

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Montrevault-sur-Evre

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES

5 Bd Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

**Notice justificative au titre du L.153-38 du Code
de l'Urbanisme : ouverture à l'urbanisation de
zones 2AU**

Annexe à la délibération du 23.02.2023

Ce document a été réalisé par :

Chantal BARBEAU, Urbaniste

Pôle Urbanisme – Ouest Am'

PROPOS INTRODUCTIF.....	5
1.1 CADRE JURIDIQUE.....	5
1.2 PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE.....	5
ÉTUDE DES CAPACITÉS D'URBANISATION.....	6
1.1 APPROCHE GLOBALE.....	6
1.2 IDENTIFICATION DES ZONES DÉJÀ URBANISÉES.....	6
1.3 IDENTIFICATION DES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES.....	6
1.4 QUALIFICATION DES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES.....	8
1.5 BILAN DES CAPACITÉS D'URBANISATION.....	11
1.6 ÉVALUATION DES CAPACITÉS D'URBANISATION : CONCLUSION.....	12
<i>Les objectifs du PLU en matière de construction.....</i>	<i>12</i>
<i>Le rythme de construction observé.....</i>	<i>13</i>
<i>Enjeux en termes de rythme de construction pour les années futures.....</i>	<i>16</i>
<i>Enjeux de durabilité de ces ouvertures à l'urbanisation.....</i>	<i>18</i>
<i>Périmètres des zones au concernées par l'ouverture à l'urbanisation.....</i>	<i>19</i>

PROPOS INTRODUCTIF

1.1 CADRE JURIDIQUE

L'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme stipule 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. »

Une analyse des capacités d'urbanisation s'avère donc nécessaire dans le cadre d'une Modification visant à ouvrir des zones à l'urbanisation. Cette analyse doit être quantitative, mais aussi qualitative (en lien avec la notion de « faisabilité opérationnelle »). C'est le premier objet de la présente Notice.

Pour exposer l'utilité d'une ouverture à l'urbanisation, l'analyse des capacités d'urbanisation doit être mise en rapport (1) avec les objectifs du document d'urbanisme en vigueur (et notamment le PADD), et (2) avec le rythme de construction depuis l'Approbation du document d'urbanisme. Il s'agit donc d'établir un bilan intermédiaire du document d'urbanisme sur le volet résidentiel : c'est le second objet de la présente Notice.

La conclusion de la notice expose l'articulation entre ces deux objets, et constitue à ce titre le socle de la délibération motivée de l'organe délibérant, en l'occurrence le Conseil Municipal de Montrevault-sur-Evre.

1.2 PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation concerne le PLU de Montrevault-sur-Evre, l'analyse porte sur le périmètre de la commune nouvelle.

ÉTUDE DES CAPACITÉS D'URBANISATION

1.1 APPROCHE GLOBALE

L'évaluation des capacités d'urbanisation s'est faite selon les étapes suivantes :

- Identification des zones déjà urbanisées ;
- Identification des capacités d'urbanisation encore inexploitées (ci-après dénommées « gisements fonciers » ou « gisements ») ;
- Qualification des capacités d'urbanisation encore inexploitées : évaluation de la faisabilité opérationnelle ;
- Bilan des capacités d'urbanisation.

1.2 IDENTIFICATION DES ZONES DÉJÀ URBANISÉES

L'identification des zones déjà urbanisées repose sur le règlement graphique (zonage) et sur le règlement écrit : il s'agit de considérer toutes les zones actuellement constructibles du PLU, c'est-à-dire les zones U et 1AU, en tenant compte de leur vocation. Les zones 2AU sont exclues de l'analyse, dans la mesure où elles ne sont pas directement constructibles à ce stade.

Dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation porte sur un secteur à vocation principalement résidentielle, les zones U et 1AU à vocation économique ou d'équipements n'ont pas été prises en compte.

1.3 IDENTIFICATION DES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES

L'identification des capacités d'urbanisation a été réalisée à l'intérieur du périmètre identifié précédemment (cf. ci-avant : *Identification des zones déjà urbanisées*).

Dans un premier temps, les zones U et 1AU concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ont fait l'objet d'un traitement spécifique : l'évaluation de leur capacité d'urbanisation se base sur le contenu des OAP.

Dans un second temps, l'identification des autres capacités d'urbanisation a été effectuée par photo-interprétation, en superposant le cadastre et la photo aérienne pour disposer des données les plus actualisées. A ce niveau, deux catégories de gisements ont été repérées : les « dents creuses » et les « recompositions parcellaires ». Pour une question de facilité de lecture, une catégorie « parcelles non exploitables » a aussi été repérée (espaces verts, espaces de stationnement, cimetière...). Chaque périmètre a été numéroté, quelle que soit sa catégorie.

		
<p>Les dents creuses : elles correspondent à des parcelles (unité foncière complète) non bâties sans usage apparent, entourées par des terrains bâtis, pouvant accueillir une ou plusieurs constructions.</p>	<p>Les recompositions parcellaires (découpage ou regroupement parcellaire) : le gisement foncier issu du découpage parcellaire correspond aux parcelles bâties où l'emprise du bâti sur la parcelle est faible et où la division de la parcelle en vue d'accueillir d'autres constructions est possible. Les gisements identifiés en tant que regroupement parcellaire correspondent à des ensembles de parcelles d'un seul tenant (bâties ou non) dont une partie pourrait être mobilisée pour accueillir de nouvelles constructions.</p>	<p>Les parcelles non exploitables : cette catégorie comprend les parcelles non bâties à exclure de l'analyse des gisements fonciers pour diverses raisons : parking, terrains de sport, espace public...</p> <p>Ces espaces peuvent tout de même être pris en compte dans le potentiel de gisement foncier si la collectivité le souhaite (exemple : un parking inutilisé, un espace public à l'abandon).</p>

NB : tous les secteurs identifiés en « parcelles non exploitables » font l'objet de précisions, justifiant le fait de ne pas les compter dans les capacités d'urbanisation encore inexploitées (cf. tableau de synthèse final).

Dans un troisième temps, l'inventaire a été transmis à la commune pour chercher à qualifier ces gisements (cf. ci-après : *Qualification des capacités d'urbanisation encore inexploitées*). A cette occasion, certains gisements initialement identifiés en « dents creuses » ou en « recompositions parcellaires » ont été requalifiés vers la catégorie « parcelles non exploitables » : parcelle construite ou en cours de construction, Permis de construire ou Permis d'Aménager (déposé ou délivré, voire imminent), erreur d'interprétation à l'étape précédente.

Dans un quatrième temps, les catégories « dents creuses » et « recompositions parcellaires » ont fait l'objet d'une évaluation du nombre de logements qui pourraient y être réalisés. Pour se faire, les modalités de l'OAP thématique aménagement urbain (pièce 4.1 du PLU approuvé) ont servi de référence concernant les densités au sein des enveloppes urbaines qui ont également été appliquées aux extensions :

- o **Zone rurale : 18 logements par hectare pour les secteurs soumis à OAP**
- o **Pôle Saint Pierre-Montrevault : 20 logements par hectare**
- o **une densité plancher de 14 logements par hectare pour les autres secteurs**

1.4 QUALIFICATION DES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES

La qualification des capacités d'urbanisation encore inexploitées porte sur les catégories « dents creuses » et « recompositions parcellaires » précédemment identifiées (cf. ci-avant : *Identification des capacités d'urbanisation encore inexploitées*).

Dans le principe, il s'agit d'évaluer la faisabilité opérationnelle sur le temps de vie du PLU, c'est-à-dire une dizaine d'années. En ce sens, chaque gisement s'est vu affecter une faisabilité « simple », « moyenne » ou « complexe » :

- **Niveau 1 (FAISABILITE SIMPLE)** : l'aménagement du gisement foncier est simple (exemple : le terrain est bien situé, ne présente pas de contrainte technique et dispose d'une accessibilité immédiate).
- **Niveau 2 (FAISABILITE MOYENNE)** : la faisabilité du gisement foncier est moyenne (exemple : le terrain présente une seule difficulté, soit technique, soit un problème en termes d'acquisition ou de desserte). Sauf en cas de projet connu, tous les gisements en « recomposition parcellaire » sont *a minima* de faisabilité moyenne du fait des redécoupages parcellaires induits en cas de projet.
- **Niveau 3 (FAISABILITE COMPLEXE)** : la faisabilité du gisement foncier est complexe (exemple : le terrain présente plusieurs difficultés à la fois techniques, en termes d'acquisition et de desserte).
- **Niveau 4 (NON EXPLOITABLE)** : cette catégorie comprend les parcelles non bâties à exclure du gisement foncier pour diverses raisons : déjà construit, en cours de construction, permis de construire délivré, projet d'équipements en cours, réserves à vocation économique, parking, terrain de sport, espace public, bassin de rétention, emplacement réservé...

Pour les niveaux 2, 3 et 4, des justifications précises sont apportées pour chaque gisement.

Tableaux de synthèse

commune		CHAUDRON-EN-MAUGES			
Étiquettes de lignes		Somme de surface	Somme de Nombre de logements	Coefficient de mobilisation	Potentiel pratique
C		12659	18	20%	4
M		11647	16	50%	8
S		4665	7	80%	5
Total général		28971	41		17
commune		LA BOISSIERE-SUR-EVRE			
Étiquettes de lignes		Somme de surface	Somme de Nombre de logements	Coefficient de mobilisation	Potentiel pratique
C		15067	21	20%	4
M		9043	13	50%	6
S		7331	10	80%	8
Total général		31441	44		19
commune		LA CHAUSSAIRE			
Étiquettes de lignes		Somme de surface	Somme de Nombre de logements	Coefficient de mobilisation	Potentiel pratique
C		10391	15	20%	3
M		14207	20	50%	10
S		12325	17	80%	14
Total général		36923	52		27
commune		LA SALLE ET CHAPELLE AUB			
Étiquettes de lignes		Somme de surface	Somme de Nombre de logements	Coefficient de mobilisation	Potentiel pratique
C		12006	17	20%	3
M		13892	19	50%	10
S		22923	32	80%	26
Total général		48821	68		39
commune		LE FIEF-SAUVIN			
Étiquettes de lignes		Somme de surface	Somme de Nombre de logements	Coefficient de mobilisation	Potentiel pratique
C		26683	37	20%	7
M		38134	53	50%	27
S		5662	8	80%	6
Total général		70479	99		41

commune	LE FUILET				
Étiquettes de lignes	Somme de surface	Somme de Nombre de logements	Coefficient de mobilisation	Potentiel pratique	
C	22732	32	20%	6	
M	23146	32	50%	16	
S	13742	19	80%	15	
Total général	59620	83		38	
commune	LE PUISET-DORE				
Étiquettes de lignes	Somme de surface	Somme de Nombre de logements	Coefficient de mobilisation	Potentiel pratique	
C	22645	32	20%	6	
M	12917	18	50%	9	
S	3938	6	80%	4	
Total général	39500	55		20	
commune	MONTREVAULT				
Étiquettes de lignes	Somme de surface	Somme de Nombre de logements	Coefficient de mobilisation	Potentiel pratique	
C	9232	13	20%	3	
M	11928	17	50%	8	
S	18080	25	80%	20	
Total général	39240	55		31	
commune	SAINT-PIERRE-MONTLIMA				
Étiquettes de lignes	Somme de surface	Somme de Nombre de logements	Coefficient de mobilisation	Potentiel pratique	
C	11772	16	20%	3	
M	19434	27	50%	14	
S	18810	26	80%	21	
Total général	50016	70		38	
commune	SAINT-QUENTIN-EN-MAUC				
Étiquettes de lignes	Somme de surface	Somme de Nombre de logements	Coefficient de mobilisation	Potentiel pratique	
C	3031	4	20%	1	
M	17200	24	50%	12	
S	24343	34	80%	27	
Total général	44574	62		40	
commune	SAINT-REMY-EN-MAUGES				
Étiquettes de lignes	Somme de surface	Somme de Nombre de logements	Coefficient de mobilisation	Potentiel pratique	
C	27992	39	20%	8	
M	17015	24	50%	12	
S	33855	47	80%	38	

1.5 BILAN DES CAPACITÉS D'URBANISATION

A travers les étapes méthodologiques décrites précédemment, l'analyse a permis d'identifier **un potentiel théorique de 745 logements dans l'ensemble des gisements**. Pour un peu plus d'un tiers (37%), ces gisements présentent une faisabilité simple.

Sur la base du niveau de faisabilité identifié préalablement, il s'agit de passer du « **potentiel théorique** » des capacités d'urbanisation au « **potentiel pratique** » **effectivement mobilisable sur le terme du PLU (d'ici 5 ans, puisque le PLU a été approuvé en 2017)**.

A cet effet, un **coefficient de mobilisation différencié** est affecté globalement à chaque niveau de faisabilité. Il a été considéré que :

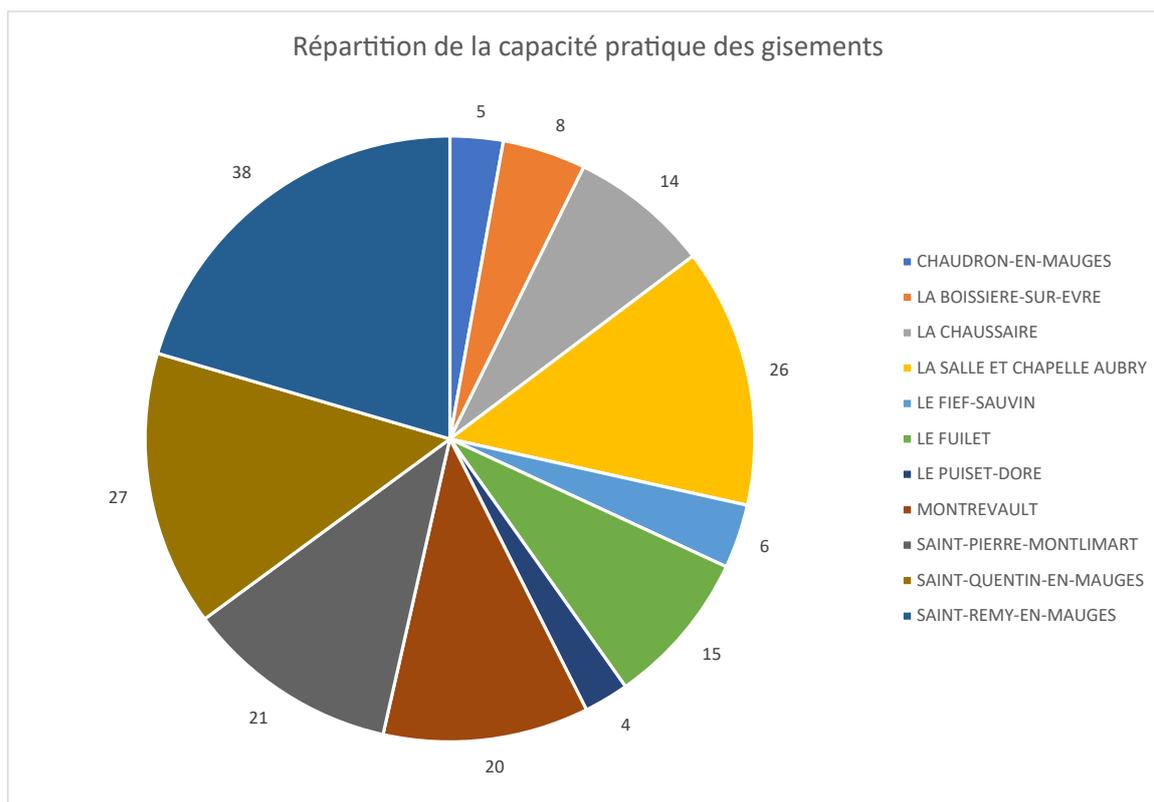
- **80% des gisements de faisabilité simple** pourraient être mobilisés sur le terme du PLU partiel (pour tenir compte du fait que tous les propriétaires de ces gisements n'envisagent pas nécessairement de projet) ;
- **50% des gisements de faisabilité moyenne** sont mobilisables à court terme (pour tenir compte de la contrainte identifiée, parfois difficile à lever) ;
- **20% des gisements de faisabilité complexe** sont mobilisables à court terme (pour tenir compte des multiples contraintes identifiées).

Le tableau ci-dessous récapitule les résultats de l'identification des capacités d'urbanisation encore inexploitées, après affectation des coefficients de mobilisation différenciés.

Tableau de synthèse final

Typologie	Somme de surface	Nombre de logements théorique	Coefficient de mobilisation	Potentiel pratique
C	176944	248	20%	50
M	188563	264	50%	132
S	165674	232	80%	186
Total général	531181	744		367

Le « **potentiel pratique** » des capacités d'urbanisation est donc de l'ordre de **367 logements dont 186 en faisabilité simple**.



17% de la capacité théorique est située dans le pôle Montrevault-Saint-Pierre-Montlimart dont 41 logements en faisabilité simple du potentiel pratique.

24% de la capacité théorique est située au sein des deux pôles relais de l’ouest du territoire : Le Fuilet et le Fief-Sauvin (21 logements en faisabilité simple du potentiel pratique).

Enfin, certains pôles de proximité, comme celui de Saint-Rémy-en-Mauges qui représente 14% du total pour 38 logements en faisabilité simple, disposent parfois de potentiels importants malgré leur positionnement hiérarchique plus faible au regard du PADD.

1.6 ÉVALUATION DES CAPACITÉS D’URBANISATION : CONCLUSION

L’évaluation des capacités d’urbanisation doit être croisée avec les objectifs du PLU et la réalité du rythme de construction observé depuis sa mise en œuvre.

LES OBJECTIFS DU PLU EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION

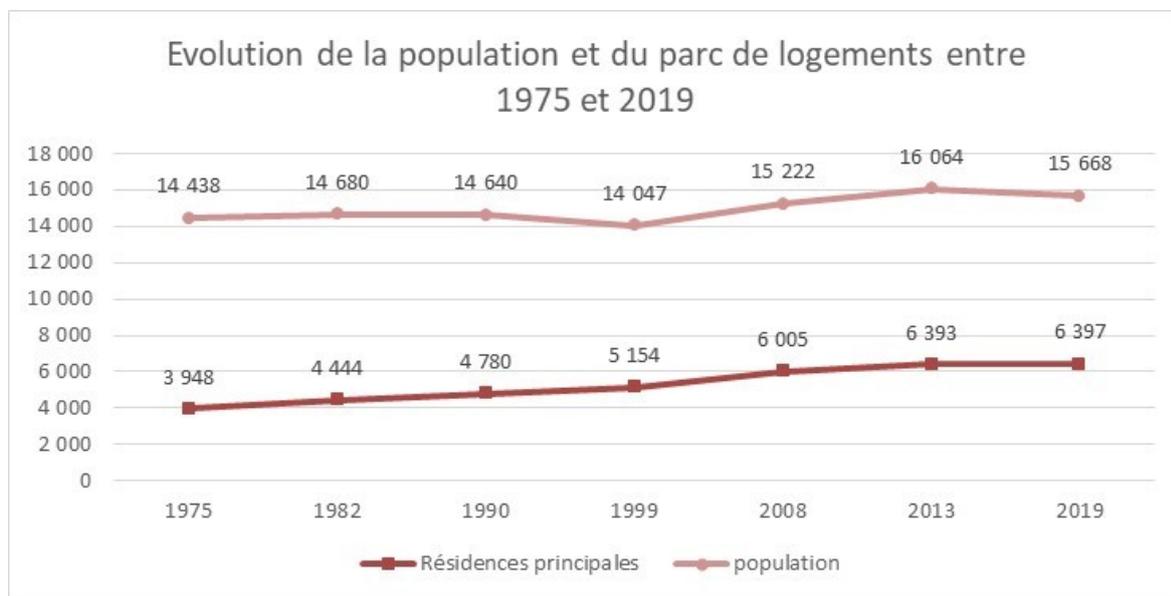
L’orientation n°3 du PADD du PLU, à l’appui de l’évolution démographique envisagée, précise les objectifs suivants :

- Produire environ 900 à 950 logements nouveaux ;
- Réaliser 30% de l’offre en logements nouveaux dans l’enveloppe urbaine
- Gérer la pression démographique prioritairement absorbée par le pôle de St Pierre-Montrevault, tout en organisant le renouvellement de la population dans les autres communes et la captation par les communes périphériques, de flux résidentiels de qualité

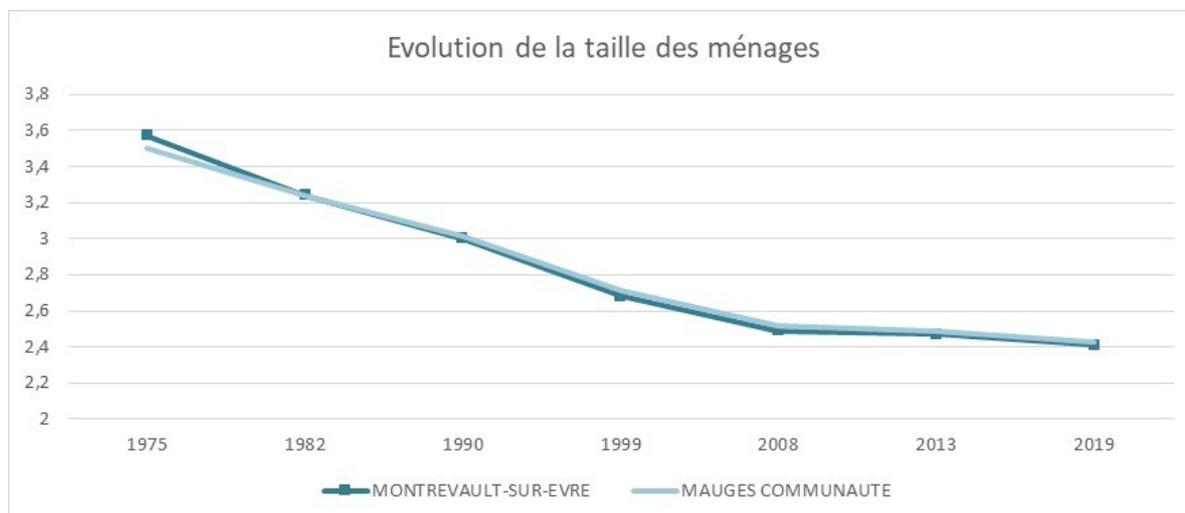
- Atteindre des objectifs de densité minimum :
 - Dans l’enveloppe urbaine :
 - Zone rurale : 18 logements par hectare
 - Pôle Saint Pierre-Montrevault : 20 logements par hectare
 - Dans les extensions :
 - Zone rurale : 16 logements par hectare
 - Pôle Saint Pierre-Montrevault : 18 logements par hectare.
- **Respecter un objectif maximum de 40 ha** pour les extensions urbaines à vocation d’habitat.

LE RYTHME DE CONSTRUCTION OBSERVÉ

Entre 1975 et 2019, la population a cru de 8% et le parc de logements de 38%. Dans le même temps, la population de Mauges communauté a progressé de 24% pour une augmentation du parc de logements de 47%.



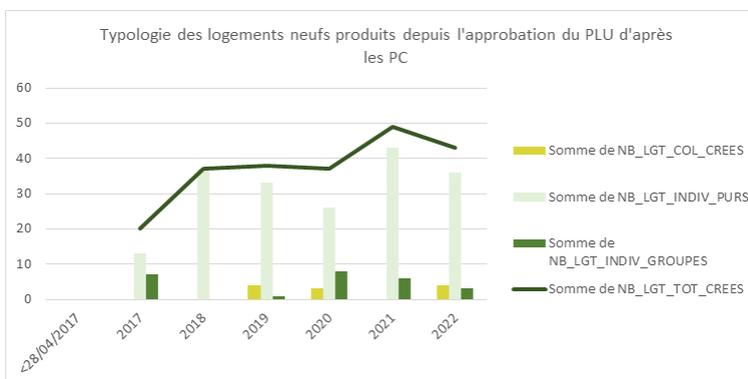
La taille moyenne des ménages est passée de 3.5 à 2.4 soit l’équivalent de 1 personne en moins par logement. Ce desserrement important explique l’évolution plus rapide du parc de résidences principales depuis 45 ans.



En ce qui concerne le rythme de production de logements neufs, les données SITADEL concernant les **logements neufs autorisés** depuis l’approbation du PLU (avril 2017) jusqu’à juillet 2022, affichent une croissance modérée de la production sur ces 5,5 années. Le rythme moyen est de **41,1 logements neufs par an** et un total de 224 logements produits.

Le parc de résidences principales comporte 4.2% d’appartements en 2019.

16% des logements neufs produits entre 2017 et 2022 sont des logements individuels groupés où des logements collectifs, traduisant une **diversification de la typologie des logements en marche**.

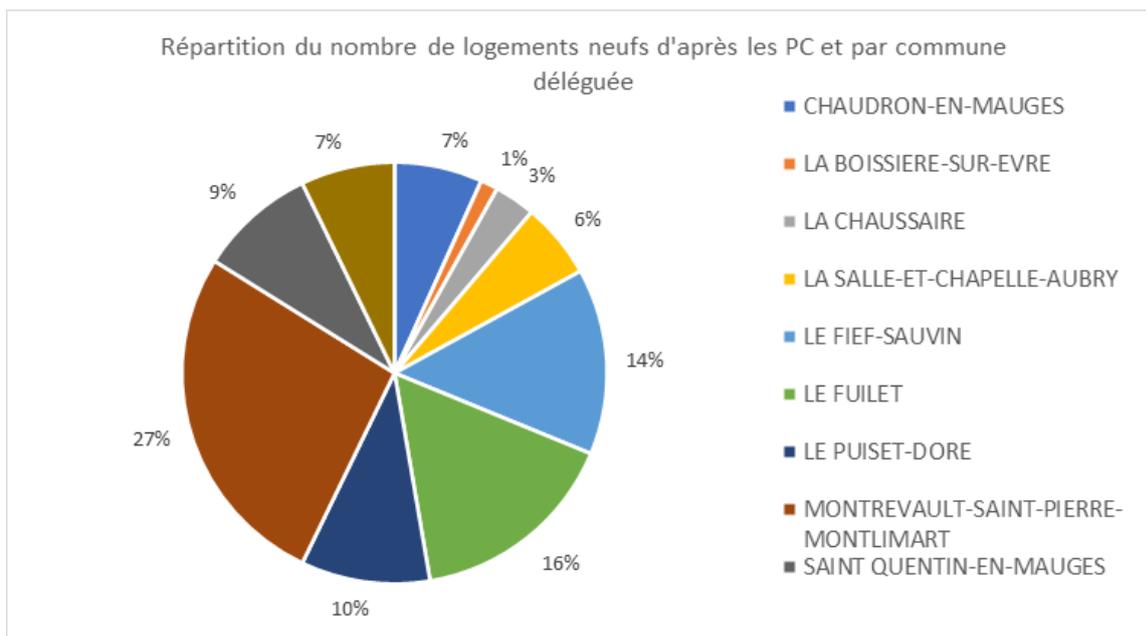


Si le privé a encore du mal à se lancer dans la diversification de l’offre en logements (autre que le pavillonnaire), les bailleurs sociaux et quelques entreprises privées se lancent quand même dans la création de locatif notamment en réhabilitation de l’ancien à Saint-Pierre-Montlimart et Montrevault. Autres exemple, les exploitants agricoles proposent des logements pour leurs saisonniers en réinvestissement d’anciennes granges.

27% des logements neufs ont été produits dans le pôle Montrevault-Saint-Pierre-Montlimart.

40% ont été produits à l’ouest de la vallée de l’Evre :

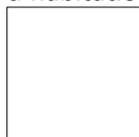
- 30% au sein des deux pôles relais de l’ouest du territoire : Le Fuiet et le Fief-Sauvin.
- Le pôle de proximité du Puiset-Doré a accueilli 10% de la production au sein de son lotissement de la Varenne aujourd’hui totalement commercialisé et construit.



	Objectifs du PADD pour 10 ans	Bilan permis délivrés sur la période 2017 à 2022 / objectifs du PADD sur 5 ans
CHAUDRON-EN-MAUGES	70	-20
LA BOISSIERE-SUR-EVRE	20	-7
LA CHAUSSAIRE	40	-13
LA SALLE ET CHAPELLE AUBRY	65	-19,5
LE FIEF-SAUVIN	80	-8
LE FUILET	85	-6,5
LE PUISET-DORE	50	-3
MONTREVAULT	100	- 167,5
SAINTE-PIERRE-MONTLIMART	315	
SAINTE-QUENTIN-EN-MAUGES	50	-23
SAINTE-REMY-EN-MAUGES	60	-14
TOTAL	935	-281,5

Le tableau ci-dessus met en évidence le retard dans la réalisation des logements au regard des objectifs du PADD, ce retard étant particulièrement significatif pour le pôle de Montrevault-Saint Pierre Montlimart.

Le tableau ci-dessous récapitule les principales opérations d'aménagement à destination d'habitation d'avril 2017 (date d'approbation du PLU) à Février 2023 situés en zone U et 1AU :



Lotissement	Commune déléguée	Zonage PLU	Reste à commercialiser au 1/02/2023
Belvédère	Montervault	Ub	Moins de 3 lots
L'Ouche du Bas	Chaurdon-en-Mauges	Ub	Moins de 3 lots
Jardins de la Fontaine	Saint-Rémy-en-Mauges		Moins de 3 lots
Beausoleil 2	Saint Quentin en Mauges	Ub	Moins de 3 lots
Les Moulins	La Chaussaire	1AU	Moins de 3 lots
La Gabardière 2	Le Fief-Sauvin	1AU	Moins de 3 lots
La Fontaine 2	Saint-Pierre-Montlimart	1AU	En cours de commercialisation
Gourdoire 1	La Salle-La Chappelle-Aubry	1AU	En cours de commercialisation

La majorité des nouveaux logements a été produite par le biais de ces opérations d'aménagement d'ensemble.

ENJEUX EN TERMES DE RYTHME DE CONSTRUCTION POUR LES ANNÉES FUTURES

Pour rappel, les données présentées ci-avant ont permis de mettre en exergue le potentiel pratique de 186 logements au sein des tissus urbains des bourgs en faisabilité simple. Elles ont également permis de se rendre compte que ce potentiel n'était pas nécessairement en faveur des communes pôles au sens du PADD.

Le tableau ci-après permet de mettre en perspective ces potentiels pratiques (en faisabilité simple) par rapport aux objectifs en logements affichés au PADD, et le déficit en construction de logement constaté depuis l’approbation du PLU.

	Objectifs du PADD pour 10 ans	Bilan permis délivrés sur la période 2017 à 2022 / objectifs du PADD sur 5 ans	Gisements simples
CHAUDRON-EN-MAUGES	70	-20	5
LA BOISSIERE-SUR-EVRE	20	-7	8
LA CHAUSSAIRE	40	-13	14
LA SALLE ET CHAPELLE AUBRY	65	-19,5	26
LE FIEF-SAUVIN	80	-8	6
LE FUILET	85	-6,5	15
LE PUISET-DORE	50	-3	4
MONTREVAULT	100	- 147,5	20
SAINT-PIERRE-MONTLIMART	315		21
SAINT-QUENTIN-EN-MAUGES	50	-23	27
SAINT-REMY-EN-MAUGES	60	-14	38
TOTAL	935	-261,5	186

D’après ce tableau, le pôle de Montrevault-Saint Pierre et les pôles relais du Fuiet et Fief-Sauvin disposent d’un potentiel pratique (en gisements simples) qui ne permet pas de couvrir, et de manière nette, les objectifs en logements affichés au PADD approuvé en 2017. Ceci est d’autant plus vrai si on s’attarde sur le déficit en logement du pôle Montrevault-Saint Pierre qui ne peut pas être couvert par cette typologie de gisements. Pourtant, et ce que constatent les élus au quotidien, c’est principalement sur ces 3 pôles que la demande en logement se fait la plus forte (proximité des bassins d’emploi d’Ancenis, de Beaupréau-Cholet mais également des aménités urbaines qu’ils présentent, notamment pour Montrevault-Saint-Pierre et le Fuiet).

Ainsi, l’ouverture à l’urbanisation de nouvelles zones, afin d’engager la réalisation d’un nouveau projet de logements, semble donc pressante sur ces trois pôles, notamment pour maintenir leur attractivité vis-à-vis des pôles d’emplois voisins d’Ancenis au Nord et de Beaupréau-Cholet au Sud.

Par le biais de l’ouverture à l’urbanisation de secteurs localisés sur ses trois pôles, la commune de Montrevault-sur-Evre entend procéder à un « rattrapage » au moins partiel des 262 logements non réalisés depuis l’approbation du PLU. Un rattrapage respectant la hiérarchie communale inscrite au PADD.

- De ce fait, pour les cinq prochaines années, sur ces trois pôles, il faudrait envisager la réalisation de 390 à 440 logements :
 - 100 à 150 logements au titre du rattrapage des 5 dernières années du PLU ;
 - 290 logements au titre des objectifs du PADD pour 5 ans.

Or, l’inventaire des gisements a permis d’identifier que :

- De l'ordre de 96 logements pourraient être réalisés dans les différents gisements simples sur les 3 pôles.

En se projetant sur les cinq prochaines années et un besoin de 390 à 440 logements sur les pôles, il manquerait entre 300 et 350 logements pour des besoins à court-moyen terme.

A l'appui de ces éléments, l'intérêt d'ouverture à l'urbanisation apparaît pleinement fondé sur 3 zones 2AU des pôles Montrevault-Saint Pierre, et pôles relais du Fiolet et du Fief-Sauvin. Dans le détail, l'ouverture à l'urbanisation de ces 3 zones 2AU (cf : périmètre des 3 secteurs en dernière page de ce document) permettrait de couvrir environ 1/3 de ce besoin.

ENJEUX DE DURABILITÉ DE CES OUVERTURES A L'URBANISATION

Dans un contexte où la consommation foncière, notamment d'espaces agricoles, doit être fortement freinée, ces projets d'ouverture à l'urbanisation doivent également, en plus de répondre aux besoins en logement décrits précédemment, répondre à un certain nombre d'enjeux quantitatifs.

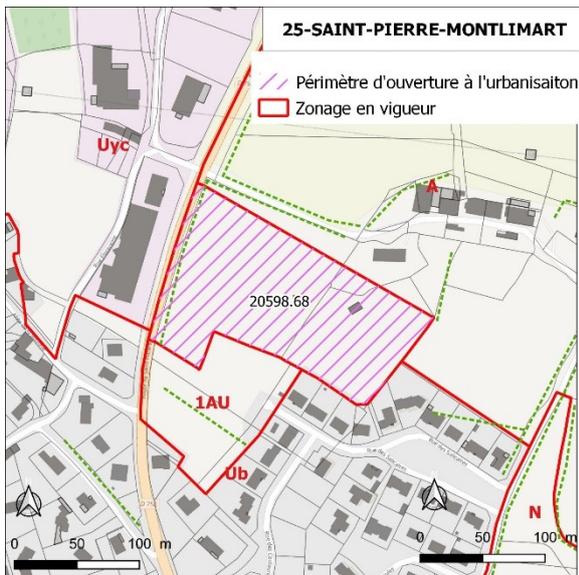
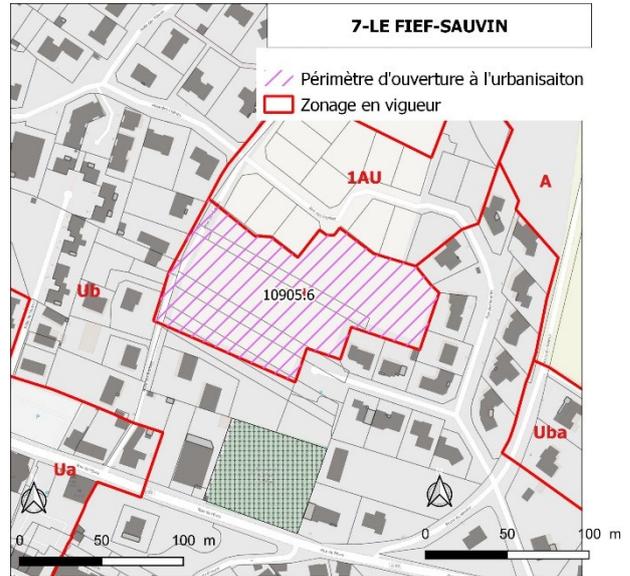
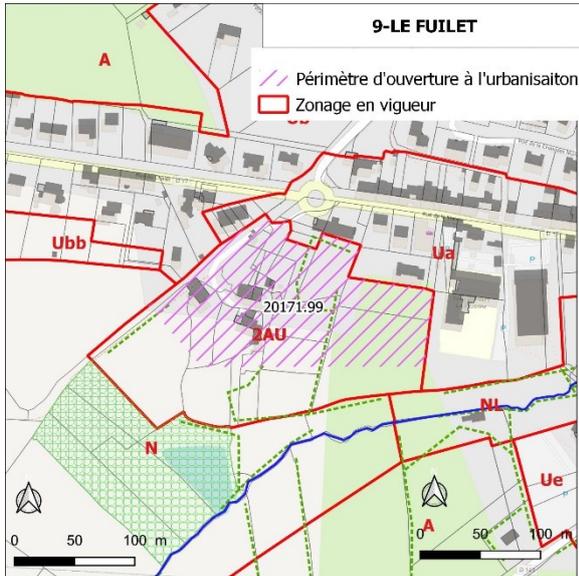
L'enjeu d'affirmation des pôles du territoire :

En effet, ces 3 ouvertures à l'urbanisation s'inscrivent dans une projet plus global de ZAC multisites permettant un contrôle de l'urbanisation à l'échelle de la commune entière, pour une meilleure répartition des projets entre communes pôles et communes rurales. C'est d'autant plus vrai que l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Saint-Pierre-Montlimart s'inscrit dans le renforcement de ce pôle principal de Montrevault-Saint Pierre et de son tissu urbain, notamment via la diversification de l'offre en logements, et de réponse à une demande forte de proximité en lien avec son offre de service.

L'enjeu de la réduction de la consommation foncière et de l'étalement urbain :

Ce que permet de comprendre les cartes ci-après, c'est que ces zones n'ont pas été choisies au hasard. Celles-ci sont soit intégrées à l'urbanisation (zone 2AU du Fief-Sauvin) soit situées en contact direct à l'urbanisation (zone 2AU du Fiolet de Saint-Pierre-Montlimart). La particularité de la zone 2AU du Fiolet est d'être positionnée en partie centrale du bourg du Fiolet, de ses équipements et commerces.

PÉRIMÈTRES DES ZONES AU CONCERNÉES PAR L'OUVERTURE À L'URBANISATION



La superficie cumulée des trois secteurs totalise 5.2 ha soit un potentiel de 93 logements minimum pour une densité minimum de 18 logements par hectare.

Cette capacité d'accueil assure une diversité et une continuité de l'offre en logements nouveaux, dans l'attente des opérations de renouvellement urbain projetées en particulier sur le pôle.