

# PLAN LOCAL

# D'URBANISME



## MODIFICATION N°17



Approuvé le 09 mai 2005  
Révision simplifiée approuvée le 12 septembre 2005  
Modification N°1 approuvée le 09 février 2006  
Modification N°2 approuvée le 11 septembre 2006  
Modification N°3 approuvée le 15 janvier 2007  
Révision simplifiée N°2 approuvée le 10 avril 2007  
Révision simplifiée N°3 approuvée le 10 avril 2007  
Modification N°4 approuvée le 09 juillet 2007  
Mise en compatibilité approuvée le 08 janvier 2009  
Modification N°5 approuvée le 15 juillet 2009  
Modification N°6 approuvée le 14 septembre 2009  
Modification N°7 approuvée le 11 janvier 2010  
Modification N°8 approuvée le 10 mai 2010

Modification N°9 approuvée le 11 avril 2011  
Modification N°10 approuvée le 09 septembre 2011  
Modification N°11 approuvée le 12 mars 2012  
Modification N°12 approuvée le 10 décembre 2012  
Révision simplifiée N°4 approuvée le 08 juillet 2013  
Modification N°13 approuvée le 10 février 2014  
Mise en compatibilité approuvée le 17 février 2014  
Mise en compatibilité approuvée le 8 décembre 2014  
Modification N°14 approuvée le 14 septembre 2015  
Modification N°15 approuvée le 12 décembre 2016  
Modification simplifiée N°1 approuvée le 18 septembre 2017  
Modification simplifiée N°2 approuvée le 18 juin 2018  
Modification N°16 approuvée le 16 avril 2019



## Notice de présentation



MAINE ET LOIRE  
VILLE DE CHOLET  
ET SA COMMUNE ASSOCIEE  
DU PUY SAINT BONNET

  
**Le Choletais**  
L'audace pour réussir

**cholet**<sup>®</sup>  
l'entrepreneante



# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>5</b>
<b>1 – OBJET ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS PROPOSÉES.....</b>	<b>7</b>
1-1 – PROJET URBAIN AU SEIN DE L'ÎLOT DU BON PASTEUR.....	7
1-2 – FILATURE NUMÉRIQUE.....	11
1-3 – CLÔTURES EN ZONE UY.....	12
1-4 – COULEURS ET MATÉRIAUX AUTORISÉS EN COUVERTURE DES CONSTRUCTIONS.....	13
1-5 – AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS EN ZONES UA, UB ET UC.....	15
1-6 – PRÉCISION APPORTÉE À L'APPLICATION DES GABARITS DE CONSTRUCTIONS EN ZONES UA, UB ET UC.....	17
1-7 – COULEURS DE FAÇADES EN ZONES UA, UB ET UC.....	19
1-8 – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CLÔTURES EN LOTISSEMENT.....	20
1-9 – ANNEXES EN ZONE 2AU.....	20
1-10 – ADAPTATIONS LIÉES À LA ZAC DU VAL DE MOINE.....	21
1-11 – ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR MARIANI.....	32
1-12 – MARGE DE REcul AU LIEU-DIT LE BOIS D'OUIN.....	34
1-13 – RETRAIT DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°37.....	36
1-14 – RETRAIT DES EMBLEMES RÉSERVÉS N°45, 46 ET 47.....	38
1-15 – RECTIFICATION DE LA DÉLIMITATION ENTRE LE ZONAGE UAB ET UY DANS LE QUARTIER DE LA GARE.....	40
1-16 – MODIFICATION DES RÈGLES D'IMPLANTATION ET DE VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UAB.....	42
1-17 – ERREURS MATÉRIELLES.....	46
1-18 – RÈGLES DE STATIONNEMENT EN ZONE UA.....	49
<b>2 – JUSTIFICATION AU REGARD DES NORMES SUPÉRIEURES.....</b>	<b>50</b>
2-1 – COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS CITÉS À L'ARTICLE L.131-4 DU CODE DE L'URBANISME.....	50
2-2 – COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS CITÉS À L'ARTICLE L.131-5 DU CODE DE L'URBANISME.....	53
<b>3 – INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>54</b>
<b>4 – ANNEXES.....</b>	<b>55</b>
4-1 – RÉCAPITULATIF DES ÉVOLUTIONS DE SURFACE PAR ZONAGE DU PLU.....	55



## PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet approuvé le 9 mai 2005 a fait l'objet de 2 modifications simplifiées, de 16 modifications et de 4 révisions simplifiées.

L'Agglomération du Choletais (AdC) souhaite modifier plusieurs pièces de ce PLU afin de l'adapter aux évolutions constatées et voulues de l'urbanisation choletaise. Ces évolutions sont permises par une procédure de modification qui s'inscrit dans le champ d'application des articles L. 153-36 à L. 153-40 et L. 153-41 à L. 153-44 du code de l'urbanisme. Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme, à savoir :

La modification :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- ne réduit pas un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de 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 neuf 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 créer pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les modifications apportées ont été établies en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 17 février 2020 et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglomération Choletaise approuvé en 2014.

Le présent dossier a été le support de l'examen au cas par cas par lequel la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) a décidé de ne pas soumettre le projet de modification à évaluation environnementale, conformément aux articles L. 122-4 et L. 122-5 du code de l'environnement.

Ce dossier a également été soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) dans le respect de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme.

Il a enfin été soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement.

Les modifications apportées au dossier pour tenir compte de ces consultations apparaissent en vert dans le dossier.

Il est précisé que ce projet de modification n°17 est bien distinct de l'autre procédure en cours sur la déclaration de projet (entreprise Thalès) emportant mise en compatibilité du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet). L'AdC a également prescrit, par délibération du Conseil de Communauté du 18 septembre 2017, l'élaboration d'un PLU intercommunal. La présente procédure n'est pas de nature à compromettre la mise en œuvre de ce futur document d'urbanisme.



# 1 - OBJET ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS PROPOSÉES

## 1-1 – Projet urbain au sein de l'îlot du Bon Pasteur

En construisant le nouveau centre horticole municipal au sein de la ZAC du Val de Moine en 2014, le terrain des anciennes serres municipales situé dans le quartier nord Gare est devenu un site préférentiel pour engager une restructuration urbaine. Ce secteur est inscrit en zone UB du PLU ("*zone urbaine d'habitat collectif où sont admis des immeubles de grande hauteur ainsi que les équipements d'accompagnement et commerces de proximité*").

Initiée par la résidence Tharreau, cette restructuration se poursuit avec plusieurs projets en cours, qui développeront des programmes résidentiels ambitieux, indispensables pour pallier la tension immobilière constatée sur Cholet.

Il est proposé d'adapter le règlement écrit et l'orientation d'aménagement sur le secteur afin de permettre la réalisation de ces opérations.

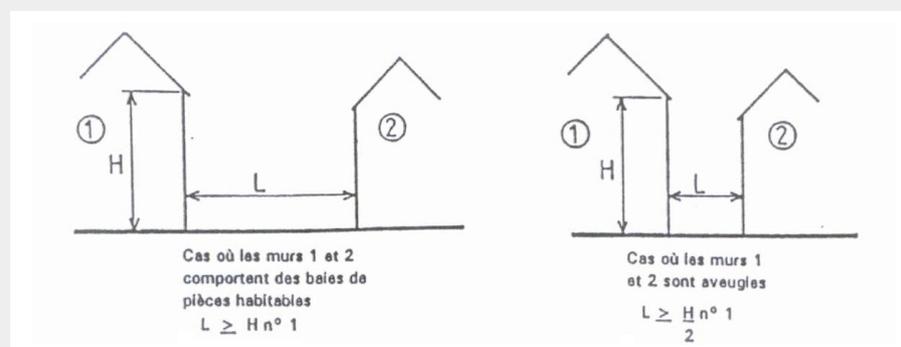
### 1/ Règlement – implantation des constructions les unes par rapport aux autres

L'article UB 8, qui régit l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, prévoit des distances d'éloignement importantes. Une dérogation existe pour les bâtiments de faible emprise au sol (inférieure à 10 m<sup>2</sup>). Cependant, les locaux annexes, tels que des locaux vélos, ne sont pas inclus dans ces exceptions. Il est donc proposé d'y ajouter les locaux annexes.

#### UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies\*.

Cette distance peut être réduite de moitié, avec un minimum de 3 mètres, lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas de baies\* et que les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.



Des implantations différentes peuvent être accordées lorsqu'il s'agit d'implanter un local annexe, ou un bâtiment de faible emprise au sol (inférieure à 10 m<sup>2</sup>), si les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

## 2/ Règlement – emprise au sol

Ces projets font également apparaître une difficulté liée à l'application de la règle d'emprise au sol en zone UB. L'article UB 9 précise que l'emprise au sol des bâtiments collectifs ne peut dépasser 40 % de la surface de la propriété. L'emprise au sol est définie dans le lexique du règlement écrit comme suit : " *L'emprise au sol correspond à la projection verticale des bâtiments au sol, débords (balcons, terrasse, débords de toiture) et sous-sol compris.* "

Cette définition implique un calcul de l'emprise au sol intégrant les sous-sols. Plusieurs porteurs de projets concernés par cette règle auraient souhaités utiliser une emprise élargie en sous sol pour le stationnement des véhicules, afin d'aménager un espace paysager en rez-de-chaussée/rez-de-jardin.

Afin de permettre un aménagement des espaces privés de transition avec l'espace public de qualité et d'effacer lorsque c'est possible la présence des voitures, il est proposé de redéfinir la notion d'emprise au sol pour ne pas inclure les surfaces sous-sol.

### GLOSSAIRE

[...]

#### **Emprise au sol :**

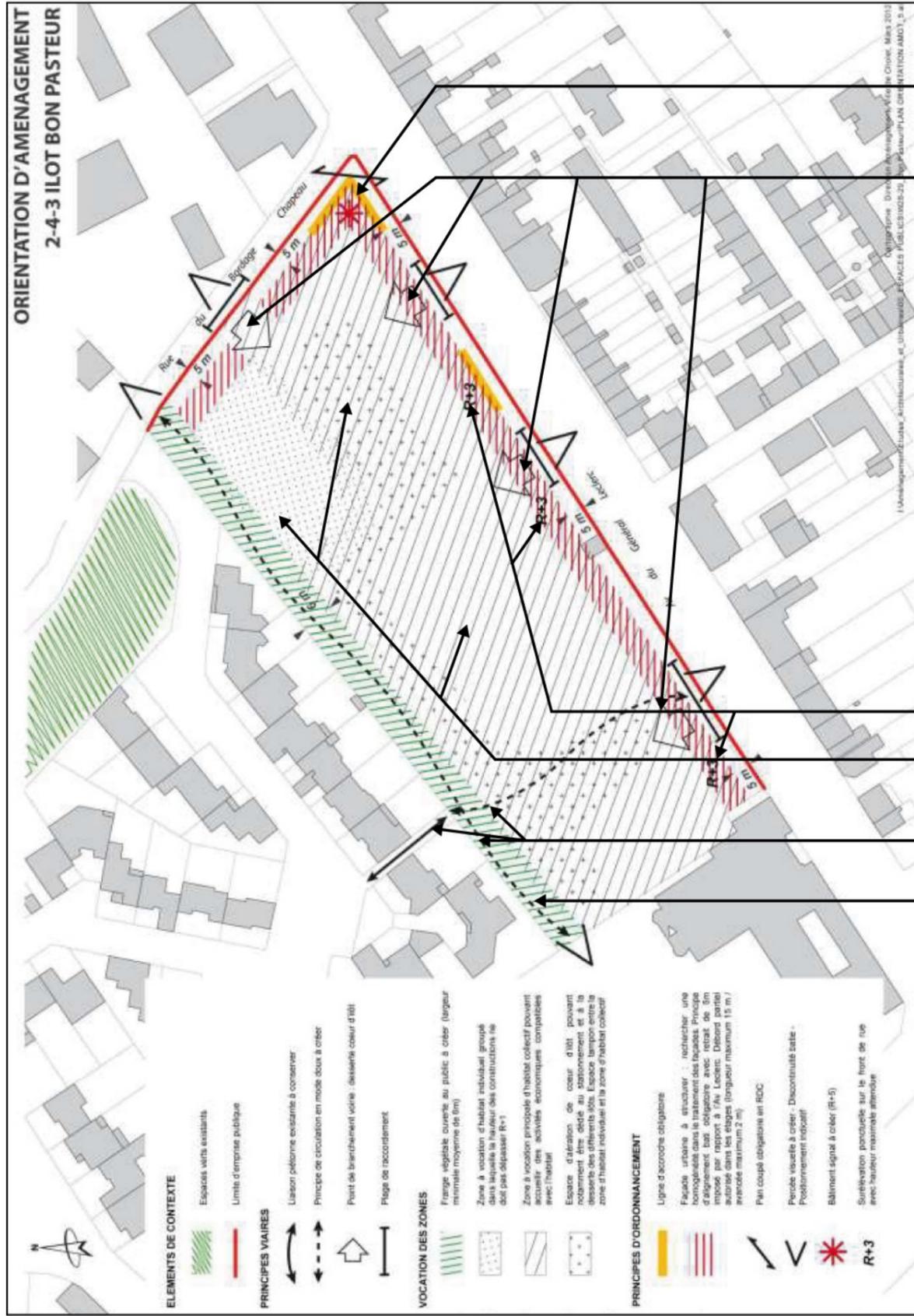
L'emprise au sol correspond à la projection verticale ~~des bâtiments au sol, débords (balcons, terrasse, débords de toiture) et sous-sol compris~~ du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## 3/ Orientation d'aménagement

Le secteur est concerné par l'orientation d'aménagement n°2-4 et 2-4-3. Les différents projets en cours sur ce site sont néanmoins confrontés à un certain nombre de prescriptions de ces orientations d'aménagement qui limite une restructuration urbaine optimale. Afin de faciliter la mutation du foncier, il est proposé de retravailler les prescriptions en matière d'alignements et de volumétries des constructions ainsi que les principes de liaisons.

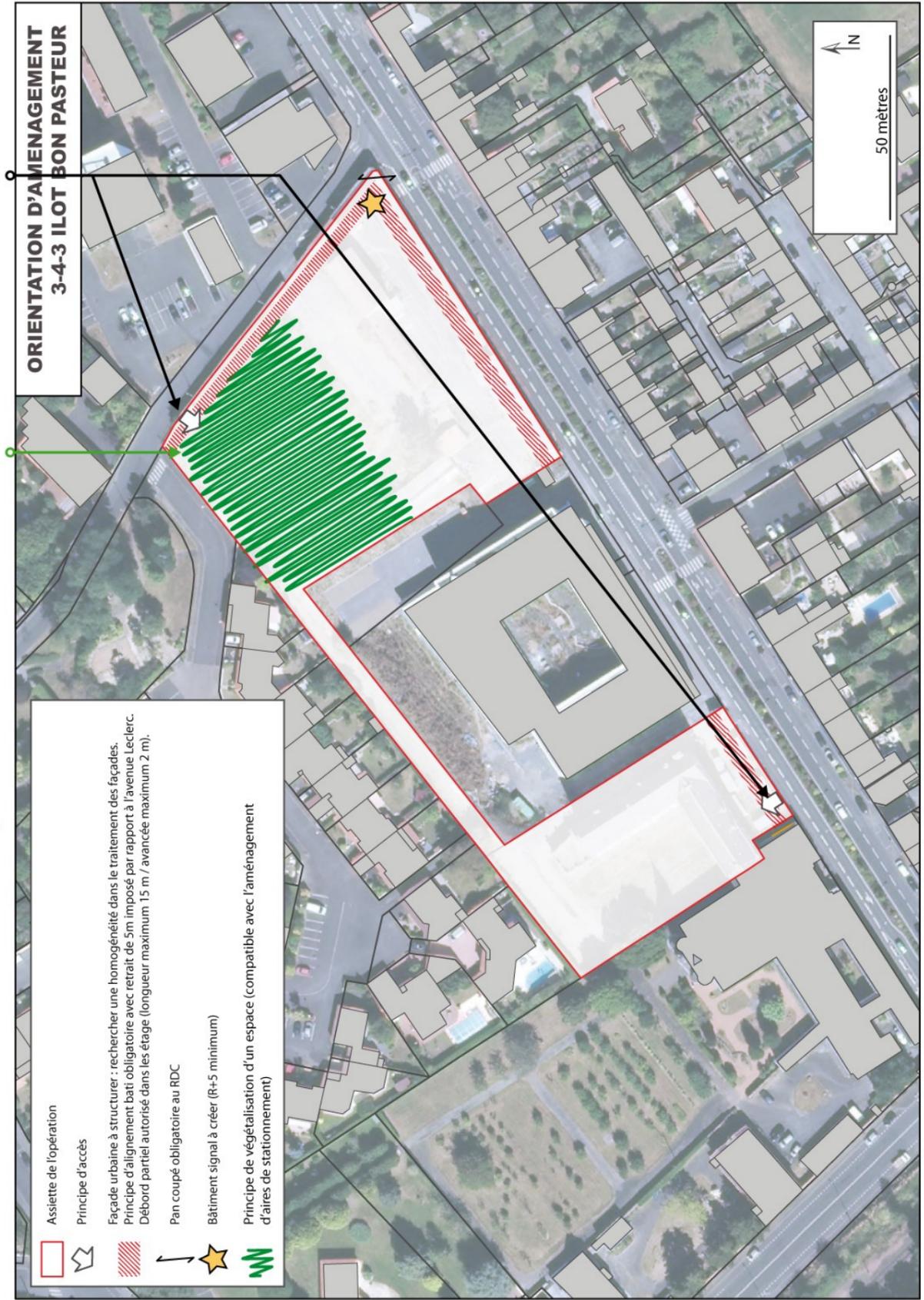
À la suite de l'avis délivré par le préfet, il est proposé d'intégrer un principe de végétalisation, en particulier au cœur de l'îlot, et notamment dans les espaces de stationnement.

Avant



- Suppression de la ligne d'accroche obligatoire
- Modification des accès
- Ajout d'un principe de végétalisation
- Suppression des indications de volumétrie
- Suppression des vocations habitat individuel/collectif / Espace d'aération
- Suppression des principes de circulation
- Suppression de l'obligation de réaliser une frange végétale

Après



- Assiette de l'opération
- Principe d'accès
- Façade urbaine à structurer : rechercher une homogénéité dans le traitement des façades.
- Principe d'alignement bâti obligatoire avec retrait de 5m imposé par rapport à l'avenue Leclerc.
- Débord partiel autorisé dans les étages (longueur maximum 15 m / avancée maximum 2 m).
- Pan coupé obligatoire au RDC
- Bâtiment signal à créer (R+5 minimum)
- Principe de végétalisation d'un espace (compatible avec l'aménagement d'aires de stationnement)

## 2-4-3 - ÎLOT BON PASTEUR

### 1 - Description du site

Situé le long de l'un des axes historiques de la Ville (Cholet - Angers), le site se développe sur la frange nord de l'Avenue Leclerc, sur un espace de plus de 1,5 hectares aujourd'hui très majoritairement dédié aux serres municipales (propriété de la Ville de Cholet). L'environnement proche est constitué d'un habitat de faubourg, composé de maisons de ville implantées à l'alignement mais est également marqué par la présence de la résidence Leclerc (habitat collectif), datée de la fin des années 1960. En outre, des bâtiments d'activités commerciales et de services se juxtaposent le long de l'avenue et complètent cet ensemble urbain hétéroclite. Toutefois, l'aménagement récent de l'Avenue Leclerc (redimensionnement des voies, voie bus et bandes cyclables, plantations) a permis d'offrir une plus grande cohérence à cette avenue.

Cet îlot s'engage progressivement dans une démarche de renouvellement qui s'appuie sur la reconquête de sites délaissés. Récemment implantées, des activités de services viennent conforter la mixité des fonctions de cette avenue.

### 2 - Enjeux - nature de l'opération

Situé le long de l'un des axes majeurs d'entrée de ville (axe historique), le projet d'aménagement du site bon Pasteur doit s'inscrire dans une démarche visant à reconfigurer l'Avenue Leclerc en boulevard urbain. Ce boulevard, caractéristique des entrées de ville par la typologie du bâti et le type d'activités qui y sont liés, doit rester le support de la mixité urbaine, en permettant l'accueil de logements diversifiés et d'activités compatibles avec l'habitat (services, commerces...) afin de lui conférer une image de boulevard urbain.

A l'échelle de l'ensemble de l'îlot, les projets devront favoriser la mise en place d'une image urbaine cohérente, en mettant en œuvre une façade urbaine structurée et homogène, afin de poursuivre l'amélioration de l'image de cette entrée de ville.

L'aménagement devra prendre en compte le traitement de la transition avec les îlots bâtis existants, **créer** **favoriser** une frange végétale au nord de l'îlot et accorder une attention particulière aux liaisons douces, de manière à créer une perméabilité forte avec les quartiers adjacents.

### 3 - Parti d'aménagement - Principes généraux

#### 3-1 - Objectifs qualitatifs

La maîtrise de l'intégration urbaine de cette future opération est un élément essentiel de réussite. Il s'agira notamment :

- de veiller à la qualité des transitions avec les îlots bâtis existants, notamment à travers la hauteur du bâti ~~et la mise en œuvre d'une frange végétale sur le nord de l'îlot~~ ;
- d'apporter une réponse architecturale cohérente sur l'ensemble de l'îlot et d'aménager une façade urbaine structurée Avenue Leclerc ;
- de favoriser la diversité des typologies bâties afin de répondre aux diverses attentes de la population ;
- de privilégier des implantations de bâtiments et des orientations parcellaires favorisant les apports solaires passifs ;
- de porter une attention particulière sur les ombres portées au regard du bâti existant (hauteur de bâti, zone de transition) ;
- ~~- d'assurer un lien étroit avec les quartiers environnants en mettant en place un réseau de circulations douces.~~

#### 3-2 - Les éléments de structuration urbaine

- conférer un caractère urbain, conforme au tissu urbain existant, en imposant des principes d'ordonnance-ment privilégiant, sur les axes majeurs, une implantation à l'alignement ;
- ~~- structurer le futur îlot autour d'axes piétonniers afin de favoriser les modes doux (frange végétale et coulée verte) et d'améliorer les connexions avec les îlots environnants ;~~
- créer " un point d'articulation majeur " . Ce point d'articulation a pour objectif de conférer une image spécifique à cette entrée de ville en créant un événement architectural ;
- assurer le développement d'une façade urbaine structurée et homogène le long de l'Avenue Leclerc ;
- créer des espaces d'aération en cœur d'îlot permettant d'assurer une transition douce entre le bâti existant et à venir.

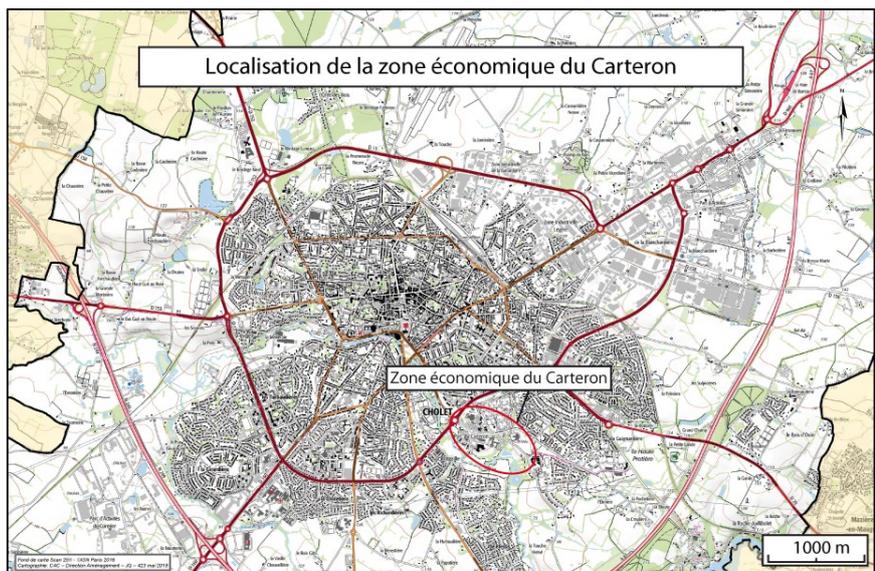
### 4 - Thématiques environnementales : objectifs

cf orientation d'aménagement 2-4 point 4 concernant les orientations générales du quartier de la gare.

## 1-2 – Filature numérique

La zone d'activité du Carteron est dédiée à l'accueil d'activités tertiaires. Elle accueille aujourd'hui le campus universitaire de Cholet, des hôtels et des bureaux.

Le projet de filature numérique porté par l'AdC vient compléter l'offre au sein de cette zone. Ce pôle digital est un lieu destiné à favoriser le travail, la rencontre et l'émergence de projets autour de la filière numérique. Il s'inscrit dans une politique globale de soutien et de développement de l'économie numérique. L'enjeu est ici d'impulser une dynamique en matière d'accompagnement des jeunes entreprises.



La zone du Carteron est concernée par des prescriptions transcrites dans le règlement écrit et graphique et dans les orientations d'aménagement du PLU. Celles relatives aux accès du Boulevard Lecoq sont contradictoires. En effet, le règlement écrit interdit de créer des accès sur ce boulevard tandis que l'orientation d'aménagement permet et encadre ces possibilités.

Afin de permettre un accès directement sur le Boulevard Lecoq, il est proposé de supprimer cette interdiction dans le règlement écrit.

### 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 ~~et le boulevard Pierre Lecoq~~.

**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.

### 1-3 – Clôtures en zone UY

Les clôtures en zone UYc et UYt font l'objet de prescriptions particulières destinées à assurer une cohérence urbaine et architecturale de ces secteurs. En zone UYc le long de l'Avenue d'Angers et de l'A87 et en zone UYt, les clôtures doivent être constituées de haies vives d'une hauteur maximale de 40 cm.

Cette très faible hauteur appliquée à une haie vive relève de toute évidence d'une erreur matérielle. Il est donc proposé de la rectifier en élevant la hauteur à 1m40.

Par ailleurs, plusieurs entreprises ont indiqué leur besoin de sécuriser leur site. Aussi est-il proposé d'ouvrir la possibilité de doubler la clôture constituée d'une haie vive avec des grilles ou des panneaux semi-rigides en treillis soudés.

Il est également proposé d'utiliser une forme verbale impérative au lieu de " on aura plutôt recours à des ", qui ne peut être opposée aux autorisations d'urbanisme.

#### 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, ~~on aura plutôt recours à des 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 grille 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 ~~excepté en façade de l'avenue d'Angers et de l'A87, jusqu'à l'alignement d'emprise du bâtiment, où la hauteur maximum est de 0,40 mètres.~~

## 1-4 – Couleurs et matériaux autorisés en couverture des constructions

Lors de la modification n°16 du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet, les tuiles noires plates ont été autorisées en zone UA, UB, UC, UE, et UH. En zone 1AUy, les tuiles demi-rondes noires sont également autorisées dans le cadre d'un parti architectural pris.

Ces dernières font en effet l'objet d'une demande croissante de la part des pétitionnaires. Afin d'assurer une équité de traitement sur les différents zonages, il est proposé de donner la même possibilité en zone UA, UB, UC, UE, UH, A et N.

### UA 11.3.2 Couverture :

La couverture des constructions doit être réalisée, comme il est de tradition locale, en harmonie avec les couvertures des constructions voisines :

- soit avec un effet de poterie ½ ronde de teinte naturelle et uniforme (tuile...) avec une pente de 30 à 50 %. **Des teintes ardoisées et uniformes pourront être autorisées sous réserve d'un parti architectural pris,**
- soit avec des tuiles de terre cuite présentant des teintes nuancées et vieilles les plus proches possibles des tuiles traditionnelles avec une pente de 30 à 50 %. Le mélange de tuiles de teintes différentes est interdit.,
- soit avec un effet ardoisé (forme et teinte).

### UB 11.3 Couverture :

La couverture des constructions doit être réalisée, comme il est de tradition locale, en harmonie avec les couvertures des constructions voisines :

- soit avec un effet de poterie ½ ronde de teinte naturelle et uniforme (tuile...) avec une pente de 30 à 50 %. **Des teintes ardoisées et uniformes pourront être autorisées sous réserve d'un parti architectural pris,**
- soit avec des tuiles de terre cuite présentant des teintes nuancées et vieilles les plus proches possibles des tuiles traditionnelles avec une pente de 30 à 50 %. Le mélange de tuiles de teintes différentes est interdit.,
- soit avec un effet ardoisé (forme et teinte).

### UC 11.2 Couvertures :

La couverture des constructions doit être réalisée, comme il est de tradition locale, en harmonie avec les couvertures des constructions voisines :

- soit avec un effet de poterie ½ ronde de teinte naturelle et uniforme (tuile...) avec une pente de 30 à 50 %. Des teintes ardoisées et uniformes pourront être autorisées sous réserve d'un parti architectural pris,
- soit avec des tuiles de terre cuite présentant des teintes nuancées et vieilles les plus proches possibles des tuiles traditionnelles avec une pente de 30 à 50 %. Le mélange de tuiles de teintes différentes est interdit.,
- soit avec un effet ardoisé (forme et teinte).

#### **UE 11.2 Couverture :**

- La couverture des constructions doit être réalisée, comme il est de tradition locale, en harmonie avec les couvertures des constructions voisines :
- soit avec un effet de poterie ½ ronde de teinte naturelle et uniforme (tuile...) avec une pente de 30 à 50 %. Des teintes ardoisées et uniformes pourront être autorisées sous réserve d'un parti architectural pris,
  - soit avec des tuiles de terre cuite présentant des teintes nuancées et vieilles les plus proches possibles des tuiles traditionnelles avec une pente de 30 à 50 %. Le mélange de tuiles de teintes différentes est interdit.,
  - soit avec un effet ardoisé (forme et teinte).

#### **UH 11.2 Couverture :**

- La couverture des constructions doit être réalisée, comme il est de tradition locale, en harmonie avec les couvertures des constructions voisines :
- soit avec un effet de poterie ½ ronde de teinte naturelle et uniforme (tuile...) avec une pente de 30 à 50 %. Des teintes ardoisées et uniformes pourront être autorisées sous réserve d'un parti architectural pris,
  - soit avec des tuiles de terre cuite présentant des teintes nuancées et vieilles les plus proches possibles des tuiles traditionnelles avec une pente de 30 à 50 %. Le mélange de tuiles de teintes différentes est interdit.,
  - soit avec un effet ardoisé (forme et teinte).

#### **A 11.3 Toitures :**

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes, le nombre de versants et les matériaux doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Les couvertures en matériaux brillants sont interdits. Les panneaux solaires et panneaux photovoltaïques peuvent être autorisés, notamment pour les bâtiments agricoles, dans le cadre d'un parti architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

Les toitures autorisées sont les suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation, l'ardoise ou la tuile de terre cuite soit de teinte naturelle et uniforme, soit présentant des teintes nuancées et vieilles les plus proches possibles des tuiles traditionnelles. Le mélange de tuiles de teintes différentes est interdit. **Des teintes ardoisées et uniformes pourront être autorisées sous réserve d'un parti architectural pris.**
- pour les bâtiments agricoles, l'aspect (forme et teinte) devra s'intégrer dans l'environnement paysager.

### **N 11.3 Toitures :**

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes, le nombre de versants et les matériaux doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Les couvertures en matériaux brillants sont interdits. Les panneaux solaires et panneaux photovoltaïques peuvent être autorisés, notamment pour les bâtiments agricoles, dans le cadre d'un parti architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

Les toitures autorisées sont les suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation, l'ardoise ou la tuile de terre cuite soit de teinte naturelle et uniforme, soit présentant des teintes nuancées et vieilles les plus proches possibles des tuiles traditionnelles. Le mélange de tuiles de teintes différentes est interdit. **Des teintes ardoisées et uniformes pourront être autorisées sous réserve d'un parti architectural pris.**
  - pour les bâtiments agricoles, l'aspect (forme et teinte) devra s'intégrer dans l'environnement paysager.
- Les couvertures en matériaux brillants sont interdites.

## **1-5 – Affouillements et exhaussements en zones UA, UB et UC**

Les articles 11 du règlement écrit des zones UA, UB et UC établissent un principe général de limiter les mouvements de terrains. Ces articles disposent que les constructions doivent s'adapter au relief du terrain, et que les déblais et remblais liés à la réalisation des aménagements extérieurs ne pourront excéder une hauteur de 50 cm.

Cette disposition s'oppose à la réalisation de piscines, que la collectivité ne souhaite pour autant pas interdire dans ces zones. Elle interdit également à l'aménagement extérieur de beaucoup de propriétés choletaises marquées par des contraintes topographiques, techniques ou environnementales. Par ailleurs, cette règle peut constituer un frein supplémentaire à la réalisation d'ouvrage de gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle.

Pour autant, le principe de cette règle favorise la réduction des mouvements de terrains, et participe ainsi de la sobriété carbone et environnementale des constructions. Les élus choletais souhaitent donc maintenir le principe de la règle, en ajoutant des exceptions circonstanciées.

En outre, les interdictions liées aux tumulus, levée de terre, et bouleversement intempestifs de terrain apparaissent redondants par rapport au principe d'adaptation des constructions au relief indiqué juste auparavant. Cette redondance ne tient pas compte de la réalité de certains

cas de figure où les levées de terre, par exemple, conditionnent la réalisation d'une construction.

Il est donc proposé de supprimer cette phrase.

#### **UA 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 et être adaptées au relief du terrain. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local. ~~Les tumulus, levée de terre et bouleversements intempestifs du terrain sont interdits.~~

Les déblais et remblais, liés à la réalisation des aménagements extérieurs et des constructions annexes\* détachées du volume principal, ne pourront excéder une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.

~~Si les contraintes topographiques, géotechniques ou environnementales le justifient, ou s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation de piscines, la réalisation ou la remise en état de dispositif de gestion de l'eau, des déblais et remblais plus importants pourront être admis.~~

#### **UB 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 et être adaptées au relief du terrain. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local. ~~Les tumulus, levée de terre et bouleversements intempestifs du terrain sont interdits.~~

Les déblais et remblais, liés à la réalisation des aménagements extérieurs et des constructions annexes\* détachées du volume principal, ne pourront excéder une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.

~~Si les contraintes topographiques, géotechniques ou environnementales le justifient, ou s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation de piscines, la réalisation ou la remise en état de dispositif de gestion de l'eau, des déblais et remblais plus importants pourront être admis.~~

#### **ARTICLE UC 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes et de composition des façades, d'harmonie des volumes et des couleurs et être adaptées au relief du terrain. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local. ~~Les~~

~~tumulus, levée de terre et bouleversements intempestifs du terrain sont interdits.~~

Les déblais et remblais, liés à la réalisation des aménagements extérieurs et des constructions annexes\* détachées du volume principal, ne pourront excéder une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.

Si les contraintes topographiques, géotechniques ou environnementales le justifient, ou s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation de piscines, la réalisation ou la remise en état de dispositif de gestion de l'eau, des déblais et remblais plus importants pourront être admis.

## 1-6 – Précision apportée à l'application des gabarits de constructions en zones UA, UB et UC

Le retour d'expérience du service de l'Application du Droit des Sols rapporte la difficulté à instruire la dérogation à la règle du gabarit des constructions pour les " éléments de faible importance " précisée en article 10 des zones UA, UB et UC.

Il est donc proposé de supprimer cette mention dans la mesure où les éléments de construction faisant l'objet de cette dérogation sont précisés entre parenthèses.

Il a également été souhaité de rajouter des brisis, afin d'autoriser les toitures à la Mansart. Ci-après sont présentées les modifications des articles UA 10, UB 10 et UC 10.

### UA 10.2 Dans les autres secteurs UAb :

[...]

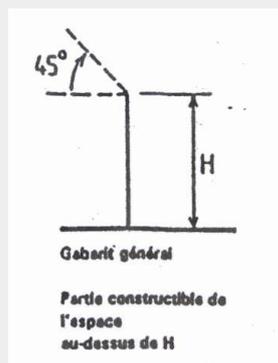
#### 10-2-2 Gabarit des constructions

Aucune partie de bâtiment ne doit dépasser le plan oblique appuyé au sommet de la hauteur maximale du bâtiment et faisant un angle de 45° par rapport à l'horizontale soit 100 % de pente.

Des éléments de construction ~~de faible importance~~ (lucarnes de toit, balcons, brisis ...) peuvent toutefois être autorisés dans le cadre d'un parti architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

### UB 10.2 Gabarit des constructions :

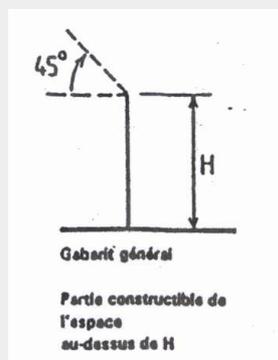
Aucune partie de bâtiment ne doit dépasser le plan oblique appuyé au sommet de la hauteur maximale ou relative du bâtiment et faisant un angle de 45° par rapport à l'horizontale soit 100 % de pente.



Des éléments de construction **de faible importance** (lucarnes de toit, balcons, **brisis** ...) peuvent toutefois être autorisés dans le cadre d'un parti architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

#### UC 10.2 Gabarit des constructions :

Aucune partie de bâtiment ne doit dépasser le plan oblique appuyé au sommet de la hauteur maximale ou relative du bâtiment et faisant un angle de 45° par rapport à l'horizontale soit 100 % de pente.



Des éléments de construction **de faible importance** (lucarnes de toit, balcons, **brisis**...) peuvent toutefois être autorisés dans le cadre d'un parti architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

## 1-7 – Couleurs de façades en zones UA, UB et UC

Les articles 11 du règlement écrit des zones UA, UB et UC disposent que les couleurs des enduits extérieurs doivent être recherchées dans les tons recommandés par le nuancier départemental. Or, l'intention des élus est d'appliquer cette règle plus globalement aux façades, qu'elles soit enduites ou non, avec notamment le cas des bardages.

### UA 11.3.1 Façades :

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

Les couleurs des ~~façades enduits extérieurs~~ doivent être recherchées dans les tons recommandés par le nuancier départemental de Maine-et-Loire. Le ciment naturel de couleur grise est interdit.

Toutefois, des couleurs différentes peuvent être autorisées pour les façades dans le cadre d'un parti architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

Les proportions et les percements des façades doivent s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

### UB 11.2 Façades :

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

Les couleurs des ~~façades enduits extérieurs~~ doivent être recherchées dans les tons recommandés par le nuancier départemental de Maine-et-Loire. Le ciment naturel de couleur grise est interdit.

Toutefois, des couleurs différentes peuvent être autorisées pour les façades dans le cadre d'un parti architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

Les proportions et les percements des façades doivent s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

### UC 11.1 Façades :

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

Les couleurs des ~~façades enduits extérieurs~~ doivent être recherchées dans les tons recommandés par le nuancier départemental de Maine-et-Loire. Le ciment naturel de couleur grise est interdit.

Toutefois, des couleurs différentes peuvent être autorisées pour les façades dans le cadre d'un parti architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

Les proportions et les percements des façades doivent s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

## 1-8 – Prescriptions relatives aux clôtures en lotissement

L'article UC 11.3.1 impose aux lotissements de traiter les clôtures dans leur règlement. Dans la grande majorité, ces derniers ne le font pas et se cantonnent à renvoyer vers le PLU. Dans ces lotissements, il n'y a par conséquent pas de réglementation applicable aux clôtures.

Il est proposé de supprimer ce paragraphe, ce qui n'empêchera pas aux aménageurs de définir un règlement de lotissement avec des règles sur les clôtures tant que ces dernières sont compatibles avec celles du PLU.

### UC 11.3.1 Aspect général des clôtures

*La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.*

*Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :*

- en évitant la multiplicité des matériaux,*
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,*
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.*

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

~~Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...), le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.~~

[...]

## 1-9 – Annexes en zone 2AU

Les habitations existantes en zone 2AU bénéficient de possibilités limitées d'aménagement et d'extension. A titre d'exemple et dans l'esprit du règlement de cette zone, l'aménagement de piscines n'est pas proscrit, et l'article 2AU 7.2 atteste cela en précisant les conditions d'implantation des piscines non couvertes.

Cependant, l'article 2AU 2 n'autorise pas les annexes de constructions existantes.

Il est donc proposé d'introduire la possibilité de réalisation d'annexes dans la limite de 2 par habitation et de 30 m<sup>2</sup> par annexe (règles de la zone A).

## **ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aménagements et extensions\* de constructions existantes\*, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte aux possibilités ultérieures d'urbanisation du secteur, ~~ainsi que~~
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- ~~les annexes\* de constructions existantes\*, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe et de deux annexes par unité foncière bâtie dans la mesure où cela ne porte pas atteinte aux possibilités ultérieures d'urbanisation du secteur.~~

### **1-10 – Adaptations liées à la ZAC du Val de Moine**

#### **1/ Annexes**

La tranche 1 de la ZAC du Val de Moine a été conçue avec des ambitions architecturales, paysagères et urbaines très affirmées. Ces ambitions se sont traduites par des prescriptions au sein du cahier des charges de la ZAC et dans le PLU particulièrement exigeantes. L'application dans le temps de ces prescriptions est jugée trop contraignante par les habitants. Les élus estiment que certaines d'entre elles sont injustifiées et souhaitent les adapter.

Notamment, les annexes sont limitées au sein de la ZAC du Val de Moine à 1 annexe par logement, et à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Si cette règle est globalement satisfaisante si l'on se cantonne aux abris de jardins, les habitants ont aussi légitimement d'autres besoins d'annexes : Carports, piscines, etc.

Dans plusieurs cas, il a été constaté que des annexes ont été réalisées sans déclaration faute de pouvoir être autorisables. Sans déclaration, plusieurs de ces aménagements s'intègrent très mal dans le quartier.

Il est donc proposé de lever ces règles afin que les propriétaires engagent la déclaration de leurs annexes et que leurs formes et aspects puissent être dans le cadre de la réglementation de la ZAC et du PLU.

## **ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

*[...]*

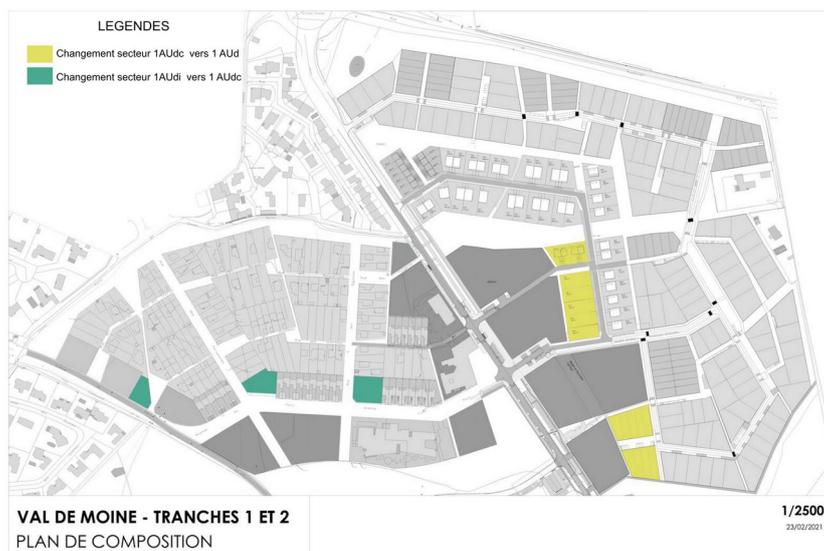
**~~En outre, dans le sous-secteur 1AUdi :-~~**

~~Les annexes\* aux constructions à usage d'habitation dans la limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe et d'une annexe par logement.~~

## 2/ Îlots intermédiaires et individuels

Les îlots A9bis, B10 et C10 de la tranche 1 de la ZAC du Val de Moine sont voués à accueillir des formes d'habitat intermédiaire. Si le PLU a bien prévu, au sein de la tranche 1 de la ZAC, une distinction des règles pour l'habitat collectif (1AUdc) et individuel (1AUdi), il n'a pas prévu de règles propres à cet habitat intermédiaire qui a été intégré au zonage 1AUdi.

Le règlement appliqué en secteur 1AUdi exige 2 places de stationnement par logement. Force est de constater que cette règle est une contrainte majeure à la commercialisation de cette tranche et n'apparaît pas justifiée eu égard aux services de transports publics et aux infrastructures de mobilités douces développées sur ce secteur. Différents investisseurs ont étudié la conception de projet sur ces îlots et ont tous renoncé, considérant que cette contrainte n'était pas tenable en fonction de la taille des lots.



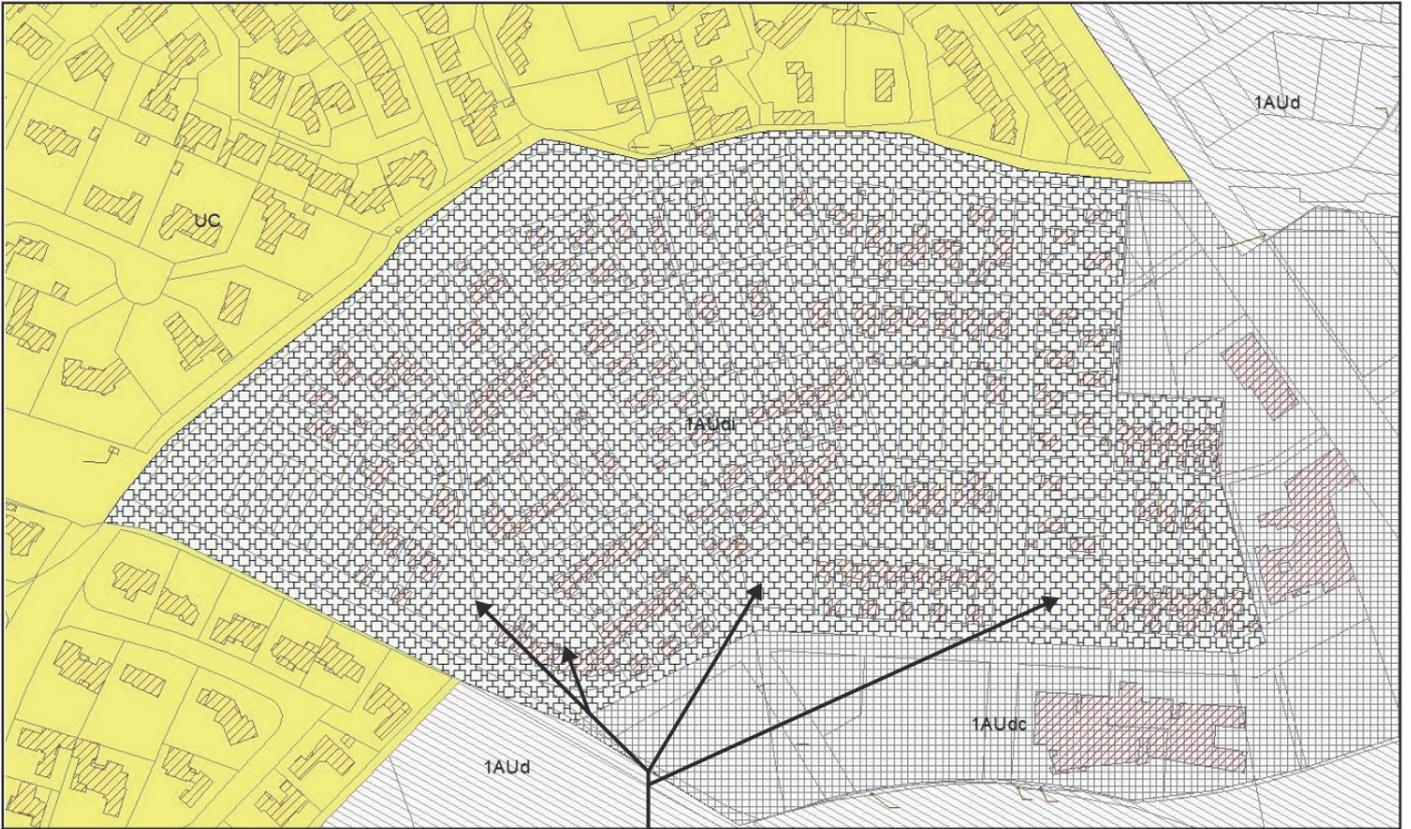
Le seul intermédiaire projet réalisé au sein de cette tranche est celui de Sèvre Loire Habitat, qui a pu réduire le nombre de place à 1 par logement grâce à son statut de bailleur social. Le retour d'expérience de ce projet est plutôt positif de ce point de vue : les logements intermédiaires proposent des logements d'une surface moyenne relativement faible, destinée à accueillir des petits foyers, un équipement d'une voiture par ménage.

Les élus ont donc souhaité diminuer les exigences à 1 place par logement, en passant ces îlots en secteur 1AUdc. La surface concernée est de 0,2 ha.

Par ailleurs, la conception de la tranche 2 a été arrêtée. Quatre îlots prévus en collectif se feront finalement en individuel groupé. Il est donc proposé de réaffecter ces 4 îlots, représentant 0,8 ha, du sous secteur 1AUdc vers le sous-secteur 1AUd.

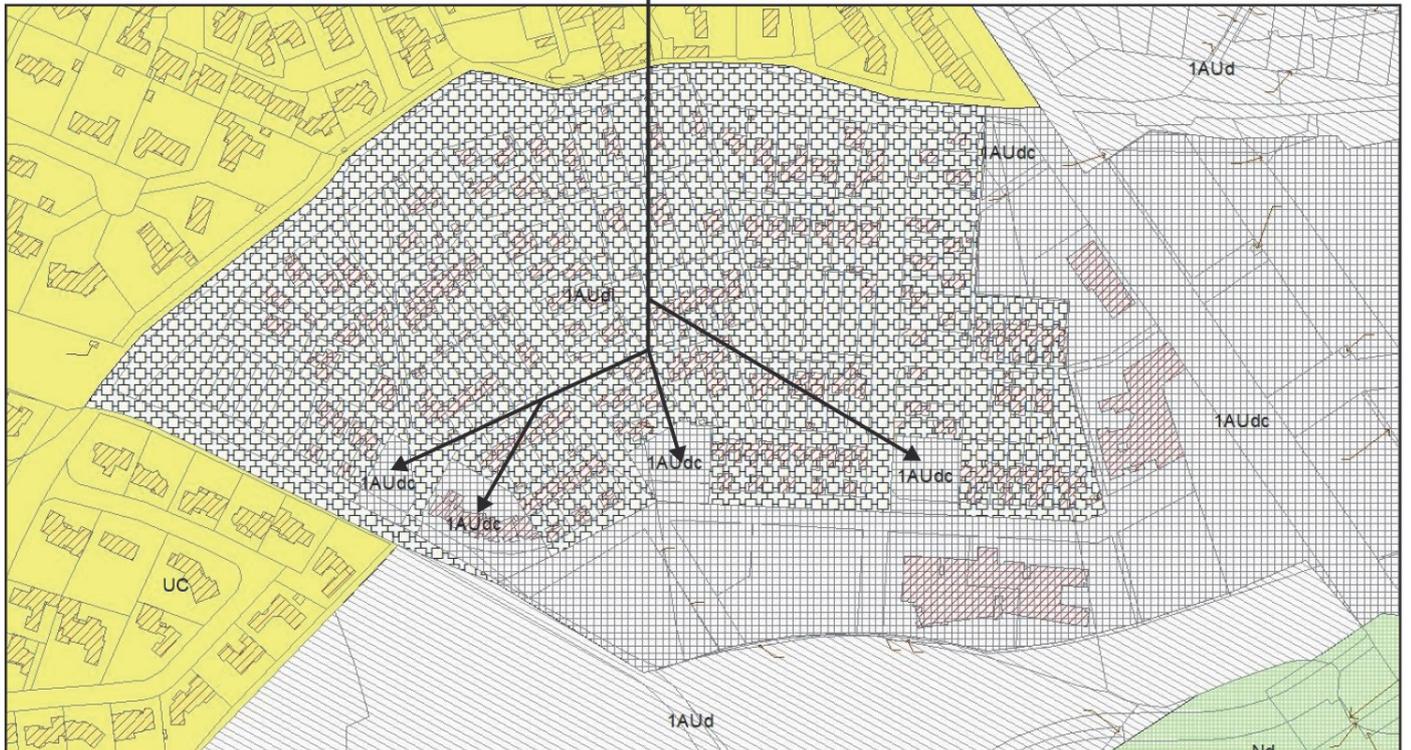
Le tableau des surfaces en annexe à la présente notice récapitule l'ensemble des évolutions de surface proposée par cette modification.

Avant



Modification de 1AUDi en 1AUdc

Après

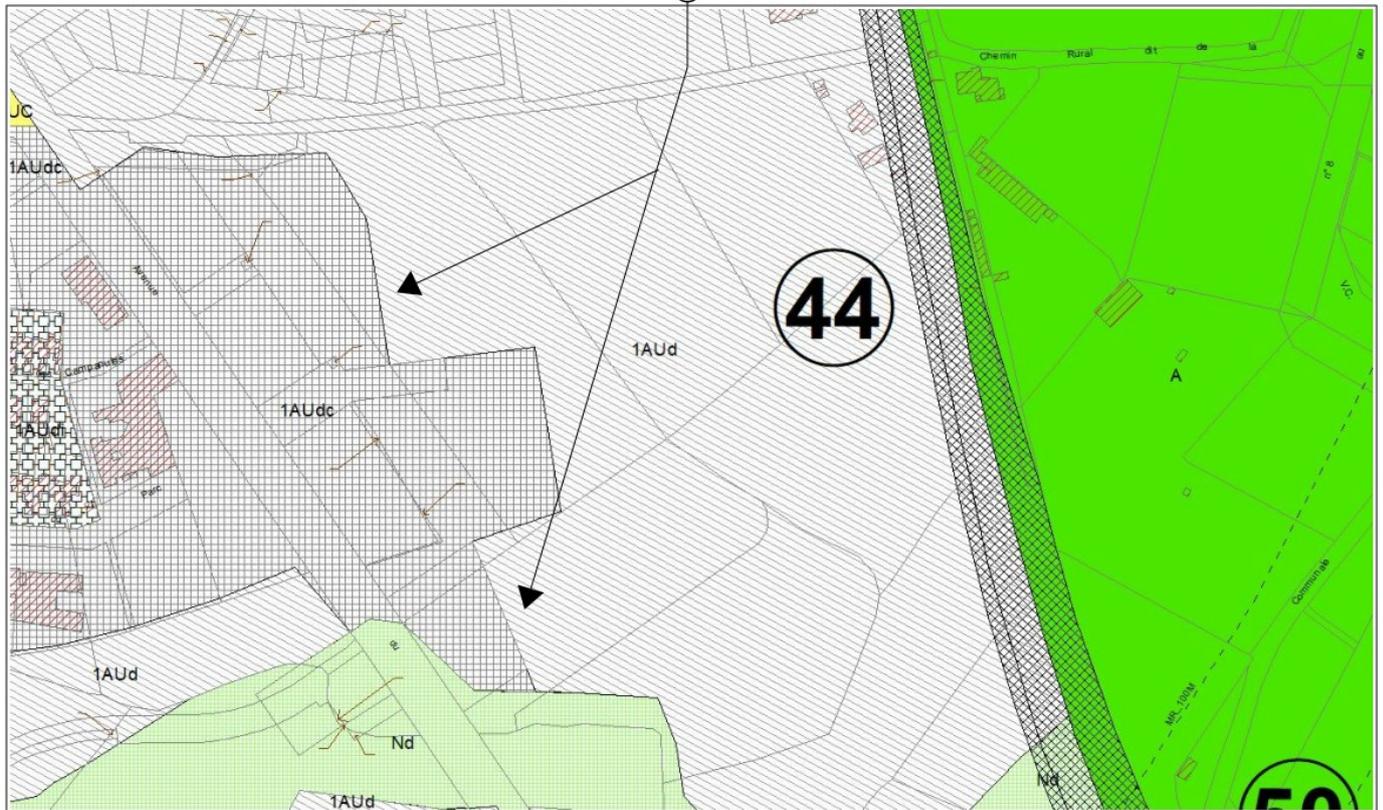


Avant



Changement de zonage de 1AUdc vers 1AUd

Après



### 3/ Obligations de stationnement en zone 1AUdc

En secteur 1AUdc (secteur à urbaniser à vocation d'habitat collectif au sein de la ZAC du Val de Moine), le règlement du PLU indique qu'il faut prévoir 1 place de stationnement par tranche de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédié à l'habitat, avec une place minimum par logement.

Dans certains cas, la programmation d'immeuble de logements collectifs conduit à un besoin en stationnement très inférieur à cette obligation. Les résidences seniors ou étudiantes sont des exemples rencontrés sur le secteur.

Outre ces publics spécifiques moins automobilisés que d'autres publics, les élus souhaitent laisser la possibilité aux projets de plus de 20 logements à une étude de besoin, qui pourrait conduire à justifier la réalisation d'un nombre d'aires de stationnement moins important que ce que prévoit la règle initiale.

En effet, les infrastructures de mobilité douce sont particulièrement bien développées au sein de ce quartier, et la desserte en transport en commun est également très satisfaisante. Notons par ailleurs que le règlement exige la réalisation d'une place pour les deux-roues par logement. Le contexte conduit ainsi à favoriser les modes de déplacement alternatifs à l'automobile et à diminuer en conséquence les obligations de réalisation de stationnement.

#### ARTICLE 1AU 12 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

[...]

##### 1AU 12.2 En dehors du secteur 1AUy

###### 1AU 12.2.1 Règles générales

Pour les constructions à destination d'habitation :

- en dehors du sous secteur 1AUdc  
2 places de stationnement par logement accessibles depuis la voie d'accès dont une place non-couverte minimum.  
En cas d'extensions\* ou de modifications, il n'est pas imposé de places supplémentaires à celles existantes qui doivent être conservées.

- dans le sous secteur 1AUdc  
1 place par tranche de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 1 place minimum par logement.

Dans le cas d'opérations d'habitations de plus de 20 logements, au moins 50 % des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert dans l'enveloppe de la construction.

Pour les opérations de 20 logements et plus, ces obligations peuvent être adaptées en fonction des besoins. Dans ce cas, une étude devra justifier les besoins en stationnement propres au projet en tenant compte :

- de la proximité de la desserte en transports collectifs,
- des capacités de stationnements publics à proximité,
- de la création de stationnement pour les véhicules deux roues et vélos,
- de la mise à disposition de véhicules électriques ou propres en auto-partage.

[...]

#### **4/ Adaptation de l'orientation d'aménagement par rapport à la conception de la tranche 2.4**

Lors de la modification n°16 du PLU de Cholet, le Conseil de Communauté avait approuvé l'affectation résidentielle des tranches 2.3 et 2.4 de la ZAC du Val de Moine, initialement vouées à une activité commerciale.

La proximité de la RD 20 était alors un élément qu'il convenait de prendre en compte pour préserver les futurs habitants du quartier de nuisances routières. La Ville de Cholet, accompagnée par la société publique locale ALTER, a ainsi intégré, dans ses études de conception de ces tranches, une évaluation des nuisances de cet axe et des dispositifs de réduction de ces nuisances afin de concilier la nécessité d'optimiser le foncier soustrait à l'activité agricole, et de préserver les futurs habitants du quartier de ces nuisances.

## 1-4 - ZAC DU VAL DE MOINE

### 1 – Description du site

Située sur un versant stratégique de la Ville de Cholet, dans un paysage de bocage, la ZAC du Val de Moine est l'opportunité saisie par la Ville pour valoriser son territoire. La ZAC s'inscrit dans la logique de développement du sud-est aggloméré en lien étroit avec les quartiers résidentiels de la Baumièrre et du Verger et le pôle universitaire et tertiaire du Carteron. Elle présente également une situation privilégiée par rapport aux éléments naturels (eau, végétation et ensoleillement).

La ZAC est limitée au nord-est par la route départementale n° 20, à l'est par la voie ferrée et au sud par l'auto-route A87.

### 2 - Enjeux - nature de l'opération

S'intégrant dans une approche durable, l'opération répondra à des objectifs de mixité, tant fonctionnelle (habitat, activités, commerces, services, équipements collectifs...) que sociale (diversité des typologies bâties : collectif, maison de ville, lots libres, logement social...), ce quartier étant destiné à répondre, par une offre de qualité, à la demande diversifiée en matière de logements qui s'exprime sur le territoire communal. De plus, au travers de réflexions menées en matière d'économie d'énergie, de préservation et de mise en valeur des caractéristiques paysagères du site, de gestion de l'eau, les opérations à venir nécessiteront la mise en œuvre d'une approche environnementale et raisonnée de l'urbanisme.

### 3 - Parti d'aménagement – Principes généraux

#### 3-1 - Objectifs quantitatifs

##### Habitat :

Principal pôle d'accueil de la population, la ZAC du Val de Moine devrait accueillir au terme de son urbanisation environ 1 700 logements (dont 22 % de logements sociaux) soit entre 3 400 et 4 500 habitants avec une densité de l'ordre de 20 à 25 logements par hectare.

#### 3-2 - Objectifs qualitatifs

La maîtrise de la composition urbaine de ce " morceau de ville " est un élément essentiel de réussite aussi il s'agira de :

- Inscrire les opérations dans une approche environnementale de l'urbanisme en intégrant une réflexion sur la gestion de l'eau, des déchets, des espaces verts, mais également en matière de déplacement et d'énergie ;
- Veiller à la qualité de traitement de l'espace public et la diversité des formes urbaines, dans le respect de l'environnement existant et répondant aux attentes de la population ;
- Organiser l'aménagement du secteur autour d'un réseau de circulations douces dédiées aux cycles et aux piétons, destinées à relier les lieux de centralité, les équipements et les principaux espaces publics, en relation avec le réseau doux existant ;
- Assurer une répartition équilibrée des logements sociaux sur l'ensemble du secteur ;
- Intégrer une réflexion sur la densité bâtie en privilégiant des densités plus fortes en bordure des axes de circulation majeurs et autour des arrêts de transport en commun ;
- Assurer une liaison forte entre le pôle de loisirs de Ribou et le centre-ville de Cholet en s'appuyant sur différents modes de liaisons interquartiers (liaisons viaires et liaisons douces) et les liens existants ;
- Assurer un lien étroit entre la coulée verte et les îlots constructibles et faire de cet espace le support de la mise en place d'un réseau de circulations douces se diffusant dans et autour de la ZAC ;
- Créer à partir de cet espace naturel un maillage d'espaces publics qui viendraient s'insérer dans le tissu urbain ;
- Créer une composition urbaine et architecturale cohérente en bordure des axes majeurs de desserte ;
- Assurer la préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine existants : les éléments naturels, tels que les réseaux de mares ou de haies bocagères, le menhir de la Pierre Plate, le patrimoine bâti. Ces entités, sont, dans la mesure du possible, intégrées dans les parcours piétonniers qui tissent des liens forts entre la Vallée de la Moine, le parc de loisirs de Ribou et la coulée verte ;

- Mettre en œuvre une zone de constructibilité limitée aux abords du couloir électrique. Dans un fuseau d'environ 100 mètres par rapport à l'aplomb des lignes HT, les fonds de jardins devront être privilégiés et les constructions devront être limitées.

### 4 - Thématiques environnementales : objectifs

#### 4-1 - Déplacements

- Hiérarchiser le réseau viaire et adapter la voirie à son usage ;
- Favoriser les modes de déplacements doux ;
- Réfléchir à l'organisation du stationnement ;
- Structurer la ZAC en tenant compte du réseau de transport en commun projeté ;
- Intégrer un espace dédié au stockage des vélos dans les logements.

#### 4-2 - Gestion de l'eau

- Favoriser la mise en œuvre de systèmes alternatifs de gestion de l'eau (fossés, noues, rétention à la parcelle...) ;
- Intégrer les systèmes de rétention dans la composition urbaine ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols : utiliser des systèmes de stockage alternatifs (parkings enherbés, toitures végétalisées, sols poreux...).

#### 4-3 - Paysages, espaces verts et biodiversité

- Préserver la trame bocagère et mettre en valeur le paysage existant ;
- Maintenir des percées visuelles sur la vallée de la Moine ;
- Créer des espaces verts de proximité pour assurer l'animation des îlots ;
- Respecter les corridors écologiques répertoriés ;
- Appuyer dans la mesure du possible les infrastructures et les constructions sur le relief existant afin de limiter les déblais - remblais ;
- Favoriser l'usage de clôtures végétales.

#### 4-4 - Gestion des déchets

- Intégrer la gestion des déchets dans l'organisation des îlots : optimisation des chemins de collecte... ;
- Porter une attention particulière sur l'intégration des bacs et des points de regroupement dans le paysage urbain.

#### 4-5 - Energie

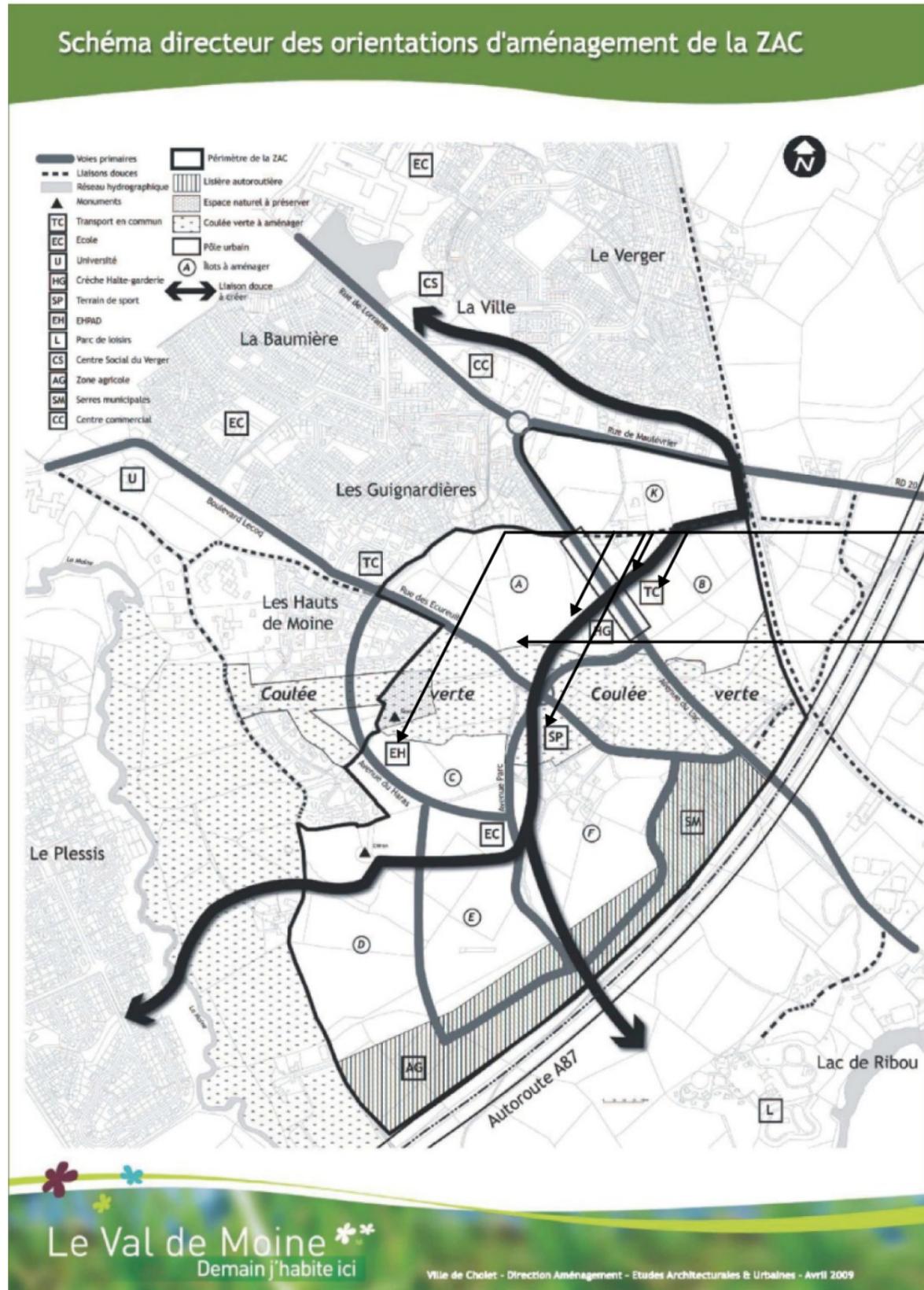
- Optimiser l'orientation de la parcelle et de la construction afin de favoriser les apports solaires passifs ;
- Porter une attention particulière sur les ombres portées afin de limiter les masques et favoriser les apports solaires passifs.

Ce schéma d'organisation permet de dégager des grands principes d'aménagement pour cette zone et d'assurer une cohérence d'ensemble. L'urbanisation de ce secteur sera réalisée par tranches successives. Des études plus précises seront alors menées sur chacun des îlots définis ci-après.

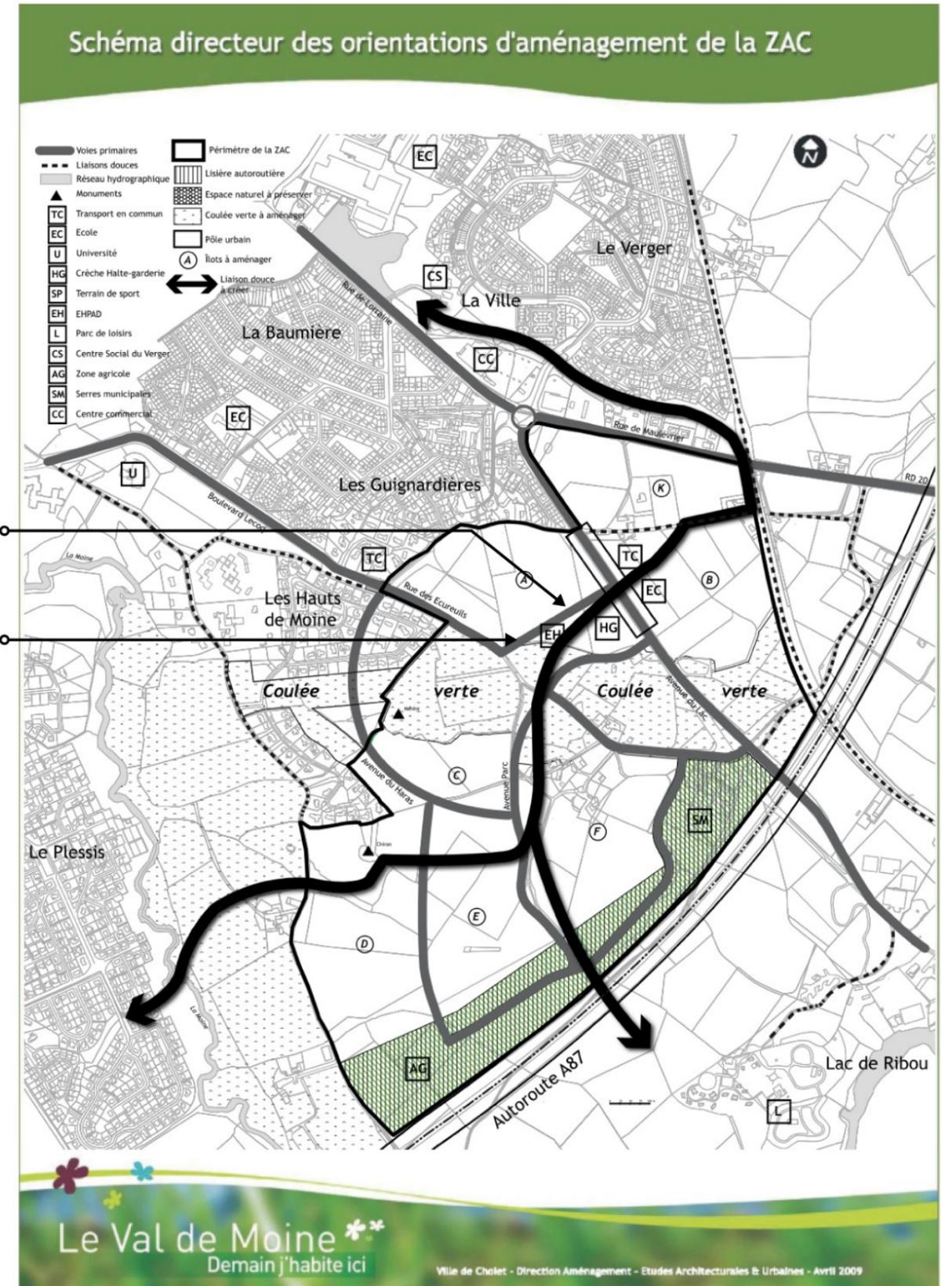
L'orientation d'aménagement 1.4.1 correspond à l'îlot K

L'orientation d'aménagement 1.4.2 correspond à l'îlot A

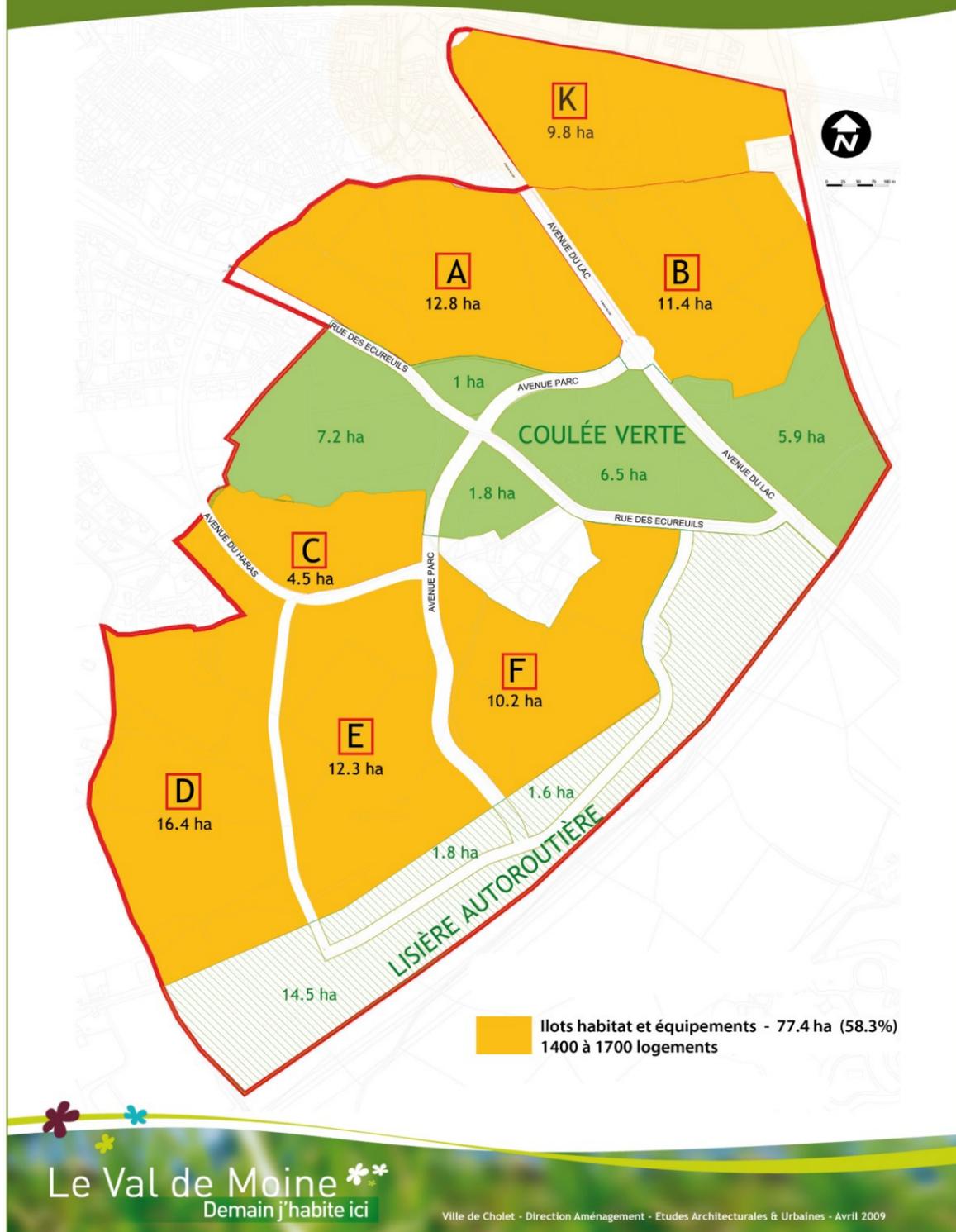
Avant



Après



## Délimitation des îlots



LEGENDE

INDICATIONS SUR L'ETAT INITIAL	
	Trame bâtie
	Voies principales existantes
	Arbres existants
SECURITE/ DEPLACEMENTS / ACCES/ NUISANCES	
	Bande cyclable à aménager (tracé indicatif)
	Bande cyclable en "site propre" à aménager
	Plateau piétons à aménager
	Mail piéton à aménager (tracé indicatif)
	Chemin piétons à maintenir
	RD 20 à reconfigurer : reprise du profil (tracé indicatif)
	Comerfou giratoire à créer (positionnement indicatif)
	Voie principale à créer (tracé indicatif)
	Contre allée à créer (tracé indicatif)
	Accès interdits
	Accès nouveaux interdits
	Accès possible à créer (emplacement indicatif)
PASSAGES	
	Espace paysagé inconstructible à aménager (bouquets d'arbres tiges + végétation rase)
	Espaces verts inconstructibles (végétation rase)
	Boisements à renforcer (effet de seuil)
	Ouverture visuelle à aménager.
	Espace paysagé structuré avec intégration des bassins d'orage.
	Mare à préserver
	Bois et haie bocagère à préserver
	Haie bocagère à planter
URBANISME/ ARCHITECTURE / IMPLANTATION DU BATI / STATIONNEMENT	
	Espace d'exposition à aménager
	Recul minimum des constructions par rapport à la RD 20



## 1-4-1 - ZAC DU VAL DE MOINE - ILOT K ENTRÉE DE VILLE RD 20

Le périmètre opérationnel (inclus dans la ZAC du Val de Moine) s'étend sur 10 hectares environ. Il s'appuie au sud sur le chemin de St Honoré (appelé aussi chemin de la Haute Protière) afin de respecter la continuité écologique identifiée lors de l'étude d'impact de la ZAC (corridor biologique).

### Principes d'aménagement

S'intégrant dans le schéma général défini dans les orientations d'aménagement 1.4, l'aménagement de l'ilot K devra respecter les principes suivants :

La reconfiguration de la RD 20 doit être l'occasion de façonner une nouvelle entrée de ville. La RD 20 doit donc à terme être perçue comme un axe traversant un paysage, un quartier, dont les limites sont le vallon du Bois Régnier, l'ancienne voie ferrée, le rond-point de Grand Champ et l'avenue de Ribou.

L'image recherchée est celle d'une voie inscrite dans un paysage. Un fuseau de 50 m à partir de la limite de l'emprise publique nord (RD 20) doit permettre :

- Le retraitement de l'axe routier dans une configuration moins rectiligne ;
- La création de bandes cyclables et de zones piétonnes afin de favoriser les circulations douces et les liaisons interquartiers ;
- La création d'un espace vert significatif le long de la rive nord.

La création d'un espace paysager de transition, de 20 m à 35 m de large, le long de la rive sud. Cet espace planté de boqueteaux (type petits chênes) pourra accueillir une éventuelle contre-allée à intégrer dans de légers mouvements de sol.

La mise en scène architecturale devra être particulièrement soignée. Une architecture de qualité sera recherchée dans les deux sens de circulation : en arrivant de Maulévrier et en sortant de Cholet.

La trame paysagère existante devra être renforcée aux points clefs :

- Au niveau de la voie ferrée désaffectée afin d'accentuer l'effet de seuil ;
- La haie bocagère qui accompagne le chemin de la Haute Protière. Celle-ci constituera une limite naturelle avec le futur quartier résidentiel du Val de Moine.

## 1-4-2 - ZAC DU VAL DE MOINE - ILOT A

En complément des objectifs généraux définis au 1-4, l'aménagement de l'ilot A devra respecter les conditions suivantes.

### Objectifs quantitatifs

Pour cet ilot, l'objectif est de construire 230 à 290 logements desservis par un réseau de voiries hiérarchisé.

L'ilot A devra proposer une grande variété de typologies d'habitat afin de répondre à la diversité des besoins.

Il comprendra au moins 22 % de logements sociaux. Le plus grand nombre d'entre eux sera placé près des arrêts de bus ou sur le parcours de la grande traversière qui les relie. De même, le positionnement des arrêts de transport.

Une densité moyenne de 20/25 logements par hectare devra être atteinte.

### Principes d'aménagement

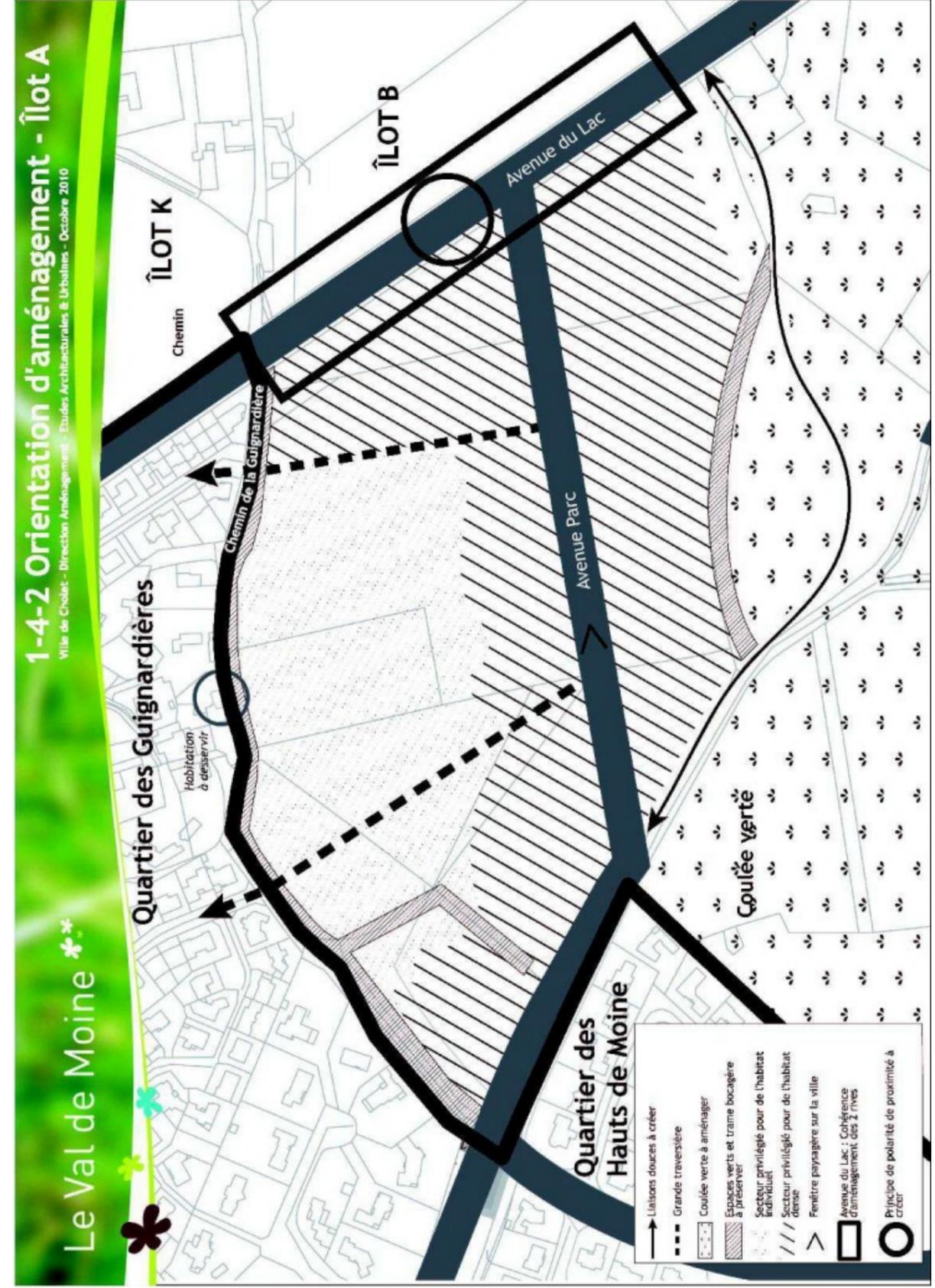
L'ilot est structuré par un réseau de voiries composé de :

- trois grandes traversières complétant le réseau de chemins bocagers existants et délimitant des compartiments. Leur largeur courante (10 m) permet l'implantation de haies pourvues d'arbres de haute

tige. Des largeurs moindres peuvent y être ponctuellement acceptées dans le cadre d'un parti architectural et urbain motivé ;

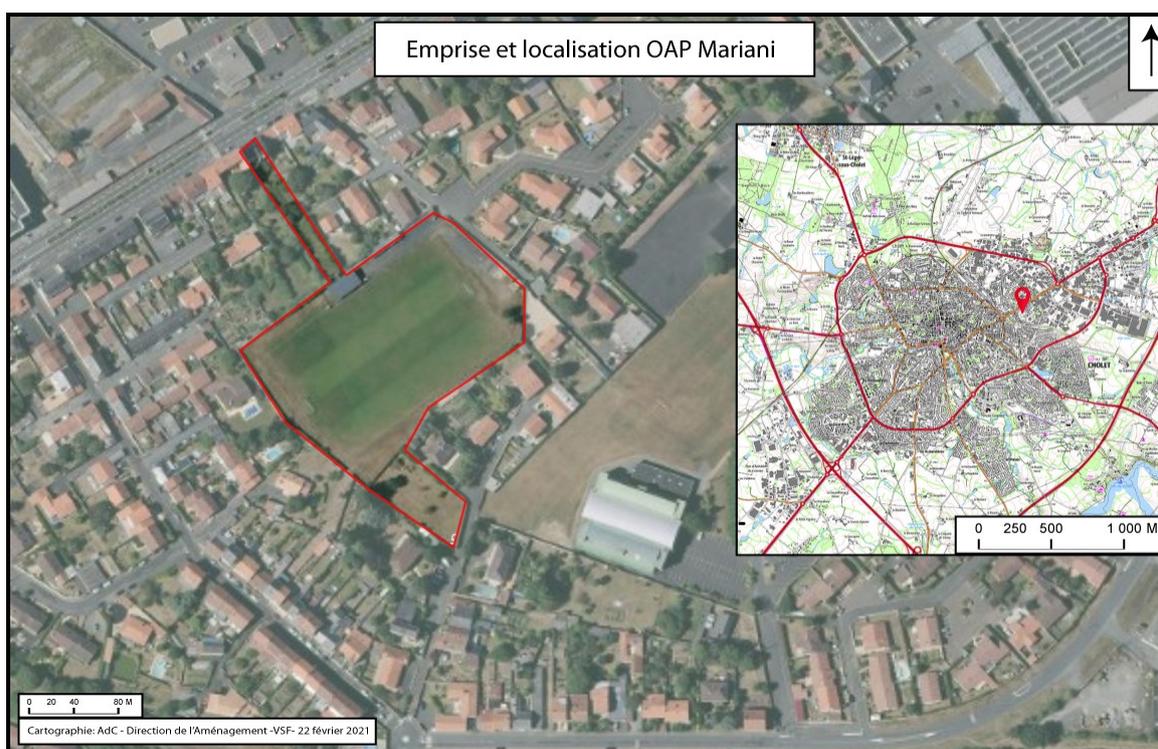
- une voie principale reliant les espaces communs majeurs du quartier (entrées de quartier, places, équipements collectifs) ;
- une voie complémentaire assurant la desserte des compartiments nord ;
- des voies tertiaires, de faible emprise, desservant les habitations dans les compartiments.

La nature de l'habitat des rives de l'avenue du Lac sera définie dans le cadre d'un projet d'ensemble qui impliquera les îlots A et B.



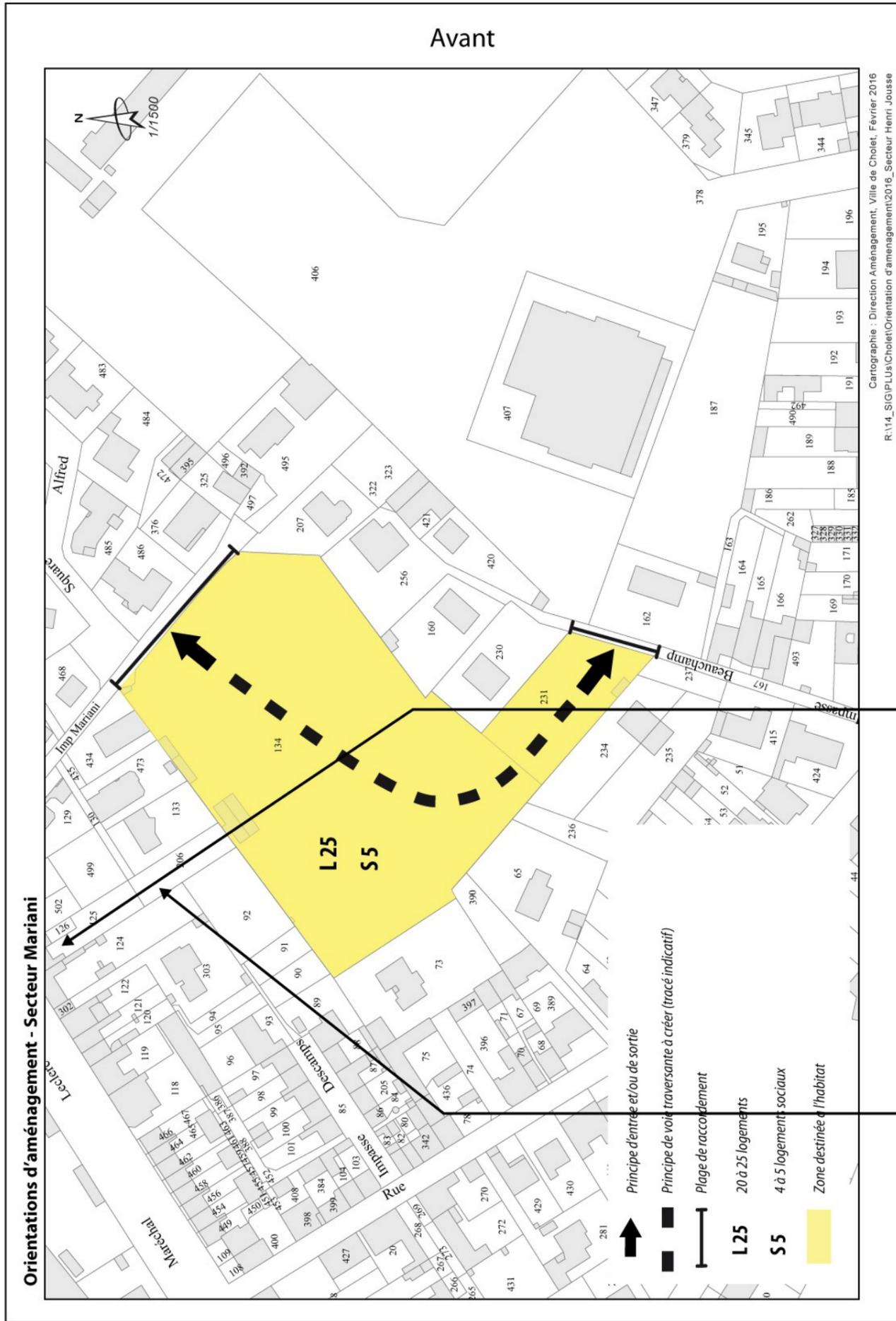
## 1-11 – Orientation d'aménagement du secteur Mariani

La modification n°15, approuvée par le conseil municipal en date du 12 décembre 2015, avait donné des orientations d'aménagement et institué un emplacement réservé afin de permettre le renouvellement urbain d'un stade de football vétuste et sous-utilisé, dans le quartier du Bois Grolleau. L'objectif est d'optimiser ce foncier par la réalisation d'une opération d'habitat. Cependant, la réalisation de cette opération est conditionnée par la réalisation d'un accès mieux calibré que l'impasse Mariani, où le croisement de 2 véhicules n'est pas sécurisé.



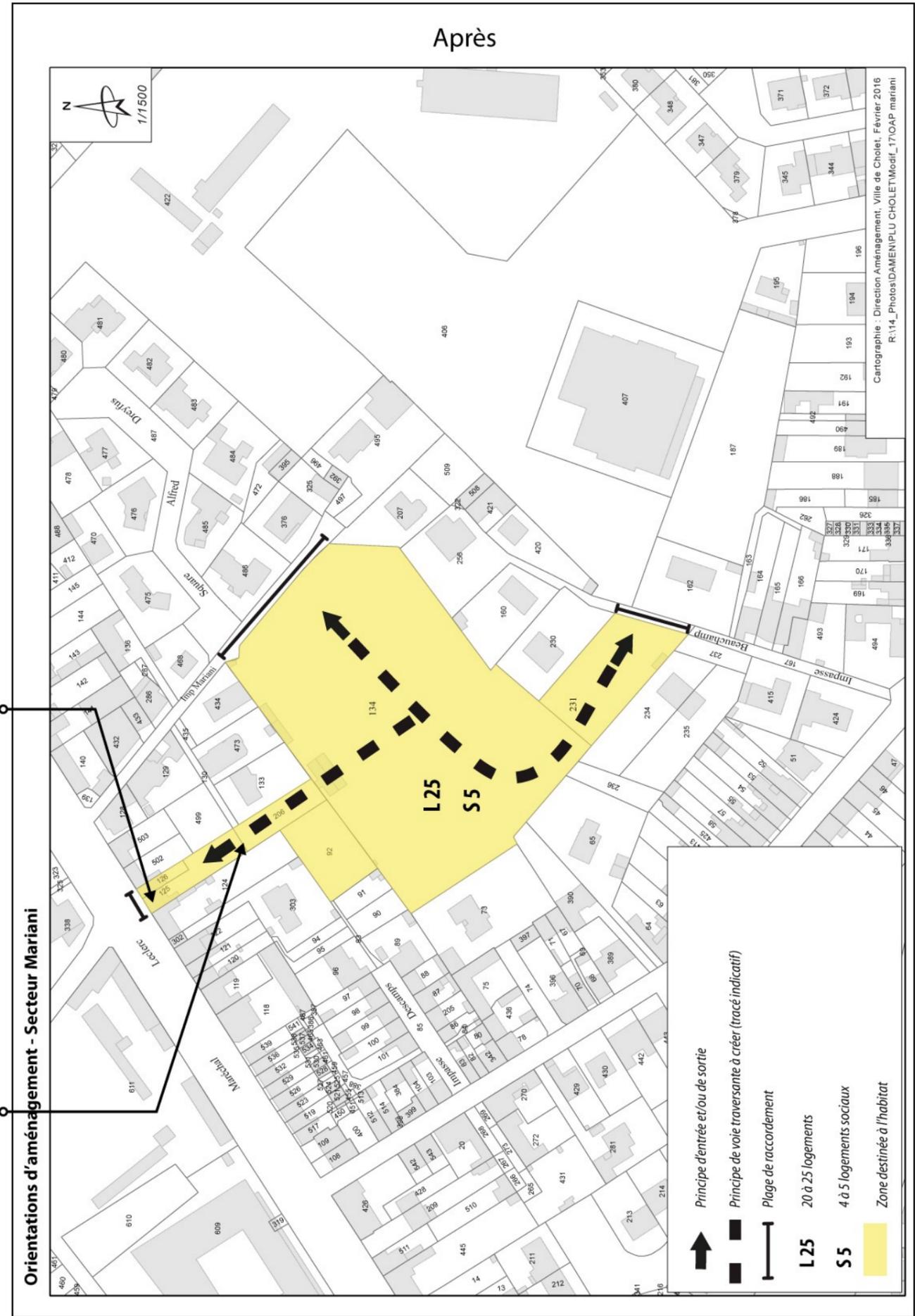
L'hypothèse initiale d'inclure la parcelle cadastrée BI n°231 reste d'actualité, mais ce foncier n'est pas maîtrisé par la ville.

La Ville de Cholet a l'opportunité d'acquérir à l'amiable une unité foncière pouvant permettre de créer un accès double sens vers **le boulevard de Strasbourg l'avenue du Maréchal Leclerc**. Cette nouvelle possibilité, qui permettrait la réalisation de cette opération à court ou moyen terme, doit donc être intégrée dans l'orientation d'aménagement existante.



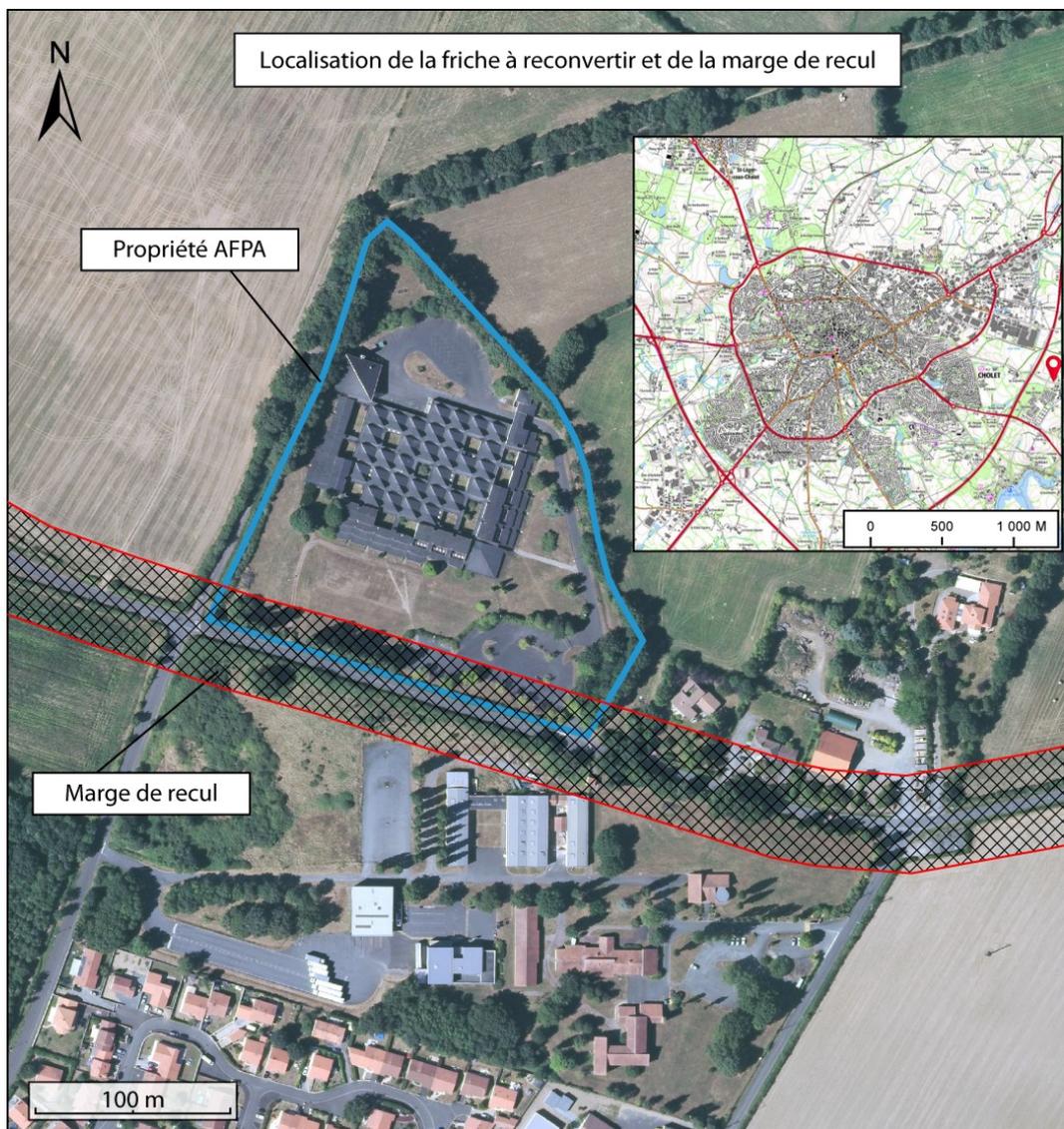
Nouvel accès par l'avenue Leclerc possible

Intégration des parcelles 92, 125, 126 et 206 au périmètre de l'IOAP



## 1-12 – Marge de recul au lieu-dit le Bois d'Ouin

Le règlement graphique du PLU de Cholet prescrit une marge de recul des constructions de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie reliant Cholet à la zone de l'Appentière via le lieu-dit du Bois d'Ouin (Rue de la Plauderie).

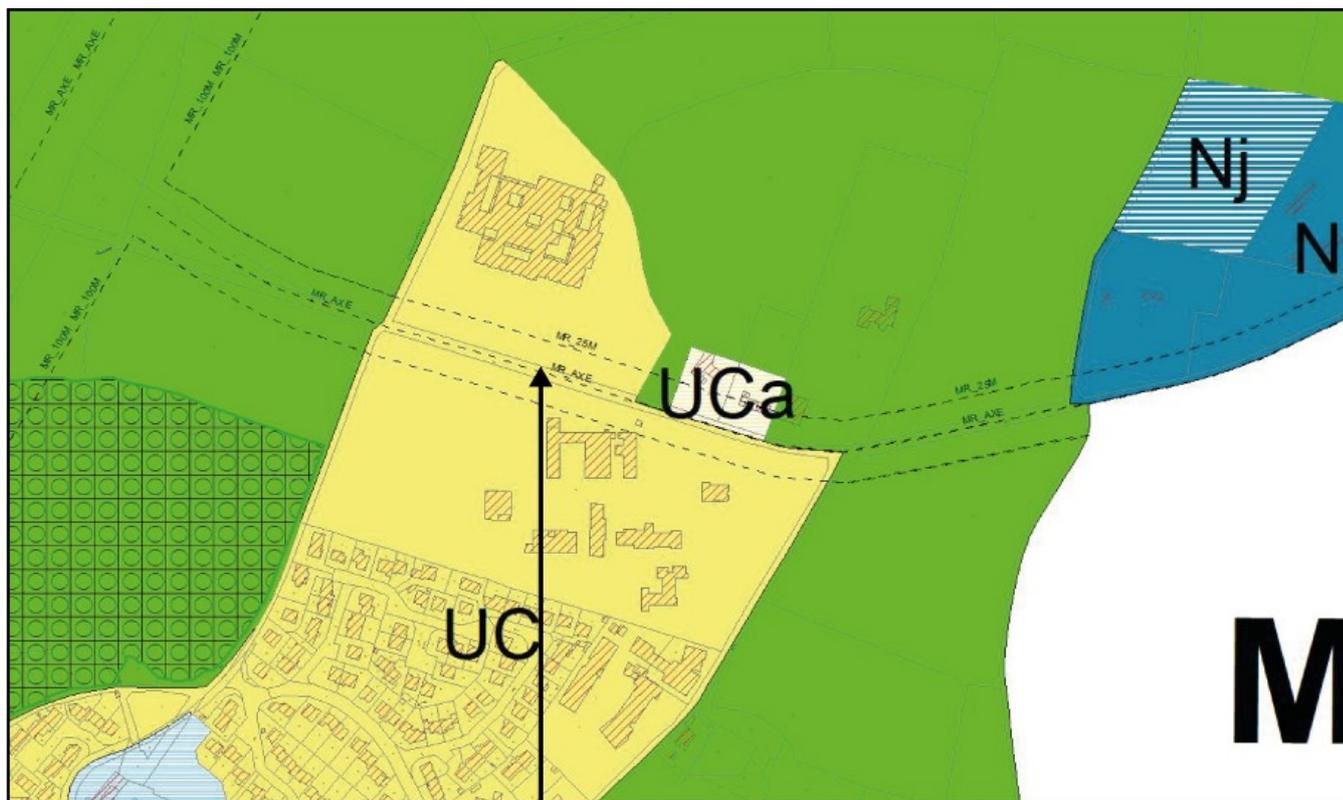


Ce lieu-dit est composé d'une partie résidentielle, d'équipements sportifs, de services (paysagiste, SPA, ...) et des établissements de formation (une MFR ainsi qu'un établissement pour adulte : Agence nationale pour la Formation Professionnelle des Adultes (AFPA)).

Les locaux de l'AFPA sont distribués au nord et au sud de la voie citée précédemment. Les bâtiments situés au nord sont vacants. Propriété d'État, ce patrimoine est en vente. Une opération de démolition pour y aménager un espace résidentiel y est souhaité, et est en adéquation avec le PLU (zone UC – habitat pavillonnaire).

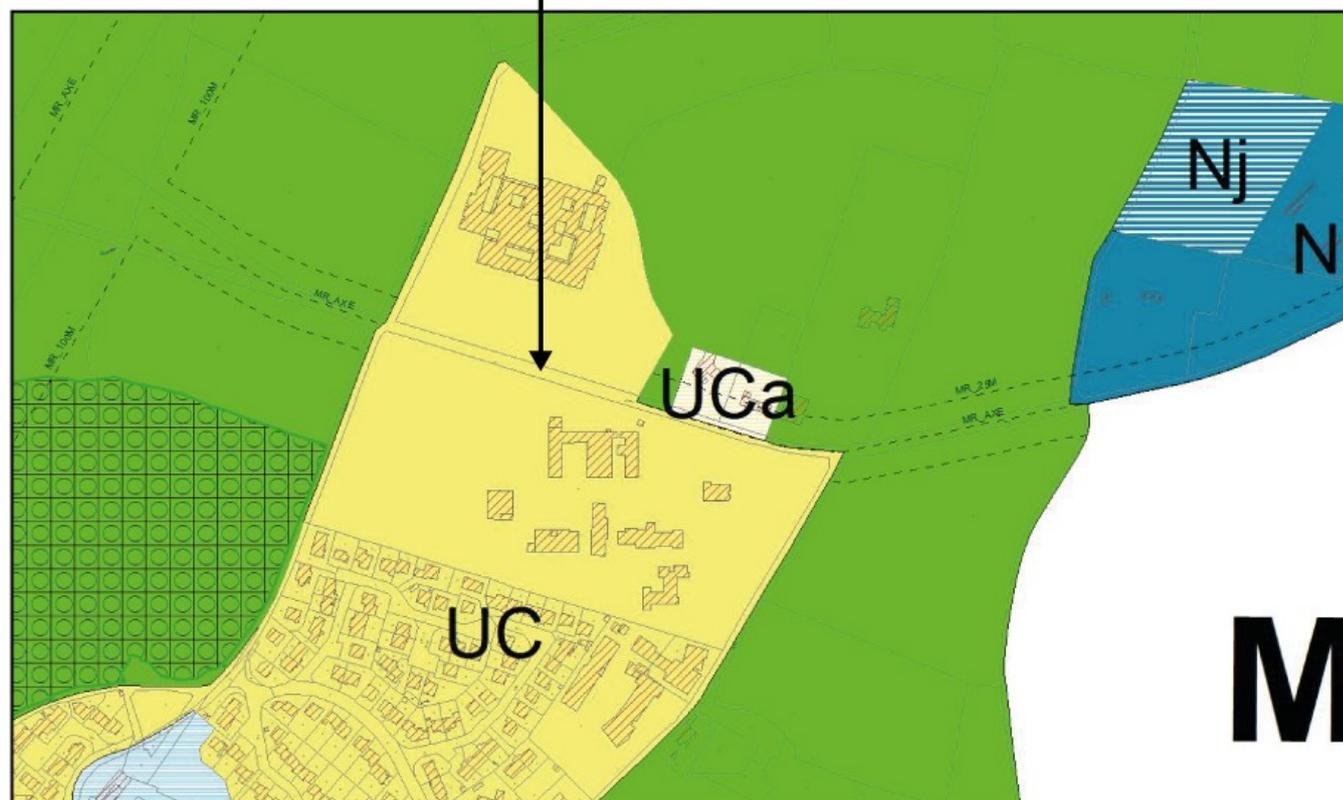
La marge de recul de 25 mètres sur une voie relativement peu fréquentée, au sein de panneaux d'agglomération et donc limitée à 50 km/h, n'apparaît pas justifiée. Il est donc proposé de la supprimer là où la zone UC s'applique, afin de permettre d'optimiser le foncier par cette opération de reconquête de friche.

Avant



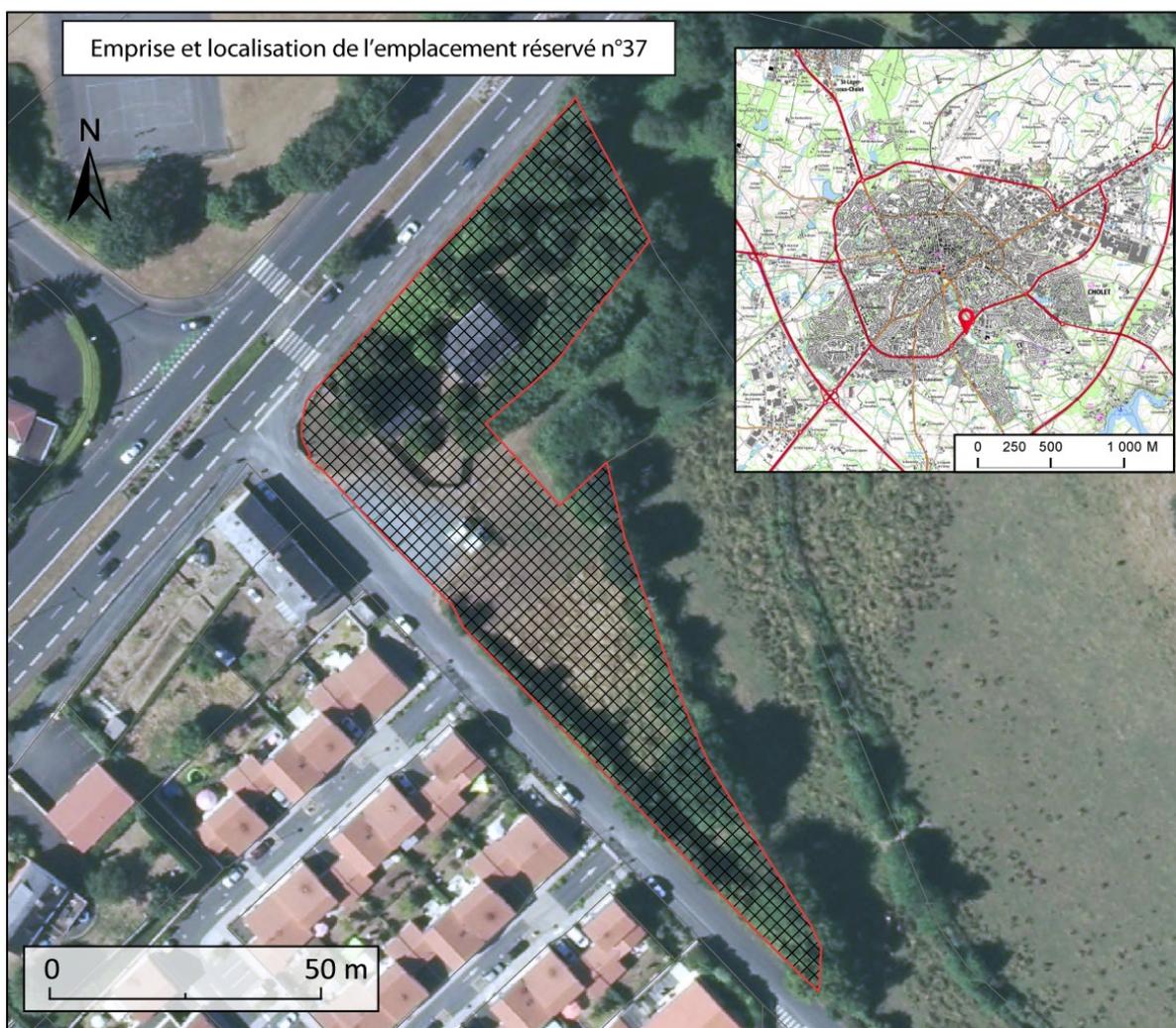
Modification de la marge  
de recul

Après



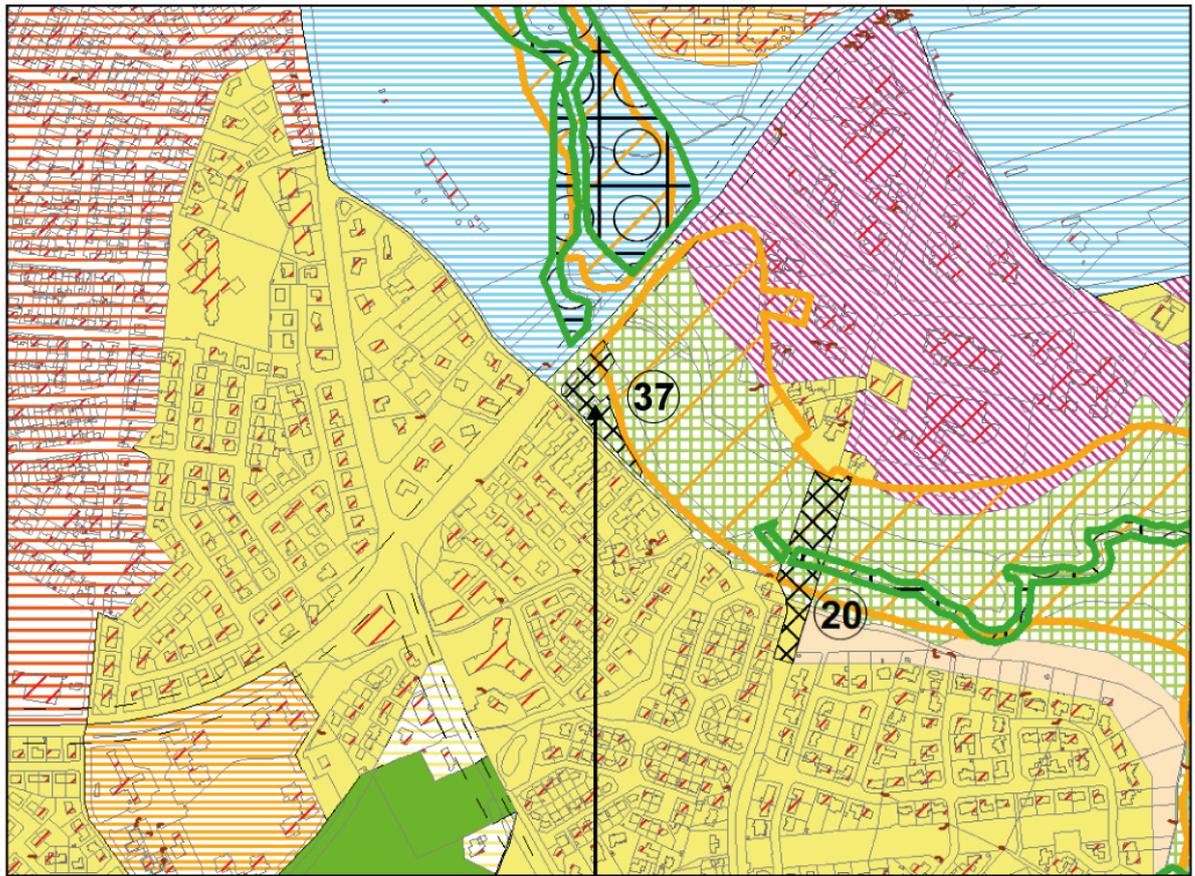
## 1-13 – Retrait de l'emplacement réservé n°37

A l'angle de la rue d'Italie et du boulevard Pierre de Coubertin, un emplacement a été réservé pour l'extension du Parc de Moine en zone N au PLU de Cholet.



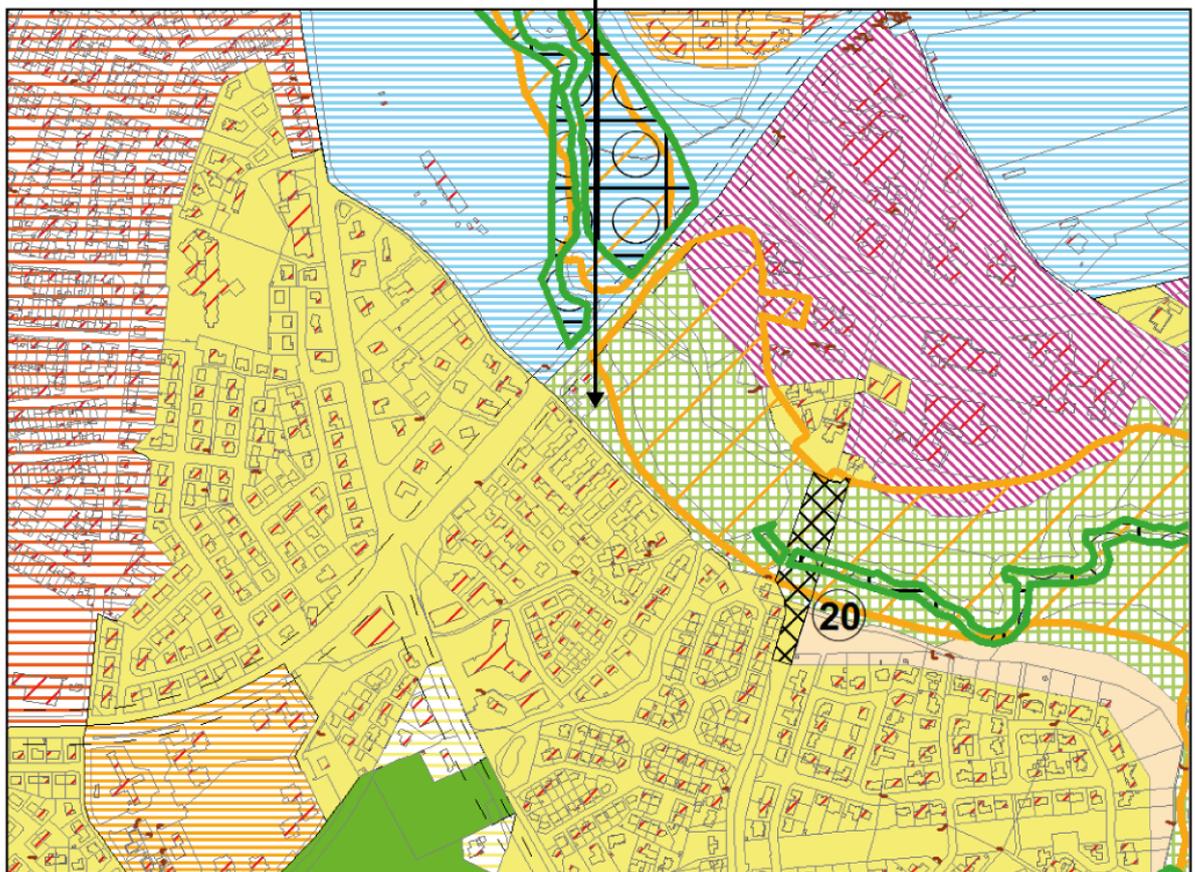
La Ville a pu procéder à l'acquisition de ce bien ; cet emplacement réservé peut donc être retiré du PLU.

Avant



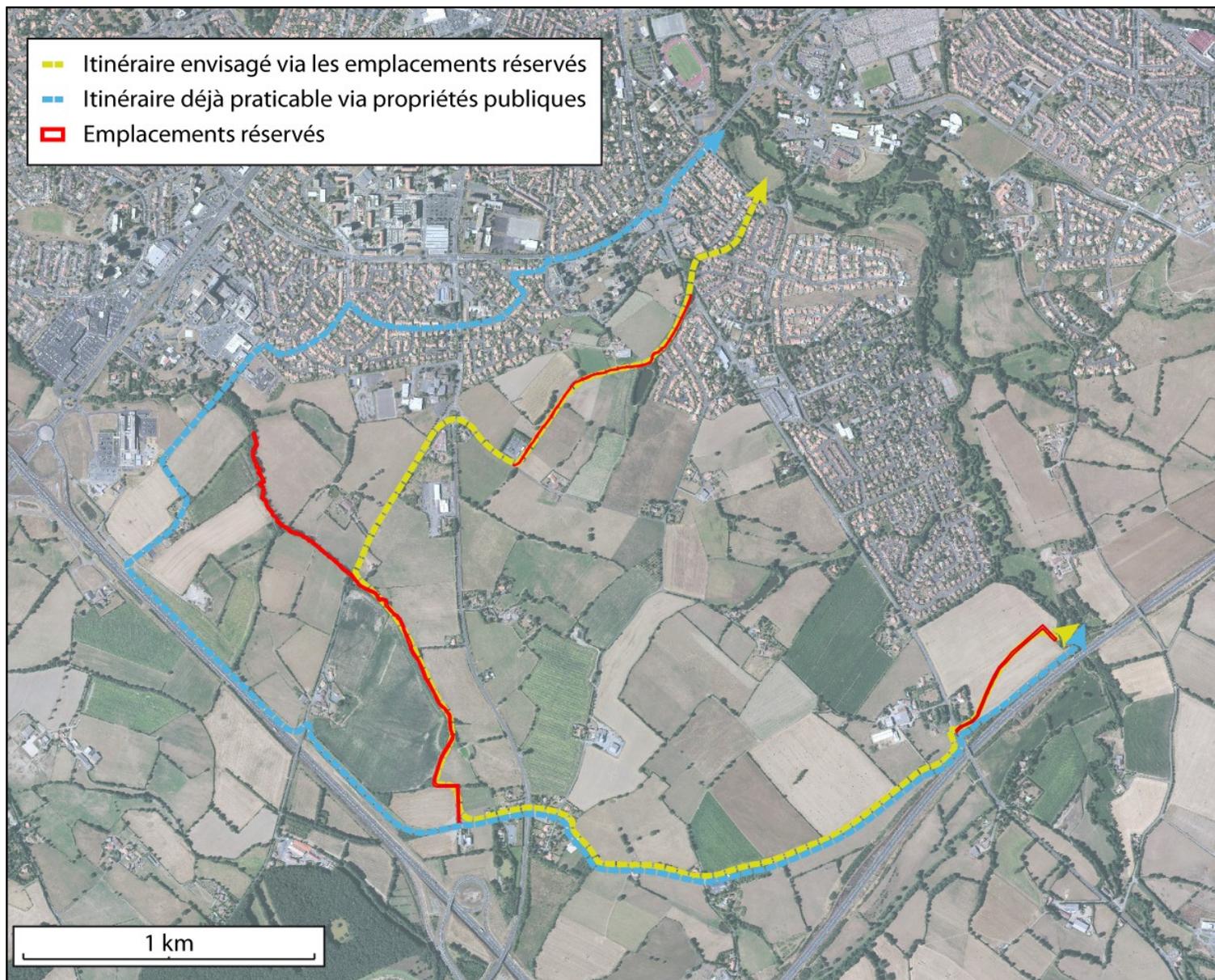
Retrait de l'emplacement réservé n°37

Après



## 1-14 – Retrait des emplacements réservés n°45, 46 et 47

Des emplacements ont été réservés au PLU (n°45, 46 et 47) pour la réalisation d'un chemin piétonnier, permettant de faire une boucle de la vallée de la Moine vers le Ruisseau Bodin.



Un autre itinéraire, empruntant exclusivement des propriétés publiques a pu être défini. Ainsi, afin de libérer les propriétés privées de cette contrainte, les emplacements réservés peuvent être levés sans compromettre la réalisation de cette boucle piétonne. Le schéma ci-dessous illustre l'ancien et le nouvel itinéraire.

Avant



Retrait de l'emplacement réservé n°46

Retrait de l'emplacement réservé n°45

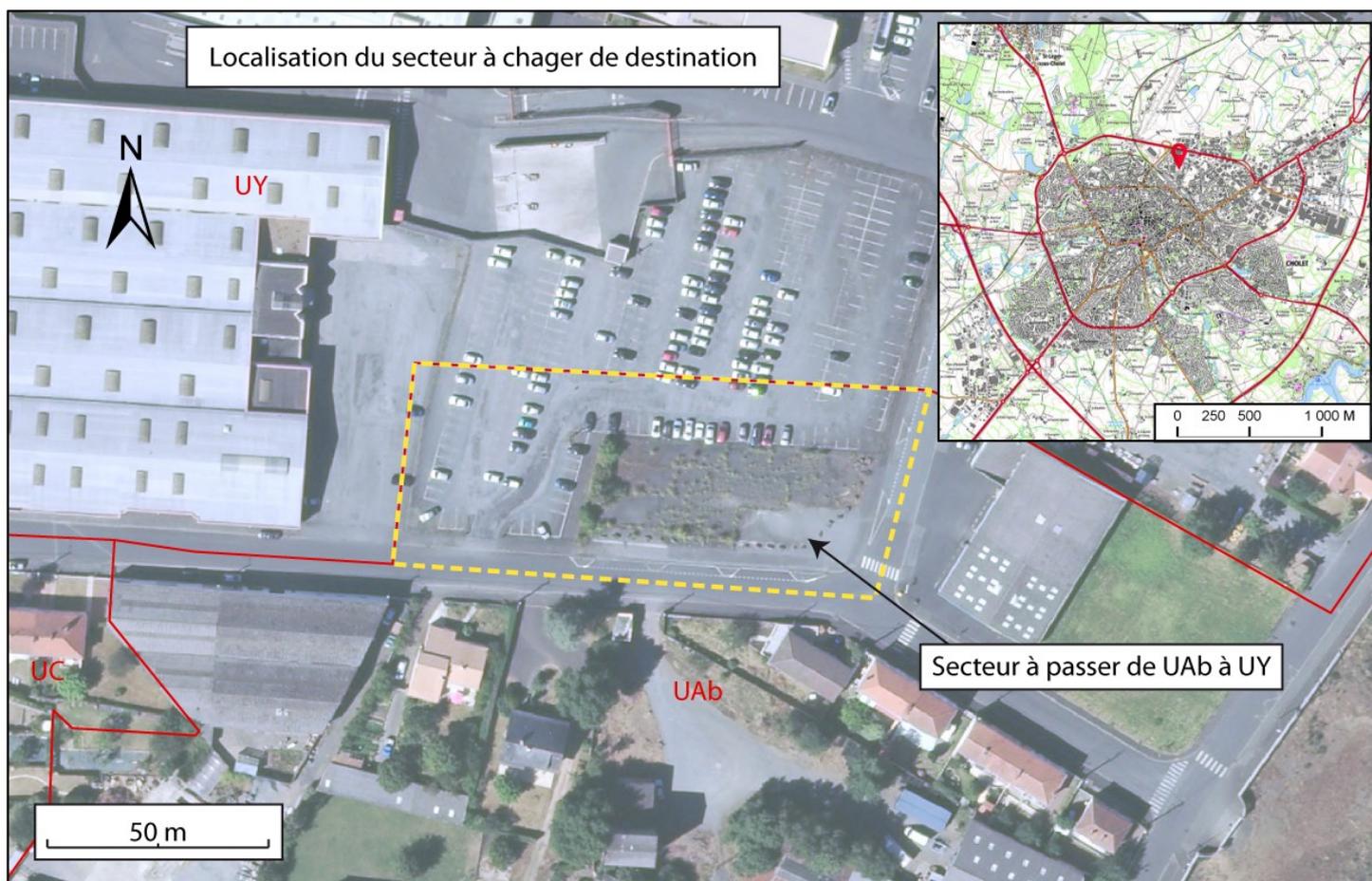
Retrait de l'emplacement réservé n°47

Après



### 1-15 – Rectification de la délimitation entre le zonage UAb et UY dans le quartier de la Gare

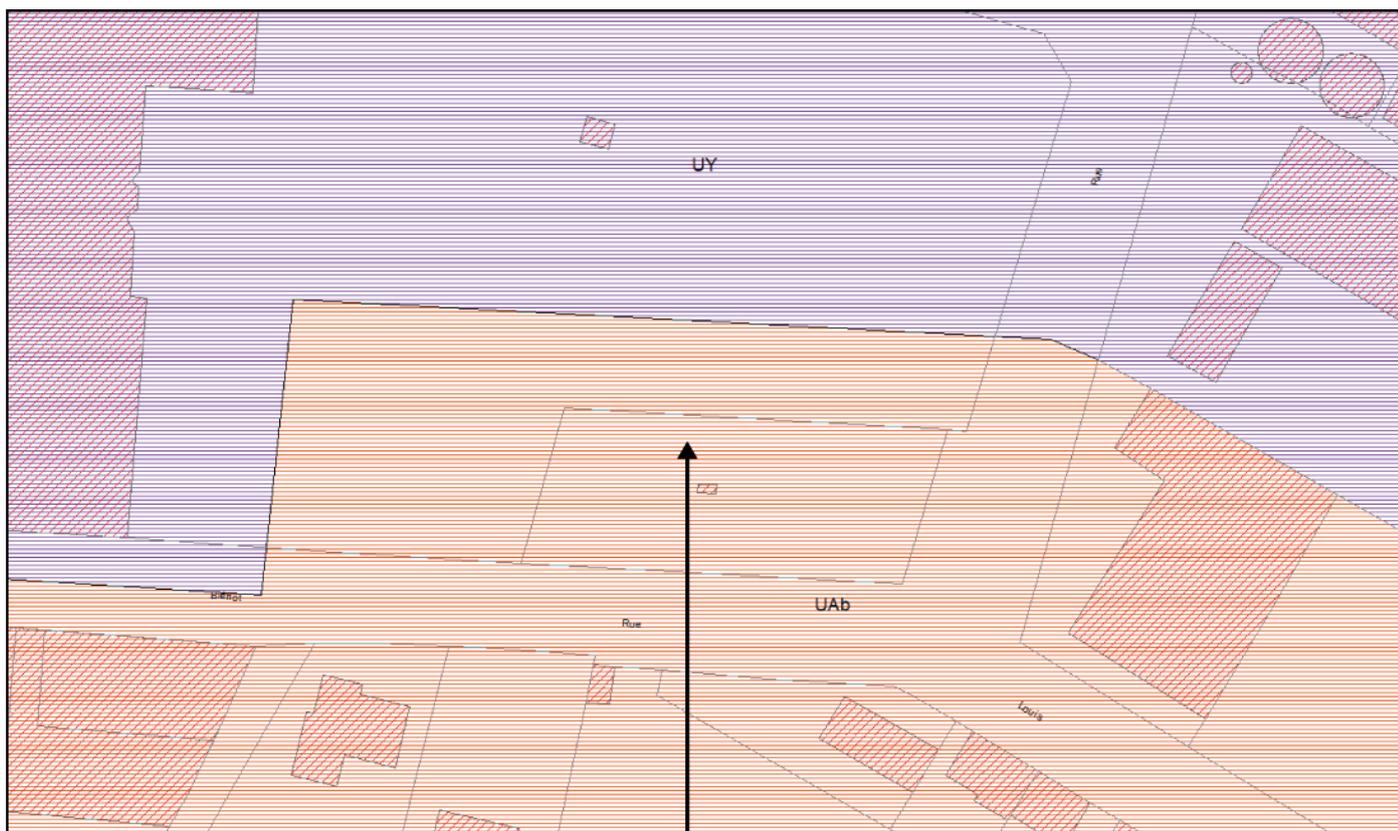
A l'angle de la rue du Charolais et de la rue Louis Blériot, un terrain est partagé sur les zones UY (vocation économique) et UAb (secteur urbain ancien). Cet espace est marqué par une dominante industrielle, avec la proximité de la société Charal, et la démarcation physique se fait très nettement par les 2 rues. Cette entreprise a par ailleurs des projets pour s'étendre sur ce foncier.



Il convient donc de délimiter le zonage UY jusqu'au carrefour de la rue du Charolais et de la rue Louis Blériot. Le secteur représente 0,5 ha.

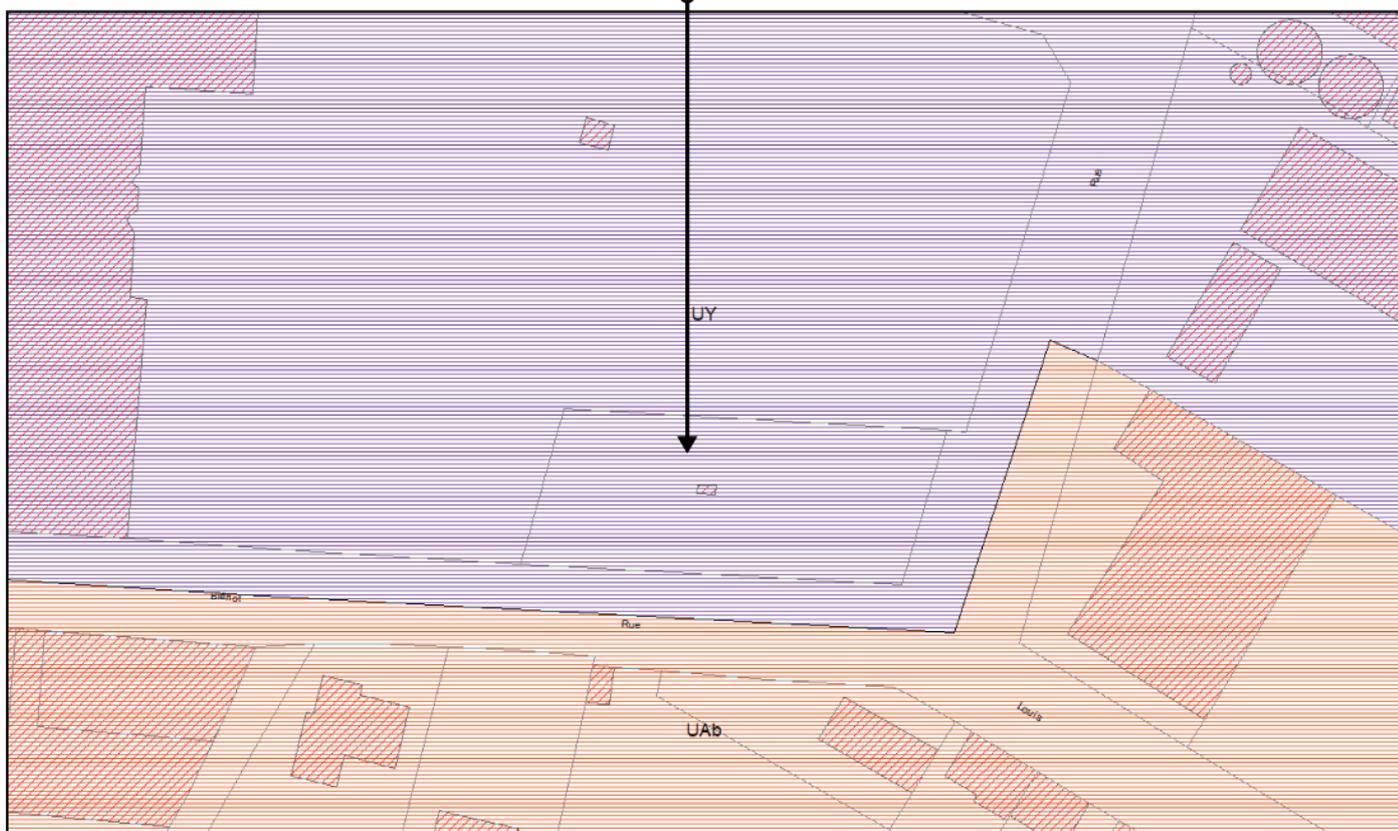
Le tableau des surfaces en annexe à la présente notice récapitule l'ensemble des évolutions de surface proposée par cette modification.

Avant



Modification du zonage de UAb en UY

Après



## 1-16 – Modification des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

L'article 10 du règlement écrit appliqué en zone UAb précise que la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit est de 9 mètres (m), ce qui équivaut à une construction de 3 niveaux. Par ailleurs, l'article 7 réglementant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives impose aux constructions une distance d'implantation par rapport aux limites séparatives proportionnelle à leur hauteur.

L'association de ces deux règles ne permet pas à beaucoup de projets d'atteindre un équilibre économique satisfaisant au vu de la charge foncière du Choletais, et constitue ainsi une contrainte majeure à la mise en œuvre des principes de densification des tissus urbains. Pour autant, dans d'autres cas, l'application de ces deux règles conduit à une densification du tissu urbain qui ne tient pas suffisamment compte de l'urbain environnant.

Les élus choletais ont ainsi opté pour une règle moins mathématique, permettant d'adapter chaque projet à son environnement urbain, paysager et architectural. En effet, il est proposé de limiter la hauteur totale à 15 m en tout point de la construction. Cela permettra ainsi des constructions à 4 niveaux (RDC + 3 étages) et limitera les constructions avec des toitures mansardées, de tradition plus angevine que choletaise, tout en ne favorisant pas les toits plats. Par rapport aux limites séparatives, il est proposé de reporter les règles du code civil (implantation possible en limite séparative si la façade est aveugle, ou en retrait minimum de 2 m), et d'y adosser une règle d'éloignement appréciée en fonction de l'environnement du projet. Par exemple, cela permettra à la Ville de s'opposer aux constructions projetant des volumétries en rupture totale avec l'environnement et ne participant pas à la mise en œuvre d'un projet urbain ambitieux. De même, les projets portant une ombre trop importante sur le voisinage, dénaturant dans ses dimensions de manière trop ostentatoire par rapport au contexte urbain, etc.

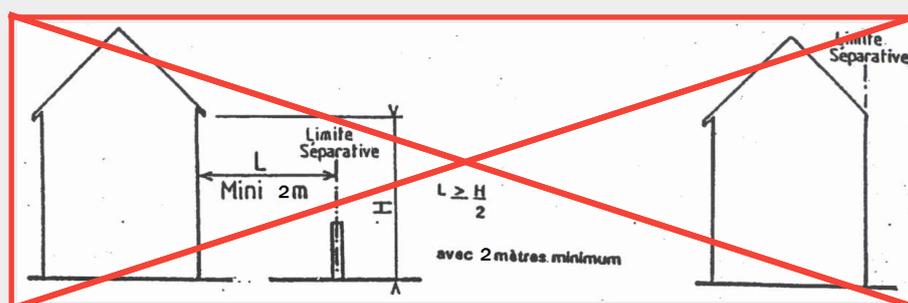
Il est par ailleurs rappelé que ces règles ne s'appliquent qu'en secteur UAb, en dehors de la ZPPAUP au sein duquel la ZPPAUP continue de produire ses effets avec des règles de hauteur d'implantation propres.

### UA 7.2 Dans les autres secteurs UAb :

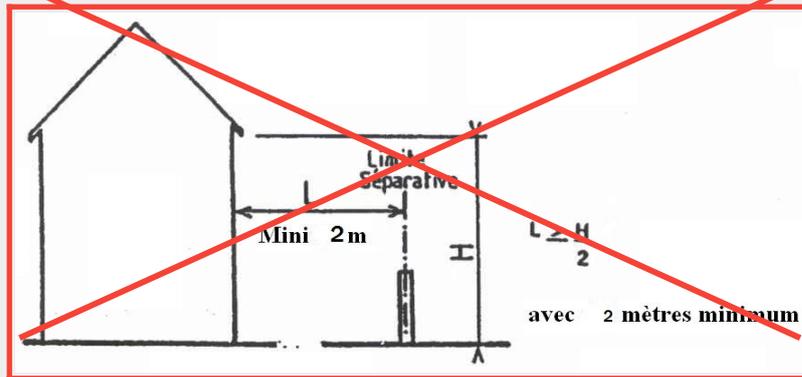
#### ~~7.2.1 Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement\* :~~

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un retrait de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à ~~la moitié de la hauteur de la construction,~~ avec un minimum de 2 mètres.



**7.2.2 — Au delà de cette bande de 20 m par rapport à l'alignement\* :**  
Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 2 mètres.



Peuvent toutefois être implantées en limite séparative les constructions d'une hauteur inférieure à 4,50 mètres et les constructions adossées en totalité aux constructions existantes\* sur le fond voisin.

Les constructions qui par leur situation, leur architecture, leurs implantations, leurs dimensions, leurs caractéristiques morphologiques et leurs coloris, portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ruraux ou urbains peuvent être soumises à prescriptions et pourront être, le cas échéant, interdites.

Tout projet doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et rendre en compte le contexte avoisinant dans lequel il s'intègre, tant par son implantation que par ses dimensions et ses caractéristiques architecturales.

## UA 10.2 Dans les autres secteurs UAb :

### 10-2-1 — Hauteur maximale

La hauteur maximale ne peut excéder 9 15 mètres.

### 10-2-2 — Gabarit des constructions

Aucune partie de bâtiment ne doit dépasser le plan oblique appuyé au sommet de la hauteur maximale du bâtiment et faisant un angle de 45° par rapport à l'horizontale soit 100 % de pente.

Des éléments de construction de faible importance (lucarnes de toit, balcons, brisis...) peuvent toutefois être autorisés dans le cadre d'un parti architectural, sous réserve d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

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'~~au point le plus haut de la construction.~~ 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.

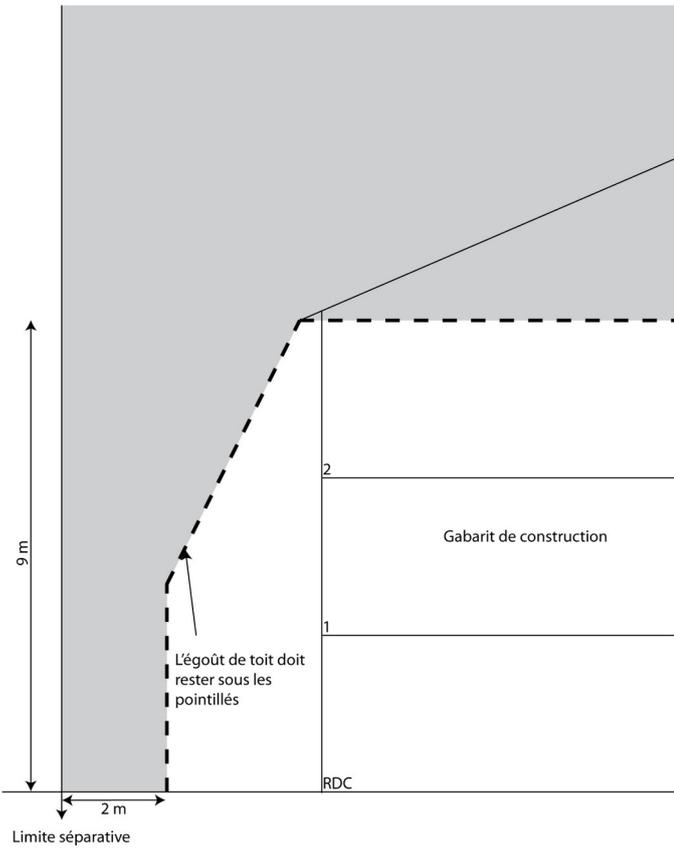
Dans le calcul de la hauteur, ne sont pas pris en compte les lucarnes, cheminées et autres éléments annexes\* de la construction reconnus comme indispensables.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

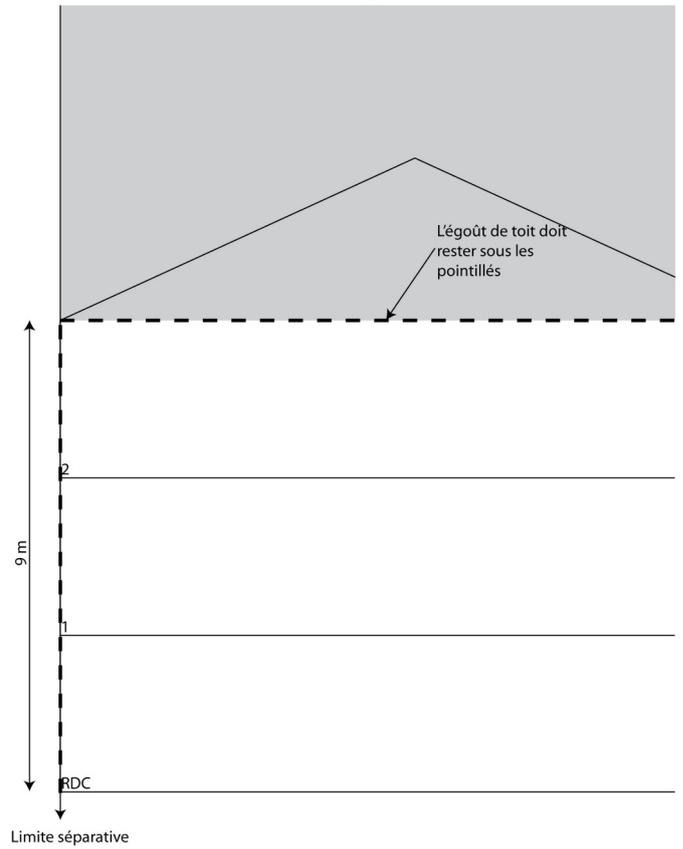
- aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc ... ,
- aux équipements et édifices publics,
- à l'extension\* pour l'amélioration des bâtiments et équipements collectifs existants\*.

Dans les terrains cultivés à protéger délimités au plan, la hauteur maximum des abris de jardins est de 2,50 mètres.

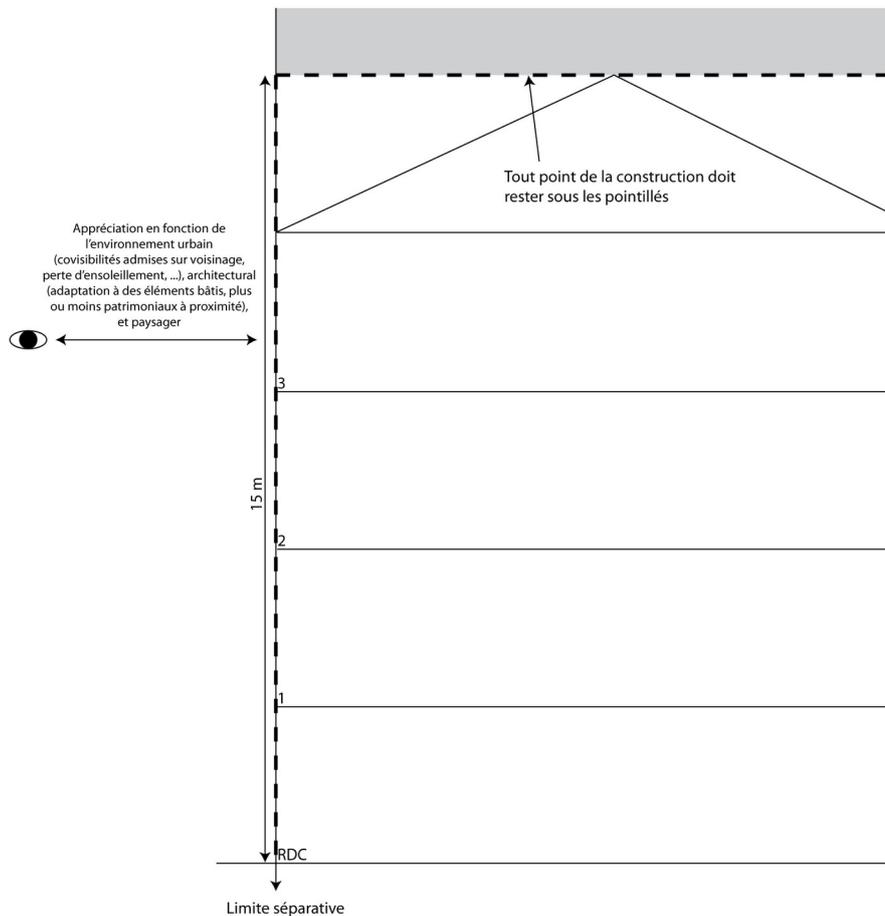
Règle actuelle à plus de 20 m de l'emprise publique : Distance d'implantation =  $h/2$  avec mini 2 m & hauteur maximum à l'égoût du toit à 9 m



Règle actuelle à moins de 20 m de l'emprise publique : Distance d'implantation = implantation à la limite d'emprise ou à 2m et  $h/2$  & hauteur maximum à l'égoût du toit à 9 m



Règle proposée : implantation en limite ou à 2 m, soumise à appréciation au cas par cas & hauteur maximale de la construction à 15 m



## 1-17 – Erreurs matérielles

La modification n°17 est l'occasion de corriger quelques erreurs matérielles identifiées. Les points de modifications suivants s'opèrent donc à droit constant :

### 1/ Faute d'orthographe p.116 N 2.2

#### N 2.2 Dans le secteur Nh

Sont admis sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires au projet de renaturation du site, ou à la réalisation des équipements publics d'infrastructure,
- les équipements publics d'infrastructure,
- les aménagements légers liés à la réalisation de cheminements piétonniers et à la gestion du site.

### 2/ Marge de recul au sein de la ZAC du Cormier V

Un dossier de dérogation à la loi Barnier a permis d'autoriser des constructions à 35 mètres de l'axe de la RD 160. Cette dérogation a été correctement retranscrite dans les orientations d'aménagement, mais n'a pas été traduite dans le plan de zonage. Il est proposé de rectifier cette erreur matérielle comme présentée ci-après :

Avant modification n°17



Après modification n°17



### 3/ Couleur des clôtures dans la ZAC du Cormier V

En zone 1AUy, la couleur des clôtures est réglementée pour assurer la cohérence urbaine et paysagère des zones économiques créées. Trois couleurs servent de référence : le vert opal, le gris pierre et le gris clair.

Pour la dernière zone économique de Cholet – la ZAC du Cormier V –, l'AdC a souhaité imposer une autre couleur : le vert sapin (RAL 6009). Le dossier de mise en compatibilité du PLU avec la DUP de cette ZAC n'avait pas pris en compte cet aspect.

Il est donc proposé de rectifier ce point en indiquant, dans l'article 1AU 11.2, que les coloris des clôtures et portails imposés par le PLU ne s'appliquent pas dans la ZAC du Cormier V.

#### 1AUy 11.2 Pour les secteurs 1AUy :

Sauf dans la ZAC du Cormier V où le cahier de prescriptions de la ZAC s'applique, le coloris des clôtures et des portails doit être de type similaire :

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

### 4/ Référence caduque aux PAZ

L'article UY 13.2 fait référence aux Plans d'Aménagement de Zone (PAZ), qui ont été supprimés par le législateur. Il est proposé de supprimer cette mention inapplicable.

#### 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. ~~Ge plan doit être cohérent avec le plan d'aménagement de la zone.~~

## 5/ Réglementation des enseignes

Les articles UY 11.2 et 1AUy 11.4 indiquent que les enseignes sont soumises à autorisation. Cela a conduit plusieurs pétitionnaires à déposer une déclaration préalable pour une enseigne, alors que l'autorisation mentionnée est une autorisation au titre du code de l'environnement.

Pour améliorer la lisibilité du document, il est donc proposé de préciser que l'autorisation demandée relève du code de l'environnement.

### **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.

### **1AU 11.4 Pour le secteur 1AUy :**

[...]

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

Par ailleurs, l'article UY 11.4 mentionne l'interdiction de tout dispositif publicitaire, pré-enseigne ou enseigne dans les ZAC du Cormier et de l'Ecuyère. La réglementation en la matière ne s'applique pas via le PLU, mais via le règlement local de publicité au titre du code de l'environnement. Une autorisation d'urbanisme ne pouvant pas interdire ces dispositifs publicitaires, il est proposé de retirer cette mention. Cette modification s'effectue donc à droit constant.

### **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, ~~-l'installation de tout dispositif publicitaire, pré-enseigne ou enseigne est interdite,~~
- les aires de stationnement et de stockage sont proscrites.

## 1-18 – Règles de stationnement en zone UA

Lors de l'enquête publique, le public a interrogé le commissaire enquêteur sur l'opportunité de réécrire une règle de l'article 12 du règlement écrit applicable en zone UA, qui permet aux opérations de 20 logements ou plus d'adapter les exigences de stationnement en fonction des besoins de l'opération en tenant compte de la proximité de la desserte en transports collectifs, des capacités de stationnements publics à proximité, de la création de stationnement pour les véhicules deux roues et vélos et de la mise à disposition de véhicules électriques ou propres en auto-partage. Le public indique que la règle de stationnement appliquée aux opérations comprises entre 10 et 19 logements compromet de nombreux projets. Par conséquent, il souhaite que cette possibilité de recourir à une étude de besoin pour justifier des obligations de stationnement soit étendue aux opérations de 10 logements ou plus.

Interrogée par le commissaire enquêteur à ce sujet, l'AdC a émis un avis favorable à cette demande. En effet, la zone UA concerne le tissu urbain ancien, et notamment le centre-ville. L'intensité urbaine y est forte. Le stationnement public, la présence de transports en commun, et les possibilités de déplacements doux y sont bien plus nombreux et accompagnent des modes de vie moins dépendants de l'automobile. En parallèle, les logements ciblés pour les étudiants et seniors, du fait de la présence de commerces et services plus importants, représentent une part importante de ces opérations potentielles de 10 logements ou plus. La dotation de ces publics en automobiles est bien moins importante.

Compte tenu de l'ambition de l'AdC et de la Ville de Cholet de dynamiser le cœur de ville, l'AdC soutient cette proposition. Le Commissaire enquêteur a aussi motivé un avis favorable à cette proposition. Par conséquent, il est proposé au conseil de communauté de la suivre.

### ARTICLE UA 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

[...]

Pour les opérations de ~~20~~ 10 logements et plus, ces obligations peuvent être adaptées en fonction des besoins. Dans ce cas, une étude devra justifier les besoins en stationnement propres au projet en tenant compte :

- de la proximité de la desserte en transports collectifs,
- des capacités de stationnements publics à proximité,
- de la création de stationnement pour les véhicules deux roues et vélos,
- de la mise à disposition de véhicules électriques ou propres en auto-partage.

## **2 - JUSTIFICATION AU REGARD DES NORMES SUPÉRIEURES**

### **2-1 – Compatibilité avec les documents cités à l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme**

L'article L. 131-4 du code de l'urbanisme précise les documents avec lesquels les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles, à savoir :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983
- 3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports conformément à l'article L. 112-4.

Les dispositions relatives aux points 2° et 3° ne seront pas traitées en raison de l'absence de documents concernés sur le territoire.

#### **1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1**

Le SCoT de l'Agglomération du Choletais (AdC) a été approuvé le 17 février 2020 par le conseil communautaire, pour la période 2019-2034. Il couvre l'ensemble de l'AdC, soit les 26 communes, pour un ensemble de 102 908 habitants (2014).

Le SCoT met en avant trois principaux axes stratégiques définis dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), lesquels sont :

- Axe 1 : Conforter le Choletais comme territoire entreprenant
- Axe 2 : Accroître l'attractivité résidentielle dans un territoire multipolaire
- Axe 3 : Renforcer la qualité de vie des choletais

Les trois axes du SCoT se déclinent en un ensemble d'orientations, lesquelles sont retranscrites dans le tableau suivant :

	<b>Orientations du SCoT</b>	<b>Compatibilité avec les objets de la modification n°17</b>
<b>AXE 1 :</b>  <b>Conforter le choletais comme territoire entreprenant</b>	Affirmer le Choletais comme bassin économique stratégique	<p>Les modifications apportées au traitement des clôtures en zone UY (hauteur de la haie vive, doublage possible avec une grille) contribuent à mettre en œuvre l'orientation sur la qualité du paysage économique. (point 3)</p> <p>La réaffectation d'une parcelle actuellement en zone UAb vers la zone UY, contribue au maintien des activités économiques au sein des ZAE, et à la densification, l'entreprise Charal ayant un projet d'extension sur cette parcelle. (point 15)</p>
	Conforter et relancer l'activité commerciale en centralité, tout en optimisant les espaces de périphérie existants	Les objets de la modification ne concernent pas cette orientation du SCoT.
	Conforter l'agriculture et la viticulture comme une force de l'économie locale et une richesse	En facilitant la mutation de la ville sur elle-même, cette modification permet de répondre aux besoins de la ville sur son enveloppe urbaine et évite ainsi l'extension sur des zones agricoles.
	Poursuivre le développement touristique	Les objets de la modification ne concernent pas cette orientation du SCoT.
<b>AXE 2 :</b>  <b>Accroître l'attractivité résidentielle dans un territoire multipolaire</b>	Dynamiser la production de logements	<p>Les modifications de règlement (autorisation des tuiles demi-rondes noires dans les zones UA, UB, UC, UE, UH, A, N, autorisation des annexes pour les constructions existantes dans les secteurs 2AU, assouplissement des règles sur les annexes dans la ZAC du Val de Moine) contribuent à répondre à l'orientation sur l'attente de la population en matière de formes urbaines, et plus largement sur la qualité urbaine, le cadre de vie des habitants. Il s'agit ici d'intégrer les demandes croissantes et légitimes des pétitionnaires pour ces évolutions. (points 4, 9, 10)</p> <p>La redéfinition de l'emprise au sol, la simplification de l'orientation d'aménagement de l'îlot du Bon Pasteur, la suppression de la marge de recul au lieu-dit le Bois d'Ouin, le rehaussement de la hauteur maximale à 12 m en zone UAb, sont en faveur d'une densité plus élevée et d'une plus grande maîtrise de l'étalement urbain. (points 1, 12, 16)</p>
	Favoriser le renouvellement du parc existant	Les objets de la modification ne concernent pas cette orientation du SCoT.
	Développer une offre de logements diversifiée	La modification du zonage de 1AUdi vers 1AUdc au Val de Moine, et l'adaptation du besoin en stationnement pour les opérations de 20 logements ou plus dans la zone 1AUdc, permettent de proposer une offre de stationnement en adéquation avec la typologie des logements et les besoins des habitants. (point 10)

<b>AXE 3 :</b>  <b>Renforcer la qualité de vie des choletais</b>	Préserver et mettre en valeur l'identité du territoire	Les objets de la modification ne concernent pas cette orientation du SCoT.
	Favoriser un développement économe en ressources et en énergie	La rectification de l'article 11.1 des zones UA, UB, UC, autorisant des déblais et remblais plus importants pour la réalisation de dispositif de gestion des eaux pluviales et de piscine, prend en compte l'orientation sur la préservation de la ressource en eau et notamment la gestion raisonnée des eaux pluviales. (point 5)
	Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques, nuisances et pollutions	L'OAP de la tranche 2.4 de la ZAC du Val de Moine est modifiée pour intégrer la proximité de la RD20 et les nuisances sonores qui en résultent, afin de ne pas exposer les habitants à cette source de nuisance. (point 10)
	Améliorer l'offre de mobilité et l'accessibilité du territoire	La définition du nouveau périmètre de l'OAP du secteur Mariani pour la création d'une voirie à double sens est en adéquation avec l'orientation relative à l'amélioration du réseau routier, en proposant une meilleure accessibilité en coeur d'îlot et un bouclage des circulations. (point 11)
	Conforter l'offre d'équipements et de services	Les objets de la modification ne concernent pas cette orientation du SCoT.

Les points 2, 6, 7, 8, 13, 14 et 17 relatifs à l'adaptation du règlement écrit avec l'orientation d'aménagement de la zone du Carteron, à des modifications de termes dans le règlement, à la suppression d'emplacements réservés, et à des corrections d'erreurs matérielles, ne font l'objet d'aucune relation de compatibilité particulière avec le SCoT et ne sont pas traités dans le tableau ci-dessus.

Ainsi, cette procédure ne remet aucunement en cause la relation de compatibilité entre le PLU et le SCoT.

## **2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983**

Sans objet.

## **3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports**

Sans objet.

## **4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Choletais a été adopté par délibération du conseil de communauté en date du 17 mars 2014. Par délibération en date du 18 septembre 2017, le conseil d'agglomération du choletais a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) intégrant un volet Habitat (H). Le futur PLUi-H se substituera au PLH existant.

Ce document retient 5 orientations pour le territoire :

- Favoriser les parcours résidentiels des ménages au sein de l'agglomération,
- Améliorer l'attractivité globale du parc de logements,
- Prendre en compte l'ensemble des besoins spécifiques en logements,
- Animer le PLH, l'alimenter par l'observation des marchés locaux,
- L'enjeu du développement durable : une orientation transversale.

La modification n°17 du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet aura pour conséquence de favoriser les projets urbains, y compris les projets d'habitat en cœur de ville de Cholet. Un certain nombre d'assouplissement des règles devrait également faciliter la production de logements sur l'ensemble du territoire choletais. À ce titre, elle participe à la mise en œuvre des objectifs de production de logements du PLH.

## **5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.**

La ville de Cholet est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome du Pontreau à Cholet. Ce PEB a été approuvé par arrêté préfectoral n°2013143-0010 en date du 23 mai 2013, et a été annexé au PLU de Cholet par arrêté du Maire n°2013/626 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2013.

La modification n°17 ne remet pas en cause la relation de compatibilité avec ce PEB.

### **2-2 – Compatibilité avec les documents cités à l'article L. 131-5 du code de l'urbanisme**

Outre la relation de compatibilité avec ces 5 documents, l'article L. 131-5 du code de l'urbanisme indique que " les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière. "

La Communauté d'Agglomération du Choletais s'est dotée d'un Plan Climat Énergie Territorial (PCET) sur la période 2014-2020. Il fixe 5 axes stratégiques :

- développer une agriculture durable et performante,
- aménager durablement le territoire,
- encourager le développement économique éco-responsable,
- favoriser la qualité de vie dans l'habitat,
- optimiser les transports et déplacements sur le territoire.

La modification n°17 du PLU de Cholet promeut la densification de l'habitat évoquée dans l'action n° Ha06.

Par conséquent, la procédure de modification n°17 du PLU de Cholet prend en compte et met en œuvre le PCET du Choletais.

Enfin, la procédure n'est pas de nature à remettre en cause un schéma départemental d'accès à la ressource forestière.

### **3 – INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

La commune de Cholet et sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet comptent 3 ZNIEFF (la crête du Puy-Saint-Bonnet, l'étang des noues, le Petit Chambord), plusieurs zones humides identifiées au sein du SAGE de la Sèvre Nantaise (la vallée de la Moine depuis le barrage de Ribou jusqu'à Cholet, le lac de Ribou, l'étang de la Godinière...), plusieurs Espaces Naturels Sensibles (étang des noues, crête du Puy-Saint-Bonnet). Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur le territoire, le plus proche étant sur le territoire des Deux-Sèvres (la Vallée de l'Argenton), à plus de 30 kilomètres au sud-est du centre-ville de Cholet.

Aucun des points traités dans la modification n°17 est de nature à porter préjudice à l'environnement : aucun secteur n'est ouvert à l'urbanisation, aucune zone humide, espace Natura 2000, ZNIEFF, continuités écologiques identifiées au sein du SRCE ou du SCoT, haies à enjeux, (...) n'est touché ou remis en cause par l'une de ces évolutions.

La modification n°17 du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet vise principalement :

- à encourager les évolutions du tissu urbain existant afin de l'optimiser, en mettant en avant des évolutions du règlement graphique, du règlement écrit et des OAP (notamment les points 1, 9, 11, 12, 15, 16 relatifs à la suppression de marge de recul, l'évolution de zonage UAb vers UY, la modification de la hauteur en UAb, la permission de 2 annexes par unité foncière bâtie en 2AU, la modification du périmètre d'OAP du secteur Mariani pour une meilleure desserte et la simplification de l'OAP de l'îlot du Bon Pasteur).
- à modifier le règlement écrit sans incidences sur la constructibilité (notamment les points 3, 4, 5, 6, 7 relatifs à des évolutions concernant les clôtures en zone UY, la couleur des toitures dans les zones UA, UB, UC, UE, UH, A, N, la précision du terme de " façades " remplaçant initialement celui de " enduits " dans les zones UA, UB, UC, la simplification de la notion de gabarit des constructions en zones UA, UB, UC, l'exception accordée aux dispositifs de gestion des eaux pluviales et piscines quant aux déblais et remblais en zones UA, UB, UC).
- à mettre en cohérence les différents documents réglementaires (notamment les points 2, 3, 17 relatifs à la modification du règlement écrit pour être en cohérence avec l'OAP de la zone du Carteron, la mise en cohérence du règlement écrit avec la notion de règlement de lotissement, ainsi que des erreurs matérielles comme la marge de recul dans la ZAC du Cormier inscrite dans l'OAP et non retranscrite sur le plan de zonage, ou la correction de la très faible hauteur des haies vives en zone UY).
- à adapter certains points liés à la ZAC du Val de Moine (point 10 relatif à l'assouplissement du règlement en matière d'annexes, d'évolution du zonage entre les îlots intermédiaires et individuels au regard des règles de stationnement, d'adaptation du nombre de places de stationnement en zone 1AUdc).
- à retirer des emplacements réservés suite à l'acquisition du foncier ou une évolution du projet initial (points 13 et 14).

L'ensemble de ces points n'a donc pas pour conséquence de porter atteinte à la préservation de l'environnement et des espaces naturels.

## 4 - ANNEXES

### 4-1. Récapitulatif des évolutions de surface par zonage du PLU

Zonage	Surface (ha) par zonage avant modification n°17	Surface (ha) par zonage après modification n°17	Différence avant/après
1AUd	97,5	98,3	0,8
1AUdc	8,2	7,6	-0,6
1AUdi	9,3	9,1	-0,2
1AUy	59,7	59,7	
2AU	59,9	59,9	
A	4002,9	4002,9	
Ae	53	53	
Ap	715,7	715,7	
Apc	16,3	16,3	
At	0,5	0,5	
Av	0,5	0,5	
Avt	3,8	3,8	
N	669,3	669,3	
Nc	16,2	16,2	
Nd	259,3	259,3	
Ne	22,7	22,7	
Nh	11,6	11,6	
Nj	8,8	8,8	
Nv	3,2	3,2	
UA	163,7	163,7	
UAb	347,4	346,9	-0,5
UAt	8,4	8,4	
UB	123	123	
UC	695,8	695,8	
UCa	47,5	47,5	
UCap	23,4	23,4	
UCp	2,9	2,9	
UE	153,8	153,8	
UEb	0,6	0,6	
UEI	57,1	57,1	
UEn	145,3	145,3	
UH	48,1	48,1	
UY	658,2	658,7	0,5
UYa	16,9	16,9	
UYc	130,7	130,7	
UYca	3,2	3,2	
UYt	35	35	
UZ	52,8	52,8	
<b>Total</b>	<b>8732,5</b>	<b>8732,5</b>	