



**PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service Urbanisme Aménagement Risques
Unité Urbanisme Planification Aménagement
Affaire suivie par : Gaëlle GILET
02 41 86 65 72
gaelle.gilet@maine-et-loire.gouv.fr

Angers, le **09 SEP. 2024**

Ref : SUAR/UPA/2024_207/GG

Le Préfet

à

**Monsieur le Président
Agglomération du Choletais
Rue Saint Bonnaventure
BP 62111
49321 CHOLET cedex**

Objet : Modification n°2 du SCOT du Choletais – avis de l'Etat

Vous m'avez transmis pour avis la modification n°2 du SCOT du Choletais. Cette modification a pour objet de modifier les enveloppes urbaines identifiées au SCOT en vigueur et de faire évoluer la prescription concernant les bâtiments pouvant changer de destination à des fins d'habitats.

S'agissant de la première évolution envisagée, il est nécessaire de rappeler que l'enveloppe urbaine doit permettre d'identifier les parties **actuellement urbanisées** du territoire pour répondre à l'article L.141-3 du code de l'urbanisme qui dispose que le rapport de présentation du SCOT doit identifier "les espaces dans lesquels les Plans Locaux d'Urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation". Ces espaces sont considérés comme "l'enveloppe urbaine" de chaque commune. La méthodologie du SCOT en vigueur s'appuie en partie sur les zonages des PLU en vigueur qui pour certains comportent de larges secteurs non bâtis. En conséquence, une adaptation de cette méthodologie était attendue par les services de l'État.

Pour autant, en incluant dans la nouvelle méthodologie des secteurs aujourd'hui non bâtis comme des tranches de ZAC non construites ou des zones récréatives non insérées dans le tissu urbain existant (golf de Cholet ou le parc du château de Colbert à Maulévrier), le projet de modification méconnaît les dispositions du code de l'urbanisme et vient rendre inopérante la prescription du SCOT visant à encourager la réalisation de logements dans les secteurs déjà construits. De la même manière, en incluant les secteurs non construits de la ZAC du Cormier et les secteurs Est de la ZAC de l'Ecuyère dans l'enveloppe urbaine de Cholet, la proposition vient minorer les objectifs de densification et mutation en matière de développement économique sur ces secteurs. En conséquence, je vous invite à retirer des délimitations des enveloppes urbaines proposées les tranches de ZAC non encore bâties en dehors des parties actuellement urbanisées, le golf de Cholet et le parc du Château de Colbert.

Je tiens à vous rappeler que la définition des objectifs de modération de la consommation d'espace liés à la prise en compte des tranches de ZAC est décorrélée de la notion

d'enveloppe urbaine pour l'atteinte des objectifs de réduction de consommation d'espace au titre de la première tranche décennale de la loi climat et résilience.

Par ailleurs, le projet de modification vise à inscrire une nouvelle prescription dans le SCOT précisant que les changements de destination de bâtiments agricoles ne seront pas comptabilisés dans la production de logements des communes considérées, compte tenu du fait que ceux-ci ne seront autorisés qu'à des fins touristiques. J'attire votre attention sur le fait qu'un changement de destination à des fins de création d'un gîte entre de fait dans la destination de logements. Dès lors, il convient d'intégrer les possibilités de changements de destination autorisés par le PLU dans la production de logements réalisables. Néanmoins, la difficulté à mobiliser la totalité des bâtiments pastillés peut amener à considérer qu'un certain nombre seulement des changements de destination envisagés sera réalisé dans le temps de validité du document d'urbanisme. Il conviendra d'intégrer un nombre justifié de changements de destination effectivement réalisables, dans le nombre de logements créés au sens du SCOT.

En conséquence, j'émetts un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessus.

*Les services sont à votre
disposition*


Philippe CHOPIN

Copie pour information :

- Madame la Sous-Préfète de Cholet