

Département du Maine-et-Loire

Commune de Cholet

Enquête publique préalable à la modification n° 1 du **SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE CHOLET ET DE SA COMMUNE ASSOCIEE DU PUY-SAINT-BONNET**

(20 juin 2022 – 4 juillet 2022)

Enquête conduite par Mme Anne LOMBARDI,

Commissaire enquêteur

Désignée par Monsieur le Président du Tribunal administratif

Références :

- Décision de désignation du Tribunal administratif n° E22000088 / 49
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique de l'Agglomération du Choletais n° 2022/24

SOMMAIRE GENERAL :

- RAPPORT d'ACTIVITE (partie 1/2) : pages 2 à 23
- CONCLUSION ET AVIS (partie 2/2) : pages 24 à 28
- ANNEXES :
 - Avis d'enquête publique parus dans la presse
 - Avis d'enquête publique paru dans *Synergences*
 - Procès-verbal de synthèse
 - Mémoire en réponse de l'Agglomération du Choletais
 - Certificat d'affichage

RAPPORT D'ACTIVITE (partie 1/2)

Enquête publique ouverte le lundi 20 juin 2022 à 8h30 et terminée le lundi 4 juillet 2022 à 17h30.

SOMMAIRE du rapport d'activité

I Cadre juridique.....	3
II Présentation du projet et du dossier.....	3
II-1 Contexte et historique.....	3
II-2 Le projet.....	6
II-3 Le dossier.....	9
III Organisation préalable de l'enquête.....	10
III-1 Réunions initiales, ouverture des dossiers et registres, visites de sites.....	10
III-2 Mise à disposition du dossier par voie électronique.....	11
IV Publicité de l'enquête.....	11
IV-1 Publicité officielle dans les journaux.....	11
IV-2 Affichage réglementaire.....	11
IV-3 Publicité complémentaire.....	11
V Déroulement de l'enquête (registre, narration des permanences).....	12
V-1 Les registre d'enquête et dossier.....	12
V-2 Les permanences.....	12
VI Clôture de l'enquête.....	13
VII Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse.....	14
VII-1 Procès-verbal.....	14
VII-1-1 Synthèse des observations des visiteurs.....	14
VII-1-2 Point particulier formulé par le CE.....	14
VII-2 Mémoire en réponse de l'Agglomération.....	14
VIII Présentation des observations du public et questionnements du CE avec réponses de L'Agglomération du Choletais.....	15
VIII-1 Observations du public.....	15
VIII-2 Questions du Commissaire enquêteur.....	18
IX Synthèse administrative du rapport.....	22

I. Cadre juridique

Ce projet de modification est soumis à enquête publique en application de l'article 112, paragraphe III de la loi n° 2016-925, relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP) qui prévoit que le règlement applicable sur un Site patrimonial remarquable « peut être modifié lorsqu'il n'est pas porté atteinte à ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces. Cette modification est prononcée par l'autorité compétente en matière de Plan local d'urbanisme (PLU), de document en tenant lieu ou de carte communale, après enquête publique ». Depuis le 1^{er} janvier 2017, l'autorité compétente en matière de PLU sur le territoire de Cholet est l'Agglomération du Choletais. Cette enquête est régie par le code de l'environnement (art. L. 123-1 et suivants).

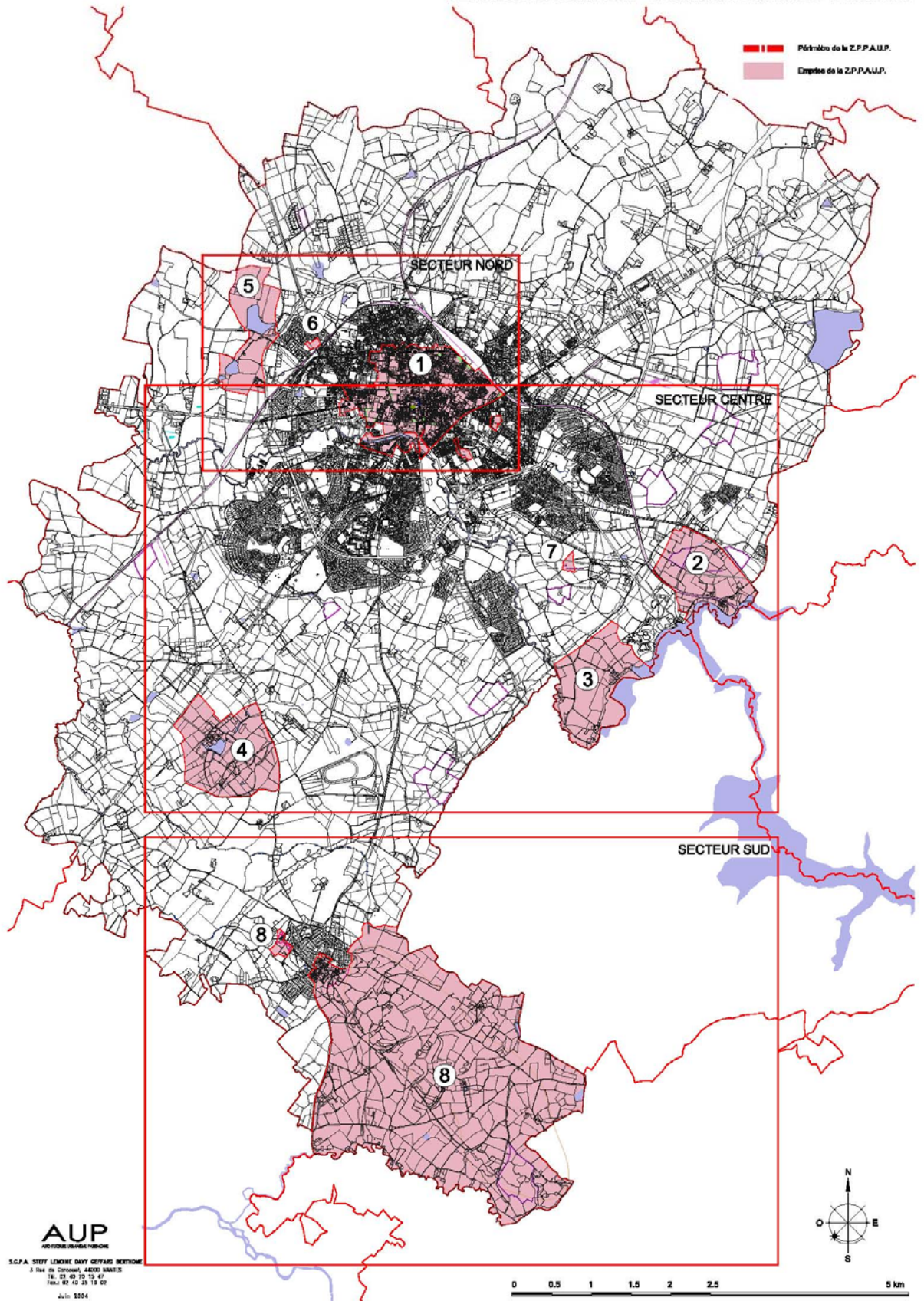
II. Présentation du projet et du dossier

II-1 Contexte et historique

En 2005 est créée la Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) de Cholet, dans laquelle sont identifiés huit périmètres :

- 1- Périmètre du Centre urbain, englobant l'ensemble des constructions repérées comme ayant un intérêt patrimonial, complété au sud-est par :
 - 1bis- Périmètre de la Rue de la Porte Baron, comprenant un ensemble homogène de maisons à décor de briques et un parc ;
 - 1ter- Périmètre du Tissage Bourgneuf, protégeant l'ancienne usine de tissage ;
- 2- Périmètre de la Roche de Ribalet & du Menhir de la Garde, à proximité du lac de Ribou, où sont repérés de nombreux sites archéologiques ;
- 3- Périmètre de la Cote, à proximité du lac de Ribou ;
- 4- Périmètre de la Tremblaie, au sud, incluant le seul château de Cholet ;
- 5- Périmètre de la Godinière, la Treille, incluant le site industriel de la blanchisserie de la Godinière et le château de la Treille, dans un paysage organisé autour de trois étangs reliés hydrauliquement ;
- 6- Périmètre de la Rivière Sauvageau, protégeant l'ancienne blanchisserie aujourd'hui transformée en musée du textile ;
- 7- Périmètre du Menhir de la Pierre Plate ;
- 8- Périmètre du Puy-Saint-Bonnet, protégeant notamment le paysage du coteau des landes classé en partie en ZNIEFF, et incluant trois belles propriétés.

PLAN DE SITUATION - Périmètres de la Z.P.P.A.U.P.



Projet de modification n° 1 du SPR de Cholet et sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet
Décision du TA de Nantes n° E22000088 / 49

Cette ZPPAUP est assortie de prescriptions réglementaires répondant à trois objectifs principaux :

- donner un sens au patrimoine, considérant que les éléments préservés sont là pour témoigner de l'histoire d'une société et qu'à ce titre toutes les strates du passé sont intéressantes et aucune ne doit être gommée ;
- maintenir la qualité architecturale des constructions ou la valeur esthétique ou pittoresque des paysages urbains et ruraux ;
- pérenniser les constructions ou les structures urbaines ou paysagères en maintenant leur usage ou en encadrant les mutations nécessaires.

Ceux-ci ont amené à définir :

- quatre sous-zones de protection :
 - o ZPU : Sous-zone de protection à caractère urbain ;
 - o ZPT : sous-zone de protection des maisons de tisserands ;
 - o ZPN : sous-zone de protection à caractère naturel, agricole ou de loisir ;
 - o ZPA : sous-zone à restructurer, située au sein de la ZPU ;
- sept catégories de protection du bâti :
 - o constructions protégées ;
 - o constructions « d'accompagnement » (complément architectural et urbain des premières) ;
 - o constructions non protégées ;
 - o construction à caractère industriel protégées ou « d'accompagnement » ;
 - o murs et clôtures à conserver ;
 - o limite à reconstituer ;
 - o éléments ponctuels à conserver ;
- trois catégories de protection des espaces paysagers :
 - o espaces de dégagement visuel ;
 - o espaces boisés et parcs à conserver ou à créer ;
 - o alignement d'arbres à conserver ou à créer.

En 2017, en application de la loi LCAP, la ZPPAUP de Cholet est devenue de plein droit un Site patrimonial remarquable (SPR). A ce titre, et comme prévu par cette même loi, son règlement continue de s'appliquer dans le périmètre du SPR, « jusqu'à ce que s'y substitue un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine ».

Pour répondre au troisième objectif de pérennité, en améliorant l'usage des ensembles urbains et paysagers protégés, la collectivité a imaginé quelques modifications du règlement du SPR. Ces modifications ont été présentées à la Commission locale du Site patrimonial remarquable le 28 mai 2021 - tel que prévu par l'article L. 631-3 du Code du patrimoine - et approuvées.

En octobre 2021, le dossier constitué a été soumis à l'examen au cas par cas de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), qui - dans une première décision en date du 28 décembre 2021 - imposait une évaluation environnementale pour ce projet de modification. En février 2022, l'Agglomération du Choletais formait un recours gracieux de cette décision et le 25 avril 2022, la MRAe dispensait ce projet de modification d'évaluation environnementale.

II-2 Le projet

Le projet soumis à enquête publique englobe quatre modifications portant sur la sous-zone de protection à caractère urbain (ZPU), la sous-zone de protection des maisons de tisserands (ZPT) et deux des trois catégories de protection des espaces paysagers (espaces de dégagement visuel et espaces boisés et parcs à conserver ou à créer). Les autres catégories de protection, notamment toutes celles concernant le bâti, ne sont pas impactées. De même les trois objectifs et les différents périmètres définis dans le SPR restent inchangés.

Ces modifications permettront d'autoriser, en fonction des secteurs et sous certaines conditions, la densification du fond des parcelles, des ouvrages de 6 m de hauteur maximum (soit deux niveaux pleins) sur les limites séparatives, la pose de châssis de toit et l'ajout d'extensions et d'annexes aux constructions existantes. Le projet se reporte au lexique national d'urbanisme pour la définition de ces trois derniers termes et de l'emprise au sol :

- **Construction** : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface ;
- **Extension** : agrandissement (horizontal ou vertical) de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci et un lien physique et fonctionnel avec elle ;
- **Annexe** : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, apportant un complément aux fonctionnalités de celle-ci ; elle peut ou non y être accolée, mais doit être implantée selon un éloignement restreint afin de marquer le lien d'usage ;

- **Emprise au sol** : surface correspondant à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, hors ornements tels que les éléments de modénature et les marquises et les débords de toitures non soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Par ailleurs, pour une meilleure lisibilité et de fiabilité du cadre du SPR, il est également proposé de remplacer une règle de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives, aujourd'hui liée à la distance de vue, par un retrait lié à la hauteur de la construction.

Ces différentes modifications sont synthétisées dans le tableau ci-dessous et page suivante.

Rédaction actuelle	Proposition de modification	Secteurs concernés
1.5.1 Espaces de dégagement visuel		
"Les boisements denses ou constructions y sont interdits, à l'exception des pavillons de jardin ou modestes constructions destinés à habiller des murs mitoyens sous réserve qu'ils ne masquent pas la composition architecturale de la façade"	"Les boisements denses ou constructions y sont interdits, à l'exception des annexes et extensions des constructions autorisées dans l'unité foncière antérieurement à la date d'approbation du SPR sous réserve qu'ils ne masquent pas la composition architecturale de la façade ou une vue sur une composition paysagère remarquable"	Compositions paysagères et immeubles remarquables du périmètre n° 1 "Centre urbain". Les espaces de dégagement visuels représentent une emprise totale de 2,1 ha.
1.5.2 Espaces boisés et parcs à conserver ou à créer		
"Les constructions y sont interdites à l'exception des pavillons de jardin d'une superficie inférieure à 12 m ² ."	"Les constructions y sont interdites à l'exception des annexes et extensions de constructions autorisées dans l'unité foncière avant l'approbation du SPR et dans la limite de 250 m ² d'emprise au sol supplémentaire. Un éloignement des annexes pourra être autorisé si les contraintes du lieu l'imposent (proximité d'arbres ou façades remarquables, respect du mode de composition des parcs, etc.)."	Constructions situées dans la ZPN du périmètre n° 2 "Roche de Ribalet & du Menhir de la Garde" et dans la ZPU des périmètres n° 1 "Centre urbain", n° 1bis "Rue de la Porte Baron" et n° 1ter "Usine de Bourgneuf". Les espaces boisés et parcs à conserver ou à créer représentent une superficie totale de 24 ha, répartis en 111 unités foncières dont 99 dans le Centre urbain (18,24 ha) et 12 dans le périmètre de la Roche de Ribalet (5,76 ha).

Rédaction actuelle	Proposition de modification	Secteurs concernés
2.5 Implantation par rapport aux limites séparatives		
<p>"Le volume principal des constructions doit s'implanter dans la zone construite définie par les implantations existantes sur les parcelles voisines, soit d'une manière générale sur une profondeur de 12 mètres. [...]</p> <p>Au-delà de cette profondeur, les annexes ou parties de constructions devront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit, être implantées en retrait des limites et respecter les distances de vue décrites ci-après ; - soit, être implantées en limite à condition de ne pas dépasser 3,20 mètres (ponctuellement 4,50 mètres pour un mur pignon) au droit de la limite concernée. [...] <p>Dans tous les cas, les ouvertures de fenêtre devront respecter l'intimité des parcelles voisines ; pour cela, la distance de vue (mesurée perpendiculairement à la façade jusqu'à la limite la plus proche) devra être supérieure à une fois et demie la hauteur comptée entre le sol et le linteau."</p> 	<p>"Des constructions doivent s'implanter dans la zone construite définie par les implantations existantes sur les parcelles voisines, soit d'une manière générale sur une profondeur de 12 mètres. [...]</p> <p>Au-delà de cette profondeur, les constructions devront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit, être implantées en retrait des limites et respecter les distances décrites ci-après ; - soit, être implantées en limite à condition de ne pas dépasser 6 mètres de hauteur maximum au droit de la limite concernée. [...] <p>Dans tous les cas, les ouvertures de fenêtres devront respecter l'intimité des parcelles voisines : pour cela, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche d'une limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 2 m."</p> 	<p>Constructions situées dans la ZPU des périmètres n° 1 "Centre urbain", n° 1bis "Rue de la Porte Baron", n° 1ter "Usine de Bourgneuf", n° 6 "Rivière Sauvageau" et n° 8 "Puy-Saint-Bonnet".</p>
2.7/3.5 A. Restauration d'édifice protégé ou d'architecture d'accompagnement		
<p>Toitures</p> <p>"Les châssis de toit sont interdits sur les toitures de tuiles, pour lesquelles ne sont tolérés que les petits châssis tabatières traditionnels, représentant la hauteur de deux rangs de tuiles (dimensions maximales : 40 x 60 cm de haut).</p> <p>Les châssis de toit sont autorisés pour les toitures d'ardoises à condition qu'ils soient de taille modeste (maximum 80 x 100 cm de haut) et axés sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs."</p>	<p>Toitures</p> <p>"Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient de taille modeste et axés sur les verticales des fenêtres des étages inférieurs."</p>	<p>Constructions situées dans les ZPU et ZPT des périmètres n° 1 "Centre urbain", n° 1bis "Rue de la Porte Baron", n° 1ter "Usine de Bourgneuf", n° 6 "Rivière Sauvageau" et n° 8 "Puy-Saint-Bonnet".</p>

En rouge, texte qui sera supprimé ou modifié.

En vert, ajouts ou modifications

II-3 Le dossier

Le dossier soumis à enquête publique, préparé par l'Agglomération du Choletais est composé comme suit :

- l'arrêté d'ouverture d'enquête publique ;
- la notice de présentation du projet de modification incluant les annexes :
 - o annexe 1 : compte rendu de la réunion de la Commission locale du Site patrimonial remarquable de Cholet du 28 mai 2021 ;
 - o annexe 2 : classement des espaces boisés et parcs à conserver ou créer par types de compositions architecturales et paysagères ;
 - o annexe 3 : classement des espaces de dégagement visuel par types de compositions architecturales et paysagères ;
- la décision de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) en date du 28 décembre 2021 ;
- la décision de la MRAe en date du 25 avril 2022 ;
- différents plans au format A3 :
 - o plan de situation ;
 - o plan des périmètres du secteur nord ;
 - o plan des périmètres du secteur sud ;
 - o plan des périmètres du secteur centre ;
 - o plan du périmètre de la Roche du Ribalet & du Menhir de la Garde ;
- deux plans au format A0 :
 - o plan de détail du périmètre du centre urbain ;
 - o plan de détail du périmètre du Puy-Saint-Bonnet.

Commentaires du Commissaire enquêteur :

Le dossier est conforme.

Le format d'édition des plans permet une bonne lisibilité.

La notice fait apparaître clairement les modifications projetées sur la base du texte initial sur lequel sont figurées en rouge les suppressions et en vert les ajouts. Il n'est ainsi pas nécessaire de se référer à un autre document pour apprécier les évolutions prévues.

III. Organisation préalable de l'enquête

III-1 Réunions initiales, ouverture des dossiers et registres, visites de sites

- Réunion initiale le 18 mai 2022 à l'Hôtel d'agglomération de Cholet avec Mme Jade Juignet du service Urbanisme prévisionnel opérationnel et M. Fabrice Caillarec du service des Etudes architecturales et urbaines : les éléments du dossier sont remis au Commissaire enquêteur (CE) et il est convenu des modalités pratiques de l'enquête, notamment les dates des trois permanences et la localisation de l'affichage des avis d'enquête. Les cartes présentes dans le dossier étant difficilement lisibles, un tirage au format A0 est envoyé par courrier au Commissaire enquêteur la semaine suivante.
- Vérification des affichages réglementaires le 3 juin 2022 auprès de l'Hôtel d'agglomération de Cholet.
- Vérification de la publication presse le 4 juin 2022 : un courrier électronique à l'Agglomération de Cholet permet de s'assurer de la publication de l'avis d'enquête dans deux médias (*Le Courrier de l'Ouest* et *Ouest France*), dont copie est transmise au CE (annexe 1).
- Visite de sites le 11 juin 2022 : périmètre n° 6 « Rivière Sauvageau » et musée du textile et de la mode et périmètre n° 1 « Centre urbain », notamment les ensembles de maisons de tisserands de la rue Bel Ebat, de la rue de Saint-Méline, des rues Marceau et de la Dubé ; les espaces boisés et espaces de dégagement visuel de la rue des deux Ponts, de l'avenue de Cordeliers, de la Place Créac'h Ferrari, de la place de la Demi-Lune et aux alentours du Tribunal.
- Visite de sites le 14 juin 2022 : périmètres n° 2 « Roche Ribalet et Menhir de la Garde », n° 1bis « Rue de la Porte Baron », n° 1ter « Tissage de Bourgneuf » et n° 8 « Puy-Saint-Bonnet ».
- Signature des dossier et registre le 17 juin 2022 à l'Hôtel d'agglomération de Cholet, et vérification des conditions d'accueil des permanences.
- Vérification du site internet le 20 juin 2022 : le dossier électronique est consultable sur le site internet de l'agglomération de Cholet et conforme aux dossiers papier.

III-2 Mise à disposition du dossier par voie électronique

Le dossier a été consultable sur le site internet de l'Agglomération de Cholet durant toute la durée de l'enquête publique.

Une adresse mail a été mise à disposition par l'Agglomération pour recueillir les avis du public. La mise en place d'un registre électronique n'a pas été jugée indispensable.

IV. Publicité de l'enquête

IV-1 Publicité officielle dans les journaux

Le CE s'est assuré, auprès de l'Agglomération, de la parution le 4 juin 2022 dans *Le Courrier de l'Ouest* et *Ouest France*.

Le 25 juin 2022, le Commissaire enquêteur a pu constater une seconde parution dans ces mêmes journaux (cf. annexe 1).

IV-2 Affichage réglementaire

Les avis d'ouverture d'enquête ont été placés sur les panneaux d'affichage de la mairie du Puy Saint-Bonnet et de l'Hôtel d'agglomération. Des panneaux ont également été installés dans certains quartiers concentrant éléments paysagers ou bâtis :

- le centre-bourg du Puy-Saint-Bonnet, aux environs de l'église (périmètre n° 8) ;
- le Port de Ribou (périmètre n° 2) ;
- l'Église du Sacré Cœur (périmètre n° 1) ;
- place de la Demi-Lune (périmètre n° 1) ;
- rue des Deux Ponts (périmètre n° 1) ;
- rue du Paradis (périmètre n° 1).

IV-3 Publicité complémentaire

Une information est également parue dans le n° 615 du 8 au 14 juin 2022 de *Synergences*, le journal de l'Agglomération du Choletais (cf. annexe 2).

V. Déroulement de l'enquête (registre, narration des permanences)

V-1 Les registre d'enquête et dossier

Ouverts le 20 juin 2022, dans les conditions réglementaires, ils ont été mis à la disposition du public jusqu'à la clôture de l'enquête le lundi 4 juillet 2022.

V-2 Les permanences

- Première permanence le lundi 20 juin de 8 h 30 à 12 h 15, à l'Hôtel d'agglomération de Cholet

Dossier et registre complets.

Aucune visite.

Fin de la permanence à 12 h 15.

- Deuxième permanence le mercredi 29 juin 2022 de 13 h 30 à 17 h 30 à la mairie annexe du Puy-Saint-Bonnet

Dossier et registre complets

Deux visites correspondant à deux observations précédemment reçues par mail de deux habitants du secteur de la Roche du Ribalet, sans inscription supplémentaire dans le registre.

Le Commissaire enquêteur a répondu aux différentes interrogations en se référant aux éléments disponibles dans le dossier.

Fin de la permanence à 17 h 30.

- Troisième permanence le vendredi 1^{er} juillet 2022 de 13 h 30 à 17 h 30 à l'Hôtel d'agglomération du Choletais

Dossier et registre complets.

Une visite correspondant à une observation précédemment reçue par mail d'un habitant du secteur des bords de Moine à Cholet, sans inscription supplémentaire dans le registre.

Trois visites pour information, sans inscription dans le registre :

- deux personnes ne connaissant pas l'objet de l'enquête publique et s'inquiétant d'éventuels travaux sur des infrastructures (pont) ou préemption sur des propriétés privées ;
- une personne souhaitant savoir ce que pourrait permettre la modification du SPR sur les secteurs classés en EBP.

Le Commissaire enquêteur a expliqué l'objet de l'enquête publique et répondu aux différentes interrogations en se référant aux éléments disponibles dans le dossier.

Fin de la permanence à 17 h 30.

VI. Clôture de l'enquête

Le lundi 4 juillet, à 17 h 30, conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête, la partie publique de l'enquête s'achève.

Ce même jour le CE récupère les registres déposés à l'Hôtel d'agglomération de Cholet et à la mairie annexe du Puy-Saint-Bonnet.

Le certificat d'affichage lui a été remis le 13 juillet.

L'adresse électronique mise à disposition pour cette enquête a enregistré quatre observations.

Deux observations ont été déposées dans le registre mis à disposition à l'Hôtel d'Agglomération du Choletais, en dehors des permanences.

Au total, six personnes ont donc déposé durant l'enquête publique.

VII. Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

(Textes complets en annexes 3 et 4)

VII-1 Procès-verbal

VII-1-1 Synthèse des observations des visiteurs

Cinq des six observations se réfèrent à des projets de propriétaires particuliers, favorables à la modification qui devrait leur permettre de faire aboutir ces projets (creusement de piscine notamment). Parmi celles trois concernent le secteur de la Roche du Ribalet à Cholet, périmètre également contraint par les règles du plan de protection du captage en eau potable de Ribou (arrêté inter préfectoral D3-2006 n° 455). La dernière observation a été déposée par la Ville de Cholet qui souhaiterait compléter la modification proposée sur différents points.

Deux entretiens ont concerné des visites d'information, sans dépôt d'observations.

Toutes les observations ont été présentées à l'Agglomération du Choletais.

VII-1-2 Point particulier formulé par le CE

Rappel des thèmes :

PP1 : Prise en compte de l'objectif « zéro artificialisation nette » et des restrictions d'utilisation de l'eau potable dans le cas des projets de piscine.

VII-2 Mémoire en réponse de l'Agglomération

Il a été reçu par le Commissaire enquêteur le 13 juillet par voie électronique et le 20 juillet par voie postale.

VIII. Présentation des observations du public et questionnements du Commissaire enquêteur avec réponses de l'Agglomération du Choletais

VIII-1 Observations du public

V1 et M2 : M. et Mme Pierre-Louis et Anne BARANGER – Courrier électronique en date du 27/06, visite du 29/06

Habitants du secteur classé en EBP de la Roche du Ribalet à Cholet, leur observation porte sur une emprise au sol - selon eux erronée - mentionnée en annexe 2 (p. 21) du dossier d'enquête publique.

Leur courrier est accompagné d'une copie des plans d'origine (1968) de la maison (rez-de-chaussée, étage et coupe) ainsi que du relevé topographique réalisé par un géomètre expert en 2021.

Remarques du Commissaire enquêteur : L'annexe 2 est un tableau établi, à partir des éléments du cadastre, par les services de l'Agglomération du Choletais pour estimer les impacts possibles (en termes d'emprises supplémentaires) du projet de modification du SPR. Ce tableau a été joint au dossier d'enquête publique à titre d'information. Il n'est pas une annexe du SPR, ne figurera pas dans les éventuelles modifications apportées à celui-ci à l'issue de la présente enquête et n'a pas de valeur réglementaire, ce qui a été expliqué au déposant.

Cette observation, qui ne soulevait pas d'interrogation supplémentaire, n'a pas suscité de réponse de la part de l'Agglomération du Choletais.

M1 et V2 : M. et Mme GUINBERTEAU Michel et Michelle – Courrier électronique du 25/06 et permanence du 29/06 (uniquement Monsieur)

Habitants du secteur classé en EBP de la Roche du Ribalet à Cholet, ils signalent la non-figuration d'une de leur deux parcelles (ET236) sur le plan de la ZPPAUT et contestent le classement de l'intégralité de leurs deux parcelles en EBP. Ils demandent une rectification du plan annexé à la SPR faisant apparaître la parcelle cadastrée ET236 et une zone constructible autour de leur maison.

Ils soulignent par ailleurs que les « allègements de contraintes proposés dans le SPR vont dans le bon sens » et qu'ils les approuvent.

Remarques du Commissaire enquêteur : La parcelle ET236 étant issue de l'acquisition d'une partie de la parcelle voisine, il est vraisemblable que celle-ci soit postérieure à l'établissement du plan du ZPPAUT, daté de 2004. Par ailleurs, la modification des périmètres du SPR ne fait pas partie du projet soumis à enquête publique, ce qui a été expliqué au déposant.

Cette observation, qui ne soulevait pas d'interrogation supplémentaire, n'a pas suscité de réponse de la part de l'Agglomération du Choletais.

M3 et V6 : M. Simon PAVAGEAU – Courrier électronique du 30/06 et permanence du 01/07

Habitant du secteur des bords de Moine à Cholet, pour partie classée en EBP, il approuve la modification portant sur les EBP permettant certaines annexes et constructions, qui lui permettrait de mener à bien son projet de piscine.

O1 : Ville de Cholet – Observation en date du 01/07 portée au registre d'enquête publique

La Commune de Cholet fait part de son souhait de « compléter le projet présenté à l'enquête publique sur trois points non traités » :

- Autorisation des installations publiques dans les « Espaces de dégagement visuel » et « Espaces boisés et parcs à conserver ou à créer » (articles 1.5.1 et 1.5.2), quand le dossier soumis à enquête publique ne concerne que les constructions ;
- Suppression des règles concernant les enseignes, publicité et pré-enseignes (articles 1.7 et 2.7 F), au motif qu'il existe aujourd'hui un règlement local de publicité intercommunal (RLPi)
- Stationnement des véhicules (articles 2.8, 3.6, 4.7 et sous-zones à restructurer), demandant que les règles spécifiques au SPR concernant les stationnements privés soient supprimées.

Remarques du Commissaire enquêteur : Les modifications de SPR doivent faire l'objet d'une enquête publique selon une procédure réglementée. Le projet de modification n° 1 du SPR de

Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet s'inscrit dans cette procédure. Toute autre proposition de modification émise en cours d'enquête n'aura pas suivi l'ensemble de la procédure et ne pourra donc être validée par une enquête publique à laquelle elle n'aura pas été soumise. Les modifications suggérées dans ce courrier ne peuvent donc être prises en compte dans le cadre de la présente enquête publique.

Cette observation n'a pas suscité de réponse de la part de l'Agglomération du Choletais.

V3 et M4 : M. et Mme AL AHMAD (habitants de la Rue Nationale à Cholet) –
Permanence du 01/07 (uniquement Madame) et courrier électronique du 04/07

Propriétaire d'une maison dans un secteur partiellement classé en EBP, ils souhaiteraient que le règlement du SPR, qu'ils jugent très contraignant soit revu afin de pouvoir réaliser leur projet de piscine.

Remarques du Commissaire enquêteur : Cette observation va dans le sens de la modification du SPR proposée concernant les EBP.

Cette observation n'a pas suscité de réponse de la part de l'Agglomération du Choletais.

O2 : M. Jacquelin LIGOT – Observation en date du 04/07 portée au registre d'enquête publique mis à disposition à l'Hôtel d'agglomération de Cholet

Habitant du secteur de la Roche du Ribalet, il approuve la proposition de modification n° 1 du SPR de Cholet, notamment pour ce qu'elle permettra la réalisation de piscines non couvertes.

Il s'inquiète toutefois que l'arrêté de protection du captage en eau potable de Ribou puisse venir entraver cette possibilité nouvelle.

L'observation montre par ailleurs que la rédaction de l'article 1.5.2 peut être sujette à mauvaise interprétation.

Remarques du Commissaire enquêteur : Les modifications proposées ne concernent que le règlement du SPR et ne viendront en aucun cas se substituer aux autres dispositions qui pourraient être applicables sur ce même périmètre, dont notamment l'arrêté de protection du captage en eau potable de Ribou, qui bien évidemment continuera à s'appliquer sur les parcelles concernées.

Par ailleurs, la rédaction suivante est suggérée pour l'article 1.5.2 :

« Les constructions y sont interdites, à l'exception des annexes et extensions, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol supplémentaire et sous réserve que les constructions d'origine auxquelles elles seront adjointes aient été autorisées dans l'unité foncière avant l'approbation du SPR ».

Cette observation n'a pas suscité de réponse de la part de l'Agglomération du Choletais.

VIII-2 Questions du Commissaire enquêteur

PP1 : Selon les estimations fournies, la modification des règles concernant les constructions autorisées dans la catégorie de protection « Espaces boisés et parcs à conserver ou à créer » ouvrirait de nouveaux droits à construire sur une superficie de 2 ha, même s'il est précisé que « l'hypothèse d'une utilisation massive de ces nouveaux droits à construire n'est pas la plus probable car les ajouts de construction se feront logiquement dans le prolongement des constructions existantes dans des espaces majoritairement non concernés par l'EBP ».

Par ailleurs, il apparaît que ces droits à construire seront en grande partie utilisés pour le creusement de piscines, dans un contexte de plus en plus marqué de sécheresse estivale et de restrictions d'utilisation de l'eau potable.

Question 1 : Qu'en est-il de la prise en compte de l'objectif « zéro artificialisation nette » inscrit dans la loi biodiversité de 2018 et réaffirmé par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ?

Réponse de l'Agglomération du Choletais : Il apparaît important de rappeler que les espaces boisés et parcs à conserver ou à créer, à l'échelle du territoire communautaire, sont protégés de toute atteinte, au titre de différents dispositifs réglementaires, notamment par le plan de protection du captage de Ribou ainsi qu'au Plan local d'urbanisme de Cholet au sein duquel ces espaces à protéger sont identifiés. La possibilité de réaliser des extensions dans les espaces boisés à conserver ou à créer n'est étendue que dans les seules zones identifiées dans le projet e modification n° 1 du périmètre restreint du SPR.

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, comporte un volet relatif à la lutte contre l'artificialisation des sols. Elle prévoit notamment, en son article 191, qu'en 2050 devra être atteint un objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Pour la décennie 2021-2031, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle nationale doit être

réduite de moitié par rapport à la décennie précédente. A partir de 2031, s'appliquera une nomenclature établie par décret (décret n° 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme), qui permettra d'établir une distinction entre les surfaces artificialisées et les surfaces non artificialisées et de chiffrer la progression vers l'objectif ZAN.

Forte de ce contexte, l'Agglomération du Choletais (AdC) a entamé des réflexions sur ce sujet dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal portant Plan local de l'habitat (PLUi-H). Elle mène dans cette optique des études, afin de prendre en compte l'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et plus largement celui relatif au ZAN, pour l'ensemble du territoire intercommunal.

A la lecture des différents textes relatifs à la mise en œuvre de la loi dite « Climat et résilience », il apparaît qu'à partir de l'entrée en vigueur du décret relatif à la nomenclature de l'artificialisation, le décompte des surfaces artificialisées ou non artificialisées se fera vraisemblablement à l'aide des outils cartographiques mis à disposition par l'Etat et ses services (IGN, DREAL, etc.). Il semble ainsi que les espaces végétalisés, notamment les espaces protégés par les documents d'urbanisme, seront identifiés comme étant des espaces non artificialisés, qui pourraient faire l'objet d'opérations de densification. Cependant, cet aspect devra être concilié avec l'objectif de renaturation des espaces urbains, qui s'inscrit également dans les préoccupations climatiques, la captation du carbone étant un élément à prendre en compte dans la démarche de lutte contre le changement climatique.

Tous ces aspects seront intégrés dans une démarche plus globale réalisée par l'AdC au sein de différents documents de planification (PCAET, SCoT, PLUi).

Concernant plus particulièrement la prise en compte actuelle des espaces boisés et parcs à conserver ou à créer, plusieurs points doivent être soulignés.

D'une part, comme écrit précédemment, les restrictions à l'artificialisation pour la décennie en cours (2021-2031) sont limitées à la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. L'effort actuel des communes est ainsi de réduire drastiquement leurs extensions urbaines. Or les espaces boisés à conserver ou à créer de la Ville de Cholet et de sa commune associée sont situés majoritairement en zone urbaine (zone U). Leur préservation est cependant assurée par la protection qui leur est accordée au sein de la partie

réglementaire du PLU ; les défrichements ou les coupes et abattages sont ainsi soumis à autorisation, ou à déclaration préalable selon les situations.

D'autre part, la nomenclature relative à l'artificialisation n'étant applicable qu'à partir de 2031, le décompte des surfaces s'opère compte tenu de l'extension de l'espace déjà urbanisé, appelé « enveloppe urbaine », retenu dans les différents documents d'urbanisme. Ainsi les espaces boisés à protéger ou à créer, protégés au PLU de Cholet, sont inscrits au sein de l'enveloppe urbaine : ils sont ainsi de fait considérés comme consommés.

En conclusion, la modification n° 1 du SPR a pour objectif de soutenir la modulabilité des espaces en densification de l'enveloppe urbaine et non en consommation d'espace agricole et naturel en extension de la ville. Aussi, elle s'inscrit pleinement dans l'esprit de la loi et des politiques publiques.

Question 2 : Comment l'Agglomération a-t-elle prévu d'anticiper ces évolutions pour ne pas laisser se creuser des piscines qui à terme risquent de n'être que des trous bétonnés ?

Réponse de l'Agglomération du Choletais : Bien consciente des enjeux climatiques et environnementaux, l'AdC souhaite, dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, inscrire des mesures visant à assurer et valoriser le cycle de l'eau en milieu rural comme en milieu urbain. Le maintien d'espaces de pleine terre et non imperméabilisés favorise l'infiltration de l'eau dans le sol et son auto-épuration. La préservation de la qualité hydrique des sols fait ainsi partie des problématiques abordées dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H.

De plus, le document d'urbanisme en devenir est conçu avec un éclairage porté sur la nécessité de préserver l'ensemble des fonctionnalités des sols (hydriques, écologiques, agronomiques, etc.) dans le cadre de l'aménagement du territoire. Par ailleurs, l'identification d'espaces à renaturer, c'est-à-dire de parcelles dont le caractère naturel doit être préservé ou développé, fait partie des sujets qui seront abordés par l'AdC dans les cinq prochaines années.

En parallèle de ces réflexions, l'une des missions de l'AdC est de déterminer les orientations et les règles qui contribueront à modeler un territoire correspondant aux attentes des administrés. La Ville de Cholet est particulièrement concernée par la demande de particuliers pour la création de piscines. Si l'opportunité de telles constructions pose question à la lumière des préoccupations écologiques actuelles, il reste qu'aucun texte de nature législative ou réglementaire n'interdit le principe de la construction de piscines à ce titre. Proscrire ce type de constructions faisait partie des propositions de la Convention

citoyenne pour le climat mais n'a pas été retenue. Il n'existe ainsi pas, à l'heure actuelle, de dispositifs juridiques contraignants en la matière, ni d'ailleurs de volonté politique. L'AdC ne saurait ainsi légitimement interdire la construction de piscines en son principe, qui plus est, compte tenu des outils dont elle dispose. Elle ne pourrait d'ailleurs pas le faire au sein d'un PLU, lequel, conformément à la hiérarchie des normes, doit respecter les dispositions législatives et réglementaires. Les demandes de construction de piscines seront examinées par les services instructeurs à travers le prisme des réglementations existantes, au même titre que toute demande soumise à autorisations d'urbanisme.

De plus, cette thématique est sans objet dans le cadre de la modification de ce document de planification dont le but n'est pas de régir l'utilisation des sols, mais de protéger le patrimoine architectural.

Selon une étude de la Fédération des professionnels de la piscine et du Spa (FPP), les piscines privées familiales ne représenteraient que 0,12 % de la consommation d'eau nationale.

Il est notable toutefois qu'en termes de préservation de la perméabilité des sols et de lutte contre l'artificialisation, un dispositif fiscal national existe déjà, la taxe foncière étant notamment établie en fonction de la présence ou non d'une piscine.

Enfin, l'Etat intervient également pour préserver la ressource en eau : des arrêtés cadres préfectoraux fixent la restriction des ressources en eau par secteur. A ce titre, le secteur de Cholet n'est fléché qu'en zone de vigilance. De plus, dans le cadre des épisodes de sécheresse, le préfet de Département peut prendre des arrêtés de restriction de l'usage de l'eau, plus ou moins contraignants selon le niveau d'alerte de sécheresse. La Ville de Cholet ne fait pas partie des zones répertoriées en état d'alerte dans les arrêtés préfectoraux afférents en 2022.

Ainsi, si la préoccupation relative à la limitation de l'imperméabilisation des sols fait l'objet d'une attention particulière au sein d'une politique plus globale, elle ne saurait tendre dans l'immédiat vers une restriction de la construction de piscines bétonnées.

Commentaire du Commissaire enquêteur : L'interrogation sur une réglementation assouplie du SPR, qui permettrait l'installation de piscines là où ces constructions ne sont pas autorisées aujourd'hui, n'a pas été soulevée au regard de l'utilisation des sols, mais de la ressource en eau. L'objet du SPR est en effet de protéger le patrimoine architectural, mais

également paysager. Or la disponibilité en eau – pluviale ou phréatique – liée pour beaucoup au climat, est un élément structurant du paysage.

Le fait que la Ville de Cholet n'ait pas été répertoriée en 2022 – du moins jusqu'à ce jour – en état d'alerte sécheresse, ne garantit pas que cela ne puisse être le cas dans l'avenir. Le dernier rapport du GIEC rappelle que l'Europe est déjà touchée par des sécheresses. Si le risque de manque d'eau concerne en premier lieu l'Europe du Sud (dont le sud de notre pays), plus le réchauffement est important et plus ce risque s'étend aux autres territoires. Et les données actuelles qui prévoient un réchauffement de +2,7 °C à l'horizon 2100 (sous réserve que les promesses des Etats soient tenues) ne sont pas rassurantes puisqu'à partir de + 3° C, ce risque de manque d'eau touchera l'ensemble de la France métropolitaine. Les documents de planification ne peuvent plus ignorer ces éléments.

Par ailleurs, si, selon les données de la FPP, les piscines privées familiales ne représentent « que » 0,12 % de la consommation d'eau nationale, cela correspond tout de même en valeur absolue à plus de 6,3 millions de m³ consommés par an rien qu'en métropole (sur la base d'une consommation annuelle moyenne de 5,3 milliards de m³ entre 2008 et 2018 selon les données du ministère de la Transition écologique, <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/leau-en-france-ressource-et-utilisation-synthese-des-connaissances-en-2021>). Si on considère qu'un adulte doit boire en moyenne 1,5 l d'eau par jour, cela correspond à la ration annuelle en eau de boisson de plus de 11,6 millions de Français, ce qui n'est pas complètement négligeable.

Il est cependant légitime que l'Agglomération du Choletais souhaite répondre aux attentes de ses administrés. L'incitation à installer des piscines naturelles pourrait être dans ce cas une alternative intéressante. En effet, de tels aménagements évitent à la fois l'imperméabilisation des sols, le recours aux produits chimiques (la filtration et l'épuration de l'eau étant l'œuvre de la végétation) et la consommation d'eau potable puisque le remplissage peut se faire à l'eau de pluie.

IX. Synthèse administrative du rapport

L'enquête s'est déroulée de façon réglementaire, conformément à l'arrêté, avec trois permanences. Aucun incident n'est à signaler.

La publicité officielle a été réalisée. Au titre de la communication complémentaire, une information a été publiée dans le bulletin de l'Agglomération du Choletais (*Synergences*) de

la semaine du 8 au 14 juin 2022 et six panneaux jaunes ont été disposés en différents lieux fréquentés et plus particulièrement concernés par le projet de modification (cinq à Cholet et un au Puy-Saint-Bonnet) .

Le dossier était consultable sur le site internet de l'Agglomération du Choletais et en mairie de Cholet et du Puy-Saint-Bonnet, et une adresse mail a été mise à disposition.

La procédure de procès-verbal de synthèse et de mémoire en réponse a été respectée.

Le certificat d'affichage a été fourni en temps et heure (annexe 5).

A Torfou, le 22 juillet 2022



Anne LOMBARDI,

Commissaire enquêteur

Département du Maine-et-Loire

Commune de Cholet

Enquête publique préalable à la modification n° 1 du SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE CHOLET ET DE SA COMMUNE ASSOCIEE DU PUY-SAINT-BONNET

(20 juin 2022 – 4 juillet 2022)

Enquête conduite par Mme Anne LOMBARDI,

Commissaire enquêteur

Désignée par Monsieur le Président du Tribunal administratif

CONCLUSION ET AVIS (partie 2/2)

SOMMAIRE

I Conclusion.....	25
I-1 Le dossier.....	25
I-2 Les avis et observations recueillis pendant l'enquête.....	25
I-3 Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse.....	25
I-5 Mon bilan en considérant le dossier et la procédure d'enquête réalisée.....	26
II Avis.....	28

I. Conclusion

I-1 Le dossier

La composition du dossier est conforme. La présentation des modifications est claire, grâce à un jeu de couleurs.

Les cartes sont bien lisibles, avec notamment deux plans au format A0 (plans de détail du périmètre du centre urbain de Cholet et du périmètre du Puy-Saint-Bonnet), permettant de situer les parcelles, ce qui a été utile lors des visites des habitants.

Seuls les tableaux des annexes 2 et 3 étaient un peu difficiles à interpréter sans explication complémentaire.

I-2 Les avis et observations recueillis pendant l'enquête

Ce projet a généré peu d'observations (6) et peu de demandes d'informations (2). Hormis le courrier de la Ville de Cholet, les observations étaient en lien avec des projets de particuliers (essentiellement projets de piscines). Les demandes d'informations étaient très générales sur l'objet même de l'enquête, les visiteurs ayant simplement réagi aux avis d'enquête affichés dans les rues et venant se renseigner sur la teneur de celle-ci.

I-3 Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse

- **Le procès-verbal** : Remis le 6 juillet, toutes les questions du public ont été présentées à l'Agglomération, accompagnées du point particulier du Commissaire enquêteur :

PP1 : La prise en compte de l'objectif « zéro artificialisation nette » et des restrictions d'utilisation de l'eau de potable dans le cas des projets de piscine.

- **Le mémoire en réponse** : Reçu le 13 juillet par courrier électronique et le 20 juillet par courrier postal. Celui-ci apporte des éléments, au regard des questions soulevées par le Commissaire enquêteur, sur l'engagement de l'Agglomération du Choletais en matière de lutte contre l'artificialisation des sols et de préservation de la ressource en eau, aspects également pris en compte dans les différents documents de

planification de l'intercommunalité. Aucune réponse (ou commentaire) n'est en revanche apportée aux observations du public.

- **Avis du Commissaire enquêteur sur le mémoire** : Le mémoire s'appuie sur les différentes réglementations existantes, tant au niveau du territoire choletais qu'aux échelles supérieures (départementale et nationale). Il répond par-là aux questions soulevées par le CE, mais manque peut-être d'une approche prospective, en particulier sur la question des piscines, se référant aux données d'alerte sécheresse de 2022, sans réellement tenir compte des scénarii scientifiquement établis sur le changement climatique. Cette absence d'anticipation se retrouve d'ailleurs dans les observations de la Ville de Cholet, pourtant associée au projet de modification du SPR, qui en cours d'enquête souhaitait ajouter d'autres modifications, au motif notamment de nouveaux règlements locaux (Règlement local de publicité intercommunal entrant en application en juillet 2022).

Sur l'absence de réaction de l'Agglomération aux observations du public, il est vrai le CE avait déjà répondu, mais ces réponses auraient peut-être mérité confirmation de la collectivité.

I-4 Mon bilan en considérant le dossier et la procédure d'enquête réalisée

Ce projet de modification du Site patrimonial remarquable de la ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet n'a soulevé aucune objection et tous les avis exprimés au cours de l'enquête publique sont favorables. Les déposants particuliers sont tous des habitants de secteurs classés en « Espaces boisés et parcs à conserver ou à créer », concernés par la modification de l'article 1.5.2. Ils sont directement intéressés par celle-ci, dans ce sens qu'elle leur permettra de mener à bien un projet d'extension ou de piscine. C'est d'ailleurs bien l'objectif de répondre à cette attente spécifique de ses administrés qui a conduit l'Agglomération du Choletais à proposer cette modification, comme affirmé dans son mémoire en réponse. Si cet argument est légitime de la part d'une collectivité, celle-ci se doit toutefois d'avoir une vision à plus long terme que celle de ses administrés et de se poser en garde-fou de certains projets qui pourraient finalement s'avérer mal réfléchis dans un avenir pas si lointain.

L'incitation à installer des piscines naturelles plutôt que traditionnelles, évoquée plus haut, me semble aller dans le sens tant de l'intérêt général que de l'intérêt des particuliers concernés, qui risquent sinon de se retrouver avec des bassins bétonnés dont ils ne pourront plus assurer le renouvellement en eau. Sachant de plus que la plupart des propriétaires qui se sont manifestés, la taille des terrains permet de tels aménagements.

Sur ce même article 1.5.2, une incompréhension d'un déposant m'a amenée à suggérer une rédaction légèrement différente de celle proposée initialement :

« Les constructions y sont interdites, à l'exception des annexes et extensions, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol supplémentaire et sous réserve que les constructions d'origine auxquelles elles seront adjointes aient été autorisées dans l'unité foncière avant l'approbation du SPR ».

Les autres volets de la modification - notamment l'implantation par rapport aux limites séparatives et l'autorisation de châssis de toit - n'ont suscité aucune réaction du public.

Cette enquête publique a également été l'occasion de demandes de modifications supplémentaires du règlement du SPR, qui ont été notées, sans qu'elles puissent faire l'objet d'une réponse dans le cadre de la procédure en cours, puisque non intégrées à l'origine.

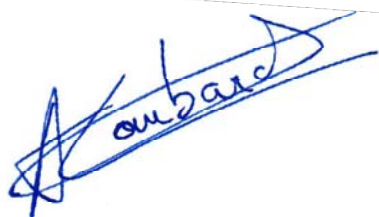
II. Avis

Après :

- étude exhaustive du dossier,
- visite des différents lieux concernés,
- réception du public et analyse des observations,
- procédure de procès-verbal d'enquête et de mémoire en réponse,
- informations complémentaires prises auprès des différents services compétents,
- présentation du bilan ci-avant et des engagements du maître d'ouvrage,

J'EXPRIME UN AVIS FAVORABLE
Au dossier de projet de modification n° 1
du Site patrimonial remarquable
de la Ville de Cholet
et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet

Fait à Torfou, le 22 juillet 2022



Anne LOMBARDI
Commissaire enquêteur

ANNEXES

- **ANNEXE 1** : Avis d'enquête publique parus dans la presse
- **ANNEXE 2** : Avis d'enquête publique paru dans *Synergences*
- **ANNEXE 3** : Procès-verbal de synthèse
- **ANNEXE 4** : Mémoire en réponse de l'Agglomération du Choletais
- **ANNEXE 5** : Certificat d'affichage

ANNEXE 1

Avis d'enquête publique parus dans la presse

JUDICIAIRES ET LÉGISLATIFS

EMPLOI formation

Ventes aux enchères

Vous êtes un professionnel (collectivités, avocats, notaires, etc.) ? déposez, gérez et suivez vos annonces légales pour Le Courrier de l'Ouest, ou pour tout autre journal, sur notre site www.medalex.fr

Vie des sociétés

FIDUCIAL SOFIRAL Société d'avocats 12, rue Couscher, 49400 SAUMUR

emploi formation Pour nous joindre Empli : 02 99 26 42 56 - equipe.commerciale@ouestfrance-emploi.com Formation : 02 40 38 47 28 - sophie.lecocozannet@precom.fr

Chauviré Courant COMMISSAIRES-PRISEURS ANGERES-CHOLET-MOZE VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES au profit des Scouts et Guides de France du Groupe Marcel CALLO DIMANCHE 5 JUILLET 2022 VERS 16 HEURES A CHALONNES-SUR-LOIRE (49) Prés d'une centaine d'œuvres réalisées le jour-même lors de la 30e JOURNÉE DE LA PEINTURE en Loire-et-Layon Exposition publique à partir de 14 heures Invités d'honneur : tous ceux des années passées! contact@chauviré-courant.fr

Avis administratifs

Agglomération du Choletais Modification n°1 du site patrimonial remarquable (SPR) de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté du président de l'agglomération du Choletais (AGC), une enquête publique a été déclarée en vue de la procédure de modification n°1 du SPR de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet, afin de modifier les règles relatives : - aux constructions autorisées dans la catégorie de protection « espaces boisés et parcs à conserver ou à créer », - aux constructions autorisées dans la catégorie de protection « espaces de développement visuel », - à la sous-zone de protection à caractère urbain concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, - à des sous-zones de protection à caractère urbain et des maisons de lisse-rangs concernant les chaisés de toit. L'enquête publique, d'une durée de 15 jours calendaires du lundi 29 mai 2022 à partir de 8 h 30, au mardi 4 juin 2022 jusqu'à 17 h 30.

AVIS DE DÉPÔT D'ÉTAT DE CRÉANCES SALARIALES

Conformément aux articles L.625-1 et R.625-3 du Code de Commerce, l'ensemble des relevés de créances salariales résultant d'un contrat de travail a été déposé au greffe pour l'affaire suivante : Liquidation judiciaire simplifiée du 2 mars 2022. SAS Context, 2, rue des Iffs, 49018 Angers cedex 01

AVIS DE DÉPÔT D'ÉTAT DE CRÉANCES SALARIALES

Conformément aux articles L.625-1 et R.625-3 du Code de Commerce, l'ensemble des relevés de créances salariales résultant d'un contrat de travail a été déposé au greffe pour l'affaire suivante : Liquidation judiciaire du 23 février 2022. SAS Exotic Centre Sainte-Marie, 10B, boulevard du Doyné, 49100 Angers. La date de la présente publicité fait courir le délai de forclusion prévu à l'article L.625-1 du Code de Commerce.

AVIS DE DÉPÔT D'ÉTAT DE CRÉANCES SALARIALES

Conformément aux articles L.625-1 et R.625-3 du Code de Commerce, l'ensemble des relevés de créances salariales résultant d'un contrat de travail a été déposé au greffe pour l'affaire suivante : Liquidation judiciaire du 15 décembre 2021. SCOP AZ Dacor, 19, rue d'Anjou, St-Macaire-en-Mauges, 49450 Sévigné. La date de la présente publicité fait courir le délai de forclusion prévu à l'article L.625-1 du Code de Commerce.

AVIS DE DÉPÔT D'ÉTAT DE CRÉANCES SALARIALES

Conformément aux articles L.625-1 et R.625-3 du Code de Commerce, l'ensemble des relevés de créances salariales résultant d'un contrat de travail a été déposé au greffe pour l'affaire suivante : Liquidation judiciaire simplifiée du 27 avril 2022. SAS L'Épicurien de Baschus, 2, rue Jeanne-Grimault, Bourgneuf-en-Mauges, 49320 Maupeuge-sur-Loire. La date de la présente publicité fait courir le délai de forclusion prévu à l'article L.625-1 du Code de Commerce.

AVIS DE DÉPÔT D'ÉTAT DE CRÉANCES SALARIALES

Conformément aux articles L.625-1 et R.625-3 du Code de Commerce, l'ensemble des relevés de créances salariales résultant d'un contrat de travail a été déposé au greffe pour l'affaire suivante : Liquidation judiciaire du 6 avril 2022. SAS CAM Habitat, 24, rue Pierre-Besgenier, Désormaux, 49360 Malleville. La date de la présente publicité fait courir le délai de forclusion prévu à l'article L.625-1 du Code de Commerce.

AVIS DE DÉPÔT D'ÉTAT DE CRÉANCES SALARIALES

Conformément à l'article L.625-1 du Code de Commerce et à l'article R.625-3 du décret du 28 décembre 2015, l'ensemble des relevés de créances salariales résultant d'un contrat de travail a été déposé au greffe pour les affaires suivantes : Liquidation judiciaire : Assistance Débaras/Services Associés SARL (1721), 10, place de la Dauvernière, 49000 Angers. La date de la présente publicité fait courir le délai de forclusion prévu à l'article L.625-1 du Code de Commerce.

AVIS DE DÉPÔT D'ÉTAT DE CRÉANCES SALARIALES

Conformément à l'article L.625-1 du Code de Commerce et à l'article R.625-3 du décret du 28 décembre 2015, l'ensemble des relevés de créances salariales résultant d'un contrat de travail a été déposé au greffe pour l'affaire suivante : Liquidation judiciaire : Assistance Débaras/Services Associés SARL (1721), 10, place de la Dauvernière, 49000 Angers. La date de la présente publicité fait courir le délai de forclusion prévu à l'article L.625-1 du Code de Commerce.

AVIS DE DÉPÔT D'ÉTAT DE CRÉANCES SALARIALES

Conformément à l'article L.625-1 du Code de Commerce et à l'article R.625-3 du décret du 28 décembre 2015, l'ensemble des relevés de créances salariales résultant d'un contrat de travail a été déposé au greffe pour l'affaire suivante : Liquidation judiciaire : Assistance Débaras/Services Associés SARL (1721), 10, place de la Dauvernière, 49000 Angers. La date de la présente publicité fait courir le délai de forclusion prévu à l'article L.625-1 du Code de Commerce.

AVIS DE DÉPÔT D'ÉTAT DE CRÉANCES SALARIALES

Conformément à l'article L.625-1 du Code de Commerce et à l'article R.625-3 du décret du 28 décembre 2015, l'ensemble des relevés de créances salariales résultant d'un contrat de travail a été déposé au greffe pour l'affaire suivante : Liquidation judiciaire : Assistance Débaras/Services Associés SARL (1721), 10, place de la Dauvernière, 49000 Angers. La date de la présente publicité fait courir le délai de forclusion prévu à l'article L.625-1 du Code de Commerce.

DELOYs MAISON DE VENTES VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES HOTEL DES VENTES D'ANGERS 12, rue des Arènes - 49100 ANGERS Mercredi 15 juin et Jeudi 16 Juin à 13h30 Vente successions et collections particulières VENTES D'PRESTIGE Tableaux - Mobilier - Objets d'art - Tapisseries Bijoux - Montres - Monnaies - Mode & Orfèvrerie Angers - 12, rue des Arènes - 49100 ANGERS Mercredi 15/06 - 9h30-12h Samedi 17/06 - 9h30-12h / 14h30-18h Jeudi 16/06 - 9h30-12h / 14h30-18h Catalogue et photos sur www.interencheres.com/49001 et deloys.fr

DELOYs MAISON DE VENTES VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES HOTEL DES VENTES D'ANGERS 12, rue des Arènes - 49100 ANGERS Mercredi 15 juin et Jeudi 16 Juin à 13h30 Vente successions et collections particulières VENTES D'PRESTIGE Tableaux - Mobilier - Objets d'art - Tapisseries Bijoux - Montres - Monnaies - Mode & Orfèvrerie Angers - 12, rue des Arènes - 49100 ANGERS Mercredi 15/06 - 9h30-12h Samedi 17/06 - 9h30-12h / 14h30-18h Jeudi 16/06 - 9h30-12h / 14h30-18h Catalogue et photos sur www.interencheres.com/49001 et deloys.fr

Chauviré Courant COMMISSAIRES-PRISEURS ANGERES-CHOLET-MOZE HOTEL DES VENTES D'ANGERS VENDREDI 10 JUIN à 15H00 8, rue des Paganannes - 49300 CHOLET Suite Lj opticien Important aménagement de magasin en parfait état environ 28m2, petit stock de montres, branches et verres, escabeau, meubleuse Essilor, chaudière Essilor, fontaine Topcon, Réfrigérateur Pote PH6600, lecteur centreur et mesureur NIKSIA, ordinateurs Dell, imprimantes HP, scanners, serveur HP, chaises industrielles, bureau, table noire, téléviseur Samsung, ordinateur Apple, lampe design Tizio Sapper Artedime, cafetière, mini-ondes, aspirateur... Exposition 14h30 - Fraix de vente 14,28% TTC Détail sur notre site : www.interencheres.com/49003 contact@chauviré-courant.fr

Logement Un locataire ne doit pas compenser de lui-même un trop versé Un locataire qui estime avoir trop payé ne doit pas procéder de sa propre initiative à une compensation avec les sommes qu'il doit. S'il s'exposait, selon la Cour de cassation, à la résiliation du bail et à son expulsion pour défaut de paiement, ce qui est fréquemment prévu dans les clauses du contrat. La compensation, lorsqu'elle est magistrale, ne peut avoir lieu que pour des sommes qui ne font pas l'objet d'un litige. Des lors que les deux parties ne sont pas d'accord, celui qui retient le paiement se fait justice lui-même, ce qui est interdit. La Cour de cassation a jugé dans d'autres cas de figure qu'il était inopérant de cesser de payer son loyer, notamment pour obtenir des améliorations du propriétaire. Car même si le locataire a raison dans le litige, il se met en retard en employant une mesure de rétention. Il doit saisir le juge. En mai 2013, la Cour de cassation observait que le locataire ne pouvait même pas consigner des sommes auprès d'un tiers car, sans autorisation du juge, la consignation "ne vaut pas paiement". (Cass. Civ 3, 1.2.2018, Y 16-19.037).

Autres légales

À l'issue de l'enquête, le dossier sera soumis pour approbation au conseil de communauté de l'AdC.

AVIS DE DÉPÔT D'ÉTAT DE CRÉANCES SALARIALES

Conformément aux articles L.625-1 et R.625-3 du Code de Commerce, l'ensemble des relevés de créances salariales résultant d'un contrat de travail a été déposé au greffe pour l'affaire suivante : Liquidation judiciaire simplifiée du 2 mars 2022. SAS Context, 2, rue des Iffs, 49018 Angers cedex 01

AVIS DE DÉPÔT D'ÉTAT DE CRÉANCES SALARIALES

Conformément aux articles L.625-1 et R.625-3 du Code de Commerce, l'ensemble des relevés de créances salariales résultant d'un contrat de travail a été déposé au greffe pour l'affaire suivante : Liquidation judiciaire du 23 février 2022. SAS Exotic Centre Sainte-Marie, 10B, boulevard du Doyné, 49100 Angers. La date de la présente publicité fait courir le délai de forclusion prévu à l'article L.625-1 du Code de Commerce.

AVIS DE DÉPÔT D'ÉTAT DE CRÉANCES SALARIALES

Conformément aux articles L.625-1 et R.625-3 du Code de Commerce, l'ensemble des relevés de créances salariales résultant d'un contrat de travail a été déposé au greffe pour l'affaire suivante : Liquidation judiciaire du 15 décembre 2021. SCOP AZ Dacor, 19, rue d'Anjou, St-Macaire-en-Mauges, 49450 Sévigné. La date de la présente publicité fait courir le délai de forclusion prévu à l'article L.625-1 du Code de Commerce.

AVIS DE DÉPÔT D'ÉTAT DE CRÉANCES SALARIALES

Conformément aux articles L.625-1 et R.625-3 du Code de Commerce, l'ensemble des relevés de créances salariales résultant d'un contrat de travail a été déposé au greffe pour l'affaire suivante : Liquidation judiciaire du 23 février 2022. SAS Exotic Centre Sainte-Marie, 10B, boulevard du Doyné, 49100 Angers. La date de la présente publicité fait courir le délai de forclusion prévu à l'article L.625-1 du Code de Commerce.

AVIS DE DÉPÔT D'ÉTAT DE CRÉANCES SALARIALES

Conformément aux articles L.625-1 et R.625-3 du Code de Commerce, l'ensemble des relevés de créances salariales résultant d'un contrat de travail a été déposé au greffe pour l'affaire suivante : Liquidation judiciaire du 15 décembre 2021. SCOP AZ Dacor, 19, rue d'Anjou, St-Macaire-en-Mauges, 49450 Sévigné. La date de la présente publicité fait courir le délai de forclusion prévu à l'article L.625-1 du Code de Commerce.

AVIS DE DÉPÔT D'ÉTAT DE CRÉANCES SALARIALES

Conformément aux articles L.625-1 et R.625-3 du Code de Commerce, l'ensemble des relevés de créances salariales résultant d'un contrat de travail a été déposé au greffe pour l'affaire suivante : Liquidation judiciaire simplifiée du 27 avril 2022. SAS L'Épicurien de Baschus, 2, rue Jeanne-Grimault, Bourgneuf-en-Mauges, 49320 Maupeuge-sur-Loire. La date de la présente publicité fait courir le délai de forclusion prévu à l'article L.625-1 du Code de Commerce.

AVIS DE DÉPÔT D'ÉTAT DE CRÉANCES SALARIALES

Conformément aux articles L.625-1 et R.625-3 du Code de Commerce, l'ensemble des relevés de créances salariales résultant d'un contrat de travail a été déposé au greffe pour l'affaire suivante : Liquidation judiciaire simplifiée du 27 avril 2022. SAS L'Épicurien de Baschus, 2, rue Jeanne-Grimault, Bourgneuf-en-Mauges, 49320 Maupeuge-sur-Loire. La date de la présente publicité fait courir le délai de forclusion prévu à l'article L.625-1 du Code de Commerce.

AVIS DE DÉPÔT D'ÉTAT DE CRÉANCES SALARIALES

Conformément aux articles L.625-1 et R.625-3 du Code de Commerce, l'ensemble des relevés de créances salariales résultant d'un contrat de travail a été déposé au greffe pour l'affaire suivante : Liquidation judiciaire simplifiée du 27 avril 2022. SAS L'Épicurien de Baschus, 2, rue Jeanne-Grimault, Bourgneuf-en-Mauges, 49320 Maupeuge-sur-Loire. La date de la présente publicité fait courir le délai de forclusion prévu à l'article L.625-1 du Code de Commerce.

AVIS DE DÉPÔT D'ÉTAT DE CRÉANCES SALARIALES

Conformément aux articles L.625-1 et R.625-3 du Code de Commerce, l'ensemble des relevés de créances salariales résultant d'un contrat de travail a été déposé au greffe pour l'affaire suivante : Liquidation judiciaire simplifiée du 27 avril 2022. SAS L'Épicurien de Baschus, 2, rue Jeanne-Grimault, Bourgneuf-en-Mauges, 49320 Maupeuge-sur-Loire. La date de la présente publicité fait courir le délai de forclusion prévu à l'article L.625-1 du Code de Commerce.

AVIS DE DÉPÔT D'ÉTAT DE CRÉANCES SALARIALES

Conformément aux articles L.625-1 et R.625-3 du Code de Commerce, l'ensemble des relevés de créances salariales résultant d'un contrat de travail a été déposé au greffe pour l'affaire suivante : Liquidation judiciaire simplifiée du 27 avril 2022. SAS L'Épicurien de Baschus, 2, rue Jeanne-Grimault, Bourgneuf-en-Mauges, 49320 Maupeuge-sur-Loire. La date de la présente publicité fait courir le délai de forclusion prévu à l'article L.625-1 du Code de Commerce.

AVIS DE DÉPÔT D'ÉTAT DE CRÉANCES SALARIALES

Conformément aux articles L.625-1 et R.625-3 du Code de Commerce, l'ensemble des relevés de créances salariales résultant d'un contrat de travail a été déposé au greffe pour l'affaire suivante : Liquidation judiciaire simplifiée du 27 avril 2022. SAS L'Épicurien de Baschus, 2, rue Jeanne-Grimault, Bourgneuf-en-Mauges, 49320 Maupeuge-sur-Loire. La date de la présente publicité fait courir le délai de forclusion prévu à l'article L.625-1 du Code de Commerce.

AVIS DE DÉPÔT D'ÉTAT DE CRÉANCES SALARIALES

Conformément aux articles L.625-1 et R.625-3 du Code de Commerce, l'ensemble des relevés de créances salariales résultant d'un contrat de travail a été déposé au greffe pour l'affaire suivante : Liquidation judiciaire simplifiée du 27 avril 2022. SAS L'Épicurien de Baschus, 2, rue Jeanne-Grimault, Bourgneuf-en-Mauges, 49320 Maupeuge-sur-Loire. La date de la présente publicité fait courir le délai de forclusion prévu à l'article L.625-1 du Code de Commerce.

AVIS DE DÉPÔT D'ÉTAT DE CRÉANCES SALARIALES

Conformément aux articles L.625-1 et R.625-3 du Code de Commerce, l'ensemble des relevés de créances salariales résultant d'un contrat de travail a été déposé au greffe pour l'affaire suivante : Liquidation judiciaire simplifiée du 27 avril 2022. SAS L'Épicurien de Baschus, 2, rue Jeanne-Grimault, Bourgneuf-en-Mauges, 49320 Maupeuge-sur-Loire. La date de la présente publicité fait courir le délai de forclusion prévu à l'article L.625-1 du Code de Commerce.

Distribution, magasin

UN JOB D'ÉTÉ PRÈS DE CHEZ VOUS Devenez Porteur de presse Le dépositaire qui livre la presse quotidienne recrutée et vous propose : • Un revenu d'appoint entre 1h30 et 3h par jour • Une activité complémentaire en CDD ou CDI • Un emploi salarié jusqu'à 6 jours par semaine • Un travail matinal avant 7h. • Un outil de guidage fourni. Vous disposez d'un moyen de locomotion, contactez le : 02 900 800 34 (Prix d'un appel local) Ce numéro vous permettra, après avoir saisi votre code postal, d'être en contact avec le dépositaire proche de chez vous. ouest france Le Maine Loire Le Courrier de l'Ouest Presse Ocean

Autres

adwork's RECRUTE RÉMUNÉRATION ATTRACTIVE Salaire fixe + intéressement sur marge brute CHEF D'AGENCE H/F COMMERCIAUX H/F Postes basés à Angers Par mail : recrutement@adworks.fr Par téléphone : 02 38 54 43 22 Par courrier : 20 bis Rue de la Bretonnerie, 45000 Orléans www.adworks.fr

Décisions du tribunal de commerce d'Angers

Par jugement du 1er juin 2022, le Tribunal de Commerce d'Angers a prononcé l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire, à l'égard d'Angers sans Permis (SA), 20, rue du Landreau, 49070 Beaucouze, n° B 842 022 717, négociateur de véhicules neufs et occasion, entretien et réparation véhicules. Désigne mandataire judiciaire : M. Eric Margottin, 11, rue Jean-Bodin, BP 80502, 49100 Angers. Fixe la date de cessation des paiements au 31 décembre 2021. Avis est donné aux créanciers de déclarer leur créance auprès du mandataire judiciaire ou sur le portail électronique prévu par les articles L.3142 et L.3143 du Code de Commerce dans les deux mois de la publicité au Bodac.

Notre publication adhérent à A R R P dont elle suit les recommandations

Les remarques concernant une publication parue dans notre publication sont à adresser au A R R P autorité de régulation professionnelle de la publicité 23 rue Auguste Vaquière 75116 Paris www.arrp.org

Recrute 3 Élagueurs (h./f.)

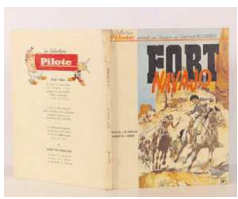
• Vous avez un CV élagage ou d'une expérience de plus de 5 ans en élagage, vous êtes ponctuel, réactif, persévérant et appréciez de travailler en équipe. • Vous serez responsable de la bonne exécution des chantiers d'élagage et/ou d'abattage sur l'île-de-France. Vous travaillerez dans le respect des règles de l'art et de la sécurité et respecterez l'environnement. • Vous interviendrez chez les particuliers, sociétés, administrations. • En dehors de la période d'élagage, vous pourrez être amené à exécuter des travaux d'entretien d'espaces verts, tels que la taille manuelle et/ou avec tailllette.

LELIEVRE sas 92, avenue Clemenceau - 94800 Bry-sur-Marne Tél. 01 48 81 65 66 l.pincon@lelievre.fr

Les ventes aux enchères dans l'Ouest

Adieu ou au revoir ?

Dans la vie comme dans le monde des enchères, il faut savoir se dire adieu. Un homme élégant, Philippe Kaczorowski, 71 ans, n'y a pas manqué le 14 mai dernier, saluant une ultime fois son public depuis sa salle de la rue Chaptal, à Nantes, où il aura effectué la plus grande partie de sa carrière. Mais doit-on vraiment parler d'une carrière ? L'intéressé préférerait qu'on évoquât d'une passion, car c'est bien la passion qui a mené, en 1972, ce professionnel discret à choisir ce métier. « Mon oncle était déjà commissaire-priseur », explique-t-il. « Il exerçait, avec quatre confrères, rue d'Erilon, dans ce qui était à l'époque LA grande salle des ventes nantaises. »



Le lieutenant Blueberry en édition originale. Il est proposé ce samedi, à Nantes, sur une estimation de 200 à 250 €.

Dans la tradition de la jeunesse, Philippe Kaczorowski y fourbit ses armes. Puis, en 1980, fraîchement diplômé, il empoigna lui-même le marteau, créant sa propre étude à Brive-la-Gaillarde. L'opportunité d'un

rachet le fit cependant revenir à Nantes en 1991, comme une autre opportunité le poussa à ouvrir une seconde étude en 2000, cette fois à La Baule. « C'est d'ailleurs à La Baule que j'ai frappé mon meilleur coup de marteau : 320 000 € en août 2014 pour un tableau d'Henry Moret », se souvient-il.

Son souci, néanmoins, c'est l'avenir. Au soir du 14 mai, sous un tonnerre d'applaudissements, il a transmis le flambeau à Marie Le Bot-Manrnat, 27 ans, désormais nouvelle maîtresse du jeu rue Chaptal. C'est donc à elle qu'il incombe, ce samedi, de disperser 612 lots uniquement consacrés à la planète de la bande dessinée. On remarque, entre 200 et 300 €, de belles éditions originales, capables d'enthousiasmer les nombreux amateurs. « Je lui souhaite sincèrement bonne chance. Et j'ajoute que si c'était à refaire, je reprendrais exactement le même chemin », souffle encore Philippe Kaczorowski après son demi-siècle de justes et loyaux services. Alors, un adieu ? Plutôt un au revoir... Selon sa formule, il « garde le contact ». Passionné !

Christophe PENOT.

Sur votre agenda

- Saint-Malo (35). Par Stéphane Prenville, ce samedi, à 10h et à 14h : collections, argenterie, bijoux, faïences, verrerie, objets d'art et de décoration, mobilier, tableaux. 02 99 56 46 18.
Bayeux (14). Par Régis Bailleul et Agnès Nentas, ce samedi, à 10h et à 14h : mannettes (vaisselle, livres), brocante, objets d'art et de décoration, mobilier. Mercredi 8, à 14h 30 : tableaux. 02 31 92 04 47.
Nantes (44). Par Philippe Kaczorowski, ce samedi, à 14h : bandes dessinées, dont éditions originales. 02 40 69 91 10.
Alençon (61). Par Patrice Biget, ce samedi, à 14h : mobilier, bijoux, objets de décoration, dessins, tableaux, sculptures, verrerie. 02 33 32 00 02.
Rennes (35). Par Pierre-Guillaume Klein, ce samedi, à 14h : tableaux, objets d'art et de décoration, mobilier, argenterie, arts d'Asie. 02 31 96 91 10.

- Rennes (35). Par Carole Jézéquel, mardi 7, à 10h30 et à 14h : art tribal et Extrême-Orient, tableaux, verrerie, poupées, porcelaines, montres, objets de décoration, mobilier. 02 99 31 58 00.
Vannes (56). Par Jack-Philippe Ruellan, mercredi 8, à 10h et à 14h : tableaux, objets d'art et de décoration, porcelaines, faïences, verrerie. 02 97 47 26 32.
Saumur (49). Par l'étude Deloys, mercredi 8, à 13h30 : tableaux.

- mobilier ancien et moderne, objets d'art et de décoration, fonds d'atelier de Luis Adolphe Tessier. 02 41 51 03 17.
La Roche-sur-Yon (85). Par Ingrid Girardot, jeudi 9, à 10h : vins fins et grands crus classés provenant de la cave d'un amateur. 02 51 05 29 84.
Sauf indication contraire, ventes à la fois en live et en présentiel. Pour les suivre ou pour y participer : www.interencheres-live.com

70 400 €

œuvre historique dont les experts de tableaux anciens se demandaient à quelle sauce le marché voudrait la manger... Finalement, la bataille d'enchères espérée a bien ou lui puisque ce record double presque son estimation haute. Qui est l'acheteur ? La discrétion reste de mise. Chose sûre, le tableau n'a pas été préempté.

Ventes aux enchères

DELOYs MAISON DE VENTES. XAVIER DE LA PERRAUDIERE FLORIAN D'YSONVILLE. VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES HOTEL DES VENTES D'ANGERS. Mercredi 15 juin et Jeudi 16 juin à 13h30. Vente de mobilier, objets d'art, tapisseries, bijoux, montres, monnaies, mode et orfèvrerie.

Chauviré Courant COMMISSAIRES-PRISEURS. ANGERS-CHOLET-MOZE. HOTEL DES VENTES D'ANGERS. VENDREDI 16 JUIN À 15H00. Important aménagement de magasin en parfait état environ 38m², petit stock de montres, braches et verres, escalabe, meuble Essilor, chauffeferre Essilor, lentometre Topcon, Réfractomètre POCOR PRK4000, lecteur centre et meuble NEXSIA, ordinateurs Dell, imprimantes HP, scanners, serveur HP, chaises industrielles, bureau, table ronde, téléviseur Samsung ordinateur Apple, lampe design Tizio Sapper Artemide, cafetière, micro-ondes, aspirateur...

DELOYs COMMISSAIRES-PRISEURS JUDICIAIRES. XAVIER DE LA PERRAUDIERE FLORIAN D'YSONVILLE. Vente aux enchères publiques Mardi 7 juin 2022 Suite liquidation judiciaire. 10h: MATÉRIEL AGRICOLE ET TRACTEURS. Le Fouilloux - 49430 Durtal. Photos et descriptions sur: www.interencheres.com/49001

Chauviré Courant COMMISSAIRES-PRISEURS. ANGERS-CHOLET-MOZE. VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES au profit des Scouts et Guides de France du Groupe Marcel CALLO. DIMANCHE 5 JUIN 2022-16 HEURES à CHALONNES-SUR-LOIRE (49). Près d'une centaine d'œuvres réalisées le jour-même lors de la 30e JOURNÉE DE LA PEINTURE en Loire-et-Layon.

Retrouvez tous les marchés publics et privés parus sur les 12 départements du Grand Ouest sur : www.centraledesmarches.com. AVVOXA SOCIÉTÉS D'AVOCATS. 5, allée Emmergand-d'Anjou 35108 Rennes cedex 3.

AVIS ADMINISTRATIFS. Agglomération du Choletais. Modification n°1 du site patrimonial remarquable (SPR) de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE. Par arrêté du président de l'agglomération du Choletais (AFC), une enquête publique est ouverte concernant la procédure de modification n°1 du SPR de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet.

AVIS DE CONVOCATION. Le nouveau règlement n'étant pas été atteint le 1er juin 2022 sur première convocation pour l'assemblée générale ordinaire annuelle, les associés sont convoqués à nouveau.

AVIS DE MODIFICATIONS. Par décisions de l'AGE du 1er juin 2022, les associés ont décidé de transférer le siège social de la société, à effet du même jour, au 12A, rue du Grand-Pressoir, 49610 Muls-Érign.

AVIS DE DISSOLUTION. Le 5 mai 2022, les associés de la Sarl Chauvireau - Lithologie ont décidé de la dissolution anticipée de la société.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL. Les termes de l'AGE du 26 octobre 2020, les associés ont décidé de transférer le siège social de la société.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVVOXA SOCIÉTÉS D'AVOCATS. 5, allée Emmergand-d'Anjou 35108 Rennes cedex 3. AVIS. Référendum abrogatifs 2022 : en Italie les électeurs sont appelés aux urnes dimanche 12 juin 2022.

COOPÉRATIVE D'ALIMENTATION BIOLOGIQUE D'ANJOU - CABA. SA coopérative de consommation à capital variable et à direction et conseil de surveillance.

AVIS DE CONVOCATION. Le nouveau règlement n'étant pas été atteint le 1er juin 2022 sur première convocation pour l'assemblée générale ordinaire annuelle, les associés sont convoqués à nouveau.

AVIS DE MODIFICATIONS. Par décisions de l'AGE du 1er juin 2022, les associés ont décidé de transférer le siège social de la société, à effet du même jour, au 12A, rue du Grand-Pressoir, 49610 Muls-Érign.

AVIS DE DISSOLUTION. Le 5 mai 2022, les associés de la Sarl Chauvireau - Lithologie ont décidé de la dissolution anticipée de la société.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

AVIS DE LIQUIDATION. Le 5 mai 2022, les associés, à l'unanimité ont approuvé les comptes de liquidation, donné qu'ils au liquidateur L'Horloge.

MARCHÉS PUBLICS : AUTANT DE PLATEFORMES QUE D'ACHETEURS !! 1 SEUL SITE POUR COLLECTER LES ANNONCES ET LES CAHIERS DES CHARGES. LACENTRALEDUMARCHES.COM

Entreprises. L'interdiction de concurrence doit rester rationnelle. Un patron d'auto-école avait vendu son entreprise en s'interdisant toute activité concurrente et toute prise de participation.

Abonnez-vous au Pack famille 32€/mois au lieu de 41€. Déjà abonné ? Gérez votre abonnement en appelant un conseiller du lundi au vendredi de 8h à 18h.

Abonnez-vous au Pack famille 32€/mois au lieu de 41€. Déjà abonné ? Gérez votre abonnement en appelant un conseiller du lundi au vendredi de 8h à 18h.

ouest-france. Société « Ouest-France ». S.A., à Direction et Conseil de Surveillance au capital de 300 000 €. Siège social : 10, rue du Breil, 35051 Rennes cedex 5. Tél. 02 99 32 60 00.

ANNEXE 2

**Avis d'enquête publique parus dans
*Synergences***

Cholet et Le Puy-Saint-Bonnet - **Enquête publique : modification du site patrimonial remarquable de Cholet**

L'Agglomération du Choletais (AdC) lance une enquête publique concernant la modification n° 1 du site patrimonial remarquable de Cholet, du lundi 20 juin, à 8 h 30 au lundi 4 juillet, à 17 h 30.

L'enquête publique a pour objet de modifier les règles relatives :

- aux constructions autorisées dans la catégorie de protection « Espaces boisés et parcs à conserver ou à créer »,
- aux constructions autorisées dans la catégorie de protection « Espaces de dégagement visuel »,
- à la sous-zone de protection à caractère urbain concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- à des sous-zones de protection à caractère urbain et des maisons de tisserands concernant les châssis de toit.

Accès au dossier et registre d'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier et le registre sont consultables :

- à l'Hôtel de Ville et d'Agglomération (siège de l'enquête publique), au format papier et en consultation sur un poste informatique, aux jours et heures habituels d'ouverture: de 8 h 30 à 12 h 15 et de 13 h 30 à 17 h 30, du lundi au vendredi,
- à la mairie annexe du Puy-Saint-Bonnet, au format papier, aux jours et heures habituels d'ouverture: de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h 30, du lundi au mercredi, de 8 h 30 à 12 h, le jeudi et de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 16 h 30, le vendredi,
- sur le site Internet de l'Agglomération du Choletais : urbanisme.cholet.fr

Toute personne peut, sur demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de l'AdC.

Participation du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public peut formuler ses observations :

- sur le registre d'enquête publique, sous format papier, dans les conditions précitées, à l'Hôtel de Ville et d'Agglomération,
- par voie postale à l'adresse suivante: Madame la commissaire enquêtrice, Agglomération du Choletais, direction de l'Aménagement (modification n° 1 du SPR de Cholet), Hôtel d'Agglomération, BP 62111, 49321 Cholet Cedex,
- par voie électronique, du lundi 20 juin au lundi 4 juillet, à l'adresse suivante: amenagement-adc@choletagglomeration.fr.

Issue de l'enquête

Le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice seront tenus à disposition du public pendant un an à compter de leur transmission à la préfecture du Maine-et-Loire, aux jours et horaires habituels d'ou-

verture, ainsi que sur le site Internet urbanisme.cholet.fr.

Anne Lombardi, désignée en qualité de commissaire enquêtrice par le président du tribunal administratif de Nantes, se tiendra à la disposition du public, pour recevoir les observations écrites et orales, à l'AdC les :

- lundi 20 juin, de 8 h 30 à 12 h 15, à l'Hôtel de Ville et d'Agglomération,
- mercredi 29 juin, de 13 h 30 à 17 h 30, en mairie du Puy-Saint-Bonnet,
- vendredi 1^{er} juillet, de 13 h 30 à 17 h 30, à l'Hôtel de Ville et d'Agglomération.

La procédure de modification n° 1 du SPR de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet, dont le dossier sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui y seront joints, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice, sera approuvée par délibération du conseil de communauté de l'AdC.

Maulévrier - **L'Entre 2, un bar dans la salle des fêtes**



L'équipe de l'Entre 2.

Le dimanche 1^{er} mai dernier, l'équipe de l'Entre 2 a pris possession de la salle des fêtes de Maulévrier, pour y proposer, jusqu'au vendredi 30 septembre prochain, un bar, avec une large terrasse. L'installation de cette activité commerciale dans un espace communal, voulue par les élus, a été possible grâce à une autorisation d'occupation temporaire délivrée par la Commune, et valable pour deux années. Juste en face de l'entrée du Parc oriental, la Municipalité propose ainsi aux nombreux touristes (155 000 l'an dernier) venant visiter le premier parc japonais d'Europe, des possibilités de restauration

rapide venant compléter l'offre existant déjà. L'établissement, tenu de s'approvisionner localement en pain, charcuterie, fromage, etc., propose également, des crêpes et des menus snack. Cette mise à disposition temporaire de la salle des fêtes n'empêche pas le fonctionnement normal de celle-ci, pour les mariages par exemple. L'activité commerciale s'étoffe alors au profit des festivités prévues.

Infos:

L'Entre 2
Salle des fêtes de Maulévrier
Ouvert 7 j/7, de 9 h à 21 h

La Séguinière - **Les CM2 en visite dans les entreprises de la commune**



Un groupe en visite à la boulangerie Mabit.

Le vendredi 13 mai dernier, 76 élèves de CM2 des écoles Marcel Luneau et Notre-Dame ont eu l'occasion de visiter sept lieux d'activités très différentes de la commune pour y rencontrer des professionnels. Cette matinée était précédée d'un travail sur le plan communal pour localiser les entreprises, les routes départementales et nationales et apprendre à se déplacer de façon autonome. Figuraient au programme des visites : la Choletaise Horticulture, Biométhar'Seg, l'opticienne Vue de chez vous, l'infirmier du cabinet médical, la boulangerie Mabit, la minoterie

Dixneuf et la métallerie Mérand. Les professionnels de santé ont notamment apporté leur témoignage et sensibilisé les jeunes aux métiers du soin, axés sur l'humain. Répartis en groupes mêlant les deux écoles, les élèves ont ensuite échangé en classe sur leurs découvertes respectives.

« Les entreprises ont été très accueillantes et la matinée a été enrichissante pour tous : accompagnateurs, enseignants, bénévoles et élus » se réjouit Yolaine Bossard, conseillère municipale en charge du Passeport de civisme et initiatrice de ces visites.

ANNEXE 3

Procès-verbal de synthèse

**Enquête publique préalable à la modification n° 1 du
SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE CHOLET
ET DE SA COMMUNE ASSOCIEE DU PUY-SAINT-BONNET**
(arrêté du Président d'agglomération n° 2022/24)

Procès-verbal de synthèse

Rédigé par Anne LOMBARDI, Commissaire enquêteur

**A l'attention de M. Gilles BOURDOULEIX,
Maire de Cholet, Président de l'Agglomération du Choletais**

En application du Code de l'Environnement, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance les observations du public et celles formulées par mes soins, au cours de l'enquête, sur le projet de modification n° 1 du Site patrimonial remarquable de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet

Cette enquête s'est déroulée du 20 juin 2022 au 4 juillet 2022, période durant laquelle trois permanences ont été tenues : deux à l'Hôtel d'agglomération de Cholet le lundi 20 juin (de 8 h 30 à 12 h 15) et le vendredi 1^{er} juillet (de 13 h 30 à 17 h 30) et une en mairie annexe du Puy-Saint-Bonnet le mercredi 29 juin (de 13 h 30 à 17 h 30). Elle s'est déroulée de manière réglementaire et sans incident. Elle a permis de recueillir les avis de 6 déposants, à travers 6 observations écrites (au registre : 2 et par courriel : 4). Il y a également eu 2 visites pour information sans observation écrite.

Conformément à la réglementation, je prendrai connaissance, **dans un délai de 15 jours maximum**, de votre mémoire en réponse, apportant vos explications, précisions, observations, remarques ou engagements au regard des interrogations et inquiétudes formulées. Tous les compléments d'information que vous jugerez utiles et nécessaires pourront être fournis.

I. Synthèse des observations

V = Visite ; M = Courrier électronique ; O = Observation portée au registre

M1 : M. et Mme GUINBERTEAU Michel et Michelle – Courrier en date du 22/06 transmis le 25/06 par voie électronique et reçu le 27/06

Le couple est propriétaire de deux parcelles sur le coteau du Trézon, abritant leur résidence sise au 13, allée de la Roche du Ribalet à Cholet. Le courrier signale que l'une de ces deux parcelles (ET236) ne figure pas sur le plan inclus dans le dossier soumis à enquête publique. Par ailleurs, il interroge sur le fait que l'intégralité des deux parcelles soit classée en EBP (Espace boisé, jardin et parc à conserver ou à créer), y compris leur habitation, ce qui n'est pas le cas des parcelles voisines présentant la même densité de boisement et la même distance au lac. Les déposants demandent donc une rectification du plan annexé à la SPR faisant apparaître la parcelle cadastrée ET236 et une zone constructible autour de leur maison.

Ils soulignent par ailleurs que les « allègements de contraintes proposés dans le SPR vont dans le bon sens » et qu'ils les approuvent.

M2 : M. et Mme Pierre-Louis et Anne BARANGER – Courrier en date du 27/06, transmis et reçu le 27/06 par voie électronique

Le couple est propriétaire, depuis août 2011, d'une maison d'habitation sise au 37, allée de la Roche du Ribalet à Cholet, dans le secteur classé en EBP. Le courrier fait état d'une emprise initiale erronée de leur résidence dans le tableau figurant en annexe 2 (p. 21, ligne 16) du dossier d'enquête publique.

Selon eux, la surface mentionnée de 143 m² « ne prend pas en compte :

- les deux terrasses maçonnées de 68 m² et 17m², « fixes et pérennes, comportant [...] des fondations », et leurs escaliers maçonnés (29,48 m²), construits en même temps que la maison (1968),
- le cabanon de jardin (11,56 m²), déjà présent lorsque nous sommes devenus propriétaires en 2011,
- l'emprise au sol des 2 balcons de l'étage (4,96 m²). »

Leur courrier est accompagné d'une copie des plans d'origine (1968) de la maison (rez-de-chaussée, étage et coupe) ainsi que du relevé topographique réalisé par un géomètre expert en 2021. A l'appui de ces éléments, ils demandent donc que l'emprise initiale totale de leur résidence soit portée à 274 m² dans le tableau de l'annexe 2.

Remarques du Commissaire enquêteur : L'annexe 2 est un tableau établi, à partir des éléments du cadastre, par les services de l'Agglomération du Choletais pour estimer les impacts possibles (en termes d'emprises supplémentaires) du projet de modification du SPR. Ce tableau a été joint au dossier d'enquête publique à titre d'information. Il n'est pas une annexe du SPR, ne figurera pas dans les éventuelles modifications apportées à celui-ci à l'issue de la présente enquête et n'a pas de valeur réglementaire.

V1 : M. et Mme Pierre-Louis et Anne BARANGER (habitants du secteur de la Roche du Ribalet à Cholet) – Permanence du 29/06

Visite ayant le même objet que leur courrier du 27 juin (cf. ci-dessus). Le Commissaire enquêteur les a renseignés sur le statut de l'annexe 2 (cf. ci-dessus) et sur le fait que les surfaces qui y sont mentionnées sont des estimations, non opposables en l'état aux éventuelles futures demandes d'autorisation de travaux.

A l'issue des échanges, se sont affirmés favorables aux modifications proposées.

N'ont pas déposé d'observation supplémentaire dans le registre.

V2 : M. Michel GUINBERTEAU (habitant du secteur de la Roche du Ribalet à Cholet) –
Permanence du 29/06

Visite ayant le même objet que le courrier du 22 juin (cf. ci-dessus). S'agissant de l'absence de représentation de la parcelle ET236 sur le plan du SPR, le Commissaire enquêteur se voit expliquer que celle-ci a été acquise dans un second temps par morcellement de la parcelle voisine. Le plan étant daté de 2004, période approximative de cette acquisition, cela pourrait expliquer sa non-prise en compte de cette nouvelle parcelle. Le Commissaire enquêteur indique que cela est sans impact sur la propriété et les éventuels futurs projets qu'elle pourrait supporter. Il n'a en revanche aucune explication à apporter au fait que l'intégralité des deux parcelles soit classée en EBP. Il précise qu'aucune autre modification que celles proposées dans le dossier soumis à enquête publique ne pourra être ajoutée au terme de cette enquête et qu'une modification de l'EBP de la Roche du Ribalet n'est donc pas envisageable dans le cadre de cette procédure. Il souligne toutefois, comme l'ont fait remarquer M. et Mme Guinberteau dans leur courrier, que les modifications du SPR proposées permettront certains aménagements aujourd'hui impossibles. C'est d'ailleurs ce que précise la notice de présentation du projet (p. 11) : « L'ouverture de nouveaux droits à construire dans l'EBP permettra, par contre, d'autoriser quelques agrandissements de bâtiments ou constructions de piscines dans les unités foncières les plus contraintes, là où les droits à construire de la zone de captage ne peuvent pas, aujourd'hui, être utilisés ».

N'a pas déposé d'observation supplémentaire dans le registre.

M3 : M. Simon PAVAGEAU – Courrier électronique en date du 30/06, reçu le 01/07

Habitant au 45 rue de la Caillère à Cholet, dans le secteur des bords de Moine, sa propriété est pour partie classée en EBP, ce qui lui a valu un refus lors d'une précédente demande d'autorisation pour la construction d'une piscine. Ayant compris que les modifications proposées pourraient lui permettre cette réalisation, il approuve donc la proposition « d'accorder les constructions telles que piscines, agrandissements... sur les ZPPAUP [entendre plutôt EBP] si elles respectent l'environnement avoisinant ».

Le courrier est accompagné d'un extrait du plan du ZPPAUP sur lequel est figuré leur projet, ainsi que des fiches détaillées des deux parcelles concernées issues du géoportail urbanisme.

O1 : Ville de Cholet – Observation en date du 01/07 portée au registre d'enquête publique mis à disposition à l'Hôtel d'Agglomération de Cholet

Il est fait part du souhait de la Commune de Cholet de « compléter le projet présenté à l'enquête publique sur trois points non traités :

- Autorisation des installations publiques dans les « Espaces de dégagement visuel » et « Espaces boisés et parcs à conserver ou à créer » (articles 1.5.1 et 1.5.2)

Cette première remarque concerne les installations publiques qui peuvent être autorisées dans ces espaces. Le dossier de l'enquête publique s'intéresse uniquement aux constructions. Or, cette servitude concerne également des parcs publics ou abords de bâtiments publics où d'autres types d'équipements peuvent être installés (monuments commémoratifs, jeux d'enfants, mobiliers, etc.).

C'est pourquoi la Ville de Cholet demande que l'implantation d'équipements, d'installations et d'ouvrages, publics ou d'intérêt collectif, soit aussi autorisée dans ces espaces.

- Suppression des règles concernant les enseignes, publicité et pré-enseignes (articles 1.7 et 2.7 F)

Cette deuxième remarque concerne les règles définies pour les dispositifs publicitaires et les enseignes dans le règlement du SPR (article 2.7 F, p. 21). Au moment de la création de la ZPPAUP, ces règles régies par le Code de l'Environnement ont été introduites dans le règlement pour pallier l'absence d'un Règlement local de la publicité (RLP). Ces règles ont ensuite été reprises et complétées lors de la création du RLP de Cholet en 2008. Elles seront, de nouveau, mises à jour selon les dernières dispositions du Code de l'Environnement, dans le Règlement local de publicité intercommunal (RLPi) qui entre en application au mois de juillet.

C'est pourquoi il n'est plus nécessaire de conserver les règles initiales et obsolètes du SPR. Ce retrait ne changera pas la protection du patrimoine à l'intérieur des périmètres du SPR puisque l'avis de l'architecte des Bâtiments de France reste obligatoire pour toutes les demandes d'autorisation concernant les enseignes et la publicité.

Nous demandons donc le retrait de toutes les dispositions relatives aux enseignes et à la publicité dans le règlement du SPR.

- Stationnement des véhicules (articles 2.8, 3.6, 4.7 et sous-zones à restructurer)

Cette dernière remarque concerne les règles de stationnement du SPR qui exige que les stationnements privés soient obligatoirement séparés de la voie et hors de la vue des passants.

Ces dispositions difficilement applicables dans la partie la plus ancienne de la ville, compte tenu de l'exiguïté des parcelles et de la morphologie du cœur historique, obèrent la trajectoire de renouvellement urbain du centre-ville. Nous demandons donc qu'elles soient retirées et que cet article soit réduit à sa simple introduction : « Les stationnements privés devront satisfaire aux règles en vigueur ». Les règles visées sont quant à elles précisées dans le Plan local d'urbanisme de Cholet (PLU). »

Remarques du Commissaire enquêteur : Les modifications de SPR doivent faire l'objet d'une enquête publique selon une procédure réglementée. Le projet de modification n° 1 du SPR de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet s'inscrit dans cette procédure. Toute autre proposition de modification émise en cours d'enquête n'aura pas suivi l'ensemble de la procédure et ne pourra donc être validée par une enquête publique à laquelle elle n'aura pas été soumise. Les modifications suggérées dans ce courrier ne peuvent donc être prises en compte dans le cadre de la présente enquête publique

Toutefois, si le règlement actuel du SPR interdit les constructions dans les EBP et dans les Espaces de dégagement visuel, il n'émet aucune opposition à l'installation de mobilier urbain ou autres équipements de jeux. De même, aux abords des bâtiments publics, les possibilités d'extensions ou d'annexes seront les mêmes que pour les constructions privées. Ainsi il apparaît qu'au moins une partie des installations publiques évoquées dans ce courrier sont d'ores et déjà permises, ou le seront si le projet de modification est validé.

V3 : Mme AL AHMAD (habitante de la Rue Nationale à Cholet) – Permanence du 01/07

Propriétaire d'une maison dans un secteur partiellement classé en EBP, elle a un projet de piscine actuellement bloqué par le SPR.

Le Commissaire enquêteur lui explique que les modifications proposées pourraient permettre ce type d'annexe, sous certaines conditions, de superficie notamment.

N'a pas déposé d'observation dans le registre.

V4 : M. Yves BASQUE (habitant de la rue de la Caillère à Cholet) – Permanence du 01/07

Monsieur s'inquiète de voir resurgir un droit de préemption sur sa propriété.

Le Commissaire enquêteur le rassure sur l'objet de l'enquête publique et le sens des modifications proposées qui n'ont aucun impact sur les limites de propriété.

N'a pas déposé d'observation dans le registre.

V5 : Mme Monique HETIER -habitante de la rue des Deux Ponts à Cholet – Permanence du 01/07

A vu l'affichage réglementaire annonçant l'enquête publique au niveau du vieux pont et s'inquiète d'une éventuelle modification-destruction de celui-ci.

Le Commissaire enquêteur la rassure sur l'objet de l'enquête publique et le sens des modifications proposées qui n'ont aucun impact sur les infrastructures existantes.

N'a pas déposé d'observation dans le registre.

V6 : M. Simon PAVAGEAU (habitant de la rue de la Caillère à Cholet) – Permanence du 01/07

Visite ayant le même objet que le courrier électronique du 30/06. Confirme son avis favorable au projet de modification du SPR, notamment concernant les EBP.

N'a pas déposé d'observation supplémentaire dans le registre.

M4 : M. et Mme AL AHMAD – Courrier électronique en date du 04/07, reçu le 04/07

Dépôt d'observation faisant suite à la rencontre du Commissaire enquêteur lors de la permanence du 01/07.

Propriétaires de la parcelle cadastrée AC 0725 située 47 rue Nationale, classée en EBP, ils souhaitent que « ce règlement très contraignant soit revu afin de pouvoir réaliser [leur] projet de piscine » et suggèrent de « laisser pour les propriétaires de terrains "espaces boisés et parc à conserver ou à créer" la possibilité de construire sous certaines conditions

(par exemple que cette construction soit de qualité avec des dimensions à respecter et pourquoi pas accompagné d'un aménagement paysager) ».

Remarques du Commissaire enquêteur : Cette observation va dans le sens de la modification du SPR proposée concernant les EBP.

O2 : M. Jacquelin LIGOT – Observation en date du 04/07 portée au registre d'enquête publique mis à disposition à l'Hôtel d'agglomération de Cholet

Approuve la proposition de modification n° 1 du SPR de Cholet, qui « doit permettre notamment, dans le cas de la zone de la Roche du Ribalet, la réalisation de piscines non couvertes ».

S'inquiète toutefois que cette possibilité puisse être « rendue caduque par les dispositions applicables au périmètre rapproché sensible de la zone de captage des eaux de Ribou ».

Souhaite également que soit clarifiée la rédaction de l'article 1.5.2, dont il comprend qu'il « pourrait exclure la réalisation d'extensions de construction postérieurement à la modification n° 1 du SPR ».

Remarques du Commissaire enquêteur : Les modifications proposées ne concernent que le règlement du SPR et ne viendront en aucun cas se substituer aux autres dispositions qui pourraient être applicables sur ce même périmètre, dont notamment l'arrêté de protection du captage d'eau potable de Ribou, qui bien évidemment continuera à s'appliquer sur les parcelles concernées.

Par ailleurs, s'agissant de l'article 1.5.2, il faut comprendre que ce sont les constructions existantes qui doivent avoir été autorisées avant l'approbation du SPR, pour pouvoir bénéficier de cette disposition. La formulation manque peut-être de clarté, la rédaction suivante est suggérée :

« Les constructions y sont interdites, à l'exception des annexes et extensions, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol supplémentaire et sous réserve que les constructions d'origine auxquelles elles seront adjointes aient été autorisées dans l'unité foncière avant l'approbation du SPR ».

II. Point particulier (PP) formulé par le Commissaire enquêteur

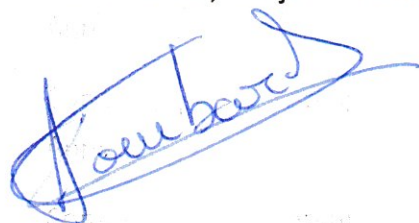
PP1 : Selon les estimations fournies, la modification des règles concernant les constructions autorisées dans la catégorie de protection « Espaces boisés et parcs à conserver ou à créer » ouvrirait de nouveaux droits à construire sur une superficie de 2 ha, même s'il est précisé que « l'hypothèse d'une utilisation massive de ces nouveaux droits à construire n'est pas la plus probable car les ajouts de construction se feront logiquement dans le prolongement des constructions existantes dans des espaces majoritairement non concernés par l'EBP ».

Qu'en est-il de la prise en compte de l'objectif « zéro artificialisation nette » inscrit dans la loi biodiversité de 2018 et réaffirmé par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ?

Par ailleurs, il apparaît que ces droits à construire seront en grande partie utilisés pour le creusement de piscines, dans un contexte de plus en plus marqué de sécheresse estivale et de restrictions d'utilisation de l'eau potable.

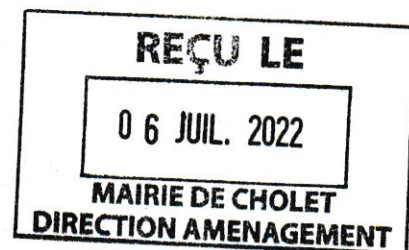
Comment l'Agglomération a-t-elle prévu d'anticiper ces évolutions pour ne pas laisser se creuser des piscines qui à terme risquent de n'être que des trous bétonnés ?

Fait à Torfou, le 5 juillet 2022



Anne LOMBARDI,
Commissaire enquêteur

Reçu le



par Madame Jade JUIGNET,
Direction de l'Aménagement
Agglomération du Choletais



ANNEXES

- **Observations reçues par courrier électronique**
- **Observations déposées au registre**

Michelle et Michel GUINBERTEAU
13 allée de la Roche du Ribalet
49300 CHOLET
Parcelles ET192 et ET 236 (0ha15a05 et 5a00)
06/12/74/78/63
m.guinberteau@orange.fr

Cholet le 22/06/2022

Objet : Enquête publique S.P.R Cholet

A l'attention de :
Madame Anne Lombardi commissaire enquêteur

Madame,

Habitants propriétaires à la Roche du Ribalet Cholet, nos deux parcelles : ET192 et ET236 situés sur le coteau du Trézon sont l'objet de l'application du projet de S.P.R, aussi nous tenons par la présente à vous faire part de quelques questions :

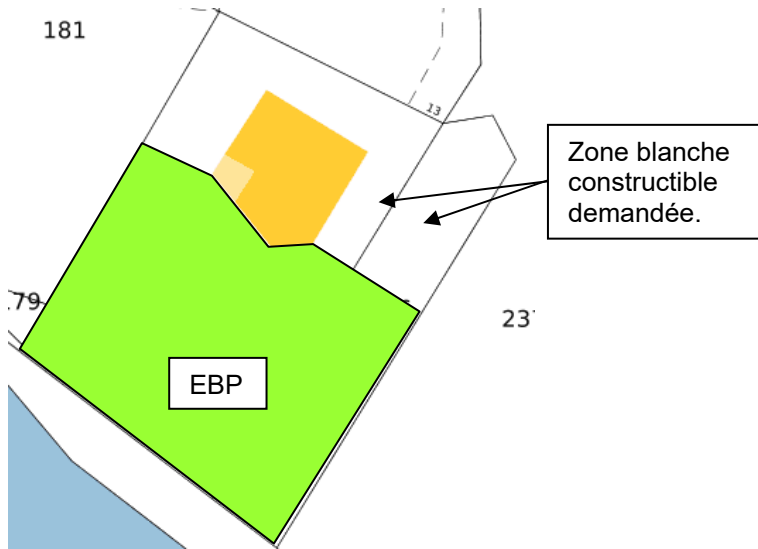
- Notre parcelle ET 236 n'apparaît pas sur le plan.
- Pourquoi la totalité de nos 2 parcelles sont en EBP (hachures points verts) y compris notre maison alors que la totalité des autres parcelles du coteau ont une zone constructible (en blanc) autour des maisons ?
Nous avons été confrontés en novembre 2021 à une impossibilité de déposer un permis de construire de ce fait. Aussi nous souhaitons une rectification du plan annexé à la S.P.R faisant apparaître notre deuxième parcelle cadastrée ET 236 et une zone (hachures blanches) faisant apparaître une zone constructible.
Il est à noter que nos parcelles ne sont pas plus boisées que celles de nos voisins et que notre maison n'est pas située à une distance plus courte du lac que les autres constructions (N° 33, 35, 37) du coteau du Trézon aussi nous ne comprenons pas cette différence de traitement ?

Nous notons que les propositions d'allègements de contraintes proposées dans le S.P.R. vont dans le bon sens, aussi nous les approuvons, mais nous ne comprenons toujours pas la différence de traitement de notre parcelle par rapport à celles de nos voisins.

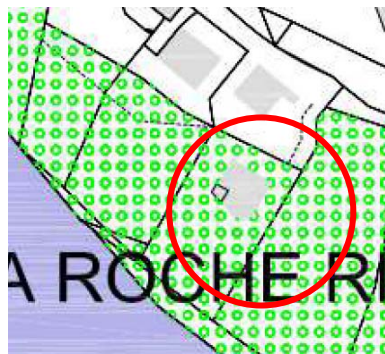
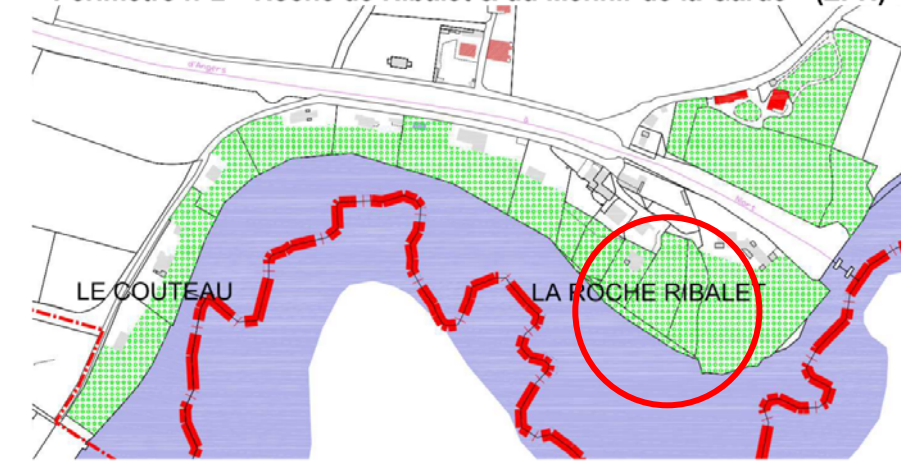
Nous vous remercions de prendre en considération nos remarques et questions, et nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

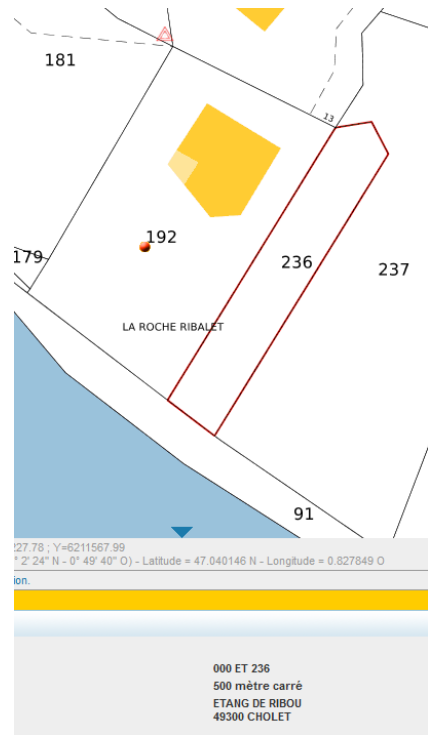
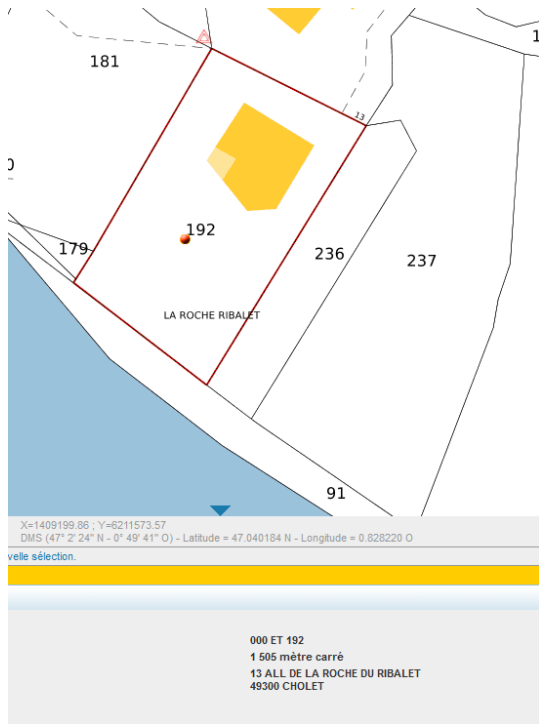
Michelle et Michel Guinberteau

Pièces jointes : plans ci-dessous



Périmètre n°2 " Roche de Ribalet & du Menhir de la Garde " (ZPN)







Pierre-Louis Baranger <plbaranger@gmail.com>

Modification n°1 du SPR de Cholet - A l'attention de Mme LOMBARDI

Pierre-Louis Baranger <plbaranger@gmail.com>

27 juin 2022 à 08:00

À : aménagement-adc@choletagglomeration.fr

Cc : Anne <anneherault@gmail.com>

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Nous vous sollicitons dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification n°1 du SPR de Cholet.

Nous sommes propriétaires depuis le 24 août 2011 d'une maison d'habitation construite en 1968, située 37, Allée de la Roche du Ribalet, 49300 Cholet.

Nous souhaitons porter à votre connaissance les éléments suivants afin d'obtenir la modification de la surface d'emprise initiale totale mentionnée dans l'annexe 2 du rapport qui ne correspond pas à la réalité.

En effet, à la page 21 du rapport (tableau de l'Annexe 2: Les " espaces boisés et parcs à conserver ou à créer " - Classement par types de compositions architecturales et paysagères) il est indiqué, à la ligne 16, une surface d'emprise initiale de 143m².

Cette surface ne prend pas en compte:

- Les deux terrasses maçonnées de 68 m² et 17m², « fixes et pérennes, comportant [...] des fondations », et leurs escaliers maçonnés (29,48m²), construits en même temps que la maison (1968),
- Le cabanon de jardin (11,56 m²), déjà présent lorsque nous sommes devenus propriétaires en 2011,
- L'emprise au sol des 2 balcons de l'étage (4,96 m²).

A l'appui de notre demande, vous trouverez en pièce jointe les documents suivants à consigner au dossier:

- Copie des plans d'origine de la maison (1968) : coupe, étage, rez-de-chaussée,
- Relevé topographique réalisé par un géomètre-expert en 2021,

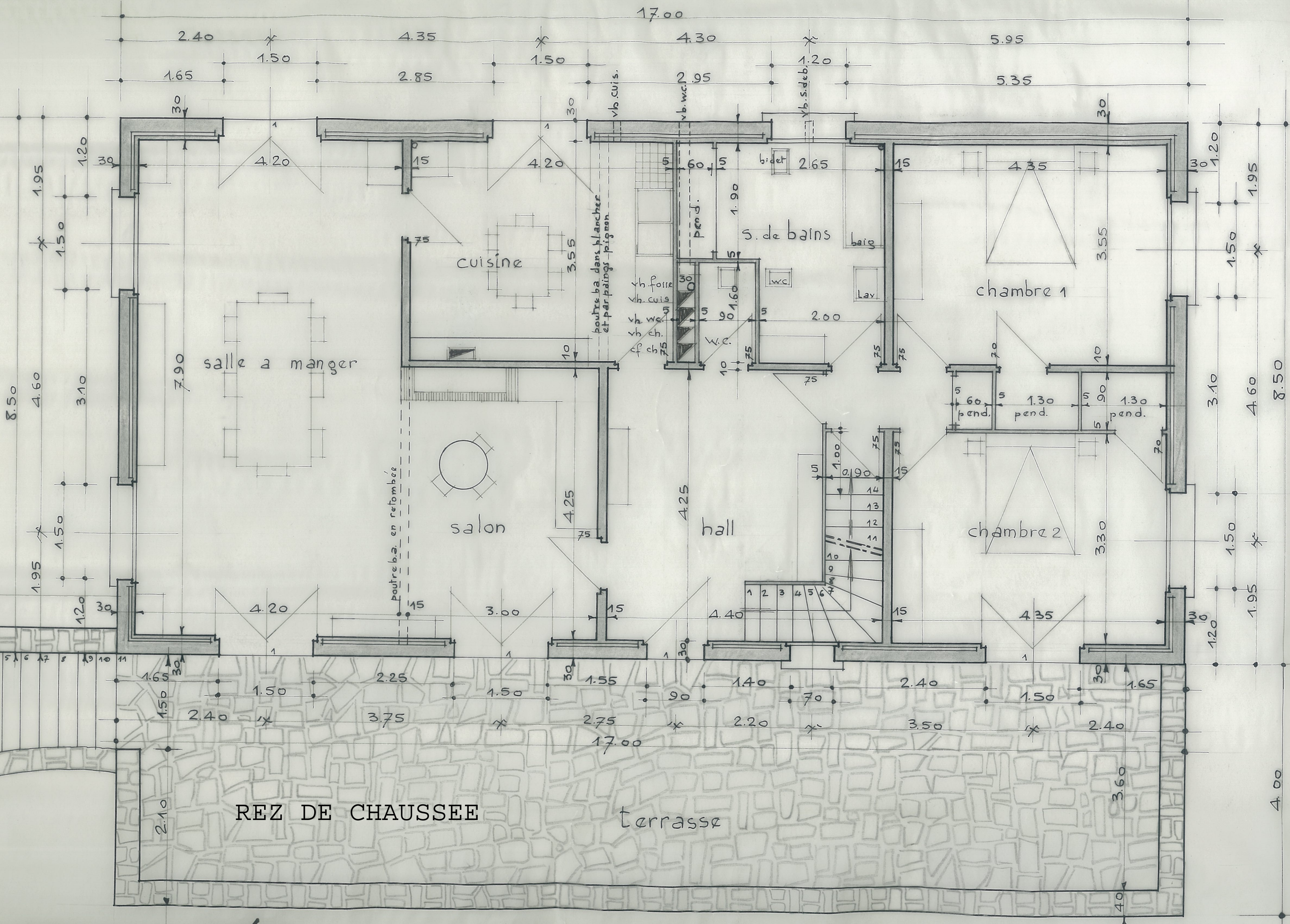
Nous vous remercions de bien vouloir prendre en considération notre demande et d'apporter les modifications nécessaires au document, à savoir une emprise initiale totale de 274m².

Afin de vous transmettre les documents ci-joints en main propre et de les consigner au dossier de l'enquête publique, nous serons présents à la permanence du mercredi 29 juin 2022, en mairie du Puy-Saint-Bonnet.

Cordialement,

Anne et Pierre-Louis Baranger

4 pièces jointes**Rez de chaussée.pdf**
1618K**Coupe.pdf**
1279K**Etage.pdf**
1428K**2982-plan-topographique-28-10-21.pdf**
569K



REZ DE CHAUSSEE

terrasse

cuisine

salle à manger

salon

hall

S. de bains

chambre 1

chambre 2

poutre ba. dans plancher et par palings pignon

poutre ba. en retombée

pend.

pend.

pend.

bidet

baig

Lav

wc

vh fosse

vh cuis

vh wc

vh ch.

fp ch.

1 2 3 4 5 6

2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

2.10

4.00

17.00

17.00

2.40

4.35

4.30

5.95

1.65

1.50

2.85

1.50

1.20

5.35

30

30

30

1.95

1.20

4.20

4.20

2.65

4.35

1.20

1.95

1.50

3.10

7.90

10

2.00

3.55

1.50

4.60

3.10

salle à manger

4.25

4.25

2.00

3.10

4.60

8.50

1.95

1.50

7.90

4.25

4.40

4.35

1.50

1.95

1.20

4.20

3.00

15

15

15

1.20

1.65

1.50

1.50

2.25

1.50

1.55

1.40

70

2.40

1.50

1.65

2.40

3.75

1.50

1.55

2.20

70

3.50

1.50

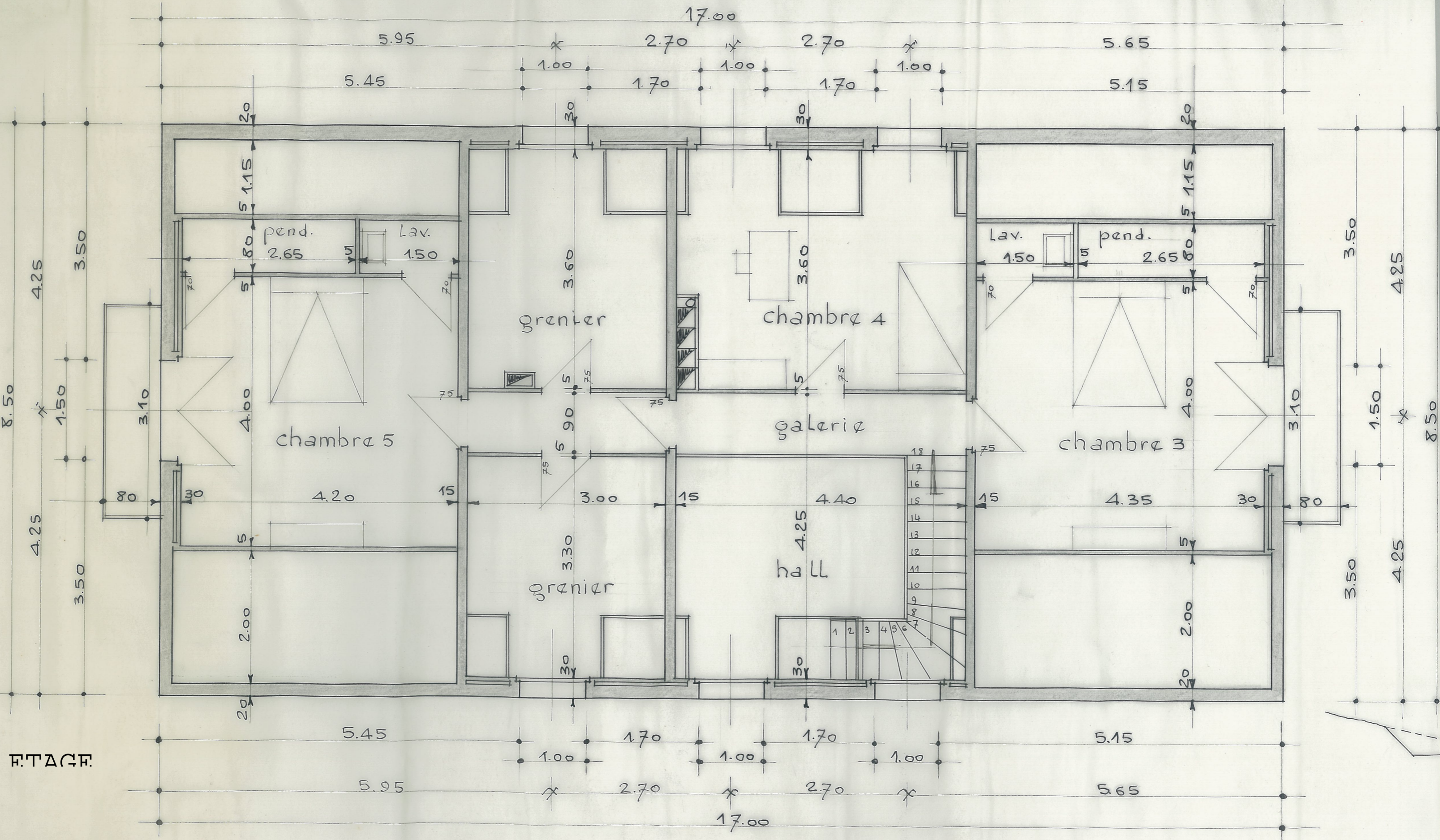
2.40

2.10

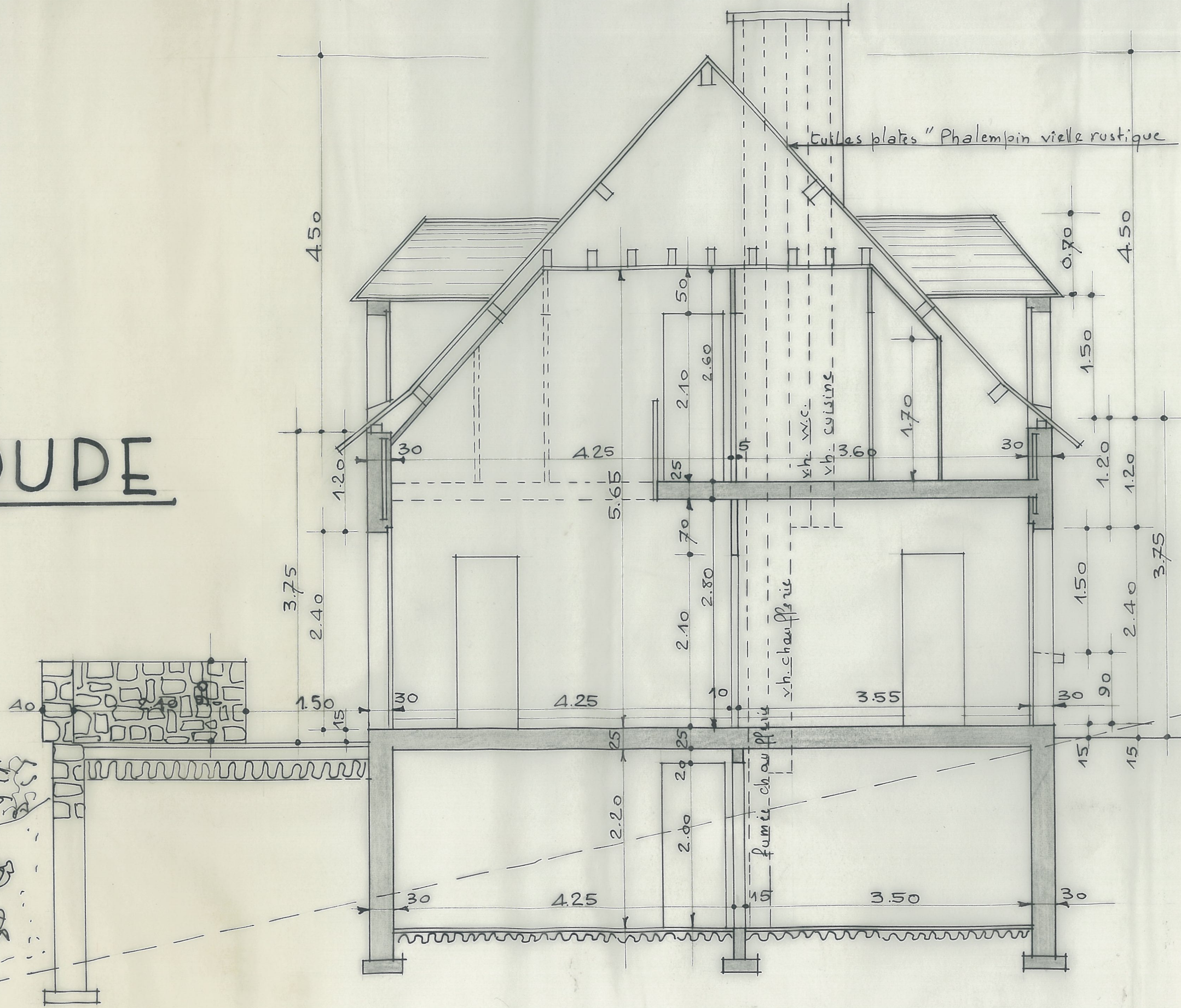
3.60

4.00

ETAGE.



COUDE



Département du Maine-et-Loire
 Ville de Cholet
 37 Allée de La Roche du Ribalet

Propriété de M. et Mme Pierre-Louis et Anne BARANGER

PLAN TOPOGRAPHIQUE

Cadastre section ET n°148

Nivellement indépendant	Echelle : 1/200
Coordonnées planimétriques indépendantes	Dossier : 2982
Fichier : .	Date : 29/09/2021
Mis à jour le : 28/10/2021	Pièce n°

Marc CHOIMET
 Géomètre-expert D.P.L.G.
 39 rue du Calvaire de Grillaud
 44100 NANTES
 Tel : 02 40 69 76 77
 Email : marc.choimet@geometre-expert.fr



LEGENDE

	Regards
	Plaques
	Grilles EP
	Eclairage
	Clôtures
	Voirie
	Talus
	Chêne
	Arbre (autre essence)
	Résineux
	Altitude
	Référence cadastrale
	Application cadastrale

Anne LOMBARDI

De: jade juignet <jjuignet@choletagglomeration.fr>
Envoyé: vendredi 1 juillet 2022 09:28
À: alep al
Cc: fabrice caillarec
Objet: Fwd: Enquête publique CHolet M. PAVAGEAU 45 rue de la caillère
Pièces jointes: Sans titre.pdf; ZPPAUP+PISC.pdf; Sans titre 2.pdf

Bonjour,
Une nouvelle observation est arrivée, vous la trouverez ci-contre.
Cordialement,

De: "amenagement-adc" <amenagement-adc@choletagglomeration.fr>
À: "fabrice caillarec" <fcaillarec@choletagglomeration.fr>
Envoyé: Vendredi 1 Juillet 2022 09:04:37
Objet: Fwd: Enquête publique CHolet M. PAVAGEAU 45 rue de la caillère

De: "simon pavageau" <ppse@hotmail.fr>
À: amenagement-adc@choletagglomeration.fr
Envoyé: Jeudi 30 Juin 2022 22:14:28
Objet: Enquête publique CHolet M. PAVAGEAU 45 rue de la caillère

Bonsoir, je me permets de vous écrire car nous avons été sollicité pour étudier l'enquête publique réalisée depuis quelques semaines sur le Choletais et son agglomération. Nous vivons au 45 rue de la Caillère à Cholet et notre propriété est touchée par une ZPPAUP qui empiète sur le PLU.

Il y'a deux ans, nous avons fait une demande auprès de l'urbanisme pour réaliser un agrandissement et une piscine .

Or seul l'agrandissement a pu être commencé car la ZPPAUP nous empêchait d'aller jusqu'au bout de notre PLU (à notre grande surprise) . Suite à de nombreuses discussions nous n'avons pas pu la réaliser, la loi la plus contraignante étant la plus dominante. Nous avons expliqué que nous n'avions aucun arbre sur la zone boisée qui était sur le PLU, que nous utiliserions le bois comme matériaux premier et que nous remplirions le cahier des charges des bâtiments de France mais selon l'urbanisme le permis de construire n'aurait tout de même pas été validé.

Nous vous envoyons ce mail car à la lecture de la modification du passage sur les espaces boisés protégés, nous pourrions à présent la réaliser. Notre agrandissement est déjà conforme aux bâtiments de France et la mise en place d'une piscine ne dénaturerait pas l'espace boisé protégé. Je vous joins une image que Mr Caillarec nous avait envoyé lors de notre demande de projet avec piscine et un PDF(géoportail urbanisme) reprenant une partie de notre parcelle correspondant au PLU.

Nous vous proposons donc deux choix dans notre situation :

- Soit d'aligner la ZPPAUP avec notre PLU (permettant la mise en place d'une piscine et ou autres agrandissements)

- Soit d'accorder ,comme il est prévu, les constructions telles que piscines, agrandissements... sur les ZPPAUP si elles respectent l'environnement avoisinant.

Savez-vous à quel moment cette enquête aboutira car telle qu'elle est définie , elle nous permettrait de relancer notre projet Piscine. Nous ne souhaiterions pas avoir encore une nouvelle

déception.

Vous pouvez me joindre ci-besoin au 06 08 16 17 66 et n'hésitez pas à me solliciter si vous avez besoin d'informations supplémentaires.

Bien cordialement
SIMON PAVAGEAU

--

Jade JUIGNET

Chargée d'études d'urbanisme et d'affaires juridiques

Service Urbanisme Prévisionnel Opérationnel

Direction de l'Aménagement

Agglomération du Choletais

02 72 77 23 18

06 76 77 54 56

jjuignet@choletagglomeration.fr

Hôtel de Ville / Hôtel d'Agglomération

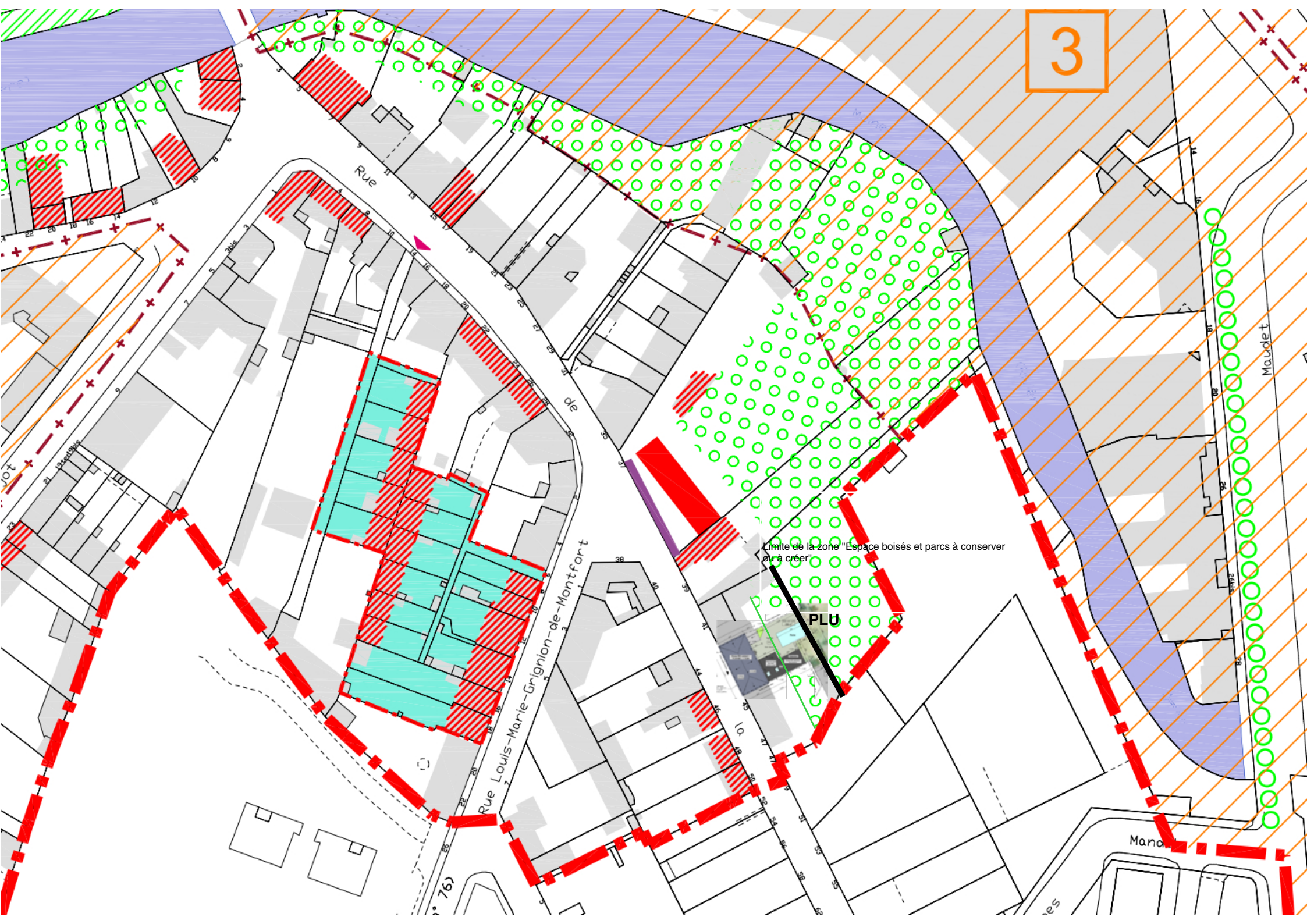
Rue Saint Bonaventure

BP 32135

49321 CHOLET Cedex

www.cholet.fr

3



Limite de la zone "Espace boisés et parcs à conserver ou à créer"

PLU

Rue Louis-Marie-Grignion-de-Montfort

Rue de la Montfort

Rue Maudet

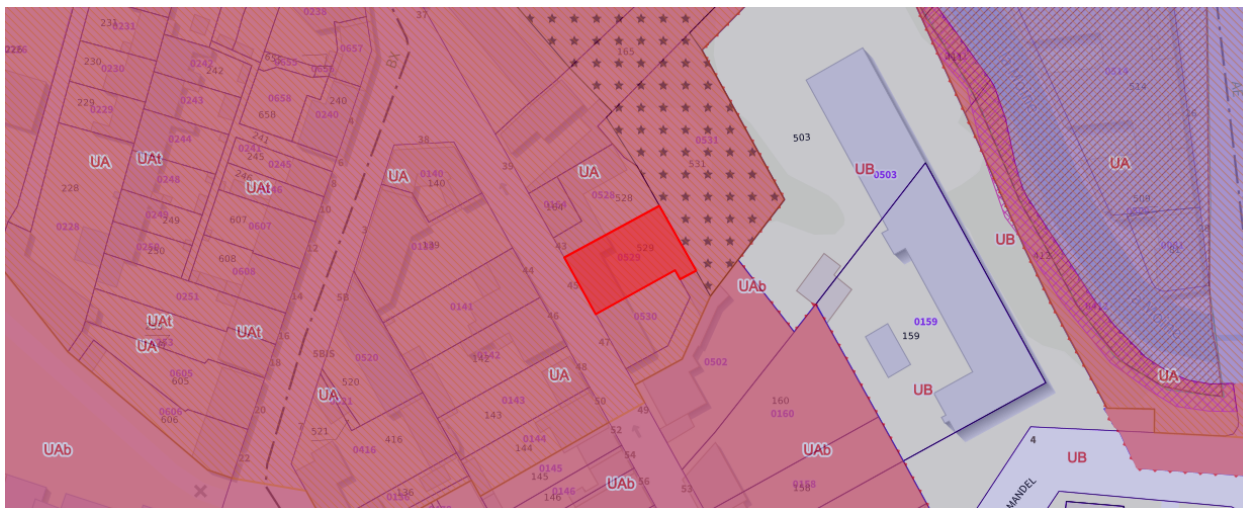
Rue Maudet

76

la

FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE

Commune de Cholet - Section AH - Parcelle 0529



VUE DÉTAILLÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

- Parcelle classée UA, UA : Zone urbaine dense qui correspond au centre de l'agglomération

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Traitement environnemental et paysager

- ★ Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique
 - Élément paysager remarquable

Périmètres d'informations

- Périmètre de droit de préemption urbain

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

- Sites patrimoniaux remarquables (AC4)
 - Site patrimonial remarquable de Cholet (ZPPAUP)

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

- SCOT DE L'AGGLOMERATION DU CHOLETAIS

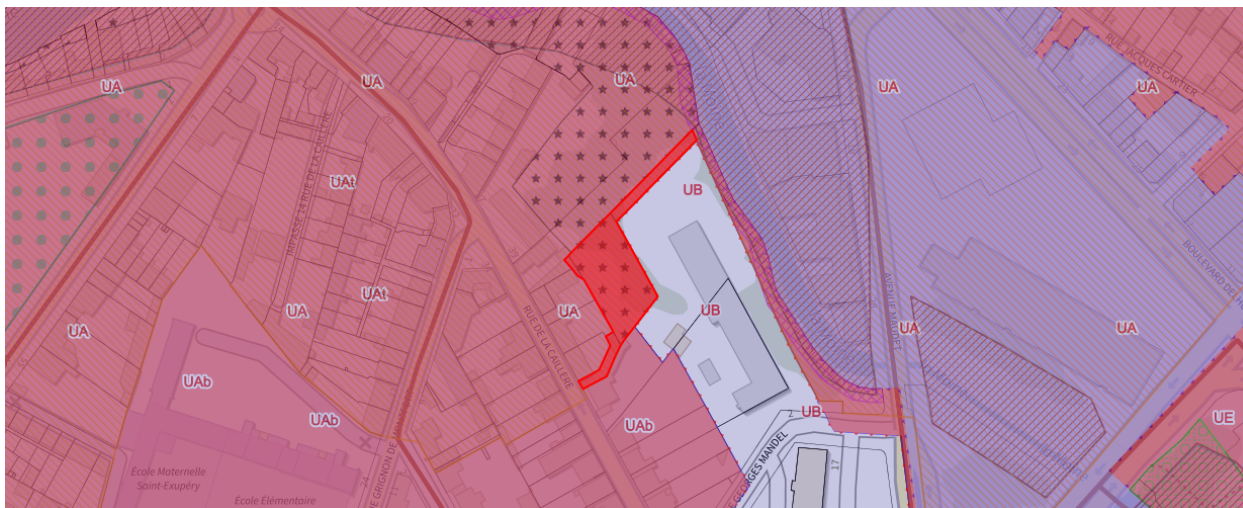
Périmètre de droit de préemption
urbain (DPU)

NB : Cette fiche a un caractère informatif et ne peut pas être considérée comme un document opposable

Les SUP dites "protégées" n'apparaissent pas en fiche détaillée à la parcelle. Pour plus d'informations, consultez la FAQ


FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE


Commune de Cholet - Section AH - Parcelle 0531




VUE DÉTAILLÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)


 Parcelle classée UA, UA : Zone urbaine dense qui correspond au centre de l'agglomération

 Parcelle classée UB, UB : Zone urbaine d'habitat collectif où sont admis des immeubles de grande hauteur ainsi que les équipements d'accompagnement et commerces de proximité


 Parcelle classée UAb, UAb : Secteur qui correspond aux extensions du centre ancien ainsi qu'au centre bourg du Puy Saint Bonnet

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Traitement environnemental et paysager

 Patrimoine bâti, paysager ou éléments

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

 Sites patrimoniaux remarquables (AC4)
 Site patrimonial remarquable de Cholet (ZPPAUP)

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

 SCOT DE L'AGGLOMERATION DU CHOLETAIS

de paysages à protéger pour des motifs
d'ordre culturel, historique, architectural ou
écologique

Élément paysager remarquable

Équipements, réseaux et emplacements réservés



Emplacement réservé aux voies
publiques

Emplacement réservé : No 39

Périmètres d'informations



Périmètre de droit de préemption
urbain
Périmètre de droit de préemption
urbain (DPU)

**NB : Cette fiche a un caractère informatif et ne peut
pas être considérée comme un document opposable**

**Les SUP dites "protégées" n'apparaissent pas en fiche
détaillée à la parcelle. Pour plus d'informations,
consultez la FAQ**

Anne LOMBARDI

De: fabrice caillarec <fcaillarec@choletagglomeration.fr>
Envoyé: lundi 4 juillet 2022 09:40
À: Anne LOMBARDI
Cc: jade juignet
Objet: Fwd: Enquête publique- observation

Bonjour, Madame Lombardi,

Ci-joint, une nouvelle observation concernant l'enquête.

Cordialement,

Fabrice CAILLAREC
Chef de service
Etudes Architecturales et Urbaines
Direction de l'Aménagement
Ville de Cholet
02 72 77 20 87
fcaillarec@choletagglomeration.fr

Hôtel de Ville
Rue Saint Bonaventure
BP 32135
49321 CHOLET Cedex

www.cholet.fr

De: "adnanadnan2" <adnan.alahmad@gmail.com>
À: amenagement-adc@choletagglomeration.fr
Cc: "said joudi" <joudi.said83@gmail.com>
Envoyé: Lundi 4 Juillet 2022 01:17:10
Objet: Enquête publique- modification patrimoniale remarquable.

Bonjour,

Nous nous permettons de vous écrire pour répondre à l'enquête publique concernant la modification patrimoniale remarquable.

Propriétaires depuis 2018 de la parcelle cadastrée AC 0725 située 47 rue Nationale, nous avons appris, quelques mois après l'acquisition de ce bien, qu'il n'était pas autorisé de construire une piscine dans notre jardin. En effet, celui-ci est classé "espaces boisés et parcs à conserver ou à créer".

Ce classement le rend de fait inconstructible.

Nous souhaiterions que ce règlement très contraignant soit revu afin de pouvoir réaliser notre projet de piscine. Notre jardin est arboré mais il y a largement la place d'avoir une piscine sans abattre aucun arbre. Ne serait-il pas possible de laisser pour les propriétaires de terrains "espaces boisés et parc à conserver ou à créer" la possibilité de construire sous certaines conditions (par exemple que cette construction soit de qualité avec des dimensions à respecter et pourquoi pas accompagné d'un aménagement paysager)

Veillez recevoir nos salutations distinguées.

Madame et monsieur AL AHMAD.

Envoyé de mon iPhone

Le 1 juillet 2022

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT

Service Coeur de Ville

N/réf : 2022/327

Dossier suivi par Jean-Baptiste LE FLOCH

Tél. : 02 44 09 26 75

Objet : Modification n°1 du SPR – Observations de la Ville de Cholet sur le projet de modification

Madame la Commissaire enquêtrice
Agglomération du Choletais - Direction de l'Aménagement
(modification n°1 du SPR de Cholet)
Hôtel d'Agglomération
Rue Saint-Bonaventure - BP 62111
49321 CHOLET Cedex

Madame la Commissaire enquêtrice,

Dans le cadre de la modification n°1 du Site Patrimonial Remarquable de Cholet (SPR), la Ville de Cholet souhaite compléter le projet présenté à l'enquête publique sur trois points non traités.

- **Autorisation des installations publiques dans les "Espaces de dégagement visuel" et "Espaces boisés et parcs à conserver ou à créer" (Articles 1.5.1 et 1.5.2)**

Cette première remarque concerne les installations publiques qui peuvent être autorisées dans ces espaces. Le dossier de l'enquête publique s'intéresse uniquement aux constructions. Or, cette servitude concerne également des parcs publics ou abords de bâtiments publics où d'autres types d'équipements peuvent être installés (monuments commémoratifs, jeux d'enfants, mobiliers, etc).

C'est pourquoi, la Ville de Cholet demande que l'implantation d'équipements, d'installations et d'ouvrages, publics ou d'intérêt collectif, soit aussi autorisée dans ces espaces.

- **Suppression des règles concernant les enseignes, publicité et pré-enseignes (Article 1.7 et 2.7 F)**

Cette deuxième remarque concerne les règles définies pour les dispositifs publicitaires et les enseignes dans le règlement du SPR (article 2.7 F, page 21). Au moment de la création de la ZPPAUP, ces règles régies par le Code de l'Environnement ont été introduites dans le règlement pour pallier à l'absence d'un Règlement Local de la Publicité (RLP). Ces règles ont ensuite été reprises et complétées lors de la création du RLP de Cholet en 2008. Elles seront, de nouveau, mises à jour selon les dernières dispositions du Code de l'Environnement, dans le Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi) qui entre en application au mois de Juillet.

C'est pourquoi, il n'est plus nécessaire de conserver les règles initiales et obsolètes du SPR. Ce retrait ne changera pas la protection du patrimoine à l'intérieur des périmètres du SPR puisque l'avis de l'architecte des Bâtiments de France reste obligatoire pour toutes les demandes d'autorisation concernant les enseignes et la publicité.

.../...

Nous demandons donc le retrait de toutes les dispositions relatives aux enseignes et à la publicité dans le règlement du SPR.

• **Stationnement des véhicules (articles 2.8, 3.6, 4.7 et sous-zones à restructurer)**

Cette dernière remarque concerne les règles de stationnement du SPR qui exige que les stationnements privés soient obligatoirement séparés de la voie et hors de la vue des passants.

Ces dispositions difficilement applicables dans la partie la plus ancienne de la ville, compte tenu de l'exigüité des parcelles et de la morphologie du cœur historique obèrent la trajectoire de renouvellement urbain du centre-ville. Nous demandons donc qu'elles soient retirées et que cet article soit réduit à sa simple introduction : " Les stationnements privés devront satisfaire aux règles en vigueur ". Les règles visées sont quant à elles précisées dans le Plan Local d'Urbanisme de Cholet (PLU).

Je vous remercie de la bienveillante attention portée à ces remarques et vous prie d'agréer, Madame la Commissaire enquêtrice, l'expression de mes sentiments distingués.



Le Maire
Par délégation l'Adjoint,
en charge de la sécurité et de la réglementation
et stationnement
Conseiller Départemental
Patrice BRAULT

4 juillet 2022

- 1) Au nom de ma famille, j'approuve le projet de modification n°1 du SPR de Cholet après fourniture de précisions supplémentaires par M. Ceillerec sur :
- la notion d'« unité foncière »
 - et celle d'« extension de construction ».

Cette modification doit permettre, notamment, dans le cas de la zone de la Roche de Ribault, la réalisation de piscines non couvertes.

- 2) J'attire l'attention sur le fait que cette possibilité nouvelle - bienvenue - ne doit pas être rendue caduque par la disposition explicite au périmètre rapproché sensible de la zone de captage des eaux de Ribou.

- 3) Je souhaite également que soit clarifiée la rédaction de l'article 1.5.2 (p. 10 du rapport) qui, selon mon lecture, pourrait exclure la réalisation d'« extension de construction » postérieurement à l'approbation de la modification n°1 du SPR, ce qui n'aurait pas de sens.

Jaques-Louis Liéot
(au nom des conjoints LIÉOT)

ANNEXE 4

Mémoire en réponse de l'Agglomération du Choletais

Le **13 JUL. 2022**

DIRECTION AMENAGEMENT

Service Etudes Architecturales et Urbaines

N/réf : FC/JJ

Dossier suivi par Fabrice CAILLAREC / Jade JUIGNET

Tél. : 02 72 77 20 87

Madame Anne LOMBARDI

Commissaire enquêtrice

72 rue des provinces

49 660 TORFOU

Objet : Modification n°1 du Site Patrimonial Remarquable de la ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet
Mémoire en réponse du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

Madame la commissaire enquêtrice,

À l'issue de la clôture de l'enquête publique relative à la modification n°1 du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la Ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet, le lundi 4 juillet 2022, vous avez remis votre procès-verbal de synthèse le mercredi 6 juillet lors d'une rencontre avec l'AdC, tel que prévu par l'article R.123-18 du code de l'environnement.

Vous trouverez les réponses aux questions qui ont émergé dans le cadre de l'enquête, notamment à la suite des six remarques portées à cette occasion.

1) Qu'en est-il de la prise en compte de l'objectif " zéro artificialisation nette " inscrit dans la loi biodiversité de 2018 et réaffirmé par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ?

Il apparaît important de rappeler que les espaces boisés et parcs à conserver ou à créer, à l'échelle du territoire communautaire, sont protégés de toute atteinte, au titre de différents dispositifs réglementaires notamment par le plan de protection du captage de Ribou ainsi qu'au Plan Local d'Urbanisme de Cholet au sein duquel ces espaces à protéger sont identifiés. La possibilité de réaliser des extensions dans les espaces boisés à conserver ou à créer n'est étendue que dans les seules zones identifiées dans le projet de modification n°1, du périmètre restreint du SPR.

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, comporte un volet relatif à la lutte contre l'artificialisation des sols. Elle prévoit notamment en son article 191 qu'en 2050 devra être atteint un objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN). Pour la décennie 2021-2031, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle nationale doit être réduite de moitié par rapport à la décennie précédente. À partir de 2031, s'appliquera une nomenclature établie par décret (décret n°2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme), qui permettra d'établir une distinction entre les surfaces artificialisées et les surfaces non artificialisées et de chiffrer la progression vers l'objectif ZAN.

Forte de ce contexte, l'Agglomération du Choletais (AdC) a entamé des réflexions sur ce sujet dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, portant Plan Local de l'Habitat (PLUi-H). Elle mène dans cette optique des études, afin de prendre en compte l'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et plus largement celui relatif au ZAN, pour l'ensemble du territoire intercommunal.

À la lecture des différents textes relatifs à la mise en œuvre de la Loi dite " Climat et résilience ", il apparaît qu'à partir de l'entrée en vigueur du décret relatif à la nomenclature de l'artificialisation, le décompte des surfaces artificialisées ou non artificialisées se fera vraisemblablement à l'aide des outils cartographiques mis à disposition par l'État et ses services (IGN, DREAL, etc.) Il semble ainsi que les espaces végétalisés, notamment les espaces protégés par les documents d'urbanisme, seront identifiés comme étant des espaces non artificialisés, qui pourraient faire l'objet d'opérations de densification. Cependant, cet aspect devra être concilié avec l'objectif de renaturation des espaces urbains, qui s'inscrit également dans les préoccupations climatiques, la captation du carbone étant un élément à prendre en compte dans la démarche de lutte contre le changement climatique.

Tous ces aspects seront intégrés dans une démarche plus globale réalisée par l'AdC au sein de différents documents de planification (PCAET, SCoT, PLUi).

Concernant plus particulièrement la prise en compte actuelle des espaces boisés et parcs à conserver ou à créer, plusieurs points doivent être soulignés.

D'une part, comme écrit précédemment, les restrictions à l'artificialisation pour la décennie en cours (2021-2031) sont limitées à la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. L'effort actuel des communes est ainsi de réduire drastiquement leurs extensions urbaines. Or, les espaces boisés à conserver ou à créer de la Ville de Cholet et de sa commune associée sont situés majoritairement en zone urbaine (zone U). Leur préservation est cependant assurée par la protection qui leur est accordée au sein de la partie réglementaire du PLU ; les défrichements ou les coupes et abattages sont ainsi soumis à autorisation, ou à déclaration préalable selon les situations.

D'autre part, la nomenclature relative à l'artificialisation n'étant applicable qu'à partir de 2031, le décompte des surfaces s'opère compte tenu de l'extension de l'espace déjà urbanisé, appelé enveloppe urbaine, retenu dans les différents documents d'urbanisme. Ainsi, les espaces boisés à conserver ou à créer, protégés au PLU de Cholet, sont inscrits au sein de l'enveloppe urbaine : ils sont ainsi de fait considérés comme consommés.

En conclusion, la modification n°1 du SPR a pour effet de soutenir la modulabilité des espaces en densification de l'enveloppe urbaine et non en consommation d'espace agricole et naturel en extension de la ville. Aussi, elle s'inscrit pleinement dans l'esprit de la loi et des politiques publiques.

2) Comment l'Agglomération a-t-elle prévu d'anticiper ces évolutions pour ne pas laisser se creuser des piscines qui à terme risquent de n'être que des trous bétonnés ?

Bien consciente des enjeux climatiques et environnementaux, l'AdC souhaite, dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, inscrire des mesures visant à assurer et valoriser le cycle de l'eau en milieu rural comme en milieu urbain. Le maintien d'espaces de pleine terre et non imperméabilisés favorisent l'infiltration de l'eau dans le sol et son auto-épuration. La préservation de la qualité hydrique des sols fait ainsi partie des problématiques abordées dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H.

De plus, le document d'urbanisme en devenir est conçu avec un éclairage porté sur la nécessité de préserver l'ensemble des fonctionnalités des sols (hydriques, écologiques, agronomiques, etc.), dans le cadre de l'aménagement du territoire. Par ailleurs, l'identification d'espaces à renaturer, c'est-à-dire de parcelles dont le caractère naturel doit être préservé ou développé, fait partie des sujets qui seront abordés par l'AdC dans les cinq prochaines années.

En parallèle de ces réflexions, l'une des missions de l'AdC est de déterminer les orientations et les règles qui contribueront à modeler un territoire correspondant aux attentes des administrés. La Ville de Cholet est particulièrement concernée par la demande de particuliers pour la création de piscines. Si l'opportunité de telles constructions pose question à la lumière des préoccupations écologiques actuelles, il reste qu'aucun texte de nature législative ou réglementaire n'interdit le principe de la construction de piscines à ce titre. Proscrire ce type de constructions faisait partie des propositions de la Convention Citoyenne pour le Climat, mais n'a pas été retenue. Il n'existe ainsi pas, à l'heure actuelle, de dispositifs juridiques contraignants en la matière, ni d'ailleurs de volonté politique. L'AdC ne saurait ainsi légitimement interdire la construction de piscines en son principe, qui plus est, compte tenu des outils dont elle dispose. Elle ne pourrait d'ailleurs pas le faire au sein d'un PLU, lequel, conformément à la hiérarchie des normes, doit respecter les dispositions législatives et réglementaires. Les demandes de constructions de piscines seront examinées par les services instructeurs à travers le prisme des réglementations existantes, au même titre que toute demande soumise à autorisations d'urbanisme. De plus, cette thématique est sans objet dans le cadre de la modification de ce document de planification dont le but n'est pas de régir l'utilisation des sols, mais de protéger le patrimoine architectural.

Selon une étude de la Fédération des Professionnels de la Piscine et du Spa (FFP), les piscines privées familiales ne représenteraient que 0,12 % de la consommation d'eau nationale.

Il est notable toutefois qu'en termes de préservation de la perméabilité des sols et de lutte contre l'artificialisation, un dispositif fiscal national existe déjà, la taxe foncière étant notamment établie en fonction de la présence ou non d'une piscine.


Enfin, l'État intervient également pour préserver la ressource en eau : des arrêtés cadres préfectoraux fixent la restriction des ressources en eau par secteur. À ce titre, le secteur de Cholet n'est fléché qu'en zone de vigilance. De plus, dans le cadre des épisodes de sécheresse, le préfet de département peut prendre des arrêtés de restriction de l'usage de l'eau, plus ou moins contraignant selon le niveau d'alerte de sécheresse. La Ville de Cholet ne fait pas partie des zones répertoriées en état d'alerte dans les arrêtés préfectoraux afférents en 2022.

Aussi, si la préoccupation relative à la limitation de l'imperméabilisation des sols fait l'objet d'une attention particulière au sein d'une politique plus globale, elle ne saurait tendre dans l'immédiat vers une restriction de la construction de piscines bétonnées.

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, Madame la commissaire enquêtrice, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président,
Par délégation, Le Vice-président en
charge de l'aménagement
Alain PICARD



ANNEXE 5

Certificat d'affichage

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Monsieur Gilles BOURDOULEIX, Président de l'Agglomération du Choletais, Maire de la Ville de Cholet, soussigné, certifie que :

- l'avis d'enquête publique relatif à la modification n°1 du Site Patrimonial Remarquable de la ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet, a été affichée du 4 juin 2022 au 4 juillet 2022 inclus :

- à l'Hôtel de Ville/ Hôtel d'Agglomération du Choletais,
- à la mairie déléguée du Puy-Saint-Bonnet,
- sur le territoire de la ville de Cholet au moyen de 5 affiches,
- sur le territoire de la commune associée du Puy-Saint-Bonnet au moyen d'une affiche,
- sur le site internet de l'Agglomération du Choletais : urbanisme.cholet.fr.

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

