

VILLE DE CHOLET

Désaffectation et déclassement du domaine public de portions de voirie rue du Charolais à Cholet

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 1^{er} septembre au 15 septembre 2023 inclus
Commissaire-enquêteur : Madame Anne LOMBARDI

SOMMAIRE

I. CONTEXTE LÉGISLATIF DE LA PROCÉDURE (pages 3 à 5)

II. PROJET D'ALIÉNATION – PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION (page 6)

III. DOCUMENTS

1. Délibération n° 2.9 du Conseil Municipal en date du 11 avril 2023 relative à la mise en œuvre d'une enquête publique préalable à la désaffectation et à la cession de portions de voirie situées rue du Charolais à Cholet. (pages 7 à 9)
2. Arrêté n° 2023/2275 du Maire de Cholet en date du 17 juillet 2023 décidant l'ouverture d'une enquête publique préalable. (pages 10 et 11)
3. Extrait du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la zone UY. (pages 12 à 21)
4. Plans : (pages 22 à 25)
 - de situation,
 - extrait cadastral,
 - du projet,
 - création nouvel accès BMW.

IV. PUBLICITÉ ET INFORMATION

1. Avis d'enquête publique.
2. Extraits de parutions de l'avis d'enquête publique dans la presse locale et sur le site internet de la Ville de Cholet.
3. Affichage de l'arrêté en l'hôtel de Ville.
4. Affichage de l'arrêté sur place.
5. Courrier d'information au propriétaire riverain jouxtant la rue du Charolais.

I - LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

La procédure d'enquête publique

La gestion de la voirie communale, et donc les procédures de classement/déclassement des voies communales relève de la compétence du Conseil municipal. Toute décision de classement/déclassement de voirie communale doit donc faire l'objet d'une délibération du conseil municipal, prise selon les cas de figure après une procédure d'enquête publique.

L'article L.141-3 du code de la voirie routière prévoit que la procédure de classement ou déclassement d'une voie communale est dispensée d'enquête publique préalable, sauf lorsque le classement ou le déclassement envisagé a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

Si la procédure de classement/déclassement est soumise à enquête publique, la décision est prise par délibération du conseil municipal après enquête publique préalable sous peine de nullité de la procédure.

La présente enquête publique s'inscrit dans la procédure prévue notamment par les articles L. 141-3 et R. 141-4 et suivants du Code de la voirie routière.

Composition du dossier soumis à l'enquête :

Le dossier d'enquête publique comprend :

1. la délibération de mise à l'enquête
2. l'arrêté d'ouverture d'enquête
3. un plan de situation
4. une notice explicative

Lorsque le projet mis à l'enquête est relatif à un déclassement pour aliénation, il comprend en outre :

- un document d'arpentage comportant l'indication d'une part des limites existantes de la voie communale, des parcelles riveraines et des bâtiments existants, d'autre part des limites projetées de la voirie communale ;
- la liste des propriétaires des parcelles riveraines, au droit des aliénations ;

Déroulement de l'enquête :

1) Désignation d'un commissaire-enquêteur

Le maire désigne un commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur n'est pas obligatoirement choisi sur la liste départementale, mais il doit être extérieur à l'affaire.

2) Arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique

Un arrêté du maire désigne le commissaire enquêteur et précise l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations. Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'arrêté du maire est publié par la voie d'affichage et éventuellement par tout autre procédé (insertion dans la presse,...) (Code de la Voirie routière, article R 141-5). La durée de l'enquête est fixée à quinze jours (Code de la Voirie routière, article R 141-4).

3) Notification du dépôt du dossier en mairie

La notification est faite par l'affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête et justifiée par la signature par le maire d'un certificat d'affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

4) Accueil et recueil des observations du public

Le dossier est consulté en mairie, aux heures habituelles d'ouverture et celles prévues à l'arrêté d'ouverture d'enquête. Les observations formulées par le public sont recueillies sur un registre d'enquête spécialement ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire-enquêteur (Code de la Voirie routière, article R 141-8).

Les personnes intéressées ont la possibilité de faire valoir leur observation par lettre ou par mail.

5) Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur qui, dans un délai d'un mois, transmet au maire le dossier et le registre d'enquête accompagnés de ses conclusions motivées (Code de la Voirie routière, article R 141-9).

6) Attestation des formalités d'enquête

Simultanément à la clôture de l'enquête par le commissaire enquêteur, le maire atteste par un certificat que le dossier est resté à la disposition du public pendant la durée de l'enquête, conformément aux dispositions de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

7) Délibération du conseil municipal

Les classements et déclassements sont approuvés par délibération du conseil municipal au vu des résultats de l'enquête transmis par le commissaire enquêteur (Code de la Voirie routière, article L 141-3).

Lorsque les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables, le Conseil municipal peut passer outre par une délibération motivée (Code de la Voirie routière, article L 141-4).

En vertu de l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales, la commune n'a pas l'obligation de transmettre la délibération du conseil municipal au préfet pour contrôle de légalité. Elle est exécutoire à compter de sa publication ou affichage.

8) Contestation du classement ou déclassement :

La décision de classement ou déclassement (délibération l'approuvant) peut être contestée comme celle de tous les actes administratifs. Tout riverain qui estime que c'est à tort qu'un déclassement a privé sa propriété de certains droits, peut contester la légalité du déclassement. Le propriétaire peut exercer un recours contre la décision approuvant le déclassement et qui doit être introduit dans le délai de deux mois à compter de la publication de l'acte approuvant le déclassement. Les recours sont formés devant les tribunaux administratifs et non judiciaires. En l'espèce, le tribunal compétent est le tribunal administratif de Nantes.

9) Le déclassement par anticipation

Le projet de déclassement objet de la présente enquête s'inscrit dans le cadre de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, modifié par Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 - art. 9.

Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée

par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics.

10) Mise à jour du tableau de classement de la voirie communale

Le tableau de classement unique des voies communales doit être mis à jour suite à la décision de classement de nouvelles voies ou de déclassement de voies existantes.

II. PROJET D'ALIÉNATION – PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION

La société CHARAL, première marque sur le marché de la viande en France, souhaite étendre et moderniser son site de Cholet.

A cet effet, elle a sollicité la Ville de Cholet pour l'acquisition de plusieurs parcelles limitrophes à son site, situées rue du Charolais, et nécessaires à l'alignement des limites de sa propriété.

L'acquisition des parcelles concernées par la présente enquête, s'inscrit également dans un projet de sécurisation alimentaire et environnementale mais également de sécurisation autour du site, notamment par une circulation périmétrique interne, point essentiel en matière de lutte contre l'incendie.

Au préalable, la société voisine, BMW Mini Charrier, dont l'accès au parking réservé aux salariés de la concession, se fait par la rue du Charolais, a été consultée et a donné un avis favorable à cette acquisition, sous réserve de se voir créer un nouvel accès à son parking arrière depuis la rue de Salers, aux frais de la société CHARAL.

III. DOCUMENTS

1. Délibération n° 2.9 du Conseil Municipal en date du 11 avril 2023 relative à la mise en œuvre d'une enquête publique préalable à la désaffectation et à la cession de portions de voirie situées rue du Charolais à Cholet.



MAIRIE DE CHOLET

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 11 AVRIL 2023

Sont présents :

Monsieur Gilles BOURDOULEIX : Maire

Monsieur Laurent JUTARD : Maire-Délégué

Monsieur Jean-Paul BRIGEON : Premier Adjoint

Monsieur Patrice BRAULT, Monsieur Frédéric PAVAGEAU, Madame Natacha POUPET-BOURDOULEIX, Monsieur Olivier BAGUENARD, Madame Laurence TEXEREAU, Monsieur Florent BARRÉ, Madame Annick JEANNETEAU, Monsieur François DEBREUIL, Madame Elisabeth HAQUET, Madame Patricia HERVOUET, Madame Sylvie DORBEAU, Madame Krystell BEILLOUET : Adjoints

Monsieur François-Michel SOULARD, Madame Evelyne PINEAU, Monsieur Antoine RAMEH, Monsieur Patrick PELLOQUET, Monsieur Michel VIAULT, Monsieur Chaysavanh PRAVORAXAY, Madame Patricia RIGAUDEAU, Monsieur Bruno VIEVILLE, Madame Maya JARADE, Monsieur Ammar HADJI, Madame Isabelle LEROY, Madame Florence JAUNEAULT, Monsieur Jean-François BAZIN, Madame Nathalie GODET, Madame Sylvie ROCHAIS, Monsieur Frédéric GRAVELEAU, Monsieur Aurélien DURAND, Madame Valérie MAUDET, Madame Charline ABELLARD-COLINEAU, Monsieur Rémi BARBÉ, Monsieur Jean-Michel DEBARRE, Monsieur Franck LOISEAU, Madame Sylvie TOLASSY, Monsieur Kai-Ulrich HARTWICH, Madame Carole BOSSARD-GAUTIER, Madame Martine GUERRY : Conseillers Municipaux

Ont donné procuration :

Monsieur Alexis GINGREAU à Madame Krystell BEILLOUET, Madame Murielle COURTAY à Monsieur Franck LOISEAU, Monsieur Franck CHARRUAU à Madame Martine GUERRY, Madame Florence DABIN à Monsieur Jean-Paul BRIGEON.

En application de l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, le Conseil Municipal désigne Monsieur Patrick PELLOQUET comme secrétaire de séance.

VILLE DE CHOLET – SÉANCE DU 11 AVRIL 2023

N° 2.9 - REINTEGRATION DANS LE PATRIMOINE COMMUNAL DE PORTIONS DE VOIRIES SITUÉES RUE DU CHAROLAIS ET MISE EN ŒUVRE D'UNE PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LEUR CESSION

La société CHARAL souhaite clôturer sa propriété et sollicite ainsi la Ville pour l'acquisition de certaines portions de voirie, cadastrées section AX n° 309 de 768 m², AW n° 370 de 100 m², AW DP de 260 m² et AX DP de 204 m² (issues de la division du domaine public), situées rue du Charolais.

En application de l'article L. 1321-3 du code général des collectivités territoriales, le Conseil de Communauté, lors de sa séance du 20 février 2023, a constaté que ces portions de voirie n'étaient plus utiles à l'exercice de la compétence " Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire " et a approuvé leur restitution en l'état à la commune pour leur valeur nette comptable, augmentée des adjonctions effectuées par l'Agglomération du Choletais, le cas échéant.

Il est donc demandé au Conseil Municipal de réintégrer les portions de voirie susvisées, en l'état, dans le patrimoine communal, de constater leur réintégration par la rédaction d'un procès verbal, et de mettre en œuvre la procédure d'enquête publique préalable à la cession de ces portions, selon les conditions définies à l'article L. 141-3 du code de la voirie routière.

Le Conseil Municipal de la Ville de Cholet,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 1321- 3, L. 2121-29 et L. 2241-1,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L. 2141-1 et suivants et L. 3111-1,

Vu le code de la voirie routière, et notamment ses articles L. 141-3 et suivants et R. 141-4,

Vu le code des relations entre le public et l'administration, et notamment ses articles L. 134-1 et suivants et R. 134-3,

Vu la délibération n° V-5 du Conseil de Communauté en date du 20 février 2023, constatant la désaffectation de la compétence " Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire " des parcelles cadastrées section AX n° 309 de 768 m², AW n° 370 de 100 m², AW DP de 260 m² et AX DP de 204 m² (issues de la division du domaine public), situées rue du Charolais,

Considérant que ces portions de voirie ne sont plus utiles pour l'exercice de la compétence transférée, et ne sont plus affectées au service public pour lequel elles avaient été mises à disposition initialement,

Vu l'avis favorable de la commission développement, en date du 5 avril 2023,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DECIDE

Article 1 - de réintégrer les portions de voirie cadastrées section AX n° 309 de 768 m², AW n° 370 de 100 m², AW DP de 260 m² et AX DP de 204 m² (issues de la division du domaine public), situées rue du Charolais, en l'état, dans le patrimoine communal.

Article 2 - de constater cette réintégration par la rédaction d'un procès verbal.

VILLE DE CHOLET – SÉANCE DU 11 AVRIL 2023

Article 3 - de mettre en œuvre la procédure d'enquête publique préalable à la cession des portions de voirie sus-désignées, selon les conditions définies à l'article L. 141-3 du code de la voirie routière.

Délibération publiée le 17/04/2023 sur le site internet de la collectivité, en exécution des dispositions des articles L. 2131-1 et R.2131-1 du code général des collectivités territoriales.



Pour extrait conforme,

Signé électroniquement par : Jean-Paul BREGEON
Date de signature : 13/04/2023
Qualité : Premier Adjoint

Transmis à la Sous-Préfecture de Cholet

Le 14 avr. 2023

VILLE DE CHOLET

Jean-Paul BREGEON
Premier Adjoint

2. Arrêté n° 2023/2275 du Maire de Cholet en date du 17 juillet 2023 décidant l'ouverture d'une enquête publique préalable.



Le 17 JUL. 2023

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT
Service Patrimoine/Foncier

N/réf : JCC/MM

Objet : Enquête publique préalable au déclassement de portions de voie rue du Charolais
Désignation du commissaire enquêteur

ARRETE n° 2023/2275

Le Maire de Cholet,

- Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2122-21,
- Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L. 2141-1 et suivants, L. 3111-1 et L.3112-4,
- Vu le code des relations entre le public et l'administration et notamment les articles L.134-1 et suivants, et R.134-3 et suivants ,
- Vu le code de la voirie routière et notamment ses articles L. 141-3 et suivants et R. 141-4 et suivants,
- Vu la délibération n° 2.9 du Conseil Municipal en date du 11 avril 2023 relative à la mise en œuvre d'une enquête publique préalable à la désaffectation et au déclassement du domaine public routier des parcelles cadastrées section AX n° 309 de 768 m², AW n° 370 de 100 m², AX DP (devenue AX n° 420) de 204 m² et AW DP (devenue AW n° 476) de 260 m², sises rue du Charolais,
- Considérant que ces emprises, d'une superficie de 1 332 m2, constituent une dépendance du domaine public routier qui, au regard de l'article L. 3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques, est inaliénable et imprescriptible,
- Considérant ainsi qu'il y a lieu de procéder préalablement à leur cession à une enquête publique en vue de la désaffectation et du déclassement de ces emprises,

ARRETE

Article 1 : Une enquête publique, d'une durée de 15 jours ouvrés, préalablement à la désaffectation et au déclassement de portions de voirie situées rue du Charolais, aura lieu du vendredi 1^{er} septembre à 9h au vendredi 15 septembre 2023 inclus, 17h.

Article 2 : Madame Anne LOMBARDI, Directrice d'association de protection de la nature, est désignée comme commissaire-enquêteur.

Article 3 : Le dossier d'enquête sera composé d'une notice explicative à laquelle sera joint le présent arrêté, le projet d'aliénation, l'extrait du règlement du Plan Local d'urbanisme correspondant au zonage dans lequel sont situées les parcelles objets de l'enquête, ainsi que des plans et photographies.

Accusé de réception en préfecture
049-214900995-20230717-2023_2275-A1
Date de réception préfecture : 20/07/2023

Article 4 : Le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête et formuler des observations sur le registre ouvert à cet effet, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30 à l'accueil de l'Hôtel de Ville de Cholet, situé salle des Expositions, au -1.

Le public peut également formuler ses observations par courrier adressé à l'Hôtel de Ville de Cholet, à l'attention de Madame la Commissaire-enquêteur, ainsi que par courriel électronique à l'attention de Madame la Commissaire-enquêteur à l'adresse suivante : amenagement-ville@choletagglomeration.fr (objet : observations enquête publique rue du Charolais) lesquelles seront annexées au registre.

Le registre ainsi que le dossier seront également mis à disposition du public par voie dématérialisée sur le site internet de la Ville : www.cholet.fr (rubriques " Chaînes thématiques " - " Urbanisme ")

Article 5 : Madame la Commissaire-enquêteur recevra le public le :

- samedi 2 septembre 2023, de 9 h à 12 h, à l'Hôtel de Ville, Salle des Expositions, située au niveau -1, et,

- vendredi 15 septembre 2023, de 14 h à 17 h, à l'Hôtel de Ville, Salle des Expositions, située au niveau -1.

Article 6 : Le présent arrêté sera publié par voie d'affichage en mairie et sur le terrain, ainsi que par avis dans la presse dans 2 journaux locaux d'annonces légales Ouest France et Courrier de l'Ouest, 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique. L'avis sera également publié sur le site internet de la Ville : www.cholet.fr. L'accomplissement de ces formalités sera constaté par un certificat.

Article 7 : A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le Commissaire enquêteur qui, dans le délai d'un mois, transmet à Monsieur le Maire, le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

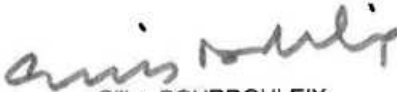
Article 8 : Le dossier d'enquête, accompagné des conclusions du Commissaire enquêteur, sera soumis au Conseil Municipal qui se prononcera sur le déclassement du domaine public des portions de voirie de la rue du Charolais.

Article 9 : Le présent arrêté sera affiché à la porte de la mairie au plus tard 15 jours avant le début de l'enquête et pendant la durée de celle-ci.

Article 10 : Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nantes, dans le délai de 2 mois à compter de son affichage à l'hôtel de Ville et de sa transmission au représentant de l'État.

Article 11 : Ampliation du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet de Maine-et-Loire et à Madame la Commissaire-enquêteur.

Article 12 : Monsieur le Directeur Général des Services de la Ville est chargé de veiller à l'exécution du présent arrêté.


Gilles BOURDOULEIX
Maire de Cholet
Président de l'Agglomération du Choletais
Député honoraire

Accusé de réception en préfecture
049-214900995-20230717-2023_2275-AI
Date de réception préfecture : 20/07/2023

3. Extrait du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la zone UY.

CHAPITRE 6

ZONE UY

Cette zone est réservée pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales* et de dépôts qui ne seraient pas admis ou pas souhaitables dans les autres zones. Elle peut également recevoir les équipements nécessaires à son fonctionnement.

Elle comprend :

- un **secteur UYa** dans lequel le réseau d'assainissement n'est pas prévu dans l'effort d'équipement de la collectivité,
- un **secteur UYc** dont la vocation est d'accueillir des activités commerciales et tertiaires*, avec un sous-secteur **UYca** dans lequel le réseau d'assainissement n'est pas prévu dans l'effort d'équipement de la collectivité,
- un **secteur UYt** dont la vocation est d'accueillir des activités tertiaires* (bureaux, services, hôtels,...),

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

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- les travaux, installations et aménagements intervenant sur une haie repérée au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE UY 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

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

En particulier :

- les constructions à destination d'habitation et leurs annexes*, excepté dans les conditions définies à l'article 2,
- les constructions à destination d'activités agricoles ou horticoles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes.

Sont en outre interdits :

Dans les secteurs UYc et UYca :

- les occupations et utilisations du sol liées à des établissements industriels*,
- les occupations et utilisations du sol liées à des établissements artisanaux*, excepté dans les conditions définies à l'article 2,
- les entrepôts et les constructions et installations assimilées (silos, etc.), excepté dans les conditions définies à l'article 2,
- les dépôts de véhicules hors d'usage.

Dans les secteurs UYt :

- les occupations et utilisations du sol liées à des établissements industriels et artisanaux*,
- les constructions d'établissements commerciaux* supérieurs à 300 m² de surface de plancher créée et affectée à la vente,
- les entrepôts et les constructions et installations assimilées (silos, etc.)
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille et matériaux divers.

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

Sont admis sous conditions :

Sur l'ensemble de la zone :

- les logements de fonction indispensables aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer une surveillance ou du gardiennage, à condition qu'ils soient inclus dans le même volume que le bâtiment d'activité, jusqu'à un maximum de 60 m² de surface de plancher,
- l'extension* des constructions à usage d'habitation existantes* dans la zone, sauf les logements de fonction, (sans création de logement supplémentaire) jusqu'à un maximum de 200 m² de surface de plancher après extension,
- les annexes* dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par annexe et de deux annexes par unité foncière bâtie,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ou lorsque la configuration du terrain ne permet pas une implantation satisfaisante des constructions.

Dans les secteur UYc et UYca :

- les occupations et utilisations du sol liées à des établissements artisanaux* à condition qu'ils aient une activité commerciale*,
- les entrepôts et les constructions et installations assimilées (silos, etc.) sous réserve qu'ils soient liés aux activités commerciales* autorisées dans la zone.

Dans le secteur UYt :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone,
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire les nuisances et dangers éventuels.

- UY 2.1** Les haies et les plantations compensatoires identifiées au plan de zonage, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère. Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte aux haies peuvent être autorisés pour:
- une intervention ponctuelle (ouverture d'un accès viaire par exemple),
 - l'arrachage rendu nécessaire par des raisons sanitaires et sécuritaires, sous réserve d'une compensation à potentiel cumulatif équivalent, hydraulique (sens de plantation à la pente) et paysager (essence locales tenant compte du changement climatique), pour un même linéaire de plantation.

ARTICLE UY 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES

UY 3.1 Voirie :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent respecter les dispositions du Cahier des Clauses Techniques Particulières de la Ville de Cholet ou de la Communauté d'Agglomération du Choletais selon la collectivité compétente.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères,...).

UY 3.2 Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Les accès directs aux voies à grande circulation et aux déviations sont interdits.

Aucun accès ne peut être créé sur le boulevard Pierre de Coubertin.

Dans les ZAC du Cormier IV et de l'Ecuyère, aucun terrain ne peut avoir un accès direct sur l'avenue de l'Atlantique, l'avenue d'Angers, le boulevard de Belgique, la RN 249 et la RD 960.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité. De même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations peuvent être prescrits, si besoin est, pour améliorer la sécurité.

ARTICLE UY 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

UY 4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UY 4.2 Eaux usées :

Le raccordement de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement public d'eaux usées est obligatoire. Il doit être conforme au règlement Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Choletais.

Le rejet au réseau public d'eaux résiduelles industrielles est soumis à la réglementation en vigueur et particulièrement en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Dans les secteurs UYa et UYca, où l'assainissement n'est pas prévu dans l'effort d'équipement de la collectivité, les constructions qui nécessitent l'assainissement doivent diriger leurs eaux usées sur des dispositifs permanents de traitement autonomes, individuels ou collectifs, conformément à la réglementation en vigueur.

UY 4.3 Eaux pluviales :

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur. Il est dès lors recommandé de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle, et d'assurer l'infiltration des eaux pluviales.

Le constructeur peut, si nécessaire, rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Les branchements particuliers sur ce réseau doivent être conformes au règlement du service assainissement de l'Agglomération du Choletais.

UY 4.4 Electricité, téléphone, télédistribution :

Concernant l'éclairage public, toute opération d'ensemble doit se conformer aux prescriptions définies dans le Cahier des Clauses Techniques Particulières de la Ville de Cholet ou de la Communauté d'Agglomération du Choletais selon la collectivité compétente.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain y compris lorsque les réseaux sont aériens.

Pour les opérations d'aménagement ou de construction, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UY 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les secteurs UYa et UYca : pour être constructible, un terrain doit posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossé...) doivent exister à proximité.

ARTICLE UY 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UY 6.1 Règles générales :

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement* des routes départementales et nationales.

Pour les autres voies et emprises publiques, l'implantation n'est pas réglementée. Toutefois, cette implantation ne devra pas entraîner une gêne pour la circulation ou la sécurité des personnes.

Dans la zone du Carteron, les constructions doivent être implantées à :

- 50 mètres de l'axe du boulevard Pierre de Coubertin,
- 25 mètres de l'axe du boulevard Pierre Lecoq,
- 15 mètres de l'axe de la rue du Carteron et de la rue du Bordage Fontaine.

- à l'alignement ou à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées en retrait ou à l'alignement des voies de desserte privées.

Dans la zone d'activités du Cormier, sauf dispositions particulières figurant dans les orientations d'aménagement concernant ce secteur, les constructions doivent être implantées au delà d'une limite de :

- 35 mètres à compter de la limite de l'emprise publique de la RN 160 jusqu'au rond point du Cormier,
- 20 mètres à compter de la limite de l'emprise publique de l'avenue de l'Atlantique entre le rond point du Cormier et le rond-point de Dénia,
- 25 mètres à compter de la limite de l'emprise publique de la RN 249,
- 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Dans la ZAC de l'Ecuyère, sauf dispositions particulières figurant dans les orientations d'aménagement concernant ce secteur, les constructions doivent être implantées au delà d'une limite de :

- 28 mètres à compter de l'emprise publique existante de l'avenue d'Angers (côté Sud),
- 8 mètres à compter de l'emprise publique existante de l'avenue d'Angers (côté Nord),
- 10 mètres à compter de l'emprise publique existante du boulevard de Belgique,
- 10 mètres à compter de l'emprise publique existante de la route de Toutlemonde.

- 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques.
Dans le secteur UYt, les constructions peuvent également être implantées à l'alignement de ces voies et emprises publiques.

UY 6.2 Dispositions particulières :

Peuvent être implantées dans les marges de recul définies à l'article UY6.1 :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt public,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées à plus de 8 mètres de la limite du domaine SNCF. Toutefois les extensions* des constructions existantes* à destination d'habitation peuvent être implantées dans la marge de recul à condition de respecter un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer.

Les autres constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE UY 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UY 7.1 A l'intérieur de la zone :

Les constructions et dépôts de matériaux doivent être implantés à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative lorsque des mesures appropriées, telles que des murs coupe-feu, sont prises pour éviter la propagation des incendies.

UY 7.2 En limite de zone :

Les constructions de toute nature doivent être éloignées des limites communes avec des zones UA, UB et UC de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de cette limite soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 10 mètres.

UY 7.3 Dispositions particulières :

Peuvent être implantés dans les marges de recul définies ci-dessus les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

En cas d'extensions* de constructions existantes* dans une marge de recul définie aux articles UY 7.1 et UY 7.2, celle-ci ne pourra pas diminuer le recul existant par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UY 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions de toute nature, lorsqu'elles ne sont pas contiguës, doivent être distantes les une des autres d'un minimum de 5 mètres. Toutefois, les constructions peuvent être implantées à une distance inférieure si les exigences de la sécurité et de défense contre l'incendie sont satisfaites:

Si l'une des façades en vis à vis comporte des baies*, la distance entre les constructions est au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute.

ARTICLE UY 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Dans le secteur UYa, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

ARTICLE UY 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions implantées à l'alignement* sur rue, la hauteur est mesurée dans l'axe de la façade donnant sur rue depuis le sol de la voirie jusqu'à l'égout de la toiture.

Pour les constructions implantées en retrait, la hauteur est mesurée au droit de la façade principale depuis le sol naturel avant tout remaniement jusqu'à l'égout de la toiture.

Lorsque la rue ou le sol naturel possède une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade principale est découpée en éléments de 20 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiqué précédemment.

Dans le calcul de la hauteur, ne sont pas pris en compte les lucarnes, cheminées et autres éléments annexes de la construction reconnus comme indispensables.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc ...,
- aux équipements et édifices publics.

Dans le secteur UY et les secteurs UYa, UYc (sauf en façade de l'autoroute dans la zone UYc de l'Ecuyère) et UYca, la hauteur maximale des constructions n'est pas fixée.

Dans le secteur UYt et en façade de l'autoroute dans la zone UYc de l'Ecuyère, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres.

Dans l'ensemble de la zone UY, pour les constructions individuelles à destination d'habitation, la hauteur des constructions annexes* détachées du volume principal est limitée à 3 mètres.

ARTICLE UY 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

UY 11.1 Dispositions générales :

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes et de composition des façades, d'harmonie des volumes et des couleurs.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (brique creuses, agglomérés,...) est interdit.

Les extensions* et les bâtiments annexes* éventuels doivent s'harmoniser avec le volume principal.

Il convient de considérer la toiture et les couvertures comme la 5^{ème} façade du bâtiment. En conséquence, le traitement architectural de celle-ci doit être soigné.

Le recours à des écrans de végétation peut être exigé pour contribuer à intégrer les bâtiments et installations dans le paysage.

UY 11.2 Enseignes :

Les enseignes sont soumises à autorisation au titre du code de l'environnement et doivent respecter le règlement local de publicité annexé au PLU.

UY 11.3 Clôtures :

Les clôtures éventuelles doivent être simples et discrètes. Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide, ainsi que les clôtures en plaques de ciment préfabriquées sont proscrites.

Le coloris des clôtures et des portails doit être de type similaire :

- au vert opale RAL6026
- au gris pierre RAL7030
- au gris clair RAL7035

Dans les zones UY et le secteur UYa, les clôtures doivent être de type grille ou treillis soudé, doublées ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

Les portails doivent être réalisés de préférence en barreaudage métallique.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure peut être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Dans les secteurs UYc :

En façade de l'avenue d'Angers et de l'A87 jusqu'à l'alignement d'emprise du bâtiment, les clôtures éventuelles doivent être constituées d'une haie vive, et pourront être doublées d'une grucille ou de panneaux semi-rigides en treillis soudés d'une hauteur maximum de 1,40 mètre. Les clôtures sur limites séparatives doivent être constituées d'une haie vive et éventuellement doublée d'une grille ou de panneaux semi-rigides en treillis soudés.

Dans les secteurs UYt, les clôtures éventuelles doivent être constituées d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,40 mètre.

UY 11.4 Traitement de la bordure des A87, RD960, avenue d'Angers, Bd de Belgique, route de Toutlemonde, avenue de l'Atlantique et RN 249 :

Dans les ZAC du Cormier et de l'Ecuyère :

A l'intérieur de la marge de recul définie à l'article UY6 ou dans les orientations d'aménagement :

- les espaces privatifs doivent faire l'objet d'un traitement paysager,
- les aires de stationnement et de stockage sont proscrites.

UY 11.5 Aspect des matériaux et couleurs :

Les bardages extérieurs, quel que soit le type de matériau choisi, doivent privilégier un aspect de pose horizontal. Leur coloration doit être de teinte neutre et homogène sur l'ensemble de chaque zone.

Les couleurs vives ne sont autorisées que sur les enseignes et sur des éléments ponctuels d'appel (auvent, signalisation, huisseries, et autres éléments architecturaux particuliers) et sur

de petites surfaces c'est à dire moins de 20 % de la surface de chacune des façades du bâtiment,
Les serrureries, menuiseries métalliques, auvents et protections diverses doivent être traités d'une façon homogène.

Des adaptations à ces règles peuvent être autorisées pour des extensions* de bâtiments existants* qui ne respecteraient pas l'ensemble de ces dispositions.

UY 11.6 Aires de stockage :

Les aires de stockage doivent être situées soit latéralement entre bâtiments, soit sur les façades opposées des bâtiments situés le long de l'avenue de l'Atlantique, la RN160 sud, la RN249, l'avenue d'Angers, du Bd de Belgique, de l'autoroute A87, de la route de Toutlemonde et des 2 axes de desserte principaux du secteur reliant le Bd de Belgique au bois de l'Écuyère et l'avenue d'Angers à la route de Toutlemonde.

Elles doivent être regroupées en un seul point du terrain.

Elles doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné et doivent être protégées par un écran visuel constitué soit d'un élément plein établi en continuité ou en cohérence avec le bâtiment, soit d'un écran végétal.

UY 11.7 Eléments techniques et annexes :

Les éléments techniques et annexes (transformateurs, coffrets EDF/GDF, boîtes aux lettres...) doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

ARTICLE UY 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles autorisées dans la zone, doit être assurée en-dehors du domaine public et suivant les dispositions ci-après :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 garage et 2 places extérieures par logement,

Pour les établissements industriels et artisanaux :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,
- à ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement et les manœuvres des véhicules utilitaires.

Pour les établissements tertiaires*:

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher,
- à ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement et les manœuvres des véhicules utilitaires.

Pour les établissements commerciaux* :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,
- 1 place pour 30 m² de surface de plancher créée et affectée à la vente,
- pour les activités nécessitant un stockage de véhicules (garage automobile, location de véhicules,...), le stationnement de ces véhicules doit se faire sur la parcelle.

Pour les hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement pour deux emplois,
- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger,
- toutefois, pour les hôtels restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes.

Pour les locaux de maintenance ou de gardiennage :
- 1 place extérieure par logement

Pour les établissements publics et/ou d'intérêt collectif, et les autres établissements ne pouvant être assimilés aux rubriques précédentes : il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

Il faut également prendre en compte, pour chacun des points cités ci-dessus, les places nécessaires au bon fonctionnement et à l'accueil du public.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations relatives au stationnement, il peut s'en acquitter dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme (article L. 151-33).

Dans la zone d'activités du Cormier et la ZAC de l'Ecuyère :

Le long de l'avenue de l'Atlantique, de la RN160 sud, de la RN249, de l'avenue d'Angers, du Bd de Belgique, de l'autoroute A87, de la route de Toutlemonde et des 2 axes de desserte principaux du secteur reliant le Bd de Belgique au bois de l'Ecuyère et l'avenue d'Angers à la route de Toutlemonde, les aires de stationnement doivent être situées soit latéralement entre bâtiments, soit sur les façades opposées des bâtiments.

L'implantation et le traitement des aires de stationnement doivent être assurés en cohérence avec celles situées sur les terrains en limites séparatives.

ARTICLE UY 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

UY 13.1 Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

UY 13.2 Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, en aires de stationnement ou en aires de stockage doivent obligatoirement être aménagées en espaces verts, c'est-à-dire engazonnées ou réservées à des plantations.
Les espaces verts aménagés doivent représenter au minimum 15 % de la surface totale du terrain. Les aires de stationnement non imperméabilisées (du type dalles végétalisées) pourront être intégrées aux 15 % d'espaces verts à réaliser.

Toutefois dans le cadre d'une extension* d'une construction antérieure à la date d'approbation du PLU, si l'emprise au sol restante ne permet pas la réalisation de 15 % d'espaces verts, il pourra être autorisé un pourcentage d'espaces verts inférieur à 15 % sans jamais être inférieur à 5 % de la surface du terrain.

Toute demande de permis de construire doit comporter un plan de composition des espaces libres.

UY 13.3 Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haut jet au minimum pour 4 places de stationnement.

UY 13.4 Dans la zone d'activités du Cormier et la ZAC de l'Ecuyère :

Les marges de reculement par rapport à la RN160 sud, la RN249, la RD 960, l'avenue d'Angers, le Bd de Belgique et la route de Toutlemonde doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Elles doivent être aménagées en espace vert avec des plantations basses.

ARTICLE UY 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.



© IGN 2023 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

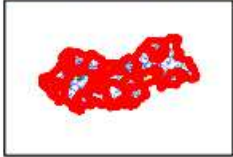
[legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 0° 52' 10" W
Latitude : 47° 04' 20" N

Désaffectation et déclassement du domaine public de portions de voirie
Rue du Charolais - Cholet



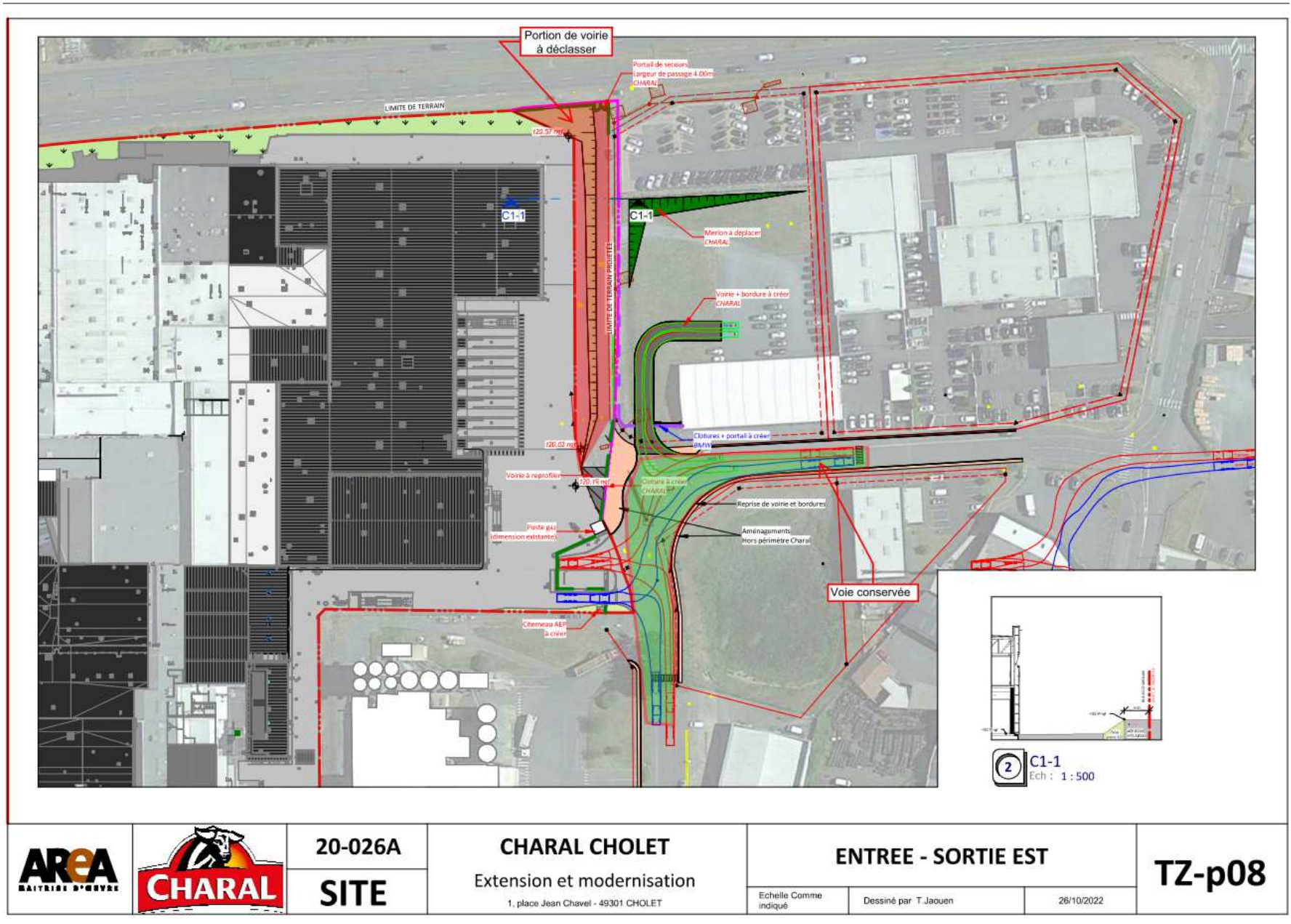
Echelle : 1:2 500



Portions de voirie rue du Charolais
objet d'une enquête publique

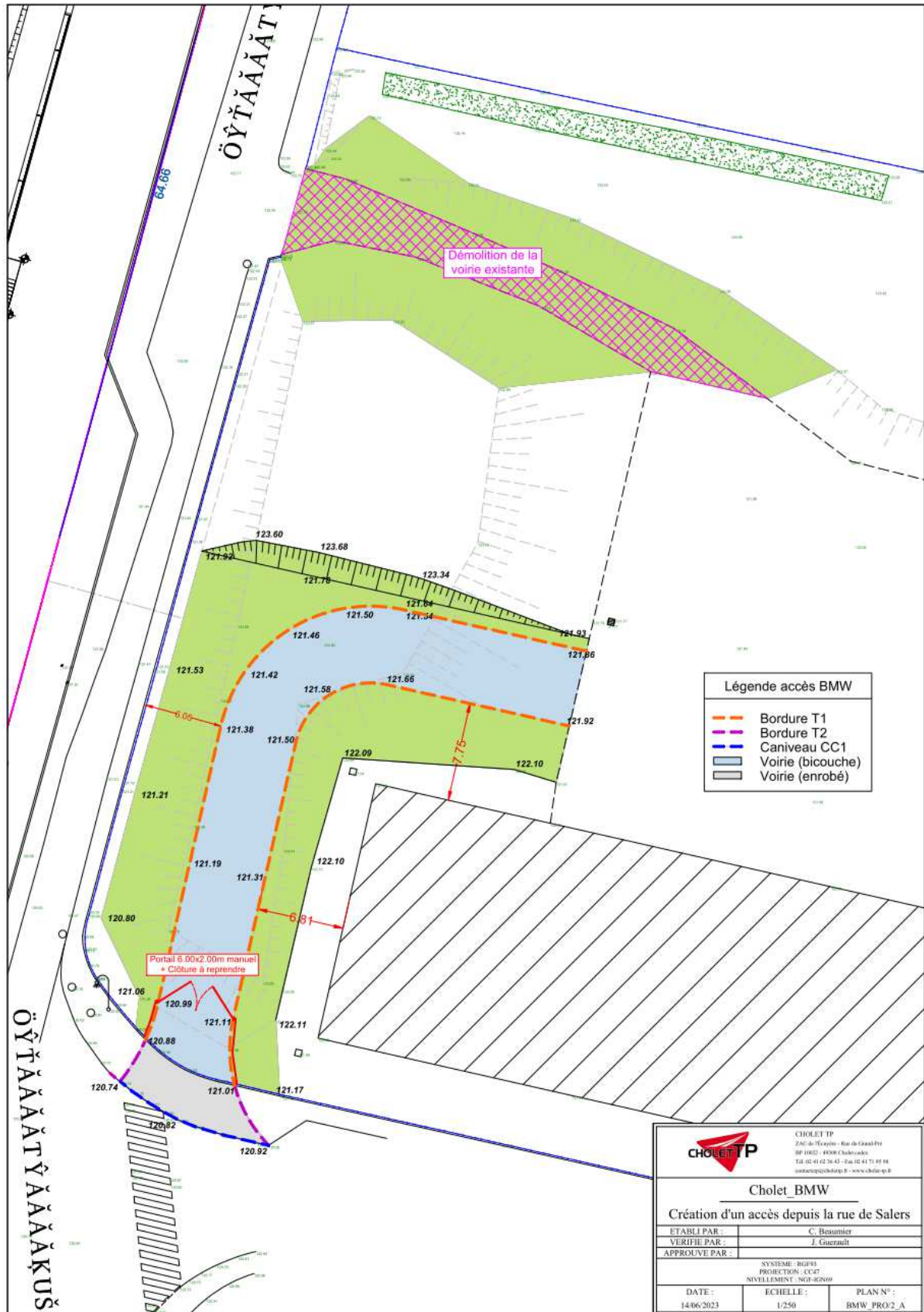
©Copyright - Communauté d'Agglomération du Choletais
Sources : DGFiP - Cadastre. Droits réservés.

Désaffectation et déclassement du domaine public de portions de voirie
Rue du Charolais - Cholet



		20-026A	CHARAL CHOLET Extension et modernisation 1, place Jean Chavel - 49301 CHOLET	ENTREE - SORTIE EST			TZ-p08
		SITE		Echelle Comme indiqué	Dessiné par T.Jaouen	26/10/2022	

Désaffectation et déclassement du domaine public de portions de voirie
Rue du Charolais - Cholet



Désaffectation et déclassement du domaine public de portions de voirie
Rue du Charolais - Cholet