

Département de Maine-et Loire

Enquête publique préalable à la modification n°18 du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet

---

## RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

---

**Enquête publique du 3 novembre 2023 à 9h00 au 20 novembre à 17h00**

La commissaire enquêtrice : Christine DELEUME

*Avis aux lecteurs : l'Agglomération du Choletais est devenue, le 1<sup>er</sup> septembre 2023, Cholet Agglomération. Le présent rapport utilise la seconde dénomination.*

## SOMMAIRE

---

1. Désignation de la commissaire enquêtrice et prescription de l'enquête publique.....	3
2. Cadre général de l'enquête.....	3
2.1. Objet de l'enquête publique.....	3
2.2. Cadre juridique de l'enquête.....	4
3. Présentation de la modification n°18 du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint Bonnet.....	5
1.1Intégration du linéaire commercial.....	5
1.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....	5
1.3 Modifications du règlement écrit et graphique.....	8
4. Avis de la <b>Mission Régionale d'Autorité Environnementale</b> et avis des <b>Personnes Publiques Associées</b> .....	15
4.1. Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) .....	15
4.2. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA).....	15
4.2.1. Avis de l'Etat (Direction Départementale des Territoires) et réponses apportées aux observations par Cholet Agglomération.....	15
4.2.2. Avis des autres Personnes Publiques Associées (PPA) .....	17
5. Organisation et déroulement de l'enquête .....	18
5.1. L'organisation de l'enquête .....	18
5.1.1. Réunions préparatoires.....	18
5.1.2. Visites de sites .....	18
5.1.3. Publicité de l'enquête publique.....	18
5.2. Composition du dossier d'enquête .....	19
5.3. Déroulement de l'enquête.....	19
6. Bilan de l'enquête.....	21
6.1. Clôture de l'enquête.....	21
6.2. Observations recueillies.....	21
6.3. Procès-verbal de synthèse des observations .....	22
6.4. Réponses de Cholet Agglomération au procès -verbal de synthèse .....	22
7. Analyse des observations du public et des réponses au procès-verbal de synthèse .....	23
Annexe : procès-verbal de synthèse.....	37

## 1. DESIGNATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE ET PRESCRIPTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

---

Par arrêté en date du 12 mai 2023 et son arrêté modificatif en date du 7 juillet 2023, Monsieur le Président de Cholet Agglomération a engagé la procédure de modification n° 18 du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet.

Par décision n E23000162/49, en date du 7 septembre 2023, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nantes a désigné Madame Christine DELEUME, Professeur agrégé à la retraite, en qualité de commissaire enquêtrice.

Par arrêté n°2023/273 du 17 octobre 2023, Monsieur le Président de Cholet Agglomération a prescrit l'ouverture de l'enquête publique préalable à la modification du PLU

La commissaire enquêtrice a mené l'enquête pendant une durée de 17 jours consécutifs, **du vendredi 3 novembre 2023 à 9h00 au lundi 20 novembre 2023 à 17h00.**

## 2. CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

---

L'enquête a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, et de recueillir l'avis du public afin de permettre à la personne publique, dans le cas d'espèce Cholet Agglomération, de disposer des éléments nécessaires à son information.

### 2.1.OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

---

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet a été approuvé le 9 mai 2005. Depuis cette date, des adaptations ont été nécessaires afin de prendre en compte les évolutions de l'urbanisation. Le PLU est en effet un document évolutif qui peut suivre la volonté de faire évoluer le tissu urbain et de s'adapter à de nouvelles contraintes.

Au total, ce PLU a fait l'objet de 4 révisions simplifiées, de 2 modifications simplifiées et de 17 modifications.

Le projet de modification n°18 poursuit le travail d'adaptation du PLU aux évolutions constatées ou voulues du territoire.

Par ailleurs, il est utile de noter que par délibération en date du 18 septembre 2017, le Conseil de Communauté de Cholet Agglomération a prescrit l'élaboration de son PLUi-H. Ce document d'urbanisme n'est actuellement que dans sa phase d'élaboration. Le projet de modification du PLU n'induit donc pas d'effet sur la procédure d'élaboration du futur PLUi-H.

## 2.2.CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

---

La procédure de modification de droit commun permet notamment de faire évoluer le règlement tant écrit que graphique et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La modification N° 18 relève d'une **procédure de modification de droit commun** dans la mesure où elle :

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

Cette procédure s'inscrit dans le cadre des articles L 153-36 à L 153-44 du code de l'urbanisme.

La modification n° 18 du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint\_Bonnet est **soumise à enquête publique** en application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme et relève des dispositions du code de l'environnement (Article L-123-1) au titre des décisions prises en matière d'environnement ou susceptibles d'affecter l'environnement.

En ce qui concerne **la durée de l'enquête**, la délibération du Conseil de Communauté en date du 16 octobre 2023 ne soumet pas la modification n°18 à évaluation environnementale, après avis conforme de la MRAe des Pays de Loire du 11 septembre 2023. En application de l'article L 123-9 du code de l'environnement, la durée de l'enquête peut donc être réduite à quinze jours.

### 3. PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°18 DU PLU DE CHOLET ET DE SA COMMUNE ASSOCIEE DU PUY-SAINT BONNET

---

La modification comporte cinq rubriques principales.

#### 1.1 INTEGRATION DU LINEAIRE COMMERCIAL

---

Cholet s'engage dans une action d'ensemble de redynamisation du centre-ville. Comme d'autres villes moyennes, Cholet veut enrayer la perte d'attractivité de son centre. La ville a entrepris de nombreuses actions dans ce sens. Elle est notamment lauréate du programme national Action Cœur de Ville et elle est depuis peu éligible aux dispositions d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

Les nouvelles dispositions du PLU viennent compléter la mise en place d'un ensemble d'outils:

- La création d'un poste de manager de centre-ville en avril 2021, pour le volet économique
- L'opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) Cœur de Ville Cholet ainsi que les dispositifs de permis de louer et de permis de diviser, pour le volet habitat
- La mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat ainsi que l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé, pour le volet activité commerciale.

La dynamique d'un centre-ville passe par la défense de ses commerces de proximité. L'effort porte prioritairement sur le **maintien des destinations commerciales** et artisanales de l'hyper-centre. La modification du PLU porte ici sur la création d'un linéaire de préservation de la diversité commerciale. Ce linéaire comprend les principaux axes marchands et places commerçantes du centre ville. Il aboutira à une protection des linéaires commerciaux dans le règlement du PLU par **l'interdiction du changement de destination** dans le périmètre de l'ORT centre-ville aux emplacements répertoriés par la carte « Linéaire commercial-Ville de Cholet », intégrée au PLU.

#### 1.2 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

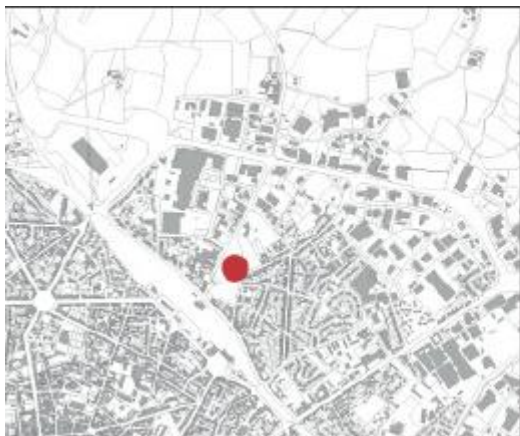
---

Il s'agit de deux orientations de natures très différentes.

##### 1.2.1 L'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) du secteur Logidis

La **modification porte sur une OAP existante**, l'OAP "2-4-2 Cœur de quartier"

L'OAP d'origine se situe dans le quartier de la gare. Elle s'inscrit dans une OAP plus globale, qu'elle vient préciser, l'Orientation d'Aménagement "2-4 Secteur Nord de la gare"



L'Orientation d'aménagement est modifiée notamment par son emprise, qui se limite désormais au périmètre de la friche industrielle Logidis. Ses prescriptions sont globalement allégées et veulent favoriser la mutation vers une **vocation à dominante d'habitat**.

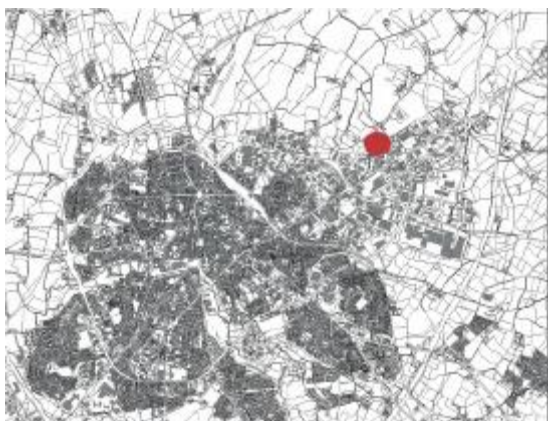
En termes de programmation, la **densité minimale est renforcée**, à 80 logements/ha. La diversité des types de construction est privilégiée : logements individuels, intermédiaires et collectifs.

Les principaux principes d'aménagement sont les suivants :

- les liaisons principales existantes sont renforcées
- des "points d'articulation majeurs" sont créés, sous forme bâtie ou végétale
- une coulée verte investit le cœur d'îlot
- un réseau de circulations douces relie le secteur aux quartiers environnants
- une attention particulière est portée à l'insertion environnementale



### 1.2.2 L'orientation d'Aménagement Nord Cholet (Quartier de la Martinière)



La modification porte sur **la création** d'une Orientation d'Aménagement. L'emprise de cette orientation est classée en zone UCa du PLU, ce qui la destine à l'accueil de constructions pavillonnaires, résidentielles, ainsi que de leurs équipements.

N.B : Ce projet fait l'objet d'une autre disposition dans le projet de modification N°18. A la création d'une OAP s'ajoute une modification de zonage. En effet, en l'état actuel du PLU et du fait de la situation en limite de zone agricole (zone A), la possibilité d'implanter des constructions sur ce périmètre est actuellement très restreinte. Le règlement de la zone UCa stipule : "Les constructions (...) doivent être éloignées des limites communes avec la zone A de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche soit au moins égal à 65 mètres".

Il est proposé de créer un sous-zonage au sein de la zone UCa. L'emprise de l'OAP sera classée en zone UCa 1, dans laquelle la règle des 65 mètres ne s'appliquera pas (voir ci-après la rubrique Modifications du règlement écrit et graphique)

En termes de programmation, les logements sont individuels et la densité minimale est de 10 logements/ha.

La haie existante sur la partie Sud doit être conservée dans la mesure du possible. Une frange paysagère sera à créer au Sud et au Sud-ouest.



### 1.3 MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

---

La modification n°18 prévoit 13 modifications du règlement écrit et graphique, qu'on peut regrouper par objets :

#### **Les dispositions relatives à l'implantation des constructions et à leur hauteur**

**1.3.1 et 1.3.2** La modification vise ici à **lever des ambiguïtés** lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme en **zones UA, UB et UC**.

La disposition 1.3.1 **remplace le terme "abris de jardin", jugé trop restrictif, par le terme "construction" et l'emprise au sol de ces constructions est portée de 10 m<sup>2</sup> à 20 m<sup>2</sup>.**

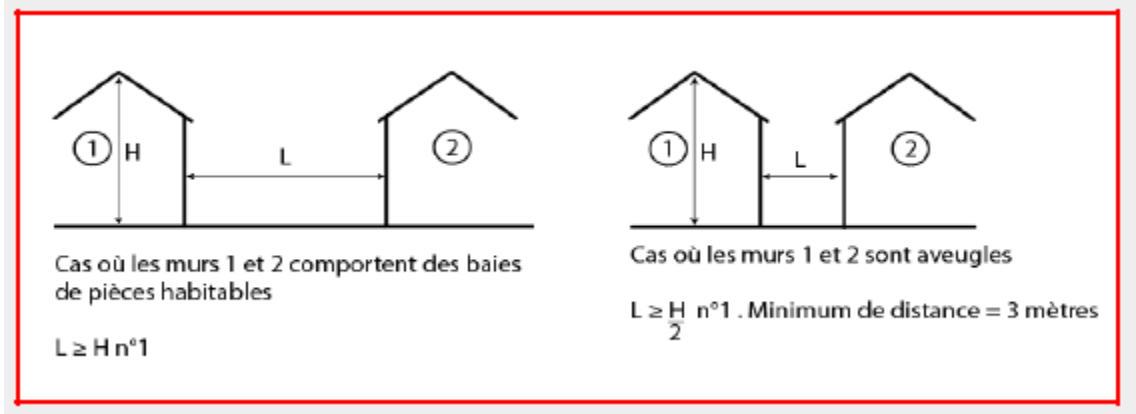
La disposition 1.3.2 porte sur les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.

- La dérogation d'éloignement dont bénéficient les bâtiments de faible emprise sur une même propriété est élargie aux "constructions" de faible emprise,



terme plus général qui permettra de traiter la question des locaux annexes tels que locaux vélos, etc.

- Le schéma intégré à l'article 8 permet de visualiser la notion de "hauteur totale des constructions". La hauteur représentée sur le schéma sera la hauteur totale de la construction et non plus la hauteur à l'égout

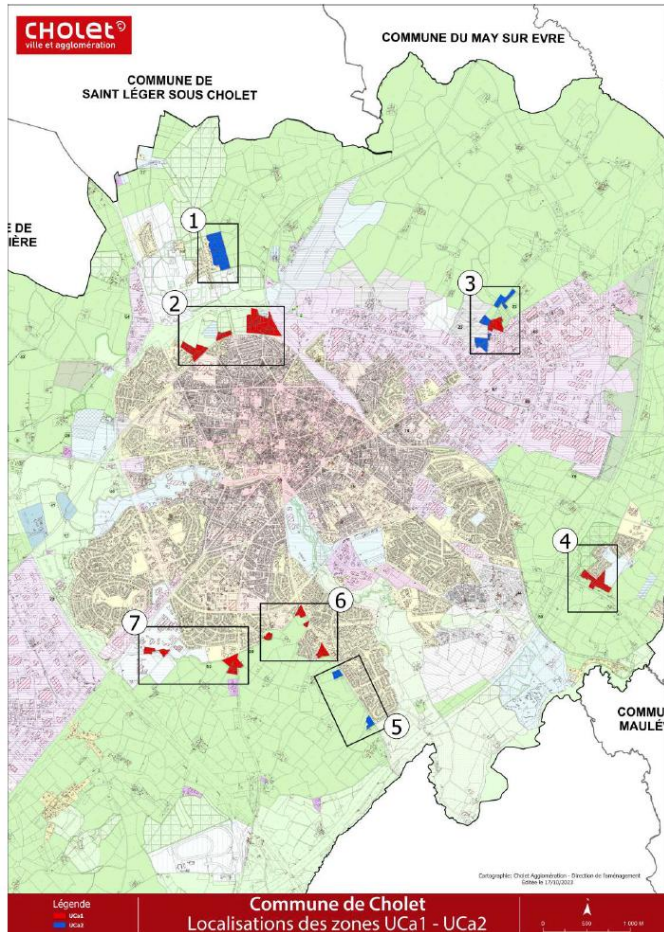


1.3.3 En zone **UB**, la règle d'emprise au sol des constructions est supprimée. Ceci aligne le règlement de la zone UB sur celui des zones UA et UC. Cette disposition contribue à faciliter la **densification dans les zones urbaines existantes**.

1.3.4 Modification de la règle de hauteur en zone UY : dans le secteur UYt et en façade de l'autoroute dans la zone UYc de l'Écuyère, la hauteur maximale des constructions est portée de 10 m à 13 mètres. L'objectif de cette modification est de favoriser la **densification des activités tertiaires sur les secteurs qui leur sont dédiés**.

## Les modifications relatives à la création ou aux changements de zonage

### 1.3.5 La zone UCa est subdivisée en deux sous-zonages :



La zone UCa1 (en rouge sur le plan) : les constructions pavillonnaires, résidentielles ainsi que les équipements d'accompagnement sont **autorisés sur l'ensemble de la zone**

La zone UCa2 (en bleu sur le plan) : les mêmes constructions sont **autorisées en dehors de la limite de 65 m avec la zone agricole.**

L'objectif de cette modification est de permettre la densification là où l'urbanisation est déjà présente. La zone UCa1 couvre l'enveloppe urbaine prévue par le SCoT ainsi que, dans le quartier de la Martinière, le périmètre de l'OAP Aménagement Nord Cholet (1.2.2.).

### 1.3.6 Trois changements de zonage sont envisagés.

- A proximité de l'avenue du Maréchal Leclerc, un projet d'habitat pourrait être envisagé sur une parcelle située en continuité de la zone UC. Cette zone a vocation à accueillir des constructions pavillonnaires, résidentielles ainsi que les équipements d'accompagnement de l'habitat. Or la parcelle en question est située en zone UY, zone ayant vocation à accueillir des activités économiques. Pour rendre possible le projet d'habitat, il est proposé d'**étendre la zone UC sur ce site.**



- Des entreprises du secteur tertiaire et de l'artisanat souhaitent s'implanter dans un des secteurs de la zone de l'Écuyère, dans lequel seules les activités commerciales et tertiaires sont autorisées (Zone UYc). Il est proposé de **transférer les deux sites concernés en zone UY**, qui autorise une plus grande variété d'activité économique.



- Enfin, dans le secteur de l'hippodrome, deux parcelles dédiées à l'habitation sont incluses dans le zonage **UEn**, dédié aux zones de loisirs. Cette disposition restreint l'usage de ces parcelles. Il est proposé de les inclure dans la zone naturelle **N** qui les entoure.

### **Les dispositions relatives aux emplacements réservés :**

Les modifications sont les suivantes :

- 1.3.7 Réduction de l'emplacement réservé dédié à l'élargissement du Boulevard du Poitou (emplacement n°67)
- 1.3.7 Suppression d'un emplacement de stockage des eaux pluviales dans la zone de l'Écuyère, jugé comme n'étant plus d'actualité (emplacement n°70)
- 1.3.8 La voirie et les abords de la rue Auguste Decelle à redimensionner pour le passage de voitures et de piétons. Il est proposé la création d'un

emplacement réservé sur la partie est de la rue Auguste Decelle, d'une largeur de 5 mètres à partir de l'axe de la rue (emplacement n°80)

### **La disposition relative aux aires de stockage en zone UY (zone économique)**

1.3.9 La réglementation actuelle d'implantation des aires de stockage est rédigée de façon trop précise et n'est plus adaptée aux besoins. Il est proposé une nouvelle rédaction qui prévoit plus simplement le regroupement des aires de stockage en un seul point et l'obligation de dissimulation de ces aires par un écran paysager.

### **Les dispositions relatives aux obligations en matière de stationnement**

1.3.10 En zone économique (zone UY), le règlement actuel du PLU impose la création de stationnement, selon des modalités adaptées aux destinations des projets (habitation, établissements tertiaires,...). Ces dispositions sont maintenues.

Cependant, dans le secteur du Carteron, au sud de Cholet, et dans un secteur de l'Ecuyère, au nord, le domaine public offre des stationnements en quantité importante. De plus, l'offre de transport en commun existe sur ces deux sites. Il est proposé de créer une sous-zone **UYtd**, dans laquelle il sera possible de **déroger aux obligations imposées en matière de stationnement**, sous réserve de la production d'une étude de besoin qui le justifie.

1.3.11 La **zone UA** du PLU de Cholet est une zone urbaine dense qui correspond au centre de l'agglomération. Une dérogation de stationnement existe dans la zone UA du PLU, applicable seulement aux opérations de plus de 10 logements. Il est proposé d'**étendre la dérogation à l'ensemble des constructions autorisées par ce zonage**.

### **La disposition relative à la règle d'implantation des clôtures dans le quartier du Val de Moine.**

1.3.12 Le quartier du Val de Moine est un des quartiers les plus récents de Cholet. Il est actuellement placé en zone 1AUD. Ce classement est voué à évoluer vers un classement en zone UC.

Les **règles d'implantation** des clôtures du zonage actuel rencontrent des difficultés dans leur application. Les dispositions de la zone UC, **plus simples et plus explicites**, faciliteraient l'instruction des demandes d'autorisation.

Il est proposé d'**appliquer les dispositions de la zone UC pour les règles d'implantation des clôtures au quartier du Val de Moine** (secteurs 1Aud et les sous-secteurs 1Audi et 1AUdc)

### **La disposition entraînant la suppression de la mention Permis de démolir :**

1.3.13 Par délibération du Conseil municipal de la ville de Cholet en date du 14 novembre 2022, il a été décidé de supprimer l'obligation de déposer un permis de démolir (hors périmètre du Site patrimonial Remarquable (SPR) et abords des monuments historiques ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques). Il est donc proposé de **supprimer du règlement du PLU la mention faisant référence au permis de démolir**, cette disposition étant devenue caduque.

Enfin, la modification porte également sur des aspects plus mineurs : définition du terme "mutualisation" dans le glossaire et correction d'erreurs matérielles.

## 4. AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

---

---

L'ensemble de ces avis ainsi que les réponses apportées aux observations par Cholet Agglomération ont été joints au dossier d'enquête.

### 4.1. AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)

---

Le 11 septembre 2023, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire a émis **l'avis de ne pas soumettre à évaluation environnementale** la procédure de modification n°18 du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy Saint-Bonnet. (avis conforme n°2023ACPD66/PDL-2023-7163)

En appui de son avis, la MRAe relève que le projet de modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'incidence de certains plans et programmes sur l'environnement.

### 4.2. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

---

#### 4.2.1. AVIS DE L'ETAT (DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES) ET REPNSES APORTEES AUX OBSERVATIONS PAR CHOLET AGGLOMERATION

---

La commissaire enquêtrice constate que les services de l'Etat font part, par courrier en date du 5 octobre 2023, des observations suivantes :

Intégrer une protection des linéaires commerciaux : le périmètre s'inscrit dans celui de l'Opération de revitalisation du territoire (ORT). Il est cohérent avec l'étude de fréquentation présentée et prend soin de ne pas s'appliquer aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.

Créer une orientation d'aménagement (OAP) au lieu-dit la Martinière : Il faut modérer la rédaction de l'état des lieux , en ce sens que « la création des futurs logements détruira un espace agricole fonctionnel ». Certes l'opération ne mettra pas en danger les opérations agricoles, mais l'opération ne doit pas se substituer à la densification urbaine nécessaire à la production de logements

Ajuster l'orientation d'aménagement (OAP) sur le secteur Cœur de Quartier : une différence est constatée entre la surface initiale de l'opération et celle inscrite dans la nouvelle OAP Cœur de Quartier. De plus, le pôle de centralité initialement prévu disparaît

Modifier les règles de stationnement dans le centre-ville et pour partie des zones

d'activités dont la vocation est d'accueillir les activités tertiaires : il faudrait préciser que la dérogation devra être accordée « systématiquement au regard de la situation du stationnement à proximité du projet »

Procéder à divers ajustements de zonage dans le règlement graphique : ces ajustements sont pertinents. Cependant il faudrait également anticiper le futur aménagement des secteurs concernés en y étudiant des OAP.

Procéder à diverses modifications réglementaires mineures et rectifications d'erreurs matérielles : Les objectifs du remplacement du terme « abris de jardin d'une emprise de maximale de 10 m<sup>2</sup>» par « construction d'une emprise maximum de 20 m<sup>2</sup> » ne sont pas présentés.

La note de présentation de la création du sous-zonage de la zone UCa devrait être complétée par le zonage graphique avant modification

Le préfet émet un **avis favorable** au projet de modification n°18, sous réserves :

- de compléter l'orientation d'aménagement du secteur Cœur de quartier du PLU Cholet en indiquant le nombre de logements envisagés dans le projet, de procéder à la réalisation d'un inventaire faune flore sur le site en friche avant la réalisation de l'opération d'aménagement et d'intégrer ces éléments dans l'aménagement avec notamment la création d'un îlot de fraîcheur ;
- de préciser les modalités de dérogation aux règles de stationnement en zone d'activités ;
- de présenter le phasage des OAP du PLU de Cholet, conformément aux dispositions de l'article R. 151-8-1 du CU ;
- de modifier le règlement en précisant les possibilités de construction dans les zones UA, UB et UC.

*Par courrier en date du 25 octobre 2023, le Président de Cholet Agglomération a communiqué des éléments de réponse aux observations et réserves formulées par les services de l'Etat :*

- Orientation d'aménagement au lieu-dit La Martinière : la ville de Cholet veille à la densification de son enveloppe urbaine, notamment à la densité des opérations de logements en centre-ville
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Cœur de quartier :

*Il y a bien une erreur entre la surface initiale de l'opération et celle inscrite dans la nouvelle OAP. Cette erreur sera rectifiée dans l'OAP lors de son approbation.*

*Le nombre de logements respectera la densité inscrite dans l'orientation soit 80 logements /ha. Le nombre de logements ne pourra être inscrit à l'OAP que dans la mesure où les caractéristiques de l'opération seront connues avec suffisamment de précision à la date d'approbation de la modification.*

*Un inventaire faune/flore sera réalisé en amont de la phase opérationnelle.*

*La réalisation d'un îlot de fraîcheur est assurée par l'obligation de créer à la fois une frange végétale et une coulée verte à l'intérieur du périmètre de l'OAP.*



- Règles de stationnement en zone d'activités

*Le règlement écrit prévoit bien que, pour bénéficier de la dérogation aux règles de stationnement, l'étude de besoin à produire par le porteur de projet prenne en compte la situation du stationnement aux alentours de chaque projet : places disponibles, présence des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés*

- Phasage des OAP

*Le phasage de l'ensemble des OAP sera réalisé dans le cadre du futur PLUi-H, actuellement en cours d'élaboration.*

*D'ores et déjà, une OAP est créée sur le secteur de la Martinière (création du sous-zonage UCA1). En revanche, compte tenu de la taille et des enjeux du traitement de la dent creuse à proximité de l'Avenue du Maréchal Leclerc, il ne semble pas opportun d'y créer une OAP.*

- Modification du règlement en précisant les possibilités de construction dans les zone UA, UB et UC :

*La notice de présentation explique que le terme « abris de jardin » est trop restrictif et exclue d'autres usages pourtant pertinents (local vélo, par exemple)*

*La notice de présentation sera complétée par une évolution avant/après des changements de zonage UCA vers UCA1 et UCA2*

La commissaire enquêtrice constate que l'avis des Services de l'Etat ainsi que la réponse de Cholet Agglomération ont pu être émis avant le début de l'enquête et être joints au dossier d'enquête.

---

#### 4.2.2. AVIS DES AUTRES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

---

Par courrier daté du 18/08/2023, le Département de Maine-et-Loire émet un avis favorable.

Par courrier du 19/09/2023, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat -Maine-et-Loire précise qu'elle n'a pas d'observations particulières à formuler (Cf. courrier du 19/09/2023)

Par courrier daté du 04/09/2023, SNCF Immobilier transmet ses préconisations et demande à être destinataire d'un exemplaire du dossier arrêté préalablement à son approbation

Par courrier daté du 18/10/2023, la Chambre d'Agriculture du Maine-et-Loire émet un avis favorable au projet de modification du PLU.

La commissaire enquêtrice prend acte que ces autres Personnes Publiques Associées ont délivré leurs avis avant le début de l'enquête, que leurs avis ont pu être joints au dossier d'enquête et que -quand ces avis prennent position- ils sont favorables. .

## 5. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

---

La délibération du Conseil de Communauté en date du 16 octobre 2023 ne soumet pas la modification n°18 à évaluation environnementale, après avis conforme de la MRAE des Pays de Loire du 11 septembre 2023..

**Le projet de modification N°18 du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint Bonnet** a donné lieu à une enquête publique qui s'est déroulée du 3 novembre 2023 à 9 heures au 20 novembre 2023 à 17 heures, sur une durée de 17 jours.

### 5.1. L'ORGANISATION DE L'ENQUETE

---

Après la désignation de la commissaire enquêtrice par le Tribunal administratif de Nantes, elle a pu convenir d'un rendez-vous avec Madame Solène PROUST, Chargée d'études PLU au Service Urbanisme Prévisionnel et Opérationnel. Avant ce rendez-vous, la notice de présentation de la modification lui a été transmise afin qu'elle en prenne connaissance.

#### 5.1.1. REUNIONS PREPARATOIRES

---

La commissaire enquêtrice pu rencontrer Mme PROUST, en charge du dossier, le 22 septembre à l'Hôtel d'Agglomération. Elle a pu poser les questions qu'elle avait pu lister au préalable et obtenir toutes les précisions qu'elle souhaitait. Toutes deux sont convenus qu'un plan d'ensemble permettant de visualiser la création des deux sous-zonages de la zone UCa serait envoyé ultérieurement à la commissaire enquêtrice, ce qui a été fait.

#### 5.1.2. VISITES DE SITES

---

A l'issue du rendez-vous du 22 septembre, Mme PROUST a proposé à la commissaire enquêtrice la visite de deux sites :

- Le site de la Martinière (OAP Nord Cholet)
- Le site de la friche Logidis (OAP Cœur de quartier)

Par la suite, la commissaire enquêtrice s'est déplacée sur chacun des lieux d'affichage, notamment en visitant les abords de l'emplacement réservé n° 80, rue Auguste Decelle.

En cours d'enquête, un riverain de l'hippodrome est venu consigner une observation sur le registre d'enquête de Cholet. La commissaire enquêtrice en a été informée très rapidement, ce qui lui permis de contacter ce riverain, de prendre rendez-vous avec lui et, grâce à son accord écrit, de visiter sa propriété avant la fin des permanences.

#### 5.1.3. PUBLICITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

---

L'enquête publique a fait l'objet de la publicité légale attendue. L'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a été :

- mis en ligne sur le site internet de Cholet Agglomération : urbanisme.cholet.fr
- affiché à l'Hôtel d'Agglomération et à la mairie annexe du Puy Saint Bonnet.
- affiché sur le territoire, dans des lieux concernés par les évolutions prévues.

La Police municipale en a dressé un constat d'affichage le Mercredi 18 octobre 2023. Ce constat, ainsi que les photographies des affiches ont été transmises à la commissaire enquêtrice.

A sa demande, une affiche supplémentaire a été placée sur le lieu du changement de zonage (du UY vers du UC), sur l'avenue du maréchal Leclerc.

En complément de l'affichage légal par voie d'affichage, l'avis d'enquête a été publié dans la presse. L'avis d'enquête a été publié dans le journal Ouest France Maine-et-Loire ainsi que dans le Courrier de l'Ouest. Maine et Loire, dans leurs éditions du mercredi 18 octobre 2023 puis réitéré dans leurs éditions du 7 novembre 2023.

Le journal de Cholet Agglomération « Synergences », dans son édition du 25 octobre au 7 novembre, a complété l'information du public par un article annonçant le déroulement de l'enquête.

La commissaire enquêtrice considère que la publicité de l'enquête a donc été faite dans des conditions satisfaisantes. Certes, le public ne s'est pas beaucoup mobilisé, comme le montrent les registres d'enquête. Néanmoins, lors des permanences, les personnes rencontrées par la commissaire enquêtrice ont presque toutes expliqué leur venue par le fait qu'elles avaient vues une affiche qui les avait interpellées. Les chiffres de chargement du dossier sur le site montrent que l'affichage a également été une incitation à utiliser ce moyen d'information. Le manque de mobilisation peut s'expliquer par le fait que le PLU a déjà fait l'objet de nombreuses modifications, il s'agit la 18<sup>ème</sup> modification.

---

## 5.2.COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

---

Le dossier d'enquête est constitué de quatre parties :

- La partie 1 (6 pages), intitulée « l'enquête publique et l'agencement des procédures », présente les procédures mises en œuvre dans le cadre de l'enquête
- La partie 2 (54 pages) réunit les actes administratifs
- La partie 3 (74 pages) est la notice de présentation de la modification n°18
- La partie 4 (26 pages) réunit l'avis de la MRAe, les avis des PPA ainsi que la réponse de Cholet Agglomération aux observations des services de l'Etat

Ce dossier a été édité en deux exemplaires, pour chacun des lieux de permanence. En complément, il a été mis en ligne sur le site cholet.fr. La commissaire enquêtrice a pu constater que le dossier mis en ligne est identique au dossier consultable sous forme papier.

---

## 5.3.DEROULEMENT DE L'ENQUETE

---

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête publique ont été tenus à la disposition du public :

Page 19 sur 53

- à l'hôtel d'Agglomération de Cholet Agglomération, siège de l'enquête publique. Le dossier était également en consultation sur poste informatique.

9 personnes sont venues lors des 2 permanences. 1 personne a consigné une observation sur le registre en dehors des permanences.

- à la mairie annexe du Puy –Saint-Bonnet

Aucune observation n'a été consignée sur ce registre

Aucune observation n'a été adressée par voie postale. Néanmoins, une personne a déposé un courrier lors de la première permanence, en appui de sa visite.

Une adresse mail a été mise à la disposition du public : [amenagement-adc@choletagglomeration.fr](mailto:amenagement-adc@choletagglomeration.fr) . Une seule observation a été adressée par ce biais, à la suite d'un entretien lors de la première permanence à l'hôtel d'Agglomération.

Sur le site Cholet.fr, le dossier d'enquête a été téléchargé 59 fois, à la date de la fin d'enquête

Il n'a pas été mis en place de registre dématérialisé. A posteriori, ce registre n'aurait pas eu d'utilité suffisante, même pour un coût de mise en place minime.

Permanences	Fréquentation
Le vendredi 3 novembre 2023 de 9h00 à 12h00, à l'Hôtel d'Agglomération de Cholet Agglomération	4 visiteurs
Le jeudi 9 novembre 2023 de 9 h00 à 12h00 à la mairie annexe du Puy Saint Bonnet	Aucune Visite
Le lundi 20 novembre 2023 de 14h00 à 17h00, à l'Hôtel d'Agglomération de Cholet Agglomération	5 visiteurs

Les échanges lors des permanences ont été très courtois et apaisés. Les personnes qui venaient obtenir des informations ont pu les obtenir. Celles qui ont consigné des observations sont venues dans un état d'esprit très positif.

## 6. BILAN DE L'ENQUETE

---

### 6.1. CLOTURE DE L'ENQUETE

---

A l'issue de l'enquête publique qui s'est achevée le 20 novembre à 17 heures, la commissaire enquêtrice a pu clore les deux registres d'enquête.

### 6.2. OBSERVATIONS RECUEILLIES

---

Toutes les visites n'ont pas abouti à des observations car certaines visites ont eu pour seul but de mieux s'informer sur le projet de modification du PLU..

Les observations du public, au nombre de 4 n'ont concerné que trois sujets : l'OAP Nord Cholet (La Martinière) , l'emplacement réservé N°80 et le changement de zonage de la zone UEn vers N (à proximité de l'hippodrome)

1. OAP Nord Cholet : l'observation porte sur la desserte future de l'OAP
2. Emplacement réservé n° 80 (rue Auguste Decelle)

L'emplacement réservé, en tant que tel, ne fait pas l'objet de critique. Cependant, les observations du public font un lien systématique entre la volonté de créer cet emplacement et le projet immobilier d'une centaine de logements, projeté en cœur d'ilot (projet « Nexity »). qui a fait l'objet d'un permis de construire accordé en juillet 2023. Cet emplacement serait créé dans la perspective de répondre aux besoins engendrés par la densification du quartier.

Les observations sont néanmoins de deux natures différentes :

- Celles qui s'opposent au projet immobilier
  - Celles qui interrogent la desserte du futur projet, au-delà de l'élargissement de la rue Auguste Decelle, par les voies existantes ou susceptibles d'être créées.
3. Zonage UEn vers du N (secteur de l'hippodrome)

Un riverain de l'hippodrome souhaite que sa parcelle, actuellement en zone UEn, soit classée en zone N, comme il est prévu de le faire pour les parcelles voisines. La commissaire-enquêtrice a pu se rendre sur place et constater que la parcelle est occupée en majeure partie par une maison d'habitation.

### 6.3. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

---

La commissaire-enquêtrice s'est rendue le 24 novembre 2023 à l'Hôtel d'Agglomération. Elle a pu remettre en main propre à Mme PROUST, en charge de ce dossier, le procès-verbal de synthèse, qu'elles ont signé en double exemplaire. Toutes deux ont pu lire ensemble son contenu et échanger sur les points qui semblaient les plus importants en termes d'observations du public, notamment l'OAP Nord de Cholet (secteur de la Martinière), la création de l'emplacement réservé n°80 (élargissement de la rue Auguste Decelle) et le changement de zonage à proximité de l'hippodrome.

Le même jour, la commissaire-enquêtrice a également envoyé ce procès verbal par mail à Mme PROUST.

*NB : le procès-verbal de synthèse se trouve en annexe du présent rapport.*

### 6.4. REPONSES DE CHOLET AGGLOMERATION AU PROCES -VERBAL DE SYNTHESE

---

Par courrier recommandé en date du 6 décembre 2023, Cholet agglomération a fait parvenir son mémoire en réponse à la commissaire enquêtrice. Ce mémoire lui a également été transmis par mail.

La commissaire enquêtrice a pu apprécier que Cholet Agglomération ait pris le soin de répondre systématiquement à toutes les observations et questionnements consignés dans son procès-verbal de synthèse.

Ce mémoire en réponse a permis à la commissaire enquêtrice de procéder à l'analyse qui suit,

## 7. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES REPONSES AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Toutes les observations déposées durant l'enquête et ainsi que les réponses de Cholet Agglomération et l'appréciation de la commissaire-enquêtrice ont été répertoriées dans le tableau suivant :

- 1<sup>ère</sup> colonne : la rubrique de la modification du PLU et sa numérotation dans le dossier de présentation
- 2<sup>ème</sup> colonne : Ox pour les observations consignées sur les registres d'enquête (ex : O4 : 4<sup>ème</sup> observation consignée sur le registre), Mx pour les mails envoyés à l'adresse mail dédiée et Lx pour les courriers déposés ou envoyés
- 3<sup>ème</sup> colonne : le nom du déposant
- 4<sup>ème</sup> colonne : les observations du public
- 5<sup>ème</sup> colonne : les réponses apportées par Cholet Agglomération en réponse au procès verbal de synthèse

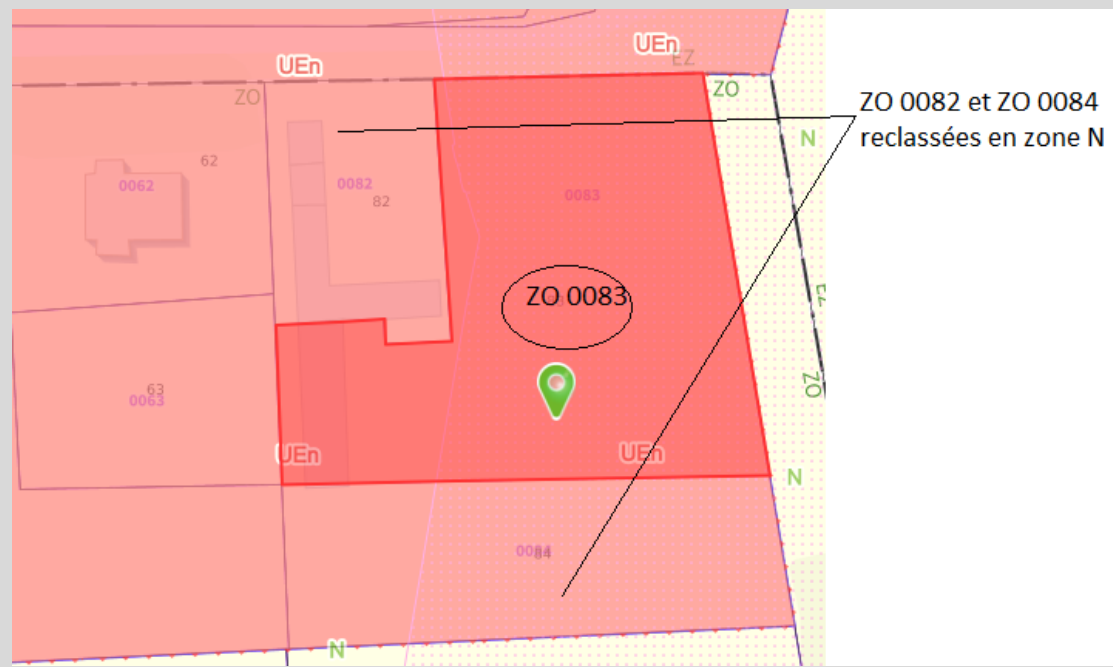
Rubriques	N° d'observation	Nom du déposant	Observations du public	Réponses du maître d'ouvrage
1.2.2 L'Orientation d'Aménagement Nord Cholet	O4	M.Michel BREBION	M.Michel BREBION-riverain de l'OAP,- interroge les effets de l'augmentation de trafic routier consécutive à la réalisation de l'OAP Nord Cholet : la rue de la Vallière est peu large et déjà très fréquentée	La création de cette OAP porte sur la réalisation d'une petite opération de 10 logements seulement, n'engendrant pas de hausse significative du trafic.  En ce sens, l'opération est proportionnée à la capacité

				<p>d'accueil du site : une densité volontairement plus faible au regard d'autres opérations menées sur Cholet a été instaurée afin de ne pas " dénaturer " les environs (opération cohérente en termes de paysage avec la préservation de la haie et les aménagements paysagers à créer, d'accessibilité, de trafic, de nombre de logements définis à l'hectare...).</p>
<p><i>Appréciation de la Commissaire enquêtrice : Cholet Agglomération prend bien en considération l'observation de M.Brebion sur les éventuels effets de l'augmentation de trafic routier, mais relativise l'importance de cette augmentation de trafic. En effet, si la future opération ne porte que sur 10 logements, le surcroît de circulation sera minime.</i></p> <p><i>Néanmoins, les documents soumis à l'enquête n'indiquent qu'une densité <u>minimale</u> de 10 logements à l'hectare sans que soit précisé un nombre maximum pour le projet</i></p>				



<p>1.3.6 Changement de zonage</p>	<p>05</p>	<p>M.Gilbert NICOLLEAU, gérant de la SCI Talus des Noues</p>	<p>La propriété de la SCI Talus des Noues (parcelles ZO n° 0082,0083 et 0084) est dans la continuité des deux parcelles voisines qui font l'objet d'une modification de zonage de UEn vers N.</p> <p>M. Nicolleau demande que sa propriété fasse également l'objet de cette modification. En effet, la propriété est majoritairement occupée par une maison d'habitation. La vue depuis l'extérieur depuis la voirie ne permet pas de le déceler aisément. Le pignon sur rue est un pignon aveugle. Il a été traité par un trompe l'œil qui figure des boxes. La commissaire enquêtrice a pu le vérifier lors d'une visite sur place.</p> <p>M Nicolleau souligne que la maison a fait l'objet d'un permis de construire en 2000.</p>	<p>Les parcelles ZO n°0082 et 0084 seront effectivement reclassées en zone N au même titre que les autres habitations concernées par cette évolution de zonage.</p>
---	-----------	--	---	---

Appréciation de la Commissaire enquêteur : Le fait de ne pas reclasser la parcelle ZO n°00883 créerait une insertion de la zone UEn au sein de la zone N, voir schéma ci-dessous



<p>1.3.8 Création de l'emplacement réservé n° 80</p>	<p>O2 M1</p>	<p>M.Patrice NEVEU :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'emplacement réservé donne l'exclusivité à la mairie pour acheter les parcelles touchées en tout ou en partie par le tracé de l'emplacement réservé.</li> <li>• La modification est liée au projet Nexity du Planty : qui va supprimer à court terme des arbres qui constituent un îlot de verdure pour les riverains</li> </ul>	<p>Les terrains, objet de l'emplacement réservé, sont classés en zone Ua du PLU. Cette zone est ainsi définie : " La zone Ua est une zone urbaine dense qui correspond au centre de l'agglomération. "</p> <p>Il est possible qu'une densification</p>
--	------------------	--------------------------	--	--

				<p>de cette zone intervienne à terme.</p> <p>Il convient de geler l'utilisation des terrains concernés par cet emplacement réservé afin de laisser la possibilité à la collectivité, si le besoin s'en faisait ressentir, de procéder à l'élargissement de la rue Auguste Decelle.</p> <p>L'existence d'un emplacement réservé permet de s'opposer à la délivrance de tout permis de construire qui ne serait pas conforme à l'objet de la réserve.</p> <p>Il s'agit donc de faire en sorte d'empêcher des projets que pourraient porter des propriétaires privés mettant obstacle à cette densification en ne permettant pas un calibrage satisfaisant de la voirie.</p> <p>Le projet de Nexity laisse en effet à penser que cette densification va s'amplifier.</p> <p>La commune doit donc s'y préparer.</p>
--	--	--	--	---

*Appréciation de la Commissaire enquêtrice : Cholet Agglomération rappelle que la zone dans laquelle se trouve l'emplacement réservé est classée en zone urbaine dense . Elle justifie la création de l'emplacement réservé non pas par rapport au présent (l'existence du projet Nexity), mais par rapport aux évolutions possibles, dans le futur, du secteur vers une plus grande densité et donc, vers un besoin de desserte plus fluide..*

1.3.8 Création de l'emplacement réservé n° 80	O2 M1	M.Patrice NEVEU	- M.Patrice NEVEU déclare que le collectif de riverains du projet Nexity au Planty souhaite qu'un nouveau projet immobilier concerté avec les riverains ne voie le jour qu'après l'élargissement de la rue Auguste Decelle et, plus globalement, qu'après la mise en place des infrastructures nécessaires	<p>Les terrains, objet de l'emplacement réservé, sont classés en zone Ua du PLU. Cette zone est ainsi définie : « La zone Ua est une zone urbaine dense qui correspond au centre de l'agglomération. »</p> <p>Il est possible qu'une densification de cette zone intervienne à terme.</p> <p>Il convient de geler l'utilisation des terrains concernés par cet emplacement réservé afin de laisser la possibilité à la collectivité, si le besoin s'en faisait ressentir, de procéder à l'élargissement de la rue Auguste Decelle.</p> <p>L'existence d'un emplacement réservé permet de s'opposer à la délivrance de tout permis de construire qui ne serait pas conforme à l'objet de la réserve.</p> <p>Il s'agit donc de faire en sorte d'empêcher des projets que</p>
---	----------	-----------------	--	--

				<p>pourraient porter des propriétaires privés mettant obstacle à cette densification en ne permettant pas un calibrage satisfaisant de la voirie.</p> <p>Le projet de Nexity laisse en effet à penser que cette densification va s'amplifier.</p> <p>La commune doit donc s'y préparer</p>
<p><i>Appréciation de la Commissaire enquêtrice : Cholet Agglomération ne répond pas à la question qui porte sur le projet Nexity, projet qui n'est pas soumis à la présente enquête. La réponse de Cholet Agglomération porte sur la justification de la création de l'emplacement réservé n°80, création qui fait bien l'objet de la présente enquête.</i></p>				
1.3.8 Création de l'emplacement réservé n° 80	03	M. Emmanuel VACHER	: « il aurait été intéressant de prolonger la rue Auguste DECELLE dans son futur gabarit de 8 mètres jusqu'à la rue des Roches. Cela se ferait en transformant le square situé entre la rue Grasset et la rue de l'abbé DENIAU en voie de circulation »	<p>Les terrains, objet de l'emplacement réservé, sont classés en zone Ua du PLU. Cette zone est ainsi définie : " La zone Ua est une zone urbaine dense qui correspond au centre de l'agglomération. "</p> <p>Il est possible qu'une densification de cette zone intervienne à terme.</p> <p>Il convient de geler l'utilisation des terrains concernés par cet emplacement réservé afin de laisser la possibilité à la collectivité, si le besoin s'en faisait ressentir, de procéder à l'élargissement de la rue</p>

				<p>Auguste Decelle.</p> <p>L'existence d'un emplacement réservé permet de s'opposer à la délivrance de tout permis de construire qui ne serait pas conforme à l'objet de la réserve.</p> <p>Il s'agit donc de faire en sorte d'empêcher des projets que pourraient porter des propriétaires privés mettant obstacle à cette densification en ne permettant pas un calibrage satisfaisant de la voirie.</p> <p>Le projet de Nexity laisse en effet à penser que cette densification va s'amplifier.</p> <p>La commune doit donc s'y préparer</p>
<p><i>Appréciation de la Commissaire enquêtrice : Cholet Agglomération ne semble pas répondre directement à l'observation. Cette dernière ne remet pas en question l'emplacement réservé n°80 mais propose au contraire d'en prolonger le tracé.</i></p>				
1.3.8 Création de l'emplacement réservé n° 80	03	M. Emmanuel VACHER	« compte tenu du permis de construire actuellement déposé » (Projet Nexity) « il faudrait prolonger l'accès à l'ancienne école primaire jusqu'à la rue du Planty, pour éviter aux futurs habitants de ce projet de circuler dans la contre-allée du Planty. En effet, cette contre-allée n'est pas adaptée à recevoir une	<p>Les terrains, objet de l'emplacement réservé, sont classés en zone Ua du PLU. Cette zone est ainsi définie : " La zone Ua est une zone urbaine dense qui correspond au centre de l'agglomération. "</p> <p>Il est possible qu'une densification</p>

			<p>circulation plus dense : absence de trottoir, revêtement en mauvais état, sécurité des personnes pas assurée compte tenu que les portes d'entrée et garages sont directement sur la contre-allée »</p>	<p>de cette zone intervienne à terme.</p> <p>Il convient de geler l'utilisation des terrains concernés par cet emplacement réservé afin de laisser la possibilité à la collectivité, si le besoin s'en faisait ressentir, de procéder à l'élargissement de la rue Auguste Decelle.</p> <p>L'existence d'un emplacement réservé permet de s'opposer à la délivrance de tout permis de construire qui ne serait pas conforme à l'objet de la réserve.</p> <p>Il s'agit donc de faire en sorte d'empêcher des projets que pourraient porter des propriétaires privés mettant obstacle à cette densification en ne permettant pas un calibrage satisfaisant de la voirie. Le projet de Nexity laisse en effet à penser que cette densification va s'amplifier. La commune doit donc s'y préparer</p>
<p><i>Appréciation d la Commissaire enquêtrice Cholet Agglomération ne répond pas à l'observation qui porte sur les aménagements consécutifs au projet Nexity, qui sortent –il est vrai-de l'objet de l'enquête.. La réponse de CHOLET Agglomération porte sur la justification de la création de l'emplacement réservé n°80, création qui fait bien l'objet de la présente enquête.</i></p>				

Autre (hors modification n°18 du PLU)	O1 L1	Mme Gaboriau et M.Usureau	Mme Gaboriau et M.Usureau demandent une adaptation de zonage pour la création d'hébergements touristiques au lieu-dit la Sulpicière (actuellement en zone A du PLU)	<p>Cette évolution de zonage n'était pas inscrite dans l'arrêté engageant la modification n°18, il n'est juridiquement pas possible d'y donner suite.</p> <p>Par ailleurs, l'évolution des zones agricoles (A) et naturelles (N) est très encadrée. Un projet de cette envergure nécessite la délimitation d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Celui-ci doit obtenir l'aval de la Chambre d'Agriculture et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF). De plus, dans le contexte de la loi Climat et Résilience, les hectares consommés sont décomptés des droits à construire de la collectivité pour la prochaine décennie. En ce sens, ce type de projet doit être étudié plus globalement, notamment dans le cadre du PLUi-H en cours d'élaboration.</p>
<p><i>Appréciation de la Commissaire enquêtrice l'observation a été reportée dans le procès-verbal de synthèse puis dans ce rapport mais, ainsi que Cholet Agglomération le rappelle, la modification de zonage demandée ne relève pas de la modification n° 18.</i></p>				



Ce second tableau présente l'analyse des réponses du maître d'ouvrage aux observations et questions de la commissaire-enquêtrice

Rubriques	Observations et questions de la commissaire-enquêtrice	Réponses du maître d'ouvrage
1.2.1 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Logidis	Le pôle de centralité qui apparait dans la légende de l'OAP n'a pas été reporté au document graphique., probablement à la suite d'une erreur.	L'élément cartographique matérialisant le pôle de centralité dans l'OAP, ayant effectivement été supprimé par erreur, celui-ci sera bien réintégré dans le dossier soumis à approbation.
<i>Appréciation de la Commissaire enquêtrice : je prends note que le dossier soumis à approbation corrigera cette erreur</i>		
1.2.2 L'Orientation d'Aménagement Nord Cholet	<p>La rédaction de l'OAP, ainsi que le règlement actuel du PLU en zone UCa, matérialisent la volonté de favoriser la présence d'espaces verts, notamment privés, lors de la construction de logements individuels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP prévoit une frange paysagère à l'Est et au Sud du secteur ainsi que la préservation de la haie existante, dans la mesure du possible</li> <li>- L'article UC 13.1 stipule, pour les constructions à usage d'habitation, que 50% de la superficie non-bâtie doit être paysagée. L'article UC 4.3 recommande de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur les parcelles.</li> </ul>	<p>L'OAP de la Martinière sera modifiée afin d'y ajouter les éléments suivants :</p> <p>Des précisions sur la plantation d'essences locales, non envahissantes seront apportées.</p> <p>La partie écrite de l'OAP, dans son paragraphe "Insertion paysagère et environnementale" sera complétée afin d'intégrer la nécessité de paysager les abords de la voirie qui desservira les lots.</p> <p>Le stationnement perméable (type engazonné, alvéoles enherbées) sera préconisé pour les éventuelles poches de stationnement public et/ou le stationnement de chaque lot.</p> <p>La légende de l'OAP et plus précisément l'élément prescriptif relatif à la haie ("haie buissonnante à conserver dans la mesure du possible") sera modifié. Un intitulé comme celui-ci sera inscrit "Conserver la haie buissonnante en y autorisant</p>

	<p>Le volet « Insertion paysagère et environnementale » de l'OAP pourrait –il être complété pour <b>renforcer le verdissement de ce quartier</b> ? Par exemple, en privilégiant le traitement végétal des clôtures, en précisant la nature du traitement souhaité pour le paysagement des espaces non-bâti, en proposant la plantation d'arbres ou d'arbustes dans le traitement de la future voirie, ...</p>	<p>seulement des/une percée(s) pour l'aménagement de la voirie et/ou la desserte des lots. Ce degré de préservation est ainsi plus fort.</p>
<p><i>Appréciation de la Commissaire enquêtrice : je prends acte de la volonté de Cholet Agglomération de renforcer le verdissement de l'OAP de la Martinière</i></p>		
<p>1.3.8 Création de l'emplacement réservé n° 80</p>	<p>A la suite de ce qui semble être une erreur matérielle, alors que le document écrit propose la création d'un espace réservé de <b>5 mètres « qui démarre à partir de l'axe »</b> de la rue Auguste Decelle », afin de créer une voie d'environ 8 mètres, la légende du document graphique prévoit une largeur de <b>8 mètres</b> à partir de l'axe médian de la voirie principale de la rue.</p>	<p>Il s'agit effectivement d'une erreur matérielle. Le règlement graphique sera donc corrigé dans le dossier soumis à approbation, afin de matérialiser une largeur de 5 mètres depuis l'axe de la rue Auguste Decelle.</p>
<p><i>Appréciation de la Commissaire enquêtrice : je prends note que le dossier soumis à approbation corrigera cette erreur</i></p>		

1.3.12 Modification de la règle d'implantation des clôtures	A la suite d'une erreur matérielle, la rédaction actuelle des articles « 1AU 11.2.3.2 Dans les secteurs 1Aud et le sous-secteur 1Audi » et « 1AU 11.2.3.3 Dans les secteurs 1 AUdc » n'a pas été entièrement reprise puis rayée.	Il s'agit effectivement d'une erreur matérielle. La partie réglementant les clôtures sera donc retirée dans le dossier soumis à approbation.
<i>Appréciation de la Commissaire enquêtrice : je prends note que le dossier soumis à approbation corrigera cette erreur</i>		

A Angers, le 15 décembre 2023

La commissaire enquêtrice

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'C. Deleume', written over a light blue horizontal line.

Christine DELEUME

## ANNEXE : PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

---

Département de Maine-et Loire

Enquête publique préalable à la modification n°18 du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet

Procès-verbal de synthèse

Le 24 novembre 2023

Enquête publique du 3 novembre 2023 à 9h00 au 20 novembre à 17h00

La commissaire enquêtrice : Christine DELEUME

1/ 17

PV de Synthèse. Décision TA de NANTES n°E23000162/49. Modification N°18 du PLUS de CHOLET et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet. EP du 3/11/2023 au 20/11/2023

---

# SOMMAIRE

---

1. Cadre de l'Enquête .....	2
2. Déroulement de l'enquête et synthèse des observations .....	2
3. Observations du Public et observations/questions de la commissaire-enquêtrice .....	6
4. Annexes : Copie des observations du public .....	11

---

## 1. CADRE DE L'ENQUETE

---

Le projet de modification N°18 du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint Bonnet a donné lieu à une enquête publique qui s'est déroulée du 3 novembre 2023 à 9 heures au 20 novembre 2023 à 17 heures, sur une durée de 17 jours.

La délibération du Conseil de Communauté en date du 16 octobre 2023 ne soumet pas la modification n°18 à évaluation environnementale, après avis conforme de la MRAe des Pays de Loire du 11 septembre 2023.

---

## 2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE ET SYNTHESE DES OBSERVATIONS

---

L'enquête publique a fait l'objet de la publicité légale. L'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a été mis en ligne sur le site internet de Cholet Agglomération : urbanisme.cholet.fr et affiché à l'Hôtel d'Agglomération et à la mairie annexe du Puy Saint Bonnet. Il a également été affiché sur le territoire, dans des lieux concernés par les évolutions prévues. La Police municipale en a dressé un constat d'affichage le mercredi 18 octobre 2023

A la demande de la commissaire enquêtrice, une affiche supplémentaire a été placée sur le lieu d'un changement de zonage (du UY vers du UC), sur l'avenue du maréchal Leclerc.

L'avis d'enquête a également été publié dans le journal Ouest France Maine-et-Loire ainsi que dans le Courrier de l'Ouest Maine et Loire, dans leurs éditions du mercredi 18 octobre 2023

2/ 17

PV de Synthèse. Décision TA de NANTES n°E23000162/49. Modification N°18 du PLUS de CHOLET et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet. EP du 3/11/2023 au 20/11/2023

En complément de l’affichage légal, le journal de Cholet Agglomération « Synergences », dans son édition du 25 octobre au 7 novembre 2023, a complété l’information du public par un article annonçant le déroulement de l’enquête.

La publicité de l’enquête a donc été faite dans des conditions satisfaisantes. Certes, le public ne s’est pas beaucoup mobilisé, comme le montrent les registres d’enquête. Néanmoins, lors des permanences, les personnes rencontrées par la commissaire enquêtrice ont presque toutes expliqué leur venue par le fait qu’elles avaient vues une affiche qui les avait interpellées. Les chiffres de chargements du dossier sur le site montrent que l’affichage a également été une incitation à utiliser ce moyen d’information. Le manque de mobilisation peut s’expliquer par le fait que le PLU a déjà fait l’objet de nombreuses modifications, il s’agit la 18<sup>ème</sup> modification.

Pendant toute la durée de l’enquête, les pièces du dossier ainsi qu’un registre d’enquête publique ont été tenus à la disposition du public :

- à l’hôtel d’Agglomération de Cholet Agglomération, siège de l’enquête publique. Le dossier était également en consultation sur poste informatique.

9 personnes sont venues lors des 2 permanences. 1 personne a consigné une observation sur le registre en dehors des permanences.

- à la mairie annexe du Puy –Saint-Bonnet

Aucune observation n’a été consignée sur ce registre

Aucune observation n’a été adressée par voie postale

1 observation a été adressée par mail , à la suite d’un entretien lors de la première permanence à l’hôtel d’Agglomération. 1 courrier a été déposé en appui d’une observation, lors d’une permanence..

Sur le site Cholet.fr, le dossier d’enquête a été téléchargé 59 fois

Il n’a pas été mis en place de registre dématérialisé

Permanences	
Le vendredi 3 novembre 2023 de 9h00 à 12h00, à l’Hôtel d’Agglomération de Cholet Agglomération	4 visiteurs
Le jeudi 9 novembre 2023 de 9 h00 à 12h00 à la mairie annexe du Puy Saint Bonnet	Aucune Visite
Le lundi 20 novembre 2023 de 14h00 à 17h00, à l’Hôtel d’Agglomération de Cholet Agglomération	5 visiteurs

Les échanges lors des permanences ont été très courtois et apaisés. Les personnes qui venaient obtenir des informations ont pu les obtenir. Celles qui ont consigné des observations ont échangé avec la commissaire-enquêtrice dans un état d’esprit très positif.

3/ 17

PV de Synthèse. Décision TA de NANTES n°E23000162/49. Modification N°18 du PLUS de CHOLET et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet. EP du 3/11/2023 au 20/11/2023

Toutes les visites n'ont pas abouti à des observations car certaines visites ont eu pour seul but de mieux s'informer sur le projet de modification du PLU..

Les observations du public, au nombre de 4, n'ont concerné que trois sujets : l'OAP Nord Cholet (La Martinière) , l'emplacement réservé N°80 et le changement de zonage de la zone UEn vers N (à proximité de l'hippodrome)

1. OAP Nord Cholet : l'observation porte sur la desserte future de l'OAP
2. Emplacement réservé n° 80 (rue Auguste Decelle)

L'emplacement réservé, en tant que tel, ne fait pas l'objet de critique. Cependant, les observations du public font un lien systématique entre la volonté de créer cet emplacement et le projet immobilier d'une centaine de logements, projeté en cœur d'îlot (projet « Nexity »). qui a fait l'objet d'un permis de construire accordé en juillet 2023. Cet emplacement serait créé dans la perspective de répondre aux besoins engendrés par la densification du quartier.

Les observations sont néanmoins de deux natures différentes :

- Celles qui s'opposent au projet immobilier
- Celles qui interrogent la desserte du futur projet, au-delà de l'élargissement de la rue Auguste Decelle, par les voies existantes ou susceptibles d'être créées.

3. Zonage UEn vers du N (secteur de l'hippodrome)

Un riverain de l'hippodrome souhaite que sa parcelle , actuellement en zone UEn, soit classée en zone N, comme il est prévu de le faire pour les parcelles voisines. La commissaire enquêtrice a pu se rendre sur place et constater que la parcelle est occupée en majeure partie par une maison d'habitation

NB : Une cinquième observation porte sur un projet touristique en zone A. Le changement de zonage demandé ne relève pas de la modification n°18 du PLU.

L'intégralité des observations est jointe au procès-verbal

4/ 17

PV de Synthèse. Décision TA de NANTES n°E23000162/49. Modification N°18 du PLUS de CHOLET et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet. EP du 3/11/2023 au 20/11/2023



Les pages suivantes présentent sous forme de tableau les observations du public ainsi que les observations et questions de la commissaire-enquêtrice

Sur ces observations et questions, la commissaire enquêtrice souhaite que vous puissiez lui faire part de vos réponses sous quinze jours. Ce document ainsi que vos réponses seront annexés au rapport d'enquête.

Remis à Cholet le 24 novembre 2023

*2 exemplaires*

La commissaire enquêtrice



*Chargée de PLU,*  
*Selma PROUST*  


5/17

PV de Synthèse. Décision TA de NANTES n°E23000162/49. Modification N°18 du PLUS de CHOLET et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet. EP du 3/11/2023 au 20/11/2023

### 3. OBSERVATIONS DU PUBLIC ET OBSERVATIONS/QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE

Rubriques	N° d'observation	Nom du déposant	Observations du public	Réponses du maître d'ouvrage
1.2.2 L'Orientation d'Aménagement Nord Cholet	O4	M.Michel BREBION	M.Michel BREBION -riverain de l'OAP,-interroge les effets de l'augmentation de trafic routier consécutive à la réalisation de l'OAP Nord Cholet : la rue de la Vallière est peu large et déjà très fréquentée	
1.3.6 Changement de zonage	O5	M.Gilbert NICOLLEAU, gérant de la SCI Talus des Noues	La propriété de la SCI Talus des Noues (parcelles ZO n° 0082,0083 et 0084) est dans la continuité des deux parcelles voisines qui font l'objet d'une modification de zonage de UEn vers N.  M. Nicolleau demande que sa propriété fasse également l'objet de cette modification. En effet, la propriété est majoritairement occupée par une maison d'habitation. La vue depuis l'extérieur depuis la voirie ne permet pas de le	

6/17

PV de Synthèse. Décision TA de NANTES n°E23000162/49. Modification N°18 du PLUS de CHOLET et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet. EP du 3/11/2023 au 20/11/2023

				<p>déceler aisément. Le pignon sur rue est un pignon aveugle. Il a été traité par un trompe l'œil qui figure des boxes. La commissaire enquêteur a pu le vérifier lors d'une visite sur place.</p> <p>M Nicolleau souligne que la maison a fait l'objet d'un permis de construire en 2000.</p>	
1.3.8 Création de l'emplacement réservé n° 80	O2 M1	M.Patrice NEVEU :	<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'emplacement réservé donne l'exclusivité à la mairie pour acheter les parcelles touchées en tout ou en partie par le tracé de l'emplacement réservé.</li> <li>• La modification est liée au projet Nexity du Planty : qui va supprimer à court terme des arbres qui constituent un îlot de verdure pour les riverains</li> </ul>		
1.3.8 Création de l'emplacement réservé n° 80	O2 M1	M.Patrice NEVEU	<p>- M.Patrice NEVEU déclare que le collectif de riverains du projet Nexity au Planty souhaite qu'un nouveau projet immobilier concerté avec les riverains ne voie le jour qu'après l'élargissement de la rue Auguste Decelle et, plus globalement, qu'après la mise en place des infrastructures nécessaires</p>		
1.3.8 Création de l'emplacement	03	M. Emmanuel VACHER	<p>: « il aurait été intéressant de prolonger la rue Auguste DECELLE dans son futur gabarit de 8 mètres jusqu'à la rue des Roches. Cela se ferait</p>		

7/17

PV de Synthèse. Décision TA de NANTES n°E23000162/49. Modification N°18 du PLU de CHOLET et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet. EP du 3/11/2023 au 20/11/2023

réserve n° 80			en transformant le square situé entre la rue Grasset et la rue de l'abbé DENIAU en voie de circulation «	
1.3.8 Création de l'emplacement réservé n° 80	03	M. Emmanuel VACHER	« compte tenu du permis de construire actuellement déposé » (Projet Nexity) « il faudrait prolonger l'accès à l'ancienne école primaire jusqu'à la rue du Planty, pour éviter aux futurs habitants de ce projet de circuler dans la contre-allée du Planty. En effet, cette contre-allée n'est pas adaptée à recevoir une circulation plus dense : absence de trottoir, revêtement en mauvais état, sécurité des personnes pas assurée compte tenu que les portes d'entrée et garages sont directement sur la contre-allée »	
Autre (hors modification n°18 du PLU)	01 L1	Mme Gaboriau et M.Usureau	Mme Gaboriau et M.Usureau demandent une adaptation de zonage pour la création d'hébergements touristiques au lieu-dit la Sulpicière (actuellement en zone A du PLU)	

8 / 17

PV de Synthèse. Décision TA de NANTES n°E23000162/49. Modification N°18 du PLU de CHOLET et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet. EP du 3/11/2023 au 20/11/2023

Rubriques	Observations et questions de la commissaire-enquêtrice	Réponses du maître d'ouvrage
1.2.1 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Logidis	Le pôle de centralité qui apparaît dans la légende de l'OAP n'a pas été reporté au document graphique., probablement à la suite d'une erreur.	
1.2.2 L'Orientation d'Aménagement Nord Cholet	<p>La rédaction de l'OAP, ainsi que le règlement actuel du PLU en zone UCa, matérialisent la volonté de favoriser la présence d'espaces verts, notamment privés, lors de la construction de logements individuels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP prévoit une frange paysagère à l'Est et au Sud du secteur ainsi que la préservation de la haie existante, dans la mesure du possible</li> <li>- L'article UC 13.1 stipule, pour les constructions à usage d'habitation, que 50% de la superficie non-bâtie doit être paysagée. L'article UC 4.3 recommande de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées sur les parcelles.</li> </ul> <p>Le volet « Insertion paysagère et environnementale » de l'OAP pourrait –il être complété pour <b>renforcer le</b></p>	

9/17

	<p><b>verdissement de ce quartier ?</b> Par exemple, en privilégiant le traitement végétal des clôtures, en précisant la nature du traitement souhaité pour le paysagement des espaces non-bâtis, en proposant la plantation d'arbres ou d'arbustes dans le traitement de la future voirie, ...</p>	
<p>1.3.8 Création de l'emplacement réservé n° 80</p>	<p>A la suite de ce qui semble être une erreur matérielle, alors que le document écrit propose la création d'un espace réservé de <b>5 mètres « qui démarre à partir de l'axe de la rue Auguste Decelle »</b>, afin de créer une voie d'environ 8 mètres, la légende du document graphique prévoit une largeur de <b>8 mètres</b> à partir de l'axe médian de la voirie principale de la rue.</p>	
<p>1.3.12 Modification de la règle d'implantation des clôtures</p>	<p>A la suite d'une erreur matérielle, la rédaction actuelle des articles « 1AU 11.2.3.2 Dans les secteurs 1Aud et le sous-secteur 1Audi » et « 1AU 11.2.3.3 Dans les secteurs 1 AUdc » n'a pas été entièrement reprise puis rayée.</p>	

10/ 17

PV de Synthèse. Décision TA de NANTES n°E23000162/49. Modification N°18 du PLUS de CHOLET et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet. EP du 3/11/2023 au 20/11/2023

4. ANNEXES : COPIE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Registre de l'hôtel d'Agglomération (p.m. : aucune observation au registre du Puy-Saint6Nonnet

Vendredi 3 novembre 2023 9 Heures : ouverture de la permanence

Accueil de la commissaire enquêteuse par Mme S. BLOUST  
Elsa GABORIAU, je dépose ce jour à la commissaire enquêteuse mon courrier papier de demande de modification du zonage Parcelles CX 27 / 25 / 26 / 30 / 34 situées au lieu-dit la Supérieure - 49300 CHOLET. (Annexe 4)

M. Edouard NEVEU consulte le dossier et s'entretient avec la commissaire enquêteuse - il envoie un mail afin de connaître ses observations. (1.4.3.3 emplacement N°80)

Baudry Emie fille de M. Baudry Bernard la Martinini rencontre la commissaire enquêteuse et se renseigne sur les modifications concernant le Secteur de la Martinini.

VACHER Emmanuel @ Concernant l'emplacement réservé n°80 et compte-tenu des projets et permis de construire déjà déposés, il aurait été intéressant de prolonger la me de celle dans son futur gabarit de 5m jusqu'à la me des roches. Cela se ferait en transformant la square située entre la me grassat et la me de l'Abbe Demou, en voie de circulation -

② Sur le même plan et en tenant compte des permis de construire actuellement déposés (PC 49099 22 20243), il faudrait prolonger l'accès à l'ancienne école primaire jusqu'à la me du planty pour éviter aux futurs habitants de ce projet de circuler dans la courbe-allee du planty. En effet, cette courbe-allee n'est pas adaptée à recevoir une circulation plus dense : absence de trottoir, revêtement en mauvais état, sécurité des personnes pas assurée compte tenu que les portes d'entrée et garages sont directement sur la courbe-allee -

Fin de la permanence à 12 heures 00.

Christine DELEUNE  
Commissaire Enquêteuse

Modification n°18 du Plan Local d'Urbanisme de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet  
Cholet Agglomération

4/20

11 / 17

PV de Synthèse. Décision TA de NANTES n°E23000162/49. Modification N°18 du PLUS de CHOLET et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet. EP du 3/11/2023 au 20/11/2023

Je vous prie le changement de zonage sur le  
Site de Hippocrate  
SCI plus du bois  
Nicoleau gillet  
Je précise que j'ai bien une maison habitable  
moins de 150m<sup>2</sup> en règle  
que l'évolution de zonage ne comprend pas ma maison.  
tel 0488064058.  
gillet Nicoleau

lundi 20 novembre 2023

14 Heures. J'arrive se renseigner sur la  
modification 131-132

M. Boutet rencontre la commissaire-enquêteur  
pour des informations concernant sa propriété  
en future zone UCA 1

M. M. CLAUDEAU (SCI La Clavier) lieu dit de  
la Petite Viendière et Mme Jean à la Martinière  
E propriétaires d'une partie de l'ancien (de l'actuel  
Nord de Cholet) rencontrent la commissaire-enquêteur  
et se renseignent sur les modifications concernant le  
secteur de la Martinière.

M. BREBION Michel riverain du secteur de la  
Martinière - Chemin de la Coupelle s'interroge sur  
les effets de l'augmentation de trafic routier lié à l'implantation  
réalisation de l'OPAT de la Martinière (Nord Cholet).  
La rue de la Vallée est peu large et déjà très  
fréquentée.

Fin de la permanence à 17 Heures.

12/17

PV de Synthèse. Décision TA de NANTES n°E23000162/49. Modification N°18 du PLUS de CHOLET et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet. EP du 3/11/2023 au 20/11/2023



**Zimbra****Re: Observation enquête publique – Modification n°18 PLU de Cholet****De:****À:** aménagement-ado@choletagglomeration.fr**Envoyé:** Mardi 7 Novembre 2023 17:24:00**Objet:** Observation enquête publique – Modification n°18 PLU de Cholet

Suite à ma rencontre avec Madame Christine Deleune Commissaire en charge de l'enquête le 3 novembre à la Mairie de Cholet.

Point 1.3.8 : Création d'un emplacement réservé n°80

L'emplacement réservé prévoit sur toute la longueur de la rue Decelle une largeur de 5m ou 8m (suivant les dessins). À la vue des dessins, cet emplacement s'étend sur la gauche de la rue en descendant en venant de la rue du Planty.

La modification de la largeur de la rue Decelle permettra son élargissement et son aménagement avec des trottoirs et un double sens de circulation.

Cet emplacement impacte directement les parcelles B0359 du 2 rue du Planty et B0535 du 20 rue Decelle. Cet emplacement réservé donne l'exclusivité à la Mairie pour acheter les maisons et terrains de Mme Tourneux et M. Thaler.

En théorie, le projet d'élargissement de la rue Decelle est une bonne chose car actuellement c'est une rue sans trottoir et à double sens qui met en péril la sécurité des piétons, des vélos, des automobilistes et plus globalement des tous les engins y circulant.

Mais en réalité, cette modification n°18 du PLU est directement liée au projet immobilier Nexity au Planty. En effet ce projet qui prévoit la construction de 100 logements ne prévoit qu'un seul accès possible par la rue Decelle. Les autres accès par l'hotel des impôts ou la résidence du Planty ayant été refusés à la Mairie par leurs propriétaires. De plus dans le projet Nexity de 8000m<sup>2</sup>, sur les 20 arbres existants depuis plus de 30 ans, 18 vont-être arrachés. Le seul îlot de verdure, de fraîcheur et d'oxygène existant pour les habitants des immeubles voisins du projet va être rasé. Les arbres replantés mettront des dizaines d'années pour reconstituer l'écosystème existant.

Cette modification n°18 du PLU arrive 4 mois après l'accord donné par la Mairie au permis de construire de Nexity et 2 ans après le début du projet Nexity au Planty.

La Mairie aurait dû anticiper l'élargissement de la rue Decelle avant de donner son accord sur le projet immobilier Nexity pour 250 véhicules supplémentaires devant stationner et circuler.

Le collectif des riverains du projet Nexity au Planty qui s'oppose à ce projet immobilier en particulier pour des raisons de difficulté d'accessibilité, de circulation et de stationnement, souhaite qu'un nouveau projet immobilier concerté avec les riverains ne voit le jour qu'après l'élargissement de la rue Decelle et plus globalement qu'après la mise en place des infrastructures nécessaires à la densification de cet espace en respectant l'environnement.

Cordialement

14/ 17

PV de Synthèse. Décision TA de NANTES n°E23000162/49. Modification N°18 du PLUS de CHOLET et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet. EP du 3/11/2023 au 20/11/2023

Annexe 1.

Gaboriau Elsa et Boris Usureau

Lieu-dit La Sulpicière

49300 Cholet

06.03.47.08.50

Madame Christine Deleume  
Commissaire enquêtrice  
Hôtel d'agglomération  
Direction de l'Aménagement  
Service urbanisme Prévisionnel et  
Opérationnel  
Rue Saint-Bonaventure  
BP 62111 – 49321 CHOLET CEDEX

A Cholet, le 1<sup>er</sup> Novembre 2023

**Objet :**

- PLU Intercommunal de l'agglomération du Choletais en cours d'élaboration
- Parcelles CX 27/25/26/30/34 situées à CHOLET 49300 Lieu-dit La SULPICIERE
- Demande d'adaptation du zonage à affecter aux parcelles avec le projet de création d'hébergements touristiques, insolites et éco responsables – création d'un STECAL à vocation touristique

**Pièces jointes :**

- Dossier de présentation du projet La Sulpicière
- Plan cadastral

Madame Christine Deleume Commissaire enquêtrice,

Nous avons l'honneur de vous faire part de notre projet de création d'un hébergement touristique sur le site LA SULPICIERE à CHOLET.

Vous trouverez ci-après plus amplement détaillée notre demande afin de vous en faciliter la compréhension.

Cette demande de STECAL a déjà été soumise au service urbanisme de la commune de Cholet. Madame Anne Fournier chargée de mission, direction du développement économique à l'agglomération du choletais, qui suit notre dossier, nous a conseillé de faire cette autre démarche aujourd'hui.

Nous nous tenons à votre disposition pour convenir d'un rendez-vous afin d'échanger avec les services concernés sur l'ensemble et vous remercions vivement par avance de l'intérêt porté à notre demande.

Nous vous prions de croire, Madame Christine Deleume Commissaire enquêtrice, en nos plus cordiales salutations.

15/ 17

PV de Synthèse. Décision TA de NANTES n°E23000162/49. Modification N°18 du PLUS de CHOLET et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet. EP du 3/11/2023 au 20/11/2023

## I. Situation, environnement et desserte des parcelles par les équipements publics

### I.1. Situation et desserte par les équipements publics

La propriété La Sulpicière est correctement desservie par la voie publique, entre la rue de la Charleville et la rue Plauderie à Cholet ;

Le secteur de la Sulpicière est à proximité immédiate de l'autoroute A87.

La propriété est desservie par les réseaux eau potable et électricité à proximité immédiate.

- **Projet de mise aux normes du système d'assainissement autonome de notre propriété pouvant recevoir maximum 20 personnes dans les hébergements touristiques.**

### I.2. Incidences de notre projet sur l'environnement

**Notre projet est pensé pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage et dans le respect de son environnement**

**Les hébergements sont réalisés intégralement en épicea scandinave (bois pour construction, meilleure protection naturelle contre les insectes, naturellement isolant)**

Le projet plus amplement décrit dans le dossier de présentation circonscrit notre projet à l'implantation de constructions légères et démontables, avec un impact minime sur le sol qui se fondent dans le paysage.

Notre projet aura une **très faible empreinte environnementale** en coordination avec le savoir-faire écologique de nos partenaires constructeurs. Nous avons attaché une importance particulière dans la sélection de nos fournisseurs comme décrit dans notre dossier de présentation en pièce jointe.

- II. Notre demande tend à obtenir l'autorisation de créer de l'hébergement touristique sur le site La Sulpicière

II.1. L'accueil d'Habitations Légères de Loisirs

**Notre projet vise à accueillir des Habitations Légères de Loisirs dits HLL (Dômes/bulles, hébergements bois type cabanes) conformément à l'article conformément à l'article R 111-37 du code de l'urbanisme, à savoir :**

- Deux bulles avec un lit 2 places tout confort (Photos dans le dossier de présentation)
- Trois hébergements bois (1 pod, 1 Hobbit, 1 Kota) entre 2 et 6 places tout confort, (Photos dans le dossier de présentation)
- Une salle collective en bois avec salle de réception/Petits déjeuners, cuisine, sanitaires et douches (Photos dans le dossier de présentation).

*« Sont considérées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs »*

Notre proposition d'hébergement touristique vise principalement des structures légères et démontables telles que plus précisément décrites dans le dossier de présentation en annexe.

Nous précisons ici que nous proposons un parking de desserte juste à l'entrée du site qui permettra le stationnement de 5 à 10 véhicules.

II.2. La salle de réception

**Une salle de restauration collective et sanitaires** (Douches et WC) en bois, où les clients pourront trouver une cuisine tout équipée, tables chaises, pour la prise des petits déjeuners/repas, ainsi que tout le nécessaire à leur confort (coin détente, wifi...)

Dans un second temps, utilisation de la grange pour y organiser des événements, séminaires, mariages, fêtes de famille...

Notre demande serait d'autoriser le changement de destination pour y autoriser la sous destination " commerce et activités de service " conformément à l'article R 151-28 du code de l'urbanisme à savoir la sous-destination de :

- Restauration,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

17/ 17

PV de Synthèse. Décision TA de NANTES n°E23000162/49. Modification N°18 du PLUS de CHOLET et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet. EP du 3/11/2023 au 20/11/2023