



Analyse et justification de la consommation d'espaces

Sommaire

Avant-Propos

Analyse de la consommation foncière sur la période 2011-2020 inclus..... 3

La consommation foncière effective 2011-2020 : s'accorder par une expertise de terrain validée par les élus4

Élément de vocabulaire 4

Les objectifs de la loi Climat et Résilience 4

De l'information issue du portail de l'artificialisation à la sincérité de la consommation effective d'ENAF 5

Zoom sur le marché de l'immobilier lié à la destination logements 9

Justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation 11

La ventilation par thématiques de l'enveloppe foncière SCoT 13

La projection résidentielle du scénario du PAS traduite en besoins en logements..... 13

Les besoins en foncier pour l'habitat et l'économie 18

L'intégration des équipements dans les besoins résidentiels..... 19

La mutualisation du foncier économique piloté par Mauges Communauté 19

La territorialisation des besoins résidentiels par commune..... 21

Un travail de terrain pour une meilleure prise en compte des gisements fonciers au sein des parties actuellement urbanisées 21

Le partage des projets de court et moyen terme et la vision à plus long terme 22

La trajectoire de sobriété foncière du SCoT 23

Annexe : Atlas cartographique de la consommation d'espaces 2011-2020 inclus 24



Analyse de la consommation foncière sur la période 2011-2020 inclus

La consommation foncière effective 2011-2020 : s'accorder par une expertise de terrain validée par les élus

Élément de vocabulaire

Consommation d'espace naturel agricole et forestier (ENAF) : cela concerne un changement effectif d'usage des sols naturels, agricoles et forestiers pour les affecter à des fonctions urbaines (habitat, activités, infrastructures)

La notion de consommation d'espace vise une gestion économe de l'espace qui permet de limiter l'étalement urbain, le « Zéro artificialisation nette » a pour objectif de préserver des sols vivants.

Partie Actuellement Urbanisée : ce sont les parties du territoire communal qui comportent déjà un nombre et une densité significatifs de constructions. La densité en constructions de la zone considérée et l'existence de voies d'accès/d'équipements constituent les critères principaux dont il faut tenir compte (CAA Bordeaux, 20 décembre 2018, req. n°6BX04244). L'appréciation du caractère urbanisé d'un secteur dépend étroitement des circonstances locales, en particulier du type d'habitat, dense ou plus diffus, que l'on trouve dans les environs. Un projet peut être reconnu comme situé dans la partie urbanisée lorsqu'il est en continuité ou en proximité immédiate et qu'il ne conduit pas à une extension de l'urbanisation. Dans certains cas, les terrains jouxtant les zones bâties ne sont pas considérés comme faisant partie de la partie urbanisée lorsqu'ils en sont séparés par une coupure physique et objective et qu'ils forment une entité nettement séparée de la partie urbanisée

Les objectifs de la loi Climat et Résilience

La loi dite Climat et résilience du 22 août 2021 fixe un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) en 2050. La première étape pour atteindre cet objectif est la réduction de 50 % du rythme de consommation d'espace, d'ici 2031. Au-delà de 2031, les territoires devront tendre vers le « Zéro Artificialisation Nette ». L'objectif est d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie précédente. Cette trajectoire progressive est à décliner territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme.

La loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, dite « loi ZAN 2 » a complété la loi Climat et résilience. Elle prévoit notamment que pour 2021-2031, la consommation d'ENAF des projets d'envergure nationale ou européenne (PENE) est comptabilisée dans le cadre d'un forfait au niveau national, et non au niveau régional ou infrarégional. Après consultation des régions, de la nouvelle conférence régionale de gouvernance et du public, ces projets sont listés par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme, en fonction de catégories définies par la loi. Les projets doivent présenter un intérêt général pouvant être qualifié de majeur.

Ce forfait a été voté à 12 500 hectares pour 2021 / 2030, dont 10 000 hectares font l'objet d'une mutualisation entre les régions couvertes par un SRADDET. Mauges Communauté est acteur dans le suivi de ces réflexions à l'échelle des Pays de la Loire.

Volontaire et attentif dans le nouvel effort à faire pour accompagner les PENE, Mauges Communauté s'accorde à ce que l'objectif de sobriété foncière à l'échelle du SCOT tende à aller au-delà de l'objectif de sobriété foncière de 50% par rapport à la période de référence. Les travaux sur la politique de sobriété foncière ont été menés dans l'objectif de se rapprocher au mieux de la mention indicative du guide ministériel visant à projeter une réduction de consommation de -54,5% sur la période 2011 / 2020. Bien que cet objectif ne soit pas réglementaire, les choix retenus par les élus tendent à se rapprocher de cette ambition.

De l'information issue du portail de l'artificialisation à la sincérité de la consommation effective d'ENAF

Selon le portail de l'artificialisation (source 2023), entre 2011 et 2020 inclus (dite période de référence), 615 ha ont été consommés sur le territoire de l'intercommunalité. Ce résultat repose sur le traitement des fichiers fonciers mis à disposition par le CEREMA. Les surfaces prises en compte reposent sur l'installation permanente, la construction ou l'aménagement de tous types de projets réalisés sur cette période de référence au sein de la partie actuellement urbanisée ou à l'extérieur de la partie actuellement urbanisée. Aussi plusieurs illustrations de la méthode « fichiers fonciers » utilisée pour le portail de l'artificialisation ont alimenté le doute sur la qualité des données traitées.

Mauges Communauté a souhaité renforcer son regard et sa lecture de la consommation effective d'espaces naturels, agricoles et forestiers par un travail de terrain sur la période 1^{er} janvier 2011 / fin 2020 soit une période de 10 ans comme base de référence.

Le SCOT en vigueur (approuvé en 2013 dans un autre contexte réglementaire) avait défini des parties actuellement urbanisées. Au fil du temps, l'approfondissement des expertises comme par exemple les travaux parcellaires réalisés dans les plans locaux d'urbanisme communaux ont conduit à nuancer la pertinence des contours des parties actuellement urbanisées prises en compte dans le SCOT en vigueur.

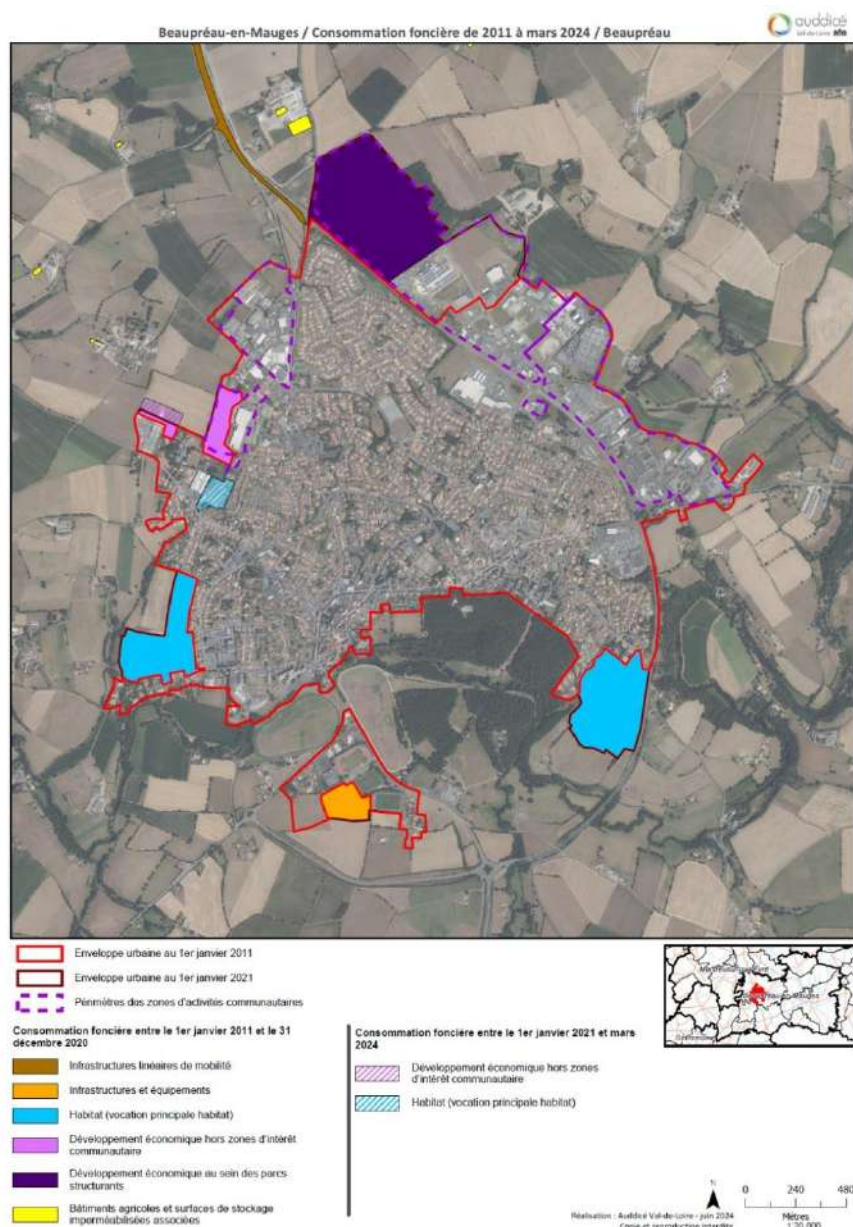
Mauges Communauté a ainsi souhaité renforcer les moyens sur ces définitions de parties actuellement urbanisées existante au 1^{er} janvier 2011, au 1^{er} janvier 2021 et sur la consommation foncière en général dont le résultat s'appuie sur la différence entre ces deux parties actuellement urbanisées. Plusieurs séances de travail ont été organisées :

- Avec le service développement économique pour analyser les zones d'activités communautaires aménagées avant 2011 puis sur la période 1^{er} janvier 2011 à fin 2020 puis aménagées à partir du 1^{er} janvier 2021 ;
- Avec chaque commune qui s'est engagée dans un travail de lecture et d'analyse des consommations effectives observées.

Cette méthodologie participative a été renforcée par les informations issues du service d'instruction des autorisations d'urbanisme. La gestion des données SIG au sein des communes et de Mauges Communauté s'est faite progressivement sur la décennie 2011-2020 ainsi toutes les informations recherchées n'étaient pas toujours disponibles. Le travail a ainsi été consolidé par des vérifications sur photoaériennes lorsque les données n'étaient pas disponibles.

Ce travail co-construit entre Mauges Communauté et ses communes membres a été arrêté en mars 2024 avec l'ambition d'introduire un observatoire foncier. Ces enveloppes pourront être modifiées à la marge si des expertises complémentaires justifient leur ajustement. *Le travail mené est illustré ci-après. Il est par ailleurs disponible de façon exhaustive en annexes du présent document.*

Les consommations d'ENAF identifiées sur la période 2011-2020 comprennent l'installation permanente, la construction ou l'aménagement de tous types de projets réalisés sur cette période de référence à l'extérieur des parties actuellement urbanisées. Aucune surface nouvellement bâtie au sein de la partie actuellement urbanisée n'a été prise en compte pour la période de référence. Concernant le développement économique communautaire, les secteurs aménagés (voirie faite et réseaux enterrés) sont compris dans les parties actuellement urbanisées de 2021. Ils sont pour certains issus de travaux avant 2011 ou pour d'autres de travaux compris sur la période 2011-2020. Dans ce dernier cas, ils sont alors inclus dans le total de consommation effective d'ENAF. Ces espaces occupés ou commercialisables ne seront ainsi pas comptés dans la consommation foncière sur la période 2021-2030.



Le même parti pris méthodologique est retenu dans le PAS et le DOO pour projeter les plafonds de consommation foncière 2021-2030. Ainsi les opérations urbaines nouvellement produites au sein de la partie actuellement urbanisée depuis 2021 ne sont pas déduites de l'enveloppe foncière plafonnée sur la période 2021-2030.

La consommation effective d'ENAF retenue sur la période de référence 2011-2020 est de 374 hectares. Les consommations liées aux installations et constructions agricoles ainsi que l'emprise des carrières ne sont pas prises en compte dans la consommation effective d'ENAF sur la période de référence. En effet, ces deux catégories ne relèvent pas des ENAF dans le cadre législatif en vigueur. Toutefois, pour renforcer la qualité de la connaissance du territoire Mauges Communauté a tout de même souhaité connaître ces informations.

Le descriptif présenté ci-dessous décompose par famille de vocation de projets la consommation foncière constatée. Il a permis d'analyser et de comprendre les facteurs de la consommation foncière effective du territoire.

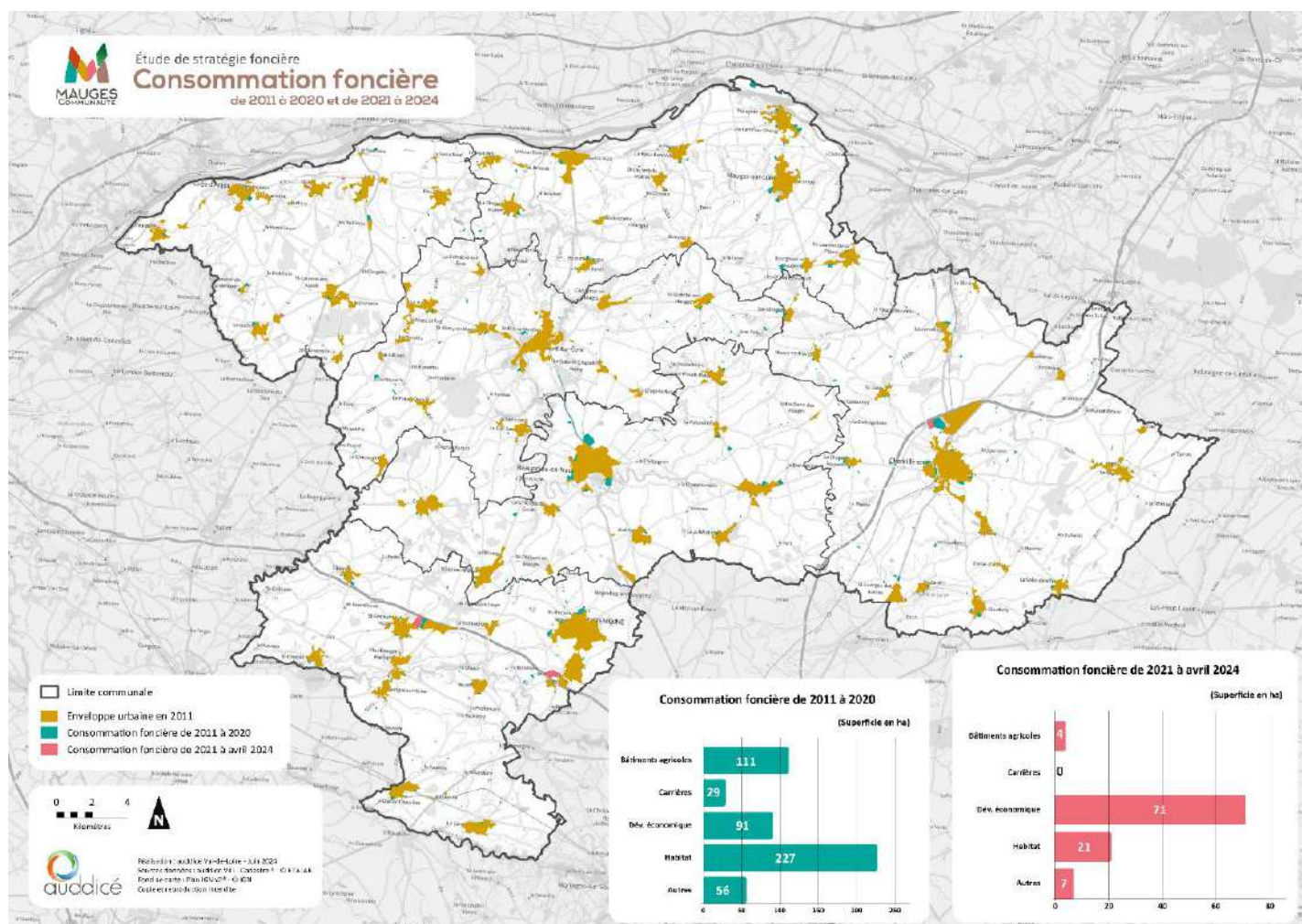
CONSUMMATION FONCIERE 1er janvier 2011 - fin 2020 (ha)	BEAUPREAU-EN-MAUGES	CHEMILLE-EN-ANJOU	MAUGES-SUR-LOIRE	MONTREVAUL T-SUR-EVRE	OREE D'ANJOU	SEVREMOINE	MAUGES COMMUNAUTE
Développement économique au sein des parcs structurants	27,5	1,2	0,0	0,0	0,0	11,3	39,9
Développement économique d'intérêt communautaire (zones artisanales et intermédiaires)	9,6	0,0	17,1	0,4	11,7	1,9	40,7
Développement économique hors zone d'activité communautaire	4,6	0,2	3,8	0,3	0,0	1,9	10,7
ENR	8,2	2,8	7,0	2,0	0,0	0,9	20,8
Habitat (vocation principale habitat)	44,7	55,2	39,1	21,1	25,4	41,3	226,8
Infrastructures et équipements	3,2	9,6	6,0	0,8	2,1	1,8	23,5
Infrastructures linéaires de mobilité	7,7	0,0	0,4	1,8	0,0	1,5	11,3
Total général	105,4	69,0	73,4	26,3	39,2	60,5	374

Ce travail a alimenté les réflexions, les débats sur les besoins réels et renforcé les prises de conscience dans les améliorations à mener pour la mise en œuvre d'aménagements sobres en matière de consommation foncière. Cette déclinaison précise par famille n'a pas été reprise dans les objectifs de modération de consommation foncière pour éviter le piège d'une stratégie arithmétique rigide et bloquante car les besoins peuvent évoluer suivant les conjonctures économiques des 20 prochaines années.

Mauges Communauté a toutefois distingué dans l'expression de ces seuils de consommations ce qui appartient au « résidentiel » (partie 13.1 du DOO) et ce qui relève du développement économique.

Si un lien devait être établi entre le constat ci-dessous et les projections faites :

- Le développement économique comprend les consommations au sein des zones d'activités communautaires, les consommations liées à des entreprises hors zones communautaires dont les projets touristiques consommateurs d'ENAF.
- Le caractère « résidentiel » repose sur les consommations de projets à vocation principale d'habitat, les projets ENR consommateurs d'ENAF ainsi que les infrastructures.



Le travail itératif mené sur la consommation foncière conduit à l'observation d'une première séquence 2021 à mars 2024 faisant état d'une consommation foncière de 99 ha sur la période. Ce constat est repris dans le tableau de projections des objectifs de modération de la consommation de l'espace dans le DOO (partie 13.1).

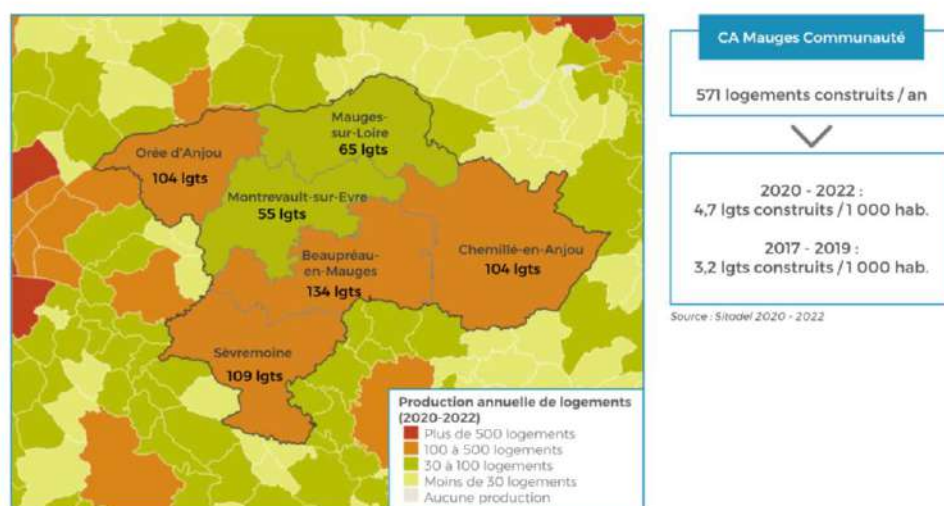
Zoom sur le marché de l'immobilier lié à la destination logements

Le modèle de la politique de l'habitat a longtemps reposé dans les Mauges sur le modèle pavillonnaire de « la maison au milieu de la parcelle », composante de la consommation foncière observée. Ce modèle a commencé sa mutation et plusieurs projets illustrent ces dernières années cette évolution pour répondre aux nouveaux besoins des ménages à la recherche de nouveaux modèles de vie et à leur capacité plus limitée d'investir dans la propriété. Toutefois, ce modèle reste parfois dans les pratiques.

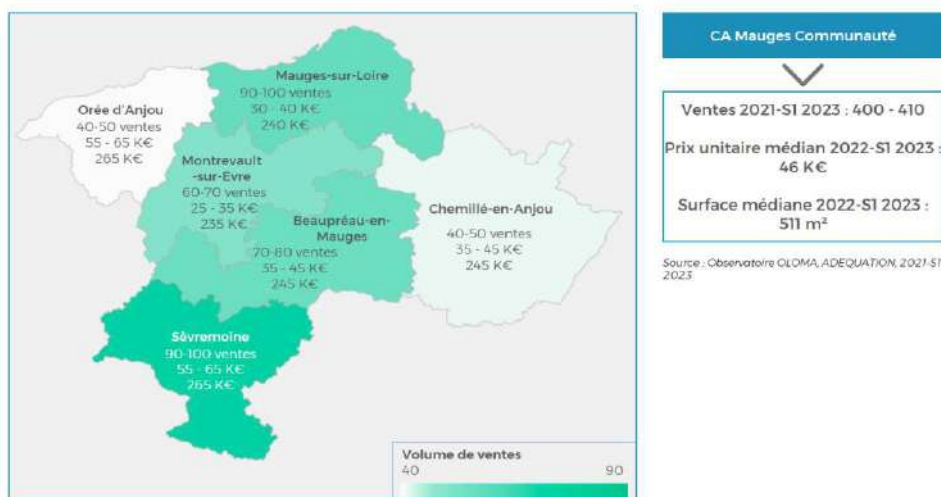
Mauges Communauté a ainsi souhaité analyser les tendances immobilières et les demandes des ménages pour répondre au mieux à leurs besoins dans les programmations futures en logement. Une étude produite en 2023 a permis de partager les réalités du moment et d'introduire les objectifs et actions à mettre en œuvre dans le SCOT et dans le PLH en cours de révision.

Cette mutation du produit pavillonnaire vers des produits diversifiés proportionnés aux besoins de la population est soutenue par les élus. Les logements publics constituent d'ailleurs un axe prioritaire de Mauges Communauté pour soutenir un modèle locatif devenu d'autant plus nécessaire. *Illustration ci-après du travail produit par commune, illustration faite à Mauges-sur-Loire et à l'échelle de Mauges Communauté.*

Production de logements



Marché du lot à bâtir

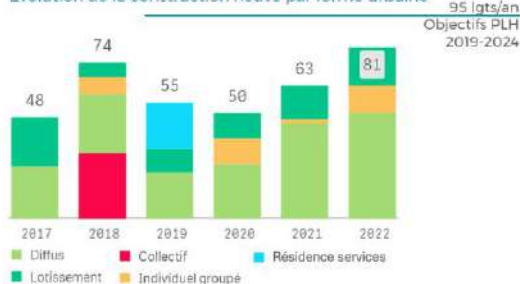


2. Fiches communes

Une production annuelle moyenne de 65 logements, soit 30 de moins que les objectifs du PLH. Une activité en promotion immobilière anecdotique

Marché de la construction neuve

Evolution de la construction neuve par forme urbaine



Volume de construction annuel, tendance par rapport à la période 2017-2019 et ratio de production de logements



2020-2022

65 logements / an

Sous production

3,6 logements / 1.000 hab.



2017-2019

59 logements / an

3,3 logements / 1.000 hab.

+10 %

Marché de la promotion immobilière

Volumes 2020-2023



Programme retiré : Le Clos des Rimiaux - Groupe Gambetta Ouest

Forme urbaine : Individuel

Mise en vente : Février 2022

Financement : PSLA

Retrait : Septembre 2022

Nombre de lots : 24 maisons

Dernier programme commercialisé : Maison Saint-Florent-le-Vieil

Promoteur : Anjou-Atlantique-Accession

Forme urbaine : Individuel

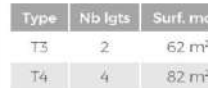
Financement : PSLA

Mise en vente : Juin 2014

Livraison : Décembre 2016

Nombre de lots : 6 maisons

Prix moyen : 141 170 €



Type	Nb lgts	Surf. moy.	Prix moy.	V/M	Prix m² moy.
T3	2	62 m²	125 000 €	0,1	2 000 €/m²
T4	4	82 m²	149 250 €	0,1	1 820 €/m²

Une maison neuve en lotissement accessible autour de 240 K€ et en moyenne autour de 170 K€ sur le marché de la revente

Marché du lotissement

Dernier lotissement commercialisé : Les Jardins de la Pommeraye



Aménageur : Groupe Pierreval

Mise en vente : Mai 2023

Livraison : Juin 2024

Nombre de lots : 33 terrains

Lots disponibles : 32 terrains

Prix moyen : 60 960 €

Surface moyenne : 437 m²

Valorisations 2022 - 2023



540 m² - 35 000 €

240 000 €

AVEC AMENAGEMENT

Coût global = prix du terrain + coûts de construction
(7 900 €/m² x 100 m²) + coûts d'aménagement (15 000 €)

Chiffres clés 2022 - 2023

Prix moyen ventes

34 690 €

Prix moyen offre

44 860 €

Surface moyenne ventes

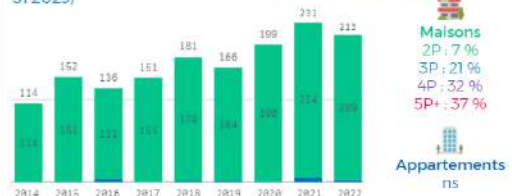
536 m²

Surface moyenne offre

463 m²

Marché de la revente

Volume de transactions annuel et répartition typologique (2022 - S1 2023)



Prix unitaire médian

2022-S1 2023

170 K€

+15 % vs 2020-2021

Surface médiane

2022-S1 2023

92 m²

+1 % vs 2020-2021

Valorisations 2022 - S1 2023

Typologie	Surfaces habitables	Prix unitaire moyen parking inclus
Maison 2P	50 - 70 m²	50 - 90 K€
Maison 3P	65 - 85 m²	80 - 160 K€
Maison 4P	85 - 110 m²	150 - 210 K€
Maison 5P et +	100 - 140 m²	180 - 270 K€

Des marchés locatifs équilibrés, avec des valorisations en augmentation sur le parc privé et une alimentation régulière en nouveaux biens locatifs sociaux

Marché locatif privé

Chiffres clés 2023 (janvier à octobre inclus)



Valorisations 2022 - 2023

Typologie	Surfaces habitables	Loyer unitaire moyen	Loyer m² moyen
T2	35 - 40 m²	330 - 380 €	9 - 10 €/m²
T3	55 - 65 m²	470 - 520 €	8 - 8,5 €/m²
T4	75 - 90 m²	580 - 650 €	7 - 8 €/m²
Maisons	80 - 110 m²	640 - 770 €	6,5 - 8 €/m²

DPE des logements proposés à la location en 2022 et 2023

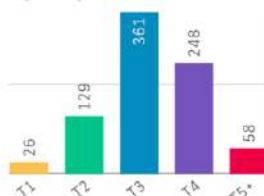
	A-B	C-D	E-G
Appartements	4%	61%	35%
Maisons	35%	38%	28%

Marché locatif social

Parc social à fin 2021 : 822 logements

Taux de vacance : 2,9 %

Loyer moyen : 5,5 €/m²



Pression de la demande

2,8 demandes pour une attribution

262 demandes en cours

92 demandes satisfaites

Livraisons par type de financement



Top 3 bailleurs présents

Maine & Loire Habitat : 479 logements

Groupe Gambetta : 149 logements

Podeliha : 120 logements





Justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation

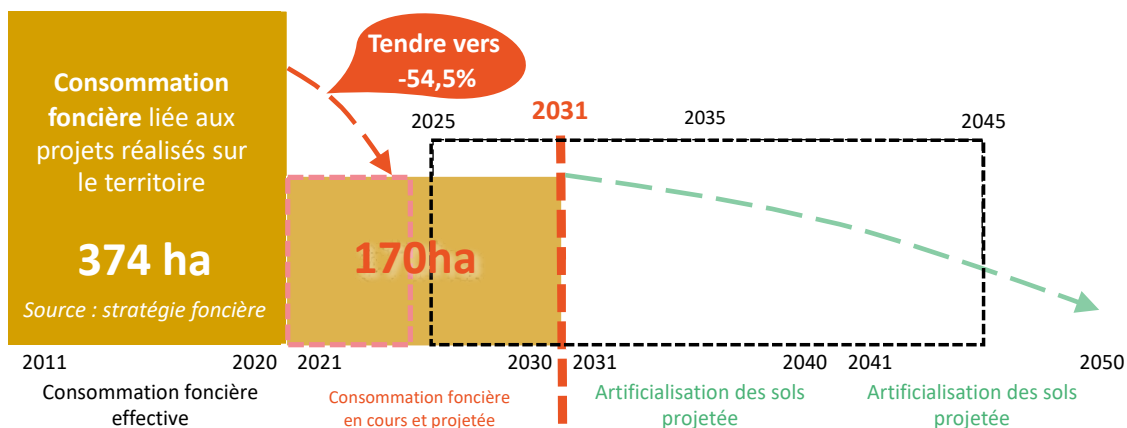
Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT des Mauges inscrit cette volonté de « mettre en œuvre la trajectoire ZAN » (partie 6.1) qui implique avant tout de « changer le modèle d'aménagement » (6). Cet engagement est directement lié à plusieurs dimensions du PAS relevant :

- Du maillage essentiel des armatures écologiques, paysagères et patrimoniales, où la sobriété foncière participe à affirmer le rôle stratégique que sont les zones humides et plus largement la Trame Verte et Bleue ;
- De la remobilisation qualitative de l'existant, en ciblant de manière prioritaire les projets dans les enveloppes urbaines existantes, en programmant au moins 40% des nouveaux logements dans ces enveloppes urbaines, en rénovant l'habitat dégradé, en requalifiant les sites en friche, en renaturant des espaces...
- De l'innovation pour revitaliser les centralités par des démarches d'animation de sites clés, dans l'esprit de tiers-lieu, avec le partage de fonctions communes entre usagers d'un même site et l'expérimentation.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) fixe cet engagement de la trajectoire de sobriété foncière à l'aune du cadre législatif. Il est toutefois important de noter la forte incertitude juridique qui pèse sur ce sujet depuis le début de la révision du SCoT avec, après la loi « Climat et Résilience », la loi « dite ZAN 2 » (en juillet 2023), les différents décrets (sur l'artificialisation des sols, la territorialisation des objectifs de gestion économie de l'espace...), l'arrêté établissant la liste des Projet d'Envergure Nationale et Européenne (PENE)... et la perspective d'une loi TRACE (pour « Trajectoire de Réduction de l'Artificialisation Concertée avec les Élus locaux ») en discussion parlementaire en mars 2025.

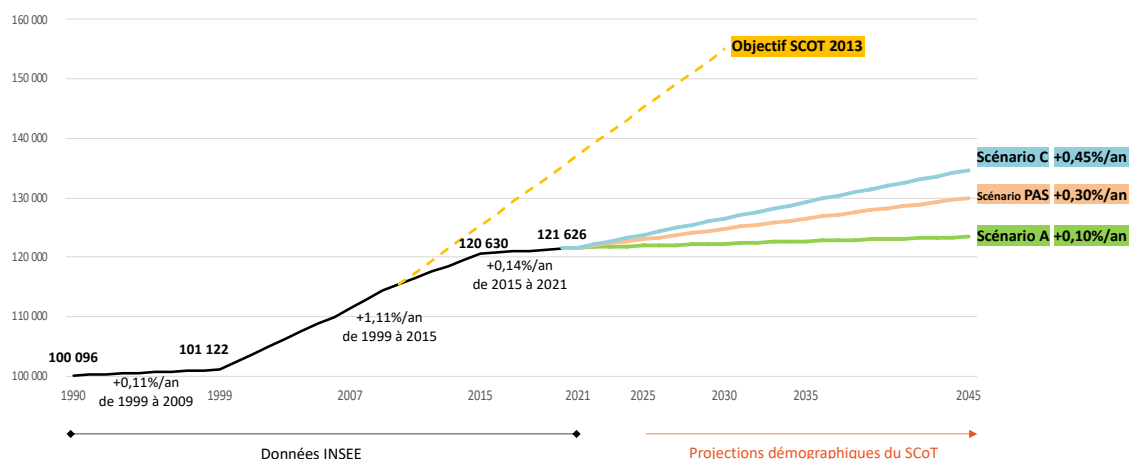
La définition de la trajectoire de sobriété foncière du SCoT des Mauges a défini les différentes étapes :

- 2021 / 2030 inclus, avec le parti pris en accord avec le cadre imposé par la loi Climat et résilience et la loi « ZAN 2 », d'autant plus en l'absence de modification du SRADDET sur la territorialisation du ZAN, de diminuer la consommation d'ENAF en tendant vers -54,5% par rapport à la décennie de référence 2011 / 2020 inclus
- 2031 / 2040 inclus et 2041 / 2050 inclus pour tenir compte des échéances de la loi Climat et Résilience, afin de tendre vers le ZAN à 2050, avec une logique d'artificialisation des sols et de renaturation
- 2025 / 2034 inclus et 2035 / 2044 inclus pour respecter les deux décennies du SCoT



La ventilation par thématiques de l'enveloppe foncière SCoT

La projection résidentielle du scénario du PAS traduite en besoins en logements



Le rythme de développement démographique projeté à 2045 vise 130 000 habitants environ sur le territoire des Mauges, soit un taux de +0,30%/an. Cet objectif constitue une nette inflexion à la baisse par rapport au SCoT en vigueur, pour tenir compte des dernières tendances à l'œuvre et des projections régionales qui soulignent l'effet catalyseur de l'aire urbaine nantaise sur le long terme.

En effet, les contrastes au sein du territoire sont pris en compte entre les 6 communes avec une dynamique plus marquée sur :

- Orée-d'Anjou, sous l'influence directe de l'aire urbaine nantaise et de celle d'Ancenis,
- Beaupréau-en-Mauges qui enregistre la plus forte croissance ces dernières années en particulier sur son pôle principal,
- Sèvremoine qui après une phase de mise en conformité sur des installations d'assainissement amenant à temporiser des projets d'habitat, bénéficie d'un regain d'attractivité résidentielle entre Nantes et Cholet.

L'évolution de la population sur les trois autres communes, observée en phase diagnostic du SCoT (2014 / 2019 inclus), marque un rebond sur la période plus récente, en particulier sur Chemillé-en-Anjou et Mauges-sur-Loire, alors qu'un objectif est partagé à l'échelle des Mauges d'assurer à terme une stabilité du nombre d'habitants sur Montrevault-sur-Èvre.

		CA Mauges Communauté	Beaupréau- en-Mauges	Orée d'Anjou	Sèvremoine	Chemillé-en- Anjou	Mauges-sur- Loire	Montrevault- sur-Èvre
Projection du PAS de 2020 à 2044 inclus	Evolution démographique							
	Taux d'évol / an	0,30%	0,57%	0,40%	0,34%	0,17%	0,14%	0,07%
	Nombre d'habitants (2045)	129 790	27 020	18 200	27 750	22 100	18 720	16 000
	Desserrement							
Evolution de 2014 à 2019 inclus	Taux d'évol./an	-0,43%	-0,31%	-0,32%	-0,38%	-0,50%	-0,61%	-0,53%
	Taille moy des ménages (2045)	2,17	2,23	2,26	2,25	2,13	2,02	2,11
Evolution de 2014 à 2019 inclus	Taux d'évol / an	0,08%	0,53%	0,34%	0,12%	-0,14%	-0,19%	-0,33%
	Nombre d'habitants (2020)	120 454	23 465	16 468	25 519	21 187	18 083	15 732
	Taille moy des ménages (2020)	2,42	2,41	2,45	2,47	2,42	2,36	2,41

L'estimation de l'évolution du desserrement des ménages tient compte à la fois de la projection démographique contrastée entre communes et de la structure par âges de la population différenciée. C'est ainsi que plusieurs phénomènes sont considérés - décohabitation, séparation, vieillissement de la population - pour prévoir une baisse de la taille moyenne des ménages, qui passerait de 2,42 en 2020 à 2,17 en 2045 à l'échelle des Mauges (avec les nuances ci-contre entre communes).

Les autres paramètres du point mort, au côté du desserrement, tablent sur :

- Un faible renouvellement du parc avec peu de démolitions, de disparitions et de transformations de logements en locaux d'activité par exemple.
- Un allègement du poids des logements non occupés en permanence, avec un taux de logements vacants qui s'abaisserait à 6,2%,
- Une présence de résidences secondaires stable en nombre, tant bien même qu'elle ne constitue pas un réel enjeu sur le territoire.

CA Mauges Communauté	2014-2019 inclus 2020	Scénario SCOT 2020-2044 inclus 2045
A - Evolution démographique		
Taux d'évolution / an	0,08%	0,30%
Nombre d'habitants	120 454	129 790
Variation nombre logements / an	42	165
1 - Desserrement		
Taille moyenne des ménages	2,42	2,17
Taux d'évolution / an	-0,45%	-0,43%
Variation nombre de logements / an	215	224
2 - Renouvellement		
Variation nombre de logements / an	117	5
3- Logements vacants		
Nombre	3 558	3 930
Taux	6,7%	6,2%
Variation nombre logements vacants /	0	15
4 - Résidences secondaires		
Nombre	1 041	1 040
Taux	2,0%	1,6%
Variation nombre résid. second. / an	10	0
B Point mort (1+2+3+4)		
Nombre de logements / an	342	245
A+B Nombre de logements produits (à produire)		
Nombre logements / an	384	409
Nombre de logements à produire 2025-2044 inclus		398

Scénario à partir des données Insee, traitement GTC

Ces dynamiques attendues sur la trajectoire résidentielle pour déterminer les besoins en logements sont déclinées et ajustées en fonction des situations de chacune des communes du territoire.

2014-2019 Inklus	CA Mauges Communauté	Beaupréau- en-Mauges	Orée d'Anjou	Sèvremoine	Chemillé-en- Anjou	Mauges-sur- Loire	Montrevault- sur-Èvre
A - Evolution démographique							
Taux d'évol / an	0,08%	0,53%	0,34%	0,12%	-0,14%	-0,19%	-0,33%
Nombre d'habitants	120 454	23 465	16 468	25 519	21 187	18 083	15 732
Variation nb logt / an	42	46	24	15	-13	-9	-22
B Point mort (1+2+3+4)							
Nb de logt / an	342	38	30	65	92	67	51
A+B Nb logements produits							
2014-2019 inclus / an	384	84	54	81	79	57	29

Scénario B 2020-2044 inclus	CA Mauges Communauté	Beaupréau- en-Mauges	Orée d'Anjou	Sèvremoine	Chemillé-en- Anjou	Mauges-sur- Loire	Montrevault- sur-Èvre
A - Evolution démographique							
Taux d'évol / an	0,30%	0,57%	0,40%	0,34%	0,17%	0,14%	0,07%
Nombre d'habitants	129 790	27 020	18 200	27 750	22 100	18 720	16 000
Variation nb logt / an	165	62	30	39	17	12	5
B Point mort (1+2+3+4)							
Nb de logt / an	245	36	26	44	48	52	38
A+B Nb logements à produire							
2020-2044 inclus / an	409	97	56	83	64	65	43
Reste à produire 2025-2044 inclus / an	398	94	49	83	63	64	45

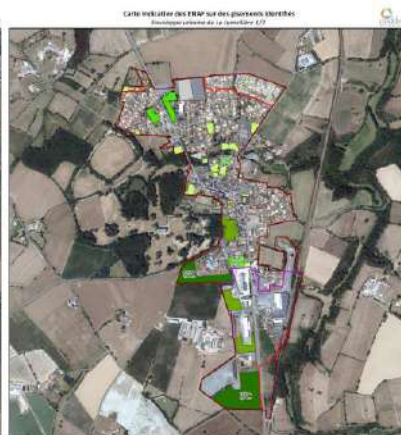
En tenant compte de la volonté de renforcer l'armature territoriale, la détermination des besoins en logements au sein des quatre communes concernées s'attache à renforcer le poids de la population de leur pôle principal. C'est ainsi que l'objectif est de tendre vers près de la moitié de la production des logements dans leur commune respective pour Saint-Macaire – Saint-André à Sèvremoine, Chemillé à Chemillé-en-Anjou, Montjean – La Pommeraye à Mauges-sur-Loire. A Beaupréau-en-Mauges, la configuration avec trois pôles secondaires fait état d'une moins forte concentration sur Beaupréau qui est prise en compte dans la définition des besoins en logements.

Répartition de la production de logements par commune avec une déclinaison pour les pôles structurants sur les communes concernées	Objectif de production par an de logements 2025-2044 inclus
Beaupréau	35 à 40
Autres communes déléguées	50 à 55
Beaupréau-en-Mauges	85 à 95
Saint-Macaire / Saint-André	35 à 40
Autres communes déléguées	40 à 45
Sèvremoine	75 à 85
Chemillé (yc Melay)*	30 à 35
Autres communes déléguées	30 à 35
Chemillé-en-Anjou	60 à 70
Montjean / La Pommeraye	30 à 35
Autres communes déléguées	30 à 35
Mauges-sur-Loire	60 à 70
Orée-d'Anjou	45 à 50
Montrevault-sur-Èvre	40 à 45
TOTAL MAUGES	Environ 400 / an

* Chemillé-Melay ont fusionné avant la création de la commune nouvelle.
L'agglomération de Chemillé comprend les quartiers de la Quintaine et de la Barre avec le bourg de Chemillé.

L'exploitation du travail effectué dans le cadre de la stratégie foncière sur la qualification des gisements fonciers sur chaque enveloppe urbaine des communes du territoire a permis de déterminer le niveau de production possible au sein de l'enveloppe urbaine.

Exploitation à partir des gisements fonciers qualifiés sur le territoire



C'est ainsi que l'objectif du SCoT précédent (30%) a été revu à la hausse en prenant pour hypothèse de travail des taux de concrétisation différenciés au sein des communes :

- 70% pour les pôles principaux les plus dynamiques (Beaupréau et Saint-Macaire / Saint-André) et Orée-d'Anjou
- 60% pour les autres communes déléguées des communes dynamiques (Beaupréau-en-Mauges et Sèvremoine) et les autres pôles principaux (Montjean / La Pommeraye et Chemillé)
- 50% pour Montrevault-sur-Èvre et au niveau des autres communes (Mauges-sur-Loire, Chemillé-en-Anjou)

Ce taux de concrétisation est à apprécier selon plusieurs critères : éléments physiques au sol (zones humides, risques...), capacité du territoire à répondre au marché, dureté foncière, servitudes... Il se base sur la redéfinition des enveloppes urbaines au 1^{er} janvier 2021.

Ainsi la part minimale de la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine a été définie de manière progressive dans le DOO du SCoT :

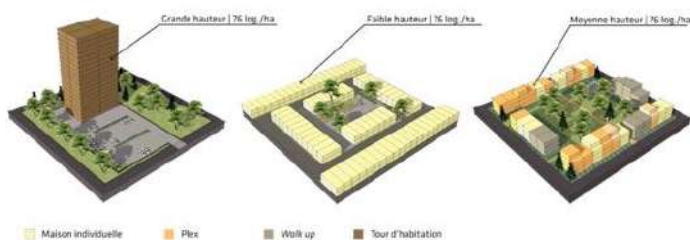
- Sur la première période du SCoT (2025-2030 inclus) : 40%
- Sur la seconde période du SCoT (2031-2044 inclus) : 50%

Ensuite, pour définir les besoins en foncier associés au développement de l'habitat, le critère de la densité a fait l'objet d'un travail d'acculturation à l'évolution des formes urbaines en s'appuyant sur un ensemble de ressources mobilisées dans plusieurs instances (ateliers habitat, commission urbanisme, communes, comité de pilotage...).

Regard « critique » de la densité

Source : Commission Urbanisme (Mars 2024)

L'effet mathématique, l'équilibre entre la densité et une respiration
A densité égale, quelle occupation au sol ?



La densité a évolué, mais dépend toujours de plusieurs facteurs :

- Le climat
- La mobilité
- L'hygiène/cout
- Le cadre de vie ext.
- Le cadre de vie int.
- La mixité
- La technologie
- La composition des ménages
- La typologie des logements

Illustrations de degrés de densité d'opérations à vocation d'habitat



Programmes de construction en renouvellement urbain réalisés ou en cours de réalisation

SCOT 2013

Niveaux de densité

- ✓ Pôle principal : min de 20 lgts / ha et recommandé de 25 lgts / ha
- ✓ Pôle secondaire : min de 17 lgts / ha et recommandé de 20 lgts / ha
- ✓ Commune non pôle : min de 14 lgts / ha et recommandé de 17 lgts / ha.

SCOT 2025

Objectifs de densités minimales modulées en fonction de l'armature urbaine de 2025 à 2044 inclus :

- ✓ Pôle principal : 40 lgts / ha
- ✓ Pôle secondaire : 30 lgts / ha
- ✓ Bourg de proximité : 25 lgts / ha



Cette sensibilisation à la densité résidentielle a permis d'acter d'une réelle hausse du nombre de logements par hectare à construire, avec une déclinaison établie sur les niveaux de l'armature urbaine (DOO 7.2).

Les besoins en foncier pour l'habitat et l'économie

A partir de l'ensemble de ces conditions dédiées à la production de logements (évolution démographique, point mort, renforcement des pôles principaux, concrétisation au sein des enveloppes urbaines, niveaux de densité de logements), les besoins en foncier pour le développement de l'habitat sont évalués à 135 ha.

En hectare	Enveloppe foncière maximale par commune sur la durée du SCoT
Beaupréau-en-Mauges	38,7
Sèvremoine	22,0
Chemillé-en-Anjou	15,1
Mauges-sur-Loire	19,6
Orée-d'Anjou	18,3
Montrevault-sur-Èvre	21,1
TOTAL MAUGES	135

Au regard des scénarios démographiques initialement travaillés (décrits page 13), l'enveloppe foncière à vocation résidentielle retenue dans le DOO se situe comme une situation centrale (135 ha pour +0,30%/an de population), en comparaison à une projection démographique limitée (+0,10%/an, soit environ +90 ha pour l'habitat) et à une croissance de la population plus marquée (+0,45%/an, soit environ +170 ha pour l'habitat).

Dans la perspective d'une trajectoire de sobriété foncière définie à partir des 374 ha consommés entre 2011 et 2020 inclus, ces scénarios extrêmes ont également été l'occasion d'évaluer la part du volet résidentiel dans l'enveloppe foncière totale du SCoT, avec pour la projection démographique limitée (+0,10%/an) environ 35% du foncier pour l'habitat, pour la croissance de la population plus marquée (+0,45%/an), environ 70% du foncier pour l'habitat.

Pour mettre en perspective cette ventilation, les 374 ha de consommation d'ENAF sur la période 2011 - 2020 inclus ont été répartis à l'échelle du SCoT entre :

- L'habitat pour 61% ;
- Le développement économique pour 24% ;
- Les infrastructures, équipements, EnR et linéaires de mobilité, pour 15%.

Dès lors, à l'aune de ces éléments, du scénario démographique retenue et de leurs conséquences sur les besoins en foncier, la projection démographique choisie (+0,30%/an) pour le SCoT et les besoins en logements (400/an) vise à un besoin en foncier (135 ha).

L'observatoire foncier mis en place sur la période de 2021 à mars 2024 a constaté une inversion de tendance avec la répartition suivante des 99 ha :

- L'habitat pour 21% ;
- Le développement économique pour 72% ;
- Les infrastructures, équipements, EnR et linéaires de mobilité, pour 7%.

Du fait de cette situation engagée sur la décennie 2021 / 2030 inclus, et au regard des projets résidentiels engagés sur le court-moyen terme, la priorité est ciblée sur le volet résidentiel pour la période avril 2024 / 2030 inclus, soit une orientation avec 27% pour le développement économique et 73% pour l'habitat.

L'intégration des équipements dans les besoins résidentiels

L'identification des projets d'équipements à court-moyen terme atteste d'une part, d'une requalification des installations existantes et, d'autre part, d'une implantation privilégiée en enveloppe urbaine ne nécessitant pas ou, de manière marginale, de consommation foncière.

Seul le cas du projet du collège public prévu à Beaupréau apparaît dimensionnant (projet estimé sur une enveloppe foncière comprise entre 2 et 3 ha). Ce cas particulier a amené un engagement du territoire de le considérer comme :

- Un équipement qui accompagne la dynamique démographique du territoire des Mauges, et à ce titre il relève de la thématique résidentielle. Dès lors, aucune catégorie n'est dédiée dans le SCoT aux équipements pour le suivi des projets fonciers.
- Un équipement majeur pour les Mauges, avec un rayonnement attendu au-delà de la seule commune de Beaupréau-en-Mauges, qui implique aux six communes d'abonder de manière équitable à la même proportion de l'enveloppe foncière nécessaire au collège.

La mutualisation du foncier économique piloté par Mauges Communauté

L'économie englobe les besoins pour les activités :

- Dans les zones d'activités du territoire (ZAE structurantes et ZAE de proximité), avec une mobilisation privilégiée des gisements
- Dans les centralités, pour lesquelles leur requalification est une priorité
- Dans les sites des entreprises isolées, situées dans l'espace agricole diffus
- Au titre du tourisme

La compétence économie sur le territoire est assurée par Mauges Communauté. La stratégie foncière économique à l'œuvre vise à assurer un développement mesuré de l'offre en prenant appui sur la mobilisation des sites existants. Le travail engagé de l'inventaire des gisements fonciers tient compte du diagnostic foncier réalisé, complété d'une action de sensibilisation individuelle et collective des acteurs économiques.

En plus de pouvoir qualifier le niveau de dureté foncière, ces temps d'animation sont dédiés au partage des objectifs en termes de sobriété foncière, d'urbanisme circulaire et de sobriété énergétique. Les effets sur le territoire sont visibles aussi bien dans l'expérimentation collaborative menée sur le site de Synergie (ex-bâtiment Lacroix) à Montrevault-sur-Èvre, la requalification de la ZAE de la Courbière à Sèvremoine, la mutualisation au sein d'un projet d'hôtel d'entreprises sur la ZAE de la Boulaye à Montrevault-sur-Èvre, du parcours de décarbonation des entreprises porté par Mission Change... En complément de ces projets, c'est toute la stratégie de commercialisation au sein des ZAE qui vise à rendre plus contraignante les parcelles génératrices de consommation foncière par une grille tarifaire réévaluée et des compromis de vente plus contraignant afin de garantir l'effectivité des projets d'implantation.

Convaincu par une politique de projets, Mauges Communauté ne souhaite pas s'enfermer dans la mise en œuvre d'une « politique d'urbanisme comptable ». C'est ainsi que l'enveloppe foncière dédiée à l'économie est managée dans le temps moyen et long. Les engagements sur les ZAE d'ici à 2031 portent principalement sur une vingtaine d'hectares répartis entre le confortement des Onchères à Mauges-sur-Loire, de la Paganne à Montrevault-sur-Èvre, des Couronnières 2 à Orée-d'Anjou ainsi que du zoo de la Boissière-du-Doré. A plus long terme, le principal projet amenant à la mobilisation d'une enveloppe foncière d'envergure porte sur l'aménagement de la zone structurante des Trois Routes (Nord).

Ces indications sur le pilotage mutualisé de l'enveloppe foncière économique par Mauges Communauté sont appréhendées à l'échelle de l'armature économique pour l'accueil et le développement des entreprises définie dans le DOO (1.3). Pour rappel, l'optimisation des espaces économiques va de pair avec une volonté de soutenir le rôle des centralités des pôles et des bourgs de proximité dans une logique de renforcement de leur mixité fonctionnelle. En effet, le caractère productif des Mauges, avec les « usines à la campagne », s'est bâti au sein des centralités. Après une période d'organisation du tissu d'entreprises endogènes au sein des zones d'activités aménagées, des opportunités (friche, bâti vacant...) se présentent dans les centralités pour l'accueil d'entreprises compatibles avec le tissu résidentiel environnant (bruit, odeur, flux...).

La territorialisation des besoins résidentiels par commune

Un travail de terrain pour une meilleure prise en compte des gisements fonciers au sein des parties actuellement urbanisées

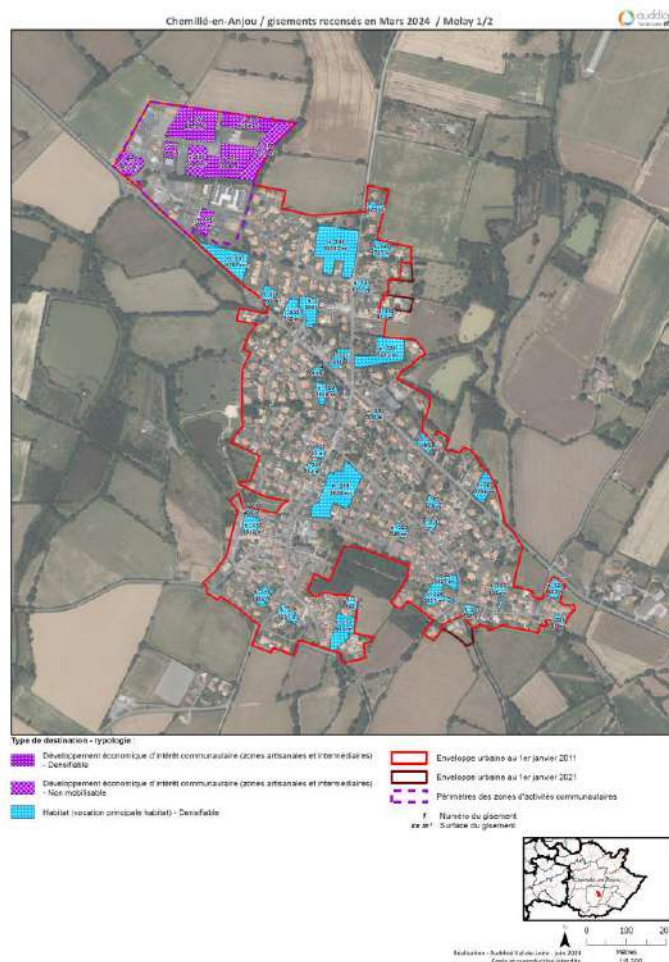
Mauges Communauté a mis en place plusieurs séances de travail visant à établir une photographie des gisements fonciers disponibles au sein des parties actuellement urbanisées. Un travail de terrain renforcé a été produit afin de donner un état des lieux objectif et partagé avec les élus. Ce support représente à la fois :

- un outil de sensibilisation et de compréhension des enjeux pour les élus dans leur conduite de la politique de sobriété foncière sur le territoire ;
- une base de données nécessaires pour mettre en œuvre un observatoire foncier.

Ce travail réalisé par Mauges Communauté, co-construit et partagé avec chaque commune a permis de prendre conscience du potentiel de densification dans les tissus urbains existants.

C'est ainsi que ces gisements existants ont participé à préciser les besoins fonciers en extension des parties actuellement urbanisées pour la rubrique « résidentiel » et plus spécifiquement sur la vocation habitat par commune. *Ci-contre un extrait du travail réalisé sur les gisements fonciers.*

Ce travail est une base de travail pour les prochaines révisions des Plans Locaux d'Urbanisme qui actualiseront l'étude des gisements fonciers avec l'intégration de sujets spécifiques tels que la dureté foncière, la suffisance des réseaux, etc.



L'analyse des gisements disponibles a également été étudiée au sein des zones d'activités économiques (ZAE) communautaires selon les mêmes objectifs que le volet résidentiel. Les annexes présentent la photographie de ces ZAE avec le parti pris de dessiner le contour des zones existantes selon les voiries aménagées et les réseaux enterrés.

Le partage des projets de court et moyen terme et la vision à plus long terme

Au regard de la politique de projets, Mauges Communauté souhaite soutenir chaque commune dans les opérations résidentielles initiées pour garantir leur dynamique démographique, tout en respectant les objectifs du DOO au titre de la sobriété foncière en termes de densité et de production en enveloppe urbaine (7.2).

Les projets d'habitat engagés à l'instant « t », à court terme puis projetés à moyen/long terme ont été intégrés dans la réflexion pour définir les besoins futurs en logements commune par commune.

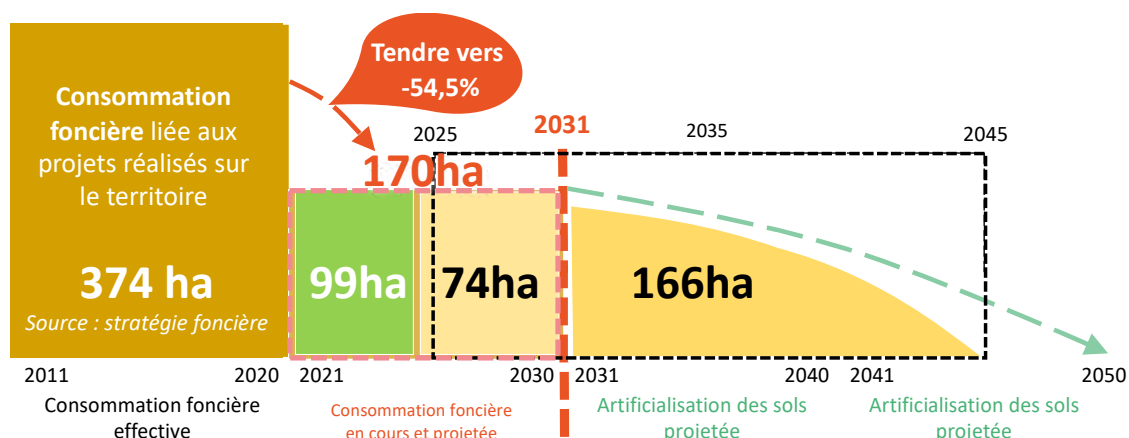
Eu égard au travail effectué sur les scénarios préalables au PAS et dans un souci de cohérence avec la production attendue de l'offre de logements définie dans le DOO (partie 7.1), ce volet résidentiel a été précisé dans le temps avec, comme année pivot, 2031. Les possibilités de consommation d'ENAF/d'artificialisation des sols futures sont encadrées par une enveloppe répartie par commune :

	2025	2030 inclus / 2031	2034 / 2035 inclus	2044 inclus
En hectare	Consommation d'ENAF	Enveloppe foncière dédiée à l'artificialisation des sols		
Beaupréau-en-Mauges	10,6			28
Sèvremoine	10,1			12
Chemillé-en-Anjou	11,8			3
Mauges-sur-Loire	7,9			12
Orée-d'Anjou	6,4			12
Montrevault-sur-Èvre	6,9			14
TOTAL MAUGES	54			81
Ventilation de l'enveloppe foncière selon les décades du SCoT		77		58

Mauges Communauté, en tant que pilote du SCoT, projette en 2031 une évaluation des consommations constatées à partir de l'observatoire foncier mis en place. Cette échéance, qui correspond au bilan du SCoT, permettra de saisir les modalités définies sur la gestion de l'enveloppe foncière au titre de règles à préciser par l'État sur la prise en compte précise de l'artificialisation des sols, ou d'un nouveau cadre législatif annoncé (loi TRACE). Mauges Communauté procédera, le cas échéant, à une modification du SCOT si la conjoncture et les besoins du territoire justifiaient une évolution de ces projections foncières. L'enveloppe attribuée à chaque commune pourra ainsi être remise dans le « pot commun » des Mauges pour être ré-affectée en fonction des futurs besoins, le tout avec le fil conducteur du PAS posant le projet politique des Mauges pour les 20 prochaines années.

La trajectoire de sobriété foncière du SCoT

Le phasage de la trajectoire de la réduction de la consommation d'espaces se doit de combiner les temporalités définies par le législateur (2021 / 2030 inclus ; 2031 / 2040 inclus et 2041-2050) et les deux périodes décennales du SCoT (2025-2034 inclus / 2035-2044 inclus).



L'objectif chiffré de la consommation d'espaces sur la première décennie (2021 / 2030 inclus) de « tendre vers 170 ha » (13.1 dans le DOO), est basé sur l'observatoire foncier du territoire, pour répondre à l'objectif de tendre vers - 54,5% par rapport à la décennie de référence (2011 / 2020 inclus). Dans cette enveloppe foncière, en tenant compte de la consommation effective de 2021 à mars 2024 (99 ha), l'objectif est défini sur la fin de la première décennie (74 ha). **Au total, le rythme de la consommation foncière sur la décennie 2021 / 2030 inclus est de 17 ha/an.**

Pour la période suivante, avec les réserves mises sur les modalités post 2031, **l'objectif d'artificialisation des sols affiché (166 ha) s'apprécie sur 14 années (2031 / 2044 inclus), soit un rythme de 11,9 ha/an.** La tendance à la sobriété foncière est ainsi amorcée avec une volonté, pour rappel, de revoir en 2031 cette seconde période.

Sur la période d'application 2025-2044 inclus du SCOT, la déclinaison des besoins fonciers entre les deux thématiques permet de préciser la répartition attendue entre le résidentiel (56%) et l'économie (44%).

En hectare	2011- 2020 inclus	2021- Mars 2024	2025- 2030 inclus	2031- 2044 inclus	2025- 2044 inclus
Résidentiel	227	21	54	81	135
Economie	91	71	20	85	105
Total Mauges	374	99	74	166	240
			Objectif de tendre vers 170ha		

Nb : sur les périodes 2011 / 2020 inclus et 2021 / mars 2024, les sommes des thématiques « résidentiel » et « économie » sont inférieures au « Total Mauges » puisque les autres thématiques traitées (équipements, EnR) dans la stratégie foncière ne sont pas affichées ici.

A noter, le volet résidentiel englobe à partir de 2025 les projets d'équipements, et l'économie prend en compte les ZAE, les sites isolés et le tourisme.



Annexe : Atlas cartographique de la consommation d'espaces 2011- 2020 inclus