



Analyse et justification de la consommation d'espaces

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15c-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

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

Justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation 9

La ventilation par thématiques de l'enveloppe foncière SCoT 11

La projection résidentielle du scénario du PAS traduite en besoins en logements..... 11

Les besoins en foncier pour l'habitat et l'économie 16

Le partage des projets de court et moyen terme et la vision à plus long terme 17

L'intégration des équipements dans les besoins résidentiels..... 17

La mutualisation du foncier économique piloté par Mauges Communauté 18

La trajectoire de sobriété foncière du SCoT 20

Zoom sur la consommation d'ENAF 2016 - Mars 2025 21

Annexe : Atlas cartographique de la consommation d'espaces 2011-2020 inclus 23



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

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15c-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

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.

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15c-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

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 :

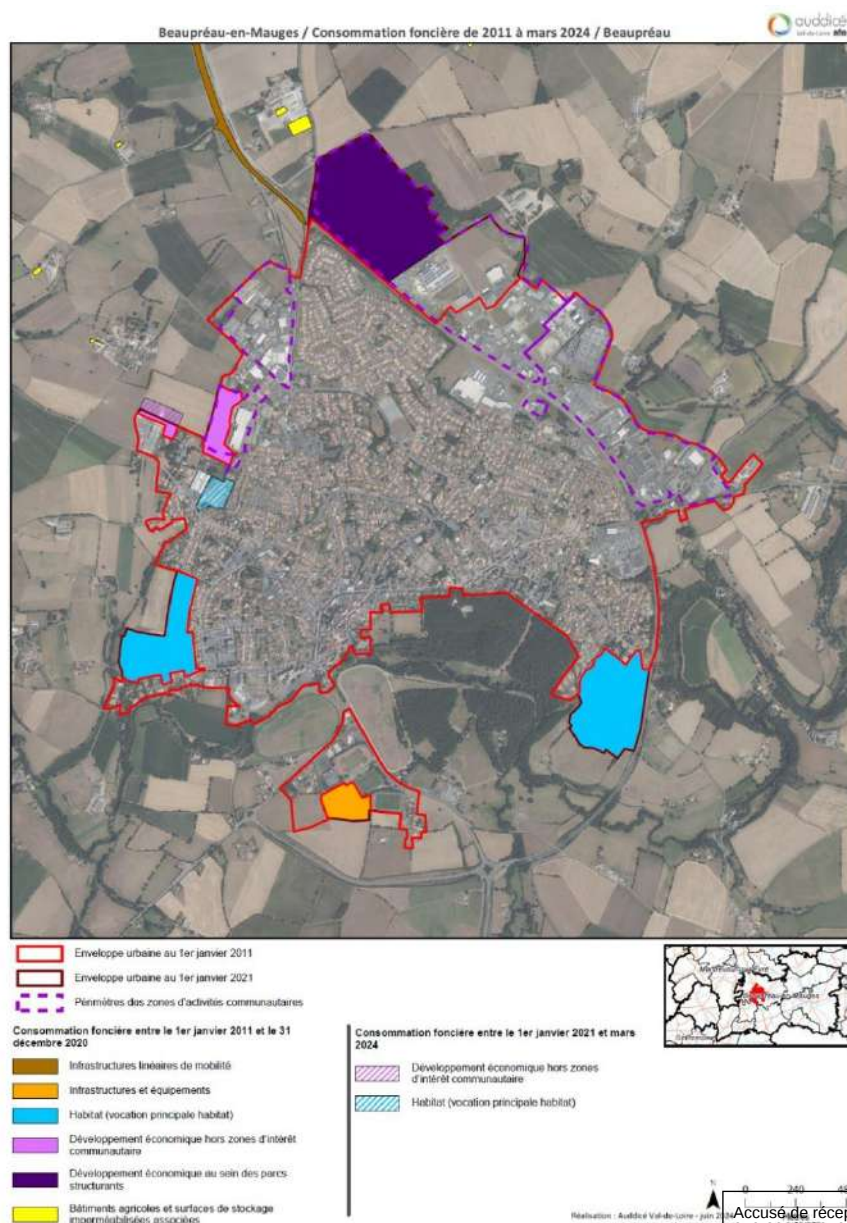
- Avec le service développement économique pour analyser les zones d'activités communautaires aménagées avant 2011 puis sur la période 1^{er} janvier 2011 à fin 2020 puis aménagées à partir du 1^{er} janvier 2021 ;
- Avec chaque commune qui s'est engagée dans un travail de lecture et d'analyse des consommations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

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15c-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

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

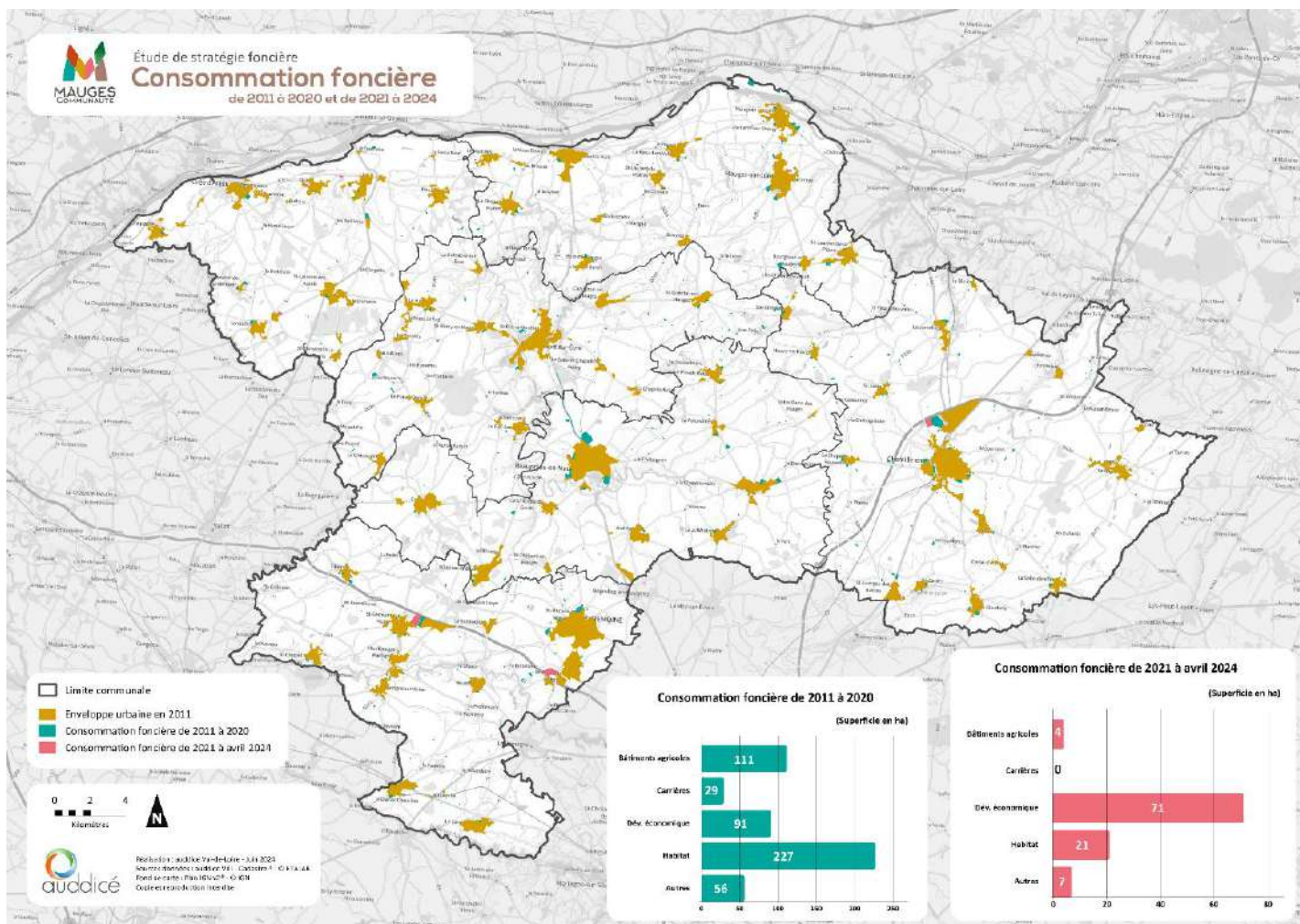
Ce travail a alimenté les réflexions, les débats sur les besoins réels et renforcé les prises de conscience dans les améliorations à mener pour la mise en œuvre d'aménagements sobres en matière de consommation foncière. Cette déclinaison précise par famille n'a pas été reprise dans les objectifs de modération 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.

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15c-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026



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).



Justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15c-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

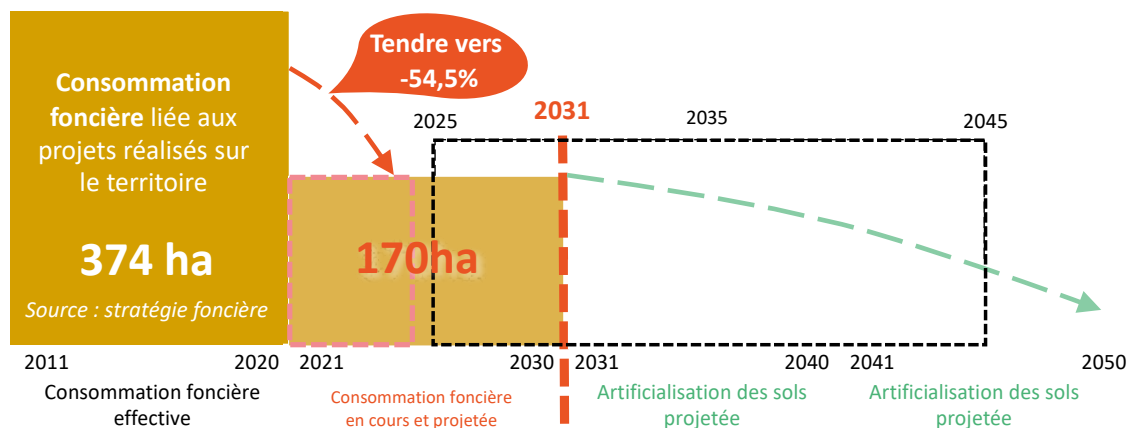
Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT des Mauges inscrit cette volonté de « mettre en œuvre la trajectoire ZAN » (partie 6.1) qui implique avant tout de « changer le modèle d'aménagement » (6). Cet engagement est directement lié à plusieurs dimensions du PAS relevant :

- 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 :

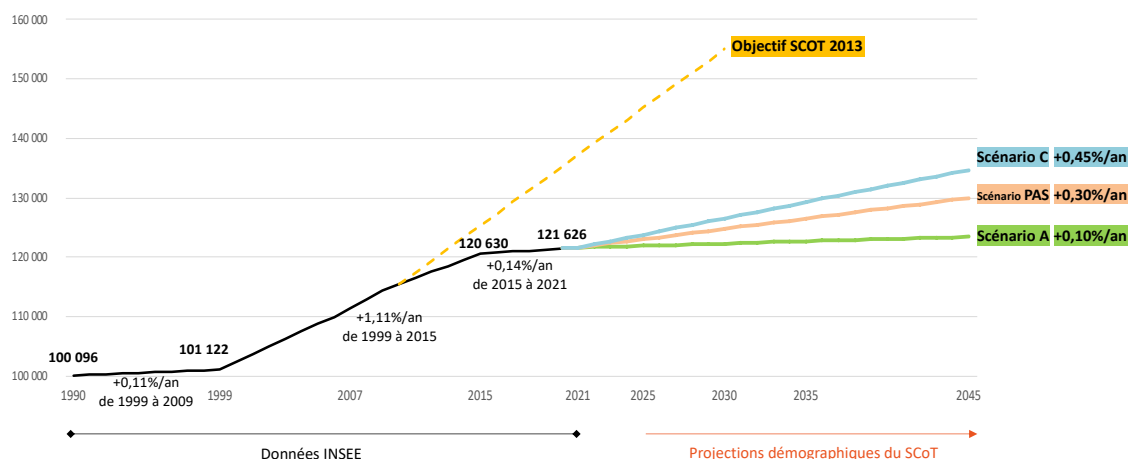
- 2021 / 2030 inclus, avec le parti pris en accord avec le cadre imposé par la loi Climat et résilience et la loi « ZAN 2 », d'autant plus en l'absence de modification du SRADDET sur la territorialisation du ZAN, de diminuer la consommation d'ENAF en tendant vers -54,5% par rapport à la décennie de référence 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



Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15c-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

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

Accusé de réception en préfecture
 049-200060010-20260218-C2026-02-18-15c-DE
 Date de télétransmission : 27/02/2026
 Date de réception préfecture : 27/02/2026

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

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15c-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

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)

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15c-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

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

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15c-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026

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 2025 / 2030 inclus, soit une orientation avec 27% pour le développement économique et 73% pour l'habitat.

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 évalués à 135 ha sont répartis de la façon suivante :

2025 —————> 2030 inclus / 2031 inclus —————> 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

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 Courronnières 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...).

L'accompagnement des besoins liés aux projets économiques s'inscrit d'ici à 2031 dans une enveloppe d'une vingtaine d'hectares.

<i>En hectare</i>	2011 – 2020 inclus	2021 – 2024	2025 – 2030 inclus	2031 – 2044 inclus	2025 – 2044 inclus
Résidentiel	283	28	54	81	135
Économie	91	77	20	57	77
Total Mauges	374	105	74	138	212
Objectif de tendre vers 170ha					

Et la ventilation par commune de l'enveloppe foncière dédiée à l'économie est inscrite dans le DOO (13.1).

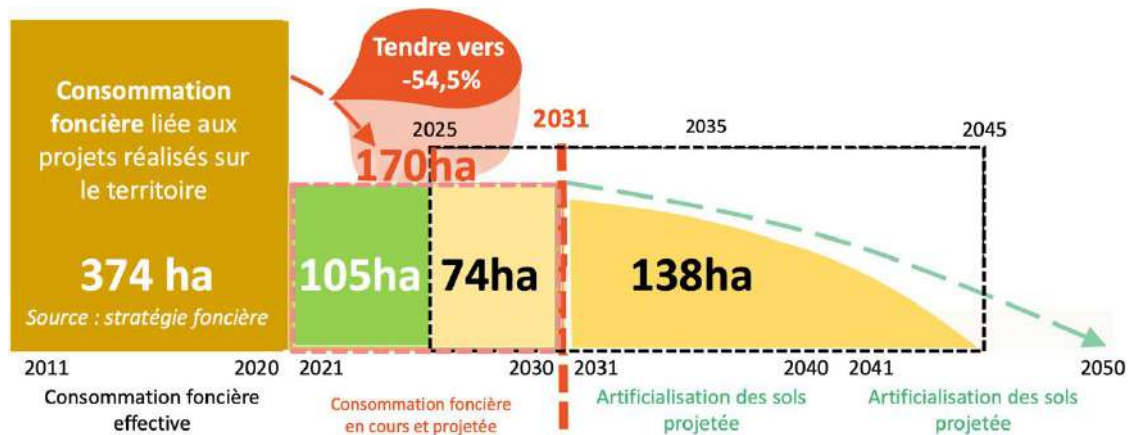
Communes	Enveloppe foncière dédiée à l'économie de 2025 à 2044 inclus (en hectare)
Beaupréau-en-Mauges	9,9
Chemillé-en-Anjou	40,0
Mauges-sur-Loire	8,6
Montrevault-sur-Èvre	5,0
Orée-d'Anjou	8,4
Sèvremoine	5,0
SCoT des Mauges	77 ha

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 éventuel nouveau cadre législatif (dont celui évoqué sur un projet de « loi TRACE »). Mauges Communauté procédera, le cas échéant, à une modification du SCOT si la conjoncture et les besoins du territoire justifiait une évolution de ces projections foncières.

L'enveloppe attribuée à chaque commune pourra ainsi 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, soit 374ha). Dans cette enveloppe foncière sur cette première décennie, la consommation effective de 2021 à fin 2024 (105 ha) s'additionne à l'objectif retenu sur le début du SCoT de 2025 à 2030 inclus (74 ha). **Au total, le rythme de la consommation foncière sur cette décennie 2021 - 2030 inclus est de 17,9 ha/an.**

Pour la période suivante, avec les réserves mises sur les modalités post 2031, **l'objectif d'artificialisation des sols affiché (138 ha) s'apprécie sur 14 années (2031 / 2044 inclus), soit un rythme de 9,9 ha/an.** La tendance à la sobriété foncière est ainsi amorcée avec une volonté, pour rappel, de revoir en 2031 cette seconde période.

Pour les deux décennies du SCoT, l'objectif de modération foncière par décade s'apprécie également de la manière suivante, soit un rythme de 12,4ha/an de 2025 à 2034 inclus et de 8,8ha/an de 2035 à 2044 inclus.

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 (64%) et l'économie (36%).

Zoom sur la consommation d'ENAF 2016 - Mars 2025

Pour répondre à l'obligation du L141-15,4° du Code de l'Urbanisme visant à **exposer la consommation foncière sur la période 1er janvier 2016 - mars 2025** (l'arrêt de projet a eu lieu le 9 avril 2025) :

Nous disposons des données de consommation foncière d'ENAF hors enveloppes urbaines par photo-interprétation et des conclusions concertées avec chacune des communes lors de l'étude stratégie foncière pilotée par Mauges Communauté et terminée en mars 2024. Un observatoire foncier, géré par le SIG de Mauges communauté a été mis en place et fait l'objet de mises à jour régulières avec les 6 communes. Ces données ont été consolidées sur deux périodes afin de s'inscrire dans les décennies de la loi Climat et Résilience :

1. De 2011 à 2020, constituée comme une seule et même période, sans toutefois disposer de données détaillées année par année ;
2. Du 1er janvier 2021 au 31 mars 2024, ces données de consommation foncière sur cette seconde période ont été complétées d'avril 2024 à fin mars 2025 grâce à l'observatoire foncier mis en place par Mauges Communauté.

Cette connaissance de la consommation foncière reste néanmoins limitée pour la première période – de 2011 à 2020 – au regard du besoin nécessaire au titre du L141-15,4° du Code de l'Urbanisme. Afin de justifier la consommation foncière sur la décennie de référence avant l'arrêt du SCoT (1^{er} janvier 2016 à mars 2025), il est nécessaire de disposer des données années par année sur la période 2016 à 2020 inclus.

Le portail de l'artificialisation propose lui des données annuelles sur la période 2016 à 2023 incluse avec des données incertaines parfois (justifiant le travail d'observatoire mené à l'échelle du territoire communautaire) et une période non couverte par manque de donnée disponible (2024 et 2025).

Nous avons dû mettre en place une méthodologie pour identifier la consommation sur la période du 01/01/2016 au 31/12/2020 et donc affiner la connaissance des données à la commune disponible chaque année. Il a donc été recensé sur le portail de l'artificialisation les chiffres des 5 années de consommation d'ENAF : 2016, 2017, 2018, 2019 et 2020. En effet, il n'était pas possible de se baser sur la même méthode que la stratégie foncière, puisque les photoaériennes de chacune de ces 5 années ne sont pas disponibles pour mesurer nous-même la consommation annuelle d'ENAF en dehors des enveloppes urbaines.

Ces chiffres du portail de l'artificialisation par commune et par année sur la période 2016/2020 ont été pondérés par un indice de confiance propre à chaque commune. Cet indice de confiance a été calculé sur le ratio entre la surface recensée à l'appui de l'analyse fine photoaérienne / chiffre extrait du portail de l'artificialisation, le tout sur la même période de 2011 à 2020.

Exemple : pour la commune de Mauges-sur-Loire le travail fin à partir des photoaériennes a mesuré 73,4 ha d'ENAF consommés sur la période 2011/2020 alors que le portail de l'artificialisation donne l'information de 81,5 ha d'ENAF consommés sur la même période. L'indice de confiance est donc de $73,4/81,5 = 90\%$.

*Sur la période 2016 à 2020, la consommation d'ENAF pour Mauges-sur-Loire extraite du portail de l'artificialisation est de 14,8 ha. La consommation d'ENAF retenue est donc de $14,8 * 90\%$ soit 13,32 ha.*

	Surfaces consommées entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2020 : travaux réalisés			Surfaces consommées depuis le 1er janvier 2021 - mars 2024	Surfaces consommées entre avril 2024 et mars 2025 Arrêt de projet du SCOT 9 avril 2025	Indice de confiance des chiffres du portail de l'artificialisation à partir du travail vérifié sur le terrain pour mesurer la consommation d'ENAF en dehors de l'enveloppe urbaine identifiée en 2011
	Surfaces consommées entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2015* : travaux réalisés	Surfaces consommées entre le 1er janvier 2016 et le 31 décembre 2020 : travaux réalisés				
	source : portail de l'artificialisation pondéré par l'indice de confiance mesurée sur le terrain sur la période 2011/2020			source : période d'étude de la consommation foncière en lien avec l'étude de stratégie foncière terminée en mars 2024	source : analyse de la consommation foncière à partir de l'observatoire foncier de Mauges Communauté	
BEAUPREAU-EN-MAUGES	52,8	52,6	105,4	5,1	0,0	69%
CHEMILLE-EN-ANJOU	49,3	19,7	69,0	18,1	1,2	48%
MAUGES-SUR-LOIRE	60,1	13,3	73,4	8,8	0,3	90%
MONTREVAULT-SUR-EVRE	14,5	11,8	26,3	3,0	0,0	74%
OREE D'ANJOU	26,0	13,2	39,2	12,3	5,0	66%
SEVREMOINE	39,9	20,6	60,5	52,0	3,3	49%
TOTAL HORS BATIS AGRICOLES ET CARRIERES	242,5	131,2	373,7	99,3	9,8	
Surface de consommation foncière durant la dernière décennie précédant l'arrêt de projet L141-15,4° du Code de l'Urbanisme (10 ans précédant l'arrêt de projet du SCOT soit 2016 à avril 2025)	131,2 + 99,3 + 9,8					240,3

En réponse à l'article L141-15,4° du Code de l'Urbanisme, la consommation d'ENAF observée sur le territoire de Mauges Communauté est donc de 240 hectares sur la période 1er janvier 2016 - mars 2025. L'arrêt de projet a eu lieu le 9 avril 2025.



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

Les annexes détaillées analysant et justifiant la consommation foncière par commune sont présentées en aparté du présent document pour faciliter l'ouverture numérique et l'usage des documents

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20260218-C2026-02-18-15c-DE
Date de télétransmission : 27/02/2026
Date de réception préfecture : 27/02/2026