

## CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 23 Février 2023

### **2023-029 - Modification n° 3 du PLU - Justification de l'ouverture à l'urbanisation de trois zones 2AU**

L'an 2023, le 23 Février à 20:00, le Conseil Municipal de la Commune de MONTREVAULT SUR EVRE s'est réuni au nombre prescrit par la loi à l'Espace du Vallon d'or, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur DOUGÉ Christophe, Maire, en session ordinaire.

**- Nombre de conseillers en exercice : 54**

**- Nombre de conseillers présents : 38**

**Convocation le : 17/02/2023**

**Publication : 02/03/2023**

**Présents** : M. DOUGÉ Christophe, Maire, M. RAIMBAULT Denis, Mme MARNÉ Sylvie, M. BRIAND Benoit, Mme JARRY Danielle, Mme GRATON Catherine, M. GOYET Thierry, Mme BARON Edith, M. BIGEARD Jacques, Mme SOURICE Sophie, M. BOURGET Laurent, M. AUDOIN Dominique, Mme LEFEUVRE Catherine, M. HAY Laurent, M. ALBERT Thierry, M. BOUIN Pierre, M. MÉNARD Jean-Michel, Mme CHAUVEAU Michèle, Mme VANDENBERGHE Muriel, M. BRISPOT Serge, Mme HAIE Isabelle, Mme ROCHARD Catherine, M. RAIMBAULT Joseph-Luc, M. BRUNEAU Michel, M. NORMAND Jean-Luc, Mme DUPONT Jacqueline, M. VERHAEGHE Jean-Marc, Mme DAVY Jeannette, Mme BARRILLIÉ Stéphanie, M. LAUNAY Olivier, M. MARLU Philippe, M. RENEVRET David, Mme MERCERON Florence, Mme CLÉMENT Charlotte, Mme TRANCHARD Esther, Mme THOMAS Amélie, Mme AUDOUIN Annick, M. HUMEAU Gérard

**Absents** : Mme BARRÉ Laetitia, M. BERTIN Gaëtan, M. BRETAULT Stéphane, M. CHÉNÉ Christophe, Mme COURANT Sandra, M. GRATON Henri, M. HUROT Wilfried, M. JOUSSELIN Jean-Francois, Mme LANG Véronique, M. MARTIN Bruno

**Absents ayant donné procuration** : Mme AUDOIN Stéphanie à M. BOURGET Laurent, Mme BIOTTEAU Christel à Mme SOURICE Sophie, Mme BOURCIER Corinne à M. NORMAND Jean-Luc, Mme HAIDRA Lydia à Mme JARRY Danielle, M. PIOUS Serge à Mme BARON Edith, M. TERRIEN Samuel à M. BOUIN Pierre

**Secrétaire** : Mme LEFEUVRE Catherine

### **2023-029 - Modification n° 3 du PLU - Justification de l'ouverture à l'urbanisation de trois zones 2AU - Rapporteur Denis Raimbault**

**Arrivée de Mme AUDOUIN Annick et M. HUMEAU Gérard**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Montrevault-sur-Evre a été approuvé par délibération le 24 avril 2017. Il a fait l'objet d'une procédure de modification avec enquête publique, approuvée le 27 janvier 2020.

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.

Dans le respect de l'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal doit justifier l'utilité de tout projet d'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Une notice annexée à la présente délibération apporte l'argumentaire nécessaire au respect de cette disposition.

Dans cette notice, les capacités d'urbanisation des pôles de Montrevault-Saint-Pierre-Montlimart, du Fief-Sauvin et du Fuilet sont notamment mises en perspectives avec les besoins en logements évoqués dans le PADD pour ces trois pôles, mais également le déficit en logement constaté sur les 5 premières années du PLU (cf : tableau ci-après).

	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
MONTREVULT	100	-147,5	20
SAINT-PIERRE-MONTLIMART	315		21
SAINT-QUENTIN-EN-MAUGES	50	-23	27
SAINT-REMY-EN-MAUGES	60	-14	38
<b>TOTAL</b>	<b>935</b>	<b>-261,5</b>	<b>186</b>

Ce que permet de constater ce tableau c'est que le pôle de Montrevault / Saint Pierre Montlimart et les pôles relais du Fuilet / Fief-Sauvin disposent de capacités d'urbanisation à court, voire moyen terme, qui ne permettent 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-Montlimart qui ne peut pas être couvert par l'actuelle capacité d'urbanisation observée sur le pôle. Pourtant, et ce que constatent les élus au quotidien, c'est principalement sur ces 3 pôles que la demande en logement est 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 Montlimart et le Fuilet).

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones est nécessaire pour maintenir l'attractivité du territoire vis-à-vis des pôles voisins, mais également pour s'engager dans le rééquilibrage de la construction sur le territoire et notamment en direction du pôle Montrevault-Saint-Pierre-Montlimart, qui observe le plus gros déficit.

Ainsi, en se projetant sur les 5 années à venir du PLU (besoins à court ou moyen terme), et selon les objectifs affichés au PADD, il serait nécessaire de réussir la réalisation de 300 à 350 logements sur ces trois

pôles. Pour couvrir environ 1/3 de ce besoin, la commune de Montrevault-sur-Evre envisage donc d'ouvrir à l'urbanisation 3 secteurs actuellement en zone 2AU au PLU

Dans le détail ces trois zones cumulent 6.38 ha (à l'étude).

Commune	Surface de la zone 2AU
LE FUILET	3,23 ha à l'étude mais certainement une surface de projet plus réduite
SAINT-PIERRE-MONTLIMART	2,06 ha
LE FIEF-SAUVIN	1,09 ha

Toujours dans le respect de l'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal doit également statuer sur la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. Pour cela, il est rappelé qu'un projet de ZAC multi-sites\* est en cours (sur 5 secteurs, sous la conduite de l'opérateur ALTER) intégrant ces trois secteurs, afin de s'assurer de la maîtrise de l'urbanisation sur le long terme. D'ailleurs, il est également important de rappeler que le choix des zones dans le cadre de cette ZAC multi-sites ne s'est pas fait au hasard puisque 4 des 5 sites sont situés sur les pôles de Montrevault-Saint-Pierre-Montlimart, Le Fuiet et Le Fief-Sauvin et qu'ils sont tous localisés, soit à l'intérieur des enveloppes urbaines (3 des 5 sites), soit à proximité des centres-bourgs, en contact direct avec l'urbanisation existante pour les 2 sites restants.

\* ZAC multisites :

- > secteur dit Autriche à Saint-Pierre-Montlimart : densification, renouvellement urbain à proximité de la place Saint-Pierre
- > secteur dit Fontaine 3 à Saint-Pierre-Montlimart : extension du lotissement Fontaine à proximité de la place Saint-Pierre
- > secteur dit La Gastine au Fuiet : extension et densification du tissu urbain à proximité de la place de la Mairie
- > secteur dit Gabaradière 3 au Fief-Sauvin : densification du tissu urbain dans le lotissement Gabaradière
- > secteur dit des Vaux à Saint-Quentin-en-Mauges : secteur en densification et renouvellement urbain à proximité de la place Chanoine Couteau

#### **Le Conseil Municipal de Montrevault-sur-Èvre,**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L2113-1 et L2121-29 ;

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

**Vu** les principales dispositions des articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à la modification du PLU,

**Vu** le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges approuvé le 8 juillet 2013,

**Vu** la délibération n° 2021-206 du 25 novembre 2021,

**Considérant** la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation ces trois zones pour le développement équilibré du territoire et en réponse aux besoins en logements.

#### **Après en avoir délibéré :**

**DÉCIDE** qu'au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, se justifie désormais l'ouverture à l'urbanisation des trois zones 2AU situées respectivement sur les bourgs des communes déléguées de Saint-Pierre-Montlimart, du Fuiet et du Fief-Sauvin,

**PRÉCISE** qu'au regard de la superficie couverte par les trois zones 2AU et du potentiel de surface de plancher à y autoriser, la modification n° 3 du PLU fera l'objet d'une saisine au cas par cas de l'Autorité Environnementale,

**PRÉCISE** que conformément à l'article R.153-20 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme :

- Affichage pendant un mois à la Mairie ;
- Mention de cet affichage inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;

- Publication au Géoportail de l'Urbanisme.

**AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant habilité, à signer tout document relatif à cette modification n° 3.

**Avis favorable, à l'unanimité** (Pour : 44 - Contre : 0 - Abstention : 0)

Pour copie conforme

Le 24/02/2023

Le Maire,

Christophe DOUGÉ

