

Séance du 24 juin 2019

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-quatre du mois de juin, à 20 heures 30, le Conseil Municipal, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à l'espace " Le Vallon d'Or", sous la présidence de Monsieur Alain VINCENT, Maire de MONTREVAULT-SUR-ÈVRE.

- Nombre de conseillers titulaires : 151
- Nombre de conseillers présents : 97

Convocation du : 18/06/2019

Publication du : 25/06/2019

Secrétaire de séance : Florence MERCERON

Étaient présents :

Mr le Maire, Alain VINCENT ;

Mmes et Mrs les Adjointes : Joseph MARSAULT, Sylvie MARNÉ, Serge PIOUS, Christophe DOUGÉ, Pierre MALINGE, Denis RAIMBAULT, Thierry ALBERT, Christophe CHÉNÉ, Laurent HAY, Jean-François DE VILLOUTREYS, Laurent BOURGET, Catherine GRATON, André HODÉ, Corinne BOURCIER, Jeannette DAVY, Pierre MARY, Sophie SOURICE, Jean-Michel MÉNARD, Danielle JARRY, Pascal GUILBAULT, Gaëtan BERTIN, Florence MERCERON ;

Mmes et Mrs les Conseillers :

Chantal ABÉLARD, Olivier ABÉLARD, Dominique AUDOIN ;

Édith BARON, Marie-Gabrielle BEAUCARNE, Magali BÉTARD, Dominique BICHOT, Jacques BIGEARD, Christelle BIOTTEAU, Martine BLIN-ALEXANDRE, Sébastien BLOURDIER, Sylvie BODINEAU, Sandra BONNEAU, Pierre BOUIN, Jean-Paul BOURCIER, Philippe BOUYER, Alban BRAUD, Raphaël BRAUD, Benoît BRIAND, Sylvain BROCHARD, Chantal BROSSARD, Michel BRUNEAU, Dominique BUREAU ;

Marie-Louise CESBRON, Joëlle CHAPIN, Michèle CHAUVEAU, Marie-Thérèse CHÉNÉ, Mickaël CHEVALIER ;

Jacqueline DUPONT ;

Clément ÉMERIAU, Claude ESSEUL ;

Marinette GAILLARD, Jacques GALLARD, Marie-Hélène GIRODET, Thierry GOYET, Henri GRATON, Patricia GRIMAULT ;

Isabelle HAIE, Noëllie HUCHON, Michel HUMEAU ;

Michel JEANVRET, Jean-François JOUSSELIN ;

Claude LE PROVOST, Catherine LEFEUVRE, Cyril LEFORT, Daniel LELORE, ;

Sophie MACÉ, Marie MARTINENQ, Yolande MARY, Aurélie MOREAU, Marc MORINIÈRE, Marie-Hélène MORINIÈRE ;

Jean-Luc NORMAND ;

Étienne PAPIN, Carine PARAIN, Jean-Pierre PASQUIER, Thérèse PASQUIER, Sandra PEIGNÉ, Daniel PETIT, Moïse PETITEAU, Fanny PLARD, Joseph PLARD, David POIRIER ;

Blandine RABJEAU, Marie-Christine RAFFEGEAU, Daniel RENO, Stéphane REVEAU, Isabelle RIPOCHE, Catherine ROCHARD ;

Emmanuelle SALAZAR, Gérard SÉCHER, Jean SEYDOUX ;

Virginie TERRIEN, Sophie TERRIER, Didier THAREAU, Hélène TRAVERS ;

Muriel VANDENBERGHE.

Étaient absents excusés :

Frédérique AGENEAU pouvoir à Sophie SOURICE, Patricia AVRILLAULT pouvoir à Sandra PEIGNÉ, Roland BODINEAU pouvoir à Pascal GUILBAULT, Jean-Paul BORÉ pouvoir à Alain VINCENT, Madeleine BOUYER pouvoir à Sandra BONNEAU, Sophie DENECHÉAU pouvoir à Edith BARON, Patricia ÉMERIAU, Martine FROUIN pouvoir à Isabelle RIPOCHE, Maurice GOURDON pouvoir à Jacques GALLARD, Lydia HAÏDRA pouvoir à Daniel PETIT, Ludovic HOCDÉ pouvoir à Christophe DOUGÉ, Frédéric LANIAUD, Bruno LECOMTE pouvoir à David POIRIER, Rachel MALINGE pouvoir à Michèle CHAUCHEAU, Guillaume MARSAULT, Sylvie PINEAU pouvoir à Joseph PLARD, Jean-Christian RAIMBAULT pouvoir à Marie-Christine RAFFEGEAU, Chantal SÉCHER pouvoir à Pierre MARY, Jacqueline THARREAU pouvoir à Marie-Gabrielle BEAUCARNE, Marie-Hélène VÉRON pouvoir à Marie MARTINENQ, Gérard VÉRON pouvoir à Catherine LEFEUVRE.

Étaient absents :

Charles AMELINEAU, Régine AUGER, Philippe BODINEAU, Dominique BROCHET, Joël BURGAUD, Denis CHARRON, Angélique CHOQUET, Nathalie COIFFARD, Stéphane COSNE, Alban COUÉRON, Frédéric DELALANDE, Jean-Luc DURET, Yvon ÉHOUZOU, Damien GALLARD, Guillaume GLEMAIN, Franck GROSBOIS, Sylvain LEDUC, Marie-Antoinette LESCA, Etienne MALINGE, Jean-François MARY, Christian MORINIÈRE, Patrice NOYER, Christine OUVRARD, Joël PÉRAU, Aurélie PETITEAU, Aline PINEAU, Pierre SAUTEJEAU, Isabelle TESSIER, Antoine VILAINE, Abdelkader ZARIF.

2019-116 -2.1 : Modification n° 1 du PLU – Ouvertures à l’urbanisation

Monsieur le Maire donne la parole à Denis RAIMBAULT, Adjoint en charge de l’Aménagement du Territoire.

Le Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la Commune de Montrevault-sur-Evre a été approuvé par délibération du 24 avril 2017.

Une délibération a été prise en date du 25 février 2019 pour engager la modification du PLU et préciser les points d’adaptation du document. Il est fait recours à la procédure de modification car les adaptations proposées ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD), n’ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisances et ne portent pas sur l’ouverture à l’urbanisation d’une zone à urbaniser de plus de neuf ans.

Quatre des points concernés par la modification concernent des projets d’ouvertures à l’urbanisation :

- Deux zones 2AU à vocation d’habitat localisées sur les bourgs du Fuiet et du Puiset-Doré (passage des zones 2AU en zones 1AU respectivement pour environ 0,67 ha et 0,70 ha)
- Deux zones 2AUy à vocation d’activités économiques sur les communes déléguées de Saint-Pierre-Montlimart et du Puiset-Doré (passage des zones 2AUy en zones UYb et Uyc, respectivement pour environ 1 ha et 1,6 ha)

En application de la loi ALUR du 24 mars 2014, il importe de prendre une délibération motivée pour justifier l’ouverture à l’urbanisation de ces zones « au regard des capacités d’urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d’un projet dans ces zones ».

L’article L 153-38 du code de l’urbanisme impose en effet que « *lorsque le projet de modification porte sur l’ouverture à l’urbanisation d’une zone, une délibération motivée de l’organe délibérant de l’établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l’utilité de cette ouverture au regard des capacités d’urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d’un projet dans ces zones* ».

Cet article vise à s’assurer que la collectivité a évalué au préalable que les projets d’ouvertures à l’urbanisation n’auraient pas pu être réalisés, dans des conditions de faisabilité proches, dans une zone déjà urbanisée. Ainsi, il s’agit de contribuer à limiter les consommations d’espaces en extensions urbaines en privilégiant l’utilisation rationnelle de secteurs non bâtis en zones déjà urbanisées.

I_ Motivations des ouvertures à l’urbanisation pour les secteurs à vocation d’habitat

La commune de Montrevault-sur-Evre, prévoit deux ouvertures à l’urbanisation pour des zones d’habitat de manière à soutenir les prévisions démographiques identifiées dans le PADD (orientation n°3) : un rythme moyen d’évolution démographique de + 0.9% l’an pour les 10 ans à venir, soit environ 1 500 habitants supplémentaires sur la base d’une production de l’ordre de 900 à 950 logements supplémentaires, soit 90 à 95 logements par an en moyenne.

Sur les 6 dernières années (2013 à 2018), la commune de Montrevault-sur-Evre a connu un rythme de construction de logements moins soutenu que les objectifs du PLU, avec une production d’environ 35 logements par an. Cette production ne permet pas de compenser le desserrement de la population, comme en atteste

la baisse de la population communale entre 2013 et 2016 16 064 en 2013, (qui marque le plus haut niveau de population communale) et 15 971 habitants en 2016.

Il apparaît donc aujourd'hui essentiel, de conforter l'attractivité du territoire en augmentant l'offre foncière afin d'attirer de nouveaux ménages. Les deux projets d'ouverture à l'urbanisation portés sur les communes déléguées du Fuilet et du Puiset-Doré, sont par conséquent compatibles avec le projet de territoire communal.

1.1 - Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à vocation d'habitat - Le Fuilet

Le bourg du Fuilet est situé à 8 km au nord-ouest de la polarité structurante de Saint-Pierre-Montlimart / Montrevault. Il est identifié comme un « pôle relai » au PADD. Il compte 1 996 habitants (INSEE 2016) et accueille le parc d'activités structurant des Alliés.

La dynamique de constructions

Le PADD dans son orientation n°3 prévoit la réalisation d'environ 85 logements supplémentaires au Fuilet sur la période 2017-2027, soit une moyenne de 8,5 logements par an. Sur les deux années 2017 et 2018, ce sont 12 permis de construire (constructions neuves, changements de destinations et logements de fonctions) qui ont été accordés sur la commune du Fuilet (dont 8 PC par renouvellement urbain, dans les enveloppes urbaines classées en zonages U au PLU). La production de logements pour ces deux premières années d'application du PLU, soit 6 par an, est légèrement inférieure à la programmation théorique du PLU, et la commune entend soutenir son rythme de production de logements par le biais de cette ouverture à l'urbanisation.

L'objectif de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, est de permettre d'accueillir des nouveaux ménages sur le bourg du Fuilet, de soutenir la fréquentation des équipements publics, notamment scolaires, qui font et ont fait l'objet d'importants travaux de requalification et d'extension et celle des commerces et services du bourg.

Le site se trouve en extension nord-ouest du bourg, encadré par des espaces urbanisés, il se situe à proximité des équipements sportifs, d'un pôle santé et d'un arrêt de bus. Cette zone de 0,67 ha, permettra de réaliser rapidement une dizaine de logements. Celle-ci est constituée d'une seule parcelle et, par conséquent, la réalisation du projet devrait être facilitée, dans la mesure où la négociation foncière a été engagée avec les propriétaires. Il s'agirait d'une opération portée par la commune.

Potentiel en renouvellement urbain

Trois secteurs à enjeux de renouvellement urbain, regroupant des jardins et/ou friches, ont été identifiés au PLU pour la commune déléguée du Fuilet. Ils ont fait l'objet d'une traduction sous la forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, de manière à assurer un nombre minimal de logements et à mettre en œuvre des principes d'aménagement en matière de paysage, environnement, déplacements... Ces secteurs représentant un potentiel de 19 logements au total, sont toutefois difficilement urbanisables à court terme. En effet, chacun d'entre eux a fait l'objet d'une analyse détaillée au cours du mois d'avril 2019, afin d'en analyser la faisabilité opérationnelle. Il en résulte que la collectivité ne dispose d'aucune maîtrise foncière sur ces secteurs et que ces opérations ne peuvent être envisagées sur le court terme.

Potentiel en « densification spontanée »

En dehors de ces secteurs à enjeux de renouvellement urbain, le Fuilet dispose d'un potentiel théorique d'une trentaine de logements par « densification spontanée », au gré des initiatives individuelles, au sein du tissu urbain constitué par les zones U (jardins, arrières de jardins, friches...) dans le bourg et dans les villages des Recoins, de la Rimonerie et La Fosse à l'Ane. Ce potentiel de logements a été évalué sur la base de l'étude du Programme d'Action Foncière (PAF) menée par le CAUE en 2014 et mis à jour au mois de mai 2019, à partir d'une photographie aérienne récente en prenant en compte le PLU de 2017. Il en résulte que ce potentiel a très peu évolué depuis 2014 et reste limité, en superficie (environ 2 hectares), mais aussi et surtout en faisabilité opérationnelle (phénomène de rétention foncière). L'éparpillement spatial de ce potentiel et les faibles surfaces concernées, ne permettent pas de concevoir un programme d'ensemble. Ainsi, leur mutabilité reste très hypothétique à court terme.

Potentiel en logements vacants

Enfin, le potentiel lié à la réhabilitation de logements vacants a également fait l'objet d'un examen précis par la commune en fin d'année 2018, sur la base des fichiers des impôts (DGFIP). Cette étude montre que seuls 19 logements peuvent être considérés comme vacants au Fuilet, dont 9 restent inoccupés pour des problèmes d'insalubrité ou parce qu'ils ne sont pas raccordés aux réseaux. La reprise à court terme de ces logements est également très hypothétique. Le potentiel théorique est estimé à 10 pour les 10 ans du PLU, soit en moyenne 1 par an.

En conclusion, au regard des motifs susmentionnés, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Fuilet est parfaitement justifiée.

1.2 - Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à vocation d'habitat - Le Puiset-Doré

Le bourg du Puiset-Doré est situé à 9 km au sud-ouest de la polarité structurante de Saint-Pierre-Montlimart / Montrevault. Il est identifié comme un « pôle de proximité » au PADD et recense 1 191 habitants (INSEE 2016).

La dynamique de constructions

Le PADD dans son orientation n°3, prévoit la réalisation d'environ 50 logements supplémentaires au Puiset-Doré sur la période 2017-2027, soit une moyenne de 5 logements par an.

Sur les deux années 2017 et 2018, ce sont 13 permis de construire (constructions neuves, changements de destinations et logements de fonctions) qui ont été accordés sur la commune du Puiset-Doré (dont 5 PC par renouvellement urbain, dans les enveloppes urbaines classées en zonages U au PLU). Le rythme de production de logement, soit 6,5 par an, est légèrement supérieur à la programmation théorique du PLU. Cette production de logements pour ces deux premières années est essentiellement la résultante de l'opération du nouveau lotissement des Varennes (11 logements) . La commune entend donc maintenir son rythme de production de logements.

L'objectif de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est de permettre d'accueillir des nouveaux ménages sur le bourg du Puiset-Doré et de soutenir la fréquentation équipements publics (en particulier les effectifs scolaires) et également celle des commerces et services du bourg mais aussi, de proposer une nouvelle offre de logements à proximité de l'entreprise BIOFOURNIL, dont l'extension devrait créer 15 emplois sous 3 ans, sur la Commune.

Le site se trouve au nord-est du bourg, en extension du lotissement récent des Varennes. Cette zone de 0,70 ha permettra de réaliser rapidement environ 11 logements. Cette zone est constituée d'une seule parcelle et, par conséquent, la réalisation du projet devrait être facilitée, dans la mesure où la négociation foncière a été engagée avec les propriétaires. Il s'agirait d'une opération portée par la commune.

Potentiel en renouvellement urbain

Quatre secteurs à enjeux de renouvellement urbain, regroupant des jardins et/ou friches, ont été identifiés au PLU pour la commune du Puiset-Doré et ont fait l'objet d'une traduction sous la forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles définissent un nombre minimal de logements et précisent des principes d'aménagement en matière de paysage, environnement, déplacements... Ces secteurs représentant un potentiel de 16 logements sont toutefois difficilement urbanisables à court terme.

Chacun d'entre eux a en effet fait l'objet d'une analyse détaillée au cours du mois d'avril 2019 afin d'en analyser la faisabilité opérationnelle : seul le secteur d'OAP n°2 rue de la Jubarderie présente des possibilités de réalisation à moyen terme, la collectivité disposant de 30 % de la maîtrise foncière sur ce secteur et poursuivant les négociations pour l'acquisition du reste des terrains. Cette opération permettra de générer 5 logements mais ne peut être envisagée sur le court terme, les études n'étant pas lancées.

En ce qui concerne les autres secteurs d'OAP, les parcelles sont privées et appartiennent à différents propriétaires et présentent pour deux d'entre-elles, un équilibre financier qui sera difficile à trouver. Aucune initiative n'est donc envisagée à court terme.

Potentiel en « densification spontanée »

En complément à ces secteurs à enjeux de renouvellement urbain, le Puiset-Doré dispose d'un potentiel théorique d'une vingtaine de logements par « densification spontanée », au gré des initiatives individuelles, au sein du tissu urbain constitué par les zones U (jardins, arrières de jardins, friches...) dans le bourg et dans le village des Gâtines.

Le potentiel de logements a été évalué sur la base de l'étude du Programme d'Action Foncière (PAF) menée par le CAUE en 2014 et mise à jour au mois de mai 2019, à partir d'une photographie aérienne récente et prenant en compte le PLU de 2017.

Il en résulte que ce potentiel a très peu évolué depuis 2014 et reste limité, en superficie (1,3 ha seulement), mais aussi et surtout en faisabilité opérationnelle (phénomène de rétention foncière). L'éparpillement spatial de ce potentiel et les faibles surfaces concernées ne permettent pas de concevoir un programme d'ensemble. Ainsi, leur mutabilité reste très hypothétique à court terme.

Potentiel en logements vacants

Enfin, le potentiel lié à la réhabilitation de logements vacants a également fait l'objet d'un examen précis par la commune en fin d'année 2018, sur la base des fichiers des impôts (DGFIP).

Cette étude montre que seuls 14 logements peuvent être considérés comme logements vacants au Puiset-Doré, dont 11 pour des problèmes d'insalubrité ou parce qu'ils ne sont pas raccordés aux réseaux. Ils sont souvent utilisés comme lieux de stockage. La reprise à court terme de ces biens est également très hypothétique. Le potentiel théorique pour les 10 ans du PLU est très faible, estimé entre 2 à 3 logements.

En conclusion, au regard des motifs susmentionnés, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Puiset-Doré est parfaitement justifiée.

II_ Motivations des ouvertures à l'urbanisation pour les secteurs à vocation d'activités économiques

Mauges Communauté dispose de la compétence en matière de zones d'activités économiques et travaille aux côtés des acteurs économiques locaux, afin de répondre aux besoins du territoire en matière de développement, d'infrastructures et d'équipements. Pour contribuer au développement économique du territoire, l'ouverture de la zone 2AUy au Puiset-Doré (env. 1,6 ha) et de la zone 2AUy de Saint-Pierre-Montlimart (env. 1 ha), sont nécessaires pour permettre les extensions de deux activités existantes.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, approuvé le 8 juillet 2013, prévoit de développer la création d'emplois en s'appuyant sur les richesses et les spécificités du territoire (préserver le modèle des « Mauges »), stratégie de développement économique qui se traduit par une hiérarchisation et une localisation des espaces d'activités économiques.

Le PLU de Montrevault-sur-Evre, approuvé en 2017 postérieurement au SCoT, a identifié sur son territoire trois strates de secteurs d'activités économiques en compatibilité avec le SCoT : un parc d'activités structurant au Fuiet (la ZA des Alliés), un parc d'activités intermédiaire sur le pôle de St-Pierre-Montlimart/Montrevault (extension de la ZA de Belleville, au sud de St-Pierre, en continuité de son tissu aggloméré), et plusieurs parcs d'activités de proximité de tailles plus limitées.

2.1 - Projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy du parc d'activités intermédiaire de Belleville au sud de St-Pierre-Montlimart

Ce projet concerne l'extension d'environ 1 ha de la société EBM, ayant une activité de démolition et de traitement des déblais de chantiers. Elle est localisée sur la zone d'activités depuis 2012. La parcelle d'implantation existante n'offre pas une taille suffisante pour lui permettre une extension.

L'objectif étant de délocaliser son deuxième site d'exploitation (localisé à Chaudron-en-Mauges et représentant environ 1,5 ha) pour tout réunir sur un seul et même site l'ensemble de ses activités de manière à optimiser ses conditions globales de fonctionnement et limiter les déplacements de ses équipes de chantier. Aucune alternative n'est envisageable en zones déjà urbanisées puisqu'il s'agit d'une extension de l'activité économique nécessaire au renforcement de son activité sur place.

Ce projet est compatible avec l'orientation 1.B du PADD du PLU qui prévoit pour cette zone d'activités de Belleville, identifiée comme un parc d'activités intermédiaire, un phasage de développement programmé en fonction des besoins des entreprises en place, des disponibilités foncières et des demandes.

Le PLU Montrevault-sur-Evre comporte également des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui visent à assurer une qualité des aménagements pour cet espace d'activités économiques.

Au regard des motifs sus-indiqués, il apparaît donc que l'ouverture à l'urbanisation de cette partie de zone 2AUy est totalement justifiée.

2.2 - Projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyc du parc d'activités intermédiaire de la Camusière au Puisse-Doré

Ce projet concerne l'extension du site d'activité de Biofournil, pour une surface d'environ 1,65 ha.

L'entreprise est en train de réaliser une première phase d'extension, la seconde phase nécessite l'ouverture à l'urbanisation de parcelles situées à l'arrière de l'entreprise. Aucune alternative n'est envisageable en zones déjà urbanisées puisqu'il s'agit d'un projet d'extension d'une activité économique sur place.

Ce projet est compatible avec l'orientation 8 du PADD du PLU qui prévoit le renforcement et/ou l'optimisation pour cette zone d'activités de proximité

Au regard des motifs sus-indiqués, il apparaît donc que l'ouverture à l'urbanisation de cette partie de zone 2AUy est totalement justifiée.

Le Conseil Municipal de Montrevault-sur-Èvre,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L2113-1 ;

Vu l'arrêté Préfectoral du Maine-et-Loire n° DRCL/BCL/2015/59 portant création de la Commune Nouvelle de Montrevault-sur-Èvre,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR,

Vu le Code l'Urbanisme, et notamment, les principales dispositions des articles L153-36 et suivants sur la modification des PLU,

Vu la délibération n° 2019-029-2.1 en date du 25 février 2019,

Vu l'avis de la commission Aménagement du 20 mai 2019,

Considérant les justifications apportées aux ouvertures à l'urbanisation de quatre zones (deux pour l'habitat et deux pour l'économie),

Après en avoir délibéré, à la majorité (118 votants : 112 voix pour, 1 contre et 1 abstention),

VALIDE l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'habitat au Filet et une autre au Puset-Doré pour une surface de 1,37 ha, ainsi que deux zones économiques, l'une au Puset-Doré et l'autre à Saint-Pierre-Montlimart pour 2,60 ha,

AUTORISE Monsieur le Maire ou en son absence l'Adjoint dans l'ordre du tableau, à signer tout document relatif à ce dossier,

PRÉCISE que cette délibération figurera dans le dossier de modification du PLU de Montrevault-sur-Evre, qui sera remis aux Personnes Publiques Associées et qui fera l'objet d'une enquête publique.

Pour extrait conforme,
Le Maire,
Alain VINCENT

