

Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération du Choletais

RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 7 - ENVELOPPES URBAINES



Prescription	19 janvier 2015
Arrêt du projet	18 février 2019
Approbation	17 février 2020
Modification n°1	17 octobre 2022



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 :

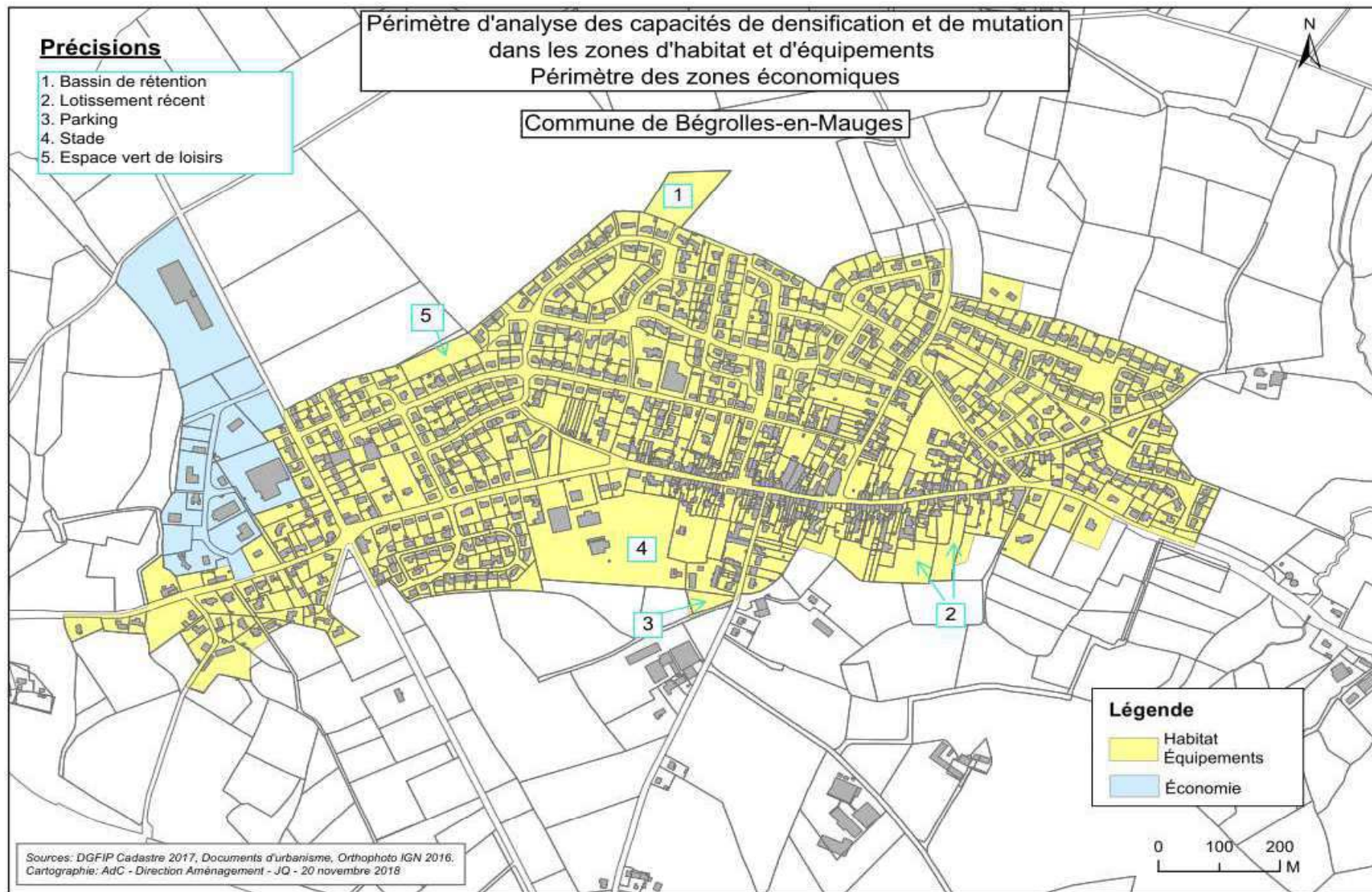
- Sont considérées dans l'enveloppe urbaine toutes les surfaces zonées en U (UA, UB, UC, UE, etc.) dans les documents d'urbanisme. On y trouve ainsi les bourgs anciens, les secteurs pavillonnaires et les zones d'équipements (stade, salle polyvalente).
- Sont inclus les bassins de rétention des lotissements 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.

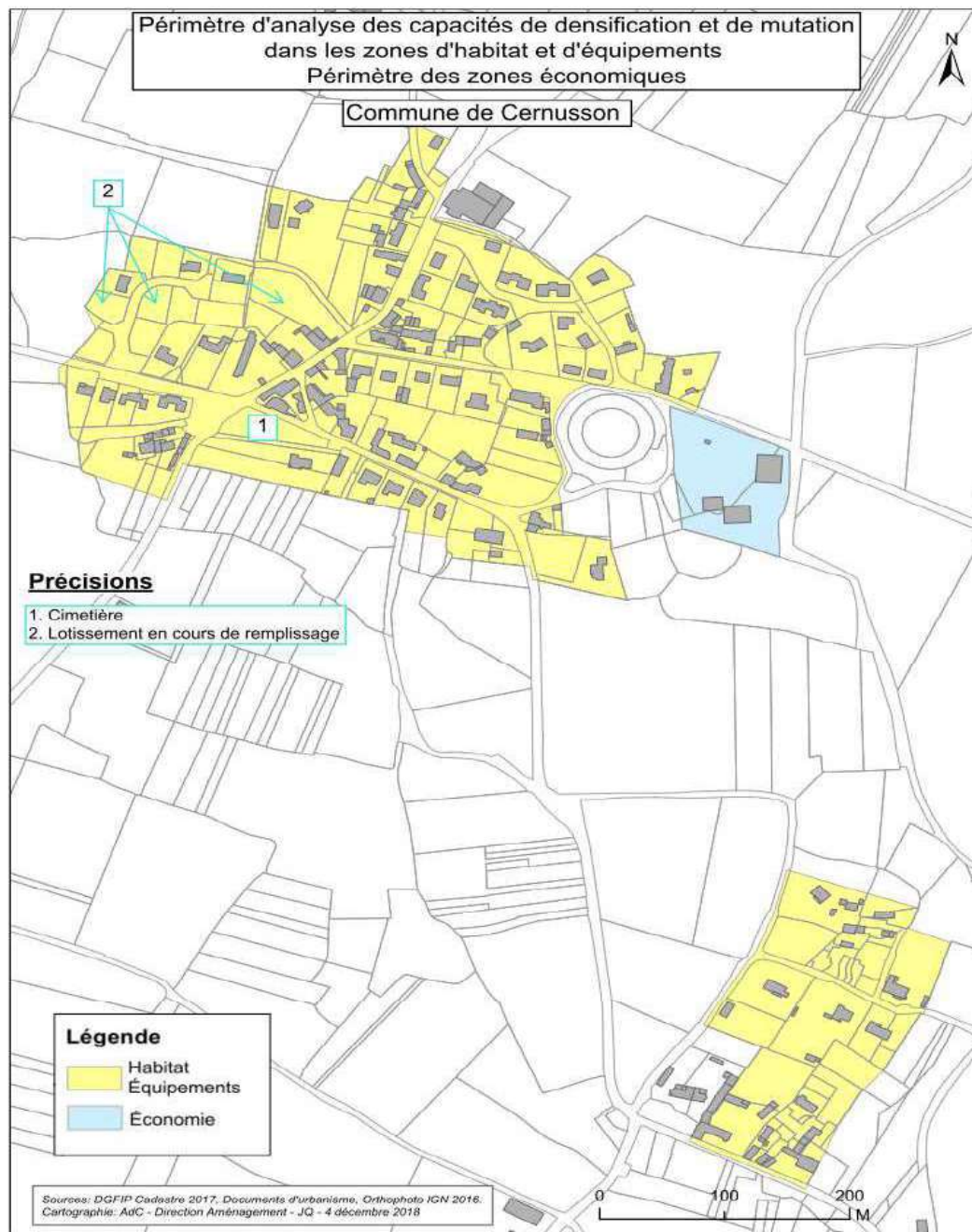
La photographie aérienne la plus récente étant de 2016, il est possible que des nouvelles opérations (lotissements, zones économiques) aient vu le jour depuis. Ils ont alors été inclus dans l'enveloppe urbaine.

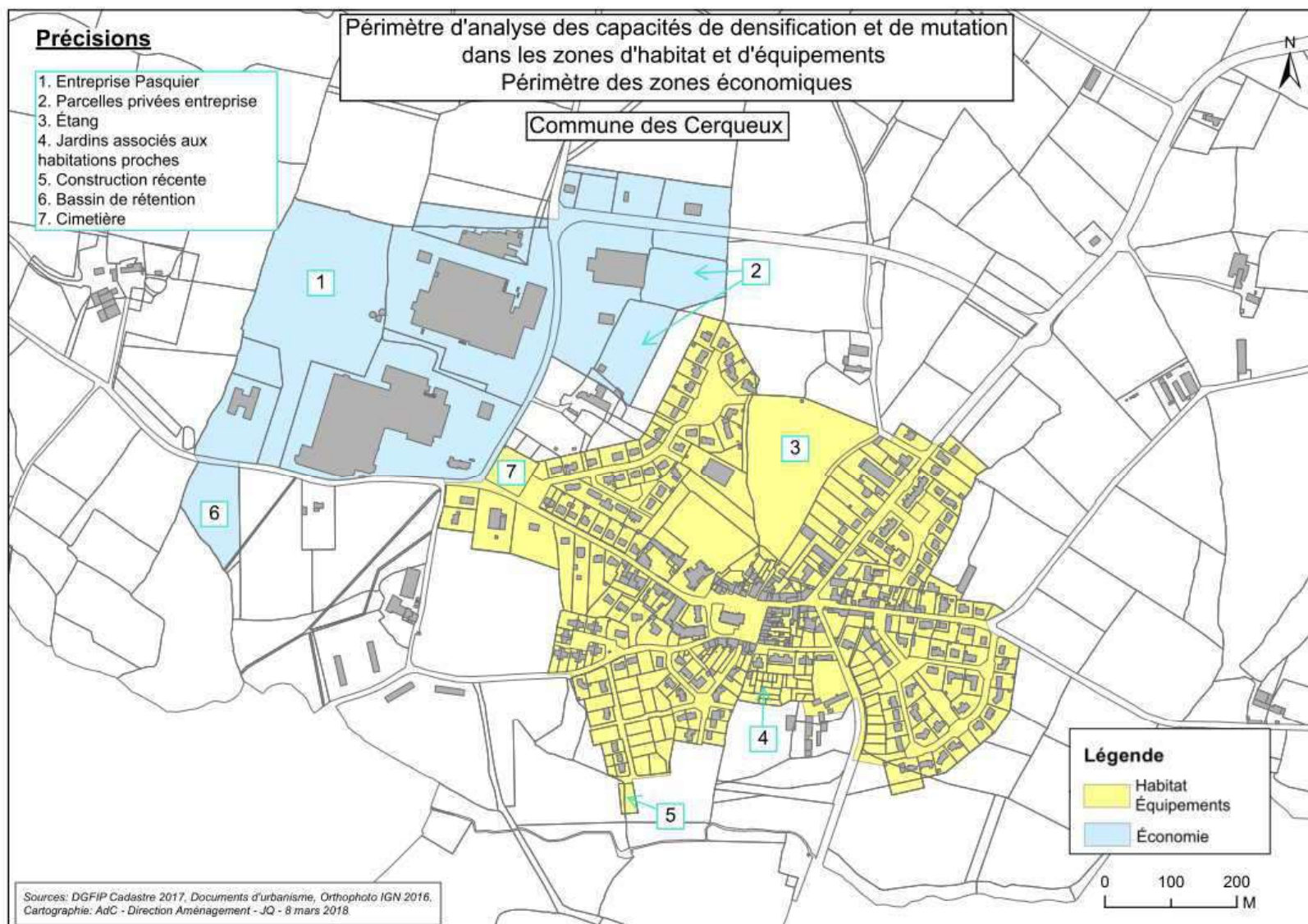
Pour les cartes communales, les zonages sont une indication essentielle sauf qu'à la différence des PLU la carte communale ne distingue pas les zones à urbaniser futures. Aussi, l'enveloppe urbaine validée exclut les espaces compris dans le périmètre de la carte communale mais non bâtis/aménagés à ce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

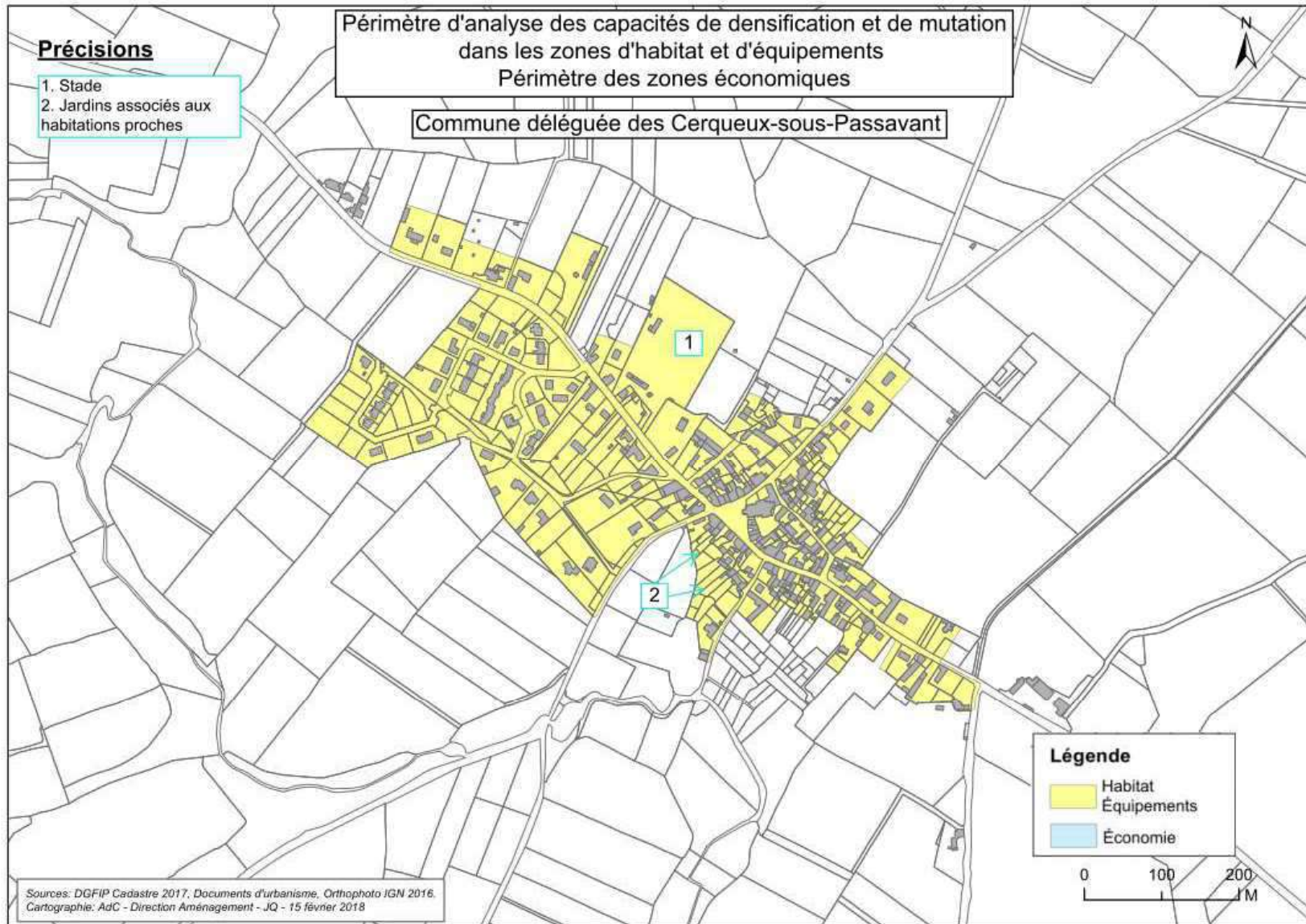
Sans document d'urbanisme :

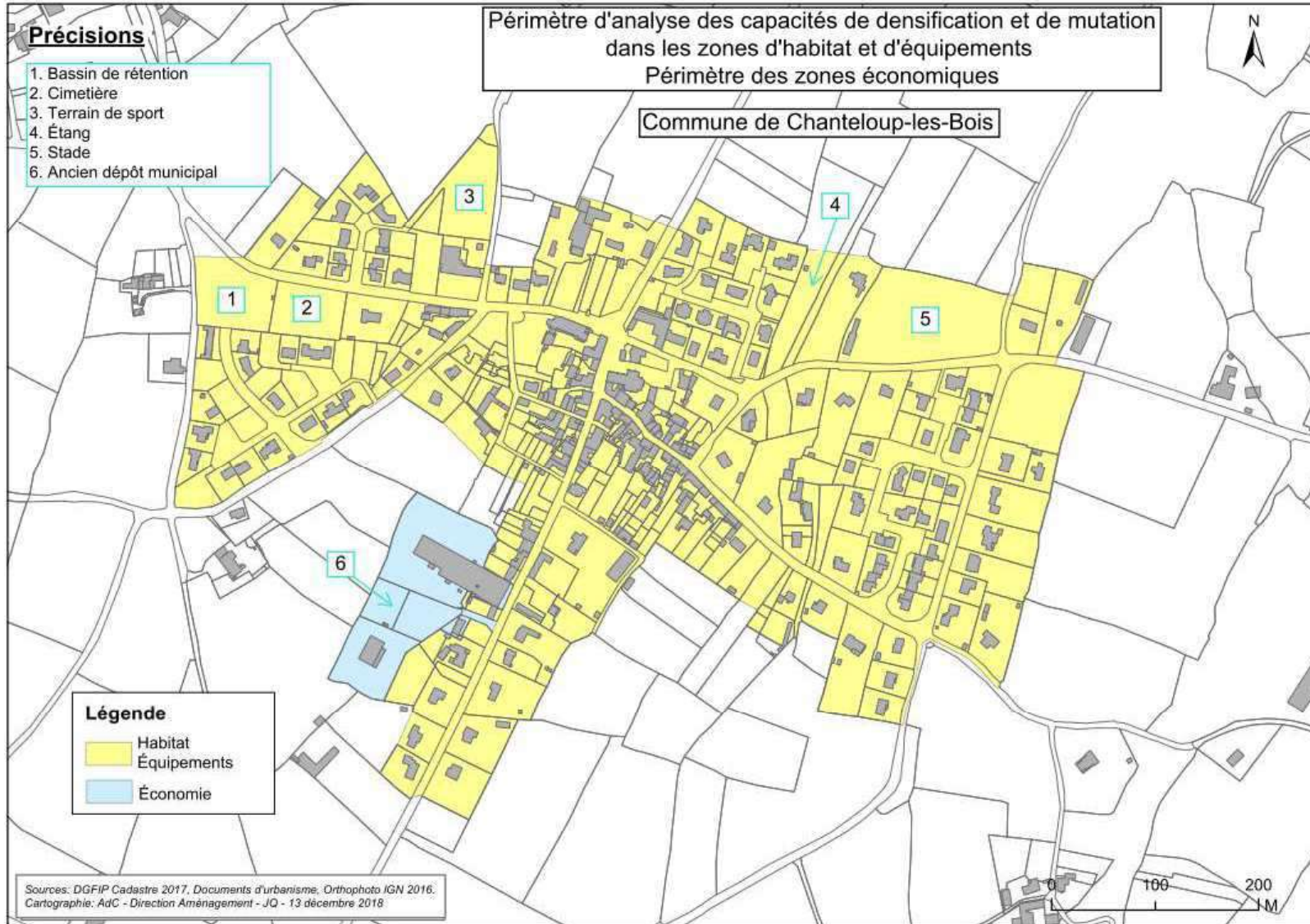
- Est considérée dans l'enveloppe urbaine toute surface ou parcelle qui a fait l'objet soit d'une construction, soit d'un aménagement. La limite de l'enveloppe est ensuite dessinée sur les limites cadastrales.
- Toute parcelle de jardin associée visuellement à une maison d'habitation (photographie aérienne)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







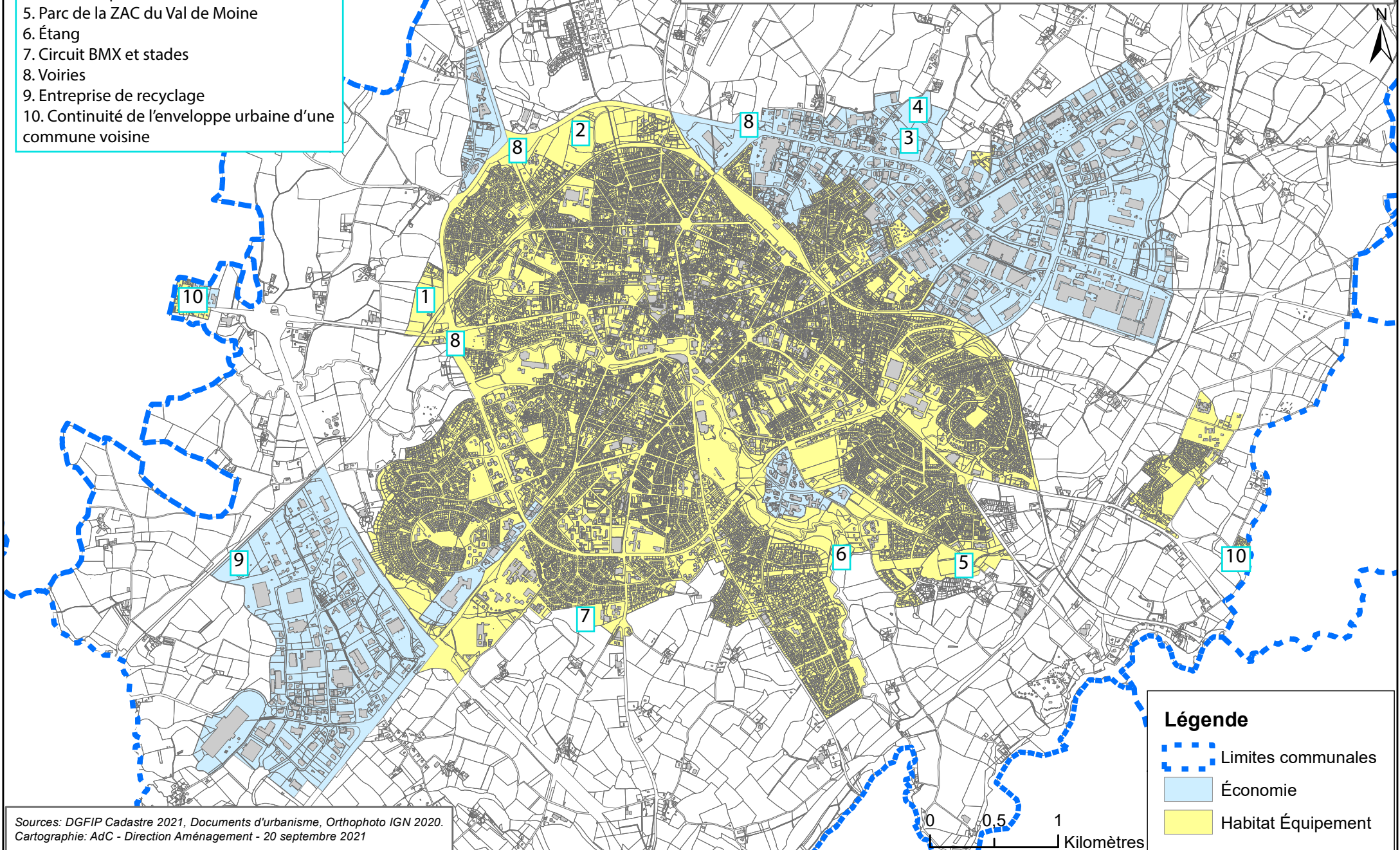




Précisions

1. Stades
2. Intérieur du périphérique
3. Table d'orientation
4. Site de dépôt
5. Parc de la ZAC du Val de Moine
6. Étang
7. Circuit BMX et stades
8. Voiries
9. Entreprise de recyclage
10. Continuité de l'enveloppe urbaine d'une commune voisine

Périmètre d'analyse des capacités de densification et de mutation dans les zones d'habitat et d'équipements Périmètre des zones économiques Commune de Cholet



Légende

- Limites communales
- Économie
- Habitat Équipement

