

**Mémoire en réponse
aux avis de la Mission Régionale de l'Autorité
environnementale et des Personnes Publiques
Associées**

Dans le cadre de la modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale, Cholet Agglomération a consulté plusieurs partenaires qui ont pu s'exprimer en émettant un avis favorable sans réserve. La Chambre d'Agriculture et la Direction Départementale des Territoires ont émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte des éléments cités dans le mémoire de réponse.

- La Chambre d'Agriculture de Maine-et-Loire

La Chambre d'Agriculture a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte des éléments cités dans le mémoire de réponse.

- La Direction Départementale des Territoires de Maine-et-Loire (DDT)

La DDT a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte des éléments cités dans le mémoire de réponse.

- La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire

La MRAe des Pays de la Loire a émis un avis n°2024ACPD60 / PDL-2024-8004 en date du 2 septembre 2024 .

Le présent document présente des réponses aux réserves et recommandations issues de ces consultations. Les réserves et recommandations, énoncées lors de ces consultations, sont rappelées en suivant le code couleur proposé ci-dessus.

1. Justification des choix opérés sur le calcul de l'estimation du besoin en logements et sur les objectifs de programmation en matière de logements
2. Justification des choix opérés sur la méthodologie et l'évolution des cartographies des enveloppes urbaines
3. Justification des choix opérés sur l'évolution de la prescription concernant le changement de destination des bâtiments en zone agricole et naturelle et permettant la promotion du tourisme vert. Le tout avec une attention particulière portée sur l'équilibre de production de logements en enveloppe urbaine.

1. Justification des choix opérés sur le calcul de l'estimation du besoin en logements et sur les objectifs de programmation en matière de logements

- La MRAe des Pays de la Loire recommande d'expliciter le calcul de l'estimation du besoin en logements au regard de la croissance démographique envisagée et d'ajuster, le cas échéant, les objectifs de construction de logements en fonction des tendances démographiques constatées et des besoins avérés.

Cette demande doit être écartée, le calcul de l'estimation du besoin en logements et des objectifs de programmation en matière de logements ne faisant pas l'objet de la modification n°2 du SCoT de Cholet Agglomération.

2. Justification des choix opérés sur la méthodologie et l'évolution des cartographies des enveloppes urbaines

- La Chambre d'Agriculture de Maine-et-Loire recommande d'apporter des ajustements pour circonscrire les contours de l'enveloppe urbaines aux tranches démarrées des ZAC.

- La DDT de Maine-et-Loire recommande de retirer des délimitations des enveloppes urbaines proposées les tranches de ZAC non encore bâties en-dehors des parties actuellement urbanisées, le golf de Cholet et le parc du Château de Colbert.

- La MRAe des Pays de la Loire recommande de dissocier la notion d'enveloppe urbaine au titre du SCoT de la notion de consommation d'espace envisagée dans l'objectif de l'arrêt du projet de PLUi-H.

- La MRAe des Pays de la Loire recommande de compléter la justification des évolutions de l'enveloppe urbaine pour chaque zone en cohérence avec la méthode retenue, notamment concernant la reconduction dans l'enveloppe urbaine de l'intégralité des zones d'aménagement.

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

Le Guide « Zéro Artificialisation Nette – Fascicule 1 : définir et observer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols » réalisé par le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires (version du 21 décembre 2023) indique que « les collectivités peuvent choisir soit de considérer uniquement comme consommées les phases démarrées et de comptabiliser dans un second temps celles à venir, soit de considérer comme consommée l'intégralité de la ZAC. Cette règle est notamment applicable pour les ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021, et dont la consommation peut être intégralement comptée

pour la période 2011-2021 ». En s'appuyant sur cette précision de la mesure de la consommation effective des espaces naturels, agricoles et forestiers, Cholet Agglomération a fait le choix de retenir la seconde option, à savoir de considérer comme consommée l'intégralité des ZAC concernées. De ce fait, la méthodologie susmentionnée conduit indubitablement à intégrer le périmètre entier des ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021, au sein des enveloppes urbaines concernées. Toutefois, suite au retour des avis PPA, il est proposé de ne pas comptabiliser les tranches non réalisées dans la consommation passée.

Par ailleurs, contrairement à ce qui est indiqué, cette intégration n'a pas pour effet de minorer les objectifs de densification. Ces derniers sont en effet fixés par le dossier de réalisation de la ZAC, que la ZAC soit située au sein ou en-dehors de l'enveloppe urbaine.

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

3. Justification des choix opérés sur l'évolution de la prescription concernant le changement de destination des bâtiments en zone agricole et naturelle et permettant la promotion du tourisme vert. Le tout avec une attention particulière portée sur l'équilibre de production de logements en enveloppe urbaine

- La Chambre d'Agriculture de Maine-et-Loire recommande de ne pas exclure du décompte de la production de logements la création de gîtes et propose un entre-deux possible, afin de trouver un équilibre entre les changements de destination comptabilisés comme de la production de logements et les changements de destination destinés au développement du tourisme vert.

- La DDT de Maine-et-Loire recommande d'intégrer les possibilités de changements de destination autorisés par le PLUi-H dans la production de logements réalisables, tout en admettant que seulement une partie de ces changements de destination sera réalisable sur le temps de validité du document d'urbanisme.

- La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire recommande de considérer l'opportunité de prescriptions concernant les changements de destination à des fins uniquement touristiques, afin d'éviter à terme une affectation pour de l'habitat permanent.

- La MRAe des Pays de la Loire recommande de limiter les changements de destination permettant l'aménagement de logements en cohérence avec les enjeux environnementaux et les capacités de desserte par les réseaux existants, notamment au regard de l'hétérogénéité des surfaces parfois possibles (plusieurs corps de bâtiments sur un même hameau) et des niveaux de ré-urbanisation pouvant en résulter à l'échelle de certains hameaux.

L'objectif poursuivi par la modification n°2 du SCoT de Cholet Agglomération est de clarifier la rédaction à l'aune de l'ambition intercommunale de développer les hébergements et le tourisme vert sur le territoire. La disposition initiale est supprimée pour être remplacée par deux dispositions conformes à la volonté susmentionnée.

D'une part, la nouvelle disposition promeut le changement de destination pour les deux usages, à savoir l'habitat et le tourisme vert (par la création de gîtes notamment).

D'autre part, la nouvelle disposition s'attache à préserver l'équilibre territorial en faveur du renouvellement urbain/extension en continuité des enveloppes urbaines. En effet, le besoin en logements doit trouver majoritairement une réponse au sein de ces espaces. En d'autres termes, la production en logements doit s'y concentrer. Le changement de destination des bâtiments agricoles et artisanaux, même s'il présente l'intérêt d'offrir une réponse au besoin en logements sans consommation supplémentaire et d'assurer la pérennité de bâtiments d'intérêt, doit être mesuré eu égard aux incidences induits par cet outil (en matière de déplacements, de préservation et de mise en valeur des espaces agro-naturels, de réseaux, etc.).

Suite aux retours des différentes PPA sur l'intégration de ces bâtiments voués à changer de destination, les justifications formulées dans le cadre de la modification n°2 du SCoT amenaient, en effet, à ne pas prendre en compte ces bâtiments dans la production de logements. Pour autant, la prescription modifiée et proposée dans la notice de présentation de la modification n°2 du SCoT n'a pas pour effet d'interdire la comptabilisation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans la production de logements.

La remarque émise par les PPA sur ce point sera intégrée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H par une comptabilisation des bâtiments pouvant changer de destination vers du logement, avec l'application d'un coefficient de pondération et en prenant en compte l'ambition de favoriser le développement du tourisme vert. Pour plus de clarté, la notice de présentation de la modification n°2 du SCoT de Cholet Agglomération sera modifiée en ce sens.

Le Président
Par délégation le Vice-Président en charge
de l'Aménagement du Territoire
Alain PICARD



