



**Dossier suivi par  
Stéphane LEURS**  
Consultant Pôle Aménagement  
Urbanisme  
02 53 46 63 23  
06 26 64 30 36  
Stephane.leurs@pl.chambagri.fr

Monsieur le Président  
Cholet Agglomération  
Hôtel d'Agglomération  
BP 62111  
49321 CHOLET Cedex

A l'attention de la Direction de  
l'Aménagement

Angers, le 12 septembre 2024

Réf : SLC0240078/DD  
Objet : Modification n°2 SCOT

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis pour avis le projet de modification n°2 du SCOT de Cholet Agglomération.

L'analyse du dossier transmis appelle de notre part les observations suivantes :

Un des objets de cette modification porte sur la modification de la méthodologie mise en œuvre pour la délimitation des enveloppes urbaines au sein desquelles sont privilégiés les projets de renouvellement urbain. Parmi les ajustements proposés visant à préciser les contours de l'enveloppe urbaine, l'intégration de l'ensemble des surfaces inscrites dans les Zones d'Aménagement Concertée (ZAC) nous interroge.

Pour justifier de ce choix, vous vous appuyez sur le fascicule édité sur le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) par le Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires dans sa version du 21 décembre 2023. Ce document précise, en effet, la possibilité offerte aux collectivités pour les ZAC dont les travaux ont effectivement démarré avant 2021 de comptabiliser comme consommée, dès la première année de travaux, l'intégralité des différentes tranches d'aménagement de la ZAC et ce même si les travaux s'échelonnent par tranches sur plusieurs années.

Nous rappelons toutefois que cette option reste à la discrétion de la collectivité qui peut aussi choisir de considérer uniquement comme consommées les tranches démarrées et de comptabiliser dans un second temps celles à venir. Cette option progressive nous semble davantage coller à la réalité en termes de consommation réelle et nous vous encourageons à la privilégier afin d'appuyer les consommations futures de foncier sur une base tangible et partagée.

Nous prenons note de la collectivité de retenir toutefois l'autre option qui entraîne une anticipation de la consommation foncière à venir et majore ainsi la consommation calculée pour la période de référence 2011-2021 définie pour l'application du ZAN.

Pour autant, si ce choix est autorisé dans le fascicule précité, il ne porte que sur le mode de calcul de la consommation foncière et n'a pas de liens directs, à nos yeux, avec la délimitation de l'enveloppe urbaine.

.../...

**Chambre d'agriculture  
Maine-et-Loire**

14 avenue Jean-Joxé  
CS 80646

49006 ANGERS

Tél. 02 41 96 75 00

accueil-angers@pl.chambagri.fr

pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr

pays-de-la-loire.services-proagri.fr

efea-formation.fr

terralto-pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr



Cette dernière, pour conserver sa cohérence et traduire la réalité de l'aménagement urbain ne saurait inclure des surfaces dont l'urbanisation n'est prévue qu'à moyen voire long terme. Si l'enveloppe urbaine peut inclure les tranches de ZAC dont les travaux ont démarré elle doit, selon nous, exclure les tranches d'aménagement futures. Ces tranches sont le plus souvent en extension du tissu urbain existant et donc de l'enveloppe urbaine. Il n'y aurait pas de cohérence à nos yeux qu'elles intègrent un espace dédié au renouvellement urbain. Il n'y en aurait pas davantage que la production de logements au sein de ces futures tranches vienne abonder les objectifs de production de logements assignés aux enveloppes urbaines des collectivités dans le DOO du SCOT. Des ajustements nous apparaissent donc nécessaires afin de circonscrire les contours de l'enveloppe urbaine aux tranches démarrées des ZAC.

Le deuxième objet de la modification projetée concerne le changement de destination des anciens bâtiments agricoles et artisanaux en zone agricole ou naturelle. Plus précisément, vous proposez de modifier la règle en vigueur en ne comptabilisant plus les changements de destination dans les objectifs de production de logement. Vous justifiez cette évolution en indiquant que les changements de destination sont principalement destinés à l'affectation en gîtes et à promouvoir ainsi le tourisme vert dans l'agglomération. Vous précisez également que le fait de ne pas accueillir de ménages permanents justifie de ne pas les considérer comme de la création de logement.

Sur le premier point, nous n'avons pas trouvé dans les documents joints ni ailleurs d'indicateurs permettant de démontrer que le changement de destination est principalement dédié à la création de gîtes sur l'agglomération. Par ailleurs, dans le cas où les changements de destination se traduisent par la création de gîtes, il ne nous apparaît pas pour autant qu'ils s'excluent ainsi de la production de logement.

Nous comprenons, toutefois, que l'identification d'un bâtiment identifié comme pouvant changer de destination ne se traduit pas systématiquement par la création d'un logement, quelle que soit sa nature. Les bâtiments identifiés sur le règlement graphique des PLU constituent une offre, un potentiel qui ne rencontre pas toujours une demande, une production de logement.

Dans ces conditions, entre le fait de considérer tous les changements de destination comme des productions de logements à comptabiliser et le fait de n'en considérer aucun, il nous semble qu'il y a un entre-deux possible. Une position intermédiaire consisterait sur la base des retours d'expérience à appliquer au nombre de bâtiments identifiés un coefficient de pondération (un pourcentage) pour le calcul du nombre de logements à comptabiliser.

Dans tous les cas, afin d'assurer un aménagement équilibré du territoire et une cohabitation sereine entre les différents usagers de l'espace, le nombre de changements de destination doit rester mesuré.

En conclusion, au regard des ajustements qu'il nous semble nécessaire d'apporter à votre projet de modification, nous émettons, en l'état, un avis réservé sur ce dernier.

Restant à votre disposition, Je vous prie de croire, Monsieur Le Président, en l'expression de mes sentiments respectueux.

Denis LAIZÉ  
Président