

# Département de Maine-et-Loire

## Communauté d'agglomération de Cholet Agglomération

Enquête publique du 12 au 26 novembre 2024  
relative au projet de modification n°2 du SCoT de Cholet Agglomération



**1<sup>ère</sup> partie : rapport du commissaire enquêteur**

**2<sup>ème</sup> partie : conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur**

**3<sup>ème</sup> partie : documents annexes**

**Gérard DUHESME**

*Commissaire-enquêteur*

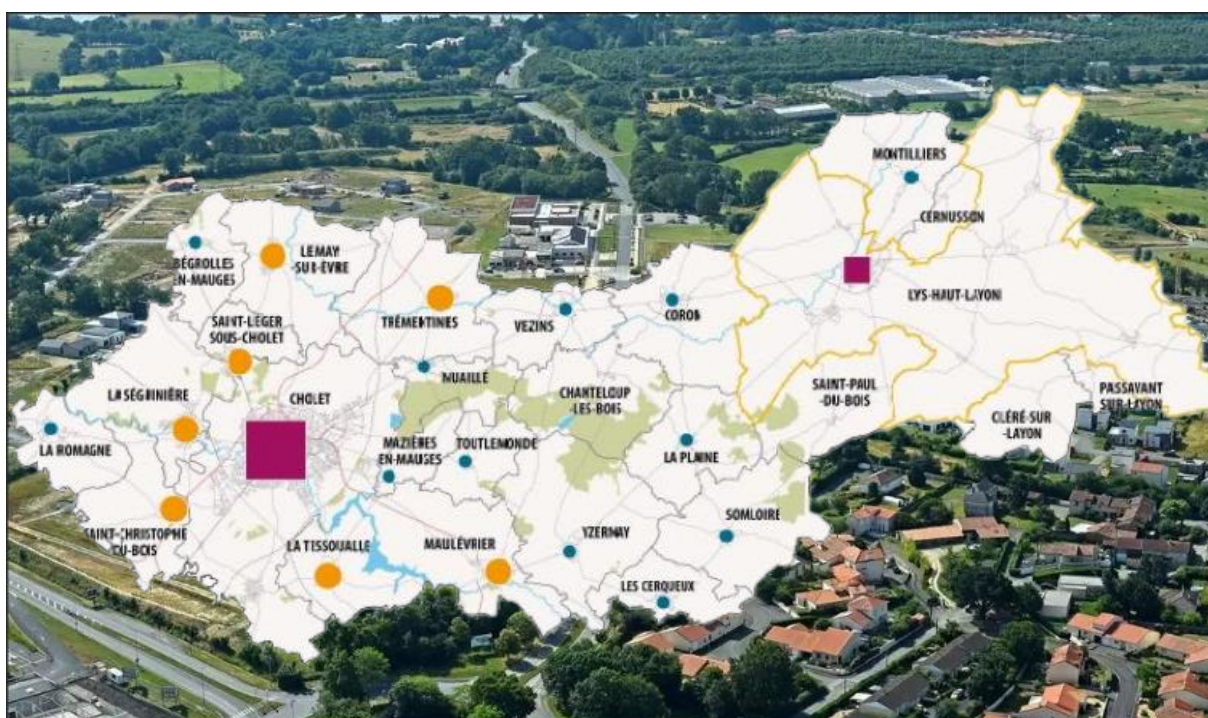
*Désigné par le Tribunal administratif de Nantes*

*Décision n° E24000158/49 du 02/09/2024*

# Département de Maine-et-Loire

## Communauté d'agglomération de Cholet Agglomération

Enquête publique du 12 au 26 novembre 2024  
relative au projet de modification n°2 du SCoT de Cholet Agglomération



**1<sup>ère</sup> partie : rapport du commissaire enquêteur**

2<sup>ème</sup> partie : conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

3<sup>ème</sup> partie : documents annexes

**Gérard DUHESME**

*Commissaire-enquêteur*

*Désigné par le Tribunal administratif de Nantes*

*Décision n° E24000158/49 du 02/09/2024*

## SOMMAIRE

SIGLES ET ABREVIATIONS .....	1
PREAMBULE .....	2
<b>I. CADRE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE.....</b>	<b>2</b>
<b>I.1. L'objet de l'enquête : la modification n°2 du SCoT de Cholet Agglomération .....</b>	<b>2</b>
<b>I.2. Le cadre juridique.....</b>	<b>3</b>
I.2.1 La procédure de modification du SCoT.....	3
I.2.2 L'assujettissement à enquête publique.....	3
I.2.3 La dispense d'autorisation environnementale .....	3
I.2.4 L'incidence de la loi Climat et Résilience .....	3
I.2.5 La circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols ».....	4
<b>I.3. La communauté Cholet Agglomération maître d'ouvrage du projet .....</b>	<b>4</b>
<b>I.4. Le SCoT de Cholet Agglomération, objet de la présente modification.....</b>	<b>6</b>
I.4.1 Une vision politique en quête d'équilibre .....	6
I.4.2 La maîtrise des espaces fonciers : enjeu central du SCoT.....	6
I.4.3 Des hypothèses de croissance démographique ambitieuses .....	7
I.4.4 Une modification n°1 en 2022, à valeur de test .....	8
<b>II. ETUDE ET EVALUATION DU PROJET .....</b>	<b>9</b>
<b>II.1. Les motivations du projet.....</b>	<b>9</b>
II.1.1 Un calendrier opportun et logique .....	9
II.1.2 La prise en compte des nouvelles prescriptions réglementaire .....	9
II.1.3 L'enjeu sous-jacent de la consommation d'espace .....	10
<b>II.2. Les évolutions proposées .....</b>	<b>10</b>
II.2.1 Evolution de la définition et la cartographie des enveloppes urbaines .....	10
II.2.2 Modification d'une prescription du DOO .....	11
<b>II.3. Des modifications jugées compatibles avec les documents supérieurs.....</b>	<b>12</b>
<b>II.4. Des incidences environnementales peu significatives .....</b>	<b>12</b>
<b>II.5. Des aménagements bienvenus .....</b>	<b>12</b>
II.5.1 Une méthodologie plus transparente et rigoureuse .....	12
II.5.2 Une harmonisation des pratiques .....	13
II.5.3 Une cartographie plus représentative de la réalité .....	13
II.5.4 Des précisions sur la destination des bâtiments « pastillés ».....	13
<b>II.6. Des imprécisions qui restent à lever .....</b>	<b>13</b>
II.6.1 Une interprétation de l'enveloppe urbaine qui reste à préciser .....	13
II.6.2 Extension urbaine et renouvellement urbain .....	14
II.6.3 Des options sujettes à controverse .....	15
<b>III. ANALYSE ET APPRECIATIONS SUR LE CONTENU DU DOSSIER .....</b>	<b>17</b>
<b>III.1. Sous dossier n°1 : note explicative .....</b>	<b>18</b>
<b>III.2. Sous dossier n°2 : actes administratifs.....</b>	<b>18</b>

<b>III.3. Sous dossier n°3 : notice de présentation</b> .....	<b>18</b>
• Pièce 3.1 : Notice de présentation (Pièce unique) .....	18
<b>III.4. Sous dossier n°4 : Consultations</b> .....	<b>20</b>
<b>III.5. Sous dossier n°5 : Réponse aux PPA et méthodologie des ZAC</b> .....	<b>20</b>
<b>IV. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b> .....	<b>21</b>
<b>IV.1. Préparation de l'enquête publique</b> .....	<b>21</b>
IV.1.1 Prise de contact et échanges préliminaires .....	21
IV.1.2 Réunion préparatoire .....	21
IV.1.3 Finalisation de l'organisation.....	21
IV.1.1 Reconnaissance des lieux et rencontre avec le maître d'ouvrage.....	22
IV.1.2 Signature et paraphage des dossiers et des registres .....	23
<b>IV.2. Déroulement de l'enquête</b> .....	<b>23</b>
IV.2.1 Publicité de l'enquête, affichage et information du public .....	23
IV.2.2 Mise à disposition des dossiers et ouverture de l'enquête.....	24
IV.2.3 Déroulement des permanences .....	24
IV.2.4 Observations transmises par courrier électronique.....	25
IV.2.5 Observations transmises par voie postale.....	25
IV.2.6 Clôture de l'enquête publique.....	25
IV.2.7 Emission des certificats d'affichage.....	26
<b>V. AVIS DES PPA ET DES ORGANISMES CONSULTES</b> .....	<b>26</b>
<b>V.1. Avis des personnes publiques associées joints au dossier</b> .....	<b>26</b>
V.1.1 Avis des communes membres de Cholet Agglomération.....	26
V.1.2 Avis des EPCI chargés des SCoT limitrophes.....	27
V.1.3 Avis des services de l'Etat.....	27
V.1.4 Avis des autres PPA .....	28
<b>V.2. Avis de la MRAE</b> .....	<b>28</b>
<b>V.3. Observations des organismes consultés</b> .....	<b>29</b>
V.3.1 Avec la commune de Mazières-en-Mauges .....	29
<b>V.4. Réponses de Cholet Agglomération aux avis des PPA</b> .....	<b>29</b>
<b>VI. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b> .....	<b>30</b>
<b>VI.1. Procès-verbal de synthèse des observations</b> .....	<b>30</b>
<b>VI.2. Mémoire en réponse</b> .....	<b>30</b>
<b>VII. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE</b> ...	<b>31</b>
<b>VII.1. Observations recueillies sur les registres des observations</b> .....	<b>31</b>
<b>VII.2. Observations ou questions reçues par messagerie électronique</b> .....	<b>31</b>
<b>VII.3. Observations ou questions reçues par courrier postal</b> .....	<b>32</b>
<b>VII.4. Questions complémentaires du posées par le commissaire enquêteur</b> .....	<b>36</b>
VII.4.1 Enveloppe urbaine et consommation d'espace .....	36
VII.4.2 Inclusion des tranches non réalisées de ZAC dans l'enveloppe urbaine .....	36
VII.4.3 Cas du Golf de Cholet .....	38

VII.4.4 Cas du parc oriental du château Colbert à Maulévrier.....	39
VII.4.5 Nombre de logements créés .....	40
VII.4.6 Question supplémentaire posée par le commissaire enquêteur .....	40
<b>VIII. REMISE DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS .....</b>	<b>41</b>

## SIGLES ET ABREVIATIONS

ARS	: Agence régionale de santé
CE	: Commissaire enquêteur
CU	: Code de l'urbanisme
DDT	: Direction départementale des territoires
DOO	: Document d'orientations et d'objectifs
ENAF	: Espaces naturels, agricoles et forestiers
EPCI	: Etablissement public de coopération intercommunale
INAO	: Institut national de l'origine et de la qualité
MRAe	: Mission régionale d'autorité environnementale (des Pays de la Loire)
PADD	: Projet d'aménagement et de développement durables
PEB	: Plan d'exposition au bruit
PGRI	: Plan de gestion des risques industriels
PLUi	: Plan local d'urbanisme intercommunal
PLUi-H	: Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme local de l'Habitat
PPA	: Personnes publiques associées
SAGE	: Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SDAGE	: Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SCOT	: Schéma de cohérence territoriale
SDAGE	: Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SRADDET	: Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
SRC	: Schéma régional des carrières
SRCE	: Schéma régional de cohérence écologique
ZAC	: Zone d'aménagement concertée
ZAN	: Zéro artificialisation nette (des sols)
ZNIEFF	: Zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique
ZPS	: Zone de protection spéciale
ZSC	: Zone spéciale de conservation

Circulaire Béchu : circulaire du 31 janvier 2024 du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette » des sols

## PREAMBULE

Par arrêté communautaire n°2024/188 du 23 octobre 2024 le président de Cholet Agglomération a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du SCoT de Cholet Agglomération.

Par ce même arrêté, Monsieur Gérard DUHESME, inscrit sur la liste d'aptitude des commissaires-enquêteurs de Maine-et-Loire, a été désigné pour conduire cette enquête.

Au terme de cette enquête, menée du 12 au 26 novembre 2024 conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur, le présent rapport rend compte de son déroulement et de ses résultats.

### I. CADRE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE

Il est ici rappelé que « *l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement* » (article L123-1 du Code de l'environnement).

#### I.1. L'objet de l'enquête : la modification n°2 du SCoT de Cholet Agglomération

La communauté de Cholet Agglomération a adopté son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) le 17 février 2020. Faisant suite à une première modification approuvée le 17 octobre 2022, ce document de planification doit à présent faire l'objet d'une seconde modification visant principalement à le mettre en cohérence avec les principes et les objectifs de sobriété foncière imposés par la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021, mais aussi à asseoir le futur PLUi-H de la Collectivité sur les mêmes bases méthodologiques et cartographiques.

Cette modification, qui fera évoluer deux pièces réglementaires du SCoT, comprend pour l'essentiel une modification de la délimitation de l'enveloppe urbaine s'appuyant sur une nouvelle méthodologie permettant notamment de préciser la base de référence en 2021 en matière de consommation d'espace.

Par ailleurs, cette modification entend mettre l'emphase sur le développement du tourisme vert en considérant les changements de destination des bâtiments agricoles et artisanaux principalement vers de l'hébergement à vocation touristique rurale, et en les retranchant de la comptabilisation des logements permanents réalisés en extension urbaine.

Monsieur Gilles Bourdoux, Président de Cholet Agglomération, a ainsi approuvé par arrêté n° 2024/111 du 4 juin 2024, l'engagement d'une procédure de droit commun de modification n° 2 du SCoT de Cholet Agglomération.

Ce même arrêté prévoit par ailleurs de soumettre le projet à l'Autorité environnementale en vue d'un examen au cas par cas. A cet effet le dossier de présentation a été présenté et transmis à la MRAe des pays de Loire le 2 juillet 2024 par Monsieur Alain Picard, vice-président en charge de l'aménagement du territoire.

Par son avis rendu le 2 septembre 2024, la MRAe a formulé plusieurs recommandations, analysées plus loin dans le présent rapport, tout en indiquant que ce projet n'était pas de nature à être soumis à évaluation environnementale.



## I.2. Le cadre juridique

### I.2.1 La procédure de modification du SCoT

L'élaboration d'un SCoT et ses évolutions ultérieures sont régies par les articles L143-1 à L143-50 du code de l'urbanisme.

Les évolutions envisagées ici n'appellent pas de révision du SCoT telle que le prévoit l'article L143-29 du code de l'urbanisme. En effet :

- elles ne modifient pas les orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durable<sup>1</sup> (PADD) ;
- elles sont sans incidence sur les dispositions du document d'orientations et d'objectifs (DOO) relatives aux « enjeux en matière de préservation de l'environnement et des ressources naturelles, de prévention des risques naturels, de transition écologique, énergétique et climatique » ;
- elles n'ont pas pour effet de modifier l'objectif global de nouveaux logements ;
- elles ne concernent pas le développement de la production d'énergies renouvelables.

Pour autant, considérant que ces évolutions portent sur des modifications de définition et de cartographie d'enveloppes urbaines, mais également sur des prescriptions relatives à la comptabilisation des bâtiments à vocation d'habitat, elles entrent dans le champ d'application d'une modification de droit commun, encadrée par les articles L143-34 à L143-36 du code de l'urbanisme, soumettant le projet à enquête publique.

### I.2.2 L'assujettissement à enquête publique

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement (art L123-1 et suivants, art R 123-1 et suivants).

L'autorité compétente chargée de l'organiser est le président de Cholet Agglomération.

Son siège est l'hôtel d'agglomération de Cholet Agglomération.

### I.2.3 La dispense d'autorisation environnementale

Le maître d'ouvrage du projet de modification du SCoT est tenu de le transmettre pour avis à l'Autorité environnementale – dans le cas présent la Mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire (MRAe), conformément à l'article L104-6 du code de l'urbanisme.

Celle-ci a été saisie le 2 juillet 2024 et a, par son avis rendu le 2 septembre 2024, indiqué que ce projet « n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale ».

### I.2.4 L'incidence de la loi Climat et Résilience

La loi du 22 août 2021, dite « loi Climat et Résilience » a fixé l'objectif d'atteindre l'objectif de « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) en 2050, ainsi qu'une « trajectoire » pour y parvenir avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans les dix prochaines années (2021-2031)

<sup>1</sup> Remplacé à partir de 2021 par le projet d'aménagement stratégique (PAS)



Elle introduit deux notions proches, définies dans la loi, mais qu'il convient de ne pas confondre :

- la « consommation d'espace », définie comme "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné". C'est une mesure des extensions d'urbanisation au-delà de l'enveloppe urbaine mais aussi de l'urbanisation d'ENAF au-sein de l'enveloppe urbaine ;

- l' « artificialisation », définie comme "l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage."

C'est au futur PLUi-H de Cholet Agglomération, que la collectivité prévoit d'approuver fin 2025, qu'il appartiendra d'analyser la consommation d'espace de la décennie en cours (2021-2030). Dans cette perspective, la collectivité souhaite mettre en cohérence le SCoT avec le PLUi-H par l'emploi d'une méthodologie partagée d'élaboration des enveloppes urbaines.

Ainsi, l'analyse de la consommation d'espace pourra s'effectuer sur la base d'une enveloppe urbaine actualisée tenant lieu de référence initiale, à l'intérieur de laquelle il conviendra de différencier les terrains constituant de la densification ou du renouvellement urbain de ceux qui pourront être considérés comme de la consommation d'ENAF.

#### 1.2.5 La circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols »

Cette circulaire, dite « *circulaire Béchu* » du nom de son signataire, le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, vise à accompagner la mise en œuvre de la réforme engagée par la loi climat et résilience.

Ce document fixe une « *trajectoire de sobriété foncière progressive* » jalonnée par un calendrier d'actualisation et de mise en compatibilité des documents de planification régionaux et d'urbanisme. Ainsi les SRADDET doivent intégrer et territorialiser l'objectif de sobriété foncière avant le 22 novembre 2024, et les SCoT et PLUi doivent être mis en compatibilité respectivement avant le 22 février 2027 et la 22 février 2028.

Par ailleurs elle introduit, à l'attention des collectivités, des éléments de souplesse dans les règles de comptabilisation de la consommation d'espaces, notamment en ce qui concerne les Zones d'aménagement concertées (ZAC) dont les travaux ont débuté avant 2021.

Ainsi les phases non encore réalisées de ces ZAC pourront, selon le choix de la collectivité, soit être considérées comme intégralement consommées, soit consommées progressivement au fur et à mesure de leur réalisation.

### **1.3. La communauté Cholet Agglomération maître d'ouvrage du projet**

Créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'agglomération qui a pris en 2023 l'appellation de Cholet Agglomération, regroupe aujourd'hui 26 communes parmi lesquelles une commune nouvelle (Lys-Haut-Layon) qui regroupe elle-même 9 communes dans la partie est de l'agglomération.

Située au sud du département de Maine-et-Loire en limite des départements de la Vendée et des Deux-Sèvres, Cholet Agglomération se caractérise par sa proximité avec les pôles majeurs de la région Pays-de-Loire (Nantes, Angers), mais également avec la région Nouvelle Aquitaine. Facteur incontestable d'attractivité territoriale, cette situation impose en contrepartie à la collectivité un effort pour maintenir à un niveau élevé son dynamisme résidentiel et économique.

L'agglomération ainsi formée réunissait 104 470 habitants en 2021 (*ref INSEE*) dont plus de 50% (53 936) pour la seule commune de Cholet qui en constitue le pôle d'attraction principal, bien qu'excentrée dans la partie ouest du territoire.

## CHOLET AGGLOMÉRATION



Pour autant, la collectivité présente des réalités contrastées.

En concentrant une grande partie des activités économiques, commerciales et industrielles, Cholet et les communes de sa première couronne dominent l'ensemble du territoire par leur pouvoir d'attraction, tant en termes d'emplois que de besoins en logements, avec en corollaire un fort impact sur les prix de l'immobilier. L'implantation de grandes entreprises industrielles, comme Thalès, est d'ailleurs le reflet d'une forte culture entrepreneuriale qui a toujours été la marque de la ville.

Ce pôle fortement urbanisé est entouré d'un espace à dominante largement rurale, lui-même marqué par d'importantes disparités en raison des conditions naturelles, de l'héritage historique et des dynamiques économiques locales. En effet, si les secteurs nord et ouest de l'agglomération sont majoritairement consacrés à une agriculture de rendement combinant polyculture et élevage avec des exploitations de taille significative, la partie s'étendant dans la profondeur à l'est du territoire (Lys-Haut-Layon, Passavant-sur-Layon) se prête davantage aux activités viticoles et abrite des exploitations de tailles plus modestes, souvent familiales, mais orientées sur une production à forte valeur ajoutée, avec comme conséquences en termes d'urbanisation, de présenter davantage de mitages.

Il résulte de cette situation un déséquilibre en matière d'attractivité résidentielle et de dynamisme démographique. Les communes proches de Cholet captent la demande immobilière, mais aussi les services de proximité et les emplois, davantage que les communes rurales éloignées, avec comme conséquence la stagnation, voire le déclin de certaines zones rurales.

Enfin, parmi les activités en lien avec la présente enquête, le tourisme se développe lui aussi de façon inégale sur le territoire, certaines communes rurales, comme Lys-Haut-Layon et Maulévrier avec ses jardins japonais, bénéficiant de patrimoines touristiques plus attractifs que d'autres.

En synthèse le territoire de Cholet Agglomération se caractérise essentiellement par sa multi polarité tant géographique qu'économique, culturelle ou démographique. Celle-ci résulte également du processus progressif d'élaboration de l'architecture intercommunale issu des agrégations successives de la communauté d'agglomération du Choletais avec la communauté de communes du Bocage (2017), puis avec celle Vihiersois-Haut-Layon.

Il demeure que, du fait de son positionnement, de son histoire, de sa culture et de son héritage, la commune de Cholet domine aujourd'hui encore largement cet ensemble territorial, et ce malgré l'introduction dans le SCoT de la polarité d'équilibre de Lys-Haut-Layon à l'est de l'agglomération.

#### **I.4. Le SCoT de Cholet Agglomération, objet de la présente modification**

Le SCoT de Cholet Agglomération a été approuvé le 17 février 2020 et a fait l'objet d'une première modification, elle-même approuvée le 17 octobre 2022.

##### I.4.1 Une vision politique en quête d'équilibre

Marqué par la singularité multipolaire du territoire et fortement empreint d'une ambition de développement économique et entrepreneuriale de la part de ses élus, le SCoT vise, selon les trois piliers de son PADD, un développement équilibré entre croissance économique, attractivité résidentielle et renforcement du cadre de vie.

La multipolarité du territoire, bien identifiée dans le document, a conduit la collectivité à se structurer en trois niveaux de communes :

- les pôles d'attractivité : Cholet à l'ouest, pôle urbain principal, abritant les services et équipements les plus stratégiques ; et Lys-Haut-Layon à l'est, pôle à dominante rurale mais accueillant des services et équipements intermédiaires et supérieurs ;
- les centralités relais : toutes situées dans la première couronne autour de Cholet ;
- les communes de proximité dont la population (900 à 2000 habitants) justifie l'existence de services de proximité ;

Les autres communes, en général de moins de 700 habitants, complètent ce maillage territorial.

##### I.4.2 La maîtrise des espaces fonciers : enjeu central du SCoT

Traduite en termes opérationnels, la vision politique se décline dans le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) par des directives fixant des règles de gestion de l'espace et des ressources permettant d'encadrer la mise en œuvre des objectifs de densification, de protection des terres agricoles et de promotion de mobilités durable et d'un tourisme attractif et respectueux de l'environnement.

Dans cette recherche d'une autre forme d'équilibre, la maîtrise des espaces fonciers joue un rôle déterminant. Ceux-ci constituent le dénominateur commun de plusieurs problématiques, parfois antagonistes visant principalement à :

- soutenir l'activité économique (1<sup>er</sup> axe du DOO) par l'optimisation du foncier disponible dans les zones d'activités existantes et la reprise des friches, mais aussi – car cela ne suffira pas – par la recherche de nouvelles offres foncières, notamment en extension urbaine ;
- dynamiser la production de logements en cohérence avec les objectifs démographiques, pour « renforcer la vocation résidentielle » de l'agglomération (2<sup>ème</sup> axe du DOO), tout en limitant les extensions urbaines par la densification des centres bourgs et du tissu urbain existant, la réhabilitation de friches ou le comblement de dents creuses ; dans cet esprit, certains hameaux présentant des capacités de densification ont été identifiés ;
- préserver les espaces naturels et agricoles dans un territoire où les activités viticoles, céréalières ou d'élevage sont considérées « comme une force de l'économie locale et une richesse pour le territoire » ; il s'agit aussi de préserver des espaces naturels et patrimoniaux

remarquables ainsi que les corridors écologiques, contribuant à la qualité de vie des choletais que le SCoT entend renforcer (3ème axe du DOO).

D'une manière générale, le SCoT de Cholet Agglomération expose des ambitions fortes en matière d'aménagement, tout en affichant une volonté de frugalité en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il convient pour autant de noter qu'à sa date d'adoption (2020), il n'intègre pas encore les contraintes imposées par la loi Climat et résilience, promulguée postérieurement.

#### 1.4.3 Des hypothèses de croissance démographique ambitieuses

Ce que prévoyait le SCoT lors de son approbation en 2020 :

S'agissant des besoins en logements, qui constituent un des enjeux de la présente modification, le DOO :

- prend – en intégrant un effet « *dynamisme économique* » - comme hypothèse de projection démographique une cible de 110 500 habitants en 2034, soit une croissance moyenne annuelle de +0,36 % par an par rapport aux 103 248 habitants recensés en 2015 ;
- traduit cette évolution – en intégrant un effet « *augmentation des foyers monoparentaux ou des personnes seules* » - en un objectif de 8 955 nouveaux logements entre 2019 et 2034, soit + 597 nouveaux logements par an.

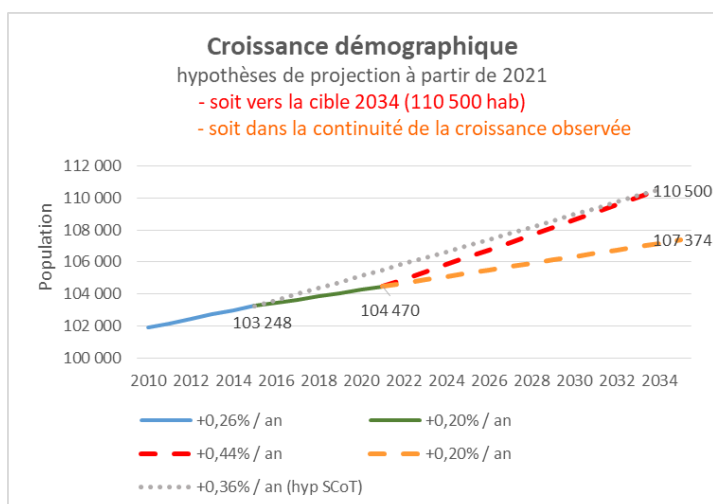
Ce qu'on observe en 2024, à la date du présent projet de modification :

Ces ambitions initiales méritent d'être appréciées à la lumière de la réalité des données actualisées en 2024.

En effet, confrontée au taux réel de croissance annuel observé entre 2015 (103 248) et 2021 (104 470 selon la dernière référence INSEE connue), soit +0,2 %, l'hypothèse de croissance démographique semble assez ambitieuse car, pour atteindre la cible de 110 500 habitant en 2034, elle se traduirait sur la période 2021-2034 par une croissance annuelle, non plus de 0,36% mais de 0,44% soit un accroissement net moyen annuel de l'ordre de 466 habitants.

Le graphique ci-après présente deux hypothèses de croissance à partir de 2021 :

- l'une vers la cible de 110 500 habitants en 2034.
- une autre qui s'inscrirait dans la continuité de la croissance observée entre 2015 et 2021.



Il montre que l'atteinte de l'objectif démographique du SCoT devra se traduire par une inflexion ambitieuse de la courbe de croissance de population à partir de 2021.

Ainsi, l'atteinte de la cible de 110 500 habitants en 2035, se traduirait par un accroissement annuel moyen de +460 habitants par an à partir de 2021.

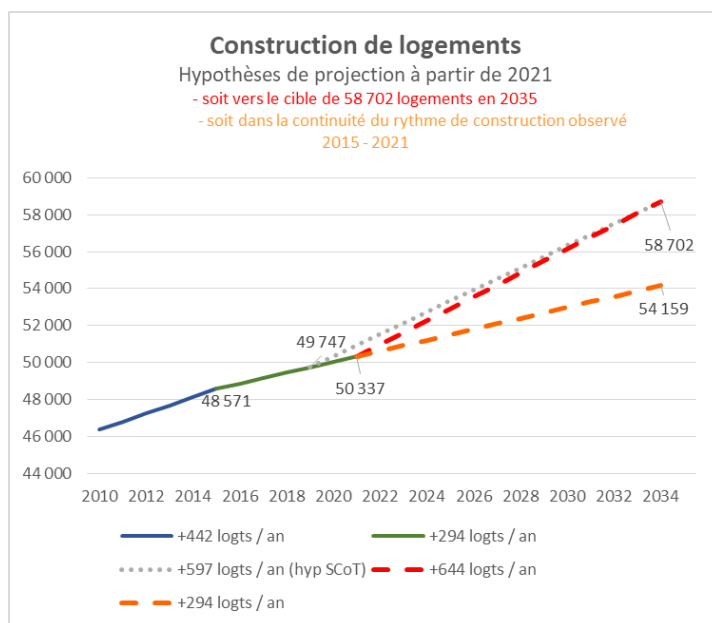
Cette analyse s'applique également aux objectifs de construction de logements.

Le SCoT de Cholet Agglomération précise que le « nombre de logements créés dans l'enveloppe urbaine comprend notamment l'investissement des dents creuses, les divisions parcellaires, l'utilisation des cœurs d'îlots, la transformation de pavillons en petits collectifs ou logements groupés, les logements issus des changements de destination et plus généralement, le renouvellement urbain » (Réf : DOO p 37).

Ainsi, en 2021 dernière référence connue de l'INSEE, le nombre de logements était de 50 337, ce qui correspond à une moyenne d'environ 294 logements supplémentaires par an. Ainsi pour les deux premières années depuis 2019, année de référence fixée par le SCoT, le rythme de construction est déjà inférieur de 50% par rapport aux ambitions (594).

De sorte que, pour atteindre le nombre de logements cible en 2034, + 8 955 logements par rapport à 2019 (49 747), il faudrait envisager à partir de 2021, non plus 594, mais 644 nouveaux logements par an, à comparer à l'accroissement moyen annuel de population calculé précédemment (+460 habitants par an).

Si l'on peut raisonnablement penser que la réalité se situera entre ces deux courbes, l'objectif annuel de 597 nouveaux logements semble donc lui aussi surévalué par rapport aux besoins réels mais aussi par rapport aux capacités de réalisation de nouveaux logements.



#### I.4.4 Une modification n°1 en 2022, à valeur de test

Faisant suite à la promulgation de la loi climat et résilience, Cholet Agglomération a engagé en 2022 une procédure de modification n°1 consistant à intégrer dans le SCoT la faculté de reconverter en habitats une friche urbaine entourant un ancien bâtiment de l'AFPA, située au hameau du Bois d'Ouin, à l'extérieur de l'enveloppe urbaine telle qu'elle avait été définie par le SCoT. La modification,

qui a consisté à créer une enveloppe urbaine autour de cette emprise a été inscrite au DOO, avec comme conséquence la création d'un sixième hameau s'ajoutant à l'enveloppe urbaine initiale.

C'est donc dans ce contexte que s'inscrit le projet de modification n°2 du SCoT de Cholet Agglomération.

## II. ETUDE ET EVALUATION DU PROJET

### II.1. Les motivations du projet

#### II.1.1 Un calendrier opportun et logique

Cette modification n°2 du SCoT intervient dans un « tempo » spécifique :

- elle est postérieure à la date de promulgation de la loi climat et résilience, dont elle doit prendre en considération les prescriptions en matière d'économies d'espaces ;
- elle fait suite à la modification n°1 de 2022, évoquée ci-avant, à l'occasion de laquelle les services de l'Etat avaient recommandé à la Collectivité d'actualiser la méthodologie d'élaboration de l'enveloppe urbaine ;
- elle précède l'élaboration du PLUi-H de Cholet Agglomération, dont l'approbation est attendue fin 2025, et à l'occasion de laquelle la collectivité entend fixer sa base d'espaces consommés en 2021, et restant à consommer dans les dix années suivantes ;
- elle représente une étape intermédiaire avant l'adoption, par la Région Pays de la Loire de son Schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), qui fixera les objectifs en matière de consommation d'espaces. Une révision du SCoT devra alors être engagée afin de les prendre en compte ;
- enfin et surtout, elle s'inscrit dans le calendrier de sobriété foncière prescrit par la circulaire Béchu.

En termes de calendrier, cette opération est donc tout à fait opportune.

#### II.1.2 La prise en compte des nouvelles prescriptions réglementaire

L'adaptation du SCoT au nouveau cadre apporté par la loi climat et résilience en matière de sobriété foncière et de lutte contre l'étalement urbain est à l'évidence la première motivation de ce projet de modification.

La collectivité indique, dans la notice de présentation du projet, que « *le SCoT de Cholet Agglomération doit évoluer afin de mettre à jour la méthodologie des enveloppes urbaines et ainsi d'avoir le point de départ du calcul de la consommation d'espace pour le PLUi-H (année 2021)* ».

C'est en effet, au PLUi-H, plus précisément à son rapport de présentation - qu'il appartiendra d'analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers selon les dispositions de l'article L151-4 du code de l'urbanisme. On notera qu'à la date de rédaction du SCoT, cette analyse était du ressort du rapport de présentation du SCoT comme le mentionne la notice de présentation p 6, faisant référence à l'article L141-3 du même code, modifié depuis.

Cette orientation implique de disposer d'une méthodologie d'élaboration de l'enveloppe urbaine et d'une cartographie communes au SCoT et au PLUi-H à venir, tenant lieu de base de calcul pour la consommation d'espace de la décade en cours (2021-2030).

De ce point de vue, l'engagement d'une réflexion visant à redéfinir la méthode d'élaboration de l'enveloppe urbaine est justifiée et opportune.

Celle-ci devra toutefois être mise en perspective des ambitions de la Collectivité en matière de développement économique et démographique.

### II.1.3 L'enjeu sous-jacent de la consommation d'espace

Ainsi qu'il l'a été dit plus haut, Cholet Agglomération se fixe, dans le DOO de son SCoT, des objectifs plutôt ambitieux en matière de développement et il est logique que la Collectivité veille à préserver ses marges de manœuvre foncières pour les satisfaire.

Or, l'enveloppe urbaine qui résulte de cette modification constituera l'espace privilégié à l'intérieur duquel seront consolidées les assiettes d'espaces consommés avant 2021, et comptabilisés les espaces qui le seront sur la période 2021-2030, mais aussi où seront explorées les possibilités de renouvellement urbain.

La Collectivité doit donc s'attacher à respecter l'esprit de la loi climat et résilience en matière de sobriété foncière, mais en même temps à ne pas obérer ses capacités de réalisation de nouveaux logements ou de développement d'activités industrielle, commerciale ou touristique,

- soit par insuffisance de gisements fonciers à mobiliser en renouvellement urbain, voire en extension urbaine ;
- soit par un mode de calcul trop contraignant de ses « droits à consommer » en matière de d'espaces consommables (jusqu'en 2030), voire disponibles à l'artificialisation (à partir de 2031).

Cholet Agglomération considère ainsi qu'il existe un lien fort et singulier entre la notion d'enveloppe urbaine et les enjeux qu'elle porte en matière de consommation d'espaces.

L'exercice, consistant à définir sa méthodologie d'élaboration, a donc été fait en tenant compte de cette relation.

## **II.2. Les évolutions proposées**

Le présent projet de modification propose deux modifications :

- la définition et la cartographie des enveloppes urbaines ;
- une prescription du DOO concernant les bâtiments pastillés en vue d'un changement de destination à vocation d'habitats.

### II.2.1 Evolution de la définition et la cartographie des enveloppes urbaines

La notion d' « enveloppe urbaine » n'existe pas dans le code de l'urbanisme et n'a donc pas de définition réglementaire ni de méthodologie normée pour la définir. Elle correspond généralement à un périmètre entourant un ensemble de tissus urbains continus ou présentant de faibles ruptures de l'urbanisation. Ainsi, selon qu'elle se situera à l'extérieur ou à l'intérieur, toute construction nouvelle pourra être considérée, soit comme de l'extension, soit comme de la densification ou de la rénovation urbaine.

Cholet Agglomération définit, dans la notice de présentation, l'enveloppe urbaine comme contenant les « **espaces dans lesquels les Plans Locaux d'Urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation** ».

S'agissant de la nouvelle approche de l'enveloppe urbaine, la Collectivité l'appréhende à partir des dispositions de l'article L151-4 du code de l'urbanisme prescrivant au rapport de présentation du



PLUi-H d'analyser « **la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis... »** ».

Bien que cela ne soit pas formellement précisé dans le dossier il semble donc que la Collectivité assimile l'enveloppe urbaine à mettre en place à ce nouvel espace d'analyse.

Partant de cette approche de l'enveloppe urbaine - qui à ce stade traduit moins une définition qu'une finalité générique - le dossier présente :

- ce qu'elle inclut : les espaces bâtis (ou imperméabilisés) contigus, les espaces de recul, les surfaces imperméabilisées, les opérations d'aménagement et les projets déjà irréversiblement engagés, ainsi que les espaces perméables à usages récréatifs ou de loisirs en continuité des espaces bâtis contigus ;
- ce qu'elle n'inclut pas : les espaces bâtis dit " traditionnels " (bâti ancien peu dense) dont l'accroche aux espaces bâtis contiguës est relative, et les parcelles en continuité de l'enveloppe urbaine justifiant d'un usage agricole professionnel avéré en 2021.
- des règles spécifiques aux gisements fonciers situés dans l'enveloppe urbaine ;
- de précisions concernant certaines opérations, notamment les ZAC structurées en plusieurs tranches d'aménagement, mais dont les premières ont commencé leurs travaux avant 2021. La totalité de la consommation d'espace (réalisé et à venir) prévu pourra être considérée comme consommée. Il s'en déduit – selon l'interprétation de la Collectivité – que ces ZAC doivent être incluses en totalité dans l'enveloppe urbaine.

Il convient par ailleurs de noter que cette nouvelle approche de l'enveloppe urbaine est décorrélée du zonage des PLU et regroupe dans le même périmètre les volets « économique » et « habitat/équipement », alors qu'ils étaient dissociés dans la version initiale du SCoT.

In fine, le bilan foncier entre l'ancienne enveloppe urbaine et celle issue de la nouvelle méthodologie se solde par un accroissement net de l'enveloppe urbaine de Cholet Agglomération de 361 hectares, dont 70 % (251 ha) sur la seule commune de Cholet (Ref : « Note d'explication sur l'intégration des ZAC »).

### II.2.2 Modification d'une prescription du DOO

Cette modification porte sur le point I.3 "*Limiter les extensions urbaines*" de l'axe 2 : *Accroître l'attractivité résidentielle dans un territoire multipolaire*" du DOO.

Le SCoT prévoyait en effet dans sa version initiale de « *comptabiliser par commune les bâtiments pastillés au titre d'un changement de destination à vocation d'habitat dans l'objectif de logements à réaliser en extension urbaine* ».

La Collectivité considère ici que ces changements de destination s'opéreront d'avantage vers la réalisation de gîtes ruraux plutôt que vers du logement abritant des ménages à titre permanent.

Ce faisant elle propose d'abandonner cette prescription pour réorienter le changement de destination des bâtiments pastillés en soutien du développement de l'offre touristique (c.f. objectif IV.2 "*Consolider et valoriser la qualité de l'offre touristique* »

de l'orientation IV "*Poursuivre le développement touristique*"

de l'axe 1 "*Conforter le choletais comme territoire entreprenant*" du SCoT).

Décision n° E24000158/49 du 02/09/2024	Enquête publique relative au projet de modification n°2 du SCoT de Cholet Agglomération <b>Rapport du commissaire enquêteur</b>	Page 11 sur 41
---	---	----------------

### **II.3. Des modifications jugées compatibles avec les documents supérieurs**

L'analyse des compatibilités avec les documents décrits à les articles L131-1 et L131-2 du code de l'urbanisme ne montre aucune opposition avec les différents schémas ou plan s'imposant au SCoT de Cholet Agglomération : SDAGE Loire Bretagne, SAGE Sèvre Nantaise, PGRI Loire Bretagne, Plan d'exposition aux bruits (PEB) de l'aéroport de Cholet-Le Pontreau, Schéma régional des carrières (SRC) des Pays de la Loire, Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays de la Loire.

Il convient toutefois de noter que l'analyse avec le fascicule du Schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des Pays de la Loire a été écartée du fait de la procédure en cours de modification de ce Schéma.

Par ailleurs, l'analyse présentée dans le dossier montre que le projet est sans impact significatif sur les objectifs de production de logements du SCoT et demeure compatible avec le PADD du SCoT.

### **II.4. Des incidences environnementales peu significatives**

Rappelons ici que les analyses ne portent que sur les incidences du seul projet et non sur celles du SCoT dans son ensemble.

L'analyse des incidences environnementales se fonde essentiellement sur l'absence d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs consécutive au projet de modification.

Il s'ensuit que celui-ci n'induit aucune interaction supplémentaire avec les espaces naturels sensibles (Sites Natura 2000, ZSC, ZPS).

Avec les 21 ZNIEFF présentes sur le territoire de l'agglomération, le projet n'apporte aucun surcroît d'interactions. En particulier le changement de destination des bâtiments pastillés est considéré comme un levier de promotion du tourisme vert sans impact sur les ZNIEFF.

Par ailleurs, s'agissant de la trame verte et bleue et des corridors écologiques identifiés sur le territoire, le projet ne modifie en rien les prescriptions propres au maintien et la valorisation des espaces naturels. Il est précisé que les parcelles naturelles prévues pour être incluses dans l'enveloppe urbaine (notamment le parc oriental du château de Maulévrier) ne se verront pas affectées en secteur urbanisable dans le PLUi-H et conserveront la fonction écologique qui leur a été attribuée le cas échéant.

S'agissant des enjeux agricoles, ceux-ci ont été identifiés dans une carte, établie conjointement avec la Chambre d'agriculture de Maine-et-Loire, à l'échelle de chaque commune. L'analyse conclut à une absence d'impact supplémentaire lié au projet.

Il convient de noter enfin que l'autorité environnementale a émis un avis indiquant que le projet « *n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine...* ».

### **II.5. Des aménagements bienvenus**

Du point de vue méthodologique, l'élaboration de l'enveloppe urbaine ainsi réactualisée présente plusieurs apports bénéfiques.

#### II.5.1 Une méthodologie plus transparente et rigoureuse

En premier lieu, elle fixe une méthode rigoureuse permettant d'établir un tracé de l'enveloppe urbaine qui pourra aisément être repris lors de l'examen du PLUi-H.

Décision n° E24000158/49 du 02/09/2024	Enquête publique relative au projet de modification n°2 du SCoT de Cholet Agglomération <b>Rapport du commissaire enquêteur</b>	Page 12 sur 41
---	---	----------------

A la définition plutôt succincte donnée dans la version initiale du SCoT, le projet apporte un niveau de précision justifiant l'inclusion ou l'exclusion de telle ou telle parcelle de l'enveloppe urbaine. Ainsi les règles relatives aux situations spécifiques de parcelles naturelles ou agricoles enclavées en bordure de parcelles urbanisées permettent de statuer facilement.

Cette enveloppe ainsi redessinée permettra de mieux identifier les espaces favorables aux opérations de densification ou de renouvellement urbain.

Le projet indique également sans ambiguïté l'absence de corrélation avec le zonage du PLUi-H et permet, ce faisant, de tracer l'enveloppe indépendamment des limites parcellaires. De sorte qu'il est convenu que le tracé de l'enveloppe urbaine pourra différer (à la marge toutefois) de celui des zones urbanisées des documents d'urbanisme encore en cours.

#### II.5.2 Une harmonisation des pratiques

Au-delà de la mise en cohérence du SCoT avec le futur PLUi-H, cette modification permettra d'harmoniser également les pratiques avec l'échelon régional. Ainsi, lorsque les objectifs du SRADDET en matière de consommation d'espace seront connus, leur traduction en opérations concrètes s'en trouvera facilitée.

Le commissaire enquêteur note que la nouvelle enveloppe urbaine résultant de cette modification fait écho à l'objectif inscrit par la région Pays de la Loire dans le fascicule de son SRADDET en cours : « *tendre vers zéro artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050 en limitant leur consommation, en priorisant l'implantation de l'habitat et des activités au sein de l'enveloppe urbaine et en favorisant la renaturation des espaces urbanisés* ».

Cet objectif est d'ailleurs repris par la Région Pays de la Loire dans son « rapport de Synthèse de l'état des lieux, stratégie et objectifs » approuvé le 7 février 2024.

Ainsi, l'intention sous-jacente de « sanctuariser » les gisements fonciers à l'intérieur de l'enveloppe urbaine revêt – du point de vue de Cholet Agglomération - une certaine logique.

#### II.5.3 Une cartographie plus représentative de la réalité

En se référant aux documents les plus récents (photos aériennes de 2020, plans parcellaires, analyses des zones déjà urbanisées,...), la modification proposée produit une cartographie traduisant au plus près la réalité du terrain et les évolutions récentes.

Elle a également permis à chaque commune d'analyser sa propre enveloppe urbaine et, pour certaines d'entre elles, de mener un travail précis d'ajustement de son tracé.

#### II.5.4 Des précisions sur la destination des bâtiments « pastillés »

S'il est vrai que la seconde modification apportée par ce projet n'a pas véritablement fait l'objet de justification structurée, le choix de ne plus les considérer comme contributeurs à la production de logements a au moins le mérite de clarifier les règles sur ce point précis.

### **II.6. Des imprécisions qui restent à lever**

Pour vertueux qu'il soit ce projet de modification présente certains aspects qui appellent des clarifications.

#### II.6.1 Une interprétation de l'enveloppe urbaine qui reste à préciser

La principale ambiguïté concerne la définition proprement dite de l'enveloppe urbaine et son lien avec la notion de consommation d'espace.

Certes, il a été vu plus haut (c.f. §I.2.1) que l'enveloppe urbaine a été définie – au reste de façon plutôt détaillée - par ce qu'elle inclut, ce qu'elle n'inclut pas, et par des règles spécifiques de construction.

Pour autant, la partie « chapeau » de sa définition – « *l'enveloppe urbaine comprend toute surface construite ou artificialisée* » - reste très générique et ne permet pas de comprendre ce qu'elle est réellement, ni surtout la façon dont elle devra être interprétée, notamment au regard de la caractérisation et de la comptabilisation de la consommation d'espaces.

Or, ce travail de comptabilisation – dont on comprend aisément qu'il représente un enjeu pour la Collectivité - portera sur les consommations passées et à venir d'ENAF, mais également sur les opérations réalisées en renouvellement urbain ou en extension urbaine. C'est précisément la recherche d'un cadre de référence rigoureux dans sa construction et précis dans son interprétation qui a motivé cette modification du SCoT.

S'agissant de la consommation d'espaces, la notice de présentation laisse supposer, sans toutefois le formuler explicitement, que tout espace situé à l'intérieur du périmètre de l'enveloppe urbaine sera considéré comme consommé. Cette interprétation est d'ailleurs confortée dans le mémoire en réponse aux avis de la MRAe et des PPA (§2-p3 : « *les espaces au sein de l'enveloppe urbaine sont considérés comme consommés, à l'inverse de ceux situés en dehors de l'enveloppe urbaine.* »). Il s'agit même d'un pré-supposé qu'il aurait été pertinent d'afficher d'emblée dans la notice de présentation.

Mais cette interprétation risque alors d'entrer en contradiction avec une autre position adoptée par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse aux PPA proposant de ne plus comptabiliser les tranches non réalisées des ZAC dans la consommation passée, tout en les incluant dans l'enveloppe urbaine.

A l'évidence une clarification sera nécessaire sur ce point.

### II.6.2 Extension urbaine et renouvellement urbain

Par ailleurs, « *une enveloppe urbaine peut comprendre des espaces urbanisés et des ENAF* », ainsi que le précise le premier fascicule de mise en œuvre de la réforme ZAN (p12) diffusé par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, document auquel le dossier se réfère par ailleurs.

Il en résulte que l'urbanisation d'un terrain agricole ou naturel, situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, constitue une consommation foncière, et de ce fait peut être considérée comme une opération en extension sur laquelle s'appliquent les prescriptions en matière de densité.

De sorte que si, comme l'envisage le maître d'ouvrage, les tranches non réalisées des ZAC sont maintenues à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, on peut s'interroger sur la qualification qu'il conviendra d'apporter, le moment venu, à leur mise en chantier. S'agira-t-il d'extension urbaine ?, de renouvellement urbain ?, de densification ?

A titre de comparaison, le commissaire enquêteur a consulté des SCoT de diverses collectivités. L'un d'eux<sup>2</sup> fait par exemple le choix de considérer la notion d'extension urbaine au regard de la consommation foncière comme indépendante de la situation en enveloppe urbaine ou non.

A ce propos, il convient de noter que la notion d'extension urbaine doit être appréciée indépendamment de celle d'étalement urbain.

<sup>2</sup> SCoT du pays de Saint Brieuc

Sur ce point également, des précisions mériteraient d'être apportées.

### II.6.3 Des options sujettes à controverse

Dans son projet de modification n°2, Cholet Agglomération a adopté certaines positions de nature à être débattues sans toujours les justifier avec la rigueur nécessaire.

- Il en est ainsi de la position relative aux tranches non réalisées des ZAC déjà approuvées, et dont les premières phases ont fait l'objet de travaux avant 2021.

Si le choix initial<sup>3</sup> de les considérer comme intégralement consommées est parfaitement légitime, car c'est bien une option ouverte par la circulaire Bécu et le fascicule ZAN pré-cité, celui de les inclure dans l'enveloppe urbaine rencontre les réserves de plusieurs PPA consultées pour avis (cf ci-après § V).

Sur le terrain, le commissaire enquêteur a pu constater qu'à ce jour, ces tranches en attente sont encore à l'état naturel sans discontinuité avec les espaces ruraux qu'ils jouxtent. La question de leur inclusion à l'intérieur de l'enveloppe urbaine mérite donc d'être posée mais ne trouve pas de réponse argumentée dans le dossier.

En l'absence d'autre justification, les inclure d'emblée dans l'enveloppe urbaine semble ainsi aller à l'encontre de l'esprit de la sobriété foncière.

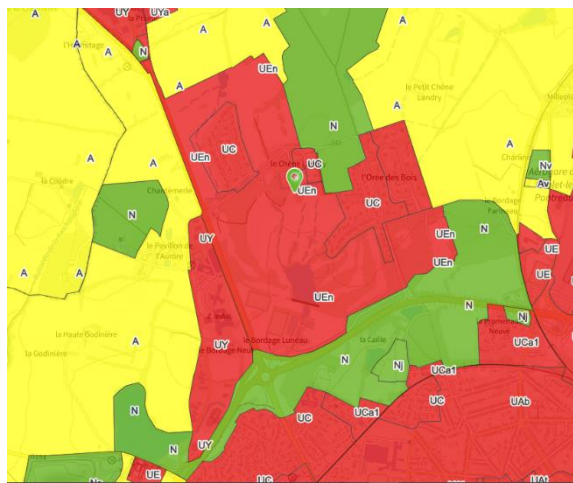
Ce cas de figure révèle tout l'intérêt de disposer d'une définition de l'enveloppe urbaine précisant la nature des opérations d'urbanisme réalisables à l'intérieur de son périmètre.

- Par ailleurs, la modification prévoit d'inclure « les espaces perméables à usages récréatifs ou de loisirs en continuité des espaces bâtis contigus (jardins partagés, golf, parc...) ».

Si cette disposition, très générique, proposée sans justification particulière, a le mérite – au demeurant appréciable – d'introduire une règle dans la méthode d'élaboration de l'enveloppe urbaine, ses conséquences peuvent prêter à controverse.

Car elle implique, entre autres, l'inclusion à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de la totalité du golf de Cholet, du Parc Oriental du château Colbert de Maulévrier et de plusieurs jardins partagés.

- Aux yeux du commissaire enquêteur, la situation du golf du Chêne Landry est plaidable, notamment du fait de son positionnement enclavé entre des zones pavillonnaires suffisamment significatives pour, elles, être incluse dans l'enveloppe urbaine.

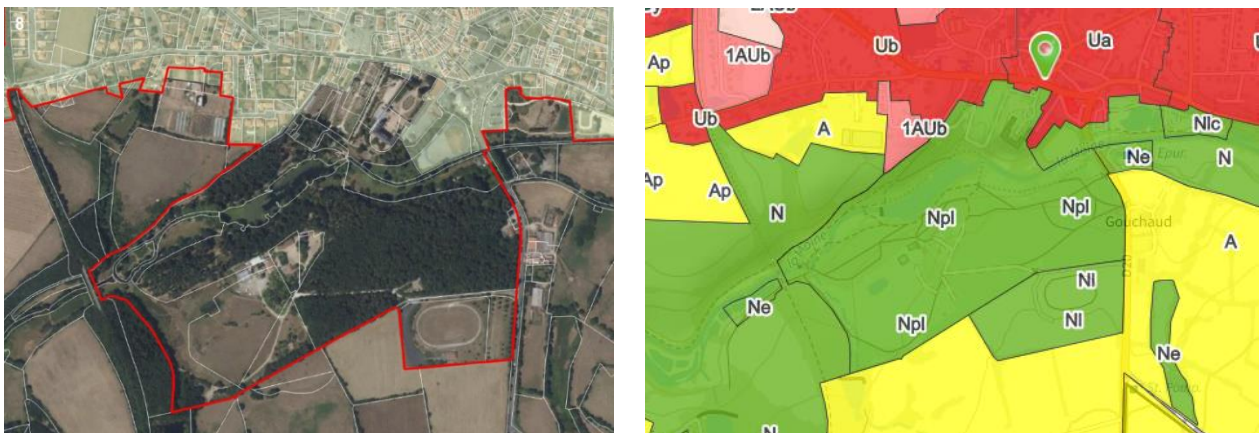


<sup>3</sup> Choix par la suite remis en cause dans le document « mémoire en réponse aux PPA »

De surcroît, la totalité de l'emprise du golf est classée en zone UEn (zones de loisirs situées dans des zones naturelles) au PLU de la commune de Cholet. Sans perdre de vue le principe de non alignement entre enveloppe urbaine et sectorisation des anciens PLU, cette intégration du golf dans le tissu urbain est déjà une réalité. Enfin, on notera dans ce secteur une démarche de réduction de l'enveloppe urbaine (au sud du golf) atténuant les effets de l'élargissement autour du golf.

- Plus discutable est le cas du château Colbert de Maulévrier, de son Parc Oriental et du cynodrome qui le jouxte.

Cet ensemble d'environ 40 ha est située en limite sud de l'agglomération de Maulévrier, est totalement intégré dans son environnement rural (à l'exception du château et de sa limite nord qui borde la ville).



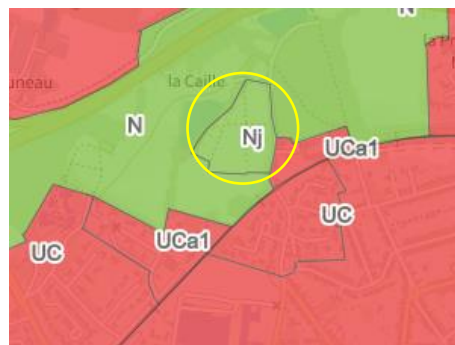
Il est classé Npl (« Secteur présentant un intérêt patrimonial à vocation de loisirs ») ou NI (Secteur naturel d'équipements à vocation de loisirs, sportifs) au PLU de la commune de Maulévrier. Sa réalité physique est un terrain aménagé par des infrastructures très légères, entretenu, et souvent visité, mais perméable et largement végétalisé, et on ne voit pas en quoi les fonctions écologiques de ces sols et leur potentiel agronomique ont été durablement altérés

Si on peut admettre l'intégration de l'emprise du seul château, lui-même enclavé en bordure du tissu urbain, celles du parc et du cynodrome mériteraient, pour être justifiées, une argumentation solide et convaincante, absente du dossier présentée.

- Quant aux jardins partagés, ils représentent par définition des espaces perméables à vocation agricole. De ce fait leurs situations doivent être examinées au cas par cas.



Si certains sont totalement inclus dans le tissu urbain, d'autres, situés aux périphéries devraient être exclus de l'enveloppe urbaine. Il en est ainsi par exemple d'une parcelle de 2,2 ha (cadastrée CH 0021) située au nord de la commune de Cholet en bordure d'agglomération.



Il n'entre pas dans le cadre du présent rapport de faire l'inventaire exhaustif de tous les autres espaces perméables à usages récréatifs ou de loisirs qui ont été inclus dans l'enveloppe urbaine, mais son auteur estime que leur intégration systématique peut, comme cela a été vu plus haut, donner lieu à des situations contraires à l'esprit de frugalité en matière de consommation d'espace.

Un examen au cas par cas serait donc préférable à une règle générique d'inclusion de tous les espaces perméables à usages récréatifs ou de loisirs.

- Enfin le choix de ne plus comptabiliser les changements de destination des bâtiments agricoles « pastillés » dans la production de logements peut se comprendre dans la mesure où il contribuera ainsi arithmétiquement à limiter les opérations en extension urbaine.

On peut cependant s'interroger sur le réalisme de cette mesure consistant, pour les changements de destination à vocation habitat, à les faire basculer d'un seul bloc de l'orientation « *création de logement* » à celle de « *création de gîtes ruraux* ».

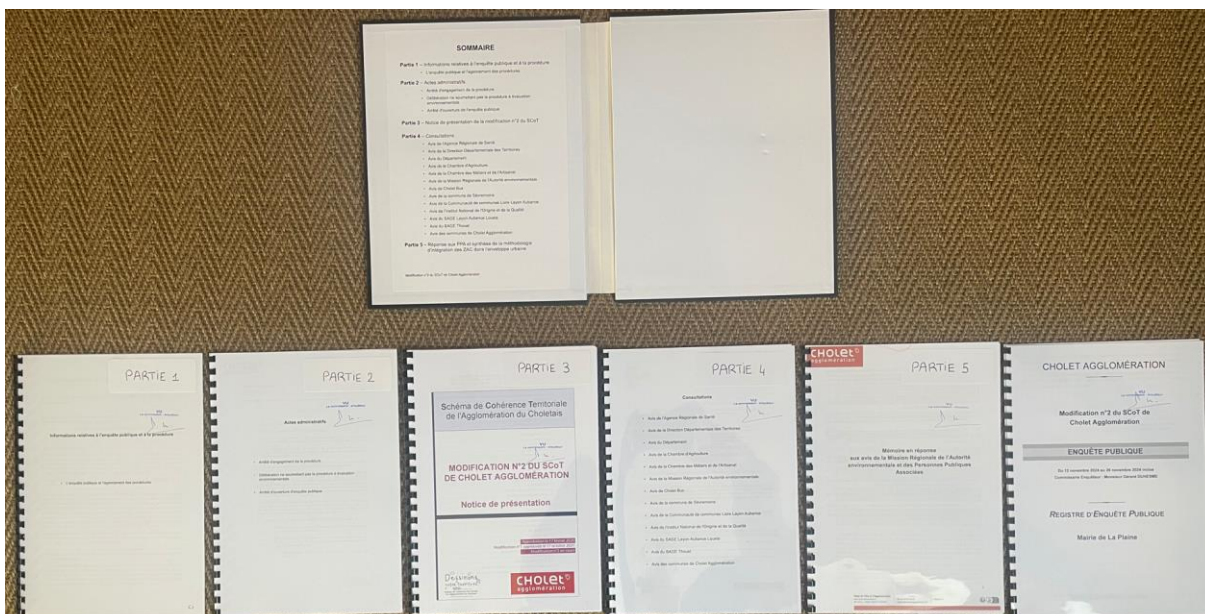
En ce cas, il conviendrait de supprimer dans la définition du « *nombre de logements créés* » fournie dans la notice de présentation (p 101) la mention « *...les logements issus des changements de destination...* ».

Si le maître d'ouvrage retient le principe d'une réorientation seulement partielle de destination à l'usage de logements, il conviendrait d'adapter la formule selon la même logique.

### III. ANALYSE ET APPRECIATIONS SUR LE CONTENU DU DOSSIER

Le dossier, structuré en 5 sous-dossiers, comprenait les pièces et avis exigés par l'article R.123-8 du code de l'environnement, eux-mêmes réunis dans divers sous-dossiers mis à la disposition du public. Chaque dossier était accompagné d'un registre d'observations.





### III.1. Sous dossier n°1 : note explicative

- Pièce 1.1 : Note explicative (pièce unique)

Cette note expose la conformité du contenu du dossier avec les informations requises par la procédure d'enquête publique.

Elle présente par ailleurs une courte note de présentation du projet telle qu'elle est prévue par l'article R123-8 du Code de l'environnement.

Cette pièce a été insérée au dossier à la demande du commissaire enquêteur afin de fournir certaines informations requises par la procédure d'enquête publique et qui n'apparaissent pas dans la notice de présentation (pièce n°3.1 ci-après).

### III.2. Sous dossier n°2 : actes administratifs

- Pièce 2.1 : Arrêté communautaire n°2024/111 du 4 juin 2024 engageant la procédure de modification du SCoT.
- Pièce 2.2 : Délibération du 21 octobre 2024 décidant, après avis de la MRAe, de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale ;
- Pièce 2.3 : Arrêté communautaire n°2024/188 du 23 octobre 2024 portant organisation de l'enquête publique.

La présence de ces trois pièces est conforme à la procédure d'engagement de la modification du SCoT et de l'organisation de l'enquête publique qui en résulte.

### III.3. Sous dossier n°3 : notice de présentation

- Pièce 3.1 : Notice de présentation (Pièce unique)

La première partie contient l'exposé des motivations et les modalités des deux modifications apportées par ce projet : la délimitation des enveloppes urbaines et la modification de la prescription relative aux bâtiments en zones agricoles et naturelles.

La part consacrée à l'évolution de la méthodologie de délimitation des enveloppes urbaines est prépondérante (93 pages) et bien détaillée puisqu'elle en traduit, avec de nombreuses illustrations à l'appui, ses effets dans chacune des 26 communes de l'agglomération.

Une seconde partie est consacrée à l'analyse de compatibilité juridique et fonctionnelle avec les documents supérieurs tels qu'ils sont prévus par l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme. Celle-ci prévoit en effet que « *le schéma de cohérence territoriale (SCOT) se voit conforté dans son rôle de document devant intégrer les enjeux de toutes les politiques sectorielles ayant une incidence en urbanisme* ».

Cette partie contient également une analyse de cohérence avec le PADD existant,

Elle ne relève aucune incompatibilité avec l'ensemble de ces documents.

La troisième partie présente les incidences du projet sur l'environnement.

Le projet ne prévoyant pas d'ouverture à l'urbanisation, elle conclut à l'absence d'effets potentiels sur les deux sites Natura 2000 les plus proches, ni sur les 18 ZNIEFF recensées au sein de l'agglomération.

S'agissant des corridors écologiques, dont certains traversent les taches urbaines, le texte renvoie au PLUi-H le soin de prendre en compte les éléments de préservation et de valorisation des espaces paysagers.

Cette analyse porte également sur les enjeux agricoles et conclut là encore à l'absence d'enjeux, soulignant notamment l'exclusion de certains espaces de la nouvelle enveloppe urbaine et leur réaffectation à leur vocation agricole.

Enfin une quatrième et dernière partie réunit en annexes les ordres de services attestant la date de lancement des travaux avant 2021 des 4 ZAC de la Baronnerie au May-sur-Èvre, du Pré de l'Île à Mazières-en-Mauges, du Val de Moine et de l'Écuyère à Cholet.

*A noter en page 75 une erreur de rédaction : le texte évoque la ZAC du Val de Moine alors qu'il s'agit de la ZAC du Pré de l'Île à Mazières-en-Mauges.*

Pièce maîtresse du dossier, cette notice de présentation de 119 pages couvre l'ensemble des informations nécessaires à une compréhension globale du projet, de ses motivations, de ses caractéristiques, et des enjeux présentés par la Collectivité.

Mobilisant la majeure partie de cette note, la refonte de la méthodologie et de la cartographie de l'enveloppe urbaine apparaît comme l'évolution principale de cette modification du SCoT.

Elle est présentée comme générant « *le point de départ du calcul de la consommation d'espace pour le PLUi-H (année 2021)* », laissant entendre que toute surface incorporée à la nouvelle enveloppe urbaine sera considérée à l'avenir comme consommée, sans d'ailleurs préciser si cette consommation sera comptabilisée avant ou après 2021.

La démarche adoptée pour la présenter consiste à fixer une nouvelle définition de l'enveloppe urbaine, assez précise dans sa formulation, mais applicable de façon générique à tout le territoire.

Par ailleurs elle aurait mérité un bilan chiffré des gains et pertes de surfaces générés par le changement de méthode<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Information demandée par le commissaire enquêteur et fournie par le maître d'ouvrage en pièce n°5.2

Dès lors, la partie consacrée au changement de destination des bâtiments agricoles, elle-même développée de façon assez générique et succincte, notamment concernant les motivations des nouvelles dispositions, présente ainsi l'apparence d'un sujet d'importance secondaire dans ce projet.

Enfin le commissaire enquêteur relève que l'analyse de compatibilité avec les documents supérieurs ne concerne pas le fascicule du SRADDET des Pays de la Loire, considérant que celui-ci est en cours de modification. Or une analyse avec le schéma en cours aurait mérité d'être réalisée.

### III.4. Sous dossier n°4 : Consultations

Ce sous-dossier comprend les avis des PPA consultés et de la MRAe.

- Avis des communes membres de l'agglomération (11 avis) : Cernusson, Chanteloup-les-Bois, Cléré-sur-Layon, Coron, La Séguinière, Mazières-en-Mauges, Nuillé, Saint-Léger-sous-Cholet, Trémentines, Vézins, Yzernay.
- Avis des EPCI représentant les SCoT limitrophes de l'agglomération (2 avis) : Loire Layon Aubance, Sèvremoine.
- Avis des autres PPA (9 avis) : Etat (DDT49, ARS), Département de Maine-et-Loire, Chambre d'Agriculture, Chambre des métiers et de l'Artisanat, INAO, SAGE Layon-Aubance-Louet, SAGE Thouet, Choletbus.
- Avis de la MRAe.

Les PPA ont été consultées conformément aux dispositions des articles L132-7 et L132-8 du code de l'urbanisme. Il convient de relever que sur les 26 communes concernées, seules 11 d'entre elles ont formulé une réponse. De surcroît, la commune de Cholet n'a pas formulé de réponse.

### III.5. Sous dossier n°5 : Réponse aux PPA et méthodologie des ZAC

- Pièce 5.1 : Mémoire en réponse aux avis des PPA

Ce document présente les éléments de réponse de Cholet Agglomération aux réserves et recommandations émises par les PPA dans leurs avis (c.f. § précédent), en particulier la MRAe, l'Etat (DDT) et la Chambre d'agriculture. Les réserves formulées portaient principalement sur le choix de la Collectivité d'inclure dans l'enveloppe urbaine les tranches encore non construites des ZAC approuvées avant 2021.

- Pièce 5.2 : Note d'explication méthodologique

Cette note expose les raisons qui ont présidé aux choix retenus, et présente un tableau récapitulatif par commune du différentiel de surface de l'enveloppe urbaine avant et après le projet de modification, affichant ainsi un accroissement net de 361 hectares.

La réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis rendu par la MRAe n'est pas requise dans le dossier d'enquête publique en l'absence d'évaluation environnementale. Cholet Agglomération a fait ici le choix d'insérer dans le dossier d'enquête publique ses réponses à l'ensemble des recommandations et réserves formulées par la MRAe, l'Etat (DDT) et la Chambre d'agriculture.

S'agissant de la note explicative méthodologique, si elle reprend intégralement l'argumentaire développé dans la note précédente, son intérêt réside dans le récapitulatif du différentiel de surfaces avant et après le projet qui a été ajouté à la demande du commissaire enquêteur.

L'insertion de ces deux notes dans le dossier d'enquête est saluée par le commissaire enquêteur.

## IV. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### IV.1. Préparation de l'enquête publique

#### IV.1.1 Prise de contact et échanges préliminaires

Une série d'échanges téléphoniques et par messagerie a eu lieu au début du mois de septembre 2024 avec Monsieur Nolan Huisse, Chef de projet SCoT au Service « Urbanisme Prévisionnel et Opérationnel – Habitat », plus spécialement chargé de l'organisation et du suivi de l'enquête publique et à ce titre correspondant du commissaire enquêteur.

Au cours de cette phase le commissaire enquêteur a pu prendre connaissance des pièces disponibles du projet de dossier en cours de constitution, parmi lesquelles la notice de présentation du projet de modification n°2 du SCoT.

#### IV.1.2 Réunion préparatoire

Par la suite le commissaire enquêteur a pu rencontrer Monsieur Huisse au siège de Cholet Agglomération le 24 septembre 2024.

A cette occasion, les éléments de contexte et l'économie générale du projet et de ses motivations lui ont été présentés, dont il ressort les points suivants :

Le projet fait suite à une modification n°1 en 2022 des prescriptions concernant une friche urbanisable pavillonnaire de 3 hectares au Hameau du Bois d'Ouin. Un projet d'habitat, supérieur à 5000 m<sup>2</sup>, y était envisagé, mais était incompatible avec le SCoT. L'enveloppe urbaine a donc été modifiée pour inclure cette emprise ouvrant ainsi la voie à la reconversion de cette friche. Au cours de cette procédure, les services de l'Etat (DDT) avaient recommandé à la Collectivité d'actualiser la méthodologie d'élaboration de l'enveloppe urbaine.

Le projet s'inscrit par ailleurs en étroite relation avec le projet de PLUi-H de Cholet Agglomération, engagé en parallèle et dont une première version a été établie et présentée aux services de l'Etat en novembre 2023.

Il résulte d'un processus engagé depuis janvier 2024 et a fait l'objet d'un travail de concertation commune par commune, y compris les communes déléguées de la commune de Lys-Haut-Layon. Celles-ci ont répondu entre février et septembre 2024.

Sur la composition du dossier, le commissaire enquêteur a demandé d'intégrer dans le dossier :

- d'une part certaines informations requises par la procédure d'enquête publique, mais qui n'apparaissent pas dans la notice de présentation : coordonnées du maître d'ouvrage, textes régissant l'enquête publique ;
- d'autre part un bilan chiffré, sous forme de somme algébrique des réductions et extensions de l'enveloppe urbaine apportées par ce projet de modification.

En termes d'organisation, il a été convenu des principes généraux de publicité et de déroulement, notamment dans l'intention d'assurer une couverture la plus complète possible du territoire.

#### IV.1.3 Finalisation de l'organisation

Les semaines suivant la réunion préparatoire ont permis d'arrêter les modalités d'organisation définitives de l'enquête ;

- durée de l'enquête : du 12/11 9h au 26/11 17 h 30 ;
- dates et lieux des 3 permanences : Cholet (12/11), La Plaine (23/11), Lys-Haut-Layon (26/11) ;
- 5 lieux de consultation des dossiers : Cholet, La Plaine, Lys-Haut-Layon, La Romagne et Maulévrier, permettant ainsi de couvrir au mieux le territoire de l'agglomération ;
- plan d'affichage des avis d'enquête ;
- publication dans la presse quotidienne régionale (Ouest-France et Courrier de l'Ouest) ainsi que dans le journal de Cholet Agglomération (Synergences).

Cette période a été également mise à profit pour valider la rédaction de l'avis d'enquête.

#### IV.1.1 Reconnaissance des lieux et rencontre avec le maître d'ouvrage

La journée du 14 octobre a été consacrée à une reconnaissance approfondie des lieux. Cette journée très bien organisée par Monsieur Huisse a permis au commissaire enquêteur d'apprécier de visu la réalité du terrain. Parmi les points qui ont retenu son attention :

- la diversité du territoire, en particulier l'étendue de la plaque urbaine de Cholet ainsi que le contraste entre les espaces ruraux de l'ouest et ceux du nord et de l'est du territoire ;
- la situation des ZAC dont les tranches réalisées sont occupées de façon satisfaisantes et dont celles qui ne sont pas encore couvertes par des travaux sont encore à l'état naturel ;
- le caractère naturel et paysager du golf de Cholet, situé en bordure nord de la ville mais encadré par des lotissements d'ampleur significative ;
- le cadre spécifique du château Colbert de Maulévrier et de son Parc Oriental situé en périphérie sud de la ville mais intégré dans un environnement fortement rural ;
- une situation particulière observée à Mazières-en-Mauge où l'enveloppe urbaine englobe une emprise située – bien que disjointe - sur le territoire de la commune de Cholet, mais formant un ensemble morphologique cohérent avec l'enveloppe de Mazières-en-Mauges ;
- la friche du Bois d'Ouin, qui a été insérée dans une enveloppe urbaine spécifique à l'occasion de la modification n°1 du SCoT et qui constitue à présent un nouveau hameau identifié.

Par ailleurs le commissaire enquêteur a pu visiter les cinq mairies dépositaires des dossiers consultables par le public et prendre les contacts nécessaires avec les différentes personnes chargées d'en assurer la gestion. La disponibilité des personnes rencontrées a été particulièrement appréciée.

Il a pu également reconnaître les lieux de permanence dans les trois lieux prévus à cet effet.

Cette journée a également permis au commissaire enquêteur de déjeuner avec Monsieur Alain Picard, vice-président de Cholet Agglomération en charge de l'aménagement du territoire et représentant le maître d'ouvrage du projet. Monsieur Picard est également maire de la commune du May-sur-Evre.

Au cours des échanges Monsieur Picard a commenté les ambitions de Cholet Agglomération en matière de développement économique et démographique et les enjeux que représentent les gisements fonciers.

Il doit donc être procédé à leur identification avec pragmatisme dans le cadre d'une juste interprétation de la loi climat et résilience et dans l'esprit de sobriété foncière qu'elle impose.

Telle est la finalité de ce projet de modification qui tiendra lieu de référence pour le PLUi-H à venir.

#### IV.1.2 Signature et paraphage des dossiers et des registres

Le commissaire enquêteur a procédé, le 29 octobre, à la signature et au paraphage des cinq dossiers et registres destinés à être déposés dans chacune des communes retenues pour recevoir le public.

Il a pu en constater la complétude et noter que les informations complémentaires qu'il avait demandées avaient bien été insérées.

### **IV.2. Déroulement de l'enquête**

#### IV.2.1 Publicité de l'enquête, affichage et information du public

Les informations relatives à l'organisation de l'enquête ont été diffusées conformément à l'arrêté communautaire du 9 janvier 2024. Elles répondent aux dispositions de l'article R123-11 du Code de l'environnement.

- Publicité par voie de presse :

Un premier avis a été publié dans les éditions du 28 octobre 2024 de Ouest-France et du Courrier de l'Ouest ;

Un second avis est paru dans les éditions du 18 novembre 2024 de Ouest-France et du Courrier de l'Ouest.

De surcroît, dans son édition n°698 (13 au 19 novembre 2024), le journal Synergences, organe d'information de la Collectivité, annonçait l'enquête et ses modalités en page 3.

- Information diffusée voie d'affichage

L'affichage en mairie en format A3 des avis d'ouverture d'enquête publique a été organisé dans chacune des 26 communes de l'agglomération et jusqu'au niveau des 9 communes déléguées de Lys-Haut-Layon :

- au minimum un affichage en mairie sur les panneaux d'informations ;
- dans plusieurs secteurs identifiés comme sensibles au regard du projet : ZACs de Cholet, Le-May-sur-Evre, Mazières-en-Mauge, golf du Chêne Landry à Cholet, château Colbert à Maulévrier ;
- en certains lieux réputés fréquentés.

Une carte détaillée des points d'affichage figure en annexe 1-2.

- Information par voie numérique

L'information était également disponible :

- sur le site de Cholet Agglomération : <https://www.cholet.fr/>
- sur les sites des communes, membres de l'agglomération ;

Un poste informatique était également mis à la disposition du public à l'accueil du siège de Cholet Agglomération pendant les heures d'ouverture tout au long de la durée de l'enquête.

Des copies d'écran figurent, à titre d'exemples en annexe 1-3.

#### IV.2.2 Mise à disposition des dossiers et ouverture de l'enquête

Les dossiers complets accompagnés chacun d'un registre d'observations dédié étaient en place dans les 5 sites désignés (hôtels d'agglomération de Cholet, mairies de Maulévrier, La Plaine, La Romagne, Lys-Haut-Layon) lors de l'ouverture de l'enquête le mardi 12 novembre.

Dans chacun des lieux de consultation, le dossier était détenu par la personne chargée de l'accueil et un local en permettait la consultation dans des conditions d'accessibilité satisfaisantes pendant les heures d'ouverture au public propres à chaque site.

Le commissaire enquêteur s'est assuré que les documents étaient également accessibles sur le site en ligne sur le site de Cholet Agglomération.

#### IV.2.3 Déroulement des permanences

Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences au cours desquelles quatre personnes au total se sont présentées.

- Le 12 novembre de 9 h à 12 h à l'hôtel de ville de Cholet

Le commissaire enquêteur a reçu 1 personne :

- Monsieur Chauviré, demeurant à Cholet, s'interrogeait sur la raison de la présence d'un avis d'enquête publique à l'entrée du chemin conduisant à son domicile. Il souhaitait savoir s'il existait un lien avec une situation parcellaire le concernant.

Il a par ailleurs indiqué qu'il avait posé la question par un courriel resté sans réponse

Le commissaire enquêteur a répondu à ses questions indiquant que le projet était sans lien avec ses préoccupations.

Une réponse par courriel du maître d'ouvrage lui a été adressée par la suite le jour même. Elle ne l'avait pas été plus tôt car le courriel initial avait été émis avant la date et l'heure d'ouverture de l'enquête.

#### Il n'y a pas eu d'inscription au registre des observations.

- Le 23 novembre de 8 h à 11 h à la mairie de La Plaine

Le commissaire enquêteur a reçu 2 personnes :

- Monsieur et Madame Body, demeurant à Yzernay, qui ont souhaité savoir si les modifications d'enveloppe urbaine concernaient leurs biens situés sur la commune et sur celle de Bégrolles-en-Mauge.

Le commissaire enquêteur leur a apporté les éclaircissements satisfaisant leurs attentes.

#### Il n'y a pas eu d'inscription au registre des observations.

- Le 26 novembre de 14 h 30 à 17 h 30 à la mairie de Lys-Haut-Layon

Le commissaire enquêteur a reçu Monsieur Eric Pineau, demeurant au Voide, qui souhaitait que des parcelles agricoles enclavées dans le tissu urbain de la commune soient intégrées dans l'enveloppe urbaine.

#### Une observation en ce sens a été apposée sur le registre de Lys-Haut-Layon.

L'enquête a été close à l'issue de cette permanence.



#### IV.2.4 Observations transmises par courrier électronique

Un seul courriel a été déposé pendant la durée de l'enquête à l'adresse [amenagement-adc@choletagglomeration.fr](mailto:amenagement-adc@choletagglomeration.fr) :

- le 19 novembre, par Monsieur Brochard demandant l'intégration d'une parcelle au sein de l'enveloppe urbaine.

Ce courriel a été inséré au registre de Cholet Agglomération.

Par ailleurs deux autres courriels ont été reçus à cette même adresse, mais avant l'ouverture de l'enquête publique :

- le 6 novembre de Monsieur Billaud, qui souhaitait recevoir le dossier d'enquête (réponse faite le 12 novembre par le maître d'ouvrage) ;
- le 9 novembre, de Monsieur Chauviré, qui souhaitait des précisions sur l'enquête (réponse faite le 12 novembre par le maître d'ouvrage) ; Monsieur Chauviré s'est par la suite présenté à la permanence du 12 novembre.

Le maître d'ouvrage a toutefois pris soin d'y répondre.

#### IV.2.5 Observations transmises par voie postale

Deux courriers ont été reçus au siège de l'enquête :

- un courrier anonyme enregistré le 25 novembre demandant divers ajustements du tracé de l'enveloppe urbaine autour de La Romagne ;
- un courrier en date du 25 novembre et reçu le 26 novembre, émanant de la commune de Cholet, soulignant une anomalie dans le tracé de l'enveloppe urbaine autour de la ZAC du Val de Moine (notice de présentation p 17) et indiquant qu'une correction devra être apportée dans le dossier soumis à l'approbation du conseil communautaire.

Ces deux courriers ont été insérés au registre de Cholet Agglomération.

#### IV.2.6 Clôture de l'enquête publique

L'enquête a pris fin le mardi 26 novembre à 17h30 précises, conformément aux dispositions de l'arrêté communautaire portant sur son organisation.

Le commissaire enquêteur a conservé le registre en version papier assigné à la mairie de Lys-Haut-Layon. Comme le prévoyait la procédure convenue avec le maître d'ouvrage, les photos de chaque dernière page annotée des registres des quatre autres sites de consultation ont été transmises au commissaire enquêteur. Elles ne révélaient aucune déposition manuscrite.

Ces quatre registres lui ont été remis le jeudi 28 mars à 11 h 30. A cette occasion le commissaire enquêteur a pu clore l'ensemble des registres de l'enquête dont le bilan s'établit comme suit :

- Registre déposé au siège de Cholet Agglomération : aucune déposition manuscrite ;
- Registre déposé à la mairie de La Romagne : aucune déposition manuscrite ;
- Registre déposé à la mairie de La Plaine : aucune déposition manuscrite ;
- Registre déposé à la mairie de Maulévrier : aucune déposition manuscrite ;
- Registre déposé à la mairie de Lys-Haut-Layon : 1 déposition manuscrite ;

- Courriers adressé par voie électronique : 1 courriel joint au registre de Cholet Agglomération ;
- Courriers adressés par voie postale : 2 courriers joints au registre de Cholet Agglomération .

Par ailleurs, les indicateurs de suivi de l'activité en ligne révèlent qu'au cours de cette enquête :

- la page internet a été vue 812 fois ;
- le dossier a été téléchargé 89 fois ;
- l'observation, déposée par courriel, et ajoutée au dossier en ligne, a été téléchargée 55 fois.

#### IV.2.7 Emission des certificats d'affichage

Toutes les communes membres de Cholet Agglomération ont émis un certificat attestant de l'affichage des avis d'enquête publique sur leurs territoires respectifs.

Les 26 certificats ont été transmis au commissaire enquêteur par voie électronique entre le 13 et le 17 décembre 2024. Ils figurent en annexe 2.

## **V. AVIS DES PPA ET DES ORGANISMES CONSULTES**

### **V.1. Avis des personnes publiques associées joints au dossier**

#### V.1.1 Avis des communes membres de Cholet Agglomération

11 communes sur 26 ont répondu à la demande d'avis de la Collectivité avant le début de l'enquête.

- La commune de Cernusson, par un courriel en date du 18 octobre 2024, exprime son « *accord sur les modifications* », soulignant toutefois ce qui lui semble une erreur de tracé dans le secteur de la modification n°2 apportée à l'enveloppe urbaine de la commune.
- La commune de Chanteloup-les-Vignes, par un courriel en date du 16 septembre 2024, émet un « *avis favorable* ».
- La commune de Cléré-sur-Layon, par un courriel en date du 9 septembre 2024, émet un « *avis favorable* ».
- La commune de Coron, par un courriel en date du 18 septembre 2024, émet un « *avis favorable* ».
- La commune de La Seguinère, transmet en réponse à la demande d'avis une copie de la délibération de son conseil municipal tenu le 16 octobre 2024, donnant « *un avis favorable à la procédure de modification* ».
- La commune de Mazières-en-Mauges, par un courriel en date du 27 septembre 2024, rappelle trois courriers (en pièces jointes au courriel<sup>5</sup>) proposant des ajustements sur la ZAC du Pré de l'Ile, et présente quatre observations relatives au projet :
  - dans le secteur de modification n° 2, une demande de réduction de l'enveloppe urbaine pour « *coller aux limites du PLU* », assortie d'un plan en pièce jointe au courriel<sup>5</sup> ;

<sup>5</sup> Mais non insérées dans le dossier d'enquête publique

- dans le secteur de modification n° 3, une vérification de compatibilité avec des projets en cours ;
- dans le secteur de modification n°4, une demande de correction car une partie de ce secteur est situé sur la commune de Cholet ;
- dans le secteur de modification n°5, une demande de correction du nom de la ZAC mentionnée dans le texte : « *du Pré de l'Île* » et non « *du Val de Moine* ».

Pour autant, la commune de Mazières-en-Mauge n'émet pas formellement d'avis.

- La commune de Nuaillé, par un courriel en date du 19 octobre 2024, émet un « *avis favorable* ».
- La commune de Saint-Léger-sous-Cholet, par un courriel en date du 9 septembre 2024, émet un « *avis favorable* ».
- La commune de Trémentines, par un courriel en date du 19 septembre 2024, ne formule « *pas d'observation particulière* ». Elle demande toutefois si « *les extensions du périmètre urbain telles que définies par le SCOT* » auront une conséquence sur son périmètre à urbaniser.
- La commune de Veziens, par un courriel en date du 17 septembre 2024, exprime une demande de modification de la limite de l'enveloppe urbaine, permettant d'inclure deux parcelles qui en étaient exclues. Elle ne formule pas d'avis en attente de la prise en compte de sa demande.
- La commune d'Yzernay, par un courriel en date du 25 septembre 2024, émet un « *avis favorable* ».

#### V.1.2 Avis des EPCI chargés des SCoT limitrophes

- La communauté de communes Loire Layon Aubance, par sa réponse en date du 31 juillet 2024 n'émet « *pas de remarques* » au projet.
- La commune de Sèvremoine, par un courrier en date du 28 août 2024, indique que le projet n'appelle pas d'observation de sa part.

#### V.1.3 Avis des services de l'Etat

- La Direction départementale des territoires de Maine-et-Loire (DDT 49), par un courrier en date du 9 septembre 2024, rappelle qu'une adaptation de la méthodologie de la détermination de l'enveloppe urbaine était attendue par les services de l'Etat, soulignant que l'enveloppe urbaine « *doit permettre d'identifier les parties actuellement urbanisée du territoire...* ».

Elle estime que l'intégration à l'intérieur de l'enveloppe urbaine des tranches non construites des ZAC ou des zones récréatives (Golf de Cholet, Parc oriental de Maulévrier) va à l'encontre de l'esprit et des prescriptions du SCoT « *visant à encourager la réalisation de logements dans des secteurs déjà construits* ».

Par ailleurs, elle rappelle que les calculs de consommation d'espaces seront décorrélés du fait que les ZAC soient ou non dans l'enveloppe urbaine.

Elle souhaite donc le retrait de ces emprises de l'enveloppe urbaine.

Elle invite par ailleurs à nuancer les changements de destination des bâtiments pastillés, en considérant qu'une partie seulement pourrait être orientée vers des logements à vocation touristique.

En conséquence elle émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ces observations.

- L'Agence régionale de santé des Pays de la Loire, par sa réponse en date du 5 septembre 2024, émet un « *avis favorable* ». Elle estime que le projet s'inscrit dans une démarche d'urbanisme compatible avec les enjeux de la santé environnementale.

#### V.1.4 Avis des autres PPA

- La Chambre d'agriculture de Maine-et-Loire, par son courrier en date du 12 septembre 2024, émet un « *avis réservé* ». La réserve porte principalement sur l'inclusion dans l'enveloppe urbaine des tranches non construites des ZAC, la Chambre souhaitant circonscrire l'enveloppe à leurs seules tranches réalisées.

Par ailleurs, concernant les bâtiments pastillés, elle estime qu'un « *entre deux* » peut être envisagé entre les transformations vers de l'habitat ou vers des gîtes ruraux.

- Choletbus, opérateur de transport collectif sur l'ensemble de l'agglomération, par son courrier en date du 21 août 2024, émet « *un avis favorable et sans réserve* ».
- La Chambre des métiers et de l'artisanat, par son courrier en date du 11 juillet 2024, indique qu'elle « *n'a pas d'observations particulières à formuler* ».
- Le Conseil départemental de Maine-et-Loire indique, par son courrier en date du 13 août 2024, qu'il émet un « *avis favorable* ».
- L'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO), par son courrier en date du 24 juillet 2024, rappelle les aires géographiques d'AOC ou IGP dont font partie les communes de l'agglomération, sur lesquelles il estime que le projet est sans incidence, et indique qu'il « *n'a pas de remarques à formuler* ».
- Le SAGE Layon Aubance Louets, par son courrier en date du 2 septembre 2024, indique que le projet n'affecte pas les orientations du PADD, ni les dispositions du DOO relatives aux mesures de protection environnementale, et conclut à sa compatibilité avec le SAGE.
- La Commission locale de l'eau du SAGE Thouet, par son courrier en date du 8 août 2024, émet un « *avis favorable* ».

## **V.2. Avis de la MRAE**

La Mission régionale d'Autorité environnementale rappelle l'inadéquation de l'actuel SCoT avec les zones urbanisées définies par les anciens documents d'urbanisme, sous-entendant ainsi la pertinence d'une nouvelle méthodologie allant au plus près de la réalité.

Elle s'interroge toutefois sur celle du choix d'inclure dans l'enveloppe urbaine les tranches non construites des ZAC considérant que les sujets de consommation future d'espace et de définition d'enveloppe urbaine doivent être dissociés.

Elle déplore l'absence, dans le dossier :

- de synthèse chiffrée des surfaces étendues ou réduites par la nouvelle enveloppe ;

Décision n° E24000158/49 du 02/09/2024	Enquête publique relative au projet de modification n°2 du SCoT de Cholet Agglomération <b>Rapport du commissaire enquêteur</b>	Page 28 sur 41
---	---	----------------

- de référence aux documents d'urbanisme des communes sur lesquels le SCoT avait été élaboré à l'origine ;
- de précisions quant à certaines définitions (irréversibilité d'usage notamment) ;
- de distinguer entre les zones urbaines destinées à l'habitat ou à vocation économique ;
- d'éléments factuels permettant de quantifier le potentiel des bâtiments « pastillés ».

Comme il est d'usage, elle n'émet pas d'avis mais recommande

- de justifier les besoins en logements au regard des prévisions de croissance démographique ;
- de dissocier la notion de consommation d'espace de celle d'enveloppe urbaine ;
- de renforcer, pour chaque commune, la justification des choix d'évolution de l'enveloppe urbaine en cohérence avec la méthode retenue, notamment en ce qui concerne l'inclusion de la totalité des ZAC ;
- concernant les changements de destination, d'en cadrer l'ampleur et d'adopter une attitude plus prescriptive afin d'orienter de façon volontariste certains bâtiments agricoles vers le tourisme vert.

### **V.3. Observations des organismes consultés**

#### V.3.1 Avec la commune de Mazières-en-Mauges

L'abondance des remarques formulées par la commune de Mazières-en-Mauges, ainsi que la présence sur cette commune d'une ZAC (ZAC du Pré de l'Île) a conduit le commissaire enquêteur à solliciter un entretien téléphonique avec Monsieur Guy Sourisseau, maire de la commune.

Au cours de cet échange, le 28 novembre 2024, Monsieur le maire a confirmé que l'Agglomération avait demandé un effort conséquent en matière de réduction de consommation d'espace.

Sa seule capacité de réalisation de logements réside dans la ZAC du Pré de l'Île qui a obtenu toutes les autorisations de lotir. Toutefois, il reste possible selon lui d'identifier – à l'intérieur de la ZAC - quelques surfaces qui pourraient échapper à l'urbanisation (deux corridors de continuité écologique, et une zone prévue pour un rond-point dont l'utilité n'est pas démontrée). De même il confirme la possibilité de sortir deux emprises (parc animalier et parc Demartial) de l'enveloppe urbaine de sa commune.

Il confirme par ailleurs que les prévisions de nouvelles constructions sont en ligne avec les prévisions de croissance démographique de sa commune.

### **V.4. Réponses de Cholet Agglomération aux avis des PPA**

Le maître d'ouvrage a tenu à apporter, avant le début de l'enquête publique, ses réponses aux recommandations et réserves formulées par la MRAe, la DDT et la Chambre d'agriculture.

Dans un document intitulé « mémoire en réponse aux PPA », il écarte en premier lieu la demande d'explicitation des besoins en logements, jugeant que celle-ci était hors du champ du projet de modification.

Il confirme l'existence à ses yeux d'un lien entre les notions d'enveloppe urbaine et de consommation d'espaces.

Concernant l'inclusion des ZAC dans l'enveloppe urbaine, il explique que dès lors qu'elles étaient considérées comme consommées, elles doivent rentrer dans l'enveloppe urbaine. Toutefois, afin de

tenir compte des réserves formulées, il se déclare prêt à les comptabiliser comme non consommées, mais sans préciser s'il maintient son intention de les inclure.

Les emprises du golf et du parc du château de Maulévrier, considérées comme des espaces dont les fonctions écologiques ont été durablement altérées, seront maintenues dans l'enveloppe urbaine.

Enfin, faisant suite aux recommandations formulées, les changements de destination des bâtiments pastillés pourront être répartis entre logements permanents et habitats à vocation touristique selon un coefficient à définir.

## **VI. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

### **VI.1. Procès-verbal de synthèse des observations**

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement et de l'article 8 de l'arrêté communautaire n°2024/188 portant organisation de l'enquête, le commissaire enquêteur a rédigé un procès-verbal de synthèse consignait l'ensemble des observations relevées au cours de l'enquête.

Ce document a été remis et commenté le jeudi 28 novembre à Monsieur Nolan Huisse, Chef de projet SCoT au Service « Urbanisme Prévisionnel et Opérationnel – Habitat » et représentant le maître d'ouvrage.

Au cours de la présentation, le commissaire enquêteur a rappelé les conditions de déroulement de l'enquête et établi le bilan des observations et questions soulevées.

Celles-ci émanent d'une part des personnes qui se sont manifestées par les différents canaux de communication mis à la disposition du public (registre, voies électronique ou postale, permanences du commissaire enquêteur), et d'autre part, par le commissaire enquêteur au travers des questions qu'il a été lui-même amené à formuler au fil de l'enquête. Par ailleurs, ce procès-verbal rappelle les questions posées par certaines PPA et réputées sans réponse à cette date.

Monsieur Huisse a pris acte de ces interrogations et a fait part au commissaire enquêteur de son engagement d'y apporter des réponses dans les délais impartis.

Le procès-verbal de synthèse figure en pièce jointe au présent rapport.

### **VI.2. Mémoire en réponse**

Faisant suite à cette réunion, Cholet Agglomération a adressé son mémoire en réponse par un courriel du 12 décembre 2024, confirmé par un courrier postal reçu le 18 décembre 2024.

Le mémoire, auquel est jointe une lettre d'accompagnement signé de Monsieur Alain Picard, reprend la structure des questions posées dans le procès-verbal de synthèse en y répondant point par point.

Le mémoire en réponse figure également en pièce jointe au présent rapport.

## VII. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

### VII.1. Observations recueillies sur les registres des observations

- **QR 1** : Monsieur Eric Pineau, habitant Le Voide, demande l'inclusion à l'intérieur de l'enveloppe urbaine des parcelles AY0107 et AY 0133 lui appartenant (c.f. photo ci-dessous). Il justifie sa demande par le fait que ces parcelles sont enclavées à l'intérieur du bourg et n'ont qu'un potentiel agricole réduit. Par ailleurs, elles sont classées UB dans le PLU de Lys-Haut-Layon.



#### Réponse du maître d'ouvrage :

L'enveloppe urbaine a été modifiée sur la commune du Voide, commune déléguée de Lys Haut Layon, afin d'intégrer les éléments construits dans le centre bourg de la commune. Les espaces urbanisés ajoutés ainsi que les espaces agricoles accolés à ces bâtiments peuvent être identifiés comme une dent creuse. En ce sens, Cholet Agglomération propose un ajustement de l'enveloppe urbaine en ajoutant cette dent creuse dans l'enveloppe urbaine. Au vu de sa surface, cet espace pourra faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunale valant Programme local de l'Habitat (PLUi H) en cours d'élaboration.

#### Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur partage l'analyse du maître d'ouvrage et considère raisonnable la proposition d'envisager une OAP ultérieure pour cette enclave en dent creuse.

### VII.2. Observations ou questions reçues par messagerie électronique

- **QME 1** : Monsieur Freddy Brochard, s'exprimant pour le compte de l'indivision Brochard, demande l'intégration au sein de l'enveloppe urbaine de la parcelle cadastrée AA 493p. Cette parcelle aurait, selon l'auteur, fait l'objet d'une déclaration préalable en vue de construire.





Réponse du maître d'ouvrage :

Cholet Agglomération s'interroge sur cette observation anonyme portant sur plusieurs aspects de la modification n 2 du SCoT La collectivité aurait souhaité comprendre davantage les raisons de cette observation Aussi, Cholet Agglomération apporte une réponse aux différents points ci-dessous

**- Zonage UY zone de la Peltière**

La délimitation des périmètres d'enveloppe urbaine ne dépend pas du zonage actuellement applicable sur les différentes communes de l'Agglomération. Elle prend en compte l'occupation du sol de la parcelle. En ce sens, les parcelles AH 77 et AE 126, même si elles correspondent un zonage UY au PLU de La Romagne, ne sont pas urbanisées. Par ailleurs, elles ne correspondent ni à des dents creuses, ni à des parcelles viabilisées avant 2021 ne peuvent être intégrées dans l'enveloppe urbaine au regard de la méthodologie inscrite dans le SCoT.

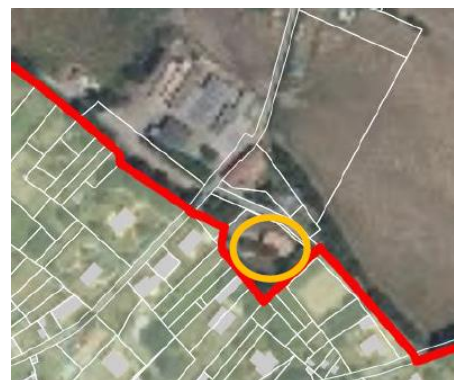


à  
et

En conséquence, Cholet Agglomération propose de ne pas modifier le périmètre d'enveloppe urbaine pour ce point.

**- Hameau de la Peltière**

Comme indiqué dans le courrier, le SCoT identifie 6 hameaux densifiables. Le hameau de la Peltière n'en fait pas partie. En ce sens, la densification de ce secteur n'est pas possible car elle ne fait pas l'objet de la présente modification du SCoT. Cholet Agglomération propose donc de ne pas intégrer ce hameau dans l'enveloppe urbaine. Néanmoins, la collectivité prend en considération cette observation et propose d'étudier la question dans le cadre d'une prochaine modification / révision du SCoT.



en

**- Maison d'habitation**

La maison située au lieu-dit la Gadouard (parcelle 91) est en effet un espace déjà urbanisé. Ainsi, Cholet Agglomération propose de modifier le périmètre sur ce secteur et d'intégrer cette maison dans l'enveloppe urbaine de la commune de La Romagne.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur souligne le souci du maître d'ouvrage de répondre point à point à chacune des observations.

Il partage ses analyses et ses conclusions concernant les 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> points.

Concernant le point 2, la réponse semble indiquer que l'intégration du hameau de La Peltière reviendrait à créer un nouveau hameau (au sens du SCoT) disjoint de l'enveloppe autour du centre bourg de La Romagne.

Or le hameau en question est accolé à la limite de cette enveloppe et, en jugeant sur photo, représente un espace bâti urbanisé formant un ensemble morphologique cohérent. De ce point de vue il pourrait donc avoir vocation à être inclus dans l'enveloppe principale de La Romagne, d'autant plus que le projet propose un élargissement (point n°3 de La Romagne) à une parcelle imperméabilisée faisant la jonction avec La Peltière.

Le commissaire enquêteur encourage donc le réexamen de cette proposition lors d'une évolution future.

Cet exemple est révélateur de la « souplesse d'interprétation » de la notion d'enveloppe urbaine telle qu'elle est définie dans cette modification. De ce point de vue sa définition « chapeau » pourrait être davantage étoffée.

- **QCP 2** : un courrier émanant de la ville de Cholet (Direction de l'aménagement) indiquant que la délimitation de l'enveloppe urbaine autour de la ZAC du Val de Moine (modification n°5 de la commune de Cholet), telle qu'elle est présentée dans le dossier, ne coïncide pas strictement avec son périmètre des espaces constructibles et qu'une correction devra être apportée au dossier qui sera présenté au conseil communautaire.

Réponse du maître d'ouvrage :

Il est proposé de modifier le périmètre de l'enveloppe urbaine au niveau de la ZAC du Val de Moine, afin de corriger les erreurs. Le périmètre corrigé de l'enveloppe urbaine prendra en compte les éléments ci-dessous (page suivante) :





Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur s'étonne que la commune de Cholet, consultée pour avis par l'Agglomération n'ait pas répondu dans les délais demandés, de sorte que cette erreur aurait pu être évitée à temps.

Il suppose par ailleurs qu'il s'agit là de la délimitation corrigée de la ZAC du Val de Moine, et non de l'enveloppe urbaine intégrant ces corrections. Celle-ci devra à l'évidence être reprise en conséquence.

## VII.4. Questions complémentaires du posées par le commissaire enquêteur

### VII.4.1 Enveloppe urbaine et consommation d'espace

Une des motivations principales du projet de modification n°2 du SCoT de Cholet Agglomération est la prise en compte des dispositions de la loi climat et résilience relatives à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

La notice de présentation laisse supposer que tout espace situé à l'intérieur du périmètre de l'enveloppe urbaine sera considéré comme consommé. Cette interprétation est d'ailleurs confortée dans le mémoire en réponse aux avis de la MRAe et des PPA (§2-p3 : « *les espaces au sein de l'enveloppe urbaine sont considérés comme consommés, à l'inverse de ceux situés en dehors de l'enveloppe urbaine.* »).

Or, une « enveloppe urbaine peut comprendre des espaces urbanisés et des ENAF<sup>6</sup> ». Il en résulte que l'urbanisation d'un terrain agricole ou naturel, situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, pourrait constituer une consommation foncière, et une opération en extension sur laquelle s'appliquent les prescriptions en matière de densité.

- **QCE 1.1** : *considérez-vous que la notion d'extension urbaine s'applique à toute opération de consommation foncière et/ou d'artificialisation des sols, indépendamment de sa situation à l'intérieur ou non de l'enveloppe urbaine ?*

Par souci de clarification, cette notion d' « extension urbaine », d'ailleurs invoquée à plusieurs reprises dans la notice de présentation du projet, mériterait d'être précisée.

- **QCE 1.2** : *quelle définition donnez-vous – notamment au regard de la consommation d'espace - de l'« extension urbaine » telle qu'elle est évoquée dans le projet de modification n°2 du SCoT ?*

#### Réponse du maître d'ouvrage :

Cholet Agglomération considère la notion d'extension urbaine comme les espaces étant situés en continuité de l'enveloppe urbaine. La retranscription au PLUi H, en cours d'élaboration, correspond aux zones à ouvrir à l'urbanisation (zone AU). Il n'existera pas de secteurs en extension urbaine au sein des enveloppes urbaines des communes de Cholet Agglomération. Par ailleurs, ces secteurs "ouverts à l'urbanisation" correspondent aux secteurs consommateurs d'espace prévus sur la durée de vie du PLUi H (2026 2041).

#### Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette clarification.

### VII.4.2 Inclusion des tranches non réalisées de ZAC dans l'enveloppe urbaine

Dans sa version initiale, présentée dans la notice de présentation, le projet de modification prévoit l'inclusion dans l'enveloppe urbaine des tranches non réalisées des ZAC approuvées avant 2021 et dont les premières phases ont fait l'objet de travaux.

<sup>6</sup> Fascicule Zéro Artificialisation Nette n°1 p 12

La notice indique par ailleurs que la Collectivité avait fait le choix de les considérer comme « consommées », suivant ainsi la possibilité offerte par le fascicule n°1 de mise en œuvre de la réforme du ZAN.

Par la suite, dans le mémoire en réponse aux avis des PPA, vous indiquez qu'il est proposé de « ne pas [les] comptabiliser dans la consommation passée ». Mais la réponse ne précise pas si elles resteront incluses ou non à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

**QCE 2.1** : *les tranches non réalisées des ZAC approuvées avant 2021, et considérées dorénavant comme non consommées, seront-elles exclues ou maintenues à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ?*

Réponse du maître d'ouvrage :

Les tranches non réalisées des ZAC dont les travaux ont commencé avant 2021 sont incluses dans l'enveloppe urbaine, comme l'autorisent la circulaire Béchu et le fascicule Zéro Artificialisation Nette publié par le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires en décembre 2023. Ces ZAC sont donc considérées comme étant totalement consommées, mais le décompte des tranches de ZAC dont les travaux ne sont pas engagés n'est pas pris en compte dans le calcul de la consommation passée au PLUi H. Cela ne vient pas ouvrir des droits supplémentaires à construire lors de la traduction réglementaire de la circulaire Béchu au PLUi H.

Avis du commissaire enquêteur :

Cette réponse lève une ambiguïté apparue dans le mémoire en réponse aux PPA qui pouvait laisser entendre que le maître d'ouvrage renonçait à considérer comme consommées les tranches non réalisées de ces ZAC.

Le maître d'ouvrage maintient donc son choix – légitime au demeurant – de considérer ces tranches comme consommées, mais en nuance la portée en proposant de ne pas les comptabiliser dans le PLUi-H dans les consommations passées afin de ne pas abonder artificiellement son « droit à consommer » pour la décade en cours. Cette proposition a le mérite de ne pas altérer l'esprit de la loi climat et résilience.

Il souligne par ailleurs que si la « circulaire Béchu » invoquée ici autorise bien la Collectivité à considérer comme consommées les tranches non réalisées des ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021, il n'apparaît pas dans ce document que celui-ci autorise explicitement leur inclusion dans l'enveloppe urbaine, sauf à imaginer une stricte corrélation entre les notions d'espaces consommés et d'enveloppe urbaine.

Dans la mesure où votre intention serait de les maintenir – en les considérant comme non consommées - à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, elles ne pourront constituer dans le futur PLUi-H ni un gisement de densification ou de mutation au sens de l'article L151-4 du code l'urbanisme, ni un espace propre au renouvellement urbain.

**QCE 2.2** : *Si la Collectivité décide de ne plus considérer les tranches non réalisées des ZAC comme consommées, sur quelles justifications s'appuierait-elle pour maintenir ces espaces au sein de l'enveloppe urbaine ?*

Réponse du maître d'ouvrage :

Les tranches non réalisées des ZAC sont considérées comme étant entièrement consommées et donc intégrées dans les enveloppes urbaines.

Avis du commissaire enquêteur :

A nouveau le commissaire enquêteur s'interroge sur la pertinence de la relation de cause à effet systématique, adoptée par le maître d'ouvrage, considérant qu'un espace consommé doit être automatiquement intégré à l'enveloppe urbaine ; la notion de consommation d'espace obéissant à des critères règlementés, celle d'enveloppe urbaine traduisant, en règle générale, une réalité physique à un instant donné.

De ce point de vue l'intégration de champs ou de pâtures, observés aujourd'hui à l'état naturel, comme éléments constitutifs d'un ensemble cohérent d'espaces bâtis contigus est une option qui mériterait d'être étayée.

Plus globalement, ces différences d'appréciations pourraient être atténuées si le maître d'ouvrage apportait des clarifications sur sa propre conception de l'enveloppe urbaine et de l'interprétation qu'il compte en donner dans le PLUi-H.

De surcroît, leur urbanisation future sera considérée comme de la consommation d'ENAF. Ceci reviendrait à contrevenir votre interprétation initiale (c.f. §1) d'une enveloppe urbaine n'englobant que des espaces réputés consommés.

Il conviendrait donc de lever cette ambiguïté.

**QCE 2.3 :** *En définitive, quelle est votre interprétation de l'enveloppe urbaine au regard de la consommation d'espace ?*

Réponse du maître d'ouvrage :

La mise à jour des enveloppes urbaines permet de fixer le point de départ du calcul de la consommation d'espace, lequel devra être intégré dans le PLUi H de Cholet Agglomération. Les espaces localisés en enveloppe urbaine sont donc considérés comme étant consommés avant le 01/01/2021. Inversement, les espaces en dehors de l'enveloppe urbaine seront consommateurs d'espace s'ils sont amenés à être urbanisés.

Avis du commissaire enquêteur :

Dans la mesure où le maître d'ouvrage a indiqué son intention de ne pas comptabiliser les tranches non démarrées des ZAC dans la consommation passée (cf QCE 2.1), leur inclusion ou leur exclusion de l'enveloppe urbaine seront sans effet sur le point de départ du calcul.

VII.4.3 Cas du Golf de Cholet

Le projet de modification n°2 prévoit d'intégrer à l'enveloppe urbaine les espaces perméables à usage récréatif ou de loisir ainsi que les espaces bâtis situés autour du golf de Cholet.

J'observe que ces emprises sont déjà répertoriées au PLU de Cholet, approuvé le 9 mai 2005, en zone UEn ou en UC.

**QCE 3.1 :** *En intégrant ces espaces à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, considérerez-vous ces secteurs comme consommés au titre de la décennie en cours (2021-2030) ?*

Réponse du maître d'ouvrage :

L'intégration du golf et des espaces déjà bâtis dans l'enveloppe urbaine ne soulève pas d'enjeu lié à la consommation d'espace, que ce soit sur la période 2021-2031, comme sur la période 2011-2021. Ces secteurs ont en effet été urbanisés sur des périodes plus anciennes. Sur ce point, la mise



à jour vient seulement intégrer des espaces bâtis dans les années 2000 au sein de l'enveloppe urbaine.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de ces informations. Il rejoint l'analyse du maître d'ouvrage concernant l'intégration des espaces bâtis.

Dans ce même secteur, j'observe par ailleurs que la parcelle CH 0021, référencée au cadastre en zone Nj, abrite un jardin collectif de type familial.

**QCE 3.2 :** *comment justifiez-vous l'inclusion de cette parcelle à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ?*

Réponse du maître d'ouvrage :

Ce secteur a été inclus dans l'enveloppe urbaine. Au vu du caractère agricole du site, il est proposé de réduire l'enveloppe urbaine en l'excluant.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette proposition qu'il estime en effet pertinente.

VII.4.4 Cas du parc oriental du château Colbert à Maulévrier

Le projet prévoit (cf notice de présentation p44) d'intégrer dans l'enveloppe urbaine les « espaces perméables à usage de loisir et touristique » avec l'intégration du château Colbert (café, hôtel, restaurant), du Parc oriental (équipement touristique) et du cynodrome (équipement sportif et loisirs). Cette mesure n'est assortie d'aucune justification spécifique.

Or les parcelles concernées sont classées Npl et NI dans le PLU de la commune de Maulévrier dont la dernière procédure a été approuvée le 21 septembre 2020.

**QCE 4.1 :** *comment justifiez-vous l'inclusion de ce secteur, initialement classé en espace naturel, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ?*

*Plus généralement comment justifiez-vous l'intégration à l'intérieur de l'enveloppe urbaine des « espaces perméables à usages récréatifs ou de loisirs en continuité des espaces bâtis contigus » ?*

Réponse du maître d'ouvrage :

Comme expliqué dans le mémoire en réponse, le parc Oriental de Maulévrier et le Château Colbert sont des espaces anthropisés à des fins autres qu'agricoles ou naturels. L'usage et l'aménagement de ces espaces ont altéré durablement les fonctions écologiques des sols et leur potentiel agronomique, justifiant leur intégration dans l'enveloppe urbaine. Leur vocation principale touche au développement économique et touristique de la commune et de l'intercommunalité. Plus globalement, il est proposé d'intégrer les espaces anthropisés ayant un usage autre qu'agricole, naturel ou forestiers dans l'enveloppe urbaine dès lors qu'il y a une continuité avec des secteurs urbanisés.

Avis du commissaire enquêteur :

Le raisonnement appliqué au château Colbert s'entend car il est enclavé à la périphérie du tissu urbain de Maulévrier. S'agissant du parc lui-même et du cynodrome, il ne parvient pas à convaincre car l'altération durable des fonctions écologiques de leur sol et de leur potentiel agronomique reste à démontrer.

Par ailleurs la proposition d'une règle générale intégrant tous les espaces récréatifs dans l'enveloppe urbaine, dès lors qu'ils se situent dans sa continuité, est bien affirmée mais n'est pas véritablement étayée. Une analyse au cas par cas serait aux yeux du commissaire enquêteur plus appropriée. La proposition de Cholet Agglomération concernant la parcelle CH 0021 évoquée à la question QCE 3.2, vue plus haut, vient à l'appui de cette approche.

VII.4.5 Nombre de logements créés

Dans la notice de présentation (p101) il est proposé de reprendre dans le DOO du SCoT la définition initiale du nombre de logements créés dans l'enveloppe urbaine. Celle-ci inclut « *les logements issus des changements de destination et plus généralement, le renouvellement urbain* ».

**QCE 4.1** : *dans la mesure où la Collectivité appliquerait, comme vous l'indiquez dans votre réponse aux PPA, un coefficient de pondération au nombre de changements de destination vers de l'habitat, ne serait-il pas opportun d'adapter cette formulation ?*

Réponse du maître d'ouvrage :

Il est proposé de ne pas intégrer ce coefficient de pondération dans le document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT. En effet ce document de planification a pour rôle de fixer les grandes orientations d'aménagement qui devront être appliquées, dans le PLUi H. Ce coefficient de pondération sur les bâtiments pouvant changer de destination devra être pris en compte à l'échelle du PLUi H.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse. La mention d'un coefficient pondérant les changements de destination entre logements permanents et habitats touristiques semble en effet prématurée dans le SCoT.

Toutefois, dès lors qu'une part de ces mutations seront orientées vers du logement, sans doute conviendrait-il de nuancer la formulation proposée dans le DOO (p 101 de la notice de présentation) : « *Le nombre de logements créés dans l'enveloppe urbaine comprend notamment (...) les logements issus des changements de destination* » par « *(...) une partie des logements issus des changements de destination* ».

VII.4.6 Question supplémentaire posée par le commissaire enquêteur

Hors procédure « procès-verbal de synthèse / mémoire en réponse », Le commissaire enquêteur a également interrogé par courriel le maître d'ouvrage sur la compatibilité du projet avec les prescriptions du SRADDET des Pays de la Loire, notamment avec la définition de l'enveloppe urbaine qu'il donne dans son guide de mise en œuvre de juillet 2023.

Réponse du maître d'ouvrage :

Dans sa réponse, Cholet Agglomération indique que la définition de l'enveloppe urbaine inscrite dans le SRADDET précise que « *les critères de définition détaillée de l'enveloppe urbaine peuvent varier en fonction de la spécificité des tissus urbains. Voir objectif 21* ».

Or l'objectif 21 (« *Tendre vers zéro artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050* ») passe par une remise à jour des enveloppes urbaines, avec une actualisation de la donnée au 1<sup>er</sup> janvier 2021 afin d'estimer la réalité de l'urbanisation à cette date. De ce point de vue le projet est pertinent car il vient, exemples à l'appui, solutionner certains biais constatés lors des travaux préparatoires du PLUi-H.

Avis du commissaire enquêteur :

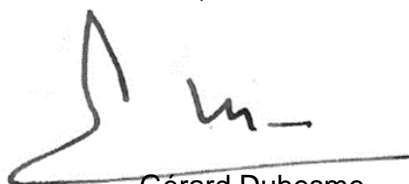
Le commissaire enquêteur confirme la faculté laissée par le SRADDET aux documents d'urbanisme d'adapter leurs propres critères de définition aux spécificités du territoire et prend acte de cette réponse qui aurait mérité de figurer dans la notice de présentation.

## VIII. REMISE DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS

Le commissaire enquêteur a remis, le 24 décembre 2024 à Monsieur Alexis Richard, chef du service Urbanisme et Habitat de Cholet Agglomération, son rapport et ses conclusions motivées accompagnés de l'ensemble des annexes et pièces jointes, dont il a également transmis une version numérique.

Un exemplaire du rapport et des conclusions a également été transmis au président du Tribunal Administratif de Nantes.

A ALLONNES, le 24 décembre 2024



Gérard Duhesme

Commissaire enquêteur

# Département de Maine-et-Loire

## Communauté d'agglomération de Cholet Agglomération

Enquête publique du 12 au 26 novembre 2024  
relative au projet de modification n°2 du SCoT de Cholet Agglomération



1ère partie : rapport du commissaire enquêteur

**2<sup>ème</sup> partie : conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur**

3ème partie : documents annexes

**Gérard DUHESME**

*Commissaire-enquêteur*

*Désigné par le Tribunal administratif de Nantes*

*Décision n° E24000158/49 du 02/09/2024*

PREAMBULE .....	1
<b>I. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>1</b>
<b>I.1. Contexte et motivations du projet .....</b>	<b>1</b>
<b>I.2. Objet du projet.....</b>	<b>1</b>
I.2.1 Une redéfinition de l'enveloppe urbaine.....	2
I.2.2 Une modification des prescriptions concernant le pastillage.....	2
<b>II. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>2</b>
<b>III. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....</b>	<b>3</b>
<b>III.1. Sur les motivations et l'économie générale du projet .....</b>	<b>3</b>
<b>III.1. Sur le contenu du dossier .....</b>	<b>4</b>
<b>III.2. Sur les conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête.....</b>	<b>5</b>
III.2.1 Préparation de l'enquête .....	5
III.2.2 Information du public .....	6
III.2.3 Processus de recueil des observations et climat de l'enquête .....	6
III.2.4 Clôture de l'enquête, procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse du maître d'ouvrage .....	7
<b>III.3. Sur la participation du public.....</b>	<b>7</b>
<b>III.4. Sur les réponses apportées à la décision de la MRAE et aux avis des PPA .....</b>	<b>8</b>
<b>III.5. Sur les questions soulevées pendant l'enquête et les réponses apportées par le maître d'ouvrage .....</b>	<b>10</b>
III.5.1 Questions et observations du public .....	10
III.5.2 Questions complémentaires posées par le commissaire enquêteur.....	11
<b>III.6. Sur la compatibilité avec les documents supérieurs .....</b>	<b>13</b>
<b>IV. CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS.....</b>	<b>13</b>

# PREAMBULE

Par arrêté communautaire 2024/111 du 4 juin 2024, la communauté Cholet Agglomération a décidé d'engager une procédure de modification de droit commun n°2 de son Schéma de cohérence territoriale (SCoT) dont la version initiale, approuvée le 17 février 2020, avait fait l'objet d'une première modification, elle-même approuvée le 17 octobre 2022.

La procédure de modification du SCoT suit les prescriptions définies par les articles L143-32 à 48 du code de l'urbanisme. Elle comprend en particulier l'organisation d'une enquête publique dans les conditions définies au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement (art L123-1 et suivants, art R 123-1 et suivants).

Ainsi, par arrêté communautaire n°2024/188 du 23 octobre 2024, Monsieur le président de Cholet Agglomération a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur projet de modification n°2 du SCoT de Cholet Agglomération, et en a confié la conduite à Monsieur Gérard Duhesme, après désignation préalable de l'intéressé par le Tribunal administratif de Nantes (décision n° E24000158/49 du 2 septembre 2024).

Il convient de noter que la communauté d'agglomération Cholet Agglomération est à la fois maître d'ouvrage du projet de modification et autorité organisatrice de l'enquête publique dont le siège a été fixé à l'hôtel d'agglomération de Cholet Agglomération.

Par ailleurs, la Mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire (MRAe), consultée pour avis par le maître d'ouvrage, a indiqué que ce projet n'était pas soumis à évaluation environnementale. Dans ces conditions, la durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours selon les dispositions de l'article L123-9 du Code de l'environnement.

J'ai donc conduit cette enquête d'une durée de quinze jours consécutifs du mardi 12 novembre 2024 à 9h au mardi 26 novembre 2024 à 17h30.

A l'issue de cette enquête, après avoir pris connaissance du dossier d'enquête publique, conduit certaines investigations complémentaires, analysé les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux questions soulevées par le public et par les personnes publiques associées, ainsi qu'à celles que j'ai moi-même été amené à poser, j'ai consigné mes observations dans un rapport séparé sur la base duquel je m'appuie pour formuler mes conclusions motivées et donner un avis, lesquels constituent l'objet du présent document.

## I. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### I.1. Contexte et motivations du projet

Le fait générateur majeur de ce projet de modification n°2 du SCoT est l'approbation de la loi climat et résilience du 22 août 2021 fixant les objectifs de sobriété foncière à l'horizon 2050.

Dans l'esprit, il s'agit en effet pour l'agglomération de se doter d'outils de planification urbaine à la fois plus représentatifs de la réalité, plus rigoureux dans la caractérisation et la comptabilisation de la consommation d'espaces, et cohérents entre eux.

Par ailleurs, ce projet anticipe deux autres documents de planification attendus en 2025 :

- d'une part le prochain Schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) par la région Pays de la Loire qui fixera les objectifs en matière de consommation d'espaces ;
- d'autre part le Plan local d'urbanisme intercommunal et d'habitat (PLUi-H) qui en traduira les choix définis par le Conseil communautaire.

### I.2. Objet du projet

Par son contenu, le projet apporte au SCoT de Cholet Agglomération deux modifications.

<i>Décision n° E24000158/49 du 02/09/2024</i>	Enquête publique relative au projet de modification n°2 du SCoT de Cholet Agglomération <b>Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur</b>	Page 1 sur 15
---	---	---------------

### I.2.1 Une redéfinition de l'enveloppe urbaine

La première modification consiste à redéfinir les contours de l'enveloppe urbaine de l'agglomération sur la base d'une nouvelle méthodologie voulue plus représentative de la réalité. L'actuelle cartographie en apparaît en effet éloignée car elle se réfère à des documents d'urbanisme disparates selon les communes (PLUi, PLU, cartes communales) et à des documents photographiques déjà anciens datant de 2016.

Mais surtout cette nouvelle enveloppe urbaine tiendra lieu de référence initiale de mesure des espaces consommés au 1<sup>er</sup> janvier 2021, date à partir de laquelle seront comptabilisées les nouvelles consommations d'espaces pour la première décennie (2021-2030) fixée par la loi climat et résilience.

La nouvelle méthodologie proposée consiste pour l'essentiel :

- à donner une définition générique « chapeau » de l'enveloppe urbaine : un périmètre comprenant « *toute surface urbaine ou artificialisée* » ;
- à préciser ce qu'elle inclut : espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés ; espaces de recul ; opérations d'aménagement et projets comprenant une « *irréversibilité d'usage* » ; espaces perméables à usages récréatifs ou de loisirs en continuité des espaces bâtis contigus (jardins partagés, golf...) ;
- à préciser ce qu'elle n'inclut pas : bâtis anciens peu denses ; parcelles justifiant d'un usage agricole professionnel avéré en 2021 ;
- à fixer des règles spécifiques aux espaces non aménagés enclavés dans l'enveloppe urbaine.

Ces dispositions ont notamment pour conséquences de retrancher de l'enveloppe urbaine un grand nombre de petites parcelles agricoles ou naturelles dont la surface totale est significative.

A l'inverse, en y incluant les tranches non réalisées des ZAC engagées par des travaux avant 2021, et certains grands espaces identifiés comme perméables à usages récréatifs ou de loisirs comme le golf de Cholet ou le château et le parc oriental de Maulévrier, elles contribuent à en accroître la surface.

Le bilan de l'opération fait apparaître un accroissement net de 361 hectares, soit environ +7% de l'enveloppe actuelle.

### I.2.2 Une modification des prescriptions concernant le pastillage

Cette proposition, qui constitue la seconde modification apportée au SCoT, concerne les changements de destination des bâtiments agricoles et artisanaux situés en zone agricole ou naturelle, communément appelés « bâtiments pastillés ».

Dans sa version actuelle, le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT prévoit, lorsque la vocation agricole ou artisanale de ces bâtiments n'est plus constatée, d'orienter leur reconversion vers de l'habitat. De surcroît ces reconversions pourront être considérées, si le PLUi-H le permet, comme de la production de logements en extension urbaine. Or ce changement de destination peut se traduire par un large éventail de possibilités d'évolution : logement permanent pour ménage, hébergement collectif, chambre d'hôtes, gîtes.

La proposition consiste ici à renoncer à comptabiliser ces reconversions en création de logements en extension urbaine au sens du SCoT, mais en encourageant la création de gîtes ruraux, à les considérer comme « *un levier de promotion du tourisme vert* ». Ce faisant elles contribueront à l'atteinte d'un des objectifs identifiés dans le SCoT : « *Consolider et valoriser la qualité de l'offre touristique* ».

## **II. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté communautaire pré-cité, qui prévoyait 3 permanences :

Décision n° E24000158/49 du 02/09/2024	Enquête publique relative au projet de modification n°2 du SCoT de Cholet Agglomération Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur	Page 2 sur 15
---	---	---------------

- le mardi 12 novembre 2024 de 9h à 12h à de Cholet ;
- le samedi 23 novembre 2024 de 8 h à 11 h à la mairie de La Plaine ;
- le mardi 26 novembre 2024 de 14 h 30 à 17 h 30 à la mairie de Lys-Haut-Layon.

Par ailleurs, le public était invité à consulter le dossier mis à sa disposition pendant toute la durée de l'enquête :

- dans les mairies de La Romagne, Maulévrier, La Plaine et Lys-Haut-Layon, ainsi qu'à l'hôtel d'agglomération ;
- en ligne sur le site internet de Cholet Agglomération : [urbanisme.cholet.fr](http://urbanisme.cholet.fr).

Les observations pouvaient être déposées :

- dans chacun des lieux de consultation du dossier où un registre était mis en place ;
- par courrier électronique à l'adresse [amenagement-adc@choletagglomeration.fr](mailto:amenagement-adc@choletagglomeration.fr) ;
- par courrier postal à une adresse dédiée à l'enquête à Cholet Agglomération.

### III. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

#### III.1. Sur les motivations et l'économie générale du projet

Quatre ans après l'approbation de son SCoT et deux ans après une première modification, Cholet Agglomération a engagé sa seconde procédure de modification de droit commun principalement motivée par la prise en compte de la loi climat et résilience et la nécessité de disposer d'une cartographie urbaine plus représentative de la réalité du tissu urbain.

Mais la Collectivité attend aussi de cet outil qu'il tienne lieu de base cartographique du futur PLUi-H qui portera ses ambitions en matière de développement économique et démographique.

Il s'agit donc pour elle de créer les conditions d'un juste équilibre entre la préservation, au strict nécessaire, d'un potentiel de développement foncier cohérent avec ses ambitions de développement économique et démographique, et la capacité à comptabiliser et à réaliser avec toute la rigueur et la cohérence nécessaires, les opérations de consommations d'espaces et à identifier des potentiels de densification urbaine.

Dans cette perspective, la redéfinition de l'enveloppe urbaine constitue pour Cholet Agglomération un enjeu d'importance car l'exercice revient à préserver des degrés de libertés à l'intérieur d'un faisceau de contraintes qu'il lui appartient de définir et de s'imposer.

Dans le même esprit, en orientant les changements de destination des bâtiments agricoles « pastillés » vers de la réhabilitation en gîtes, l'intention sous-jacente peut être de se dégager des marges en ne les comptabilisant plus en logements produits en extension urbaine.

#### Conclusions du commissaire enquêteur sur les motivations et l'économie générale du projet :

Intervenant quatre ans après l'adoption du SCoT initial et surtout après la promulgation de la loi climat et résilience cette modification était rendue nécessaire pour la Collectivité qui devra asseoir son PLUi-H sur une base méthodologique cohérente avec celle du SCoT. Les services de l'Etat avaient d'ailleurs recommandé de l'engager à l'occasion de la première modification.

Elle s'inscrit par ailleurs dans le « tempo » fixé par la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette » des sols.

Les évolutions prévues apparaissent sans incidence sur les orientations du PADD, ni sur les objectifs de production de logements, ni encore sur les enjeux environnementaux définis par le DOO.

De sorte que la procédure de modification de droit commun retenue par le maître d'ouvrage est à mes yeux parfaitement opportune et justifiée.



### III.1. Sur le contenu du dossier

Rappelons au préalable que :

- l'enquête publique organisée dans le cadre d'une modification de droit commun du SCoT est réalisée « conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement » (art L143-34 du code de l'urbanisme) ;
- « le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure » (art R143-9 du code de l'urbanisme).

Le dossier soumis à la consultation du public, dont le détail est exposé dans mon rapport (cf § III) comprenait les pièces requises au titre de ce projet.

Les textes régissant l'enquête publique et ses modalités d'insertion dans la procédure de décision relative au projet constituaient l'essentiel du **sous-dossier n°1** qui avait été inséré à ma demande.

Le **sous-dossier n°2** regroupait les actes administratifs portant engagement de la procédure ainsi que les arrêtés d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique.

Le **sous-dossier n°3**, composé d'une notice unique de présentation, constituait le cœur du projet présentant successivement :

- l'objet et les justifications des deux modifications proposées, incluant notamment la présentation des cartographies comparées entre ancien et nouveau tracés pour chacune des communes membres de l'Agglomération.
- la conformité du lien juridique entre le projet de modification du SCoT et les documents supérieurs auxquels il reste assujéti, ainsi que sa cohérence avec le PADD ;
- l'absence d'incidence sur les milieux environnementaux et agricoles.

Le **sous-dossier n°4**, regroupait l'ensemble des avis reçus des organismes consultés. Ceux-ci comprenaient les avis :

- des communes membres de l'agglomération : 11 avis reçus sur 26 ;
- des EPCI représentant les SCoT limitrophes : 2 avis reçus ;
- des services de l'Etat : DDT de Maine-et-Loire, ARS des Pays de la Loire ;
- des autres PPA : Conseil départementale de Maine-et-Loire, Chambre d'agriculture, Chambre des métiers et de l'artisanat, INAO, SAGE Layon-Aubance-Louet, SAGE Thouet ;
- de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire.

Le **sous-dossier n°5** comprenait

- un mémoire en réponse aux PPA et à la MRAe ;
- une note méthodologique expliquant certains choix faits par le maître d'ouvrage ainsi qu'un bilan du différentiel de surfaces après l'opération (information fournie à ma demande).

#### Conclusions du commissaire enquêteur sur la composition du dossier :

Dans sa composition, le dossier comprenait toutes les pièces requises par la réglementation et les deux versions, papier et numérique, étaient rigoureusement identiques.

En particulier, l'ensemble des PPA prévues par les articles L132-7 et 8 du code de l'urbanisme ont été consultées. Le maître d'ouvrage avait également pris soin d'y inclure son mémoire rédigé en réponse aux avis de la MRAe, de la DDT et de la Chambre d'agriculture.

La notice de présentation, bien structurée, couvre l'ensemble des thématiques requises par la réglementation.

Toutefois sa rédaction parfois elliptique prête à confusion, notamment sur l'interprétation à donner à certaines formulations. Elle sous-entend, sans le formuler expressément, que les espaces situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine seront considérés comme consommés. Sur ce point le mémoire en réponse aux PPA, indiquant que « *la méthodologie fait une analogie entre les notions d'enveloppe urbaine et d'espaces consommés* », est à peine plus explicite.

Sur la méthode, j'observe que la démarche adoptée pour présenter la nouvelle enveloppe urbaine a consisté à en fixer a priori une définition générique, puis à en traduire ses effets sur chaque cartographie de commune sans tenir compte des situations particulières.

Si cette approche a le mérite de la rigueur et de la simplicité, le choix consistant à inclure systématiquement certaines aires, comme les espaces à usage récréatif contigus au tissu urbain, aurait mérité un minimum de justification. Car il a pour conséquence d'inclure dans l'enveloppe urbaine des parcelles encore à l'état totalement naturel, elles-mêmes situées dans un environnement qui ne l'est pas moins.

Pour autant, le détail des ajustements d'enveloppe urbaine apparaît de façon claire et détaillée pour chaque commune.

En définitive, si le dossier est bien structuré dans sa composition et abondamment illustré, la lecture de la notice de présentation s'avère laborieuse car, derrière une apparence de rigueur méthodologique, transparaissent certaines ambiguïtés qui interrogent sur le sens donné à l'enveloppe urbaine à l'avenir, spécialement sur l'interprétation qui en sera donnée lors de l'élaboration du PLUi-H.

### **III.2. Sur les conditions d'organisation et de déroulement de l'enquête**

La présente enquête, dont le but était de permettre au public de formuler ses questions et observations s'est déroulée dans la stricte application des dispositions prescrites par l'arrêté communautaire portant organisation de l'enquête.

#### **III.2.1 Préparation de l'enquête**

Dès ma désignation par le Tribunal administratif, j'ai été associé par Cholet Agglomération à la préparation de l'enquête. J'ai ainsi pu prendre connaissance du projet, en son état d'avancement lors d'une réunion préparatoire le 24 septembre 2024 avec Monsieur Nolan Huisse, chef de projet SCoT au Service « Urbanisme Prévisionnel et Opérationnel – Habitat », plus spécialement chargé de l'organisation et du suivi de l'enquête publique et qui sera à ce titre mon principal interlocuteur.

Par ailleurs une journée de visite du territoire a été organisée avec soin et avec une grande transparence le 14 octobre 2024, au cours de laquelle j'ai pu constater « de visu » la situation physique des secteurs jugés les plus sensibles, et reconnaître les sites de permanences et de consultation des dossiers. Le même jour, un déjeuner de travail avec Monsieur Alain Picard, vice-président de Cholet Agglomération en charge de l'aménagement du territoire, a été l'occasion pour le maître d'ouvrage d'exposer les ambitions de l'Agglomération en matière de développement.

Par la suite, un processus d'échanges continu avec Cholet Agglomération a permis de finaliser l'organisation de l'enquête ainsi que le projet d'arrêté en fixant les modalités, et d'achever la constitution des dossiers d'enquête que j'ai paraphés et signés le 29 octobre 2024.

#### **Conclusions du commissaire enquêteur sur la phase de préparation :**

Autant en termes de délais de préparation que d'esprit de coopération de la part de Cholet Agglomération, les conditions de préparation de l'enquête publique me sont apparues satisfaisantes et de nature à offrir au public de bonnes conditions d'informations et de consultations des dossiers.

Je salue en particulier la transparence des échanges avec mon interlocuteur au cours de cette phase, notamment lors de la visite sur le terrain. Dans le même esprit, j'ai pu apprécier la suite favorable donnée à ma demande d'insertion au dossier d'informations complémentaires.

Enfin, l'implication, au cours de cette phase, de la personnalité élue en charge du dossier renforce à mes yeux l'importance accordée à ce projet par la Collectivité.

### III.2.2 Information du public

La campagne d'information du public, organisée par Cholet Agglomération dans les délais prescrits en application des articles L.123-10 et R123-11 du code de l'environnement, prévoyait :

- la publicité par voie de presse, réalisée dans les éditions :
  - du 28 octobre 2024 de Ouest-France et du Courrier de l'Ouest ;
  - 18 novembre 2024 de Ouest-France et du Courrier de l'Ouest ;
  - n° 698 du 13 au 19 novembre 2024 du bulletin Synergences, organe d'information de la Collectivité.
- l'affichage réglementaire des avis d'information du public dans l'ensemble des communes, membres de l'Agglomération, y compris dans les communes déléguées de Lys-Haut-Layon ;
- l'affichage sur la voie publique, dans plusieurs secteurs identifiés comme sensibles au regard du projet (11 affiches) ;

L'information était également disponible en ligne sur le site de l'Agglomération et sur ceux de la plupart des communes.

Une synthèse des différents moyens mis en œuvre est présentée en annexe.

### Conclusions du commissaire enquêteur sur les conditions d'information du public :

L'ensemble des mesures destinées à informer le public a été mis en œuvre conformément aux termes de la réglementation prévue dans le Code de l'environnement et de l'arrêté communautaire d'organisation de l'enquête.

Toutes les communes concernées en ont certifié les dispositions d'affichages.

Je note toutefois qu'aucune information ciblée (par exemple au niveau du château et/ou du parc de Maulévrier) n'a été diffusée.

Je considère que les moyens et actions mis en œuvre par Cholet Agglomération et les communes membres couvraient l'ensemble du territoire et étaient suffisants pour permettre de toucher un public très large.

### III.2.3 Processus de recueil des observations et climat de l'enquête

- Les permanences et les registres en version papier

Au cours des 3 permanences, qui se sont déroulées dans les conditions prévues par l'arrêté communautaire d'organisation, j'ai rencontré au total 4 visiteurs : une personne à Cholet le 12 novembre, 2 personnes à La Plaine le 23 novembre et une personne à Lys-Haut-Layon le 26 novembre.

Une seule observation manuscrite a été apposée sur l'ensemble des cinq registres consultables en mairies (Registre de Lys-Haut-Layon).

Lors de chaque permanence, les conditions matérielles étaient réunies pour accueillir le public dans de bonnes conditions : dossiers disponibles à l'accueil, espaces de rencontre avec le commissaire enquêteur spacieux, fonctionnels et accessibles.

- Les autres canaux d'expression

Une observation m'a été adressée par voie électronique à l'adresse de l'enquête publique.

Deux observations m'ont été adressées par voie postale à l'adresse du siège de l'enquête publique.

Par ailleurs deux courriels avaient été adressés au siège de l'Agglomération avant la date d'ouverture de l'enquête demandant des informations que le maître d'ouvrage a fournies par courriel en réponse.

- Climat général

L'enquête elle-même s'est déroulée sans aucun incident et la tonalité générale, telle qu'il est possible de l'apprécier au travers des échanges et des dépositions, a toujours été respectueuse à l'égard des personnes et de la procédure.

Conclusions du commissaire enquêteur sur le processus de recueil des observations et le climat de l'enquête :

Je considère que la procédure et les moyens permettant au public de s'exprimer ont été conformes à la réglementation et que leur déploiement était raisonnablement dimensionné sur le territoire.

Le nombre de trois permanences m'est apparu suffisant et le choix des cinq lieux de consultation des dossiers, couvrant des zones urbaines et rurales, bien adapté aux conditions et au thème de l'enquête.

La tonalité générale était sereine et je n'ai perçu aucun indice de contestation.

III.2.4 Clôture de l'enquête, procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse du maître d'ouvrage

L'enquête s'est achevée le mardi 26 novembre 2024 à 17h30 conformément à l'arrêté communautaire d'organisation.

J'en ai rédigé un procès-verbal de synthèse qui a été présenté et remis le jeudi 28 novembre 2024 à Monsieur Nolan Huisse, représentant le maître d'ouvrage.

Ce document établit un bilan du déroulement de l'enquête et de la participation du public. Il présente, dans leur intégralité compte tenu de leur faible nombre, chacune des observations et dépositions reçues au cours de l'enquête, ainsi que les questions que j'ai moi-même été amené à formuler. J'y ai également fait mention des questions soulevées par certaines communes dans leur avis en réponse à la consultation du maître d'ouvrage.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage m'est parvenu le 12 décembre 2024 par voie électronique et le 18 décembre 2024 par courrier postal recommandé avec accusé de réception.

Dans ce document, auquel était joint un courrier d'accompagnement signé de Monsieur Alain Picard, le maître d'ouvrage organise ses réponses en suivant point à point le plan des questions posées dans mon procès-verbal de synthèse.

Conclusions du commissaire enquêteur sur les modalités de clôture de la procédure d'enquête :

La procédure d'enquête a été close dans les délais prescrits et dans le respect des procédures prévues par la réglementation.

Dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse qui m'est parvenu dans les délais prescrits, le maître d'ouvrage a pris soin de répondre de façon détaillée à l'ensemble des questions posées.

### III.3. Sur la participation du public

Avec un total de 4 contributions effectives recueillies par l'ensemble des canaux d'expression, cette enquête a révélé une très faible mobilisation.

Il convient cependant de nuancer cette appréciation par le nombre de visites pendant l'enquête sur son site internet (812) et le nombre de téléchargements du dossier (89), chiffres qui manifestent l'intérêt d'une partie significative du public sur ces questions.

Si le public s'est tenu globalement à l'écart des permanences, celles-ci ont malgré tout joué leur rôle auprès des quelques personnes qui souhaitaient s'informer du contenu du projet et du déroulement de l'enquête.

**Conclusions du commissaire enquêteur sur la participation du public :**

La faible participation s'explique à mon sens par le caractère éminemment technique de l'objet de ce projet, dont les enjeux peuvent échapper à un public non averti.

A ce propos, s'agissant de ce type de modification de SCoT, ceux-ci semblent concerner davantage les élus consulaires, municipaux et communautaires que les citoyens qui ne manqueront pas d'être attentifs lors de la présentation, le moment venu, du PLUi-H.

### III.4. Sur les réponses apportées à la décision de la MRAE et aux avis des PPA

Les réponses aux avis de la MRAE, de la DDT et de la Chambre d'agriculture avaient fait l'objet d'un mémoire en réponse incorporé dans le dossier d'enquête par le maître d'ouvrage.

Par ailleurs, les réponses aux questions posées par certaines communes lors de la phase de consultation ont été consignées dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur.

Les points saillants qui ressortent des positions des différents organismes consultés et des réponses apportées par le maître d'ouvrage sont présentés dans la synthèse ci-dessous.

Une présentation plus détaillée des avis des PPA figure dans mon rapport (§ V).

Organisme	Avis / Décision	Observations majeures	Réponses du maître d'ouvrage
MRAE	Dispense d'évaluation environnementale	<p><b>Compléments de justifications attendus sur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la réalité des besoins en logements ;</li> <li>l'application détaillée de la méthode au niveau de chaque enveloppe urbaine de zone ;</li> <li>notamment l'intégration de la totalité des ZAC dans l'enveloppe urbaine.</li> </ul> <p><b>Emphase mise sur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>l'absence de lien entre enveloppe urbaine et consommation d'espace ;</li> </ul> <p><b>Recommandations concernant les changements de destination afin de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>mieux cadrer leur orientation à des fins touristiques ;</li> <li>en limiter l'ampleur en cohérence avec les enjeux environnementaux et les capacités d'aménagement.</li> </ul>	<p><i>Référence : mémoire en réponse aux PPA.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La question des logements, considérée hors du périmètre de la modification, est écartée.</li> <li>Les espaces au sein de l'enveloppe urbaine restent considérés comme consommés.</li> <li>Les tranches non réalisées des ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021 ont été considérées comme consommées ainsi que le permet le fascicule ZAN. D'où leur inclusion au sein de l'enveloppe urbaine.</li> <li>Toutefois, en réponse aux remarques, elles ne seront plus comptabilisées comme consommées.</li> <li>Maintien dans l'enveloppe urbaine du golf et du parc du château de Maulévrier, considérés comme anthropisés.</li> <li>Les changements de destination resteront mesurés et seront répartis entre habitat et tourisme selon un coefficient de pondération.</li> </ul>
Direction départementale de Maine-et-Loire	Favorable sous réserve	<p><b>Deux réserves portant sur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les tranches non réalisées des ZAC, le golf, le parc du château de Maulévrier : les retirer de l'enveloppe urbaine ;</li> </ul>	Cf réponses MRAE ( <i>Mémoire en réponse aux PPA</i> )

Organisme	Avis / Décision	Observations majeures	Réponses du maître d'ouvrage
		- les changements de destination : intégrer, en nombre raisonnable, une partie d'entre eux vers de l'habitat.	
<b>Conseil départemental de Maine-et-Loire</b>	<b>Avis favorable</b>		
<b>Chambre d'agriculture de Maine-et-Loire</b>	<b>Avis réservé</b>	<p><b>Réserves appuyées sur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'intégration de la totalité des ZAC dans l'enveloppe urbaine ;</li> <li>• l'existence d'un lien, assumé par le maître d'ouvrage, entre enveloppe urbaine et consommation d'espace ;</li> </ul> <p><b>Recommandation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maîtriser les changements de destination et leur appliquer un coefficient de pondération pour le calcul du nombre de logements à comptabiliser.</li> </ul>	Cf réponses MRAE ( <i>Mémoire en réponse aux PPA</i> )
<b>Communes membres de Cholet Agglomération (11 avis)</b>	<b>Avis favorables (9) Pas d'avis formulé (2)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cernusson : souligne une erreur de tracé</li> </ul>	<i>Réf : mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse</i> Demande prise en compte : le tracé sera corrigé.
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mazières-en-Mauges : présente 4 observations</li> <li>1 - une proposition de réduction d'enveloppe</li> <li>2 - une vérification de compatibilité avec les projets en cours</li> <li>3 - un constat d'anomalie de limite communale</li> <li>4 - un constat d'erreur de dénomination de la ZAC</li> </ul>	<i>Réf : mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse</i> 1 - Proposition retenue 2 – les limites ne seront pas modifiées mais les projet pourront faire l'objet d'une OAP au PLUi-H 3 – la limite communale est bien respectée mais les enveloppes urbaines de la commune et de Cholet sont accolées. 4 – La correction sera faite
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veziens : souhaite l'intégration de deux parcelles dans l'enveloppe urbaine.</li> </ul>	<i>Réf : mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse</i> Proposition retenue.
<b>SCoT limitrophes Loire Layon Aubance Sèvre-moine</b>	<b>Avis favorables (2)</b>		
<b>ARS des Pays de la Loire</b>	<b>Avis favorable</b>		
<b>Chambre des métiers et de l'artisanat</b>	<b>Pas d'observation</b>		
<b>INAO</b>	<b>Pas de remarques</b>		
<b>Choletbus</b>	<b>Avis favorable et sans réserve</b>		
<b>SAGE Layon Aubance Louets</b>	<b>Projet compatible avec le SAGE</b>	Pas d'incidence du projet sur les orientations du PADD, ni sur les dispositions du DOO relatives aux mesures de protection environnementales.	
<b>SAGE Thouet</b>	<b>Avis favorable</b>		

J'ajoute que la commune de Cholet s'est manifestée par un courrier postal reçu le 26 novembre pour signaler une erreur de tracé de la ZAC du Val de Moine, en joignant le bon périmètre à prendre en compte.

Interrogé sur ce point, le maître d'ouvrage a indiqué que le périmètre de l'enveloppe urbaine dans ce secteur prendra en compte cette correction.

#### Conclusions du commissaire enquêteur sur les réponses apportées à la décision de la MRAE et aux avis des PPA :

Si certaines PPA émettent des réserves, je relève en premier lieu l'absence d'avis défavorable traduisant une adhésion d'ensemble au projet, au moins dans son principe.

L'adhésion est unanime de la part des communes membres de l'Agglomération – au moins de celles qui se sont exprimées - et des SCoT limitrophes, hormis certaines demandes de précisions ou d'ajustement. Ce constat s'explique par un réel travail de concertation engagé depuis janvier 2024. Je note que la commune de Cholet, concernée au premier chef, ne s'est pas manifestée pendant la phase de consultation (mais a toutefois signalé une erreur de tracé de son enveloppe urbaine en toute fin d'enquête).

Les réserves majeures émanent de la MRAe, de la DDT et de la Chambre d'agriculture, et convergent toutes sur trois sujets sur lesquels le maître d'ouvrage est invité par leurs auteurs à faire évoluer sa position :

- l'intégration dans l'enveloppe urbaine de certaines emprises réputées encore à l'état naturel : tranches non réalisées des ZAC, golf de Cholet, parc du château de Maulévrier ;
- le lien entre les notions d'enveloppe urbaine et de consommation d'espace ;
- les changements de destinations des bâtiments agricoles pastillés exclusivement vers de l'habitat à vocation touristique.

Dans son mémoire en réponse, Cholet Agglomération a répondu aux observations soulevées,

- en écartant une demande de justification des besoins en logements considérée hors champ du projet ;
- en retenant –partiellement ou totalement - certaines propositions : tranches non réalisées des ZAC non comptabilisées en consommation d'espace, changements de destination des bâtiments répartis entre habitat et tourisme selon une clé de répartition ;
- en restant ferme sur d'autres : lien assumé entre enveloppe urbaine et consommation d'espace, maintien des tranches non réalisées des ZAC, du golf et du parc de Maulévrier dans l'enveloppe urbaine.

Ces divergences d'appréciation confrontent la vision d'une collectivité soucieuse de ne pas obérer les marges foncières dont elle dispose pour satisfaire ses ambitions de développement démographique et économique, à celle des services de l'Etat attentifs à une lecture rigoureuse des dispositions réglementaires. Pour sa part la chambre d'agriculture est également dans son rôle en veillant à la sobriété en matière de consommation d'espaces agricoles.

La question de l'interprétation qui sera faite à l'avenir – et notamment au PLUi-H - de la notion d'enveloppe urbaine apparaît à nouveau ici de façon centrale.

Enfin je note que toutes les questions et propositions des communes ont été prises en compte et ont fait l'objet de réponses argumentées.

### **III.5. Sur les questions soulevées pendant l'enquête et les réponses apportées par le maître d'ouvrage**

#### III.5.1 Questions et observations du public

Compte tenu de leur faible nombre, l'intégralité des observations reçues par les différents moyens d'expression a été retranscrite dans mon procès-verbal de synthèse auquel le maître d'ouvrage a répondu dans son mémoire en réponse.

Ces deux documents figurent en pièces jointes au rapport. Par ailleurs, mon analyse des réponses apportées est développée dans mon rapport au § VIII.

- Monsieur Eric Pineau, demeurant au Voide demande l'inclusion dans l'enveloppe urbaine de deux parcelles agricoles, mais sans potentiel selon lui, enclavées dans le bourg. (*Observation manuscrite déposée sur le registre de Lys-Haut-Layon*)

**Réponse du maître d'ouvrage :** ces parcelles sont situées dans un ensemble qui sera traité en dent creuse : il est donc proposé de les incorporer dans l'enveloppe urbaine.

- Monsieur Freddy Brochard, demeurant à La Romagne, demande l'inclusion dans l'enveloppe urbaine d'une parcelle sur laquelle une déclaration préalable de travaux avait déjà été déposée. (*Observation reçue par courriel*)

**Réponse du maître d'ouvrage :** ce secteur est répertorié comme ENAF et donc non encore considéré comme consommé. Il est donc proposé de ne pas l'incorporer mais il pourra faire l'objet d'une OAP au futur PLUi-H.

- Une personne anonyme suggère trois demandes d'inclusion dans l'enveloppe urbaine sur la commune de La Romagne, notamment dans le secteur du hameau de la Peltière. (*Observation reçue par courrier postal*)

**Réponse du maître d'ouvrage :**

En réponse au 1<sup>er</sup> point qui concerne deux petites parcelles non urbanisées situées en zone rurale, il propose de ne pas donner suite.

En réponse au 2<sup>nd</sup> point qui concerne l'intégralité du hameau de la Peltière, il propose de ne pas donner suite car le hameau ne fait pas partie des six hameaux identifiés comme « densifiables » au sens du SCoT.

En réponse au 3<sup>ème</sup> point, il propose de donner suite à la proposition d'inclusion d'une maison située en bordure de l'enveloppe urbaine initialement tracée.

- La commune de Cholet indique que l'enveloppe urbaine dans le secteur de la ZAC de Val de Moine n'est pas exactement similaire au périmètre constructible de la ZAC.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Il est proposé de modifier le périmètre de l'enveloppe urbaine au niveau de la ZAC du Val de Moine, afin de corriger les erreurs. Une carte avec les tracés corrigés est jointe à la réponse.

### III.5.2 Questions complémentaires posées par le commissaire enquêteur

Les questions que j'ai été amené à poser au maître d'ouvrage résultent d'une présentation, qui m'est apparue parfois confuse dans le dossier, de sujets que j'estime clés, principalement pour comprendre les principes qui guideront la transcription de la notion d'enveloppe urbaine ainsi redéfinie dans le futur PLUi-H. Car une des motivations premières de ce projet est précisément de disposer d'une méthodologie commune à ces deux documents d'urbanisme.

Dans cette perspective ces questions appelaient le maître d'ouvrage :

- à préciser les règles envisagées pour la retranscription au PLUi-H de la notion d'enveloppe urbaine, en particulier sa conception de l'extension urbaine, et surtout le lien qu'il établit entre enveloppe urbaine et consommation d'espace ;
- à étayer son argumentation en faveur de l'inclusion des tranches non réalisées des ZAC démarrées avant 2021 ;
- à préciser ses intentions sur les conséquences, en termes de consommation d'espace, de l'inclusion dans l'enveloppe urbaine du golf de Cholet ;
- à justifier l'inclusion dans l'enveloppe urbaine de certains espaces à vocation récréative situés en milieu rural, notamment le Parc oriental du château Colbert et le cynodrome de Maulévrier.



**Le maître d'ouvrage a apporté ses réponses** à ces questions dans son mémoire en réponse, qui précise notamment :

- que, selon sa conception, la notion d'extension urbaine ne s'applique qu'à des espaces « *en continuité (et à l'extérieur du périmètre) de l'enveloppe urbaine* » ; « *leur transcription au PLUi-H correspond (...) aux zones à ouvrir à l'urbanisation* », et plus spécifiquement « *aux secteurs consommateurs d'espace prévus sur la durée de vie du PLUi-H (2026 2041)* » ;
- que les tranches non réalisées des ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021 seront « *incluses dans l'enveloppe urbaine, comme l'autorisent la circulaire Béchu et le fascicule Zéro Artificialisation Nette publié par le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires en décembre 2023 [et] sont donc considérées comme totalement consommées* » ; cependant, elles ne seront pas prises en compte « *dans le calcul de la consommation passée au PLUi-H* » ;
- plus généralement que « *les espaces localisés en enveloppe urbaine sont donc considérés comme étant consommés avant le 01/01/2021. Inversement, les espaces en dehors de l'enveloppe urbaine seront consommateurs d'espace s'ils sont amenés à être urbanisés.* »
- s'agissant du golf de Cholet, que son intégration, ainsi que celle des espaces déjà bâtis, dans l'enveloppe urbaine « *ne soulève pas d'enjeu lié à la consommation d'espace, que ce soit sur la période 2021 2031, comme sur la période 2011 2021* », leur urbanisation étant plus ancienne ;
- s'agissant du Parc Oriental du château Colbert et du cynodrome de Maulévrier, qu'il s'agit d'« *espaces anthropisés à des fins autres qu'agricoles ou naturels* » dont l'usage et l'aménagement « *ont altéré durablement les fonctions écologiques des sols et leur potentiel agronomique, justifiant leur intégration dans l'enveloppe urbaine* » ;
- que si le principe de l'application d'un coefficient pondérant les changements de destination des bâtiments pastillés est bien proposé, il n'est pas opportun de l'intégrer dans le DOO du SCoT.

Conclusions du commissaire enquêteur sur les questions soulevées pendant l'enquête et les réponses apportées par le maître d'ouvrage :

Les dispositions du maître d'ouvrage à répondre à l'ensemble des questions posées méritent d'être saluées.

Je partage globalement l'argumentation développée dans ses réponses aux questions posées par le public, ainsi que ses propositions concernant le golf du Chêne Landry à Cholet.

Concernant le hameau de la Peltière, son inclusion dans l'enveloppe urbaine principale de La Romagne ne devrait pas conduire à mes yeux à la création d'un nouveau hameau au sens du SCoT et pourrait être prise en considération.

Concernant les tranches non réalisées des ZAC, les réponses du maître d'ouvrage apportent des clarifications mais je m'interroge sur la possibilité de les considérer comme consommées sans toutefois les comptabiliser comme telles.

Par ailleurs la corrélation entre un espace – en l'occurrence une tranche non réalisée de ZAC - réputé consommé et son inclusion ipso facto dans l'enveloppe urbaine est ici affirmée mais mériterait d'être davantage étayée.

Enfin l'inclusion dans l'enveloppe urbaine du Parc Oriental et du cynodrome de Maulévrier au motif que les fonctions écologique de leur sol et leur potentiel agronomique ont été « *durablement altérés* » relève à mes yeux d'une position plus arbitraire que fondée.

### III.6. Sur la compatibilité avec les documents supérieurs

Une analyse de compatibilité avec tous les documents mentionnés à l'article L131-1 L131-2 du code de l'urbanisme est présentée dans la notice de présentation.

Celle-ci ne fait apparaître aucune incompatibilité avec les documents dont les prescriptions s'appliquent au territoire : SAGEs concernés et SDAGE Loire Bretagne, Plan de gestion des risques industriels Loire Bretagne, Plan d'exposition au bruit, Schéma régional des carrières, Schéma régional de cohérence écologique des Pays de la Loire.

Tous les autres documents ont été considérés comme « *non applicables au territoire* » ou « *non opposables* » au projet.

Tel est notamment le cas du fascicule du SRADDET considéré « *non opposable* », car le SRADDET des Pays de la Loire est en cours de modification. Or le Schéma en cours reste valide et son fascicule, approuvé le 7 février 2022, donne (en p 15) une définition de l'enveloppe urbaine : « *ligne continue englobant l'ensemble des espaces bâtis urbanisés contigus d'un bourg ou d'une ville, le cas échéant d'un village ou d'un hameau, formant un ensemble morphologique cohérent, correspondant à la réalité physique observée, soit toute surface construite ou artificialisée autour d'un noyau urbain* ».

#### Conclusions du commissaire enquêteur sur la compatibilité avec les documents supérieurs :

Les dispositions présentées dans le projet de modification ne présentent pas d'incompatibilité avec les documents analysés.

J'estime cependant que l'analyse avec le SRADDET des Pays de la Loire a été écartée un peu rapidement et aurait mérité un minimum d'attention considérant que le schéma en cours – et notamment son fascicule - conserve sa validité.

A ce propos, confrontée à la définition de l'enveloppe urbaine posée dans le fascicule du SRADDET des Pays de la Loire, l'inclusion d'aires situées à la périphérie du tissu urbain et encore physiquement à l'état naturel au sein de l'enveloppe urbaine ne contribue pas à créer à mes yeux « *un ensemble morphologique cohérent, correspondant à la réalité physique observée* ».

## IV. CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

Prenant en considération l'ensemble des éléments d'analyse relatifs au projet de modification n°2 du Schéma de cohérence territoriale de Cholet Agglomération,

j'estime que l'enquête publique :

- a été préparée avec rigueur, de façon professionnelle et dans un climat de transparence avec le commissaire enquêteur ;
- s'appuyait sur la base d'un dossier répondant dans sa composition aux exigences réglementaires, et bien illustré ; toutefois pour complet qu'il ait été, celui-ci présentait des imprécisions et/ou des ambiguïtés laissant une large marge d'interprétation, notamment à la notion d'enveloppe urbaine ;
- s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur, dans de bonnes conditions d'organisation et d'accueil du public ;
- a permis d'éclairer les personnes qui se sont manifestées sur les points qui le nécessitaient ;
- a apporté des réponses argumentées à toutes les questions posées par le public et, pour certaines d'entre elles d'aller dans le sens des propositions formulées ;
- a permis de clarifier certaines imprécisions par les réponses que le maître d'ouvrage a pris soin d'apporter aux questions qui lui ont été présentées ;

- a été l'occasion pour le maître d'ouvrage d'apporter des ajustements au projet répondant, au moins partiellement, aux recommandations formulées par certaines PPA.

Je salue spécialement :

- l'écoute et la disponibilité de Cholet Agglomération, représentée par Monsieur Huisse, pour compléter le dossier d'enquête des informations demandées ;
- la disponibilité des élus sollicités pour répondre à mes questions.

J'estime par ailleurs que le projet :

- s'inscrit dans un calendrier cohérent, entre la promulgation de la loi climat et résilience et les travaux de préparation en cours du PLUi-H d'une part et du SRADDET des Pays de la Loire d'autre part ; de ce point de vue, son opportunité est incontestable et s'inscrit dans les orientations fixées par la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols » ;
- s'apparente pour le maître d'ouvrage à la quête d'un juste équilibre répondant aux nouvelles prescriptions réglementaires et préservant ses ambitions de développement territorial ;
- contribuera à harmoniser les pratiques sur l'ensemble du territoire de l'agglomération mais aussi avec les documents régionaux (SRADDET) ;
- contribuera à asseoir le PLUi-H sur une base cartographique et méthodologique de référence plus représentative de la réalité, mieux partagée et plus rigoureuse, sous réserve de lever encore certaines indéterminations ;
- recueille un large consensus, principalement de la part des PPA, autour des objectifs qui lui était assignés, tout en suscitant certaines réserves quant aux dispositions qu'il propose.

J'observe également :

- que l'essentiel des réserves ont été émises par la MRAe, de la DDT 49 et de la Chambre d'agriculture ; sur le fond celles-ci contestent principalement :
  - o l'inclusion dans l'enveloppe urbaine des tranches non réalisées des ZAC déjà engagées, du golf de Cholet, du Parc du château de Maulévrier ;
  - o l'analogie entre les notions d'enveloppe urbaine et de consommation d'espaces ;
  - o le transfert en bloc de la totalité des changements de destination des bâtiments « pastillés » vers de l'habitat touristique.
- qu'il n'existe pas de définition normée de l'enveloppe urbaine et qu'il appartient à la Collectivité d'en définir sa propre conception, sous réserve de rester en compatibilité avec les documents d'urbanisme de rang supérieur ;
- que parmi ces documents le SRADDET des Pays de la Loire laisse aux documents d'urbanisme une marge d'interprétation sur les critères de définition de l'enveloppe urbaine.

Je déplore toutefois :

- le caractère succinct, très générique et « fourre-tout » de la définition de l'enveloppe urbaine (« toute surface construite ou artificialisée ») qui laisse place à un large champ d'interprétations, et donc de divergences d'appréciations ultérieures ;
- le peu d'indications permettant de comprendre l'interprétation qui sera faite de l'enveloppe urbaine lors de sa transposition au PLUi-H, notamment du point de vue de la comptabilisation et de la consommation d'espaces ;
- l'absence d'éléments permettant d'étayer l'intégration, fixée a priori, au sein de l'enveloppe urbaine des espaces naturels récréatifs situés dans sa continuité ;

<p>Décision n° E24000158/49 du 02/09/2024</p>	<p>Enquête publique relative au projet de modification n°2 du SCoT de Cholet Agglomération <b>Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur</b></p>	<p>Page 14 sur 15</p>
---	---	-----------------------

- l'absence d'analyse de compatibilité avec le SRADDET des Pays de la Loire, au moins dans sa version en vigueur.

Enfin, je recommande sans que ces points constituent des réserves :

- de prendre en considération la proposition d'intégration du hameau de La Peltière dans l'enveloppe urbaine de La Romagne ;
- de réévaluer les besoins en logements en vue du PLUi-H afin d'apprécier au juste nécessaire le potentiel ouvert par les changements de destination des bâtiments pastillés.

En conséquence j'émet un **avis favorable** au projet de modification n°2 du SCoT de Cholet Agglomération,

**assorti des réserves suivantes :**

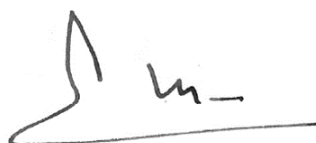
**Réserve n°1** : que dans la version du projet qui sera présentée à la décision du conseil communautaire, Cholet Agglomération ait intégré l'ensemble des engagements pris dans son mémoire adressé en réponse aux questions soulevées lors de la présente enquête.

**Réserve n°2** : que, dans cette même version du projet, Cholet Agglomération complète sa définition de l'enveloppe urbaine, au sens du SCoT, afin de :

- préciser les principales règles d'interprétation de l'enveloppe urbaine à adopter dans les travaux du PLUi-H, notamment en matière de consommation, de comptabilisation et d'artificialisation d'espaces avant et après le 1<sup>er</sup> janvier 2021 ;
- affermir la justification de l'intégration à l'intérieur de l'enveloppe urbaine des tranches non réalisées des ZAC démarrées avant 2021 ;
- démontrer sa compatibilité avec la définition que le SRADDET en donne dans son fascicule de mise en œuvre du 7 février 2022.

**Réserve n°3** : que le parc du château Colbert et le cynodrome de Maulévrier soient exclus de l'enveloppe urbaine et, plus généralement que la question de l'inclusion ou non à l'intérieur de l'enveloppe urbaine des parcs récréatifs et de loisirs situés dans la continuité de l'enveloppe urbaine fasse l'objet d'une analyse au cas par cas et non d'une règle générique.

A ALLONNES, le 24 décembre 2024



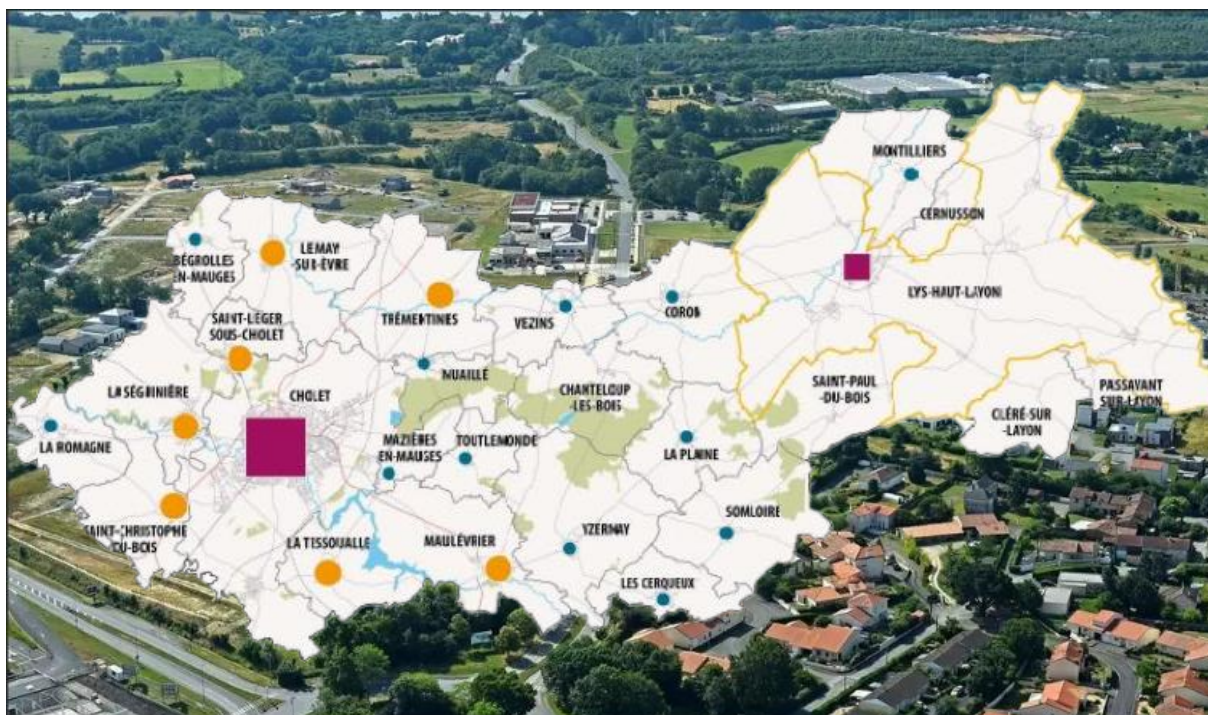
Gérard Duhesme

Commissaire enquêteur

# Département de Maine-et-Loire

## Communauté d'agglomération de Cholet Agglomération

**Enquête publique du 12 au 26 novembre 2024  
relative à projet de modification n°2 du SCoT de Cholet Agglomération**



1ère partie : rapport du commissaire enquêteur

2ème partie : conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

**3ème partie : documents annexes**

**Gérard DUHESME**

*Commissaire-enquêteur*

*Désigné par le Tribunal administratif de Nantes*

*Arrêté n° Décision n° E24000158/49 du 02/09/2024*





is et légales

Ouest-France Maine-et-Loire
Lundi 18 novembre 2024

Le Courrier de l'Ouest Maine-et-Loire

Abos et pévies parus sur les 12 départe-

de l'équale:
-Fax 0 630 309 009 (0,15€ la minute)
date: 17 - Internet: www.ouest-france.fr
Site: 20 h de gratuité pour les abonnés à domicile

stratifs

CHOLET Agglomération
Modification n° 2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de CholeT Agglomération
ENQUÊTE PUBLIQUE
Par arrêté de Monsieur le Maire, M. Gérard Duhosme, en qualité de président de la Commission d'Aménagement et d'Urbanisme, a autorisé l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n° 2 du SCoT de CholeT Agglomération.

Consommation
L'acheteur qui accepte les conditions est déjà propriétaire
L'acheteur d'un objet en devient propriétaire dès son accord avec le vendeur sur le prix, et ne peut pas ensuite se voir opposer des difficultés par le vendeur ou par le propriétaire qui l'a mandaté.

Sans péril imminent, pas d'intervention du juge dans la SCI
Dans un société où il n'y a ni immeuble ni terrain, les difficultés de la vie sociale, un associé peut obtenir en justice la désignation d'un administrateur provisoire que s'il y a un péril imminent.

Le syndicat de copropriétaires n'est pas un consommateur
Un syndicat de copropriétaires ne peut pas revendiquer la qualité de consommateur et les droits qui y sont attachés, comme la prescription en matière de vices de construction.

Le syndicat de copropriétaires n'est pas un consommateur
Un syndicat de copropriétaires ne peut pas revendiquer la qualité de consommateur et les droits qui y sont attachés, comme la prescription en matière de vices de construction.

ratifs

CHOLET AGGLOMERATION
Modification n° 2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de CholeT Agglomération
ENQUÊTE PUBLIQUE
Par arrêté du président de CholeT Agglomération, une enquête publique est prescrite pour le projet de modification n° 2 du SCoT de CholeT Agglomération, ayant pour objet:

Abonnez-vous !
2 mois = 30€
Découvrez le Pack famille à un prix très avantageux avec le papier et le numérique pour vous + 4 abonnements numériques à offrir à vos proches
-65% de réduction
Envoyez le bon ci-dessous sans affranchir à Service Clients Libre réponse 94114 35099 Rennes Cedex 9
02 41 80 88 80 (prix d'un appel local) du lundi au vendredi de 8h à 18h CODE : S22CFIR/APFI
Gagnez du temps abo.courrieldelouest.fr/2mois
OUI, je souhaite m'abonner au Pack famille Le Courrier de l'Ouest :



## Enquête publique

AGGLO

### Modification n° 2 du SCoT : avis d'enquête publique

Une enquête publique concernant la modification n° 2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération est organisée par Cholet Agglomération. Elle se déroule jusqu'au mardi 26 novembre, à 17 h 30. Elle a pour objets de promouvoir le tourisme vert par la modification d'une prescription du SCoT, et de mettre à jour la définition et la cartographie des enveloppes urbaines dans le SCoT.

#### Accès aux dossier et registre

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier et le registre sont consultables au format papier :

- à l'Hôtel d'Agglomération (siège de l'enquête publique), à Cholet, du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 12 h 15 et de 13 h 30 à 17 h 30,
- à la mairie de La Romagne, les lundis et vendredis de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30, du mardi au jeudi de 8 h 30 à 12 h 30 et le samedi de 8 h à 12 h,
- à la mairie de Maulévrier, les lundis et vendredis de 9 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30, le mardi de 9 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 18 h 30 et les mercredis et

- jeudis de 9 h à 12 h 30,
- à la mairie de La Plaine, du lundi au vendredi de 8 h à 12 h et de 13 h 30 à 17 h, le samedi de 8 h à 11 h,
- à la mairie de Lys-Haut-Layon, les lundis, mercredis et jeudis de 9 h à 12 h 30 et de 14 h 30 à 17 h, le mardi de 9 h à 12 h 30 et de 14 h 30 à 19 h, le vendredi de 9 h à 16 h,
- sur le site Internet de Cholet Agglomération : [urbanisme.cholet.fr](http://urbanisme.cholet.fr).

#### Participation du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public peut formuler ses observations :

- sur les registres d'enquête publique au format papier dans les conditions précitées à l'Hôtel d'Agglomération et aux mairies de La Romagne, Maulévrier, La Plaine et Lys-Haut-Layon,
- par voie postale à l'adresse suivante : Cholet Agglomération, Direction de l'Aménagement (Modification n° 2 du SCoT de Cholet Agglomération), Hôtel d'Agglomération, BP 62111, 49321 Cholet Cedex,
- par voie électronique à l'adresse suivante : [amenagement-adc@choletagglomeration.fr](mailto:amenagement-adc@choletagglomeration.fr) (objet : observation enquête publique /SCoT Cholet Agglomération).

Monsieur Gérard Duhesme, cadre supérieur d'industrie à la retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du président du Tribunal administratif de Nantes.

Il se tient à la disposition du public pour recevoir ses observations à l'occasion de permanences en présentiel, les :

- mardi 12 novembre de 9 h à 12 h à l'Hôtel d'Agglomération de Cholet Agglomération,
- samedi 23 novembre de 8 h à 11 h à la mairie de La Plaine,
- mardi 26 novembre de 14 h 30 à 17 h 30 à la mairie de Lys-Haut-Layon.

#### Issue de l'enquête

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de leur transmission à la préfecture de Maine-et-Loire, à l'Hôtel d'Agglomération et aux mairies de La Romagne, Maulévrier, La Plaine et de Lys-Haut-Layon, ainsi que sur le site Internet de Cholet Agglomération : [urbanisme.cholet.fr](http://urbanisme.cholet.fr)

La procédure de modification n° 2 du SCoT de Cholet Agglomération, dont le dossier sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvée par délibération du conseil de communauté de Cholet Agglomération.

Pour paraître dans  
**Synergences hebdo**,  
on s'y prend tôt!

Pensez à envoyer vos demandes d'article\* à :

[synergences-hebdo@choletagglomeration.fr](mailto:synergences-hebdo@choletagglomeration.fr)

**4 semaines (minimum)  
avant la date  
de l'événement**

\* Publication sous réserve  
du choix de la rédaction.

## L'actu en bref...

### > Broyage de végétaux

Cholet Agglomération organise des prestations gratuites de broyage :  
- ce vendredi 15 novembre, de 13 h 30 à 16 h 30, place La Croix-Georget, au *May-sur-Evre*,  
- ce samedi 16 novembre, de 9 h à 12 h et de 13 h à 16 h, parking de la Meilleraie, 2 avenue Marcel-Prat, à Cholet.

Inscription obligatoire 48 heures avant la date souhaitée :

- > Mon espace citoyen (via [cholet.fr](http://cholet.fr))
- > par téléphone au 0800 97 49 49 (gratuit depuis un fixe)

### > Collectes des D3E

Pour rappel, des collectes de déchets d'équipements électriques et électroniques (D3E) sont organisées pour les particuliers par Cholet Agglomération, en partenariat avec Emmaüs Cholet. Les dernières de cette saison se



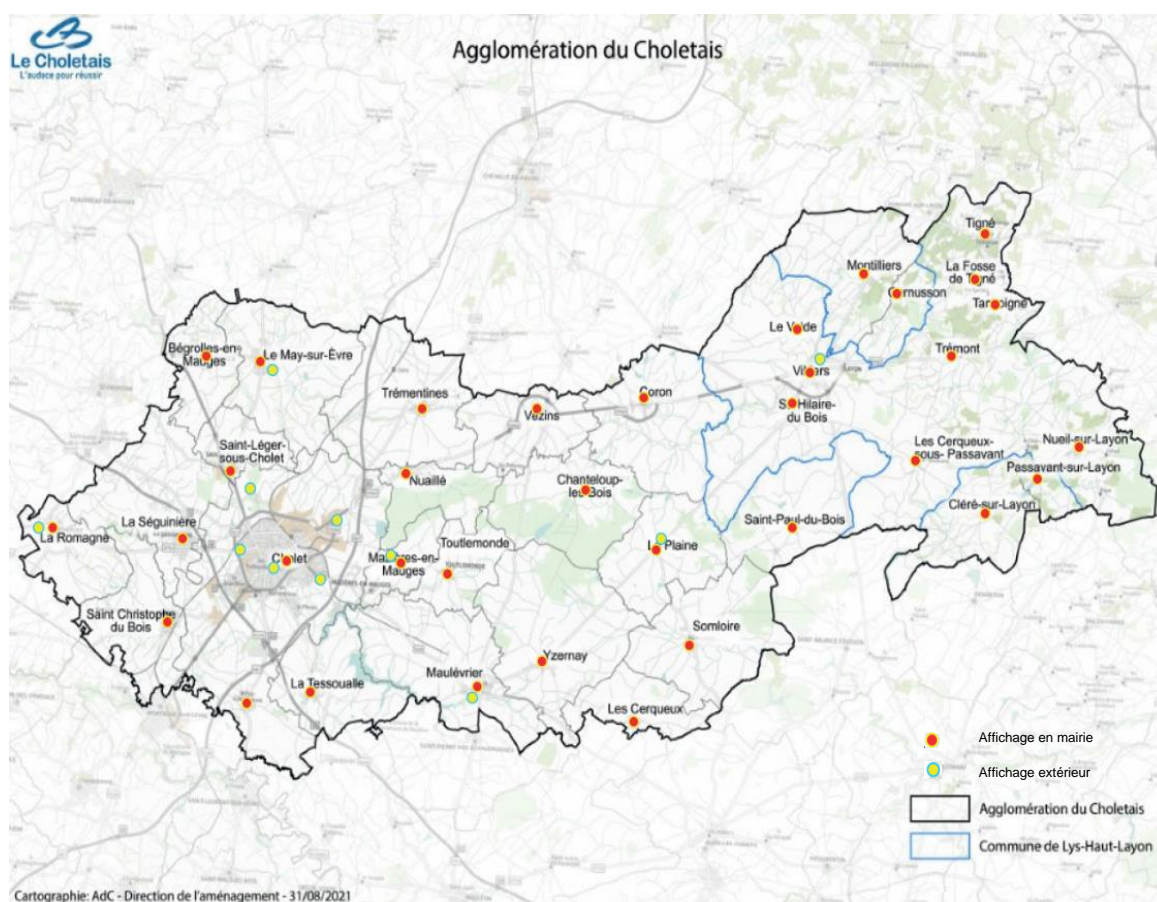
## ANNEXE 1-2

### Information du Public

#### Par voie d'affichage

L'affichage en mairie en format A3 des avis d'ouverture d'enquête publique a été organisé dans chacune des 26 communes de l'agglomération et jusqu'au niveau des 9 communes déléguées de Lys-Haut-Layon :

- au minimum un affichage en mairie sur les panneaux d'informations ;
- dans plusieurs secteurs identifiés comme sensibles au regard du projet : ZACs de Cholet, Le-May-sur-Evre, Mazières-en-Mauge, golf du Chêne Landry à Cholet, château Colbert à Maulévrier ;
- en certains lieux réputés fréquentés.



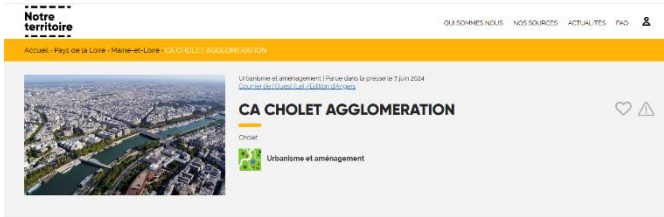
# ANNEXE 1-3

## Information du Public

### Par voie numérique sur les sites en lignes des communes

L'information était disponible :

- sur les le site de Cholet Agglomération : <https://www.cholet.fr/>
- sur les sites des communes, membres de l'agglomération (exemples ci-dessous : Veziens, Lys-Haut-Layon, Maulévrier) ;



#### AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Organisme demandeur : CA CHOLET AGGLOMERATION

CHOLET AGGLOMERATION Engagement de la modification n°3 du Schéma de Cohérence Territoriale (S-CoT) Avis public n°2024/11 en date du 4 juin 2024. N° de Procédure de Cholet Agglomération : n°2024/11 en date du 4 juin 2024. N° de Procédure de Cholet Agglomération : n°2024/11 en date du 4 juin 2024. N° de Procédure de Cholet Agglomération : n°2024/11 en date du 4 juin 2024.

COMMENTER LE PROJET

Territoires concernés : [cliquer](#)





**ANNEXE 2**  
**Certificats d'affichage**  
**Des 26 communes**



**CERTIFICAT D’AFFICHAGE**

**CERTIFICAT D’AFFICHAGE**

Avis d'enquête relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

Avis d'enquête relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

Je soussigné(e) Pierre Marie CAILLEAU  
 Maire de BEGROLLES EN MAUGES

Je soussigné(e), **Guy DAILLEUX**, Maire de **CERNUSSON (49310)**,

Certifie que l'avis d'enquête, prévu par l'article L.123-10 du Code de l'environnement, relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

Certifie que l'avis d'enquête, prévu par l'article L.123-10 du Code de l'environnement, relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

A été affiché en mairie de **CERNUSSON** du **25 octobre 2024** au **26 novembre 2024 inclus**.

A été affiché en mairie de ..... du 25 octobre 2024 au 26 novembre 2024 inclus.

Fait à : **CERNUSSON**, le : **29/11/2024**

Fait à : Bégrolles en Mauves le : 29/11/2024

Cachet :

Signature :

Cachet :

Signature :  
 Le Maire,  
 Pierre-Marie CAILLEAU



## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Avis d’enquête relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

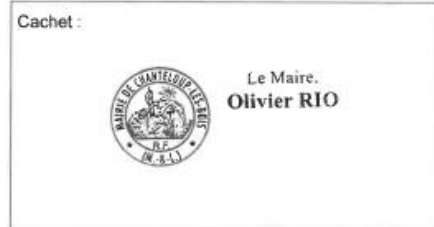
Je soussigné(e) Monsieur Olivier RIO

Maire de Chantelap les Bois

Certifie que l’avis d’enquête, prévu par l’article L.123-10 du Code de l’environnement, relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

A été affiché en mairie de Chantelap les Bois du 25 octobre 2024 au 26 novembre 2024 inclus.

Fait à Chantelap les Bois le 29 NOV. 2024



Signature :



## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Avis d’enquête relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

Je soussigné Monsieur Gilles BOURDOULEIX,

Maire de la Ville de Cholet,

Certifie que l’avis d’enquête, prévu par l’article L.123-10 du Code de l’environnement, relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

A été affiché en mairie de Cholet et en mairie annexe du Puy-Saint-Bonnet, ainsi que sur le terrain du 25 octobre 2024 au 26 novembre 2024 inclus.

Fait à : Cholet le : 17/12/2024



Signature :

Le Maire  
Par délégation le Premier Adjoint  
Jean-Paul BRÉGEON







## CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Avis d'enquête relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

Je soussigné(e) LEFEVRE Serge,

Maire de Cléré sur Layon,

Certifie que l'avis d'enquête, prévu par l'article L.123-10 du Code de l'environnement, relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

A été affiché en mairie de Cléré sur Layon du 25 octobre 2024 au 26 novembre 2024 inclus.

Fait à : Cléré sur Layon

le : 28 Novembre 2024



Signature :



## CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Avis d'enquête relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

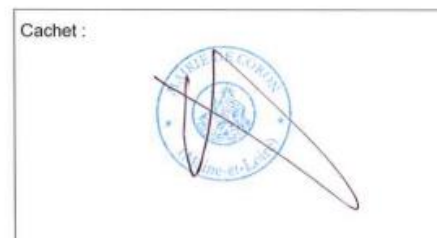
Je soussigné(e) XAVIER TESTARD,

Maire de Caron,

Certifie que l'avis d'enquête, prévu par l'article L.123-10 du Code de l'environnement, relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

A été affiché en mairie de Caron du 25 octobre 2024 au 26 novembre 2024 inclus.

Fait à : Caron le : 29 novembre 2024.



Signature :



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Avis d’enquête relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

Je soussigné(e) Sylvie BARBAULT, Maire de LA PLAINE

Certifie que l’avis d’enquête, prévu par l’article L.123-10 du Code de l’environnement, relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

A été affiché en mairie de LA PLAINE du 25 octobre 2024 au 26 novembre 2024 inclus.

Fait à LA PLAINE le 28/11/2024

Cachet: MAIRIE LA PLAINE 49360. Includes contact info and official seal.

Signature: [Empty box for signature]



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Avis d’enquête relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

Je soussigné(e) Josette GUITTON, Maire de La Romagne

Certifie que l’avis d’enquête, prévu par l’article L.123-10 du Code de l’environnement, relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

A été affiché en mairie de La Romagne et sur le terrain du 25 octobre 2024 au 26 novembre 2024 inclus.

Fait à La Romagne le 29/11/2024

Cachet: MAIRIE DE LA ROMAGNE 49. Includes official seal.

Signature: [Handwritten signature]



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Avis d’enquête relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

Je soussigné(e) Guy BARRÉ  
Maire de La Seguenière

Certifie que l’avis d’enquête, prévu par l’article L.123-10 du Code de l’environnement, relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

A été affiché en mairie de La Seguenière du 25 octobre 2024 au 26 novembre 2024 inclus.

Fait à : La Seguenière le : 29/11/2024



Signature :  
  
Guy BARRÉ  
Maire de LA SEGUENIERE



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Avis d’enquête relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

Je soussigné(e) Dominique LANDREAU,  
Maire de La Tessoualle,

Certifie que l’avis d’enquête, prévu par l’article L.123-10 du Code de l’environnement, relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

A été affiché en mairie de La Tessoualle du 25 octobre 2024 au 26 novembre 2024 inclus.

Fait à : LA TESSOUALLE le : 28/11/2024



Signature :  
  
:OUR LE MAIRE EMPÊCHÉ  
L’ADJOINT DÉLÉGUÉ,  
Alain TOUZET



### CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Avis d’enquête relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

Je soussigné(e) Alain PICARD,  
Maire de Le May-sur-Èvre,

Certifie que l’avis d’enquête, prévu par l’article L.123-10 du Code de l’environnement, relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

A été affiché en mairie de Le May-sur-Èvre et sur le terrain du 25 octobre 2024 au 26 novembre 2024 inclus.

Fait à : Le May-sur-Èvre le : 29/11/2024

Cachet :



Signature :



### CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Avis d’enquête relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

Je soussigné, Joël POUPARD  
Maire de LES CERQUEUX (49360),

Certifie que l’avis d’enquête, prévu par l’article L.123-10 du Code de l’environnement, relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

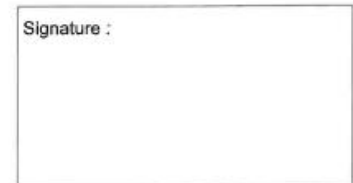
A été affiché en mairie de LES CERQUEUX (49360) du 25 octobre 2024 au 26 novembre 2024 inclus.

Fait à : Les Cerqueux le : 03/12/2024

Cachet :



Signature :







## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Avis d’enquête relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

Je soussigné(e) **Médéric THOMAS**,

Maire de **LYS-HAUT-LAYON**,

Certifie que l’avis d’enquête, prévu par l’article L.123-10 du Code de l’environnement, relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

A été affiché en mairie de **LYS-HAUT-LAYON** du 25 octobre 2024 au 26 novembre 2024 inclus.

Fait à : **LYS-HAUT-LAYON**, le : 27 novembre 2024

Cachet :



Signature :



## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Avis d’enquête relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

Je soussigné(e) **Dominique HERVÉ**,

Maire de **ST-AULÉAIRE**,

Certifie que l’avis d’enquête, prévu par l’article L.123-10 du Code de l’environnement, relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

A été affiché en mairie de **ST-AULÉAIRE** et sur le terrain du 25 octobre 2024 au 26 novembre 2024 inclus.

Fait à : **St-Auléaire** le : **11 décembre 2024**

Cachet :



Signature :

Le Maire,  
**Dominique HERVÉ**



### CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Avis d’enquête relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

Je soussigné Guy SOURISSEAU  
Maire de MAZIERES-EN-MAUGES

Certifie que l’avis d’enquête, prévu par l’article L.123-10 du Code de l’environnement, relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

A été affiché en mairie de MAZIERES-EN-MAUGES et sur le terrain du 25 octobre 2024 au 26 novembre 2024 inclus.

Fait à : MAZIERES-EN-MAUGES le : 11/12/2024



Signature :  
Le Maire  
Guy SOURISSEAU  
*[Signature]*



### CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Avis d’enquête relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

Je soussigné(e) Philippe BERWANT  
Maire de Monlliers

Certifie que l’avis d’enquête, prévu par l’article L.123-10 du Code de l’environnement, relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

A été affiché en mairie de Monlliers du 25 octobre 2024 au 26 novembre 2024 inclus.

Fait à : Monlliers le : 04/12/2024



Signature :  
*[Signature]*



### CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Avis d’enquête relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

Je soussigné(e) Christophe PIET  
Maire de NUAILLÉ

Certifie que l’avis d’enquête, prévu par l’article L.123-10 du Code de l’environnement, relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

A été affiché en mairie de NUAILLÉ du 25 octobre 2024 au 26 novembre 2024 inclus.

Fait à : Nuaillé le : 30 NOV. 2024



Signature :

Le Maire,  
Christophe PIET



### CERTIFICAT D’AFFICHAGE

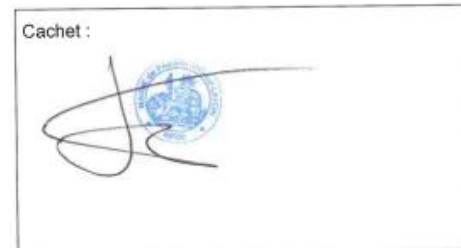
Avis d’enquête relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

Je soussigné(e) Christine Leconte  
Maire de Passavant St-Layon

Certifie que l’avis d’enquête, prévu par l’article L.123-10 du Code de l’environnement, relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

A été affiché en mairie de Passavant St-Layon du 25 octobre 2024 au 26 novembre 2024 inclus.

Fait à : Passavant le : 4/12/24



Signature :



### CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Avis d’enquête relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

Je soussigné(e) M. Le Maire Sébastien Bretin,  
Maire de SOMLOIRE

Certifie que l’avis d’enquête, prévu par l’article L.123-10 du Code de l’environnement, relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

A été affiché en mairie de SOMLOIRE du 25 octobre 2024 au 26 novembre 2024 inclus.

Fait à : SOMLOIRE le : 28 novembre 2024



Signature :



### CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Avis d’enquête relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

Je soussigné(e) Sylvain SÉNÉCAILLE  
Maire de Saint Christophe du Bois,

Certifie que l’avis d’enquête, prévu par l’article L.123-10 du Code de l’environnement, relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

A été affiché en mairie de Saint Christophe du Bois du 25 octobre 2024 au 26 novembre 2024 inclus.

Fait à : Saint Christophe du Bois le : 28 Novembre 2024



Signature :



## CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Avis d'enquête relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

Je soussigné(e) OLIVIERES Jean-Paul

Maire de SAINT-LEGER-SOUS-CHOLET

Certifie que l'avis d'enquête, prévu par l'article L.123-10 du Code de l'environnement, relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

A été affiché en mairie de Saint-Léger-sous-Cholet du 25 octobre 2024 au 26 novembre 2024 inclus.

Fait à : Saint-Léger-sous-Cholet le : 28/11/2024

Cachet :



Signature :



## CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Avis d'enquête relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

Je soussigné(e) Olivier VITRE,

Maire de Saint Paul du Bois,

Certifie que l'avis d'enquête, prévu par l'article L.123-10 du Code de l'environnement, relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

A été affiché en mairie de Saint Paul du Bois du 25 octobre 2024 au 26 novembre 2024 inclus.

Fait à : Saint Paul du Bois le : 28.11.2024

Cachet :



Signature :



## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Avis d'enquête relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence  
Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

Je soussigné(e) PETIT Gérard

Maire de TOUTLEMONDE

Certifie que l'avis d'enquête, prévu par l'article L.123-10 du Code de l'environnement, relatif à la  
modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

A été affiché en mairie de TOUTLEMONDE du 25 octobre 2024 au 26 novembre 2024 inclus.

Fait à : TOUTLEMONDE ..... le : 28 /11/2024 .....

Cachet :



Signature :

Gérard PETIT

## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Avis d'enquête relatif à la modification n°2 du Schéma de  
Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

Je soussigné, Jacqueline DELAUNAY

Maire de TRÉMENTINES

Certifie que l'avis d'enquête, prévu par l'article L.123-10 du Code de l'environnement,  
relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet  
Agglomération

A été affiché en mairie de TRÉMENTINES du 25 octobre 2024 au 26 novembre 2024  
inclus.

Fait à TRÉMENTINES

le 5 décembre 2024





## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Avis d’enquête relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

Je soussigné Cédric VAN VOOREN,

Maire de VEZINS,

Certifie que l’avis d’enquête, prévu par l’article L.123-10 du Code de l’environnement, relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

A été affiché en mairie de VEZINS du 25 octobre 2024 au 26 novembre 2024 inclus.

Fait à : VEZINS le : 29 novembre 2024

Cachet :



Signature :



## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Avis d’enquête relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

Je soussigné(e) Dominique SECHET,

Maire d’YZERNAY,

Certifie que l’avis d’enquête, prévu par l’article L.123-10 du Code de l’environnement, relatif à la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération

A été affiché en mairie d’YZERNAY du 25 octobre 2024 au 26 novembre 2024 inclus.

Fait à : YZERNAY le : 28/11/2024

Cachet :



Signature :