

# Note d'explication sur l'intégration des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) dans les enveloppes urbaines

Cette note méthodologique explique les choix retenus concernant l'intégration des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) au sein des enveloppes urbaines du SCoT de Cholet Agglomération. Elle décrit également la prise en compte du Guide "Zéro Artificialisation Nette – Fascicule 1" dans le travail menés dans la modification n°2 du SCoT. L'objectif est de rendre transparent le processus qui a été choisi, et comment la méthodologie permet d'atteindre les objectifs fixés. Cette note donne ainsi des clés de lecture afin de mieux comprendre l'évolution des enveloppes urbaines.

La méthodologie, fixée préalablement à la modification n°2 du SCoT de Cholet Agglomération, fait une analogie entre les notions d'enveloppe urbaine et d'espaces consommés. En d'autres termes, la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers est appréciée sous le prisme de l'enveloppe urbaine. Dès lors, les espaces au sein de l'enveloppe urbaine sont considérés comme consommés, à l'inverse de ceux situés en-dehors de l'enveloppe urbaine. La modification n°2 n'a pas pour objet de faire évoluer la méthodologie explicitée.

Le Guide « Zéro Artificialisation Nette – Fascicule 1 : définir et observer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols » réalisé par le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires (version du 21 décembre 2023) indique que *« les collectivités peuvent choisir soit de considérer uniquement comme consommées les phases démarrées et de comptabiliser dans un second temps celles à venir, soit de considérer comme consommée l'intégralité de la ZAC. Cette règle est notamment applicable pour les ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021, et dont la consommation peut être intégralement comptée pour la période 2011-2021 »*. En s'appuyant sur cette précision de la mesure de la consommation effective des espaces naturels, agricoles et forestiers, Cholet Agglomération a fait le choix de retenir la seconde option, à savoir de considérer comme consommée l'intégralité des ZAC concernées. De ce fait, la méthodologie susmentionnée conduit indubitablement à intégrer le périmètre entier des ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021, au sein des enveloppes urbaines concernées. Toutefois, suite au retour des avis PPA, il est proposé de ne pas comptabiliser les tranches non réalisées dans la consommation passée.

Par ailleurs, contrairement à ce qui est indiqué, cette intégration n'a pas pour effet de minorer les objectifs de densification. Ces derniers sont en effet fixés par le dossier de réalisation de la ZAC, que la ZAC soit située au sein ou en-dehors de l'enveloppe urbaine et seront bien entendu maintenus dans le cadre du PLUi-H en cours de l'élaboration.

En sus, le golf de Cholet et le parc du Château de Colbert à Maulévrier constituent des espaces anthropisés à des fins autres qu'agricoles ou naturels. En effet, l'usage et l'aménagement effectifs de ces espaces ont eu pour effet d'altérer durablement les fonctions écologiques des sols et leur potentiel agronomique. Cet état justifie au sein des enveloppes urbaines concernées.

Afin de compléter les propos ci-dessus, un tableau montrant l'évolution des surfaces a été réalisé commune par commune.

Surface enveloppe urbaine		
Communes de Cholet Agglomération	Surface avant modification (ha)	Surface après modification (ha)
Bégrolles en Mauges	89	90
Cernusson	16	16
Chanteloup	32	31
Cholet	2433	2684
Cléré sur Layon	15	15
Coron	92	96
La Fosse de Tigné	11	11
La Plaine	58	56
La Romagne	117	123
La Séguinière	259	288
La Tessoualle	132	133
Le May sur Evre	166	178
Le Voide	30	32
Les Cerqueux	61	61
Les Cerqueux sous Passavant	21	21
Maulévrier	178	211
Mazière-en-Mauges	65	100
Montilliers	85	86
Nuillé	85	79
Nueil sur Layon	55	52
Passavant sur Layon	7	7
Somloire	48	47
St Christophe du Bois	134	135
St Hilaire du Bois	107	106
St Léger-sous-Cholet	142	142
St Paul du Bois	28	28
Tancoigné	20	19
Tigné	56	56
Toutlemonde	54	54
Trémentines	144	140
Trémont	19	19
Vezins	96	90
Vihiers	155	165
Yzernay	94	94
Total	5104	5465

La surface de l'enveloppe urbaine augmente globalement dans chaque commune mais de manière modérée, ce qui s'explique d'une part par la réalisation de projet entre la période 2019 et 2021, d'autre part par l'intégration des ZAC comme énoncé ci-dessus. Enfin, l'évolution de ces surfaces s'explique aussi par l'intégration de surfaces de loisir anthropisées, notamment sur les communes de Cholet et de Maulévrier où la zone d'équipement du golf, les jardins du château Colbert et le parc Oriental sont

inscrits au sein de l'enveloppe urbaine. Il est noté qu'environ 70% de l'augmentation globale est liée à Cholet (251 ha sur 361 ha).

Ces évolutions viennent inclure des espaces déjà urbanisés de par leur fonction dans le tissu urbain de la commune en question. Les conditions de développement de ces espaces seront règlementées dans le cadre du PLUi-H pour maintenir l'usage actuel.