

Le 25 OCT. 2023

**DIRECTION AMÉNAGEMENT**

Service Urbanisme Prévisionnel et Opérationnel - Habitat

N/réf : AR/SP 2023/172

Dossier suivi par Solenne PROUST

Tél. : 02 44 09 25 94

Objet : Modification n°18 du PLU de Cholet et de sa commune associée du  
Puy-Saint-Bonnet

Monsieur le Directeur,  
Direction Départementale des Territoires  
Service Urbanisme Aménagement et Risques  
Unité Urbanisme Planification Aménagement  
Cité Administrative  
15 bis rue Dupetit Thouars  
49047 ANGERS CEDEX 01

Monsieur le Directeur,

Le 5 octobre 2023, vous avez communiqué par courrier votre avis sur le projet de modification n°18 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet, et je vous en remercie. Par le présent courrier, je vous communique quelques éléments de réponses aux observations que vous avez pu formuler. Ce courrier sera joint au vôtre dans le dossier d'enquête publique afin d'apporter au public une information complète et claire.

Orientation d'aménagement au lieu-dit La Martinière

Vous soulignez l'importance de ne pas substituer la densification de l'espace urbain au profit des opérations d'aménagement en extension. Je vous confirme que la ville de Cholet est vigilante à la densification de son enveloppe urbaine et porte une attention au renouvellement urbain avec, à titre d'exemple, la réalisation d'opérations comme Novalis, pour laquelle la densité de logements s'élève à 180 logements/Ha.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Cœur de Quartier

Vous soulignez la nécessité de compléter cette OAP en précisant le nombre de logements envisagé dans le projet, la nécessité de réaliser un inventaire faune flore sur le site en friche, et le souhait d'intégrer ces éléments notamment par la création d'un îlot de fraîcheur. Par ailleurs vous aviez soulevé une différence entre la surface initiale de l'opération, et celle inscrite dans la nouvelle OAP. Je vous confirme que la superficie s'élève bien à 3,69 Ha et qu'il s'agit d'une erreur qui sera rectifiée dans l'OAP lors de l'approbation.

La densité inscrite pour cette opération étant de 80 logements/Ha, le nombre de logements sera proportionnel à la surface identifiée. Néanmoins, ce nombre précis de logements n'étant pas encore fixé, une rencontre avec le porteur de projet doit permettre de finaliser les caractéristiques de l'opération. Le nombre de logements projeté ne pourra être inscrit à l'OAP qu'à condition de disposer de cette information à la date d'approbation de la modification.

En ce qui concerne la réalisation d'un inventaire faune flore, je vous confirme que celui-ci sera réalisé sur la friche en amont de la phase opérationnelle comme le prévoit le code de l'urbanisme. En parallèle, les opérations d'aménagement supérieures à un hectare nécessitent obligatoirement la constitution d'un dossier Loi sur l'eau. Compte tenu de la surface du projet, de 3,69 Ha, un dossier Loi sur l'eau

sera ainsi réalisé en phase opérationnelle. Le projet sera également soumis à un examen au cas par cas par l'autorité environnementale.

Enfin, s'agissant de la réalisation d'un îlot de fraîcheur, je vous informe que l'évolution de l'OAP Cœur de quartier intègre l'obligation de créer à la fois une frange végétale et une coulée verte à l'intérieur même du périmètre de l'opération. La réalisation de cette coulée verte permettra d'inscrire les opérations dans une démarche environnementale afin de prendre en compte la gestion de l'eau, des espaces verts, et des déplacements doux. Enfin, j'ajouterai que les élus de Cholet sont conscients de l'apport que peut avoir un îlot de fraîcheur et de la pertinence de travailler sur cet aspect dans l'opération.

#### Règles de stationnement en zone d'activités

En zone UA et dans une partie des zones d'activités (l'un au Carteron et un second à l'Écuyère), il est proposé une dérogation aux règles de stationnement sous réserve de justifications explicitées dans la notice. Vous faites part, en ce qui concerne les deux secteurs en zone d'activités, d'ajouter que la dérogation devra être accordée systématiquement au regard de la situation du stationnement à proximité du projet. En ce point, je vous confirme que l'étude de besoin dont il est question et qui est évoquée dans le règlement écrit, comprendra bien la prise en compte de ce critère, à savoir comment s'organise le stationnement dans les alentours de chaque projet et de l'abondance ou non de celui-ci. En effet, il est précisé que soit justifié suivant une étude de besoin la " *situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés* ".

#### Phasage des OAP

Vous faites part de l'article R. 151-8-1 du code de l'urbanisme relatif à la réalisation d'un phasage des OAP du PLU. Celui-ci semble plutôt évoqué dans l'article L. 151-6-1 du même code. Néanmoins, le phasage de l'ensemble des OAP du PLU de Cholet ne peut avoir lieu sur le temps de la modification n°18 et ne fait pas l'objet de l'arrêté qui a été pris lors de l'engagement de la modification n°18 du PLU de Cholet. Il sera toutefois réalisé un phasage de l'ensemble des OAP dans le cadre du futur PLUi-H dont l'arrêt de projet est prévu en décembre 2024, sur les secteurs de développement à vocation d'habitat et d'économie sur Cholet et l'ensemble des communes de Cholet Agglomération.

Par ailleurs, vous souhaitez que des OAP soient réalisées pour les deux secteurs de La Martinière et à proximité directe de l'Avenue Maréchal Leclerc. S'agissant du premier secteur, je vous confirme qu'une OAP a bien été créée et est incluse dans le dossier de modification. En ce qui concerne le second secteur, considérant la surface et les enjeux de cet espace, la Ville de Cholet a fait le choix de ne pas en créer.

#### Modification du règlement en précisant les possibilités de construction dans les zones UA, UB et UC

S'agissant de la justification quant à l'usage du terme « construction » plutôt que celui de " abris de jardin ", je vous confirme que la notice de présentation de la modification n°18 met en évidence les contraintes quant au terme " abri de jardin " trop restrictif. En effet, celui-ci exclue de fait la possibilité de réaliser, à titre d'exemple, un local vélo. C'est en ce sens qu'il est proposé de remplacer ce terme par celui de " construction »" permettant ainsi d'assouplir la typologie des constructions permises pour une faible emprise au sol.

Par ailleurs, l'évolution avant/après pour les changements de zonage UCA vers du UCA1 et UCA2, sera ajoutée à la notice de présentation pour une meilleure compréhension par le public.

En conclusion, je proposerai au Conseil de Communauté de suivre les différentes réserves formulées, à l'exception de celle relative au phasage des OAP pour les

raisons évoquées précédemment, celui-ci étant intégré dans les travaux du PLUi-H en cours d'élaboration.

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

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.