

# Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération du Choletais

## MODIFICATION N°2 DU SCoT DE CHOLET AGGLOMÉRATION

### Notice de présentation

Approbation le 17 février 2020

Modification n°1 approuvée le 17 octobre 2021

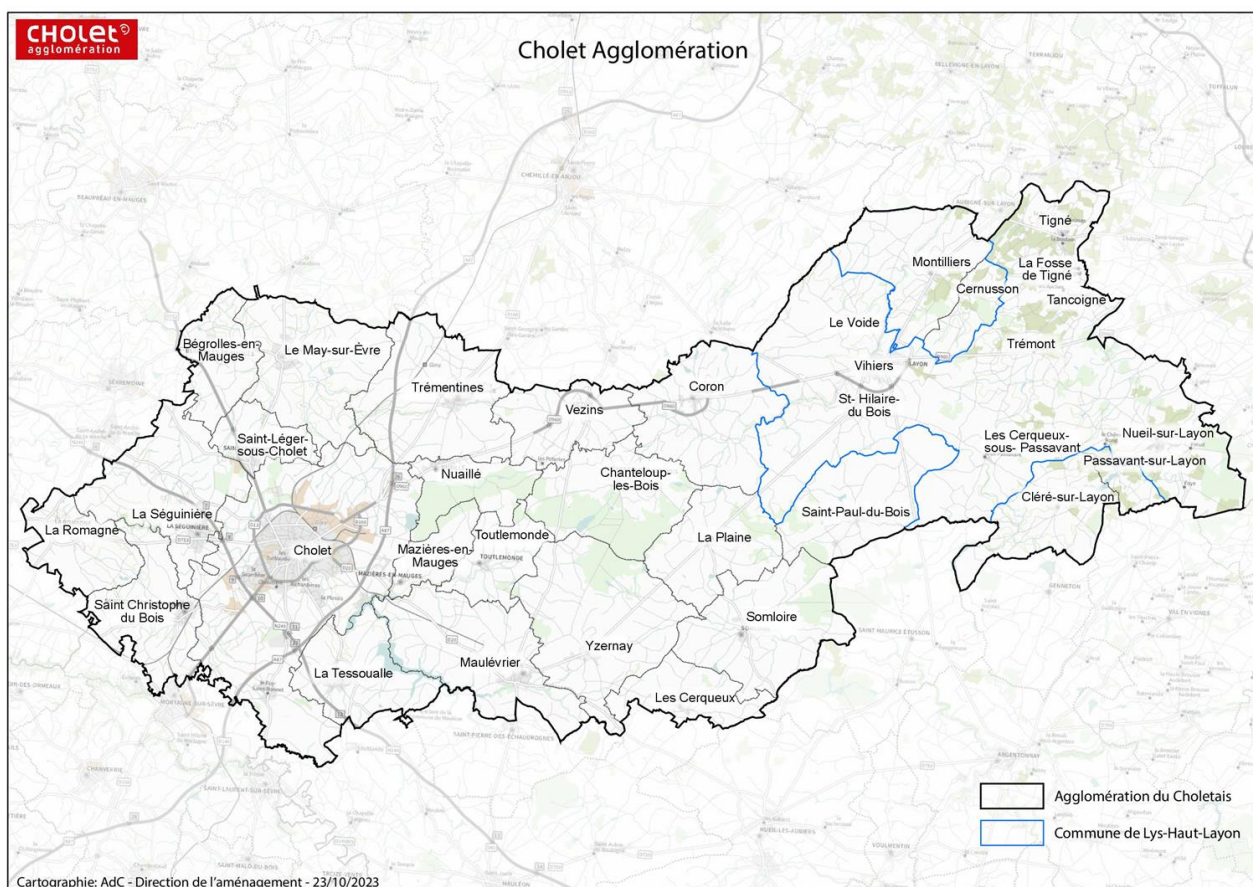
Modification n°2 en cours

Préambule .....	4
1. OBJET ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS PROPOSÉES .....	6
1.1 Modification de la méthodologie de délimitation des enveloppes urbaines et mise à jour cartographique.....	6
1.1.1 Évolution de la méthodologie .....	7
1.1.2 Évolution de la cartographie .....	10
1.1.2.1 Bégrolles en Mauges .....	10
1.1.2.2 Cernusson.....	12
1.1.2.3 Chanteloup-les-Bois .....	14
1.1.2.4 Cholet.....	17
1.1.2.5 Cléré sur Layon .....	23
1.1.2.6 Coron .....	24
1.1.2.7 La Plaine .....	25
1.1.2.8 La Romagne .....	30
1.1.2.10 La Tessoualle.....	34
1.1.2.11 Le May sur Èvre.....	36
1.1.2.12 Les Cerqueux .....	39
1.1.2.13 Maulévrier .....	40
1.1.2.14 Nuaillé .....	45
1.1.2.15 Passavant sur Layon .....	46
1.1.2.16 Somloire.....	47
1.1.2.17 Saint-Christophe-du-Bois .....	52
1.1.2.18 Saint-Léger-sous-Cholet.....	54
1.1.2.19 Saint-Paul-du-Bois.....	56
1.1.2.20 Toutlemonde .....	58
1.1.2.21 Trémentines .....	60
1.1.2.22 Vezins .....	65
1.1.2.23 Yzemay .....	70
1.1.2.24 Mazières en Mauges .....	72
1.1.2.25 Montilliers.....	76
1.1.2.26 Vihiers .....	78
1.1.2.27 La Fosse de Tigné .....	83
1.1.2.28 Le Voide .....	84
1.1.2.29 Les Cerqueux sous Passavant.....	88
1.1.2.30 Nueil sur Layon.....	89
1.1.2.31 Saint-Hilaire-du-Bois.....	93
1.2 Évolutions du tome 7 du RP – Enveloppes urbaines.....	99
1.3 Évolution de la définition des enveloppes urbaines dans le Document d'Orientation et d'Objectifs .....	99

1.2 Modification de la prescription du point I.3 du DOO portant sur le pastillage des bâtiments agricoles et artisanaux en zone agricole ou naturelle à vocation de développement de l'habitat.....	102
2. LIEN JURIDIQUE AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS ET LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE .....	104
2.1 Compatibilité du SCoT avec les documents supérieurs .....	104
2.2 Prise en compte des documents supérieurs dans la modification du SCoT .....	104
2.3 Cohérence avec le PADD.....	107
3. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR L'AGRICULTURE.....	108
3.1 Espaces naturels sensibles.....	108
3.2.1 Incidences sur les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF).....	112
4. ANNEXES .....	116

## Préambule

Située au sud-ouest du département de Maine-et-Loire, Cholet Agglomération a la particularité d'être limitrophe des départements de la Vendée et des Deux-Sèvres, mais également de la région Nouvelle-Aquitaine. Cholet Agglomération compte 26 communes dont une commune nouvelle (Lys-Haut-Layon) qui regroupe 9 communes historiques de l'est du territoire. Elle réunit 104 864 habitants en 2020 (données INSEE).



Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération a été approuvé le 17 février 2020, par délibération du conseil de communauté et a fait l'objet d'une modification, approuvée le 17 octobre 2022. Par arrêté n°2024/111 en date du 4 juin 2024, le Président de Cholet Agglomération a engagé la modification de droit commun n°2 du SCoT de Cholet Agglomération pour faire évoluer le tome 7 du Rapport de Présentation (RP) correspondant aux enveloppes urbaines, ainsi que le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

Cholet Agglomération souhaite donc modifier deux pièces réglementaires du SCoT afin de faire évoluer :

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

Ces évolutions sont permises par une procédure de modification de droit commun qui s'inscrit dans le champ d'application des articles L. 143-32 à L. 143-36 du Code de l'urbanisme.



Ainsi, la disposition proposée respecte strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme (article L.143-29 du Code de l'urbanisme).

Le SCoT fait l'objet d'une révision quand la modification touche :

- Les orientations définies par le projet d'aménagement stratégique ;
- Les dispositions du document d'orientation et d'objectifs prises en application de l'article L. 141-10 ;
- Les dispositions du document d'orientation et d'objectifs relatives à la politique de l'habitat prise en application du 3° de l'article L. 141-7 ayant pour effet de diminuer l'objectif global concernant l'offre de nouveaux logements.

Le présent dossier sera le support de l'examen au cas par cas ad hoc réalisé par Cholet Agglomération et adressé à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) pour avis. L'avis de la MRAe sera, par la suite, pris en compte lors de la rédaction de la délibération décidant ou non de soumettre le projet de modification à évaluation environnementale, conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme.

# 1. OBJET ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS PROPOSÉES

## 1.1 Modification de la méthodologie de délimitation des enveloppes urbaines et mise à jour cartographique

Lors de la modification n°1 du SCoT de Cholet Agglomération, il était question de créer une enveloppe urbaine au niveau de la tranche urbanisée du Bois d'Ouin tout en permettant le renouvellement de friche urbaine. L'enveloppe urbaine est définie dans le SCoT comme présenté ci-dessous :

*"Conformément à l'article L.141-3 du Code de l'urbanisme, le Rapport de Présentation (RP) d'un SCoT doit identifier " **les espaces dans 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.*

Cette méthode s'est basée sur l'exploitation :

- des plans parcellaires du cadastre ;
- des zonages des cartes communales et des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ;
- de la photographie aérienne la plus récente (2016).

La définition de l'enveloppe urbaine est divisée en **2 volets** :

- les zones d'habitat et d'équipements ;
- les zones économiques.

**Pour les PLU**, les zonages sont une indication essentielle :

- Sont considérées dans l'enveloppe urbaine toutes les surfaces zonées en U (UA, UB, UC, UE, etc.) dans les documents d'urbanisme. On y trouve ainsi les bourgs anciens, les secteurs pavillonnaires et les zones d'équipements (stade, salle polyvalente).
- Sont inclus les bassins de rétention des lotissements et tous les ouvrages nécessaires à son fonctionnement.
- Sont par contre exclus, au vu de leur positionnement en limite de bourg, les étangs de balade et de baignade, les jardins ouvriers, les parcs de château, etc.
- Sont ajoutées à l'enveloppe urbaine certaines espaces zonés 1AU (lotissements, ZAC) :
  - à vocation d'habitat. Tout secteur ayant fait l'objet d'un aménagement est inclus dans l'enveloppe urbaine (construction d'une ou plusieurs maisons, desserte par une voie, aménagement d'un équipement ou même d'un espace vert urbain, etc.).
  - à vocation économique. À l'inverse de l'habitat, tout secteur ayant fait l'objet d'un aménagement n'est pas systématiquement inclus dans l'enveloppe urbaine. En effet, certains secteurs qui ont pourtant fait l'objet de desserte par une voirie restent encore utilisés par l'agriculture (cultures, pâture ou fauche). Ne sont donc inclus dans l'enveloppe urbaine que les secteurs où l'activité agricole n'est plus envisageable.

La photographie aérienne la plus récente étant de 2016, il est possible que des nouvelles opérations (lotissements, zones économiques) aient vu le jour depuis. Ils ont alors été inclus dans l'enveloppe urbaine.

**Pour les cartes communales**, les zonages sont une indication essentielle sauf qu'à la différence des PLU la carte communale ne distingue pas les zones à urbaniser futures. Aussi, l'enveloppe urbaine validée exclut les espaces compris dans le périmètre de la carte communale mais non bâtis/aménagés à ce jour (équivalent des 1AU et 2AU dans les PLU). La distinction de ces espaces a été réalisée sur la base de la photographie aérienne.

### **Sans document d'urbanisme :**

- *Est considérée dans l'enveloppe urbaine toute surface ou parcelle qui a fait l'objet soit d'une construction, soit d'un aménagement. La limite de l'enveloppe est ensuite dessinée sur les limites cadastrales.*
- *Toute parcelle de jardin associée visuellement à une maison d'habitation (photographie aérienne) n'a pas été dissociée même si elle fait l'objet d'un numéro cadastral indépendant."*

À l'occasion de la première modification du SCoT, dont le but était de permettre le renouvellement urbain d'une zone en friche, les services de l'État avaient été consultés. Ils avaient alors indiqué à l'Agglomération qu'il apparaissait nécessaire de revoir la méthodologie de l'enveloppe urbaine, notamment avec la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience. 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). Une autre mise à jour du SCoT interviendra afin d'intégrer les objectifs de sobriété foncière de la Loi Climat et Résilience. Cette modification ultérieure interviendra lorsque la Région aura approuvé la modification du SRADDET, dont l'approbation est prévue pour la fin d'année 2024, et avant le 22 février 2027 (loi n°2023-630 du 20 juillet 2023).

Partageant la suggestion des services de l'Etat, Cholet Agglomération souhaite remodeler la méthodologie permettant de définir l'enveloppe urbaine. A ces fins, l'Agglomération souhaite harmoniser la méthodologie présente au sein du SCOT et celle qui sera inscrite dans le futur PLUi-H. Cette harmonisation permettra de mettre en cohérence des documents s'inscrivant sur le même périmètre mais également d'avoir une vision globale de la consommation d'espace à l'échelle de l'Agglomération.

Ainsi, la méthodologie présentée ci-après, et conçue dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H constitue la base de travail pour la nouvelle définition de l'enveloppe urbaine au sein du SCOT.

#### **1.1.1 Évolution de la méthodologie**

##### **Méthodologie du PLUi-H**

Suivant l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, il est tenu au rapport de présentation du PLUi-H d'analyser la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt de projet, et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

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<sup>er</sup> 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 contigus 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.

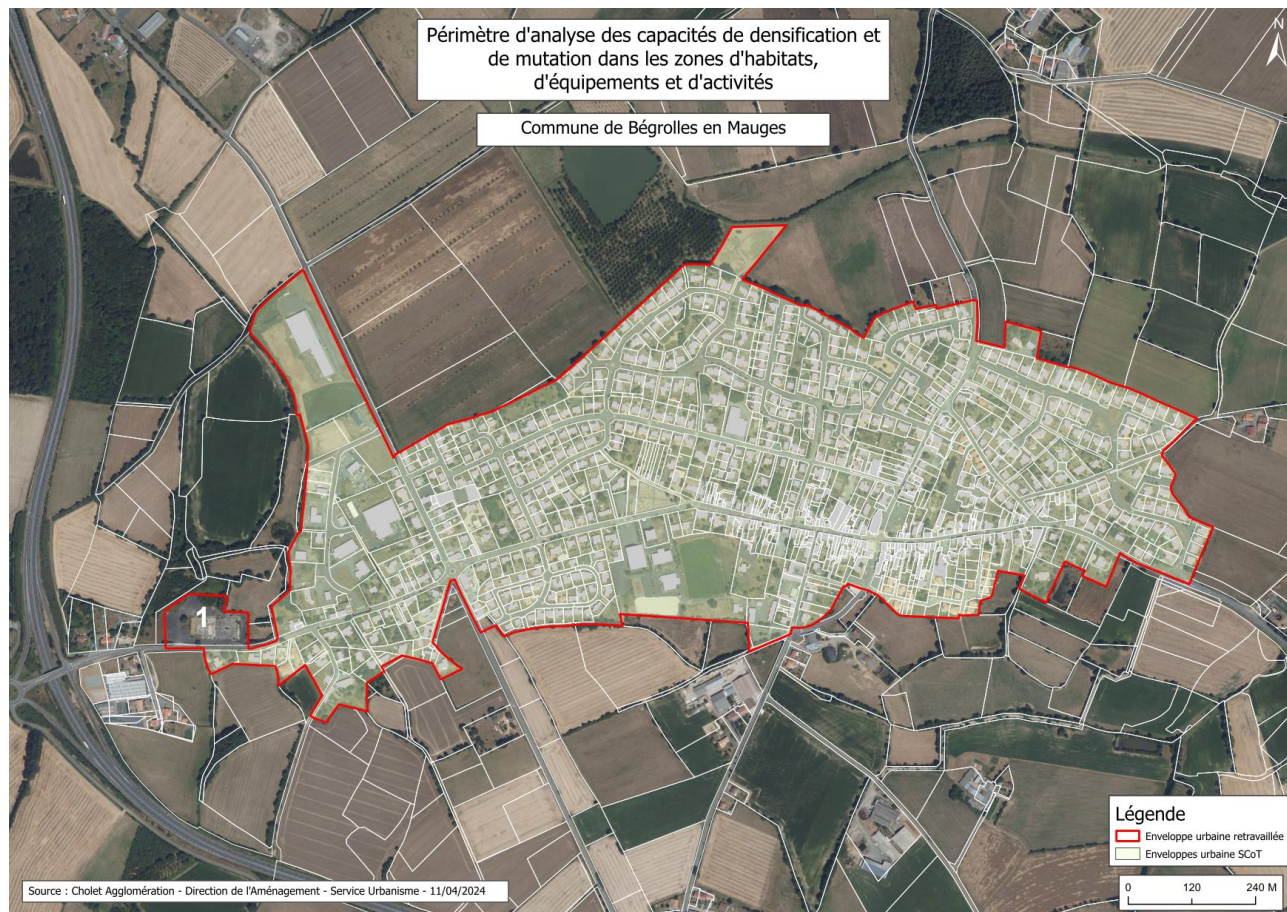
L'enveloppe urbaine de chaque commune sera présentée successivement avec une cartographie globale présentant les enveloppes urbaines actuellement existante e les enveloppes urbaines retravaillé avec la

nouvelle méthodologie. Chaque évolution comporte un zoom afin de faciliter la visualisation des évolutions.

### 1.1.2 Évolution de la cartographie

#### 1.1.2.1 Bégrolles en Mauges

L'enveloppe urbaine de la commune de « Bégrolles en Mauges » évoluera sur un emplacement. Il s'agit d'un élargissement de périmètre, qui est explicité ci-dessous.





L'enveloppe urbaine sera élargie pour intégrer une parcelle située sur la rue de Bretagne, qui figure ci-dessous. Le périmètre est repris pour intégrer des surfaces imperméabilisées d'un bâtiment démoli.



### 1.1.2.2 Cernusson

L'enveloppe urbaine de la commune de « Cernusson » a évolué sur 4 emplacements. Il s'agit de 2 élargissements de périmètre, d'un recadrage et d'un rétrécissement.



Trois élargissements de l'enveloppe urbaine sont constatés au fond des parcelles urbanisées à proximité de la rue des Lavandières.

Les deux élargissements de l'enveloppe urbaine constatés plus au sud ci-dessous reprennent la délimitation du périmètre pour inclure entièrement les espaces contigus bâtis. L'élargissement plus au nord entre dans le cadre des espaces perméables à usages récréatifs ou de loisirs en continuité des espaces bâtis contigus.





Un recadrage de l'enveloppe urbaine est constaté ci-dessous est sur une parcelle située à la rue Victor et Aline Gelineau. Le périmètre est repris pour inclure entièrement les espaces de recul autour des bâtiments (nécessaires à la circulation et au fonctionnement).



Un élargissement de l'enveloppe urbaine permettra d'intégrer le fond de jardin dans l'emprise de l'enveloppe urbaine et d'harmoniser avec le parcellaire existant.



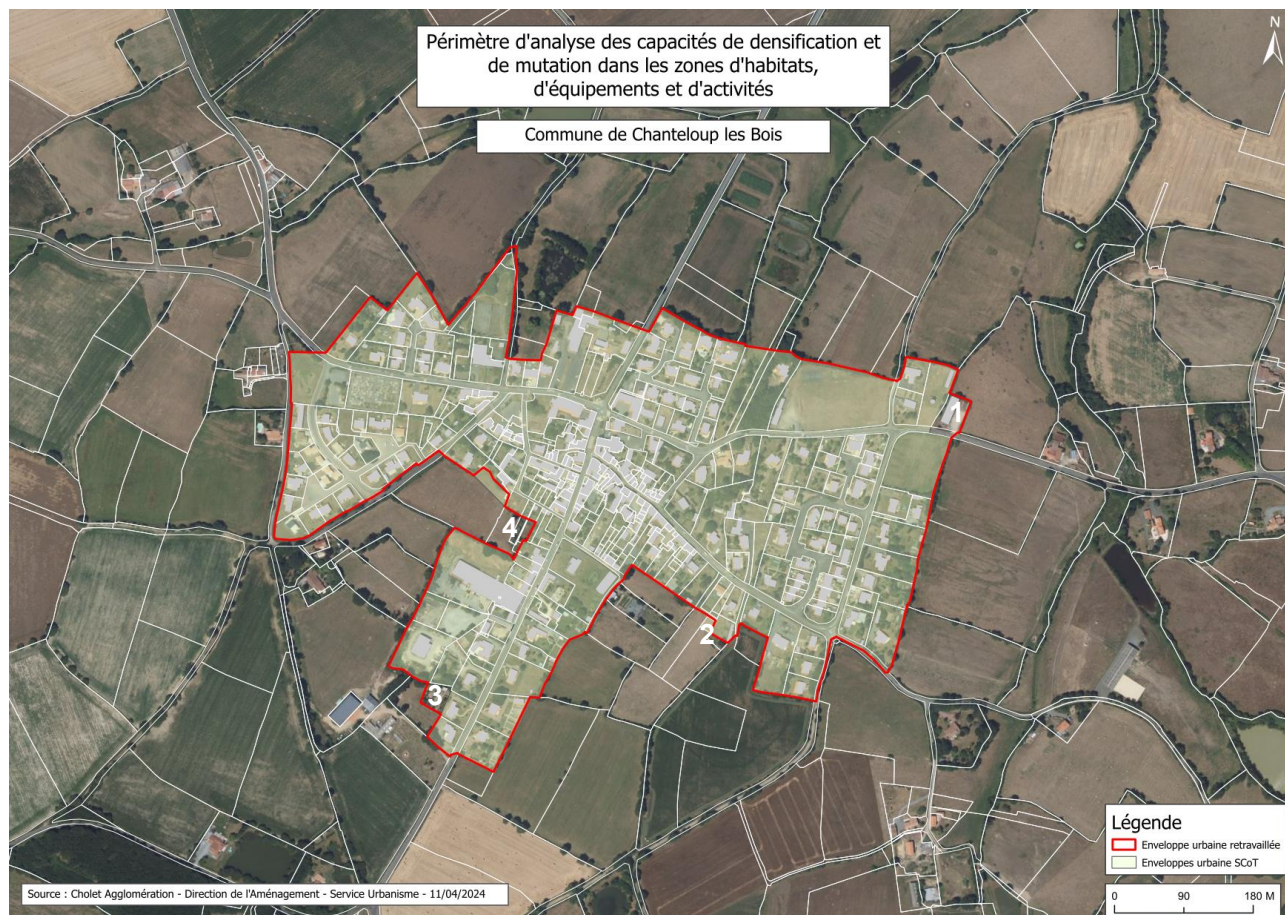


Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est constaté au fond des parcelles urbanisées à proximité de la rue Tienneterie, afin d'exclure l'espace agricole du périmètre de l'enveloppe urbaine.



### 1.1.2.3 Chanteloup-les-Bois

L'enveloppe urbaine de la commune de « Chanteloup-les-Bois » a évolué sur 4 points. Il s'agit de 2 rétrécissements et 2 élargissements de périmètre.





L'enveloppe urbaine est élargie à une parcelle située sur la route D 158. Le périmètre est repris pour inclure entièrement les espaces contigus bâtis et les espaces de recul autour des bâtiments (nécessaire à la circulation et au fonctionnement).



Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est constaté sur un espace agricole situé au fond des parcelles urbanisées au sud-est de la commune, qui figure ci-dessous. Cette parcelle d'utilisation agricole entre dans le cadre des gisements fonciers exclus de l'enveloppe urbaine. Cela s'explique en raison de l'inexistence de 3 limites latérales bordées par des parcelles urbanisées.



Un élargissement de l'enveloppe urbaine est constaté sur une parcelle située à la rue Charles de Gaulle, il figure ci-dessous. La surface comprise dans l'enveloppe urbaine de cette parcelle est élargie pour assimiler un espace perméable à usage de loisir en continuité de l'espace bâti contigu.



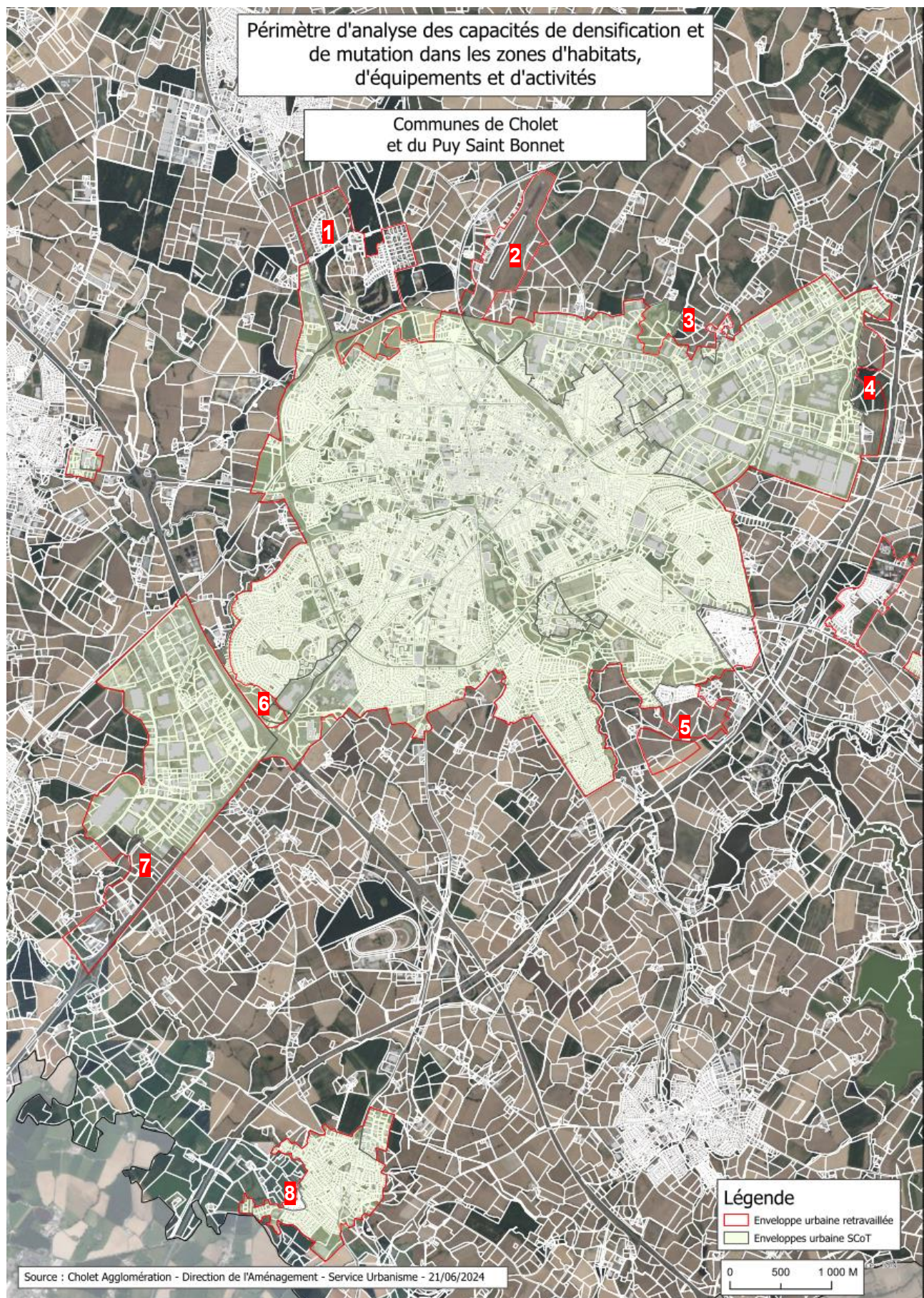
Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est proposé sur une parcelle située au fond des terrains urbanisés, qui figure ci-dessous. La surface comprise dans l'enveloppe urbaine de cette parcelle est élargie pour assimiler un espace perméable à usage de loisir en continuité de l'espace bâti contigu.





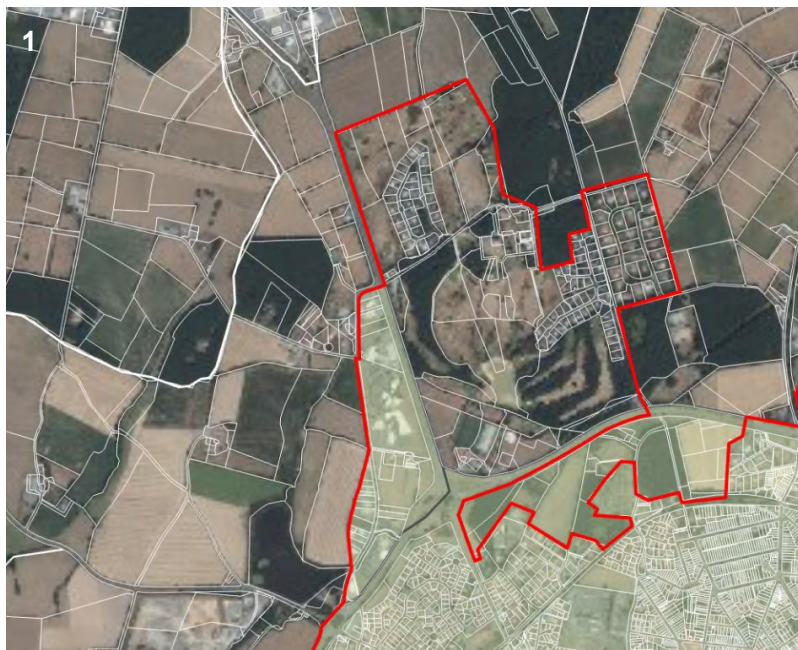
#### 1.1.2.4 Cholet

L'enveloppe urbaine de la commune de « Cholet » a évolué sur plusieurs aspects.





Au nord-est, l'enveloppe urbaine est élargie afin d'intégrer les espaces perméables à usages récréatifs ou de loisirs (équipement sportif, golf) et les espaces bâtis contigus accolés à cette zone d'équipement du Plessis. À l'inverse, un rétrécissement de l'enveloppe urbaine s'opère pour exclure des parcelles à vocation naturelle et agricole.



L'enveloppe urbaine est élargie afin d'intégrer un espace perméable à usage professionnel ou de loisir (aérodrome de Cholet Pontreau). Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine se fait sur des surfaces perméables (prairie et espace de loisir déconnectés des espaces bâtis contigus).



Un élargissement de l'enveloppe urbaine est constaté afin d'intégrer les espace bâtis contigus à vocation d'habitat ou de loisir en continuité de l'espace urbain existant.

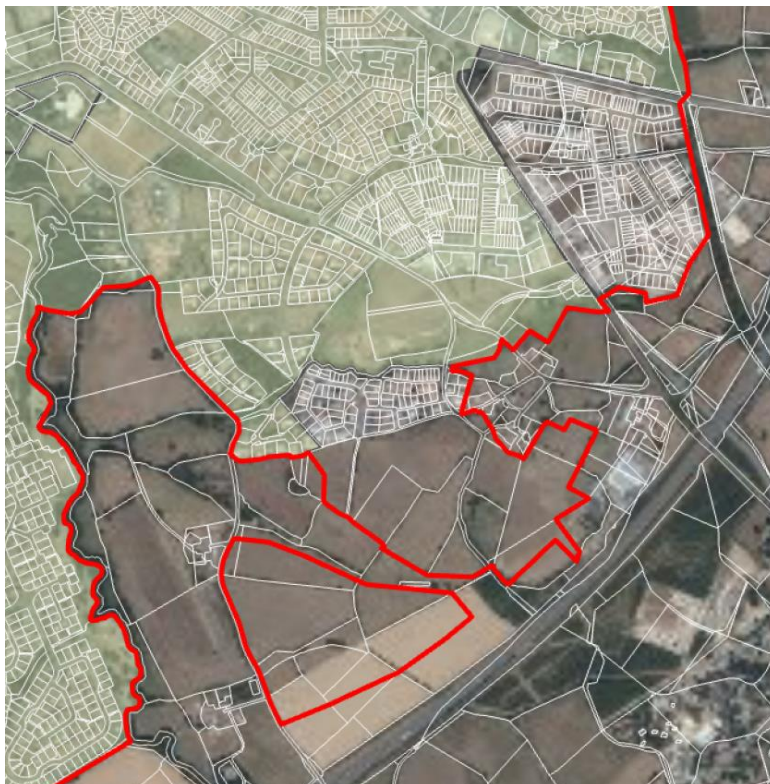


L'enveloppe urbaine est élargie afin d'intégrer complètement la surface dédiée à de la Zone d'Aménagement Concerté de l'Écuyère. Le fascicule de mise en œuvre de la réforme ZAN réalisé par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires précise qu'il est possible pour les communes de comptabiliser l'ensemble des ZAC dont les travaux ont été lancés avant 2021 comme de la consommation d'espace passé. Ainsi, à partir de cette donnée, la ZAC de l'Écuyère, considéré comme étant totalement consommée, entre dans l'enveloppe urbaine de la commune. Les travaux de la ZAC ont débuté en 2005 (annexe 4).





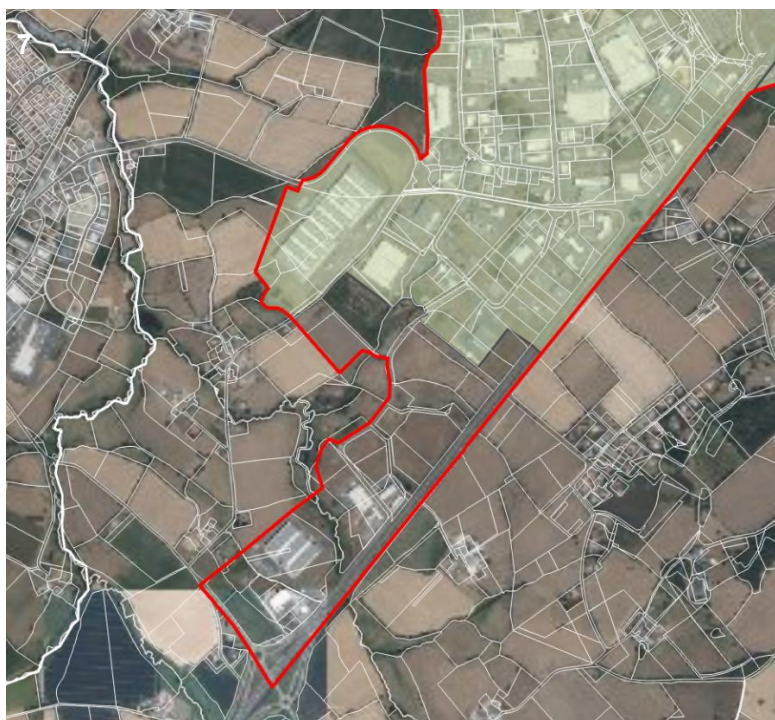
L'enveloppe urbaine est élargie afin d'intégrer complètement l'enveloppe de la Zone d'Aménagement Concerté du Val de Moine. Comme indiqué page 8 et 9, Le fascicule de mise en œuvre de la réforme ZAN réalisé par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires précise qu'il est possible pour les communes de comptabiliser l'ensemble des ZAC dont les travaux ont été lancés avant 2021 comme de la consommation d'espace passée. Ainsi, à partir de cette donnée, la ZAC du Val de Moine, considérée comme étant totalement consommée, entre dans l'enveloppe urbaine de la commune. Les travaux de la ZAC ont débuté le 25 novembre 2011 (annexe 1).



Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est présenté afin de retirer les espaces à vocation agricole de l'enveloppe urbaine.



L'enveloppe urbaine est élargie au niveau de la Zone d'Aménagement Concerté du Cormier afin d'intégrer l'ensemble du périmètre de la ZAC du Cormier. En effet, l'ensemble du périmètre a été viabilisé avant 2021 et est donc intégré



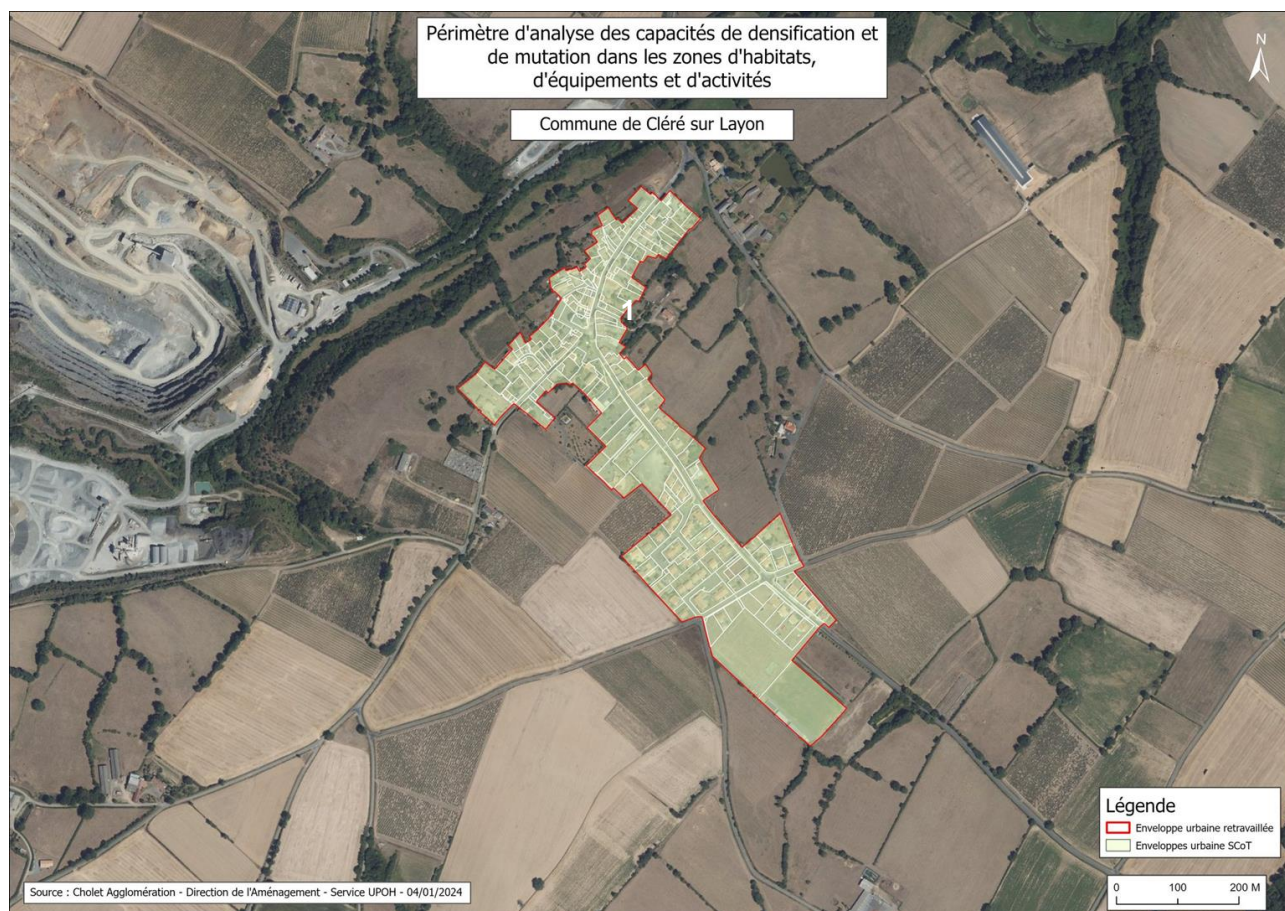
Un élargissement de l'enveloppe urbaine est présenté au Puy-Saint-Bonnet afin d'intégrer la première tranche du lotissement du bois Chantemerle. Les travaux engagés entraînent une irréversibilité d'usage avec des travaux engagés avant le début d'année 2021.





### 1.1.2.5 Cléré sur Layon

L'enveloppe urbaine de la commune de « Cléré sur Layon » a évolué sur un point, au nord-est du centre-bourg.



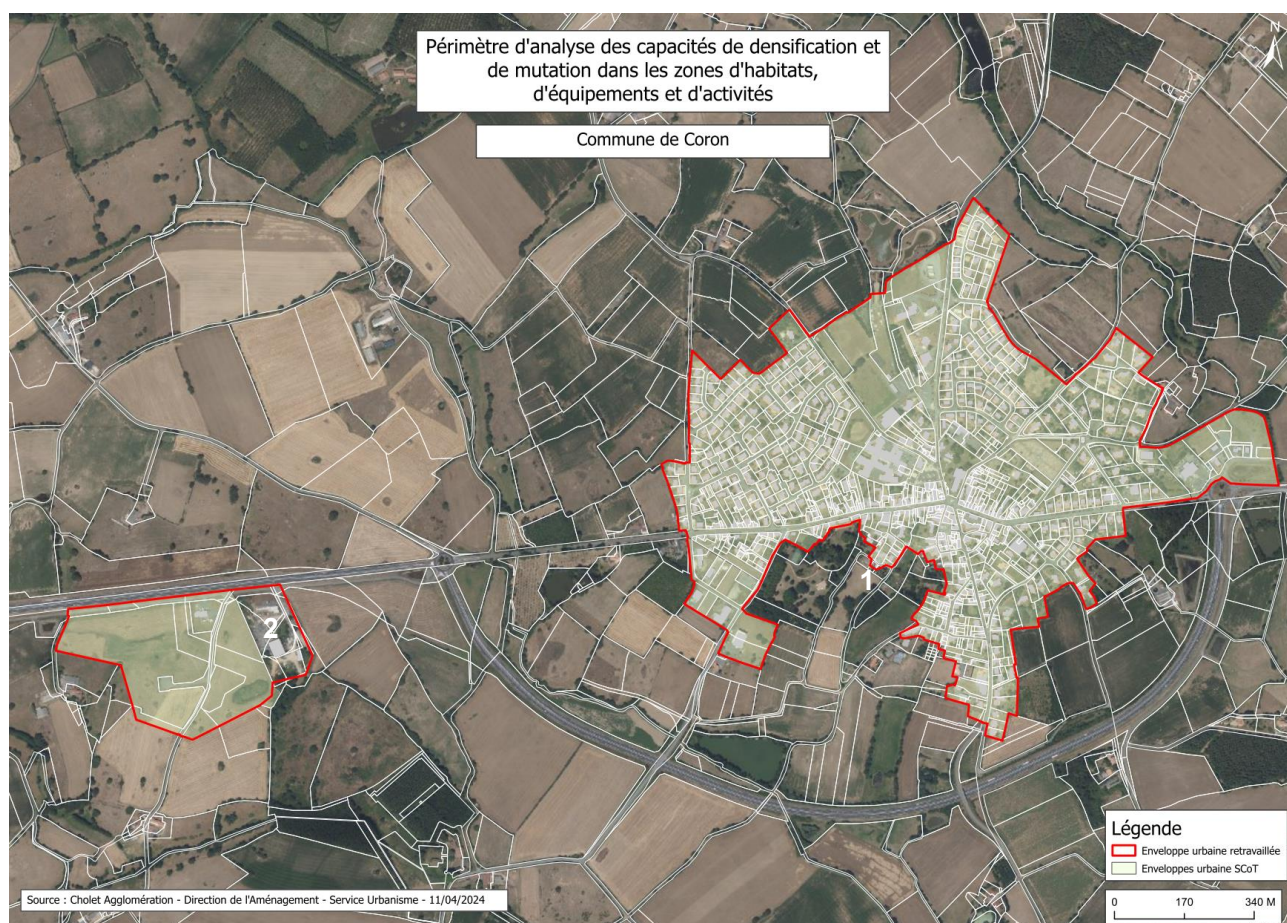
Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est constaté sur des parcelles non bâties situées au fond des terrains urbanisés, qui figure ci-dessous. Ces parcelles d'utilisation agricole entre dans le cadre des gisements fonciers exclus de l'enveloppe urbaine. Cela s'explique en raison de l'inexistence de 3 limites latérales bordées par des parcelles urbanisées.





### 1.1.2.6 Coron

L'enveloppe urbaine de la commune de « Coron » a évolué sur 2 points.



Un élargissement de l'enveloppe urbaine est constaté à quatre endroits afin d'intégrer les espaces bâtis à vocation d'habitat ou de loisir en continuité de l'espace urbain existant.



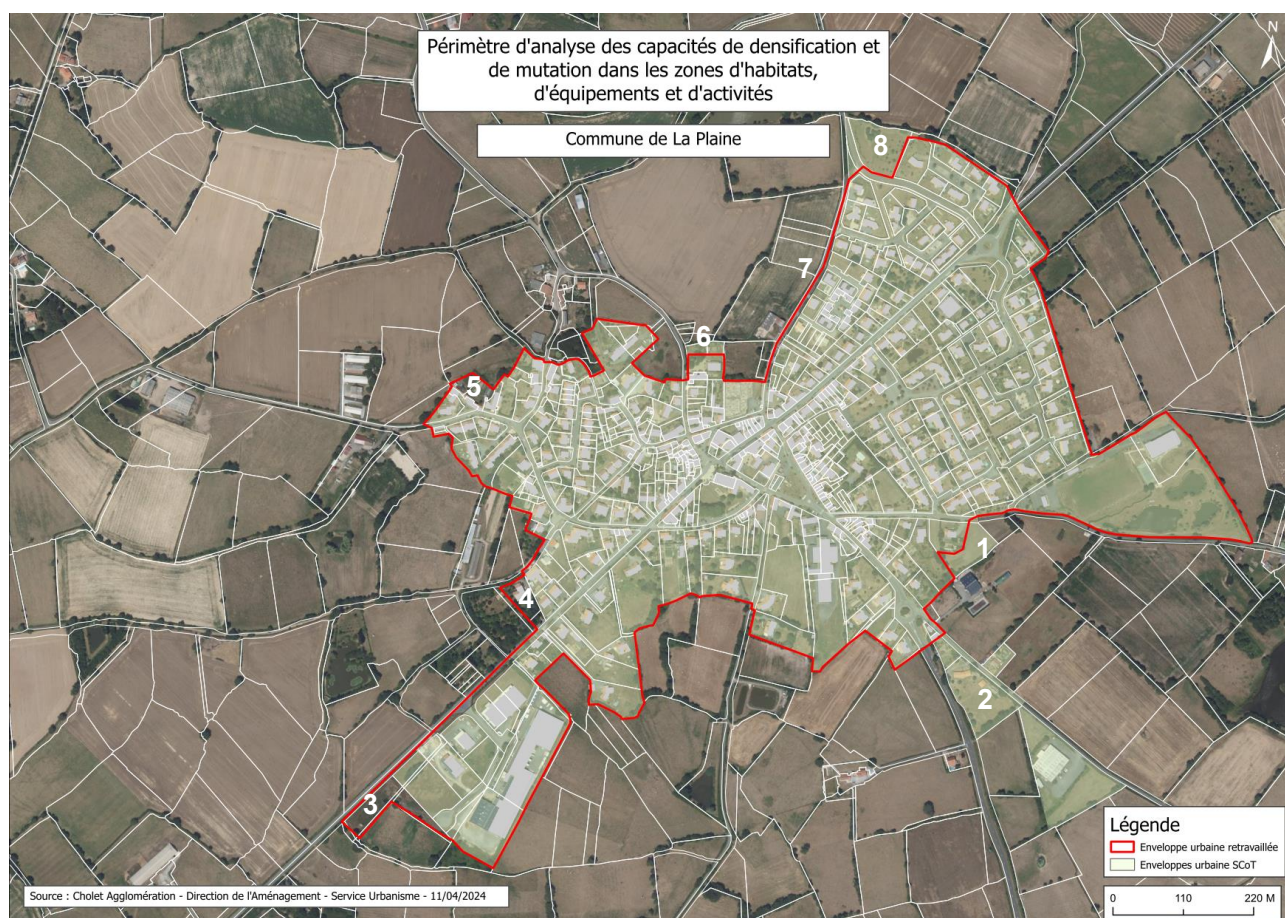


De plus, aux fins d'inclure entièrement les espaces bâtis contigus correspondant à la Zone d'Activité des Fresnaies, l'enveloppe urbaine intégrera la parcelle bâtie située le long de la Route Départementale 960.



#### 1.1.2.7 La Plaine

L'enveloppe urbaine de la commune de « La Plaine » a évolué sur 8 points. Il s'agit de 4 élargissements et de 4 rétrécissements de périmètre, qui sont argumentés ci-après.





Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est constaté sur un espace agricole situé au fond des terrains urbanisés, à proximité de la rue du Stade, qui figure ci-dessous. La parcelle d'utilisation agricole entre dans le cadre des gisements fonciers exclus de l'enveloppe urbaine. Cela s'explique en raison de l'inexistence de 3 limites latérales bordées par des parcelles urbanisées.



Ont également été retirées de l'enveloppe urbaine des parcelles bâties situées dans la rue des Quatre Vents, qui figure ci-dessous. La délimitation du périmètre est reprise pour réduire l'enveloppe urbaine car ces espaces ne constituent pas une continuité bâtie suffisamment dense pour être considérés comme étant contigus.



Un élargissement de l'enveloppe urbaine est constaté sur une parcelle bâtie située sur la rue La Promenade, qui figure ci-dessous. Le périmètre est repris pour inclure entièrement l'espace concerné par l'opération d'aménagement, correspondant à la zone artisanale de la Promenade, car les travaux engagés, avant 2021, entraînent une irréversibilité d'usage.



Aux fins d'intégrer un espace bâti contigu, l'enveloppe urbaine intégrera une parcelle située rue de la Fourche.





Un élargissement de l'enveloppe urbaine est constaté sur des parcelles bâties situées à la rue de La Frairie, qui figure ci-dessous. La délimitation du périmètre est reprise pour inclure entièrement les espaces contigus bâtis et ses espaces perméables à usages récréatifs ou de loisirs.



Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est constaté sur des parcelles d'usage agricole, à la rue des Mauges, qui figure ci-dessous. Les parcelles d'utilisation agricole entre dans le cadre des gisements fonciers exclus de l'enveloppe urbaine. Cela s'explique en raison de l'inexistence de 3 limites latérales bordées par des parcelles urbanisées





L'enveloppe urbaine se trouve également élargie au niveau de la rue des Tilleuls, qui figure ci-dessous. La délimitation du périmètre est reprise pour prendre en compte les surfaces imperméabilisées concernant cette rue ci-avant mentionnée.

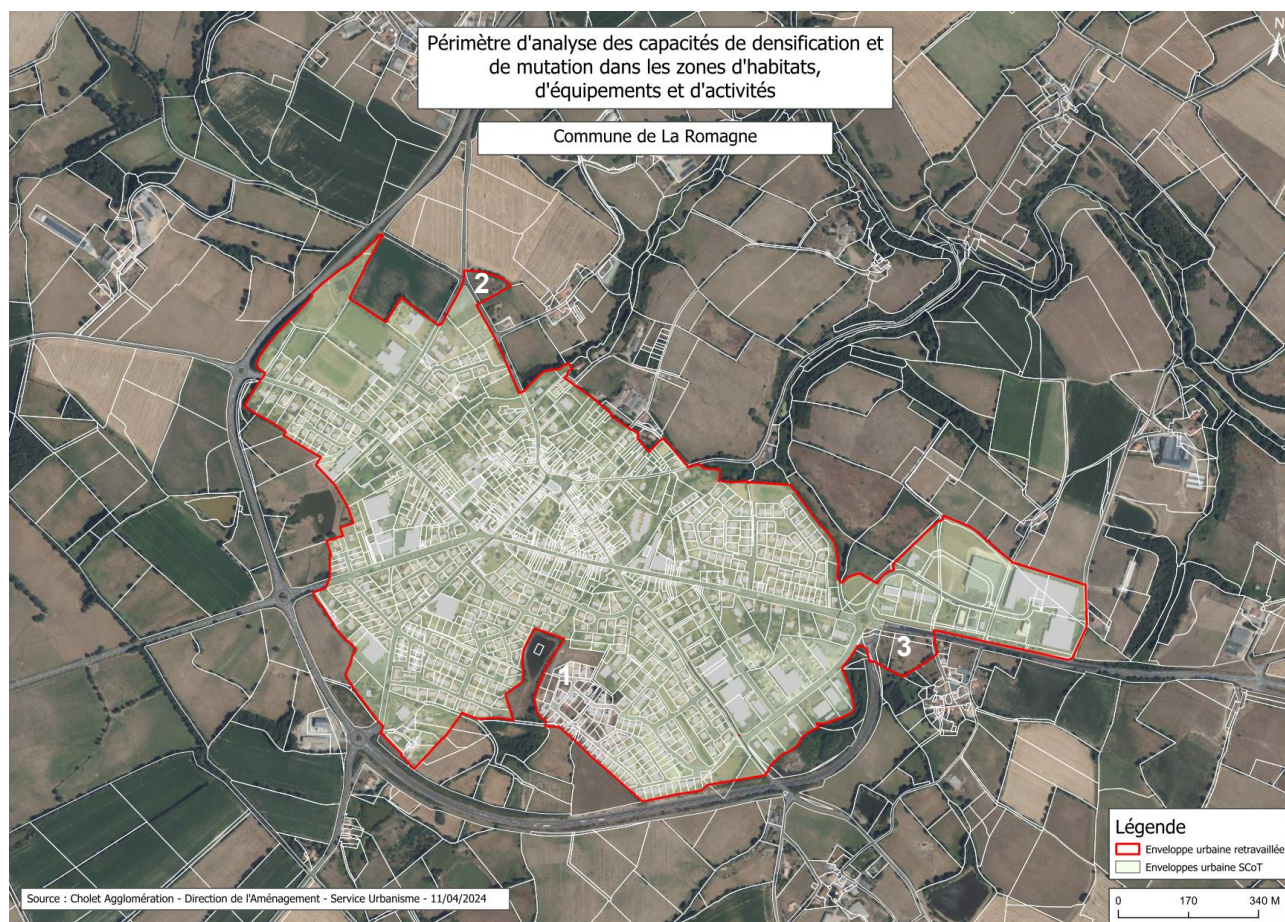


Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est constaté sur des parcelles d'usage agricole, à la D 171, qui figure ci-dessous. Les parcelles d'utilisation agricole entre dans le cadre des gisements fonciers exclus de l'enveloppe urbaine. Cela s'explique en raison de l'inexistence de 3 limites latérales bordées par des parcelles urbanisées



### 1.1.2.8 La Romagne

L'enveloppe urbaine de la commune de La Romagne a été revue, pour permettre des élargissements de ce périmètre.

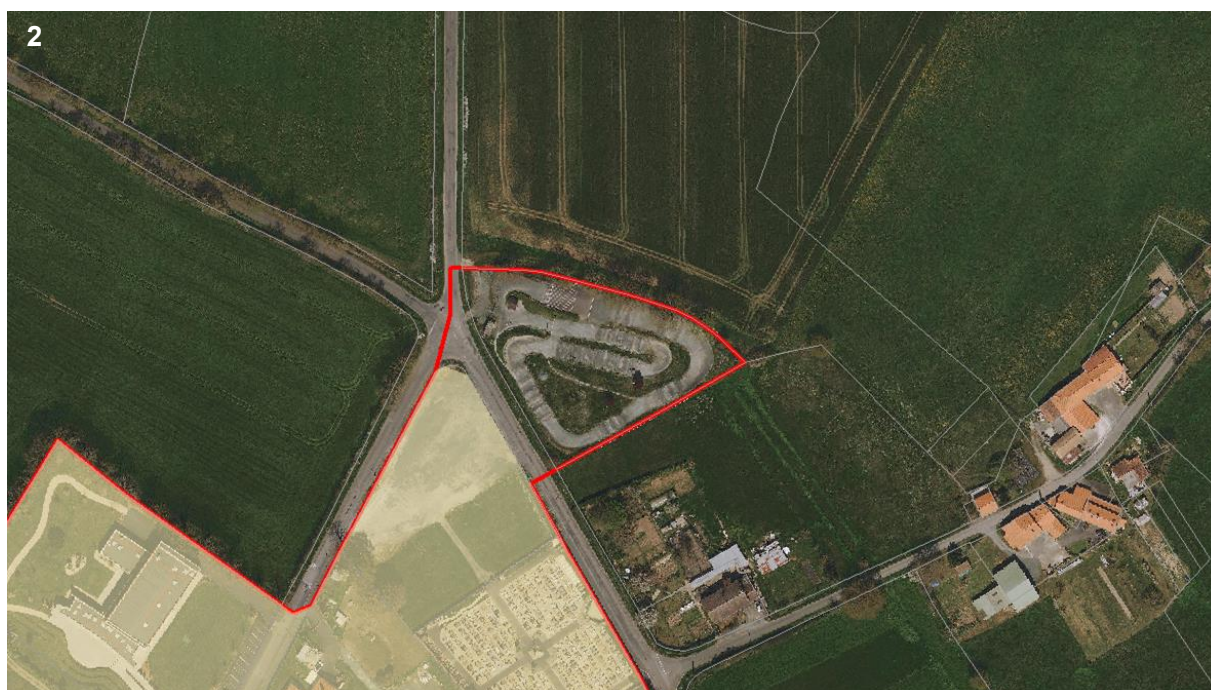


Des parcelles urbanisées situées en continuité de la rue des Charentes et de la rue de la Dordogne sont intégrées au sein de l'enveloppe urbaine. Ces parcelles correspondent à la troisième tranche du lotissement « le domaine de la croix des rouleaux ». Ces emplacements sont assimilés à l'enveloppe urbaine dans le cadre d'une opération d'aménagement pour laquelle les travaux engagés entraînent une irréversibilité d'usage. La déclaration d'ouverture des travaux (doc) sur ce projet a été déposé le 15 mai 2020.





L'élargissement de l'enveloppe urbaine se fait également sur la partie nord de la commune avec l'intégration de la friche du terrain de BMX. Ce site, anciennement à usage récréatif, est un espace imperméabilisé.



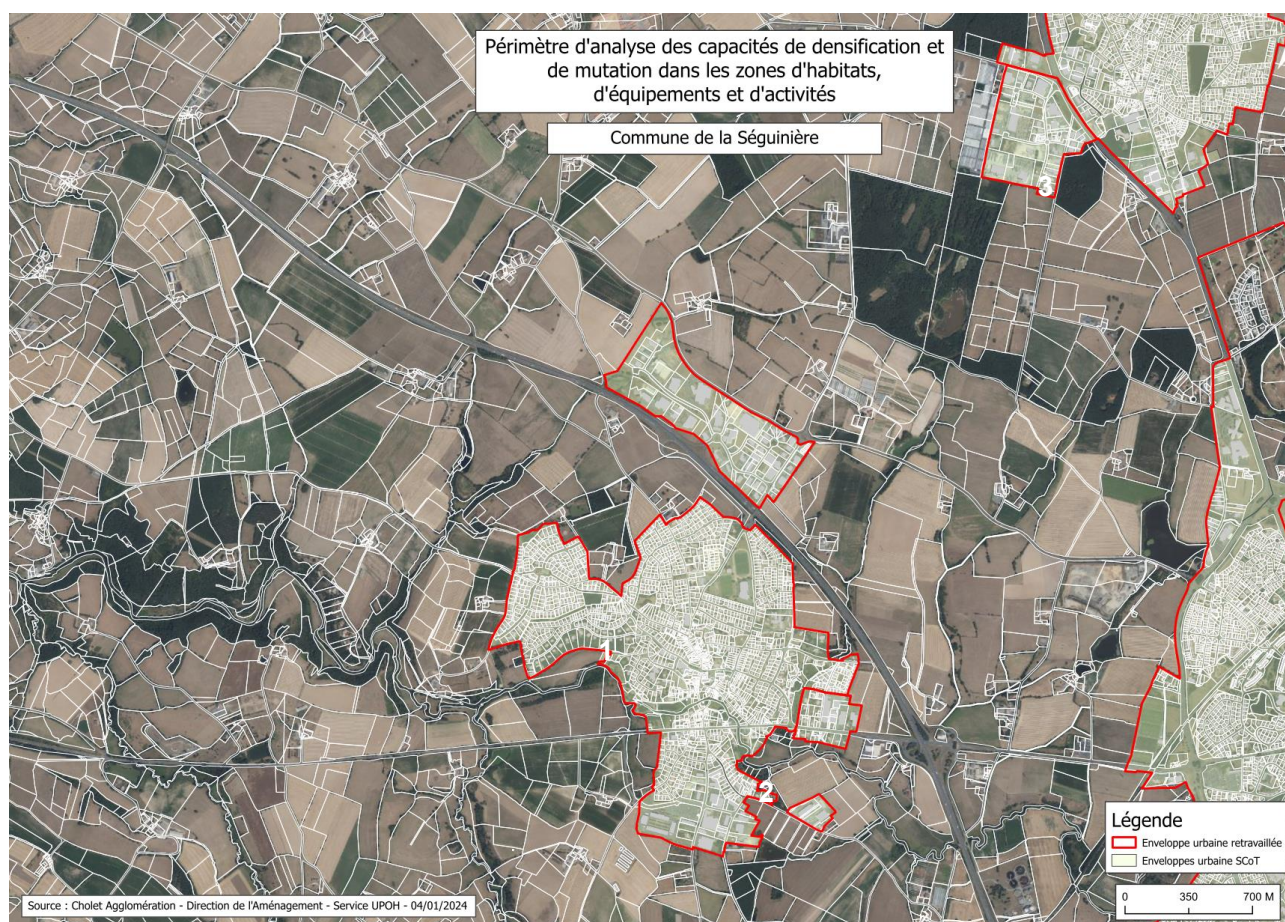
L'élargissement de l'enveloppe urbaine intègre également une surface imperméabilisée le long de la route départementale 753, à l'entrée de la commune. Cet espace est considéré comme étant totalement imperméabilisé.





### 1.1.2.9 La Séguinière

L'enveloppe urbaine de la commune de « la Séguinière » a évolué sur 3 points.





Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est constaté sur un espace agricole situé au fond des terrains urbanisés à proximité de l'allée des Laboureurs, qui figure ci-dessous. L'usage agricole de ce site entraîne une exclusion de cet espace de l'enveloppe urbaine.



Une parcelle située sur la route de la Menardière est intégrée à l'enveloppe urbaine, pour assimiler un espace perméable à usage récréatif ou de loisir en continuité de l'espace bâti contigu.



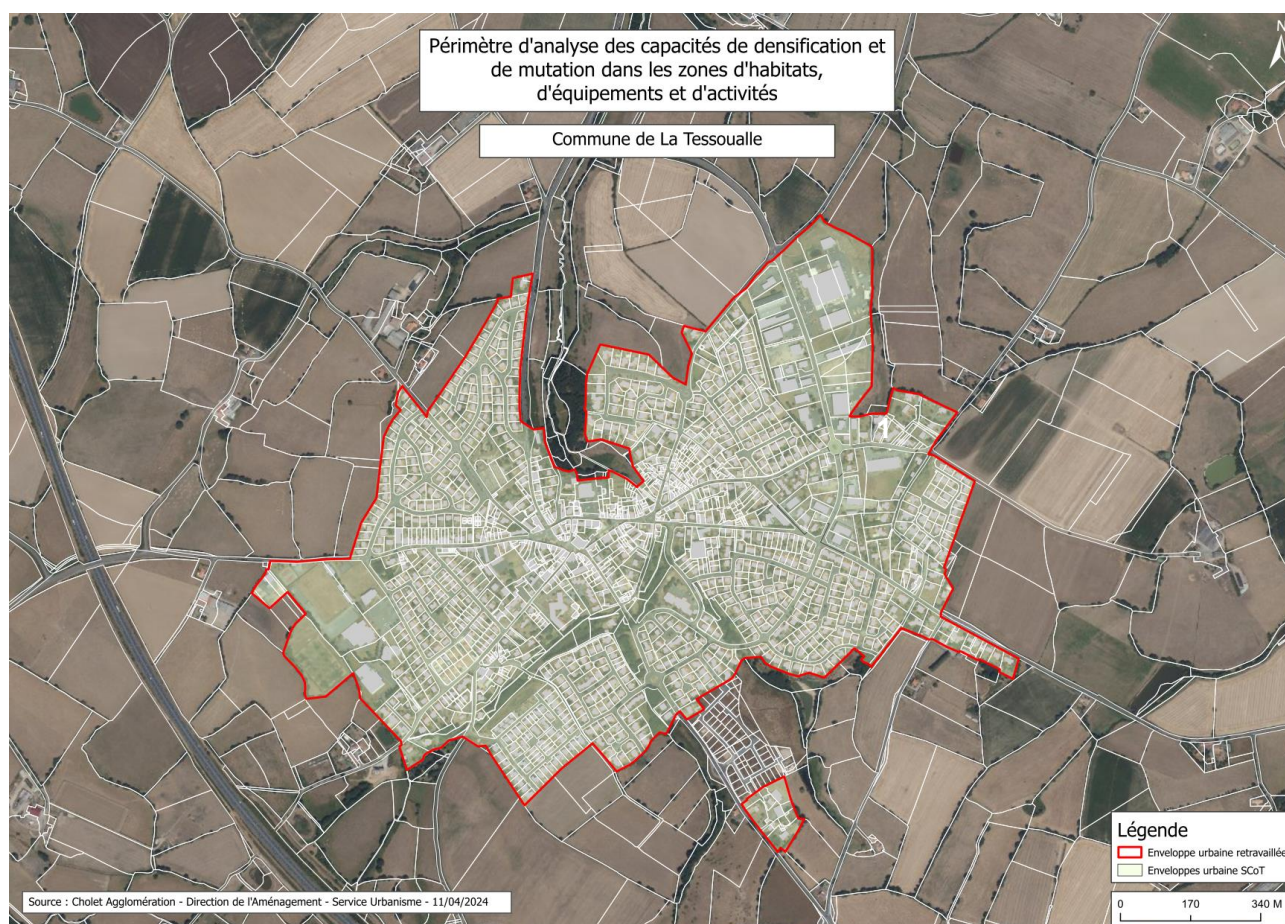
Un élargissement de l'enveloppe urbaine est constaté sur une parcelle située au sud de la zone d'activité au nord de la commune, accolé à la commune de St Léger-sous-Cholet. La parcelle en question a été urbanisée avant le début d'année 2021.





### 1.1.2.10 La Tessoualle

L'enveloppe urbaine de la commune de « La Tessoualle » est modifiée pour inclure un espace bâti.





Un élargissement de l'enveloppe urbaine est constaté sur une parcelle rue du Verdon, qui figure ci-dessous. Le périmètre est repris pour inclure entièrement les espaces contigus bâtis.



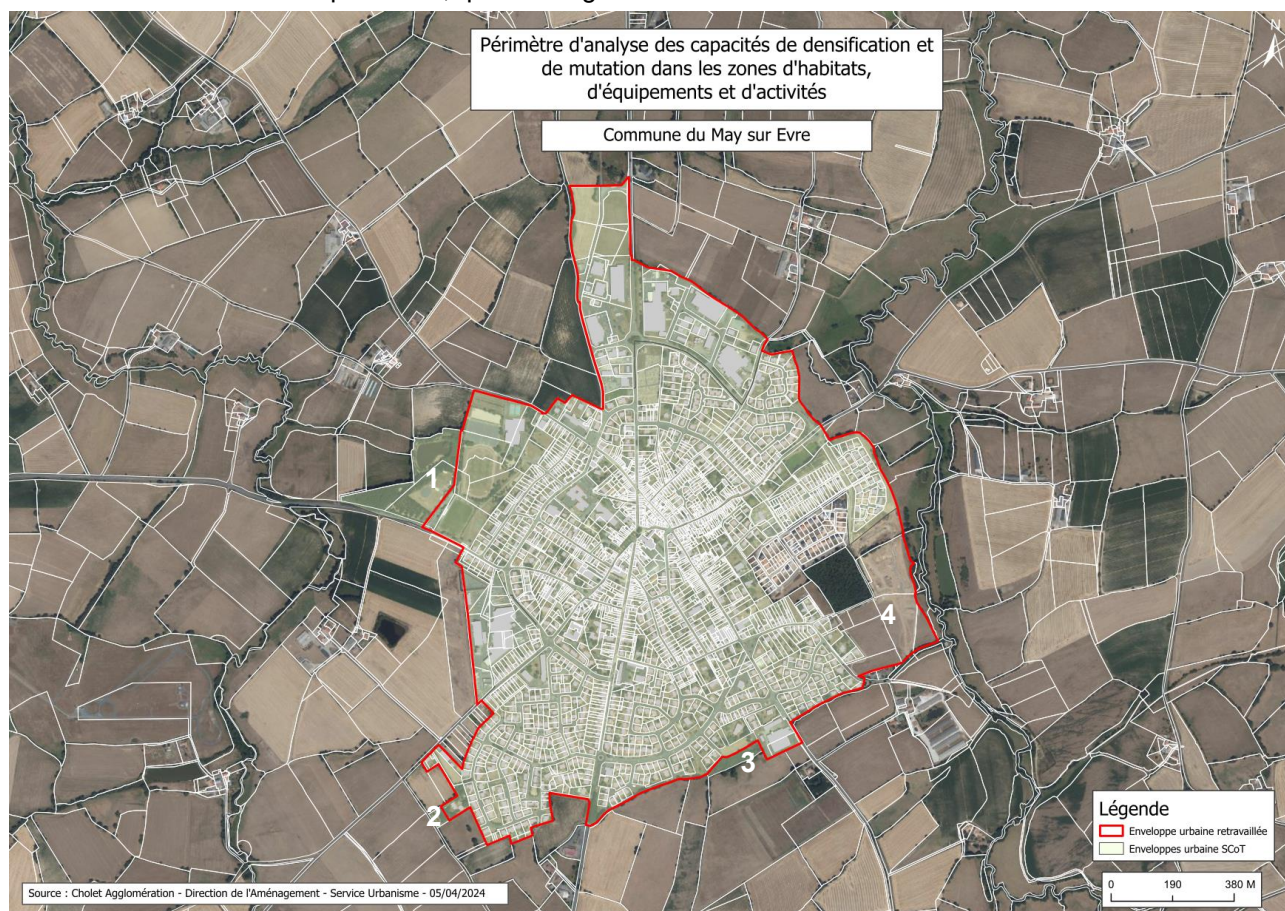
L'enveloppe urbaine n'a pas évolué pour prendre en compte le lotissement « le Rimbouillère » qui apparaît ci-dessous. En effet, le début des travaux du lotissement date d'après janvier 2021 ; ainsi, il ne fait pas partie de l'enveloppe urbaine.





### 1.1.2.11 Le May sur Èvre

L'enveloppe urbaine de la commune de « Le May sur Èvre » a évolué sur 4 sites. Il s'agit d'un élargissement et de 3 rétrécissements de périmètre, qui sont argumentés dans le texte suivant.



Une réduction de l'enveloppe urbaine se fait sur l'ouest de la commune. Cet espace se limite dorénavant à la zone d'équipement sportive de la commune. La zone comprenant l'étang n'est plus intégrée dans l'enveloppe urbaine.





Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine a été réalisé sur la partie sud de la commune. L'enveloppe urbaine est réduite à l'espace de recul autour des bâtiments, et nécessaire à la circulation et au fonctionnement.



L'enveloppe urbaine est également réduite sur une partie au sud de la commune afin d'exclure l'espace naturel.





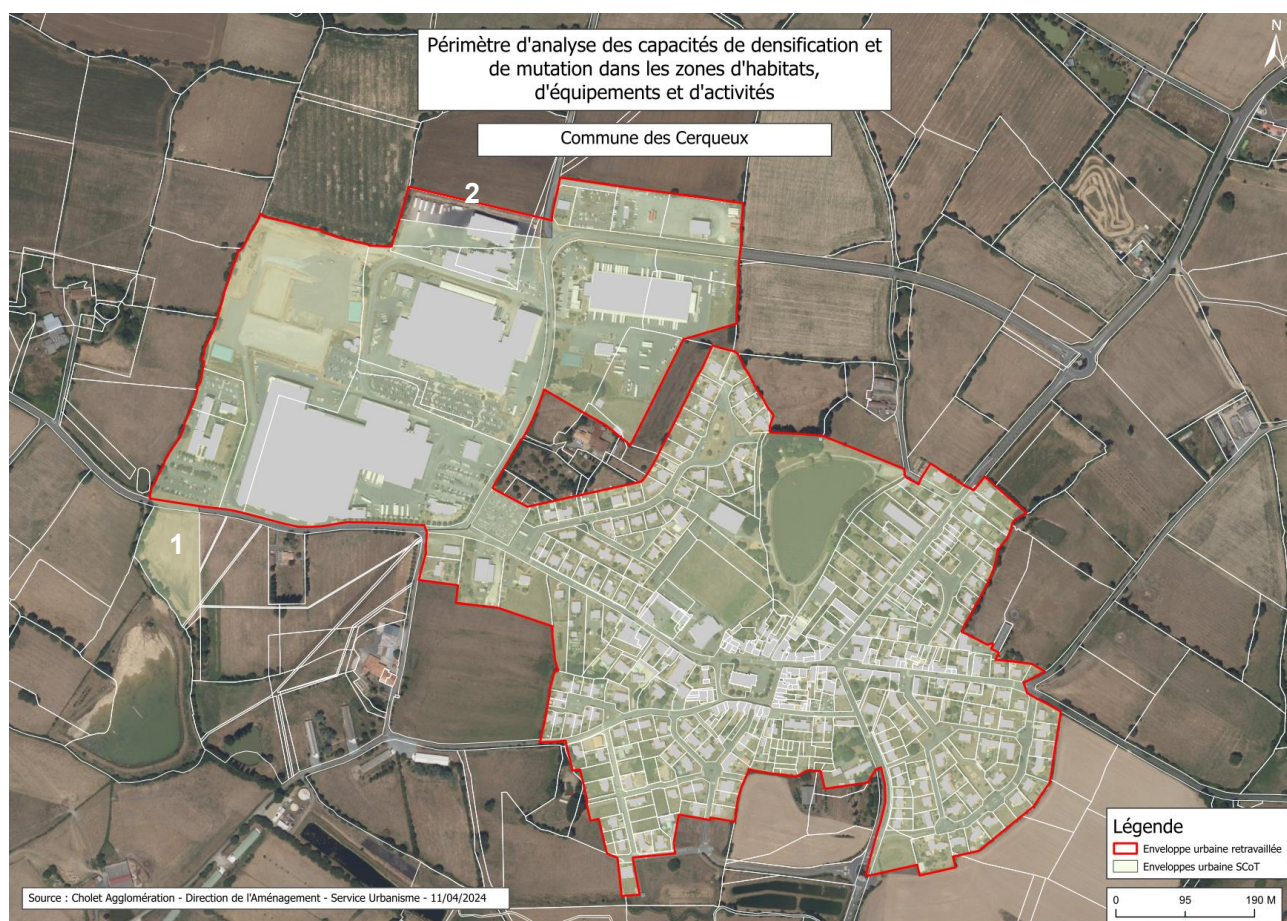
Enfin, l'enveloppe urbaine est élargie afin d'intégrer complètement la surface dédiée à de la Zone d'Aménagement Concerté de la Baronnerie. Le fascicule de mise en œuvre de la réforme ZAN réalisé par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires précise qu'il est possible pour les communes de comptabiliser l'ensemble des ZAC dont les travaux ont été lancés avant 2021 comme de la consommation d'espace passé. Ainsi, à partir de cette donnée, la ZAC de la Baronnerie, considéré comme étant totalement consommée, entre dans l'enveloppe urbaine de la commune. Les travaux de la ZAC ont débuté le 7 novembre 2013.





### 1.1.2.12 Les Cerqueux

L'enveloppe urbaine de la commune de « Les Cerqueux » a évolué sur 2 sites.



Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est acté sur une parcelle d'usage agricole sur la D148, qui figure ci-dessous. La parcelle d'utilisation agricole entre dans le cadre des gisements fonciers exclus de l'enveloppe urbaine. Cela s'explique en raison de l'inexistence de 3 limites latérales bordées par des parcelles urbanisées.



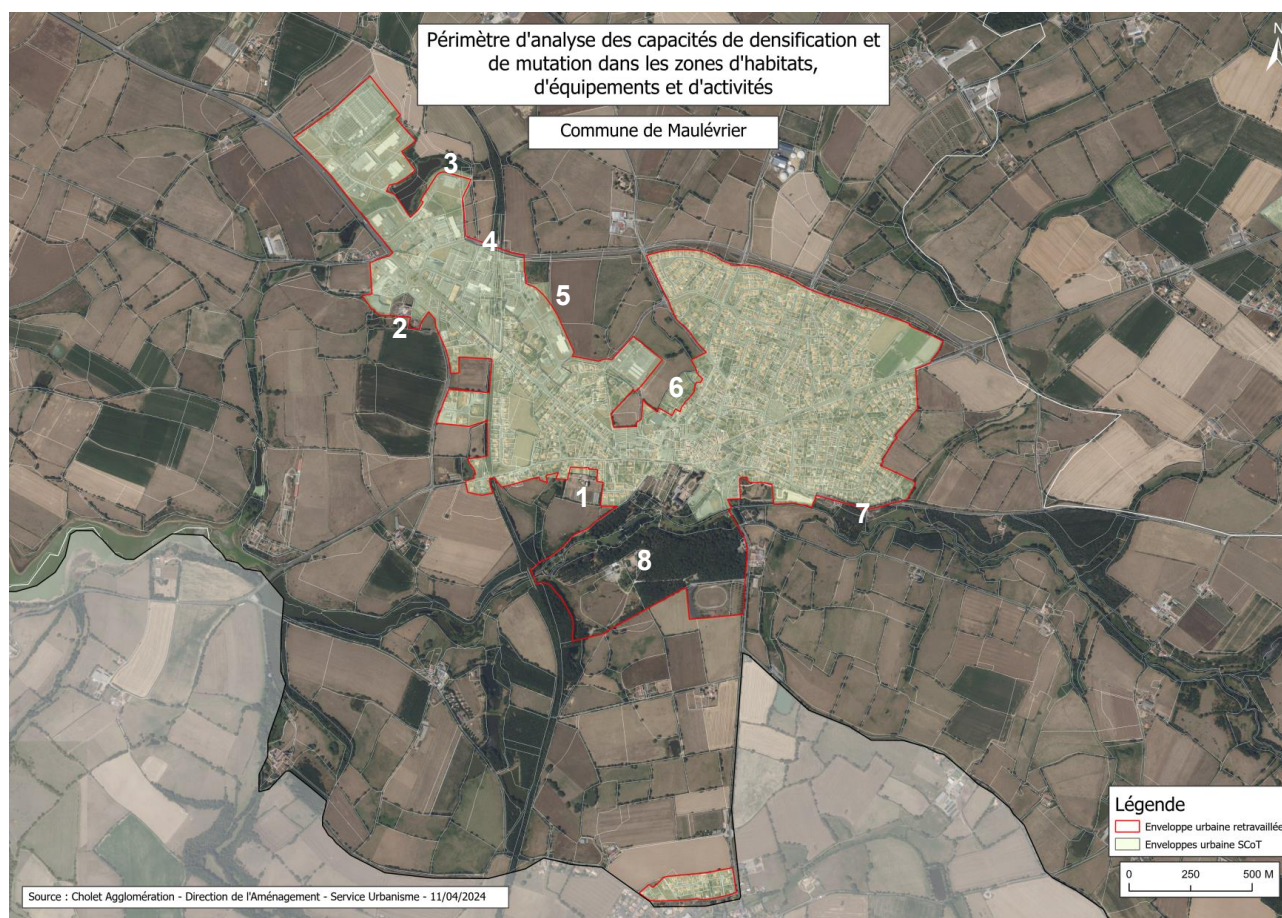


Un élargissement de l'enveloppe urbaine est constaté sur une parcelle au fond des terrains bâtis à proximité de la route de Somloire, qui figure ci-dessous. Le périmètre est repris pour inclure entièrement les espaces contigus bâtis et une surface imperméabilisée de parking.



#### 1.1.2.13 Maulévrier

L'enveloppe urbaine de la commune de « Maulévrier » a évolué sur 9 sites. Il s'agit de 4 élargissements et de 5 rétrécissements de périmètre, qui sont présentes ci-après.





Deux rétrécissements de l'enveloppe urbaine sont constatés sur un espace agricole au fond des parcelles bâties à proximité de la rue de la Vendée, qui figurent ci-dessous.



Deux élargissements de l'enveloppe urbaine sont prévus sur des parcelles bâties sur l'avenue du Général de Gaulle. Le périmètre est repris pour inclure entièrement les espaces contigus bâtis. Suivant la méthodologie mise en place, il existe 3 limites latérales urbanisées autour du gisement, permettant de l'inclure dans l'enveloppe urbaine. La maison en continuité de l'enveloppe urbaine est également incluse dans cette enveloppe urbaine. Elle est en continuité de la parcelle urbanisée au nord de ce site.



Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine permet d'exclure des parcelles situées le long de la rue Robert Shumann, qui figure ci-dessous. L'enveloppe urbaine retravaillée s'arrête aux limites des voies de circulation. Les surfaces naturelles exclues entrent dans le cadre des gisements fonciers exclus de l'enveloppe urbaine.



Un élargissement de l'enveloppe urbaine est constaté sur la rue du Champ Fleury. L'enveloppe urbaine retravaillée inclut les surfaces imperméabilisées de la rue Robert Schumann.





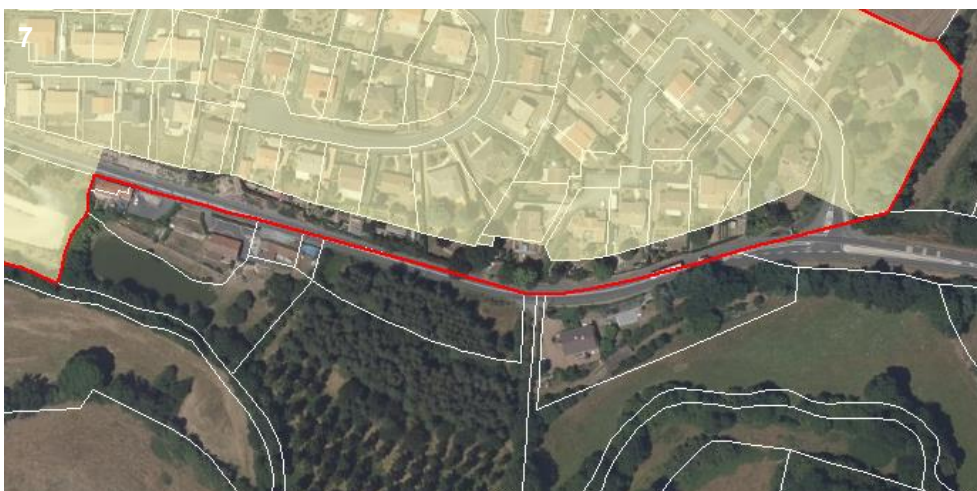
Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est constaté sur l'espace au fond d'une parcelle bâtie sur la rue Brillat Savarin, qui figure ci-dessous. L'enveloppe urbaine retravaillée s'arrête aux limites des espaces bâtis. Les surfaces naturelles exclues entrent dans le cadre des gisements fonciers exclus de l'enveloppe urbaine.



L'enveloppe urbaine est également rétrécie pour exclure des terrains d'usage agricole au fond des parcelles bâties, à proximité de la rue de la Galarderie, qui figure ci-dessous. Les parcelles d'utilisation agricole entre dans le cadre des gisements fonciers exclus de l'enveloppe urbaine. Cela s'explique en raison de l'inexistence de 3 limites latérales bordées par des parcelles urbanisées.



Un élargissement de l'enveloppe urbaine est constaté sur la route des Aubiers, qui figure ci-dessous. L'enveloppe urbaine retravaillée inclut les surfaces imperméabilisées de la route ci-avant mentionnée.



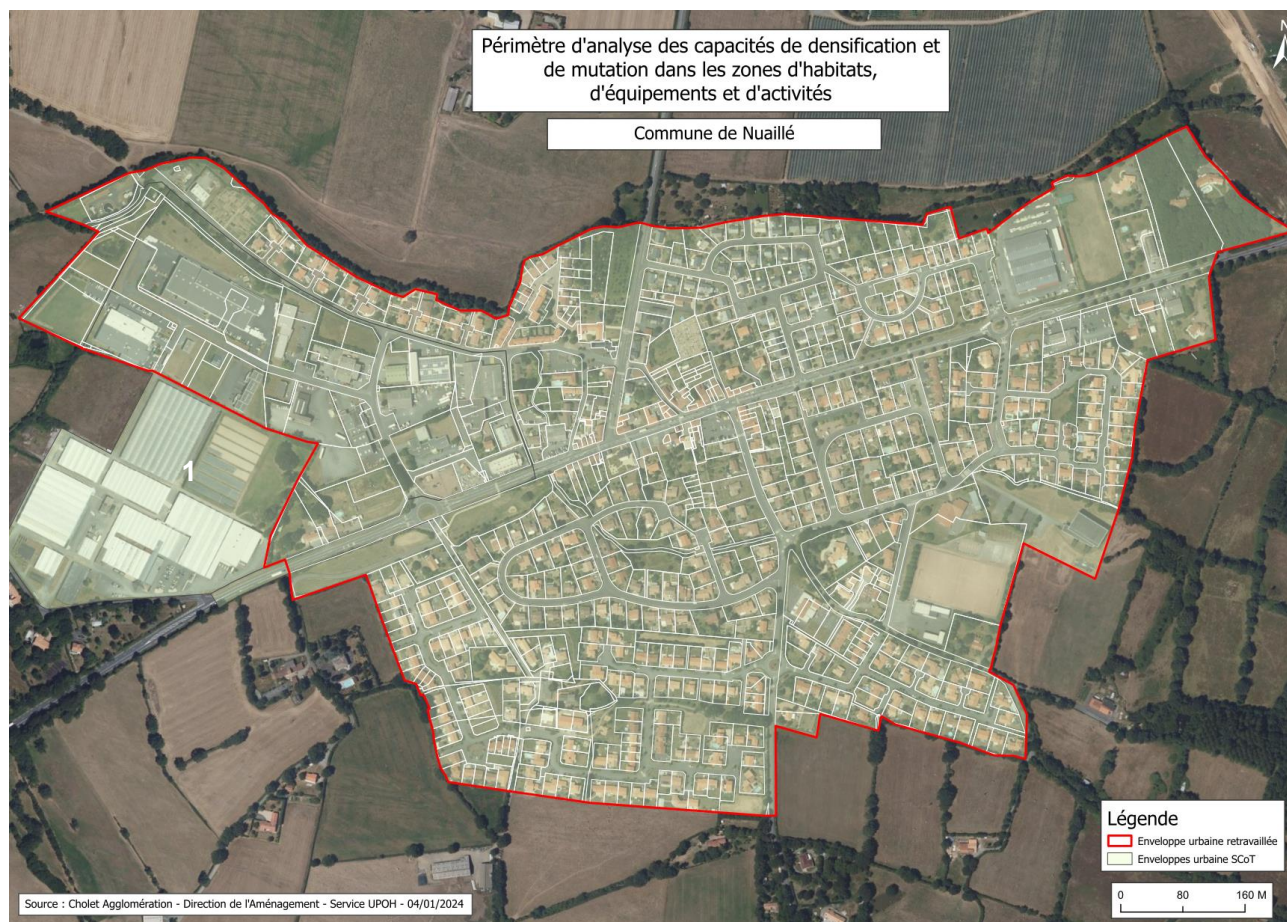
Un élargissement de l'enveloppe urbaine est élargie afin d'intégrer des espaces perméables à usage de loisir et touristique avec l'intégration du château Colbert (café, hôtel, restaurant), du parc oriental (équipement touristique) et du cynodrome (équipement sportif et loisirs).





#### 1.1.2.14 Nuillé

L'enveloppe urbaine de la commune de « Nuillé » a évolué sur 1 site.



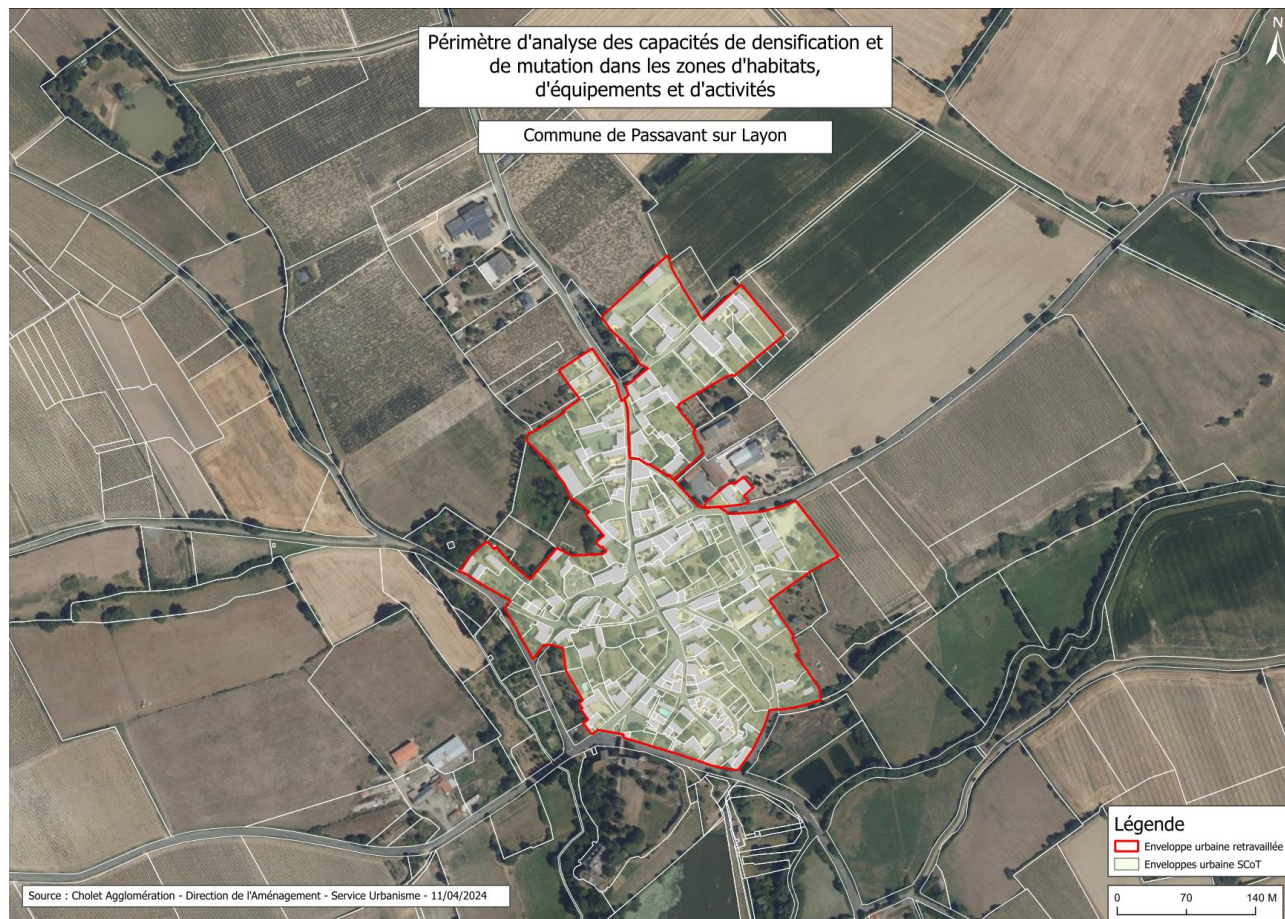
Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est constaté sur un espace agricole sur la rue de la Libération, qui figure ci-dessous. Les limites retravaillées excluent les espaces d'usage agricole qui n'entrent pas dans le cadre des gisements fonciers inclus dans l'enveloppe urbaine.





### 1.1.2.15 Passavant sur Layon

L'enveloppe urbaine de la commune de « Passavant sur Layon » n'a pas évoluée. Le périmètre nord est de l'enveloppe urbaine de la commune correspond aux limites du bourg. Les habitations présentes au-delà appartiennent à l'ancienne commune de Nueil-sur-Layon, désormais intégrée au sein de la commune nouvelle de Lys-Haut-Layon.





#### **1.1.2.16 Somloire**

L'enveloppe urbaine de la commune de « Somloire » a évolué sur 7 sites. Il s'agit de 6 rétrécissements de périmètre et de 1 élargissement, présentés ci-après.





Un élargissement de l'enveloppe urbaine est constaté sur des parcelles à la rue des Bois d'Anjou, qui figure ci-dessous. Le périmètre est repris pour inclure entièrement les espaces imperméabilisés à usage de parking.



Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est opéré sur un espace agricole, qui figure ci-dessous. Les parcelles d'utilisation agricole entre dans le cadre des gisements fonciers exclus de l'enveloppe urbaine. Cela s'explique en raison de l'inexistence de 3 limites latérales bordées par des parcelles urbanisées.



Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est constaté sur un espace agricole situé derrière des parcelles bâties. Ces parcelles ne sont pas des gisements fonciers exclus de l'enveloppe urbaine. Cela s'explique en raison de l'inexistence de 3 limites latérales bordées par des parcelles urbanisées. Elles doivent dès lors être exclues de l'enveloppe urbaine.



Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est constaté sur une parcelle, qui figure ci-après. L'enveloppe urbaine s'adapte pour s'arrêter sur les espaces contigus bâtis. Les parcelles d'utilisation agricole entre dans le cadre des gisements fonciers exclus de l'enveloppe urbaine. Cela s'explique en raison de l'inexistence de 3 limites latérales bordées par des parcelles urbanisées.





Pour les mêmes raisons, une parcelle située en fond de terrains urbanisés, à proximité de la rue de Angéliques, se trouve exclue de l'enveloppe urbaine.



Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est constaté sur des parcelles bâties et des parcelles d'usage agricole sur la RD 267, qui figure ci-dessous. Ces surfaces bâties n'entrent pas dans le cadre des espaces contigus bâtis ; celle-ci ne s'inscrivant pas en continuité du bâti existant.



### 1.1.2.17 Saint-Christophe-du-Bois

L'enveloppe urbaine de la commune de « Saint-Christophe-du-Bois » est élargie.



La création d'une enveloppe urbaine est constatée sur la parcelle, qui figure ci-dessous. Il s'agit d'un espace contigu bâti et son espace perméable à usages récréatifs ou de loisirs. Les habitations qui figurent au sud de l'enveloppe urbaine font partie de l'enveloppe urbaine de la commune de Mortagne-sur-Sèvre en Vendée.





### 1.1.2.18 Saint-Léger-sous-Cholet

L'enveloppe urbaine de la commune de « Saint-Léger-sous-Cholet » a évolué sur 5 points. Il s'agit de 1 élargissement et de 4 rétrécissements.



Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est constaté sur un espace naturel situé au fond des terrains urbanisés sur la rue l'Etoile. Compte tenu de l'absence de 3 limites de parcelles latérales qui borderaient des parcelles urbanisées, le terrain naturel doit être exclu de l'enveloppe urbaine.





Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est constaté sur une parcelle bâtie liée au chemin de la Bâtisse, qui figure ci-dessous. Le périmètre est repris, car la construction entre dans le cadre des espaces bâtis dit « traditionnels » (bâti ancien peu dense) dont l'accroche aux espaces bâtis contigus est relative.



L'enveloppe urbaine est rétrécie pour exclure des parcelles d'usage agricole situées au fond d'un espace imperméabilisé à usage de parking, qui figure ci-dessous. La parcelle d'utilisation agricole entre dans le cadre des gisements fonciers exclus de l'enveloppe urbaine. Cela s'explique en raison de l'inexistence de 3 limites latérales bordées par des parcelles urbanisées.

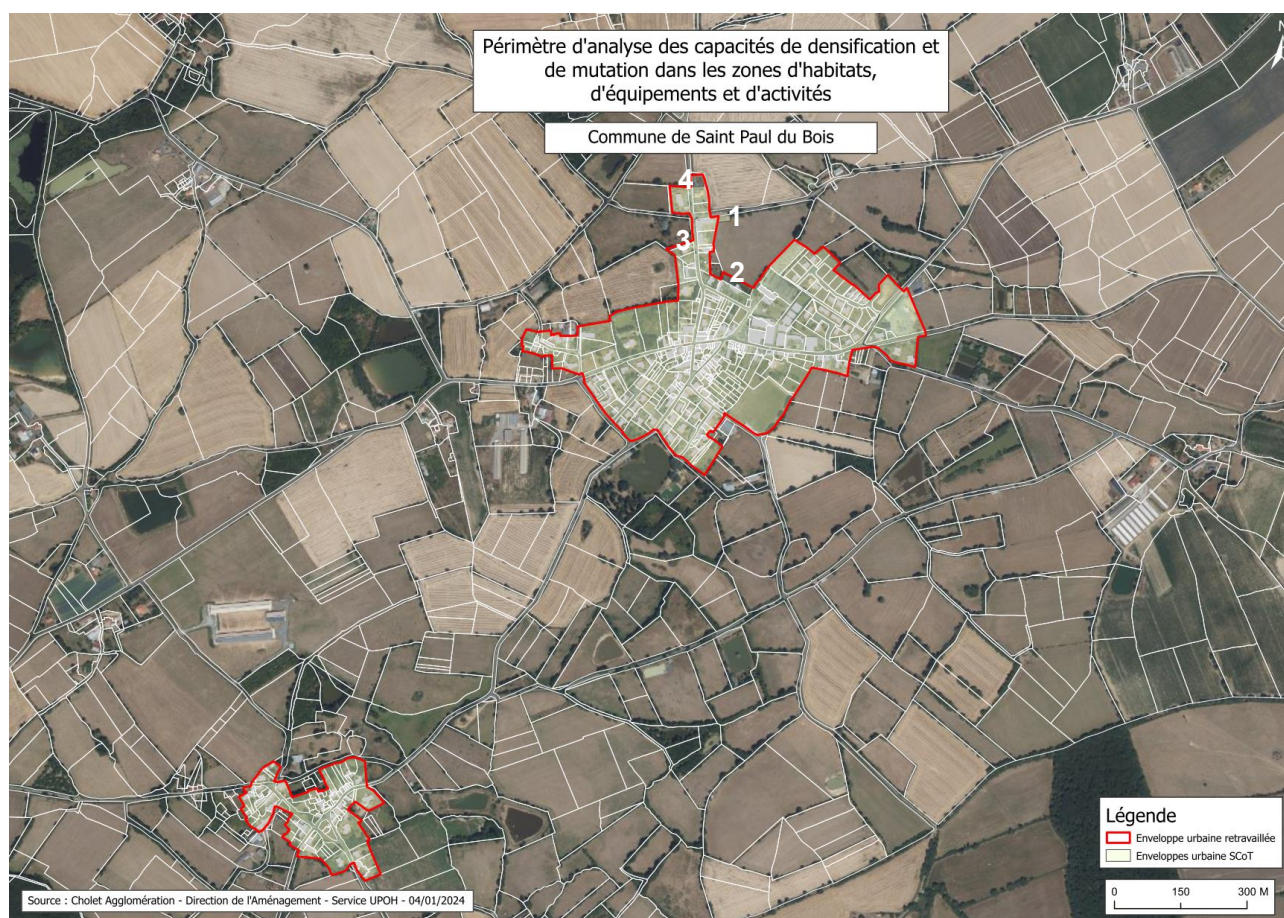


Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est constaté sur une parcelle bâtie sur la RD 15, qui figure ci-dessous. Le périmètre est repris, car la construction entre dans le cadre des espaces bâtis dits « traditionnels » (bâtis anciens peu dense) dont l'accroche aux espaces bâtis contigus est relative.



#### 1.1.2.19 Saint-Paul-du-Bois

L'enveloppe urbaine de la commune de « Saint-Paul-du-Bois » a évolué sur 4 points. Il s'agit de 3 élargissements et de 2 rétrécissements qui sont présentés dans le texte suivant.





Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est constaté sur un espace agricole au fond des parcelles bâties sur la rue de la Fontaine, qui figure ci-dessous. La parcelle d'utilisation agricole entre dans le cadre des gisements fonciers exclus de l'enveloppe urbaine. Cela s'explique en raison de l'inexistence de 3 limites latérales bordées par des parcelles urbanisées.



L'enveloppe urbaine est élargie à une parcelle localisée au fond d'un terrain bâti, sur la rue du prieuré, qui figure ci-dessous. La délimitation du périmètre est reprise pour inclure entièrement l'espace contigu bâti.



Un élargissement de l'enveloppe urbaine est acté sur une parcelle située au fond d'un terrain bâti, sur la rue de la Fontaine, qui figure ci-dessous. Le périmètre est repris pour inclure entièrement l'espace contigu bâti et l'espace de recul autour du bâtiment.

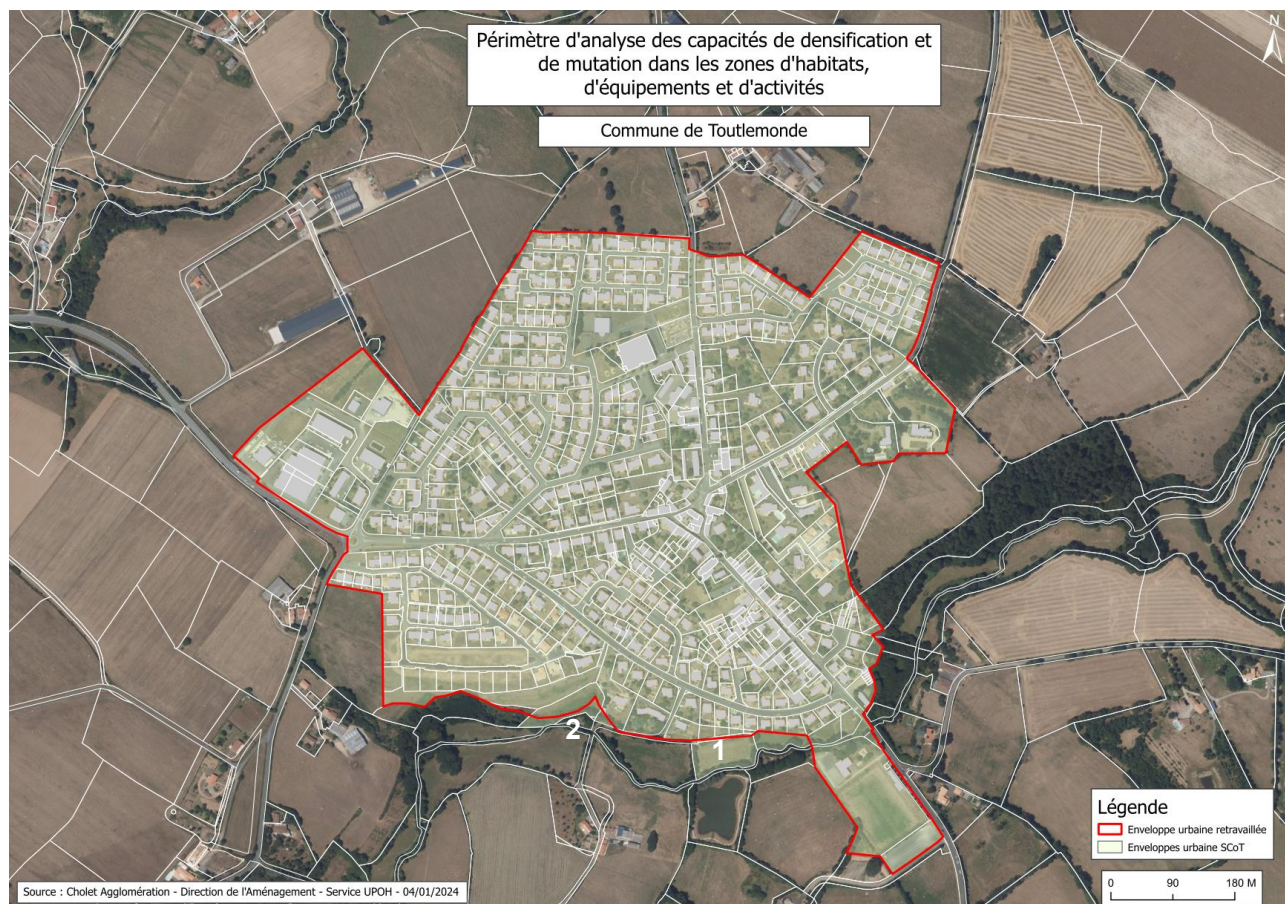


L'enveloppe urbaine est reprise pour exclure un espace agricole situé au fond des parcelles bâties sur la rue de la Fontaine, qui figure ci-dessous. Le périmètre est repris pour s'arrêter aux limites de la parcelle bâtie et exclure les surfaces d'usage agricole. La parcelle d'utilisation agricole entre dans le cadre des gisements fonciers exclus de l'enveloppe urbaine. Cela s'explique en raison de l'inexistence de 3 limites latérales bordées par des parcelles urbanisées. Un élargissement de l'enveloppe urbaine est réalisé afin d'intégrer l'espace urbanisé sur la partie nord de la commune.



#### 1.1.2.20 Toutlemonde

L'enveloppe urbaine de la commune de « Toutlemonde » a évolué sur 2 points.





L'enveloppe urbaine est revue pour retirer un espace agricole présent en fond des parcelles bâties de l'avenue du Trézon. Les parcelles entrent dans le cadre des gisements fonciers exclus de l'enveloppe urbaine. Cela s'explique en raison de l'inexistence de 3 limites latérales bordées par des parcelles urbanisées.



Pour les mêmes raisons, l'enveloppe urbaine est reprise au niveau de l'avenue de Trézon, afin de retirer un espace naturel situé au fond des parcelles bâties. Le périmètre est repris pour s'arrêter au fond des lots aménagés.





### 1.1.2.21 Trémentines

L'enveloppe urbaine de la commune de « Trémentines » a évolué sur 7 points. Il s'agit de 4 rétrécissements et de 4 élargissements qui sont argumentés dans le texte suivant.





Un élargissement de l'enveloppe urbaine est constaté sur des terrains aménagés sur la rue du Pré Barreau, qui figure ci-dessous. La délimitation du périmètre est reprise pour inclure entièrement les parcelles viabilisées et aménagées pour lesquels les travaux engagés entraînent une irréversibilité d'usage.



Un espace agricole situé le long de la RD 1660 est retiré du périmètre de l'enveloppe urbaine, ce dernier n'étant pas bordé par des parcelles urbanisées.



Un élargissement de l'enveloppe urbaine est observé sur un jardin au fond de terrains bâtis, sur la rue du Moulin, qui figure ci-dessous. Les surfaces entrent dans le cadre des espaces perméables à usages récréatifs ou de loisirs en continuité des espaces contigus bâtis.



L'enveloppe urbaine est élargie pour inclure des parcelles situées au fond de terrains bâtis, sur la rue Pasteur, qui figure ci-dessous. Les surfaces entrent dans le cadre des espaces perméables à usages récréatifs ou de loisirs en continuité des espaces bâtis contigus.





Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est constaté sur un espace d'utilisation agricole au fond des parcelles bâties. Le périmètre est repris pour s'arrêter au fond des lots aménagés. La parcelle entre dans le cadre des gisements fonciers exclus de l'enveloppe urbaine. Cela s'explique, d'une part par l'inexistence de 3 limites latérales bordées par des parcelles urbanisées ; d'autre part compte tenu de l'usage du sol plus en accord avec le milieu naturel et agricole.



L'enveloppe urbaine est élargie pour intégrer des parcelles au fond de terrains bâtis, qui figure ci-dessous. Les surfaces sont assimilées pour intégrer les surfaces aménagées qui entraînent une irréversibilité d'usage.



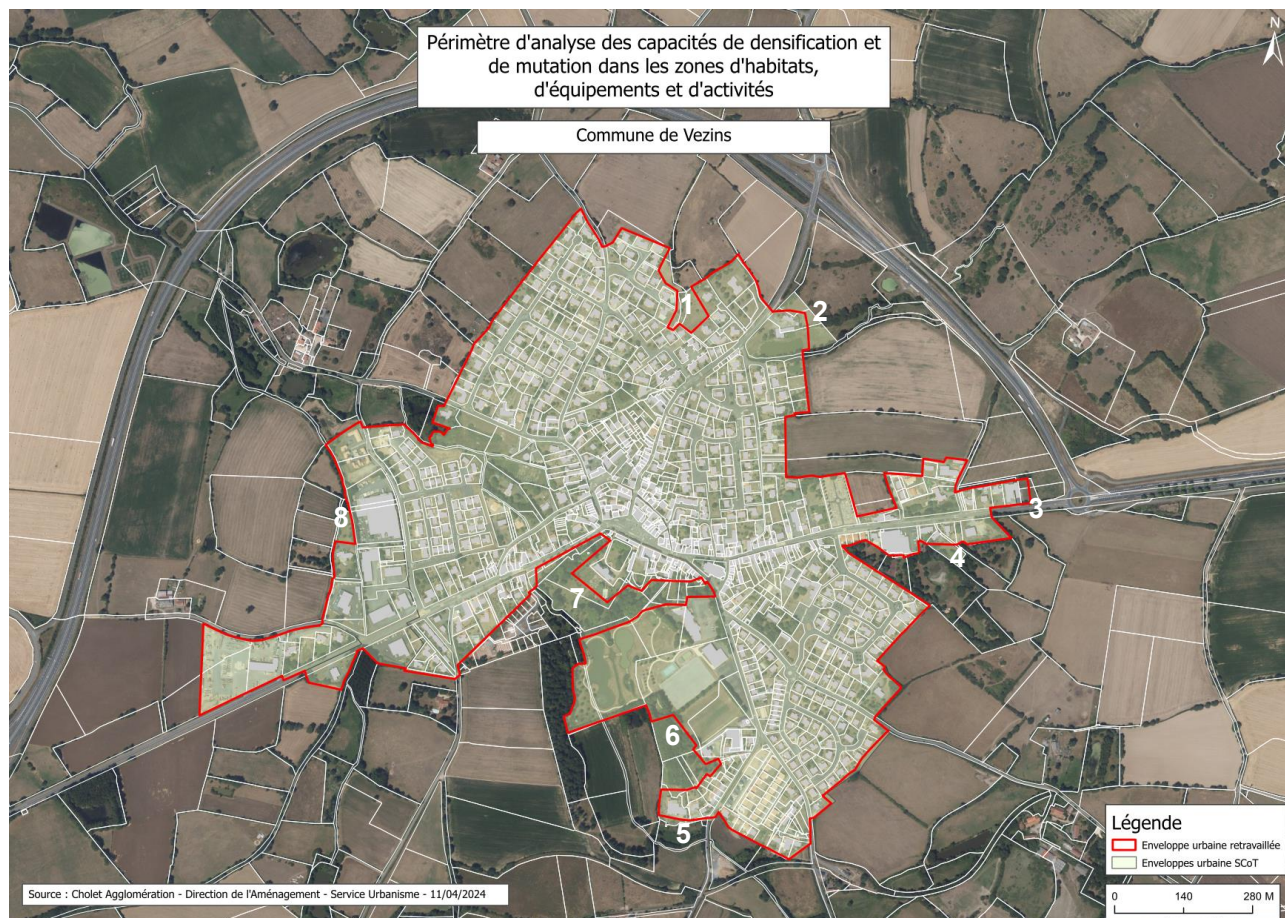
L'enveloppe urbaine doit exclure des parcelles situées au fond de terrains bâtis. Le périmètre est repris pour s'arrêter aux surfaces aménagées qui entraînent une irréversibilité d'usage et inclut également. Les parcelles à usage naturel n'étant pas bordées par au moins 3 limites de parcelles urbanisées, elles doivent être exclus de l'enveloppe urbaine.





### 1.1.2.22 Vezins

L'enveloppe urbaine de la commune de « Vezins » a évolué sur 8 points. Il s'agit de 7 rétrécissements et de 2 élargissements qui sont argumentés dans le texte suivant.



Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est observé sur des parcelles au fond de terrains bâtis à proximité de la rue des Charmes. Le périmètre est repris pour s'arrêter aux surfaces aménagées qui entraînent une irréversibilité d'usage. Les parcelles agricoles entrent dans le cadre des gisements fonciers exclus de l'enveloppe urbaine, celles-ci n'étant pas bordées par au moins 3 limites de parcelles urbanisées.



L'enveloppe urbaine est rétrécie sur des surfaces d'utilisation agricole au fond de terrains bâtis à proximité de la route de la Tourlandry. Les parcelles entrent dans le cadre des gisements fonciers exclus de l'enveloppe urbaine, en l'absence de 3 limites latérales bordées par des parcelles urbanisées.



Un élargissement de l'enveloppe urbaine est observé sur des parcelles présentes rue Nationale, qui figure ci-dessous. Les surfaces sont assimilées à l'enveloppe urbaine pour intégrer entièrement l'espace bâti et l'espace perméable à usage récréatif ou de loisir.





L'enveloppe urbaine est réduite au niveau de la rue Nationale. Le périmètre est repris pour s'arrêter à l'espace bâti et à l'espace perméable à usage récréatif ou de loisir. La surface naturelle entre dans le cadre des gisements fonciers exclus de l'enveloppe urbaine. Cela s'explique en raison de l'inexistence de 3 limites latérales bordées par des parcelles urbanisées.



Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est observé sur des parcelles situées au niveau de l'impasse Saint-Crespin, qui figure ci-dessous. Le périmètre est repris pour s'arrêter à l'espace aménagé et supprimer les surfaces d'usage agricole qui n'entrent pas dans le cadre des gisements fonciers dans l'enveloppe urbaine. Cela s'explique compte tenu de l'absence de 3 limites latérales bordées par des parcelles urbanisées.



L'enveloppe urbaine est réduite au niveau d'un espace naturel situé au fond des terrains bâtis sur la rue de l'Epelleterie sur l'impasse Saint-Crespin, qui figure ci-dessous. Les parcelles entrent dans le cadre des gisements fonciers exclus de l'enveloppe urbaine. Cela s'explique en raison de l'inexistence de 3 limites latérales bordées par des parcelles urbanisées.



Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est observé sur un espace naturel au fond des terrains bâtis sur la rue de l'Epelleterie sur l'impasse Saint-Crespin, qui figure ci-dessous. Les parcelles entrent dans le cadre des gisements fonciers exclus de l'enveloppe urbaine. Cela s'explique en raison de l'inexistence de 3 limites latérales bordées par des parcelles urbanisées.



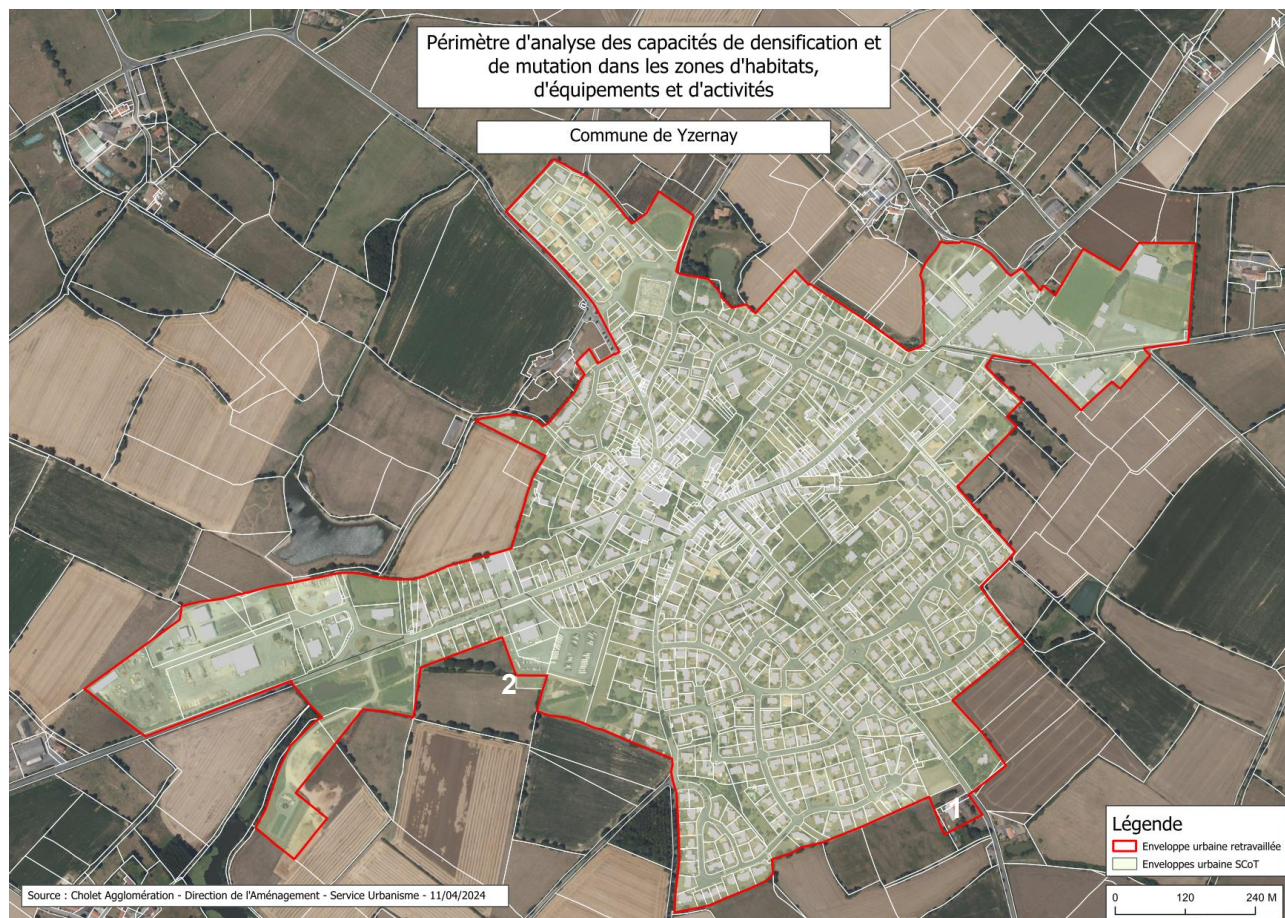


Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est observé sur un espace naturel au fond des terrains bâtis sur la rue du Chapelet, qui figure ci-dessous. Les parcelles entrent dans le cadre des gisements fonciers exclus de l'enveloppe urbaine. Cela s'explique en raison de l'inexistence de 3 limites latérales bordées par des parcelles urbanisées.



### 1.1.2.23 Yzemay

L'enveloppe urbaine de la commune de « Yzemay » a évolué sur 2 points. Il s'agit de 2 rétrécissements et d'un élargissement qui sont argumentés dans le texte suivant.





L'enveloppe urbaine est élargie à des parcelles sur la RD 148 qui figure ci-dessous. Les surfaces sont assimilées pour intégrer l'espace bâti contigu et l'espace perméable à usage récréatif ou de loisir. En conséquence, l'espace agricole entre dans le cadre des gisements fonciers à intégrer dans l'enveloppe urbaine.



Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est observé sur des espaces agricoles au fond des parcelles bâties et imperméabilisées situées au niveau de la rue Pierre de Romans qui figure ci-dessous. Les parcelles entrent dans le cadre des gisements fonciers exclus de l'enveloppe urbaine. Cela s'explique en raison de l'inexistence de 3 limites latérales bordées par des parcelles urbanisées.



### 1.1.2.24 Mazières en Mauges

L'enveloppe urbaine de la commune de « Mazières en Mauges » a évolué sur 3 points.





Un élargissement de l'enveloppe urbaine est observé sur des parcelles sur la route la toilerie (RD 158) qui figure ci-dessous. Les surfaces sont assimilées pour intégrer l'espace bâti contigu et l'espace aménagé pour lesquels les travaux engagés entraînent une irréversibilité d'usage (construction du site de l'Abeille).



L'enveloppe urbaine est réduite au niveau d'espaces d'usage agricole situés au fond de parcelles bâties sur la rue du bocage, qui figure ci-dessous. Les parcelles entrent dans le cadre des gisements fonciers exclus de l'enveloppe urbaine. Cela s'explique en raison de l'inexistence de 3 limites latérales bordées par des parcelles urbanisées.



L'enveloppe urbaine est revue pour inclure un espace imperméabilisé, situé au fond du terrain accueillant une maison des associations. Cette parcelle est considérée comme un espace contigu imperméabilisé à usage de parking, c'est pourquoi elle entre dans le périmètre.



Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est observé sur un espace naturel au fond des jardins des maisons sur la rue du Parc. La limite de l'enveloppe urbaine est reprise pour s'arrêter sur les espaces bâtis et les espaces perméables à usage récréatif et de loisirs. Les surfaces naturelles n'étant pas bordées pour au moins 3 limites de parcelles urbanisées, elles doivent être exclus de l'enveloppe urbaine.





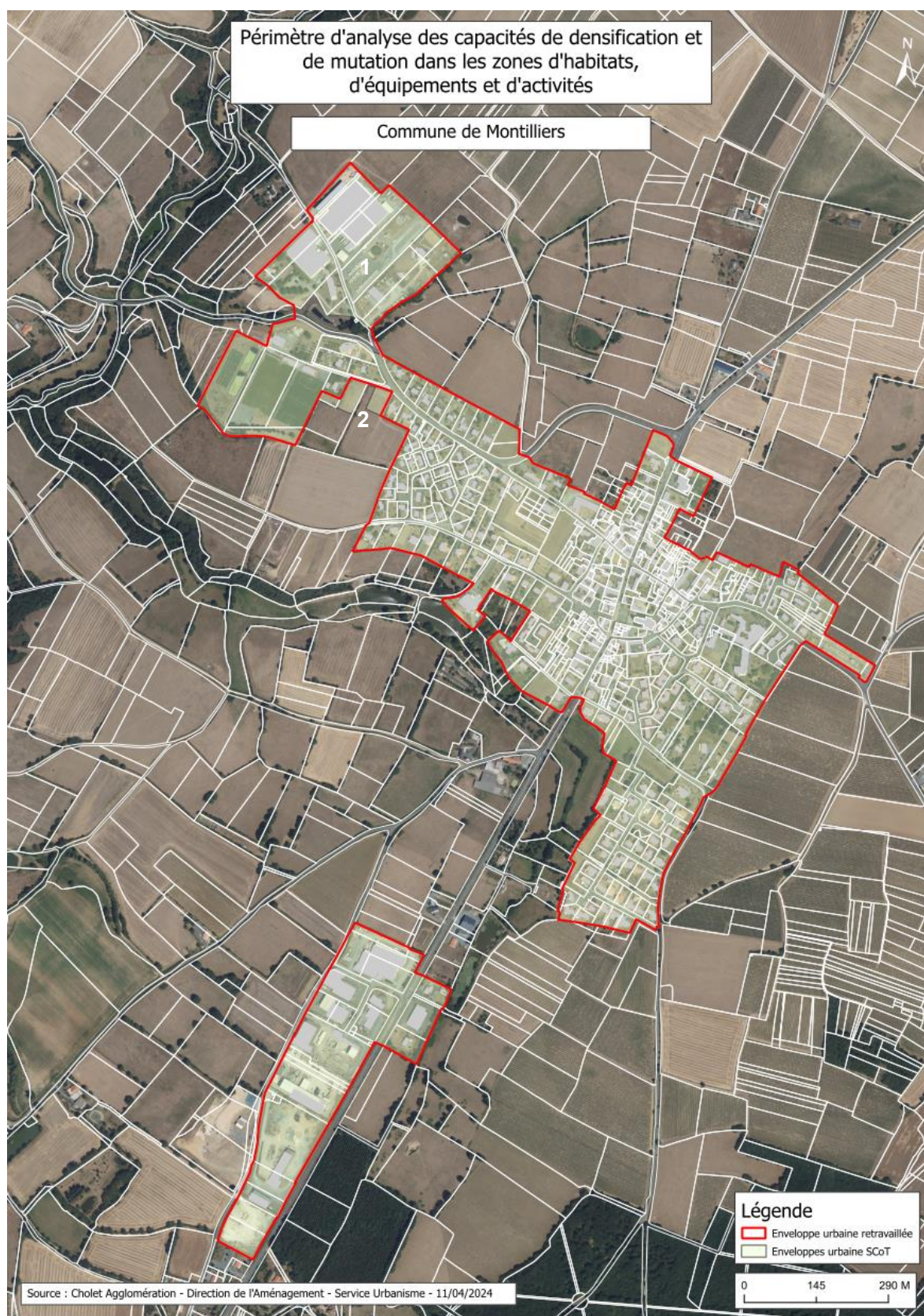
L'enveloppe urbaine est élargie afin d'intégrer complètement l'enveloppe de la Zone d'Aménagement Concerté du Val de Moine. Le fascicule de mise en œuvre de la réforme ZAN réalisé par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires précise qu'il est possible pour les communes de comptabiliser l'ensemble des ZAC dont les travaux ont été lancés avant 2021 comme de la consommation d'espace passé. Ainsi, à partir de cette donnée, la ZAC du Val de Moine, considéré comme étant totalement consommée, entre dans l'enveloppe urbaine de la commune. Les travaux de la ZAC ont débuté le 6 juillet 2012.





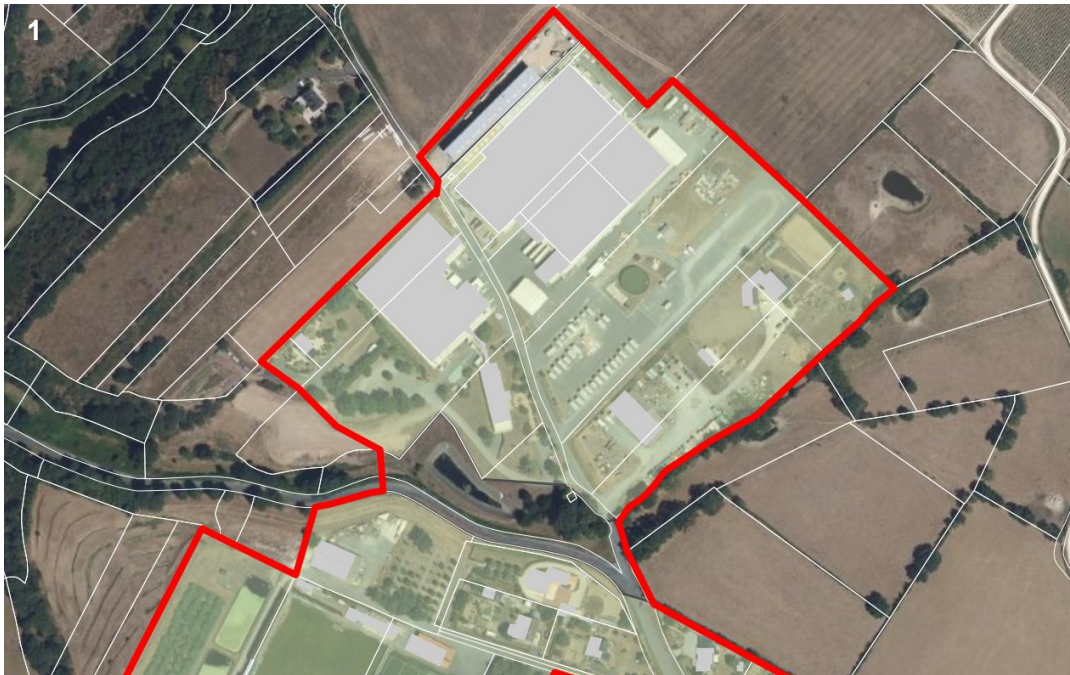
### 1.1.2.25 Montilliers

L'enveloppe urbaine de la commune de « Montilliers » a évolué sur 1 point.





L'enveloppe urbaine est élargie afin de prendre en compte l'espace bâti contigu et aménagé pour lesquels les travaux entraînent une irréversibilité d'usage.



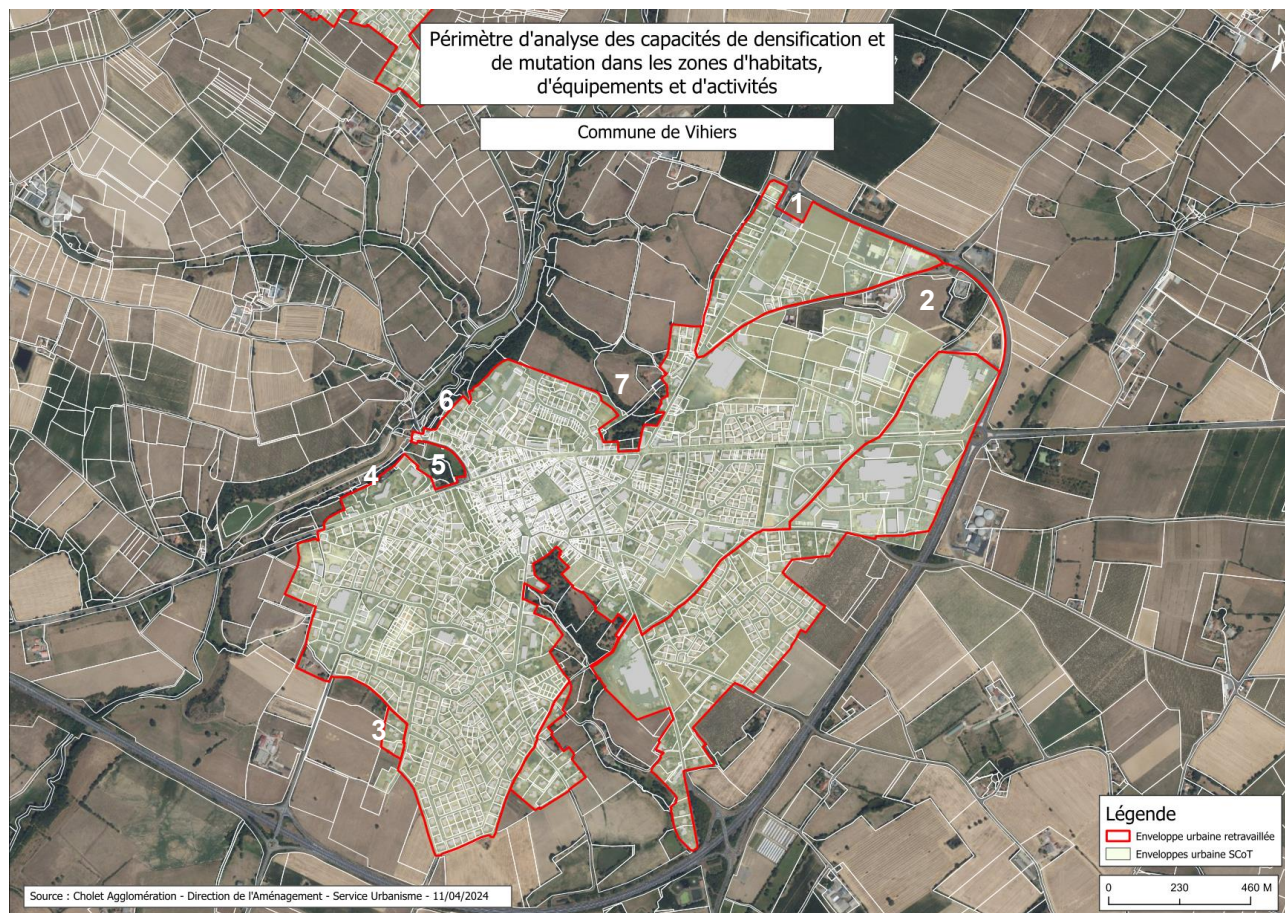
L'enveloppe urbaine est réduite au niveau d'espaces d'usage agricole situés au fond de parcelles bâties. Les parcelles entrent dans le cadre des gisements fonciers exclus de l'enveloppe urbaine. Cela s'explique en raison de l'inexistence de 3 limites latérales bordées par des parcelles urbanisées.





### 1.1.2.26 Vihiers

L'enveloppe urbaine de la commune de « Vihiers » a évolué sur 7 points. Il s'agit de 3 rétrécissements et de 4 élargissements qui sont argumentés dans le texte suivant.





Un élargissement de l'enveloppe urbaine est observé sur des parcelles sur la rue le Petit Vihiers qui figure ci-dessous. Les surfaces sont assimilées pour intégrer l'espace bâti contigu et l'espace perméable à usage récréatif ou de loisirs.



L'enveloppe urbaine est étendue pour intégrer des parcelles sur la route RD 748. Les surfaces sont assimilées pour intégrer l'espace bâti contigu et l'espace aménagé pour lesquels les travaux engagés entraînent une irréversibilité d'usage.



L'enveloppe urbaine est revue pour exclure une parcelle bâtie sur le chemin de la Bâtisse, qui figure ci-dessous. Le périmètre est repris, car la construction entre dans le cadre des espaces bâtis dits « traditionnels » (bâtis anciens peu denses) dont l'accroche aux espaces bâtis contigus est relative.



Un élargissement de l'enveloppe urbaine est observé sur un espace imperméabilisé au fond de la parcelle accueillant le centre hospitalier intercommunal Lys Hyrôme - Vihiers, qui figure ci-dessous. Cet espace contigu imperméabilisé à usage de parking est intégré à l'enveloppe urbaine.





Un rétrécissement et un élargissement de l'enveloppe urbaine sont observés à proximité du Centre hospitalier intercommunal Lys Hyrôme – Vihiers.

Le rétrécissement concerne une reprise des limites pour que le périmètre s'arrête sur les espaces bâtis et les espaces naturels. Les parcelles entrent dans le cadre des gisements fonciers exclus de l'enveloppe urbaine. Cela s'explique en raison de l'inexistence de 3 limites latérales bordées par des parcelles urbanisées.

L'élargissement s'applique sur les espaces contigus imperméabilisés à usage de parking, tout comme les surfaces des rues Nationale et du Voide.



L'enveloppe urbaine est revue pour exclure des espaces naturels au fond des parcelles bâties sur la rue du Faubourg Saint-Jean. Les limites du périmètre sont reprises pour qu'il s'arrête sur les espaces bâtis exclusivement. Les terrains ne sont en effet pas jouxtés par au moins 3 limites de parcelles urbanisées.



Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est observé sur une parcelle sur des Vallons, qui figure ci-dessous. Les limites du périmètre sont reprises pour qu'il s'arrête sur les surfaces aménagées où les

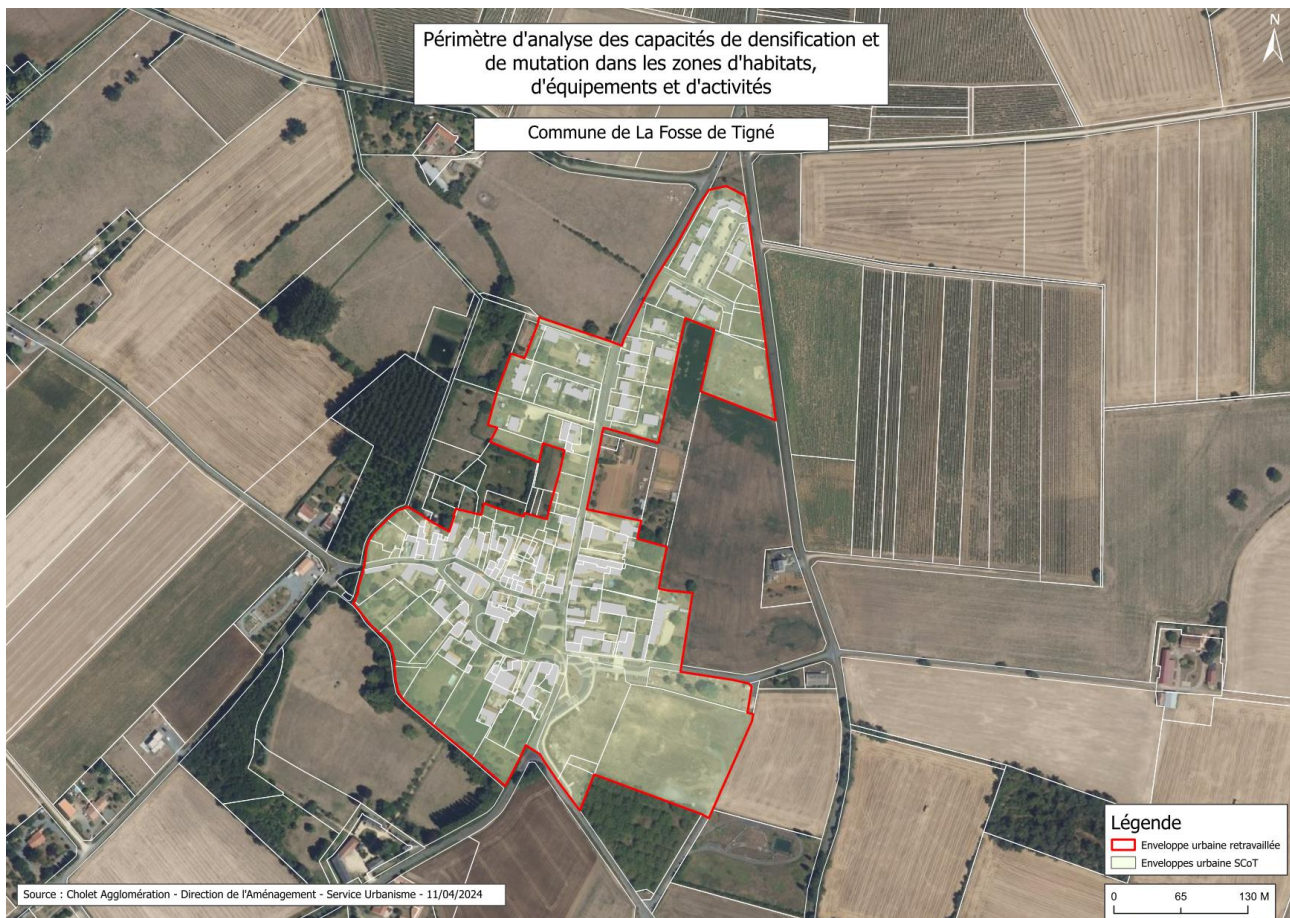
travaux engagés entraînent une irréversibilité d'usage. Les espaces naturels entrent dans le cadre des gisements fonciers exclus de l'enveloppe urbaine, ces derniers n'étant pas bordés par au moins 3 limites de parcelles urbanisées.





### 1.1.2.27 La Fosse de Tigné

L'enveloppe urbaine de la commune de « La Fosse de Tigné » n'a pas évolué.





### 1.1.2.28 Le Voide

L'enveloppe urbaine de la commune de « Le Voide », commune déléguée de Lys-Haut-Layon, a évolué sur 6 points. Il s'agit de 3 rétrécissements et de 3 élargissements qui sont argumentés dans le texte suivant.





L'enveloppe urbaine est reprise pour retirer des espaces agricoles présent près du chemin du Buisson. Non jouxtés par des limites de parcelles urbanisées, ces terrains doivent être exclus de l'enveloppe urbaine.



Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est observé sur des espaces agricoles au fond d'un gisement foncier sur la voie communale Le Clos des Sources, qui figure ci-dessous. La surface est exclue de l'enveloppe urbaine, pour rectifier les limites inexactes de ce gisement foncier.



L'enveloppe urbaine est modifiée sur un espace bâti au fond des parcelles urbanisées sur l'impasse des Lauriers. La délimitation du périmètre est reprise pour inclure entièrement les espaces bâtis contigus.



L'enveloppe urbaine se trouve élargie sur des espaces bâtis en continuité d'une surface urbanisée. Ces éléments constituent des annexes aux habitations anciennement inscrite dans les enveloppes urbaines du SCoT.





L'enveloppe urbaine est revue pour intégrer sur un espace bâti imperméabilisé. Ce dernier étant bordé par des surfaces urbanisées.

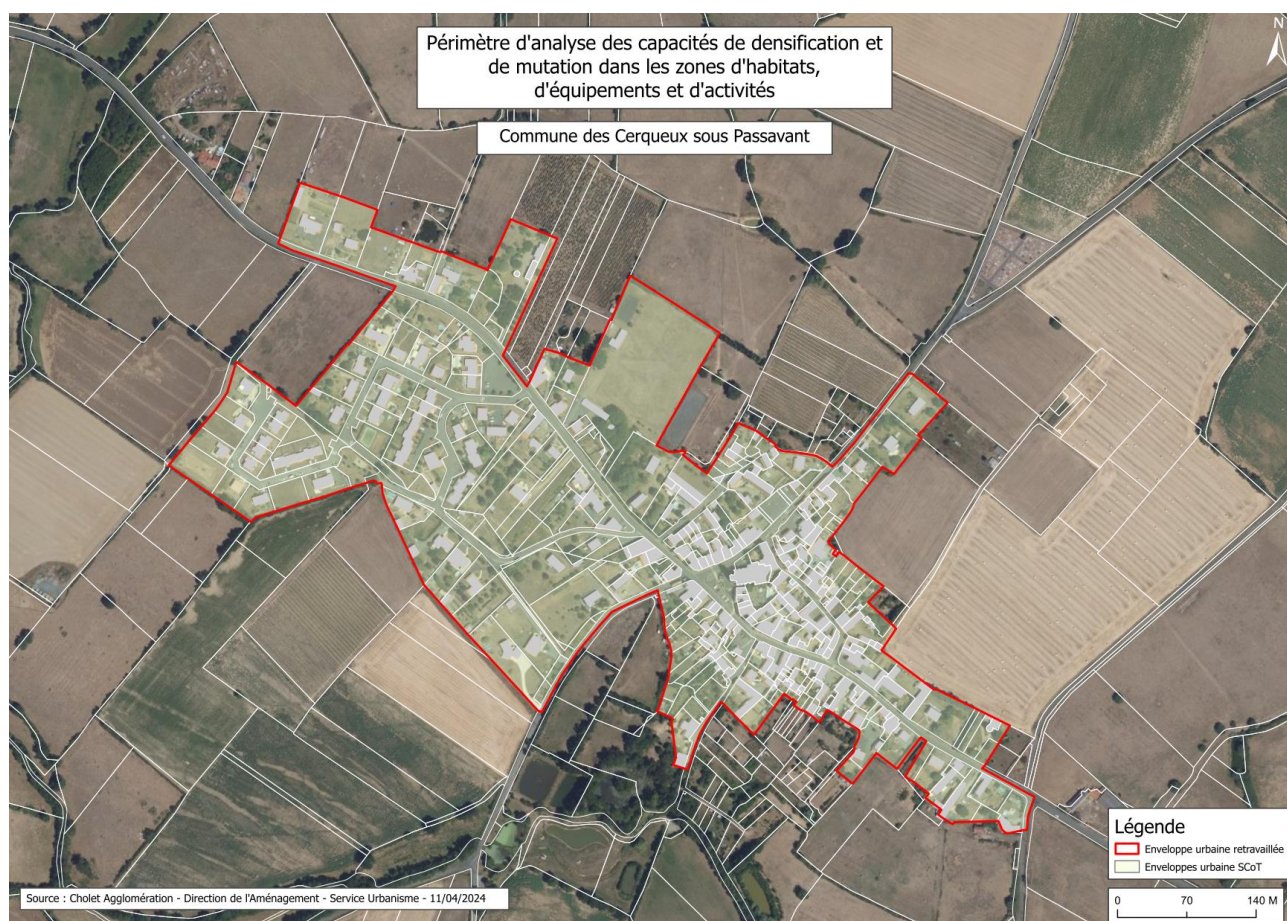


Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est observé sur des espaces agricoles sur la rue de la Ferchauderie. Les limites sont reprises pour rectifier la limite des parcelles contiguës bâties et retirer les terrains qui sont joutés par au moins 3 limites de parcelles urbanisées.



### 1.1.2.29 Les Cerqueux sous Passavant

L'enveloppe urbaine de la commune des « Cerqueux sous Passavant » n'a pas évolué.





### 1.1.2.30 Nueil sur Layon

L'enveloppe urbaine de la commune de « Nueil sur Layon » a évolué sur 5 points. Il s'agit de 3 rétrécissements et de 2 élargissements qui sont argumentés dans le texte suivant.





L'enveloppe urbaine est réduite sur des espaces agricoles et des parcelles bâties situées à proximité de la RD 77. Les espaces d'usage agricole sont exclus de l'enveloppe urbaine. L'exclusion de la parcelle agricole génère une séparation entre le centre-bourg et la parcelle urbanisée la plus au nord. Ainsi, la parcelle derrière celle-ci se retrouve également exclue de l'enveloppe urbaine.



Un élargissement de l'enveloppe urbaine est observé sur un espace urbanisé sur la rue du Preuil, qui figure ci-dessous. La délimitation du périmètre est reprise pour inclure des espaces imperméabilisés à usage de parking et des voies d'accès aux bâtiments. Il en va de même pour un espace à vocation naturelle qui entre dans le cadre des gisements fonciers à exclure de l'enveloppe urbaine.





L'enveloppe urbaine est étendue pour inclure un espace bâti situé la rue du Chanoine François, qui figure ci-dessous. La délimitation du périmètre est reprise pour inclure entièrement les espaces bâtis contigus.



L'enveloppe urbaine doit exclure des espaces agricoles situés rue de la Grise, compte tenu de son usage.



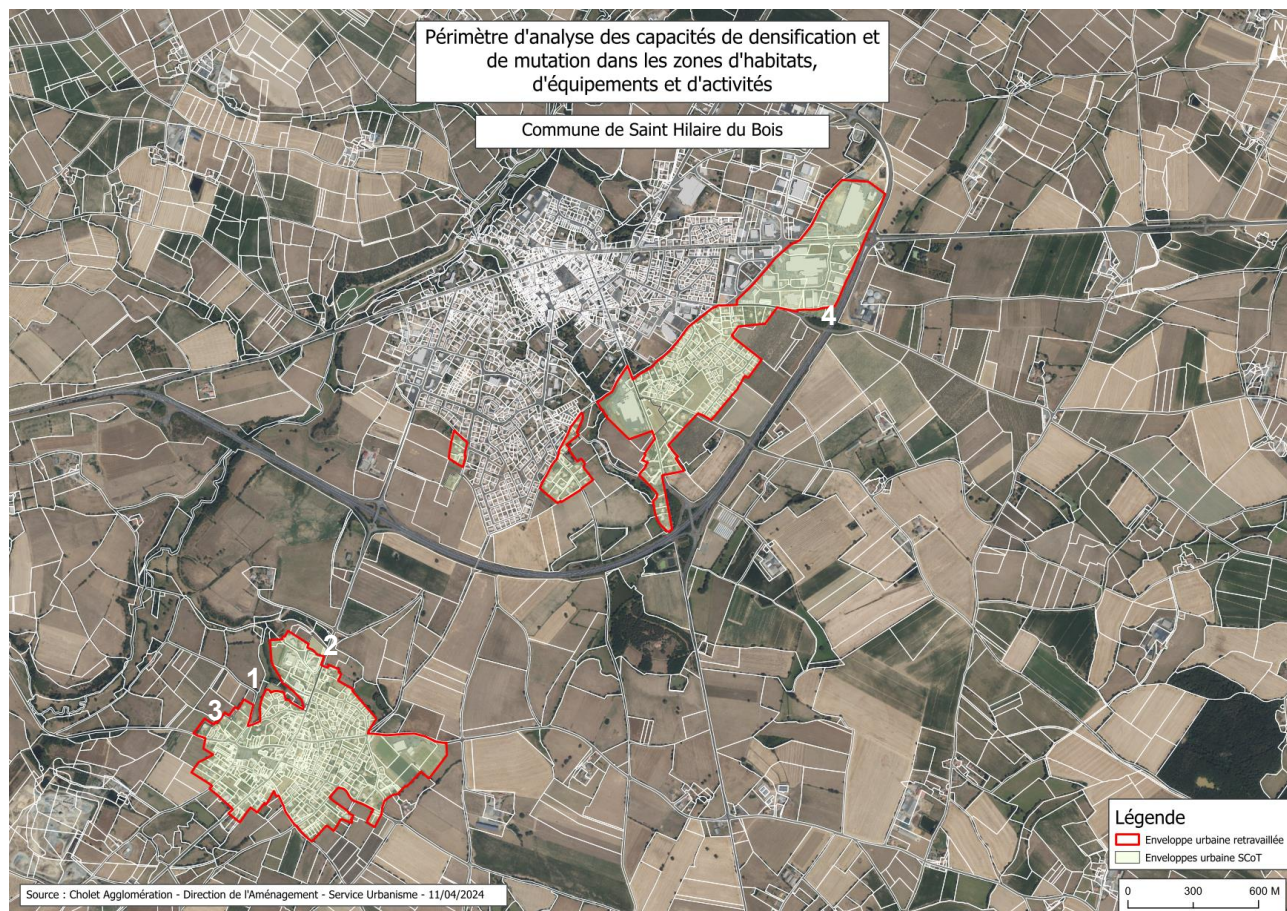
Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est observé sur des espaces agricoles et des parcelles bâties sur la RD 170, qui figure ci-dessous. Les terrains n'étant pas encadrés par au moins 3 limites de parcelles urbanisées. Les espaces bâtis sont exclus, car ils entrent dans le cadre des constructions dites « traditionnelles » (bâti peu dense) dont l'accroche aux espaces bâtis contigus est relative. De plus l'espace bâti était anciennement rattaché à l'enveloppe urbaine de la commune par l'intégration d'une parcelle agricole dans le périmètre. L'exclusion de celle-ci entraîne une coupure d'urbanisation. Dès lors, les espaces bâtis doivent être exclus de la nouvelle enveloppe urbaine.





### 1.1.2.31 Saint-Hilaire-du-Bois

L'enveloppe urbaine de la commune de « Saint-Hilaire-du-Bois » a évolué sur 4 points. Il s'agit de 2 rétrécissements et de 2 élargissements qui sont argumentés dans le texte suivant.



L'enveloppe urbaine est revue pour exclure des espaces naturels au fond des parcelles bâties sur la rue des Arts, qui figure ci-dessous. Les parcelles entrent dans le cadre des gisements fonciers exclus de l'enveloppe urbaine. Cela s'explique en raison de l'inexistence de 3 limites latérales bordées par des parcelles urbanisées.



Un rétrécissement de l'enveloppe urbaine est observé sur des espaces d'usage agricole sur la rue Mabilais (RD 25) afin d'exclure des terrains qui ne sont joutés par au moins 3 limites de parcelles urbanisées.

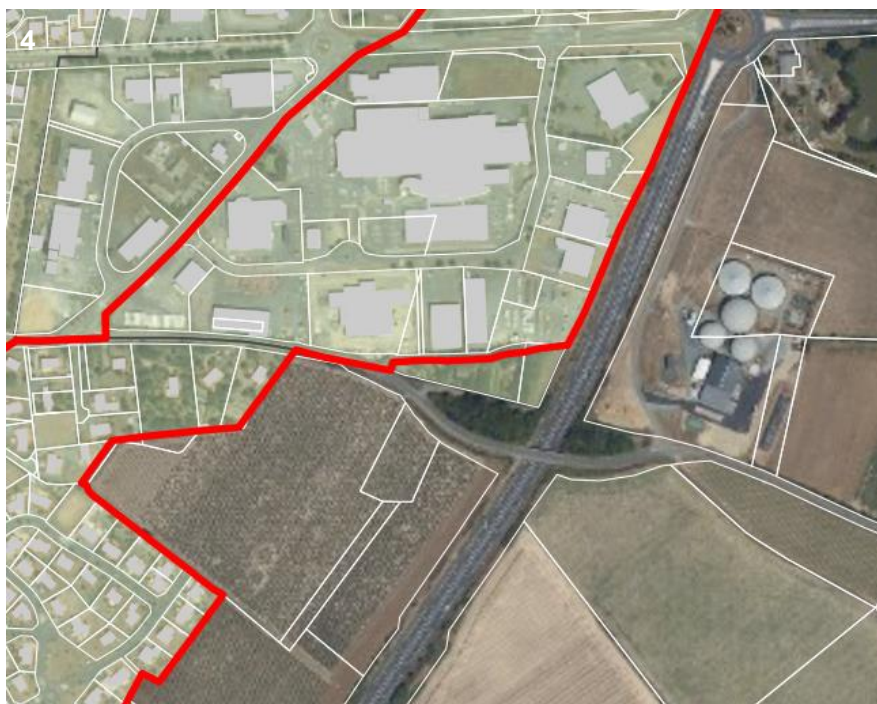




Deux élargissements de l'enveloppe urbaine sont observés sur des espaces bâtis au fond des terrains urbanisés sur l'allée du Coteau, qui figurent ci-dessous. La délimitation du périmètre est reprise pour inclure entièrement les espaces bâtis contigus et ces espaces perméables d'usage récréatif ou de loisir.

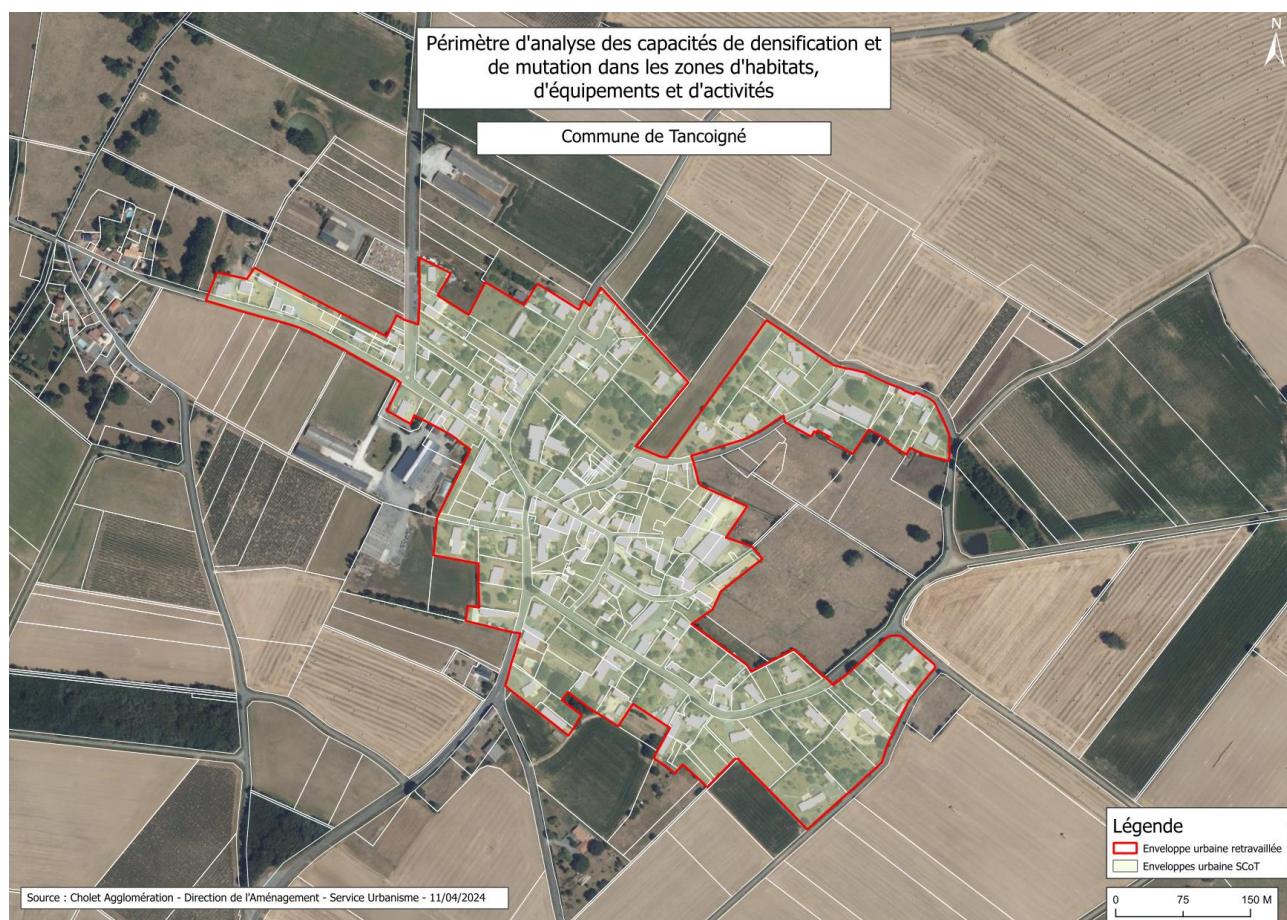


Un rétrécissement est constaté en continuité de la commune de Vihiers avec l'exclusion d'une parcelle à usage agricole.



### 1.1.2.32 Tancoigné

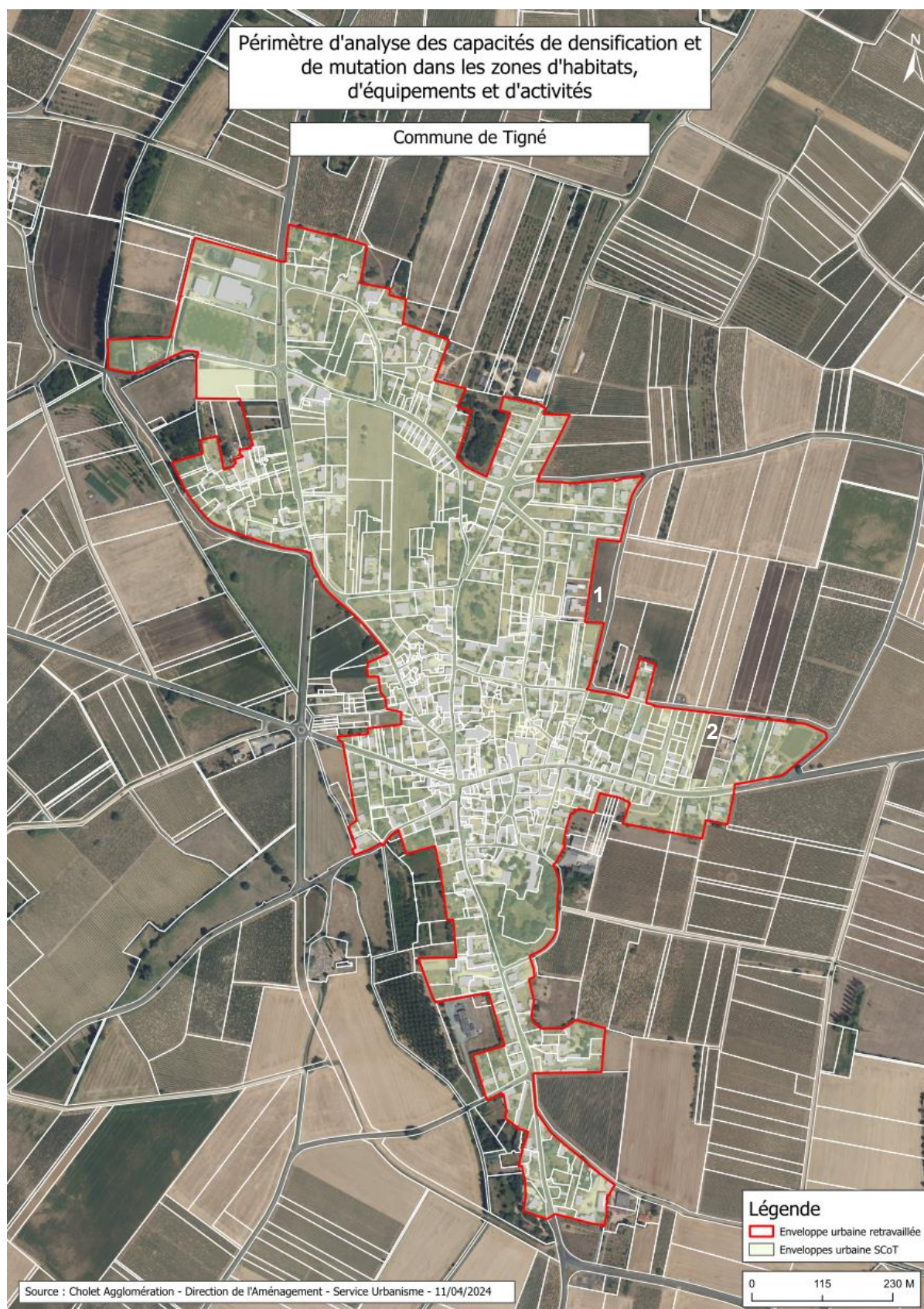
L'enveloppe urbaine de la commune de « Tancoigné » n'a pas évolué.





### 1.1.2.33 Tigné

L'enveloppe urbaine de la commune de « Tigné » a évolué sur 2 points. Il s'agit de 2 élargissements qui sont présentes dans le texte suivant.

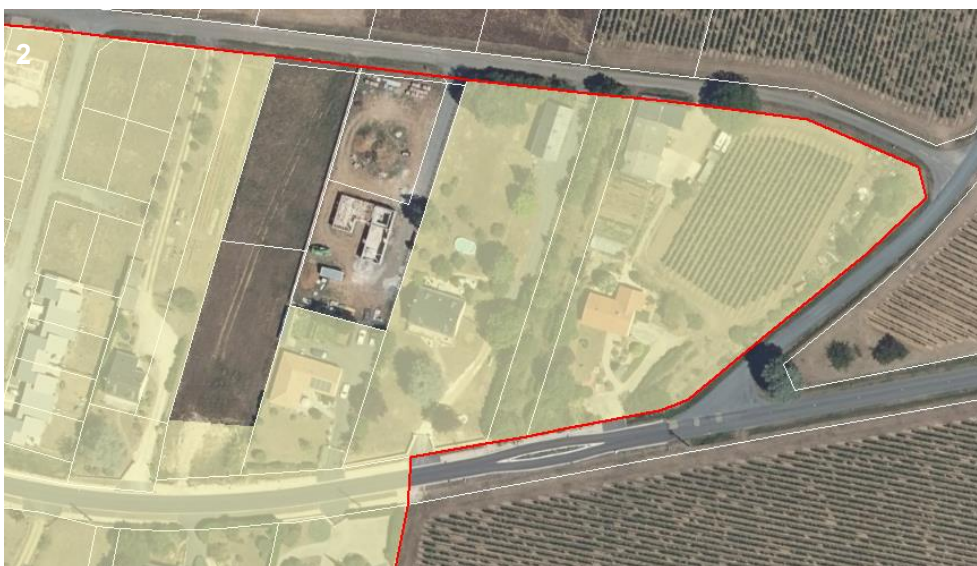




Un élargissement de l'enveloppe urbaine est observé sur des espaces bâtis au fond des terrains urbanisés sur la rue des Duranderies, qui figure ci-dessous. La délimitation du périmètre est reprise pour inclure entièrement les espaces bâtis contigus.



L'enveloppe urbaine est ajustée pour comprendre des espaces bâtis et d'usage agricole sur la rue des Couryres, qui figure ci-dessous. La délimitation du périmètre est reprise pour inclure entièrement les espaces bâtis contigus et l'espace qui entre dans le cadre des gisements fonciers dans l'enveloppe urbaine.





### 1.1.2.34 Trémont

L'enveloppe urbaine de la commune de « Trémont » n'a pas évolué.



## 1.2 Évolutions du tome 7 du RP – Enveloppes urbaines

La nouvelle cartographie des enveloppes urbaine est présentée dans la partie précédente (comparaison des anciens et des nouveaux périmètres).

## 1.3 Évolution de la définition des enveloppes urbaines dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (page 37 du DOO)

### Définitions :

- ~~L'enveloppe urbaine (cf. Rapport de Présentation) correspond à l'ensemble des espaces bâtis du bourg. Y sont intégrés les quartiers d'habitation neufs une fois les travaux de viabilisation (voiries, réseaux) commencés. Auront également une enveloppe urbaine définie certains hameaux : le Puy Rangeard à Cornusson, Pellouailles à Saint-Christophe-du-Bois, la Raimbaudière à Saint-Paul-du-Bois, la rue du Comte de Champagne à Somloire, ainsi que la Rimbourgère à La Tessoualle.~~

La définition des enveloppes urbaines a été 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, 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 justifiant d'un usage agricole professionnel avérée en 2021\*

#### 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 et 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



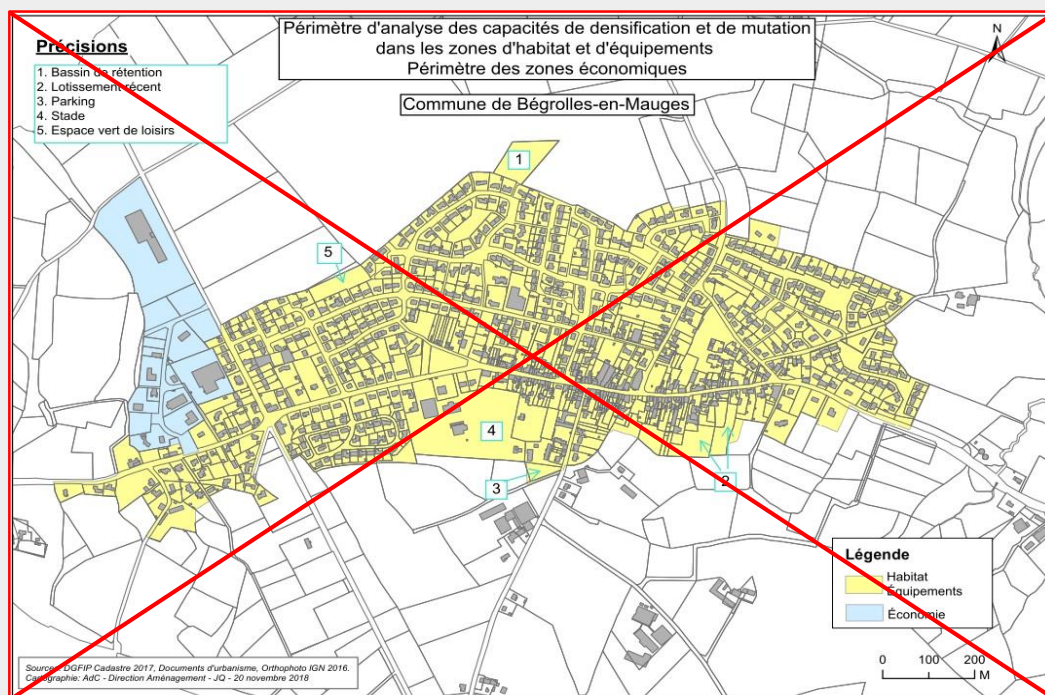
Cas 2

*Extrait du SCoT Nantes Saint-Nazaire Pôle Métropolitain*



Auront également une enveloppe urbaine définie certains **hameaux** : le Puy Rangeard à Cernusson, Pellouailles à Saint-Christophe-du-Bois, la Raimbaudière à Saint-Paul-du-Bois, la rue du Comte de Champagny à Somloire, ainsi que la Rimbouillère à La Tessoualle.

***Illustration d'identification des enveloppes urbaines (commune de Bégrolles-en-Mauges) :***



- **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.
- **Le taux de production de logements dans l'enveloppe urbaine** de chaque commune correspond à la réalité du terrain. Les caractéristiques et spécificités de chaque commune ainsi que leur situation géographique expliquent notamment les résultats. Ce taux ainsi que l'objectif de production de logements dans l'enveloppe urbaine sont des minimaux à atteindre.
- **La densité brute d'une opération s'exprime par le nombre de logements rapporté à la surface totale de l'opération.** Les espaces pris en compte sont :
  - les voiries, les espaces publics et les espaces verts de proximité ;
  - les ouvrages de collecte des eaux pluviales (noues) et les bassins de rétention internes au quartier ;
  - le renouvellement urbain (démolition/reconstruction).

Inversement, les grands équipements non liés exclusivement à l'opération (équipements, voiries, bassins de rétention ou espaces verts rayonnant à une échelle plus large que celle du quartier : vocation communale voire intercommunale) ne sont pas pris en compte.

- **La densité minimale doit être respectée en moyenne à l'échelle de la commune sur l'ensemble des opérations d'habitat.** Ainsi, si certaines opérations peuvent avoir une densité en

*dessous du seuil minimal communal, la moyenne peut être atteinte par d'autres opérations qui seront au-dessus du seuil minimal communal. Ces différents projets peuvent être séparés dans l'espace et dans le temps, dans un cadre défini par les documents d'urbanisme locaux.*

### **1.2 Modification de la prescription du point I.3 du DOO portant sur le pastillage des bâtiments agricoles et artisanaux en zone agricole ou naturelle à vocation de développement de l'habitat**

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT fixe dans son objectif I.3 "Limiter les extensions urbaines" de l'axe 2 : Accroître l'attractivité résidentielle dans un territoire multipolaire" des prescriptions afin de concentrer la production de logements au sein des bourgs. En ce sens, il est également précisé la vocation des bâtiments dont la destination est agricole et devront évoluer vers de l'habitat. La destination "Habitat" se divise en deux sous-destinations :

- le logement, comprenant notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs, mais également les sous-destinations vouées au développement du tourisme vert (chambres d'hôtes, gîtes...),
- l'hébergement, comprenant notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires ou encore les résidences autonomes.

Cette destination du Code de l'urbanisme permet dès lors d'opérer de nombreux changements à vocation résidentielle. Ces bâtiments agricoles pastillés peuvent donc, si le PLU le permet, changer de destination suivant la typologie présentée ci-dessus, avec des possibilités d'évolution très larges et variées.

En compatibilité avec le SCoT, le futur PLUi-H doit donc respecter un objectif de production de logements à réaliser en extension urbaine, ce qui comprend les sites d'urbanisations futures mais également les projets de changement de destination des bâtiments agricoles.

Compte tenu de leur dimension et de leur localisation, ces bâtiments ont plutôt vocation à être réhabilités en gîtes et ainsi promouvoir le tourisme vert sur le territoire (cf. l'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).

En conséquence, ces derniers ne sont pas voués à accueillir des ménages permanents et ne doivent dès lors pas être comptabilisés comme de la création de logements au sens du SCoT.

Ainsi, il est proposé de modifier la règle, afin de préciser que le changement de destination des bâtiments pastillés destinés à évoluer vers une destination habitat ne doit pas être intégré dans les objectifs de production de logements mais être considéré comme un levier de promotion du tourisme vert.

Toutefois, il reste primordial de conserver un objectif de production de logement équilibré, en prévenant le phénomène de pastillage.



Ainsi il est proposé de reformuler la prescription suivante (p.40 du DOO):

<b>Prescriptions</b>	<p><del>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.</del></p> <p>Promouvoir l'identification d'anciens bâtiments agricoles et artisanaux en zone agricole et naturelle pouvant changer de destination à vocation d'habitat et à des fins de support du développement du tourisme vert par la réhabilitation du bâti en gîtes.</p> <p>Une attention particulière sera accordée pour conserver un équilibre de production de logement et ne pas déséquilibrer la production de logement en zone agricole et naturelle vis-à-vis des centres-bourgs. Aussi, l'identification des anciens bâtiments agricoles et artisanaux en zone agricole et naturelle devra être mesurée et inférieure à la capacité de production de logement en enveloppe urbaine de chaque commune.</p>
----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 2. LIEN JURIDIQUE AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS ET LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

### 2.1 Compatibilité du SCoT avec les documents supérieurs

L'articulation du SCoT et des documents avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte est régie par les articles L. 131-1 et L. 131-2 du Code de l'urbanisme. L'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme a modifié les dispositions des articles précédemment cités. Ces modifications sont notamment applicables aux SCoT dont l'élaboration ou la révision est engagée à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021, conformément à l'article 7 de l'ordonnance. Il est toutefois possible, lorsque la procédure d'élaboration ou de révision a été engagée avant cette date, d'appliquer la législation antérieure.

Dans le cadre de la modification n°2 du SCoT de Cholet Agglomération, l'ordonnance du 17 juin 2020 est appliquée.

### 2.2 Prise en compte des documents supérieurs dans la modification du SCoT

Article L.131-1 du Code de l'urbanisme : <b>" Les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec :</b>	<b>APPLICATION AU TERRITOIRE</b> (en gris : non applicable et donc non traité)	<b>Compatibilité avec les documents supérieurs</b>
1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ;	Non applicable au territoire	Non concerné
2° Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L.4251-3 du Code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;	Non élaboré ou encore non opposable	Non concerné
3° Le schéma directeur de la région d'Île-de-France prévu à l'article L.123-1 ;	Non applicable au territoire	Non concerné
4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L.4433-7 du Code général des collectivités territoriales ;	Non applicable au territoire	Non concerné
5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L.4424-9 du Code général des collectivités territoriales ;	Non applicable au territoire	Non concerné
6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L.333-1 du Code de l'environnement ;	Non applicable au territoire	Non concerné



7° Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du Code de l'environnement ;	Non applicable au territoire	Non concerné
8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du Code de l'environnement ;	SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027	Il y a 14 orientations identifiées au SDAGE Loire-Bretagne pour les milieux aquatiques et l'eau à l'échelle du bassin. Le projet de modification du SCoT ne vient pas en opposition au SDAGE, compte tenu des sujets abordés.
9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à L.212-3 du Code de l'environnement ;	SAGE Sèvre Nantaise, approuvé par arrêté préfectoral le 25 février 2005, puis, suite à sa révision, le 7 avril 2015  SAGE Èvre-Thau-Saint Denis, approuvé par arrêté préfectoral le 8 février 2018  SAGE Layon Aubance Louets, approuvé par arrêté préfectoral le 04 mai 2020, SAGE Thouet, en cours d'élaboration	Les grandes orientations du SDAGE Loire-Bretagne sont reprises dans les SAGE, en fonction des spécificités de chaque bassin versant. Le projet de modification du SCoT ne vient pas en opposition aux différents SAGE.
10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du Code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article ;	PGRI Loire-Bretagne 2022-2027, approuvé par arrêté préfectoral le 15 mars 2022	Le PGRI Loire Bretagne définit 6 objectifs qui fondent la politique de gestion du risque d'inondation sur le bassin pour les débordements de cours d'eau et les submersions marines. Le projet de modification du SCoT ne vient pas en opposition au PGRI, compte tenu des éléments modifiés
11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues à l'article L.112-4 ;	PEB de l'aérodrome de Cholet-LePontreau, approuvé par arrêté préfectoral le 23 mai 2013	Le PEB réglemente l'urbanisation en limitant les droits à construire dans les zones de bruits au voisinage des aéroports. Le projet de modification du SCoT ne

		vient pas en opposition au PEB.
12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L.515-3 du Code de l'environnement ;	SRC de la région Pays de la Loire, approuvé par arrêté préfectoral le 6 janvier 2021	Le SRC réglemente les conditions générales d'implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans la région Pays de la Loire. Le projet de modification ne vient pas en opposition au SRC du SCoT.
13° Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L. 219-1 du Code de l'environnement ;	Non applicable au territoire	Non concerné
14° Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L. 621-1 du Code minier ;	Non applicable au territoire	Non concerné
15° Le schéma régional de cohérence écologique prévus à l'article L. 371-3 du Code de l'environnement ;	SRCE des Pays de la Loire, adopté par arrêté préfectoral le 30 octobre 2015	Le SRCE des Pays de la Loire vise la protection des ressources naturelles notamment la préservation et le développement des continuités écologiques à l'échelle régionale. Le projet de modification du SCoT ne vient pas en opposition au SRCE, aucune TVB n'étant impactée.
16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du Code de la construction et de l'habitation ;	Non applicable au territoire	Non concerné
17° Le plan de mobilité d'Île-de-France prévu à l'article L. 1214-9 du Code des transports ;	Non applicable au territoire	Non concerné
18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du Code de l'environnement.	Non applicable au territoire	Non concerné



### 2.3 Cohérence avec le PADD

Les pièces réglementaires du SCoT sont établies en cohérence avec le PADD.

Le PADD du SCoT est orienté autour de 3 axes décomposés en plusieurs orientations :

- Conforter le choletais comme territoire entreprenant :
  - Affirmer le Choletais comme bassin économique stratégique
  - Conforter et relancer l'activité commerciale en centralité, tout en optimisant les espaces de périphérie existants
  - Conforter l'agriculture et la viticulture comme une force de l'économie locale et une richesse pour le territoire
  - Poursuivre le développement touristique
- Accroître l'attractivité résidentielle dans un territoire multipolaire :
  - Dynamiser la production de logements
  - Favoriser le renouvellement du parc d'habitat existant
  - Développer une offre de logements diversifiée
- Renforcer la qualité de vie des Choletais :
  - Préserver et mettre en valeur l'identité du territoire
  - Favoriser un développement économe en ressources et en énergie
  - Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques, nuisances et pollutions
  - Améliorer l'offre de mobilité et l'accessibilité du territoire
  - Conforter l'offre d'équipements et de services

La modification du SCoT s'insère dans le deuxième axe " Accroître l'attractivité résidentielle dans un territoire multipolaire ", et notamment dans l'objectif de limiter les extensions urbaines. L'évolution proposée vise notamment à mettre à jour la définition des enveloppes urbaines

Au vu du développement des zones pavillonnaires dans les 26 communes, la proportion de logements construits en extension du bourg est supérieure à la part de logements construits au sein de l'enveloppe urbaine. Or, l'objectif de Cholet Agglomération est d'organiser un développement urbain plus économe en foncier et de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. En ce sens, la mise à jour des enveloppes urbaines vient exclure des parcelles agricoles dès lors qu'elles ne sont pas considérées comme un gisement foncier, tel que décrit dans la méthodologie. La procédure de modification du SCoT n'a donc pas un impact significatif sur les objectifs de production de logement du SCoT.

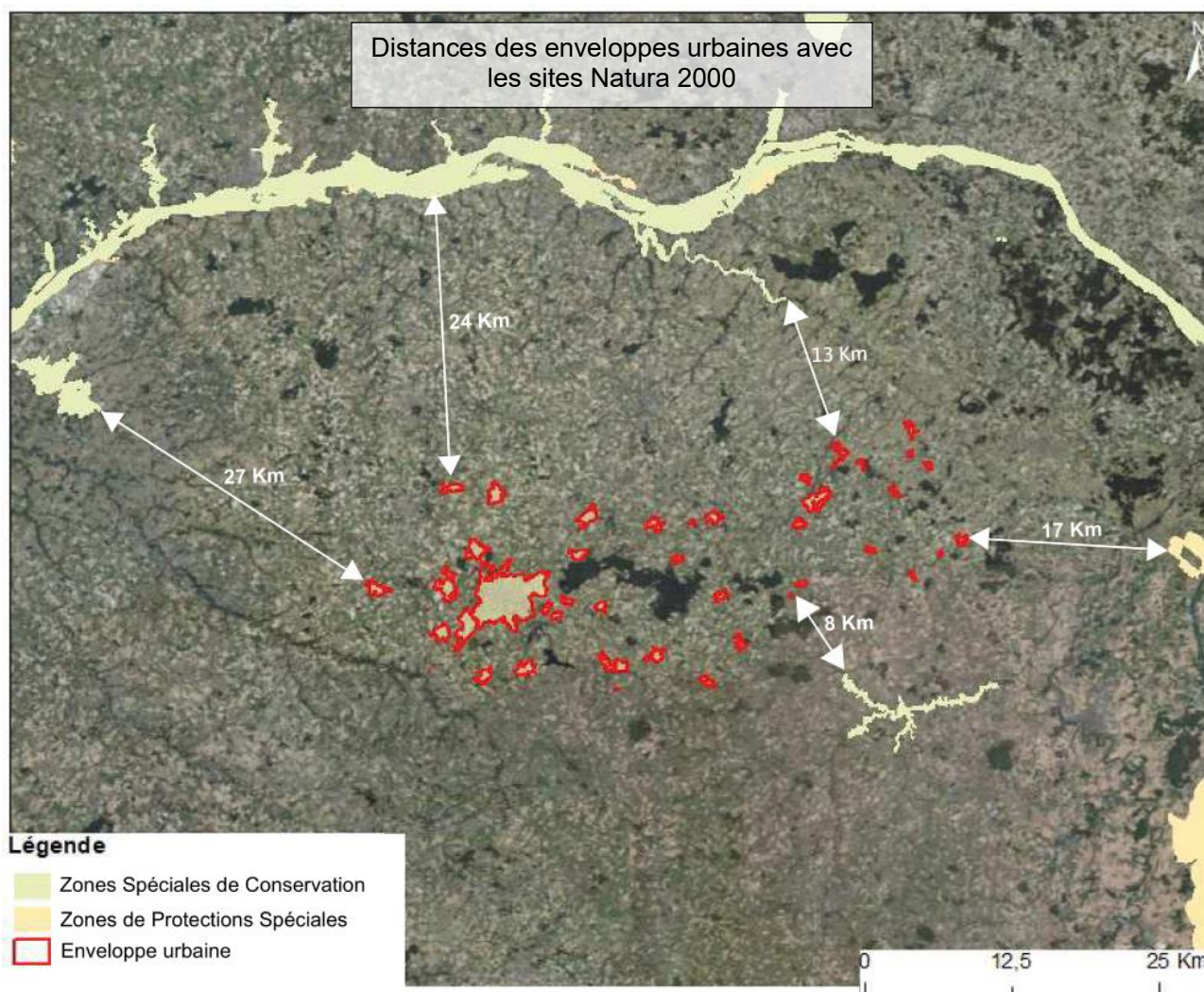
La modification du SCoT prend également en compte l'axe 3 du PADD "Renforcer la qualité de vie des choletais et notamment l'orientation 3 "Limiter la vulnérabilité des personnes et des biens aux risques naturels et technologique". Malgré une meilleure prise en compte (loi sur l'eau, Plan de Prévention des Risques, etc), la maîtrise de l'exposition des populations aux risques reste un enjeu majeur dans le Choletais, et ce, d'autant plus que le changement climatique apporte de nouvelles incertitudes sur l'évolution de ces aléas. Les habitants de Cholet Agglomération sont potentiellement exposés à 7 types de risques naturels (inondation, mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles, feu de forêt, tempête, séisme et radon) et à 4 types de risques technologiques (rupture du barrage, industriel, minier et transport de matières dangereuses). Les habitants sont également exposés à diverses sources de pollutions : air, sites et sols, eau, sonore, lumineuse, olfactive, etc.

Afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, le projet de, modification du SCoT de Cholet Agglomération doit être compatible avec l'objectif d'éviter l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels et technologiques.

Au regard des éléments qui précèdent, la modification n°2 du SCoT de Cholet Agglomération est compatible avec le PADD du SCoT.

### 3. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR L'AGRICULTURE

#### 3.1 Espaces naturels sensibles



Le site Natura 2000 le plus proche est celui de la Vallée de l'Argenton (site n°FR5400439), situé à 8 km à vol d'oiseau de l'enveloppe urbaine de la commune la plus proche, dans le département des Deux-Sèvres. Ce site a fait l'objet d'une proposition de Site d'Importance Communautaire (SIC) en date du 31/03/1999 validée par la Commission Européenne le 12/11/2007. Il a ensuite été désigné en Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive " Habitats " le 17/10/2008. Il couvre une superficie de 738 hectares (ha).

Un autre site Natura 2000 est présent au nord du territoire, dans le département du Maine-et-Loire, mais se situe un peu plus loin, à 13 km à vol d'oiseau. Il s'agit de la Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-

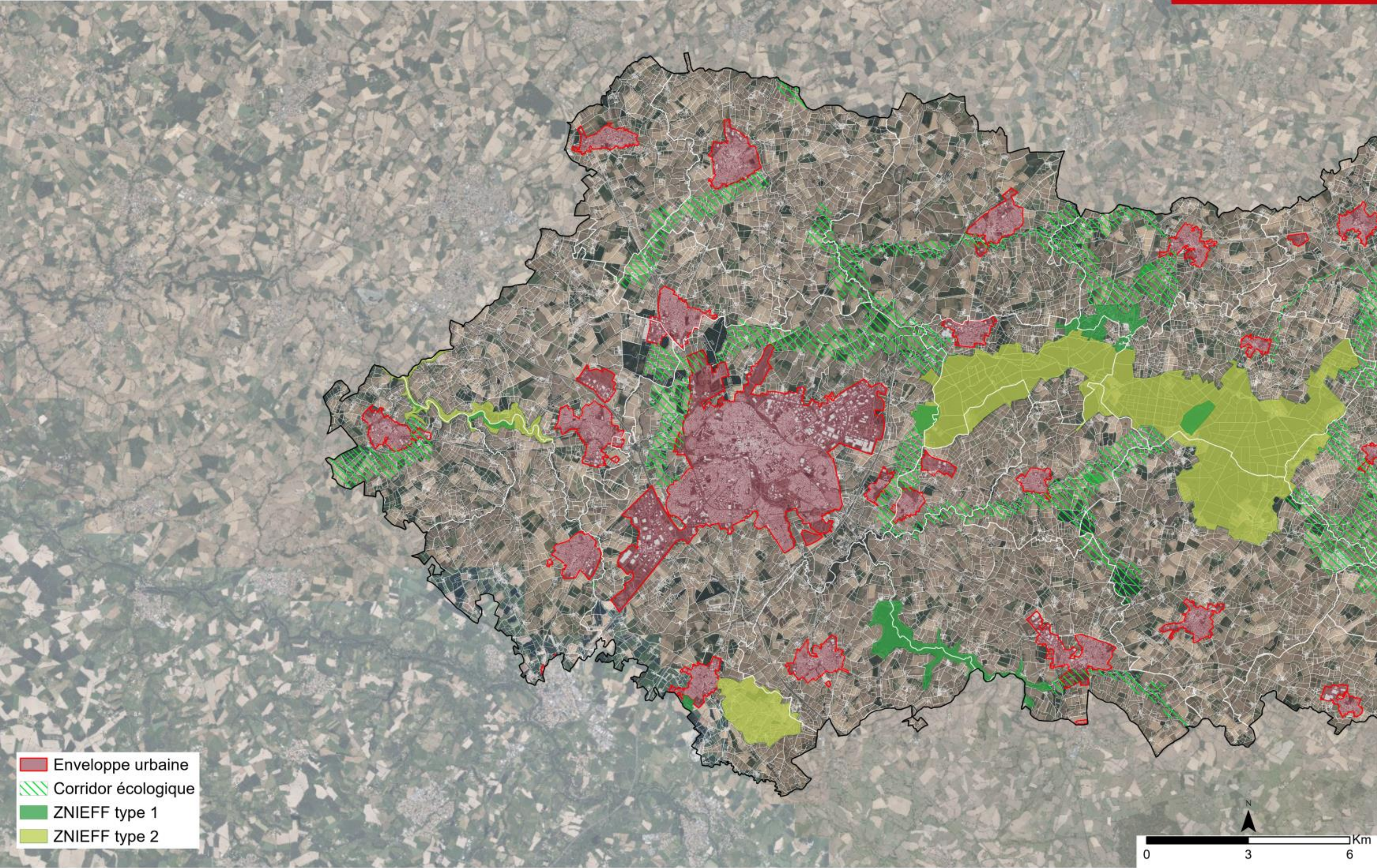


de-Cé et ses annexes intégrant la partie aval de la vallée du Layon, secteur du site se situant le plus proche du territoire du SCoT. Ce site a fait l'objet d'une proposition de SIC en date du 31/03/1999. Il a ensuite été désigné en ZSC au titre de la Directive " Habitats " le 10/04/2015. Il couvre une superficie de 16 522 ha et s'étend jusqu'en Loire-Atlantique. Ce site a également été désigné en Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive " Oiseaux " le 05/01/2006. Il couvre une superficie de 15 714 ha.

Le projet de modification de droit commun n'ouvre pas de secteur à l'urbanisation. Il vise principalement à mettre à jour les enveloppes urbaines de Cholet Agglomération à la date de janvier 2021, date de référence de calcul de la consommation d'espace.

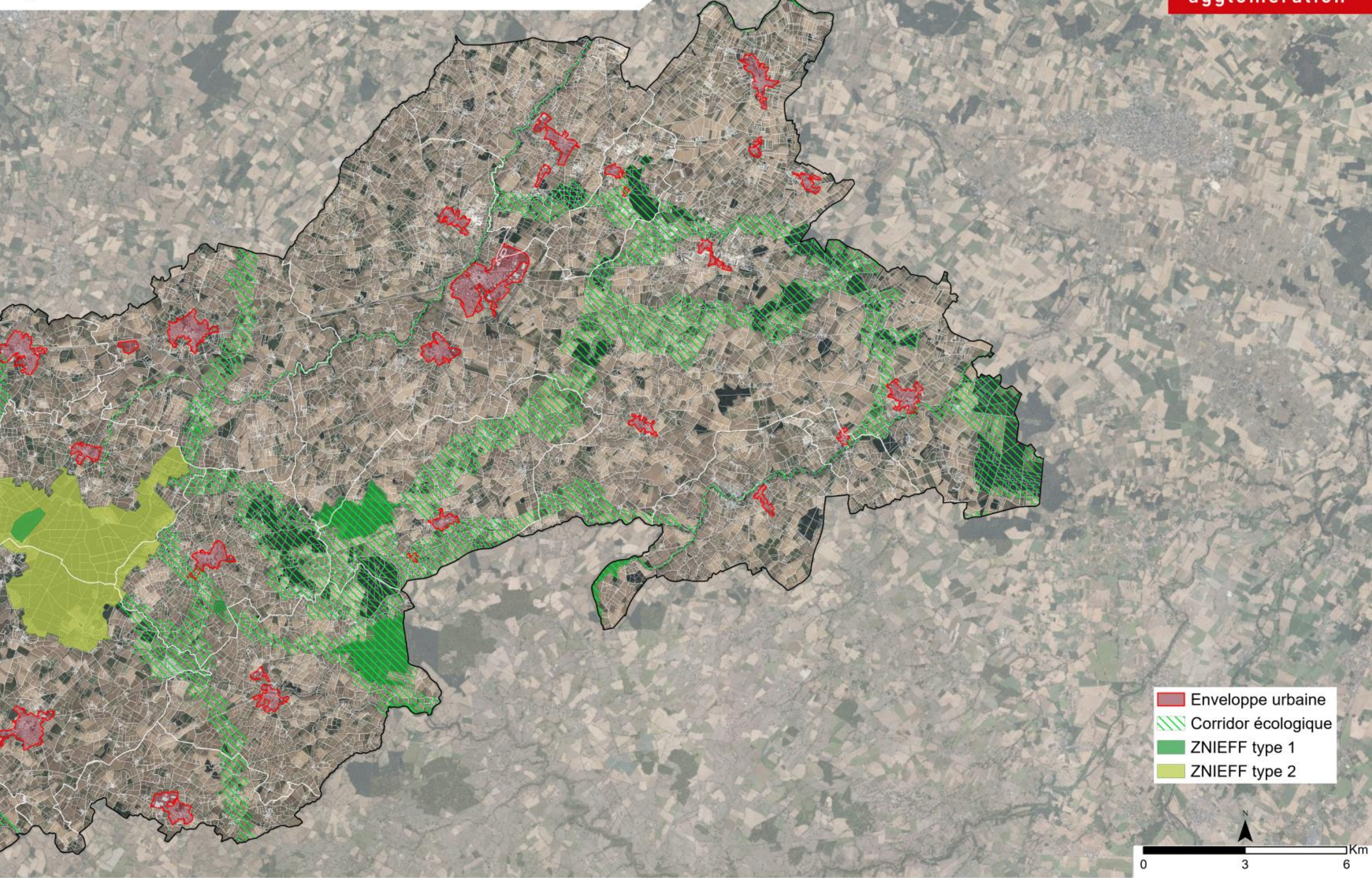


Définition des enveloppes urbaines - Cholet Agglomération  
Enjeux environnementaux





Définition des enveloppes urbaines - Cholet Agglomération  
Enjeux environnementaux





### **3.2.1 Incidences sur les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF)**

Au sein de Cholet Agglomération, il est recensé au total 18 ZNIEFF de type 1 et 3 ZNIEFF de type 2, essentiellement présentes à l'est de l'agglomération. Aucune ZNIEFF de l'Agglomération n'est impactée par la modification des enveloppes urbaines. La modification des enveloppes urbaines a pour but d'actualiser l'usage du sol au début de l'année 2021. Il n'y a pas d'ouverture à l'urbanisation. De plus, la modification de la règle, afin de préciser que le changement de destination des bâtiments pastillés destinés à évoluer vers une destination habitat ne doit pas être intégrée dans les objectifs de production de logements mais être considéré comme un levier de promotion du tourisme vert n'a également pas d'impact sur les ZNIEFF. Il est rappelé qu'il reste tout de même primordial, dans le cadre de cette deuxième modification, de conserver un objectif de production de logements équilibré.

### **3.2.2 Incidences sur les continuités écologiques**

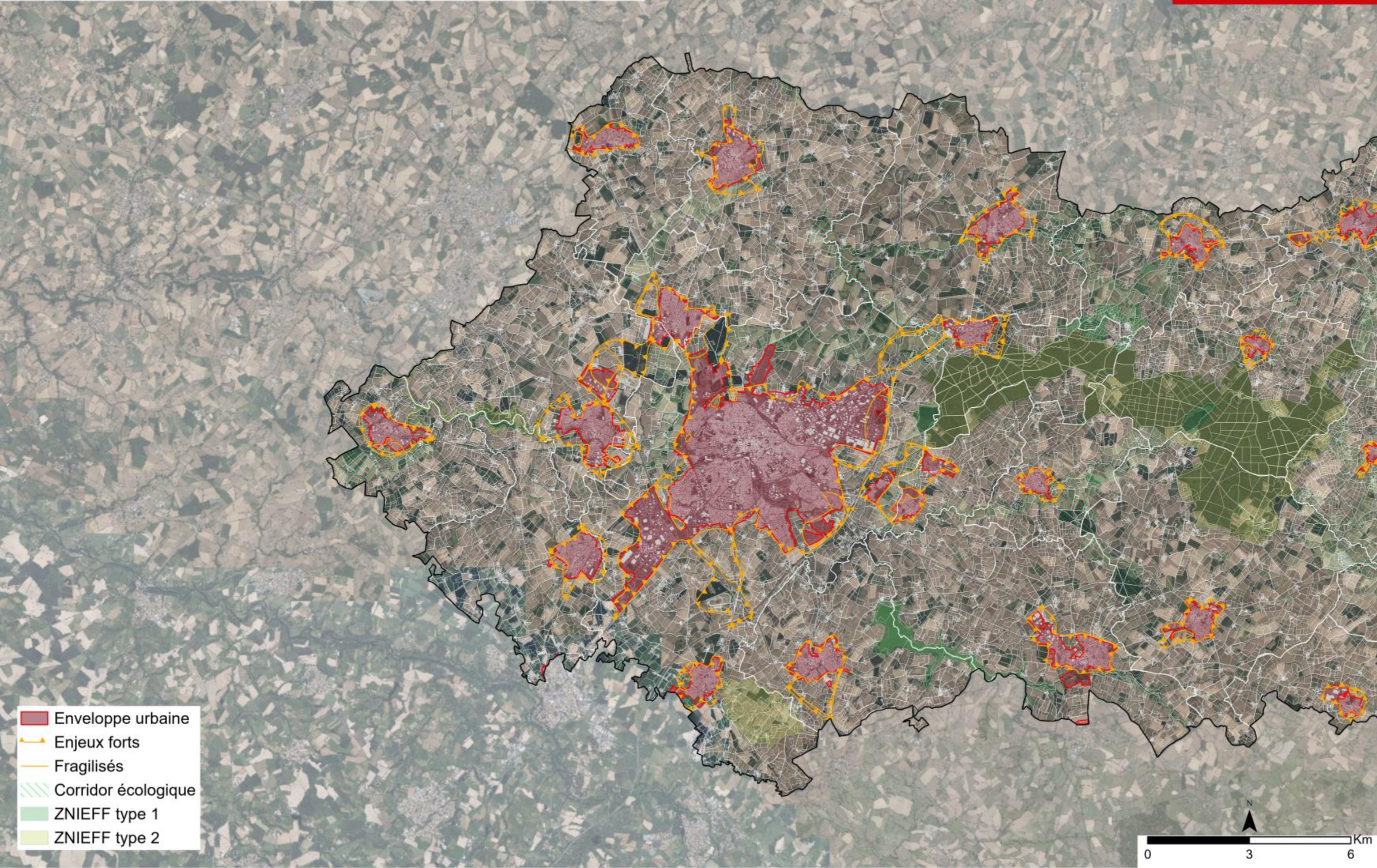
Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de La Loire a été approuvé le 30 octobre 2015. Le SRCE permet notamment de mettre en valeur la Trame Verte et Bleue (TVB) à l'échelle régionale, par la délimitation de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques. Cette TVB est retranscrite à l'échelle intercommunale dans le volet environnemental du SCoT.

La TVB du SCoT met en évidence l'ensemble des corridors écologiques de l'agglomération, dont certains traversent les tâches urbaines présentes dans le SCoT. Le projet de modification n°2 du SCoT porte sur la mise à jour des enveloppes urbaines, les prescriptions propres au maintien et la valorisation des espaces naturels restent inchangées. Le PLUi-H de Cholet Agglomération devra prendre en compte les éléments de préservation et de valorisation des espaces paysagers du territoire par l'application de différents outils inscrits dans le SCoT et proposera une protection adaptée aux enjeux identifiés.

À noter que les parcelles incluses dans les enveloppes urbaines n'incluent pas obligatoirement une retranscription en zone urbaine dans le PLUi-H. Certains sites, au vu de leur importance de corridors écologiques seront identifiés de manière à préserver et promouvoir les espaces paysagers. C'est notamment le cas du Parc Oriental de Maulévrier, site touristique et corridor écologique important et qu'il convient de préserver et de promouvoir avec le bassin de la Moine.

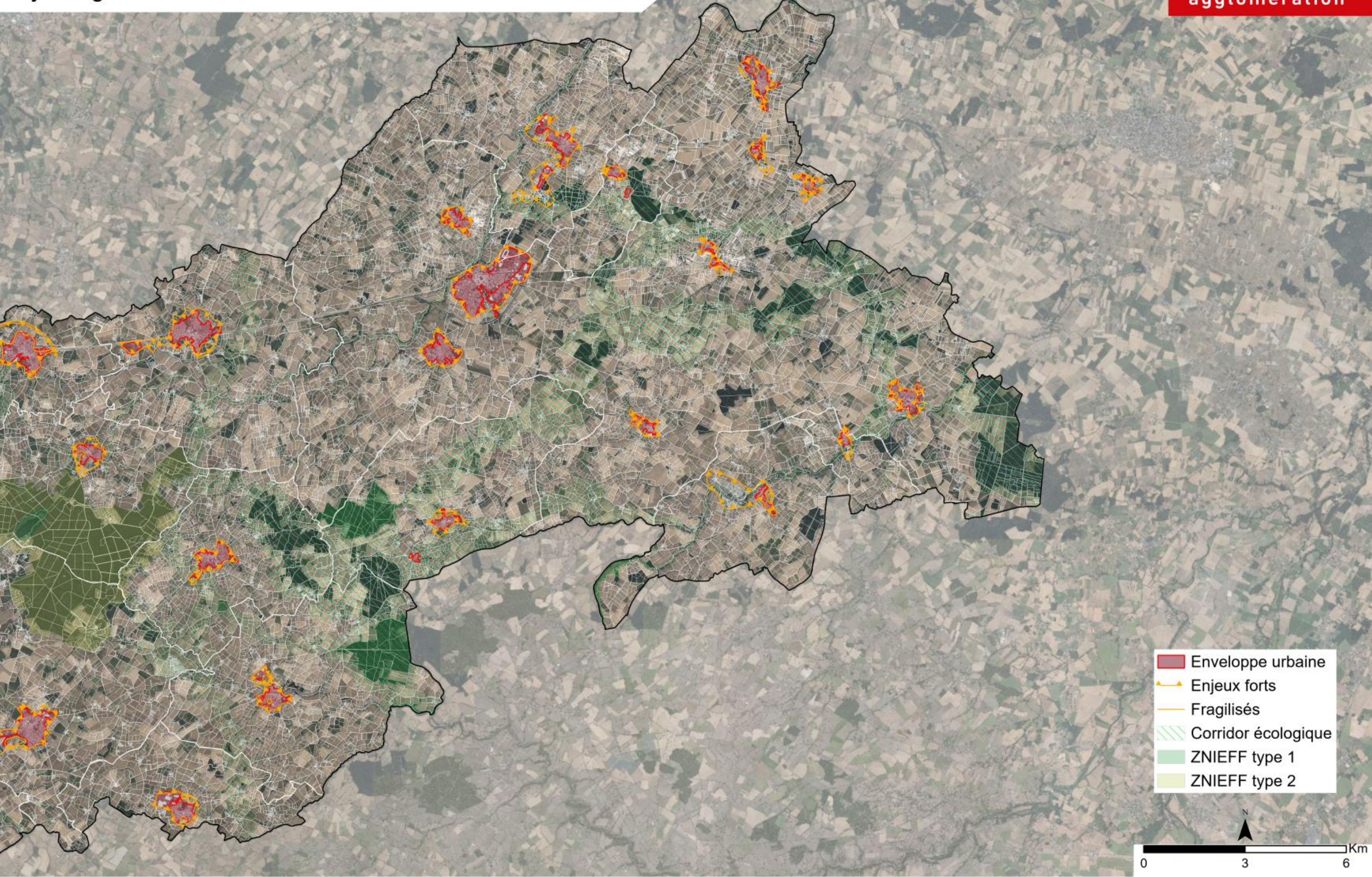


Définition des enveloppes urbaines - Cholet Agglomération  
Enjeux agricoles





Définition des enveloppes urbaines - Cholet Agglomération  
Enjeux agricoles





Dans le cadre de la révision du SCoT, Cholet Agglomération et la Chambre d'Agriculture de Maine-et-Loire ont établi une carte des enjeux agricoles à l'échelle de chaque commune. Ce diagnostic cartographique délimite les espaces agricoles selon deux principaux enjeux :

- les enjeux les plus forts délimitant un périmètre en dehors duquel les projets d'aménagement doivent, dans la mesure du possible, ne pas s'implanter en raison de la structure des exploitations concernées ou de la proximité avec le siège d'exploitation
- les espaces agricoles fragilisés pour lesquels l'impact sur les exploitants est moindre.

La modification n°2 du SCoT de Cholet Agglomération n'a pas d'impact sur le milieu agricole. Le but de la modification est notamment de mettre à jour les enveloppes urbaines avec l'ajout des surfaces imperméabilisées au 1er janvier 2021, les opérations d'aménagement ayant entraîné une irréversibilité d'usage. À l'inverse, les espaces qui étaient dans l'enveloppe urbaine avec une vocation agricole ont été exclus de l'enveloppe urbaine.

## 4. ANNEXES

### 4.1. Ordre de service du lancement des travaux de la ZAC de la Baronnerie au May-sur-Èvre



#### ORDRE DE SERVICE N°1

MAITRE D'OUVRAGE	SPLA de l'Anjou
MAITRE D'OEUVRE	ECR Environnement
ENTREPRISE TITULAIRE DU MARCHÉ	Charier TP Sud
OBJET DU MARCHÉ	Aménagement du quartier de la Baronnerie au May/Evre (49)
MARCHE N°	
MONTANT DU MARCHÉ LOT 1	1 398 003,05 € HT
MONTANT DU MARCHÉ LOT 2	583 058.00 € HT

Monsieur le Directeur de l'entreprise Charier TP Sud, concernant les travaux des LOTS n°1 & 2 est invité à :

Démarrer les travaux à partir du 18 Novembre pour un délai marché tranche 1 & 2 de 4 mois suivant délais fixés à l'acte d'engagement :

Le présent ordre de service, certifié conforme sera notifié en trois exemplaires, à :

SOCIETE CHARIER TP SUD  
AGENCE LAHAYE  
Route de Chemillé  
49120 LA TOURLANDRY

Établi par la Maitrise d'Œuvre  
ECR Environnement  
Le 07/11/2013  
environnement CENTRE OUEST  
Nicolas BOUCHEREAU  
5 Rue des Clairières - 44840 LES SORINIÈRES  
Tél. 02 40 49 82 82 - Fax 02 40 49 82 92  
RCS LT 504 451 139

La société Charier TP Sud, devra, sous peine de forclusion, faire connaître ses observations par écrit dans les quinze jours qui suivent la remise du présent ordre.

#### ACCUSE DE RECEPTION

Je soussigné, *V. Goué*  
Représentant l'entreprise désignée ci-dessus certifie avoir reçu 3 exemplaires du présent ordre de service à la date du *12 novembre 2013*.  
et déclare m'y conformer,

Avec réserve(s) ☐

Sans réserve(s) ☒

Fait à *La Tourlandry*.

Le *12 novembre 2013*.

**CHARIER TP Sud**  
AGENCE LAHAYE  
Route de Chemillé  
49120 LA TOURLANDRY  
Tél. 02 41 64 46 60 - Fax 02 41 64 49 59

CLIENT – SPLA de l'Anjou – 79 rue Desjardins BP 80110 ANGERS Cedex 02  
ECR Environnement – ZAC le Taillis 3 - 5, rue des Clairières – 44840 Les Sorinières

1/1



#### 4.2. Ordre de service du lancement des travaux de la ZAC du Pré de l'Ile à Mazières en Mauges

**OPERATION :**  
MAZIERES EN MAUGES  
ZAC du Pré de l'Ile (1<sup>ère</sup> tranche)

**MAITRE D'OUVRAGE :** Commune de Mazières en Mauges  
Rue de la Mairie  
49280 MAZIERES EN MAUGES

**COMMUNE :** MAZIERES EN MAUGES

### ORDRE DE SERVICE N° 1

L'Entreprise : ENTREPRISE GRAVELEAU TP  
2 rue de Montevi  
49280 LA TESSOUALLE

titulaire du marché en date du : 20 juin 2012

est invitée à prendre toutes dispositions utiles pour commencer les travaux du lot 1 - VRD,  
à compter du : **2 juillet 2012**

L'Entreprise devra, sous peine de forclusion, faire connaître ses observations par écrit dans un délai de quinze jours qui suit la remise du présent ordre.

A MAZIERES EN MAUGES, le 20 JUIN 2012  
Le Maître d'ouvrage  
(Date, cachet et signature)  
Le Maire  
Guy SOURISSEAU

### ACCUSE DE RECEPTION \*

Je soussigné :  
représentant l'Entreprise : **GRAVELEAU TP**  
certifie avoir reçu l'ordre de service en date du :  
pour réalisation des travaux susnommés

A LA TESSOUALLE, le 06/07/2012  
(signature et cachet de l'entreprise)

**GRAVELEAU T.P.**  
2 rue de Montevi  
49280 LA TESSOUALLE  
Tél : 02 41 41 41 41 - Fax : 02 41 41 41 41  
SIRET 49280 000 000 000 - Code APE 4922A

\* Veuillez retourner un exemplaire signé au : Cabinet CHRISTIAENS-JEANNEAU-RIGAUDEAU  
S.A.R.L. de Géomètres-Experts D.P.L.G. associés  
1, rue Roger Hostein - B.P. 31253  
49312 - CHOLET Cedex

\* et un exemplaire complet signé au Maître d'ouvrage.

#### 4.3 Ordre de service du lancement des travaux de la ZAC du Val de Moine à Cholet



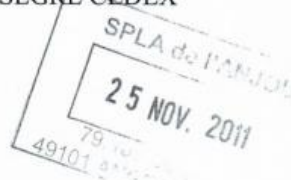
Lettre recommandée A.R.

A retourner

**REF.A RAPPELER :**

Opération n° 6001 - Quartier  
du Val de Moine à Cholet  
Marché n° 11-029  
Lot n° 2 - Réseaux souples,  
eau potable

Entreprise JURET SAS  
16 rue du Docteur Paul Chevallier  
49504 SEGRE CEDEX



**ORDRE DE SERVICE N° 1**

**DE NOTIFICATION DU MARCHE**

Notification est faite à l'entreprise JURET SAS titulaire du marché de travaux ci-dessus  
référéncé à la date du 15 SEP. 2011  
et de démarrage des travaux le 26 SEP. 2011

En conséquence, elle voudra bien :

- faire le nécessaire en ce qui concerne la garantie à première demande au nom de la SPLA de l'Anjou dès que possible et au plus tard lors de la présentation de la première demande d'acompte ; à défaut une retenue de garantie de 5% sera appliquée sur la totalité des règlements.

- L'entreprise devra envoyer aussitôt l'**original** de cette garantie à la **SPLA de l'Anjou** et une copie au Maître d'œuvre.

Ci-joint, un exemplaire du marché.

Le Maître d'Ouvrage  
SPLA de l'Anjou

Le : 15 SEP. 2011

Le Directeur Général,  
M. BALLARINI

(NE PAS DETACHER)

**ACCUSE DE RECEPTION PAR L'ENTREPRISE**

Je soussigné, *Chauvet Eric* représentant l'entreprise JURET SAS  
certifie avoir reçu l'ordre de service ci-dessus.

**JURET S.A.S.**  
SEGRÉ - ☎ 02 41 94 71 78  
Le Responsable Centre de Travaux,  
**E. CHAUVET**

A *Segré* Le 19 SEP. 2011  
(cachet et signature)



#### 4.4 Ordre de service du lancement des travaux de la ZAC de l'Écuyère à Cholet



Communauté d'Agglomération  
du Choletais

REÇU LE

17 JUIN 2005

Communauté d'Agglomération  
du Choletais

ORDRE DE SERVICE N° M 04121/1

Maîtrise d'ouvrage : Communauté d'Agglomération du Choletais  
Direction du Développement

Maîtrise d'œuvre : Direction des Equipements Communautaires  
Service Etudes et Travaux d'Infrastructures

Désignation des travaux : ZAC de l'Écuyère - Réalisation de l'axe secondaire Nord :  
Avenue d'Angers - Giratoire Oldenburg  
Lot n°5 : Espaces verts

Marché n° M 04121 notifié le 14 octobre 2004

transmis à Monsieur le Sous-Préfet de Cholet, le 13 octobre 2004

Montant : 93 026,97 € TTC

Le présent ordre de service notifie à la société : SARL VERT PAYSAGE  
48 avenue de la Marne  
BP 60213  
49302 CHOLET cedex

de commencer les travaux de l'axe secondaire Nord, à compter du :

20 juin 2005

Ces derniers devront être achevés dans un délai de 12 mois conformément à l'article 3 de l'acte d'engagement.

Cholet, le 6 juin 2005

Le Maître d'Œuvre

Paul CHAPPAT

Directeur des Equipements Communautaires

#### ACCUSE DE RECEPTION DE L'ORDRE DE SERVICE N° M 04121/1

Le soussigné Claude AUDENEAU, représentant mandaté de l'entreprise, certifie avoir reçu l'ordre de service de commencer les travaux relatifs à l'aménagement de l'axe secondaire Nord – ZAC de l'Écuyère - Lot n°5 : Espaces verts à compter du 20 juin 2005.

A Claude le 17 Juin 2005

L'ENTREPRISE

SARL Vert Paysage  
B.P. 60213  
49302 CHOLET CEDEX  
Tel. 02 41 58 56 36  
Fax 02 41 65 70 75