

**Déclaration de projet emportant  
mise en compatibilité du Plan Local  
d'Urbanisme de la Ville de Cholet et  
de sa commune associée du  
Puy-Saint-Bonnet**

**Résumé non technique**





Fleuron de l'industrie française, le **groupe THALES est un acteur économique historique et majeur du territoire Choletais**. Compte tenu du besoin de maintenir et d'accroître sa capacité d'innovation et de production afin de répondre aux marchés de ses clients, et en particulier du ministère français de la défense, le groupe engage une réorganisation globale de ses activités. En ce qui concerne la branche Systèmes d'information et de communication sécurisés (THALES SIX GTS FRANCE SAS), une nouvelle organisation s'impose, reposant sur le siège social à Gennevilliers et sur **un centre de référence prévu à Cholet**.

Ce centre de référence implique un accroissement du personnel, la création de nouveaux locaux modernes et attractifs pour assurer un recrutement efficient, et la construction d'une nouvelle unité logistique. Les contraintes physiques du site actuel ne permettent pas de réaliser ce projet sur place.

Pour permettre la réalisation de ce projet sur un site d'environ 20 ha, une **évolution du document d'urbanisme est nécessaire**, notamment pour ouvrir à l'urbanisation 5,11 ha de zone à urbaniser à long terme. Cette évolution s'opère par une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet qui fait l'objet d'une évaluation environnementale.

L'objectif de cette procédure est de **déclarer l'intérêt général du projet** porté par le groupe THALES, et de **mettre en compatibilité le PLU** en conséquence. Cette évolution du document d'urbanisme est réalisée en compatibilité avec les autres documents liés, et notamment avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération du Choletais qui planifiait bien ce développement économique.

### **I. Un projet d'intérêt général**

À divers égards, le projet motivant ce dossier est d'intérêt général. En premier lieu, il contribue à des **enjeux de défense nationale** : ce projet permet d'honorer les marchés engagés afin d'alimenter ses clients, et notamment le ministère de la défense français, en système de communication à usage militaire.

Il permet aussi d'accroître la capacité d'innovation de THALES, indispensable aux capacités de communication des armées françaises.

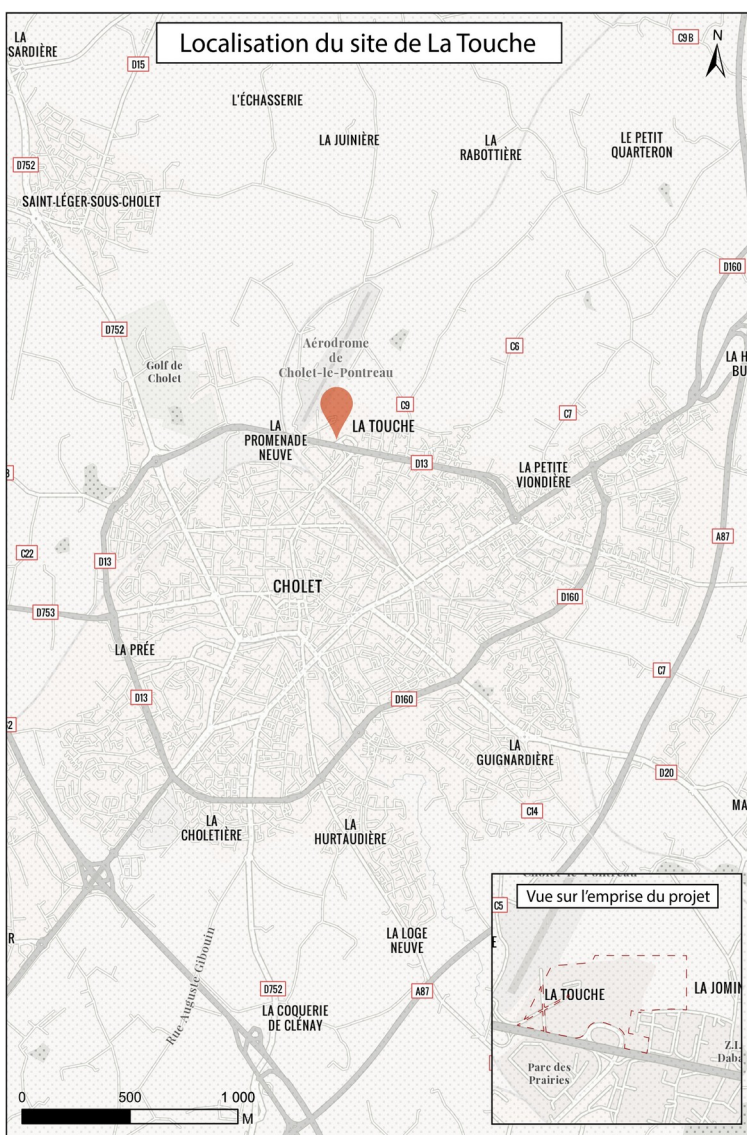


Figure 1: Plan de localisation du site de La Touche

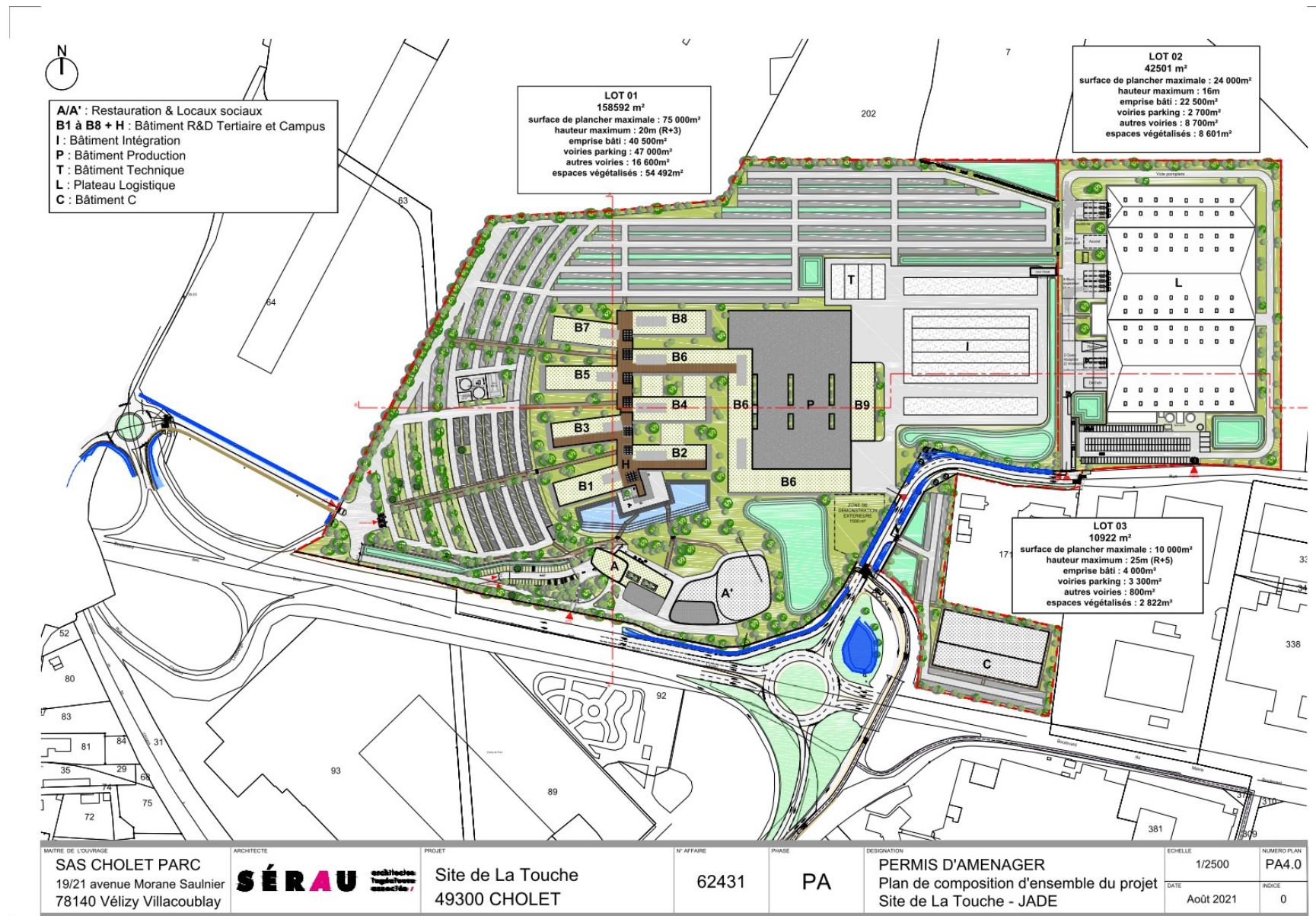


Figure 2: Plan de composition du projet



Par ailleurs, **l'intérêt économique** de ce projet dépasse largement le cadre de l'entreprise. Il permet en effet la pérennisation d'un acteur économique majeur pour le choletais, et induit même une création significative d'emplois (environ 1120 emplois supplémentaires attendus à échéance 2030). De plus, le maintien et l'accroissement de l'activité de THALES à Cholet entretient une activité importante auprès des sous-traitants et des écoles.

**Ce projet s'intègre et traduit des politiques publiques** à différentes échelles : Du point de vue de l'aménagement du territoire, ce projet vient conforter une polarité importante du territoire traduisant ainsi tout autant les orientations du projet de Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) que celles du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération du Choletais. Ce projet rejoint par ailleurs les intentions de l'État données au travers du programme Action Cœur de Ville qui ambitionne de redynamiser les villes moyennes, et du programme " Territoires d'industrie " qui vise une réindustrialisation du territoire. Plus localement, le projet sera un fort catalyseur de l'objectif de redynamisation du quartier nord Gare piloté par la Ville de Cholet. En termes de mobilité, son positionnement est idéal pour favoriser des modes de déplacement décarbonés : proximité des infrastructures de mobilités douces et du pôle résidentiel majeur du territoire avec Cholet et proximité de la gare ferroviaire. À ce titre, lauréats du 4<sup>e</sup> appel à projet sur les transports collectifs en site propre et les pôles d'échanges multimodaux, l'Agglomération du Choletais, la Ville de Cholet et l'État, en partenariat avec la Région, s'engagent dans la réalisation d'un pôle d'échanges multimodal ambitieux. Ce futur équipement s'intégrera d'autant mieux dans un contexte d'accroissement des flux liés au projet du groupe THALES.

Enfin, la conception du projet s'inscrit dans le respect des **principes de sobriété foncière** au maximum de ses capacités, mettant en œuvre un projet aux **dimensions sociales et environnementales extrêmement vertueuses**.

## **II. La mise en compatibilité du PLU**

Lorsqu'un projet est déclaré d'intérêt général, le code de l'urbanisme dispose qu'un document d'urbanisme doit être mis en compatibilité.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Cholet est compatible** avec la mise en compatibilité des orientations d'aménagement et du règlement. Sa modification n'est donc pas envisagée.

**L'orientation d'aménagement** du secteur de La Touche doit en revanche être adaptée. Considérant que les modifications à apporter sont significatives, cette orientation est presque entièrement réécrite en suivant ces principes :

- Protéger les arbres et les haies possédant un intérêt patrimonial, et faire appel au génie écologique pour compenser les incidences sur la biodiversité,
- Conditionner la destruction de zones humides au principe éviter, réduire, compenser,
- Soigner l'insertion paysagère du site,
- Privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle et, le cas échéant, limiter le rejet réseau public.

Les **incidences sur le plan de zonage** sont :

- **l'ouverture à l'urbanisation de 5,11 ha de la zone 2AU** (zone à urbaniser à moyen ou long terme),
- l'ajustement de la destination de 0,32 ha de la zone UZ (vocation aéronautique),

- la modification de la marge de recul du boulevard du Maine,
- l'introduction d'une prescription protectrice sur les terrains qui feront l'objet d'une mesure compensatoire suite à la destruction de zones humides.

Le règlement écrit sera également complété pour préciser la règle protégeant ces terrains supports des mesures compensatoires.

Les propositions de modifications sont exposées en annexe.

### **III. L'évaluation environnementale**

Saisie d'un examen au cas par cas, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a soumis la mise en compatibilité du PLU de la Ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet à **évaluation environnementale** en application de la décision n° PDL-2021-5589 du 4 octobre 2021.

Cette décision précise que les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de cette évaluation environnementale sont :

- de s'assurer que le projet est **compatible avec le schéma directeur des eaux usées et pluviales de Cholet** ;
- de **justifier le choix du site**, majoritairement composé de zones humides,
- **d'étudier les incidences potentielles sur la biodiversité et la trame verte et bleue** liée à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU permettant la définition des mesures de réduction et de compensation associées.

#### Le choix du site :

Le site de La Touche à Cholet a été sélectionné à l'issue d'une analyse comparative entre plusieurs sites basée sur des critères de performance économique (accessibilités aux principaux axes routiers), de pertinence géographique et sociale (proximité des infrastructures de mobilité douces et de transports en commun, accessibilité de la Gare), et de la recherche du moindre impact environnemental.

L'usage de la gare ferroviaire permis par le site retenu permettra notamment d'éviter l'émission d'environ 2000 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> par an. Il permettra également un accès privilégié à l'ensemble des axes principaux de Cholet (A 87 et RN 249 notamment). Enfin, la desserte en transports en commun et en infrastructure de mobilité douce permettra des liens privilégiés avec les services de la ville de Cholet. En revanche, le site est concerné par des enjeux de biodiversité et de zones humides significatifs, qu'il s'agira de bien prendre en compte.

#### L'état initial de l'environnement :

Le présent dossier expose un état initial de l'environnement qui a été réalisé sur les thématiques du paysage, des sols et des sous-sols, de l'eau, de la qualité de l'air et du climat, des ressources naturelles, du milieu agricole, de la gestion des déchets, du trafic, de l'environnement sonore et vibratoire, des zones humides et de la biodiversité. Le résumé non technique ne propose qu'une synthèse des thématiques faisant apparaître les plus grandes vulnérabilités, et notamment celles relatives à la biodiversité, aux zones humides, et à l'état du système d'assainissement.

Le site concerné par la mise en compatibilité du PLU est une parcelle en **grande partie agricole pâturée par des bovins**, présentant de petites haies relictuelles le long des clôtures. Ce milieu ouvert est en connexion avec un aérodrome en activité et des espaces de grandes cultures. L'axe viaire au sud

(D13) constitue une barrière physique aux déplacements des espèces terrestres, sans affecter ceux des espèces volantes.

Dans le périmètre de la zone du projet, **aucun habitat d'intérêt communautaire** n'a été recensé. Les seuls habitats naturels patrimoniaux sont les habitats de zones humides. **Aucune espèce végétale d'intérêt** n'a été trouvée sur le site : aucune plante bénéficiant d'une protection, ni de plante menacée en Pays de la Loire n'a été recensée.

Concernant les oiseaux, le site possède un **potentiel d'accueil pour l'avifaune** des milieux ouverts et agricoles. L'existence de haies, bien que disparate, pourrait permettre la présence d'espèces appréciant le bocage. En fort déclin à l'échelle nationale, ces cortèges portent des enjeux non-négligeables quant à leur conservation.

Concernant les mammifères, les principaux enjeux mis en évidence sur l'emprise du projet sont liés à l'utilisation des arbres isolés et des haies comme **zone de transit et territoires de chasse par les chiroptères**. Les prairies peuvent être considérées comme un territoire de chasse mais le pâturage intensif réduit l'abondance d'insectes et les rend moins favorables à l'alimentation des mammifères insectivores.

Concernant l'herpétofaune (**amphibiens et reptiles**), les habitats d'espèce présents ainsi que les quelques espèces recensées suggèrent un **faible potentiel d'accueil du site** pour l'herpétofaune. Les espèces potentiellement présentes sont relativement ubiquistes et ne portent pas d'enjeux particuliers de conservation. Il est cependant important de noter que toutes les espèces autochtones bénéficient d'une protection nationale.

Concernant les invertébrés, les habitats en présence souffrent, en partie, d'une **gestion trop intensive pour permettre la présence diversifiée des insectes** sur l'ensemble du site.

Les parcelles les moins pâturées présentent néanmoins un potentiel d'accueil intéressant pour les invertébrés. La patrimonialité se concentre sur les **chênes isolés** qui présentent une colonisation active par le **Grand Capricorne** et potentiellement d'autres espèces saproxylophages réglementées. La présence du Sphinx de l'épilobe sera à vérifier dans les fossés le long des espaces routiers.

Ainsi, les **espaces ouverts présents sur le périmètre du projet sont investis par de la faune de passage comme potentiellement nicheuse au sol**, notamment plusieurs espèces d'oiseaux patrimoniaux présentant des niveaux de protection forts. Hormis les espaces viaires fréquentés, tous les milieux constituent des **zones d'alimentation pour les espèces locales comme migratrices**, et des **espaces intermédiaires avec des corridors de déplacement pour les oiseaux et les mammifères**. Les **chênes et les haies constituent également des habitats d'espèces protégées** avec la nidification d'un rapace dans un des chênes sénescents, la colonisation d'insectes saproxylophages et de petits passereaux. L'ensemble du site correspond à une **zone écologique à fort enjeu** avec un espace de report limité aux alentours.

Sur le volet zone humide, **2,75 ha de zones humides ont été identifiées** sur le secteur à ouvrir à l'urbanisation. Il s'agit d'un point de sensibilité environnementale majeur. Caractérisée selon la méthode ONEMA, la zone humide impactée induit une perte de 23 indicateurs de fonctionnalité.

Le projet de **mise en compatibilité du PLU n'est pas de nature à avoir des incidences sur une zone Natura 2000**.

### Les incidences sur l'environnement :

Compte tenu des vulnérabilités exposées dans l'état initial de l'environnement, la mise en compatibilité du PLU a des incidences potentielles sur l'environnement. En parallèle de la conception de projet, la mise en compatibilité du PLU a été guidée par une démarche itérative afin d'éviter, réduire ou compenser (ERC) ces incidences. Ces mesures ERC sont ainsi complémentaires entre le projet et le document d'urbanisme.

En ce qui concerne le PLU, des mesures de réduction sont prises, notamment en préservant des linéaires de haies et les grands chênes sur site via l'orientation d'aménagement. Deux principales mesures de compensation sont envisagées :

- les haies existantes et à planter sont protégées via l'orientation d'aménagement,
- les espaces où les compensations de zones humides sont protégés par le règlement graphique et écrit.

### **IV. Les autres autorisations nécessaires pour ce projet**

Le projet du groupe THALES, porté par la SAS CHOLET PARC, sera soumis à plusieurs autorisations :

- Une autorisation environnementale valant :
  - Autorisation au titre de la loi sur l'eau
  - Dérogation pour atteintes à des espèces protégées
- Un permis d'aménager soumis à évaluation environnementale
- Deux permis de construire
- Un enregistrement au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- Une déclaration au titre des ICPE

L'autorisation environnementale sera elle-même soumise à enquête publique. Elle comportera des informations environnementales requises au stade du projet, complémentaires à celles requises au stade du document d'urbanisme présentée dans le présent dossier.

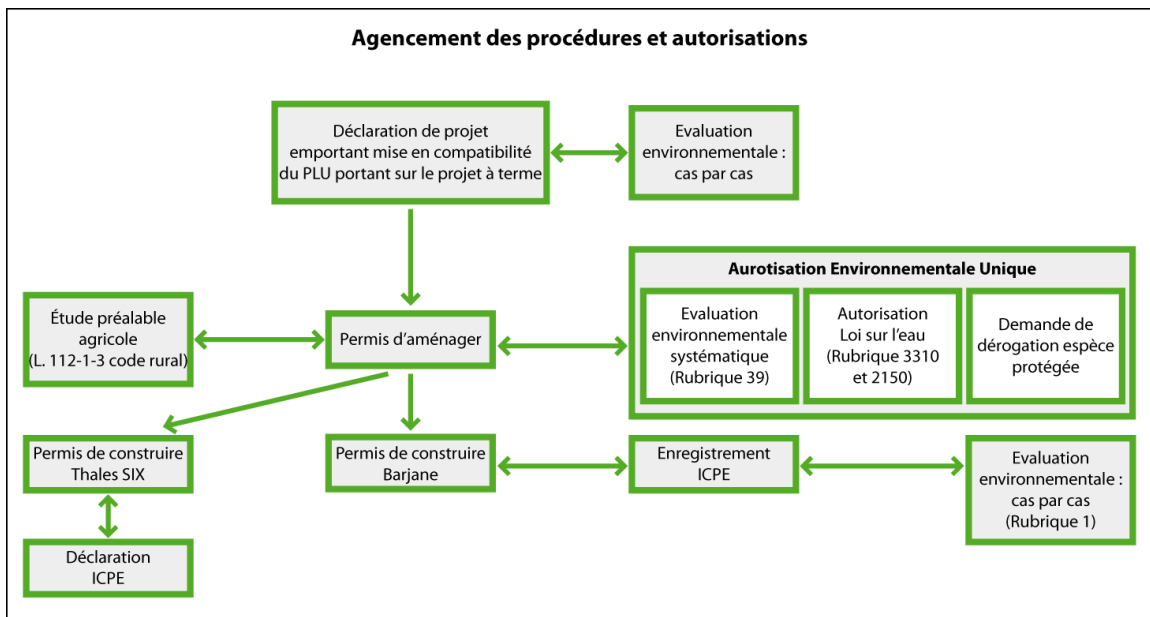


Figure 3: Agencement des procédures



# ANNEXE – MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet n'est pas compatible avec le projet de la SAS CHOLET PARC. Son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prévoit bien de développer la zone nord. En revanche, l'orientation d'aménagement n°3-7 n'est pas compatible et doit faire l'objet d'une refonte complète. Le plan de zonage doit être ajusté : 15,3 ha du secteur restent inchangés (déjà en zone UY) ; 5,1 ha de secteur 2AU doivent être ouverts à l'urbanisation ; et 0,3 ha classés en secteur UZ (activités aéronautiques) doit être classés en secteur UY. Par ailleurs, les 13,85 ha utilisés à Cholet pour la compensation des zones humides détruites doivent être protégés par le plan de zonage et le règlement écrit pour en assurer la pérennité.

## **2.1.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Dans son axe " Poursuivre la dynamique économique ", le PADD du PLU de la Ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet affirme l'objectif de " Poursuivre l'extension des zones d'activités économiques en cohérence avec le Schéma Directeur ". Cet objectif est traduit par deux orientations : " Conforter les portes angevines et atlantique ", et " Développer la zone Nord ". L'ouverture à l'urbanisation, et plus globalement le choix de réaliser la zone économique portée par la SAS CHOLET PARC est une traduction de cet axe.

Dans les considérants de sa décision de soumettre le projet à évaluation environnementale, la Mission Régionale d'Autorité environnementale " *préconise que la mise en compatibilité précise les attendus pour l'aménagement de cette zone UY afin de préserver le paysage et la trame verte et bleue (TVB) et ainsi assurer la cohérence avec les objectifs du PADD pour un aménagement respectueux de l'environnement et l'amélioration des entrées de ville* ". Par conséquent, l'Orientation d'Aménagement du secteur portera une attention particulière à cette thématique. Néanmoins, la localisation du projet n'est pas de nature à porter atteinte une continuité écologique, ou à compromettre sa remise en état (cf partie Erreur : source de la référence non trouvée). Ainsi, la précision des attendus pour préserver la TVB n'apparaît pas nécessaire.

Par conséquent, le PADD étant compatible avec les modifications du PLU présentées ci-après, il n'est pas proposé de le faire évoluer.

## **2.1.2. Les Orientations d'Aménagement**

L'orientation d'aménagement n°3-7 concerne la ZAC de La Touche. Outre le fait que la procédure de ZAC a été abandonnée depuis plusieurs années, l'orientation d'aménagement doit évoluer pour permettre le projet de la SAS CHOLET PARC. Afin de prendre en compte au mieux la décision de la MRAe de soumettre le projet à évaluation environnementale, une attention particulière est apportée à la dimension paysagère, à l'atteinte aux zones humides et au rejet d'eau pluviale.

## 3-7 - ZAGZONE DE LA TOUCHE

~~La Zone d'Aménagement Concerté de la Touche a été créée par délibération du Conseil Municipal en date du 17 juin 1991, modifiée le 13 décembre 1993, en vue de la réalisation d'une zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales.~~

~~Elle~~La zone de La Touche est située en prolongement de la zone industrielle Nord à proximité de l'aérodrome.

### Principes d'aménagement

~~L'accès principal à cette zone est assuré par l'échangeur réalisé en 1992 par le Département, qui évite les coupures sur le boulevard des Bois Lavau et facilite l'accès vers le Champ de Foire, l'Abattoir et le centre-ville.~~ sera assuré par un giratoire sur le boulevard du Maine.

~~Une voie de distribution interne est établie entre l'échangeur de la Touche et la rue de La Flèche.~~ le giratoire et la rue d'Alençon. Un second accès est prévu à l'ouest, par le sud de l'aérodrome, exclusivement destiné à desservir le lot 1.

~~Vers l'ouest, elle desservira les terrains et l'actuelle ferme de la Touche.~~

~~En bordure du Boulevard des Bois Lavau, la marge de recul sera paysagée et végétalisée.~~

### Éviter, réduire, compenser les incidences sur l'environnement

~~Les 6 arbres repérés dans l'illustration graphique page suivante doivent être préservés pour des motifs écologiques. Compte tenu de la sensibilité écologique du site, le recours au génie écologique pour éviter, réduire, compenser les incidences sur la biodiversité est requise.~~

~~Tout impact sur une zone humide qui ne peut être évité devra faire l'objet de mesures de réduction et de compensation adéquates.~~

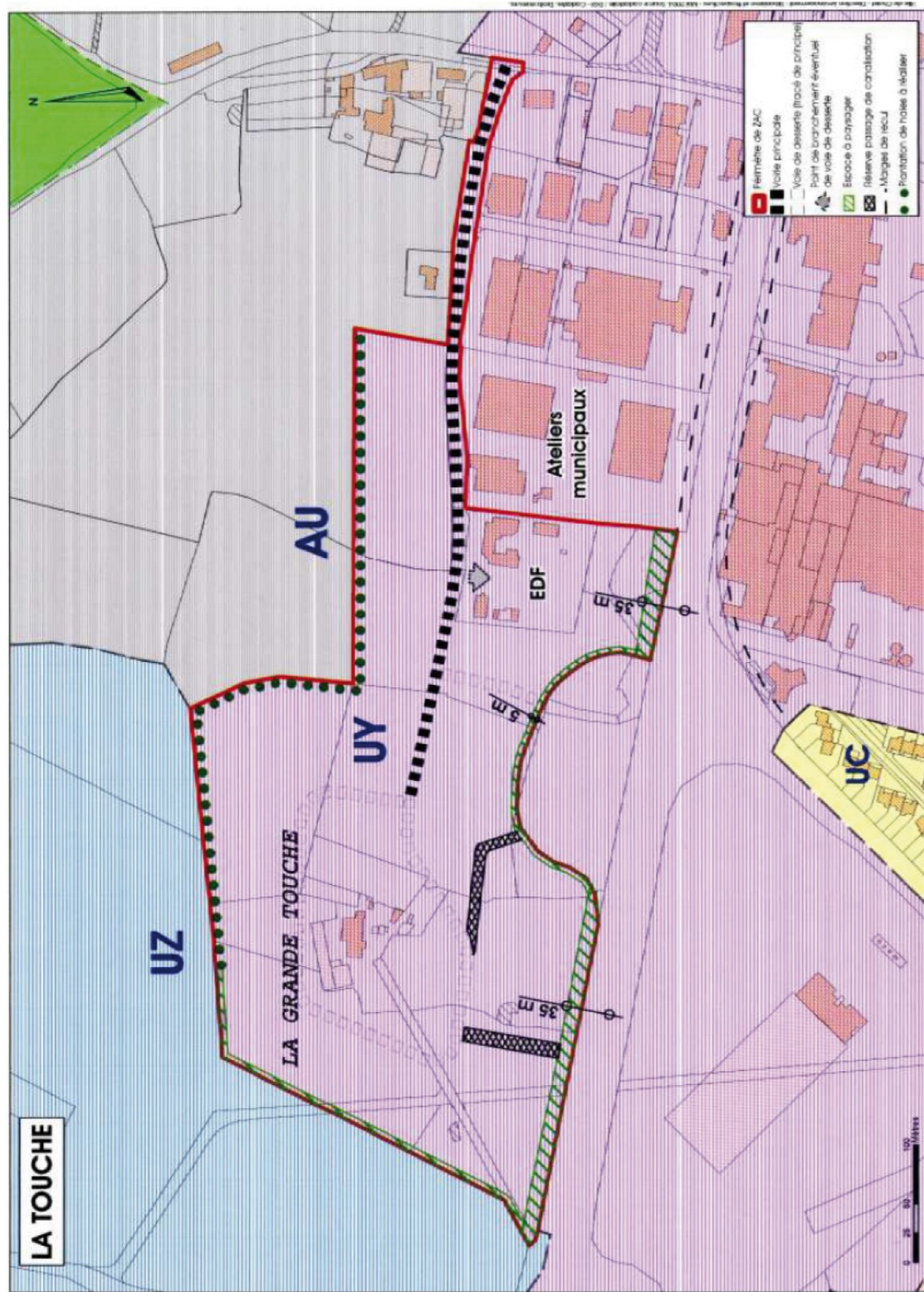
~~La gestion des eaux pluviales doit privilégier une gestion à la parcelle, par infiltration et/ou évapotranspiration. Dans l'éventualité d'un rejet d'eaux pluviales dans le réseau public, ce rejet ne devra pas dépasser 3l/s/ha pour une pluie décennale, ou 6l/s/ha pour une pluie centennale.~~

### Une attention particulière au traitement paysager

~~Le traitement paysager devra être soigné aux abords du site. C'est en particulier le cas de l'intégration paysagère du lot 1 qui donne à être facilement visible du boulevard périphérique. Son intégration paysagère devra reposer essentiellement sur des principes de végétalisation avec des essences locales, bien adaptées au climat. Les percées visuelles vers le site devront être limitées, et ne devront pas compromettre un principe visuel d'écran de végétation.~~



Avant mise en compatibilité



Après mise en compatibilité







### **2.1.3. Le plan de zonage**

Le plan de zonage du PLU de la Ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet doit être adapté pour permettre le projet de la SAS CHOLET PARC. En particulier, les éléments suivants doivent être modifiés :

- 0,32 ha de la zone UZ (vocation aéronautique) doivent être classés UY (vocation économique),
- 5,11 ha de la zone 2AU (zone à urbaniser à moyen ou long terme) doivent être classés en secteur UY (vocation économique),
- La marge de recul du boulevard du Maine doit être ajustée.

En outre, une prescription au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme est ajoutée pour garantir la pérennité des mesures de compensation sur Cholet pour les zones humides qui seraient détruites. La mise en compatibilité du PLU de Cholet ne permet cependant pas d'inscrire cette prescription au sein des PLU des autres communes concernées par les mesures compensatoires (Nuaillé, Mazières-en-Mauges et La Romagne). Il sera proposé au Conseil de Communauté d'inscrire cette protection sur les fonciers concernés, au plus tard à l'occasion de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-H).





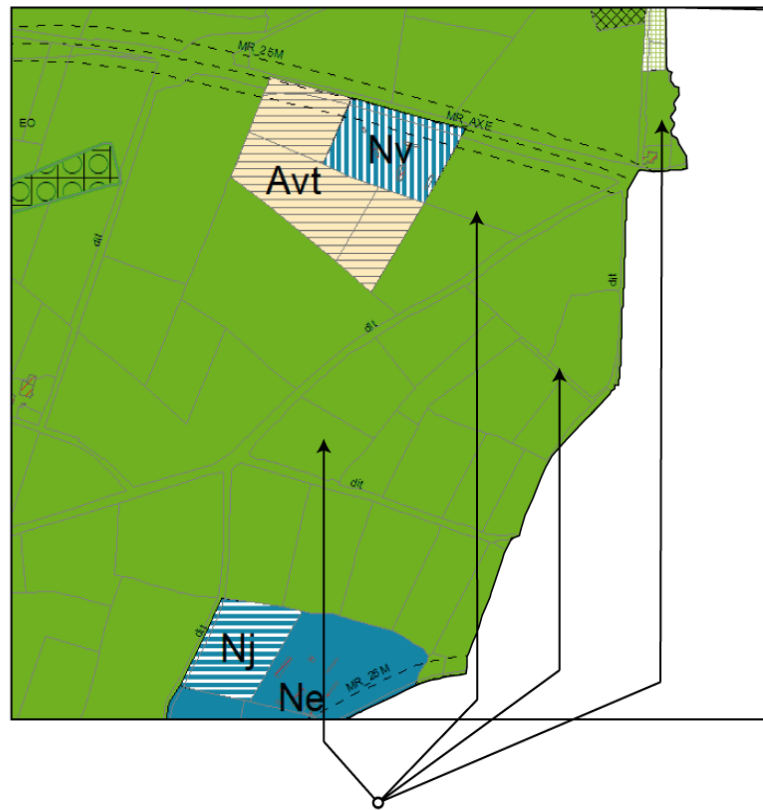
Les surfaces du PLU de Cholet évoluent par conséquent comme suit :

Type zone	Surface (ha) avant mise en compatibilité du PLU	Surface (ha) après mise en compatibilité du PLU	Différence en (ha)
1AUc	4,34	4,34	=
1AUd	97,47	97,47	=
1AUdc	8,18	8,18	=
1AUdi	9,29	9,29	=
1AUy	59,69	59,69	=
2AU	59,86	54,75	-5,11
A	3998,03	3998,3	=
Ae	53,04	53,04	=
Ap	715,71	715,71	=
Apc	16,31	16,31	=
At	0,46	0,46	=
Av	0,46	0,46	=
Avt	3,78	3,78	=
N	669,19	669,28	=
Nc	16,22	16,22	=
Nd	259,27	259,27	=
Ne	22,5	22,5	=
Nh	11,93	11,93	=
Nj	8,83	8,83	=
Nv	3,19	3,19	=
UA	163,69	163,69	=
Uab	347,43	347,43	=
Uat	8,43	8,43	=
Ub	123,01	123,01	=
Uc	696	696	=
Uca	47,58	47,55	=
Ucap	23,42	23,42	=
Ucp	2,92	2,92	=
UE	153,82	153,82	=
Ueb	0,61	0,61	=
UEI	57,13	57,13	=
Uen	145,81	145,81	=
UH	48,07	48,07	=
UY	658,2	663,64	+5,44
Uya	16,88	16,88	=
Uyc	130,74	130,74	=
Uyca	3,23	3,23	=
Uyt	35,01	35,01	=
Uz	52,83	52,51	-0,32

Figure 5: Tableau récapitulatif des surfaces avant/après la mise en compatibilité du PLU

Les parcelles concernées par le changement de zonage sont les parcelles de la section cadastrale CO n° 202, 138, 221 et 7. Le découpage du zonage est infra-parcellaire, pour s'ajuster au projet.

Avant



Zones humides protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Après

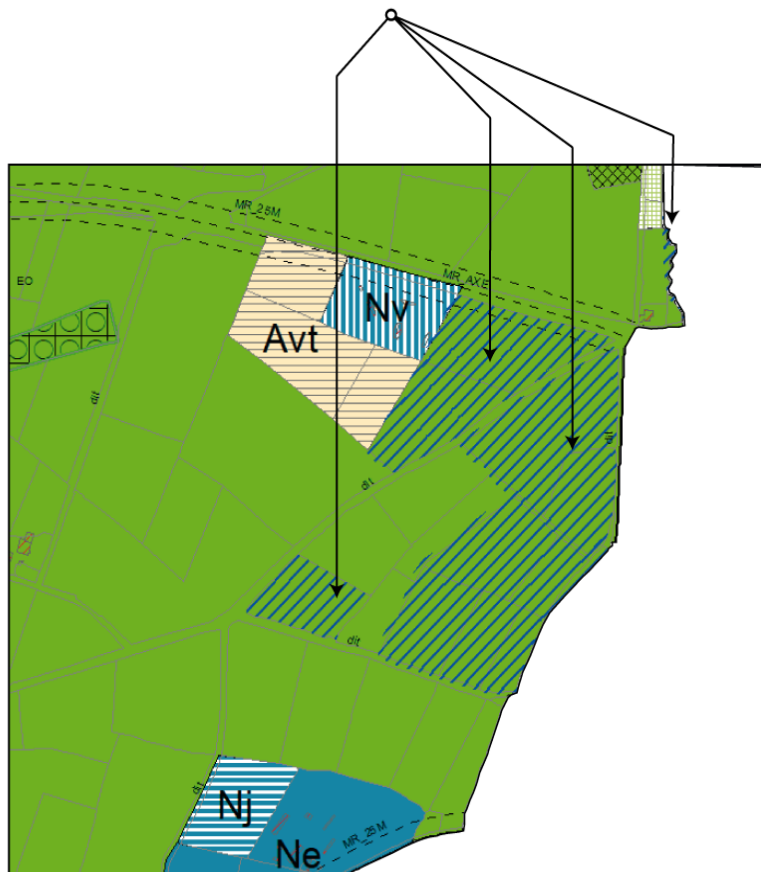


Figure 6: Plan de zonage avant/après la mise en compatibilité du PLU - Protection des mesures compensatoires

	<b>Avant mise en compatibilité (ha)</b>	<b>Après mise en compatibilité (ha)</b>
Zone humide préservée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.	0	13,85

Les parcelles concernées par le l'inscription de cette prescription sont les parcelles de la section cadastrale EO n° 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 42, 184 et 44p. Le découpage du zonage est infra-parcellaire, pour s'ajuster au projet.

#### **2.1.4. Le règlement écrit**

Aucune modification du règlement écrit n'est nécessaire pour permettre ce projet. En revanche, il est proposé rappeler que les travaux, installations, aménagements effectués dans une zone humide identifiée au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

Il est ensuite proposé de définir des prescriptions de nature à assurer la préservation des zones humides identifiées au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, au sein des règlements écrit des zones intersectant cette prescription (zone naturelle et zone agricole).

Extrait du règlement écrit du PLU de la Ville de Cholet, Titre 1 – Disposition générales :

<b>ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL</b>		
<b>2.1 Rappels</b>		
Sont soumis à déclaration ou permis les travaux suivants :		
	Déclaration préalable	Permis d'aménager
Parcs ou terrains de sports et de loisirs		- tous pour les loisirs motorisés R.421-19 g - plus de 2 hectares R.421-19 h
Aires de stationnement ouvertes au public	De 10 à 49 unités R.421-23 e	Au moins 50 unités R.421-19 j
Affouillements et exhaussements de sol	Plus de 2 mètres de hauteur et plus de 100 m <sup>2</sup> et moins de 2 hectares R.421-23 f	Plus de 2 mètres de hauteur e égal ou supérieur à 2 hectares R.421-19 k

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

[...]

### **ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

[...]

#### **3.2 Les documents graphiques comportent également :**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 152-2, et suivants du code de l'urbanisme : ils sont repérés au plan par un numéro et des croisillons inclinés et énumérés à l'annexe "emplacements réservés".

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-7 et R. 113-3 à R. 113-8, R. 421-23 et R. 421-23-2 du code de l'Urbanisme et, s'il y a lieu, des dispositions spéciales figurant aux articles 13 des règlements de zones. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.

Les éléments de paysage remarquables **et les zones humides** repérés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Des prescriptions de nature à assurer leur protection ont été définies dans le cadre du règlement du PLU.

Les terrains cultivés à protéger, régis par les dispositions de l'article L. 151-19 : ils sont repérés au plan par un graphisme spécifique.

Extrait du règlement écrit du PLU de la Ville de Cholet, Titre IV – Disposition applicables aux zones agricoles :

## **ZONE A**

La zone A est une zone naturelle protégée réservée aux activités agricoles ainsi qu'aux habitations et annexes\* liées à ces activités.

Le secteur Ae correspond à la zone de frange urbaine du secteur de l'Ecuyère dans laquelle il convient de conserver un paysage agricole.

Le secteur Ap correspond à un espace agricole d'intérêt patrimonial (bâti et naturel). Les interventions sur cet espace doivent donc respecter la sensibilité du milieu. Les prescriptions qui suivent visent à maintenir la qualité des paysages et éviter la dispersion des constructions. Des aménagements et des constructions liés aux activités agricoles peuvent être réalisés dans la limite des prescriptions qui suivent.

Son périmètre correspond à celui de la zone ZPN déterminée dans le cadre de la ZPPAUP.

Le secteur Apc correspond à un espace agricole d'intérêt patrimonial (bâti et naturel). Ce secteur se différencie du précédent par les possibilités de changer la destination des constructions existantes, et les droits d'extension mesurée, afin de pouvoir mettre en œuvre les objectifs de préservation et de valorisation du patrimoine.

Le secteur Apc est inclus dans le périmètre de la ZPN dans le cadre de la ZPPAUP.

Le secteur At correspond à un espace destiné à conforter le secteur naturel et touristique du site de l'Étang des Noues (loisirs, sport, hébergement ...). Ce zonage s'applique sur les secteurs, situés proche de l'Étang des Noues, où l'activité de tourisme non liée à une activité agricole est déjà développée.

Le secteur Av correspond aux espaces dans lesquels sont autorisées les constructions et installations liées à l'accueil et à la sédentarisation des gens du voyage.

Le secteur Avt correspond à l'Aire de Grands Passages pour l'accueil des gens du voyage à titre temporaire.

Rappels :

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

## **ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Sont interdits :**

Les occupations et utilisations du sol de toute nature incompatibles avec la vocation de la zone.

En particulier :

- les constructions à destination d'habitation et leurs annexes\*, excepté dans les conditions définies à l'article 2,
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes, excepté dans les conditions définies à l'article 2,
- les dépôts véhicules hors d'usage, de ferraille et de matériaux divers ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions à destination d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou tertiaire\* non directement liées à une exploitation agricole,
- les changements de destination des constructions et installations existantes\* en constructions et installations non agricoles, excepté dans les conditions définies à l'article 2.

### **Dans le secteur Ap et Apc, sont en outre interdites :**

- les éoliennes.

### **Dans le secteur At, sont en outre interdites :**

- toutes nouvelles constructions
- les extensions\* des bâtiments existants\*
- les annexes\*

### **Dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique :**

- toute construction, installation ou aménagement, excepté dans les condi-



tions définies à l'article 2.

## **ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admis sous conditions :**

[...]

**Dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique**, nonobstant toute autre disposition octroyant des droits d'usage ou d'utilisation du sol :

- les aménagements nécessaires à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide,

- sous réserve d'avoir étudié des alternatives raisonnables, et de la mise en œuvre d'une démarche Éviter-Réduire-Compenser en application des dispositifs réglementaires en vigueur :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation,
- les extensions mesurées des bâtiments existants situées à proximité ou au sein d'une zone humide, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructure soit à des services publics qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

Extrait du règlement écrit du PLU de la Ville de Cholet, Titre V – Disposition applicables aux zones naturelles :

### **ZONE N**

Cette zone comprend les terrains qui nécessitent une protection en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels ou de l'intérêt des paysages et d'autre part, de l'existence de risques ou de nuisances.

L'activité agricole participe à l'équilibre du paysage.

Cette zone comprend :

- **des secteurs Nc** qui correspondent à des secteurs d'extraction de minéraux : carrières de la Godinière et de la Roche-Atard ;
- **des secteurs Nd** qui concernent les secteurs pouvant accueillir des acti-

vités de détente ;

- **des secteurs Ne** qui correspondent à des sites naturels dans lesquels sont autorisés les équipements publics ou d'intérêt collectif (ex : station d'épuration) ;

- **des secteurs Nj** qui correspondent aux espaces naturels à vocation de jardins ;

- **des secteurs Nv** qui correspondent aux espaces dans lesquels sont autorisées les constructions et installations liées à l'accueil et à la sédentarisation des gens du voyage.

- **des secteurs Nh** qui correspondent à des zones naturelles préservées et restaurées, présentant notamment des caractéristiques de zones humides devant être préservées.

**Rappels :**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan,

- les démolitions sont soumises au permis de démolir,

- **les travaux, installations et aménagements situés dans une zone humide repéré au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.**

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

## **ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites :**

Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits excepté dans les conditions définies à l'article N2.

## **ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admis sous conditions :**

[...]

**N 2.3 Dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, nonobstant toute autre disposition octroyant des droits d'usage ou d'utilisation du sol :**

- les aménagements nécessaires à la conservation, la restauration, la mise en valeur de la zone humide,

- sous réserve d'avoir étudié des alternatives raisonnables, et de la mise en œuvre d'une démarche Éviter-Réduire-Compenser en application des dispositifs réglementaires en vigueur :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation,
- les extensions mesurées des bâtiments existants situées à proximité ou au sein d'une zone humide, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- les constructions, installations et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructure soit à des services publics qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

