



PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHOLET

Modification 18 du Plan Local d'Urbanisme

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 15 avril 2019
Modification simplifiée n°3 approuvée le 19 octobre 2020
Modification n°17 approuvée le 25 avril 2022
Mise en compatibilité approuvée le 18 juillet 2022
Mise en compatibilité approuvée le 19 septembre 2022
Modification n°18 approuvée le 22 janvier 2024

SOMMAIRE

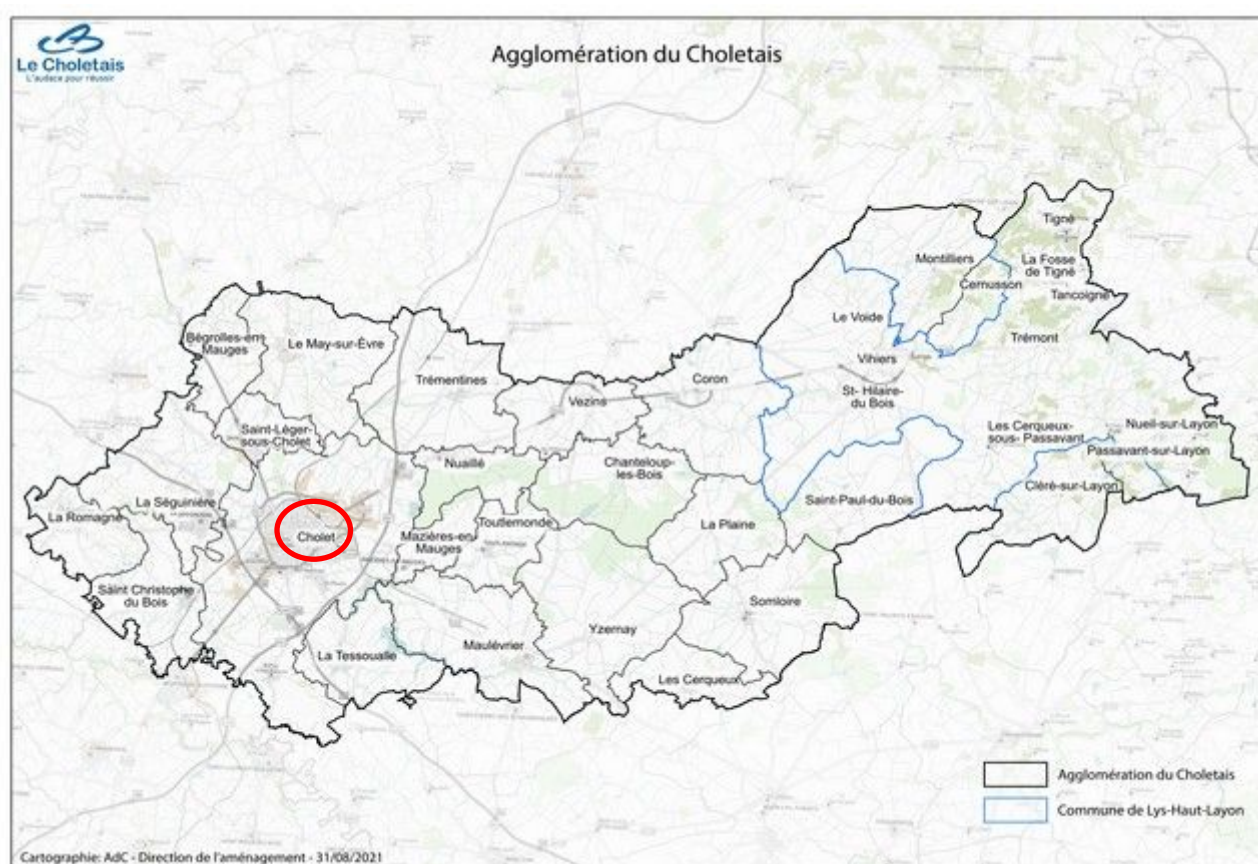
CONTEXTE.....	6
 1 – PRÉSENTATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET.....	9
1-1 – PRÉSENTATION DE L'ENTREPRISE.....	10
1-2 – PRÉSENTATION DU SITE.....	13
1-3 – PROBLÉMATIQUES RENCONTRÉES PAR L'ENTREPRISE.....	14
1-4 – PRÉSENTATION DU PROJET.....	18
1-5 – JUSTIFICATIONS DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL.....	20
 2 – MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHOLET... 	23
2-1 – INCOMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PLU DE CHOLET.....	24
2-2 – JUSTIFICATIONS DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES.....	24
2-2-1 – CRÉATION D'UN STECAL.....	24
2-2-2 – CONDITIONS ENCADRANT LES POSSIBILITÉS DE CONSTRUCTION.....	25
2-2-3 – CARACTÈRE EXCEPTIONNEL DU STECAL.....	26
2-2-4 – PIÈCES MODIFIÉES.....	26
2-3 – EXPOSÉ DES PIÈCES MODIFIÉES.....	27
2-3-1 – ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE.....	27
2-3-2 – ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT.....	30
2-3-3 – ADDENUM AU RAPPORT DE PRÉSENTATION.....	40
2-4 – PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT.....	45
2-4-1 – ESPACES NATURELS.....	45
2-4-2 – CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES.....	48
2-4-3 – PAYSAGE.....	51
2-4-5 – RISQUES ET NUISANCES.....	52
2-5 – PRISE EN COMPTE DE L'AGRICULTURE.....	54
2-6 – LIEN JURIDIQUE AVEC LES NORMES SUPÉRIEURES ET LE PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU PLU.....	55
2-6-1 – COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS CITÉS À L'ARTICLE L.131-4 DU CODE DE L'URBANISME.....	55
2-6-2 – COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS CITÉS À L'ARTICLE L.131-5 DU CODE DE L'URBANISME.....	59
2-6-3 – LIEN JURIDIQUE AVEC LE PADD DU PLU.....	59
 3 – ANNEXES.....	61
ANNEXE 1 – PLAN DU PROJET.....	62
ANNEXE 2 – TRAME VERTE ET BLEUE DE L'ADC.....	63
ANNEXE 3 – CARTE DES ENJEUX AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE CHOLET.....	64
ANNEXE 4 – EXPLOITATION AGRICOLE SUR LA COMMUNE DE CHOLET.....	65
ANNEXE 5 – ÉTUDE SUR LE TRAFIC DES VÉHICULES DANS LE MAINE-ET-LOIRE.....	66

CONTEXTE

Le territoire de l'Agglomération du Choletais (AdC) est caractérisé par une ville centre à caractère urbain, Cholet, qui concentre 54 186 habitants en 2018 (soit 52 % de la population de l'AdC).

Cholet, pôle d'attractivité de l'Agglomération du Choletais (AdC – 104 382 habitants en 2018), est localisé à l'ouest de l'agglomération. La zone urbaine agglomérée est bien identifiable avec le centre-ville et ses alentours. Quelques noyaux urbains se sont également développés en dehors de cette zone agglomérée : les secteurs des Bois Lavau, de la Tremblaye et du Bois d'Ouin. Une urbanisation diffuse s'est également installée le long des voies de communication desservant les communes limitrophes et autour d'anciens sièges d'exploitation agricole. L'espace rural conserve dans sa majeure partie sa zone agricole et représente 56 % du territoire de la ville de Cholet.

Cholet reste une des plus importantes communes agricoles du département du Maine-et-Loire. Dans l'espace resté rural cohabitent des particuliers, des usines et des exploitations qui mettent en valeur plus de 4 500 hectares.



Présentation succincte des besoins de l'entreprise Brétéché

L'entreprise Brétéché, basée sur la commune des Achards (Vendée), est spécialisée dans le stockage, la distribution et la vente de produits pétroliers. Possédant plusieurs agences et stations dans le Grand Ouest, le groupe souhaite développer la station service de Cholet, localisée à la sortie de la commune de Saint-Christophe-du-Bois.

La croissance que connaît l'entreprise depuis plusieurs années entraîne implicitement des changements dans son organisation, notamment sur le site de Saint-Christophe-du-Bois. Ainsi, l'entreprise projette de réaliser un réaménagement du site afin de renforcer sa présence sur le Choletais.

Ce réaménagement répond à des enjeux multiples. Il contribuera à assurer la pérennité de l'entreprise dans l'AdC et plus largement à l'échelle du département en créant un outil de stockage et de distribution de produits pétroliers. Il permettra d'assurer le maintien d'un service rural de proximité au sein du territoire et permettra également la création d'emplois.

Le réaménagement de l'entreprise se fait sur l'assiette foncière existante et ne vient pas consommer de terres agricoles au sein de la commune de Cholet.

La nécessité d'une évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cholet

Une évolution du PLU est donc nécessaire.

Le PLU de la commune de Cholet approuvé le 9 mai 2005, par délibération du Conseil Municipal, a fait l'objet de plusieurs procédures :

- 16 modifications de droit commun,
- 3 modifications simplifiées,
- 4 révisions simplifiées

Par délibération VI-1 en date du 18 septembre 2017, l'AdC a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal volet Habitat (PLUi-H) lequel couvre la commune de Cholet. Son approbation est prévue en 2023.

Afin de reconnaître la spécificité de l'entreprise Brétéché et la nature économique de ses activités, et afin de ne pas généraliser les nouvelles règles à l'ensemble de la zone A, l'évolution du PLU de Cholet consiste à créer un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) autour de son site. Des règles de constructions adaptées aux activités de l'entreprise seront ainsi établies au sein de ce STECAL.

Cette évolution, qui consiste en la réduction d'une zone A, au sein d'un PLU non grenellisé, ne peut être réalisée que par une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Les enjeux développés dans le présent dossier – une entreprise bénéficiant d'un ancrage local avec une activité économique développée sur le choletais – confèrent un caractère d'intérêt général au projet de l'entreprise, et la nécessité de reconnaître ses spécificités.

Il est précisé que cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet est bien distincte des autres procédures en cours. Le PLUi-H étant en cours d'élaboration, la présente procédure n'est pas de nature à compromettre la mise en œuvre de ce futur document d'urbanisme.

Cadre juridique et déroulement de la procédure

Cette procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est réglementée notamment par les articles L. 153-54 à L. 153-59, L. 300-6 et R. 153-15 du Code de l'urbanisme.

Depuis le 15 décembre 2016, en application de l'arrêté préfectoral n°SPC/BCL/2016-88 du 26 juillet 2016 la compétence " Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale " est devenue intercommunale, assumée par l'AdC.

L'AdC disposant à la fois de cette compétence, mais aussi de celle relative au développement économique, c'est le Président de l'AdC qui mène la procédure en application de l'article R. 153-15 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, par délibération V-6 en date du 13 décembre 2021, le Conseil de Communauté de l'AdC a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet dont l'objet est :

- de faire déclarer d'intérêt général le projet de modernisation de l'entreprise Brétéché,
- de mettre en compatibilité le PLU de Cholet et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet en conséquence.

La présente notice sera le support de plusieurs consultations :

- la demande de dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) opposable sur la commune de Cholet en application de l'article L. 142-5 du Code de l'urbanisme,
- la saisine de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) afin de procéder à un examen au cas par cas pour déterminer si la procédure doit être soumise ou non à évaluation environnementale en application de l'article R. 104-8 du Code de l'urbanisme,
- la saisine de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) afin que celle-ci émette un avis, notamment dans le cadre de la création du STECAL, en application de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme,
- la saisine de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) et du Centre National de la Propriété Forestière (CNPf) en application de l'article L. 112-3 du code de rural et de la pêche maritime et de l'article R. 153-6 du Code de l'urbanisme,
- la présentation du projet à l'État, à l'AdC, au Maire de la commune de Cholet et aux autres Personnes Publiques Associées (PPA) dans le cadre de l'examen conjoint, en application de l'article L. 153-54 du Code de l'urbanisme.

Elle fera également partie intégrante du dossier soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'environnement.

Enfin, elle sera éventuellement modifiée pour tenir compte des avis émis lors des différents examens et lors de l'enquête publique puis sera soumise au Conseil de Communauté de l'AdC en vue de l'adoption de la procédure.

1 – PRÉSENTATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

1-1 – PRÉSENTATION DE L'ENTREPRISE

Historique

Basé aux Achards (85), le groupe est un acteur important de la négoce et de la distribution de produits pétroliers. Son développement continu depuis les années 1950 a permis au groupe de rayonner dans le grand ouest avec de multiples lieux de stockage et de distribution en région Bretagne et Pays de la Loire.

L'entreprise Brétéché propose plusieurs services :

- la vente de carburant, de lubrifiants et d'AdBlue (solution spécialement développée pour les moteurs diesel équipés d'un système de réduction catalytique sélective (SRC), répondant aux normes d'émissions de gaz d'échappement par l'intermédiaire de ses 70 points de vente (50 stations de la marque Brétéché et 20 de la marque Avia),
- l'aspect commercial avec la vente, l'installation et la maintenance des cuves pour carburant, combustible et AdBlue,
- conseil et finance avec la réalisation d'audits de sécurité et de fonctionnement, l'accompagnement et le financement de projet (pose et entretien de cuves de stockages chez des exploitants agricoles).



Brétéché comprend 14 agences et 100 professionnels répartis dans le Grand Ouest. En 2009, Brétéché a intégré le groupe Picoty, lui permettant ainsi de renforcer ses points d'approvisionnement et de distribuer dans son réseau de stations services, le carburant sous la marque Avia (2 réseaux de station service, supporté par Picot, pour l'ouest de la France, et Thevenin Ducrot pour l'Est).

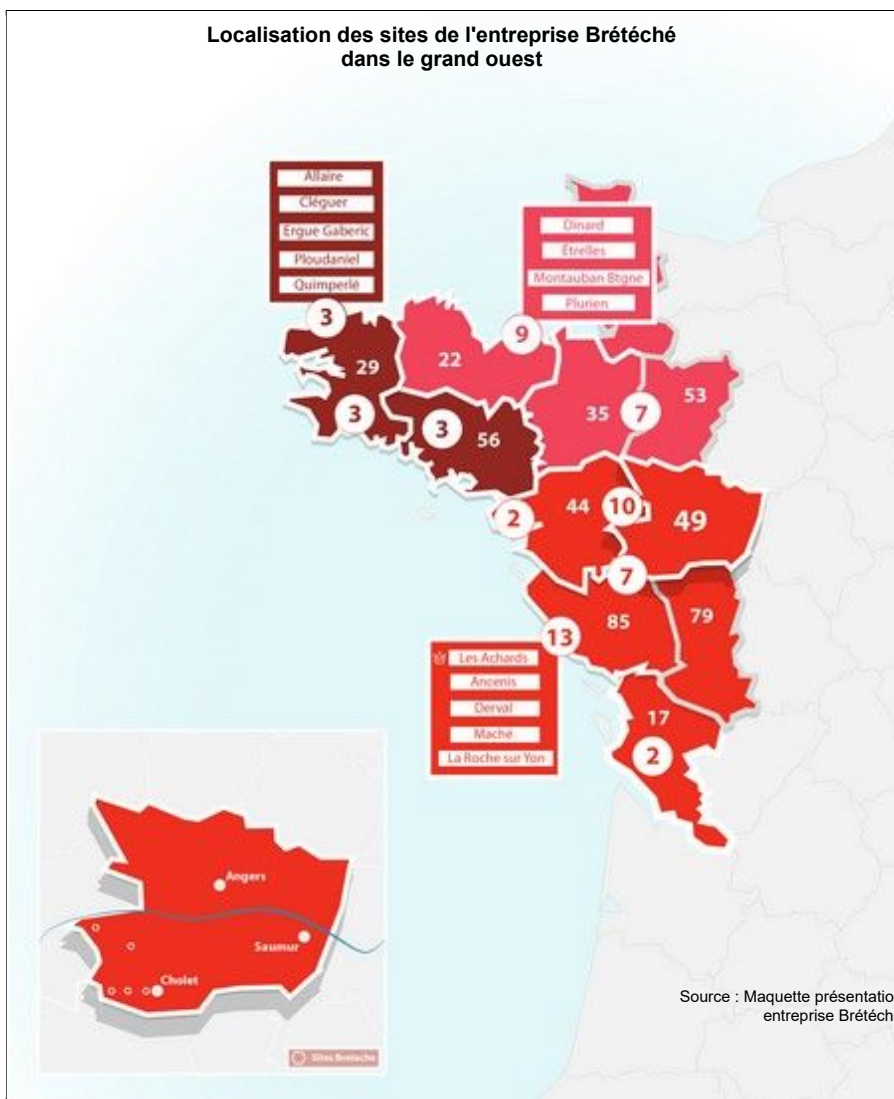
Le marché

Avec la crise sanitaire, la consommation de produits pétroliers en 2020 a été de 61 millions de tonnes à l'échelle nationale (- 16 % par rapport à l'année 2019). Cette baisse s'explique notamment par les différentes phases de protection contre le coronavirus (confinement, couvre-feu et télétravail) par lequel le pays est passé, entraînant une baisse de l'utilisation des moyens de transport.

Implanté dans le Grand Ouest, le groupe Brétéché a un réseau de stations important avec 70 stations localisées dans les régions Bretagne-Pays de la Loire (50 stations Brétéché et 20 stations Avia).

Le développement que l'entreprise connaît depuis les années 1950 a permis au groupe de proposer une offre de service plus importante.

En plus de la vente de carburant, Brétéché est aussi un acteur important du stockage et de la distribution de carburant, de lubrifiant et d'AdBlue (Additif liquide d'échappement diesel non toxique, incolore, inodore et non inflammable qui est injecté dans le système d'échappement pour nettoyer les gaz d'échappement) sur le Grand Ouest.



Le site est soumis au régime d'enregistrement ICPE, et le projet ne prévoit pas de changement de régime. La localisation du site, en dehors de la zone agglomérée induit l'absence d'exposition des populations aux risques et nuisances de l'activité.

L'entreprise est en accord avec la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et notamment avec l'ICPE 1435 concernant les installations, ouvertes ou non au public, où les carburants sont transférés de réservoirs de stockage fixes vers des réservoirs à carburant de véhicules et l'ICPE 4734 par rapport aux produits pétroliers spécifiques et carburants de substitution utilisés aux mêmes fins et aux mêmes usages et présentant des propriétés similaires en matière d'inflammabilité et de danger pour l'environnement.

L'entreprise possède deux certifications, témoignant de l'effort de la société pour améliorer la qualité de son service et pour limiter son impact environnemental :

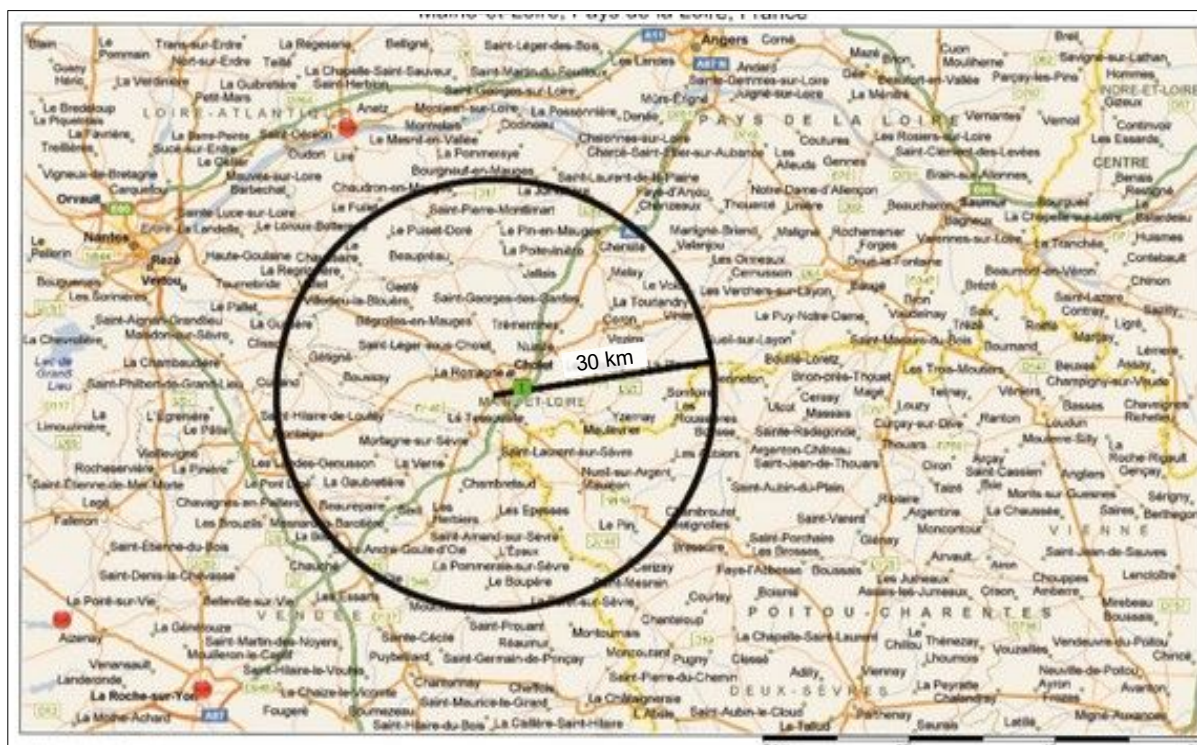
- Iso 9001, dont l'objectif est de mettre en place un système de management de qualité sur un ensemble de processus permettant d'assurer la production de services conformes aux attentes des clients ;

– Iso 14 001, qui permet de définir des règles d'intégration des préoccupations environnementales dans les activités de l'entreprise, afin de maîtriser les impacts sur l'environnement.



Le groupe possède une station rurale sur la commune de Cholet, à proximité de la commune de Saint-Christophe-du-Bois. Cette station est un point de vente de carburant qui fonctionne de manière automatique tous les jours de la semaine et 24h/24h.

En plus de l'activité de vente de carburant sur le site de Saint-Christophe-du-Bois, le groupe Brétéché a développé l'aspect commercial sur le Choletais avec la vente, l'installation et la maintenance des cuves pour carburant, combustible et AdBlue. La société livre également en hydrocarbures un certain nombre de partenaires dans les Mauges et sur le bassin économique choletais. Sa zone de chalandise correspond à un rayon de 30 km autour de Cholet et regroupe environ 1500 clients.



Source : entreprise Brétéché

Le projet, développé dans la présente notice, consiste à développer le site afin de créer un lieu de stockage de produits pétroliers. Le stockage d'hydrocarbures permettra aux transporteurs du groupe Brétéché de limiter leur trajet. Ces derniers effectuent des trajets quotidiens entre le site de stockage le plus proche (La Roche-sur-Yon) et le bassin économique choletais. Ces trajets quotidiens entraînent un rejet important de particules de CO₂. La réalisation de ce projet permettra de limiter l'empreinte carbone rejetée sur le territoire.

Il est donc envisagé d'enterrer de nouvelles cuves de stockage sur un espace déjà artificialisé compris sur le site existant. Dans l'attente de ces cuves, l'entreprise continue d'alimenter ses partenaires du Choletais directement depuis son site de La Roche-sur-Yon.

Le site de l'entreprise Brétéché est situé à l'extrémité sud-ouest de la ville de Cholet, à la limite avec la commune de Saint-Christophe-du-Bois. Cette station essence existe depuis les années 80, son exploitation a été reprise en janvier 2018 par la société Brétéché à la suite du départ à la retraite de l'ancienne propriétaire.

Source : Google Maps

4 : Espace vert artificialisé, lieu d'implantation des futures cuves de stockage

13

1-3 – PROBLÉMATIQUES RENCONTRÉES PAR L'ENTREPRISE

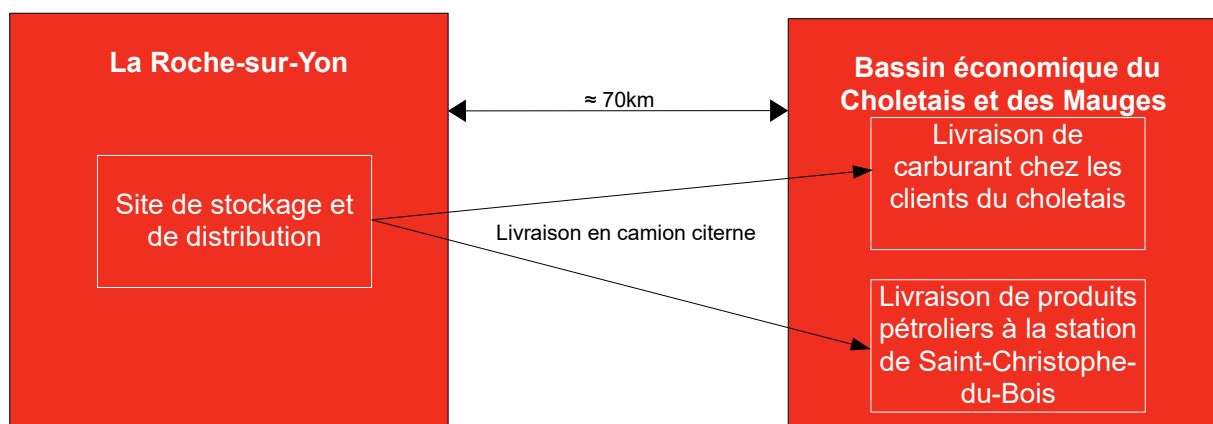
L'entreprise rencontre aujourd'hui plusieurs problématiques la contraignant dans ses activités, notamment le coût (environnemental et économique) du transport des hydrocarbures des sites de stockage de La Roche-sur-Yon vers le bassin économique choletais.

a) Besoin d'un site de stockage sur le site de Cholet

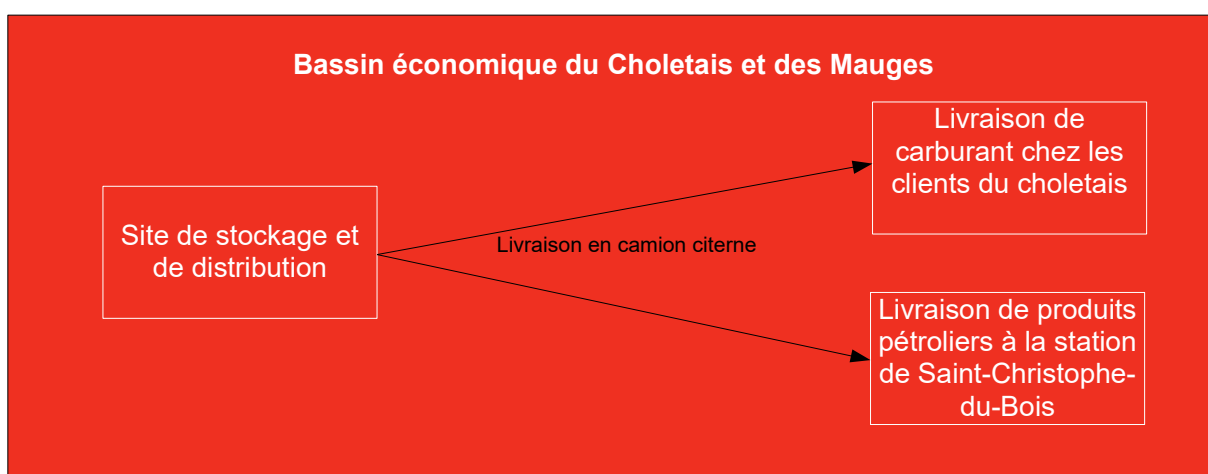
Dès 1950, l'entreprise se spécialise dans la livraison de produits pétroliers. Les étapes de développement successives de la société ont permis au groupe de se développer et de proposer des sites de stockage de produits pétroliers dans le Grand Ouest, optimisant donc le coût et le délai de livraison dans les régions Bretagne – Pays de la Loire.

De fait, la mise en place de cuves de stockage sur le site de Cholet permettra de réduire les coûts de transport pour l'entreprise et d'optimiser la livraison auprès de ses clients du Pays des Mauges. La réduction de la distance de transport permettra également de limiter l'empreinte carbone. Pour un camion, le bilan carbone rejeté dans l'atmosphère avec les allers-retours entre La Roche-sur-Yon et Cholet (≈ 140 km) est de $21 \text{ kgCO}_2/\text{jour}$ (source ADEME : $0,15 \text{ KgCO}_2/\text{t.km}$).

Activités de l'entreprise avant projet :



Projet de l'entreprise :



b) Réorganisation du site

Actuellement, la station ne propose que de la vente de carburant. La pose de ces nouvelles cuves va entraîner une légère réorganisation du site. L'accès et la sortie du site seront identiques, néanmoins le dépôt et le chargement des hydrocarbures dans les camions se feront par l'accès à l'ancienne station de lavage. Ce chemin d'accès sera exclusivement réservé au camion citerne qui transporte les hydrocarbures.



- Parcelle
- Assiette projet

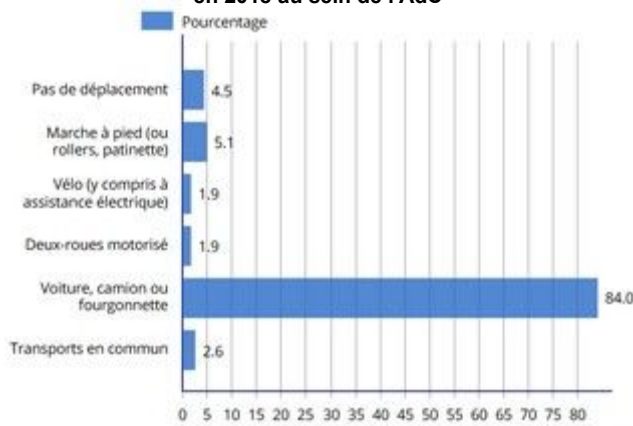
c) Maintien d'un service rural

Le site actuel présente comme seul service la vente de carburant. Cette situation, avec la seule présence de ce service sur le site, amène à la possibilité que la vente de carburant ne soit plus suffisante au maintien de l'activité économique de l'entreprise. La diversification de l'offre, avec la réalisation d'un site de stockage, conditionne la pérennité du site économique.

Les véhicules motorisés occupent encore une place centrale dans le déplacement de la population. Même si l'on observe une évolution des moyens et des modes de transport, la voiture reste indispensable pour effectuer des déplacements. C'est d'autant plus probant dans les communes rurales où l'utilisation d'autres modes de transport est limitée (faible présence des transports en commun ou d'autres transports alternatifs). La part de l'utilisation de la voiture, de camions ou fourgonnette pour se rendre au travail était de 84 % dans l'AdC en 2018.

L'activité de la station permet de maintenir un point de relais et d'alimenter les personnes vivant dans le milieu rural avoisinant.

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2018 au sein de l'AdC

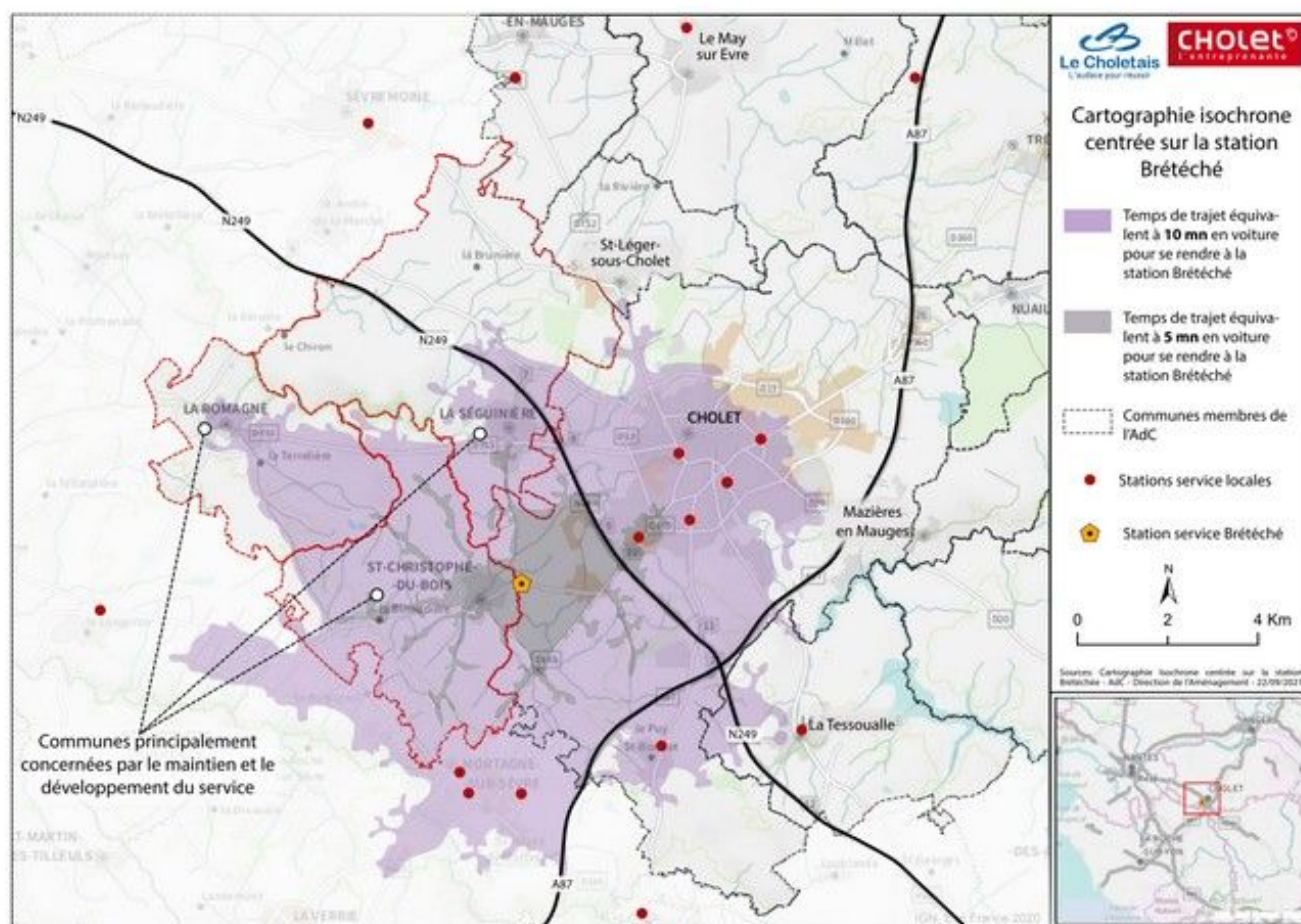


Source : Insee, RP2018 exploitation principale, géographie au 01/01/2021.

Comme le montre la carte ci-dessous, le nombre de stations service autour de Saint-Christophe-du-Bois, notamment dans la partie rurale, à l'ouest et au nord-ouest de la commune est restreint.

Selon la DATAR¹, le seuil acceptable de temps passé dans les transports par les usagers pour se rendre à une station service et se ravitailler en carburant est de 10 minutes. En utilisant ce temps comme base, on remarque qu'une grande partie du nord-ouest n'est pas desservie par une station service. Pour un temps de trajet de 5 min (temps maximum d'accessibilité des stations services en heures creuses dans le Maine-et-Loire), il apparaît que la commune de Saint-Christophe-du-Bois et l'ouest de Cholet sont des territoires dont la population dépend de la station de service du groupe pour s'alimenter en carburant depuis leur lieu d'habitation ou de travail.

Ainsi le maintien de ce service rural, qui plus est, d'une station service traditionnelle monofonctionnelle dont le nombre ne cesse de baisser en France au cours de ces 20 dernières années apparaît comme un point essentiel dans la réalisation de ce projet.



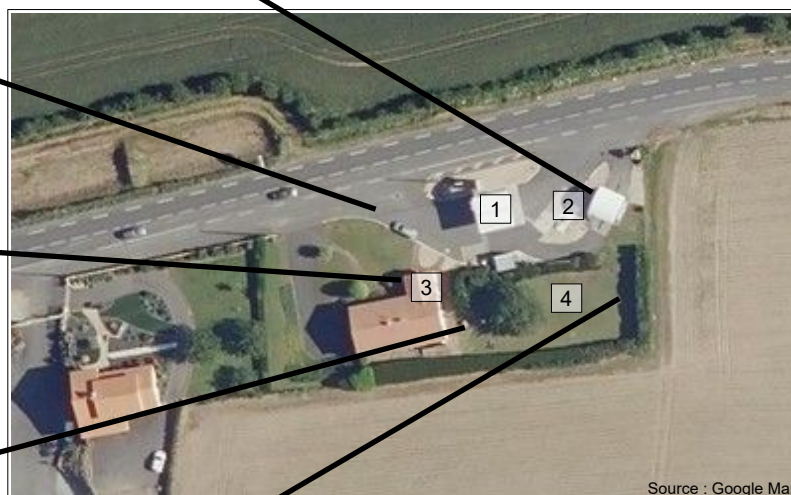
1 Étude DATAR ; Le maillage du territoire français en stations-service ; UMR 1041 CESAER (Inra/Agrosup Dijon) ; 11/2012

Organisation avant projet



1 : Pompe pour la vente de carburant

2 : Cuve de stockage du carburant



Source : Google Map



3 : Bureau de l'entreprise Brétéché

4 : Espace vert artificielisé, lieu d'implantation des futures cuves de stockage

1-4 – PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet de l'entreprise porte sur la modernisation de la station essence avec l'ajout d'un point de stockage et de distribution d'hydrocarbure sur le site de Saint-Christophe-du-Bois. L'assiette du projet comprend une surface d'environ 1 150 m². Sont compris :

- 100 m² pour l'implantation des cuves de stockage (cuves enterrées).

La réglementation pour l'implantation de cuves doit être conforme à la norme européenne EN 12285-1. Le stockage des produits polluant l'eau est soumis à des règles et des précautions spécifiques légales liées aux risques de fuite et de pollution des nappes phréatiques.

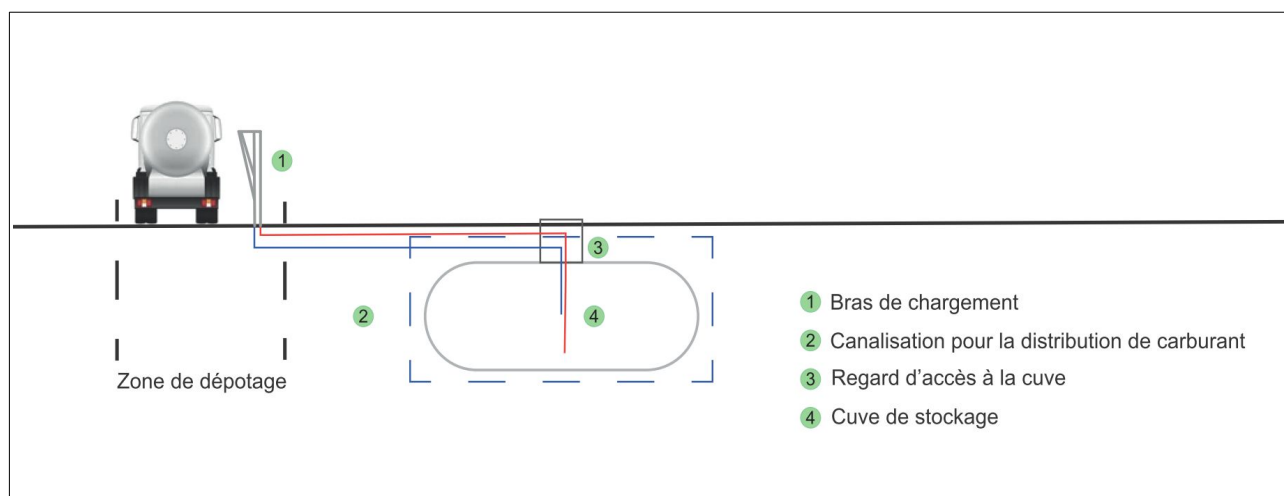
Avant toute installation de réservoir, un certain nombre de points doivent être confirmés :

- La compatibilité entre la nature des sols et leur capacité à soutenir la masse des deux cuves remplies,
- L'inventaire de tous les risques naturels et potentiels dans la zone d'installation du réservoir (risques de mouvement de terrain, zone inondable, etc.) pour prendre toutes les dispositions permettant une installation conforme et fiable des réservoirs,
- S'assurer de l'absence de tout réseau enterré (eaux potables, eaux usées, gaz etc) dans les distances réglementaires,
- Le respect des distances inter-réservoirs pour l'installation de cuves juxtaposées,
- Le respect des distances minimales avec les fondations des installations proches,
- S'assurer qu'aucune cavité quelconque ne se trouve au-dessous du réservoir.

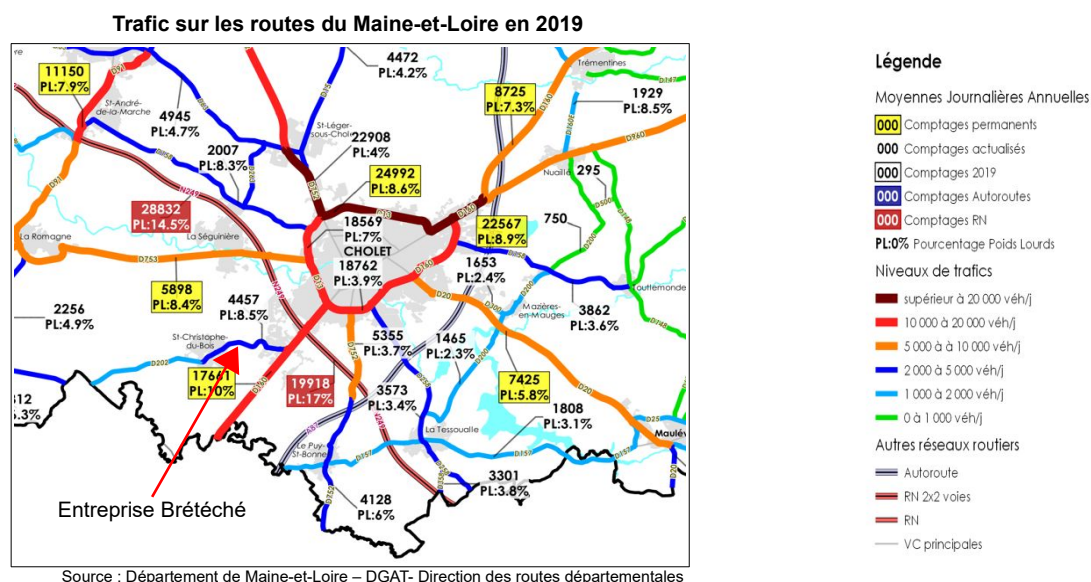
La pose des deux cuves, composées d'une double paroi en acier avec un revêtement extérieur en polyéthylène et conforme aux normes européennes NF EN 12 285-1 avec une capacité de 100 000L se fera en accord avec la réglementation en vigueur pour l'implantation de réservoirs enterrés.

- un espace enterré prévu pour l'implantation des canalisations reliant les cuves à la zone de dépotage.
- une zone de dépotage de 41 m² nécessaire pour le transit d'hydrocarbure entre les camions et les réservoirs.

Schéma type d'un dépôt de carburant



- le sens de circulation pour le transit des camions existe déjà et reprendra celui de la station de lavage qui, à ce jour, a été retirée. La pose de ces nouvelles cuves entraînera des trajets en camion quotidiens pour venir recharger les cuves en hydrocarbure. L'entreprise prévoit le trajet d'un ou de deux camions journaliers. En se basant sur la cartographie du trafic sur les routes du Maine-et-Loire, la présence de deux camions supplémentaires sur l'axe entre la zone du Cormier et le bourg de St-Christophe-du-Bois représente une très légère augmentation du trafic de camion de 0,5 % (4457 véhicules journaliers sur cet axe dont 8,5 % de camion).



- le bureau, d'une superficie de 20 m². Celui-ci constitue une partie de la maison située sur la parcelle. Des travaux sont prévus pour séparer de manière distincte la partie habitation et professionnelle.

Organisation schématique de la station après projet



1-5 – JUSTIFICATIONS DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

L'intérêt général se caractérise ici par le maintien et le développement d'un service rural :

- Maintenir une vente de carburant à destination de l'ensemble du territoire à proximité de la commune de Saint-Christophe du Bois ;
- Augmenter le stockage et la distribution des hydrocarbures, afin de répondre à une demande de plus en plus importante du bassin économique choletais ;

- L'entreprise prévoit la création de 6 postes avec 1 commercial, 2 assistants administratifs et 3 transporteurs.

a) Reprise de l'activité après la crise sanitaire

La crise sanitaire a eu un impact sur les stations-service. Les confinements et les couvre-feux successifs ainsi que le développement du télétravail ont entraîné une diminution de l'utilisation des moyens de transport. L'entreprise Brétéché, durant cette période, a eu une baisse significative de la vente d'hydrocarbure sur les stations-service qui fut compensée par la forte demande sur la distribution de fioul et de Gazole Non Routier (GNR), utilisé principalement par des exploitants agricoles.

En ce sens, la résilience de l'économie circulaire face à une crise dont on commence juste à évaluer les séquelles dépend de la capacité des acteurs publics à accompagner les entreprises qui souhaitent se développer. Ce processus permet de soutenir et de relancer l'activité économique sur l'ensemble des territoires, tant à une échelle locale que globale. L'accompagnement de la croissance de l'entreprise Brétéché sur le Choletais doit être considéré au regard de sa dynamique locale, mais également dans son approche plus territorialisée dans le Grand Ouest.

b) Permettre la pérennisation d'un service rural

Le SCoT rappelle que l'AdC est un territoire multipolaire. Chaque partie du territoire est amenée à se développer en recherchant la complémentarité entre les différents bassins de vie.

La pérennisation de cette activité revêt avant tout un enjeu social, en évitant la désertification de pompes à carburant. Le premier pilier du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT est le soutien et l'organisation de l'activité économique. Il s'agit notamment d'offrir de bonnes conditions d'accueil et de développement pour les entreprises choletaises et celles qui souhaitent s'y installer.

L'évolution de la station-service passe par la nécessité de proposer un service supplémentaire avec la vente et la distribution de produits pétroliers dans le Choletais. La présence de partenaires implantés sur le territoire permet d'envisager le développement de la station-service. Ces évolutions sont des éléments clés pour envisager la pérennisation du service de proximité rural déjà existant.

Dans un contexte de forte évolution des mobilités, il convient de bien appréhender les flux de population, notamment dans les zones rurales. Le maintien d'une station essence monofonctionnelle est nécessaire pour répondre aux attentes (travail, consommation quotidienne, santé, éducation, loisirs, etc.) de la population avoisinante.

c) Un projet compatible avec les objectifs de sobriété foncière

Ce site n'induit aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers puisqu'il se limite à l'unité foncière déjà très artificialisée. Il rejoint ainsi le principe d'optimisation du foncier artificialisé, privilégié à celui de consommation de nouveaux espaces.

De plus, considérant :

- son ancrage avec l'implantation de la station de Cholet dans les années 1980,
- sa zone de chalandise et la concurrence avec des stations déjà présentes en ZAE,

- le coût d'un déplacement,
- la sécurité avec le déplacement de cuves d'hydrocarbure,
- l'absence de nuisance pour les tiers, à l'exception de l'habitation existante,

L'AdC n'a pas proposé de déplacement en ZAE.

d) Échéance du PLUi-H trop lointaine

Retarder la mise en œuvre du projet de modernisation de l'entreprise, notamment dans l'attente du futur PLUi-H, dont l'approbation est prévue pour 2024, mettrait en difficulté l'entreprise face à la demande croissante des clients tant d'un point de vue de la vente de carburant sur le site de la station de Saint-Christophe-du-Bois que d'un point de vue de la distribution de carburants dans sa zone de chalandise. Ces éléments conduisent l'entreprise Brétéché à devoir adapter son outil de vente et de gestion rapidement.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, l'intérêt général de l'entreprise Brétéché, au regard de son projet, de sa localisation et de sa position sur le marché, est avéré.

2 – MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHOLET

2-1 – INCOMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PLU DE CHOLET

Le site de l'entreprise Brétéché est classé en zone A du PLU de Cholet.

Dans cette zone, la construction et l'extension de bâtiments agricoles sont autorisées sans condition d'emprise au sol. Sont interdites " les constructions à destination d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou tertiaire non directement liées à une exploitation agricole ". Or le développement de l'entreprise amène à considérer qu'elle exerce aujourd'hui et depuis toujours une activité économique. La zone concernée par le projet de modernisation étant destinée à la vente de carburant et au stockage et la distribution de produits pétroliers, celle-ci ne peut être considérée comme une activité agricole.

Considérant qu'aucune autorisation d'urbanisation ne peut être délivrée pour permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général, une évolution du PLU est nécessaire.

2-2 – JUSTIFICATIONS DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES

Pour permettre le projet de modernisation de l'entreprise Brétéché, une évolution du zonage doit être permise, afin qu'une portion de la zone A, correspondant à l'emprise du site, puisse être zonée sous un nouvel intitulé spécifique à la zone de projet.

2-2-1 – Création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Afin de préserver l'activité agricole sur la commune de Cholet, il convient de ne pas généraliser ces évolutions de règles à l'ensemble de la zone A. C'est pourquoi, il est proposé de créer un STECAL sur la parcelle HX 205, autour des installations existantes nécessaires au fonctionnement de la station-service. Le projet de modernisation est, de fait, inclus dans le secteur envisagé du STECAL :

- le bureau pour la gestion administrative du site,
- les installations à destination de la vente de carburant à la pompe,
- les installations du projet, à vocation du stockage et de la distribution de carburant.

L'emploi d'une procédure de déclaration de projet implique de mettre en œuvre l'évolution du PLU uniquement pour répondre au projet tel qu'il est connu. C'est pourquoi le tracé du STECAL se cantonne aux bâtiments et installations à vocation économique existants à savoir :

- 20 m² pour le bureau dans une partie de la maison,
- 830 m² pour les installations existantes,
- 100 m² pour l'implantation de la cuve de stockage,
- 320 m² pour la surface dédiée aux aménagements accessoires (voirie, réserve incendie, etc.),
- 80 m² pour la zone de dépotage et les canalisations nécessaires pour alimenter les nouvelles cuves.

C'est ainsi 2 787 m² soit 0,28 ha, de zone classée en agricole qui est reclassé en STECAL Ai, regroupant le site du projet ainsi que la zone d'habitation.

Sur la base de ces éléments, la délimitation suivante du STECAL est proposée :



2-2-2 – Conditions encadrant les possibilités de construction

Des règles de constructions adaptées aux activités de l'entreprise sont ainsi établies au sein de ce STECAL. Toutefois, conformément à l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, c'est sous le respect de plusieurs conditions que le règlement peut autoriser de telles constructions au sein des STECAL.

Conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions

En premier lieu, le règlement doit préciser *“les conditions de **densité** des constructions, permettant d'assurer leur **insertion dans l'environnement** et leur **compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier** de la zone.”*

En s'appuyant sur les caractéristiques du projet et en tenant compte de l'environnement dans lequel il s'insère et du caractère agricole de la zone, les règles suivantes sont introduites :

- Une **emprise au sol maximale de 1 500 m² est imposée**. Cette règle est établie au plus près des besoins de l'entreprise Brétéché et apporte la garantie que seul ce projet sera possible suite à la présente procédure. L'ouverture des droits à construire est donc maîtrisée.
- Une règle de hauteur maximale de 7 mètres pour les constructions autres que les bâtiments d'exploitation agricole est présente dans le règlement de la zone A du PLU de Cholet. Pour les constructions individuelles à destination d'habitation, il est également précisé que la hauteur des constructions annexes détachée du volume principal est limitée à 3 mètres. Le projet doit prendre en compte cette règle de hauteur.
- Concernant les conditions d'implantation des constructions, une marge de recul de 25 mètres est présente dans le PLU de Cholet, sur la route départementale 202 reliant la zone du Cormier à Saint-Christophe-du-Bois. Ainsi le projet doit prendre en compte cette marge de recul de 25 mètres.

De plus l'article 7 de la zone A impose une implantation à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres lorsque la construction ne jouxte pas ces limites. Ces règles ne sont donc pas revues dès lors qu'elles permettent le projet et qu'elles apportent un cadre suffisant à l'implantation des constructions dans le STECAL.

Conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics et conditions relatives à l'hygiène et la sécurité

Au regard des caractéristiques du projet, les règles applicables dans la zone A en matière de raccordement aux réseaux publics s'avèrent adaptées et sont donc retranscrites dans le STECAL Ai. Ainsi :

- Concernant l'alimentation en eau potable, l'article 4 de la zone A impose le raccordement des constructions au réseau public d'eau potable, ce qui sera le cas en l'espèce.
- Concernant l'assainissement des eaux usées, l'article 4 de la zone A impose, qu'à défaut de réseau public, les constructions ou installations doivent, soit être raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies à titre définitif par un dispositif permanent de traitement autonome, conformément à la réglementation en vigueur.
- Concernant les eaux pluviales, l'article 4 de la zone A impose l'écoulement des eaux pluviales sur le réseau public d'eau potable. En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation peut être assurée par captage, forage ou puit particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

2-2-3 – Caractère exceptionnel et limité du STECAL

Le **caractère exceptionnel** de ce secteur est démontré, notamment en fonction " *des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs* ".

La délimitation de ce secteur est exceptionnelle car l'entreprise Brétéché est la seule structure dans le secteur réalisant une activité présentant des caractéristiques économiques relevant de la vente de carburant au regard du Code de l'urbanisme. Le caractère unique de cette activité économique, sur la commune de Cholet mais en continuité du bourg de Saint-Christophe-du-Bois, démontre ainsi le caractère exceptionnel de la création de ce STECAL.

Le caractère limité du STECAL peut être démontré par la faible surface identifiée faisant l'objet de la délimitation en STECAL. En effet, la zone géographique du STECAL représente environ 2 787 m². Ainsi, le STECAL Ai peut être considérée comme étant exceptionnel car il ne présente qu'une surface de 2 787 m², soit 0,28 hectares, ce qui représente 0,01 % de la zone A du territoire de Cholet.

2-2-4 – Pièces modifiées

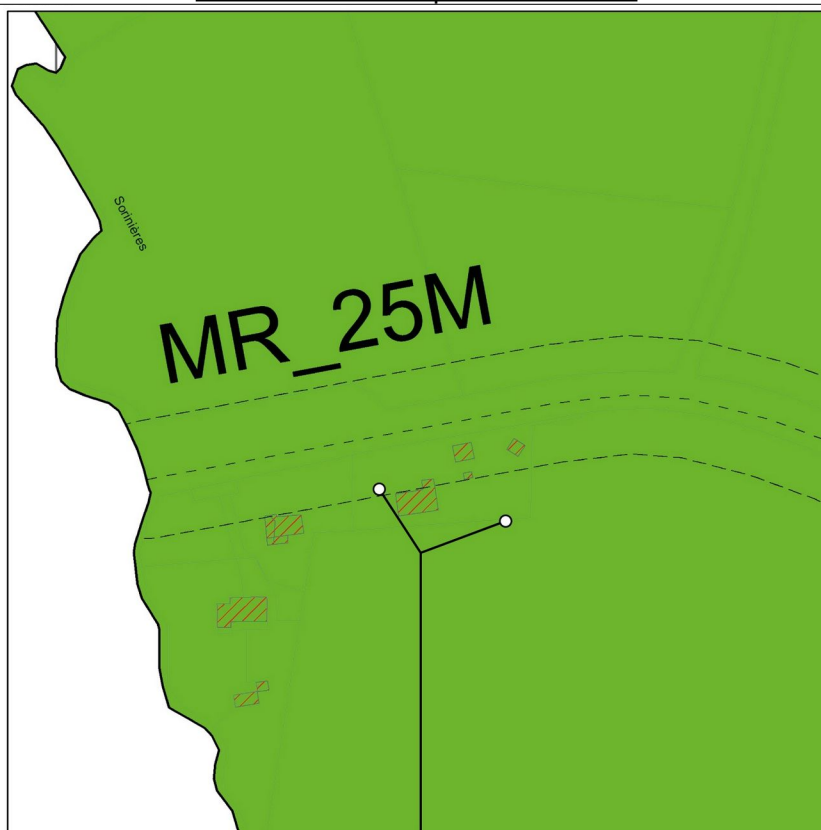
Au vu de l'ensemble de ces évolutions, les pièces du PLU suivantes ont été modifiées :

- le règlement graphique
- le règlement écrit :
 - Titre 1 – Dispositions générales
 - Titre 4 – Disposition applicable en zone agricole

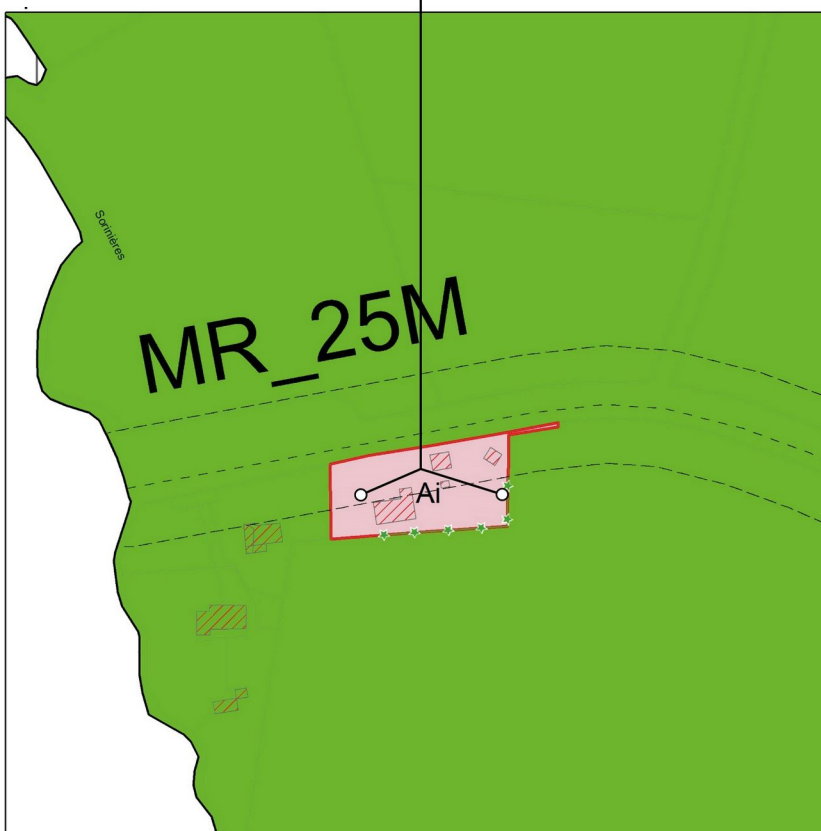
2-3 – EXPOSÉ DES PIÈCES MODIFIÉES

Les évolutions relatives aux documents graphiques du règlement sont présentées sous la forme d'une situation avant et une situation après. Les ajouts au règlement écrit figurent en **rouge**, et les suppressions en ~~rouge barré~~.

2-3-1 – Évolution du règlement graphique



- Passage du zonage A au zonage Ai
- Protection d'une haie existante au titre de l'article L. 151-19 du C.U.



Évolution des surfaces du PLU de Cholet

Type zone	Surface (ha) avant zonage projet Brétéché	Surface (ha) après zonage projet Brétéché
1AUc	4,34	4,34
1AUd	97,47	97,47
1AUdc	8,18	8,18
1AUdi	9,29	9,29
1AUy	59,69	59,69
2AU	59,86	59,86
A	3998,03	3997,76
Ae	53,04	53,04
Ai	0	0,27
Ap	715,71	715,71
Apc	16,31	16,31
At	0,46	0,46
Av	0,46	0,46
Avt	3,78	3,78
N	669,28	669,28
Nc	16,22	16,22
Nd	259,27	259,27
Ne	22,5	22,5
Nh	11,93	11,93
Nj	8,83	8,83
Nv	3,19	3,19
UA	163,69	163,69
Uab	347,43	347,43
Uat	8,43	8,43
Ub	123,01	123,01
Uc	696	696
Uca	47,58	47,58
Ucap	23,42	23,42
Ucp	2,92	2,92
UE	153,82	153,82
Ueb	0,61	0,61
UEI	57,13	57,13
Uen	145,81	145,81
UH	48,07	48,07
UY	658,2	658,2
Uya	16,88	16,88
Uyc	130,74	130,74
Uyca	3,23	3,23
Uyt	35,01	35,01
Uz	52,83	52,83
Total	4442,75	4442,75

Titre 1 : Dispositions générales

[...]

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 catégories de zones :

Les **zones urbaines** désignées par l'indice **U** et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement. Il s'agit des zones et secteurs suivants :

- la zone **UA** et les secteurs **UAb** et **UAt**,
- la zone **UB**,
- la zone **UC** et les secteurs **UCa**, **UCap** et **UCp**,
- la zone **UE** et les secteurs **UEI**, **UEb** et **UEn**,
- la zone **UH**,
- la zone **UY** et les secteurs **UYa**, **UYc**, **UYca**, **UYt**,
- la zone **UZ**.

Les **zones à urbaniser** désignées par l'indice **AU** et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement. Il s'agit des zones et secteurs suivants :

- la zone **1AU** et les secteurs **1AUc**, **1AUd**, **1AUy**. Le secteur **1AUd** est composé de deux sous-secteurs **1AUdi** et **1AUdc**.
- la zone **2AU**.

La **zone agricole** désignée par l'indice **A** et à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement. Il s'agit des zones et secteurs suivants :

- la zone **A** et les secteurs **Ae**, **Ap**, **Apc**, **At**, **Av**, **et Avt**, **et Ai**.

La **zone naturelle** désignée par l'indice **N** et à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement. Il s'agit des zones et secteurs suivants :

- la zone **N** et les secteurs **Nc**, **Nd**, **Ne**, **Nj** et **Nv**.

Ces diverses zones et leurs secteurs sont repérés sur les documents graphiques par les indices correspondants.

Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole

Les zones agricoles sont dites « zones A »

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, aux constructions et installations en lien avec le stockage et la distribution de carburant et de produits dérivés propre au secteur Ai. sont seules autorisées en zone A-

La zone A est une zone naturelle protégée réservée aux activités agricoles ainsi qu'aux habitations et annexes* liées à ces activités.

Le secteur Ae correspond à la zone de frange urbaine du secteur de l'Écuyère dans laquelle il convient de conserver un paysage agricole.

Le secteur Ap correspond à un espace agricole d'intérêt patrimonial (bâti et naturel). Les interventions sur cet espace doivent donc respecter la sensibilité du milieu. Les prescriptions qui suivent visent à maintenir la qualité des paysages et éviter la dispersion des constructions. Des aménagements et des constructions liés aux activités agricoles peuvent être réalisés dans la limite des prescriptions qui suivent.

Son périmètre correspond à celui de la zone ZPN déterminée dans le cadre de la ZPPAUP.

Le secteur Apc correspond à un espace agricole d'intérêt patrimonial (bâti et naturel). Ce secteur se différencie du précédent par les possibilités de changer la destination des constructions existantes, et les droits d'extension mesurée, afin de pouvoir mettre en œuvre les objectifs de préservation et de valorisation du patrimoine.

Le secteur Apc est inclus dans le périmètre de la ZPN dans le cadre de la ZPPAUP.

Le secteur At correspond à un espace destiné à conforter le secteur naturel et touristique du site de l'Étang des Noues (loisirs, sport, hébergement...). Ce zonage s'applique sur les secteurs situés proches de l'Étang des Noues, où l'activité de tourisme non liée à une activité agricole est déjà développée.

Le secteur Av correspond aux espaces dans lesquels sont autorisées les constructions et installations liées à l'accueil et à la sédentarisation des gens du voyage.

Le secteur Avt correspond à l'Aire de Grands Passages pour l'accueil des gens du voyage à titre temporaire.

Le secteur Ai correspond à un espace destiné à conforter les constructions et installations en lien avec le stockage et la distribution de carburants et de produits dérivés.

Rappels :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

En particulier :

- les constructions à destination d'habitation et leurs annexes*, excepté dans les conditions définies à l'article 2,
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes, excepté dans les conditions définies à l'article 2,
- les dépôts véhicules hors d'usage, de ferraille et de matériaux divers,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions à destination d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou tertiaire* non directement liées à une exploitation agricole, **excepté dans les conditions définies à l'article 2**,
- les changements de destination des constructions et installations existantes* en constructions

et installations non agricoles, excepté dans les conditions définies à l'article 2.

Dans le secteur Ap et Apc sont en outre interdites :

- les éoliennes.

Dans le secteur At, sont en outre interdites :

- toutes nouvelles constructions
- les extensions* des bâtiments existants*
- les annexes*

Article A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

Dans la zone A, à l'exception des secteurs Ae, At et Avt, sont admis sous réserve qu'ils ne puissent constituer un préjudice au développement des activités agricoles et porter atteinte à l'environnement :

- les logements de fonction indispensables aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement des activités agricoles existantes, à condition qu'ils soient situés à moins de 100 mètres du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, sauf si cette distance ne peut être respectée compte tenu de la structure de l'exploitation ou de la configuration des lieux,
- les annexes* dans la limite de 30 m² d'emprise au sol par annexe et de deux annexes par unité foncière bâtie sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles et d'être situées à proximité de l'élément bâti dont elles dépendent,
- la réfection et la transformation d'un bâtiment dans le cadre d'un aménagement à destination d'hébergement de loisirs ou d'activités touristiques (gîte, chambre d'hôte, ferme auberge, etc.), à condition que cet aménagement soit complémentaire d'une exploitation agricole et s'inscrive dans le cadre de la valorisation d'un patrimoine bâti de qualité architecturale,
- l'extension* des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone (sans création de logement supplémentaire) jusqu'à un maximum de 200 m² de surface de plancher après extension et sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles. Est considérée comme construction les bâtiments à usage d'habitation présentant une unité de conception et d'architecture, indépendamment de la propriété foncière.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ou lorsque la configuration du terrain ne permet pas une implantation satisfaisante des constructions,
- les étangs et plans d'eau à condition qu'ils soient nécessaires aux activités agricoles ou piscicoles.

Sont en outre admis sous conditions dans le secteur Av :

les constructions et résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Dans le secteur Ae :

- les installations et constructions nécessaires à la poursuite des activités agricoles existantes ainsi que leurs extensions*, à condition :
 - * d'être situées à moins de 100 mètres du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège

d'activité existant, sauf si cette distance ne peut être respectée compte tenu de la structure de l'exploitation ou de la configuration des lieux,

* d'être compatibles avec les orientations d'aménagement concernant le secteur de l'Écuyère.

Dans le secteur Ap et Apc :

- les installations et constructions nécessaires aux activités agricoles existantes, à condition d'être implantées à proximité immédiate des ensembles bâtis existants de même nature. Des implantations différentes peuvent exceptionnellement être acceptées lorsque la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne permettent pas une implantation satisfaisante des constructions sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

Dans le secteur At :

- le changement de destination des bâtiments, dans le volume existant, sous réserve d'être lié et nécessaire au développement des activités touristiques et de loisirs du secteur.
- les activités d'hébergement.

Dans les zones A et les secteurs Ap et Apc concernés par la servitude ZPPAUP

Les constructions et installations autorisées sont soumises au respect des prescriptions particulières édictées par le règlement de ZPPAUP annexé au PLU et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le secteur Apc, sous réserve de respecter de respecter les dispositions de protection des prises d'eau du Longeron et de Cholet-Rucette :

- les changements de destination de constructions existantes*.
- les extensions* de constructions existantes* dans la mesure de 50 % de l'existant.

Dans le secteur Avt sont admis sous conditions :

- les locaux techniques directement liés et nécessaires à l'accueil temporaire des gens du voyage,

Dans le secteur Ai, sont admises sous conditions :

- les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières autres qu'agricole à condition de ne pas présenter une emprise au sol excédant 1 500 m²,

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS

A 3.1 Voirie :

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

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

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

A 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.

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

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

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

A 4.1 Eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation peut être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne peut être autorisée pour un bâtiment recevant du public (gîte rural, ferme auberge, centre équestre, etc.) ou ayant pour vocation la location ou ne concernant pas qu'une seule famille (entreprise).

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), un dispositif de disconnexion efficace doit être mis en œuvre pour éviter tout risque de pollution du réseau public par un puits privé.

A 4.2 Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsque ce dernier dessert le terrain, conformément au règlement Assainissement de la Communauté d'Agglomération du Choletais.

En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent soit être raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies à titre définitif par dispositif permanent de traitement autonome, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

A 4.3 Eaux pluviales :

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

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES

A 6.1 Règle générales :

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

- 10 mètres au moins en retrait de l'alignement* des routes départementales et nationales,
- 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Néanmoins, lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de constructions déjà édifiées à l'alignement ou à moins de 5 mètres en retrait dudit alignement, la construction peut s'implanter à l'alignement des constructions existantes*, ou en retrait de celles-ci.

A 6.2 Dispositions particulières :

Peuvent être implantés dans les marges de recul définies à l'article A6.1 :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeants la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt public,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif,
- les extensions* de constructions existantes* sous réserve de ne pas compromettre la sécurité des biens et des personnes.

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

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

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A l'intérieur de la zone :

Les constructions doivent être implantées soit le long des limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 4 mètres.

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

Peuvent être implantés dans les marges de recul définies ci-dessus, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les piscines non couvertes et les abris de jardin d'une emprise maximale de 10 m².

En limite de zone :

Les constructions de toutes natures, doivent être éloignées des limites communes avec les secteurs UCa et UCap de telle manière que la distance horizontale de tout point de la

construction à édifier au point le plus proche de cette limite soit au moins égale à 35 mètres.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à la condition que puissent être satisfaites les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et que les constructions en vis-à-vis ne comportent pas de baies*.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

Article non réglementé, **hormis les règles d'emprise au sol prévues à l'article 2.**

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A 10.1 Dispositions générales :

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

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

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

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

La hauteur maximale des constructions autres que les bâtiments d'exploitation agricole ne peut excéder 7 mètres.

Pour les constructions individuelles à destination d'habitation, la hauteur des constructions annexes* détachées du volume principal est limitée à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

A 10.2 Dans le secteur Ap et APc :

Les constructions de hauteur importante (plus de 3 mètres à l'égout et 6 mètres au faîtage) peuvent être interdites dans les sites particulièrement sensibles (proximité de bâtiments protégés, relief exposé au regard...) ou n'être autorisées que sous réserve de prévoir des dispositions d'intégration paysagère adaptées (plantations de haie, adaptation du niveau d'implantation...).

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

A 11.1 Volumes et terrassements :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions* de bâtiments existants* doivent présenter une simplicité des volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptées au relief du terrain.

A 11.2 Façades :

Toutes les façades d'un bâtiment, neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour doivent être traitées avec le même soin et la même qualité.

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

Les constructions devront s'intégrer dans l'environnement paysager. Les matériaux brillants sont interdits. L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être enduit ou peint est interdit.

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.
- pour les bâtiments agricoles, l'aspect (forme et teinte) devra s'intégrer dans l'environnement paysager.

A 11.4 Clôtures :

Si la clôture est nécessaire, elle doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Pour les terrains bâtis :

Les clôtures éventuelles sont constituées :

- soit par un mur ou un muret droit ou à redans d'une hauteur de 0,60 m. Lorsque le terrain est en pente cette hauteur peut être comprise entre 0,60 et 1,20 m. Il peut être réalisé en moellons ou en maçonnerie recouvert d'enduit (de la teinte des matériaux traditionnels) et surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou doublé d'une haie vive,
- soit par une haie bocagère
- soit par un grillage doublé ou non d'une haie bocagère.

Pour les terrains non bâtis :

Les clôtures et portails doivent être traités avec simplicité, par exemple avec des piquets bois ou métal fin et du grillage de préférence à large maille.

Dans le secteur Ap et Apc :

Les murs existants de moellons apparents hourdés à la chaux et les belles grilles de clôture doivent être conservés, soigneusement restaurés ou reconstruits à l'identique. Les ouvertures nouvelles sont toujours fermées d'un portail de bois plein ou d'une ferronnerie, d'une hauteur en rapport avec celle du mur.

Les haies et talus existants sont maintenus.

Les nouvelles clôtures devront être traitées en cohérence avec celles déjà existantes sous forme :

- de murs de maçonnerie de pierre de pays,
- de haies bocagères doublées si nécessaire d'un grillage implanté en arrière de celles-ci.

Dans le secteur At :**Abords**

La demande de changement de destination peut être refusée si le projet est de nature à porter atteinte au caractère bâti ou paysager du milieu environnant.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragée.

Le bâti pierre :

La réhabilitation et le changement d'affectation des constructions traditionnelles en pierre doit se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect.
- la typologie de l'encadrement des ouvertures doit être maintenue. Les nouvelles ouvertures ne doivent pas dénaturer l'architecture du bâtiment.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager. Lorsqu'il existe en clôture des murs et murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales en mélange.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.

Dans le secteur At :

Le stationnement de tous les véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions et installations autorisés dans la zone.

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés de préférence en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**A 13.1 Obligation de planter**

Conformément à la loi Paysage, la demande de permis de construire doit être accompagnée d'un plan de plantation permettant de localiser sur la ou les parcelles concernées les différentes espèces végétales prévues.

Les plantations existantes, doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales variées (cf liste des végétaux en annexe). Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale. Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

A 13.2 Espaces boisés classés

À l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 113-2 et R. 421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

2-3-3 – Addendum au rapport de présentation

Évolutions apportées au rapport de présentation

Page 156 du rapport de présentation – « Quatrième partie : Motifs de la délimitation des zones, des règles applicables et des orientations d'aménagement – Caractère de la zone A » ⇒ Ajout de la précision suivante.

- À l'occasion d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, un STECAL est créé sur le site de l'entreprise Brétéché au sud-ouest de Cholet, à proximité immédiate de la commune de Saint-Christophe-du-Bois. Cette entreprise exerce une activité économique. Le développement de ses activités justifie la possibilité d'y autoriser, sous conditions (allégées par rapport à celle applicable en zone A), des constructions en lien avec des activités non agricoles. Outre les règles existantes en zone A, les règles suivantes viennent encadrer les possibilités de construction :
 - Emprise au sol maximal de 2 787 m²

Annexe au rapport de présentation du PLU en application de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme

Evolution	Date d'approbation	Objet
Approbation du Plan d'Occupation des Sols	20/03/1984	
Révision partielle n°1	26/05/1986	Différentes modifications réglementaires et de zonage afin de permettre notamment des extensions de zones constructibles, aussi bien à vocation d'habitat que d'activité : Michelin, Cormier, intégration de lotissements (Champ noir, Grand champ, Bois d'Ouin, La Chevallerie 4)
Révision n°2	15/05/1992	Évolutions de zonage
Modification n°1	09/07/1996	Extension de l'usine MICHELIN : pour rendre possible le projet Michelin, il est nécessaire de modifier la destination des terrains concernés et de leur affecter une vocation d'accueil d'activités économiques (UY) – Mise à jour d'emplacements réservés (autoroute, nouvelle STEP, décharge de remblais inertes à la Papinière).
Modification n°2	14/11/1997	– Prise en compte de 3 ZAC modifiées ou créées (création ZAC du Cormier 3 et ZAC des Hurtaudières)
Révision n°3	13/11/2000	– Mise en compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Choletaise approuvé le 17 décembre 1996, - Prise en compte des évolutions réglementaires.

		– Intégration de la réalisation des nouveaux équipements d'infrastructure notamment l'A87 et le barreau de raccordement entre la N249 et l'A87
Modification n° 3	12/05/2003	Le Chêne Landry, la ZAC des Hauts de Moine et la ZAC du Verger
Modifications n° 4 et 5	13/10/2003	Modification n°4 : ZAC de la Ménagerie Modification n°5 : ZAC de l'Écuyère, la ZAC du Cormier IV et la ZAC de la Touche
Modification n° 6	13/09/2004	Modification du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC des Hauts de Moine et du règlement de la zone UC
Modification n° 7	14/12/2004	Modification du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC de la Sardinerie et du zonage à l'Ouest du bourg du Puy Saint Bonnet
Approbation du Plan Local d'Urbanisme	09/05/2005	– Intégration ZPPAUP – Peu d'évolution des zonages à urbaniser par rapport au POS
Révision simplifiée n° 1	12/09/2005	Permettre l'implantation de la polyclinique au sud du centre hospitalier, sur des terrains classés en zone agricole Prendre en compte quelques éléments de projets en cours de réflexion et affiner l'aspect réglementaire : – Délimitation d'une servitude dans l'attente de la réalisation d'un projet d'aménagement global – Modification du règlement des secteurs UCa et Ucap
Modification n° 1	09/02/2006	– Déplacement de l'emplacement réservé n°34 pour la réalisation d'une aire de stationnement à l'étang des Noues – Modification de zonage : zones UC et Uyt : secteur du Carteron – Ajustements réglementaires et mise en adéquation de l'orientation d'aménagement de la Touchetière avec le zonage réglementaire – Zone d'activités de l'Écuyère : modification de zonage (classement en zone UY d'un ensemble de parcelles situées en Uyc)
Modification n° 2	11/09/2006	– Inscription en zone d'équipements collectifs du site de la Godinière – Levée des emplacements réservés n° 28 (pour le réaménagement de l'îlot des marteaux), 56 (salle conviviale du Puy Saint Bonnet), 69 (voie d'accès à Atlantel et Ford par la rue d'Anjou) et 74 (prolongement de la rue Angevine)
Modification n° 3	15/01/2007	Zone d'Aménagement Concerté du Val de Moine (modification du zonage et des orientations d'aménagement) et quelques ajustements réglementaires
Révision simplifiée n° 2	10/04/2007	Rectification d'une erreur matérielle sur le lieu-dit La Nombretière afin d'intégrer en zone A le siège d'exploitation
Révision simplifiée n° 3	10/04/2007	Extension d'une zone UY située en limite de la ZAC du Cormier 2 afin de permettre l'implantation d'une activité économique présentant un intérêt général (SCI 2 REAL)
Modification n° 4	09/07/2007	– Changement de vocation du secteur situé à l'angle de la rue de Saint-Christophe et du boulevard de la Moine : changement de la zone UAb en zone Uyt

Arrêté de mise à jour du PLU	14/05/2008 (Arrêté n°2008/473)	– Ajustements réglementaires – Périmètre de protection des points de prélèvement d'eau autour de Ribou sur la Moine et du champ captant de la Rucette (D3.2006 n°455 et D3.2006 n°456)
Arrêté de mise à jour du PLU	08/01/2009	(Arrêté n° D3/2009 n° 10 de la Préfecture de Maine et Loire) DUP Val de Moine
Arrêté de mise à jour du PLU	27/01/2009 (Arrêté n° 2009/81)	PPRI
Arrêté de mise à jour du PLU	27/01/2009 (Arrêté n° 2009/82)	Zonage assainissement
Arrêté de mise à jour du PLU	27/01/2009 (Arrêté n° 2009/83)	Intégration du zonage et du règlement local de publicité, des enseignes et pré-enseignes – Modification du règlement graphique et écrit afin de prendre en compte l'approbation par arrêté interpréfectoral du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Val de la Moine – Levée de la servitude (article L. 123-2-a du Code de l'urbanisme) insérée au PLU lors de la modification n° 1 du PLU – Rue Hélène Boucher – Mise en cohérence du PLU avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération du Choletais : zone d'activités économiques de la Promenade, transformation de la zone UC en Uyc
Modification n° 5	15/07/2009	– Mise en cohérence du PLU avec le zonage d'assainissement – modification de zonage – Ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités du Puy Saint Bonnet : transformation du zonage 2AU en UY – Zone d'activités de l'Écuyère – modification de zonage : classement en zone UYc d'un ensemble de parcelles situées en zone UY – Suppression et la création d'emplacements réservés inscrits au titre de l'article L. 123-1,8 – Quelques ajustements réglementaires divers
Arrêté de mise à jour du PLU	30/07/2009 (Arrêté n° 2009/629)	PPRI (rectificatif erreur impression planche n°10 du dossier d'approbation)
Arrêté de mise à jour du PLU	08/09/2009 (Arrêté n° 2009/720)	DPU (Droit de Préemption Urbain)
Modification n° 6	14/09/09	– Orientations d'aménagement relatives à la ZAC du Val de Moine – Quelques modifications du règlement écrit – Modification du règlement écrit en matière de clôtures (articles UA 11-3-3 et UC 11)
Modification n° 7	11/01/10	– Annexion au Plan Local d'Urbanisme du cahier de recommandations pour l'édification des clôtures – Transformation de la zone 2AU en zone UY de la zone d'activités économiques située sur la Commune associée du Puy Saint Bonnet
Modification n° 8	10/05/10	– Prise en compte du renouvellement urbain au sein du quartier de la gare à travers le changement

		de zonage vers une zone UAb :
		* d'un ensemble parcellaire situé en zone UY,
		* des deux zones UYr définies en 2005 lors de l'élaboration du PLU, en vue de la levée des servitudes spécifiques qui avaient été définies en application de l'article L. 123-2-a du code de l'urbanisme,
		- Divers ajustements réglementaires dans la zone UC
		- Évolution de l'article 11, des différentes zones du PLU, en ce qui concerne la "couverture" des constructions autorisées
Modification n° 9	11/04/11	– Evolution zone 1AUd du Puy-Saint-Bonnet vers une zone UC
		– Modification des orientations d'aménagement
		– Ajustements réglementaires
		– Divers ajustements réglementaires, concernant les zones UA, UB, UC et UY,
Modification n° 10	12/09/11	– Modification du règlement graphique : création d'un secteur UCp, permettant de préserver le caractère paysager et environnemental de la Vallée de la Moine
		– Suppression de l'emplacement réservé n° 52 correspondant à l'extension de l'hôpital
		– Divers ajustements réglementaires (écrits et graphiques), concernant le secteur 1AUd, correspondant à la ZAC du Val de Moine
Modification n° 11	12/03/12	– Règle de stationnement des articles UA 12, UB 12 et UC 12
		– Marge de recul de la Voie Communale 2
		– Rectification d'une erreur matérielle portant sur les articles UA 11, UB 11 et UC 11
		– Application de l'article L. 112-1 du Code de l'urbanisme concernant la notion de surface de plancher
		– Changement de zonage d'un ensemble parcellaire, situé allée Villebois Mareuil, d'une zone UC vers une zone UAB
Modification n° 12	10/12/12	– Création d'un emplacement réservé rue de Beauregard
		– Création d'orientations d'aménagement sur le quartier Nord de la gare et sur la zone d'activités de l'Écuyère
		- Intégration au PLU du dossier dit « loi Barnier », nécessaire à la réalisation du projet de centre horticole situé en bordure de l'A87, dans la ZAC du Val de Moine
Arrêté de mise à jour du PLU	10/06/2013 (Arrêté n° 2013/555)	PPRT autour de la société EPC France à Mortagne-sur-Sèvre
Arrêté de mise à jour du PLU	01/07/2013 (Arrêté n° 2013/626)	PEB aérodrome du Pontreau à Cholet
Révision simplifiée n°4	08/07/13	Classement en zone UY (à vocation d'activité économique) d'un ensemble de parcelles d'une superficie d'environ 2 hectares permettant l'implantation d'une entreprise industrielle sur la zone de l'Écuyère (RENOVAL)

Modification n°13	10/02/14	Adaptations du règlement
		Extension de l'entreprise Ageneau (changement 2AU)
Modification n°14	14/09/15	Modification de parcelles – Création de STECAL à La Grollerie (Givelet) et Gens du Voyage – Changement de zonages – Modification de règles d'implantation – Création d'OA – MAJ des sites et zones archéologiques
Modification n°15	12/12/16	Evolution de zonages – Modification de règles – Création d'OA – MAJ du périmètre du DPU et des emplacements réservés.
Modification simplifiée n°1	18/09/2017	– Adaptation de l'Orientement d'Aménagement « 3-5 – ZAC du Cormier 5 » – Modification du règlement écrit appliqué en zone 1AUy – Modification de l'article relatif aux couverture en zone 1AUd
Modification simplifiée n°2	18/06/2018	Permettre la réalisation d'un complexe sportif destiné à accueillir des compétitions de football professionnel
Modification n°16	15/04/2019	Création d'un sous-zonage indicé spécifique à l'évolution du " Belvédère " – Diverses modifications pour ZAC VdM – MAJ des marges de recul – Réduction emplacement réservé n°50 – Gestion eaux pluviales – Rectification d'erreurs matérielles.
Déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU de Cholet	20/01/2020	Projet de lotissement à vocation d'habitat pour maintenir la population et préserver les services et les commerces de la commune associée du Puy-Saint – Bonnet
Modification simplifiée n°3	19/10/2020	Rectification d'une erreur matérielle
		– Ajustement réglementaire pour les zones UA, UB, UC, UAb et UY
Modification n°17	En cours d'élaboration	– Évolution du zonage dans le quartier de la gare – Modification du règlement écrit et de l'orientation d'aménagement du secteur Bon Pasteur

2-4 – PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

L'étude de prise en compte de l'environnement s'effectue selon l'analyse de ces différents aspects : un premier temps consacré à l'impact environnemental du projet, un second temps sur la prise en compte des paysages et un dernier temps sur les risques et les nuisances.

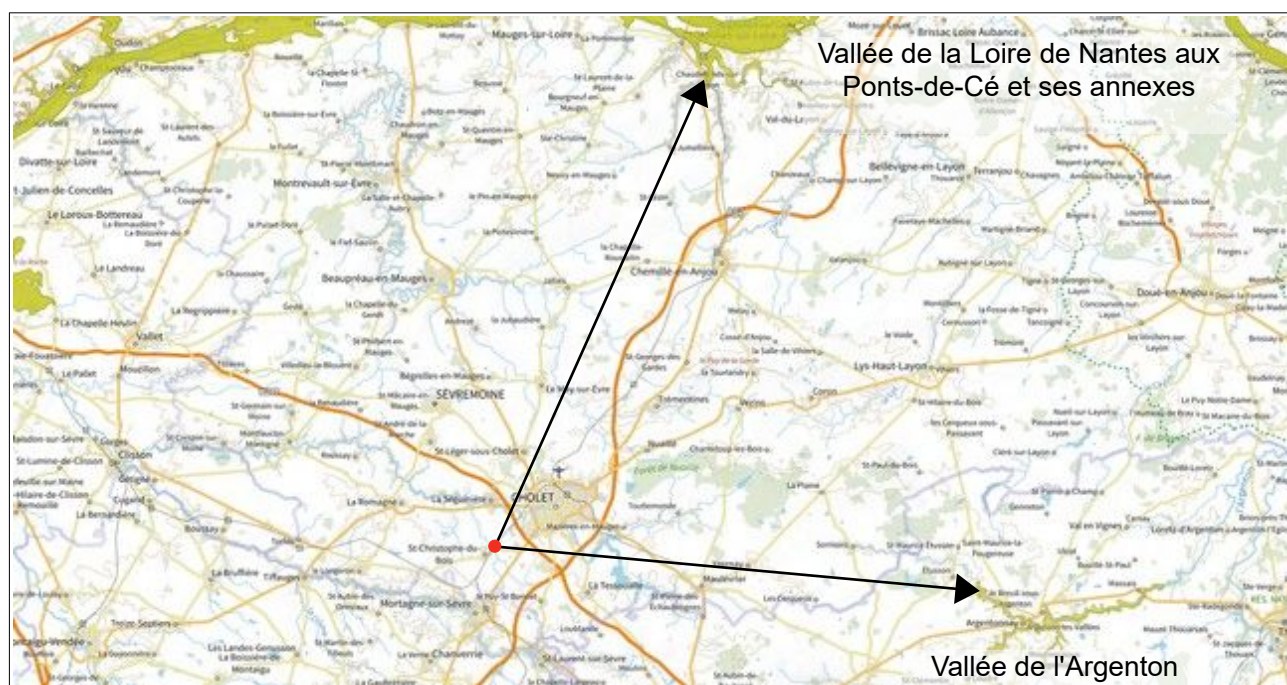
2-4-1 Espaces naturels

a) Espaces naturels

Site Natura 2000

La parcelle sur laquelle le projet sera réalisé, est cadastrée HX 205 pour une surface géographique de 2 787 m². Le lieu d'implantation de la cuve est situé en continuité des constructions existantes à l'emplacement actuel de l'espace vert artificialisé.

La commune de Cholet, sur laquelle le projet doit s'implanter, ne comporte aucun site classé Natura 2000, que ce soit au titre de la directive "Oiseaux", ou au titre de la directive "Habitats". Les sites Natura 2000 les plus proches sont les sites de la vallée de l'Argenton (Département des Deux-Sèvres) et de la Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes, tous les deux localisés à une trentaine de kilomètres du projet.



Source : Géoportail

Au regard de son relatif éloignement du site Natura 2000, le projet de modernisation n'aura pas d'incidences sur celui-ci et sur sa conservation.

ZNIEFF

Le territoire de Cholet comprend plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). La plus proche est le site de Pont d'allée dit "le petit Chambord", identifiée en tant que ZNIEFF de type I 520016121 localisé à 1 km au sud du projet. Cette ZNIEFF est limitée au pont enjambant le ruisseau de la copenachière, servant d'habitat pour les chiroptères. Une fragilité est recensée au sein de cette ZNIEFF, avec l'éventuelle réfection du pont, avec comblement des interstices. Un accord avec la Direction Départementale de l'Équipement (DDE) doit être obtenu avant toute intervention sur l'ouvrage. Le projet n'est pas impactant et n'aura pas pour conséquence l'aggravation de cette fragilité.

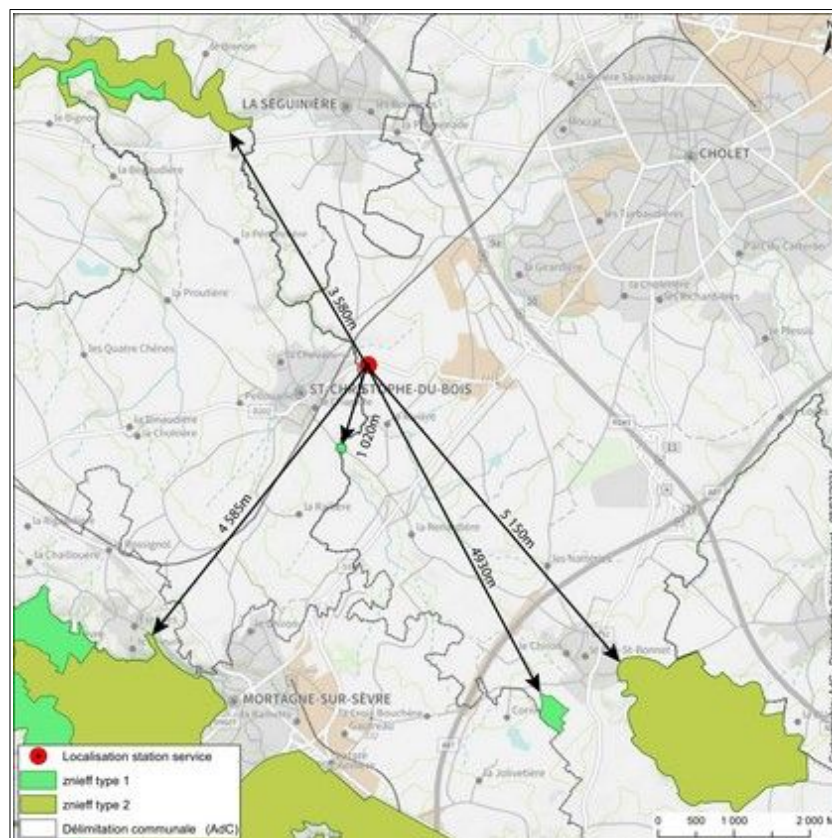
Les autres ZNIEFF les plus proches sont :

- La Vallée de la Moine, identifiée en tant que ZNIEFF de type II 520004464 et localisée à 3,5 km au nord-ouest à vol d'oiseau du site du projet sur les communes de La Séguinière, La Romagne et Sèvremoine. Une fragilité est recensée au sein de cette ZNIEFF, à savoir : une importante pollution chronique de la rivière, due aux rejets de l'AdC et aux élevages hors sol en bordure de vallée. Pour cela des nécessaires mesures de protection de la ressource en eau du bassin versant sont à prendre. Dans sa mise en œuvre, le projet n'est pas impactant et n'aura pas pour conséquence l'aggravation de cette fragilité.

- La Vallée de la Sèvre Nantaise, identifiée en tant que ZNIEFF de type II 520616288 et localisée à 4,5 km du site du projet au sud-ouest à vol d'oiseau sur les communes de Saint-Laurent-sur-Sèvre, Saint-Malô-du-Bois, Gaubretière, Meilleraie-Tillay, Flocellière, Boupère, saint-aubin-des-Ormeaux, les Herbiers, Treize-Vents, Verrie, Longeron, Mallièvre, Saint-Paul-en-Pareds, Saint-Martin-des-Tilleuls, Châtelliers-Châteaumur, Saint-Mesmin, Montournais, Mortagne-sur-Sèvre, Saint-Mars-la-Réorthe, Pommeraie-sur-Sèvre, Saint-Michel-Mont-Mercure, Epesses, Chambretaud et Pouzauges. Les collines du Haut-Bocage Vendée, entre les Herbiers et la vallée de la Sèvre Nantaise, dont le point culminant se trouve à Saint-Michel-Mont-Mercure, présentent une alternance de coteaux secs et de vallons plus ou moins humides. Bois, pâturages mésophiles à xérophiles, prairies humides à tourbeuses, affleurements rocheux constituent les milieux les plus intéressants. 26 espèces patrimoniales d'insectes ont été dénombrées (dont le Grand capricorn, d'intérêt européen) ainsi que 32 espèces de plantes (dont le Peucedan de France, menacé par la voie de contournement de Pouzauges). Cet ensemble de milieux reste très riche malgré la mise en culture et l'extension des bourgs. L'autoroute Cholet/La Roche-sur-Yon constitue une menace à court terme dans le nord de la zone. Une ligne haute tension est également prévue dans le secteur de Pouzauges. Le projet n'est pas impactant et n'aura pas pour conséquence l'aggravation des caractéristiques du site de la Vallée de la Sèvre Nantaise.

- Le Bois de la Cure, identifié en tant que ZNIEFF de type I 520030134 et localisé à 5 km au sud-est à vol d'oiseau du site du projet sur la commune de Cholet. Le Bois de la Cure est un boisement de feuillus sillonné de quelques allées et présentant quelques clairières. Par endroits, l'humidité est importante du fait de la présence d'un substrat argileux. L'originalité est essentiellement floristique, notamment dans la strate arbustive (*Crataegus laevigata* très présent) et herbacée. Certaines plantes connues historiquement (Gaston GENEVIER) n'ont pas été retrouvées à ce jour, mais les potentialités demeurent présentes. Présence encore marquée de la vipère *Vipera aspis*. Dans sa mise en œuvre, le projet n'est pas impactant pour le Bois de la Cure.

- La crête du Puy-Saint-Bonnet, identifiée en tant que ZNIEFF de type II 520012920 et localisée à 5 km au sud-est à vol d'oiseau sur les communes de Cholet et de La Tessoualle. Plusieurs fragilités sont recensées au sein de cette ZNIEFF, à savoir : des menaces indirectes liées au passage d'une autoroute immédiatement en amont, qui coupera les cheminements de petits passereaux avec des risques de mortalité importants et sur le site même, les zones de landes et de pelouses avec affleurements granitiques sont à préserver car elles accueillent plusieurs espèces de plantes peu communes ou rares dans la région. Enfin, l'enterrement des lignes EDF et PTT devrait être envisagé afin de préserver l'avifaune de tout risque de collision. Le projet n'est pas impactant et n'aura pas pour conséquence l'aggravation de ces fragilités.



Le projet n'a pas d'incidences sur la préservation des ZNIEFF sur le territoire choletais. Le terrain est occupé par un couvert végétal sans intérêt faunistique et floristique. Il s'agit d'une parcelle privée appartenant au propriétaire de la station et de la maison.

L'occupation du sol sur la parcelle en question est défini par l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN) et le Fonds Européen de Développement Régional (FEDER) comme étant une surface de stockage.

Au vu des photos prises, il s'agit plutôt d'un espace vert artificialisé.

Au regard de ces caractéristiques, le terrain, désigné ci-dessous, n'a pas d'impact sur les espaces naturels ou semi-naturels aux alentours.



Source : Google Map



2-4-2 Continuités écologiques

À l'échelle régionale

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de la Loire a été approuvé le 30 octobre 2015. Le SRCE permet notamment de mettre en avant la Trame Verte et Bleue (TVB) à l'échelle régionale, par la délimitation de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

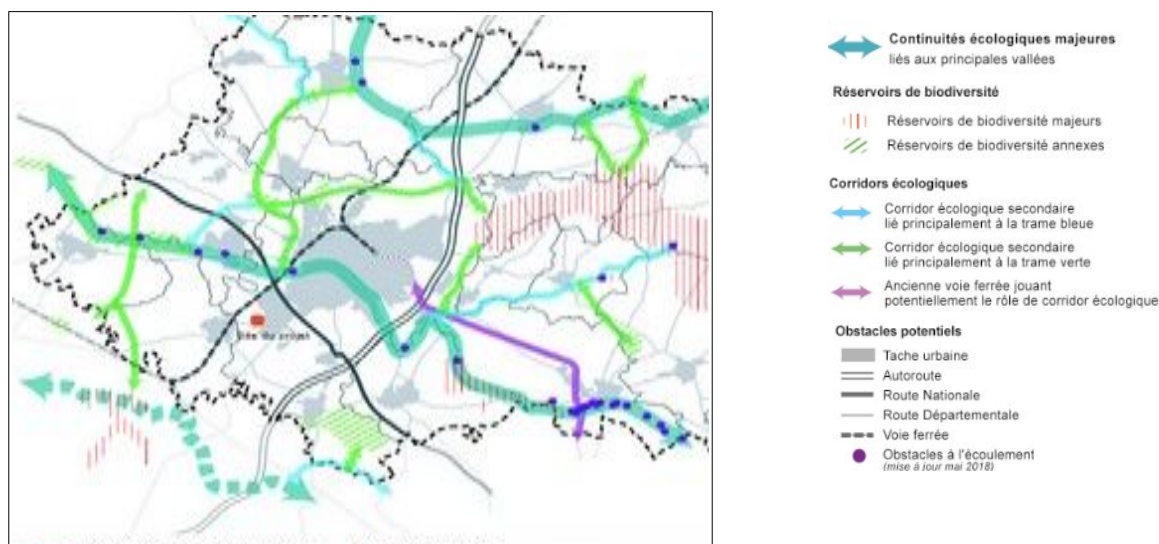


Le SRCE identifie un réservoir de biodiversité à l'est du projet et un corridor écologique au nord du site qui correspond à la rivière de la Moine traversant le Choletais d'est en ouest. Le projet de l'entreprise Brétéché, localisé à l'extrême sud-ouest de Cholet, à la limite avec la commune de Saint-Christophe-du-Bois est relativement éloigné de ces zones de protection et n'aura pas d'incidence sur ce secteur à enjeu et sur sa préservation.

Le SRCE étant un document formalisé à l'échelle régionale, les éléments de la TVB sont déclinés et précisés dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), pour l'échelle intercommunale, et dans le PLU, pour l'échelle locale.

À l'échelle Intercommunale

Le SCoT de l'AdC a été approuvé le 17 février 2020. Dans son volet environnemental, il traduit, à l'échelle intercommunale, la TVB identifiée précédemment dans le SRCE à une plus large échelle.



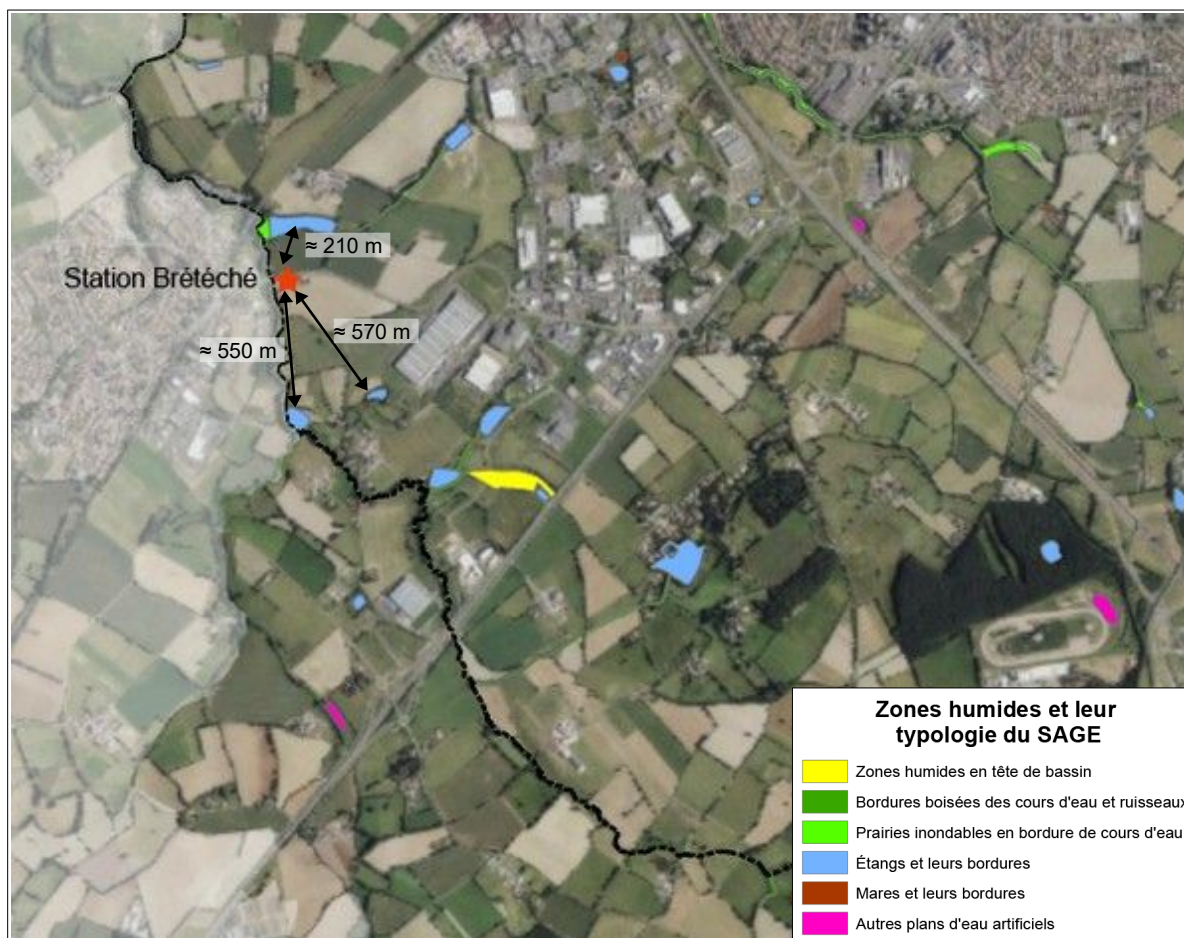
La TVB du SCoT met en évidence la continuité écologique majeure au nord du site, identifiée au préalable dans le SRCE des Pays de la Loire et correspondant à la vallée de la Moine. Elle identifie également des corridors écologiques secondaires au nord. Le projet étant relativement éloigné de ces corridors, il n'aura pas d'impact sur ces espaces protégés.

Le site du projet est proche de deux éléments fragmentant l'espace avec la voie ferrée et la route nationale.

À l'échelle du projet

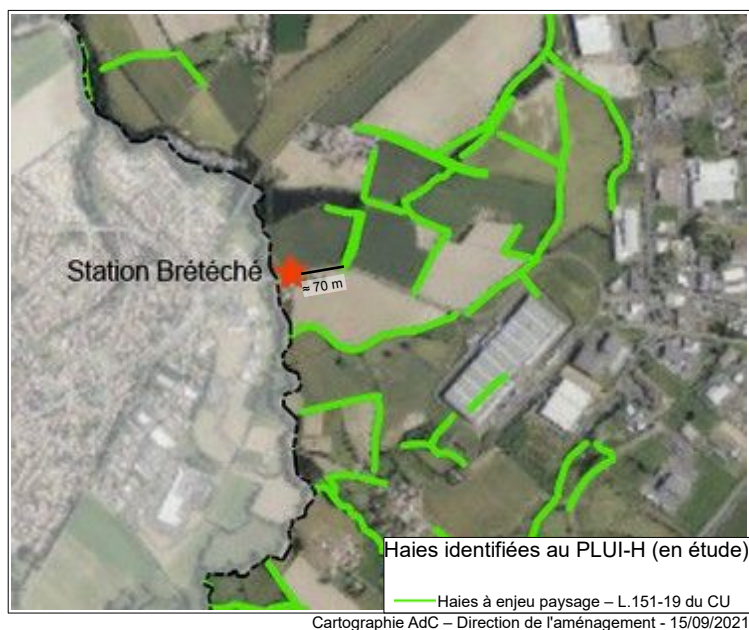
À l'échelle du projet, la TVB s'identifie par la présence éventuelle de zones humides jouant le rôle de réservoirs de biodiversité ou de corridors écologiques, ainsi que d'éléments constituant un réseau bocager caractéristique de la région, dont les haies à enjeux.

Un diagnostic environnemental a été réalisé sur chacune des communes de l'AdC, permettant ainsi d'identifier, les zones humides et les haies à enjeux prélocalisées, selon une méthode conforme au schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).



Ainsi, la zone humide la plus proche de la station se situe au nord, à environ 210 mètres du projet. Il existe également des étangs au sud du site, à plus de 500 mètres de l'entreprise Brétéché. De par leur relatif éloignement, les zones humides ne seront pas impactées par le projet. De plus, l'assiette du projet étant un espace vert artificialisé, il apparaît que la parcelle ne présente aucun intérêt faunistique et floristique.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, des inventaires de haies ont été réalisés sur l'ensemble du territoire avec une identification des haies à enjeu biodiversité au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et des haies à enjeu paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Cet inventaire des haies n'identifie pas de haies à enjeu sur le site du projet. La plus proche étant à 70 mètres du projet.

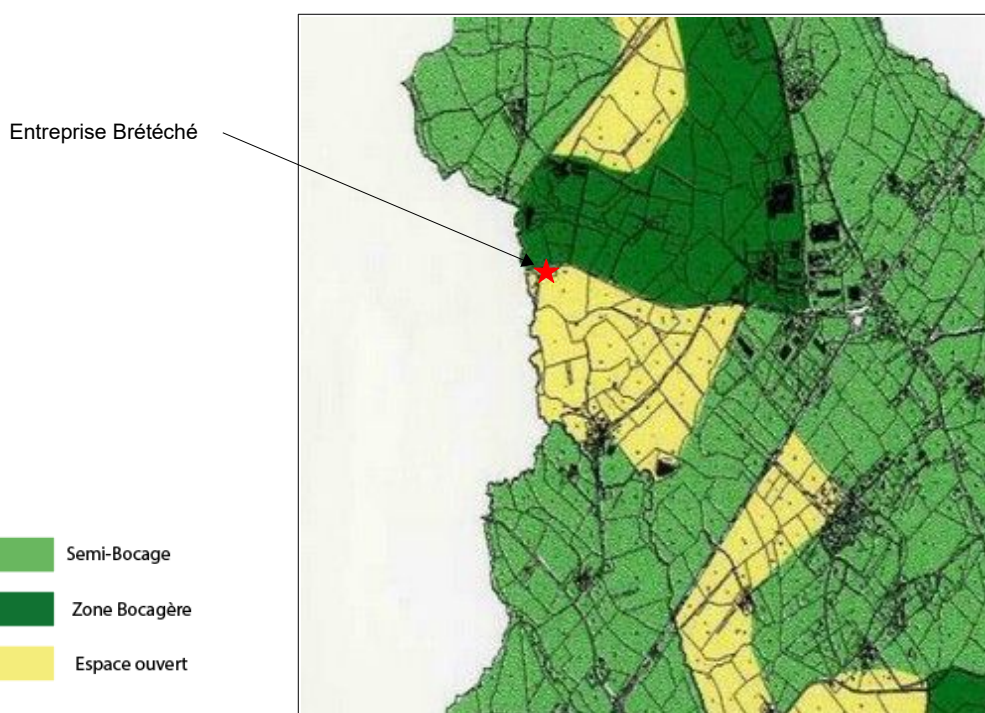


2-4-3 Paysages

Le paysage de Cholet est très varié, mais peut néanmoins être regroupé en quelques catégories simplifiées :

- le paysage de bocage ouvert, qui occupe l'essentiel du territoire ;
- le paysage des landes ;
- les coteaux et escarpements ;
- les plans d'eau avec la présence de nombreux petits étangs, des mares. On distingue également des grandes étendues d'eau avec le lac de Ribou au sud-ouest de la commune ou encore l'étang des Noues en bordure de la forêt de Breuil Lambert.

Le site du projet ne correspond à aucune de ces entités. Le paysage avoisinant est un paysage agricole défini comme étant un espace ouvert dans le PLU de Cholet.



Indicateur d'entrée et de sortie de bourg

L'entreprise Brétéché est implantée à la limite sud-ouest de la commune de Cholet, à proximité immédiate du centre de Saint-Christophe-du-Bois. Visuellement, Brétéché est un marqueur d'entrée dans le bourg de la commune de Saint-Christophe-du-Bois. L'entreprise fait suite aux terres agricoles et est le premier indicateur de l'arrivée dans le centre de cette commune.



Photo montrant l'entrée du bourg de Saint-Christophe-du-Bois



Photo montrant la sortie du bourg de Saint-Christophe-du-Bois

Le projet de l'entreprise ne comprend pas d'aménagement visible. La construction de bâtiment n'est pas envisagée, il est seulement question de l'enterrement de cuves de stockage, ce qui n'entraînera aucun changement visuel pour l'entrée de bourg de la commune de Saint-Christophe-du-Bois.

Prise en compte du patrimoine bâti et architectural de la commune

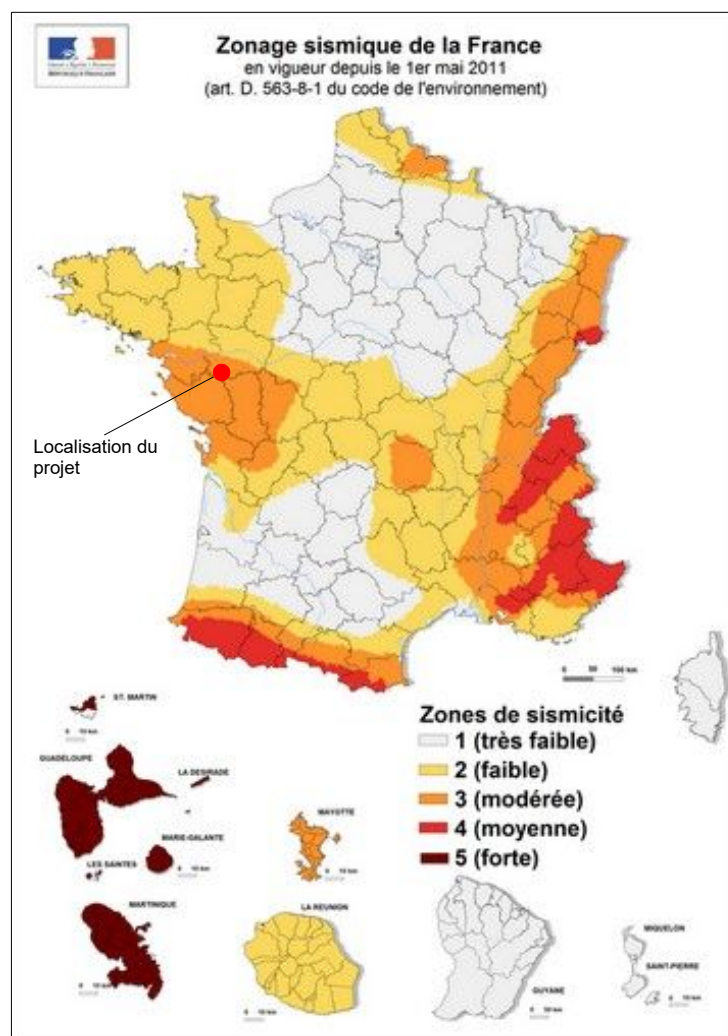
Il existe au sein du centre-bourg de Saint-Christophe-du-Bois plusieurs secteurs de zones archéologiques, le centre-bourg et les périmètres de zones archéologiques étant relativement éloignés du site du projet, celui-ci n'aura pas d'incidence sur la préservation de ces espaces.

La commune de Saint-Christophe-du-Bois compte également plusieurs bâtiments historiques, notamment la chapelle de la Proutrère (situé au nord de la commune), le Prieuré de la Haye, le logis de Treize-Vents et la grange (située au sud de la commune, à proximité de Mortagne-sur-Sèvre). Ces bâtiments ne possèdent aucun périmètre de protection des monuments historiques. Le projet, compte tenu de son éloignement avec ces sites remarquables, n'aura pas d'impact sur ces sites patrimoniaux.

2-4-4 Risques et nuisances

La commune est concernée par plusieurs risques naturels :

- risque de mouvements de terrains – aléas faible. Le projet n'est pas compris dans ce périmètre.
- risques sismique de niveau 3 (modéré). Sur la base de la réglementation sismique prise en application du décret n°02010-1254 du 22 octobre 2010 et de l'arrêté du 22 octobre 2010, les futures constructions devront donc respecter les règles de construction EUROCODE 8.



- risque inondable sur un peu plus de 4 % du territoire par la rivière la Moine. Le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) du Val de Moine, approuvé le 15 octobre 2008 délimitant les zones inondables et les prescriptions s'y appliquant est reporté au sein du PLU de Cholet. Le projet ne se situe pas dans les secteurs concernés.
- risque de rupture du barrage du Verdon. Ce risque ne concerne pas le projet.

La commune est concernée par plusieurs risques technologiques et sanitaires :

- risques liés aux canalisations de transports de gaz. Ces canalisations font l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique (SUP). Le projet n'est pas concerné par cette SUP.
- risque d'émission de radon. La nature du sous-sol favorise l'émission de radon, gaz cancérigène. À l'air libre, ce gaz est dilué et sa concentration reste faible ; en revanche, dans des lieux mal aérés, il peut s'accumuler. Il est donc important de mettre en place et de maintenir une ventilation efficace. Ce risque est limité dans le cadre de la réalisation de ce projet, car la construction de bâtiments n'est pas prévue par l'entreprise Brétéché.

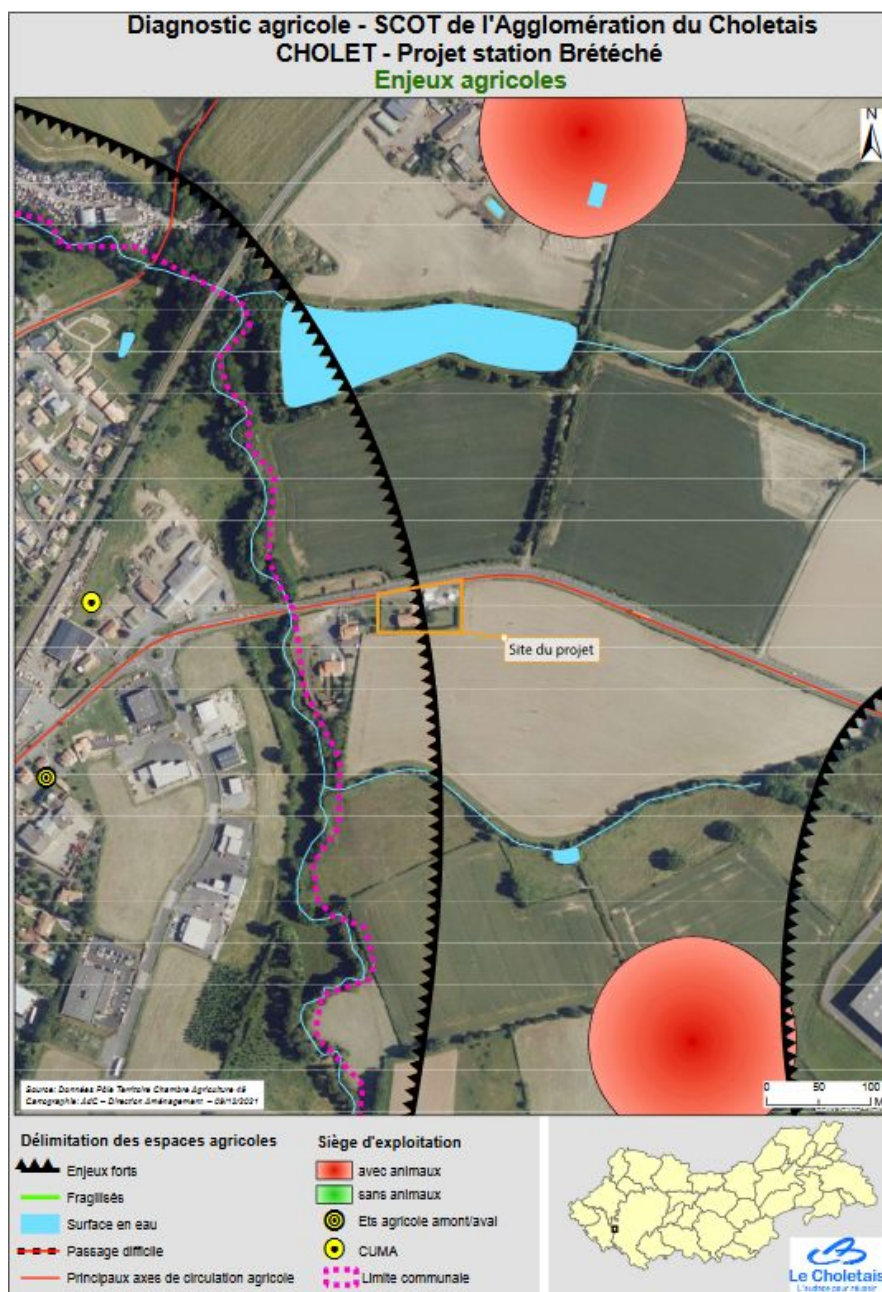
Le secteur du projet est donc exposé à certains risques applicables également sur l'ensemble de la commune. Il prendra en compte ces risques sans causer une aggravation de leurs effets.

2-5 – PRISE EN COMPTE DE L'AGRICULTURE

En 2017, dans le cadre de la fusion des anciennes Communautés d'Agglomération du Choletais (CAC) et Communauté de Communes du Bocage (CCB) avec extension aux communes de l'ancienne Communauté de Communes du Vihiersois-Haut-Layon (CCVHL), et de l'élaboration du SCoT sur le nouveau périmètre, la Chambre d'Agriculture a effectué une actualisation de l'étude sur les enjeux agricoles du territoire de l'AdC.

De cette étude ressortent les caractéristiques des terres agricoles de l'AdC. Sur le site du projet, aucune activité agricole n'est recensée. En ce sens, la réalisation du projet n'aura pas d'impact agricole sur ou à proximité du projet.

La présente procédure ne va pas générer de consommation d'espace agricole. Le projet va néanmoins entraîner une circulation de poids lourds plus importante. La route départementale 202, reliant la zone d'activité du Cormier au bourg de Saint-Christophe-du-Bois, est identifiée comme étant un axe principal de circulation agricole. La présence de poids lourds étant déjà avérée compte tenu de la proximité avec la zone d'activité, cette légère augmentation du flux n'est pas de nature à compromettre la circulation des engins agricoles. La cohabitation entre les différents usagers de la route existe déjà. Le projet n'est pas de nature à modifier cette cohabitation.



Comme énoncé ci-dessus, il n'existe pas d'espace agricole sur le site du projet. De fait, aucun exploitant n'a été référencé sur l'assiette du projet.

Entreprise Brétéché



2-6 – LIEN JURIDIQUE AVEC LES NORMES SUPÉRIEURES ET LE PADD DU PLU

2-6-1 – 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 schéma de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1,
- 2° Les schéma 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 mobilités prévus à l'article L, 302-1 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,

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

a) Le Schéma de Cohérence Territoriale

Le SCoT de l'Agglomération du Choletais (AdC) a été approuvé le 17 février 2020 par le Conseil de Communauté de l'AdC, pour la période 2019-2034. Il couvre l'ensemble de l'AdC, soit les 26 communes, pour un total de 104 000 habitants en 2017.

Au sein du SCoT, les zones d'activités économiques (ZAE) sont classées selon la typologie suivante :

- Les ZAE stratégiques, d'une surface globale avoisinant les 06 hectares et disposant d'une très bonne accessibilité routière,
- Les ZAE intermédiaires se situant en majorité dans les centralités relais, et n'ont pas vocation à atteindre les 60 hectares de surface,
- Les ZAE de proximité, essentiellement situées dans les communes de proximité et autres communes,
- Des entreprises hors ZAE, accueillant des établissements de longue date.

À Cholet, L'entreprise Brétéché, implantée à l'ouest de la ville, n'est pas inscrite au sein d'une zone d'activités économiques, mais comme une entreprise hors ZAE accueillant des établissements installés de longue date.

Au SCoT, une disposition foncière de 443 hectares est dédiés aux entreprises implantées hors ZAE, dont Brétéché fait partie. Le site étant déjà artificialisé, le projet de l'entreprise Brétéché n'engendrera pas de consommation d'espace agricole. En ce sens, l'entreprise et son projet ne réduiront pas le volume des 40 ha utilisés pour permettre l'extension de certaines entreprises.

Le SCoT rappelle dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), que le commerce de proximité participe à la vitalité du centre-ville et des quartiers de Cholet, ainsi que des centre-bourgs des autres communes et apporte un service de proximité au plus près des habitants. Afin de renforcer la vitalité de ces centralités, le SCoT souhaite éviter toute évolution commerciale affaiblissant la diversité du tissu commercial et l'attractivité des cœurs de ville et de bourg. La modernisation de l'entreprise Brétéché participe à une évolution commerciale positive et n'affaiblit pas le tissu commercial des communes de Cholet et de Saint-Christophe-du-Bois. Au contraire, l'évolution de l'entreprise vient renforcer l'attractivité du centre-bourg de Saint-Christophe-du-Bois.

Le SCoT met en avant trois axes stratégiques définis dans le 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 :

	Orientation du SCoT	Compatibilité avec le projet de modernisation de l'entreprise Brétéché
Axe 1 : Conforter le choletais comme territoire entreprenant	Affirmer le Choletais comme bassin économique stratégique	40 hectares sont prévus pour l'extension des entreprises hors ZAE à laquelle appartient Brétéché. Depuis l'approbation du SCoT, trois entreprises ont fait l'objet d'extension : L'entreprise Gaborit (1,45 ha), l'entreprise Grolleau (0,36 ha) et l'entreprise Palamy (3,5 ha). Le nombre d'hectares disponible est de 34,69 ha. Le projet de l'entreprise Brétéché ne prévoit pas d'extension et de consommation d'espace agricole, naturel ou forestier supplémentaire.
	Conforter et relancer l'activité commerciale en centralité, tout en optimisant les espaces de périphérie existants	La modernisation de l'entreprise sur l'assiette foncière existante, n'entraînant pas une consommation d'espace supplémentaire, participe à l'optimisation des espaces de périphérie existant. L'évolution de l'entreprise est en corrélation avec l'évolution du territoire et des modes de consommation de la population.
	Conforter l'agriculture et la viticulture comme une force de l'économie locale et une richesse	La modernisation de l'entreprise est délimitée clairement, dans la mesure où l'ensemble du projet est compris dans l'assiette foncière existante de l'entreprise Brétéché. Le diagnostic agricole réalisé par l'AdC en 2017 n'indique aucune activité agricole sur le secteur concerné.
	Poursuivre le développement touristique	Non concerné
Axe 2 : Accroître l'attractivité résidentielle dans un territoire multipolaire	Dynamiser la production de logements	Non concerné
	Favoriser le renouvellement du parc existant	Non concerné
	Développer une offre de logements diversifiée	Non concerné
Axe 3 : Renforcer la qualité de vie des choletais	Préserver et mettre en valeur l'identité du territoire	Il n'y a pas de haies et de boisement impacté par ce projet. Le projet ne s'inscrit pas dans la TVB identifiée au SCoT et ne comporte aucune zone humide. Il n'aura aucun impact sur les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques identifiées, ni sur les zones humides.
	Favoriser un développement économe en ressources et en énergie	Le projet est contenu dans l'enveloppe foncière existante. Il n'est pas question d'étendre le site en consommant des terres agricoles, naturelles et forestières. Le projet ne prévoit pas l'augmentation de l'imperméabilité du site.
	Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques, nuisances et pollutions	La modernisation de l'entreprise n'est pas de nature à augmenter l'exposition aux risques et nuisances. Le projet prévoit un ré-aménagement des circulations

		sur site afin de séparer le service de vente de carburant à la pompe et le site de stockage d'hydrocarbure. L'entreprise possède la certification ICPE 1435 portant sur les installations où les carburants sont transférés de réservoirs de stockage fixes dans les réservoirs à carburant de véhicules et la certification ICPE 4734 portant sur les produits pétroliers spécifiques et les carburants de substitution, utilisés aux mêmes fins et aux mêmes usages et présentant des propriétés similaires en matière d'inflammabilité et de danger pour l'environnement. Le projet est en accord avec l'objectif de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens aux risques naturels et technologiques.
	Améliorer l'offre de mobilité et l'accessibilité du territoire	Non concerné
	Conforter l'offre d'équipements et de services	Non concerné

b) Le Programme Local de l'Habitat

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'AdC est en cours d'élaboration et comportera un volet habitat par l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH). Le nouveau PLH étant en cours d'élaboration, il s'agit donc de se référer au PLH antérieur.

Approuvé par délibération du Conseil de Communauté de l'ancienne Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC) le 17 mars 2014, le PLH fixe les orientations générales en matière d'habitat sur la période 2014-2020.

Les orientations du PLH sont au nombre de 5 :

- 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 présente procédure ne prévoyant pas d'évolution sur le volet habitat, aucune des orientations précitées n'est affectée. La compatibilité du PLU avec le PLH n'est donc pas remise en cause.

2-6-2 – Compatibilité avec les documents cités à l'article L. 131-5 du Code de l'urbanisme

L'article L. 131-5 du Code de l'urbanisme précise que les Plans Locaux d'Urbanisme doivent prendre en compte le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), prévus à l'article L. 229-26 du Code de l'environnement, ainsi que les Schémas Départementaux d'Accès à la Ressource Forestière (SDARF).

Les Plans Climat-Énergie Territoriaux (PCET), rendus obligatoires en 2010 par la loi ENE, pour les collectivités de plus de 50 000 habitants, ont été remplacés par les PCAET en 2015 avec la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

En 2012 et conformément à la loi ENE rendant obligatoires les premiers PCET, l'ancienne CAC a lancé l'élaboration de son PCET pour la période 2014-2020. Actuellement, le PCAET à l'échelle de l'AdC est en cours d'élaboration. L'intégralité du territoire de l'AdC n'étant actuellement pas couvert par un PCAET, l'examen de la compatibilité avec ce document est sans objet.

2-6-3 – Lien juridique avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Les orientations générales du PADD, bien que non opposables, constituent la " clef de voûte " du PLU, les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement, documents graphiques, règlement) devant être cohérentes avec elles.

Le PADD, à travers le thème du développement économique, souligne que le territoire rural est structuré autour de l'activité agricole. Il souligne également qu'il convient de préserver les terres agricoles périurbaines et de limiter l'extension des activités commerciales implantées en zone rurale.

L'axe 5 " Garantir la pérennité de l'activité agricole " de l'orientation 2 " Poursuivre la dynamique économique " donne 2 actions :

- Préserver les terres agricoles périurbaines en délimitant des zones dédiées uniquement à l'activité agricole
- Limiter le développement du mitage en zone rurale

L'habitat diffus représente une contrainte pour l'agriculture dans la mesure où l'épandage n'est pas autorisé à moins de 100 mètres d'une habitation.

Il s'agit également de limiter l'extension des activités artisanales, industrielles et commerciales, implantées en zone rurale.

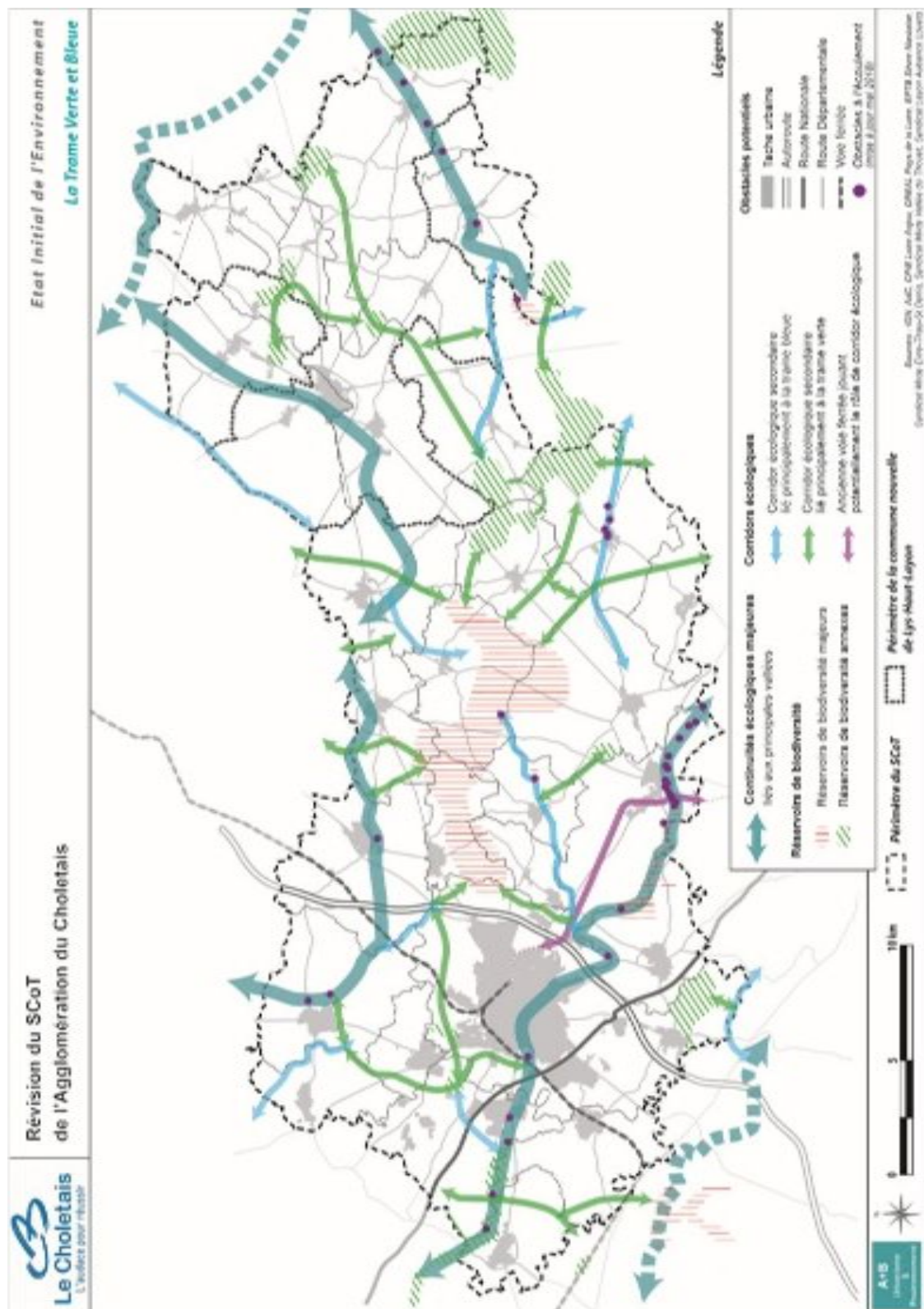
Le caractère économique de l'activité de l'entreprise et son projet ne remettant pas en cause l'activité agricole, la reconnaissance de cette spécificité au sein du PLU n'est pas incompatible avec le PADD.

3 – ANNEXES

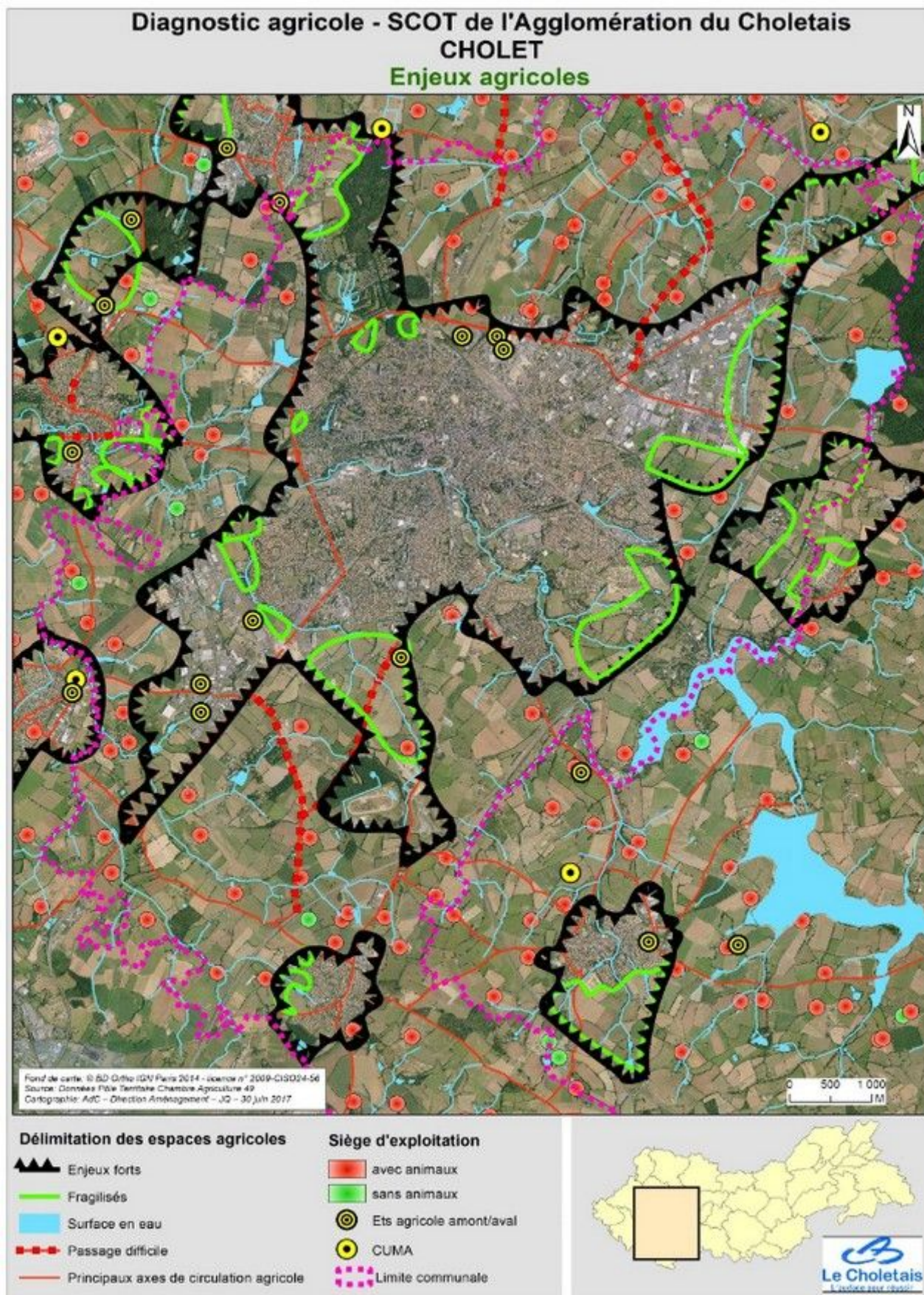
ANNEXE 1 – PLAN DU PROJET



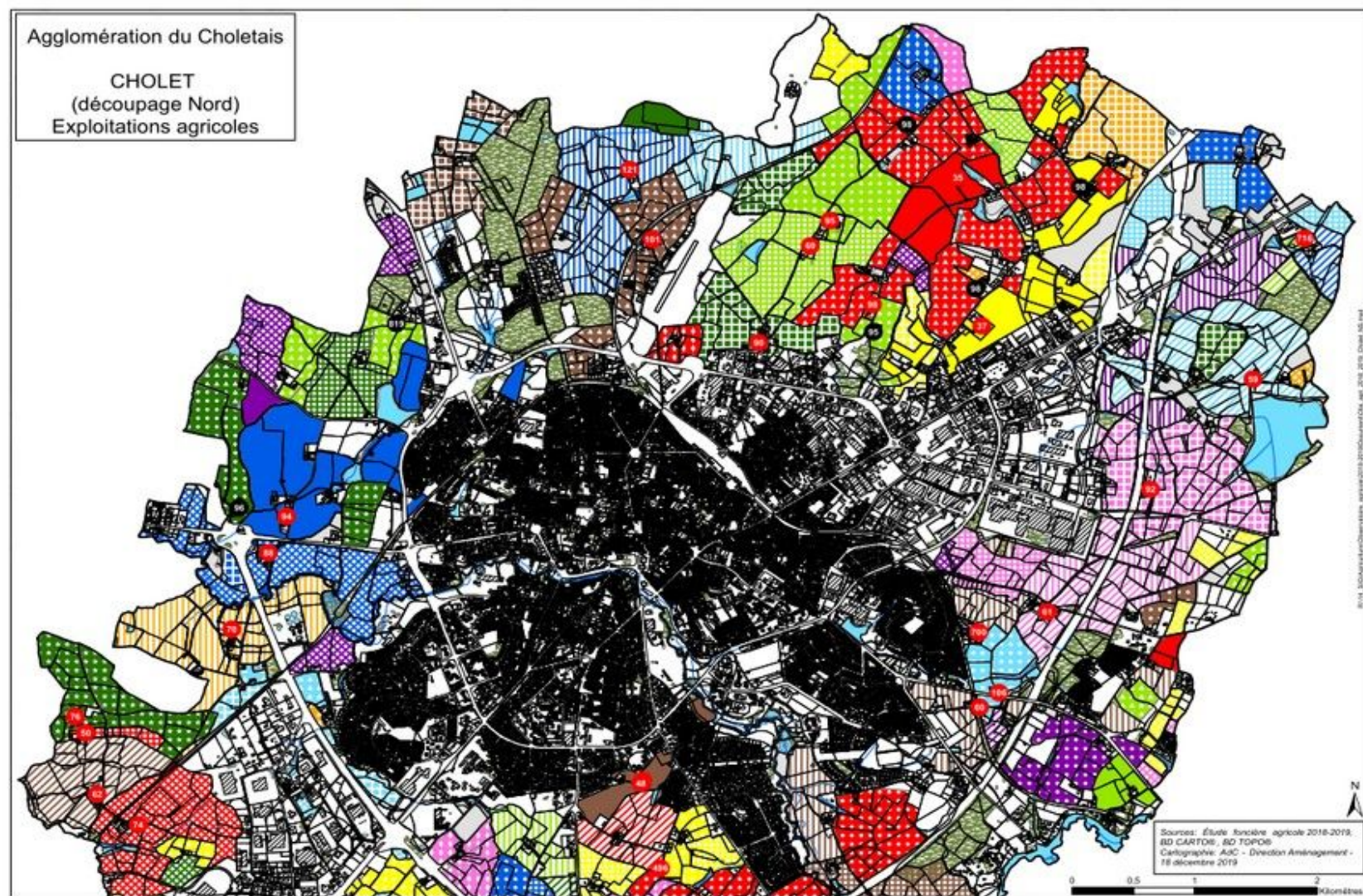
ANNEXE 2 – TRAME VERTE ET BLEUE DE L'ADC



ANNEXE 3 – CARTE DES ENJEUX AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE CHOLET



ANNEXE 4 – EXPLOITATIONS AGRICOLES SUR LA COMMUNE DE CHOLET



ANNEXE 5 : ÉTUDE SUR LE TRAFIC DES VÉHICULES DANS LE MAINE-ET-LOIRE

