour M. LOGEAIS, la réalisation de 30 à 25 logements lui semble irréaliste compte tenu que l'accès à ces logements s'effectuera également par l'avenue du Mal LECLERC déjà fort saturée. La seule solution viable, c'est de revoir à la baisse le nombre de logements et de repenser l'accès à ce nouveau lotissement via l'impasse Beauchamps.

En conclusion, il considère que les diverses modifications examinées dans cette enquête conduisent à une perte de la biodiversité.

Une correspondance de M. CORMAN reçue le 24 novembre 2021, après la clôture de l'enquête n'a pas été prise en compte. Ses remarques ont déjà été mentionnées dans le procès-verbal de synthèse.

11- Remise du procès-verbal de synthèse des observations

Le commissaire enquêteur s'est rendu le 25 novembre 2021 au siège de l'Agglomération du Choletais où il a rencontré M. AUDEBAULT qui assure le suivi du projet de la modification N° 17, afin de lui communiquer par écrit la synthèse des observations afférentes à l'enquête. Après sa lecture par le commissaire enquêteur et un échange verbal sur quelques points, notamment l'aménagement de l'îlot du Bon Pasteur et l'espace Mariani, le procès-verbal a été remis à M. AUDEBAULT, qui en a accusé réception. Le commissaire enquêteur lui a demandé d'adresser dans un délai de quinze jours ses réponses sur les remarques formulées.

12- Analyse des observations du public et du mémoire en réponse présenté par l'Agglomération du Choletais

L'agglomération du Choletais a adressé par courriel le 06 décembre 2021 puis par voie postale le 07 décembre 2021 les réponses au procès-verbal de synthèse.

Commentaires du commissaire enquêteur aux réponses apportées concernant les observations écrites sur l'opération d'aménagement de l'îlot du Bon Pasteur et de l'espace Mariani.

Tout d'abord le projet de logements sociaux suscite pour certains des rejets et bénéficie d'une mauvaise réputation. Cette catégorie de logement concerne un fort pourcentage de salariés et d'étudiants. Ce sont les revenus qui dans la plupart des cas déterminent l'accessibilité à ces logements. En France les logements sociaux sont constitués de 89% d'habitation à loyer modéré (HLM). Pour éviter toute discrimination, on devrait parler de logement au loyer « adapté ».

- Le commissaire enquêteur prend acte de la concertation qui sera organisé par l'AdC avec les riverains de la rue Bordage Chapeau et le maître d'ouvrage pour présenter le projet de l'îlot du Bon Pasteur et permettre de lever toute ambiguïté sur les nuisances à venir. Le commissaire enquêteur rajouterait aux réponses de l'AdC que plusieurs réflexions montrent qu'un tissu urbain dense favorise la proximité entre

logement, lieu de travail et commerce. C'est cette densité qui permettra de réduire l'effet des deux principaux postes de CO₂, directement attribuables aux ménages (transport 28% du total, et le logement 24%).

- Pour l'orientation d'aménagement Mariani, le commissaire enquêteur note les engagements pris par l'Agglomération du Choletais pour répondre aux sollicitations de M. LOGEAIS.
- Pour M. SUREAU le commissaire enquêteur prend en compte la proposition qui lui est faite d'orienter sa demande vers l'espace Mariani où la construction de logements individuels serait possible.
- Les préoccupations environnementales de M. CORMAN trouveront un écho, la municipalité de Cholet s'engage à préserver la végétation existante, notamment les grands arbres.

Commentaire du commissaire enquêteur à la réponse apportée à l'observation écrite concernant le stationnement en zone UA.

M. FARDIN souhaite que l'obligation imposée en matière de stationnement dans la zone UA soit modifiée pour inclure les opérations de 10 logements et plus.

Cette difficulté liée au nombre de places de parking a fait l'objet d'une prise en compte dans la modification N° 17 pour d'autres secteurs et n'a pas occasionné d'observations de la part du public.

Il semble opportun au commissaire enquêteur que la règle qui consiste à diminuer les aires de stationnement soit également appliquée à la zone UA, sachant qu'elle ne modifie pas l'économie générale du projet et ne porte pas atteinte aux droits des futurs résidents de cette zone.

Pièces annexées :

- Procès-verbal de synthèse en date du 25 novembre 2021
- Mémoire en réponse de l'Agglomération du Choletais en date du 06 novembre 2021

Fait à Saint-Léger-de-Linières, le 13 décembre 2021

Le commissaire enquêteur

Jacky MASSON



Monsieur Jacky MASSON
Commissaire enquêteur

Saint-Léger-de-Linières, le 25 novembre 2021

A l'attention de M. BOURDOULEIX
Président de l'Agglomération du Choletais

Objet : Procès-verbal de synthèse des observations émises au cours de l'enquête publique.

Références :

- Code de l'environnement – Article R. 123-18.
- Arrêté N° 2021/121 de M. le Président de l'Agglomération du Choletais en date du 13 octobre 2021.

Pièces jointes :

- Photocopie des observations enregistrées sur le registre d'enquête de l'Hôtel d'Agglomération du Choletais.
- 1 Plan
- Photocopie de l'observation adressée par mail.

Monsieur le Président,

L'enquête publique concernant la modification N° 17 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Cholet et de sa commune associée du Puy Saint-Bonnet s'est déroulée du 5 novembre au 22 novembre 2021.

En application des textes cités en référence, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance les observations recueillies au cours de l'enquête publique.

Un registre d'enquête avait été déposé à l'hôtel d'Agglomération du Choletais et à la mairie du Puy-Saint-Bonnet. J'ai assuré 3 permanences à l'Hôtel d'Agglomération du Choletais au cours desquelles j'ai rencontré 12 personnes, 9 personnes ont déposé une observation écrite et 3 une observation orale. Le registre de la commune du Puy-Saint-Bonnet n'a fait l'objet d'aucune remarque.

L'ensemble des observations est joint ainsi que l'observation adressée par mail.

Si peu de personnes se sont mobilisées pour l'enquête, la plupart des observations concerne l'îlot du Bon Pasteur et l'espace Mariani, et notamment les riverains de la rue Bordage Chapeau.

Ils craignent pour leur tranquillité et leur qualité de vie. Ils estiment que l'accès à l'îlot du Bon Pasteur par leur rue va augmenter les nuisances auxquelles ils sont déjà confrontés (arrêt de bus, containers de déchets avec l'implantation d'un arrêt minute).

Ils auraient souhaité que la modification N° 17 leur présente une esquisse de l'implantation des bâtiments et des aménagements induits.

Une réunion de quartier serait indispensable pour présenter les orientations d'aménagement et répondre aux attentes des riverains sur ces deux projets qui auront une incidence sur la circulation de l'avenue du Maréchal LECLERC.

Sur ces points, ainsi que sur les observations du public, le commissaire enquêteur souhaite que vous puissiez lui faire part de vos réponses sous quinze jours avant d'émettre son avis.

Ce document ainsi que le mémoire en réponse seront annexés au rapport que je rédigerai dans le cadre de la mission qui m'a été confiée.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

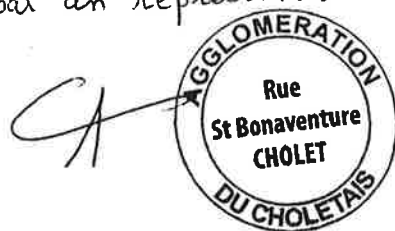
Le commissaire enquêteur



Remis le 25 novembre 2021

A M.

Reçu par un représentant de l'AdC



Le 5 novembre 2021 ouverture de la permanence à 9 H.
Accueil par M. AUDEBAULT.

Le commissaire enquêteur
Jacky MASSON

Aucune visite à la permanence.

Fermeture de la permanence à 12 H.

Le Commissaire enquêteur
Jacky MASSON

Le 16 novembre 2021 ouverture de la permanence à 14 H 30.
Accueil par Mme JUIGNET.

Le commissaire enquêteur
Jacky MASSON

Le 16 NOVEMBRE 2021 : RESIDENT RUE HUBERT ET EL
JE SOUHAITERAIS FAIRE CONSTRUIRE UNE PETITE
MAISON DANS VILLOT BON PASTEUR CAR LA
MIENNE EST TROP GRANDE ET JE TIENS A
RESTER DANS CE SECTEUR. UNE PARCELLE
DE ENV. 380 m² 12m de FACADE ET 32m
de PROFONDEUR ME CONVIENT RAIT.
BIEN CORDIALEMENT

PATRICK SURAT 06.01.98.29.91

Pièce jointe 1 plan

Visite de M. BREGEON 1^{er} adjoint à la ville de Cholet et vice
Président de la Transition écologique au sein de l'Agglomération du
Choletais.

Visite de M. GANTIER Prof. 6 rue des Trèfles ZAC du Val de
Doine qui approuve la modification du règlement IAU² qui fixe
les règles concernant les annexes.

Fermeture de la permanence à 17H30.

Le Commissaire enquêteur

JACKY TASSON

Le 22 novembre 2021 ouverture de la permanence à 14H30.

Le commissaire enquêteur

JACKY TASSON

Pourquoi l'appellerez "Ilot du Bon Pasteur" ?

Il est regrettable que Pas quelques de ces otis d'une
frange végétale aient été supprimés -

Le projet de logements sociaux ne ne paraît pas
opportun dans cette parcelle plus que d'autres
espaces d'aires dans le quartier de la gare
(entrepôts notamment) seraient plus adaptés à un sens -

La zone d'arrêt au coin de la rue Etzel et du
Boulevard Choiseul risquerait d'être accidentogène
en raison du manque de visibilité et d'une
circulation dense dans cette petite rue -

L'implantation de pavillons dans cette parcelle
permettrait de respecter l'environnement des résidents
de ce quartier sans recourir à l'esthétique
existante -

D. Serthommeau

TAMOR

Référence Article UA.12 : Obligations imposées en matière d'aire de stationnement.

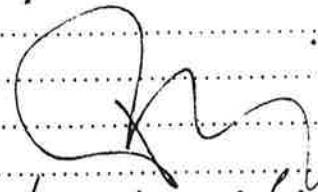
Nous rencontrons des difficultés pour les opérations de logements inférieurs à 20 logements, pour la réalisation de plans de stationnement.

En effet, la règle est de 1 plan par logement inférieur à 80 m² et 2 plans au-delà de 80 m².

Or pour les opérations de 20 logements, ces obligations peuvent être adaptées en fonction des besoins.

Nous souhaitons que cette règle de 20 logements soit applicable pour les opérations à partir de 10 logements.

Jean-Michel FARDIN
architecte DPLG



le 22.11.2021

Projet de lotissement avenue Lécuyer (espace sportif)

1 question se pose la différence importante de niveau entre la Parcelle n° 92 et

la parcelle n° 134 (stade sportif) le 22/11/2021

Jacques BARANCEA

le 22/11/2021 Rue du Bordage Choiseau

Plusieurs problèmes se posent et plusieurs problèmes sont déjà présents.

→ Problème de parcelles. Et le modèle se rend aux parcelles et lesient des déchets ce qui emmerde des nuisances odorantes, et de bruits.

→ Problème avec l'intérêt pour squatter de jeunes devant le bâtiment + parkings.

→ A place de ... d'ami qui, empêche
aux résidents de se stationner sur leurs
parkings à Benoit du bus et des personnes qui attendent

Tanant

→ Problème avec les nouvelles constructions
futures, entrées sur la rue du Bordage chepeau
problème de voiture, bruit stationnement
et dangereux il y a à part à côté à beaucoup
de gens se rendent par certains tranquilité
Nus aussi avec une voir implantation
des bâtiments car problèmes de vue plus de
soleil - Problème par les personnes qui
habitent dans les 1^{er} et 2^{es} étages de la Tava
→ Affaire de population qui paraît importante

- Problème rue BORDAGE SUPER, comme 1 petite rue avec
1 seul trottoir donc AVEC les nouvelles constructions,
circulation difficile & bruit.

Nichel BOUTILLIER, 2 Rue BORDAGE SUPER

~~Devean Andrieu~~

~~Devean Andrieu~~

M^r BENOIT

Bout J.P.

Goedule

M^r LEDUC

M^r D.EVEAU Ludovino

- J'aimerais que les bâtiments collectifs envisagés,
(surtout en face de l'ancien actuel du terrain de la ville, rue
du Bordage chepeau) ne dépassent strictement pas 3 étages ;
- Je voudrais que l'on préserve au maximum les grands
arbres existants (au lieu de planter seulement après coup des
"plumets" ridicules d'arbres nouveaux qui mettront 30(et plus)
ans à pousser et ne seront jamais dignes de ce nom). Il faudrait
qu'ils soient, partout où l'on veut aménager ou construire
dans Cholet, prioritaires sur les localisations de bâtiments
et parkings, etc.

- C'est ce sont ces arbres qui nous font respirer dans Cholet
et diminuent 1/2 et la pollution de l'air (conçue "pue" dans
l'agglomération et la ville, de par les échappements 1/1 et contrairement
à autrefois) 2/ et le réchauffement croissant, chauffant, l'été de la ville

Trop de place perdue ailleurs, donnée aux parkings d'entreprises

et même aux entreprises elles-mêmes : "bétonisation" partout !

CORAMAN Jean-Claude

J. C. Coraman

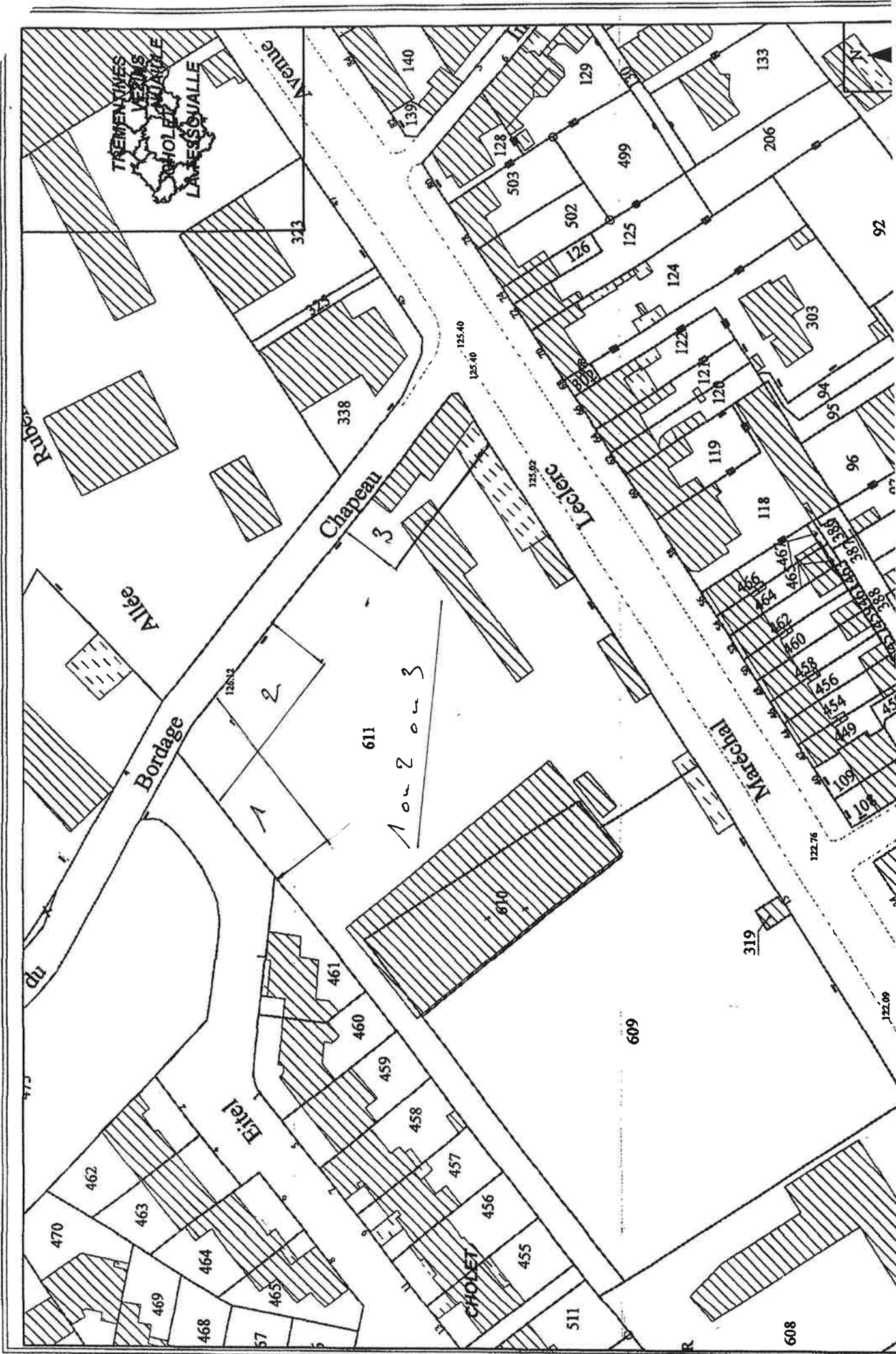
Ma plus grande crainte est la marche en AV. toujours croissante vers l'artificialisation des sols. C'est le résumé de ce que je dis.

Vivite de M. et Mme LOGEAT qui se plaignent qu'aucun affichage n'a été mis en place à l'espace JARIANI.
Formule de la permanence à 17h30.

Le Commissaire enquêteur

JACKY DASSON

J. Dasson



Jean-Michel LOGEAIS

Cholet 15 novembre 2021

70 av. du Maréchal Leclerc

49300 CHOLET

OBJET : projet de modification n°17 du PLU de la ville de Cholet.

Monsieur le commissaire enquêteur,

Vous trouverez ci-contre quelques remarques concernant deux chapitres du projet de modification n° 17 du PLU de la ville de Cholet. Elles portent primo sur le projet urbain au sein de l'îlot Bon Pasteur (p. 7 du dossier d'enquête), secundo sur l'orientation d'aménagement du secteur Mariani (p. 32 du dossier d'enquête).

Projet urbain au sein de l'îlot du Bon Pasteur

Habitant au 70 de l'av. du Maréchal Leclerc, juste en face du croisement entre cette avenue et le rue du Bordage Chapeau, je suis en droit de m'inquiéter du projet de construction, tout près de ce croisement, d'un « bâtiment signal (R+5) », soit, si j'ai bien compris d'un bâtiment de cinq étages.

Une telle construction ne peut pas ne pas affecter et l'ensoleillement (à la belle saison) et d'une manière générale la luminosité dont bénéficie les habitations implantées juste en face, de l'autre côté (côté pair) de l'avenue du Maréchal Leclerc.

D'autre part, une telle construction entraînera, par l'effet de trop grande proximité et de vis-à-vis envahissant une perte de valeur foncière de ma propre maison comme des autres maisons bordant l'avenue et sises en face des futures constructions.

Ajoutons que des bâtiments trop hauts sont ici susceptibles de nuire à l'équilibre du paysage urbain de cette entrée de ville constituée de constructions basses (1 étage en moyenne).

Dernier point enfin touchant au trafic automobile déjà intense sur l'avenue du Maréchal Leclerc. La construction des 180 logements prévus sur cette zone et les sorties et entrées ménagées pour y accéder vont amplifier encore davantage ce trafic avec un risque non négligeable de saturation.

Orientation d'aménagement du secteur Mariani.

Une première remarque, purement formelle. Une erreur s'est glissée dans le dossier d'enquête. En effet, il est question à la page 32 de « créer un accès double sens vers le boulevard de Strasbourg ». Au vu du plan accompagnant le dossier il ne s'agit pas du boulevard de Strasbourg mais de l'avenue du Maréchal Leclerc.

Deuxième remarque. Elle porte sur le **caractère irréaliste** de ce projet d'accès à une zone urbanisée où est prévue la construction de « 30 à 25 logements » ainsi que de « 4 à 5 logements sociaux ». A raison de deux véhicules en moyenne par logements il faut donc s'attendre à ce qu'une cinquantaine de véhicules utilise plusieurs fois par jour (travail, loisirs, courses, etc.) ce nouvel accès double sens débouchant sur l'avenue du Maréchal Leclerc.

Or il s'avère que la circulation automobile sur cette avenue est régulièrement saturée (le matin, le midi et en fin d'après-midi notamment). Il s'agit en effet de l'axe principal reliant le centre-ville non seulement à tout un parc de grandes entreprises (Nicoll, Thalès...) mais aussi à une vaste zone commerciale et, au-delà, aux accès à l'autoroute, et aux routes d'Angers et de Saumur.

Ajoutons à cela le projet de construction de 180 logements dans l'îlot du Bon Pasteur (cf. ce dossier d'enquête p. 7) qui vont se trouver en bordure de cette même avenue du Maréchal Leclerc et qui vont alimenter le trafic automobile déjà conséquent passant par cette voie.

Aussi est-on en droit de se poser des questions sur la réelle pertinence de cet accès double sens, surtout pour les usagers l'empruntant dans le sens lotissement/avenue du Maréchal Leclerc, lesquels auront toutes les peines du monde à intégrer leur véhicule au trafic existant, surtout s'ils veulent rejoindre le centre-ville. L'avenue du Maréchal Leclerc est constituée en effet d'une double voie et, de ce fait, rien ne permettra à ces usagers de rejoindre la voie descendant vers le centre-ville sauf à devoir aménager ici un nouveau rond-point ce qui conduirait à la suppression de places de stationnement et affecterait durablement la qualité de vie des riverains habitant sur l'avenue, de part et d'autre du débouché de cet accès double sens envisagé.

La seule option réaliste reviendrait à revoir à la baisse le nombre de logements prévus dans cette opération d'habitat (après tout en ces temps de changement climatique, quelques bosquets en lieu et place de maisons permettraient de lutter contre ces îlots de chaleur que génèrent le bétonnage et l'asphaltage liés aux nouveaux lotissements). Il conviendrait aussi d'envisager d'une voie à sens unique (depuis l'avenue du Maréchal Leclerc jusqu'aux logements) se poursuivant ensuite, par le biais de la parcelle cadastrée BI n° 231, vers un autre débouché, l'impasse Beauchamps

Incidences sur l'environnement. (p. 53)

Il est écrit en conclusion que : « L'ensemble de ces points n'a donc pas pour conséquence de porter atteinte à la préservation de l'environnement et des espaces naturels ».

Une telle conclusion me semble d'une grande légèreté. Tant qu'un atlas de la biodiversité n'a pas été établi sur la commune de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet on ne pourra mesurer réellement l'impact de l'urbanisation et de tous les aménagements qui s'y rapportent sur cette biodiversité pourtant bien présente au sein d'une zone urbaine.

La méconnaissance du domaine de la biodiversité et de sa protection de la part de ceux qui élaborent le PLU et ses différentes modifications conduit ceux-ci à se réfugier derrière quelques textes réglementaires et à ignorer complètement la perte de biodiversité liée aux diverses modifications examinées dans cette enquête.



Le Choletais
L'audace pour réussir

Le 06 DEC. 2021

DIRECTION AMÉNAGEMENT

Service Urbanisme Prévisionnel et Opérationnel - Habitat

N^oréf : 2021/238 CA

Dossier suivi par Charles AUDEBAULT

Tél. : 02 72 77 20 80

Monsieur Jacky MASSON
Le Brosset
SAINT-LÉGER-DES-BOIS
49170 SAINT LÉGER DES LINIÈRES

Objet : Modification n°17 du PLU de Cholet - Mémoire en réponse au PV de synthèse de l'enquête publique

Monsieur le commissaire enquêteur,

Suite à la clôture de l'enquête publique relative à la modification n°17 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet le 22 novembre dernier, vous avez remis votre procès-verbal de synthèse le 25 novembre 2021 lors d'une rencontre avec l'Agglomération du Choletais (AdC), comme le prévoit l'article R. 123-18 du code de l'environnement.

Comme vous l'évoquez, malgré une information du public satisfaisante, peu de personnes se sont mobilisées pour cette enquête, à l'exception des riverains de l'îlot du Bon Pasteur et du terrain de football situé sur l'impasse Mariani.

Concernant l'îlot du Bon Pasteur :

- Concertation :

Eu égard à la crainte des riverains pour la tranquillité du quartier, vous recommandez d'organiser une réunion de quartier.

Je vous confirme que la Ville de Cholet accompagnera le maître d'ouvrage de l'opération pour une rencontre avec les riverains qui le souhaiteront. Cette concertation a déjà eu lieu avec les riverains de la rue Hubert d'Eitel et la résidence Tharreau.

- Les formes urbaines

La hauteur des constructions autorisées (R+5) inquiète, notamment avec la crainte de la perte d'ensoleillement pour les premiers étages de la copropriété située de l'autre côté de la rue du Bordage Chapeau. Sur ce point, je souligne que les constructions de 6 étages étaient déjà permises avant ce projet de modification n°17 du PLU de Cholet. Dès l'approbation du PLU, le 9 mai 2005, cet espace était effectivement amené à accueillir des immeubles d'une certaine hauteur. Par ailleurs, la loi Climat et Résilience, qui s'ajoute à l'appareil législatif déjà mis en place ces 2 dernières décennies, renforce les objectifs et moyens donnés pour limiter l'artificialisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. La densification des espaces urbains est ainsi impérieuse. En ce sens, considérant l'emplacement de ce site (proximité de la gare et du centre-ville notamment), il devra accueillir des formes urbaines denses permettant de répondre à ces objectifs.



Concernant l'observation de M. Surot qui aurait souhaité acquérir une parcelle au sein du projet de l'îlot du Bon Pasteur, elle n'est pas en lien direct avec la modification n°17. Cependant, dans le cadre du projet accompagné par la Ville de Cholet sur ce site, il ne pourra pas être donné une suite favorable à sa demande. En effet, la configuration du site et les formes urbaines qui y sont attendues ne peuvent être conciliées avec le détachement d'une parcelle pour y construire une maison individuelle. En revanche, l'opération sur le terrain de foot de l'impasse Mariani serait en mesure d'offrir ce type de produits à M. Surot, de même que d'autres opérations envisagées dans le secteur.

- Les nuisances générées par les colonnes de collecte des déchets

Des habitants de la rue du Bordage Chapeau ont relevé des problèmes déjà existants concernant les colonnes de collectes des déchets. Ce problème n'est pas résolvable via le PLU. Néanmoins, cette information est bien transmise aux services compétents de l'AdC.

La réalisation de l'opération du Bon Pasteur sera l'occasion d'interroger les modes de collectes des déchets. L'AdC ne s'interdit pas d'envisager d'autres colonnes de collectes des déchets pour répondre à un besoin défini.

- La tranquillité de l'espace public

Des habitants de la rue du Bordage Chapeau notent que l'internat présent dans leur rue est source de bruit et de squattage des jeunes résidents. À nouveau, la modification n°17 du PLU de Cholet n'est pas en mesure d'apporter des réponses à ce problème, qui est néanmoins bien transmis aux services municipaux concernés.

- L'aménagement de l'espace public

Les habitants de la rue du Bordage Chapeau indiquent que l'aire de stationnement limitée à 10 minutes ne convient pas à l'usage des résidents. Sur ce point, je vous informe que cette aire de stationnement n'est pas publique et que ce mode de stationnement n'est pas exigés par la Ville de Cholet.

Par ailleurs, ces mêmes habitants indiquent le parking et la desserte de bus sont sources de nuisance.

De nouveau, ce ne sont pas des problèmes qui peuvent être solutionnés par le PLU. Les services et directions concernés de la Ville et de l'AdC sont bien informés de cette situation. En tout état de cause, la réalisation des projets sur ce secteur sont des opportunités de réétudier les flux de circulation.

- Les observations de M. Berthonneau :

Une question concerne les raisons du nom de l'îlot du Bon Pasteur. Sur ce point, l'îlot est marqué par la présence historique de la communauté choletaise de Notre-Dame de Charité du Bon-Pasteur. Cette présence historique est à l'origine du nom attribué à cet îlot urbain.

M. Berthonneau a également exprimé son regret de retirer l'intention de créer une frange végétale dans l'orientation d'aménagement. À ce titre, conformément au courrier de réponse à l'avis de M. le Préfet sur ce projet, je proposerai au conseil de communauté d'ajouter des principes de végétalisation de l'îlot.

Il estime ensuite qu'il aurait été opportun de réaliser des logements sociaux dans des entrepôts désaffectés présents sur le secteur. Considérant le peu d'arguments avancés pour justifier cette opinion, je crains qu'elle soit liée à une image négative du logement public. Sur ce point, je m'oppose à toute idée de stigmatisation des logements sociaux. Ces logements ont vocation à accueillir une grande diversité de

ménages à différentes étapes de leur parcours résidentiel. Je rappelle d'ailleurs que plus des 2/3 de la population de l'agglomération est éligible à un logement public.

Les observations de M. Berthonneau sur les formes urbaines et l'aménagement de l'espace public sont traitées ci-dessus.

Observation sur le stationnement en zone UA :

M. Fardin, architecte DPLG, a fait part de difficultés pour répondre aux obligations de stationnement dans le secteur UA. Il aurait souhaité que la règle ouvrant la possibilité aux opérations de 20 logements ou plus de réaliser une étude de besoin pouvant conclure à revoir les obligations imposées en matière de stationnement soit modifiée pour inclure les opérations de 10 logements ou plus.

Considérant que des secteurs UA peuvent disposer de la proximité de stationnement public, d'une desserte en transports en commun et d'infrastructures de mobilité douce performantes, la suggestion de M. Fardin apparaît appropriée.

Je suis donc favorable à proposer au conseil de communauté de donner suite à cette proposition.

La topographie du terrain de l'impasse Mariani :

M. Baranger a soulevé une question sur la différence de niveau entre la parcelle n°92 et le terrain concerné par l'opération. Ce sujet ne peut être traité dans le cadre du PLU. La Ville de Cholet est néanmoins bien informée de ce point de vigilance, et en tiendra compte dans les études de conception du projet.

La préservation des arbres :

M. Corman a fait part de son souhait que soient préservés au maximum les grands arbres existants pour différents arguments qu'il a développé dans son observation. La municipalité choletaise partage son souhait, et agit pour le mettre en œuvre au quotidien. Cela passe par différentes actions :

- La mise en place d'une politique d'entretien du patrimoine naturel de la Ville, régulièrement récompensée pour ses pratiques par le label Villes et Villages fleuries,
- La prise en compte de ce critère dans les choix d'aménagement du territoire, soit en adaptant les projets publics, soit en imposant des mesures de protection de ce patrimoine via le PLU notamment.

La programmation de l'orientation d'aménagement Mariani :

M. Logeais note une erreur dans le dossier : il est évoqué le boulevard de Strasbourg au lieu de l'avenue du Maréchal Leclerc en page 32 du dossier. Je suis bien entendu favorable à proposer au conseil de communauté de rectifier cette erreur.

Ensuite, M. Logeais considère que le projet est irréaliste, en indiquant notamment que les 25 à 30 logements envisagés seraient de nature à saturer l'avenue du Maréchal Leclerc. Il propose deux solutions :

- Soit d'abaisser le nombre de logement programmé. Revoir cette ambition n'est pas envisageable considérant les objectifs mentionnés précédemment qui sont d'optimiser les espaces urbanisés.
- Soit d'aménager une giration permettant d'assurer un accès performant à ce secteur. À ce titre, il craint que cette option n'induisse une suppression de stationnement. La Ville de Cholet étudie effectivement une hypothèse de cette nature, et intègre bien dans cette réflexion le besoin de stationnement public sur le

secteur. Lorsque la phase de conception du projet sera lancée, une concertation avec les riverains, y compris avec M. Logeais, pourrait être pertinente.

Au terme de cette enquête, je tenais à vous remercier de la communication constante que vous avez établie avec les services de l'AdC permettant ainsi son bon déroulement.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président
Par délégation le Vice-Président en charge de
l'Aménagement du territoire
Alain PICARD

