

Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération du Choletais

RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 7 - ENVELOPPES URBAINES

lesquels les Plans Locaux d'Urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation ". Ces espaces, considérés comme " l'enveloppe urbaine " de chaque commune, ont été délimités par une méthode simple, réutilisable et objective.

Ces analyses mobilisent la délimitation préalable des espaces déjà urbanisés, autrement nommée " enveloppe urbaine ". Elle fixe une " frontière " aux espaces bâtis, à l'intérieur de laquelle il est possible d'identifier les espaces libres pouvant être urbanisés.

L'enjeu de la délimitation de l'enveloppe urbaine est ainsi d'encourager notamment au comblement des dents creuses et à la mobilisation des friches en opération de renouvellement urbain.

La délimitation des enveloppes urbaines

La délimitation des enveloppes urbaines s'appuie sur les périmètres inscrits au SCoT approuvé le 17 février 2020 en les mettant à jour au 1^{er} janvier 2021, date de démarrage du calcul de la consommation d'espace arrêté par la loi Climat et Résilience.

La méthodologie présentée ici et déployée au SCoT a été interrogée pour tenir compte de l'expertise de groupes de réflexion (Club PLUi) et de structures d'accompagnement des collectivités (CEREMA).

La définition des enveloppes urbaines envisagée est ainsi basée sur l'exploitation :

- des plans parcellaires du cadastre ;
- de la photographie aérienne la plus récente (2020).

L'enveloppe urbaine comprend toute surface construite ou artificialisée. Elle ne correspond pas tout à fait au tracé des zones urbanisées des documents d'urbanisme et cartes communales existants, mais s'avère parfois plus large.

La délimitation des enveloppes urbaines inclut :

- les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés,
- un espace de recul autour des bâtiments (nécessaire à la circulation et au fonctionnement),
- les surfaces " imperméabilisées " telles que les parkings, les places, voire un jardin public aménagé,
- les opérations d'aménagements et projets pour lesquels les travaux engagés entraînent une irréversibilité d'usage (réseaux : assainissement, eau potable, électricité, voirie,...)
- les espaces perméables à usages récréatifs ou de loisirs en continuité des espaces bâtis contigus (jardins partagés, golf)

La délimitation des enveloppes urbaines n'inclut pas, notamment :

- les espaces bâtis dit " traditionnels " (bâti ancien peu dense) dont l'accroche aux espaces bâtis contiguës est relative.

- les parcelles en continuité de l'enveloppe urbaine justifiant d'un usage agricole professionnel avéré en 2021 (cette clause prévaut sur les dispositions suivantes).

Cas particulier d'espaces non aménagés (ou gisements fonciers) dans l'enveloppe urbaine

La prise en compte de certains espaces aménagés (ou gisements fonciers) en enveloppe urbaine ou dont la situation entre enveloppe urbaine et espaces naturels et agricoles peut porter à interrogation.

Lorsque le gisement jouxte les espaces naturels ou agricoles :

- si 3 limites latérales du gisement sont bordées par des parcelles urbanisées, il est inclus dans l'enveloppe urbaine (cas 1),
- sauf si la continuité sur rue (ou entre le(s) fond(s) de jardin) dépasse la profondeur. Il sera alors exclu de l'enveloppe urbaine (cas 2).



Cas 1

Cas 2

Extrait du SCoT du Nantes Saint-Nazaire Pôle Métropolitain

En complément, il convient d'ajouter des précisions pour certaines opérations. Dans le cas des lotissements, l'assiette foncière du projet est considérée comme consommée dès l'étape de viabilisation. Pour les opérations qui font l'objet de tranches d'aménagement, la consommation foncière sera calculée pour la viabilisation de chaque tranche. Pour les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), le fascicule de mise en œuvre de la réforme ZAN réalisé par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires en décembre 2023 traite de la prise en compte des zones et secteurs d'aménagement. Le fascicule indique que pour une opération d'aménagement prévue en tout ou partie sur des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), l'élément déclencheur de la comptabilisation de la consommation d'espaces n'est pas l'acte administratif de la création d'une ZAC, mais le démarrage effectif des travaux. Ainsi, par exemple, la consommation d'espace d'une ZAC dont les travaux portant sur un périmètre total de 20 ha en ENAF ont commencé en 2018, est comptabilisée dans les "fichiers fonciers" en totalité au titre de l'année 2018., même si les travaux se poursuivent sur plusieurs années.

Les ZAC dont les travaux ont commencé avant le début d'année 2021 seront donc intégrées dans l'enveloppe urbaine du SCoT dans leur totalité.

Une mise à jour de la définition de l'enveloppe urbaine du SCoT est ainsi nécessaire afin de s'assurer d'une cohérence ainsi que d'une compatibilité entre le SCoT et le PLUi-H, en cours d'élaboration. Il est donc proposé d'adapter la méthodologie des enveloppes urbaines du PLUi-H dans le SCoT. Plusieurs points de la définition actuelle du SCoT sont à revoir :

- Les enveloppes urbaines du SCoT ne doivent pas être définies suivant le zonage des PLUs actuels, certains étant trop anciens pour rendre compte de la réalité du territoire.
- Le degré de précision dans la définition de l'enveloppe urbaine avec un volet économique et un volet habitat/équipement n'étant pas nécessaire à l'échelle d'un SCoT, il est proposé de créer une enveloppe urbaine globale regroupant les deux thématiques.

Précision et modification sur les principales règles d'interprétation de l'enveloppe urbaine à intégrer dans les travaux du PLUi-H (Réserve n°2 du rapport, des conclusions et avis du commissaire enquêteur :

1. Précision sur les sources et données mobilisées

En complément des plans cadastraux et des photographies aériennes de 2020, la délimitation de l'enveloppe urbaine s'appuie sur :

Les bases de données foncières pour identifier les terrains bâtis et artificialisés.

Les données provenant de Cholet Agglomération (permis d'aménager, permis de construire, travaux de viabilisation) permettant de repérer les terrains en transformation urbaine avant 2021.

Les relevés SIG des infrastructures et réseaux (voiries, réseaux d'assainissement, d'eau potable et d'électricité) pour confirmer l'intégration de certains secteurs dans l'enveloppe urbaine.

2. Approfondissement des critères d'inclusion et d'exclusion

Espaces intégrés :

- Les secteurs en cours d'aménagement où les travaux sont suffisamment avancés pour garantir l'irréversibilité de l'usage (viabilisation des lotissements, réseaux et voiries posés). Les équipements publics imperméabilisés (stades, piscines, parkings relais) sont comptabilisés, sauf lorsqu'ils sont situés en secteur isolé sans urbanisation adjacente.
- Les zones construites ou imperméabilisées en continuité directe avec les espaces bâtis.

- Les espaces nécessaires au fonctionnement des bâtiments (voies d'accès, parkings, places, cours, zones techniques).
- Les jardins publics aménagés et autres espaces de loisirs urbains (golf, etc).
- Les secteurs en cours d'aménagement où les travaux sont suffisamment avancés pour garantir l'irréversibilité de l'usage (viabilisation des lotissements, réseaux et voiries posés dans les ZAC).
- Les zones d'activités économiques sont prises en compte en fonction de leur état d'occupation au 1er janvier 2021 (intégration des zones viabilisées même partiellement bâties).

Espaces exclus :

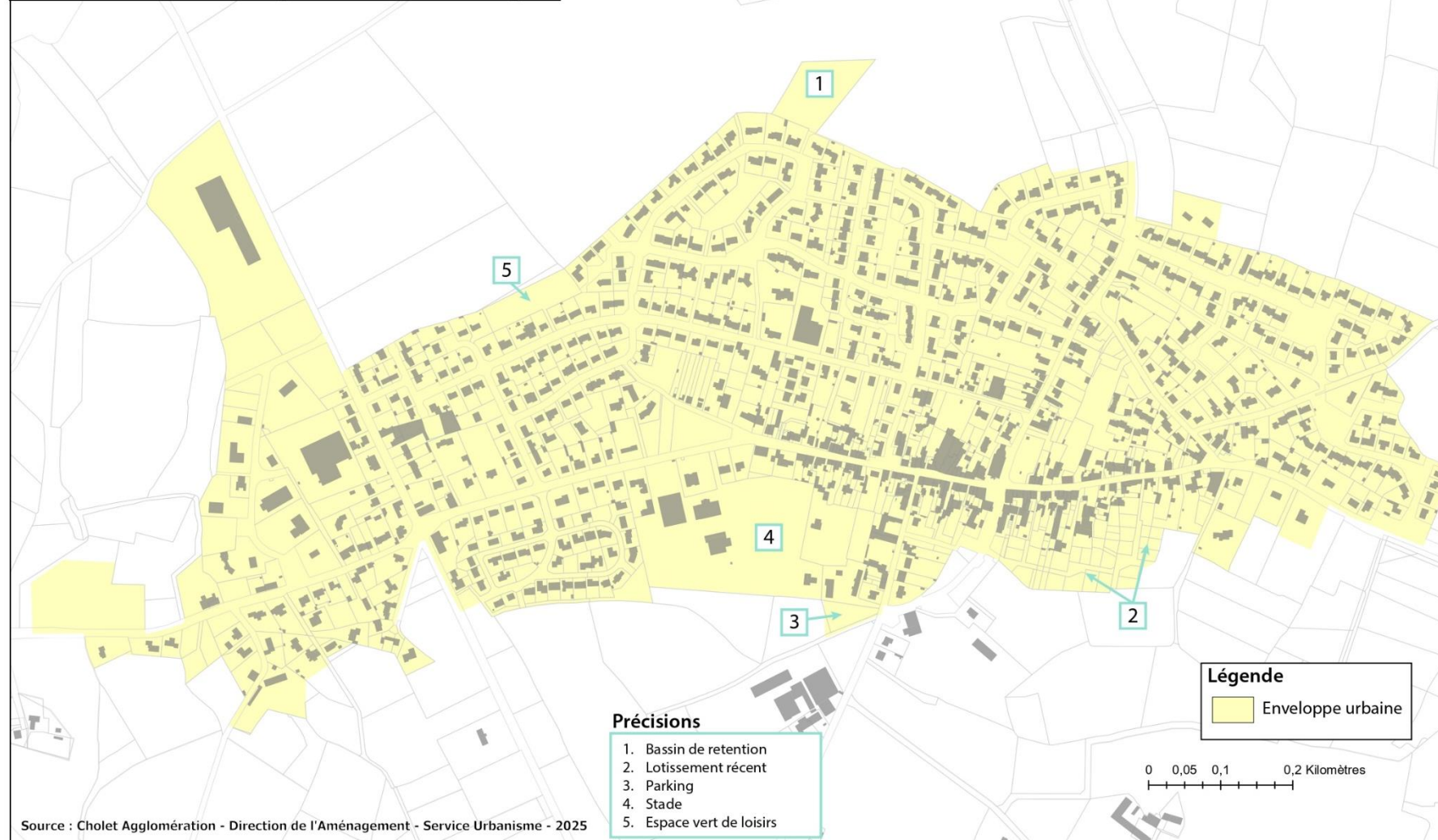
- Les secteurs à urbanisation diffuse avec un faible taux de construction ne sont pas intégrés.
- Les espaces à usage agricole mais en attente de mutation restent exclus tant que l'urbanisation n'a pas été engagée.
- Les franges urbaines composées de grands jardins ou d'espaces paysagers ouverts sont exclues (Parc Oriental et jardins du Château Colbert), sauf si elles sont clairement intégrées dans un tissu urbanisé continu.

3. Traitement spécifique des opérations d'aménagement (ZAC) et des gisements fonciers

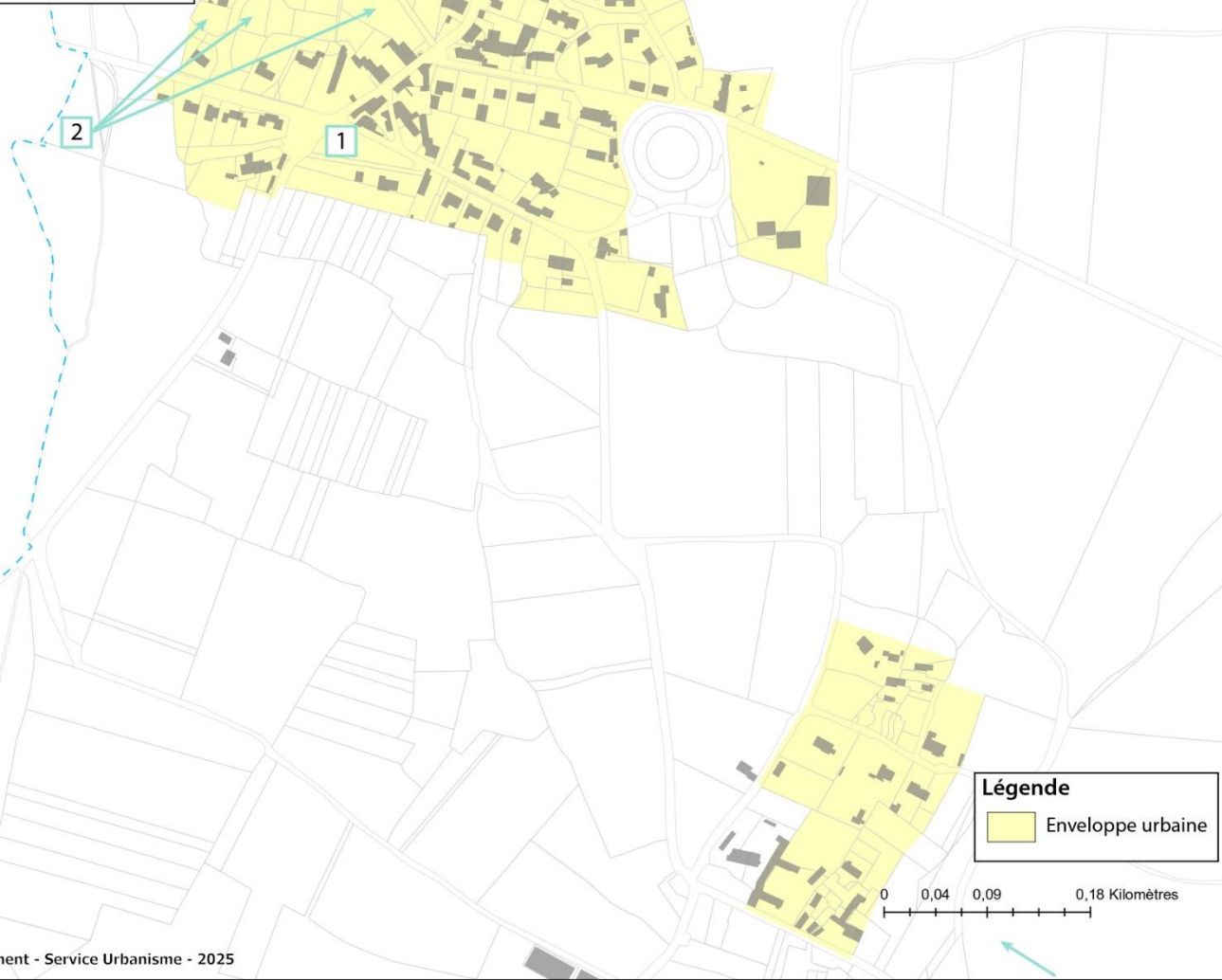
L'intégration des ZAC en cours d'aménagement

- Les tranches non réalisées des ZAC dont les travaux ont commencé avant le 1er janvier 2021 sont intégrées dans l'enveloppe urbaine, conformément aux préconisations nationales et le guide sur le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).
- Ces ZAC sont considérées comme totalement consommées, même si certaines tranches restent à aménager.
- Toutefois, le décompte des tranches non engagées ne sera pas intégré dans la consommation passée au PLUi-H, évitant ainsi une surévaluation de l'artificialisation déjà réalisée. En outre ces tranches restent considérées comme de l'extension urbaine et ainsi leur urbanisation ne viendra pas gonfler artificiellement l'atteinte des objectifs de densification prescrit par le SCoT et le futur PLUi-H.

Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune de Bégrolles-en-Mauges



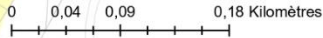
Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune de Cernusson



- Précisions**
- 1. Cimetière
 - 2. Lotissement en cours de remplissage

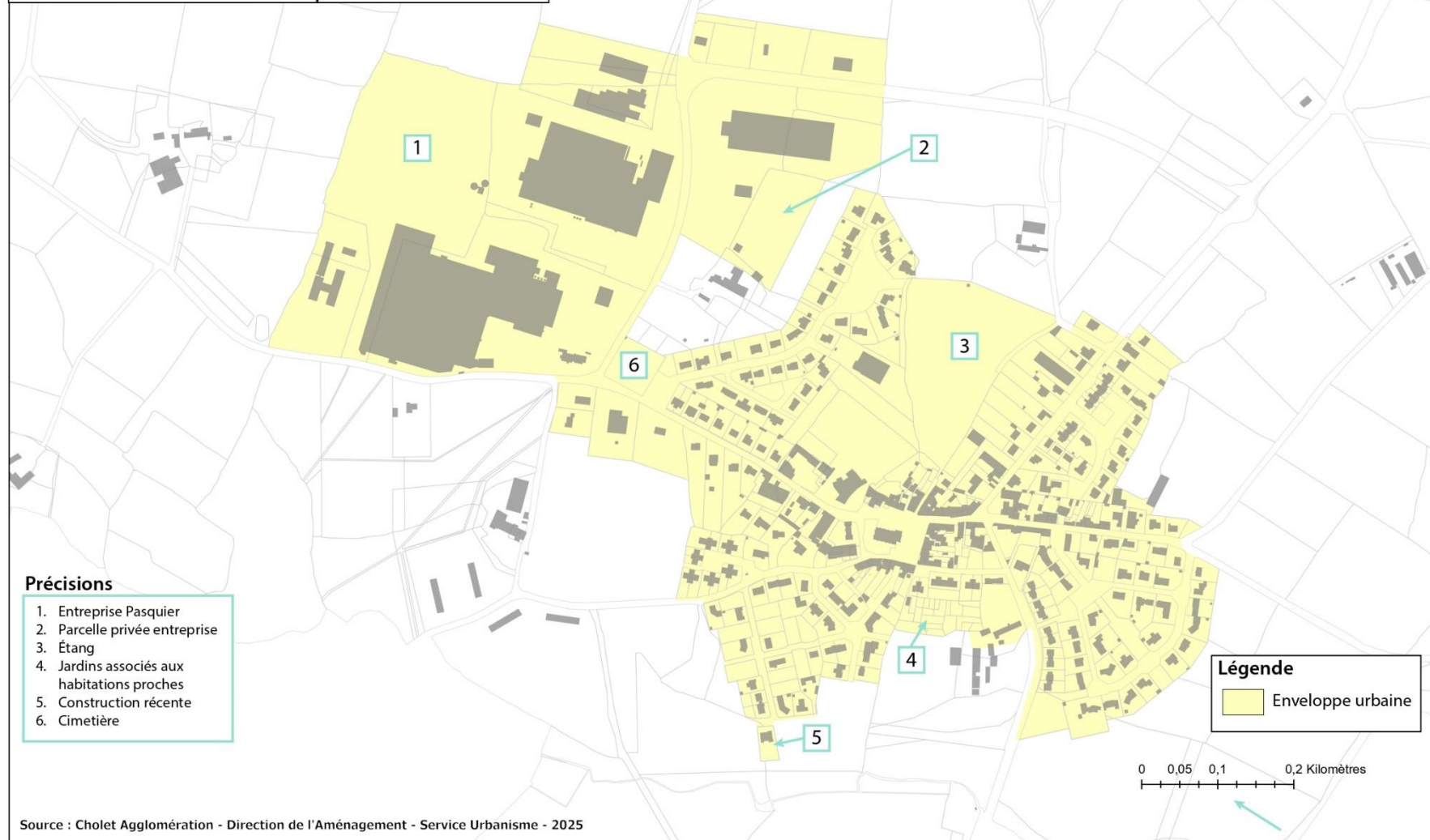
Légende

- Enveloppe urbaine

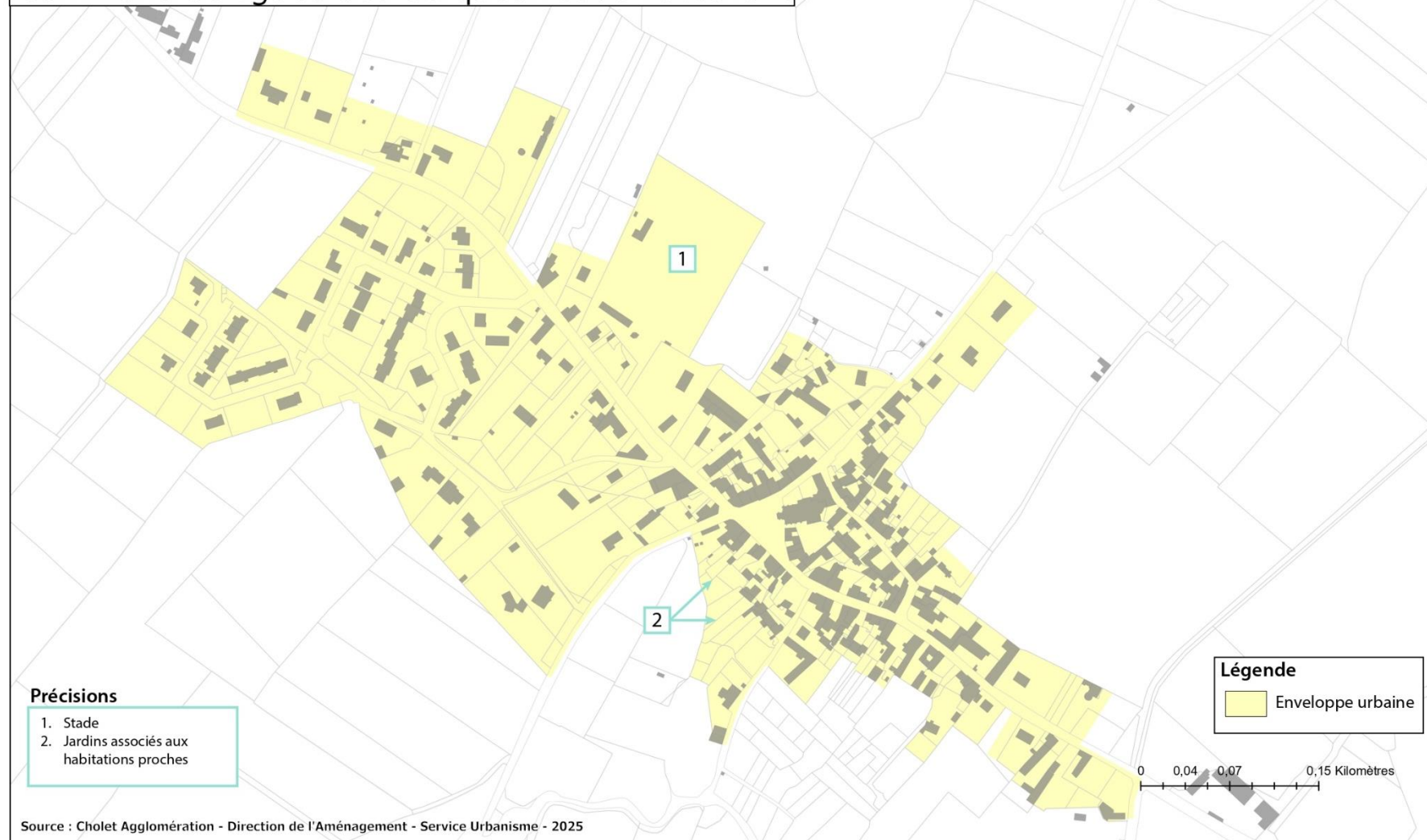


Source : Cholet Agglomération - Direction de l'Aménagement - Service Urbanisme - 2025

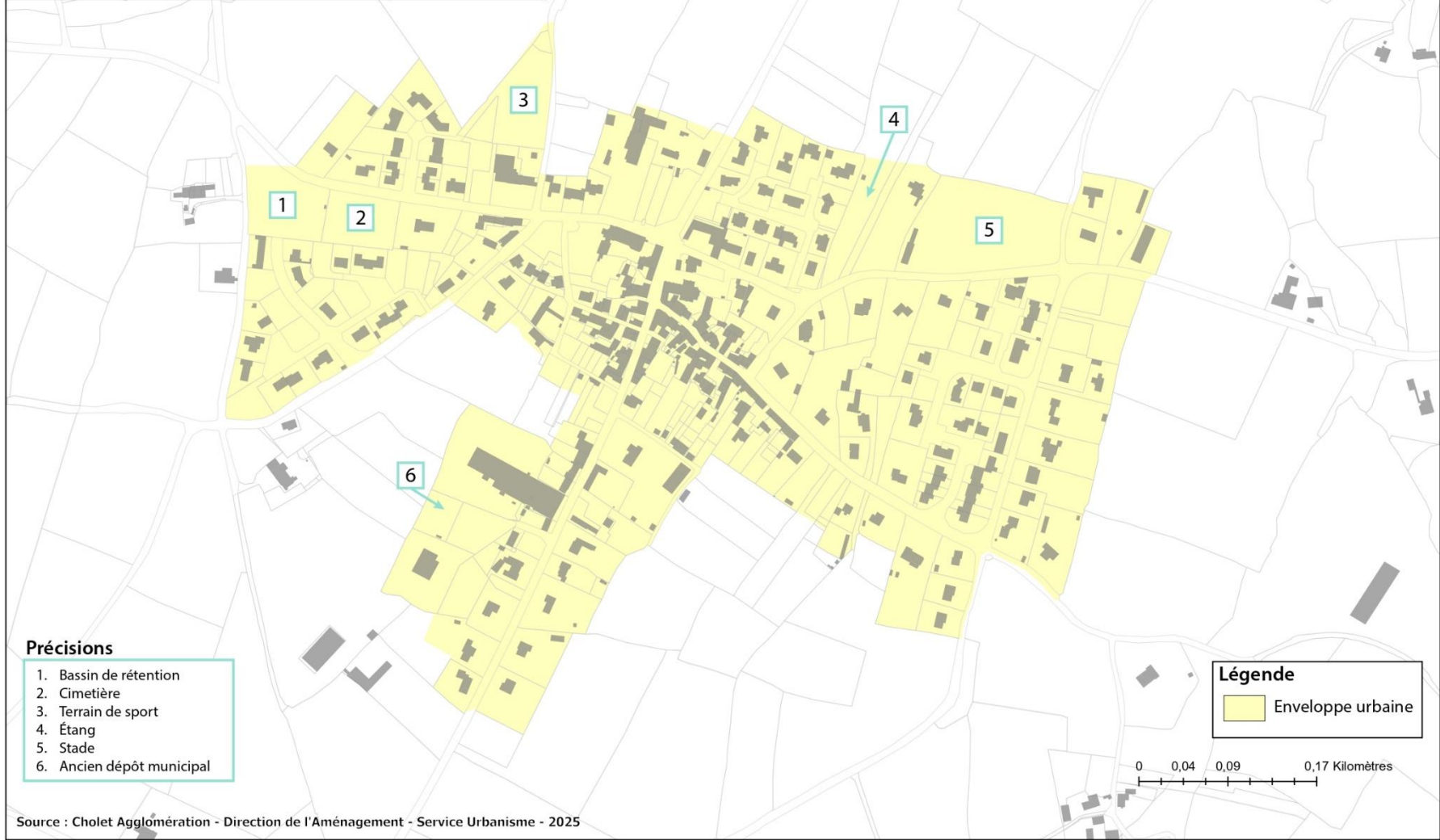
Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune des Cerqueux



Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune déléguée des Cerqueux-sous-Passavant



Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune de Chanteloup-les-Bois



Précisions

- 1. Bassin de rétention
- 2. Cimetière
- 3. Terrain de sport
- 4. Étang
- 5. Stade
- 6. Ancien dépôt municipal

Légende

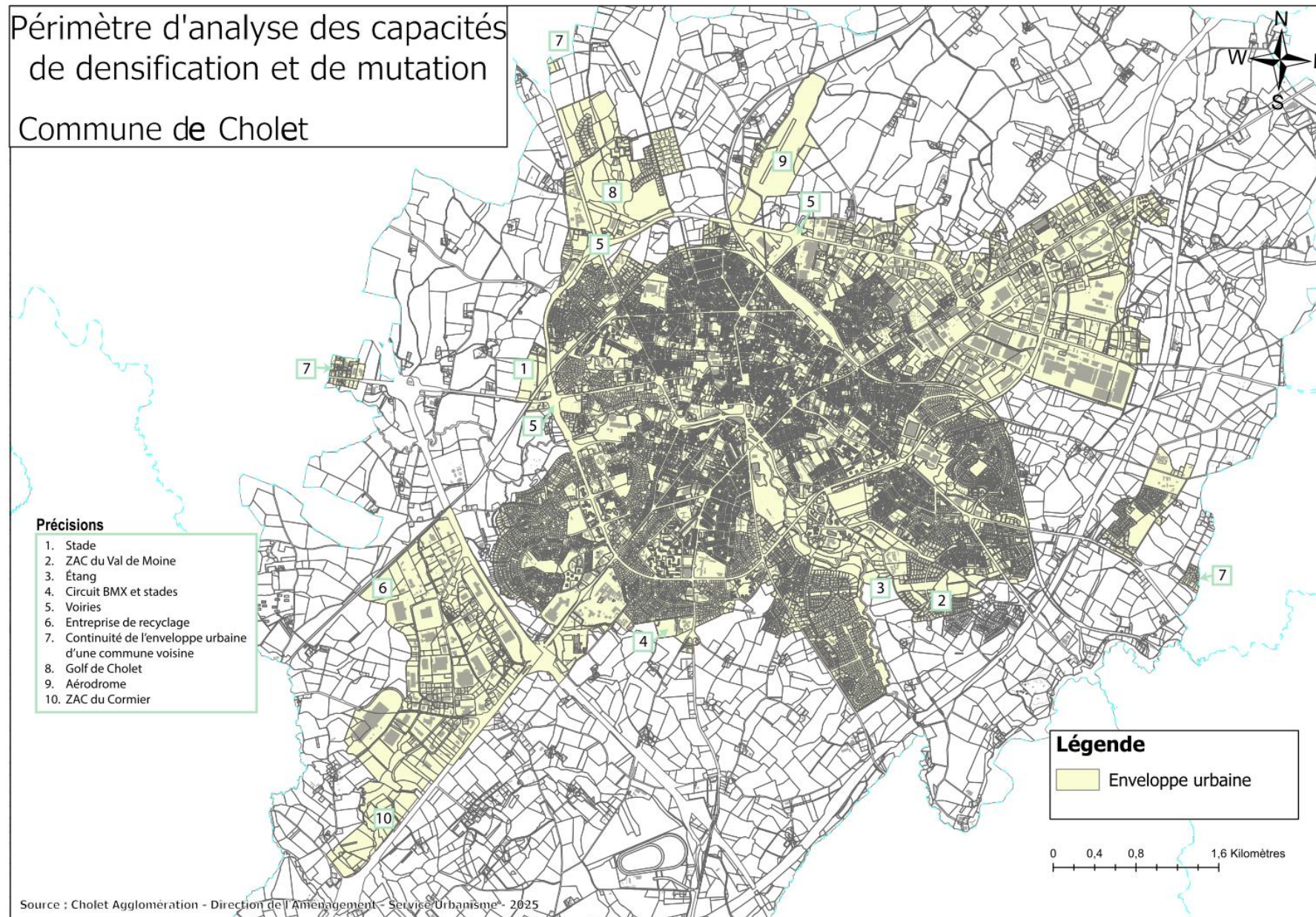
Enveloppe urbaine

0 0,04 0,09 0,17 Kilomètres

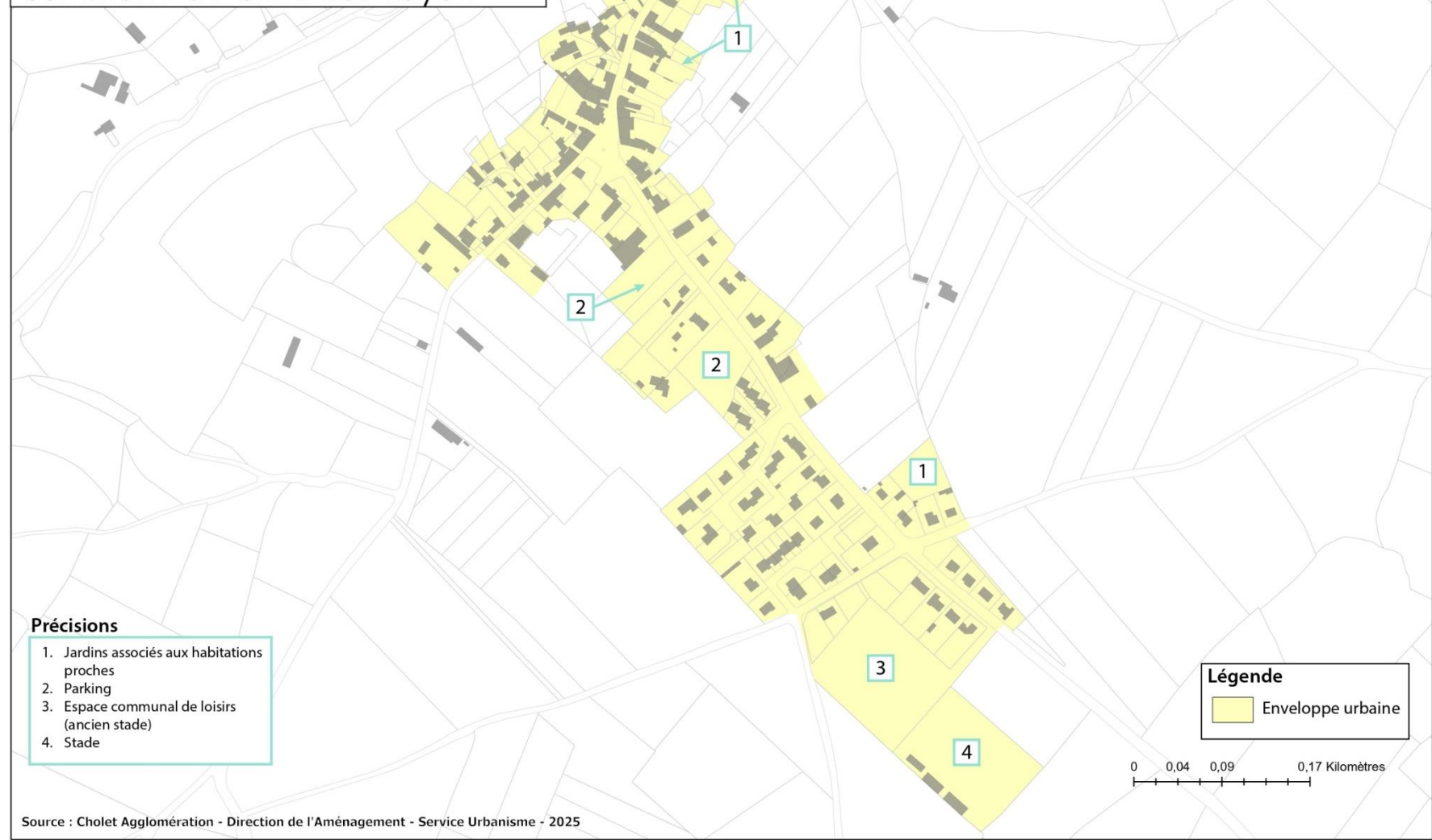
Source : Cholet Agglomération - Direction de l'Aménagement - Service Urbanisme - 2025

Périmètre d'analyse des capacités de densification et de mutation

Commune de Cholet



Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune de Cléré-sur-Layon

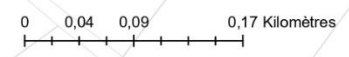


Précisions

- 1. Jardins associés aux habitations proches
- 2. Parking
- 3. Espace communal de loisirs (ancien stade)
- 4. Stade

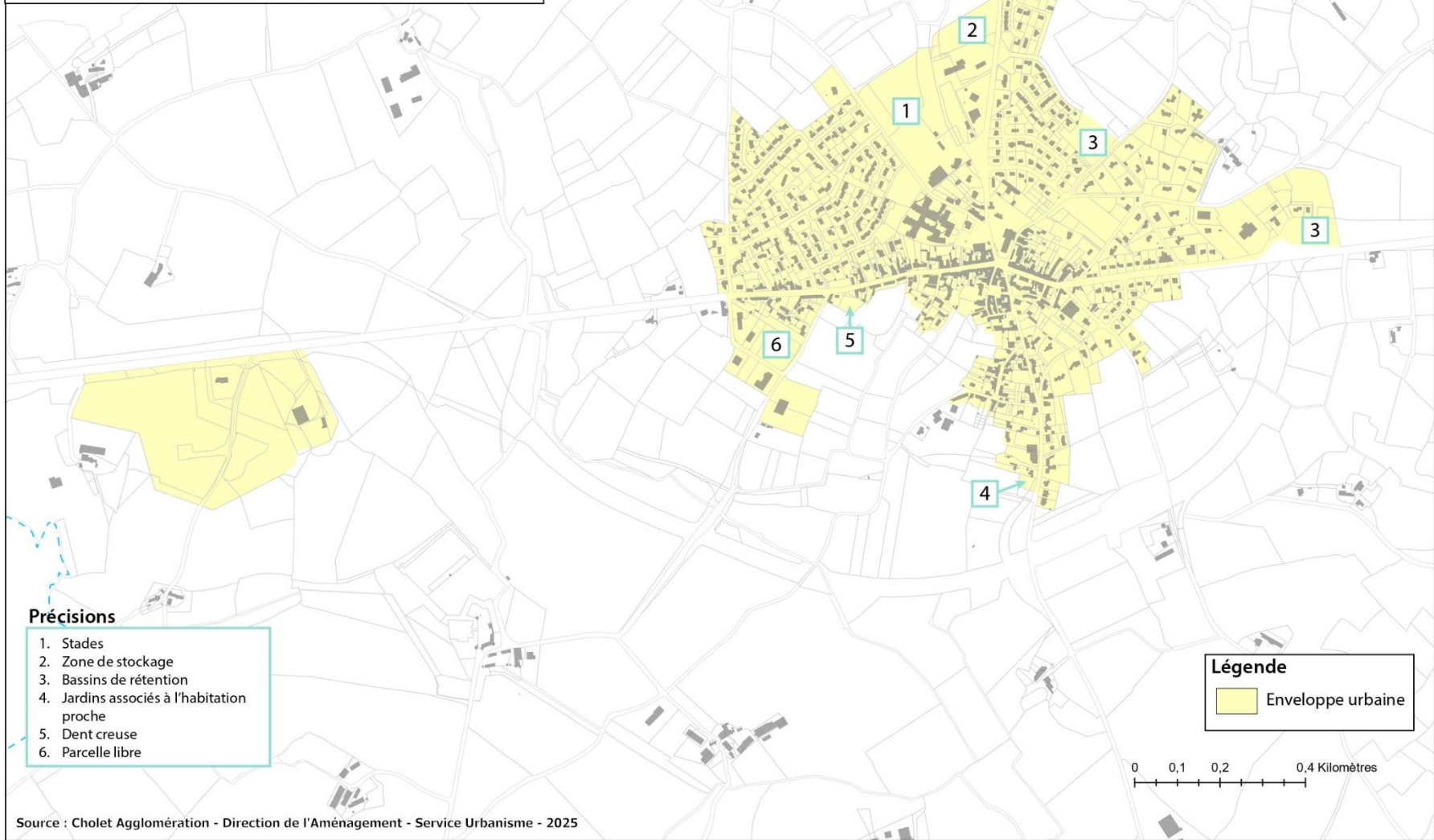
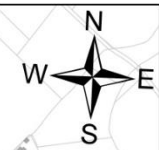
Légende

 Enveloppe urbaine

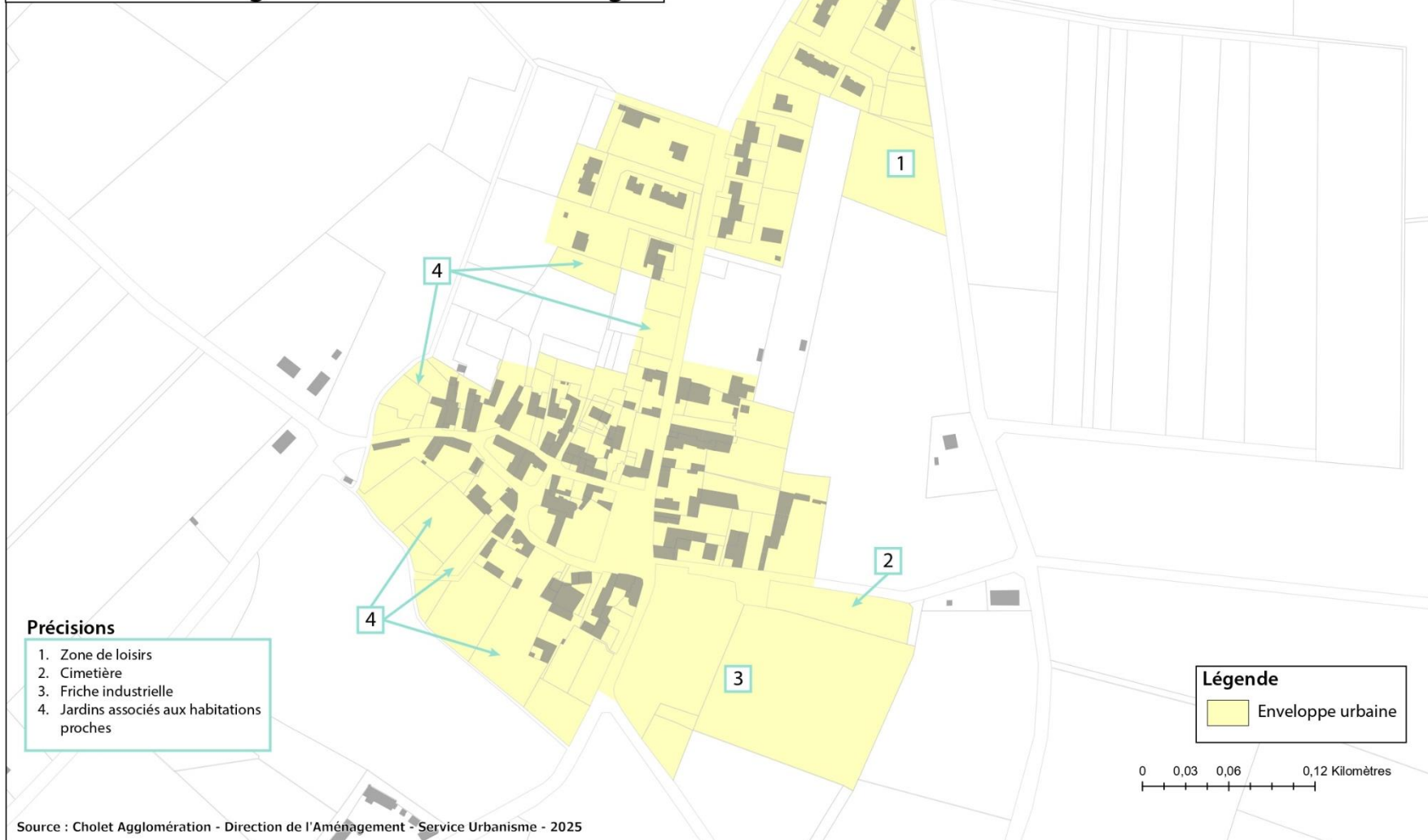


Source : Cholet Agglomération - Direction de l'Aménagement - Service Urbanisme - 2025

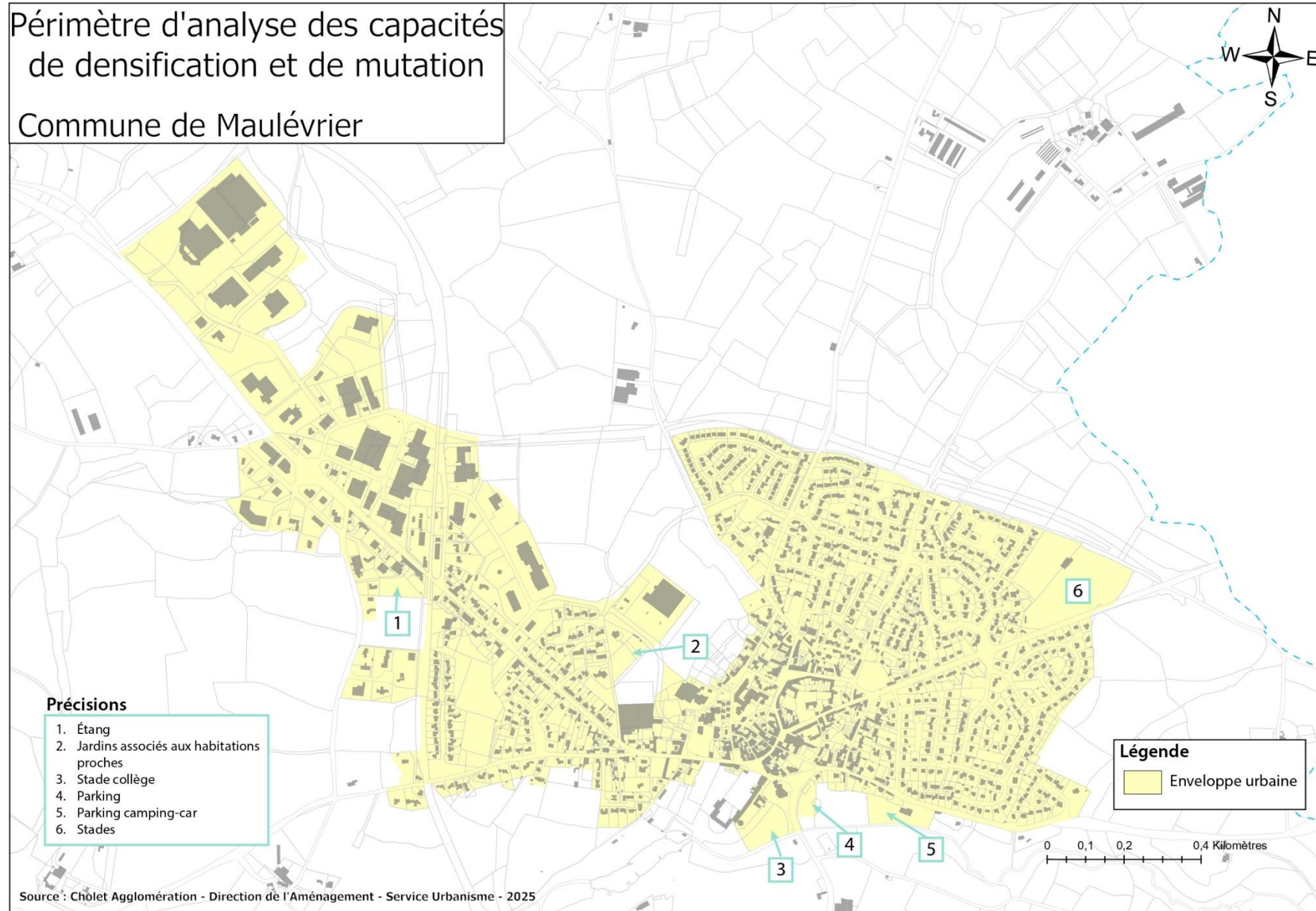
Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune de Coron



Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune déléguée de La Fosse-de-Tigné



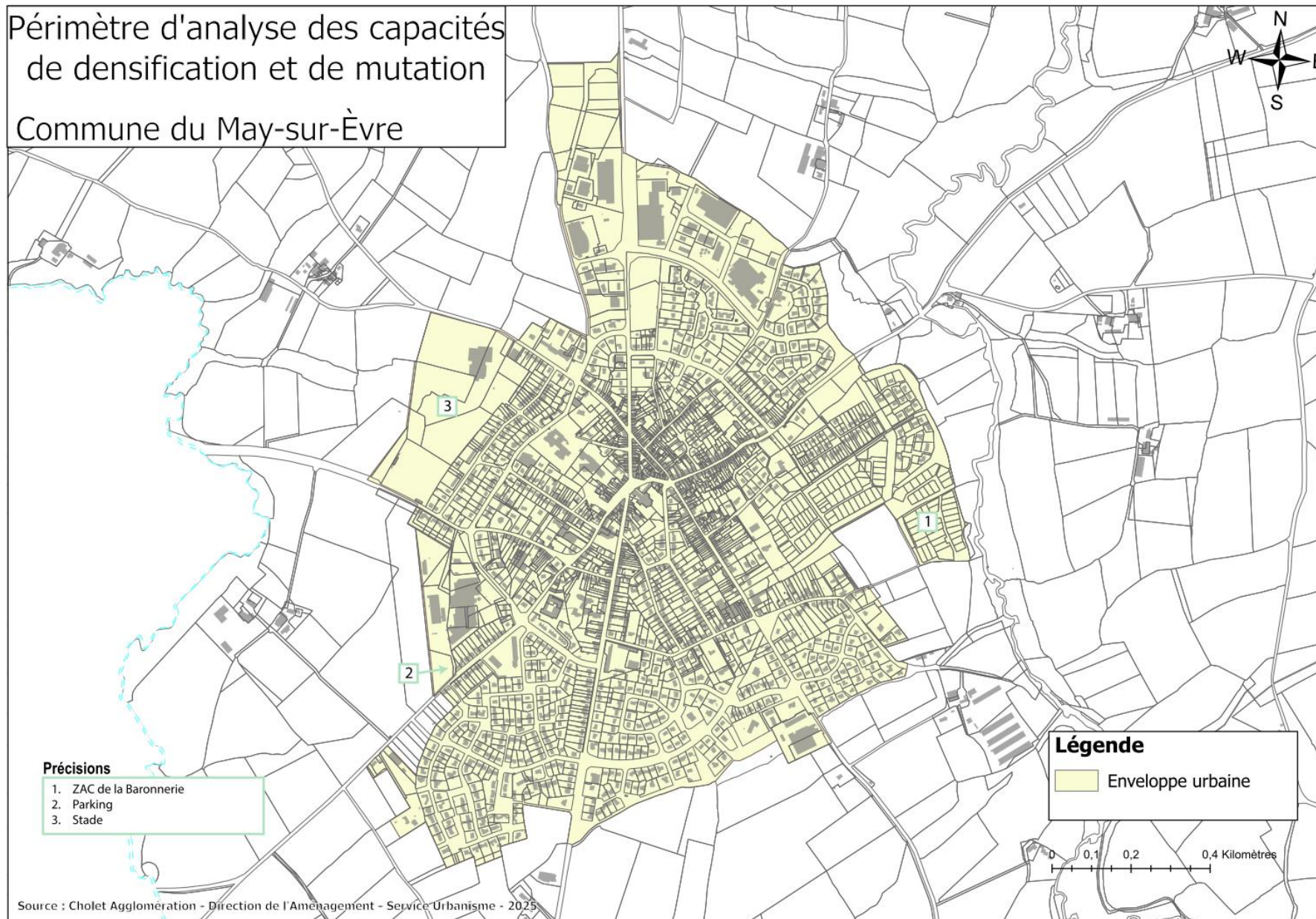
Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune de Maulévrier



- Précisions**
1. Étang
 2. Jardins associés aux habitations proches
 3. Stade collège
 4. Parking
 5. Parking camping-car
 6. Stades

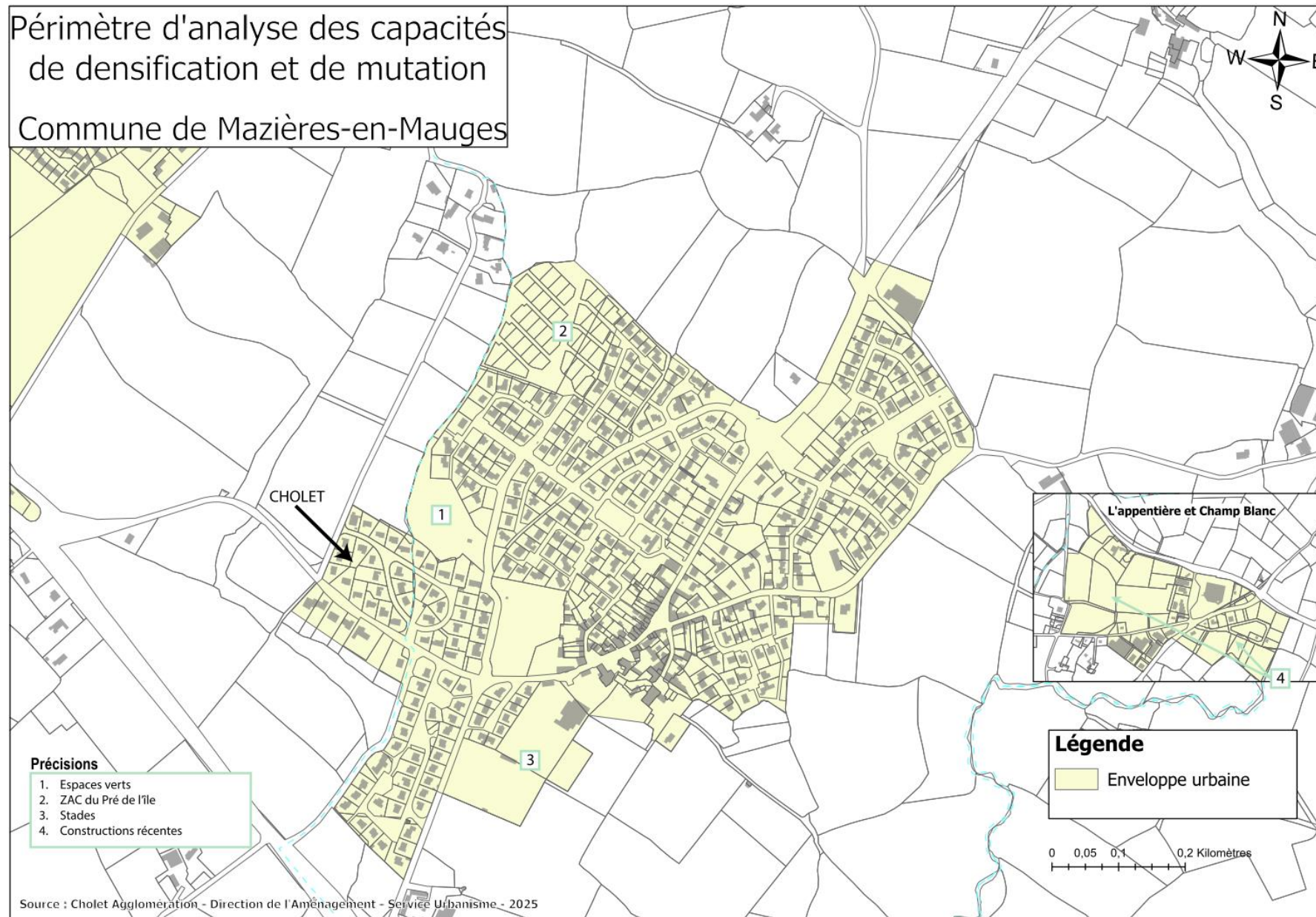
Source : Cholet Agglomération - Direction de l'Aménagement - Service Urbanisme - 2025

Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune du May-sur-Èvre



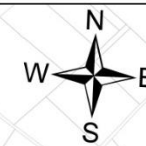
Source : Cholet Agglomération - Direction de l'Aménagement - Service Urbanisme - 2025

Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune de Mazières-en-Mauges



Périmètre d'analyse des capacités de densification et de mutation

Commune de Montilliers



Précisions

1. Station d'épuration
2. Stades
3. Cimetière
4. Espace de stockage - Entreprise Baumard
5. Parking et espace de stockage
6. Stade présent sur la commune de Lys-Haut-Layon

Proximité de Vihiers



Légende

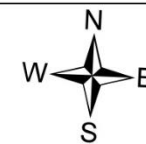
 Enveloppe urbaine

0 0,1 0,2 0,4 Kilomètres

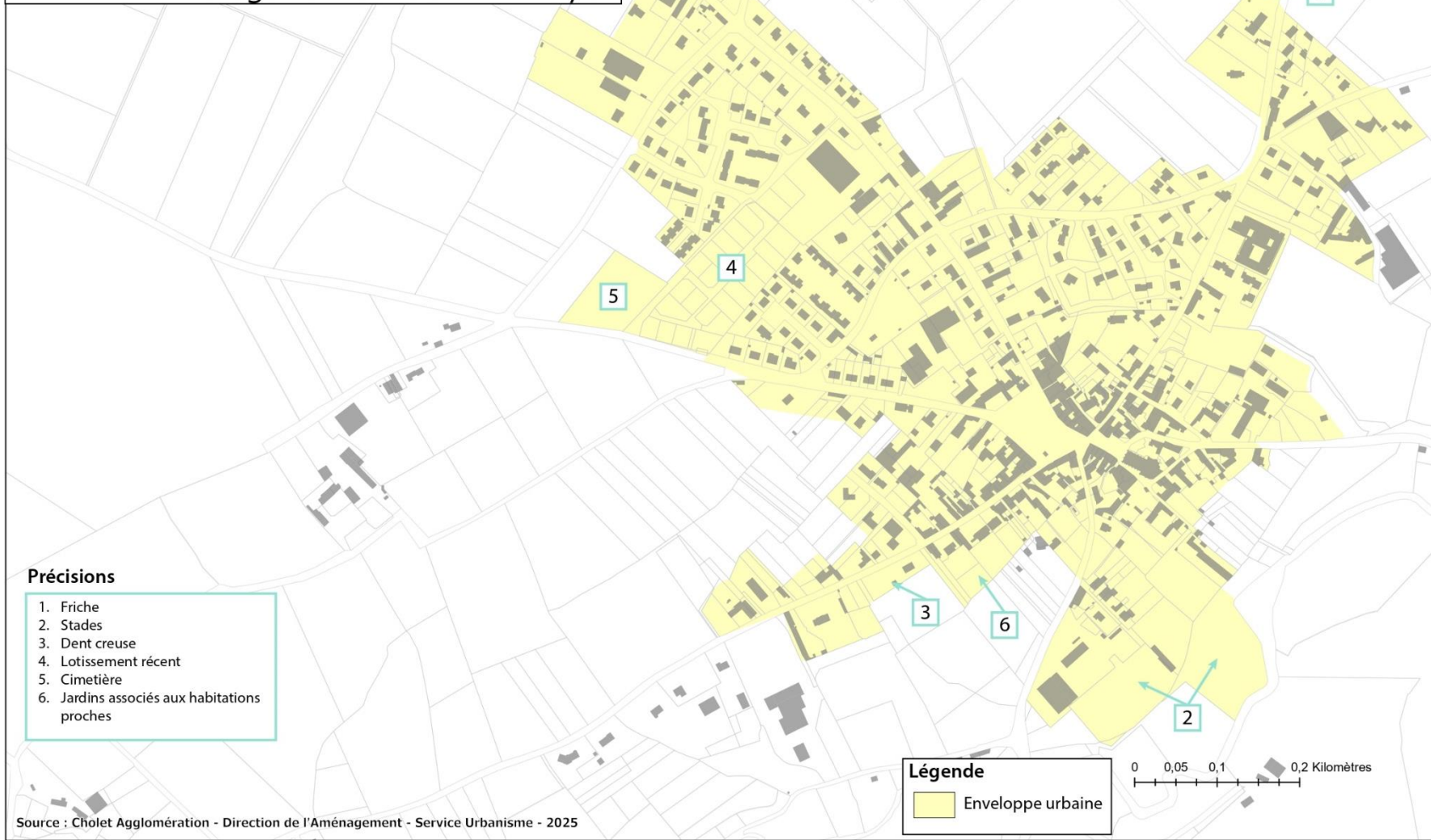
Source : Cholet Agglomération - Direction de l'Aménagement - Service Urbanisme - 2025

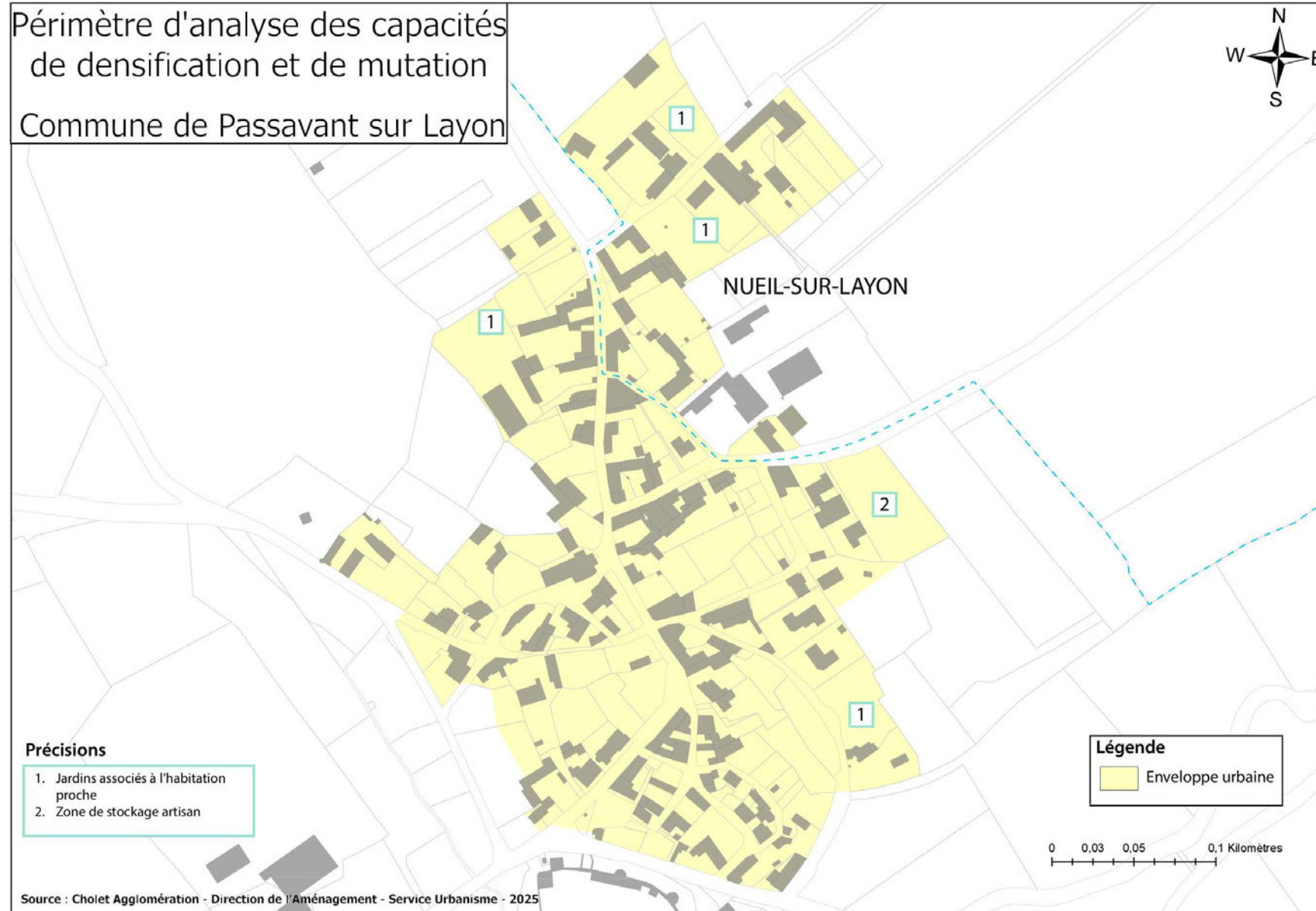
Périmètre d'analyse des capacités de densification et de mutation

Commune de Nuillé

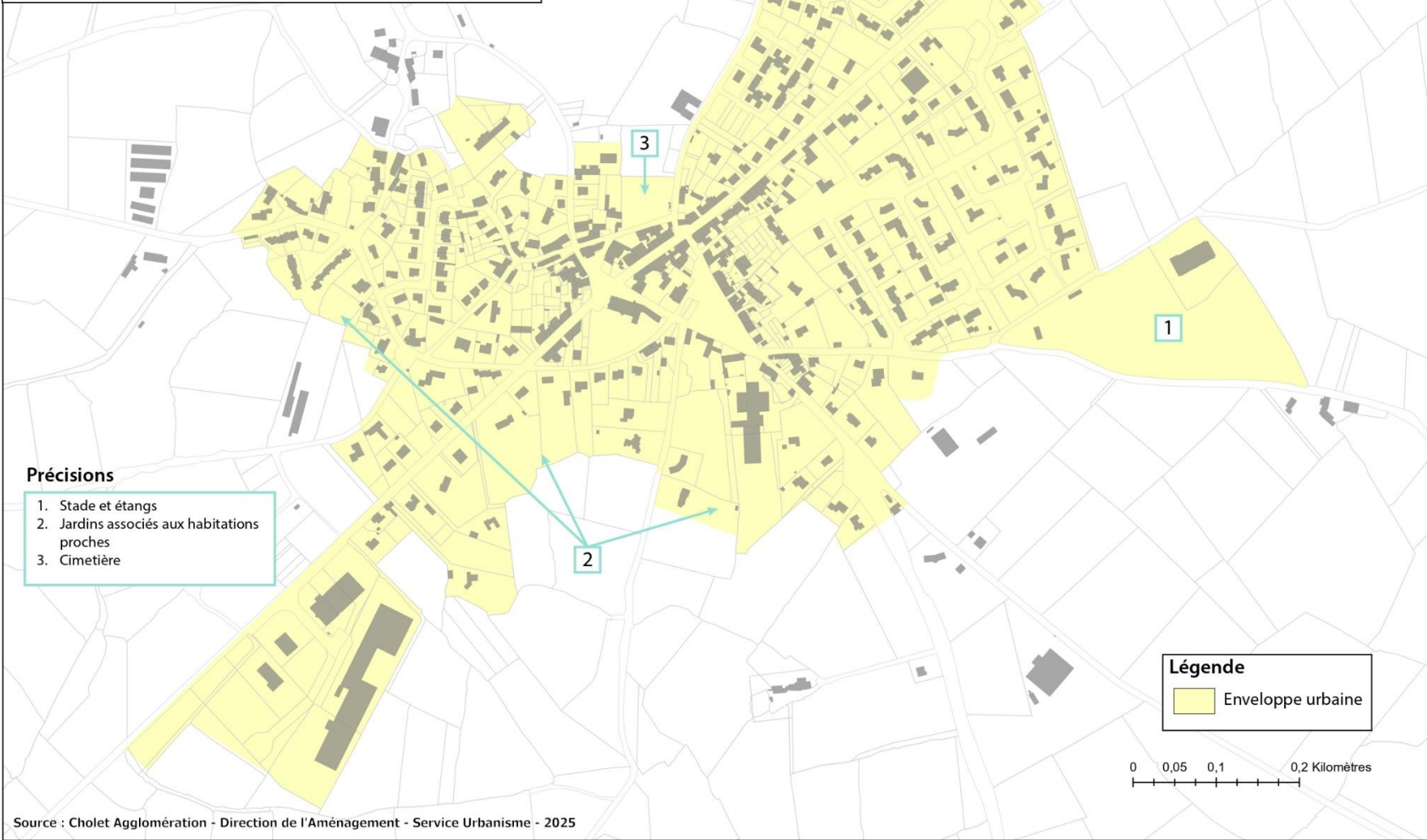


Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune déléguée de Nueil-sur-Layon



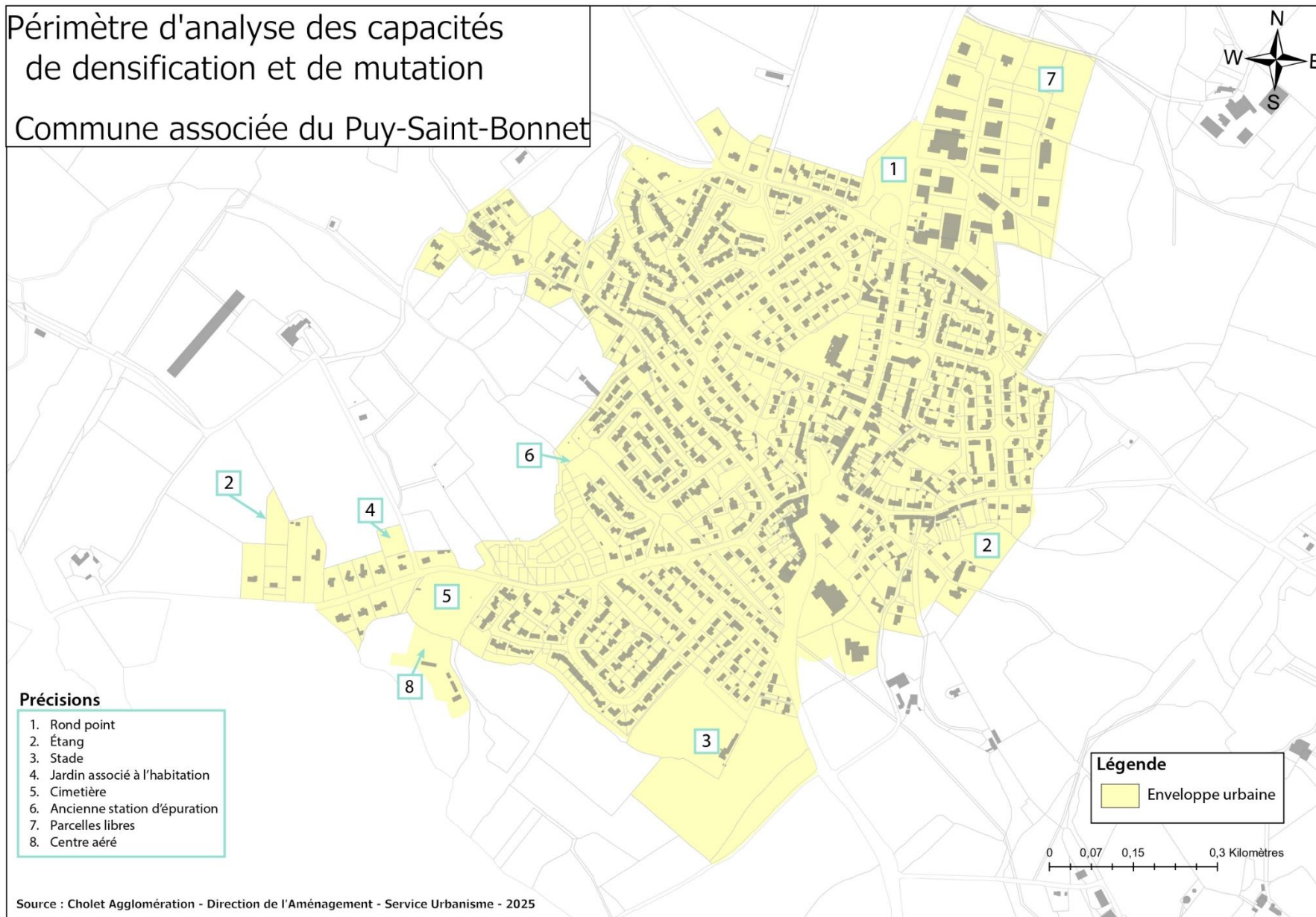


Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune de la Plaine



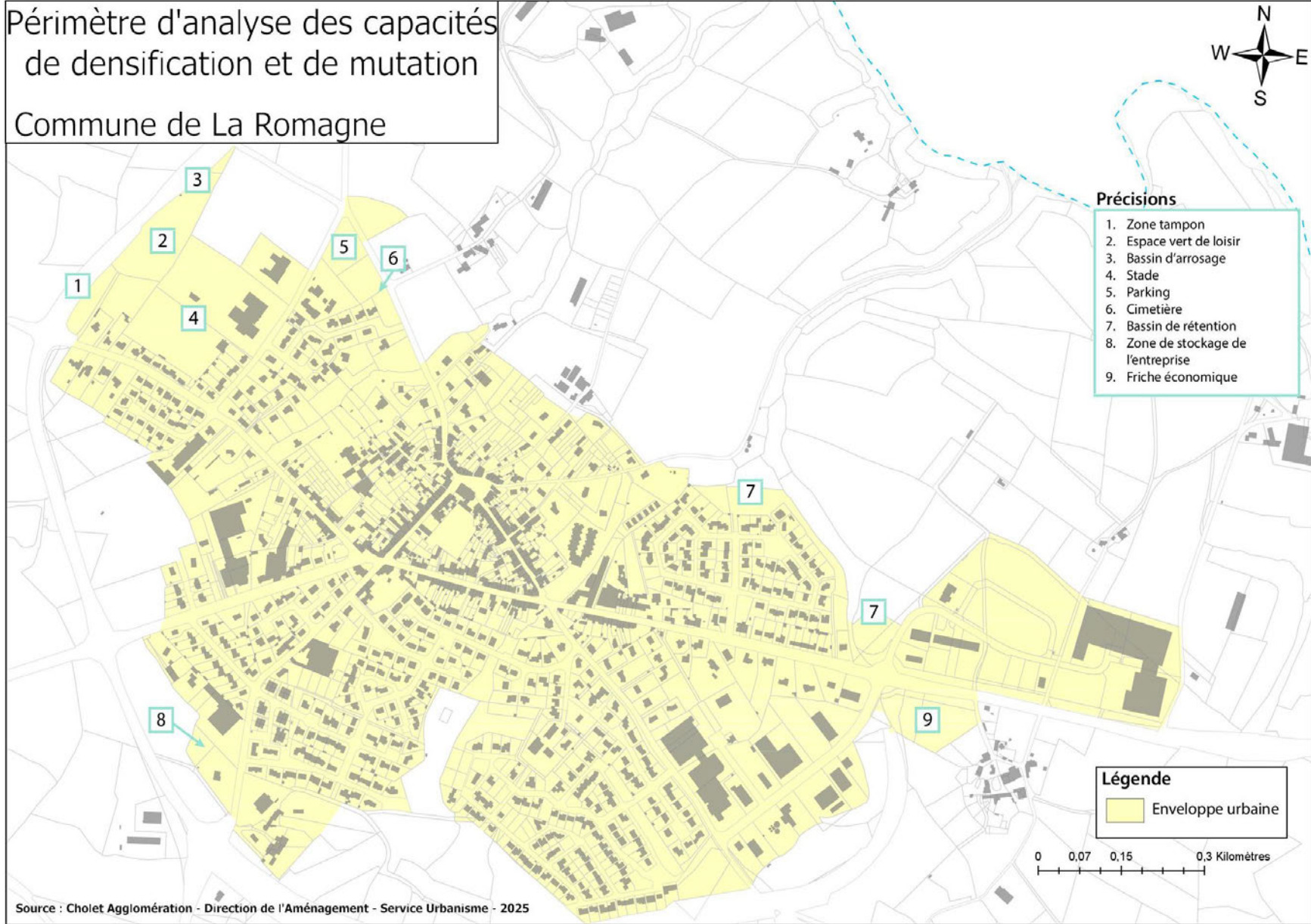
Source : Cholet Agglomération - Direction de l'Aménagement - Service Urbanisme - 2025

Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune associée du Puy-Saint-Bonnet

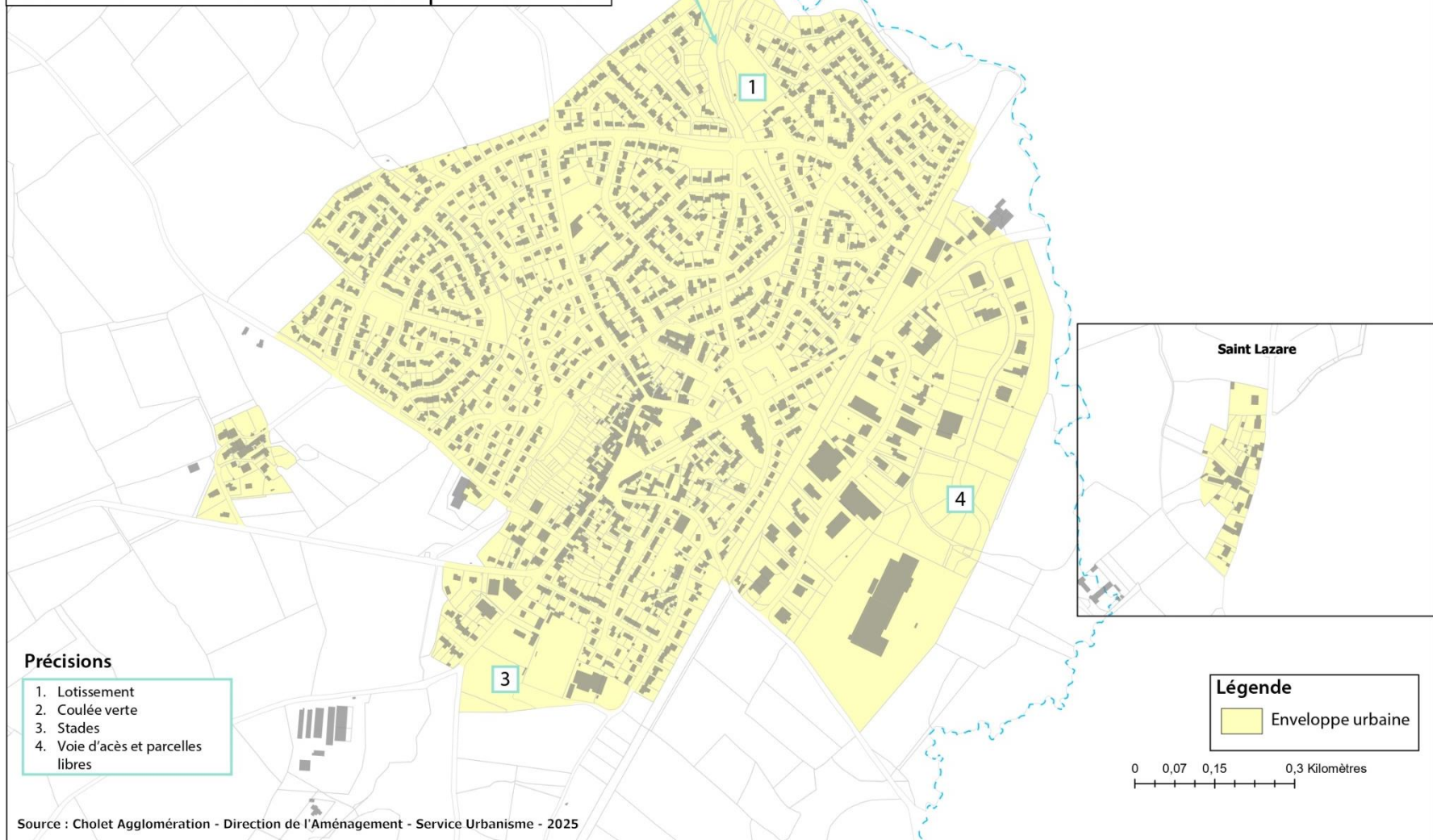
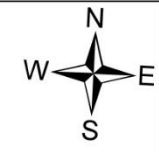


Source : Cholet Agglomération - Direction de l'Aménagement - Service Urbanisme - 2025

Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune de La Romagne



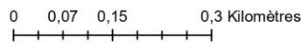
Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune de Saint-Christophe-du-Bois



- Précisions**
- 1. Lotissement
 - 2. Coulée verte
 - 3. Stades
 - 4. Voie d'accès et parcelles libres

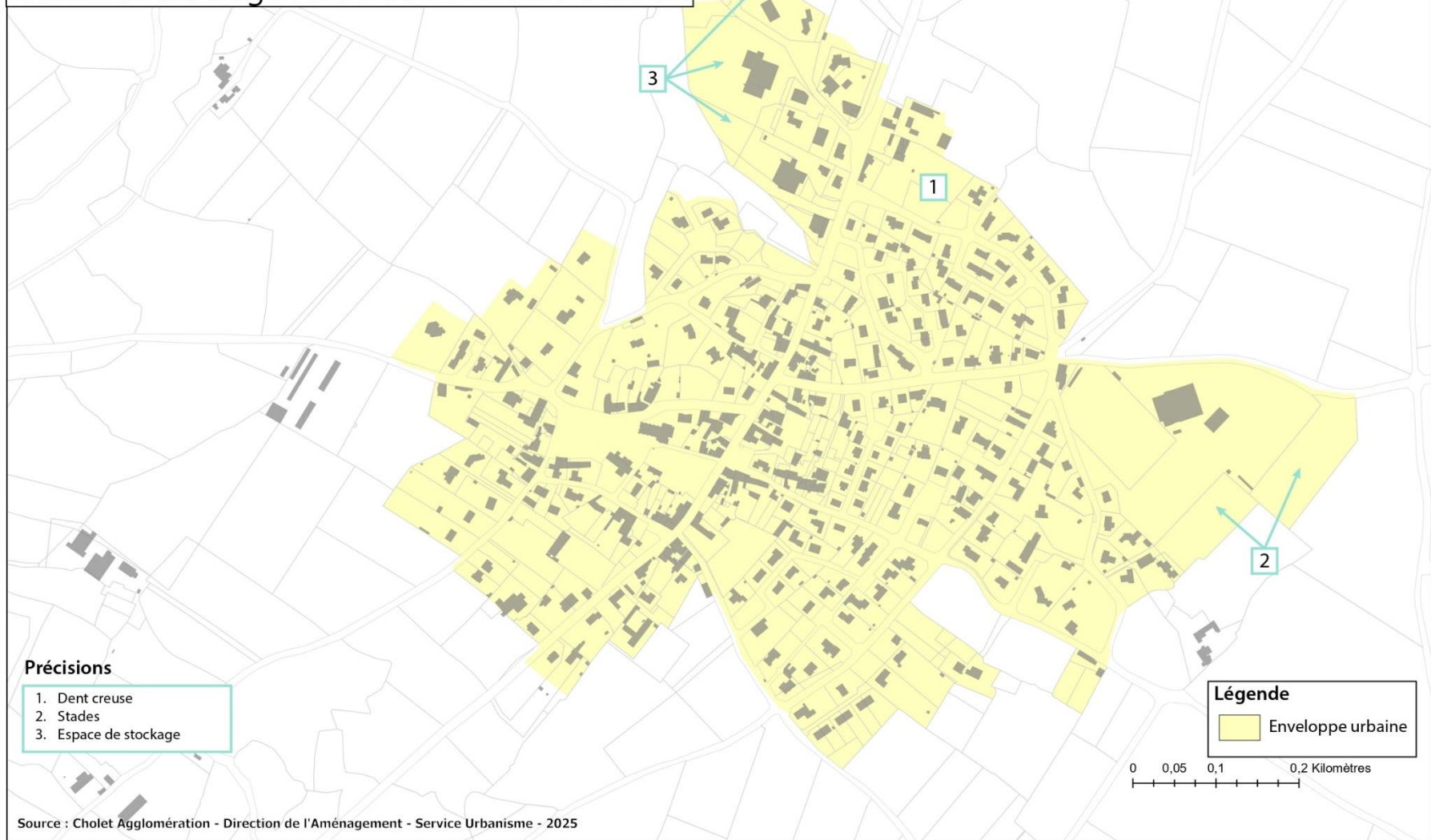
Légende

■ Enveloppe urbaine



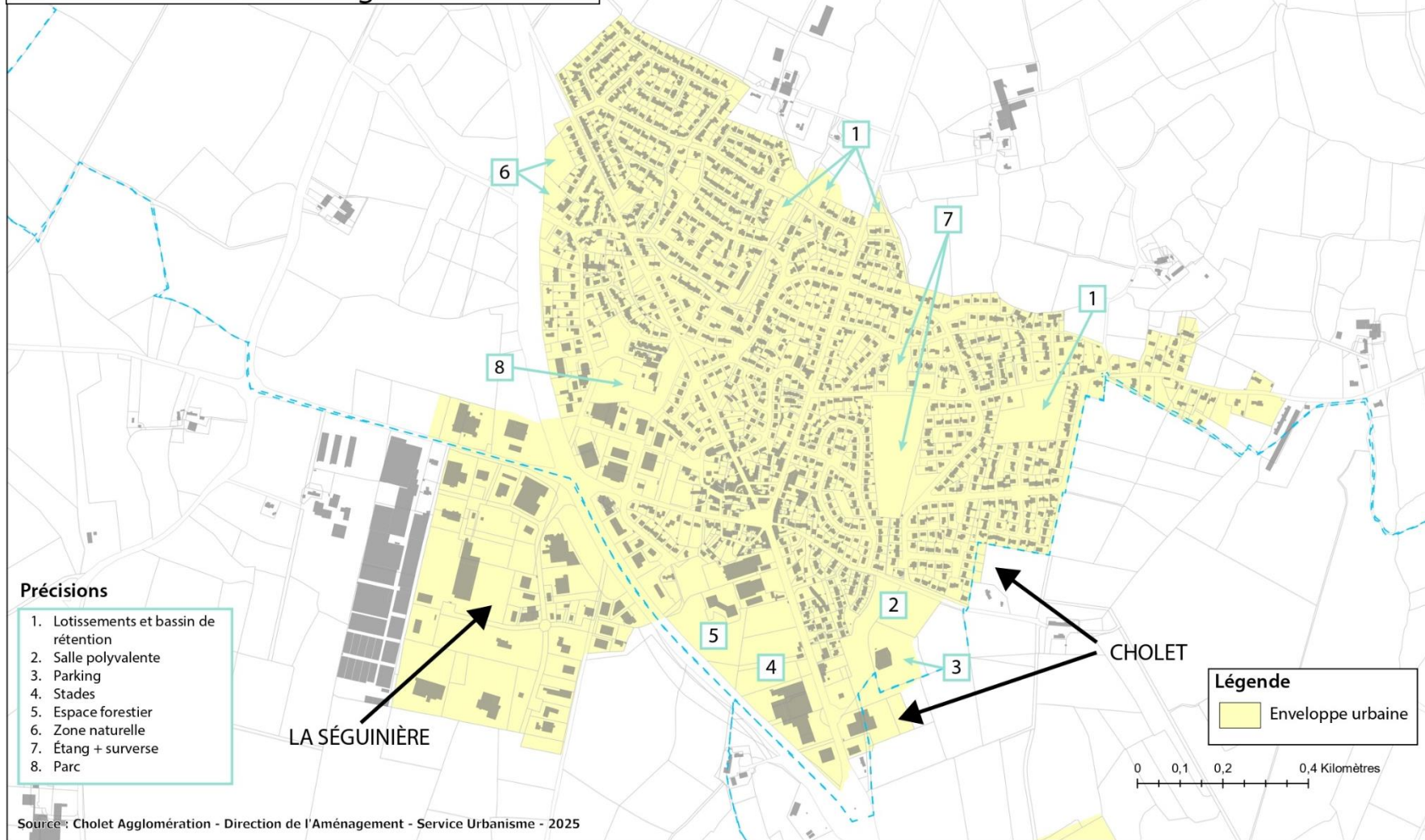
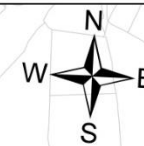
Source : Cholet Agglomération - Direction de l'Aménagement - Service Urbanisme - 2025

Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune déléguée de Saint-Hilaire-du-Bois



Source : Cholet Agglomération - Direction de l'Aménagement - Service Urbanisme - 2025

Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune de Saint-Léger-sous-Cholet



Précisions

1. Lotissements et bassin de rétention
2. Salle polyvalente
3. Parking
4. Stades
5. Espace forestier
6. Zone naturelle
7. Étang + surverse
8. Parc

Légende

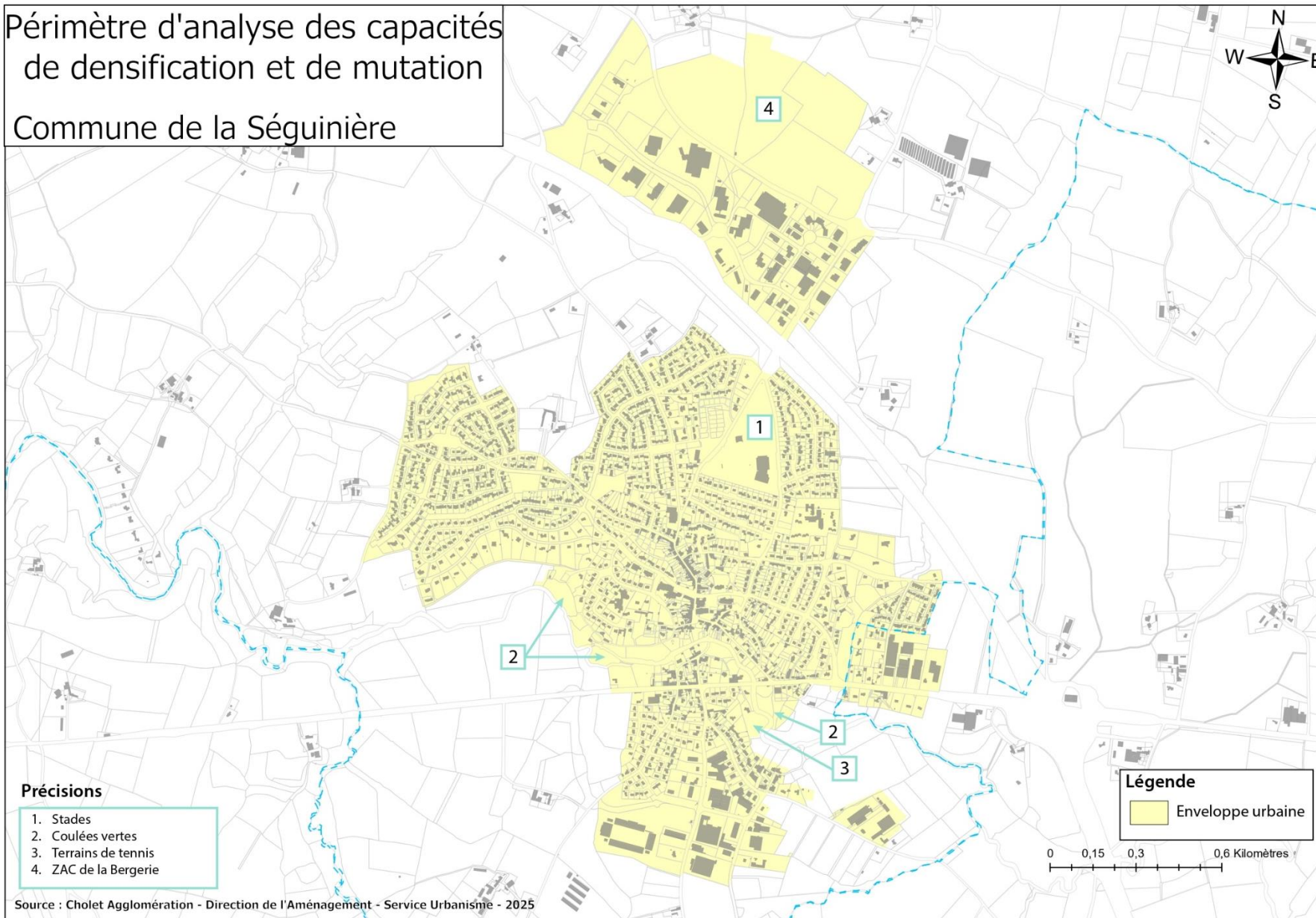
Enveloppe urbaine

Source : Cholet Agglomération - Direction de l'Aménagement - Service Urbanisme - 2025

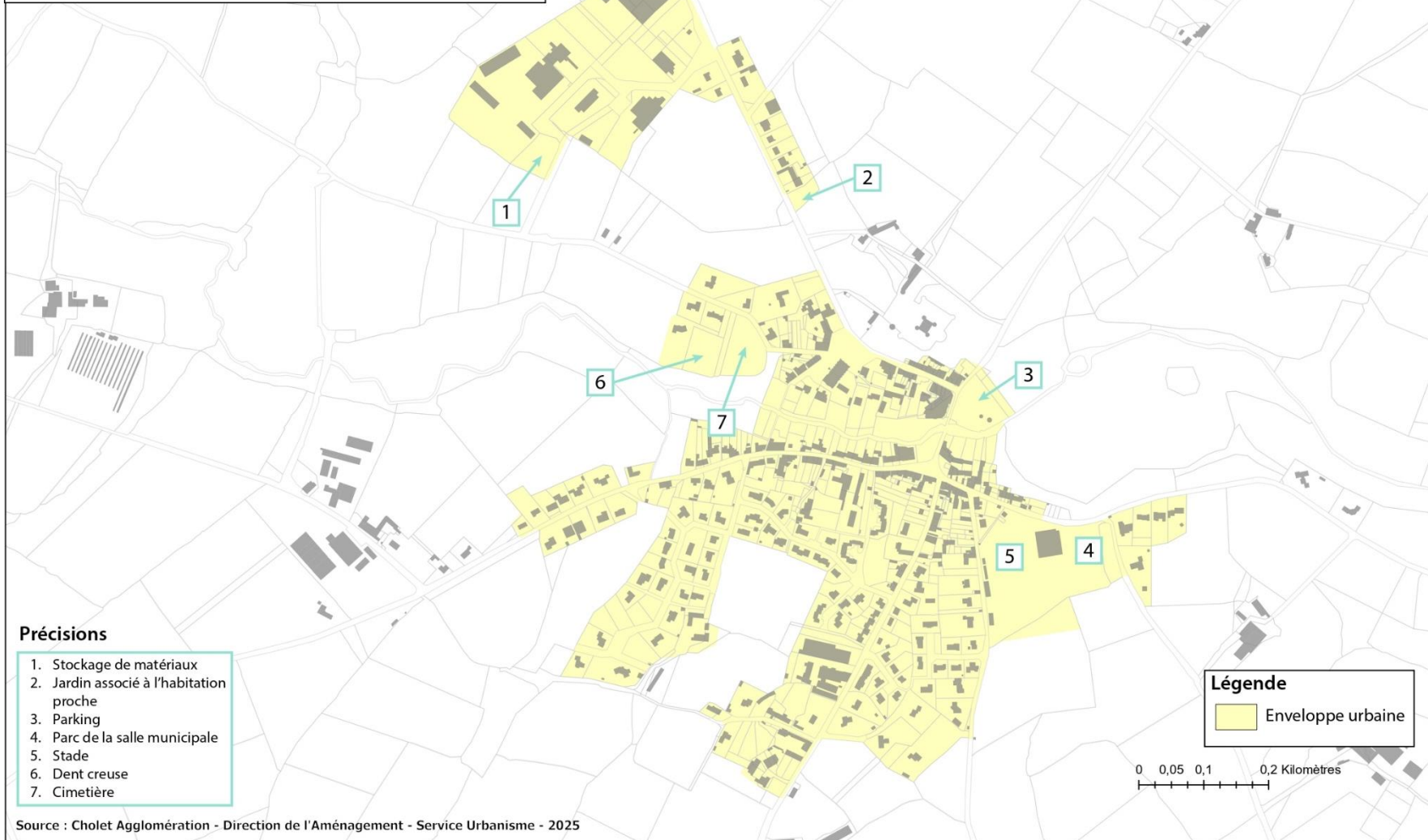
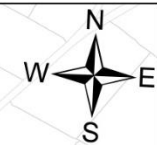
Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune de Saint-Paul-du-Bois



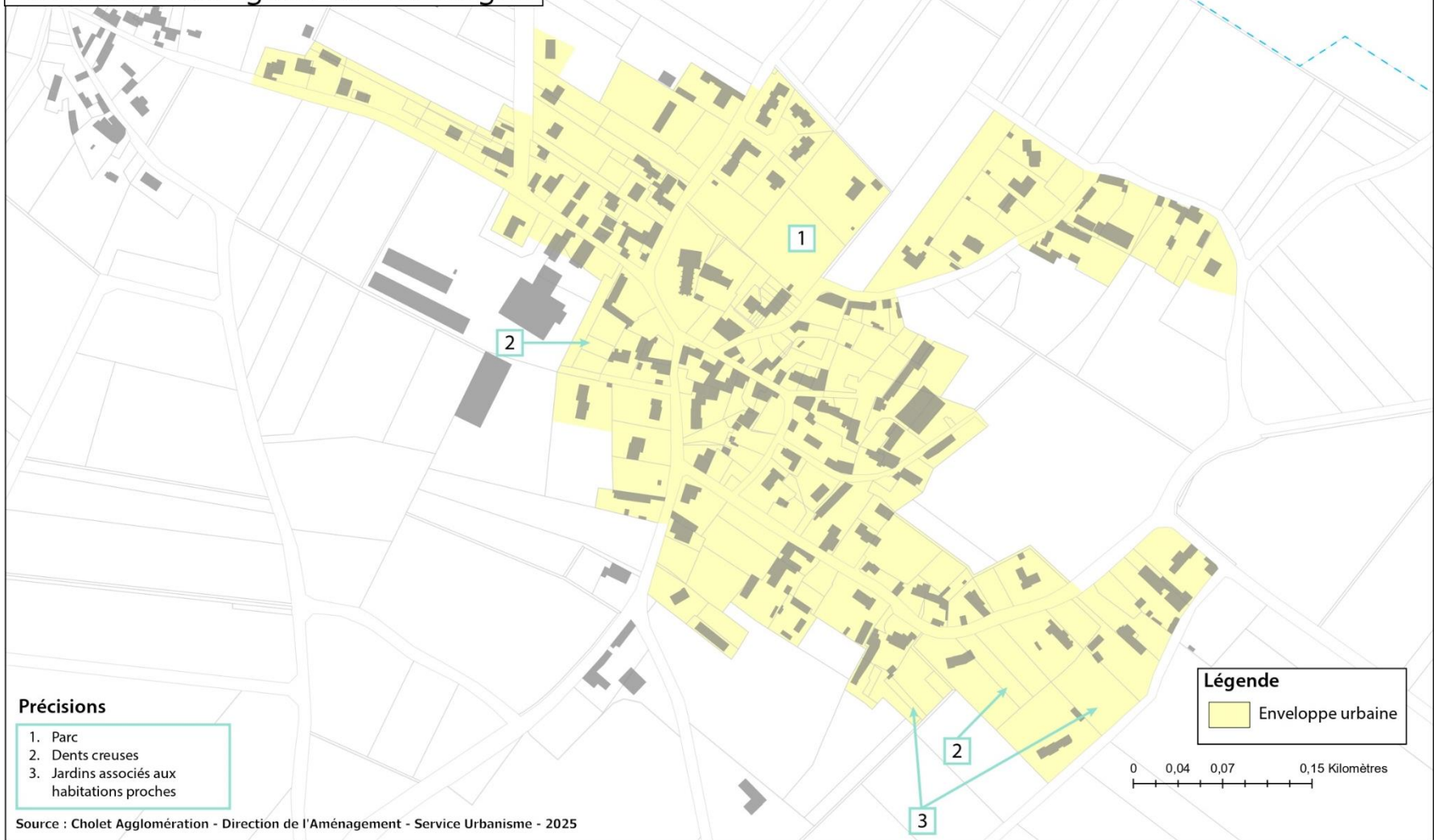
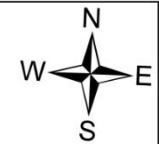
Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune de la Séguinière



Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune de Somloire



Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune déléguée de Tancoigné

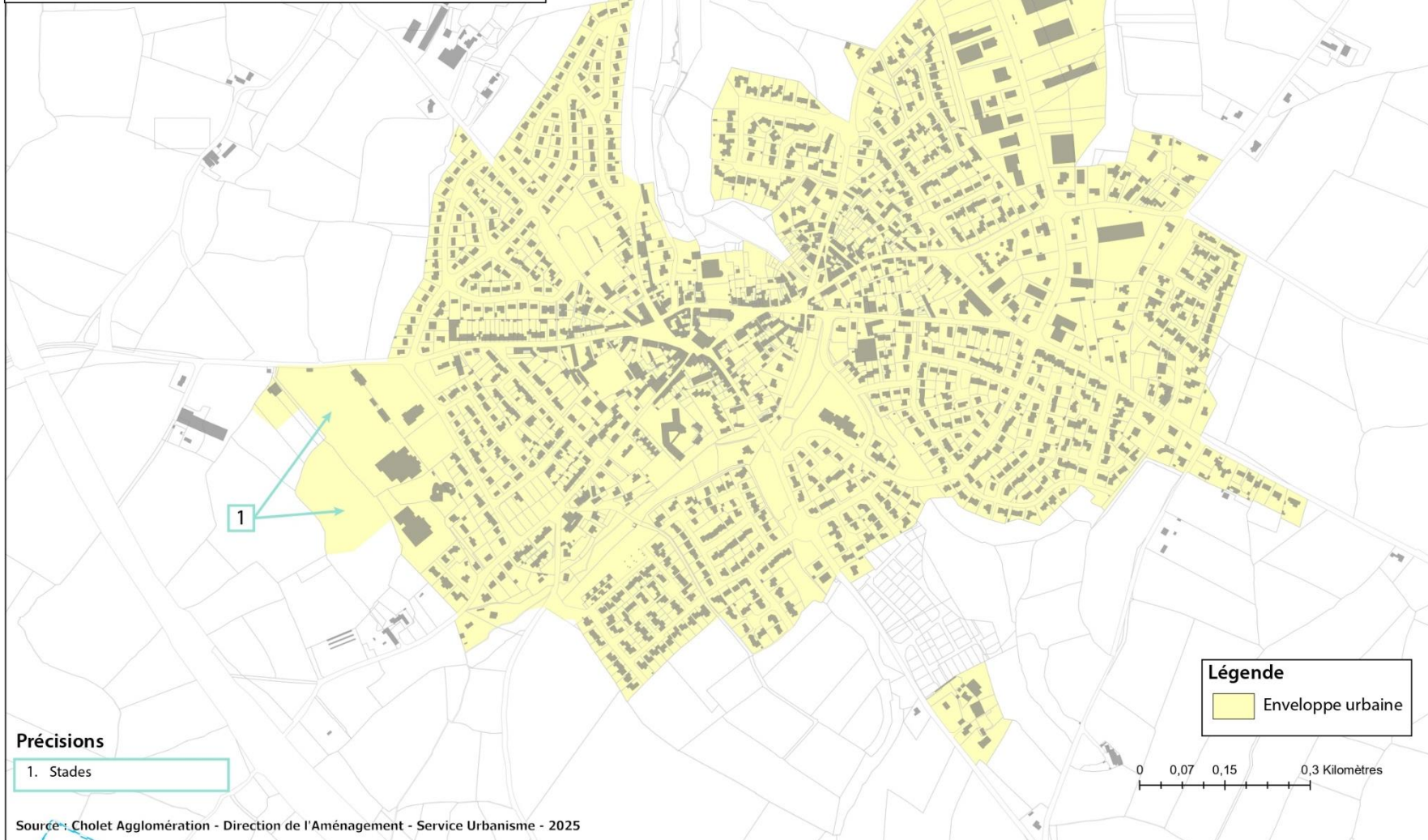


Précisions

- 1. Parc
- 2. Dents creuses
- 3. Jardins associés aux habitations proches

Source : Cholet Agglomération - Direction de l'Aménagement - Service Urbanisme - 2025

Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune de la Tessoualle

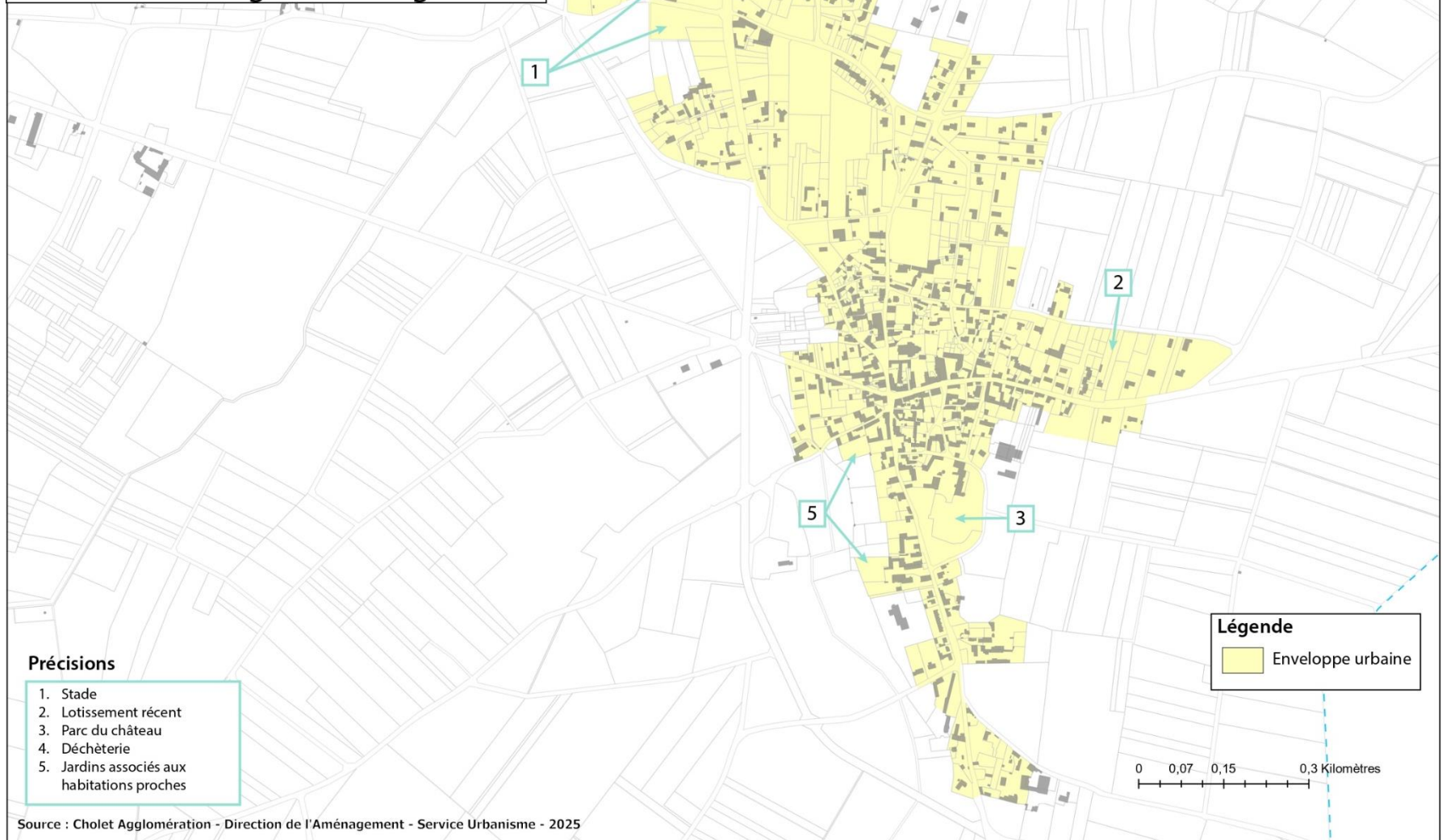


Précisions

- 1. Stades

Source : Cholet Agglomération - Direction de l'Aménagement - Service Urbanisme - 2025

Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune déléguée de Tigné



Précisions

- 1. Stade
- 2. Lotissement récent
- 3. Parc du château
- 4. Déchèterie
- 5. Jardins associés aux habitations proches

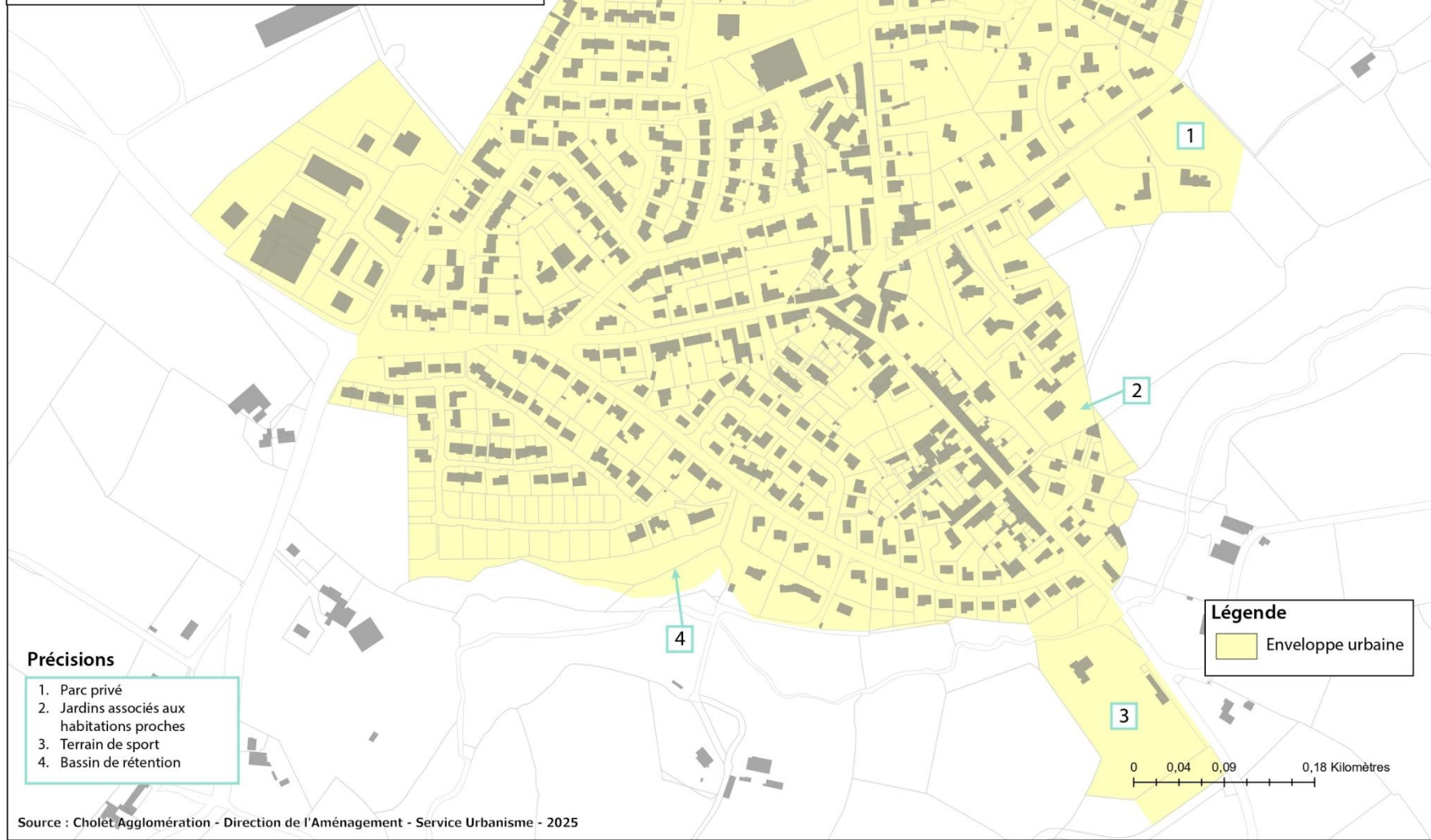
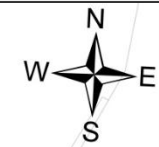
Légende

Enveloppe urbaine



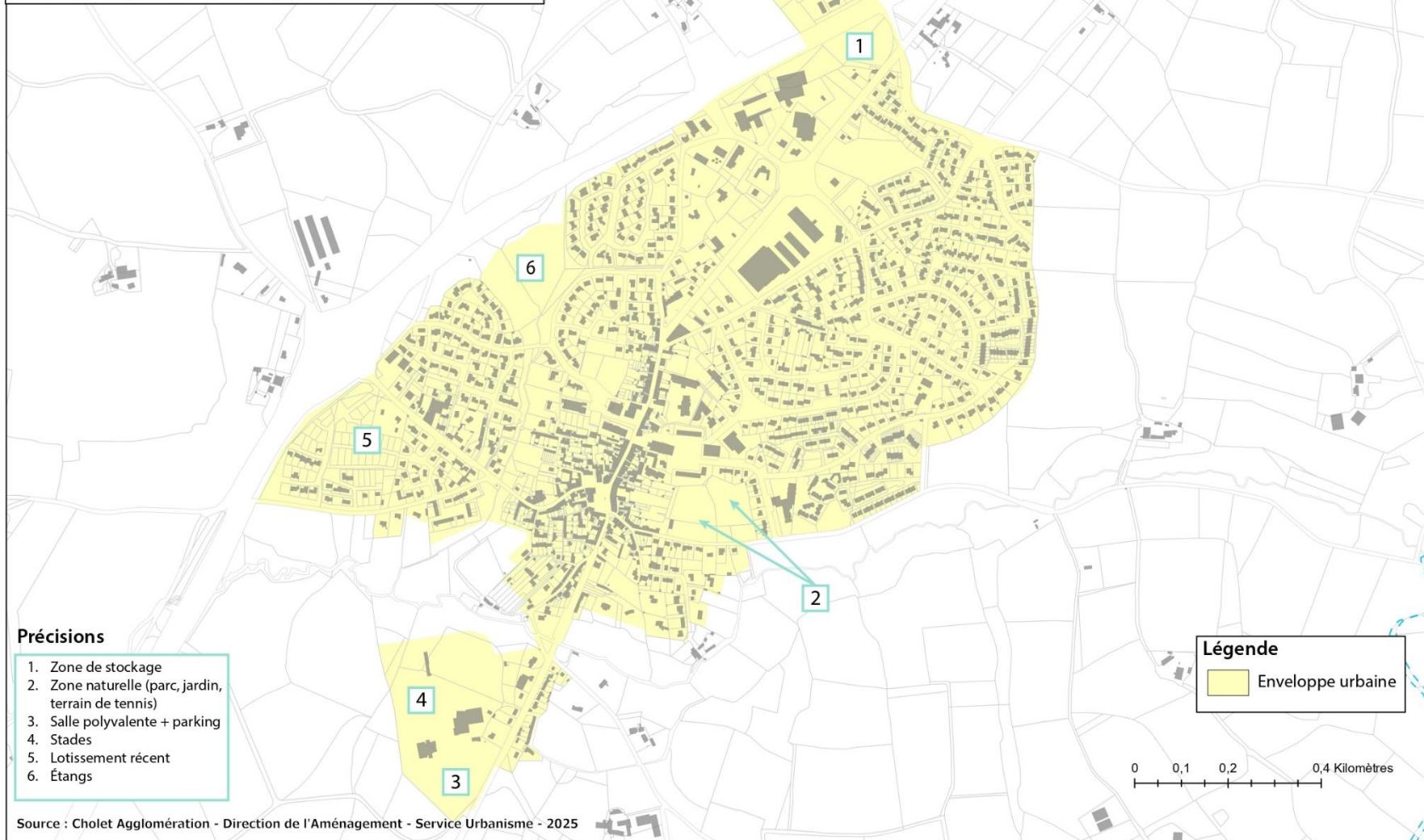
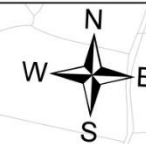
Source : Cholet Agglomération - Direction de l'Aménagement - Service Urbanisme - 2025

Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune de Toutlemonde



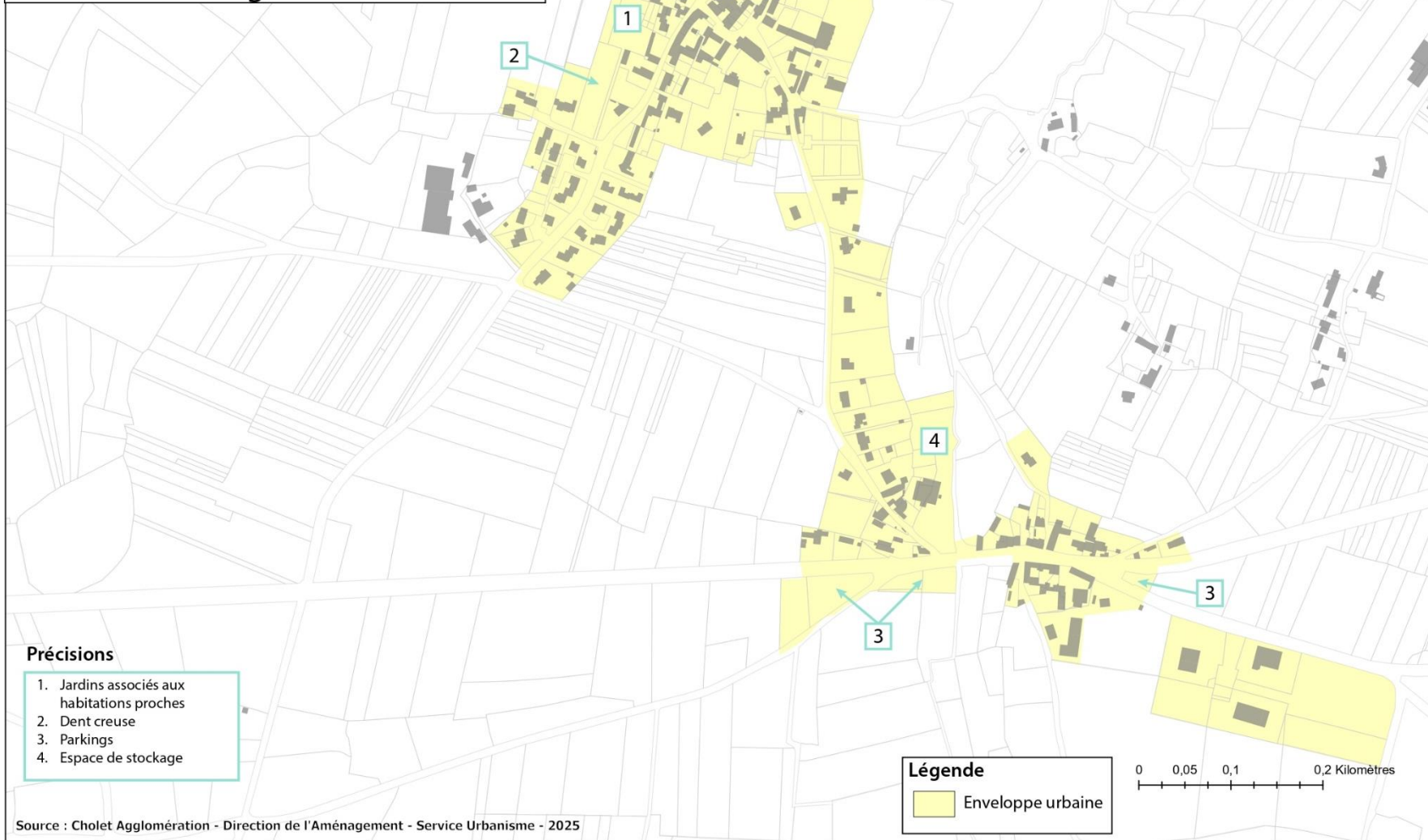
Source : Cholet Agglomération - Direction de l'Aménagement - Service Urbanisme - 2025

Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune de Trémentines



Source : Cholet Agglomération - Direction de l'Aménagement - Service Urbanisme - 2025

Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune déléguée de Trémont



Précisions

- 1. Jardins associés aux habitations proches
- 2. Dent creuse
- 3. Parkings
- 4. Espace de stockage

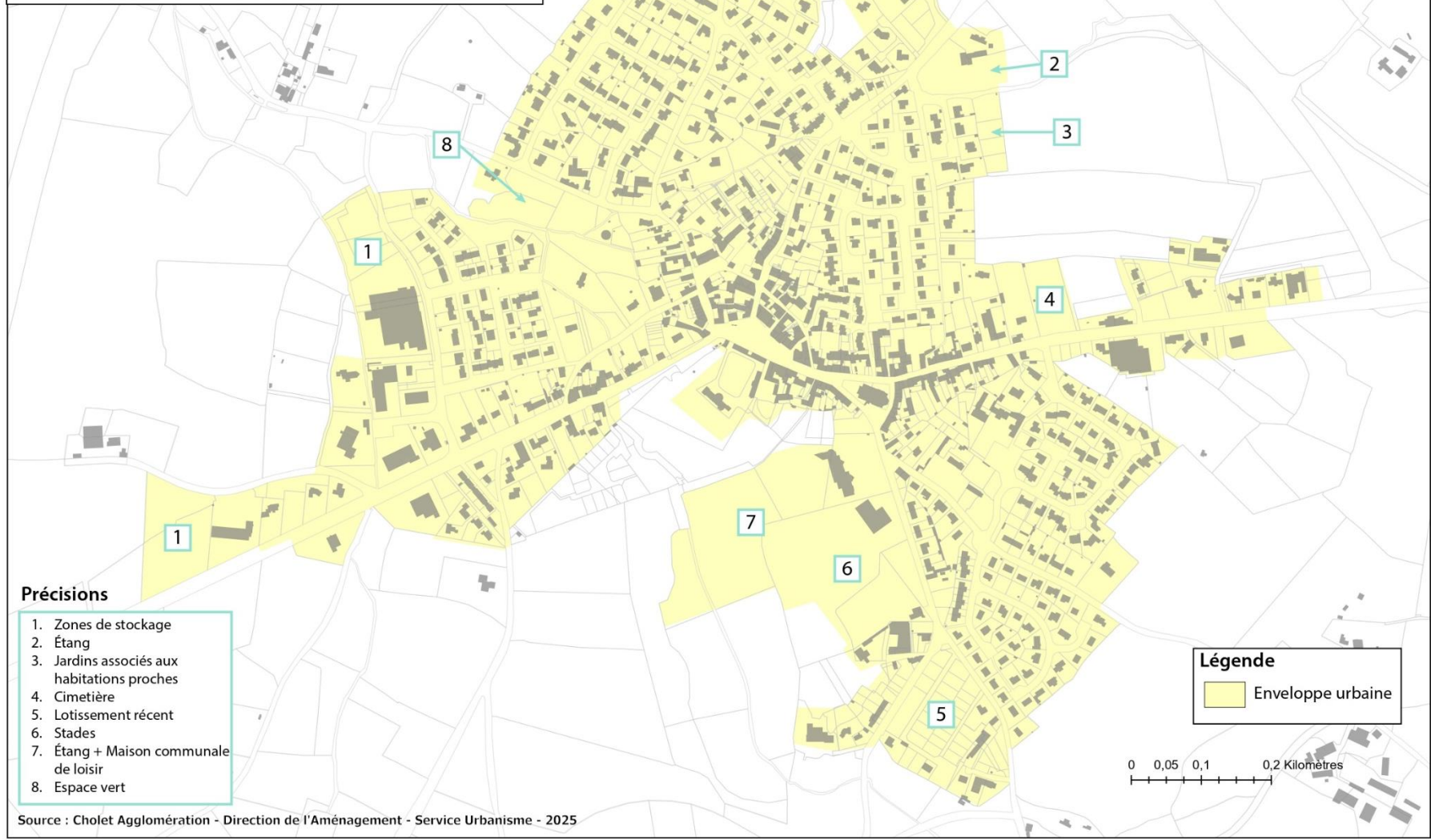
Légende

 Enveloppe urbaine

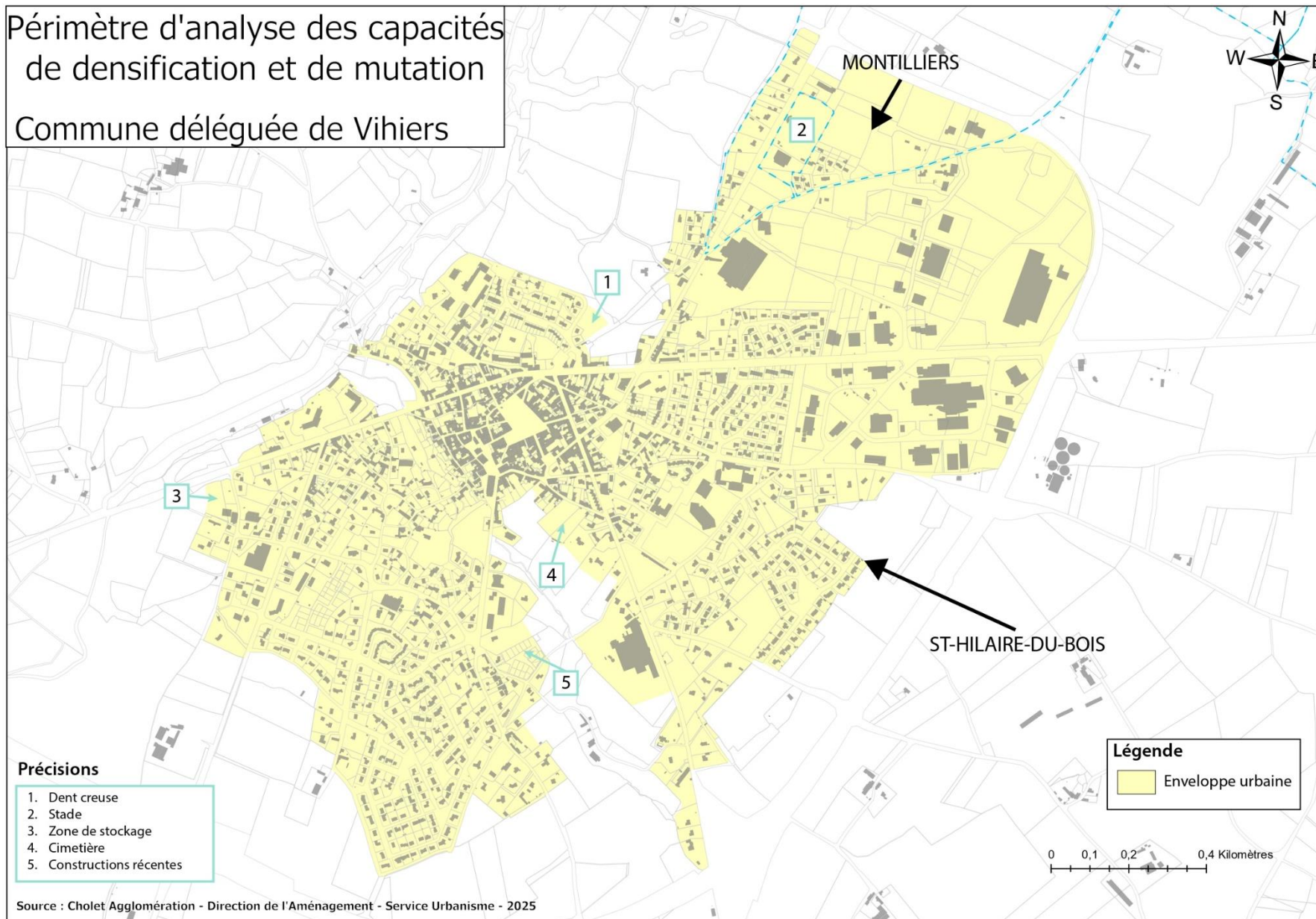
0 0,05 0,1 0,2 Kilomètres

Source : Cholet Agglomération - Direction de l'Aménagement - Service Urbanisme - 2025

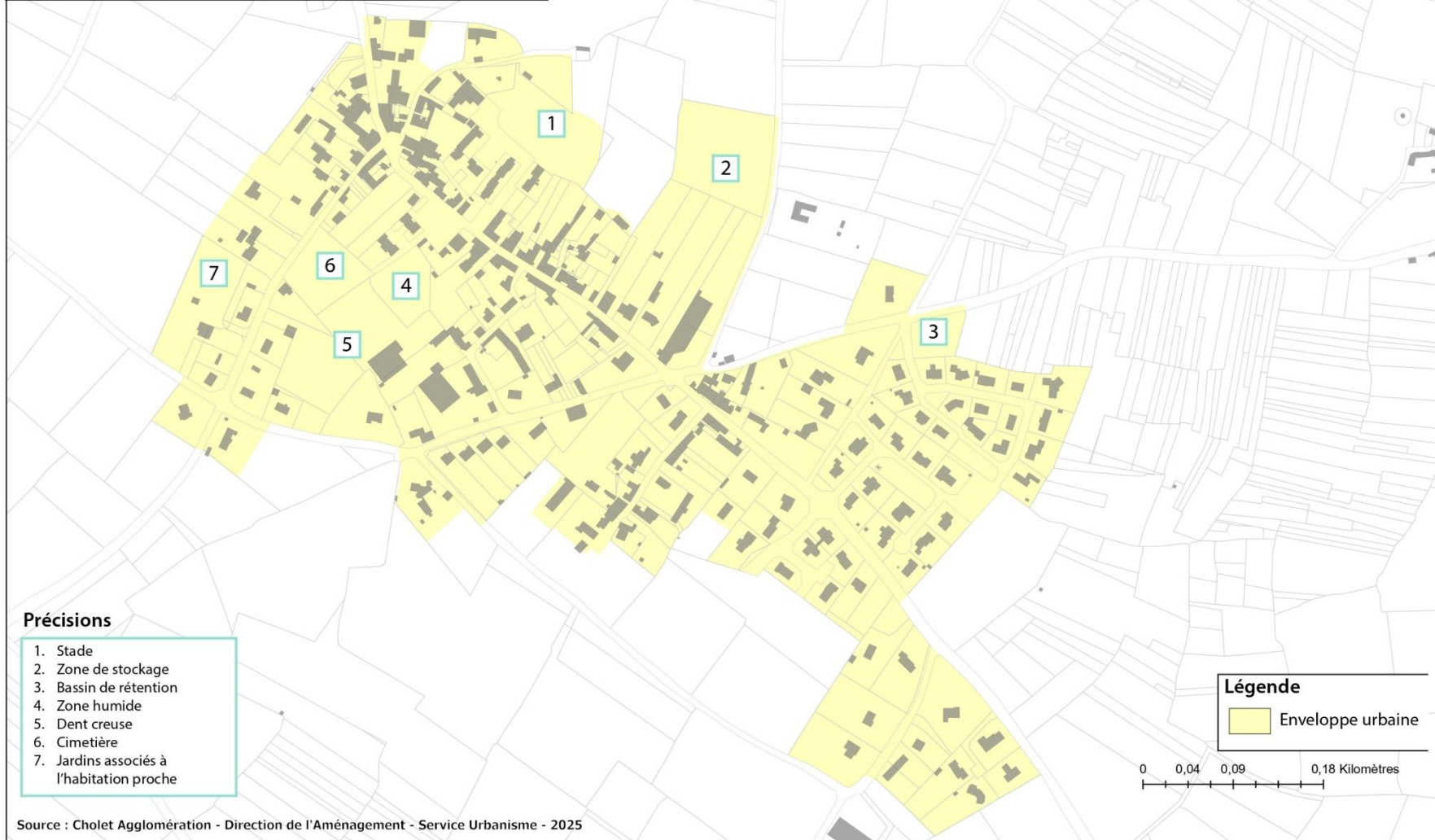
Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune de Vezins



Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune déléguée de Vihiers



Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune déléguée du Voide



Périmètre d'analyse des capacités
de densification et de mutation
Commune d'Yzernay

