

REGION PAYS DE LA LOIRE
DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
PREFECTURE DE MAINE-ET-LOIRE
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU CHOLETAIS (AdC)
COMMUNE DE CHOLET



DIRECTION DE L'AMENAGEMENT
SERVICE URBANISME PREVISIONNEL ET OPERATIONNEL - HABITAT



**DEROULEMENT, RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR RELATIFS A
L'ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LA MODIFICATION N°1 DU SCHEMA DE COHERENCE
TERRITORIALE (SCOT) DE L'AGGLOMERATION DU CHOLETAIS AYANT POUR OBJET DE PERMETTRE
LE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA ZONE EN FRICHE IDENTIFIEE AU HAMEAU DU « BOIS D'OUIN »
SUR LA COMMUNE DE CHOLET.**



DEMANDEUR :
**MONSIEUR LE PRESIDENT DE L'AGGLOMERATION DU CHOLETAIS
DEPUTE HONORAIRE
MAIRE DE CHOLET**



Délibération du Conseil de Communauté prescrivant la procédure de Modification n°1 du SCoT d'AdC n°2021/122.

Arrêté d'ouverture de l'enquête publique : n°2022/027 du 22 juillet 2022

Enquête publique réalisée du lundi 29 août 2022 au mardi 13 septembre 2022

Commissaire-enquêteur : Jean-Yves RIVEREAU



Diffusion :

Tribunal Administratif de NANTES

Siège de l'Agglomération du Choletais

SOMMAIRE

1 : GENERALITES

- 1.1 : Exposé préalable
- 1.2 : L'Autorité organisatrice de l'enquête publique
- 1.3 : Historique
- 1.4 : Désignation et mission du commissaire-enquêteur

2 : CADRE GENERAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 2.1 : Eléments de contexte du projet
- 2.2 : Références juridiques et réglementaires
- 2.3 : Compatibilité et articulation du projet de modification n°1 du SCoT AdC avec les documents de portées supérieures
- 2.4 : Démarche de concertation et information préalable
- 2.5 : Documents constituant le dossier d'enquête publique

3 : CARACTERISTIQUES DU PROJET ET ENJEUX

- 3.1 : Les objectifs du SCoT
- 3.2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- 3.3 : Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)
- 3.4 : Principales caractéristiques du projet
 - 3.4.1 : Le dossier de Modification n°1 du SCoT de l'Agglomération du Choletais
 - 3.4.2 : Présentation du hameau du « Bois d'Ouin »
 - 3.4.3 : Le Document d'Orientations et d'Objectifs modifié
 - 3.4.4 : Incidences du projet de Modification n°1 du SCoT d'AdC sur l'environnement

4 : RECUEIL DES AVIS

- 4.1 : Avis de la MRAe
- 4.2 : Organismes consultés
- 4.3 : Avis des communes

5 : ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 5.1 : Rencontres préliminaires du commissaire-enquêteur
- 5.2 : Publicité de l'enquête publique
- 5.3 : Visite des lieux
- 5.4 : Les permanences

6 : DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 6.1 : Relevé des observations recueillies
- 6.2 : Analyse des observations
- 6.3 : Participation du public

7 : CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 7.1 : Procès verbal de synthèse des observations
- 7.2 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage
- 7.3 : Modalités de clôture de l'enquête

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR (SUR DOCUMENT SEPARÉ)

- Conclusions du commissaire-enquêteur
- Avis du commissaire-enquêteur

Sont annexés au rapport :

- L'arrêté municipal d'organisation de l'enquête publique
- Les 2 registres d'enquête des mairies de CHOLET, siège de l'enquête et de MAZIERES-EN-MAUGES
- Le procès-verbal de synthèse des observations
- Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage
- Les certificats d'affichage

1 : GENERALITES

1.1 : Exposé préalable :

La Communauté d'Agglomération du Choletais (AdC) ambitionne de faire évoluer les règles appliquées au renouvellement urbain et à la densification du tissu urbain existant sur une pièce du règlement du SCoT de l'AdC notamment le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Le projet s'inscrit dans les orientations et les réflexions d'aménagement et d'urbanisme menées par les élus lors des choix qui ont été arrêtés concernant les documents de planification SCoT et PLU.

Ces orientations d'aménagement montrent la préoccupation des élus de l'Agglomération à vouloir contrôler et limiter l'extension urbaine de son territoire et d'inverser la proportion de logements construits dans ces zones au profit d'une densification du tissu urbain existant.

Un travail spécifique d'identification de parcelles susceptibles d'être potentiellement densifiables notamment les friches, en enveloppe urbaine ou en continuité d'une zone d'habitat ou économique a été effectué notamment sur les hameaux présents sur le territoire.

La mobilisation de ces friches, urbaines, commerciales, ferroviaires ou industrielles peuvent être ciblées pour des projets d'aménagement permettant d'éviter la consommation d'espaces naturels ou agricoles et de limiter les opérations en extension de l'enveloppe urbaine.

C'est le cas pour la friche située au hameau du « Bois d'Ouin » pour lequel AdC ambitionne de faire évoluer les règles touchant au renouvellement et à la densification du tissu urbain.

Afin de permettre la réutilisation de cette friche, les élus de l'Agglomération sont favorables à l'ouverture de cet espace moyennant le développement d'une prescription nouvelle au sein du DOO qui permettra de revaloriser l'espace déjà construit, identifié à proximité des zones d'habitats réglementées au PLU et possédant un niveau d'équipement et de service fonctionnel et suffisant.

1.2 : L'Autorité organisatrice de l'enquête publique :

L'Agglomération du Choletais est l'autorité compétente pour suivre, réviser, modifier et approuver le SCoT d'AdC.

Sous réserve des résultats de la présente enquête publique, elle procédera au terme de celle-ci à l'approbation de la Modification n°1 du SCoT.

Le Président de l'Agglomération du Choletais est le responsable de ce projet.

Les coordonnées de l'Autorité organisatrice de l'enquête publique sont les suivantes :

Monsieur le Président de l'Agglomération du Choletais
Hôtel d'Agglomération
BP : 62111
49321 CHOLET CEDEX

Les coordonnées des services ayant participé à l'élaboration du projet de Modification n°1 du SCoT de l'Agglomération du Choletais sont les suivantes :

Direction de l'Aménagement Service Urbanisme et Opérationnel - Habitat
Agglomération du Choletais
Hôtel d'Agglomération
BP : 62111
49321 CHOLET CEDEX

1.3 : Historique :

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'Agglomération du Choletais (C.A.C.) et la Communauté de Communes du Bocage (C.C.B.) ont fusionnées pour former une nouvelle Communauté d'Agglomération baptisée « Agglomération du Choletais » (AdC). Plusieurs communes se sont amarrées en extension à la nouvelle Communauté d'Agglomération : CLERE-SUR-LAYON, CERNUSSON, LYS-HAUT-LAYON, MONTILLIERS, PASSAVANT-SUR-LAYON et SAINT PAUL-DU-BOIS.

L'Agglomération du Choletais dispose d'un SCoT approuvé par délibération du Conseil de communauté le 17 février 2020 pour lequel la prise en compte des données a été admise pour une durée allant de 10 à 15 années.

Jusqu'à ce jour, le SCoT n'a fait l'objet d'aucune modification ni révision.

Par arrêté n°2022/027 en date du 22 juillet 2022, le Président d'AdC a engagé la modification n°1 du SCoT d'AdC afin de faire évoluer le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

1.4 : Désignation et mission du commissaire-enquêteur :

Par courrier daté du 17 mai 2022, Monsieur le Président de l'Agglomération du Choletais a sollicité le Tribunal Administratif de NANTES en vue de désigner un commissaire-enquêteur destiné à préparer et conduire l'enquête publique ayant pour objet la Modification n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglomération du Choletais.

Par décision n°E22000100/49 datée du 07 juin 2022, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES a désigné Jean-Yves RIVEREAU commissaire-enquêteur es qualité inscrit sur la liste départementale au titre de l'année 2022.

Dans le présent rapport et au terme de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur rend compte de la mission que le Tribunal Administratif lui a confiée et qu'il a accomplie conformément aux textes en vigueur.

A l'issue de l'enquête, il donne son avis motivé sur la demande de Modification n°1 du SCoT de l'Agglomération du Choletais à l'autorité organisatrice ci-après dénommée Monsieur le Président de l'Agglomération du Choletais.

L'avis du commissaire-enquêteur concerne l'enquête publique ayant pour objet :

- la Modification n°1 du SCoT de l'Agglomération du Choletais permettant le renouvellement urbain de la zone en friche située au hameau du « Bois d'Ouin » sur la commune de CHOLET.

2 : CADRE GENERAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 : Eléments de contexte du projet :

Contexte local du projet :

L'Agglomération du Choletais (AdC) sur laquelle est envisagé le projet de Modification n°1 de son SCoT se situe au sud-ouest du département de Maine-et-Loire, un département amarré à 4 autres départements constituant la région des Pays de la Loire dont la principale métropole est NANTES.

Elle est à la fois limitrophe avec le département de la Vendée et des Deux-Sèvres mais également de la région Nouvelle-Aquitaine.

Elle s'étend sur 788 km² couverts par une population de 104 398 habitants (réf INSEE 2018) et affiche une densité actuelle de 132 hab/km².

L'Agglomération du Choletais créée le 1^{er} janvier 2017 est issue de la fusion de la Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC) avec la Communauté de communes du Bocage (CCB) ainsi que les communes du périmètre de l'ancienne Communauté de communes du Vihiersois-Haut-Layon, telle que l'avait envisagé le Schéma Départemental de Coopération Intercommunale de Maine-et-Loire approuvé le 22 janvier 2016 par la Commission Départementale de Coopération Intercommunale.

Le périmètre de l'Agglomération du Choletais regroupe à ce jour 26 communes dont la Commune Nouvelle Lys-Haut-Layon à l'est du territoire qui intègre 9 communes historiques.

Les 26 communes sont les suivantes :

Bégréolles-en-Mauges – Cernusson – Les Cerqueux – Chanteloup-les-Bois – Cholet – Cléré-sur-Layon – Coron – Lys-Haut-Layon* – Maulévrier – Le May-sur-Evre – Mazières-en-Mauges – Montilliers – Nuaillé – Passavant-sur-Layon – La Plaine – Le Puits-Saint-Bonnet – La Romagne – Saint Christophe-du-Bois – La Séguinière – Somloire – La Tessouale – Toutlemonde – Trémentines – Vezins – Yzernay.

*La commune nouvelle de Lys-au-Layon regroupe les 9 communes suivantes :

Les Cerqueux-sous-Passavant – La Fosse-de-Tigné – Nueil-sur-Layon – Saint Hilaire-du-Bois – Tancoigné – Tigné – Trémont – Vihiers – Le Voide.

L'intercommunalité est administrée par le Conseil Communautaire d'Agglomération du Choletais composé de 61 conseillers représentant chacune des 26 communes membres.

Contexte général du projet :

L'enjeu du projet de modification n°1 du SCoT s'inscrit d'une part :

- dans l'objectif de maîtrise de la consommation d'espaces à vocation d'habitat en respectant la prescription du SCoT qui précise dans son Document d'Orientation et d'Objectifs qu'il convient de rester en deçà de l'objectif maximal de consommation d'espace liée à l'habitat de 322 ha pour la période 2019 – 2034, soit une consommation de 21 ha/an répartis en fonction des 4 niveaux de polarités.

et d'autre part :

- dans le respect de l'objectif de production de logements fixé par le SCoT qui prévoit dans son Document d'Orientation et d'Objectifs la production d'environ 597 logements/an pour la période 2019 – 2034 selon les 4 niveaux de polarités.

Pour ce faire, le projet de modification n°1 vise :

- à ajouter une prescription au sein de l'objectif 1.3 « Limiter la production de logements » pour permettre de revaloriser exclusivement un espace déjà construit, le « Bois d'Ouin » situé à proximité d'une zone d'habitat réglementée au PLU, possédant un niveau d'équipement et de services suffisamment important et fonctionnel
- à permettre de compléter les différentes prescriptions en place en rendant possible le renouvellement urbain de cette zone en friche.

2.2 : Références juridiques et réglementaires :

La procédure de modification répond à un dispositif législatif et réglementaire contraignant qui intègre les textes suivants :

-  Le Code Général des Collectivités Territoriales notamment les articles L.5211-2 et L.5211-10

- ✚ Le Code de l'Environnement notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-28 définissant la procédure et le déroulement de l'enquête publique
- ✚ Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-19 et R.153-8
- ✚ La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000
- ✚ Le Décret n°85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983
- ✚ Le Décret n°2001-260 du 27 mars 2001
- ✚ selon le Décret du ministère de la santé n°2021-699 du 1^{er} juin 2021 modifié prescrivant les mesures générales nécessaires à la gestion de la sortie de crise sanitaire
- ✚ selon les modalités de l'Arrêté Municipal 2022/027 du 22 juillet 2022

L'évolution du SCoT peut relever de 2 types de procédures décrites par les articles L.143-29 et L.143 - 32 du Code de l'Urbanisme :

- **La procédure de révision** lorsque les changements envisagés portent sur :
 - les orientations définies par le PADD
 - les dispositions du DOO concernant les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les espaces et sites naturels, forestiers ou urbains à protéger, ainsi que les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques
 - les dispositions du DOO relatives à la politique de l'habitat, si les changements ont pour effet de diminuer l'objectif global concernant l'offre de nouveaux logements.
- Sous réserve de ces cas où la révision s'impose, le SCoT fait l'objet d'une **procédure de modification** lorsque l'Etablissement public du SCoT « décide de modifier le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) ».

Etant donné que le projet de modification n°1 du SCoT n'aura pour effet ni de changer les orientations définies par le PADD, ni de revoir les objectifs de protection des espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains, ni de faire évoluer les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et les continuités écologiques, ni de revoir à la baisse les objectifs de production de nouveaux logements :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de l'Etablissement public prévu à l'article L.143-16 qui établit le projet de modification ».

2.3 : Compatibilité et articulation du projet de modification n°1 du SCoT AdC avec les documents de portées supérieures :

En application de l'habilitation figurant à l'article 46 de la Loi n°2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite Loi « Elan » du 23 novembre 2018, l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) a modifié diverses dispositions du Code de l'Urbanisme applicables au SCoT en vue de faire évoluer son périmètre, son contenu et sa structure, afin d'accroître la cohérence entre les thématiques traitées et de rendre plus lisible le projet stratégique.

Cette ordonnance vient modifier les dispositions régies par les articles L.131-1 et L.131-2 du Code de l'Urbanisme notamment en ce qui concerne l'articulation du SCoT avec les documents avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Le projet de modification n°1 du SCoT AdC tient compte de l'ordonnance du 17 juin 2020.

- ✓ En application de l'article L.131-1 du Code de l'Environnement, le Schéma de Cohérence Territoriale est compatible avec :

Le SDAGE LOIRE-BRETAGNE couvrant la période 2016/2021 publié par arrêté Préfectoral le 18 novembre 2015 qui identifie 15 enjeux pour les milieux aquatiques et l'eau à l'échelle du bassin.

Le projet de modification n°1 du SCoT ne vient pas en opposition au SDAGE.

Le SAGE SEVRE NANTAISE approuvé par arrêté Préfectoral le 25 février 2005, révisé le 07 avril 2015

Le SAGE EVRE-THAU-SAINT DENIS approuvé par arrêté Préfectoral le 08 février 2018

Le SAGE LAYON AUBANCE LOUETS approuvé par arrêté Préfectoral le 04 mai 2020

Le SAGE THOUET en cours d'élaboration

Les différents SAGE reprennent les grandes orientations définies dans le SDAGE Loire-Bretagne en fonction des spécificités de chaque Bassin Versant.

Le projet de modification n°1 du SCoT ne vient pas en opposition aux différents SAGE.

Le PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI) couvrant la période 2016/2021 approuvé par arrêté Préfectoral le 22 décembre 2015 qui définit 6 objectifs déterminant la politique de gestion du risque d'inondation sur le bassin en rapport avec les débordements de cours d'eau et les submersions marines.

Le projet de modification n°1 du SCoT ne vient pas en opposition au PGRI.

Le PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB) de l'aérodrome de CHOLET-Le Pontreau approuvé par arrêté Préfectoral le 23 mai 2013 réglemente l'urbanisation en limitant les droits à construire dans les zones de bruits au voisinage des aéroports.

Le projet de modification n°1 du SCoT ne vient pas en opposition au PEB.

Le SCHEMA REGIONAL DES CARRIERES de la région Pays de la Loire (SRC) approuvé par arrêté Préfectoral le 06 janvier 2021 réglemente les conditions générales d'implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans la région Pays de la Loire.

Le projet de modification n°1 du SCoT ne vient pas en opposition au SRC.

Le SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE des Pays de la Loire (SRCE) adopté par arrêté préfectoral le 30 octobre 2015 vise la protection des ressources naturelles notamment la préservation et le développement des continuités écologiques à l'échelle régionale.

Le projet de modification n°1 du SCoT ne vient pas en opposition au SRCE.

- ✓ En application de l'article L.131-2 du Code de l'Urbanisme, le Schéma de Cohérence Territorial prend en compte :

Les PLANS CLIMAT ENERGIE TERRITORIAUX de Maine-et-Loire (PCET) adopté par le Conseil Général le 29 juin 2011.

Le Conseil Général du Maine-et-Loire a déterminé 4 priorités dans son PCET qui visent à limiter les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) :

- les routes – les déplacements – les bâtiments – la restauration des collèges.

Le projet de Modification n°1 du SCoT ne vient pas en opposition au PCET.

✓ Compatibilité du projet de modification n°1 avec le PADD.

Le PADD d'une durée de vie admise à l'horizon 2035 est orienté autour de 3 axes prioritaires déclinés en plusieurs orientations :

- Conforter le Choletais comme territoire entreprenant
- Accroître l'attractivité résidentielle dans un territoire multipolaire
- Renforcer la qualité de vie des Choletais

Le projet de modification n°1 du SCoT AdC s'inscrit en droite ligne dans l'axe 2 des 3 ambitions prioritaires ci-avant définies : « *Accroître l'attractivité résidentielle dans un territoire multipolaire* » avec notamment l'objectif de limiter les extensions urbaines.

L'évolution proposée privilégie l'ajout d'une prescription permettant le renouvellement urbain d'un site en friche identifié au nord du hameau du « Bois d'Ouin ».

Dans le cadre du projet, le site déjà artificialisé se situe dans l'enveloppe urbaine du hameau et non en extension.

Au regard de l'objectif de création de logements inscrit au DOO du SCoT AdC affiché à 4 290 logements sur la période 2019/2034, la prévision d'une cinquantaine de logements à construire sur la durée de vie du SCoT ne représente qu'1 % de l'objectif.

Au regard de ces éléments, la modification n°1 du SCoT n'a pas d'impact significatif sur les objectifs de productions aussi il est compatible avec le PADD.

Le projet de modification n°1 du SCoT AdC s'inscrit également en droite ligne avec l'axe 3 des ambitions prioritaires ci-avant définies : « *Renforcer la qualité de vie des choletais* » et notamment l'orientation 3 « *Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels, technologiques, nuisances et pollutions* ».

Les habitants d'AdC sont potentiellement exposés aux risques naturels, technologiques et aux pollutions.

La maîtrise de l'exposition des populations aux risques demeure une préoccupation majeure dans le Choletais d'autant que les effets du changement climatique engendrent de nouvelles incertitudes sur l'évolution de ces risques.

Au regard de ces éléments, la modification n°1 du SCoT AdC entraînant le renouvellement urbain de la zone en friche située au nord du hameau du « Bois d'Ouin » est compatible avec le PADD du SCoT.

2.4 : Démarche de concertation et information préalable :

Le dispositif de concertation, d'information, de pédagogie et de communication n'a pas été élaboré par le maître d'ouvrage pour les motifs suivants :

- l'article L.103-2-1°b du Code de l'Urbanisme indique :

« *Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

1° Les procédures suivantes :

- *b) « La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ».*

Le porteur de projet a sollicité la MRAe afin de connaître sa position sur la nécessité ou non de procéder à une évaluation environnementale compte-tenu de la portée limitée de la modification envisagée.

Le porteur de projet considère comme peu probable que le projet de modification soit soumis à évaluation environnementale, auquel cas la procédure de concertation préalable ne serait pas exigée.

En outre, les services d'AdC sont d'avis que dans la mesure où les incidences de ce projet de modification n°1 sont qualifiées de très anecdotiques sur le territoire, en conséquence l'organisation d'une concertation apparaît disproportionnée par rapport aux enjeux.

2.5 : Documents constituant le dossier d'enquête publique :

Le dossier soumis à enquête publique a été élaboré conformément à l'article R.153-8 du Code de l'Urbanisme et à l'article R.123-8 du Code de l'Environnement.

Le dossier d'enquête a été déposé en 2 endroits répartis sur le territoire de l'Agglomération du Choletais.

Les dossiers ont été déposés pour consultation dans les mairies suivantes :

- Hôtel d'Agglomération du Choletais
- Mairie de MAZIERES-EN-MAUGES

Le commissaire-enquêteur s'est rendu le mercredi 13 juillet 2022 au siège de l'Agglomération du Choletais, section Direction de l'Aménagement - Service Urbanisme Prévisionnel et Opérationnel – Habitat pour y viser, coter et parapher les éléments suivants :

Pièces administratives :

- 1 registre d'enquête à destination de l'Hôtel d'Agglomération du Choletais, siège de l'enquête, constitué de 16 pages reliées numérotées de 1 à 30 + 1 page de garde
- 1 registre d'enquête à destination de la mairie de MAZIERES-EN-MAUGES contenant 16 pages reliées numérotées de 1 à 30 + 1 page de garde.
- 1 copie de l'Arrêté municipal référencé 2022-n°27 daté du 22 juillet 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
- 1 copie de la notice explicative relative à l'enquête publique et à l'agencement des procédures.
- 1 copie de l'Avis de l'Autorité Environnementale (15 pages) émanant de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) datée du 31 mai 2021 relative au dossier de Demande d'Autorisation Environnementale.
- 1 copie de la décision d'engager la procédure de Modification n°1 du SCOT par le Conseil de Communauté

La notice de présentation constituée des éléments suivants :

- Note de présentation
- Exposé des pièces modifiées
- Incidences sur l'environnement et sur l'agriculture
- Les annexes

Font également partie du dossier de présentation les pièces suivantes :

- La copie de la décision de la MRAe après examen au cas par cas datée du 18 janvier 2022
- La copie de la décision de la MRAe faisant suite au recours gracieux après examen au cas par cas datée du 17 mai 2022
- La copie de l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière Bretagne – Pays de la Loire (CNPFF) datée du 30 mars 2022
- La copie de l'avis de la CLE du SAGE Thouet datée du 29 mars 2022
- La copie de l'avis de la CLE du SAGE de la Sèvre Nantaise datée du 05 mai 2022
- La copie de l'avis de la Direction Départementale des Territoires datée du 10 juin 2022

Au terme de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur annexera les certificats d'affichage de la commune de CHOLET et MAZIERES-EN-MAUGES concernée par le projet.

Les extraits des avis administratifs parus dans la presse, Courrier de l'Ouest et Ouest-France du 12 août 2022 et du 02 septembre 2022 en rappel, demeurent au bureau des services urbanisme prévisionnel et opérationnel-habitat de la Direction de l'aménagement de l'Agglomération du Choletais.

3 : CARACTERISTIQUES DU PROJET ET ENJEUX

3.1 : Les objectifs du SCoT :

Les objectifs du SCoT traduisant les ambitions de développement du territoire à l'horizon 2030/2035 ont ainsi été définis dans la délibération VI-1 du Conseil de Communauté de l'AdC du 20 mars 2017 :

- **Prendre en compte la diversité du territoire de l'agglomération** au regard des dynamiques des sous-bassins de vie, des spécificités économiques, naturelles, agricoles, ect
- **Développer l'attractivité du territoire**, aussi bien résidentielle qu'économique, afin de favoriser l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises
- **Préserver la spécificité industrielle du territoire** (entreprises de premier plan, pourvoyeuses d'emplois, dans différents secteurs d'activités tels que l'automobile, le textile-habillement, la logistique, les transports, l'agroalimentaire) en prenant en compte les besoins des artisans (parcellaire adapté, proximité des habitants, ect)
- **Préserver les espaces agricoles, viticoles et forestiers** afin notamment de pérenniser les activités économiques agricoles
- **Adapter l'offre de logements au contexte Choletais** (demande majoritaire de logements individuels, habitants principalement propriétaires, marché locatif distendu) tout en maîtrisant le développement urbain. Proposer une offre diversifiée permettant un parcours résidentiel sur le territoire
- **Proposer un maillage territorial en définissant des polarités** afin de répondre de manière cohérente et adaptée aux besoins des populations notamment en termes d'équipements et de services
- **Faire vivre les centralités** (centre-ville, centres-bourgs, quartiers) en y favorisant la mixité générationnelle, fonctionnelle et sociale
- **Organiser l'aménagement commercial à l'échelle de l'agglomération** notamment en hiérarchisant et qualifiant les centralités de vie et en maîtrisant la croissance des surfaces commerciales
- **Préserver les atouts naturels** tels que le bocage, les massifs forestiers, les cours d'eau et les atouts patrimoniaux tels que les monuments historiques et le patrimoine bâti comme supports d'un cadre de vie attractif
- **Favoriser un développement équilibré du territoire** respectueux des paysages et des espaces naturels notamment en préservant les espaces de biodiversité tout en protégeant le monde agricole et en intégrant la biodiversité dans les projets d'aménagement du territoire.

3.2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

Ce document, expose le projet de développement du territoire pour les 10/15 ans à venir. Il constitue un cadre de référence pour l'ensemble des collectivités agissant sur le territoire mais aussi pour l'ensemble des acteurs publics et privés.

Il doit en outre s'inscrire dans les grands principes de Développement Durable appliqués à l'urbanisme, notamment les principes d'équilibre et de durabilité en application de l'article L.141-4 du Code de l'Urbanisme.

Il s'articule autour de 3 grands axes :

- Conforter le Choletais comme territoire entreprenant
- Accroître l'attractivité résidentielle dans un territoire multipolaire
- Renforcer la qualité de vie des Choletais

Chacun des axes est décliné selon plusieurs objectifs et orientations.

Axe n°1 : Conforter le Choletais comme territoire entreprenant :

- Affirmer le Choletais comme bassin économique stratégique
- Conforter et relancer l'activité commerciale en centralité tout en optimisant les espaces de périphérie existants
- Conforter l'agriculture et la viticulture comme force de l'économie locale et une richesse pour le territoire
- Poursuivre le développement touristique

Axe n°2 : Accroître l'attractivité résidentielle dans un territoire multipolaire

- Dynamiser la production de logements
- Favoriser le renouvellement du parc d'habitat existant
- Développer une offre de logements diversifiée

Axe n°3 : Renforcer la qualité de vie des Choletais :

- Préserver et mettre en valeur l'identité du territoire
- Favoriser un développement économe en ressources et en énergie
- Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques, aux nuisances et pollutions
- Améliorer l'offre de mobilité et l'accessibilité du territoire
- Conforter l'offre d'équipement et de services

Outre l'axe 2 du PADD « *Accroître l'attractivité résidentielle dans un territoire multipolaire* » dans lequel s'inscrit le projet de modification notamment sur la nécessité de limiter les extensions urbaines en privilégiant le renouvellement urbain via un objectif maximum de consommation d'espace lié à l'habitat, le projet s'inscrit en parallèle dans l'axe 3 du PADD « *Renforcer la qualité de vie des Choletais* » en prenant appui sur l'orientation – Favoriser un développement économe en ressources et en énergie.

Afin d'assurer une gestion économe du foncier, le PADD se fixe les objectifs suivants :

- limiter la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières
- privilégier le renouvellement urbain et la densification de son tissu plutôt que les opérations en extension urbaine
- favoriser le réinvestissement et la requalification des friches urbaines et économiques.

3.3 : Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) :

Le cadre législatif du Document d'Orientation et d'Objectifs est défini par l'article L.141-2 et suivant du code de l'urbanisme. Le DOO constitue le seul document « opposable ».

Le DOO guide la mise en œuvre des objectifs du PADD et constitue le volet prescriptif du SCoT. Les 12 orientations et les 35 objectifs s'articulent selon les 3 axes du PADD.

Dans ce document la distinction est faite entre les prescriptions, les orientations et les objectifs.

Axe n°1 : *Conforter le Choletais comme territoire entreprenant :*

La première partie vise à affirmer le Choletais comme bassin économique stratégique à long terme à travers 4 orientations et 11 objectifs.

L'offre foncière d'environ 456 ha réparties entre les zones stratégiques, intermédiaires et de proximité permettra le renforcement de l'attractivité économique du territoire. L'implantation des emplois et des activités sur le territoire sera structurée.

Une attention particulière sera portée au développement des entreprises hors ZAE ainsi qu'au volet paysager et esthétique pour mieux intégrer les projets de ZAE dans un environnement économique de qualité notamment en entrée de ville.

La deuxième partie vise à afficher clairement la relance et le renfort des activités commerciales tous formats dans les centralités comme espaces privilégiés de développement.

Priorité sera donnée au développement commercial sur les zones existantes en optimisant le foncier disponible. La réhabilitation ou le renouvellement des commerces de détail existants sera autorisée. Leur extension sera limitée à 30 % de la surface de vente.

La création de nouvelles zones sera interdite hormis pour 3 secteurs stratégiques. L'implantation de nouveaux commerces de détail ainsi que la division de ceux existants sera interdite.

L'amélioration de l'image du centre-ville et des centres bourgs seront recherchés.

La modernisation de l'espace public sera améliorée via la création d'espaces de stationnement mutualisés ; la desserte des implantations commerciales périphériques par modes de déplacements alternatifs à la voiture ainsi que le traitement qualitatif des façades et du bâti seront recherchés.

La troisième partie sera consacrée au renforcement de l'activité agricole et de la viticulture comme richesses du territoire et vecteur de l'économie locale.

Le but étant de tout faire pour pérenniser les activités agricoles, viticoles et sylvicoles par la mise en place d'outils spécifiques de protection des terres agricoles destinés à atténuer la pression foncière et protéger les terres agricoles.

Le développement d'installation de sites d'énergies renouvelables sera examiné notamment en zone A et les accès aux espaces dédiés à la sylviculture seront maintenus et préservés ; ils feront l'objet d'un zonage spécifique pour les massifs importants.

Afin de préserver les espaces agricoles fonctionnels, l'impact des extensions urbaines sur les espaces agricoles et naturels sera encadré via le principe ERC (Eviter-Réduire-Compenser) ; l'intégration architecturale et paysagère sera recherchée.

Les constructions et extensions liées aux activités en cours seront permises sous conditions d'être mesurés, justifiés et compatibles avec l'environnement. Les conditions d'accès aux parcelles agricoles en cas d'extension urbaine ainsi que la circulation des engins agricoles seront prises en compte.

La quatrième partie vise à tout mettre en œuvre pour poursuivre le développement touristique du territoire.

Le but étant d'accroître la notoriété du territoire et de valoriser la qualité de l'offre touristique.

Le DOO présente les objectifs visant à favoriser le développement des filières touristiques via le développement des équipements d'hébergements, le renforcement du tourisme « mode et shopping », l'accroissement du tourisme d'affaire, la mobilisation des outils fonciers assurant la continuité et la sécurisation des sentiers pédestres et cyclables.

La rénovation et la modernisation des équipements sportifs et culturels seront favorisés.

La connexion et les partenariats avec les offres touristiques voisines seront élargis et les itinéraires touristiques en modes doux seront valorisés.

Enfin l'emprise de la voie ferrée Cholet-Les Herbiers et les ouvrages d'art de la voie seront préservés en perspective d'une remise en service.

Axe n°2 : Accroître l'attractivité résidentielle dans un territoire multipolaire :

La première partie comporte 3 orientations et 10 objectifs dont les buts sont notamment consacrés au logement pour permettre aux actifs du territoire (110 500 habitants à l'horizon 2034) de se loger avec en perspective atteindre une production de 8 955 logements (597 logements/an) sur la durée de vie du SCoT.

La politique globale d'aménagement va consister à renforcer les pôles d'attractivité notamment les centres-villes et les centres-bourgs selon 4 niveaux hiérarchiques : Cholet (48 %) - les pôles d'attractivité (8 %) – les centralités relais (22 %) – les communes de proximité (20 % et 2 %).

La deuxième partie vise à contenir la dynamique expansive de développement urbain en favorisant notamment les formes urbaines économes en foncier tout en respectant une densité brute minimale par type de polarité : Cholet 28 logts/ha – Lys-Haut-Layon 22 logts/ha – Centralités relais 18 logts/ha – communes de proximité 15 logts/ha – autres communes 14 logts/ha.

Pour un objectif maximal de consommation d'espace appliqué à l'habitat de 322 ha sur la durée de vie du SCoT, le DOO met en place les conditions favorables au développement de l'habitat groupé et collectif, au développement des maisons individuelles respectueuses des densités minimales, à la diversification des règles architecturales et aux nouvelles techniques de construction prenant en compte les préoccupations environnementales.

Les conditions favorables à la construction et à l'adaptation de logements pour personnes âgées et dépendantes seront mises en œuvre. Un dispositif visant à améliorer les performances énergétiques du parc existant sera mis en place. Après inventaire, la réhabilitation urbaine sur les secteurs bâtis dégradés sera engagée et les ménages seront accompagnés dans la réalisation de travaux d'adaptation.

Enfin le réinvestissement et la réhabilitation de locaux commerciaux vacants en logements sera encouragée.

La troisième partie concerne le développement d'une offre de logements diversifiée via un accès à la propriété favorisé, à une offre de logements locatifs à conforter et à un habitat garant d'un territoire attractif et de mixité.

Les actifs du bassin d'emploi Choletais ainsi que les primo-accédants bénéficieront d'un dispositif visant à faciliter l'accès à la propriété à des prix maîtrisés.

L'accent sera mis sur la programmation de logements locatifs sociaux publics par commune et de préférence à proximité des services. Un programme de réhabilitation de logements locatifs sociaux et privés sera mis en place. La mixité générationnelle et sociale dans le parc locatif sera maintenue.

L'offre foncière adaptée à l'accueil des gens du voyage sera maintenue et un dispositif visant à répondre aux besoins des jeunes sera mis en place.

Enfin un dispositif de rénovation des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville sera mis en place.

Axe n°3 : Renforcer la qualité de vie des Choletais :

Afin de développer la qualité de vie des Choletais, le DOO présente 5 orientations réparties en 15 objectifs ayant pour buts la préservation et la mise en valeur de l'identité du territoire, l'accroissement de la gestion économe des ressources et de toutes les énergies, la réduction de l'exposition des personnes et des biens aux risques, nuisances et pollutions, l'offre de mobilité et l'accessibilité du territoire et le renforcement de l'offre d'équipements et de services.

La première partie est consacrée à la préservation et la protection de la richesse paysagère comprenant les haies, les boisements, les cônes de vue remarquables et les grands panoramas.

L'intégration architecturale et paysagère des constructions nouvelles sera recherchée et la mise en valeur du petit patrimoine et des espaces naturels remarquables seront confortés.

La TVB identifiée au SCoT sera clairement affichée et l'extension des constructions existantes sera autorisée via l'application du principe ERC.

La ressource en eau et la richesse paysagère seront préservés ; les constructions neuves au sein de la TVB seront admises sous réserves.

La deuxième partie vise à réduire la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières. Le SCoT prévoit une réduction annuelle de 24 % de la consommation foncière par rapport à la période 2002-2016 ; les extensions urbaines seront limitées et le développement commercial sera optimisé sur les zones existantes.

La gestion économe de toutes les ressources (préservation de la ressource en eau, zones humides, périmètres de protection de captages d'eau potables, développement des stations d'épuration, gestion des eaux pluviales) sera affirmée et préservée.

La gestion des déchets sera renforcée via un zonage adapté qui tiendra compte des enjeux environnementaux, agricoles, liés à la santé humaine, aux risques naturels et à la cohérence territoriale.

Les ressources minérales du territoire seront préservées. Le principe Eviter-Réduire-Compenser sera appliqué lors de leurs extensions ou l'ouverture de nouveaux sites éventuels. Il sera tenu compte du Schéma Départemental des Carrières, de la TVB et le zonage sera adapté au devenir du site (N, A) en cas d'arrêt de l'exploitation.

Le chapitre présente les mesures prises pour renforcer la performance énergétique dans l'habitat et les solutions alternatives fortes à l'utilisation de la voiture individuelle seront favorisées. L'installation de sites réservés au développement des énergies renouvelables sera privilégiée en zone A et N, là où les terrains seront déjà artificialisés.

La troisième partie prend en compte l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels, nuisances et pollutions.

Elle présente les conditions pour s'adapter aux risques majeurs d'inondation en cohérence avec l'urbanisation et compose avec les risques de pollution de l'air, des sites, des sols et les nuisances sonores.

La quatrième partie met l'accent sur l'amélioration de l'offre de mobilité et l'accessibilité du territoire. La connectivité du territoire sera améliorée via les mobilités douces, les transports collectifs et l'autopartage qui seront développés. Le réseau bus et autocars sera optimisé avec la prise en compte des personnes à mobilité réduite.

La desserte ferroviaire sera améliorée et les emprises foncières seront préservées afin de ne pas créer d'obstacle aux grands projets notamment la réhabilitation de la ligne Cholet-Clisson, la remise en service de la ligne Cholet-Les Herbiers et l'électrification de la ligne Cholet-Angers.

La continuité des réseaux cyclables et piétonniers sera assurée notamment dans les zones urbaines et l'aménagement de l'ancienne ligne Cholet-Maulévrier en voie verte sera préservée.

Les emprises foncières destinées à la finalisation de la mise en 2X2 voies de l'axe Cholet-Saumur seront préservées et l'amélioration du réseau routier sera assuré.

Enfin le réseau 4G sera déployé sur le territoire via le déploiement de toutes technologies.

La cinquième partie vise à conforter l'offre d'équipements et de service notamment en matière éducative, sanitaire, sociale, culturelle, sportive et de loisirs.

L'implantation des nouveaux équipements sera prioritairement recherchée en réinvestissant les friches ou les dents creuses plutôt qu'en extension urbaine. Les règles d'urbanisme seront adaptées afin de favoriser la réhabilitation ou la rénovation des équipements. L'accompagnement des projets de regroupement sera recherché prioritairement en centre ville ou en centre bourg.

Les équipements culturels, sportifs ou de loisirs seront prioritairement implantés dans les pôles d'attractivité

3.4 : Principales caractéristiques du projet :

- 3.4.1 : Le dossier de Modification n°1 du SCoT de l'Agglomération du Choletais :

Le développement de l'urbanisation en extension urbaine sur le territoire d'AdC se fait de plus en plus prégnant. Afin de freiner ce phénomène, les élus du Conseil de Communauté ont effectué un examen approfondi de la cartographie visant à délimiter les zones situées en enveloppe urbaine de celles situées en extension.

Il ressort de cette analyse la production d'un inventaire des périmètres présentant des capacités de densification au sein des 26 communes constituant l'Agglomération.

Ce travail cartographique s'inscrit dans le droit fil des 3 orientations du PADD développées, notamment l'axe 2 (*Accroître l'attractivité résidentielle dans un territoire multipolaire*) avec en perspective l'objectif 1.3 (*limiter les extensions urbaines*) qui vient conforter les dispositions et les orientations visant à lutter contre l'étalement urbain et par voie de conséquence, opérer une large réduction de l'emprise foncière sur le territoire couvert par le SCoT.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) vient renforcer les dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain en favorisant la densification dans l'intérêt de la préservation des terres agricoles.

L'AdC affiche ainsi sa détermination à tout faire pour favoriser la densification du tissu urbain existant via un catalogue d'orientations inscrites au PADD, affirmant sa volonté d'inverser la proportion de logements construits en extensions urbaines au profit de l'enveloppe urbaine.

Afin de maîtriser la consommation foncière, le SCoT se fixe les objectifs suivants :

- Privilégier le renouvellement urbain et la densification du tissu urbain plutôt qu'en extension urbaine
- Reconquérir le centre-ville et les centres-bourgs
- Définir des objectifs maximums de consommation d'espace lié à l'habitat
- Permettre la densification de quelques hameaux spécifiquement identifiés

- Favoriser les formes urbaines moins consommatrices d'espaces et les techniques innovantes dans la construction neuve
- Poursuivre le développement d'une politique foncière anticipatrice

Pour renforcer le contrôle et restreindre le développement des constructions en extension urbaine, un travail spécifique a été effectué notamment sur les hameaux présents sur le territoire avec un objectif minimal de production de logements en enveloppes urbaines, variant selon les communes et qui répondent à des besoins préalablement identifiés.

Des hameaux ont été spécifiquement identifiés comme potentiellement densifiables en enveloppe urbaine (dent creuse) et en extension à proximité immédiate d'une zone d'habitat ou économique. L'AdC dispose d'un inventaire des parcelles propices à ce développement.

Des opportunités de renouvellement urbain existent dans d'autres hameaux non identifiés notamment au travers de la reconversion des friches urbaines.

L'absence d'identification de ces hameaux potentiellement densifiables dans le SCoT rend actuellement tout projet de reconversion de ces friches impossible.

Pour autant, la réhabilitation des friches urbaines, commerciales, ferroviaires ou industrielles constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires puisqu'elle vient limiter l'étalement urbain et par conséquent évite la consommation d'espaces naturels ou agricoles.

La mobilisation de ces espaces s'inscrit en droite ligne avec la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite loi climat et résilience dont l'un des objectifs (art 191) est l'atteinte progressive d'absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050.

Pour permettre la réutilisation de ces friches et ouvrir ces espaces à l'urbanisation, une nouvelle prescription au DOO du SCoT AdC est nécessaire et doit être édictée.

Ainsi, il est proposé d'ajouter une prescription à l'objectif 1.3 « limiter la production de logements » avec pour ambitions, la revalorisation de ces espaces déjà construits, l'économie foncière et la valorisation des espaces artificialisés.

A noter que cette prescription nouvelle n'est applicable qu'aux espaces situés à proximité des zones d'habitats réglementées au PLU et possédant un niveau d'équipement et de services suffisants pour couvrir la reconversion de ces zones en friches.

L'objectif poursuivi par l'AdC dans ce projet de Modification n°1 du SCoT est d'élargir la rédaction d'une prescription au Document d'Orientations et d'Objectifs concernant la réhabilitation des friches à destination de l'habitat et de remettre certaines précisions d'aménagement directement dans la prescription.

Dans le cas, cette prescription nouvelle ne concerne exclusivement que le hameau du « Bois d'Ouin » situé à proximité d'une zone d'habitat réglementée au PLU, possédant un niveau d'équipement et de services suffisant et fonctionnel pour englober la reconversion des zones en friches.

- 3.4.2 : Présentation du hameau du « Bois d'Ouin » :

Le secteur classé UC au PLU, désamarré de l'enveloppe urbaine de CHOLET, s'étend sur 42,8 hectares et le développement continu du hameau depuis les années 2010 regroupe pour l'heure une centaine de logements avec une densité d'environ 16 Log/ha.



Constitué de constructions à caractère pavillonnaire et résidentielles, le quartier bénéficie des équipements d'accompagnement de l'habitat en matière de transports, d'assainissement collectif, sportifs ainsi que divers équipements de formation professionnelle (AFPA, CFA, Maison Rurale)

En raison de la typologie du hameau du « Bois d'Ouin » au sens de l'article L.141-3 du Code de l'Urbanisme, le Conseil de Communauté envisage de créer une enveloppe urbaine bornant exclusivement le « Bois d'Ouin » qui possède une capacité de densification et de mutation sur la friche située au nord du secteur potentiellement intéressante pour engager un processus de densification et de renouvellement urbain du tissu existant au sein de la nouvelle enveloppe urbaine du hameau.

La friche proprement dite couvre 3,2 ha et fait l'objet d'un projet à vocation d'habitat avec la création d'environ 60 logements.

Il convient de mettre en place une prescription afin de rendre réalisable le réaménagement de cet espace classé UC au PLU mais situé en dehors de l'enveloppe urbaine à l'échelle du SCoT.

Le potentiel d'environ 60 logements complète l'objectif affiché au SCoT de 114 logements à produire annuellement dans l'enveloppe urbaine de CHOLET.

- 3.4.3 : Le Document d'Orientations et d'Objectifs modifié :

L'évolution relative au document graphique est présentée ci-après sous la forme d'une situation avant et d'une situation après.

→ **Situation avant :**

Mobiliser les outils permettant la reconquête du centre-ville et des centres-bourgs : OAP de renouvellement urbain, Droit de Prémption Urbain (DPU), emplacements réservés, etc.

Mettre en place les conditions favorisant les formes urbaines économes en foncier (règles de stationnement, hauteurs des constructions, etc.).

Mettre en place les outils permettant de développer une maîtrise foncière publique, tant pour les projets au sein de l'enveloppe urbaine que pour les projets en extension.

Réaliser un objectif minimal de production de logements dans les enveloppes urbaines de 29 % en respectant un taux minimal qui varie selon les communes (y compris **dans les hameaux** dont l'enveloppe urbaine a été précisément définie et qui répondent à des besoins identifiés : le Puy Rangeard à Cernusson, Pellouailles à Saint-Christophe-du-Bois, la Raimbaudière à Saint-Paul-du-Bois, la rue du Comte de Champagny à Somloire, ainsi que la Rimboungère à La Tessoualle).

La modification de la partie littérale prescription (en rouge) concerne la page 38 du Document d'Orientation et d'Objectifs.

→ **Situation après :**

Mobiliser les outils permettant la reconquête du centre-ville et des centres-bourgs : OAP de renouvellement urbain, Droit de Prémption Urbain (DPU), emplacements réservés, etc.

Mettre en place les conditions favorisant les formes urbaines économes en foncier (règles de stationnement, hauteurs des constructions, etc.).

Mettre en place les outils permettant de développer une maîtrise foncière publique, tant pour les projets au sein de l'enveloppe urbaine que pour les projets en extension.

Accompagner la reconversion de friche avec la mise en œuvre d'un projet d'ampleur à destination d'habitat au hameau du Bois d'Ouin si le niveau d'équipement est suffisant (présence du réseau de transport public, de services, d'assainissement collectif notamment).

Réaliser un objectif minimal de production de logements dans les enveloppes urbaines de 29 % en respectant un taux minimal qui varie selon les communes (y compris **dans les hameaux** dont l'enveloppe urbaine a été précisément définie et qui répondent à des besoins identifiés : le Puy Rangeard à Cernusson, Pellouailles à Saint-Christophe-du-Bois, la Raimbaudière à Saint-Paul-du-Bois, la rue du Comte de Champagny à Somloire, ainsi que la Rimboungère à La Tessoualle).

- 3.4.4 : Incidences du projet de Modification n°1 du SCoT d'AdC sur l'environnement :

Le SCoT de l'Agglomération du Choletais a fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant une bonne prise en compte des enjeux environnementaux, une évaluation sanctionnée par un avis favorable comprenant certaines recommandations qui ont été apportées au document.

L'avis favorable est référencé n°2019-3868.

Une représentation cartographique des espaces naturels présents sur le territoire couvert par l'Agglomération du Choletais, datée du 01 septembre 2021, est jointe au dossier de présentation du projet de Modification n°1 du SCoT d'AdC.

Sont recensées sur le territoire 21 Zones d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), 18 de type I et 3 de type II essentiellement situées à l'est du territoire.

Parmi les plus actives, le Lac du Verdon et le bois de la Gaubretière sont citées au titre des ZNIEFF de Type I et le massif forestier de Nuillé-Chanteloup au titre des ZNIEFFE de type II.

Le site n'empiète pas sur les espaces protégés énumérés ci-avant.

Le territoire compte plusieurs zones humides (ZH) répertoriées au sein du SAGE de la Sèvre Nantaise ainsi que plusieurs Espaces Naturels Sensibles (ENS) parmi lesquels l'étang des Noues et la crête du Puy-Saint-Bonnet.

A noter qu'aucun site Natura 2 000 n'est présent sur le territoire ; la plus proche se situant sur le territoire des Deux-Sèvres (Vallée de l'Argenton) à plus de 30 kms au sud-est de l'agglomération AdC. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire approuvé le 30 octobre 2015 n'identifie pas de corridors écologiques ou de réservoirs de biodiversité à proximité du hameau. Le projet de modification ne compromet pas la remise en état d'une continuité écologique que ce soit à l'échelle régionale ou intercommunale ; la TVB du SCoT identifie un corridor secondaire à l'est du hameau qui se situe en dehors de l'enveloppe du hameau.

A l'échelle locale, le diagnostic environnemental réalisé sur chacune des communes d'AdC identifie des zones humides et des haies à enjeux qui ne devront pas être impactées. Aucune zone humide n'a été détectée sur le site en friche proprement dit.

Le projet de construction de 60 logements devra appliquer la séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser) afin de prévenir les atteintes à l'environnement.

Dans le cadre de l'élaboration du SCoT sur le nouveau périmètre en 2017, la Chambre d'Agriculture a effectué une actualisation de l'étude des enjeux agricoles du territoire couvert par AdC.

Sur le hameau du « Bois d'Ouin » aucune activité agricole n'y figure. Le « Bois d'Ouin » classé zone UC au PLU n'est donc pas assujéti à des enjeux agricoles forts.

Le projet de Modification n°1 du SCoT d'AdC n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement au motif qu'aucun secteur n'est ouvert à l'urbanisation ; il a pour seul objectif la reconversion et la mobilisation en logements d'une zone en friche localisée au nord du hameau du « Bois d'Ouin ».

4 : RECUEIL DES AVIS

4.1 : Avis de la MRAe :

La MRAe a été saisie par l'Agglomération du Choletais une première fois le 16 novembre 2021 pour une demande d'examen au cas par cas relative au projet de Modification n°1 du SCoT d'AdC.

S'en est suivi la décision de la MRAe du 28 janvier 2022 de soumettre à évaluation environnementale le projet de Modification n°1 du SCoT d'AdC ; décision référencée n°2022DKPDL7/PDL-2021-5764.

Le 17 mars 2022, l'Agglomération du Choletais saisi la MRAe pour une demande de recours gracieux suite à sa décision du 28 janvier 2022.

Au vu des compléments apportés par le porteur de projet touchant notamment :

- à l'opération de densification limitée exclusivement en partie nord du hameau du « Bois d'Ouin » avec en perspective, l'aménagement d'une friche de 3,2 ha afin de permettre la construction d'environ une soixantaine de logements
- le maintien des haies en limite de propriété devant faire l'objet d'une prescription spécifique dans le PLUi-H ainsi que la mise en œuvre de la séquence ERC afin de prévenir les atteintes à l'environnement générées par l'aménagement des 60 logements

Il ressort qu'au vu des informations complémentaires fournies par le porteur de projet, la MRAe conclura que le projet de Modification n°1 du SCoT d'AdC n'est pas susceptible d'incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

Le recours gracieux déposé par l'Agglomération du Choletais devant la MRAe est accepté.

Aussi la décision de la MRAe de soumettre à évaluation environnementale le projet de Modification n°1 du SCoT d'AdC est retirée et par conséquent, le projet se trouve dispensé d'évaluation environnementale ; décision n°2022DKPDL43/PDL-2021-5764RG.

4.2 : Organismes consultés :

En application des dispositions des articles R.181-18 à R.181-33, le projet de Modification n°1 du SCoT a été notifié le 15 juin 2022 soit plus de trois mois avant l'ouverture de l'enquête à l'ensemble des Personnes Publiques Associées et Consultées compétentes :

- ✓ la Direction Départementale des Territoires – service Urbanisme Aménagement et Risques / Unité Urbanisme Planification Aménagement
- ✓ la Commission Locale de l'Eau (CLE) du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Sèvre - Nantaise
- ✓ la Commission Locale de l'Eau (CLE) du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Thouet
- ✓ Le Centre Régional de la Propriété Forestière Bretagne – Pays de la Loire (CNPF)
- ✓ l'Institut National de l'Origine et de la Qualité

Ont émis un avis :

SERVICES CONSULTES	DATES/OBJETS	AVIS FORMULES
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES	10 juin 2022	AVIS FAVORABLE Sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - que l'enveloppe urbaine soit délimitée au plus près des secteurs urbains actuels (exclure la parcelle située au N/E du secteur) - seule la reconversion de friches urbaines soit concernée et que les opérations de construction soient limitées aux secteurs déjà artificialisés - soit examinée la possibilité de renaturation de certains espaces.
COMMISSION LOCALE DE L'EAU DU SAGE DE LA SEVRE NANTAISE	05 mai 2022	AVIS FAVORABLE Assorti d'une recommandation/vigilance : <ul style="list-style-type: none"> - Appliquer la séquence ERC aux haies inventoriées dans la zone en friche et si la destruction de haies ayant un rôle hydraulique majeur, prévoir une compensation équivalente en termes de fonctionnalité et de biodiversité (disposition 65 du PAGD du SAGE.
COMMISSION LOCALE DE L'EAU DU SAGE THOUET	29 mars 2022	ABSTENTION Le hameau en question se situe en dehors du bassin versant du Thouet, hors périmètre du SAGE.

CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE BRETAGNE-PAYS DE LA LOIRE	30 mars 2022	AUCUNE REMARQUE DEFAVORABLE Le projet n'affecte aucune surface forestière privée.
--	--------------	--

4.3 : Avis des communes :

Bien qu'il n'y ait pas d'obligation de délibérer sur le projet de Modification n°1 du SCoT en session de Conseil Municipal, les Maires des 26 communes amarrées à l'Agglomération du Choletais ont été consultés pour information et avis.

A ce stade de la procédure, se sont prononcés :

COMMUNES	DATE DE LA DELIBERATION	AVIS	COMMENTAIRES
CERNUSSON	21 juin 2022	FAVORABLE	D'autres friches seront-elles à inscrire au SCoT ?
CLERE-SUR-LAYON	27 juin 2022	FAVORABLE	AUCUN
CORON	25 juin 2022	FAVORABLE	AUCUN
LA SEGUINIÈRE	15 juillet 2022	FAVORABLE	AUCUN
MAULEVRIER	21 juin 2022	PAS D'OPPOSITION	AUCUN
PASSAVANT-SUR-LAYON	21 juin 2022	FAVORABLE	AUCUN

5 : ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

5.1 : Rencontres préliminaires du commissaire-enquêteur :

La désignation du commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif a été suivie d'une **première rencontre** le lundi 27 juin 2022 à l'Hôtel d'Agglomération du Choletais.

Assistaient à cette réunion préparatoire :

- Monsieur Nolan HUISSE, chargé d'études PLU - service Urbanisme Prévisionnel et Opérationnel – Habitat Direction de l'Aménagement, référent en charge du dossier pour le compte de l'AdC
- Monsieur Alexis RICHARD, chef de projet SCoT
- Jean-Yves RIVEREAU, commissaire-enquêteur

A cette occasion, les modalités pratiques d'organisation de l'enquête ont été arrêtées conjointement ayant trait notamment :

- aux dates de l'enquête publique
- au nombre, aux dates, lieux et horaires des permanences
- à la publicité
- aux registres d'enquête
- à l'arrêté Préfectoral

A l'issue de l'entretien, le commissaire-enquêteur se fera remettre un exemplaire du dossier de présentation.

Conjointement, la répartition des jours et lieux de permanences a fait l'objet d'une attention particulière dans la perspective de capter le maximum de participation du public. Les participants à la réunion ont trouvé pertinent de tenir une permanence en mairie de MAZIERES-EN-MAUGES, commune située à proximité du hameau du « bois d'Ouin » en question.

Une **deuxième rencontre** a eu lieu le jeudi 07 juillet 2022 à l'Hôtel d'Agglomération du Choletais entre Monsieur Nolan HUISSE et le commissaire-enquêteur au cours de laquelle furent évoquées quelques questions touchant notamment :

- au projet de Modification n°1 du SCoT proprement dit
- aux impacts environnementaux particuliers générés par le projet
- à la sensibilité du projet compte-tenu de la proximité de la zone déjà urbanisée
- à la publicité de l'enquête et des recommandations du commissaire-enquêteur portant notamment sur l'affichage de l'avis dans les 2 communes concernées par le projet
- et plus généralement aux différents thèmes nécessitant des éclaircissements et des compléments de la part du commissaire-enquêteur.

A la suite de cette deuxième rencontre, le commissaire-enquêteur se rendra au hameau du « Bois d'Ouin » pour la visite du site, sous la conduite de Monsieur Nolan HUISSE, une visite dont le compte-rendu figure au paragraphe 5.3 du présent rapport.

5.2 : Publicité de l'enquête publique :

Conformément aux textes en vigueur, le public a été informé par :

- **Voie de presse :**

L'avis d'enquête publique a été publié dans 2 journaux régionaux diffusés dans le département de Maine-et-Loire, rubrique « Avis Administratifs » :

- Le Courrier de l'Ouest
- Ouest-France

éditions du 12 août 2022 soit plus de quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et du 02 septembre 2022 en rappel dans les huit jours après l'ouverture de l'enquête.

- **Voie d'affichage :**

L'affichage de l'avis d'enquête a été effectué sur les panneaux internes et externes de l'Hôtel d'Agglomération du Choletais, ainsi qu'en mairie de MAZIERES-EN-MAUGES.

Le commissaire-enquêteur a vérifié par téléphone les 11 et 12 août 2022 que les communes ci-dessus citées avaient bien procédé à l'affichage réglementaire.

Conformément à l'article 4 de l'arrêté, 5 affiches au format A2 sur fond jaune ont été apposées le 12 août 2022 par le maître d'ouvrage, à l'entrée des principaux axes routiers menant au site de projet ainsi que dans le périmètre du site notamment aux endroits les plus fréquentés par le public sur les territoires de CHOLET et MAZIERES-EN-MAUGES.

Un plan de situation des affiches A2 sur lequel sont disposés les avis attestant de leur bonne orientation est annexé au présent rapport.

Les certificats d'affichage signés des maires des communes concernés par le projet attestent de l'exécution des affichages et des délais réglementaires respectés.

Le commissaire-enquêteur constatera la conformité, la bonne orientation et la permanence de l'affichage dans les délais prescrits et à trois reprises au cours de l'enquête publique.

- **Voie électronique :**

L'information relative à l'enquête publique a été mise en ligne sur le site internet de l'Agglomération du Choletais « urbanisme.cholet.fr »

Outre l'avis d'enquête, le dossier de présentation pouvait être consulté et téléchargé à partir de la même adresse internet et/ou consulté à partir d'un poste informatique dédié mis gratuitement à la disposition du public.

L'information relative à l'ouverture de l'enquête publique a également été mise en ligne sur le site internet de la mairie de MAZIERES-EN-MAUGES.

- **Publicité complémentaire :**

En complément à la publicité réglementaire, le service d'information et communication de l'Agglomération du Choletais ont fait paraître :

- un article demi-page sur le journal Ouest-France le 15 août 2022, édition CHOLET, concernant le projet de réhabilitation de la friche AFPA située au « Bois d'Ouin » ainsi que le déroulement de l'enquête publique
- un article inséré dans le bulletin d'information « Synergie Hebdo » le 31 août 2022, concernant l'enquête publique portant sur le projet de Modification n°1 du SCoT.

Ce journal est diffusé gratuitement dans les boîtes aux lettres des résidents des communes de l'AdC.

- un article de ¾ page sur le journal Courrier de l'Ouest édition CHOLET du samedi 03 septembre relatant le lancement d'une enquête publique relatif au projet de Modification n°1 du SCoT concernant la réhabilitation de la friche AFPA par le Groupe RGV, propriétaire de l'emprise foncière, située au « Bois d'Ouin ».

5.3 : Visite des lieux :

Sous la conduite de Monsieur Nolan HUISSE, référent en charge du dossier pour le compte de l'Agglomération du Choletais, la visite du site s'est tenue le jeudi 07 juillet 2022 à 09 h 00.

Outre la topographie des lieux, l'environnement paysager, l'inventaire des voies de communication, le commissaire-enquêteur a examiné avec attention :

- L'ancien site AFPIC en friche équipé de nombreuses salles multi-fonctions
- le terrain d'assiette en déclivité nord vers le sud de faible amplitude altimétrique
- l'environnement paysager notamment le bocage à végétation plutôt fournie compte-tenu de la période estivale
- l'empreinte de l'aménagement envisagé sur l'environnement notamment paysager
- l'inventaire des habitations et des hameaux les plus proches
- les voies d'accès par les routes départementales 20 et 158
- l'éloignement du projet par rapport à la ville de CHOLET
- les secteurs de haies appelés à être conservés
- l'aire de parking actuelle en entrée de site appelée à être conservée.

Au cours de cette visite, le commissaire-enquêteur a notamment constaté l'absence de zone humide en partie nord du hameau du « Bois d'Ouin ».

Toujours sous la conduite de Monsieur Nolan HUISSE, la visite sera l'occasion pour le commissaire-enquêteur de procéder à la vérification de l'affichage sur site et en divers endroits du périmètre rapproché de la zone de projet.

5.4 : Les permanences :

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public en effectuant la totalité des 3 permanences réparties en mairies de l'Hôtel d'Agglomération du Choletais, siège de l'enquête et en mairie de MAZIERES-EN-MAUGES selon la planification inscrite à l'article 6 de l'arrêté municipal et rappelée ci-après :

DATES	HORAIRES	LIEUX DE PERMANENCES
Lundi 29 août 2022	De 09 h 00 à 12 h 00	Hôtel d'Agglomération du

		Choletais
Mardi 06 septembre 2022	De 14 h 00 à 17 h 00	MAZIERES-EN-MAUGES
Mardi 13 septembre 2022	De 14 h 00 à 17 h 00	Hôtel d'Agglomération du Choletais

Les salles et open-space réservés à l'accueil du public étaient parfaitement adaptés à la consultation du dossier d'enquête et aux échanges oratoires avec le commissaire-enquêteur.

En outre, le personnel de chacune des mairies concernées avait pris soin d'indiquer l'endroit où se déroulait l'enquête et où le dossier pouvait être consulté.

A noter que les mesures sanitaires exceptionnelles imposées liées à l'épidémie de Covid 19 ont été respectées s'agissant notamment des mesures de distanciation.

6 : DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

6.1 : Relevé des observations recueillies :

Durant le déroulement de l'enquête, le public pouvait consigner ses observations soit :

- sur les registres d'enquête mis à sa disposition l'un à l'Hôtel d'Agglomération du Choletais, l'autre en mairie de MAZIERES-EN-MAUGES
- par courrier adressé au commissaire-enquêteur à l'adresse suivante : Agglomération du Choletais – Direction de l'Aménagement (Modification SCoT AdC) – rue Saint Bonaventure – BP 62111 – 49321 CHOLET CEDEX
- par voie électronique à l'adresse suivante : amenagement-adc@choletagglomeration.fr (Objet : observation enquête publique/Modification n°1 SCoT de l'AdC).

Déroulement des permanences :

Lundi 29 août 2022 de 09 h 00 à 12 h 00 à l'Hôtel d'Agglomération du Choletais, date d'ouverture de l'enquête :

- Visite de Monsieur Nolan HUISSE, chargé d'études PLU - service Urbanisme Prévisionnel et Opérationnel – Habitat Direction de l'Aménagement, venu constater la bonne installation du commissaire-enquêteur.

ELEMENTS PRIS EN COMPTE	NOMBRE
Visites	0
Observation sur registre	0
Correspondance	0
@Courriels	1

Mardi 06 septembre 2022 de 14 h 00 à 17 h 00 en mairie de MAZIERES-EN-MAUGES :

- Visite de Madame Laurence PLANEL, résidente au lieu-dit « la Roche du Ribalet » à CHOLET.
- Visite de Monsieur et Madame Henri HUMEAU, résidents avenue du Bois d'Ouin à CHOLET.
- Visite de Monsieur Christian TUSSEAU, résident rue de la Bonnauderie à CHOLET.
- Visite de Monsieur le Maire de MAZIERES-EN-MAUGES, Monsieur Guy SOURISSEAU, à l'heure de clôture de l'enquête venu s'informer du dossier et du bon déroulement de l'enquête.

ELEMENTS PRIS EN COMPTE	NOMBRE
Visites	4
Observations sur registre	3 + 1 (déposée le 13 septembre 2022)

Correspondance	0
@Courriels	1

Mardi 13 septembre 2022 de 14h00 à 17h00 à l'Hôtel d'Agglomération du Choletais, date de clôture de l'enquête :

- Visite de Monsieur Nolan HUISSE venu effectuer un point de situation du déroulement de l'enquête.
- Visite de Monsieur Claude CHRISTOPHE, résident 13, square de la Nouette à CHOLET.

ELEMENTS PRIS EN COMPTE	NOMBRE
Visites	1
Observations sur registre	0
Correspondance	1
@Courriels	1

Synthèse des permanences :

ELEMENTS PRIS EN COMPTE	29/08/2022 CHOLET	06/09/2022 MAZIERES-EN- MAUGES	13/09/2022 CHOLET	TOTAL
Visites	0	4	1	5
Observations sur registre	0	4	0	4
Correspondances	0	0	1	1
@Courriels	1	1	1	3

6.2 : Analyse des observations :

✓ Observations sur registres :

Obs n°1 sur registre de MAZIERES-EN-MAUGES : Madame Laurence PANEL domiciliée au lieu-dit « la Roche du Ribalet » à CHOLET note que le projet se situe selon elle à moins de 200 m de l'A87.

Elle constate que le projet de construction est prévu dans le prolongement du hameau du Bois d'Ouin par le nord. Madame PANEL fait état de nuisances sonores en provenance de l'A87, amplifiées par la présence de ponts à effet de résonnance.

La contributrice demande si les dispositifs écrans arborés sur la frange ouest du projet (l'EBC) seront prolongés jusqu'au site de projet et si d'autres solutions complémentaires peuvent être mises en place.

Oralement, suggère qu'à l'occasion du projet en question, une concertation avec le gestionnaire de l'opération soit organisée afin de rechercher les conditions d'amélioration de l'existant.

Conclue par des remerciements.

Réponse d'AdC :

La création de logements envisagée au nord du hameau du Bois d'Ouin est en limite avec la zone agricole. Le règlement écrit du PLU de Cholet définit cette zone agricole comme une zone naturelle protégée réservée aux activités agricoles, ainsi qu'aux habitations et annexes liées aux activités. La mise en place d'un écran arboré entre le projet de reconversion de friche et l'autoroute n'est donc pas réalisable en suivant les règles du PLU de Cholet.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur est d'avis que les explications du maître d'ouvrage sont suffisamment argumentées et répondent de façon cohérente à l'observation.

En ce qui concerne la partie de l'emprise en question, manifestement il n'est pas possible de modifier la destination de cette zone pour y créer un écran arboré ou tout autre traitement végétalisé.

Au regard de l'éloignement de l'A87 par rapport au site de projet, le commissaire-enquêteur est d'avis que l'impact sonore sera résiduel pour les habitations concernées.

Obs n°2 sur registre de MAZIERES-EN-MAUGES : Monsieur et Madame Henri HUMEAU domiciliés avenue du Bois d'Ouin à CHOLET s'interrogent sur les voies d'accès qui seront empruntées par les engins de travaux publics en phase travaux aller/retour.

Compte-tenu de la durée des travaux, il aurait été pertinent que cette information figure au dossier de présentation.

Concluent par des remerciements.

Réponse d'AdC :

À ce stade du projet, l'AdC n'est pas en mesure de donner des indications sur la réalisation des travaux à venir. Ces informations pourront être demandées lors de la phase opérationnelle du projet, qui doit démarrer fin d'année 2022/début d'année 2023.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

L'objectif poursuivi par l'AdC dans ce projet de Modification n°1 du SCoT est d'élargir la rédaction d'une prescription au Document d'Orientations et d'Objectifs concernant la réhabilitation des friches à destination de l'habitat et de remettre certaines précisions d'aménagement directement dans la prescription.

En l'absence d'arrêt projet dans le cas, cette prescription nouvelle ne concerne exclusivement que le hameau du « Bois d'Ouin » situé à proximité d'une zone d'habitat réglementée au PLU, possédant un niveau d'équipement et de services suffisant et fonctionnel pour englober la reconversion des zones en friches.

L'objet de cette enquête publique concernant exclusivement le projet de Modification n°1 du SCoT d'AdC, par conséquent l'observation de M. et Mme HUMEAU trouvera sa pleine justification à l'occasion de la phase d'aménagement prévue, dans le cas où l'arbitrage du projet serait considéré favorable.

Obs n°3 sur registre de MAZIERES-EN-MAUGES : Monsieur Christian TUSSEAU domicilié rue de la Bonnaudière à CHOLET constate après consultation du dossier en compagnie du commissaire-enquêteur que son habitation ne figure pas à l'intérieur des limites de la nouvelle zone urbaine définie au dossier de présentation.

Il précise que précédemment son habitation figurait bien en zone à urbaniser.

Réponse d'AdC :

L'enveloppe urbaine qui est définie dans le cadre de la modification n°1 du SCoT de l'AdC vient coller au plus près de la zone U définie dans le règlement graphique du PLU de Cholet. La partie est de la rue de la Bonnauderie est zonée en agricole au PLU de Cholet et ne sera donc pas incluse dans l'enveloppe urbaine nouvellement créée dans le cadre de la procédure de modification n°1 du SCoT de l'AdC.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Les recherches des services Urbanisme Prévisionnel et Opérationnel-Habitat d'AdC portant sur l'antériorité des zonages en partie est de la rue de la Bonnauderie montrent que la propriété de M. et Mme TUSSEAU est bien incluse en zone A du PLU.

La Direction Départementale des Territoires précise dans son avis que l'enveloppe urbaine se doit d'être délimitée au plus près des secteurs urbains actuels ; une prescription qui interdit tout élargissement de l'enveloppe.

Le commissaire-enquêteur prend en outre acte de la préoccupation des élus communautaires à lutter contre l'étalement urbain, en cohérence avec les orientations du DOO.

Par conséquent la propriété du demandeur ne sera pas incluse dans l'enveloppe urbaine nouvellement créée.

Cependant, dans le cadre d'un éventuel projet d'agrandissement, le commissaire-enquêteur renvoie les propriétaires au règlement PLU appliqué aux règles de construction en zone A du PLU.

Obs n°4 sur registre de MAZIERES-EN-MAUGES : Monsieur Florian OCTAVE domicilié au lieu-dit la Bonnaudière à CHOLET constate que le VC 7 servant d'accès à la nouvelle zone de projet est réglementé par un panneau de limitation de la vitesse à 50 km/h rarement respecté.

A son sens, il convient de s'assurer de la sécurité de chacun.

Aussi, l'AdC a-t-elle envisagée la mise en place de ralentisseurs ?

Conclut par des remerciements.

Réponse d'AdC :

À ce stade du projet, l'AdC n'est pas en mesure de s'avancer sur un possible réaménagement de la voirie et de ses abords. L'AdC envisage tout de même cette possibilité à moyen terme dans le but de sécuriser la circulation des usagers.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur rejoint l'avis d'AdC car en l'absence d'arrêt projet, il est bien difficile de programmer un quelconque réaménagement de la voirie et ses abords.

Cependant le maître d'ouvrage envisage à moyen terme de tout mettre en œuvre afin de satisfaire aux exigences de sécurité s'agissant de la circulation dans le périmètre rapproché de la future zone aménagée.

Une réponse du maître d'ouvrage qui devrait satisfaire le dépositaire.

✓ Observations par courrier :

Courrier n°1 : Courrier remis en main propre au commissaire-enquêteur lors de son ultime permanence du 13 septembre 2022.

Le courrier porte la date du 13 septembre 2022 ; il émane de Monsieur Claude CHRISTOPHE habitant le secteur du « Bois d'Ouin » au 13 square de la Nouette.

Monsieur CHRISTOPHE dresse l'inventaire des arguments positifs qui viennent étayer la pertinence du projet de Modification n°1 du SCoT AU PROFIT DE L'Agglomération du Choletais, parmi lesquels :

- L'éloignement relatif du projet par rapport au centre-ville
- Présence d'un lotissement d'une centaine de pavillons individuels
- Présence du centre de formation la Maison Familiale Rurale et son dynamisme
- Présence du centre de formation pour adultes tourné vers les métiers de la conduite poids-lourds
- Présence d'un complexe sportif dédié au football
- Desserte du secteur par Cholet-Bus

- Relocalisation de l'usine « l'Abeille » à proximité du « Bois d'Ouin » à MAZIERES-EN-MAUGES
- L'attractivité environnementale du « Bois d'Ouin », liaison entre Ribou et l'étang des Noues

Dans le cas de l'approbation de la Modification n°1 du SCoT, le dépositaire souhaite mettre en perspective

- Une amélioration de la desserte Cholet-Bus
- L'organisation d'une concertation entre ASF (concessionnaire de l'A87) et l'Agglomération du Choletais afin de mettre en place des solutions performantes lors du retraitement des bandes de roulement de l'autoroute à proximité du secteur en question visant à neutraliser les nuisances acoustiques.

Le dépositaire conclut par une formule de politesse.

Réponse d'AdC :

Les Transports Publics Choletais (TPC) ont déjà développé les lignes de transport en commun dans le hameau du Bois d'Ouin. Le développement de ce dernier, avec l'arrivée de 45 nouveaux logements, induira probablement une augmentation des trafics. L'AdC envisage la possibilité de développer le réseau des lignes de bus ou d'augmenter la fréquence de passage des transports en commun existants, notamment dans le cadre du développement des mobilités actives à l'échelle de Cholet et de l'AdC.

Concernant les nuisances sonores induites par l'Autoroute A87, l'information sera relayée à la société « Autoroutes du Sud de la France » (ASF) afin que celle-ci apporte des réponses aux problématiques rencontrées.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur est d'avis que les explications du maître d'ouvrage sont suffisamment argumentées et répondent pleinement à l'observation.

En ce qui concerne le développement futur du « Bois d'Ouin », le commissaire-enquêteur note que le secteur urbanisé actuel composé d'une centaine d'habitations sera majoré d'environ 50 %, ce qui est loin d'être négligeable s'agissant de l'offre de transport.

Le commissaire-enquêteur n'a rien d'autre à ajouter sur ce point si ce n'est de prendre note de l'engagement du maître d'ouvrage à conforter l'offre de transport et la surveillance des engagements pris.

S'agissant des nuisances sonores, l'information émanant de M. CHRISTOPHE sera transmise pour suite à donner au concessionnaire de l'A87, lequel devrait être en mesure d'organiser une concertation réunissant les habitants du hameau « le Bois d'Ouin » avec pour perspective d'apporter des réponses globales, voir individuelles aux problèmes de nuisances sonores provoquées par la circulation autoroutière actuelle.

✓ Observations par voie électronique :

@Courriel n°1 :

Reçu le mardi 30 août 2022.

Il émane de Monsieur Alain SOULARD domicilié 19 square de la Longeraie à CHOLET.

Après avoir pris connaissance du projet, le dépositaire considère que l'empreinte écologique du site est bien prise en compte.

Il s'interroge sur les conditions d'accès au nouveau lotissement « To/From » des 60 accédants potentiels qui utiliseront l'étroite « rue de Charleville ».

Un élargissement de cette voie est-il prévu ? M. SOULARD indique que pour l'heure le croisement bus/camion/auto est compliqué.

Une voie verte CHOLET/Bois d'Ouin est-elle envisagée ?

Réponse d'AdC :

À ce stade du projet, l'AdC n'est pas en mesure de s'avancer sur un possible réaménagement de la voirie et de ses abords. La collectivité envisage tout de même la réflexion de cette possibilité à moyen terme dans le but de sécuriser la circulation des usagers.

Par ailleurs, un sentier de randonnée existe à l'ouest du Bois d'Ouin (circuit 6 Le Verger) permettant de relier le hameau du Bois d'Ouin au centre-ville de Cholet et le hameau à l'étang des Noues. Enfin un projet de voie verte reliant Nueil-les-Aubiers à Cholet sur l'ancienne voie de chemin de fer est en cours de réflexion et viendra compléter, à terme, les cheminements doux autour du hameau du Bois d'Ouin, et autour des communes de l'AdC.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Le dépositaire s'inquiète d'une hausse du trafic dans le périmètre rapproché du hameau du « Bois d'Ouin » qui ne garantirait pas les conditions de sécurité de croisement entre véhicules notamment rue de Charleville.

Le commissaire-enquêteur rejoint l'avis du maître d'ouvrage qui en l'absence d'arrêt projet à ce stade de l'enquête, se trouve dans l'impossibilité pour l'heure de s'avancer sur la possibilité de réaménager la voirie et ses abords.

Néanmoins le Conseil Communautaire se dit prêt à engager les réflexions qui aboutiront à tout mettre en œuvre pour éviter de faire abstraction à la sécurité la plus élémentaire en matière de circulation dans le périmètre rapproché du hameau.

Le commissaire-enquêteur est d'avis que dans un futur relativement proche, l'augmentation du volume de circulation à l'approche du hameau du « Bois d'Ouin » justifiera à lui seul un réaménagement des voies et abords afin de garantir la sécurité des usagers.

S'agissant de la voie verte reliant CHOLET au Bois d'Ouin, le maître d'ouvrage répondra que ce sentier existe bien (circuit 6 le Verger) et que le tracé permet de relier CHOLET au Bois d'Ouin par l'ouest et l'étang des noues dans le prolongement.

S'agissant du thème abordé par plusieurs dépositaires ayant trait aux besoins d'infrastructures piétonnières et cyclistes, l'AdC s'inscrit dans une perspective de sensibilisation aux mobilités douces ou cyclistes où chaque citoyen a tout à gagner ; pour preuve le Département s'investit dans les perspectives nouvelles touchant à l'offre de voies cyclables sur le territoire en engageant une réflexion sur le Schéma Départemental des liaisons cyclables, en lien avec les Communautés de Communes et notamment l'Agglomération du Choletais, Schéma qui devait être approuvé en fin d'année 2021.

En outre, les réflexions pour intégrer au mieux les déplacements doux dans le projet d'aménagement du « Bois d'Ouin » seront menées collégialement entre le Département, les communes, AdC et les usagers.

Une réponse du maître d'ouvrage qui devrait satisfaire le demandeur.

@Courriel n°2 :

Reçu le 05 septembre 2022.

Il émane de Monsieur Alain DUPONT qui se trouve en phase avec le projet de réhabilitation de la friche et plus généralement avec les orientations touchant aux mesures de densification et de réduction des extensions sur les terres agricoles.

Il s'interroge sur l'utilité de l'enquête publique considérant que le secteur du « Bois d'Ouin » est classé U (UE, UC, UCa) au PLU de CHOLET, par conséquent déjà inscrit dans l'enveloppe urbaine telle que définie en page 2 du Tome 7 du SCoT en vigueur.

Pour étayer son argumentation, Monsieur DUPONT joint en copie un article définissant la méthodologie permettant de définir les enveloppes urbaines au sein de l'AdC, extrait du SCoT de février 2020.

De son point de vue, le dépositaire pense qu'une simple modification graphique calée sur les consignes du SCoT serait suffisante pour corriger cette situation qu'il qualifie de simple oubli cartographique.

Il poursuit en suggérant élargir la méthode d'inventaire des zones U aux PLU à l'ensemble des communes afin de s'assurer que ces zones soient toutes effectivement intégrées dans les enveloppes urbaines, au nom de l'égalité de traitement entre les communes.

Monsieur DUPONT conclut que pour lui, ce projet peut donc aboutir sans passer par la procédure d'enquête publique.

Pièces jointes à l'@courriel :

- Extrait graphique du PLU CHOLET couvrant le secteur du « Bois d'Ouin »
- Extrait de la page 2 du tome 7 du SCoT de l'AdC

Réponse d'AdC :

Dans le Tome 7 du Rapport de Présentation (RP) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) intitulé Enveloppes Urbaines, la méthodologie pour la création des enveloppes urbaines est indiquée. Elle s'appuie sur 3 éléments :

- les plans parcellaires cadastraux
- les zonages des cartes communales et des Plans Locaux d'Urbanisme
- la photographie aérienne la plus récente (lors de l'élaboration du SCoT).

En prenant en compte ces 3 éléments, des cartographies de chaque commune avec des enveloppes urbaines propres à l'habitat et aux équipements, ainsi qu'aux zones économiques ont été créées. Ces cartographies illustrent la définition indiquée à la page 2 du tome 7 du RP et non un complément apporté à la définition écrite donnée par le SCoT. Les zonages représentent donc un indicateur qui n'est pas suffisant à lui seul pour déterminer si la parcelle en question fait partie ou non d'une enveloppe urbaine.

Ainsi, lors de l'élaboration du SCoT, le hameau du Bois d'Ouin n'a pas été inclus dans l'enveloppe urbaine de la ville de Cholet, tout comme de nombreux autres secteurs identifiés en UC, UCa ou encore Ucap (ex : la Tremblaie, le Bois Lavau, etc) au PLU de Cholet. Le périmètre d'analyse des capacités de densification et de mutation dans les zones d'habitat et d'équipement n'inclut pas le hameau du Bois d'Ouin dans l'enveloppe urbaine du SCoT or le tome 7 du RP du SCoT a une portée prescriptive induisant la modification du SCoT.

Pour répondre à la problématique de l'aménagement des hameaux de l'AdC, le SCoT définit 5 hameaux avec des capacités de densification de leur tissu urbain (le Puy Rangeard à Cernusson, Pellouailles à Saint-Christophe-du-Bois, la Raimbaudière à Saint-Paul-du-Bois, la rue du Comte de Champagne à Somloire, ainsi que la Rimbouggère à La Tessoualle), le hameau du bois d'Ouin n'est pas inclus dans ces hameaux du fait des différences de dimensionnement et de capacité résidentielle de celui-ci avec les 5 hameaux précités.

Pour rappel, l'article R.142-1 du Code de l'urbanisme : " Les opérations foncières et les opérations

d'aménagement mentionnées au 4° de l'article L. 142-1 sont :

:

1° Les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;

2° Les zones d'aménagement concerté ;

3° Les lotissements, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisations, lorsque ces opérations ou constructions portent sur une surface de plancher de plus de 5 000 mètres carrés ;

4° La constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de cinq hectares d'un seul tenant. "

précise que tout projet d'une surface de plancher supérieur à 5 000 m² doit être compatible avec le SCoT. Le projet à venir sur la zone en friche au hameau du Bois d'Ouin n'est donc pas compatible avec le SCoT en l'état, du fait de l'absence d'enveloppe urbaine, ce qui explique l'objet de la modification en cours.

L'étude de l'ensemble des zones urbaines des communes de l'AdC est en cours dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Agglomération du Choletais.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur est d'avis qu'en réponse à l'observation du dépositaire et au regard des développements des services d'AdC ci-avant exposés, il ne fait aucun doute que la procédure d'enquête publique semble bien justifiée.

Manifestement, pour étayer sa réponse, le maître d'ouvrage a repris les explications qui figuraient dans le dossier de présentation, mais de manière à ne laisser aucun doute, ce dernier apportera une série de précisions utiles à une meilleure compréhension du projet de modification n°1 du SCoT d'AdC.

De son point de vue, le commissaire-enquêteur est d'avis que le maître d'ouvrage a répondu de manière cohérente et justifiée à l'observation du dépositaire.

@Courriel n°3 :

Reçu le 12 septembre 2022, daté du 11 septembre 2022.

Il émane de Madame Viviane LE NY qui s'interroge de l'augmentation du trafic routier provoqué par le projet d'aménagement avec tout ce que cela comporte comme risques sur les 2 voies d'accès au futur lotissement qui sont très étroites.

Elle suggère de mettre la rue de la Bonnauderie et l'ancienne route de Toutlemonde en sens unique afin de permettre l'accès en voiture au hameau le « Bois d'Ouin » et au nouveau lotissement.

La dépositaire poursuit en suggérant une piste cyclable à double sens de circulation sur ces 2 voies.

Réponse d'AdC :

À ce stade, l'AdC n'a pas envisagé de changement de circulation rue de la Bonnauderie et rue de Toutlemonde en lien avec les routes d'accès au nouveau lotissement qui verra le jour après l'approbation de la modification n°1 du SCoT. Il n'est pas non plus envisagé, à l'heure actuelle, de

rendre une partie de la voirie cyclable mais cette réflexion s'inscrit dans la révision du Schéma 2 Roues de l'AdC qui doit être lancée en 2023.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur rejoint l'avis d'AdC car pour l'heure et en l'absence d'arrêt projet, il est bien difficile de programmer un changement du plan de circulation rue de la Bonnauderie et rue de Toutlemonde..

Cependant le maître d'ouvrage envisage à moyen terme de tout mettre en œuvre afin de satisfaire aux exigences de sécurité s'agissant de la circulation en général dans le périmètre rapproché de la future zone de projet.

Sur la thématique de la pratique du vélo en général, le commissaire-enquêteur est d'avis que ce sont les offres d'aménagements cyclables ambitieux qui attirent les futurs adeptes du vélo et non l'inverse.

Aussi, selon le maître d'ouvrage, le Département travaille sur la manière de développer la pratique du vélo au quotidien. Pour preuve, sa participation à un groupe de travail réunissant différentes parties prenantes, (intercommunalités, pouvoirs publics, Associations) qui permettra de remonter les informations ou questions notamment sur les axes de circulations en périétrie du hameau du « Bois d'Ouin » ou d'autres problématiques sur le sujet.

En complément :

Sur son initiative, l'Agglomération du Choletais a fait paraître un complément de réponse à son mémoire, dans le prolongement des réponses aux observations traduites dans le procès-verbal du commissaire-enquêteur.

Des précisions seront apportées par l'AdC en rapport avec les engagements ou réserves émises soit par la MRAe, soit par les PPA, notamment la DDT.

Le commissaire-enquêteur n'a pas de commentaire complémentaire à formuler.

Compléments apportés par l'AdC :

Le dossier de modification n°1 du SCoT de l'AdC a été soumis :

- à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), dont la réponse, en date du 17 mai 2022, a été de retirer la décision de soumission à évaluation environnementale la modification n°1 du SCoT de l'AdC
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) avec un avis favorable de la Direction Départementale des Territoires sous réserve que la prescription précise que :
 - l'enveloppe urbaine soit délimitée au plus près des secteurs urbains actuels (exclure la parcelle au nord-est du secteur)
 - seule la reconversion de friches urbaines soit concernée et que les opérations de constructions soient limitées aux secteurs déjà artificialisés,
 - soit examinée la possibilité de renaturation de certains espaces.

Réponse de l'AdC :

L'enveloppe urbaine va être réduite au nord-est du secteur pour que l'enveloppe urbaine corresponde au plus près à la zone urbaine du PLU de Cholet. Ainsi la parcelle située au nord-est ne sera pas intégrée dans son entiereté, mais se limitera à l'habitation présente sur le site. La procédure de modification n°1 du SCoT de l'AdC a été envisagée dans le but de permettre le projet de reconversion de la friche localisée au nord du hameau en habitat. Il sera donc précisé que seule la reconversion de friche urbaine sera concernée. Enfin, des réflexions sont en cours dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H et de la future modification/révision du SCoT, concernant la possibilité de renaturer certains espaces, en lien avec la loi Climat et Résilience promulguée an août 2021.

6.3 : Participation du public :

Au vu des dépositions recueillies, la participation du public peut être qualifiée de faible pour une consultation réunissant l'ensemble des habitants de l'Agglomération du Choletais concernées par le projet de Modification n°1 du SCoT, relatif à l'aménagement de la friche située au « Bois d'Ouin ».

Le commissaire-enquêteur a comptabilisé au total 5 visites accompagnants compris, 4 observations sur registres, 1 courrier et 3 @courriels.

Cette enquête a surtout mobilisé d'une part les propriétaires résidents à proximité du projet d'aménagement qui s'inquiètent notamment de l'augmentation du trafic routier lié à l'émergence du nouveau lotissement et d'autre part les adeptes de la randonnée cycliste qui, via leurs dépositions sur le site internet dédié, trouvent que le projet ne prend pas assez en compte la pratique du vélo sécurisé et les circuits de randonnées piétonnières dans les liaisons intercommunales telles Cholet – le « Bois d'Ouin » ou les 2 voies d'accès au futur lotissement.

Au regard des 8 observations recueillies relevant de la présente enquête publique, le commissaire-enquêteur n'a pas rencontré d'opposition systématique au projet, mis à part l'@courriel n°2 dans lequel le dépositaire remet purement et simplement en cause la pertinence d'une enquête publique.

Le commissaire-enquêteur considère que les craintes, inquiétudes et anxiétés, autant légitimes que respectables, exprimées par certains propriétaires se doivent d'être modérées au regard des réponses aux observations du public apportées par le maître d'ouvrage.

7 : CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

7.1 : Procès verbal de synthèse des observations :

La remise du procès verbal d'enquête a eu lieu le lundi 19 septembre 2022, dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête, dans les locaux de l'Hôtel d'Agglomération du Choletais à Monsieur Nolan HUISSE responsable d'agence en charge du dossier.

L'ensemble des observations ont été communiquées in extenso par le commissaire-enquêteur au maître d'ouvrage lors de la remise de son procès verbal de synthèse.

Le procès verbal de synthèse commenté par le commissaire-enquêteur a été remis en main propre à Monsieur Nolan HUISSE, dument habilité, qui disposait de quinze jours à compter de la remise du procès-verbal, c'est-à-dire jusqu'au lundi 03 octobre 2022 inclus pour produire un éventuel mémoire en réponse.

7.2 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage :

Le mémoire en réponse daté du 21 septembre 2022 comportant 7 pages est parvenu par voie électronique à l'adresse mail du commissaire-enquêteur le 21 septembre 2022, dans les quinze jours suivant la remise du procès verbal.

La version originale du mémoire a été réceptionnée par voie postale sous pli LRAR au domicile du commissaire-enquêteur le 22 septembre 2022 (*original en annexe*).

7.3 : Modalités de clôture de l'enquête :

L'enquête publique a été close le mardi 13 septembre 2022 à 17 h 00 à l'Hôtel d'Agglomération du Choletais (siège de l'enquête) conformément à l'article 3 de l'arrêté municipal d'organisation de l'enquête.

Conformément à l'article 8 de l'arrêté municipal, le commissaire-enquêteur a procédé à la clôture des 2 registres d'enquête des communes de CHOLET et MAZIERES-EN-MAUGES et récupéré l'ensemble des éléments constitutifs des dossiers.

Le dossier de présentation et le registre d'enquête de la commune de MAZIERES-EN-MAUGES parviendra par courrier LRAR au domicile du commissaire-enquêteur le lendemain de la date de clôture de l'enquête publique.

Le commissaire-enquêteur précise qu'à l'issue des 3 permanences et plus généralement au cours du déroulement de l'enquête, les échanges oratoires furent autant courtois que respectueux et que les collaborateurs et collaboratrices des services des mairies de l'Hôtel de Ville de CHOLET et MAZIERES-EN-MAUGES ont tous et toutes été soucieux du bon déroulement de cette enquête.

A LE FUILET, le 25 septembre 2022

Le commissaire-enquêteur

A blue ink signature, appearing to read 'JY RIVEREAU', is written over a faint, circular official stamp.

Jean-Yves RIVEREAU

REGION PAYS DE LA LOIRE
DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
PREFECTURE DE MAINE-ET-LOIRE
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU CHOLETAIS (AdC)
COMMUNE DE CHOLET



DIRECTION DE L'AMENAGEMENT
SERVICE URBANISME PREVISIONNEL ET OPERATIONNEL - HABITAT



**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR RELATIFS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT
SUR LA MODIFICATION N°1 DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DE
L'AGGLOMERATION DU CHOLETAIS AYANT POUR OBJET DE PERMETTRE LE RENOUVELLEMENT
URBAIN DE LA ZONE EN FRICHE IDENTIFIEE AU HAMEAU DU « BOIS D'OUIN » SUR LA COMMUNE
DE CHOLET.**



DEMANDEUR :
**MONSIEUR LE PRESIDENT DE L'AGGLOMERATION DU CHOLETAIS
DEPUTE HONORAIRE
MAIRE DE CHOLET**



Délibération du Conseil de Communauté prescrivant la procédure de Modification n°1 du SCoT d'AdC n°2021/122.

Arrêté d'enquête publique n°2022/027 du 22 juillet 2022

Enquête publique réalisée du 29 août 2022 au 13 septembre 2022

Commissaire-enquêteur : Jean-Yves RIVEREAU désigné le 07 juin 2022



Diffusion :

Tribunal Administratif de NANTES

Siège de l'Agglomération du Choletais

SOMMAIRE

I – GENERALITES

1.1 : Préambule

1.2 : Objet de l'enquête publique

1.3 : Rappel du projet :

- 1.3.1 : le projet de Modification n°1 du SCoT de l'Agglomération du Choletais
- 1.3.2 : Incidence du projet de Modification n°1 du SCoT d'AdC sur l'environnement

II – CADRE JURIDIQUE

III – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1 : L'information du public

3.2 : La concertation

3.3 : Les observations

3.4 : Le climat durant l'enquête publique

IV – AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS

4.1 : Avis sur les observations du public

4.2 : Prise en compte des avis des PPA et Organismes consultés

4.3 : L'avis de la MRaE

V – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

5.1 : Sur le projet de Modification n°1 du SCoT de l'Agglomération du Choletais

5.2 : Bilan global

5.3 : Avis du commissaire-enquêteur

I – GENERALITES

1.1 - Préambule :

En application de l'article L.153-19 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Président de l'Agglomération du Choletais a sollicité Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES en vue d'obtenir la désignation d'un commissaire-enquêteur chargé de l'organisation et du déroulement de l'enquête publique relative au projet de Modification n°1 du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de l'Agglomération du Choletais.

L'enquête publique est diligentée par Jean-Yves RIVEREAU, figurant sur la liste des commissaire-enquêteurs pour l'année 2022, désigné par le Tribunal Administratif de NANTES suivant la décision référencée E22000100/49 du 07 juin 2022.

L'enquête publique a été organisée par Monsieur le Président de l'Agglomération du Choletais, ci-après dénommé « le pétitionnaire » selon les modalités de l'arrêté municipal référencé 2022/027 du 22 juillet 2022.

L'Hôtel de Ville de l'Agglomération du Choletais constituait le siège de l'enquête.

L'absence d'évaluation environnementale justifie le déroulement de l'enquête publique sur une période de 16 jours.

Conformément à l'article R-123-7 du Code de l'Environnement, l'ensemble des points du dossier a été traité dans un rapport d'enquête publique unique séparé, joint aux conclusions des présentes.

1.2 - Objet de l'enquête publique :

Cette enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

L'enquête publique a pour objet de présenter le projet de Modification n°1 du SCoT de l'Agglomération du Choletais dont l'objectif est de permettre le renouvellement urbain de la zone en friche située au hameau du « Bois d'Ouin » tel qu'il a été mis à disposition de la population, de recenser toutes les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête, lesquelles seront prises en considération par l'Agglomération du Choletais, personne publique responsable du projet SCoT.

Afin que chacun puisse mieux comprendre l'utilité du SCoT, il y a lieu de rappeler que le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération du Choletais est un document de planification stratégique qui décline un projet de territoire mettant en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles d'aménagement en matière de démographie, d'urbanisme, d'habitat, de déplacement, d'économie, de ressources et d'environnement sur une période s'étalant de 2020 à 2030.

Il en définit les enjeux les plus importants tout en distinguant les atouts et efforts à poursuivre afin de projeter un territoire plus harmonieux partagé par tous.

L'ensemble de la population de l'Agglomération du Choletais, habitants, entrepreneurs, touristes, a un regard sur les grands projets d'investissement ainsi que sur l'ensemble des décisions prises par les porteurs du SCoT.

Le SCoT de l'Agglomération du Choletais approuvé par délibération du Conseil de Communauté le 17 février 2020 n'a jusqu'à ce jour fait l'objet d'aucune modification ni révision.

Les élus de l'Agglomération du Choletais ambitionnent de modifier une pièce du règlement de ce SCoT afin de faire évoluer les règles portant sur le renouvellement urbain et la densification du tissu urbain existant.

Par arrêté n°2022/027 du 22 juillet 2022, le Président de l'AdC a engagé la Modification n°1 du SCoT de l'AdC pour faire évoluer le Document d'Orientations et d'Objectifs.

L'objectif poursuivi par les élus de l'Agglomération du Choletais dans ce projet de Modification n°1 consiste à améliorer et faire évoluer la rédaction d'une prescription du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) afin de rendre possible la mobilisation et la reconversion de zones en friches identifiées sur le territoire couvert par l'AdC.

L'Agglomération du Choletais a limité la portée de la Modification n°1 du SCoT de façon à ce que la prescription page 38 du DOO n'autorise seulement la densification de la partie nord du hameau du « Bois d'Ouin » avec l'aménagement d'une friche de 3,2 ha sur l'ancien site de formation professionnelle qui devrait voir émerger un projet de construction de 60 logements.

1.3 - Rappel du projet :

- 1.3.1 – Le projet de Modification n°1 du SCoT de l'Agglomération du Choletais :

Pour renforcer le contrôle et restreindre le développement des constructions en extension urbaine, un travail spécifique a été effectué notamment sur les hameaux présents sur le territoire avec un objectif minimal de production de logements en enveloppes urbaines, variant selon les communes et qui répondent à des besoins préalablement identifiés.

Des hameaux ont été spécifiquement identifiés comme potentiellement densifiables en enveloppe urbaine (dent creuse) et en extension à proximité immédiate d'une zone d'habitat ou économique.

L'AdC dispose d'un inventaire des parcelles propices à ce développement.

Des opportunités de renouvellement urbain existent dans d'autres hameaux non identifiés notamment au travers de la reconversion des friches urbaines.

L'absence d'identification de ces hameaux potentiellement densifiables dans le SCoT rend actuellement tout projet de reconversion de ces friches impossible.

Pour autant, la réhabilitation des friches urbaines, commerciales, ferroviaires ou industrielles constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires puisqu'elle vient limiter l'étalement urbain et par conséquent évite la consommation d'espaces naturels ou agricoles.

Pour permettre la réutilisation de ces friches et ouvrir ces espaces à l'urbanisation, une nouvelle prescription au DOO du SCoT AdC est nécessaire et doit être édictée.

Ainsi, il est proposé d'ajouter une prescription à l'objectif 1.3 « limiter la production de logements » avec pour ambitions, la revalorisation de ces espaces déjà construits, l'économie foncière et la valorisation des espaces artificialisés.

A noter que cette prescription nouvelle n'est applicable qu'aux espaces situés à proximité des zones d'habitats réglementées au PLU et possédant un niveau d'équipement et de services suffisants pour couvrir la reconversion de ces zones en friches.

Dans le cas, cette prescription nouvelle ne concerne exclusivement que le hameau du « Bois d'Ouin » situé à proximité d'une zone d'habitat réglementée au PLU, possédant un niveau d'équipement et de services suffisant et fonctionnel pour englober la reconversion des zones en friches.

ARRÊTE MUNICIPAL n°2022/27 du 22 juillet 2022 – Désignation Tribunal Administratif : E22000100/49 du 07 juin 2022. Conclusions et avis du commissaire-enquêteur portant sur la Modification n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération du Choletais ayant pour objet de permettre le renouvellement urbain de zones en friches au hameau situé « le Bois d'Ouin » sur le territoire de CHOLET.

Le secteur « Bois d'Ouin » classé UC au PLU, désamarré de l'enveloppe urbaine de CHOLET, s'étend sur 42,8 hectares et le développement continu du hameau depuis les années 2010 regroupe pour l'heure une centaine de logements avec une densité d'environ 16 Log/ha.

Le quartier bénéficie des équipements d'accompagnement de l'habitat en matière de transports, d'assainissement collectif, sportifs ainsi que divers équipements de formation professionnelle (AFPA, CFA, Maison Rurale)

En raison de la typologie du hameau du « Bois d'Ouin » au sens de l'article L.141-3 du Code de l'Urbanisme, le Conseil de Communauté envisage de créer une enveloppe urbaine bornant exclusivement le « Bois d'Ouin » qui possède une capacité de densification et de mutation sur la friche située au nord du secteur potentiellement intéressante pour engager un processus de densification et de renouvellement urbain du tissu existant au sein de la nouvelle enveloppe urbaine du hameau.

La friche proprement dite couvre 3,2 ha et fait l'objet d'un projet à vocation d'habitat avec la création d'environ 60 logements.

Ce potentiel d'environ 60 logements complète l'objectif affiché au SCoT de 114 logements à produire annuellement dans l'enveloppe urbaine de CHOLET.

Il convient de mettre en place une prescription afin de rendre réalisable le réaménagement de cet espace classé UC au PLU mais situé en dehors de l'enveloppe urbaine à l'échelle du SCoT.

La modification de la partie littérale prescription (**en rouge**) concerne la page 38 du Document d'Orientations et d'Objectifs.

→ **Situation après :**

Mobiliser les outils permettant la reconquête du centre-ville et des centres-bourgs :

OAP de renouvellement urbain, Droit de Prémption Urbain (DPU), emplacements réservés, etc.

Mettre en place les conditions favorisant les formes urbaines économes en foncier (règles de stationnement, hauteurs des constructions, etc.).

Mettre en place les outils permettant de développer une maîtrise foncière publique, tant pour les projets au sein de l'enveloppe urbaine que pour les projets en extension.

Accompagner la reconversion de friche avec la mise en œuvre d'un projet d'ampleur à destination d'habitat au hameau du Bois d'Ouin si le niveau d'équipement est suffisant (présence du réseau de transport public, de services, d'assainissement collectif notamment).

Réaliser un objectif minimal de production de logements dans les enveloppes

urbaines de 29 % en respectant un taux minimal qui varie selon les communes (y compris **dans les hameaux** dont l'enveloppe urbaine a été précisément définie et qui répondent à des besoins identifiés : le Puy Rangard à Cernusson, Pellouailles à Saint-Christophe-du-Bois, la Raimbaudière à Saint-Paul-du-Bois, la rue du Comte de Champagny à Somloire, ainsi que la Rimbouillère à La Tessoualle).

- 1.3.2 : Incidence du projet de Modification n°1 du SCoT d'AdC sur l'environnement :

L'analyse des incidences notables prévisibles sur l'environnement de la modification n°1 du SCoT d'AdC montre :

Concernant la prise en compte de l'agriculture :

- Le projet de renouvellement urbain se situe en zone UC au PLU dans un secteur déjà urbanisé qui n'est pas exploité par l'agriculture. Aucune activité agricole n'est recensée sur le site du « Bois d'Ouin ».
- Les incidences sur l'activité agricole et les zones naturelles sont donc nulles.

Concernant les milieux naturels et la biodiversité :

- L'ouverture à l'urbanisation sur un secteur déjà aménagé ne conduira pas à la destruction de milieux naturels.
- Le site à l'abandon n'empiète pas sur les espaces protégés
- Le projet n'est pas de nature à porter atteinte aux continuités écologiques identifiées au sein de la TVB
- Le projet de Modification n°1 du SCoT n'est pas de nature à compromettre la préservation ou la remise en état d'une continuité écologique.

Concernant le volet relatif au cycle de l'eau :

La zone est entièrement desservie par les réseaux d'assainissement et eaux pluviales.

J'en déduis par anticipation que les effets du développement de la zone d'habitat en lieu et place de la friche s'agissant du traitement des EP et EU sont clairement pris en compte par l'Agglomération du Choletais et que les incidences seront donc nulles à ce niveau.

Concernant le volet relatif aux risques naturels :

Sept risques naturels potentiels sont identifiés sur l'AdC ; s'y ajoutent 4 types de risques technologiques et sources de pollutions diverses.

Le projet devra donc respecter les règles applicables à chaque type de risques naturels ou technologiques.

Concernant les paysages et le patrimoine :

L'urbanisation du secteur s'inscrit en lieu et place d'un secteur aménagé identifié UC au PLU, pour l'heure en friche et appelé à être démolit d'où émergera un programme d'une soixantaine de logements.

Il s'inscrit en continuité immédiate du tissu existant en zone UC et sa localisation ne permet pas de le considérer comme une extension au même titre que certaines zones d'urbanisation future du PLU. Le projet s'inscrit parfaitement dans un programme de densification urbaine.

Le projet permettra la remise en valeur de ce secteur.

Ainsi, les incidences peuvent être considérées comme positives à la fois sur le plan des paysages comme sur le plan patrimonial.

II : CADRE JURIDIQUE

Le commissaire-enquêteur a été à même de vérifier que l'ensemble des rubriques qui réglementent le projet de Modification n°1 du SCoT sont bien conformes aux caractéristiques du projet.

La consultation est soumise aux textes réglementaires issus :

- du Code Général des Collectivités Territoriales notamment les articles L.5211-2 et L.5211-10
- du Code de l'Environnement notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-28 définissant la procédure et le déroulement de l'enquête publique

ARRÊTE MUNICIPAL n°2022/27 du 22 juillet 2022 – Désignation Tribunal Administratif : E22000100/49 du 07 juin 2022. Conclusions et avis du commissaire-enquêteur portant sur la Modification n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération du Choletais ayant pour objet de permettre le renouvellement urbain de zones en friches au hameau situé « le Bois d'Ouin » sur le territoire de CHOLET.

- du Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-19 et R.153-8
- de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000
- du Décret n°85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983
- du Décret n°2001-260 du 27 mars 2001
- du Décret du ministère de la santé n°2021-699 du 1^{er} juin 2021 modifié prescrivant les mesures générales nécessaires à la gestion de la sortie de crise sanitaire
- selon les modalités de l'Arrêté Municipal 2022/027 du 22 juillet 2022

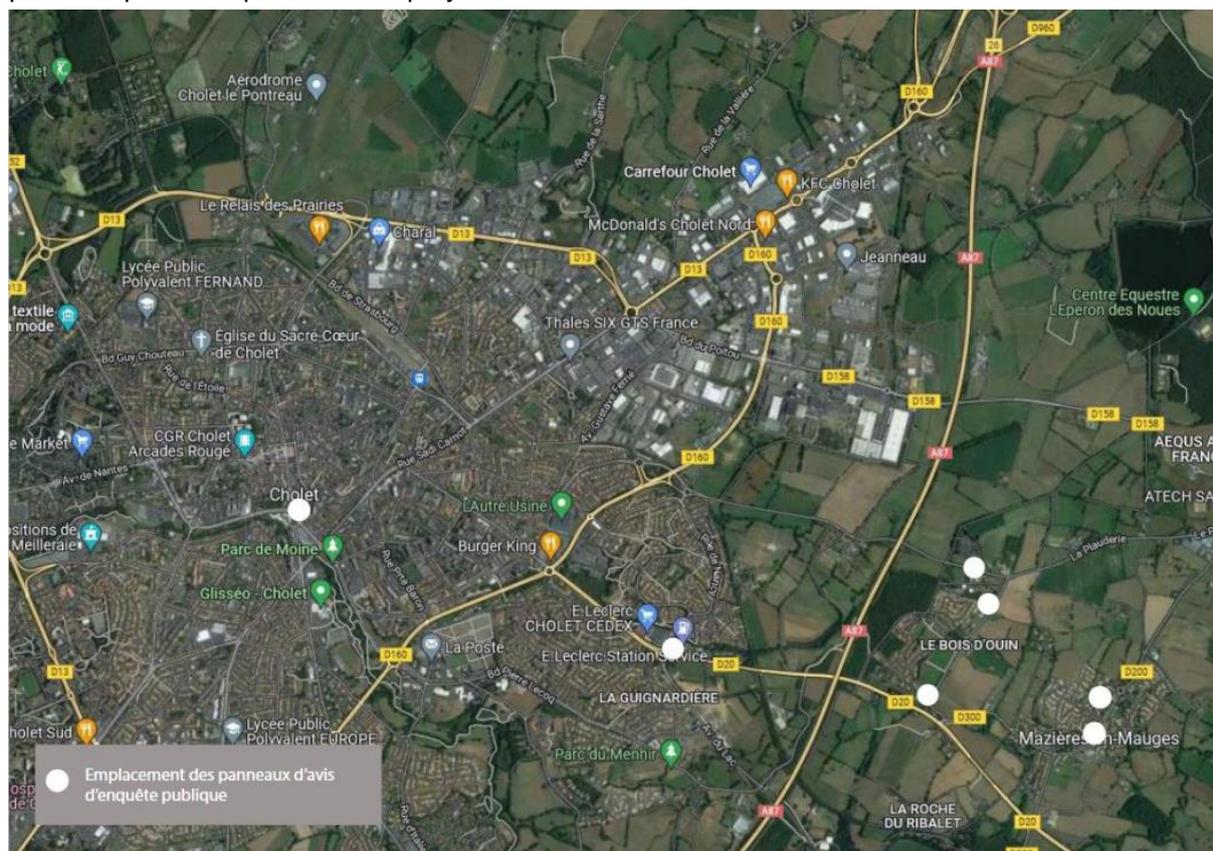
III – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1 : L'information du public :

Le dossier d'enquête soumis à consultation du public répondait aux exigences réglementaires appliquées à la procédure de modification du SCoT.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 29 août 2022 au mardi 13 septembre 2022 inclus, sur une période de 16 jours consécutifs.

Le commissaire-enquêteur a relevé que l'ensemble des conditions réglementaires appliquées au volet publicité de l'enquête ont été respectées notamment en ce qui concerne l'affichage de l'avis en plusieurs points du périmètre de projet.



De nombreux compléments d'information ont été ajoutés à la publicité réglementaire :

- article quart de page paru le 15 août 2022 dans le journal Ouest-France édition CHOLET
- article du 30 août 2022 paru dans « Synergie Hebdo » distribué gratuitement à l'ensemble de la population couvrant le territoire de l'AdC
- article ¾ de page paru le samedi 03 septembre 2022 dans le journal Courrier de l'Ouest édition CHOLET

ARRÊTE MUNICIPAL n°2022/27 du 22 juillet 2022 – Désignation Tribunal Administratif : E22000100/49 du 07 juin 2022. Conclusions et avis du commissaire-enquêteur portant sur la Modification n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération du Choletais ayant pour objet de permettre le renouvellement urbain de zones en friches au hameau situé « le Bois d'Ouin » sur le territoire de CHOLET.

- sites internet des communes concernées

Ces compléments d'information ajoutés à la publicité réglementaire rendent le volet information de l'enquête, de mon point de vue, à l'abri de tout reproche.

Le procès-verbal a été remis en main propre au maître d'ouvrage le jeudi 15 septembre 2022, soit dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête à l'Hôtel d'Agglomération du Choletais, conformément à l'article 8 de l'arrêté d'enquête.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage est parvenu au commissaire-enquêteur en version électronique le 21 septembre 2022 ; l'original a été reçu au domicile du commissaire-enquêteur sous pli LRAR le 22 septembre 2022 dans les quinze jours suivant la remise du PV d'enquête.

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR :

L'offre d'accès du public au dossier de présentation et aux moyens disponibles pour formuler ses observations, tant version papier que version électronique, ont été amplement satisfaits, vérifiables et strictement respectés.

La publicité de l'enquête a été suffisamment large et appuyée, relayée par tous les moyens de communication dont dispose l'Agglomération du Choletais et conforme aux dispositions de l'article R.123-11 du Code de l'Environnement fixant les caractéristiques et les dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête.

Les publications diverses (presse, affiches, site internet, mairies) ont été effectués dans les délais légaux soit plus de quinze jours avant l'ouverture de l'enquête conformément à l'article 8 de l'arrêté municipal.

La consultation publique n'a suscité aucun intérêt ni passion ni polémique de la part du public.

J'ai constaté que l'enquête s'est déroulée dans le respect des formalités réglementaires.

La procédure a permis une information dense, détaillée et précise et le public a eu la possibilité de s'exprimer librement dans des conditions tout à fait satisfaisantes.

Le commissaire-enquêteur est d'avis que l'information du public répondait qualitativement et quantitativement aux exigences réglementaires et que défendre l'idée d'un manque d'information et de transparence sur le projet sera difficile.

Je constate en conclusion l'absence d'observation écrite ou orale relative au volet publicité de l'enquête publique.

3.2 : La concertation :

Le projet n'a pas fait l'objet de débats publics ou d'autres actions de concertation.

Le porteur de projet a sollicité la MRAe afin de connaître sa position sur la nécessité ou non de procéder à une évaluation environnementale compte-tenu de la portée limitée de la modification envisagée ; celui-ci considérant comme peu probable que le projet de modification soit soumis à évaluation environnementale, auquel cas la procédure de concertation préalable ne serait pas exigée.

Le porteur de projet est en outre d'avis que dans la mesure où les incidences de ce projet de modification n°1 sont qualifiées de très anecdotiques sur le territoire, l'organisation d'une concertation apparaît disproportionnée par rapport aux enjeux.

Dans sa décision rendue le 17 mai 2022, la MRAe a dispensé la Modification n°1 du SCoT de l'Agglomération du Choletais d'une évaluation environnementale.

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR :

Je prends acte des arguments avancés par le porteur de projet pour justifier de sa décision de sursoir à l'organisation d'une concertation ou d'une réunion d'information sur le projet de Modification n°1 du SCoT.

Je suis cependant d'avis que l'aménagement du territoire et la politique du logement doivent revenir dans le débat public. La concertation avec les riverains est devenue une exigence quasi absolue au risque de grever les projets de reports multiples.

Je suis d'avis qu'une opération de consultation de la population notamment celle des quartiers pavillonnaires se situant à proximité du projet aurait été pertinente.

A mon sens, la question du réaménagement de la friche AFPA concerne tout le monde et les questions de type architectural, environnement paysager, lieux de vie, circulations douces auraient pu être abordées.

Ainsi par le biais de la concertation en amont, le maître d'ouvrage aurait été à même de juger de l'ampleur des craintes et des enjeux émanant de la population en ce qui concerne notamment les impacts du projet sur l'environnement et d'y apporter les ajustements nécessaires.

3.3 : Les observations :

Les 3 permanences se sont tenues, 2 à l'Hôtel d'Agglomération du Choletais (siège de l'enquête) et 1 en mairie de MAZIERES-EN-MAUGES selon une répartition préalablement définie à l'article 6 de l'arrêté d'enquête.

Les permanences ont connu une participation très modeste. Trois possibilités étaient offertes au public pour déposer leurs observations :

- écrites sur les registres d'enquête amarrés à chacune des 2 communes concernées
- par courrier envoyé au siège de l'enquête à l'attention du commissaire-enquêteur
- par mail à l'adresse dédiée ouverte pour l'occasion à l'Hôtel d'Agglomération du Choletais.

J'ai comptabilisé 08 contributions :

- sur registres : 4 sur le registre de MAZIERES-EN-MAUGES
- par courrier : 1
- par mail : 3
- par voie orale : 0

3.4 : Le climat durant l'enquête publique :

La grande disponibilité de Monsieur Nolan HUISSE et les nombreux échanges avec lui ont permis à l'enquête publique de se dérouler dans un climat serein et propice à l'étude de ce dossier.

Les conditions de travail et d'installation du commissaire-enquêteur, grâce au sens de l'hospitalité des équipes municipales, sont apparues optimales.

Les réponses apportées par les services de la Direction de l'Aménagement de l'Agglomération du Choletais aux contributions du public ont été prises en compte pour conduire mon analyse, me permettant ainsi de rendre mes conclusions motivées et avis en toute connaissance de cause.

IV – AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS

IV.1 : Avis sur les observations du public :

Il n'y a pas eu la moindre opposition au projet de Modification n°1 du SCoT d'AdC, ni de la part les personnes physiques ou morales, ni par les collectivités territoriales voisines, ni par les Associations.

ARRÊTE MUNICIPAL n°2022/27 du 22 juillet 2022 – Désignation Tribunal Administratif : E22000100/49 du 07 juin 2022. Conclusions et avis du commissaire-enquêteur portant sur la Modification n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération du Choletais ayant pour objet de permettre le renouvellement urbain de zones en friches au hameau situé « le Bois d'Ouin » sur le territoire de CHOLET.

Seule la déposition @courriel n°2 remet en cause l'organisation d'une enquête publique dans le cas. Le déposant s'oppose purement et simplement à l'organisation d'une enquête publique au motif que les documents de planification traduits dans le PLU sont suffisamment clairs et explicites ; la procédure d'enquête publique paraissant pour le dépositaire superflue dans le cas.

Concernant les remarques des dépositaires, la majorité d'entre elles relèvent de préoccupations sécuritaires liées à l'augmentation du trafic routier que le réaménagement de la friche va engendrer. Les nuisances sonores sont évoquées au vu de la proximité de l'A87 avec le projet d'aménagement. Les observations recueillies demandent une étude au cas par cas et une réponse individualisée de façon à ne laisser aucun doute dans l'esprit de chacun.

Les thèmes abordés ont portés sur les sujets suivants :

- le risque de saturation des voies d'accès lié à l'augmentation du trafic créé par la réhabilitation de la friche
- la demande d'une liaison douce reliant le secteur du « Bois d'Ouin » à Cholet
- la mise en place d'un rideau forestier contre les nuisances sonores dans le prolongement de l'EBC existant
- le parcours routier emprunté par les engins de travaux publics durant la phase travaux
- l'intégration d'une parcelle située en limite de la zone urbaine à l'intérieur de l'enveloppe
- l'utilité d'une enquête publique relative au projet de Modification n°1 du SCoT d'AdC à démontrer.
- La mise en place de ralentisseurs sur la voie d'accès au nouveau lotissement.

Je n'ai pas d'observation particulière à relever sur les dépositions des intervenants autre que la surveillance de l'ensemble des engagements traduits par le porteur de projet via son mémoire en réponse.

J'ai repris fidèlement les compléments d'information fournis par le porteur de projet extraits du mémoire en réponse au procès-verbal.

Je suis d'avis que l'apport des dépositions émanant des particuliers se doit d'être perçu comme une « clavette de sécurité » environnementale dont le but est de soulever nombre d'interrogations sur de nombreux thèmes, enrichissant ainsi le contenu du projet de modification n°1 du SCoT de l'Agglomération du Choletais.

IV.2 : Prise en compte des avis des PPA et Organismes consultés :

L'avis des Personnes publiques et Organismes associés au projet de Modification n°1 du SCoT a été requis.

Les Personnes Publiques et Organismes concernés ont été notifiés selon un calendrier se situant très en amont de l'ouverture de l'enquête publique, au premier trimestre 2022 pour la plupart.

Ces avis sont parvenus dans les délais réglementaires.

SERVICES	DATES	AVIS FORMULES
DTT Direction Départementale des Territoires	10 juin 2022	AVIS FAVORABLE Assorti de 3 réserves
SAGE Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Sèvre Nantaise	05 mai 2022	AVIS FAVORABLE Assorti d'une recommandation/vigilance
SAGE Schéma d'Aménagement et	29 mars 2022	ABSTENTION Le hameau se situant en dehors du BV du Thouet par

ARRÊTE MUNICIPAL n°2022/27 du 22 juillet 2022 – Désignation Tribunal Administratif : E22000100/49 du 07 juin 2022. Conclusions et avis du commissaire-enquêteur portant sur la Modification n°1 du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération du Choletais ayant pour objet de permettre le renouvellement urbain de zones en friches au hameau situé « le Bois d'Ouin » sur le territoire de CHOLET.

de Gestion des Eaux du Thouet		conséquent du périmètre du SAGE
CNPF Centre Régional de la Propriété Forestière	30 mars 2022	AUCUNE REMARQUE DEFAVORABLE

La DDT s'est attachée à mesurer la compatibilité de la Modification avec le SCoT d'AdC en vigueur, la prise en compte des critères environnementaux et les enjeux de préservation des espaces agricoles.

Elle relève :

- que la mobilisation des friches permet d'éviter la consommation d'espaces agricoles
- que l'ajout d'une enveloppe urbaine sur le secteur du « Bois d'Ouin » paraît justifié
- que les constructions à venir autorisées par l'évolution du DOO soient limitées aux secteurs déjà artificialisés

Elle émet les réserves suivantes :

- o l'enveloppe urbaine délimitée au plus près des secteurs urbains actuels (parcelle N/E exclue)
- o que seule la reconversion des friches urbaines soit concernée
- o que les opérations de constructions futures soient limitées aux secteurs déjà artificialisés
- o la possibilité de renaturation de certains espaces

La DDT conclut que ces précisions permettront un cadrage amélioré du projet et qu'en perspective, elles permettront en outre de servir de guide dans les réflexions du futur PLUi.

A noter que le maître d'ouvrage apportera un complément au document de présentation, version définitive, tenant compte des réserves exprimées.

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR :

Sur la question de la prise en compte de la nouvelle enveloppe urbaine, le dossier nous renseigne sur les limites bornant exclusivement le « Bois d'Ouin ».

Je constate que la DDT ne met pas en évidence à ce stade, d'éléments susceptibles de rendre difficile le projet de Modification n°1 du SCoT ; un projet jugé acceptable et vertueux sur le plan de la consommation d'espaces agricoles, forestiers ou naturels.

IV.3 : L'avis de la MRAe :

La MRAe a été saisie par l'Agglomération du Choletais une première fois le 16 novembre 2021 pour une demande d'examen au cas par cas relative au projet de Modification n°1 du SCoT d'AdC.

S'en est suivi la décision de la MRAe du 28 janvier 2022 de soumettre à évaluation environnementale le projet de Modification n°1 du SCoT d'AdC ; décision référencée n°2022DKPDL7/PDL-2021-5764.

Le 17 mars 2022, l'Agglomération du Choletais saisi la MRAe pour une demande de recours gracieux suite à sa décision du 28 janvier 2022.

Au vu des compléments apportés par le porteur de projet touchant notamment :

- à l'opération de densification limitée exclusivement en partie nord du hameau du « Bois d'Ouin » avec en perspective, l'aménagement d'une friche de 3,2 ha afin de permettre la construction d'environ une soixantaine de logements
- le maintien des haies en limite de propriété devant faire l'objet d'une prescription spécifique dans le PLUi-H ainsi que la mise en œuvre de la séquence ERC afin de prévenir les atteintes à l'environnement générées par l'aménagement des 60 logements

Il ressort qu'au vu des informations complémentaires fournies par le porteur de projet, la MRAe conclura que le projet de Modification n°1 du SCoT d'AdC n'est pas susceptible d'incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

Le recours gracieux déposé par l'Agglomération du Choletais devant la MRAe est accepté.

Aussi la décision de la MRAe de soumettre à évaluation environnementale le projet de Modification n°1 du SCoT d'AdC est retirée et par conséquent, le projet se trouve dispensé d'évaluation environnementale ; décision n°2022DKPDL43/PDL-2021-5764RG.

L'absence d'évaluation environnementale justifie le déroulement de l'enquête publique sur une période de 16 jours et non 1 mois minimum.

V – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

V.1 : Sur le projet de Modification n°1 du SCoT de l'Agglomération du Choletais

Retour sur l'enquête publique :

Le dossier de Modification n°1 du SCoT d'AdC mis à la disposition du public est un document succinct de qualité qui comporte l'ensemble des éléments réglementairement requis et qui donne une connaissance approfondie du projet.

Il traduit bien la vision des élus de la commune sur la prochaine décennie en ce qui concerne notamment l'aménagement lié à la progression démographique tout en préservant l'environnement, les espaces naturels et agricoles au travers de la réhabilitation des friches adaptée aux capacités des équipements et des ressources notamment en matière d'assainissement des eaux usées, de gestion des eaux pluviales et d'alimentation en eau potable.

Pour plus de lisibilité à destination des lecteurs non-avisés, le commissaire-enquêteur aurait souhaité trouver annexé au document de présentation, une page traduisant les sigles et abréviations rencontrés au cours de l'étude du dossier de présentation, une note dont il regrette l'absence.

Le procès-verbal a été remis en main propre au maître d'ouvrage le lundi 19 septembre 2022, soit dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête, à l'Hôtel d'Agglomération du Choletais, siège de l'enquête conformément à l'article 8 de l'arrêté d'enquête.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage m'est parvenu en version électronique le mercredi 21 septembre 2022 ; l'original a été reçu au domicile du commissaire-enquêteur sous pli LRAR le 22 septembre 2022 dans les quinze jours suivant la remise du PV d'enquête.

V.2 : Bilan global :

Dans ma vision globale du projet de Modification n°1 du SCoT d'AdC, je constate qu'il ne fait aucun doute que tout est mis en place pour que les objectifs poursuivis par les élus soient atteints sur la durée de vie du SCoT en vigueur couvrant la période de 2020 à 2030.

Le projet de Modification n°1 du SCoT d'AdC ayant pour objet la réhabilitation de la friche AFPA située au « Bois d'Ouin » a été élaboré comme une réponse adaptée pour permettre de déconstruire et reconstruire sur les mêmes espaces dans l'objectif de préserver les besoins en terres agricoles d'une agglomération au caractère rural affirmé.

Visiblement, l'Agglomération du Choletais est en train de revoir son logiciel d'aménagement urbain afin de tout faire pour freiner le grignotage des terres agricoles et ses réserves foncières.

La sobriété foncière est aujourd'hui l'une des priorités affichée par l'Agglomération du Choletais dans sa stratégie de développement de son territoire qu'elle souhaite concilier avec la lutte contre l'étalement urbain.

L'avenir des friches industrielles, artisanales ou commerciales est au cœur du projet de Modification n° 1 du SCoT d'AdC. Les friches stratégiquement placées seront réinvesties avec pour avantage de représenter des zones urbaines déjà réglementairement autorisées.

A l'heure de l'objectif « Zéro Artificialisation Nette (ZAN) » à l'horizon 2050 (réduction de 50 % à l'horizon 2030) et de la rareté du foncier, le recyclage des friches à l'abandon, véritables verrues dans la ville ou sa périphérie, est devenue une priorité.

Les restrictions sur l'artificialisation des sols imposés par la Loi Climat et Résilience permettent aux aménageurs de retrouver la faveur des friches longtemps délaissées.

S'agissant de la friche AFPA identifiée au « Bois d'Ouin » ce sont au total 3,2 ha qui après réhabilitation devraient permettre de faire émerger environ 60 logements selon le porteur de projet. Je suis d'avis que si reconstruire sur l'existant apparaît comme la solution, cet objectif présente l'inconvénient pour les futurs aménageurs ou investisseurs de voir une moindre rentabilité car déconstruire et reconstruire sera plus compliqué, plus coûteux et par conséquent moins rentable.

Cependant je suis d'avis que le projet de renouvellement urbain sur la friche du « Bois d'Ouin » doit être perçu comme un levier de redynamisation urbaine et que la collectivité est à même d'en supporter les inconvénients notamment financiers.

Cette enquête publique s'est caractérisée par les éléments suivants :

- une participation très modeste : 05 intervenants accompagnants compris, 04 observations sur registres, 03 @courriels et 1 courrier remis en main propre
- une information qui permet de penser que chaque habitant de l'Agglomération du Choletais constitué de 26 communes ne pouvait ignorer le projet de Modification n°1 du SCoT pour peu qu'il s'intéresse de près ou de loin à l'actualité de son territoire
- une consultation électronique du dossier qui s'est traduite par 127 téléchargements du dossier et 114 consultations des observations

Sur la base des informations recueillies et qui ont été consignées dans le présent rapport d'enquête, je suis d'avis que le projet ne présente pas de défaut majeur.

A l'issue de l'enquête publique d'une durée de 16 jours, après avoir visité les lieux, rencontré les services de la Communauté d'Agglomération du Choletais notamment Monsieur Nolan HUISSE, en charge du projet de Modification n°1 du SCoT pour le compte de l'AdC, pris connaissance des avis des Personnes Publiques Associées et des Personnes Publiques Consultées, pris en compte les observations déposées sur les 2 registres d'enquête et le registre électronique, reçu le mémoire en réponse du pétitionnaire répondant à certains points soulevés par le public dans son procès-verbal,

- je formule l'avis général suivant :

V.3 : Avis du commissaire-enquêteur :

- ✓ Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête
- ✓ Vérifié la régularité de la procédure appliquée à l'enquête publique portant sur le projet de Modification n°1 du SCoT,
- ✓ Etudié l'ensemble des documents soumis à l'enquête publique

- ✓ Etre présent à chacune des 3 permanences préalablement fixées par l'arrêté d'enquête
- ✓ Remis au maître d'ouvrage dans les délais prescrits un procès verbal de synthèse contenant les observations recueillies auprès du public ainsi que celles du commissaire-enquêteur durant l'enquête
- ✓ Réceptionné dans les délais réglementaires le mémoire en réponse émanant de l'autorité municipale
- ✓ Avoir répondu à chacune des observations consignées sur le registre d'enquête

TENANT COMPTE

- ✓ Des conditions de déroulement de l'enquête publique conformes à la réglementation
- ✓ Des visites effectuées couvrant la zone d'urbanisation ainsi que celles effectuées dans les périmètres nécessitant des précisions complémentaires, visites effectuées sous la conduite de Monsieur Nolan HUISSE
- ✓ Des conditions d'accueil du public pendant toute la durée de l'enquête qui se prêtaient parfaitement à la consultation du dossier dans le respect et la discrétion des débats

CONSIDERANT :

- Que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions de régularité selon les modalités prévues par l'arrêté de Monsieur le Président de l'Agglomération du Choletais
- Que le dossier de présentation de la Modification n°1 du SCoT de l'Agglomération du Choletais, présenté à consultation au public et téléchargeable sur le site de l'AdC, est conforme aux exigences du Code de l'Environnement et qu'il contient les informations permettant d'apprécier le projet
- Que le projet de Modification n°1 du SCoT a été notifié aux PPA et organismes consultés en temps utile qui ont fait part de leurs observations, remarques ou réserves ; les pièces jointes au dossier en témoignent
- La capacité d'anticipation des élus communautaires à définir un schéma stratégique qui balise les principaux axes de son développement sur les dix années à venir en matière de logements, équipements, sécurité, environnement, économie et loisirs
- Que la Modification n°1 du SCoT d'AdC ne porte pas atteinte à l'économie générale du SCoT ni aux objectifs affichés dans le PADD et consiste à apporter une précision au DOO qui ne remet aucunement en cause la prescription initiale
- Qu'il est apparu effectivement nécessaire de procéder à cette Modification n°1 du SCoT afin de remédier au caractère inadapté et difficilement applicable de certains volets essentiels, tels le réaménagement des friches urbaines

- Que les ajouts introduits dans le texte originel au DOO sont pertinents et maintiennent la cohérence des objectifs tout en limitant les aléas liés à l'interprétation ou au recours à des dérogations dans le traitement des projets d'urbanisation futurs
- Que le projet de Modification n°1 du SCoT de l'Agglomération du Choletais s'inscrit pleinement dans le droit fil du Grenelle de l'Environnement
- La volonté de l'équipe municipale à maîtriser l'urbanisation de sa commune en conservant à l'Agglomération du Choletais son caractère rural en privilégiant l'aménagement communal dans le respect de l'identité de l'existant notamment en ce qui concerne la préservation des espaces agricoles, naturels, paysagers ou forestiers
- Que la consommation d'espace attribuée à la valorisation de l'urbanisation déjà artificialisée ne va pas engendrer de déséquilibres graves ni sur l'activité agricole ni sur les secteurs naturels protégés, bien au contraire puisque le projet permettra d'engager un processus de densification et de renouvellement urbain du tissu existant au sein de la nouvelle enveloppe urbaine
- Que les choix retenus par les élus de la commune pour l'élaboration du projet de Modification n°1 du SCoT sont d'une ambition mesurée et tiennent compte des réalités et préoccupations du moment
- La pensée dominante des élus privilégiant la densification et le comblement de l'espace urbain existant afin de lutter contre son étalement
- La volonté des élus à maintenir un cadre de vie de qualité à ses habitants ainsi qu'un meilleur confort à travers la mise en place d'un programme de rénovation et de réhabilitation de certains espaces déjà artificialisés
- Que le projet de Modification n°1 du SCoT d'AdC est compatible avec les documents de portées supérieures et qu'il se superpose au PADD qui l'accompagne
- La préoccupation des élus de la commune de revisiter l'arsenal réglementaire de son document de planification afin d'en corriger et/ou supprimer ce qui n'est pas Développement Durable
- Que les impacts du projet de Modification n°1 du SCoT d'AdC sur l'environnement et l'agriculture ont été appréciés, clairement identifiés et traités et que les mesures prises pour supprimer et/ou réduire leurs effets ont été étudiées de manière détaillée
- Qu'à la lumière de la consultation publique, des services de l'Administration, des Personnes Publiques Associées et des Personnes Publiques Concernées, qu'aucun intervenant ne s'est formellement opposé au projet de Modification n°1 du SCoT

- Que les fondements mêmes du projet de Modification n°1 du SCoT d'AdC notamment techniques, (amélioration de la rédaction de certaines prescriptions du DOO) sont suffisamment étayés et que le caractère d'intérêt général est établi

Préalablement à la formulation de mon avis :

Je recommande au porteur de projet de continuer d'associer la population de l'Agglomération du Choletais, notamment les habitants résidents au sein de la nouvelle enveloppe urbaine, (le hameau du « Bois d'Ouin »), au processus de réflexion qui permet de conduire avec efficacité tout projet à venir, dans la continuité de la procédure d'information engagée à ce stade du projet.

ATTENDU :

Qu'après avoir étudié le dossier, obtenu des précisions, tenu compte des avis, je suis fondé à émettre un **AVIS FAVORABLE** au projet de Modification n°1 du SCoT de l'Agglomération du Choletais ayant pour objet de permettre le renouvellement urbain de la zone en friche située au hameau du « Bois d'Ouin », tel que présenté dans le cadre de la présente enquête publique.

LE FUILET, le 25 septembre 2022

Le commissaire-enquêteur



Jean-Yves RIVEREAU