



PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

Partie 2 : Justification des choix

Evaluation environnementale

Elaboration du PLU prescrite le 30 mai 2011

Arrêt du PLU le 25 Avril 2016

Approbation du PLU le 24 Avril 2017



Version Avril 2017

Document réalisé par le groupement :



FRANÇOIS TAVERNIER
PAYSAGISTE



Contenu

A LES ENJEUX STRATEGIQUES ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	8
1. LES ENJEUX STRATEGIQUES :.....	8
2. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX PAR THEMATIQUE :	10
a) Milieux aquatiques et protection de la ressource en eau et de sa qualité :	10
b) Patrimoine naturel et trame verte et bleue:.....	10
c) Paysage :.....	11
d) Risques et nuisances :.....	12
e) Infrastructures et mobilités :.....	13
f) Vulnérabilité au changement climatique :	13
1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	14
a) Objectifs figurant dans la délibération de prescription	14
b) Scénarios de développement envisagés	15
c) La justification des choix du PADD	16
d) Perspectives de développement retenues par le PADD : principaux indicateurs.....	20
2. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :	23
3. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT :	33
a) Les zones et secteurs du règlement	34
Les zones U	34

Les zones AU.....	35
Les zones A	36
Les zones N	36
Les autres dispositions qui se superposent au règlement en vue de compléter les outils destinés à mettre en œuvre les orientations du PADD:	37
b) Les traductions règlementaires retenues.....	38
c) Tableau récapitulatif de l'évolution des superficies des zonages en hectares	51
d) Méthodologie d'identification des bâtiments susceptibles de relever du changement de destination :	55
Objectifs généraux du repérage effectué par chaque commune (NB : ce repérage a été effectué au printemps 2013):	55
Critères de qualité architecturale.....	55
Les autres critères de choix :	56
4. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS : CREER LES CONDITIONS NECESSAIRES A LA MOBILISATION DU FONCIER DANS L'ENVELOPPE URBAINE	57
a) Repérage des terrains situés dans l'enveloppe urbaine à l'appui de la connaissance de terrain des élus et définition du potentiel constructible pour l'habitat:	57
b) Evaluation du potentiel des secteurs de densification « naturelle » dans l'enveloppe urbaine pour l'habitat:	58
c) Exposé des dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers pour les secteurs d'habitat.	59
d) Mobilisation par les réflexions opérationnelles sur des secteurs stratégiques:.....	60
e) Evaluation du potentiel de densification pour les activités économiques :.....	63
5. JUSTIFICATION DE LA MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	64
a) Des objectifs résidentiels établis en compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays des Mauges	64
b) Objectifs du PLU en matière de programmation de la production de logements neufs dans chaque pôle.....	66

c) Objectifs en matière de maîtrise de la consommation d’espace agricole et naturel et de lutte contre l’étalement urbain pour la production de logements.....	68
d) Des objectifs économiques établis en compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays des Mauges.....	73
1. Objectifs du PLU en matière de foncier économique	74
6. INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET DES OAP SUR L’AGRICULTURE ET MESURES D’EVITEMENT ENVISAGEES.....	78
a) Identification de la zone d’activité agricole	78
b) Modalités de gestion des occupations du sol non agricoles au sein de l’espace agricole et STECAL :	79
c) Consommation d’espace et impacts directs du PLU sur les exploitations agricoles.....	102
7. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES.....	104
a) Compatibilité avec le SCOT des Mauges approuvé le 06-07-2013.....	104
b) Compatibilité avec le SDAGE Loire Bretagne	111
c) Compatibilité avec les SAGE.....	113
d) Prise en compte du SRCE de la Région Pays de la Loire	127
e) Prise en compte du PCET du Pays des Mauges – programme d’action 2015-2018.....	130
1. PREAMBULE ET METHODOLOGIE GENERALE DE L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	132
2. EVALUATION DES INCIDENCES DU PADD SUR L’ENVIRONNEMENT	133
a) Conclusion :	137
3. INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET DES OAP SUR L’ENVIRONNEMENT ET MESURES D’EVITEMENT ENVISAGEES	138
a) Milieux naturels et trame verte et bleue	138
b) Paysage et patrimoine.....	140
c) Ressource en eau, risques de pollution et d’inondation.....	141

d) Risques industriels et technologiques.....	145
e) Risque effondrement et cavités	145
f) Infrastructures et mobilité	146
g) La vulnérabilité au changement climatique	147
h) Les effets sur la santé	148
i) Conclusions.....	152
4. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D’ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN OEUVRE DU PLAN ET EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR CES ZONES.....	153
a) Méthodologie d’analyse.....	153
b) Localisation des secteurs de projet vis-à-vis des zonages règlementaires et d’inventaires	154
c) Prise en compte de la Trame verte et bleue	162
1. EVALUATION DU POTENTIEL FONCIERS DES SECTEURS DE DENSIFICATION DANS LES BOURGS	171
2. DIAGNOSTIC DU POTENTIEL FONCIER DES ZONES D’ACTIVITES	186
3. BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE PAR BOURG (ARRET DU PLU).....	197
4. CARTOGRAPHIE DES IMPACTS DES SECTEURS DE PROJET SUR L’AGRICULTURE (ARRET DU PLU)	209

A. LES ENJEUX STRATEGIQUES ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Les enjeux stratégiques :

Un territoire rural, du cœur des Mauges :

- *situé en bordure de flux urbains intenses et de qualité, qui l'entourent mais qui ne le traversent pas*
- *productif, riche d'un tissu créatif et très dense d'entreprises et d'emplois, liés notamment aux activités artisanales et industrielles, mais dont le volume n'augmente pas,*
- *riche d'atouts environnementaux et paysagers très marqués, qui s'inscrivent en continuité de territoires au patrimoine historique et architectural de grand intérêt, notamment tout au long de l'axe constitué par la vallée de l'Evre, depuis ses affluents jusqu'à la Loire,*
- *territoire vivant, animé par un maillage très dense de bourgs et petites villes bien dotés en services à la personne et aux familles, et par un tissu social et de proximité très actif.*

Un territoire confronté à un environnement en mutation :

- *un environnement régional lui-même en forte mutation, sous l'impulsion de dynamiques démographiques et économiques marquées (Nantes, Pays du Vignoble Nantais, Angers, Nord-Vendée et Ancenis, agglomération de Cholet),*
- *un cadrage stratégique opéré par le Scot du Pays des Mauges, approuvé en juillet 2013, et qui définit un objectif majeur de renforcement du maillage urbain du territoire, notamment autour de la construction d'une forte polarité Beaupréau-St Pierre-Montrevault au cœur des Mauges,*
- *un travail collectif ambitieux et de long-terme de Montrevault-Communauté sur ses ressources internes (mutualisation, organisation par quartiers de ses polarités, coordination des politiques des communes et d'une intercommunalité de projet, ...).*

Des risques et opportunités qui appellent le territoire à intensifier les flux qui l'irriguent :

- *une polarisation des grandes fonctions économiques et de services par les agglomérations environnantes, à la fois sources de dynamiques, mais aussi facteur potentiel de spécialisation résidentielle passive pour les territoires ruraux environnants ;*
- *des perspectives d'évolution des coûts des déplacements qui peuvent remettre en cause les logiques antérieures d'implantation de l'habitat, au détriment des zones les plus éloignées des cœurs d'agglomération et de leur tissu périurbain proche ;*
- *un enjeu fort de renouvellement équilibré des classes d'âges, dans un territoire concerné par un certain vieillissement de sa population (flux migratoires, attractivité pour les jeunes) ;*
- *le besoin de mieux placer au cœur de la stratégie de développement économique du territoire l'attractivité et la vitalité du tissu résidentiel pour les populations qui y habitent et qui y travaillent : les entreprises, c'est-à-dire les entrepreneurs et leurs personnels, choisissent leurs territoires ;*
- *des projets d'infrastructures routières prometteurs mais lointains, et qu'il convient d'anticiper dans les réflexions d'aménagement et dans les politiques publiques, à la fois pour en renforcer la perspective et pour être en mesure, le moment venu, d'en optimiser les effets.*

Montrevault sur Evre est un territoire appelé, avec le reste du Cœur des Mauges, à promouvoir ses qualités profondes, et à prendre appui sur ses qualités de créativité et sur sa capacité naturelle d'innovation pour se différencier, pour attirer des flux choisis, et ainsi tirer mieux parti des dynamiques environnantes.

2. Les enjeux environnementaux par thématique :

L'Etat initial de l'environnement a permis de dégager les principales pressions auxquelles est soumis le territoire. Les thématiques relatives à l'évolution des surfaces à vocation économique, à la santé (risque de pollution) sont des thématiques qui ont également été soulignées par l'Autorité environnementale dans sa demande d'évaluation au cas par cas.

a) Milieux aquatiques et protection de la ressource en eau et de sa qualité :

Les grands enjeux relevés par les SAGE visent l'amélioration qualitative et quantitative de la ressource en eau et portent plus précisément sur les points suivants :

- préserver la biodiversité des milieux aquatiques,
 - par une **gestion qualitative des rejets** (pratiques agricoles, assainissement « eaux usées ») avec une attention particulière concernant l'unité de traitement des eaux usées du bourg du Puiset Doré qui est à saturation.
- garantir une ressource pérenne pour l'agriculture par la réalimentation des nappes.
 - **Par le maintien de l'alimentation des nappes**, en limitant le ruissellement par la conservation du bocage et en limitant l'imperméabilisation, par la gestion des prélèvements (hors PLU), et via le réseau d'eau pluvial.
- Protéger les milieux aquatiques représentés par les **cours d'eau** et **zones humides**, qui contribuent également à la qualité des paysages de vallée.

b) Patrimoine naturel et trame verte et bleue:

La Commune nouvelle n'est concernée par aucun site NATURA 2000.

Les grands enjeux pour le maintien des continuités écologiques mises en évidence à travers l'identification de la **trame verte et bleue** sont les suivants :

- Concernant les **cœurs de biodiversité** majeurs et annexes :

- **Les Landes du Fuilet** : Modalités de gestion et d'entretien en vue d'éviter la fermeture de certains milieux en déprise (arrêt des argilières), place de l'activité agricole, gestion durable des déchets inertes (choix d'implantation des ISDI en périphérie, en dehors de l'APB donc moins d'effet coupure, et retour à l'agriculture cohérent, fonctionnalité des zones humides éventuellement détruites à analyser par le maître d'ouvrage et compensations à mettre en place : des potentialités dans le site des Landes du Fuilet).
- **La Forêt de Leppo** : L'évolution du site et de ses abords sont connus et figurent dans les déclarations et autorisations d'exploiter liés aux deux usages : plan simple de gestion sylvicole et autorisation d'exploitation d'argillère courant jusqu'en 2039.
- **Cœur annexe entre les Landes du Fuilet et la Forêt de Leppo** : Maintien de la vocation agricole actuelle du secteur, absence d'enjeux urbains (maîtrise de l'étalement des bourgs du Fuilet, de Saint Rémy ou du Puiset et des villages des Gâtines ou des Recoins dans cette direction) et la maîtrise de l'évolution du bâti existant. MAIS, le projet de liaison structurante avec son prolongement vers Vallet au Sud-Ouest franchira à terme ce cœur annexe. La lisibilité offerte par le PLU sur l'évolution de l'occupation du sol dans ce secteur permettra de limiter les effets cumulés et d'anticiper ceux du projet routier par le Département.
- **L'Evre** : redéfinir les usages pour éviter la fermeture des paysages et l'appauvrissement à terme des sites milieux et gérer les interfaces sensibles constituées par les proximités des agglomérations et par les projets de mise en valeur à des fins de loisirs et touristiques, sous forme de continuités douces et d'espaces verts ouverts au public.
- Concernant **les autres boisements, le maillage bocager, les zones humides et les cours d'eau** :
 - Protection comme relais en lien avec la vocation d'agriculture d'élevage et l'identité paysagère du territoire.

c) Paysage :

L'attractivité du territoire repose sur la mise en valeur de ses atouts, de l'identité maugeoise. Cela doit en particulier répondre aux menaces induites par l'étalement des agglomérations et par l'éloignement des habitants des cœurs de bourgs.

- Concernant le **renforcement de l'identité des bourgs** :
 - Les objectifs de production de logements nouveaux dans l'enveloppe urbaine, de confortation des fonctionnalités (commerces, équipements, services), les réflexions à mener sur les continuités douces doivent permettre de résorber des friches et logements vacants, de rendre plus lisible, plus attractive, plus accessible et plus qualitative la morphologie des bourgs.

- Les extensions urbaines à vocation d'habitat ou d'activités doivent être maîtrisée, s'inscrire en continuité de l'existant et doivent venir souligner la silhouette des bourgs en s'appuyant sur les limites naturelles : crête, écran végétal, fond de vallée et en assurant une transition de qualité avec les milieux environnants.
- **Concernant l'identité rurale du territoire :**
 - Les éléments identitaires représentés par le bocage, la vallée de l'Evre, des éléments bâtis remarquables (château du Plessis à Chaudron, de Clairembault à Saint Rémy, bâti vernaculaire des fermes...) sont à mettre en valeur.
 - La confirmation en tant qu'agglomération des bourgs et des 5 villages principaux, seuls susceptibles d'admettre des extensions urbaines doit faciliter l'intégration paysagère des projets urbains.
 - La maîtrise de l'évolution du parc d'activités structurant des Alliées qui doit continuer de s'insérer dans un environnement bocager et de celle du Parc intermédiaire de Belleville dont la cohérence doit être renforcée en entrée de ville.
 - L'anticipation de l'évolution induite par la réalisation à terme de l'axe structurant Cholet Beaupréau Ancenis, susceptible d'ouvrir le paysage agricole et bocager.

d) Risques et nuisances :

- Les risques de pollution de la ressource en eau induits par les perspectives d'accueil de population et d'emplois doivent être anticipés par :
 - des dispositifs suffisamment dimensionnés en termes de traitement des eaux usées. Seule la station d'épuration du Puiset Doré est à saturation et sa modernisation doit être prévue.
 - une gestion adaptée des eaux pluviales.
 - un aménagement qui préserve les rives des cours d'eau en lisière urbaine
 - ne pas remobiliser les matériaux sur les sites et sols pollués où bien assurer la dépollution via une analyse des sols et si nécessaire évacuation dans une filière de traitement des déchets adaptée.
- Les risques d'inondation induits par les perspectives d'accueil de population et d'emplois doivent être anticipés par :
 - des dispositifs suffisamment dimensionnés en termes de gestion des eaux pluviales pour limiter les effets de l'imperméabilisation tout en maintenant l'alimentation des nappes avec de l'eau de bonne qualité. Enjeu très ponctuel de débordement du réseau EP à la Salle la Chapelle, pas de problème d'inondation des bourgs
- Les risques technologiques et industriels :

- liés au développement des **activités économiques** qui sont facteurs de risques de nuisances sonores, et d'autres nuisances potentielles pour les autres modes d'occupation du sol tels que l'habitat, les hébergements et les équipements scolaires, de santé.... Le territoire est également traversé par des axes départementaux empruntés par les transports de matière dangereuse.
- Le risque effondrement-cavités
 - liés **aux anciennes mines d'or de Saint Pierre et aux cavités inventoriées** sur les autres communes sont liées à leur proximité avec les agglomérations.

e) Infrastructures et mobilités :

- Les besoins en déplacements vont augmenter en lien avec les objectifs en termes de population et de développement économique.
- Les effets cumulés de la réalisation de la liaison structurante doivent être anticipés.

f) Vulnérabilité au changement climatique :

- Les besoins et les pressions sur les ressources naturelles disponibles sur le territoire doivent être évalués :
 - Concernant la ressource en eau et le risque inondation voir plus haut
 - Concernant les énergies renouvelables et la réduction de la dépendance aux énergies fossiles :
 - l'acceptabilité des paysages urbains pour accueillir du petit éolien est limitée
 - le gisement bois énergie peut s'appuyer sur le linéaire bocager à la condition d'une gestion pérenne du bocage en cohérence avec les objectifs de protection portés par la préservation de la qualité de l'eau et de la biodiversité.
 - les modes de développement urbains doivent être favorables aux énergies renouvelables. Seuls des motifs de protection du patrimoine naturel ou urbain, des paysages et vis-à-vis des riverains peuvent induire une limitation de ce type d'installations.
 - Concernant la réduction des émissions de gaz à effet de serre :
 - Les objectifs et orientations d'aménagement doivent concourir à réduire les besoins en déplacements motorisés, favoriser les constructions économes en ressources et en énergie.
 - La protection de la végétation de manière durable est favorable à la captation du CO2.

B. JUSTIFICATION DES CHOIX

1. Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

a) Objectifs figurant dans la délibération de prescription

La Commune nouvelle de Montrevault sur Evre a prescrit l'élaboration de son PLU intercommunal par une délibération en date du 30 mai 2011. Les objectifs affichés dans la délibération de prescription étaient les suivants :

- rendre les documents de planification compatible avec le SCOT du pays des Mauges en cours d'élaboration,
- mettre en cohérence les documents de planification avec le projet de territoire en cours de réflexion et permettant de définir une politique en matière d'habitat et consommation de l'espace, de développement économique et social, de déplacement sur le territoire et de protection de l'environnement
- renouveler, mettre à jour et harmoniser les documents d'urbanisme locaux des communes.

b) Scénarios de développement envisagés

La construction du PADD du PLU de Montrevault sur Evre résulte d'un ensemble de réflexions menées en amont et que les élus et les acteurs locaux ont veillé à coordonner: SCoT du pays des Mauges, Projet de territoire de Montrevault-Communauté, Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux, diagnostic du PLU lui-même.

Dans le cadre de la définition de la stratégie du territoire, trois partis d'aménagement ont été envisagés : ils sont synthétisés ci-après.

Scénario	Description	Limites
<p>Scénario 1</p> <p>La rupture nécessaire : sortir du piège démographique (attractivité par défaut / stagnation globale) & changer l'image pour attirer des flux de qualité</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Densification à partir des cœurs de bourgs, surtout en périphérie du territoire : moyens à mettre (foncier) - Chercher la différenciation par l'excellence sur le niveau de certains services : mobilité, culture, tourisme, santé, formation. - Capitaliser sur un facteur clé d'attractivité du territoire : sa qualité environnementale (un travail est mené sur les filières agricoles de proximité) et l'art de vivre. L'objectif est ici de changer l'image, préalablement à tout démarrage résidentiel. - Le tourisme est ici un levier déterminant (bien que mineur en effets économiques directs) : chercher à se mettre sous l'influence des flux résidentiels de l'ouest et du nord, mais dans un registre qualitatif, de nature à déterminer une croissance progressivement diffusable. 	<ul style="list-style-type: none"> - Faiblesse du moteur économique présentiel et productif. - Réduit marginalement les risques liés à l'évolution des filières agricoles productives. - Réduit le risque de banalisation sous l'effet des pressions périphériques, mais ne permet pas de peser véritablement. - Les tendances centrifuges restent prégnantes.
<p>Scénario 2</p> <p>Recherche de dynamiques plus fortes à partir d'un investissement sur le développement des activités économiques et sur l'attractivité des pôles urbains</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Développement de nouveaux espaces d'activités économiques, faisant le lien entre les deux agglomérations de Saint Pierre Montrevault et de Beaupreau (D 17, au sud) : recherche d'un relais à l'absence de développement de la zone des Alliés. - Le moteur présentiel est recherché dans le renforcement des centralités des bourgs et villes. - L'élément déterminant est l'engagement d'une opération concertée de rénovation urbaine sur le pôle de St-Pierre et Montrevault, en tirant parti des friches existant dans le tissu. - Recherche d'un effet d'entraînement au travers de l'affirmation de la polarité de St-Pierre/Montrevault, en lien avec une certaine polarisation autour des principaux bourgs du territoire (Chaudron, Le Fuilet et le Fief Sauvin). 	<ul style="list-style-type: none"> - L'enchaînement des composantes qualitatives du développement et de l'investissement sur le centre de St-Pierre/Montrevault a une chance de fonctionner (identification d'opérateurs). - En revanche, le moteur productif (qui est l'atout central du territoire) peut peiner à stimuler ce processus, si le territoire reste isolé pour le mener. - Les tendances centrifuges restent à l'œuvre.
<p>Scénario 3</p> <p>Trouver les bonnes échelles pour faire levier sur les flux</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le scénario 2 est mis en œuvre en lien avec la ville de Beaupréau. - La même philosophie est mise en œuvre sur les deux territoires : densification + travail sur les centralités, notamment du pôle St-Pierre/Montrevault et du centre de Beaupréau. - Les investissements productifs se font en liaison avec Beaupréau, dans le cadre d'une ZAE commune, plus à l'extérieur, et sur le trajet de la future 2*2 voies. - Les mêmes atouts sont donc mis en avant, mais dans le cadre d'un affichage à l'égard des acteurs 	

	<p>économiques qui donne des chances à la venue d'enseignes sur Beaupréau, et par extension, sur le nouveau pôle.</p> <p>- Les tendances centrifuges (pour la CCMV) sont neutralisées, et l'arrivée de la 2x2 voies renforce les dynamiques autour d'un pôle attractif.</p>	
--	---	--

Le scénario 3 constitue le socle du PADD. La justification de ses objectifs stratégiques est présentée ci-après.

c) La justification des choix du PADD

Le territoire entend se donner les moyens d'attirer **des flux choisis**, en se différenciant par la qualité de l'environnement résidentiel et d'activités que ses atouts spécifiques lui permettent de proposer aux entreprises et aux populations.

Cette démarche durable et de long-terme prend appui sur quelques principes qui en définissent l'esprit :

- encourager la prise d'initiatives et attirer des acteurs extérieurs sur le fondement des qualités propres du lieu
- proposer des projets atteignables et convaincants, qui soient de nature à différencier le territoire et à y créer des avantages qui lui seront spécifiques pour y mener des activités économiques et y habiter.
- encourager l'innovation pour pallier des ressources financières initiales moindres.
- renouveler son image vis-à-vis de l'extérieur, et rendre plus visibles et plus lisibles ses qualités propres.

Il recherche en permanence la création d'interfaces valorisantes avec les territoires voisins en lien avec ces principes :

- Valoriser toutes les opportunités, tant en termes de coopérations avec les territoires voisins que par anticipation des effets de la liaison Ancenis-Vallet-Clisson-Beaupréau-Cholet, pour créer d'autres emplois :
- Créer un pôle urbain majeur au cœur des Mauges, qui prend appui sur les bourgs de Montrevault et de St-Pierre-Montlimart et qui constitue le pôle urbain structurant du territoire, en association avec Beaupréau. Cette dynamique urbaine s'organise dans le cadre d'une forte valorisation des

qualités patrimoniales et d'activités de la vallée de l'Evre, à conduire conjointement avec les territoires voisins, depuis St-Florent-le-Vieil et les bords de Loire jusqu'au bassin de Cholet ;

- Valoriser les thèmes historiques en lien avec les territoires voisins : chemins de St Jacques, Marches de Bretagne, Guerres de Vendée, préhistoire, par la protection, la valorisation et l'animation du patrimoine bâti remarquable, mais aussi vernaculaire.
- Chercher à accroître la diversité et la qualité de l'offre sur les sports-loisirs (équipements) et sur la culture (évènementiel, jeunes et réflexion sur les musiques actuelles), notamment en coopération avec les territoires voisins.

Le projet général de Montrevault-Communauté prend appui sur **trois leviers principaux**, de nature à renouveler la vie et les activités sur le territoire, et à en faire valoir et connaître les attraits spécifiques :

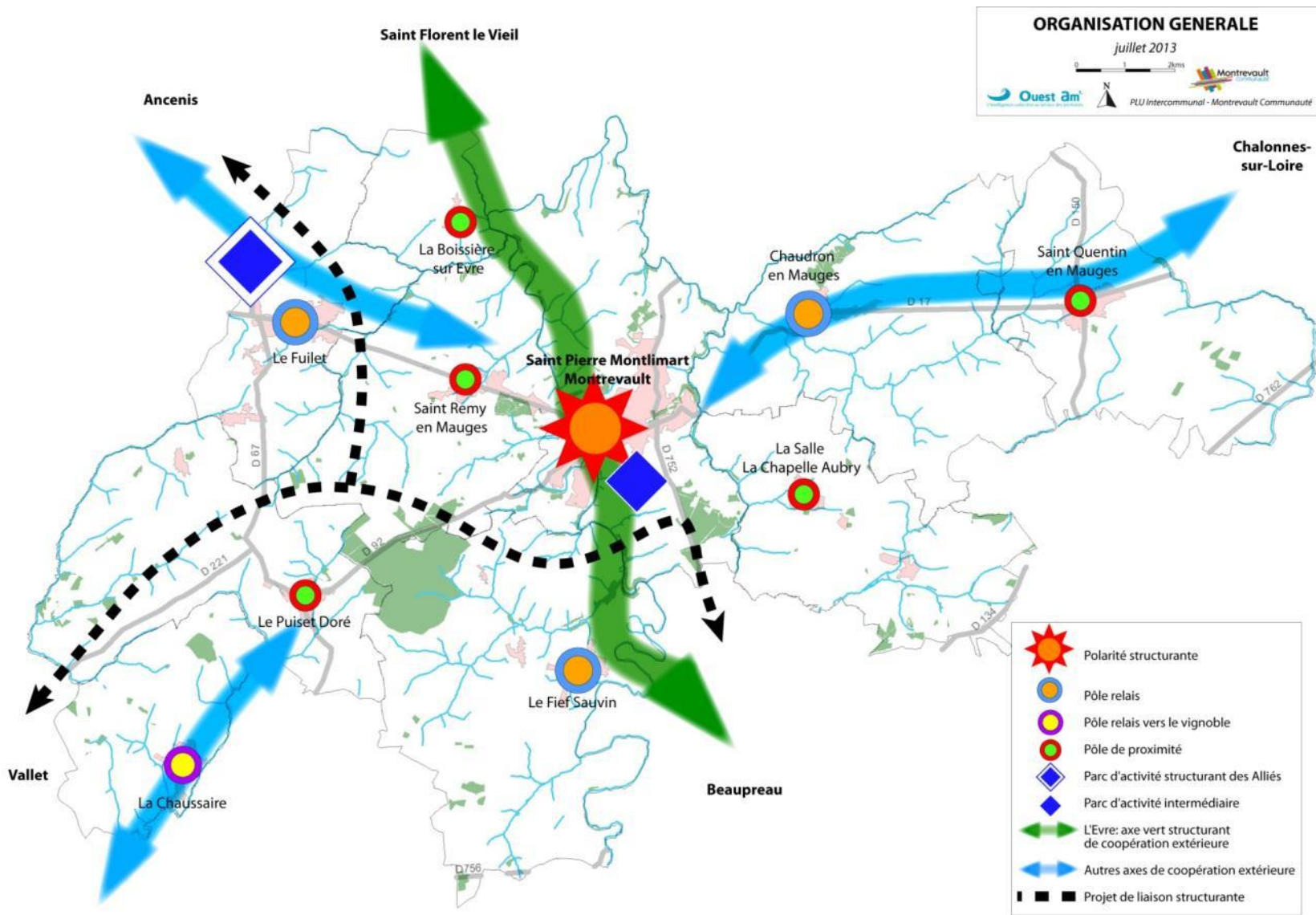
- 1. Territoire marqué par un maillage dense de petites villes et de bourgs vivants au sein d'un environnement rural**, le projet de Montrevault-Communauté assigne une fonction centrale au renouvellement de la qualité de son maillage urbain, à des fins d'attractivité économique aussi bien que résidentielle. Cet objectif s'inscrit dans un double contexte :
 - celui de la création d'un pôle urbain majeur au cœur des Mauges, qui prend appui sur les bourgs de Montrevault et de St-Pierre-Montlimart et qui constitue le pôle urbain structurant du territoire, en association avec Beaupréau. Cette dynamique urbaine s'organise dans le cadre d'une forte valorisation des qualités patrimoniales et d'activités de la vallée de l'Evre, à conduire conjointement avec les territoires voisins, depuis St-Florent-le-Vieil et les bords de Loire jusqu'au bassin de Cholet ;
 - celui de la valorisation des ressources des divers bourgs du territoire, en s'appuyant notamment sur leurs capacités à se projeter ou à s'inscrire dans les dynamiques extérieures avec lesquelles ils sont respectivement en contact, et en tirant parti de la visibilité et de l'attrait du pôle urbain structurant en émergence au cœur des Mauges (communes tournées vers Beaupréau et le choletais, communes ouvertes sur les flux en provenance du Pays du Vignoble Nantais ou d'Ancenis, communes ouvertes sur l'Anjou et les approches du saumurois, connexion de la vallée de l'Evre avec ces flux).
- 2. L'aptitude naturelle des acteurs du territoire pour entreprendre, ainsi que la forte culture productive locale, sont des facteurs déterminants pour porter l'économie et sa capacité à demeurer insérée dans les flux mondiaux, mais des politiques générales d'accompagnement du tissu d'entreprises qui soient plus complètes que par le passé, sont devenues nécessaires** pour créer un environnement territorial de proximité plus

favorable encore à la pérennité et au renouvellement de ce tissu. Ces politiques ont vocation à porter un spectre élargi d'infrastructures matérielles à destination des entreprises (foncier économique, immobilier d'entreprises, réseaux de communication physiques et numériques, ...), mais également à contribuer à créer un environnement immatériel stimulant, y compris en direction des activités tertiaires et en milieu urbain (services logistiques, services aux salariés, animation du tissu, image territoriale, services associés aux fonctions stratégiques des entreprises : gestion des compétences, innovation, communication, ...).

3. Le développement de Montrevault-Communauté doit notamment s'appuyer sur une **valorisation ambitieuse des divers patrimoines et de la ruralité du territoire** : patrimoine environnemental et naturel, patrimoine historique, patrimoine bâti, patrimoine économique et identité productive. **La qualité de son tissu social et de proximité** (vitalité de l'ensemble des bourgs, flux et produits de proximité, culture d'engagement et tissu associatif, ...) constitue l'un de ses atouts majeurs, sur lequel il doit être prêt à investir. S'il n'est pas question d'y proposer une diversité de services aussi large qu'en milieu urbain dense, le territoire doit toutefois atteindre **un niveau d'excellence dans la qualité et dans l'accessibilité de son offre de services de base aux familles, aux actifs et aux seniors, notamment en s'appuyant sur le développement des usages numériques, tout en rendant accessible une offre complémentaire, qui s'appuie sur des coopérations extérieures pertinentes.**

Au regard de ces objectifs stratégiques, qui ont vocation à se décliner de manière cohérente dans l'ensemble des politiques impulsées par le territoire, le présent PADD identifie les neuf orientations majeures que le PLU a plus spécifiquement vocation à mettre la mise en œuvre :

- Orientation n°1 : Un territoire à l'écoute de ses entreprises et de leurs activités ;
- Orientation n°2 : L'armature commerciale au service de la population et du territoire ;
- Orientation n°3 : Un maillage urbain facteur d'ouverture et garant d'un développement local équilibré : les services et équipements ;
- Orientation n°4 : Un maillage urbain facteur d'ouverture et garant d'un développement local équilibré : la population et le logement ;
- Orientation n°5 : la maîtrise des besoins en déplacement, accessibilité et les mobilités ;
- Orientation n°6 : Une ruralité qui met ses atouts en valeur : l'économie agricole ;
- Orientation n°7 : Une ruralité qui met ses atouts en valeur : la nature, les paysages et le patrimoine ;
- Orientation n°8 : Un territoire attractif par sa qualité urbaine et par la vitalité de ses bourgs ;
- Orientation n°9 : Une approche globale en termes de gestion des risques et des nuisances.



d) Perspectives de développement retenues par le PADD : principaux indicateurs

THEMATIQUE	ELEMENTS MAJEURS (période 1999-2012)	PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT RETENUES POUR LES 10 ANS A VENIR
Démographie	<p>Croissance 1999-2009 de la population des ménages : +1.1%/an Un ralentissement sensible sur la période 2009-2012 Population 2013 : 16 064 habitants</p>	<p>Un rythme de croissance modéré pour les 10 prochaines années : +0.9%/an Dont 1.4% pour le pôle et 0.7% pour les autres communes.</p> <p><u>Gain par rapport à 2009 : + 1500 habitants</u> besoin théorique de 900 à 950 logements supplémentaires pour les 10 prochaines années</p>
Logement	<p>Croissance du nombre de logements 1999-2009 : +1.6% par an Croissance intégralement portée par les résidences principales (RP) : +15% Le parc de résidences secondaires est très faible : 1.2% du parc Une vacance qui s'accroît : 7.6% du parc Une demande faible dans le parc locatif social public, une offre disponible en locatif privé qui répond aux besoins des plus précaires</p>	<p>45% de la production des logements nouveaux dans le pôle (cf SCOT) 5% à court et moyen terme à 10% à long terme de logements locatifs sociaux en concentrant 80% de ces logements au sein du pôle (cf PDH) Production de logements en accession sociale : 8 en moyenne par an</p>
Mode d'urbanisation	<p>La majeure partie des 1044 logements produits entre 1999 et 2012 a été produite par les lotissements communaux et dans le diffus (hameaux et villages rendus constructibles par les POS/PLU communaux).</p> <p>Prédominance de l'habitat individuel, le parc locatif s'est développé mais reste faible 1174 m2 en moyenne par logement neuf 80 ha consommés pour l'habitat (et les équipements publics et collectifs) sur la période 2000-2012</p>	<p>Offrir une diversité de formes et de types de logements pour permettre le parcours résidentiel des ménages sur le territoire</p> <p>30% des logements en densification et renouvellement dans les enveloppes urbaines avec une densité moyenne de 18 à 20 logements par ha.</p> <p>Densité moyenne pour les opérations en extension: entre 16 et 18 logements par ha La superficie en extension à vocation d'habitat est limitée à 40 hectares. Réinvestissement des bourgs pour redonner de l'intérêt au parc vacant Actions foncières adaptées pour remobiliser le foncier dans les bourgs et pour livrer des opérations à bas coûts.</p>

THEMATIQUE	ELEMENTS MAJEURS (période 1999-2012)	PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT RETENUES POUR LES 10 ANS A VENIR
Activités	<p>Diminution du nombre d'exploitations agricoles : - 39 entre 1972 et 2010 La SAU représente 78% du territoire 27% des exploitants ont plus de 55 ans en 2012 dont 80% n'ont pas de successeur</p>	<p>Mettre en valeur la ruralité : Place de l'agriculture dans l'identité et le projet de territoire Identification des changements de destination Maitrise de la consommation foncière des espaces agricoles et naturels : voir objectifs de consommation foncière maximale pour l'habitat et l'activité de 40+14+4 ha soit 58 ha au total au terme du PLU</p>
	<p>17 ha consommés en 10 ans au sein des périmètres dédiés aux activités économiques des documents d'urbanisme communaux Des zones d'activité peu différenciées dans leurs vocations</p> <p>Les Alliés avec une réserve foncière de 7.5 ha cessibles, La ZA de Belleville avec des surfaces aménagées disponibles de 4.5 ha Des zones d'activités de proximité</p>	<p>Organisation de l'offre des parcs d'activités : Parc structurant des Alliés : L'extension des Alliés ne sera possible que dans les conditions suivantes : - si la commercialisation des emprises est réalisée à hauteur de 60% - et/ou si les lots existants n'offrent plus une diversité de taille suffisante, excluant de fait une catégorie d'entreprises demandeuses.</p> <p>Parc intermédiaire de Belleville : Son extension est limitée à 14ha. Elle ne sera possible que dans les conditions suivantes : Si la disponibilité dans les zones existantes est inférieure ou égale à 8 ha ; Et/ou si les lots existants n'offrent plus une diversité de taille suffisante, excluant de fait une catégorie d'entreprises demandeuses.</p> <p>La superficie en extension à vocation d'activités de proximité dans les autres communes est limitée à 4 ha.</p>
	<p>Des activités d'extraction avec des autorisations d'exploiter en cours : argilières au Fuilet et à Saint Rémy, roche massive à Saint Pierre</p>	<p>Prise en compte des exploitations et intégration dans le projet de territoire de la carrière Jousselin comme élément remarquable dans le paysage d'entrée de Ville du pôle Saint Pierre Montrevault.</p>

THEMATIQUE	ELEMENTS MAJEURS (période 1999-2012)	PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT RETENUES POUR LES 10 ANS A VENIR
Equipements, animations, tourisme	<p>La structuration du territoire repose principalement sur le pôle Saint Pierre Montrevault : collèges, administrations, commerces et services</p> <p>Des polarités secondaires en lien en particulier avec l'offre de santé : Chaudron et le Fuilet</p> <p>Des équipements fédérateurs à travers un tissu associatif dynamique et l'offre en animation culturelle, de loisirs et sportive :</p> <p>Le village du Potier et Barbotine au Fuilet. Salle de la Fontaine à Saint Quentin, théâtre de verdure à Saint Rémy, motocross à la Chaussaire et au Fief, CLSH, offre en hébergements touristiques (la Barbotine, Saint Rémy), structures de loisirs privées (salles et espaces festifs)...</p>	<p>Conforter le rôle structurant du pôle et notamment de ses deux centres bourgs</p> <p>Renforcer les complémentarités y compris avec les territoires voisins : les continuités douces en sont une formalisation explicite</p> <p>Mettre en valeur les atouts du territoire et des bourgs par les équipements structurants et la structuration de l'offre touristique</p>

2. Choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation :

Le contenu des OAP de Montrevault sur Evre comprend plusieurs types de préoccupations en lien avec les objectifs du PADD .

Pour les trois premières catégories d'OAP, les outils se complètent, en cohérence avec les objectifs généraux associés à chaque bourg. Ces objectifs généraux synthétisent les visions exprimées pour chaque agglomération lors des réflexions sur le projet de territoire dont le volet aménagement est traduit par le PADD.

- La pièce 4.1 OAP thématique aménagement s'attache à préciser les conditions générales pour mettre en œuvre les objectifs de densité et de qualité urbaine des opérations d'aménagement. Elles ne sont pas spatialisées mais précisent les conditions de mise en œuvre des OAP spatialisées. La mise en œuvre des objectifs de densité s'applique également à l'ensemble des zones urbaines du PLU, susceptibles d'accueillir des constructions nouvelles.
- La pièce 4.2 OAP pôle Saint Pierre Montrevault définit un programme d'ensemble sur la polarité et sur les sites majeurs destinés à affirmer Saint Pierre Montrevault en tant que « Ville à vivre » : le secteur de la Musse et du bourg de Montrevault, l'Avenue de Bon Air et le Petit Montrevault. Elle comprend des orientations d'aménagement détaillées sur le centre bourg de Saint Pierre et le secteur de la Mine d'Or et décline la programmation en logements en vue de permettre l'accueil de 45% du programme de logements nouveaux du PLU en les répartissant dans les secteurs de projet. L'OAP comprend également une programmation pour le logement locatif social et concernant la mixité des typologies de logements à mettre en œuvre pour le pôle.
- La pièce 4.3 OAP autres bourgs comprend des objectifs généraux attachés à l'ensemble du bourg et au cœur de bourg et des OAP spatialisées sur des secteurs délimités au règlement graphique et décline également la programmation en logements en vue de permettre l'accueil de 55% du programme de logements nouveaux du PLU en les répartissant par commune et par secteur de projet.
- La pièce 4.2.4 OAP activités définit des OAP spatialisées pour le parc d'activités intermédiaire de Belleville et celui de la Paganne tous deux situés en entrée de la Polarité Saint Pierre Montrevault. Elles mettent en œuvre des objectifs qualitatifs forts en lien avec l'affirmation du pôle.
- La pièce 4.5 OAP TVB appréhende deux thématiques fortes dans le projet en lien avec l'affirmation de l'identité de la Commune nouvelle. La gestion du bocage comme élément paysager structurant et le renforcement du maillage des continuités douces comme traduction des liens à développer avec les territoires voisins.

Le tableau suivant exprime la façon dont les OAP assurent la cohérence des projets d'aménagement avec chacune des grandes orientations du PADD.

Orientations du PADD	OAP concernées	Déclinaisons
<p>Orientation n°1 : Un territoire à l'écoute de ses entreprises et de leurs activités</p>	<p>Pièce 4.2.4 OAP activités</p>	<p>Le PADD du PLU vise, au point 2 de son projet général (page 12), la mise en place "de politiques générales d'accompagnement du tissu d'entreprises qui soit plus complet que par le passé" par l'accompagnement dans la création d'un environnement stimulant (services aux entreprises, aux salariés...), cherchant ainsi à rompre avec une approche au "fil de l'eau" qui visait uniquement à offrir du foncier pour les entreprises. Les démarches en lien avec les entreprises visent à créer un environnement encore plus favorable à la pérennité et au renouvellement du tissu économique.</p> <p>Le parc intermédiaire de Belleville à Saint Pierre Montlimart est la traduction essentielle de cette orientation du PADD et constitue donc un élément fort du projet de territoire du fait de son accroche au pôle urbain principal de la commune nouvelle et de sa complémentarité à développer avec Beaupréau.</p> <p>L'OAP du parc d'activité intermédiaire de Belleville vient renforcer la polarité avec les principes suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> • renforcement de la qualité de la zone d'activité à travers une programmation cohérente et échelonnée dans le temps • maîtrise de la consommation du foncier à travers une programmation en trois phases (A, B, C) • phasage et formes urbaines tiennent compte des proximités avec le tissu urbain (vocation d'habitat ou commerciale notamment) et cherchent à optimiser l'espace déjà viabilisé ; • organisation du voisinage avec le tissu bâti riverain : mise en place d'espaces tampon paysagers. • garantie de la possibilité de s'étendre pour les entreprises en place ; • organisation interne favorable pour accueillir des services connexes à destination des salariés et des entreprises ; espaces extérieurs collectifs soignés, aire de co-voiturage...

		<ul style="list-style-type: none"> • qualité de la façade sur la RD 752, entrée de ville depuis la liaison structurante : organisation des conditions d’implantation des entreprises pour renforcer une image qualitative et attractive • des limites claires reposant sur les limites naturelles du site au sud vers Beaupreau ; • identification de principes de liaisons douces vers l’agglomération et ses pôles d’animation (commerces, bourgs, vallée de l’Evre...) et mise à disposition de services qualitatifs à destination des salariés et visiteurs des entreprises (aires de pique-nique, 1/3 lieux, co-voiturage...) ; • anticipation d’une extension à long terme vers l’Est ; • affichage pour le long terme (au-delà du PLU) d’un principe de continuité de voie à créer entre l’entrée route de Chaudron à l’Est et la RD 752 au droit de Belleville pour délester la route du Petit Montrevault et l’Avenue de Bon Air du trafic de transit et de desserte de la zone d’activité en lien avec la confortation de la liaison structurante ; <p>L’OAP sur le secteur de la Paganne formalise les limites nord de la polarité depuis la RD 752 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • conception adaptée à la relative imbrication de l’habitat avec la limite Sud de la zone • qualité de la façade sur la RD 752 et sur sa frange Nord (proximité de la Chapelle Saint Just) • formalisation d’un plan de circulation fonctionnel et adapté aux besoins des entreprises • anticipation de l’évolution des déplacements : prolongement d’une continuité douce vers Chaudron • réalisation d’un espace collectif adapté et mutualisé à des fins de stationnement et d’aire récréative pour les usagers de la zone à l’appui des potentialités paysagères du site : boisements
	Pièce 4.2.2 OAP polarité	Mise en valeur de l’entrée Ouest de la polarité, requalification de l’Avenue de Bon Air et du Petit Montrevault pour renforcer l’attractivité du territoire

		Développement d'une offre tertiaire, en équipements, en services et en commerces diversifiée à destination des habitants, des salariés et des visiteurs des entreprises
Orientation n°2 : L'armature commerciale au service de la population et du territoire	Pièce 4.2.2 OAP polarité	<p>Affirmation du centre urbain de Saint Pierre : recentrage du développement commercial autour de la place de l'Eglise, renforcement du lien entre la Mairie et la place de l'Eglise, suppression d'une friche d'activité, cohérence avec les besoins en stationnement de l'existant et des projets</p> <p>Affirmation des spécificités du bourg de Montrevault en lien avec sa richesse patrimoniale, et la reprise du bâti vacant, les conditions de stationnement dans un tissu urbain dense</p> <p>Requalification de l'Avenue de Bon Air en vue du renforcement de sa fonction commerciale : affirmation des façades commerciales et requalification de l'emprise de la voie</p> <p>Requalification paysagère du Petit Montrevault comme porte d'entrée du centre de Saint Pierre</p>
	Pièce 4.2.3 OAP autres bourgs	<p>Aménagement qualitatif des bourgs et notamment de leurs espaces publics, par le biais de l'affirmation des fonctions de centralité dans leurs centres respectifs, de la maîtrise de l'étalement urbain et de l'insertion des nouvelles opérations d'habitat</p> <p>Complémentarité de l'offre en continuité douce avec la desserte des commerces et services en centre bourg</p>
Orientation n°3 : Un maillage urbain facteur d'ouverture et garant d'un développement local équilibré : la population et le logement	<p>Pièce 4.2.1 OAP thématique aménagement</p> <p>Pièce 4.2.2 OAP polarité</p> <p>Pièce 4.2.3 OAP autres bourgs</p>	<p>L'OAP thématique aménagement définit les conditions pour mettre en œuvre les objectifs de densité à travers des recommandations sur les modes d'implantation, les typologies de rue et de bâti et ainsi favoriser la diversité des formes urbaines et de l'offre en logements</p> <p>Mise en place d'OAP aménagement sur les secteurs de potentiels fonciers les plus importants au sein de l'enveloppe urbaine des bourgs pour renforcer l'accueil de nouvelles populations au plus près des services et équipements et en vue de valoriser l'image de chacun des bourgs</p> <p>Mise en place d'un échancier d'aménagement et d'objectifs quantitatifs pour les secteurs d'OAP aménagement cohérents avec la programmation du logement affichée</p>

		<p>par le PADD pour la polarité et les autres communes, dans l'enveloppe urbaine et en extension des bourgs</p> <p>Les OAP visent des aménagements qualitatifs favorables à la reprise du parc ancien vacant, à sa rénovation, notamment énergétique</p> <p>Des secteurs de projet dans des contextes variés au cœur des bourgs ou en extension pour répondre aux attentes d'une population essentiellement composée d'actifs à revenus modestes et de ménages familiaux par la production neuve, de ménages plus âgés et de ménages monoparentaux par le maintien d'une offre locative sociale et une offre dans les bourgs</p> <p>Les OAP ne font pas obstacle à la réalisation de programme de logements locatifs sociaux</p> <p>Traduction sous forme d'OAP aménagement sur les secteurs stratégiques des bourgs pour accueillir du logement :</p> <p>Identification des principaux enjeux d'intégration des opérations d'aménagement dans le tissu urbain existant (circulation, traitement des lisières, gestion de l'intimité...)</p>
<p>Orientation n°4 : Un maillage urbain facteur d'ouverture et garant d'un développement local équilibré : les services et équipements</p>	<p>Pièce 4.2.2 OAP polarité</p>	<p>Affirmation des fonctions de centralité du bourg de Saint Pierre et de celui de Montrevault : « Pôle support de fonctions urbaines de qualité, et ville à vivre pour tous, habitants et entreprises du territoire et notamment en tant que pôle culturel et médiathèque, pour les loisirs, les activités sportives et l'animation touristique. »</p> <p>Requalification du centre-bourg de Saint Pierre en particulier sur ses espaces publics en vue de mettre en valeur l'espace central de la Mairie et des abords de l'Eglise</p> <p>Développement d'une offre de loisirs/sports/nature sur « l'esplanade de la Mine d'Or » : affirmation du rôle structurant de la coulée verte qui s'appuie sur la zone d'effondrement et se prolonge sur toute l'agglomération pour formaliser une continuité avec le site de la Musse, le bourg de Montrevault.</p> <p><u>Secteur de la Musse et site de Montrevault :</u></p> <p>Opportunité représentée par le contexte paysager du site : vallée de l'Evre, front de taille</p>

		<p>de la carrière, accroche avec le bourg de Montrevault</p> <p>Situation favorable à la création d'un équipement communautaire structurant</p> <p>Affirmation du site du Raz Gué comme pôle d'animation pour l'accueil de loisirs extérieurs</p> <p>Requalification du centre patrimonial de Montrevault comme support d'animation touristique</p> <p>Rôle majeur des liaisons douces pour la desserte des équipements et services structurants</p> <p>Résorption à terme du carrefour très routier de la Musse</p>
	Pièce 4.2.3 OAP autres bourgs	<p>Mise en valeur des potentialités de chaque commune pour couvrir les fonctions de proximité immédiates à travers la qualité de l'aménagement des bourgs, les liaisons douces entre les nouveaux quartiers et les pôles générateurs de mobilité.</p> <p>Intégration dans les réflexions sur les bourgs du rôle fédérateurs d'équipements de niveau intermédiaire en tant que vecteur d'image et d'animation de qualité :</p> <p>Exemples : Salle de la Fontaine à Saint Quentin, Pôle santé à Chaudron, Théâtre de verdure et salles à Saint Rémy...</p>
Orientation n°5 : la maîtrise des besoins en déplacement, accessibilité et les mobilités	<p>Pièce 4.2.2 OAP polarité</p> <p>Pièce 4.2.3 OAP autres bourgs</p> <p>Pièce 4.2.4 OAP activités</p> <p>Pièce 4.2.5 OAP TVB</p>	<p>Organisation du développement basée sur l'aménagement au sein des enveloppes urbaines : enveloppes urbaines resserrées favorables aux déplacements doux et à la réduction des besoins en déplacement de proximité.</p> <p>Recentrage du développement de l'habitat sur la polarité et les bourgs favorable à une organisation des transports collectifs</p> <p>Renforcement de l'offre en continuité douce par le biais des OAP aménagement dans les zones d'activité et dans les bourgs</p> <p>Cohérence des orientations d'aménagement en fonction des enjeux en termes de circulation douce, d'accessibilité et d'apaisement de la circulation automobile dans les bourgs en particulier ceux traversés par les RD</p> <p>Traitement qualitatif des espaces publics favorables au partage de l'espace et à la</p>

		<p>multimodalité</p> <p>Réflexion systématique sur les conditions de connexion des bourgs aux continuités douces vers l'espace rural et les sites remarquables du territoire (coulée verte entre Saint Pierre et Montrevaux, entre le Fuiet et Barbotine, liaisons depuis La Boissière, le Fief...).</p> <p>Programmation des principes de continuités douces structurantes à mettre en place pour relier les territoires voisins à l'appui de l'Evre, de la Sanguèze, pour relier la vallée du Jeu.</p> <p>Encadrement des modalités d'aménagement de ces continuités douces en vue de la maîtrise de leurs incidences sur les milieux naturels et l'agriculture</p>
	Pièce 4.2.4 OAP activités	<p>Organisation de l'aménagement des zones d'activité en lien avec leur accessibilité depuis la RD 752</p> <p>Connexion de la zone d'activités intermédiaire de Belleville à l'Avenue de Bon Air et à la Musse par des continuités douces à l'usage des salariés et des visiteurs de la ZA</p> <p>Possibilité de mutualisation des stationnements et des déplacements</p>
Orientation n°6 : Une ruralité qui met ses atouts en valeur : l'économie agricole	<p>Pièce 4.2.2 OAP polarité</p> <p>Pièce 4.2.3 OAP autres bourgs</p> <p>Pièce 4.2.4 OAP activités</p>	<p>L'échéancier de la programmation en logement donne une lisibilité aux exploitants concernés par les sites de projet</p> <p>Les OAP polarité et autres bourgs demandent à ce que les enjeux relatifs à la circulation des engins agricoles soient pris en compte dans les réflexions</p> <p>La gestion des lisières des secteurs de projet garantit le bon voisinage des nouveaux usages urbains avec les pratiques agricoles</p>
	Pièce 4.2.5 OAP TVB	<p>Les modalités de gestion du bocage tiennent compte des besoins et contraintes de l'agriculture et de l'évolution du parcellaire agricole</p> <p>La gestion du bocage a des incidences positives sur l'évolution des paysages et par conséquent sur l'image des Mauges et de son agriculture</p> <p>La gestion du bocage s'inscrit dans une approche transversale de préservation des ressources naturelles : biodiversité, eau, bois énergie favorables à l'agriculture</p> <p>Les OAP aménagement portent une attention particulière aux lisières urbaines et offrent ainsi une lisibilité de fonctionnement entre urbanisation et agriculture</p>

<p>Orientation n°7 : Une ruralité qui met ses atouts en valeur : la nature, les paysages et le patrimoine</p>	<p>Pièce 4.2.2 OAP polarité Pièce 4.2.3 OAP autres bourgs Pièce 4.2.4 OAP activités</p>	<p>Une démarche de haute qualité environnementale déclinée à travers les principes suivants :</p> <p>Les secteurs d’OAP se situent en dehors des zones humides. Le traitement des lisières, la gestion des eaux pluviales et des eaux usées permet de prendre en compte les incidences indirectes sur les zones humides riveraines (drainage, risque de pollution)</p> <p>Mise en valeur des vallées et en particulier de l’Evre au sein des enveloppes urbaines comme axe de pénétration de la nature dans les bourgs et dans une logique de préservation des continuités écologiques associées</p> <p>Valorisation du site des anciennes mines d’or comme espace vert qui permet des occupations du sol compatibles avec le risque effondrement et définit un axe de nature d’une épaisseur importante au sein de la polarité destinée à être confortée</p> <p>Gestion des lisières urbaines par le renforcement du linéaire bocager en limite des opérations d’aménagement communes avec la zone naturelle ou agricole</p> <p>Préservation des jardins potagers comme relai de nature dans les bourgs</p> <p>Développement des continuités douces pour limiter la pression de la circulation automobile sur les milieux</p> <p>Prise en compte de la gestion des eaux usées et des eaux pluviales dans la programmation et dans les projets notamment pour permettre le cas échéant les adaptations de la capacité de traitement des eaux usées par les stations communales (Le Puiset Doré).</p> <p>Prise en compte de la silhouette des bourgs pour déterminer les conditions d’extension et d’aménagement</p> <p>Confortation de la qualité du paysage urbain des bourgs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans les projets en dent creuse en vue de favoriser la reprise des logements vacants • à travers les modalités de gestion de la densité bâtie et notamment des implantations nouvelles <p>Mise en valeur du patrimoine bâti remarquable (exemples : secteur de la Musse et bourg de Montrevault : place et rue du Château, Petit Montrevault et usine Eram, ancienne</p>
---	---	--

		voie ferrée du Petit Anjou) à travers leur inscription dans le projet d'ensemble et les conditions de leur accessibilité (liaisons douces, mise en valeur des points de vue sur l'Evre à la Musse...)
	Pièce 4.2.5 OAP TVB	<p>La gestion du bocage s'inscrit dans une approche transversale de préservation des ressources naturelles : biodiversité et qualité de l'eau et des paysages</p> <p>L'objectif de maintien de la trame bocagère traduit la préservation de la continuité de la trame verte</p> <p>L'objectif de maintien de la trame bocagère permet d'anticiper les effets de l'aménagement de la liaison structurante sur l'ensemble de la trame verte et bleue</p> <p>La programmation des liaisons douces structurantes vers les territoires voisins vise l'accessibilité aux sites et paysages</p> <p>Le maillage des liaisons douces s'appuie majoritairement sur des chemins (moins de 30% de voie goudronnée sur les nouveaux itinéraires) et renforce l'armature des continuités écologiques (appui sur le maillage bocager): il constitue des lieux de refuge en dehors de la pression de la circulation motorisée.</p>
Orientation n°8 : Un territoire attractif par sa qualité urbaine et par la vitalité de ses bourgs	Pièce 4.2.2 OAP polarité Pièce 4.2.3 OAP autres bourgs	<p>Mise en place d'OAP sur les secteurs stratégiques de la polarité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le centre urbain de saint pierre Un centre urbain a affirmer • La Musse un site fort en entree de ville, une fenetre sur l'evre • l'avenue de bon air requalification de l'axe en vue du renforcement de sa fonction commerciale • La Mine d'Or Valorisation du parc pour un projet résidentiel <p>Les objectifs spatialisés pour chaque bourg répondent à l'ensemble des Orientations du PADD</p> <p>Des OAP aménagement et programmation en logements destinées à renforcer l'attractivité des bourgs et par conséquent la dynamique pour les services, commerces et équipements de proximité</p> <p>Des OAP aménagement qui rappellent pour chaque bourg ses qualités et potentialités, la complémentarité avec les autres polarités du territoire et des territoires voisins à</p>

		<p>développer</p> <p>Des OAP aménagement pour conforter le paysage urbain des bourgs avec des orientations favorisant la mixité des fonctions dans les centres-bourgs</p>
<p>Orientation n°9 : Une approche globale en termes de gestion des risques et des nuisances.</p>	<p>Pièce 4.2.2 OAP polarité Pièce 4.2.3 OAP autres bourgs Pièce 4.2.4 OAP activités</p>	<p><u>Risque effondrement :</u></p> <p>Valorisation du site des anciennes mines d’or comme espace vert qui permet des occupations du sol compatibles avec le risque effondrement (sous réserve de vérification de la présence de cavités en cas de travaux d’aménagement et de prise en compte de l’évolution de l’état de la connaissance en lien avec les études d’élaboration du Plan de Prévention des Risques), réutilisation à terme des emprises bâties existantes (dalles béton par exemple) en vue de ne pas générer de nouveaux travaux de terrassement</p> <p><u>Déchets :</u></p> <p>Démolition à prévoir de bâtis vétustes et vacants (anticiper la gestion des déchets type amiante) en particulier dans les dents creuses et sur les sites de renouvellement urbain qui prévoient la reprise d’anciens bâtiments d’activité (St Pierre, La Boissière...) ou d’autres bâtis dans les bourgs dans le cadre des réaménagements fonciers</p> <p><u>Pollution des eaux :</u></p> <p>Valorisation du site des anciennes mines d’or uniquement comme espace vert et de sports extérieurs qui limitent fortement les risques de remobilisation des pollutions anciennes liées à l’exploitation des mines d’or (arsenic en particulier) dans la mesure où les anciens puits d’exploitation sont fermés et où les travaux de terrassement se limitent à ceux induits par les aménagements paysagers, extérieurs</p> <p>Adéquation des projets de développement de chaque bourg avec sa capacité en assainissement, en particulier concernant la programmation en logements</p> <p><u>TMD :</u></p> <p>Limitation de l’étalement urbain par une organisation cohérente des extensions urbaines en entrée d’agglomération au Fuiet, Saint Rémy, Saint Pierre-Montrevault, Chaudron et Saint Quentin, le long des voies de transit (en particulier RD 17 et RD 752) et poursuite</p>

		<p>du traitement paysager des traversées d'agglomération en vue d'apaiser la circulation automobile</p> <p>Diversification de l'offre en déplacements doux afin de limiter le recours à la voiture dans les bourgs, là où les flux de circulation sont les plus intenses et sensibles pour la traversée par le transport de matière dangereuse</p> <p><u>Sites et sols pollués :</u></p> <p>La résorption des sites et sols pollués est favorisée par le renouvellement urbain. Toutefois, les dispositions adaptées devront être mises en œuvre pour éviter le relargage des polluants dans le milieu, dépolluer et éliminer les déchets dans des centres agréés.</p> <p><u>Nuisances sonores :</u></p> <p>Des mesures d'intégration des activités vis-à-vis des habitations riveraines doivent être prévues afin de maîtriser les risques de nuisances sonores : organisation du plan de circulation des poids lourds et implantations des installations sources de bruit.</p> <p>A terme, l'OAP du Petit Montrevault et celle de la ZA de Belleville permettent effectivement une réorganisation du plan de circulation pour séparer les trafics induits par les activités de ceux des secteurs résidentiels.</p> <p><u>Risques industriels :</u></p> <p>L'identification à Belleville d'un espace à vocation d'activités économiques dédié adapté aux entreprises qui ne peuvent trouver place dans les agglomérations ou dans les zones d'activité de proximité leur permet de développer leurs process dans des conditions optimales. La maîtrise des risques industriels est ainsi prise en compte.</p>
--	--	--

3. Choix retenus pour établir le règlement :

a) Les zones et secteurs du règlement

Le règlement comprend les zones et secteurs suivants :

Les zones U

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Uam	Cœur de bourg de Montrevault	La situation en promontoire du bourg et la qualité du bâti et de son espace urbain en font un secteur où la mise en valeur du patrimoine revêt un enjeu fort. Le recours à l'outil de protection L.151-19 y est utilisé pour protéger le patrimoine bâti, des façades. des murs.
Uap	Cœur de bourg de Saint Pierre Montlimart	Le tissu urbain du bourg et le renforcement de la polarité de Saint Pierre autorisent une plus grande variabilité dans les projets en termes de hauteur.
Uaa		Secteur non desservi par l'assainissement collectif compte tenu des contraintes technico-économiques.
Uba		Secteur non desservi par l'assainissement collectif compte tenu des contraintes technico-économique mais où les règles de la zone Ub s'appliquent.
Ubb		Secteur de fond de jardin où la constructibilité est limitée
Ue		Ensembles accueillant les équipements de type scolaire, sportif, culturel et de loisirs, qui, par leur volumétrie, leur emprise, leurs besoins en stationnement...nécessitent une règle adaptée
UL		Secteur des gîtes de la Barbotine accueillant des hébergements et des activités de loisirs.
Uya	Parc structurant des Alliés	Accueil d'établissements de grande taille nécessitant une bonne desserte routière, desserte numérique et offrant des services connexes aux entreprises et aux salariés
Uyb	Parc intermédiaire de Belleville	Accueil d'établissements de grande taille nécessitant une bonne desserte routière, desserte numérique, enjeu paysager en entrée de ville, bénéficiant des services présents dans l'agglomération

Uyc	Zones artisanales de proximité	Renforcement des bourgs, mais doivent s'adapter aux contraintes de proximité
-----	--------------------------------	--

Uyd	Avenue de Bon Air	Vocation commerciale
-----	-------------------	----------------------

Les zones AU

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1 AU « ouverte » à l'urbanisation :

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

1AUa		Secteur non desservi par l'assainissement collectif
1AUrj		Secteur destiné à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble dans une logique de réversibilité des aménagements et des constructions dans le bourg de la Boissière
1AUyb	Parc intermédiaire de Belleville	Elle correspond à l'extension du Parc intermédiaire de Belleville
1AUyc	Zones artisanales de proximité	Elle correspond aux extensions des zones artisanales de proximité

La zone 2 AU « fermée », nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles :

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

2AU	Destinée à être urbanisée sous formes d'opérations d'aménagement d'ensemble pour accueillir principalement, la production d'un parc de logements adapté et recherchant, par son insertion dans le paysage environnant, la mise en valeur de l'identité de chaque bourg.
2AUy	destinée à être urbanisée sous formes d'opérations d'aménagement d'ensemble pour y accueillir des activités qu'il n'est pas souhaitable d'implanter dans les bourgs.

Les zones A

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Ac	Présence de gisements d'argile où l'activité de carrière est autorisée sous conditions et qui justifie d'y encadrer les modes d'occupation du sol
Ad	Encadrement des modes d'occupation du sol en vue d'y admettre des installations de stockage de déchets inertes sous condition de remise en état du site après exploitation
Av	Secteur à vocation viticole exclusive correspondant au périmètre AOC, non constructible
Ar	Secteur de taille et de capacité d'accueil limité à un chenil
Ax	Encadrement des modes d'occupation du sol en vue d'y admettre des installations de compostage sous condition de remise en état du site après exploitation
Ay	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée destiné à permettre l'évolution d'une entreprise industrielle existante

Les zones N

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ne	Secteur où les constructions et installations sont limitées à celles liées et nécessaires aux unités de traitement des eaux usées des réseaux collectifs, aux déchetteries
Nd	Secteur correspondant à une ancienne décharge où les occupations du sol sont strictement encadrées
Nf	Secteur correspondant aux ensembles boisés dotés de plan de gestion ou tout autre outil destiné à pérenniser et à exploiter de manière durable les boisements correspondants
NL	Secteur où les constructions et installations sont limitées à celles liées à la vocation de loisirs et de mise en valeur des continuités vertes au sein des bourgs ou des sites à mettre en valeur
NLa	Secteur où les constructions et installations sont limitées à celles liées et nécessaires à la vocation d'hébergement et d'animation touristique et à la confortation des constructions existantes
Nm	Secteur où seule la confortation et l'aménagement des constructions existantes liées aux activités de sport mécanique est admises

Les autres dispositions qui se superposent au règlement en vue de compléter les outils destinés à mettre en œuvre les orientations du PADD:

- Les espaces boisés classés à conserver
- Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles
- Les emplacements réservés
- Les Chemin (piétonnier et cyclable) à conserver ou à créer
- Le patrimoine (bâti et petit patrimoine) à préserver et à mettre en valeur
- Les secteurs à protéger
- Les arbres isolés à préserver et à mettre en valeur
- Les haies bocagères à préserver et à mettre en valeur
- Les cours d'eau à préserver et à mettre en valeur
- Les emprises indicatives des zones humides
- Les changements de destination autorisés

- Les linéaires commerciaux
- Les mouvements de terrain
- Les entités archéologiques sensibles

b) Les traductions règlementaires retenues

La traduction dans le règlement graphique s’attache à préciser comment le règlement met en œuvre les orientations du PADD en complémentarité avec les OAP. La justification s’appuie sur la portée et les caractéristiques des différentes zones et secteurs suivant leur vocation, à préciser les conditions de leurs délimitations, les objectifs de la règle graphique et écrite.

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
Orientation n°1 : Un territoire à l’écoute de ses entreprises et de leurs activités	<p>Zonage dédié sous forme de secteurs par type de zone d’activité y compris création d’une zone d’activités commerciales :</p> <p>Uya - Parc structurant des Alliés Uyb - Parc intermédiaire de Belleville</p> <p><i>Ces deux secteurs accueillent des entreprises de taille importantes ou des types d’activités qui n’ont pas leur place dans les agglomérations ou dans les zones artisanales de proximité</i></p> <p>Uyc - Zones artisanales de proximité</p>	<p>Logement : pas de nouveau logement de fonction, et extension limitée des logements existants à 30m2 d’emprise au sol pour préserver la pérennité des zones d’activités en maîtrisant la gestion ultérieure des voisinages activité/habitat</p> <p>Encadrement des activités commerciales dans les zones d’activités autres que la zone Uyd afin d’être complémentaire avec l’offre existante, de ne pas fragiliser les ensembles commerciaux des centres bourgs et de l’Avenue de Bon Air et de permettre leur développement:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emprise maximale pour la surface commerciale : 10% ou 20 m2 maximum

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
	<p>Uyd - Avenue de Bon Air : Ay – Entreprise existante isolée au Doré</p> <p>L'optimisation du foncier est favorisée par le resserrement des enveloppes urbaines et urbanisables à vocation d'activités à l'appui :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des limites naturelles des bourgs avec les exemples suivants: <ul style="list-style-type: none"> ○ limitation du périmètre du zonage Uya des Alliés au secteur viabilisé et immédiatement commercialisable classé et retour au zonage agricole du reste de l'emprise maîtrisée par la collectivité ○ réduction de la zone 2AUy au Sud de Belleville pour tenir compte de la topographie et de la présence du poste de transformation électrique avec son faisceau de ligne contraignant pour les hauteurs de constructions ○ réduction du périmètre de la ZA de la Paganne au Nord de Saint Pierre pour s'appuyer sur la ligne de crête et ne pas développer un secteur urbain sur le versant extérieur à l'agglomération • des enjeux agricoles avec les exemples suivants où les limites ont été revues par rapport à celles des documents d'urbanisme en vigueur pour préserver d'avantage de parcelles agricoles exploitées: <ul style="list-style-type: none"> ○ zone 1AUyc à Saint Rémy et à Saint 	<ul style="list-style-type: none"> • Commerce admis uniquement s'il constitue le prolongement de l'activité artisanale ou industrielle existante • En outre dans le secteur Uya des Alliés, des commerces et services destinés à répondre aux besoins des salariés et des entreprises sont admis dans la mesure où le parc d'activités des Alliés est éloigné des services de la polarité. Des commerces spécialisés qui ne peuvent trouver place en centre-bourg ou Avenue de Bon Air sont également admis compte tenu de leurs besoins en emprise. Ces limitations sont également destinées à maintenir la complémentarité de l'offre commerciale avec celle du pôle de Beaupreau en Mauges en ne créant pas de zone commerciale périphérique. <p>Encadrement des activités non commerciales dans le secteur Uyd afin de conforter la vocation de l'Avenue de Bon Air et d'encadrer sa mutation et son aspect urbain et paysager : les extensions des activités non commerciales sont admises à hauteur de 10% de l'emprise des bâtiments existants.</p> <p>Règles d'implantation distinctes suivant les secteurs pour s'adapter aux volumes de constructions envisageables et à leur positionnement dans le paysage urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les zones artisanales de proximité prolongent le tissu urbain des bourgs : les marges de recul sont réduites au minimum tout en restant adaptées au statut de la voie : <ul style="list-style-type: none"> ○ RD 752 : 15m ○ Autres RD : 10 m ○ Voies communales : 5m • Belleville et le secteur commercial de l'Avenue de Bon Air constituent des séquences urbaines spécifiques au

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
	<p>Quentin</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2AUy de la Salle Aubry. • La transformation en zone à vocation d'habitat pour favoriser la reprise des friches d'activités (Chaudron) ou recentrer le secteur d'activités (la Salle Aubry) <p>L'optimisation du foncier est favorisée dans le temps par la mise en place d'un zonage 1AUy et 2AUy en vue de maîtriser l'offre de terrain pour les activités et la qualité paysagère des zones d'activités</p> <p>Les surfaces en extension destinées à l'accueil des zones d'activités sont compatibles avec les objectifs chiffrés affichés par le PADD (voir plus loin le chapitre sur la modération de la consommation d'espace agricole et naturel)</p>	<p>sein de l'agglomération de Saint Pierre. A terme les nouvelles constructions viendront structurer la rue en s'implantant dans une bande de 0 à 5 m. Un recul plus important est admis pour les façades commerciales (Uyd) pour permettre de créer des espaces de transition, déambulation...</p> <p>Anticiper la faisabilité de la desserte numérique THD</p> <p>Création possible d'activités artisanales compatibles avec leur situation en agglomération en zone Ua et Ub en vue de renforcer l'animation des bourgs et le lien entre le tissu économique et le territoire</p> <p>Encadrement de l'évolution des activités existantes qu'il n'est pas souhaitable de maintenir dans les zones Ua et Ub (50m2 d'emprise au sol maximale supplémentaire autorisé)</p> <p>Ces deux derniers points permettent aussi le développement des activités économiques dans le bourg de la Boissière qui ne dispose pas de zone d'activités de proximité.</p>
<p>Orientation n°2 : L'armature commerciale au service de la population et du territoire</p>	<p>Création d'un zonage Uyd (classé antérieurement Ub dans le PLU de Saint Pierre) sur les espaces de l'avenue de Bon Air occupés principalement par des commerces et des services (banques, comptabilité...) en vue de renforcer la lisibilité de ce secteur</p> <p>Mise en place d'un linéaire commercial à Saint Pierre, place de l'Eglise et au Fuiet en vue de maintenir le noyau commercial majeur des deux bourgs</p> <p>Identification des continuités de cheminement à</p>	<p>Les règles du secteur Uyd sont justifiées ci-dessus. Elles visent en particulier à encadrer la mutation du paysage urbain de l'Avenue de Bon Air en vue de renforcer son attractivité commerciale.</p> <p>Maintien et développement possible de l'activité commerciale au cœur des bourgs via le règlement de la zone Ua</p> <p>Les dispositions contenues dans les articles 1 et 2 des zones Ua et Ub ont un caractère généraliste qui autorise la confortation et la création de nouveaux commerces.</p>

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
	<p>protéger et emplacements réservés pour créer de nouvelles continuités : ces itinéraires sont en particulier destinés à faciliter l'accès aux commerces pour les habitants et également pour les salariés entre Bon Air et Belleville notamment.</p>	<p>Les dispositions en termes d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur sont destinées à renforcer la qualité du paysage urbain des bourgs pour l'ensemble des constructions et contribuent ainsi à leur attractivité.</p> <p>Les règles de stationnement sont traduites sous forme de normes chiffrées dans la zone Uyd de Bon Air avec possibilité de mutualisation pour permettre le maintien du trafic de transit sur la route départementale et conduire à une organisation fonctionnelle et lisible de l'espace commercial.</p> <p>Les règles de stationnement ne sont pas chiffrées dans la zone Ua et dans la zone Ub en dehors de celles concernant le logement en vue de conserver une grande souplesse dans l'évolution du tissu commerciale pour rester attractif, de répondre au cas par cas aux besoins et dans la mesure où des réflexions sont menée également sur le traitement de l'espace public du bourg et donc de l'offre en stationnement, en accessibilité...</p> <p><u>Règle associée au linéaire commercial :</u></p> <p>Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit. La règle permet le maintien, voire la confortation des logements associés sur les arrières et les étages des bâtiments identifiés par le linéaire commercial en vue de faciliter leur adaptation et d'y maintenir du logement qu'il soit lié ou non au commerce.</p> <p>Enfin, les règles concernant les implantations, les hauteurs et l'aspect extérieur des constructions concourent à la qualité paysagère des bourgs en vue de renforcer leur attractivité.</p>
Orientation n°3 : Un maillage urbain facteur	Zonage Ue et 1AUe avec réserve d'extension sur les pôles d'équipements dont les gabarits sont différents	Les dispositions contenues dans les articles 1 et 2 des zones Ua et Ub ont un caractère généraliste qui autorise la confortation

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
<p>d'ouverture et garant d'un développement local équilibré : les services et équipements</p>	<p>de ceux des constructions des bourgs</p> <p>Secteur 1AUrj de la Boissière : destiné à l'accueil d'une opération d'aménagement mixte habitat et bibliothèque en continuité immédiate du centre bourg et de son commerce multiservice notamment.</p> <p>Secteur Ne pour identifier les espaces dédiés aux STEP</p> <p>Secteur Nm sur l'emprise des motocross existants (la Chaussaire et le Fief)</p> <p>Secteur NL sur les espaces à vocation de loisirs et d'espaces verts portant sur les « coulées vertes » en continuité ou au cœur des bourgs permettant de faire le lien entre les agglomérations et les éléments naturels remarquables du territoire: principalement les vallées</p> <p>Secteur NL sur les espaces de loisirs existants permettant de développer l'offre en espaces verts ou de loisirs publics pour mettre en valeur les atouts du territoire en particulier la vallée de l'Evre (Montrvault, la Boissière, le Fief)</p> <p>Identification des continuités de cheminement à protéger et emplacements réservés pour créer de nouvelles continuités : dans les bourgs, ces itinéraires sont en particulier destinés à faciliter l'accès aux principaux pôles générateurs de déplacement que sont les équipements et les services et les coulées vertes.</p>	<p>et la création de nouveaux équipements et services, et notamment le pôle santé de Chaudron à l'appui des installations existantes.</p> <p>Absence de règles d'implantations et de hauteur pour ce type d'équipements en zone U, 1AUe, Ne et en Ua et Ub en vue de gérer les projets au cas par cas compte tenu de leurs spécificités (accessibilité, accueil du public, spécificités techniques...) dans un souci de confortation du paysage urbain et de renforcement de l'attractivité des bourgs</p> <p>Limitation de la constructibilité (via une règle d'emprise au sol) dans les secteurs Nm, NL en vue de maîtriser l'impact paysager et sur l'espace naturel et agricole des constructions admises (présence de zones humides inventoriées, inscription dans les réservoirs de biodiversité du territoire, éviter le mitage bâti de l'espace agricole et naturel)</p>
<p>Orientation n°4 : Un maillage urbain facteur d'ouverture et garant</p>	<p>Zonage Ua et Ub sur les agglomérations et les villages qui peuvent recevoir de nouvelles constructions.</p> <p>Leur délimitation a évolué par rapport aux PLU</p>	<p>Règles qui permettent l'optimisation du foncier pour mettre en œuvre les objectifs de densité des OAP, en autorisant l'adaptation des constructions au contexte environnant et</p>

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
<p>d'un développement local équilibré : la population et le logement ;</p>	<p>communaux <i>à la baisse</i> lorsque les réseaux ne sont pas suffisants au droit des parcelles concernées (exemple à Saint Quentin) où pour des motifs paysagers à proximité des vallées, des espaces sensibles (exemple au Fuiet, aux Gâtines – Puiset Doré) ou <i>à la hausse</i> pour intégrer des parcelles effectivement construites et desservies et qui présentent une continuité urbaine avec l'existant (les Recoins au Fuiet). Ce dernier cas de figure correspond aussi aux nouvelles opérations de lotissements autorisées. Enfin, des secteurs réservés antérieurement aux zones d'activités et situées dans l'enveloppe urbaine ont pu être reclassées en zone Ua ou Ub.</p> <p>La délimitation de la zone Ua répond à la volonté de conforter les centres bourgs : elle a pu être étendue par rapport aux zonages des PLU communaux. Elle s'appuie sur les parties urbaines traditionnelles des bourgs où la densité des constructions est plus élevée que dans la zone Ub, paysage de type pavillonnaire.</p> <p>Les zones 1AU, 1AUa et 1AUr et 2AU sont les secteurs destinés à recevoir des opérations d'aménagement dans l'enveloppe urbaine ou en extension et presque entièrement dédiées à l'accueil du logement.</p> <p>En cohérence avec le DOO du SCOT, deux types d'évolution du zonage ont été effectuées à l'approbation du PLU en lien avec la morphologie du tissu urbain :</p> <p>Reclassement du Hameau de la Roche Gautron (Uba et 1AUa à Montrevault) en zone N, considérant qu'il</p>	<p>notamment dans le cas des constructions en dent creuse ou sous forme de densification : possibilité d'imposer les implantations suivant la morphologie des parcelles riveraines et de la rue dans son ensemble mais aussi en fonction des intimités à préserver.</p>

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
	<p>ne s'inscrit pas dans la continuité du bourg de Montrevault et que par sa morphologie, il ne peut être qualifié de village.</p> <p>Reclassement de parcelles en A et N des villages de la Martinière et des Challonges au Fuiet , considérant que la délimitation du zonage favorise une urbanisation linéaire du fait de la faible densité ou de l'absence de constructions.</p> <p>Les extensions sous forme de 1AU et 2AU sont dimensionnées en réponse à l'organisation territoriale (répartition des objectifs en logements par bourg) et aux objectifs de modération de la consommation d'espace. La délimitation des zones AU a donc notablement évolué à la baisse par rapport à celles des PLU en vigueur.</p> <p>Justification 1AU/2AU vis-à-vis de l'assainissement développée plus loin.</p>	
<p>Orientation n°5 : la maîtrise des besoins en déplacement, accessibilité et les mobilités</p>	<p>Les zonages urbains à destination de l'habitat, des commerces, services, équipements et activités ont été resserrés pour rester à une échelle destinée à faciliter les déplacements doux et en particulier la fréquentation des centres bourgs.</p> <p>Identification des continuités de cheminement à protéger et emplacements réservés pour créer de nouvelles continuités à l'échelle des bourgs et du territoire pour offrir une réelle alternative à la voiture.</p> <p>Les zones et leurs vocations sont adaptées à leur positionnement vis-à-vis des axes structurants en vue de gérer les conditions d'accès et de greffe urbaine</p>	<p>Absence de règles chiffrées en termes de dimensionnement des voies et circulations douces en vue de favoriser une conception réfléchie en fonction de leur vocation et de leur contribution à la qualité du paysage urbain et en lien avec le type de construction qu'ils desservent.</p> <p>Règles générales permettant de refuser une construction qui ne présenterait pas de conditions satisfaisantes du point de vue de la fonctionnalité de son accès (insertion dans la circulation, sécurité, visibilité...)</p> <p><u>Règles de stationnement adaptées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Absence de règle chiffrée concernant les besoins liés

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
	pour les nouvelles opérations.	<p>aux équipements, commerces et activités considérant que cela doit être adapté aux activités concernées et que les possibilités de mutualisation doivent être systématiquement examinées.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ En zone Ua : une place de stationnement par logement ○ En Uam (Montrevault) : aucune règle chiffrée ○ En zone Ub : deux places par logement <p>Pour tenir compte de l'offre en stationnement public existante</p> <p>Pour maintenir l'habitat dans les centres bourgs en facilitant la reprise du bâti vacant</p> <p>L'absence de règle pour le centre bourg de Montrevault (Uam) se justifie par la perspective d'une réflexion d'ensemble de renouvellement urbain sur les cœurs d'ilots comprenant une forte proportion de logements vacants qui dimensionnera les stationnements au projet.</p>
Orientation n°6 : Une ruralité qui met ses atouts en valeur : l'économie agricole	<p>La délimitation de la zone A s'appuie largement sur les espaces mis en valeur par l'agriculture. Elle accueille les sièges et les sites d'exploitation.</p> <p>Elle identifie le secteur particulier Av des vignes en vue de le maintenir inconstructible compte tenu de son statut de culture pérenne en AOC. Sa délimitation a donc été étendue en particulier au Fief et à Saint Rémy sur les plateaux qui dominent l'Evre et qui étaient classés en zone naturelle dans les PLU en vigueur.</p> <p>Un secteur Ac correspond aux argilières et à la carrière Jouselin en activité (bénéficiant d'une autorisation d'exploiter en cours de validité)</p> <p>Un secteur Ad correspondant à deux sites (le Puiset et</p>	<p>Le règlement ne compromet pas la diversité des productions agricoles du territoire.</p> <p>Diversification des activités agricoles en vue de favoriser leur maintien et leur adaptabilité au contexte économique, ainsi que leur ancrage dans le territoire (transformation des productions, circuits courts...)</p> <p>Encadrement de l'évolution des constructions de tiers en vue d'offrir de la lisibilité aux exploitations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limitation de l'emprise des extensions (40m²) et annexes aux habitations tiers (40 m² et à moins de 30m de l'habitation) • Changement de destination en dehors des proximités des exploitations agricoles (base 100m)

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
	<p>la Chaussaire) destinés à accueillir des ISDI avec la perspective de restituer les parcelles comblées à l'agriculture en fin d'exploitation. Ces sites correspondent à d'anciennes argilières aujourd'hui en friche ou plan d'eau.</p> <p>La mise en valeur agricole est possible en zone N, mais pas les constructions associées, la délimitation de la zone N répondant également aux objectifs de protection des milieux naturels et des paysages.</p> <p>Un zonage Nf est mis en place sur les ensembles boisés relevant du régime forestier, confirmant leur gestion sylvicole.</p> <p>Repérage des changements de destination (voir méthodologie en annexe) pour renouveler les usages et animer l'espace rural, permettre la mise en valeur du patrimoine bâti.</p> <p>Des zonages spécifiques pour encadrer les occupations du sol sans lien direct avec l'activité agricole :</p> <p>Ax : plate-forme de compostage</p> <p>Ay : activité industrielle isolée au Doré</p>	<p>Le règlement encadre l'implantation des nouveaux logements de fonction : surface maximale de 800 m2 pour la parcelle d'implantation.</p> <p>Possibilité de construction d'abris pour animaux non liés aux exploitations avec un encadrement : 20 m2 d'emprise au sol et intégration soignée</p>
<p>Orientation n°7 : Une ruralité qui met ses atouts en valeur : la nature, les paysages et le patrimoine</p>	<p>La délimitation de l'ensemble U+AU est destiné à structurer la silhouette urbaine des bourgs en organisant leur développement en s'appuyant sur les lignes de force des paysages et en particulier le relief et les autres limites naturelles que sont la végétation et les cours d'eau.</p> <p>Les possibilités de constructions nouvelles en dehors des bourgs sont strictement encadrée : les villages, les</p>	<p>Entretien et mise en valeur des paysages possibles à travers les occupations du sol admises sous condition dans les zones N, A, les EBC, zones humides et protection des haies.</p> <p>Encadrement de l'évolution des constructions à usage d'habitations existantes dans la zone N et dans la zone A pour éviter le mitage du paysage:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limitation de l'emprise des extensions (40m2) et

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
	<p>espaces de loisirs et d'hébergement touristiques et d'équipements particuliers (STEP, ISDI, ancienne décharge...), entreprise au Doré, constructions liées aux activités agricoles à travers des zonages dédiés.</p> <p>Le zonage N vise la protection des milieux naturels d'intérêt : ZNIEFF, arrêté de biotope et Espace Naturel sensible : les cœurs de biodiversité majeurs ainsi que les principales vallées et entités boisées.</p> <p>La mise en valeur de la trame verte et bleue (dimension nature et paysages) est traduite par la zone N et les outils qui se superposent aux zonages dans l'espace rural comme dans les bourgs :</p> <p>Concernant la trame verte, les outils suivants sont mis en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Espace Boisé Classé sur les bois existants ne faisant pas l'objet d'un plan simple de gestion (forêt de Leppo et sites à la Boissière) et ceux récemment plantés (le Puiset Doré). • Haies inventoriées : l'ensemble du linéaire bocager a été identifié comme élément majeur de l'identité rurale, outil de protection contre le ruissellement et la pollution des eaux, comme outil d'intégration des projets urbains dans le grand paysage et comme ressource économique (bois énergie et agriculture). • Les arbres isolés remarquables dans les bourgs comme élément repérable du paysage urbain • Les terrains cultivés à protéger et 	<p>annexes aux habitations tiers (40 m² et à moins de 30m de l'habitation)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Changement de destination en dehors des proximités des exploitations agricoles (base 100m) <p>Encadrement de l'évolution des constructions dans la zone N et ses secteurs à travers les implantations, hauteurs et emprises maximales autorisées.</p> <p>Retrait de 10 m de part et d'autre des cours d'eau en vue de protéger la continuité de la trame bleue.</p> <p>Evaluation des potentialités naturalistes des zones AU et notamment en termes de zones humides : maintien des secteurs concernés en zone A ou N (cf les Gâtines au Fület)</p> <p>Mise en place d'un permis de démolir associé à la protection des éléments patrimoniaux protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et d'une règle permettant de protéger les éléments caractéristiques de l'architecture des bâtiments identifiés, lors de travaux les concernant. Cette disposition porte à la fois sur les secteurs situés dans l'emprise des monuments historiques protégés (pont de Bohardy à Montrevault et Chapelle Saint Just à Saint Pierre).</p> <p>Les règles d'implantation des zones U et AU tiennent compte des spécificités urbaines :</p> <p>Dans la zone Ua où les densités bâties sont les plus fortes, l'alignement à l'espace public et en limite séparative sont la règle générale, en zone Ub, c'est le retrait de l'alignement sur rue qui prévaut.</p> <p>La règle introduit des possibilités d'autoriser ou d'imposer des implantations différentes pour tenir compte des particularités de l'existant, favoriser une réflexion d'ensemble en cas</p>

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
	<p>inconstructibles au sein des bourgs mettant en valeur les ensembles de potager qui ont un rôle dans le paysage urbain : ceux entourés de murs à Chaudron, ceux valorisant les arrières du vieux bourg à la Chaussaire.</p> <p>Concernant la trame bleue, les outils suivants sont mis en place, en cohérence avec les objectifs des SAGE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emprise indicative des zones humides : les zones humides d'intérêt floristique identifiées sont protégées. • Les cours d'eau sont repérés et protégés. • Un emplacement réservé est prévu au Puiset Doré en vue de la construction d'une nouvelle STEP plus à l'écart du bourg pour accompagner les perspectives de développement démographiques de la commune. <p>Pour la mise en valeur du patrimoine et des paysages, les outils suivants sont mis en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La protection du patrimoine bâti avec son repérage sur tout le territoire permettant d'encadrer sa transformation et d'en conserver l'identité architecturale, tout en permettant sa mise en valeur et celle de ses abords : bourgs et espace rural. <p>Le patrimoine protégé porte sur le petit patrimoine (calvaire, puits...) et sur des ensembles bâtis anciens de type bâtiment public, château, manoir et maison</p>	<p>d'opération de renouvellement urbain et permettre l'optimisation du foncier au coup par coup en vue de respecter les objectifs de densité définis dans les OAP.</p>

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
	<p>« bourgeoise » dont les volumes et l'aspect extérieur en font des éléments uniques et remarquables.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le secteur Uam (centre bourg de Montrevault) pour son caractère patrimonial avec le recours à deux outils particuliers : un secteur de protection du paysage urbain sur la rue et la place du château en vue de maîtriser son évolution (murs, façades...) et un emplacement réservé sur deux parcelles bâties de la place du Château et de la Poste destinés à permettre l'ouverture du bourg sur L'Evre. • Le zonage NI autorise la mise en valeur d'espaces naturels et paysagers pour les ouvrir au public : il correspond aux continuités vertes des bourgs et à des sites particuliers permettant d'accéder à l'Evre. • Le site de Barbotine (UI) et les deux sites d'hébergement de loisirs classés N1a (existant à Saint Rémy et en projet à la Chaussaire) constituent un axe de diversification touristique à une échelle adaptée au territoire. • Les Chemin (piétonnier et cyclable) à conserver ou à créer et les emplacements réservés pour créer ces continuités rendent accessible l'ensemble de ce patrimoine et sont conçus de façon à mettre en réseau le territoire avec les territoires voisins. 	
Orientation n°8 : Un territoire attractif par sa	Les précisions apportées plus haut pour la mise en œuvre des orientations 1 à 5 sont destinées à	Voir orientations 1 à 5 concernant la portée des règlements

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
<p>qualité urbaine et par la vitalité de ses bourgs ;</p>	<p>conforter le maillage du territoire à travers l'évolution de sa polarité, des pôles intermédiaires de Chaudron, le Fuiet et le Fief et des bourgs.</p> <p>Concernant la polarité, un secteur Uap sur le centre bourg de Saint Pierre autorise des hauteurs bâties (R+3) supérieures à celles des autres bourgs (R+1) pour à terme affirmer par le biais du paysage urbain sa fonction structurante. Cette hauteur est à l'échelle de certains éléments forts : l'église et les collectifs proches.</p> <p>Un secteur Ubb s'appuie sur les fonds de jardins où la constructibilité est limitée en vue de maîtriser l'étalement urbain sur ces espaces mal desservis en réseau d'assainissement ou en voirie.</p>	
<p>Orientation n°9 : Une approche globale en termes de gestion des risques et des nuisances.</p>	<p>Risque effondrement : Trame spécifique sur les parcelles bâties existantes et zone N sur la zone identifiée (source BRGM pour Saint Pierre et « porter à connaissance » cavités pour les autres communes).</p> <p>Risque inondation : la vallée de l'Evre peut déborder régulièrement, seule l'agglomération de Montrevault est traversée par la rivière. Toutefois, la vallée est classée en N et NL et n'expose pas les populations aux dangers.</p> <p>Identification des anciennes décharges : Nd et mise à disposition d'ISDI (Ad)</p> <p>Identification des stations d'épuration : Ne</p> <p>Gestion de la cohabitation riverains /activités à travers les zonages Uy et les dispositions de la zone A</p>	<p>Les dispositions générales du règlement et le règlement des zones concernées rappellent la nature des risques qui peuvent justifier des dispositions au titre du code de l'urbanisme : effondrement, isolation phonique, radon.</p> <p>Concernant le risque effondrement, le permis pourra être refusé au titre de l'article R111-2.</p> <p>Risque de nuisances sonores : rappel de l'arrêté de classement en voie bruyante de la RD 752 et de la RD 17 qui traversent les agglomérations.</p> <p>La constructibilité de la zone N et de la zone NL est limitée par une emprise au sol maximale pour les constructions autorisées limitant ainsi les éventuels obstacles aux crues.</p> <p>Prise en compte des riverains dans les zones d'activités : La distance minimale des constructions nouvelles est au moins égale à la hauteur des constructions sans pouvoir être</p>

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement graphique	Traduction dans le règlement écrit
		inférieure à 5 m pour les terrains mitoyens des zones Ua et Ub

c) Tableau récapitulatif de l'évolution des superficies des zonages en hectares

Espace Boisé Classé en ha	571
Haies protégées loi Paysage en ml	998
Terrains cultivés protégés en ha	16
Linéaires de cours d'eau en km	326
Zones humides en ha	399

LIBELLE	Documents d'urbanismes communaux	APPRO	ARRET	Evolution en ha	Evolution en %
		ha	ha		
Zones U	827	897,8	901,9	-4,1	-0,5%
Ua		131,3	132,8	-1,4	-1%
Uai		0,1			
Uaa		1,6	4,1	-2,4	-60%
Uam		7,1	7,1		
Uap		20,9	20,9		
Ub		482,5	475,9	6,6	1%
Uba		31,8	39,1	-7,3	-19%
Ubb		7,0	6,7	0,4	5%
Zones U habitat centralités	646	682,4	686,6	-4,1	-1%
Ue		49,6	49,6	0,0	
Uea		4,1	4,1	0,0	
UL		2,5	2,5	0,0	
Zones U Autres	45	56,3	56,3	0,4	0%
Uy		0,4	0,4	0,0	
Uya		14,8	14,8	0,0	
Uyaa		2,0	2,0	0,0	
Uyb		52,7	52,7	0,0	
Uyc		65,1	65,1	0,0	
Uyca		12,0	12,0	0,0	
Uyd		12,1	12,1	0,0	
Zones U activités	136	159,1	159,1	0,4	0%

Zones 1AU	210	28,8	36,1	-7,2	-20,1%
1AU		11,4	18,4	-7,0	-38%
1AUrj		0,5	0,5		
1AUa		0,0	0,2	-0,2	-100%
Zones 1AU habitat centralités	108	11,8	19,1	-7,2	-38%
1AUe		0,7	0,7		
Zones 1AUe Autres	44	0,7	0,7	0	
1AUyb		13,7	13,7		
1AUyc		2,6	2,6		
Zones 1AU activités	58	16,3	16,3	0,0	

Zones AU bloquées	104	29,4	23,8	5,6	24%
2AU		20,5	13,5	7,1	53%
Zones 2AU habitat centralités	91	20,5	13,5	7,1	0,5
2AUy		6,2	6,2		
2AUya		0,0	1,2	-1,2	-100%
2AUyc		2,6	2,9	-0,3	-10%
Zones 2AU activités	13	8,9	10,3	-1,5	-14%

Zones Agricoles	13716	14851,5	14848,1	3,4	0,02%
A		14716,2	14712,7	3,8	0,03%
Ai		0,3			
Zone d'activité agricole		14716,5	14712,7	3,8	0,03%
Ac		75,1	75,1		
Ad		19,6	19,6		
Ar		0,5	0,5		
Av		36,8	37,2	-0,4	-1%
Ax		2,2	2,2		
Aya		0,8	0,8		
STECAL en zone A		135,1	135,5	-0,4	-0,3%

Zone Naturelle	4451	4146,8	4145,1	1,7	0,04%
N		3368,1	3626,5	-62,3	-1,7%
Ni		196,1			
Nf		473,8	423,3		
Nfi		0,9		51,5	12,2%
Zone naturelle stricte	4009	4039,0	4049,8	-10,8	-0,27%
Nd		17,0	17,0		
Ne		10,5	2,6	8,3	319,0%
Nei		0,4			
NL		52,3	64,2	4,2	6,5%
NLi		16,1			
NLa		2,2	2,2		
Nm		9,4	9,4		
STECAL en zone N	442	107,8	95,3	12,5	13,10%

Le tableau ci-contre présente l'évolution des superficies des zones des documents d'urbanisme communaux¹ avec ceux du PLU de la commune nouvelle. La comparaison se fait sans la commune de la Boissière qui n'avait pas de document d'urbanisme.

Le gain des zones U s'explique essentiellement par la transformation en U des zones viabilisées, voire construites, anciennement classées NA ou AU.

La réduction des superficies en 1AU et 2AU traduit explicitement la réduction de la consommation de foncier agricole ou naturel.

Au total, 213 ha de zones urbaines ou à urbanisées ont été restituées à la zone agricole ou naturelle.

Au final, la réduction de la consommation foncière s'est faite au profit de la zone agricole.

¹ Source : « porter à connaissance de l'Etat »

NB : le reliquat de 29 hectares s'explique par un aspect technique. En effet, les superficies sont globalisées à l'échelle de la commune nouvelle. Toutefois, le cadastre numérisé qui a été utilisé présente un assemblage imparfait entre les cadastres des « anciennes » communes.

d) Méthodologie d'identification des bâtiments susceptibles de relever du changement de destination :

Objectifs généraux du repérage effectué par chaque commune (NB : ce repérage a été effectué au printemps 2013):

- Ne pas compromettre l'exploitation agricole
 - L'identification des enjeux agricoles porte sur la présence ou non de bâtiments d'élevage et sur leur statut au titre du RSD ou des ICPE
- Vise le maintien, le développement d'une dynamique dans l'espace rural
- Le critère patrimonial

Critères de qualité architecturale

- État général du bâti – présence de murs porteurs. L'état de la toiture ne constitue pas un critère de choix, considérant que celle-ci pourra être rénovée en tuile en vue de retrouver les caractéristiques traditionnelle
- Volumes disponibles (taille minimale à définir) : il n'est pas fixé de norme chiffrée, mais les volumes doivent être suffisants pour y créer un logement sans modification du volume initial (soit sans rehaussement).
- La qualité patrimoniale s'exprime à travers la présence des éléments suivants :
 - Murs porteurs en pierre : l'essentiel des murs porteurs des quatre façades du bâtiment doivent être en pierre ou constituées de piles également en pierre sur une façade.



- Éléments de modénature existants tels que briques, corniche :
 - Exemple des corniches, des arrêtes des murs et entourages des ouvertures
 NB : les bâtiments inventoriés sont reportés sur règlement graphique et listés dans une annexe



Les autres critères de choix :

- Contrainte n°1: Degré d'imbrication dans les bâtiments et installations de l'exploitation (le critère de distance n'a pas toujours d'intérêt dans ce cas):
 - Contiguë ou proche de bâtiments d'élevage
 - Orientation de la façade principale vers les bâtiments d'exploitation...
 - Contrainte n°2: Foncier disponible aux abords immédiats : contraintes de circulation pour l'exploitation, contraintes d'assainissement pour la construction, possibilité d'un espace privatif...
 - Contrainte n°3: Présence des réseaux eau potable et électricité
- ☛ Si le bâtiment cumule au moins deux contraintes, il ne peut prétendre au changement de destination
 - ☛ La qualité architecturale peut justifier une mesure de protection spécifique : permis de démolir

4. Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis : Créer les conditions nécessaires à la mobilisation du foncier dans l'enveloppe urbaine

Pour analyser la capacité de densification tant pour l'habitat, les équipements que les activités économiques, une typologie des différents espaces bâtis a été définie dans l'état initial de l'environnement. 3 catégories d'espaces ont été identifiées : les agglomérations principales représentées par les bourgs, les 5 villages, les hameaux et le parc d'activités des Alliés. L'évaluation de la capacité de densification s'est appuyée sur les limites des enveloppes urbaines déterminées dans l'annexe au rapport de présentation du SCOT.

Un processus d'analyse et de réflexions long et important a été mené pour cerner les marges de manœuvre en termes de potentiel foncier dans l'enveloppe urbaine. Il a permis de réfléchir à la faisabilité et aux moyens nécessaires pour mobiliser ce potentiel. Il a consisté dans un premier temps à en évaluer sa capacité d'accueil théorique, dans la perspective de mettre en œuvre l'objectif de réalisation de 30% des logements prévus au PADD. Ce processus est présenté ci-après:

a) Repérage des terrains situés dans l'enveloppe urbaine à l'appui de la connaissance de terrain des élus et définition du potentiel constructible pour l'habitat:

Ce repérage a été mené en deux temps : au stade du diagnostic et de la réflexion sur l'habitat à l'échelle de la Commune nouvelle², puis dans le cadre de la convention passée avec le Conseil départemental pour élaborer un programme d'action foncière (PAF).

² Montrevault sur Evre est devenue la commune nouvelle de Montrevault sur Evre en janvier 2016. La commune nouvelle n'a pas la compétence PLH. Celle-ci est désormais du ressort de Mauges Communauté qui regroupe les communautés de communes du Pays des Mauges.

un second temps, une concertation spécifique « Bimby » a été organisée pour sensibiliser les propriétaires sur leur rôle dans la libération de foncier et dans la qualité d'ensemble du projet urbain.

c) Exposé des dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers pour les secteurs d'habitat.

Les outils mis en place dans le PLU en vue d'accompagner la densification du potentiel foncier dans l'enveloppe urbaine : OAP et règlement écrit

→ Une orientation d'aménagement et de programmation thématique (Orientation thématique n°1 du volet urbain des OAP) sous forme de préconisations développe les conditions dans lesquelles doivent s'effectuer les divisions parcellaires dans le processus de type Bimby, et en particulier en dehors des secteurs dotés d'objectifs de production de logements :

A cette échelle, les règles d'implantations habituelles (alignement et marges de recul vis-à-vis des parcelles riveraines destinées à préserver l'intimité de chaque habitation) peuvent être considérées contreproductives pour permettre la densification des constructions et compte tenu de situations extrêmement variées d'une parcelle à l'autre. **L'OAP thématique vise surtout à inciter à définir des tailles de parcelles au moment des déclarations préalables de division de parcelles permettant de tendre vers la densité plancher de 14 logements par hectare.**

→ Des OAP de programmation de logements sur les secteurs généralement de taille supérieure à 2000 m², identifiés comme potentiel foncier. Il existe quelques secteurs de taille inférieure mais dont la situation stratégique en cœur de bourg justifie la mise en place d'un objectif en logements (le Fief, Chaudron). La situation de ces secteurs contribue à renforcer la qualité du paysage urbain (qualification d'une entrée de bourg, structuration d'un îlot ou du centre-bourg, finalisation des limites de l'agglomération...); *ce qui ne signifie cependant pas que l'urbanisation des parcelles qui ne sont pas dotées de tels objectifs n'ait pas d'incidence sur la qualité du paysage urbain des bourgs.*

→ Une évolution de la règle écrite relative aux implantations pour permettre une insertion dans le paysage urbain du bourg et des abords des terrains concernés, en particulier pour la zone Ub correspondant au tissu de type pavillonnaire : si l'alignement existant constitue la règle générale, des adaptations sont possibles compte tenu des contraintes de terrain : forme de la parcelle, vis-à-vis avec les constructions riveraines, topographie,...

→ A contrario, une restriction de la constructibilité en profondeur est prévue dans certains bourgs, par le biais du secteur Ubb (construction limitée aux annexes et à l'assainissement autonome) car ils sont propices à l'étalement des bourgs. Ces secteurs sont généralement non desservis par l'assainissement collectif : la Chaussaire, le Fuilet, le Puiset, Chaudron, la Boissière.

d) Mobilisation par les réflexions opérationnelles sur des secteurs stratégiques:

Une priorisation des interventions est ressortie des réflexions sur le projet de territoire concernant l'entité Saint Pierre/Montrevault. L'objectif dépasse la stricte problématique de la production de logements nouveaux. Il vise à qualifier cet ensemble urbain dans une approche globale destinée à le positionner comme pôle structurant effectif sur le plan des équipements et services à la population et aux actifs, de la dynamique commerciale, de la qualité du paysage urbain...

A – Le projet pour le pôle structurant de Saint Pierre Montrevault est transcrit dans une OAP « polarité Saint Pierre Montrevault » qui donne les grandes lignes du projet urbain sur les entrées Ouest (secteur de la Musse et du Raz Gué) et Est de la polarité (route de Chaudron, Petit Montrevault), sur l'Avenue de Bon Air, les centre-bourgs de Saint Pierre et de Montrevault.

B – Une **étude de programmation**³ a été engagée sur **la centralité de Saint Pierre Montlimart** en vue d'évaluer la faisabilité technique (zone d'effondrement, dépollution de l'ancienne usine ERAM, prise en compte du trafic sur la route de Saint Florent...), économique (devenir des activités commerciales et artisanales, types de demandes en logement et conditions d'adaptation de l'offre, modalités financières...) pour définir un périmètre d'aménagement opérationnel et des orientations pour le plus long terme. Aujourd'hui, la réflexion se poursuit par la recherche d'acteurs pouvant porter le projet de renouvellement urbain sur l'ancienne usine ERAM qui doit recevoir une opération mixte commerces et logement.

La priorité donnée à cette opération est confirmée dans l'échéancier de programmation des logements du PLU.

L'étude de programmation a permis d'identifier un potentiel d'une centaine de logements à réaliser sur son périmètre, soit 1/4 environ des objectifs du PADD pour la polarité structurante et 1/3 des objectifs en logements à réaliser dans les enveloppes urbaines à l'échelle du territoire.

³ Atelier Préau : Etude de restructuration du centre urbain de Saint Pierre Montlimart-Avril 2015.

En cohérence avec les conclusions de l'étude de programmation, la servitude de projet prévue dans le PLU de Saint Pierre Montlimart est supprimée. La traduction réglementaire abouti à :

- l'identification d'une zone AU sur les parcelles situées à l'arrière du silo, imposant ainsi une opération d'aménagement d'ensemble sur un secteur non viabilisé. La zone 1AU dispose des réseaux en façade et est donc urbanisable. La zone 2AU ne peut être desservie que par la zone 1AU.
- un emplacement réservé sur la parcelle bâtie située au carrefour de la Rue du Château et de l'Avenue du Parc : l'étude de programmation a mis en évidence l'intérêt de « relier » les places du 11 novembre (Mairie) et Saint Pierre (Eglise) comme un ensemble fonctionnel unique du point de vue des commerces, services et des espaces publics associés (circulations douces, stationnement).
- une adaptation de la règle écrite pour faciliter la construction du nouveau paysage urbain, en particulier depuis la route de Saint Florent.

C – Une **étude de programmation** va être engagée sur le bourg de **Montrevault** dont la configuration rend complexe les opérations de renouvellement urbain ou de densification : il s'agit d'une agglomération à fort enjeu paysager et patrimonial (relief structurant, tissu urbain dense, peu adapté à la circulation automobile, mais des ambiances à mettre en valeur depuis les places, en lien avec la vallée de l'Evre...), avec très peu ou pas de foncier non bâti disponible, et une vacance importante (le parc de logements vacant n'est pas adapté à la demande : absence de stationnement, de jardin, logements sociaux vacants en cours de destruction à côté du siège de la Commune nouvelle ...). Cette action est prioritaire.

Parallèlement, la mobilisation de logements vacants est la cible explicite de la future **OPAH** pour le bourg de Montrevault. L'étude préalable définira plus précisément les objectifs notamment quantitatifs de rénovation du bâti et notamment du bâti vacant.

Bien que non quantifiable aujourd'hui, la remise sur le marché de logements vacants et la production de logements nouveaux via l'opération de renouvellement urbain à Montrevault (comme sur les autres communes) est une réponse explicite à l'objectif de production de logements supplémentaires affichée dans le PADD.

D – Des actions adaptées à la remobilisation des logements vacants dans les autres bourgs :

L'absence d'intérêt pour les logements vacants réside très souvent dans le fait qu'ils ne disposent pas de jardin attenant, ni d'espace de stationnement privatif et d'un niveau de prix de vente qui reste élevé, eu égard à leur état.

Fort de l'expérience menée notamment par Saint Rémy en Mauges et le Fief-Sauvin depuis près de 10-20 ans, les autres bourgs ont amorcé le même type de démarche qui nécessite pédagogie, concertation sur le long terme compte tenu de la complexité du foncier : ces interventions doivent favoriser à terme la réorganisation du foncier bâti et non bâti pour « réattribuer » des jardins en continuité des logements existants et pour offrir de nouveaux logements sur

les « reliquats » de jardins qu'il n'est pas prévu de protéger en particulier pour les bourgs de Chaudron, Saint Quentin, Saint Pierre, le Puiset Doré, Montrevault, la Boissière. Le droit de préemption urbain peut accompagner cet objectif.

Parallèlement, la mise en œuvre de l'OPAH favorisera la requalification ce bâti.

De plus, la réflexion urbaine plus globale menée sur les ilots de jardin dotés d'une OAP « programmation en logements » renforce la dynamique des bourgs par l'apport de populations *via* les logements nouveaux, en complément de la remise sur le marché des logements vacants et des opérations de renouvellement urbain. A noter que la programmation en logements identifiée sur ces ilots correspond aux logements neufs supplémentaires qu'il est proposé de réaliser, la reprise des logements vacants n'y est pas quantifiée.

e) Evaluation du potentiel de densification pour les activités économiques :

Un bilan du niveau d'occupation des zones d'activités et des emprises dédiées dans les documents d'urbanisme a été réalisé. Il a mis en évidence le potentiel foncier maîtrisé par les collectivités et viabilisé, le potentiel viabilisé non maîtrisé ainsi que les ensembles vacants. La réflexion a abouti à envisager de réduire les périmètres des zones à vocation d'activités en particulier dans les bourgs.

Compte tenu de la complémentarité des différentes offres : parc structurant des Alliés, parc intermédiaire de Belleville et zones d'activité de proximité, il a été retenu de revoir les zones d'activité de proximité pour qu'elles continuent d'accueillir des artisans PME et PMI qui ont besoin de superficies limitées (l'hypothèse moyenne de travail retenue est de 5000m² environ).

en ha	Maîtrisé	Non maîtrisé et équipé	Non aménagé	Vacant
Chaudron-en-Mauges		2,66		
La Chaussaire		0,87		2,86
Le Fief-Sauvin		0,13	0,49	
Le Fuilet	12,30	0,81	6,56	
Le Puiset-Doré	2,06	0,36	0,85	
St Pierre-Montlimart	7,96	4,23	28,69	
St Quentin-en-Mauges	1,22	0,20	0,87	1,01
St Rémy-en-Mauges		0,49	0,86	
La Salle Aubry				
La Chapelle Aubry			0,43	
TOTAL	23,54	9,76	38,75	3,87

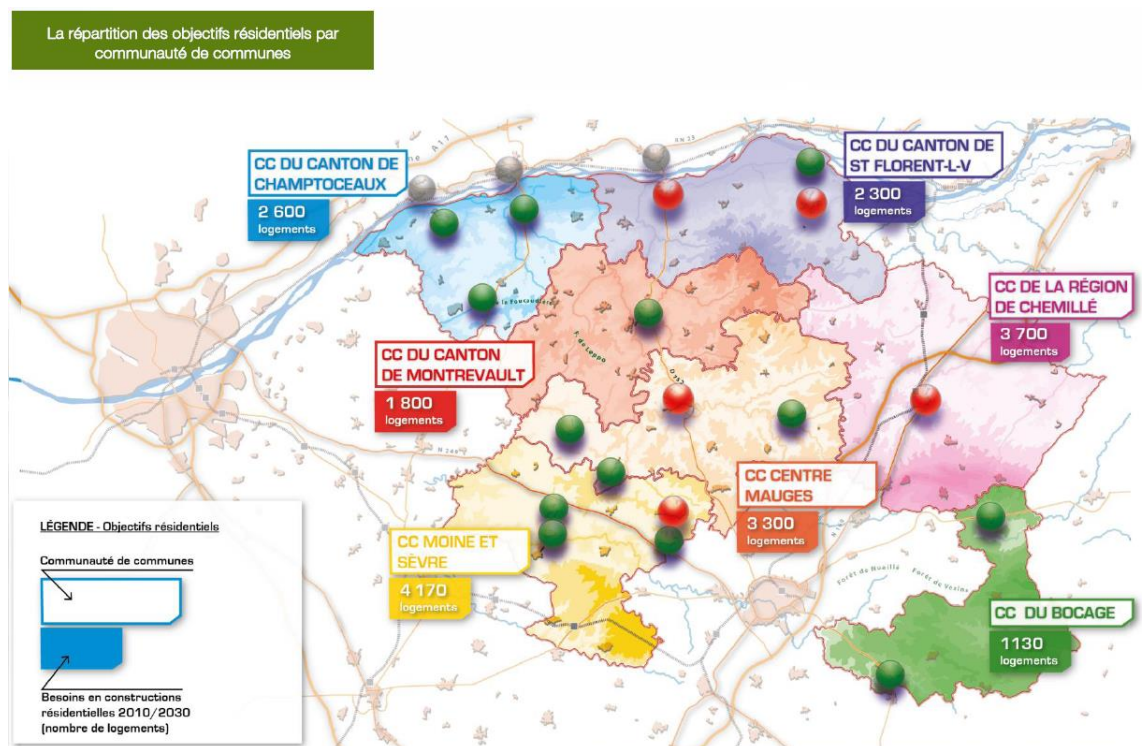
Les données par commune sont portées en **annexe n° 2** ci-après.

5. Justification de la mise en œuvre des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

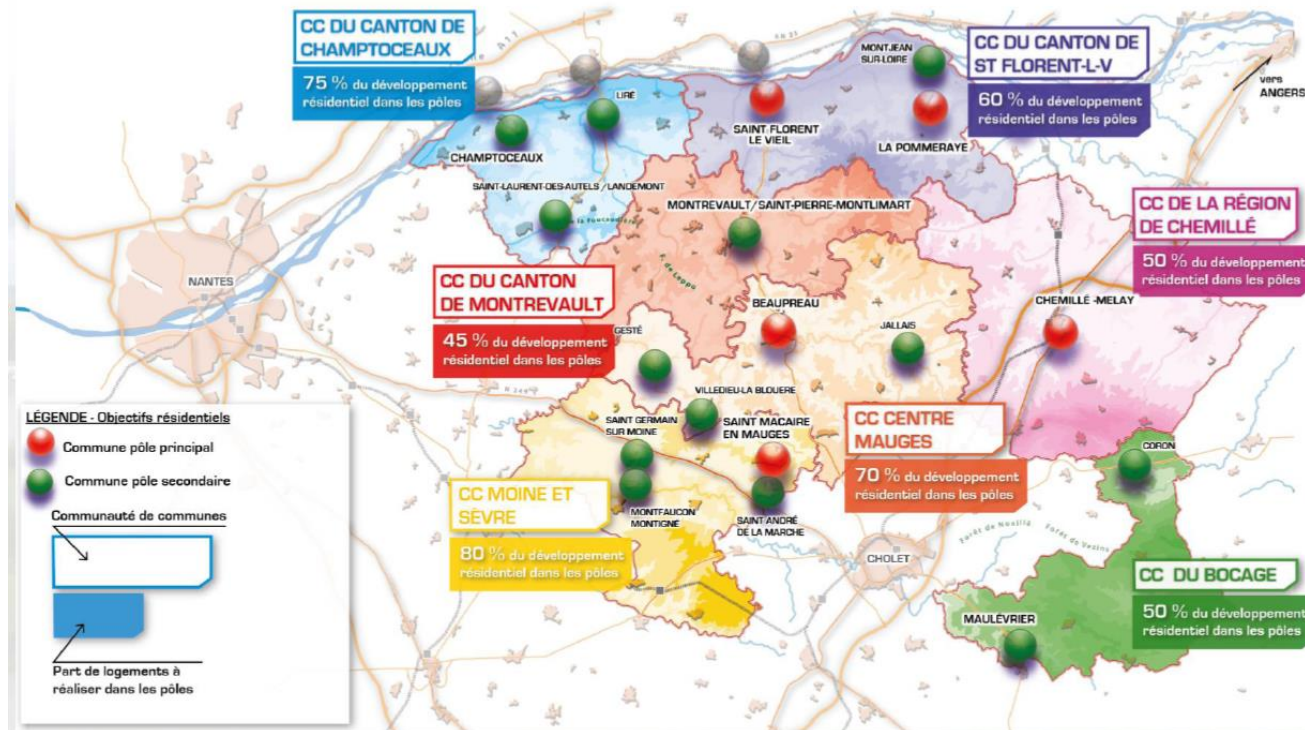
a) Des objectifs résidentiels établis en compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays des Mauges

Ce que dit le DOO du SCOT :

Le DOO du SCOT a déterminé des objectifs résidentiels par Commune nouvelle constituant une fourchette basse au regard des ambitions du PADD du SCOT. Ceux-ci sont traduits dans les deux cartes suivantes pour l'échéance du SCOT.



La répartition des objectifs résidentiels pour les communes pôles : des indicateurs pour permettre aux polarités de s'affirmer



Par ailleurs, le SCOT prévoit la diversification de l'offre selon plusieurs axes :

- création de nouveaux logements dans les centralités (pôle, bourg) pour cibler différents types de ménages : personnes âgées, jeunes, familles...
- production de formes urbaines variées
- réalisation de logements aidés (5 à 10% de la production totale pour Montreault sur Evre) avec des objectifs supérieurs pour la polarité
- le maintien d'un taux de vacance bas en menant des actions concomitantes de création de nouveaux logements et d'amélioration de l'existant.

Il affiche comme priorité absolue l'optimisation de l'espace urbain par les orientations suivantes :

- des objectifs de densité plancher et minimale dans l'enveloppe urbaine⁴ et dans les extensions
- 30% des logements nouveaux à produire dans l'enveloppe urbaine
- une urbanisation prioritaire dans l'enveloppe urbaine : avant d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone, les communes devront d'abord chercher à utiliser leur capacité de création de logements dans le tissu existant (dents creuses, renouvellement, mobilisation de la vacance) et créer les conditions nécessaires à cette utilisation.
- une obligation de développer l'urbanisation en continu du tissu urbain des bourgs et des villages
- la limitation du développement des villages secondaires et des hameaux.

b) Objectifs du PLU en matière de programmation de la production de logements neufs dans chaque pôle

La répartition doit être assurée **sur le plan quantitatif** entre le pôle de Saint Pierre/Montrevault (polarité secondaire au titre du DOO du SCOT en association avec Beaupréau) et les autres bourgs de Montrevault sur Evre et **sur le plan spatial** entre enveloppe urbaine (30%) et les extensions.

Cette orientation générale a été déclinée en objectifs chiffrés de production de logements supplémentaires par bourg en fonction de leurs vocations respectives rappelées dans le PADD (orientation n°8 du PADD): polarité structurante Saint Pierre Montrevault, pôle relais et pôle de proximité.

Le nombre de 935 logements pour les 10 prochaines années, soit une moyenne de 95 logements par an, tient compte de la moyenne de production de logement sur les 15 dernières années écoulées. Il correspond à la moitié de l'objectif minimum demandé par le SCOT pour le territoire (établi à un horizon de 20 ans). Les deux dernières années 2013 et 2014, avec 29 et 26 logements produits, constituent le point bas du cycle de production de logement depuis les débuts des années 2000 : il ne peut constituer une référence en termes d'objectifs au regard de l'analyse sur 15 ans et des objectifs du SCOT.

En accompagnement, l'ensemble des outils réglementaires (PLU et PLH Mauges Communauté à terme) concourent à conserver un développement cohérent et lisible sur le plan des besoins en équipements induits (assainissement, écoles...), sur le plan de la maîtrise de la consommation d'espace agricole et naturel, pour accompagner l'ambition traduite par les objectifs chiffrés et les autres orientations du PADD (voir ci-dessus).

⁴ La délimitation des enveloppes urbaines de chaque bourg est annexée au diagnostic du SCOT, l'état zéro est celui existant à l'arrêt du SCOT.

Conclusion:

Les outils mis en place dans le cadre du PLU, principalement les OAP « programmation en logements », les règles d'implantations adaptées, ainsi que les outils opérationnels qui pourront voir le jour dans le PLH et l'OPAH de Mauges Communauté ainsi que les études de programmation (Saint Pierre, Saint Quentin et Saint Rémy) déjà engagées et traduites dans les OAP ont pour finalité de garantir la production suffisante à terme de logements supplémentaires dans l'enveloppe urbaine des bourgs.

Toutefois, la disponibilité du potentiel ainsi identifié est tributaire de l'action foncière du territoire et/ou de la mobilisation des propriétaires et autres opérateurs. L'échéancier global qui tient compte de la dureté foncière de chaque secteur, telle qu'elle est connue aujourd'hui, est donc le suivant :

Bilan de la programmation en logements neufs dans l'enveloppe urbaine produite par le biais des OAP « programmation en logements »	
Court terme (A)	128 logements soit 13% de la programmation globale
Moyen terme (B)	153 logements soit 17% des objectifs globaux
Long terme (C)	176logements soit 20% des objectifs globaux.

Soit au total 51% des objectifs en logements projetés dans les enveloppes urbaines à l'échéance du PLU.

c) Objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espace agricole et naturel et de lutte contre l'étalement urbain pour la production de logements

Les objectifs chiffrés suivants sont affichés dans le PADD :

<i>Bilan chiffré - Population logement</i>	<i>Les objectifs chiffrés du PADD</i>	<i>Les tendances passées</i>	<i>Conclusion</i>
Population	1500 habitants supplémentaires Soit +0.9% en moyenne Croissance générale du pôle : + 1,4 % annuel en moyenne, Autres communes : + 0,7 % annuel en moyenne	+1.1% de croissance de la population des ménages sur la période 1999-2009 après une variation négative sur la période 1990-1999 Une croissance résidentielle plus forte pour les communes de l'ouest sous l'influence de Nantes	Croissance maîtrisée, organisée et choisie Assurer le renouvellement de la population
Logements et équipements structurants	900 à 950 logements supplémentaires Un objectif de production de logements neufs par commune qui découle du projet commun	Sur la période 1999-2009, le parc de logements a augmenté, avec un léger effet d'accélération par rapport à la croissance de la population : + 956 logements, soit + de 1,6 % par an (population des ménages + 1,1% annuel).	Maintien du rythme de production de logements pour absorber la part liée à la décohabitation et au vieillissement des ménages et permettre le renouvellement.
	30% des nouveaux logements à réaliser dans l'enveloppe urbaine (à l'échelle de l'EPCI) 40 ha d'extensions urbaines maximum	30% de l'offre dans le cadre de lotissements communaux, le reste sous forme de construction très largement au coup par coup dans le diffus (hameaux et villages constructibles). Autour de 80 ha en extension consommée dans les documents d'urbanisme sur les 10 dernières années.	Recentrage du développement sur les bourgs et plus modestement sur les villages identifiés par le SCOT. Des changements de destination restent possibles dans une logique de valorisation du patrimoine bâti. Maîtrise effective de la consommation foncière : Réduction de moitié de la surface

			<p>d'extension par rapport à ce qui a été consommé précédemment</p> <p>Le bilan des documents d'urbanisme fait état de 180 ha de zones AU disponibles : autour de 120 ha vont retourner principalement à l'agriculture. Remise à plat de l'ensemble des réserves identifiées par les documents d'urbanisme communaux pour traduire l'objectif chiffré par commune du PADD en termes de logements= réflexion et effort effectués par les 11 communes sur la même base. Cette réflexion peut également remettre en cause la localisation des secteurs d'extension.</p>									
	<p>Des objectifs de densité minimum modulés :</p> <table border="1" data-bbox="539 839 963 1104"> <thead> <tr> <th></th> <th>Dans l'enveloppe urbaine</th> <th>Dans les extensions</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hors pôle</td> <td>18 logements/hectare</td> <td>16 logements/hectare</td> </tr> <tr> <td>Sur le pôle Saint-Pierre/Montrevaux</td> <td>20 logements/hectare</td> <td>18 logements/hectare</td> </tr> </tbody> </table>		Dans l'enveloppe urbaine	Dans les extensions	Hors pôle	18 logements/hectare	16 logements/hectare	Sur le pôle Saint-Pierre/Montrevaux	20 logements/hectare	18 logements/hectare	<p>Taille moyenne des lots (lotissements et diffus) 1174 m² (hors voirie et équipements) avec cependant des variations suivant les communes et les projets, une tendance en marche de réduction de la taille des lots dans les lotissements en cours</p>	<p>Les OAP viendront préciser les dispositions, la programmation, les échéances d'ouverture à l'urbanisation.</p>
	Dans l'enveloppe urbaine	Dans les extensions										
Hors pôle	18 logements/hectare	16 logements/hectare										
Sur le pôle Saint-Pierre/Montrevaux	20 logements/hectare	18 logements/hectare										

La mise en œuvre du PADD a pour conséquence de revoir l'enveloppe des extensions urbaines à la baisse et de manière importante **(de 180 ha identifiés dans les documents en vigueur, on passe à un objectif de 40 ha maximum qui comprend les opérations d'aménagement autorisées après l'arrêt du SCOT)** pour atteindre l'objectif de maîtrise des extensions tel que prévu par le DOO du SCOT. Cette évolution offre une nouvelle lisibilité à l'économie agricole.

Ce nombre de 40 ha est obtenu en appliquant un objectif de densité minimal de 16 ou 18 logements par ha (respectivement pour les pôles de proximité et relais et pour la polarité structurante) au volume de 655 logements à produire en extension (contre 30% dans l'enveloppe urbaine).

Concernant les changements de destination, il s'agit de remplir l'objectif qualitatif du PADD, en permettant de conserver des éléments de patrimoine avérés du territoire, tout en assurant son développement équilibré. Porteurs de l'identité des Mauges, ces bâtiments, par leur réhabilitation, permettront de maintenir la vie dans l'espace rural. Et si le potentiel a pu être identifié, sa mobilisation effective n'est pas maîtrisable ni quantifiable, en raison également des modalités de sa rénovation et de sa transformation. De plus, les acquéreurs sont différents de ceux des cœurs de bourg : ce potentiel n'entre pas « en concurrence » avec l'offre en logements des bourgs.

Parallèlement, dans le cadre du diagnostic du PLU, les composantes du paysage urbain de chaque bourg ont été identifiées pour mettre en évidence les lignes de force sur lesquelles s'appuyer pour définir les limites de l'agglomération à termes dans une démarche de qualité et d'attractivité renforcée (cohérence avec la trame verte et bleue, la présence de zones humides à préserver, le fonctionnement urbain, la topographie et les conditions de raccordement au réseau d'assainissement..). C'est sur cette base que les limites des zonages ont été réexaminées et permettent de justifier le retrait de zones d'extension ou l'ajout en fonction d'objectifs théoriques de production de logements par bourg.

La très grande majorité des zones AU projetées par le PLU correspondront à des zones AU prévues dans les PLU communaux (ouvertes et fermées), exceptées pour quelques secteurs de très faible dimension (au Fief Sauvin, à Chaudron en Mauges, au Fület) soit 2,5 environ ha anciennement classés A, NC ou N, ND, et pour la commune de la Boissière sur Evre qui ne dispose pas de document d'urbanisme.

Toutes ces extensions s'inscrivent en continuité de l'urbanisation existante et s'appuient sur des limites tangibles : talweg, crête, haie, voie, protection d'une exploitation agricole...

Leur localisation et la programmation entre zones 1AU (ouvertes) et 2AU (fermées) s'appuie sur l'état et la capacité des réseaux : ainsi des zones AU ouvertes identifiées par les PLU communaux pourront être refermées par le PLU compte tenu de l'absence de desserte en réseau (eau potable, électricité principalement, voire assainissement collectif) ou du fait de leur enclavement, celui-ci ne pouvant se résoudre que par l'identification d'un emplacement

réservé en vue de sa desserte tant en voirie qu'en réseau. Et inversement des zones 2AU seront ouvertes du fait de l'existence et de la capacité suffisante des réseaux à leurs limites. En outre le dimensionnement des zones 1AU répond également à des contraintes techniques et de foncier pour le raccordement au réseau d'assainissement en gravitaire ou dans la perspective de mutualiser un bassin de rétention par exemple.

Aujourd'hui, **18.8 ha environ sont identifiés en zone 1AU** et **13.7 ha en zone 2AU soit 32 ha**. Une partie de ces secteurs s'inscrivent dans les enveloppes urbaines et au final les extensions portent **sur 29 ha dont 22 en zone 1AU et correspondent à 49% des besoins en logements**.

La disponibilité du potentiel 1AU ouvert à l'urbanisation fait l'objet d'un échancier (1, 2, 3 phases, soit au-delà du terme du PLU) afin de proposer une offre « lissée » en logements nouveaux dans toutes les communes et afin de maintenir un équilibre :

- dans le rythme de production de logements dans les communes où le potentiel foncier dans l'enveloppe urbaine n'est pas mobilisable à court terme et où il n'y a pas d'offre publique pour offrir des logements à cout maîtrisé,
- dans l'offre entre les opérations plus complexes menées dans les enveloppes urbaines et celles plus conventionnelles dans les extensions,
- dans la durée en vue de ne pas générer des « à-coups » dans l'arrivée de nouveaux habitants qui se répercuteraient sur la gestion des équipements (en particulier scolaires et d'assainissement).
- et entre les bourgs du territoire : la maîtrise d'ouvrage des opérations en extension est presque exclusivement communale. Le phasage prévu dans les zones 1AU est facilité par le fait que les bourgs de la commune nouvelle n'ont pas intérêt à s'afficher en concurrents.

Bilan de la programmation en logements neufs en extension	
Court terme (A)	166 logements soit 11% des objectifs globaux
Moyen terme (B)	175 logements soit 17% des objectifs globaux
Long terme (C)	97 logements soit 5% des objectifs globaux.
Au-delà de 2025	17 logements soit 3% des objectifs globaux.

Soit au total 49% des objectifs en logements projetés par le biais des extensions.

A noter que les conditions de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU sont déterminées par le code de l'urbanisme et en particulier par la justification de l'absence de capacités de densification au regard des besoins affichés en logements et de la dureté foncière tant dans les zones U que dans les zones 1AU . La démonstration devra être effectuée au moment de l'ouverture à l'urbanisation après avoir établi le bilan de la production de logements sur le territoire.

En **annexe n°3**, on retrouvera le récapitulatif de la consommation foncière par bourg.

Conclusions sur le niveau de production de logements et la maîtrise de la consommation d'espace agricole et naturel par les extensions urbaines

La programmation a été établie en vue d'une production lissée sur les 10 années du PLU.

La programmation prévoit par ailleurs une « montée en puissance » des interventions dans l'enveloppe urbaine qui se maintient sur l'ensemble de l'échéancier.

Au final, le PLU met bien en œuvre l'ensemble des outils pour mobiliser en priorité les capacités de densification dans les enveloppes urbaines, en compatibilité avec le DOO du SCOT.

La programmation par bourg met en évidence un volume de 391 logements nouveaux minimum pour la polarité structurante, soit 24 (6%) en moins par rapport à l'objectif affiché par le PADD pour Saint Pierre Montrevault. Mais une part non quantifiable de remobilisation des logements vacants à Montrevault et de potentiel en renouvellement urbain à Saint Pierre permettront d'atteindre l'objectif de 45% de logements produits au sein du pôle structurant.

d) Des objectifs économiques établis en compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays des Mauges

Ce que dit le DOO du SCOT :



Le DOO du SCOT a déterminé des objectifs économiques par Commune nouvelle. Ceux-ci sont traduits dans la carte suivante pour l'échéance du SCOT.

Par ailleurs, il conditionne l'utilisation de l'enveloppe de nouvelles surfaces pour l'activité avec un principe de phasage, selon les indicateurs suivants :

- Pour les parcs structurants, l'aménagement de nouvelles zones ne sera possible que dans les conditions suivantes :
 - si la commercialisation est réalisée à hauteur de 60%
 - et/ou si les lots existants n'offrent plus une diversité de taille suffisante, excluant de fait une catégorie d'entreprises demandeuses.

- Pour les parcs intermédiaires : l'aménagement de nouvelles zones ne sera possible que dans les conditions suivantes :
 - Si la disponibilité dans les zones existantes est inférieure ou égale à 8 ha ;
 - Et/ou si les lots existants n'offre plus une diversité de taille suffisante, excluant de fait une catégorie d'entreprises demandeuses.

Le DOO du SCOT affiche une programmation de la consommation foncière liée aux activités économiques à l'échéance 20 ans, soit à compter de 2013, correspondant aux secteurs non ouverts à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme à la date d'arrêt du SCOT qui est rappelée ci-contre.

On rappellera que la compétence développement économique est transférée à Mauges Communauté depuis le 1^{er} janvier 2016.

Le PADD du PLU établit la programmation suivante en termes de consommation foncière maximale pour les activités économiques :

- Parc structurant des Alliés : 0 ha
- Parc intermédiaire de Belleville : 14 ha
- Zones artisanales : 4 ha

Soit un total de 18 ha à une échéance de 10 ans à compter de l'approbation du PLU, soit à l'horizon 2026-2027 (NB : 14 ans à l'échelle du SCOT).

L'objectif du PADD est compatible avec le SCOT et atteste d'une volonté de maîtrise de la consommation foncière. Les objectifs du SCOT sont de 70 ha à l'horizon 20 ans ou 35 ha à l'horizon 10 ans.

La compatibilité du PLU avec le SCOT ne semble pas discutable dès lors que la ventilation des objectifs par type de zones d'activité s'inscrit bien dans les volumes de surface affichés par le DOO du SCOT.

On notera que la consommation foncière liée aux activités économiques a été de 17 ha sur les 10 dernières années, toutes zones confondues, les objectifs globaux du PADD sont de 18 ha.

Un travail d'évaluation du potentiel foncier des zones d'activités a été effectué. Il a mis en évidence le foncier aménagé et immédiatement cessible, les réserves foncières maîtrisées par les collectivités ou les entreprises et les autres fonciers identifiés dans les documents d'urbanisme.

Ce travail a permis de recadrer notablement la superficie des espaces à vocation d'activités en les réduisant de 45 ha au regard des zonages prévus par les PLU communaux, en particulier en ce qui concerne les Alliés et les zones artisanales de proximité.

1. Objectifs du PLU en matière de foncier économique

Les Alliés :

Aucune extension ouverte à l'urbanisation n'est prévue pour le parc structurant. Le PLU prévoit la limitation du périmètre du zonage Uya des Alliés au secteur viabilisé et immédiatement commercialisable classé et retour au zonage agricole du reste de l'emprise maîtrisée par la collectivité (classé en NA au POS du Fuiet). Ce choix résulte d'un travail en commun avec la Commune nouvelle Orée d'Anjou dont le territoire accueille une partie des emprises maîtrisées depuis plus de 10 ans par la société d'économie mixte en prévision de l'arrivée de la liaison structurante. Un giratoire d'entrée a été aménagé et permet de greffer directement une extension de la ZA sur le versant Sud de la RD, sur le territoire d'Orée d'Anjou.

Une zone 2AUya avait été identifiée dans le PLU arrêté et t motivée par son caractère « relictuel » (1.8 ha) et enclavé entre une voie rurale, une entreprise existante et le périmètre du parc d'activité des Alliés. La vocation agricole de cette enclave est limitée compte tenu de cette situation.

Compte tenu du fait que cette zone 2AUya constitue une réserve pour au-delà du PLU, dans l'aménagement de la liaison structurantes, et en vue d'améliorer la lisibilité du PLU, elle a été reclassée en zone agricole dans le PLU approuvé.

Belleville :

Le PADD du PLU vise, au point 2 de son projet général (page 12), la mise en place "de politiques générales d'accompagnement du tissu d'entreprises qui soit plus complètes que par le passé" par l'accompagnement dans la création d'un environnement stimulant (services aux entreprises, aux salariés...), cherchant ainsi à rompre avec une approche au "fil de l'eau" qui visait uniquement à offrir du foncier pour les entreprises. Les démarches en lien avec les entreprises visent à créer un environnement encore plus favorable à la pérennité et au renouvellement du tissu économique.

Le parc intermédiaire de Belleville à Saint Pierre Montlimart est la traduction essentielle de cette orientation du PADD et constitue donc un élément fort du projet de territoire du fait de son accroche au pôle urbain principal de la commune nouvelle et de sa complémentarité à développer avec Beaupréau.

Le potentiel foncier qu'il représente le positionne comme le seul secteur d'accueil d'entreprises de grande taille, contrairement aux zones artisanales de proximité et au parc d'activité structurant des Alliés dont le développement repose sur le prolongement de la liaison structurante Cholet Beaupréau Ancenis et sa connexion vers Vallet. Le positionnement de Belleville conforte sa situation actuelle : Il accueille des entreprises d'envergure nationale et internationale (ERAM, Lacroix électronique) qui occupent des superficies conséquentes et auxquelles il s'agit de continuer d'offrir des possibilités d'évolution (l'une d'elle s'est d'ailleurs constituée une réserve foncière qu'il n'est pas envisageable de remettre en cause).

Le parc intermédiaire de Belleville a cependant fait l'objet d'aménagements au coup par coup qui génèrent au global une faible densité bâtie et une absence de lisibilité de sa vocation en raison de limites floues.

L'OAP concernant le secteur de Belleville (pages 2 à 5 dans l'OAP 4. 4 – Orientations d'aménagement Entrées de ville – zones d'activités Pôle de Saint Pierre-Montrevault) développe largement les modalités d'aménagement du site en vue :

- d'en faire une entrée de ville de qualité depuis l'accès à la liaison structurante,
- de renforcer ses liens avec l'agglomération et le territoire à travers notamment les liaisons douces vers l'Avenue de Bon Air,
- et de maîtrise de la consommation du foncier à travers une programmation en trois phases de son aménagement.

Les mesures d'intégration paysagère prévues dans l'OAP constituent une orientation essentielle et complémentaire aux objectifs généraux relatifs au développement économique de Montrevault sur Evre : il s'agit d'un des éléments majeurs du projet de territoire destiné à affirmer son identité.

Le périmètre de l'OAP comprend les parties classées en zone 1AUyb pour 13.7 ha et 2AUyb pour 6.2 ha. Le cumul de ces deux superficies excède l'objectif affiché par le PADD de 14 ha de consommation foncière.

Mais, la zone 2AUyb est affichée dans le PLU pour deux raisons :

1 - Elle formalise la limite sud du site de Belleville. Elle a été resserrée vers le Nord par rapport à celle du PLU communal de Saint Pierre Montlimart pour correspondre à une limite naturelle représentée par une légère ligne de crête. Cette limite s'appuie également sur le faisceau de lignes haute-tension qui partent du poste de transformation en direction de la Salle-la Chapelle Aubry. Des mesures d'intégration paysagères sont prévues dans l'OAP en vue de finaliser cette limite définitive du parc intermédiaire en direction de Beaupreau.

2 - Elle s'inscrit en continuité d'entreprises installées récemment, pour lesquelles il est opportun de prévoir des possibilités d'extension vers le sud tout en donnant une lisibilité à l'agriculture. Aucune alternative n'est envisageable pour ces entreprises, ni leur déplacement : l'une d'elle exerce dans le domaine du recyclage des déchets de chantiers et dispose donc d'installations adaptées pour maîtriser les risques de nuisances. La zone 2AUyb permet de maîtriser ces extensions compte tenu de la sensibilité paysagère de cette limite sud du parc d'activités.

De surcroît, la zone 2AUyb ne permet pas une consommation d'espace immédiate ni même à court ou moyen terme.

Cette zone 2AUyb ne pourra en effet pas être ouverte à l'urbanisation sans une révision du PLU dès lors que cette ouverture à l'urbanisation serait susceptible d'autoriser une consommation d'espace supérieure à 14 ha.

Le document graphique du PLU met bien en œuvre les orientations du PADD, le PADD fixant comme objectif de consommation foncière pour l'activité économique une enveloppe de 14 ha pour les parcs intermédiaires et la zone 1AU du parc intermédiaire de Saint-Pierre-Montlimart développant une superficie d'environ 14 ha.

En conclusion, le parc intermédiaire de Belleville constitue un des éléments essentiels du projet de territoire destiné à accueillir des activités susceptibles de rayonner au-delà du territoire et qui justifie des réserves foncières en correspondance. Sa configuration actuelle nécessite une vigilance forte en vue

de sa réorganisation et de sa densification. Le cumul des outils OAP et zonages assure cette vigilance et vise bien à mettre en œuvre les orientations du PADD en compatibilité avec le SCOT et en particulier la maîtrise de la consommation foncière en extension limitée à 14 ha.

Toute opération d'aménagement ou permis de construire qui conduirait à dépasser l'objectif de 14 ha de consommation foncière en extension conduirait à une révision du PLU.

Zones d'activité de proximité :

Pour **les zones d'activités de proximité**, le PADD du PLU a fixé un objectif maximal pour la consommation foncière en extension de 4 ha, le DOO du SCOT ayant provisionné 12 ha à l'échéance 20 ans. Les efforts de resserrement des enveloppes destinées à l'accueil des activités économiques de proximité sont notables (24 ha de réduction par rapport aux zonages des PLU communaux), considérant que les entreprises les plus importantes doivent maintenant trouver place dans le parc intermédiaire de Belleville.

Le PADD considère également que le maintien d'un tissu d'entreprises de proximité dans les bourgs est essentiel pour maintenir un maillage urbain cohérent de la commune nouvelle.

Hors, il n'est pas envisageable de provisionner plus en détail la ventilation des surfaces à vocation d'activités de proximité par bourg sur l'échéance de 10 ans, l'objectif des réserves prévues par le PLU sont de pouvoir répondre aux besoins ponctuels des entreprises locales.

Les zonages 1AUyc et 2AUyc permettent d'identifier et de répartir des secteurs de dimension adaptée à l'accueil de nouvelles PME dans les bourgs, dans des espaces dédiés en vue de maîtriser les problématiques de cohabitation avec l'habitat en particulier.

On rappellera que le classement en 1AUyc correspond à des secteurs d'extension non aménagés mais desservis par les réseaux, les zones 2AUyc nécessitent un prolongement des réseaux pour être viabilisées. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUyc devra être motivée.

En conséquence, les zones 1AUyc et 2AUyc (qui concerne les bourgs du Fief Sauvin, du Puiset Doré et de la Chapelle Aubry) ont vocation à répondre, aux opportunités et aux besoins des entreprises tout en garantissant une souplesse d'adaptation aux demandes dans la limite de 4 ha consommés. Toutefois, en réponse à l'avis de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture, l'enveloppe des zones AUyc a été réexaminée pour conduire aux évolutions suivantes :

La zone d'activité de MontRémy classée 1AUyc (0.8 ha) et d'une zone 2AUyc (0.7ha), est située au cœur du territoire, le long de la RD 17 et constitue, de par les établissements qui l'occupent, une zone de proximité attractive. Le périmètre de la zone a été réduit par rapport à celui prévu par le PLU communal (Saint Rémy en Mauges) pour tenir compte de la proximité d'un siège d'exploitation. Son périmètre est maintenu.

La zone 2AUy de la Chapelle Aubry a été mise en place en réponse à la suppression d'un zonage artisanale à la Salle Aubry. Son périmètre avait été réduit par rapport au zonage prévu par le PLU communal. De par sa situation, elle est destinée à répondre à des besoins locaux. Mais, compte tenu de sa grande proximité avec un site d'exploitation agricole, son périmètre a été porté à 0.35ha.

6. Incidences des dispositions réglementaires et des oap sur l'agriculture et mesures d'évitement envisagées

a) Identification de la zone d'activité agricole

La délimitation de la zone A s'appuie sur les espaces mis en valeur par l'agriculture. Elle accueille les sièges et les sites d'exploitation. Sa délimitation a donc été étendue en particulier au Fief et à Saint Rémy sur les plateaux qui dominent l'Evre et qui étaient classés en zone naturelle dans les PLU en vigueur.

Elle identifie aussi des secteurs particuliers :

- **Av** en vue de maintenir inconstructible les parcelles en AOC.
- **Ad** correspondant à deux sites (le Puiset et la Chaussaire) destinés à accueillir des ISDI avec la perspective de restituer les parcelles comblées à l'agriculture en fin d'exploitation. Ces sites correspondent à d'anciennes argilières aujourd'hui en friche ou plan d'eau.

En outre, la mise en valeur agricole est possible en zone N et NL et un zonage Nf est mis en place sur les ensembles boisés relevant du régime forestier, confirmant leur gestion sylvicole. La délimitation de la zone Nf a été complétée au PLU approuvé en vue de tenir compte de l'ensemble des massifs forestiers disposant d'un plan simple de gestion tel qu'annexé au dossier de PLU.

b) Modalités de gestion des occupations du sol non agricoles au sein de l'espace agricole et STECAL :

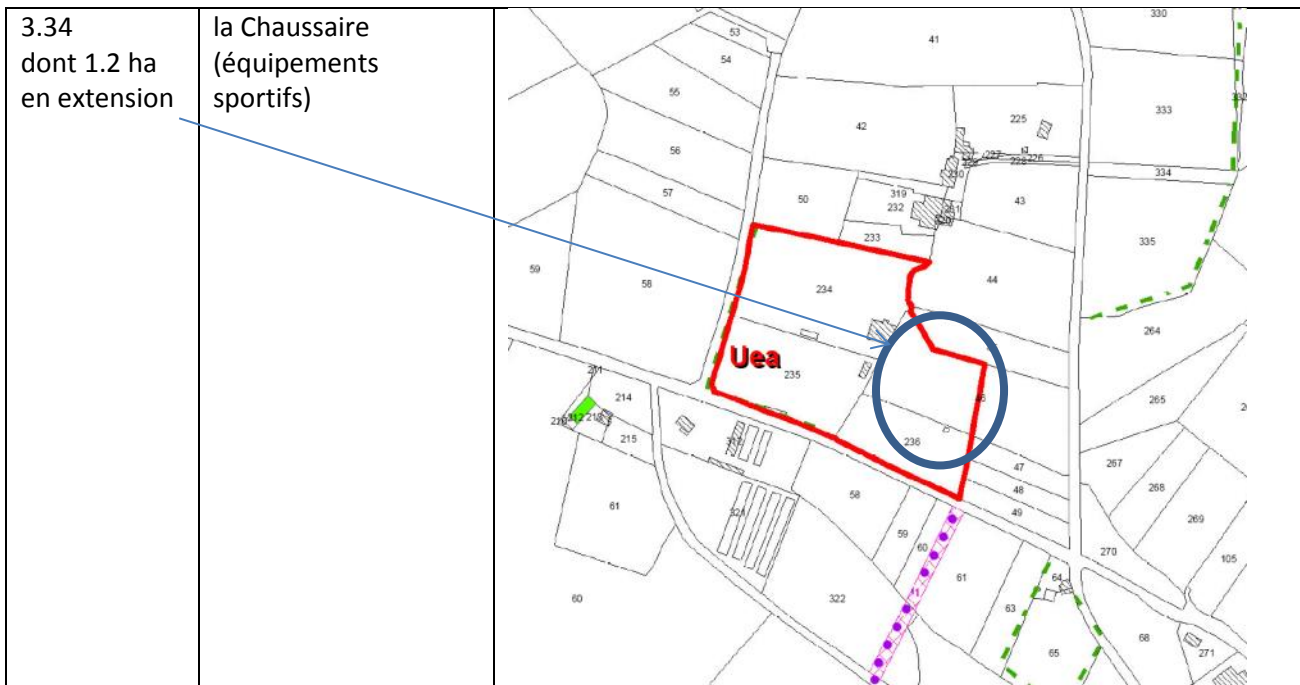
Les modalités **d'extension des habitations de tiers** sont strictement encadrées en zone A et en zone N : 40m² d'emprise au sol maximale et 40m² d'emprise au sol maximale pour leurs annexes qui ne doivent pas être éloignées de plus de 30 m de la construction principale, leur hauteur étant limitée à 6m à l'égout. Les abris pour animaux sont admis sous réserve d'une emprise au sol limitée à 20m² et leur hauteur à 3m.

Un repérage des **changements de destination** (voir méthodologie ci-avant) a été effectué pour renouveler les usages et animer l'espace rural, permettre la mise en valeur du patrimoine bâti correspondant. Ce repérage tient compte de la présence des exploitations agricoles en activités : les bâtiments correspondant sont éloignés des sites et sièges d'exploitation.

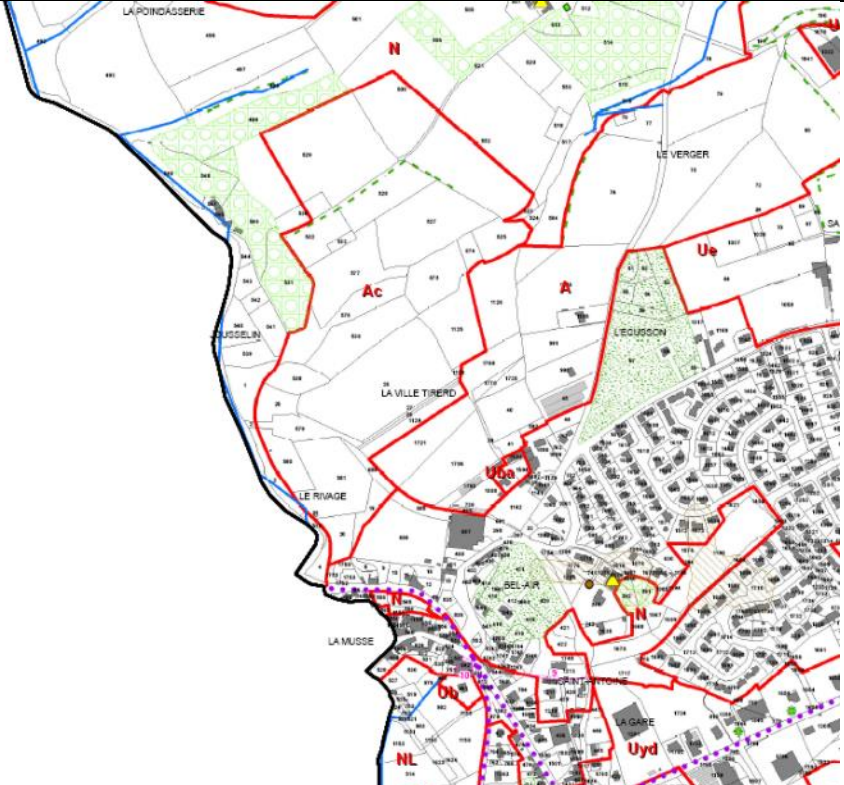
Des **zonages spécifiques** sont prévus pour encadrer les occupations du sol sans lien direct avec l'activité agricole en vue de maîtriser leurs incidences sur l'agriculture (STECAL). Seuls deux types de vocation génèrent des usages qui n'étaient pas présents avant l'approbation du PLU en zone NI et NIa. La vocation NL peut permettre néanmoins de maintenir une activité agricole de type pâture sur les parties non aménagées du site concerné. Un zonage Ne permet d'identifier les stations d'épuration. La délimitation de la zone Ne a été complétée au PLU approuvé en vue de tenir compte de l'ensemble des installations existantes telles que repérées dans l'étude de zonage d'assainissement.


Secteur correspondant	Type d'occupation du sol autorisée	Activité existante ou création	Implantation et Emprise au sol	Hauteur maximale
Uea ne présentant pas de continuité avec les agglomérations	constructions, ouvrages ou travaux destinés à la réalisation d'aménagements ou d'équipements publics de loisirs, de sports ou de détente	Existant et confortation Extension possible à la Chaussaire	Aucune règle particulière	

Superficie de la zone en ha	Bourg concerné	Secteur concerné
0.79	Chaudron (CLSH existant)	



Secteur correspondant	Type d'occupation du sol autorisée	Activité existante ou création	Implantation et Emprise au sol	Hauteur maximale
Ac correspond aux argilières en activité (bénéficiant d'une autorisation d'exploiter en cours de validité).	Carrières autorisées	Existant	Aucune règle particulière en raison de la spécificité de l'activité	

Superficie de la zone en ha	Bourg concerné	Secteur concerné
18 ha	Saint Pierre	

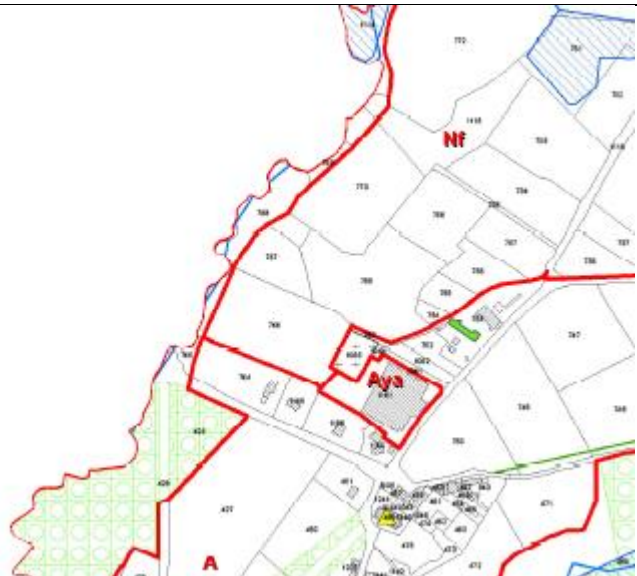
Superficie de la zone en ha	Bourg concerné	Secteur concerné
57.1 ha	Saint Rémy	 <p>The map shows a land parcel with a green hatched pattern, indicating a specific land use zone. The parcel is bounded by a red line on the left and bottom, and a purple dashed line on the top and right. A central area is labeled 'Ac' in red. There are also two 'N' labels in red, one on the left and one on the right side of the parcel. The map also shows surrounding roads and other land parcels.</p>

Secteur correspondant	Type d'occupation du sol autorisée	Activité existante ou création	Implantation et Emprise au sol	Hauteur maximale
Ax : plate-forme de compostage à Saint Rémy	Installations liées et nécessaires à la gestion des déchets verts	Existant	Aucune règle particulière en raison de la spécificité de l'activité	

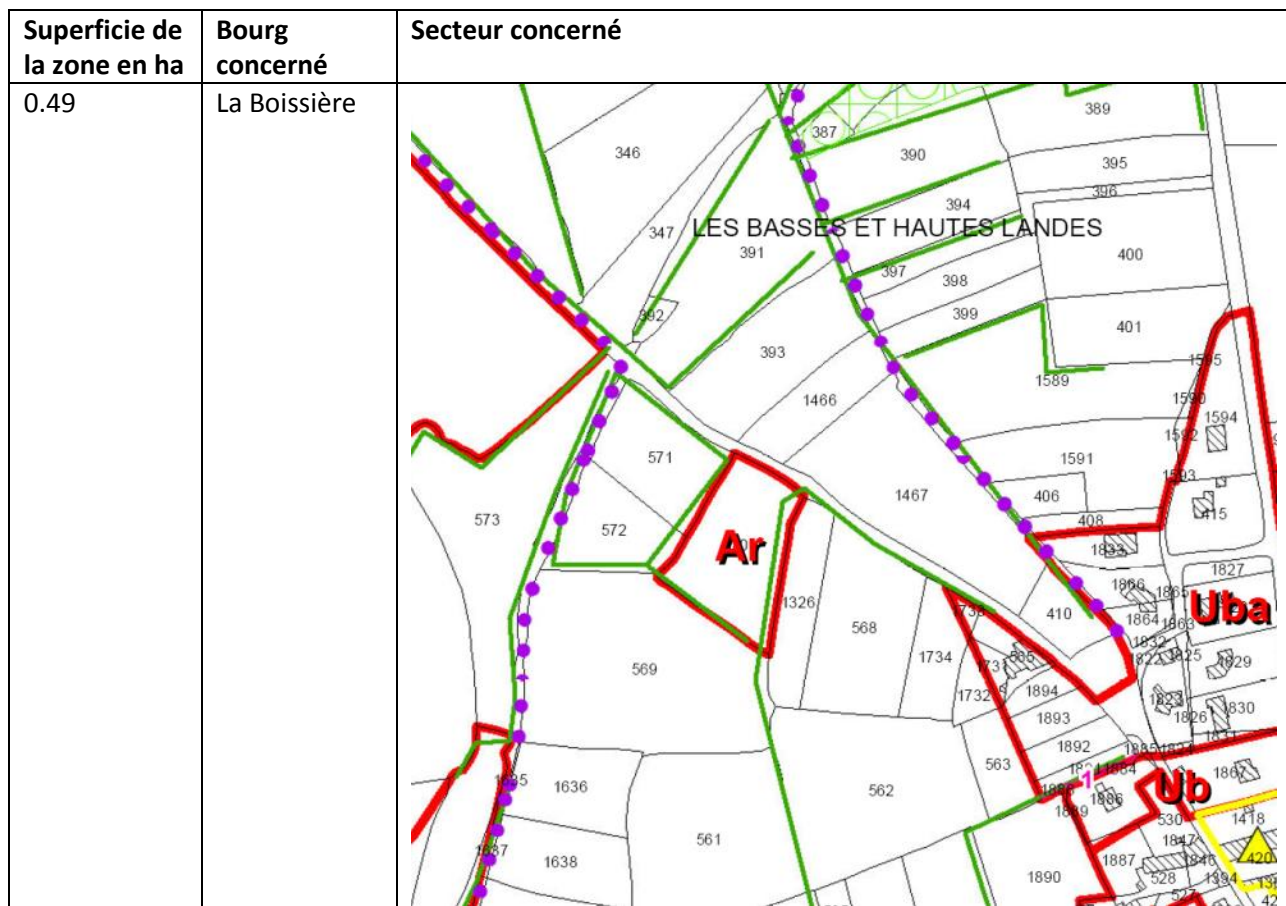
Superficie de la zone en ha	Bourg concerné	Secteur concerné

Superficie de la zone en ha	Bourg concerné	Secteur concerné
2.19	Saint Rémy	

Secteur correspondant	Type d'occupation du sol autorisée	Activité existante ou création	Implantation et Emprise au sol	Hauteur maximale
Ay : activité industrielle isolée au Doré	Aménagement et extension des établissements existants à usage d'activité	Existant	70% de l'assiette du terrain	En harmonie avec l'existant

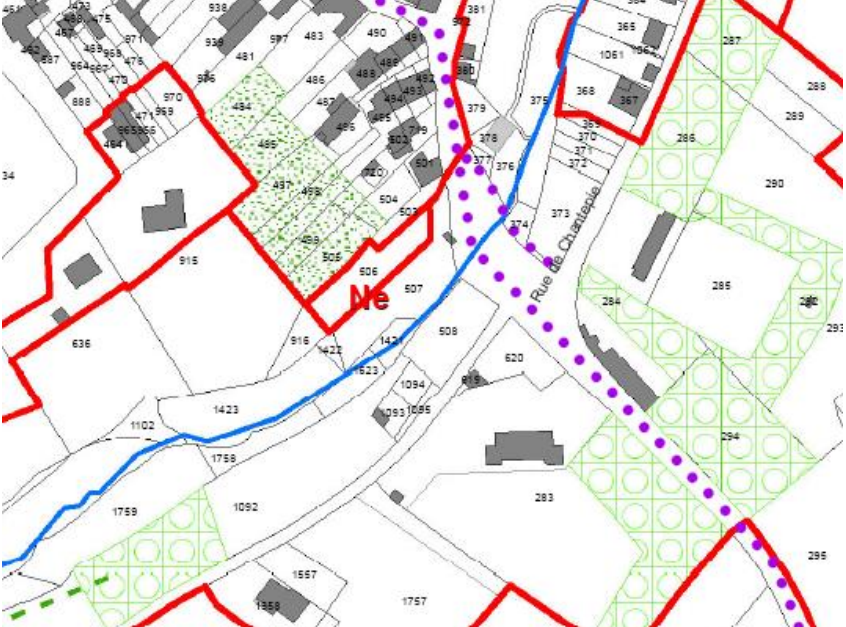
Superficie de la zone en ha	Bourg concerné	Secteur concerné
0.82	Doré (Puiset)	

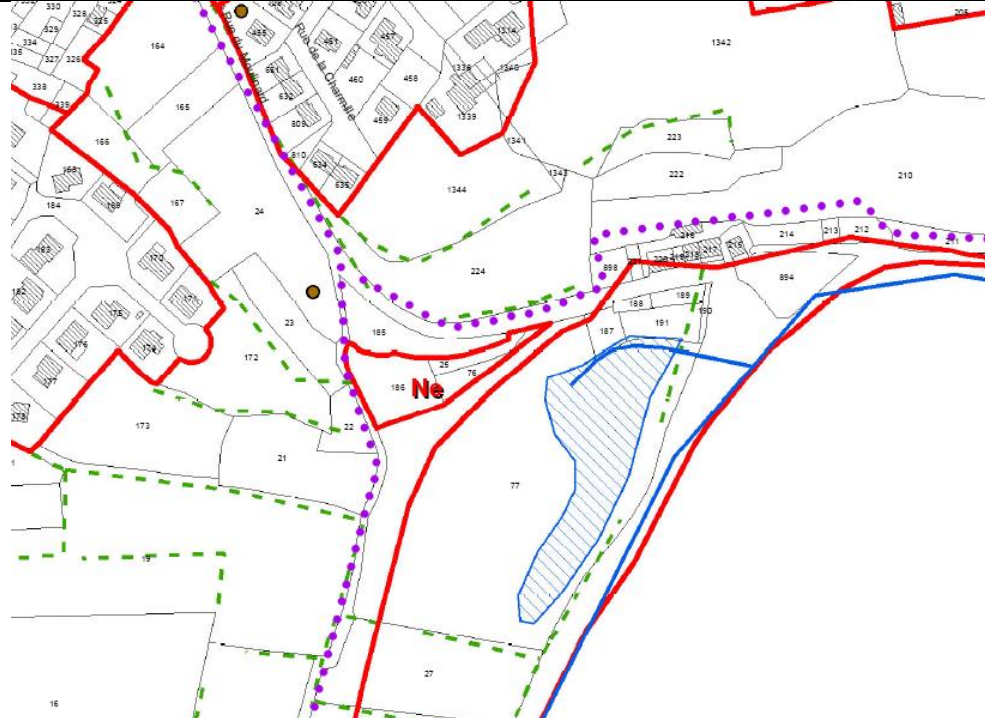
Secteur correspondant	Type d'occupation du sol autorisée	Activité existante ou création	Implantation et Emprise au sol	Hauteur maximale
Ar : accueil d'un chenil	Constructions liées et nécessaires à une activité de service de chenil	En cours de création	50 m ²	En harmonie avec l'existant




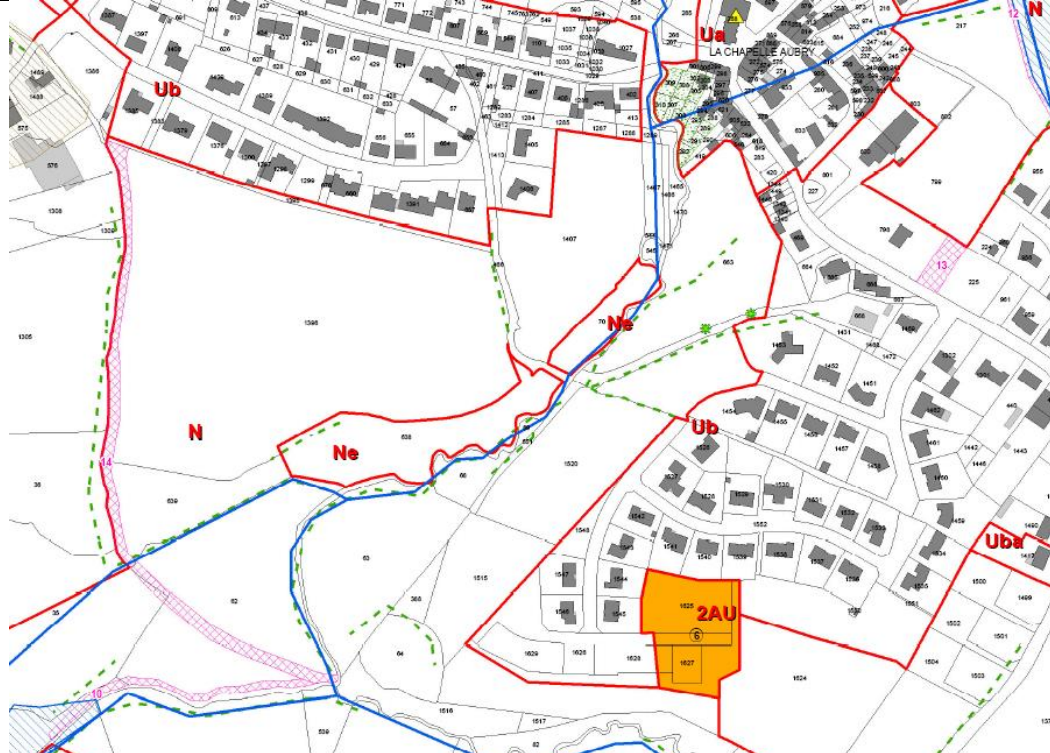
Secteur correspondant	Type d'occupation du sol autorisée	Activité existante ou création	Implantation et Emprise au sol	Hauteur maximale
Ne : pour les unités de traitement des eaux usées et des déchetteries		Existant		En harmonie avec l'existant

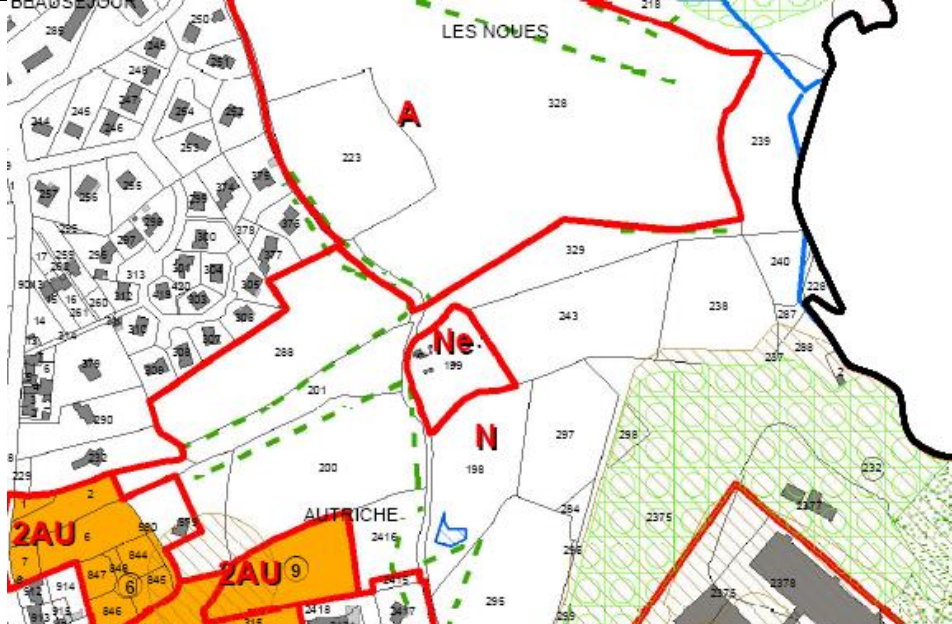
Superficie de la zone en ha	Bourg concerné	Secteur concerné
0.45	La Boissière	

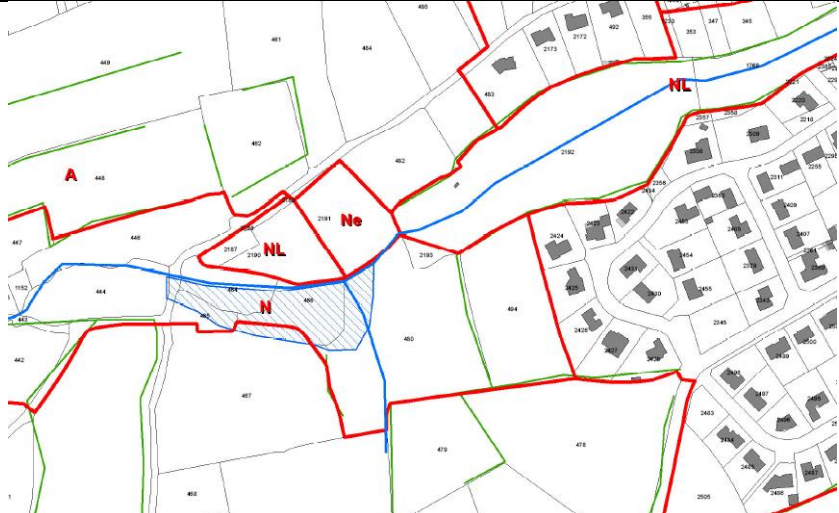

Superficie de la zone en ha	Bourg concerné	Secteur concerné
0.65	Chaudron	

Superficie de la zone en ha	Bourg concerné	Secteur concerné
1.50	Fief-Sauvin	 <p>The map shows a cadastral plan with numerous numbered plots. A prominent red line outlines a specific area. A blue hatched area is located in the lower right quadrant. A purple dotted line runs through the center. A red 'Ne' is written on the map near plot 196. The map also shows roads and other geographical features.</p>

Superficie de la zone en ha	Bourg concerné	Secteur concerné
0.45	Le Fuiet	

Superficie de la zone en ha	Bourg concerné	Secteur concerné
0.65	La Salle la Chapelle Aubry	

Superficie de la zone en ha	Bourg concerné	Secteur concerné
1.50	St Pierre M	

Superficie de la zone en ha	Bourg concerné	Secteur concerné
0.45	St Quentin	
0.65	St Rémy	

Superficie de la zone en ha	Bourg concerné	Secteur concerné
0.45	La Chaussaire	

Superficie de la zone en ha	Bourg concerné	Secteur concerné
0.65	Montevault	<p>The map displays a detailed urban planning layout for Montevault. It features several distinct zones outlined in red, labeled with codes: 'N' (top), 'Ni' (top-center), 'Ne' (center), 'Nei' (right-center), 'Ub' (left-center), 'Uam' (center), 'NL' (bottom-center), and 'N' (bottom). The map includes numerous parcel numbers, such as 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300. The map also shows various colored lines (red, blue, purple) and yellow triangles indicating specific points of interest or boundaries.</p>

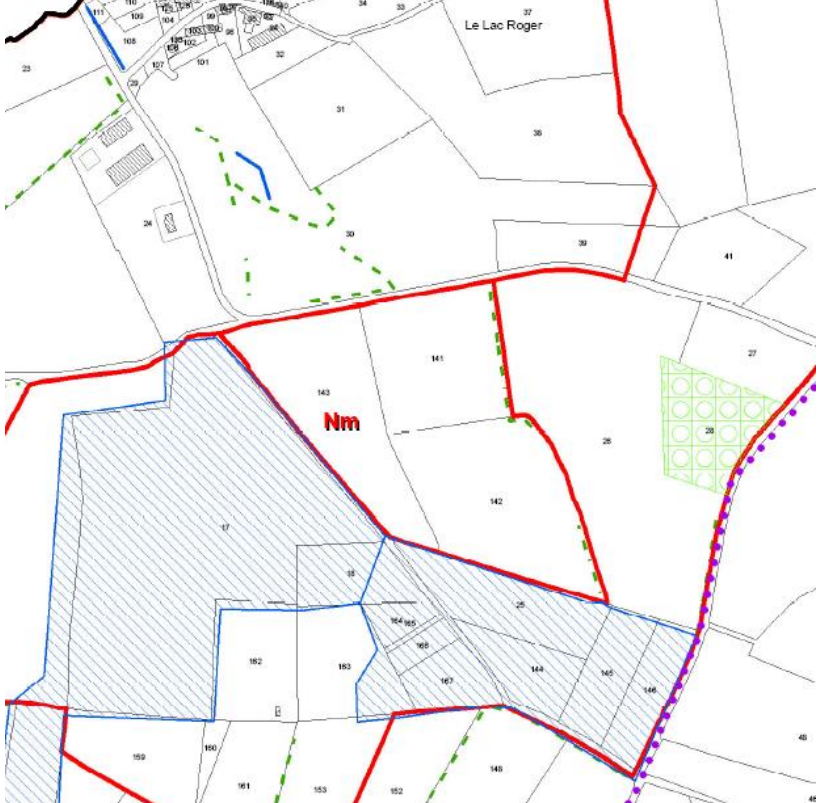
Superficie de la zone en ha	Bourg concerné	Secteur concerné
1.50	Le Puiset	

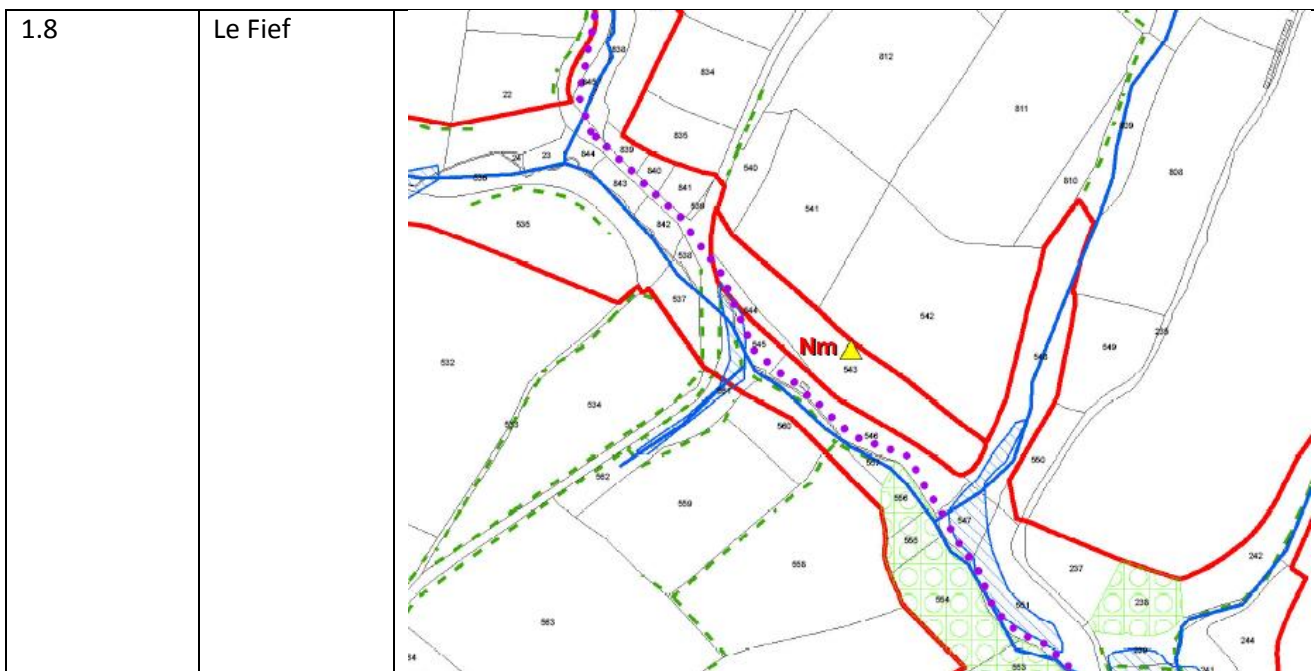
Secteur correspondant	Type d'occupation du sol autorisée	Activité existante ou création	Superficie de la zone en ha	Bourg concerné	Implantation et Emprise au sol	Hauteur maximale
NL : destiné à la mise en valeur des continuités vertes (bourgs et vallées)	constructions, ouvrages ou travaux destinés à la réalisation d'aménagements ou d'équipements de loisirs, de sports ou de détente, compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone	Existant et création	0.99	La Boissière	20m2 pour les locaux nouveaux à usage sanitaire ou technique 50m2 pour les préaux, kiosques non clos	En harmonie avec l'existant
			3.31	La Chaussaire		
			7.34	Le Fuilet		
			25.78	Montrevault		
			5.28	Saint Pierre		
			3.37	Saint Quentin		
			9.76	Saint Remy		
			8.71	La Salle la Chapelle		

Secteur correspondant	Type d'occupation du sol autorisée	Activité existante ou création	Implantation et Emprise au sol	Hauteur maximale
NLa : destiné aux hébergements de loisirs et d'animation touristique à Saint Rémy et à la Chaussaire	L'extension des constructions existantes Les constructions nouvelles à usage d'hébergements légers de loisirs démontables Les ouvrages ou travaux destinés à la réalisation d'aménagements ou d'équipements de loisirs ou de détente	Existant (Saint Rémy et création à la Chaussaire)	Constructions existantes : 10% d'emprise au sol supplémentaire Constructions nouvelles d'hébergement de loisirs démontables : 400m2 d'emprise au sol maxi, sous forme d'installations réversibles	En harmonie avec l'existant

Superficie de la zone en ha	Bourg concerné	Secteur concerné
2.16	La Chaussaire	

Secteur correspondant	Type d'occupation du sol autorisée	Activité existante ou création	Implantation et Emprise au sol	Hauteur maximale
Nm : destiné aux activités de sport mécanique	L'aménagement et la réfection des constructions existantes destinées aux activités de sports mécaniques	Existant	20m2 pour les locaux nouveaux à usage sanitaire ou technique 50m2 pour les préaux, kiosques non clos	En harmonie avec l'existant

Superficie de la zone en ha	Bourg concerné	Secteur concerné
7.6	La Chaussaire	 <p>The map displays a cadastral plan with various colored overlays. A prominent red line traces a boundary across the parcels. A large area in the lower-left is filled with blue diagonal hatching. A green grid pattern is visible on the right side. Parcel numbers are scattered throughout, and the text 'Le Lac Roger' is located in the upper right. A red 'Nm' label is placed near parcel 143.</p>



En conclusion, les zonages de STECAL portent très majoritairement sur des emprises d’occupations du sol existantes. Les possibilités d’évolution permises sont encadrées par le règlement écrit des zones correspondantes.

c) Consommation d’espace et impacts directs du PLU sur les exploitations agricoles

Les objectifs de modération de la consommation de l’espace constituent le levier essentiel de préservation des espaces mis en valeur par l’agriculture. 213 ha anciennement classés en U, Na ou AU ont été reclassés en A ou N dans le présent PLU par rapport aux documents d’urbanisme communaux.

En outre, il est prévu la limitation de la surface d'assiette pour les nouveaux logements de fonction à 800 m² assorties de conditions d'implantation : moins de 100m du siège ou du site ou moins de 300 m d'un îlot d'habitation en vue de ne pas induire le mitage de l'espace par ces constructions.

Les dispositions particulières d'accompagnement portent sur les points suivants :

- L'échéancier de la programmation en logement donne une lisibilité aux exploitants concernés par les sites de projet qui comportent des parcelles agricoles exploitées.
- Les OAP polarité et autres bourgs demandent à ce que les enjeux relatifs à la circulation des engins agricoles soient pris en compte dans les réflexions en phase opérationnelle.
- Le traitement des lisières des secteurs de projet garantit le bon voisinage des nouveaux usages urbains avec les pratiques agricoles en affichant clairement les limites.
- Les modalités de gestion du bocage tiennent compte des besoins et contraintes de l'agriculture et de l'évolution du parcellaire agricole.
- La gestion du bocage s'inscrit dans une approche transversale de préservation des ressources naturelles : biodiversité, eau, bois énergie favorables à l'agriculture.

Enfin, les secteurs à urbanisés exploités ont été repérés et cartographiés en annexe n°4. Les secteurs à urbanisés exploités totalisent 35.70 ha soit 0.2% de la SAU totale identifiée en 2012, dont 19 classés en zone 1AU.

Bilan des parcelles exploitées classées en zone AU 0,2% de la SAU totale

En ha	TOTAL	Dont exploitées	pois
1AU	19.50	3.8	19%
1AUy	14.90	12.5	84%
2AU	16.8	9.4	56%
2AUy	11.10	10	90%

22 exploitations sont concernées par une zone 1AU ou 2AU pour un prélèvement allant de 1500 m2 à 10 ha. 4 parcelles sont irriguées.

Bien que le PLU ait mis en œuvre une démarche la plus économe possible sur le foncier agricole et naturel, des impacts sont donc à prévoir à l'échelle des exploitations les plus proches des bourgs, en lien avec l'urbanisation des zones AU. En amont des phases opérationnelles d'aménagement, les dispositions devront être prises pour prendre en compte ces impacts directs sur les exploitations. On notera le cas particulier de Saint Quentin qui accueille au sein du bourg un siège d'exploitation. Les parcelles logiquement classées en U n'ont pas été dotées d'OAP malgré le foncier disponible, considérant que l'exploitation serait maintenue dans le terme du PLU.

7. Articulation du plu avec les autres plans et programmes

Depuis l'approbation du SCOT, le SDAGE et les SAGE du territoire ont été révisés. Le SRCE des Pays de la Loire et le PCET du Pays des Mauges ont été approuvés. Le PLU se doit donc de démontrer comment il s'articule avec ces documents qui n'ont pas été pris en compte en l'état dans le SCOT.

a) Compatibilité avec le SCOT des Mauges approuvé le 06-07-2013

Le DOO du SCOT s'articule autour de grands objectifs dont la prise en compte dans le PLU est présentée à travers les grandes thématiques suivantes⁵ :

Objectifs thématiques du SCOT	Traduction synthétique
Structuration et maillage du territoire	<ul style="list-style-type: none">Affirmation de la polarité St Pierre Montrevault à travers les principales dispositions qui suivent comme support majeur pour rester un territoire de proximité <i>via</i> notamment son offre de services :

⁵ Source « mode d'emploi du SCOT »

	<ul style="list-style-type: none"> – Mise en valeur d’espaces stratégiques via des OAP sur la Musse et le bourg de Montrevault, le bourg de Saint Pierre, l’Avenue de Bon Air, le Petit Montrevault – Identification du Parc d’activités intermédiaire de Belleville, (Uyb) – 45% des objectifs en logements assignés à la polarité pour soutenir son positionnement en tant que pôle, • Complémentarités des fonctions et services pour renforcer les liens de proximité et à l’appui des fonctions et potentialités des autres communes mises en perspective à l’échelle de chaque bourg via les OAP : <ul style="list-style-type: none"> – polarités secondaires de Chaudron, le Fuiet, le Fief – et polarités de proximité • Des opportunités de liens avec les territoires voisins <i>via</i> la mise en valeur de l’Evre comme moteur du projet de territoire et par le maillage des bourgs et les liaisons douces en particulier
<p>Infrastructures, équipements et mobilités</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L’anticipation de la liaison structurante <i>via</i> une gestion du projet de territoire dans le temps : <ul style="list-style-type: none"> – Les Alliés : une évolution maîtrisée dans l’attente de l’aménagement de la nouvelle voie, un zonage Uya uniquement sur la partie viabilisée et cessible aujourd’hui. Le reste des réserves foncières situées sur la commune déléguée du Fuiet sont reclassées en zone agricole. – L’affirmation du rôle commercial de l’Avenue de Bon Air (création d’un zonage Uyd) et sa consolidation via les orientations retenues pour le pôle (confortation de l’accueil de nouveaux habitants, des équipements et services...) en vue d’éviter une évasion commerciale ultérieure en périphérie d’agglomération, le long de la future liaison structurante – Les conditions d’aménagement dans les traversées d’agglomération par la RD 17 (les OAP sur les communes concernées), dans l’attente de la déviation des flux de

	<p>transit, les aménagements urbains devront intégrer le trafic de transit du point de vue de la sécurité des différents modes de déplacement, la gestion des risques de nuisance, notamment sonores.</p> <ul style="list-style-type: none"> – La préservation de la TVB pour anticiper les effets coupure induits par l'aménagement du nouvel axe (bocage et zones humides inventoriées, agriculture protégée et maîtrise des extensions urbaines) – La maîtrise de la consommation foncière pour limiter les effets cumulés liés au développement urbain et des infrastructures routières sur l'agriculture et les milieux naturels <ul style="list-style-type: none"> • La diversité de l'offre en mobilités <ul style="list-style-type: none"> – Les transports collectifs : les orientations favorables pour le bourg de Saint Pierre = renforcement du poids de population, requalification du centre bourg – Le co-voiturage : des aménagements effectifs (pas d'outil particulier) – Les déplacements doux : une dimension systématique dans l'aménagement des bourgs et une OAP TVB continuités douces = schéma des continuités douces avec les objectifs de maillage (cf la Loire, la Sèvre via la Sanguèze, le Jeu...) • La complémentarité de l'offre en équipements : <ul style="list-style-type: none"> – Valorisation des atouts des communes : ex la Musse, la salle de la Fontaine à Saint Quentin, le pôle santé de Chaudron – Des objectifs en THD dans le règlement des zones d'activités (article Uy16)
Développement économique et commercial	<ul style="list-style-type: none"> • Parc structurant des Alliés (Uya) • Parc intermédiaire de Belleville (Uyb) • Parc d'activités commerciales de Bon Air (Uyd) • Parcs de proximité (Uyc) • Encadrement du type d'activités admis dans l'article Uy2 (en

	<p>particulier concernant le commerce et vis-à-vis des centres bourgs)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des OAP sur les ZA de Saint Pierre, en entrée de ville = enjeux paysagers et d'optimisation, de qualité de vie pour les usagers • Tourisme : <ul style="list-style-type: none"> – L'Evre et le bourg de Montrevault : OAP de la Musse – mise en valeur des paysages et du patrimoine, accessibilité... – Les liaisons douces et la mise en valeur des bourgs – Barbotine – Hébergements touristiques nouveaux à la Chaussaire : secteur NLa
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir une capacité de production de logements, essentiellement une offre en accession, à coût maîtrisée pour la majorité, équivalente à 90 logements par an. • Le pôle St Pierre M. et Montrevault : 45 % de la production de logements (production neuve, sorties de vacance, opérations de type « Bimby », les effets d'une OPAH). • Les autres communes se répartissent les 55 % restants. • Répondre aux attentes d'une population essentiellement composée d'actifs à revenus modestes et de ménages familiaux par la production neuve ; et aux ménages plus âgés et les ménages monoparentaux par le maintien d'une offre locative sociale et une offre dans les bourgs. <ul style="list-style-type: none"> – Tendre vers 5% puis 10% de logements locatifs sociaux et mutualiser les interventions sur plusieurs bourgs en concertation avec les bailleurs : la pièce 4.2.OAP Pôle affecte un objectif chiffré en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (30 pour le centre de Saint Pierre et 10 pour Montrevault, soit 4.3% de l'objectif global. Le PLU ne fait pas obstacle à la réalisation d'autres programmes de logements locatifs sociaux sur le territoire. NB : par ailleurs, la pièce 4.2 OAP Pôle prévoit de tendre vers la production de 25% de logements individuels groupés dans le pôle afin de favoriser la mise en œuvre du ;

	<ul style="list-style-type: none"> • 30 % des logements dans les enveloppes urbaines. • Favoriser la récupération du parc ancien vacant dans les bourgs par la réhabilitation, la reconstitution foncière et la modernisation des centre-bourgs : des OAP sur les secteurs de dents creuses significatives pour reconquérir des cœurs d'îlots, optimiser le foncier en enveloppe urbaine. • Organiser l'action foncière pour accompagner cette politique : réduire la consommation foncière, favoriser la densité et le renouvellement urbain.
Services et commerces	<ul style="list-style-type: none"> • L'ensemble des orientations du PLU en terme de programmation en logements, de renouvellement urbain, de localisation des commerces et des équipements concoure à développer une dynamique de proximité et de qualité pour redonner de la vitalité aux bourgs
Agriculture	<ul style="list-style-type: none"> • Délimitation des zones A/N en fonction de la mise en valeur agricole du territoire et de la présence des sites et sièges d'exploitation en activité dont une zone Av sur les secteurs viticoles. • Maitrise de la consommation foncière en limitant les constructions nouvelles aux bourgs et 5 villages existants : la confortation des hameaux se fait uniquement par extension et construction d'annexe aux habitations existantes • Prise en compte de la proximité des sièges et sites d'exploitation dans les projets urbains et dans l'identification des changements de destination • OAP TVB gestion du bocage et continuités douces tient compte des enjeux agricoles • Limitation de la pression liée à la gestion des déchets inertes en zone agricole et naturelle : secteur Ad pour permettre la création d'ISDI • Mise en place de secteurs adaptés à des usages spécifiques existants en zone agricole en vue de circonscrire les usages tout en permettant le maintien voire le développement des activités (Ar, Ax, Ay, Nm, Ne, Nd, NI, Nla et Nm) dont un permettant la création d'une

	<p>activité d'hébergement de loisirs nouvelle : secteur NLa en continuité du bourg de la Chaussaire, et de présentant pas d'incidence sur les exploitations agricoles.</p>
Trame verte et bleue	<ul style="list-style-type: none"> • Zones N sur les cœurs de biodiversité • Zone A avec une constructibilité limitée aux besoins des exploitations agricoles et des équipements d'intérêt collectif : perméabilité de la zone agricole • Protection des boisements, haies, zones humides, cours d'eau (cf SAGE) comme relais fonctionnels pour la faune et la flore • Maitrise de l'étalement urbain et donc limitation du fractionnement des milieux • Gestion des lisières urbaines à travers la protection voire le renforcement de la trame bocagère (prévue dans les OAP).
Mise en valeur des paysages	<ul style="list-style-type: none"> • Maitrise de l'étalement urbain et appui des limites futures sur les limites naturelles • Ouvertures visuelles sur l'Evre depuis le bourg de Montrevault • Mise en valeur des vallées et en particulier de l'Evre • Mise en valeur du patrimoine : bourg de Montrevault, patrimoine bâti et petit patrimoine • Accompagnement des mutations à travers les OAP et l'identification de la végétation : bocage et bois • Moyen de découverte par les liaisons douces
Gestion des ressources et des risques	<ul style="list-style-type: none"> • Ressource eau : <ul style="list-style-type: none"> – Zonages d'assainissement actualisés (un ER au Puset) – Zone de baignade de Barbotine : gestion de l'assainissement urbain, protection des zones humides environnantes • Énergie: interdiction de l'éolien dans les cœurs de bourgs pour des motifs patrimoniaux, possibilité d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments et notamment pour le solaire <ul style="list-style-type: none"> – Compacité du développement urbain favorable aux économies d'énergie : déplacement, inertie... – Protection du bocage : gisement bois énergie

- **Espace:** des orientations favorables à la maîtrise des besoins en consommation d'espace agricoles et naturels, une lisibilité pour l'agriculture afin de ne pas entraîner de contrainte à sa nécessaire adaptation au changement climatique

- **La réduction des gaz à effet de serre :**
 - Les actions en faveur des mobilités douces et de la limitation des besoins en déplacement motorisés
 - Le maintien d'une biodiversité favorable à la captation du CO2
 - Des règles d'urbanisme favorables à la performance énergétique des constructions

- **Risques :**
 - Zones d'activité dédiées pour les activités non compatibles avec l'habitat
 - Identification des anciennes décharges sauvages sur les argilières du Fuiet (Nd au Puset) et 2 projets d'ISDI pour gérer durablement les déchets inertes
 - Les anciennes décharges de Montrevault, Chaudron, St Rémy : sensibilité uniquement en cas d'aménagement d'espaces publics
 - Risque effondrement et pollution des eaux sur anciennes mines d'or (si modification des lieux) et requalification de friche industrielle : dans l'OAP de projet de requalification du bourg de Saint Pierre – compatibilité des usages et occupations du sol prévues avec le risque = espaces verts et de loisirs, mise en valeur comme continuité verte
 - Zone de prospection minière (prise en compte de l'existant et des risques de remobilisation des pollutions des anciennes mines)

b) Compatibilité avec le SDAGE Loire Bretagne

SDAGE LOIRE-BRETAGNE 2016-2021 approuvé le 04 novembre 2015			
Thème	Dispositions pour compatibilité	Modalités de traduction règlementaires	
Zones humides	8A-1 - Les documents d'urbanisme	<p>(Les SCoT et) En l'absence de SCoT, les plans locaux d'urbanisme (PLU) et cartes communales, conformément à l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme, doivent être compatibles avec les objectifs de protection des zones humides prévus dans le Sdage et dans les Sage.</p> <p>Les PLU incorporent dans les documents graphiques des zonages protecteurs des zones humides et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme. Ces dispositions tiennent compte des fonctionnalités des zones humides identifiées.</p>	<p>Dispositions générales du règlement du PLU :</p> <p>Les zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont protégées. Les installations prévues par les différents zonages ne peuvent être admises que sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative, et sans alternative possible avérée. Les travaux d'entretien, de restauration, de mise en valeur des zones humides sont admis.</p> <p>NB : ces dispositions ne préjugent pas des prescriptions édictées par le règlement des SAGE concernant la préservation des zones humides, ni celles prises en application du Code de l'Environnement.</p> <p>Les cours d'eau ne sont pas des zones humides. Toutefois, leur protection est également prévue dans les dispositions générales : Les cours d'eau identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont protégés. Les travaux d'entretien, de restauration, de mise en valeur des cours d'eau sont admis.</p> <p>NB : ces dispositions ne préjugent pas des prescriptions édictées par le règlement des SAGE concernant la préservation des cours d'eau, ni celles prises en application du Code de l'Environnement.</p>
	8E-1 - Inventaires	<p>La commission locale de l'eau peut confier la réalisation de l'inventaire précis des zones humides aux communes ou groupement de communes, tout en conservant la coordination et la responsabilité de la qualité de l'inventaire. Dans ce cas, les inventaires sont réalisés sur la totalité du territoire communal. Une attention particulière est portée aux inventaires des zones humides dans les secteurs à enjeux des PLU (notamment les zones U, et AU). Les inventaires sont réalisés de manière</p>	<p>Les réflexions du PLU se sont appuyées sur l'inventaire SAGE mené sur la totalité du territoire de la Commune nouvelle et sur des inventaires fins sur les secteurs de zones AU et un secteur de projet classé Nla en raison de sa proximité d'un cours d'eau. Ces inventaires ont permis de préciser les limites des secteurs de projet compatibles avec la protection des zones humides.</p>

		concertée.	
Documents d'urbanisme	Bocage	1C-4	<p>Les mesures d'incitation à la création ou à l'entretien de dispositifs tampons pérennes permettant de réduire les transferts et le transit des particules vers les milieux (par exemple talus, haies, dispositifs enherbés, zones humides, ripisylve, bois, pièges à sédiments...) sont concentrées dans les bassins versants où la vulnérabilité potentielle à l'érosion des sols est forte et très forte et où l'atteinte du bon état des eaux superficielles, littorales et continentales, l'alimentation en eau potable (voir dispositions 6C-1 et 3B-1) ou les usages conchylicoles (voir disposition 10D-1) sont des enjeux forts.</p> <p>Dispositions générales du règlement du PLU : Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont protégées. Toutefois, leur suppression peut être admise pour créer un accès, permettre un aménagement parcellaire ou les travaux et équipements d'intérêt public ou collectif autorisés dans la zone et conditionnée à une recréation de linéaire bocager. L'OAP thématique « trame verte et bleue » précise les modalités de mise en œuvre.</p>

c) Compatibilité avec les SAGE

SAGE du bassin de la Sèvre Nantaise approuvé le 07 avril 2015		
Dispositions pour compatibilité		Généralités pour prise en compte
Disposition 63 Poursuivre la réalisation des diagnostics environnementaux communaux	63-1 Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme ou plans locaux d'urbanisme intercommunaux sont compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs et les orientations de préservation des zones humides et des haies ayant un rôle hydraulique majeur, dans un délai de trois ans à compter de la date de publication de l'arrêté d'approbation du SAGE.	L'inventaire des haies établi au titre des SAGE a identifié deux types de zones humides. Les zones humides d'intérêt floristique sont protégées. L'ensemble des haies inventoriées est protégé par le PLU : les haies ayant un rôle hydraulique majeur en font donc partie. L'OAP qui complète les modalités d'application de la disposition générale du règlement du PLU demande à ce que soit portée une attention particulière aux haies ayant un rôle hydraulique majeur.
	63-2 Les collectivités territoriales ou leurs groupements ayant déjà réalisé leurs inventaires des haies et des zones humides à la date de publication de l'arrêté d'approbation du SAGE (cf. Carte 18) sont invitées, dans le cadre des révisions de documents d'urbanisme, à cartographier les évolutions du maillage bocager (plantation, arrachage...) et les créations de zones humides . Les collectivités sont invitées à transmettre ces cartographies à la commission locale de l'eau.	Le PLU constitue le temps « zéro » de la mise en place de la protection des zones humides et des haies. Les indicateurs de suivi donneront l'évolution du réseau. Les données seront transmises à la CLE
	63-4 Sur la base des retours d'expériences des premières communes ayant révisé leurs documents d'urbanisme sur la base des diagnostics environnementaux, la structure porteuse du SAGE assure un retour d'expérience sur les modalités de prise en compte des zones humides et des haies dans les documents d'urbanisme	Les modalités de suivi de la gestion du bocage par Montrevault sur Evre pourront faire l'objet d'une information régulière de la CLE

<p>Disposition 64 Prendre en compte les inventaires des zones humides et des haies dans les documents locaux d'urbanisme</p>	<p>64-1 Sur la base des résultats des inventaires des zones humides et des haies, les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme ou les plans locaux d'urbanisme intercommunaux, dans un délai de trois ans à compter de la date de publication de l'arrêté d'approbation du SAGE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • matérialisent sur les plans ou documents graphiques selon une trame spécifique, l'ensemble des zones humides inventoriées et les haies ayant un rôle hydraulique majeur, • comprennent des règles spécifiques permettant de répondre à l'objectif de préservation des zones humides et des haies. 	<p>Voir SDAGE ci-dessus – mise en compatibilité avec la disposition 8A 1 Cf dispositions générales du règlement</p>
<p>Disposition 65 Compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées</p>	<p>65-1 Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la destruction de zones humides, ou de haies ayant un rôle hydraulique majeur, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, de préférence dans le même sous bassin versant (cf. Carte 1), la recréation ou la restauration de zones humides ou de haies équivalentes en termes de fonctionnalité et de biodiversité. Une attention particulière est accordée aux risques érosifs des sols. La gestion et l'entretien de ces milieux doivent être garantis sur le long terme selon un plan de gestion établi au minimum pour cinq ans, avec un calendrier de mise en œuvre et une identification précise des gestionnaires et de la structure en charge du suivi et de l'évaluation des actions.</p>	<p>Voir SDAGE ci-dessus – mise en compatibilité avec la disposition 8A 1 Cf dispositions générales du règlement</p>
<p>Disposition 40 Prendre en compte le risque d'inondation dans les documents d'urbanisme</p>	<p>40-1 Lors de l'élaboration ou de la révision des schémas de cohérence territoriale ou plans locaux d'urbanisme ou plans locaux d'urbanisme intercommunaux, les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents identifient les zones d'expansion des crues. Ils s'appuient sur les atlas des zones inondables disponibles. Quand les cours d'eau ne sont pas couverts, ils exploitent la délimitation des crues centennales établies dans le schéma directeur de prévention des inondations du bassin de la Sèvre Nantaise (bassin de la Sanguèze). Pour les collectivités territoriales non couvertes par ces deux documents, elles exploitent les éléments provenant de relevés locaux, archives.</p>	<p>Les zones inondables identifiées dans l'Atlas des zones inondables sont circonscrites à la vallée de l'Evre. La délimitation de la zone N et de la zone NL tient compte de ce risque et la constructibilité y est limitée par une emprise au sol maximale pour les constructions autorisées limitant ainsi les éventuels obstacles aux crues.</p>

	<p>40-2 Les schémas de cohérence territoriale ou les plans locaux d'urbanisme, lors de leur élaboration ou de leur révision, comprennent dans leur rapport de présentation les zones d'expansion des crues préalablement identifiées. Ils déterminent des orientations d'aménagement, un classement et des règles de protection permettant de les préserver de tout aménagement faisant obstacle à leurs fonctions d'intérêt général de prévention des inondations.</p>	Voir ci-dessus
<p>Disposition 47 Améliorer les connaissances sur les réservoirs biologiques potentiels</p>	<p>47-4 Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme ou les plans locaux d'urbanisme intercommunaux, sont compatibles ou rendus compatibles, dans un délai de trois ans à compter de la date de publication de l'arrêté d'approbation du SAGE, avec l'objectif de préserver les réservoirs biologiques identifiés. Pour ce faire, ces documents peuvent : matérialiser sur les plans ou documents graphiques, les réservoirs biologiques dans une trame spécifique et comprendre des règles spécifiques permettant de les préserver. La commission locale de l'eau met à disposition des collectivités et de leur groupement compétent un cahier des charges favorisant l'intégration de ces réservoirs dans leurs documents locaux d'urbanisme.</p>	<p>L'inventaire des zones humides a identifié deux types de zones humides dont celles de type floristique présentant une fonctionnalité supérieure aux zones humides pédologiques. Les zones humides ont contribué à identifier la trame verte et bleue du territoire.</p>
<p>Disposition 52 Généraliser l'implantation de dispositifs végétalisés pérennes et encadrer les actions de protection des berges</p>	<p>52-1 Les arrêtés préfectoraux relatifs aux programmes d'action à mettre en œuvre en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole, pris dans le cadre du prochain programme d'actions nitrates, prévoient des mesures permettant de favoriser une gestion adaptée des boisements de bords de cours d'eau en favorisant les entretiens sélectifs.</p> <p>Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU, PLUI) justifient dans leur rapport de présentation les raisons visant l'interdiction de plantation d'espèces invasives sur leur territoire ainsi que les plantations de peupliers de culture en bordure immédiate de cours d'eau, et précisent dans leur règlement et leurs annexes les essences qui sont ou non autorisées (exemple : essences autochtones et diversifiées d'arbres et d'arbustes ...). La structure porteuse du SAGE, dans un délai d'un an à compter de la date de publication de l'arrêté d'approbation du SAGE, définit, en collaboration avec les acteurs concernés, la liste des essences non autorisées</p>	<p>Les boisements protégés au titre des espaces boisés classés sont compatibles avec la fonctionnalité des zones humides pour ceux qui s'y superposent. Les plantations préconisées pour renforcer le maillage bocager ou compenser les arasement sont les espèces autochtones.</p>

<p>Disposition 69 Définir les conditions pour la création de plans d'eau</p>	<p>69-1 En complément de la disposition 1C-3 du SDAGE Loire Bretagne, la commission locale de l'eau demande que les nouveaux plans d'eau ou ceux à régulariser soient :</p> <ul style="list-style-type: none"> • construits : <ul style="list-style-type: none"> > en dehors de cours d'eau tels que caractérisés par l'autorité administrative compétente, > en dehors d'une zone humide sauf absence d'autres alternatives avérées (pour les mesures compensatoires se référer à la Disposition 65), > en dehors des bassins des réservoirs biologiques identifiés par la commission locale de l'eau (cf. Carte 13) (sauf retenues collinaires pour l'irrigation...), • déconnectés du réseau hydrographique. 	<p>Dispositions générales du règlement du PLU : Les cours d'eau identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont protégés. Les travaux d'entretien, de restauration, de mise en valeur des cours d'eau sont admis. NB : ces dispositions ne préjugent pas des prescriptions édictées par le règlement des SAGE concernant la préservation des cours d'eau, ni celles prises en application du Code de l'Environnement.</p> <p>Règles relatives aux plans d'eau en zone A et N : Les exhaussements et affouillements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone sont admis. Les dispositions du Code de l'environnement et du SAGE sont applicables.</p>
<p>Disposition 7 Intégrer en amont des projets d'urbanisme les capacités réelles d'assainissement et les capacités du milieu récepteur</p>	<p>7-1 Les orientations d'aménagement des schémas de cohérence territoriale ou à défaut des plans locaux d'urbanisme sont compatibles ou rendus compatibles dans un délai de trois ans à compter de la date de publication de l'arrêté d'approbation du SAGE, avec les objectifs et les orientations d'amélioration de la qualité de l'eau du SAGE. Lors de leur élaboration ou de leur révision, ces documents de planification démontrent notamment l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et les capacités de collecte et de traitement des eaux usées des systèmes d'assainissement, sur la base de l'analyse du fonctionnement actuel du système.</p> <p>Les collectivités territoriales ou leurs groupements en charge de l'élaboration ou de la révision de leurs documents d'urbanisme sont invités à se rapprocher de la commission locale de l'eau, afin de s'assurer de la prise en compte des objectifs et des orientations du SAGE. A ce titre, la structure porteuse du SAGE peut être invitée en tant que personne qualifiée.</p>	<p>Un emplacement réservé est prévu au Puiset Doré en vue de la construction d'une nouvelle STEP plus à l'écart du bourg pour accompagner les perspectives de développement démographiques de la commune. Dans l'attente de la réalisation de la STEP, les secteurs d'extension sont classés en 2AU.</p> <p>Ailleurs, les dysfonctionnements sont dus à des surcharges hydrauliques qui sont progressivement résorbées à travers des campagnes de réhabilitation des réseaux ou dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.</p>
<p>Disposition 9 Améliorer le contrôle et les réhabilitations des installations d'assainissement non collectif</p>	<p>9-1 La commission locale de l'eau prélocalise comme zone à enjeu environnemental les zones de têtes de bassin versant, en tant que secteurs prioritaires de réhabilitation des dispositifs non conformes (cf. Carte 12). Sur la base de la prélocalisation des têtes de bassin versant (<u>Carte 12 - BV Sanguèze concerné</u>), une localisation des zones à enjeu environnemental est réalisée par la structure porteuse du SAGE, dans les</p>	<p>Le règlement du PLU rappelle la nécessité pour les zones non desservies par l'assainissement collectif de disposer d'une installation conforme.</p> <p>Les dispositions de gestion des eaux pluviales prévues dans les OAP et la résorption progressive des surcharges hydrauliques</p>

	trois ans à compter de la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE (cf. Disposition 46).	constituent des leviers
Disposition 10 Améliorer les performances de l'assainissement collectif	10-1 Pour ce faire, les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents se dotent, en priorité sur les sous bassins versants prioritaires « matières organiques » (Carte 6) et « phosphore » (Carte 5) (<u>Sanguèze</u> , Grande Maine, Petite Maine et Maine aval) et sur les bassins d'alimentation eau potable, dans les trois ans à compter de la date de publication de l'arrêté d'approbation du SAGE, ou actualisent dans les cinq ans, leur schéma directeur d'assainissement s'il date de plus dix ans.	Les dispositions de gestion des eaux pluviales prévues dans les OAP et la résorption progressive des surcharges hydrauliques constituent des leviers
Disposition 11 Maîtriser les rejets pendant les périodes d'étiage	11-1 Sur ces sous-bassins versants (<u>Sanguèze concernée</u>), les nouveaux projets d'assainissement collectif instruits au titre de la loi sur l'eau, en vertu des articles L. 214-1 à 6 du code de l'environnement, ou des installations classées pour la protection de l'environnement, en vertu de l'article L. 511-1 du même code, ou les renouvellements d'autorisation de rejet, prévoient des solutions alternatives pour éviter l'impact des rejets directs dans les cours d'eau pendant la période critique d'étiage, définie par le respect des débits d'objectif d'étiage.	

<p>Disposition 33 Favoriser une gestion plus écologique des eaux pluviales</p>	<p>33-2 La commission locale de l'eau demande de prévoir dans les règlements de lotissements et de zones d'activités un coefficient de perméabilisation.</p>	<p>Le règlement du PLU ne fait pas obstacle à cette disposition, dont la valeur sera déterminée dans le cadre des études de faisabilités des opérations d'aménagement.</p>
--	---	--

SAGE de l'estuaire de la Loire approuvé le 09 septembre 2009

(Le nouveau SAGE révisé ne devrait pas entrer en vigueur avant 2018 et les objectifs actuels seront conservés - info de la CLE le 13.04.2016)

Dispositions pour compatibilité		Généralités pour prise en compte
QM 5	<p>Prendre en compte les inventaires zones humides -document d'urbanisme : Les communes et EPCI veilleront à garantir efficacement la protection des zones humides su leur territoire. Pour la CLE le moyen prioritaire de cette protection est d'intégrer les zones humides dans leurs documents d'urbanisme lors de leur réalisation ou de leur révision.</p> <p>Par exemple, les zones humides inventoriées :</p> <ul style="list-style-type: none"> – pourront être présentées par une trame spécifique au sein du règlement graphique des PLU ou autres documents d'urbanisme (exemple en application de l'article L123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme) ; – ou bien le règlement des PLU pourra attribuer un classement (par exemple A ou N) de nature à empêcher toute forme d'occupation des sols susceptible d'entraîner leur destruction ou de compromettre leurs fonctionnalités, en particulier les remblais, déblais, assèchements, affouillements, etc. Cf. ci-dessous un exemple de règlement de PLU. 	Voir dispositions générales du PLU
QM 6	<p>Mesures compensatoires et restauration des zones humides dégradées :</p> <p>Dès lors que la mise en oeuvre d'un projet conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide, les mesures compensatoires devront correspondre au moins au double de la surface détruite, de préférence près du projet, au sein du territoire du SAGE. (...)</p>	Le règlement du PLU rappelle que ces dispositions devront être mise en œuvre lors de la phase opérationnelle.

GQ 2	<p>Prendre en compte la capacité de la ressource en eau et des réseaux de distribution dans les projets de développement urbain :</p> <p>La CLE souhaite qu'un argumentaire justifie l'équilibre entre les capacités d'approvisionnement en eau potable et le potentiel de développement urbain et industriel envisagé. Cet argumentaire sera développé et annexé aux documents d'urbanisme lors de leur réalisation ou révision.</p>	<p>Les cours d'eau du territoire sont recensés et bénéficient d'une protection (voir dispositions générales).</p> <p>L'annexe Eau potable rappelle la capacité en alimentation en eau potable du territoire.</p>
QM 7	<p>Prendre en compte les inventaires des réseaux hydrographiques -documents d'urbanisme :</p> <p>(...) La CLE souhaite que les communes et/ou EPCI inscrivent les cours d'eau dans leurs documents d'urbanisme lors de leur réalisation ou de révision :</p> <ul style="list-style-type: none"> - présentation par une trame spécifique au sein du règlement graphique des PLU ou autres documents d'urbanisme comme le permet l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme ; - classement particulier dans le règlement des PLU. (...) 	Voir GQ 2 ci-dessus
Article 10	<p>Règles relatives à la limitation des ruissellements et à l'érosion des sols (en lien avec les dispositions QE 12, QE 13 et I 8 du PAGD)</p> <p>Afin de répondre aux objectifs de réduction de l'eutrophisation des eaux de surface et de leur contamination par les produits phytosanitaires, dans les bassins prioritaires (<u>Territoire de Montrevault prioritaire</u>), la destruction d'éléments stratégiques (haie, talus, etc.) ayant une fonction dans la limitation des ruissellements et de l'érosion des sols est à éviter. En cas de destruction, ils devront être compensés a minima par la création, dans le même bassin versant, d'un linéaire identique à celui détruit et présentant des fonctions équivalentes.</p>	Voir les dispositions générales et l'OAP TVB concernant la protection du bocage
QE 12	<p>Réalisation de schémas d'aménagement de l'espace :</p> <p>Les éléments cartographiques issus des schémas pourront être repris dans les documents d'urbanisme des communes ou EPCI concernés lors de leur élaboration, révision ou modification. Les communes ou EPCI définiront des règles d'occupation</p>	

	<p>des sols faisant en sorte :</p> <ul style="list-style-type: none"> – qu’aucune destruction de talus et de haies jouant un rôle avéré dans la limitation des ruissellements et l’érosion des sols ne puisse avoir lieu, sinon avec la mise en place de mesures compensatoires ; – que les restructurations foncières n’annulent pas le rôle joué par le maillage bocager dans la limitation des ruissellements et de l’érosion des sols. 	
QM 20	<p>La CLE soutient et rappelle la doctrine des services de l’Etat qui précise, sur la base de la réglementation en vigueur notamment l’article R. 214-1 du code de l’environnement, que tous les nouveaux plans d’eau (y compris les bassins d’eau pluviale) devront :</p> <ul style="list-style-type: none"> – ne pas être construits en travers d’un cours d’eau ; – être déconnectés du réseau hydrographique ; – ne pas être construits sur une zone humide et/ou porter atteinte à ses fonctionnalités ; – ne pas intercepter, à lui seul ou en tenant compte de l’existant, une surface de bassin versant pouvant handicaper le renouvellement des ressources naturelles en eau (eaux de surface et souterraines). 	Voir disposition générales sur les cours d’eau
QM 21	<p>Création et gestion de nouveaux plans d’eau :</p> <p>La CLE demande que les maîtres d’ouvrage créant puis exploitant de nouveaux plans d’eau prévoient des modalités de gestion pour limiter les risques d’eutrophisation liés au fonctionnement endogène de l’étang : possibilité de vidange de fond, plan de gestion concernant les curages régulier, etc.</p> <p>Cette disposition du PAGD fait l’objet de l’article 5 du règlement du SAGE.</p>	<p>Les cours d’eau identifiées au plan de zonage au titre de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme sont protégés. Les travaux d’entretien, de restauration, de mise en valeur des cours d’eau sont admis.</p> <p>NB : ces dispositions ne préjugent pas des prescriptions édictées par le règlement des SAGE concernant la préservation des cours d’eau, ni celles prises en application du Code de l’Environnement.</p> <p>Règles relatives aux plans d’eau en zone A et N : Les exhaussements et affouillements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone sont admis. Les dispositions du Code de l’environnement et du SAGE sont applicables.</p>

I13	<p>Réaliser les schémas directeurs lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme :</p> <p>La CLE recommande que ces études soient conduites lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme (SCOT, PLU, POS, cartes communales, etc.).</p>	
QE 1	<p>Mettre en adéquation le potentiel de développement démographique des collectivités avec la capacité de traitement des eaux usées</p> <p>La CLE demande que les communes ou établissements publics de coopération intercommunale tiennent compte de la capacité réelle de collecte et de traitement de leur système d'assainissement des eaux usées lors de l'élaboration de leurs projets de développement urbains (schéma de cohérence territoriale - SCOT et/ou plan local d'urbanisme - PLU).</p> <p>La CLE souhaite que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les communes ou intercommunalités compétentes réalisent parallèlement au schéma de cohérence territoriale (SCOT) et/ou au plan local d'urbanisme (PLU) les concernant, une programmation de travaux permettant de répondre aux perspectives d'évolution planifiées par ces documents. (...) 	<p>Les zonages d'assainissement « eaux usées » ont été actualisés.</p> <p>Les OAP et le règlement précisent l'intérêt d'une gestion durable des eaux pluviales.</p>

Thème	SAGE Evre Thau St Denis non approuvé Devrait être approuvé d'ici 2018		
	Dispositions pour compatibilité	Généralités pour prise en compte	
Zones humides	Disposition 14 : Réaliser les inventaires de zones humides	Les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents réalisent des inventaires de zones humides sur leurs périmètres. Ces inventaires permettent de délimiter les zones humides à l'échelle de la parcelle, de diagnostiquer leur état fonctionnel, d'identifier leur richesse écologique et les besoins de restauration. Ils sont engagés dès la publication de l'arrêté préfectoral d'approbation du SAGE. (...)	L'inventaire a été réalisé en 2013.
	Disposition 15 : Identifier les zones humides prioritaires	A partir des inventaires locaux prévus par la disposition 14, la structure porteuse du SAGE, en collaboration avec ses partenaires techniques, hiérarchise les zones humides inventoriées et identifie les zones humides remarquables ou prioritaires pour la gestion de l'eau sur le bassin. (...) Dans un objectif de préservation des zones humides prioritaires, la Commission Locale de l'Eau peut proposer au préfet de département, une identification et une caractérisation des Zones Humides d'Intérêt Environnemental Particulier* (ZHIEP) et des Zones Stratégiques pour la Gestion de l'Eau* (ZSGE) et les modalités d'instauration de servitude d'utilité publique.	En attente de l'identification des zones humides remarquables

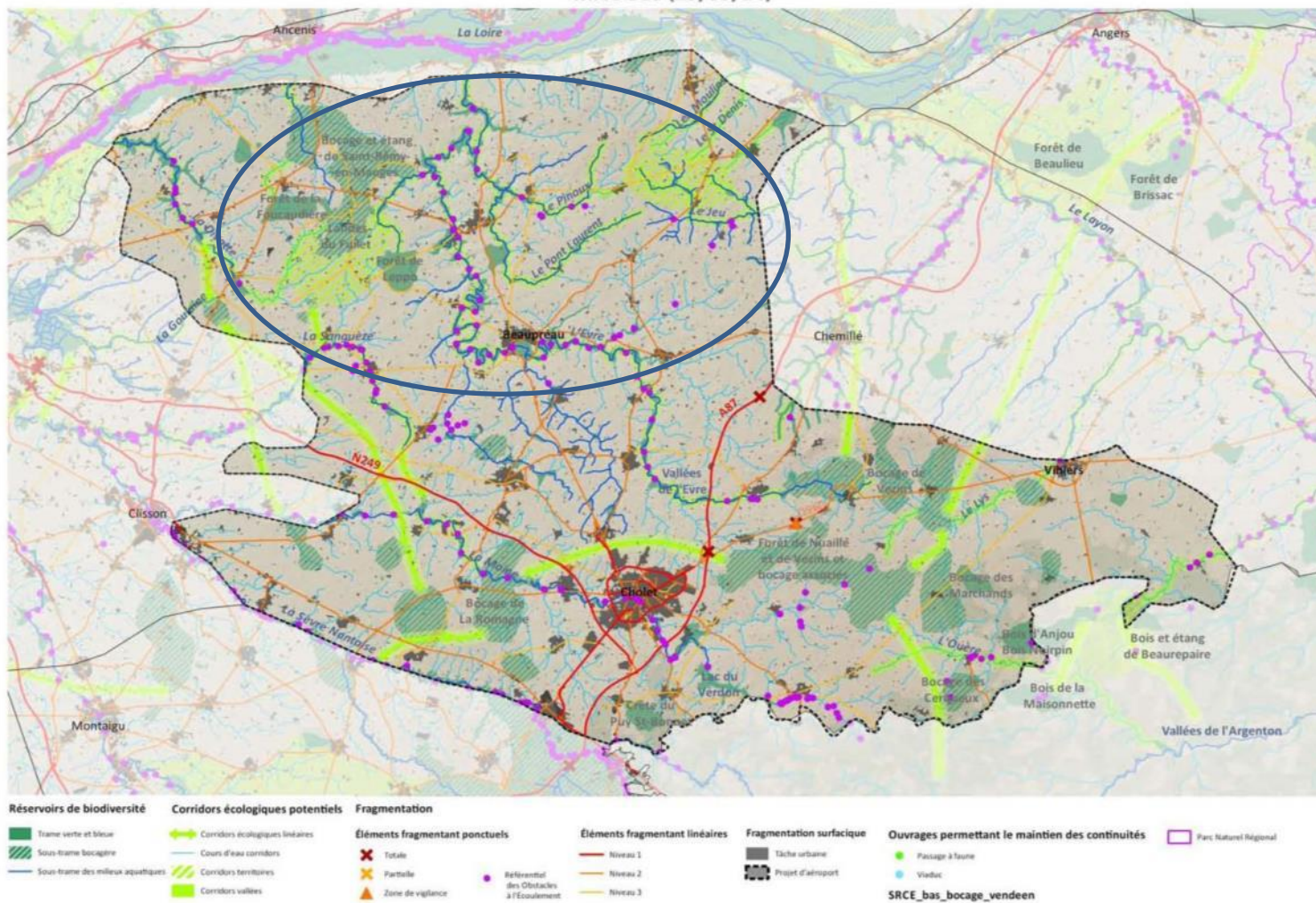
<p>Disposition 16 : Accompagner les collectivités à prendre en compte les zones humides dans les documents d'urbanisme</p>	<p>Les documents d'urbanisme sont compatibles ou rendus compatibles sans un délai de 3 ans à compter de la publication de l'arrêté préfectoral d'approbation du SAGE avec l'objectif de préservation, gestion et restauration des zones humides. Pour cela :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents prennent en compte, dans l'état initial de l'environnement et dans les éléments cartographiques de leurs documents d'urbanisme les cartographies et données issues des inventaires de terrain, - les cartographies et données issues des inventaires de terrain et les zones humides remarquables ou prioritaires pour la gestion de l'eau sur le bassin définies par la Commission Locale de l'Eau font l'objet d'orientations particulières d'aménagement (OPA), et, dans le cas des plans locaux d'urbanisme ou plans locaux d'urbanisme intercommunaux, des classements et un règlement compatibles avec l'objectif de préservation de ces zones humides. 	<p>Les zones humides floristiques ont fait l'objet d'une trame sur le règlement graphique. La portée du règlement est définie dans les dispositions générales du PLU.</p>
<p>Disposition 17 : Protéger les zones humides dans les projets d'aménagement</p>	<p>Afin de préserver les zones humides identifiées à l'échelle du périmètre du SAGE, les projets d'aménagement entraînant la destruction de zones humides sur le terrain, ou entraînant l'altération de leurs fonctionnalités sont compatibles avec l'objectif de préservation, de gestion et restauration.</p>	<p>Les secteurs stratégiques du PLU ne comportent pas de zone humide</p>
<p>Article 2 : Limiter la destruction ou la dégradation des zones humides</p>	<p>Cette règle concoure à la satisfaction de l'objectif « Préserver, gérer et restaurer les zones humides afin de maintenir leurs fonctionnalités » de l'enjeu « Reconquête des zones humides et préservation de la biodiversité » du SAGE, et plus largement à l'atteinte du bon état des eaux.</p>	<p>Les zones humides floristiques ont fait l'objet d'une trame sur le règlement graphique. La portée du règlement est définie dans les dispositions générales du PLU.</p>

Cours d'eau / Zones inondables	Disposition 10 : Préserver les têtes de bassin au travers des documents d'urbanisme	Les SCoT ou à défaut les PLU ou les PLUi doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs de protection des têtes de bassin versant (carte 6 - <u>Territoire de Montravault concerné</u>) dans un délai de 3 ans à compter de leur définition par la Commission Locale de l'Eau Les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents adoptent dans leurs documents d'urbanisme des orientations d'aménagement, un classement et/ou des règles permettant de répondre à l'objectif de protection des têtes de bassin , fixées par le SAGE, selon les possibilités offertes par chaque document.	
	Article 1 : Préserver les cours d'eau des interventions pouvant altérer leur qualité hydro-morphologique	Suite au diagnostic du SAGE, validé par décision de la Commission Locale de l'Eau le 13 novembre 2012, cette dernière souhaite encadrer dans son règlement tout projet pouvant affecter l'hydromorphologie des cours d'eau sur le périmètre du SAGE. Cette règle concourt à la non dégradation de l'existant et, à la satisfaction de de l'objectif « Restaurer le fonctionnement hydro-morphologique des cours d'eau, en particulier sur les affluents » de l'enjeu du SAGE« Restauration des écoulements et des fonctions biologiques des cours d'eau ».	Les cours d'eau du territoire sont recensés et bénéficient d'une protection (voir dispositions générales).
Haies / Bocage	Disposition 42: Intégrer les éléments paysagers, notamment le bocage, dans les documents d'urbanisme	Dans le cadre des inventaires communaux des zones humides, des inventaires de haies ont été réalisés ou sont en passe de l'être par la majorité des communes du SAGE. La disposition suivante s'inscrit dans la même lignée que la disposition 16 visant à intégrer les zones humides inventoriées dans les documents d'urbanisme. Lors de l'élaboration ou de la révision des Schémas de Cohérence Territoriale, ou en leur absence, des Plans Locaux d'Urbanisme ou Plans Locaux	Voir les dispositions générales et l'OAP TVB concernant la protection du bocage

		<p>d'Urbanisme Intercommunaux, les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents intègrent les éléments bocagers inventoriés dans l'État Initial de l'Environnement et dans les éléments cartographiques de leurs documents d'urbanisme. Ils adoptent des orientations et des préconisations d'aménagement permettant de répondre à un objectif de protection de ces éléments bocagers.</p> <p>La structure porteuse du SAGE assure l'accompagnement des collectivités ou leurs groupements qui s'engagent dans cette démarche.</p>	
Plans d'eau	<p>Article 4 : Limiter l'impact des plans d'eau existants sur cours d'eau</p>	<p>Cette règle concoure à la satisfaction de l'objectif « Assurer la continuité écologique des cours d'eau » de l'enjeu « Restauration des écoulements et des fonctions biologiques des cours d'eau » du SAGE, et plus largement à l'atteinte du bon état des eaux. Elle vient en complément de la disposition 40 du PAGD, visant à « limiter les impacts des plans d'eau existant sur cours d'eau » en préconisant la suppression des plans d'eau existants non déclarés et non autorisés s'ils ne répondent pas aux critères du SDAGE Loire-Bretagne (1E-3), sauf intérêt économique du plan d'eau ou coûts disproportionnés de l'opération</p>	<p>Les cours d'eau identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont protégés. Les travaux d'entretien, de restauration, de mise en valeur des cours d'eau sont admis.</p> <p>NB : ces dispositions ne préjugent pas des prescriptions édictées par le règlement des SAGE concernant la préservation des cours d'eau, ni celles prises en application du Code de l'Environnement.</p> <p>Règles relatives aux plans d'eau en zone A et N : Les exhaussements et affouillements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone sont admis. Les dispositions du Code de l'environnement et du SAGE sont applicables.</p>
Eaux usées / Eaux pluviales	<p>Disposition 45 : Améliorer la gestion des eaux pluviales</p>	<p>Dans le cadre de nouveaux projets d'aménagement, et sauf impossibilité technique ou coût disproportionné, les porteurs de projet mettent en oeuvre des techniques alternatives de gestions des eaux pluviales favorisant l'infiltration à la parcelle.</p>	<p>Les zonages d'assainissement « eaux usées » ont été actualisés.</p> <p>Les OAP et le règlement précisent l'intérêt d'une gestion durable des eaux pluviales.</p>

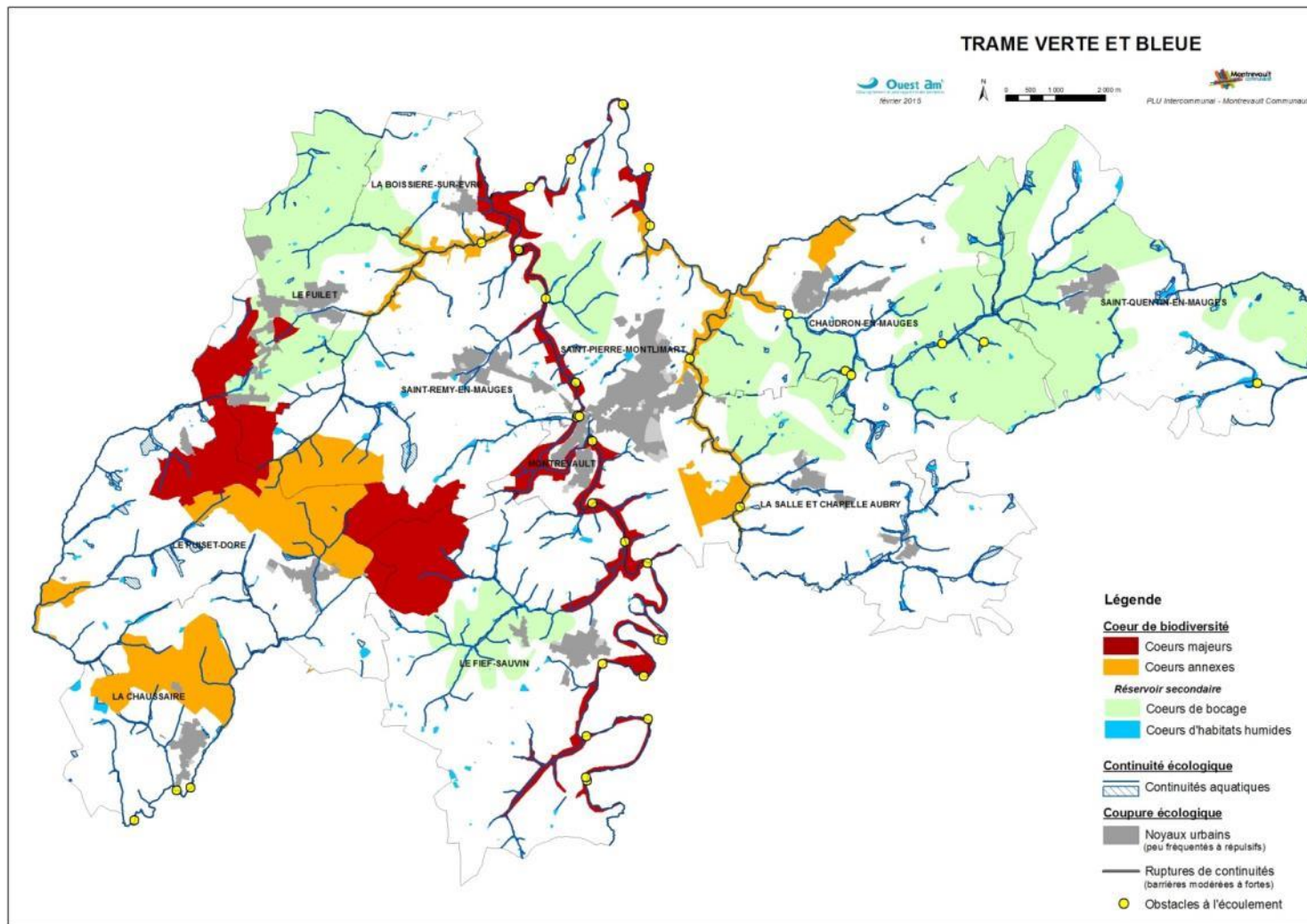
d) Prise en compte du SRCE de la Région Pays de la Loire

MAUGES (29/09/14)



La trame verte et bleue a été précisée à l'échelle du territoire de Montrevault sur Evre. Ses modalités de prise en compte dans le PLU sont les suivantes :

Trames SRCE	Trame PLU	Traduction
Réservoirs de biodiversité		
Trame verte et bleue	Cœurs majeurs de biodiversité : arrêté de biotope et ZNIEFF de type 1, vallées principales	Zone N EBC et zone Nf
Sous trame des milieux aquatiques	Cœurs d'habitat humide	Zone N et inventaire des zones humides et des cours d'eau Inventaire des haies
Sous trame bocagère	Cœur de bocage	Inventaire des haies et gestion des lisières urbaines futures par les OAP
Corridors écologiques		
Corridor territoire	Cœur de bocage	Inventaire des haies et gestion des lisières urbaines futures par les OAP
Cours d'eau corridor	Corridor d'habitat humide	Zone N et inventaire des zones humides et des cours d'eau Inventaire des haies
Corridor vallée	Corridor d'habitat humide Cœur annexe	Zone N et inventaire des zones humides et des cours d'eau Inventaire des haies



e) Prise en compte du PCET du Pays des Mauges – programme d’action 2015-2018

Axes du PCET	Prise en compte dans le PLU
<p>Volet 1 : Adaptation aux changements climatiques</p> <p>Axe 1 : Connaître les évolutions et disposer de scénarios prospectifs</p> <p>Axe 2 : S'adapter aux évolutions prévisibles</p>	<p>Pas de scénario prospectif à l'échelle de Montrevault sur Evre.</p> <p>La maîtrise des besoins en ressources (eau et énergie) comme moyen pour faciliter l'adaptation au changement climatique:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Compacité du développement urbain favorable à la compacité et à la performance du réseau d'alimentation en eau, possibilité d'utiliser les eaux de pluies • Préservation de la qualité de l'eau (assainissement, maîtrise du ruissellement grâce au maillage bocager, à la gestion durable des eaux pluviales) • Compacité du développement urbain favorable aux économies d'énergie : déplacement, inertie... • Prise en compte du risque inondation
<p>Volet 2 : Agriculture</p> <p>Axe 1 : Développer les circuits alimentaires de proximité</p> <p>Axe 2 : Développer la maîtrise de l'énergie</p> <p>Axe 3 : Renforcer la valorisation énergétique de la biomasse</p> <p>Axe 4 : Développer le stockage local de Carbone</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Protection du bocage, des boisements et zones humides : gisement bois énergie, captation du CO2 • Des orientations favorables à la maîtrise des besoins en consommation d'espace agricoles et naturels, une lisibilité pour l'agriculture afin de ne pas entrainer de contrainte à sa nécessaire adaptation au changement climatique • Le PLU ne fait pas obstacle à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et au recours aux énergies renouvelables. Toutefois, ces dispositifs doivent mettre en valeur le paysage et l'architecture.
<p>Volet 3 : Habitat</p> <p>Axe 1 : Maîtriser l'énergie dans les bâtiments</p> <p>Axe 2 : Sensibiliser les habitants pour passer à l'action</p>	<p>Le règlement du PLU ne fait pas obstacle à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et au recours aux énergies renouvelables. Toutefois, ces dispositifs doivent mettre en valeur le paysage urbain et architectural.</p>

<p>Volet 4 : Transport</p> <p>Axe 1 : Développer l'utilisation de modes de transports durables</p>	<p>Le PLU permet des actions en faveur des mobilités douces et de la limitation des besoins en déplacement motorisés : OAP, OAP TVB et emplacements réservés.</p>
---	---

C. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. Préambule et méthodologie générale de l'évaluation environnementale

L'évaluation des incidences du projet de PLUi comporte plusieurs analyses différentes mais complémentaires pour aboutir à une perception réelle et la plus exhaustive possible des impacts potentiels positifs et négatifs du PLUi sur l'environnement.

Une première analyse permet d'évaluer les modalités de prise en compte des enjeux supra-territoriaux à travers les documents cadres suivants : SDAGE, SAGE, SCOT, SRCE et PCET.

Une seconde approche permet de déterminer les incidences globales des orientations du projet sur l'environnement à travers l'analyse du PADD. L'analyse distingue les effets négatifs et les effets positifs de la mise en œuvre du projet.

Un troisième chapitre est consacré à l'évaluation des incidences des dispositions réglementaires, OAP et choix stratégiques d'aménagement sur l'environnement.

Des mesures compensatoires sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté en vue de les gérer. La quatrième étape consiste en l'analyse spatialisée des impacts du PLUi sur des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement. Il s'agit alors d'évaluer les incidences des projets portés par le PLU sur ces espaces présentant une sensibilité spécifique : TVB, zonages règlementaires (ZNIEFF, Espace naturel sensible, Arrêté de Protection de Biotope).

Enfin, une conclusion permet de mettre en exergue les **incidences cumulées** du projet sur l'environnement et de conclure sur la façon dont le PLUi gère les incidences négatives.

Ainsi, la démarche permet bien de rappeler comment le projet a pris en compte de manière itérative ses incidences prévisibles sur l'environnement.

2. Evaluation des incidences du PADD sur l'environnement

Les perspectives d'évolution prévues par le PADD, pour les 10 prochaines années, sont établies sur la base une augmentation de la population de l'ordre de 1500 habitants supplémentaires et de 900 à 950 logements nouveaux. Le PADD renforce le développement économique en prévoyant un potentiel foncier en extension selon la vocation des zones d'activités. Il prévoit également d'accompagner ce développement en répondant aux besoins induits pour les habitants, les salariés et les entreprises en termes d'équipements, de commerces et de services. Le PADD anticipe l'arrivée de la liaison structurante Cholet-Beaupreau-Ancenis.

Les incidences négatives prévisibles du PADD sur l'environnement sont liées d'une part à la consommation de foncier agricole et naturel induite par le projet et d'autre part aux modalités de gestion des flux générés par l'augmentation de la population et les activités économiques. Les orientations du PADD sont susceptibles de générer des pressions sur les ressources : eau, sol, air, les milieux naturels, les paysages et d'augmenter l'exposition des populations aux risques et les nuisances: pollutions de l'eau, de l'air, risque effondrement, nuisances sonores...

Le tableau ci-après a pour objet, en reprenant les différentes composantes environnementales, de souligner la manière dont le PADD prend en compte les enjeux environnementaux de niveau international, communautaire, national ou local (incluant l'ensemble des niveaux « inférieurs » au niveau national). Il précise les incidences négatives prévisibles et les orientations prises dans le PADD pour éviter ou réduire ces incidences.

	INCIDENCES NEGATIVES PREVISIBLES DU PADD	OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT AU NIVEAU INTERNATIONAL / COMMUNAUTAIRE / NATIONAL / LOCAL	TRADUCTION DANS LE CADRE DES ORIENTATIONS DU PADD							
			INCIDENCES POSITIVES							
SOLS / SOUS-SOLS	Consommation d'espace agricole ou naturel	Maîtrise du rythme d'urbanisation	90 logements nouveaux par an en moyenne, avec un objectif minimum de 30% produits dans l'enveloppe urbaine Une répartition en lien avec le maillage du territoire : pôle Saint Pierre Montrevault, pôles intermédiaires du Fuiet, du Fief et de Chaudron et autres bourgs Des objectifs maximum de consommation d'espaces à vocation d'habitat (40 ha) et d'activités (14+4 ha) en continuité des agglomérations							
		Urbanisation en continuité de l'existant	Constructibilité nouvelle permise en continuité des agglomérations et des 5 « villages » Identification de secteurs stratégiques dans ou en continuité de l'agglomération en lien avec les composantes paysagères							
		Densifier l'habitat	Densité minimale en logements par hectare: <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Enveloppe urbaine</th> <th>Extension</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pôle</td> <td>20</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>Autres bourgs</td> <td>18</td> <td>16</td> </tr> </tbody> </table> Densité plancher de 14 logements/ha Densifier plus significativement autour du pôle principal et des pôles relais		Enveloppe urbaine	Extension	Pôle	20	18	Autres bourgs
	Enveloppe urbaine	Extension								
Pôle	20	18								
Autres bourgs	18	16								
		Préserver l'activité agricole (impact fort sur la gestion des espaces agricoles et milieux naturels)	Affirmer le rôle de l'agriculture dans la dynamique communale Prendre en compte les besoins spécifiques des différentes productions Optimiser le foncier dans les enveloppes urbaines pour l'habitat et pour l'activité Accompagner le parcours résidentiel Maintien de la mixité des fonctions dans les bourgs par le maintien des commerces et services et l'organisation du territoire concernant les équipements et les services Remise en cause des extensions prévues par les PLU communaux pour l'habitat et l'activité en fonction des besoins et des enjeux agricoles							

	INCIDENCES NEGATIVES PREVISIBLES DU PADD	OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT AU NIVEAU INTERNATIONAL / COMMUNAUTAIRE / NATIONAL / LOCAL	TRADUCTION DANS LE CADRE DES ORIENTATIONS DU PADD
			INCIDENCES POSITIVES
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	Consommation d'espace naturel ou agricole Fragmentation de la trame verte et bleue directe et indirecte (augmentation de la fréquentation du territoire)	Trame verte et bleue : protection de la biodiversité et des milieux	Préservation des grands ensembles naturels et de la biodiversité Préservation des zones humides et du bocage Prise en compte de la trame verte et bleue comme élément qualitatif pour le PLU dans son ensemble et pour les projets
		Protection des ZNIEFF et arrêtés de biotope	
		Protection des boisements majeurs	
		Protection des zones humides (SAGE et loi sur l'eau)	
		Protection du paysage boisé ou bocager	
CYCLE DE L'EAU	Augmentation de la consommation d'eau, des rejets d'eau usée et de l'imperméabilisation des sols	Préserver la ressource en eau (SAGE)	Protection des abords des cours d'eau, des zones humides... Protection du bocage pour limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration Inventaire des zones humides (au titre du SAGE)
		Qualité des eaux de surface (SAGE)	
		Protection des zones humides (SAGE)	
PAYSAGES ET PATRIMOINE	Banalisation des paysages liée à l'étalement urbain	Mise en valeur des sites remarquables : site classé de Courossé	Mise en valeur de la vallée de l'Evre et des éléments de patrimoine rural Valorisation des thèmes historiques à travers notamment la mise en réseau du patrimoine rural par les continuités douces L'organisation urbaine et paysagère des projets doit renforcer l'identité des lieux pour les extensions comme pour les opérations de renouvellement urbain, pour l'habitat, comme pour l'activité Maitrise de l'étalement urbain, enjeux spécifiques pour les axes structurants : RD 17 et RD 752
		Mise en valeur des bourgs et des paysages	
		Protection du patrimoine bâti remarquable et du petit patrimoine culturel	
		Protections du paysage entrées de ville/abords des axes routiers	
QUALITE DE L'AIR	Augmentation de la consommation d'énergie et donc	Limitation des gaz à effets de serre	Maitrise des besoins en déplacements en lien avec l'organisation du territoire tant pour les habitants que pour les entreprises

	INCIDENCES NEGATIVES PREVISIBLES DU PADD	OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT AU NIVEAU INTERNATIONAL / COMMUNAUTAIRE / NATIONAL / LOCAL	TRADUCTION DANS LE CADRE DES ORIENTATIONS DU PADD
			INCIDENCES POSITIVES
	de la production de gaz à effet de serre en raison des besoins en déplacements, du développement du parc bâti tant pour l'habitat que pour les activités		Développement de l'intermodalité dans les déplacements Renforcement du maillage des continuités douces Réflexion sur la hiérarchisation de la trame viaire, les stationnements, circulations douces dans les opérations d'aménagement
ENERGIE	Augmentation de la consommation d'énergie en raison des besoins en déplacements, du développement du parc bâti tant pour l'habitat que pour les activités	Développement des énergies renouvelables	Recours aux énergies renouvelables, notamment au plan individuel, valorisation du bocage Recherche de formes d'habitat (mitoyenneté, logement intermédiaire) ou de techniques constructives innovantes plus économes en énergies Renforcement du maillage de liaisons douces Proximité entre secteurs d'habitat et pôles de centralité
		Maîtrise de la consommation énergétique (habitat) (PCET)	
		Maîtrise de la consommation énergétique (déplacements) (PCET)	
DECHETS	Augmentation de la production d'ordures ménagères et de déchets d'entreprises	Maîtrise du volume de déchets ménagers et industriels	Collecte adaptée à l'échelle de la commune gérée par l'intercommunalité Offrir des capacités de traitement des déchets inertes pour répondre aux enjeux du renouvellement urbain
		Amélioration du recyclage	
RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES	Gestion de la cohabitation activités/habitat Augmentation de la vulnérabilité au risque effondrement pour le pôle	Prise en compte du risque « transport de matières dangereuses », du risque effondrement	Préserver les sites exposés au risque effondrement en les valorisant comme espace vert (pôle de Saint Pierre) Organiser la gestion des accès le long des voies classées « transport de matière dangereuse » Prendre en compte l'usage antérieur, les sites et les sols pollués dans les opérations de renouvellement urbain
ENVIRONNEMENT SONORE	Augmentation de l'exposition aux nuisances sonores en raison des besoins en déplacements pour l'habitat et pour les activités	Prise en compte des nuisances sonores liées à la RN 165 /A 82 et aux activités économiques	Marge de recul et création de secteurs dédiés aux activités économiques

a) Conclusion :

Le PADD affiche un haut niveau de qualité environnementale et paysagère dans la déclinaison de ses 9 orientations générales en déclinant pour chacune d'elle des orientations qualitatives et d'optimisation du foncier. Ainsi, il prend bien en compte dès l'amont de la démarche de projet la réduction à la source de ses effets sur l'environnement d'une manière globale et systématique, ce qui permet de conclure à l'absence d'incidence notable du PADD sur l'environnement.

3. Incidences des dispositions réglementaires et des oap sur l'environnement et mesures d'évitement envisagées

L'analyse s'appuie sur les entrées principales des « composantes environnementales » propres au territoire de Montrevault sur Evre. Pour chaque thématique, le **croisement des données** entre l'état initial de l'environnement et les effets des dispositions réglementaires et des OAP permet de dégager les **incidences notables prévisibles négatives et positives** du PLU.

La méthodologie utilisée pour l'élaboration du PLU de Montrevault sur Evre a en permanence recherché à éviter les incidences notables négatives prévisibles par la mise en place systématiques des outils concourant à la meilleure qualité environnementale du projet. Ainsi l'analyse qui suit s'attache à rappeler la cohérence entre les enjeux environnementaux et les outils règlementaires et les OAP. Cette analyse a été complétée après l'arrêt du PLU en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale (voir dossier pièces administratives du dossier de PLU approuvé).

a) Milieux naturels et trame verte et bleue

Les pressions sur les milieux naturels et la trame verte et bleue sont induites par :
Les objectifs en termes de population et de développement économique entraînent des besoins supplémentaires en consommation d'espace agricole ou naturel. Ils induisent l'artificialisation des sols et la fragmentation des espaces.
La maîtrise des incidences sur les milieux, les secteurs à enjeux environnementaux et la trame verte et bleue est traduite par :
Dans les OAP : Les secteurs de projet dotés d'OAP se situent en dehors des zones humides. Le traitement des lisières, la gestion des eaux pluviales et des eaux usées permet de prendre en compte les incidences indirectes sur les zones humides riveraines (drainage, risque de pollution) Mise en valeur des vallées et en particulier de l'Evre au sein des enveloppes urbaines comme axe de pénétration de la nature dans les bourgs et dans une logique de préservation des continuités écologiques associées Valorisation du site des anciennes mines d'or comme espace vert qui permet des occupations du sol compatibles avec le risque effondrement et défini un axe de nature d'une épaisseur importante au sein de la polarité, destinée à être confortée Développement des continuités douces pour limiter la pression de la circulation automobile sur les milieux

Dans le règlement :

La délimitation des zones U, AU et des STECAL en tenant compte des potentialités des sites (ZNIEFF, arrêté de protection de biotope, espaces naturels sensibles, zones humides) et des limites naturelles soulignées par les haies et les boisements.

La mise en valeur de la trame verte et bleue est traduite par la zone N et les outils qui se superposent aux zonages :

Concernant la trame verte, les outils suivants sont mis en place :

- Espace Boisé Classé
- Haies inventoriées
- Les arbres isolés remarquables
- Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles au sein des bourgs.

Concernant la trame bleue, les outils suivants sont mis en place, en cohérence avec les objectifs des SAGE :

- Emprise indicative des zones humides : les zones humides d'intérêt floristique identifiées sont protégées. Ce sont celles qui ont été inventoriées dans le cadre du SAGE et celles identifiées dans le cadre d'un inventaire complémentaire (étude annexée au rapport de présentation) effectué dans le cadre des études sur le PLU afin d'identifier les éventuelles contraintes environnementales susceptibles de remettre en cause les projets d'aménagement. Les dispositions générales du PLU rappellent que la destruction de zones humides est soumise aux dispositions du code de l'environnement, nonobstant les dispositions du PLU.
- Les cours d'eau sont repérés et protégés. Une marge de recul est imposée pour les nouvelles constructions en zone N et A
- Un emplacement réservé est prévu au Puiset Doré en vue de la construction d'une nouvelle STEP plus à l'écart du bourg pour accompagner les perspectives de développement démographiques de la commune.

En outre le règlement de la zone N interdit toute construction, ouvrages, travaux ou utilisations du sol autres que ceux visés à l'article N2.

Les occupations du sol admises sous conditions sont les suivantes :

1. Les travaux liés aux différents réseaux, les réseaux routiers et de transports en commun, les continuités douces et les installations, travaux, dépôts, ouvrages d'intérêt général.
2. La réfection, l'extension et les annexes des habitations existantes ainsi que leurs annexes (dans les limites prévues par la loi ALUR et par la charte sur l'urbanisme de Maine et Loire).
3. Les changements de destination dans les limites prévues par le règlement du PLU.
4. L'aménagement et la réfection des activités non agricoles et forestières, sans extension.
5. Les abris pour animaux notamment sous réserve d'être démontables.
6. Les exhaussements et affouillements liés aux activités agricoles et aux constructions autorisées dans la zone.

Les dispositions concernant les constructions existantes (2,3 et 4) ne prêtent pas à modulation suivant les enjeux environnementaux, les dispositions

règlementaires qui s'y appliquent encadrent suffisamment la portée règlementaire des évolutions possibles.

Concernant les points 1 et 6, le PLU n'est pas en capacité de justifier une restriction de ce type d'implantations qui concernent des projets d'intérêt collectif mené par des maîtres d'ouvrage publics ou par leurs délégataires et les projets d'irrigation agricole pour les affouillements. Ils doivent faire l'objet, en phase opérationnelle, de justification et d'autorisations au titre du code de l'environnement.

A ce titre, les projets concernés devront être en capacité de justifier qu'ils correspondent à un besoin. Ils devront démontrer leur absence d'impact sur les espèces ou milieux à enjeu fort par des prospections naturalistes, et plus précisément s'inscrire dans la démarche « éviter-réduire-compenser ».

Les projets susceptibles de toucher de manière notable les milieux naturels et les mesures d'accompagnement sont présentés plus loin.

b) Paysage et patrimoine

Les pressions sur les paysages et le patrimoine sont induites par :

Les objectifs en termes de population et de développement économique entraînent des besoins supplémentaires en consommation d'espace agricole ou naturel. Ils induisent un risque de banalisation des paysages, en particulier des bourgs.

La maîtrise des incidences sur les paysages et le patrimoine est traduite par :

Dans les OAP :

Prise en compte de la silhouette des bourgs pour déterminer les conditions d'extension et d'aménagement

Confortation de la qualité du paysage urbain des bourgs :

- dans les projets en dent creuse en vue de favoriser la reprise des logements vacants
- à travers les modalités de gestion de la densité bâtie et notamment des implantations nouvelles

Mise en valeur du patrimoine bâti remarquable (exemples : secteur de la Musse et bourg de Montrevault : place et rue du Château, Petit Montrevault et usine Eram, ancienne voie ferrée du Petit Anjou) à travers leur inscription dans le projet d'ensemble et les conditions de leur accessibilité (liaisons douces, mise en valeur des points de vue sur l'Evre à la Musse...)

La programmation des liaisons douces structurantes vers les territoires voisins vise l'accessibilité aux sites et paysages

Dans le règlement :

- La protection du patrimoine bâti et du petit patrimoine avec son repérage sur tout le territoire (et le permis de démolir associé)

- Le secteur Uam (centre bourg de Montrevault) pour son caractère patrimonial avec le recours à deux outils particuliers : un secteur de protection du paysage urbain sur la rue et la place du château et un emplacement réservé sur deux parcelles bâties de la place du Château et de la Poste destinés à permettre l'ouverture du bourg sur L'Evre.
- Des règles d'implantation qui tiennent compte des caractéristiques urbaines des bourgs, des densités existantes et projetées
- Le zonage NI autorise la mise en valeur d'espaces naturels et paysagers pour les ouvrir au public.
- Le site de Barbotine (UI) et les deux sites d'hébergement de loisirs classés NIa (existant à Saint Rémy et en projet à la Chaussaire).
- Des dispositions règlementaires en vue de garantir l'insertion paysagère des ISDI dans le secteur Ad.

Les Chemin (piétonnier et cyclable) à conserver ou à créer et les emplacements réservés pour créer ces continuités rendent accessible l'ensemble de ce patrimoine et sont conçus de façon à mettre en réseau le territoire avec les territoires voisins.

c) Ressource en eau, risques de pollution et d'inondation

Les pressions sur la ressource en eau, les risques de pollution et d'inondation sont induites par :

Les objectifs en termes de population et de développement économique qui entraînent des besoins supplémentaires en eau potable et en traitement des eaux usées. Ils induisent également une imperméabilisation supplémentaire des sols.

La maîtrise des risques et les impacts positifs sur la ressource en eau, les risques de pollution et d'inondation est traduite par :

Les modalités de gestion des eaux usées contribuant à la préservation de la ressource en eau et en particulier de la qualité des eaux restituées aux milieux et notamment :

- L'actualisation des zonages d'assainissement collectif qui déterminent les engagements de la collectivité à équiper ses agglomérations en adéquation avec la capacité de traitement de ses stations d'épuration et l'amélioration de ses réseaux de collecte (poursuite de la mise en séparatif pour réduire les eaux parasites et prolongement des réseaux)
- Une compétence assainissement relevant dorénavant de la commune nouvelle.
- Un Emplacement Réservé pour prévoir l'extension de la STEP et le classement en ZAU des extensions prévues au Puset Doré dans l'attente de sa réalisation
- La réalisation du diagnostic des réseaux d'assainissement afin d'établir un programme d'action et la priorité des interventions, en lien avec les projets d'aménagement et notamment ceux relatifs à l'habitat
- Le maintien de l'attention sur la qualité des eaux aux abords du site de baignage de Barbotine : le secteur des Recoin étant desservi par une unité de traitement des eaux usées dont la capacité de traitement est très limitée.

La protection du bocage et des zones humides pour leur rôle de tamponnement et d'épuration des eaux avec :

- L'identification des zones humides floristiques (inventaire SAGE)
- L'absence de secteurs de projet AU susceptibles d'impacter directement des zones humides (source inventaire SAGE et inventaires

complémentaires sur ces secteurs en janvier 2015 et inventaire complémentaire sur la zone NLa de la Chaussaire en octobre 2015 – voir annexe) : les secteurs de projet pressentis ont été délimités en fonction de la connaissance de ces potentialités.

- La protection du bocage pour maîtriser le ruissellement et l'érosion : conformément aux dispositions des SAGE, le bocage jouant un rôle hydraulique (abords des zones humides, des cours d'eau et parallèle aux pentes) est protégé. L'OAP TVB rappelle la nécessité de compenser les arasements de ce type de linéaire bocager.
- Le traitement des lisières urbaines en privilégiant les plantations de haies plutôt que murs en limite de zone naturelle et agricole complète les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'intérieur des opérations d'aménagement.
- La prise en compte des eaux pluviales dans les OAP et le règlement: mettre en œuvre les dispositions pour limiter l'imperméabilisation
- Les incidences sur les zones humides des projets d'ISDI en secteur Ad doivent générer à termes une amélioration de la gestion des milieux humides des Landes du Fuilet à deux niveaux à travers les probables compensations auxquels ces projets seront soumis et à termes lors de la remise en état des emprises concernées.

La limitation de la constructibilité aux abords des cours d'eau et des vallées maintien les zones d'expansion des crues avec :

- L'identification des secteurs inondables identifiés dans l'atlas des zones inondables par un indice « i ». La très grande majorité des secteurs concernés est située en zone Ai ou Ni, Nei, Nfi, NLi, soit 213ha (0.1 ha en zone Uai).
- La protection des vallées principales en zone N non constructibles
- La limitation des créations de plan d'eau dans les limites permises par les SAGE
- La marge de recul de 10 m de part et d'autre des cours d'eau inventoriés.

La prise en compte du risque radon est traduite sous forme d'une information en annexe du PLU et de rappel dans le règlement écrit.


Bilan des capacités résiduelles des stations d'épuration existantes d'après l'étude de zonage d'assainissement⁶

Commune	Capacité	Fonctionnement actuel	Nombre théorique d'habitants supplémentaires permis par le règlement et les OAP
La Boissière-sur-Evre - bourg	400	51%	57

Enjeux

⁶ Source : Révision du zonage d'assainissement – CEDDEC Mars 2016

Chaudron-en-Mauges - bourg			118
	1083	60-90%	
La Chaussaire - bourg	650	30-40%	125
Le Fief-Sauvin-bourg	783	40-60%	163
Le Fief Sauvín - Villeneuve	183	20%	
Le Filet-bourg (Croix des Victoires)			157
	1083	70-85%	
Le Filet - La Rimonerie	208	très limitée	
Le Filet - Les Recoins	300	très limitée	
Montrevault-bourg	2167	40-60%	279
Le Puiset-Doré - bourg	300	saturation	124
Le Puiset Doré - Gâtines	185	32%	
Saint-Pierre-Montlimart			463
Saint-Pierre-Montlimart - Autriche	1417	40-50%	
Saint-Pierre-Montlimart - Petit Montrevault	600	25-40%	
Saint-Pierre-Montlimart - Jousselin	2283	40-50%	
Saint-Quentin-en-Mauges bourg	1300	50-55%	99
Saint-Rémy-en-Mauges - bourg	1700	30-35%	225
La Chapelle-Aubry	300	saturation	139
La Salle Aubry	600	30-40%	
La Salle la Chapelle Aubry - Cancale	70	36%	

 Saturation effective

Le renforcement de la capacité d'accueil de l'hôpital pourrait conduire au dépassement de la capacité nominale de la STEP
Saturation à terme
Projet d'extension de la capacité de traitement de la STEP du bourg (Croix Verte) à l'étude
Les STEP de Jousselin et du Petit Montrevault sont très sollicitées car elles desservent les zones d'activités, mais il n'a pas été signalé de dysfonctionnement
Dysfonctionnement

	Saturation possible ou prévisible à terme
	Projet d'extension en cours
	Capacité suffisante

Seules les STEP du Puiset et de la Chapelle Aubry sont à saturation aujourd'hui.

La très grande majorité des stations d'épuration dispose donc de marges de manœuvre suffisantes dans les termes du PLU, sous réserve de résoudre les problèmes de surcharge hydraulique notamment en traitant les réseaux unitaires pour les stations d'épuration des bourgs du Fuilet, du Fief Sauvin et de Chaudron en Mauges.

Afin de maîtriser les risques de dysfonctionnement inhérents à la surcharge hydraulique où à la saturation de la station d'épuration, les zones AU à vocation d'habitat des communes concernées de la Chapelle Aubry, du Fuilet et de Chaudron en Mauges sont fermées à l'urbanisation.

Toutefois, la commune nouvelle a lancé une étude diagnostic de son réseau d'assainissement. Les conclusions de cette étude seront connues fin 2017 et vont permettre de définir les priorités d'intervention pour la rénovation du réseau. Les travaux de rénovation du réseau du Fief Sauvin seront prioritaires et permettront de réaliser les tranches 2 et 3 du lotissement de la Gabardière classé aujourd'hui en 1AU. L'OAP du secteur de la Gabardière rappellera la nécessité du démarrage des travaux d'adaptation de la capacité de traitement pour la station d'épuration, préalablement à la délivrance des permis de construire et la nécessité du raccordement à une STEP en mesure de traiter les effluents à la livraison des nouveaux logements.

Les secteurs non desservis par l'assainissement collectifs classés en Uaa, Uba ou Uea correspondent à des extensions urbaines en continuité des bourgs de la Boissière, de la Chaussaire, de Villeneuve (village) et du bourg du Fief Sauvin, et du Puiset Doré. Elles appartiennent à l'enveloppe urbaine des bourgs ou des villages.

Toutefois, les capacités de densification de ces secteurs sont limitées. Elles ont été particulièrement resserrées sur le bourg de la Chaussaire et de la Boissière grâce à la mise en place de zones Uba (partie constructible) et Ubb (partie non constructible des parcelles bâties non desservies par l'assainissement collectif).

La zone 1AUa prévue au PLU arrêté sur le secteur de la Roche Gautron à Montrevault est supprimée.

L'étude de zonage d'assainissement a conclu au maintien de l'assainissement individuel dans ces secteurs qui totalisent 0.24% du territoire, après évaluation technico-économique des enjeux entre raccordement au réseau collectif ou maintien de l'assainissement individuel. Le zonage Uaa ou Uba a été établi en connaissance de cause.

d) Risques industriels et technologiques

Les pressions liées aux **activités économiques** sont facteurs de risques de nuisances sonores, et d'autres nuisances potentielles pour les autres modes d'occupation du sol tels que l'habitat, les hébergements et les équipements scolaires, de santé.... Le territoire est également traversé par des axes départementaux empruntés par les transports de matière dangereuse.

La maîtrise des **risques et les impacts positifs** accompagnent le développement économique à travers :

- La mise en place de zones d'activités économiques dédiées (Uy, 1AUy et 2AUy) pour les activités non compatibles avec l'habitat
- La limitation de l'évolution des activités non compatibles avec l'habitat pour celles situées en zone Ua, Ub, A et N
- Des modalités de gestion complémentaires à travers les OAP : plantations à prévoir, amélioration des dessertes poids lourds...
- L'identification des anciennes décharges sauvages sur les argilières par un secteur Nd au Puisset
- Des anciennes décharges à Montrevault, Chaudron et St Rémy qui sont devenues des espaces publics et sont donc gérées pour éviter tout relargage de pollution.
- 2 projets d'ISDI pour offrir des capacités d'élimination des déchets inertes et éviter les dépôts sauvages. Ils sont situés dans l'espace rural et sur des secteurs anciennement exploités pour l'argile et le trafic poids-lourds induit.
- Les opérations de renouvellement urbain remobilisant les friches d'activités et permettant de gérer les éventuelles pollutions
- Les conditions d'aménagement dans les traversées d'agglomération par la RD 17 : gestion des nouveaux accès, pas d'étirement de l'urbanisation.

e) Risque effondrement et cavités

Les pressions liées **aux anciennes mines d'or et aux cavités inventoriées** sur les autres communes sont liées à leur proximité avec les agglomérations.

La maîtrise des **risques d'effondrement et de pollution des eaux et les impacts positifs** accompagnent les projets de requalification des bourgs à travers :

- L'identification des secteurs de cavités sur les documents graphiques, à travers leur repérage par des hachures de couleur marron.
- La maîtrise des besoins en foncier

- La mise en valeur en tant que pôle d'animation structurant (affirmation d'une vocation et de la gestion de l'espace), d'espaces verts et de loisirs, et comme continuité verte de la zone à risque d'effondrement de Saint Pierre.
- La non-constructibilité sur les zones à risque effondrement en dehors des espaces déjà urbanisés ou bâtis
- La mention dans le règlement des zones bâties et dans les OAP de l'existence du risque et de la possibilité de refuser les constructions et occupation du sol en raison du risque, en présence de droit à construire.
- La maîtrise des risques de pollution des eaux par relargage (anciennes mines d'or) par la limitation des droits à construire sur les zones d'effondrement
- NB: Dans la zone de prospection minière, les entreprises qui sont titulaires des permis de prospection sont tenues à la prise en compte des risques de remobilisation des pollutions des anciennes mines lors des prospections.

f) Infrastructures et mobilité

Les besoins en déplacements vont augmenter en lien avec les objectifs en termes de population et de développement économique.

La maîtrise des risques et les impacts positifs sur les besoins en déplacements sont prévus via :

- **La prise en compte de la future liaison structurante :**
 - Parc des Alliés : son extension est maîtrisée dans l'attente de l'aménagement de la liaison (Uya uniquement sur la partie viabilisée, réserves pour son extension coté Orée d'Anjou)
 - L'affirmation du rôle commercial de l'Avenue de Bon Air avec la création d'un zonage Uyd. Il cherche à éviter l'évasion commerciale à terme vers le futur axe structurant et les déplacements induits. Le PLU met en place les conditions pour améliorer l'accessibilité par liaisons douces à ce secteur.
 - Les conditions d'aménagement dans les traversées d'agglomération par la RD 17 (les OAP sur les communes concernées)
 - La préservation de la TVB pour anticiper les effets coupure de la liaison structurante (bocage et zones humides inventoriées, agriculture protégée et maîtrise des extensions urbaines)
- **La diversité de l'offre en mobilités :**
 - Les transports collectifs : les orientations favorables pour le bourg de Saint Pierre = renforcement du poids de population, requalification du centre bourg
 - Le co-voiturage : des aménagements effectifs sont en cours et ne nécessitent pas d'outil particulier dans le PLU
 - Le développement des continuités douces dans les agglomérations et en campagne pour limiter la pression de la voiture : une dimension systématique dans l'aménagement des bourgs et une OAP TVB continuités douces = schéma des continuités douces avec les objectifs de

maillage (cf la Loire, la Sèvre via la Sanguèze, le Jeu...)

- **La complémentarité et la lisibilité de l'offre en équipements pour organiser les besoins en déplacements de manière durable :**
 - La valorisation des atouts des communes et notamment de leurs équipements et le maillage des bourgs en lien avec les territoires extérieurs permettent de poursuivre le développement d'une offre de proximité en termes de commerces, services marchands et non marchands et équipements : ex la Musse à Saint Pierre Montrevault, la salle de la Fontaine à Saint Quentin, le pôle santé de Chaudron
 - Des objectifs en THD dans le règlement des zones d'activités (article Uy16) en vue de favoriser les échanges numériques.

g) La vulnérabilité au changement climatique

Les besoins en **ressources** vont augmenter en lien avec les objectifs en termes de population et de développement économique et accroître l'exposition des populations.

La réduction de la vulnérabilité des populations et des aménagements au changement climatique repose sur :

- **La maîtrise des besoins en ressources :**
 - **Eau:** compacité du développement urbain favorable à la compacité et à la performance du réseau d'alimentation, possibilité d'utiliser les eaux de pluies
 - Préservation de la qualité de l'eau
 - **Énergie:** interdiction de l'éolien dans les cœurs de bourgs pour des motifs patrimoniaux, possibilité d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments et notamment pour le solaire
 - Compacité du développement urbain favorable aux économies d'énergie : déplacement, inertie...
 - Protection du bocage : gisement bois énergie
 - **Espace:** des orientations favorables à la maîtrise des besoins en consommation d'espace agricoles et naturels, une lisibilité pour l'agriculture afin de ne pas entraîner de contrainte à sa nécessaire adaptation au changement climatique
 - **Déchets :** une gestion de proximité avec les ISDI , déchetteries et points tris limitant les déplacements et favorable au réemploi avec l'écocyclerie
- **La réduction des gaz à effet de serre :**
 - Les actions en faveur des mobilités douces et de la limitation des besoins en déplacement motorisés
 - Le maintien d'une biodiversité favorable à la captation du CO2
 - Des règles d'urbanisme favorables à la performance énergétique des constructions

h) Les effets sur la santé

Qualité de l'air : Principales sources d'émission de polluants atmosphériques :

Les concentrations des principaux polluants atmosphériques sont inférieures aux seuils réglementaires. Les activités industrielles du territoire sont faiblement émettrices. Et l'agriculture est à l'origine de la plus grande partie des rejets d'ammoniac dans l'air.

Mais, le recours aux pesticides est plus fréquent dans certains types de cultures et vecteur de pollution atmosphérique ponctuelle lors de l'application des traitements : arboriculture, viticulture, horticulture, productions que l'on retrouve effectivement sur le territoire de Montrevault sur Evre, mais dans une proportion limitée en termes de superficie.

Les enjeux en termes de polluants atmosphériques sont limités. Les leviers portent avant tout sur les bonnes pratiques à mettre en œuvre par le monde agricole.

Gestion et qualité de l'eau :

La notice eau potable est jointe en annexe au dossier de PLU approuvé. Elle s'appuie en particulier sur les données du bilan RPQS 2015 du SMAEP Eaux de Loire qui a en charge la distribution de l'eau potable pour la commune de Montrevault sur Evre.

La mention des informations demandées sur les problématiques de protection du réseau de distribution d'eau potable sont apportées dans les dispositions générales du règlement du PLU approuvé.

Eaux usées : voir ci-avant

Gestion et usage des sols :

Il existe un risque sanitaire certain lié à l'utilisation des eaux potentiellement polluées issues de l'ancienne exploitation de la mine d'or de Saint Pierre Montlimart compte tenu du niveau de concentration élevé en arsenic des eaux souterraines et de surface du ruisseau de la Bellière. L'existence de ce risque sanitaire incite à informer plus explicitement les habitants, les riverains en en faisant mention dans les dispositions générales et le règlement écrit des zones concernées.

En outre, le PLU a identifié les anciennes décharges par un zonage Nd.

Qualité de l'environnement sonore :

- Zones d'activité / zones d'habitat

Les OAP contiennent des dispositions adaptées à leur portée :

Ainsi les OAP relatives à la programmation des logements prévoient-elles des dispositions d'intégration sous forme paysagère et visuelle. L'OAP concernant le pôle et en particulier celle relative au parc intermédiaire de Belleville précise que c'est bien au projet de création d'activité de prendre en compte ses incidences sur l'environnement et notamment sur la qualité de l'environnement sonore des riverains : « Les risques de nuisance sonore sont évalués en amont, afin de ne pas générer de nouvelles contraintes pour les riverains, en particulier pour les circulations des camions et pour les installations nuisantes : l'organisation des parcelles devra anticiper la proximité avec les riverains. ». L'objectif assigné autorise des adaptations visant à maîtriser la consommation de foncier et à optimiser la fonctionnalité des entreprises tout en préservant le cadre de vie des riverains.

- Zones d'habitat/routes classées « voie bruyante »

Cela concerne en particulier l'OAP n°7 de Saint Pierre-Montlimart située le long de la RD 752. Le permis d'aménager prévoit une continuité piétonne entre les parcelles cessibles et la départementale, reculant d'autant les constructions. NB : la voie est classée voie bruyante. Le règlement écrit rappelle dans ses dispositions générales, le recours à un isolement acoustique adapté.

Gestion des rayonnements non ionisants :

Compte tenu des données disponibles sur l'impact sur la santé des populations exposées à des champs magnétiques extrêmement basse fréquence, il est recommandé de ne pas favoriser l'exposition de populations nouvelles à des champs magnétiques de plus de 0.4µT sur 24 h pour les jeunes enfants et de plus de 1µT pour les autres populations.

Ces champs magnétiques sont principalement générés par la proximité des lignes électriques Haute Tension. Les lignes électriques Haute Tension sont des servitudes d'utilité publique, auxquelles sont associées des dispositions opposables applicables à leurs abords et que toute opération d'aménagement devra respecter.

Les lignes électriques concernées sont listées dans le chapitre sur les risques et les nuisances du rapport de présentation et la cartographie du réseau électrique figure dans le plan des servitudes d'utilité publique (pièce annexe 7.1). Afin de renforcer la cohérence des documents, la carte « Risques et nuisances » de la partie 1 du rapport de présentation sera complétée avec le report du réseau HT et THT.

Mobilité, transports et accès aux équipements et aux services :

Le PADD pose des objectifs généraux et d'aménagement visant à renforcer l'accessibilité des bourgs et de leurs services en lien avec le développement des continuités douces en particulier.

Les orientations d'aménagement prévoient une confortation systématique du maillage des continuités vers les pôles d'équipements. Un effort particulier est fait le long de l'Avenue de Bon Air qui constitue aujourd'hui un axe très routier, et générant une coupure Nord Sud dans l'agglomération (voir OAP 4.2 « Pôle »). En outre, la mise en valeur des qualités du territoire repose également sur le développement significatif du réseau de continuités douces entre les sites majeurs (voir 4.5 OAP TVB) tels que la vallée de l'Evre, le lien entre les bourgs de Montrevault et de Saint Pierre ... Bien que plus générales, les OAP concernant les autres bourgs visent bien à continuer également de les mailler en vue de favoriser la marche à pied : des dispositions sont prévues sur les secteurs d'OAP concernés.

Habitat et cadre de vie :



La qualité de traitement des espaces extérieurs est favorable à la santé via la contribution de leur végétation à la captation du CO2, à la régulation thermique et hydrique, à la qualité des paysages, et à la diversité floristique et faunistique. Les notices d'OAP 4.2 et 4.3 seront complétées en vue de rappeler la mise en œuvre de cet objectif dans le traitement des espaces extérieurs.

Le Risque Radon concerne l'ensemble du territoire de la commune nouvelle. L'annexe Radon (voir couverture ci-jointe) est annexée au règlement du PLU et l'information sur le risque est rappelée dans le règlement de chaque zone.

Accès aux services médico-sociaux et à l'offre de soins :

Le territoire dispose aujourd'hui de 3 sites constituant la maison de santé pluriprofessionnelle destinés à répondre l'offre de soins de 1^{er} secours. L'offre de santé est également et avant tout représentée par l'hôpital de Chaudron qui dispose en outre d'un EPHAD et d'un foyer de vie et d'unités de vie pour personnes handicapées vieillissantes. Deux autres EPHAD (Le Fuiet et Saint Pierre Montlimart) complète les services d'accompagnement au vieillissement de la population. Enfin, l'EPHAD de Saint Pierre Montlimart doit prochainement passer de 62 à 80 lits en lien avec la cessation de celui de Saint Florent le Vieil. Ce projet d'extension a bien été prévu dans le prolongement de l'EPHAD existant. Ce projet sera rappelé dans l'OAP 4.2 OAP pôle. En outre, les actions réalisées ou à venir de reconquête des autres cœurs de bourgs sont bien également destinées à offrir des logements adaptés au maintien à domicile des personnes vieillissantes et/ou en perte d'autonomie . A titre d'exemple, on peut citer la construction de l'habitat adapté du Clos Saint-Michel (rue du Pin) par Sèvre-Loire Habitat, à Saint Rémy. La livraison des 8 logements locatifs T3, avec ou sans garage. Les logements seront attribués sous conditions de ressources.

Enfin, il convient de rappeler que Mauges communauté a signé le XX XX 2016 un Contrat Local de Santé 2017-2021 avec l'ARS des Pays de la Loire. Le CLS comporte 4 axes prioritaires déclinés en actions destinés à accompagner la politique territoriale de santé en complément de la politique d'aménagement et de développement durable du PLU de Montrevault sur Evre.

Axe 1 : Prévention, promotion de la santé et environnement

- **Fiche action n°1.1** : Animer et développer une politique de prévention de la santé au niveau de Mauges Communauté ;
- **Fiche action n°1.2** : Améliorer l'accès et la connaissance de l'offre sanitaire et médico-sociale du territoire ;
- **Fiche action n°1.3** : Développer l'offre de logements adaptés.

Axe 2 : Accès aux soins, offre de santé et projet de santé du territoire

- **Fiche action n°2.4** : Définir une offre de santé dans un objectif de complémentarité et de coordination des acteurs du territoire et conformément aux évolutions des modes de prises en charge et à la diversité de leurs modalités ;
- **Fiche action n°2.5** : Accompagner le rôle pivot des structures d'exercice coordonné (SEC) dans la mise en œuvre d'un projet de santé de territoire.

Axe 3 : Parcours (personnes âgées, personnes handicapées, publics spécifiques)

- **Fiche action n°3.6** : Repenser l'offre dans une logique de parcours ;
- **Fiche action n°3.7** : Décloisonner l'offre et les prises en charge dans le secteur handicap ;
- **Fiche action n°3.8** : S'appuyer sur les acteurs et les compétences du territoire pour développer la coordination territoriale et la formation des acteurs.

Axe 4 : Suivi et évaluation du CLS

- **Fiche action n°4.9** : Assurer le suivi du CLS

i) Conclusions

Les outils règlementaires prévus par le PLU cherchent la meilleure cohérence possible en vue de maîtriser les incidences prévisibles du projet sur l'environnement et la santé à la source dans une logique de qualité environnementale élevée. Aussi, la démarche ne nécessite t'elle pas à ce stade de prévoir des mesures d'évitement.

4. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN OEUVRE DU PLAN ET EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR CES ZONES

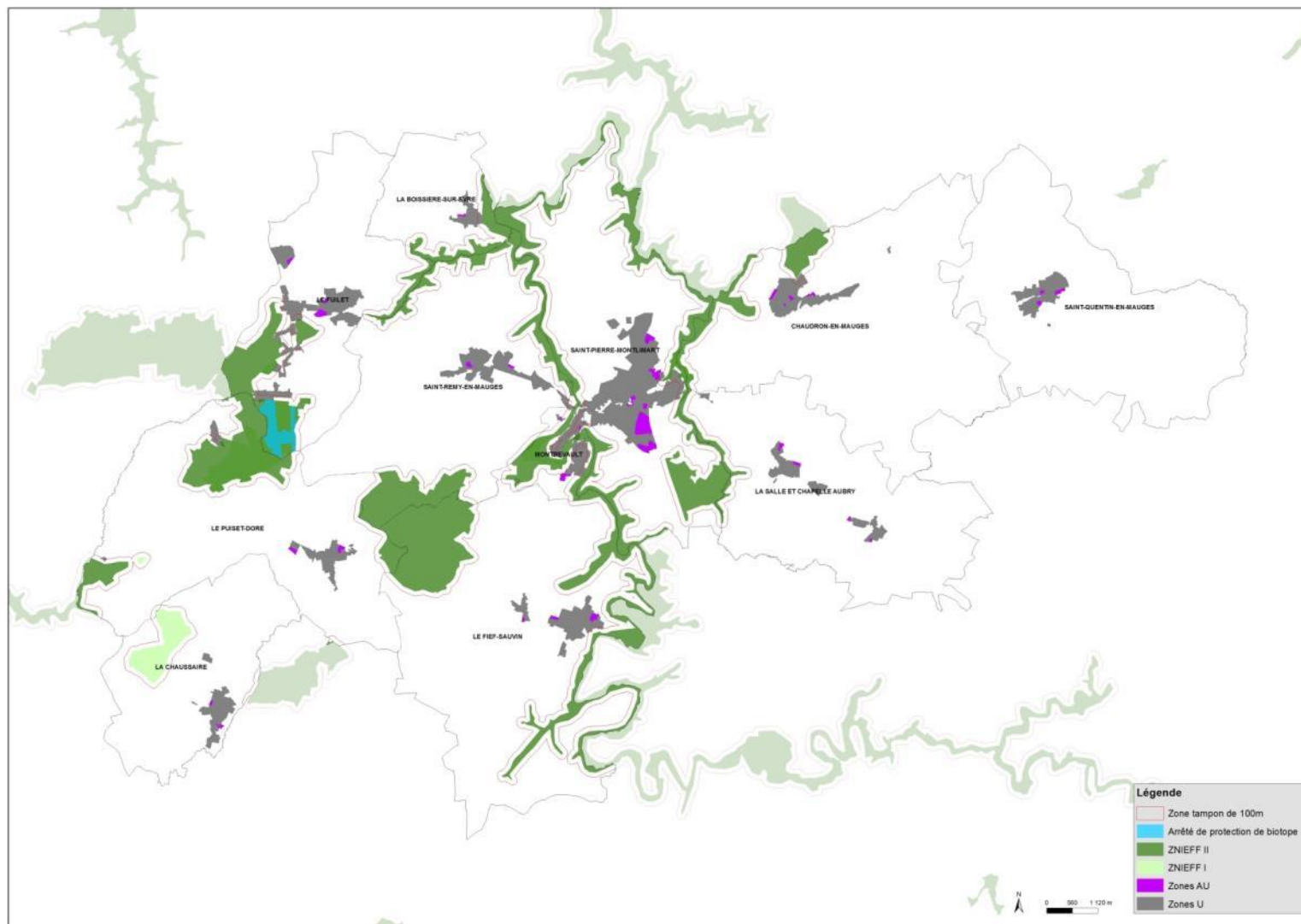
a) Méthodologie d'analyse

La partie qui suit constitue une analyse spatialisée des incidences du PLU sur l'environnement qui vient compléter le chapitre relatif à l'analyse thématique ci-avant.

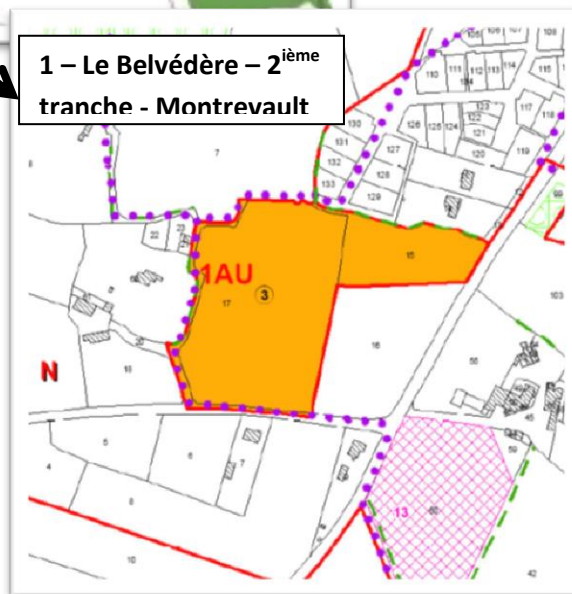
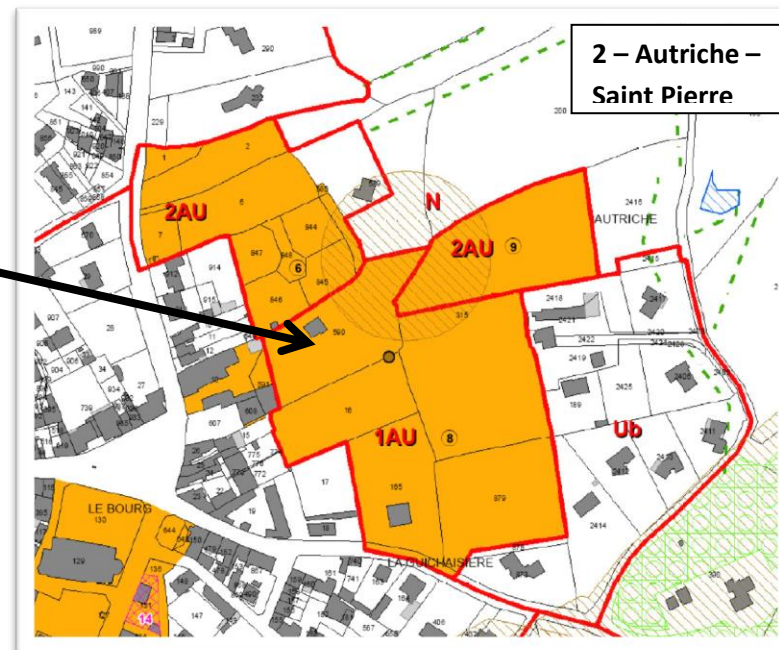
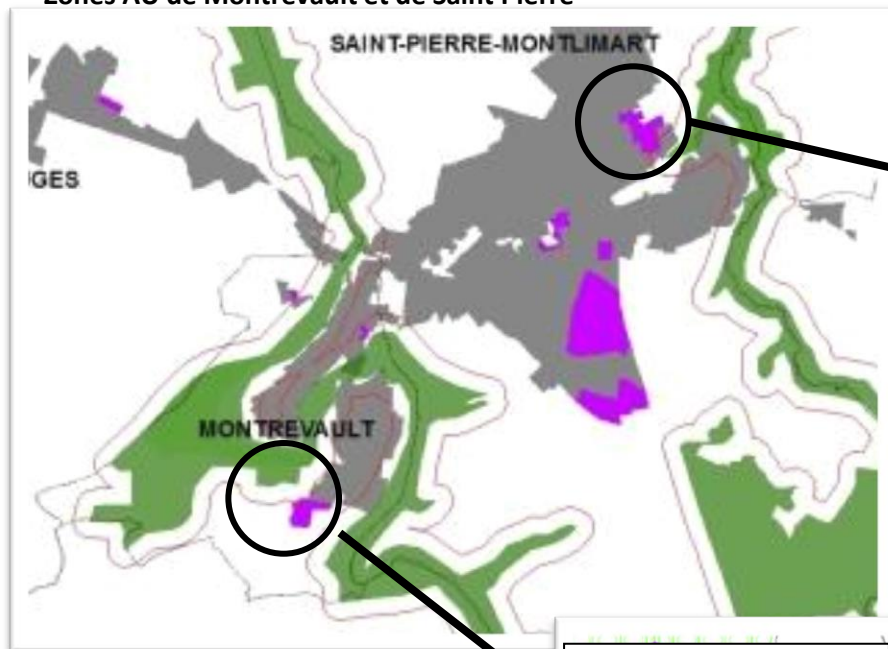
Le PLU de Montrevault sur Evre porte un certain nombre de projets susceptibles de porter atteinte, directement ou indirectement, aux zones présentant un intérêt particulier pour l'environnement que sont les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et notamment les cœurs de biodiversité. Les zones susceptibles d'être touchées ont été mises en évidence par la présence des principaux secteurs de projet en extension urbaine qui en sont les plus proches (cf. cartes en pages suivantes). Une distance de 100m a été retenue vis-à-vis des zonages règlementaires et d'inventaires considérant qu'ils recèlent les potentialités les plus fortes (cœurs de biodiversité).

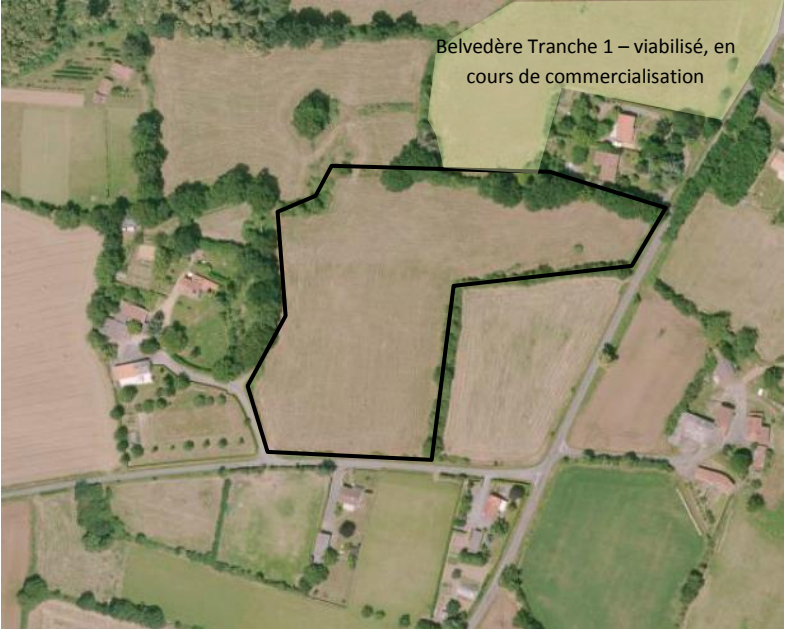
Les secteurs de projets sont les zones à urbaniser (AU) et les secteurs dédiés à des usages nouveaux spécifiques que sont les secteurs Ad pour les ISDI. La zone des Alliés située dans un réservoir de biodiversité du SRCE a également été analysée.


b) Localisation des secteurs de projet vis-à-vis des zonages règlementaires et d'inventaires



Zones AU de Montrevault et de Saint Pierre



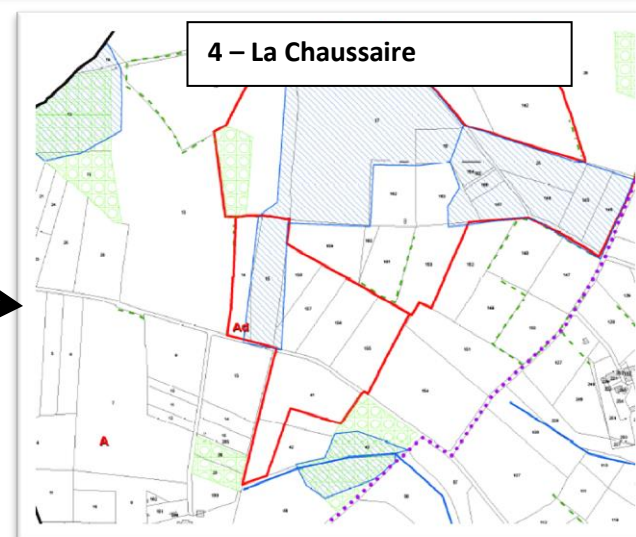
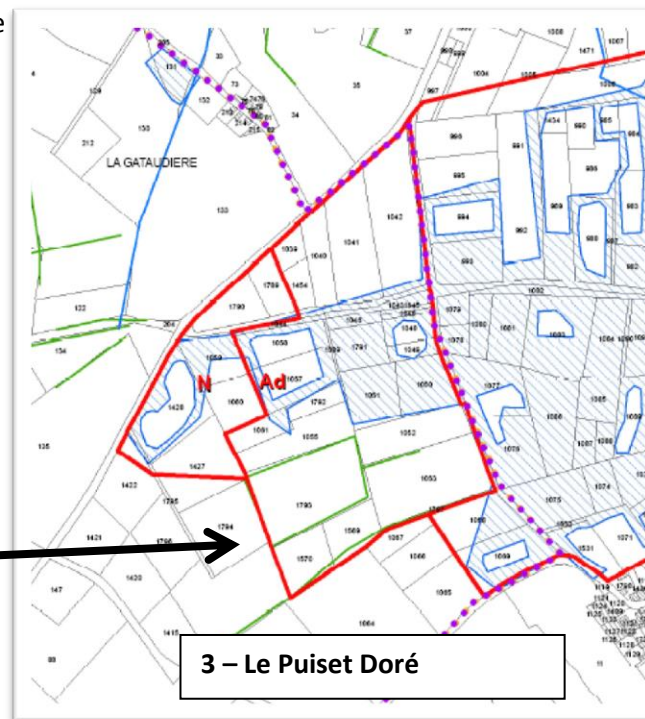
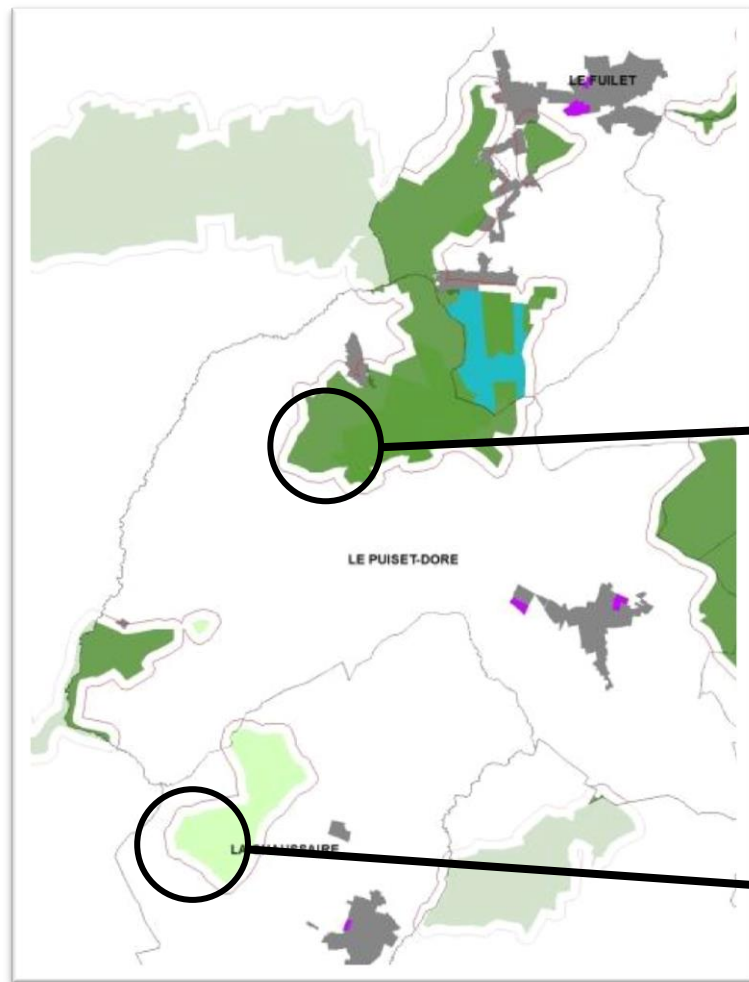
Secteur	Superficie	Description milieux naturels, faune et flore	Inventaire et enjeux Zones Humides	Enjeux fonctionnalité écologique et rôle dans la TVB	Situation
1 – Le Belvédère Tranche 2 Montrevault	2.45 ha	Prairie et bocage	RAS	Continuité bocagère au sommet des coteaux de l'Evre	


Secteur	Superficie	Description milieux naturels, faune et flore	Inventaire et enjeux Zones Humides	Enjeux fonctionnalité écologique et rôle dans la TVB	Situation
2 - Autriche Saint Pierre	3.71	Espace artificialisé : - Au nord , partie remblayée - Parc d'agrément au centre - Ancienne tenue maraichère au sud - Parcelle plantée à l'ouest (boisement)	RAS	Amont d'un affluent du ruisseau de la Bellière Continuité bocagère	


Les deux sites concernés sont des milieux naturels proches des vallées de l'Evre et de la Bellière tout en étant situés sur les points hauts de leurs coteaux. Ce sont des milieux ordinaires ou toutefois le maillage bocager est présent. Entre ces sites et les deux vallées, un espace agricole ou naturel constitue de fait un espace tampon.

Le bocage est inventorié aux abords de ces sites. Et, les OAP portent une attention continue à la gestion des nouvelles lisières urbaines pour qu'elles contribuent, à travers les plantations qui y seront effectuées, au renforcement de

Projets d'ISDI



Secteur	Superficie	Inventaire et enjeux Zones Humides	Enjeux fonctionnalité écologique et rôle dans la TVB	Situation
3 – Projet d’ISDI au Puiset Doré	10 ha	2.5 ha en zone humide	<p>1.5 km du périmètre de l’Arrêté de Protection de biotope des Landes du Fuilet</p> <p>Argillère en exploitation et anciennes argilières dont plans d’eau et landes humides en voie de fermeture</p> <p>Potentialités liées à la diversité des milieux</p>	

Secteur	Superficie	Inventaire et enjeux Zones Humides	Enjeux fonctionnalité écologique et rôle dans la TVB	Situation
4 – Projet d’ISDI à la Chaussaire	9.62 ha	1.5 ha en zone humide	<p>Argillère en activité</p> <p>En bordure sud de la ZNIEFF de type 1 : Zones de bocages et d’extraction d’argile près de la Chaussaire</p>	

Les deux secteurs concernés correspondent à des carrières autorisées en cours d'exploitation qui ont donc été considérées comme mettant en œuvre toutes les dispositions visant à réduire ou à compenser leurs effets sur l'environnement. Elles font donc l'objet de plans de remise en état :

- Arrêté D3-2009 n°253 pour l'ensemble du périmètre de la zone Ad de la Chaussaire jusqu'en avril 2019.
- Arrêté DIDD/BPEF/2016 n°338 pour une partie du secteur Ad au Puiset Doré (demande de prolongement de l'autorisation d'exploiter jusqu'en juillet 2019).

Par ailleurs,

Les landes argileuses du secteur du Fuilet/Puiset-Doré/la Chaussaire sont reconnues pour leur très haut intérêt naturel ainsi que l'atteste l'Arrêté Préfectoral de protection des Biotopes signé en 1998 pour la lande des Recoins (Le Fuilet).

La commune nouvelle étudie d'ailleurs actuellement la possibilité de mise en place d'une réserve naturelle régionale dont les contours restent encore à préciser, mais dont le cœur serait le périmètre de l'arrêté de biotope. Il s'agit d'un outil de gestion et de protection effectif du secteur à enjeu environnemental majeur du territoire.

Ces landes sont exploitées et étaient entretenues depuis des siècles par les artisans potiers. Il en résulte un paysage très original composé d'une multitude de fosses d'extraction dont la qualité de l'eau est extrêmement pure. Malheureusement, une habitude de comblement de ces fosses par divers déchets (gravats, terre végétale, déchets ménagers...) reste tenace et se poursuit de façon désorganisée. Il en résulte une forte banalisation de ces paysages originaux de même qu'une paupérisation spécifique significative.

C'est dans cet état d'esprit que les élus souhaitent que soit organisé sur le territoire de Montrevault-sur-Evre, le recyclage et la mise en décharge de matériaux inertes de classe 3. Ne disposant pas d'une carrière désaffectée de roche massive pouvant accueillir ces volumes, l'attention s'est portée sur des sites d'extraction de l'argile.

Les 2 sites pressentis se trouvent effectivement dans un périmètre à haute richesse naturelle, bien qu'exploités actuellement. Ils ne constituent donc cependant pas à l'heure actuelle les espaces les plus riches. Seules les études « faune/flore », « zones humides » à venir et dont certaines sont engagées, permettront de confirmer ou non et sous quelles conditions, que ces sites pressentis peuvent devenir des ISDI sans porter atteinte aux richesses en place. Il va de soi que, dans ce territoire, le bénéfice de la mise en place d'une ou deux ISDI sera très important sur la richesse faunistique et faunistique en organisant cette mise en décharge et en stoppant les remblaiements anarchiques mais conséquents qui chaque jour altèrent des parcelles très sensibles.

Les deux sites concernés comportent des secteurs de zones humides inventoriés dans le cadre du SAGE Evre, Thou, Saint Denis qui pour certaines n'avaient pas été identifiées dans le cadre des arrêtés préfectoraux d'exploitation ou de renouvellement d'exploitation des argilières. L'identification précise des zones humides sera un préalable à l'aménagement de ce type d'installations. Ils sont également susceptibles de receler des espèces ou des habitats. L'exploitation en tant qu'ISDI générera également un trafic poids lourds et des modifications du paysage.

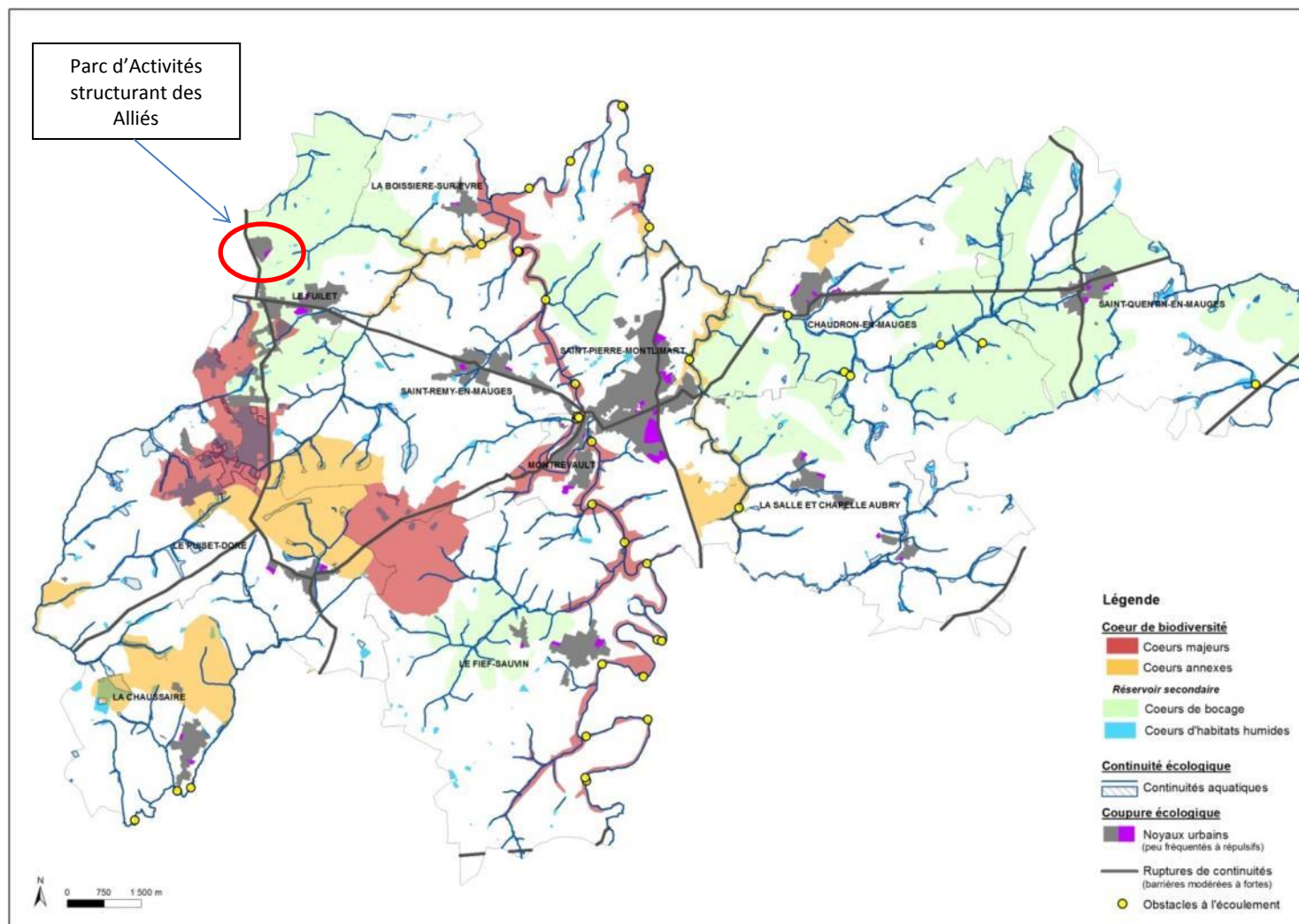
Les projets d'ISDI constituent des opportunités pour appréhender de manière globale la gestion et la restauration des potentialités écologiques des anciennes argilières :

- Leurs études réglementaires et pré-opérationnelles en vue d'obtenir les autorisations d'exploiter au titre du Code de l'Environnement détermineront précisément les enjeux de fonctionnalité des secteurs en question, ainsi que ceux des habitats ou espèces susceptibles d'être directement impactés qui devront donner lieu à compensation : cette compensation sera une opportunité pour restaurer d'autres secteurs des Landes du Fuilet ;
- Les ISDI vont permettre de gérer les déchets inertes ;
- En fin d'exploitation, les emprises des ISDI pourront retourner à l'agriculture et/ou contribuer elles-mêmes au renforcement de la biodiversité.

En conclusion, la zone Ad est susceptible d'impacter des zones humides à hauteur de 4 ha (soit 1% des zones humides inventoriées dans le PLU à l'échelle de la commune et 0.05 % en ajoutant les zones humides pédologiques inventoriées dans le SAGE). Les modalités de gestion des Landes du Fuilet s'inscrivent dans une dimension globale de reconquête de ces espaces. Les mesures de réduction et/ou de compensation qui sont à prévoir pour les ISDI devront contribuer à renforcer la biodiversité. Au final, les gains en termes de biodiversité peuvent être considérés comme supérieurs aux effets négatifs de court terme.

c) Prise en compte de la Trame verte et bleue

Localisation des secteurs de projet au sein de la trame verte et bleue

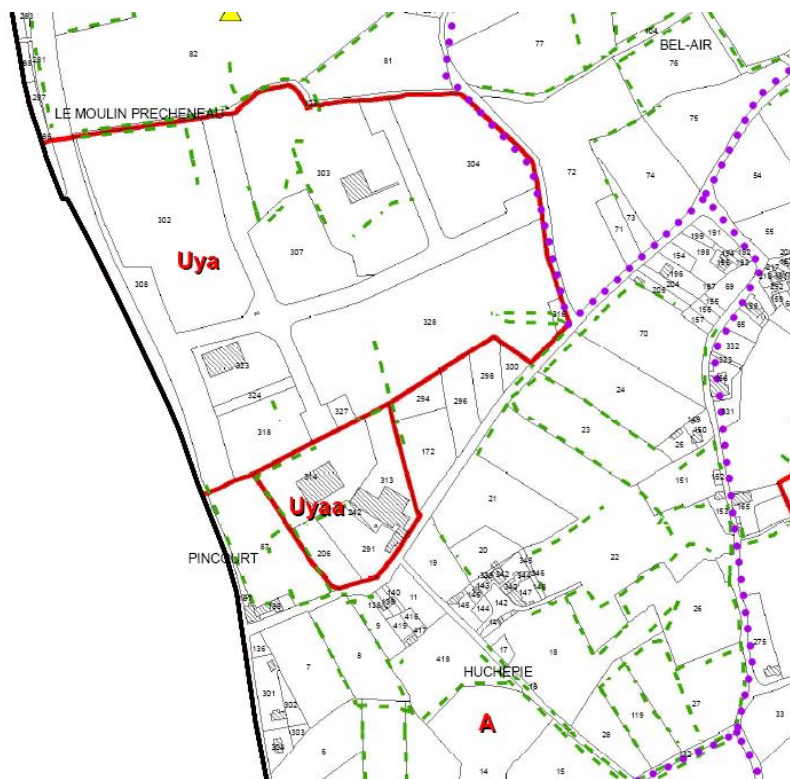


Parmi les milieux sensibles, les « **hots spots** » de biodiversité et les vallées sont classés en zone N. Ils reprennent notamment les milieux remarquables dotés de protection règlementaires (dont l'arrêté de protection de biotope des Landes du Fuilet) et pour lesquels l'évaluation des incidences a été effectuée dans le chapitre précédent.

Les zones humides inventoriées font l'objet d'une protection systématique par une trame spécifique (399 ha inventoriés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme) et un règlement permettant d'assurer leur protection. De plus, des inventaires complémentaires ont été réalisés sur ces secteurs de projet qui ont permis d'adapter les périmètres en vue de ne pas intersecter les zones humides situées en périphérie des agglomérations.

Le bocage inventorié, élément structurant de la trame verte et bleue, **fait également l'objet d'une protection systématique** (998 km inventoriés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme) et d'une gestion en conséquence, développée dans les OAP.

En effet, les OAP portent une attention continue à la gestion des nouvelles lisières urbaines, en particulier pour les zones en extension urbaine classées AU, pour qu'elles contribuent, à travers les plantations qui y seront effectuées, au renforcement de la perméabilité de ces secteurs. Cette disposition s'applique donc particulièrement **dans les cœurs annexes de biodiversité** identifiés en raison de la densité du bocage. Ces secteurs sont classés en zone A ou N.



Par ailleurs, **le parc d'activités structurant des Alliés**, qui constitue un espace urbanisé isolé au sein du cœur annexe situé au nord-ouest de la commune nouvelle et par ailleurs dans un réservoir bocager selon le SRCE , est également doté de la protection du bocage au titre de la loi « paysage ». En outre les dispositions de gestion des espaces verts et collectifs de la zone Uya correspondantes sont favorables au maintien de la biodiversité (recherche de l'engazonnement maximal des espaces extérieurs, plantations nouvelles adaptées en particulier).

D. INDICATEURS DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

Conformément aux dispositions de l'article L153-27 du Code de l'Urbanisme, afin de permettre le suivi de la mise en œuvre du PLU dans les 9 ans suivant l'approbation du PLU, un certain nombre d'indicateurs sont mis en place. Ces indicateurs ont servi à élaborer le document et en particulier à étayer les réflexions notamment en ce qui concerne les objectifs de maîtrise de la consommation d'espaces agricoles ou naturels.

Dans la mesure où ces indicateurs visent aussi à assurer le suivi de l'articulation du PLU avec le SCOT, la cohérence des données de suivi a été recherchée également.

THEMATIQUE	Objectifs du PADD	SOURCE
Démographie	<p>Un rythme de croissance global : +0.9%/an Dont 1.4% pour le pôle et 0.7% pour les autres bourgs soit + 1500 habitants</p>	<ul style="list-style-type: none"> • INSEE
Logement	<p>besoin théorique de 900 à 950 logements supplémentaires 45% de la production des logements nouveaux dans le pôle (cf SCOT) 5% à court et moyen terme à 10% à long terme de logements locatifs sociaux en concentrant 80% de ces logements au sein du pôle (cf PDH) Production de logements en accession sociale : 8 en moyenne par an</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Evolution du nombre de logements, de logements locatifs sociaux et en accession sociale et localisation pôle et bourgs • Suivi des permis d'aménager et de construire de logements neuf : INSEE, SITADEL, Observatoire de la Communauté d'Agglomération en fonction de leur situation dans l'enveloppe urbaine ou en dehors et de la densité des opérations
Mode d'urbanisation	<p>30% des logements en densification et renouvellement dans les enveloppes urbaines avec une densité moyenne de 18 à 20 logements par ha. Densité moyenne pour les opérations en extension: entre 16 et 18 logements par ha La superficie en extension à vocation d'habitat est limitée à 40 hectares.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Surface des zones AU aménagées en distinguant les surfaces viabilisées en attente et celles achevées • Actions foncières : droit de préemption, acquisitions amiables

Activités	<p>Mettre en valeur la ruralité :</p> <p>Place de l'agriculture dans l'identité et le projet de territoire</p> <p>Identification des changements de destination</p> <p>Maitrise de la consommation foncière des espaces agricoles et naturels : voir objectifs de consommation foncière maximale pour l'habitat et l'activité de 40+14+4 ha soit 58 ha au total au terme du PLU</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Evolution de la SAU (RPG – Géoportail) • Evolution du nombre d'exploitations et d'exploitants (INSEE, Chambre d'Agriculture, Commune) • Permis de construire autorisés pour les changements de destination : SITADEL, Observatoire de l'Agglomération • Superficie de zones AU consommées : PLU • Suivi des autorisations d'exploiter des carrières et ISDI
	<p>Organisation de l'offre des parcs d'activités :</p> <p>Parc structurant des Alliés :</p> <p>L'extension des Alliés ne sera possible que dans les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si la commercialisation des emprises est réalisée à hauteur de 60% - et/ou si les lots existants n'offrent plus une diversité de taille suffisante, excluant de fait une catégorie d'entreprises demandeuses. <p>Parc intermédiaire de Belleville :</p> <p>Son extension est limitée à 14ha. Elle ne sera possible que dans les conditions suivantes :</p> <p>Si la disponibilité dans les zones existantes est inférieure ou égale à 8 ha ; Et/ou si les lots existants n'offrent plus une diversité de taille suffisante, excluant de fait une catégorie d'entreprises demandeuses.</p> <p>La superficie en extension à vocation d'activités de proximité dans les autres communes est limitée à 4 ha.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permis de construire à usage d'activité : SITADEL, Observatoire de l'Agglomération • Surface des zones AU aménagées en distinguant les surfaces viabilisées en attente et celles achevées : Commune • Suivi du taux de remplissage des zones d'activités : potentiel foncier disponible – Commune et Communauté d'Agglomération • Evolution du nombre d'emplois : INSEE, Commune
Equipements, animations, tourisme	<p>Conforter le rôle structurant du pôle et notamment de ses deux centres bourgs</p> <p>Renforcer les complémentarités y compris avec les territoires voisins : les continuités douces en sont une formalisation explicite</p> <p>Mettre en valeur les atouts du territoire et des bourgs par les équipements structurants et la structuration de l'offre touristique</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nouveaux services et équipements proposés, localisation, accessibilité : Commune • Linéaire de continuités douces aménagé : Commune

Déplacements	<p>Evolution de la part des déplacements domicile/travail</p> <p>Aménagements urbains favorisant l'intermodalité (aménagement d'arrêts de transports collectifs, aire de co-voiturage...)</p> <p>Linéaires de continuités douces aménagés dans les bourgs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • INSEE • Communauté d'Agglomération • Commune
Environnement et Paysages	<p>Protection des sites emblématiques</p> <p>Prise en compte de la trame verte et bleue</p> <p>Mise en valeur de la ruralité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Evolution des superficies des zonages règlementaires et d'inventaire : DREAL • Evolution des superficies de zones humides : PLU, autorisations loi sur l'eau des projets d'aménagement (dont projets routiers, lotissements...) • Evolution des superficies de boisements : PLU, CRPF • Evolution du linéaire bocager : PLU, suivi de l'activité de la commission bocage • Linéaire de réseau d'assainissement collectif amélioré (mise en séparatif) : Commune • Travaux d'aménagement du réseau eaux pluviales : Commune • Evolution des capacités résiduelles des stations d'épuration : Commune
Transition énergétique	<p>Etre économe en ressources</p> <p>Valoriser le potentiel en énergies renouvelables</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Evolution du nombre d'installations de production d'énergie renouvelable et puissance installée : permis de construire, déclaration préalable, suivi PCET • Déclarations préalable de travaux d'amélioration énergétique des bâtiments : permis de construire, déclaration préalable, suivi PCET • Linéaires de circulation douce créés (aménagement nouveau, convention de passage...) : commune

Risques et nuisances	Prise en compte des risques effondrement, nuisances sonores, proximité d'activité	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi de la connaissance sur le risque cavités : DREAL, commune • Nombre d'installations classées pour la protection de l'environnement : DREAL • Evolution du trafic routier sur les axes départementaux : Conseil Départemental

E. ANNEXES

1. Evaluation du potentiel fonciers des secteurs de densification dans les bourgs

Méthode :

Le repérage du potentiel foncier a été effectué au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT et sur les secteurs d'extension potentiels qui sont ressortis de l'analyse urbaine et paysagère menée en amont. Plusieurs cartographies ont été élaborées par les communes au fur et à mesure de la maturation des réflexions, notamment en ce qui concerne l'intérêt pour le projet de PLU de favoriser le renouvellement urbain dans les bourgs.

Les ilots ont ensuite été qualifiés en fonction de leur dureté foncière.

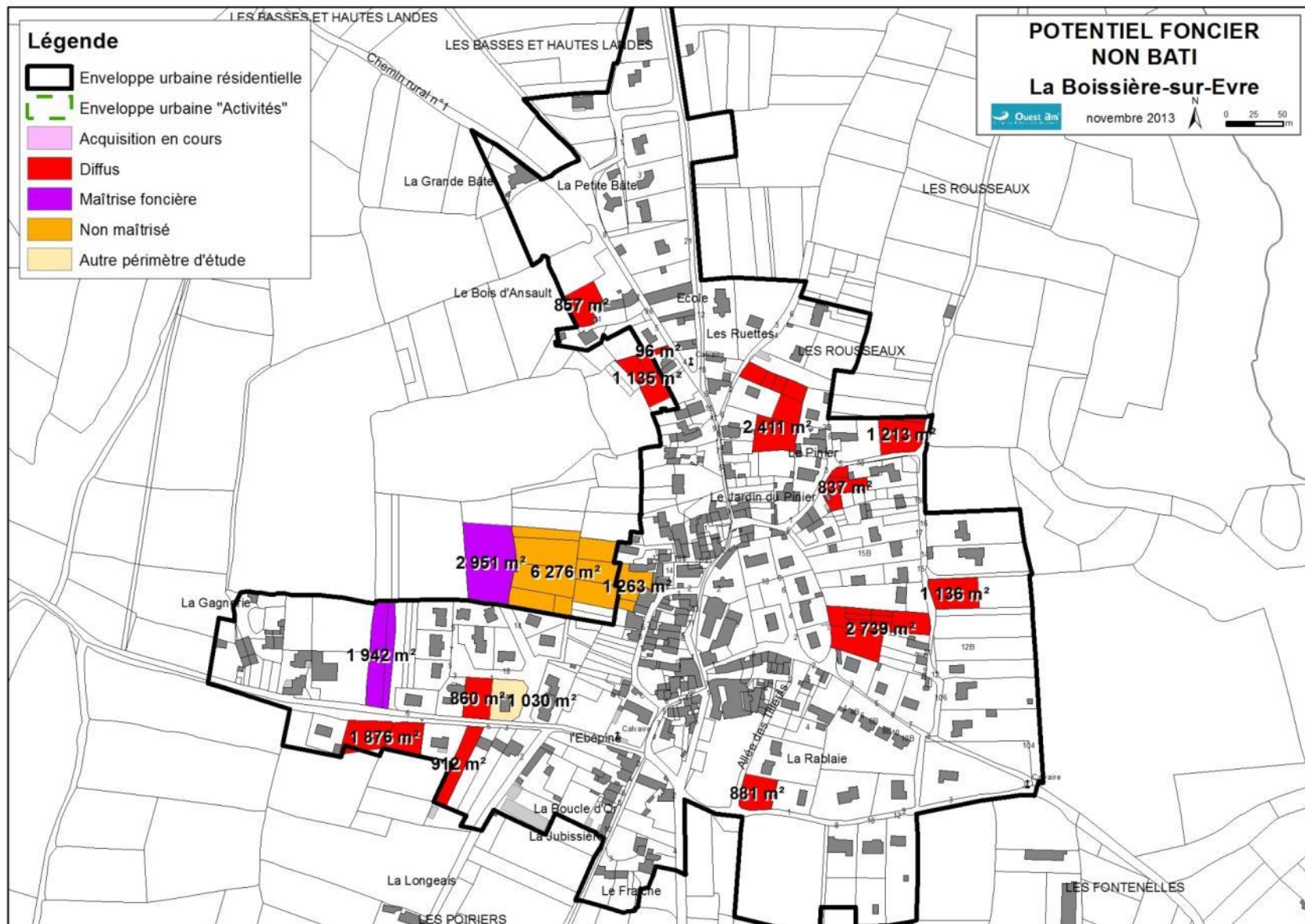


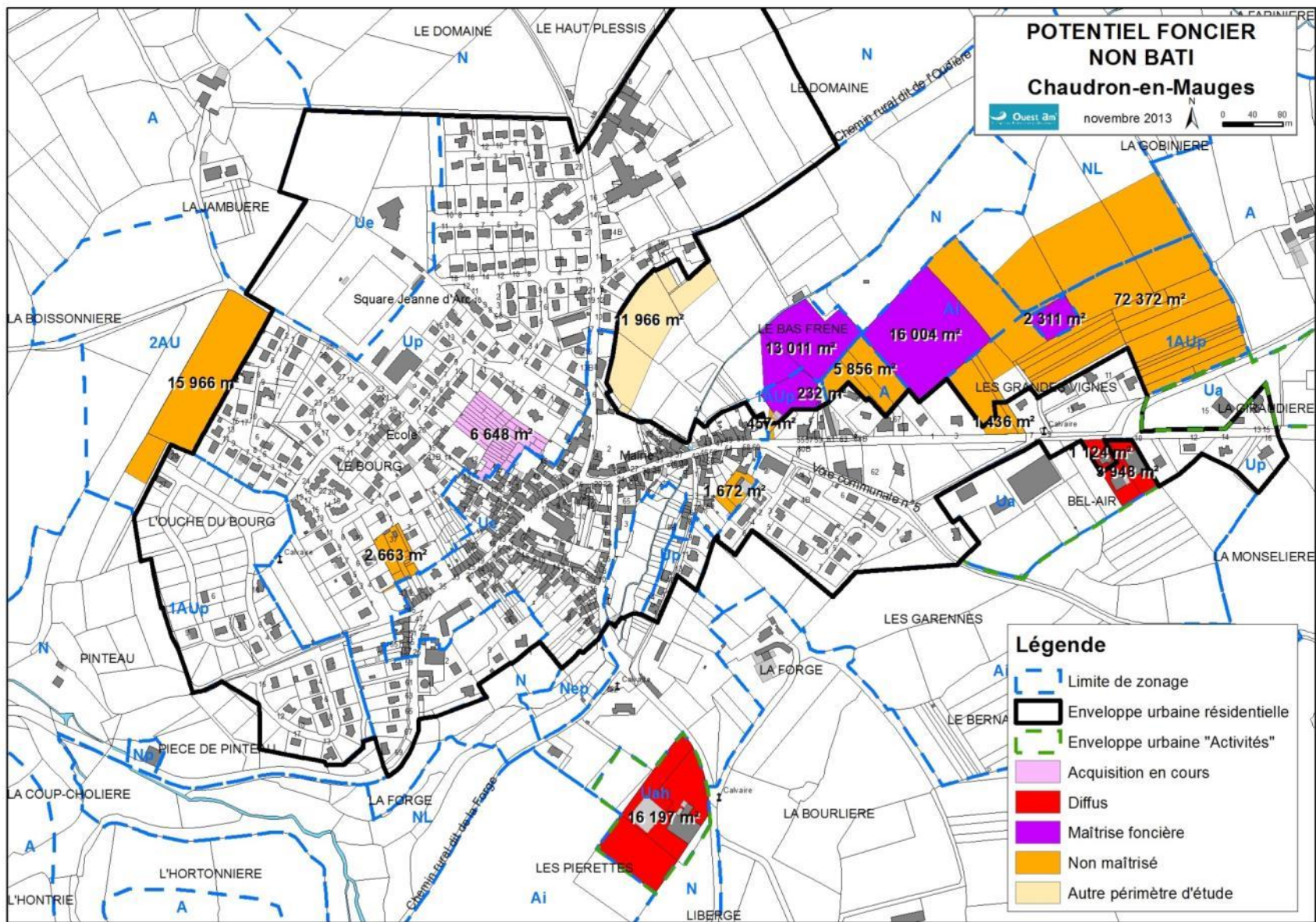
La catégorie « diffus » correspond à des parcelles nues ou parties de parcelles bâties de petites tailles, isolées ou non. Le caractère « morcelé » de ce foncier le rend complexe à mobiliser ou/et peu intéressant pour mener une opération publique du fait de sa faible superficie. Il reste cependant un potentiel de densification « naturelle » suivant les souhaits ou les besoins des propriétaires.

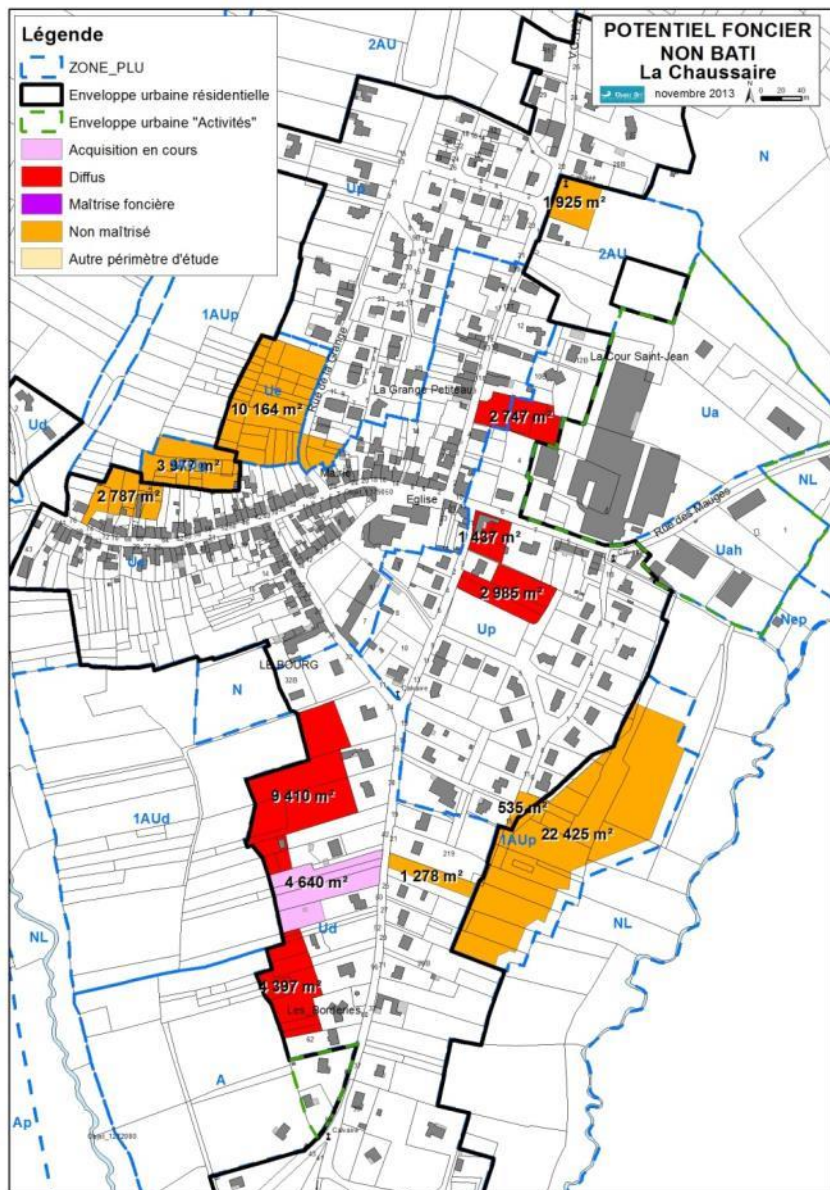
La catégorie « autre périmètre d'étude » concerne des secteurs qui ont fait l'objet d'un repérage pour des raisons très diverses (vente en cours, continuité d'agglomération...) qui n'ont pas vocation à être considérés comme du potentiel foncier.

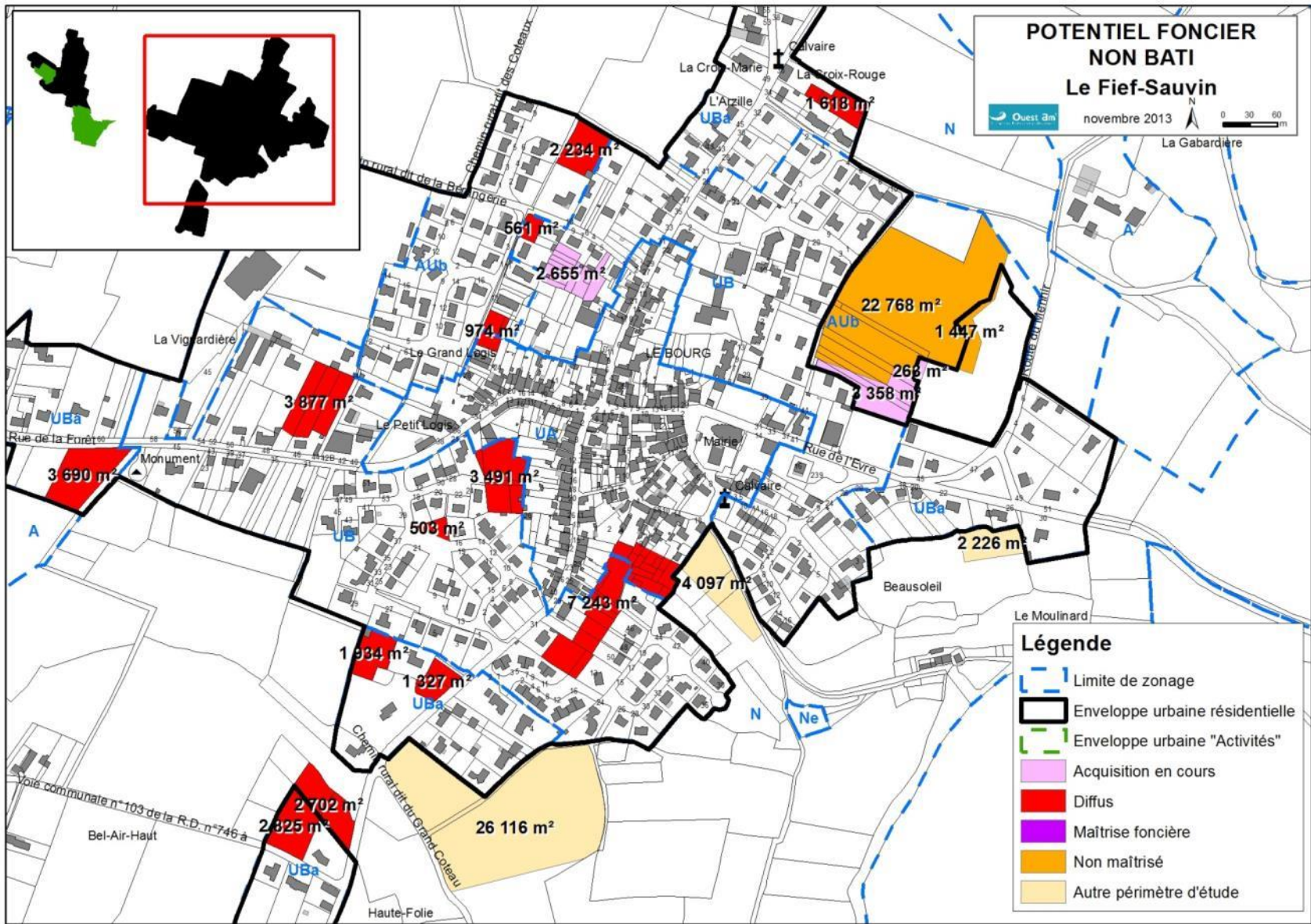
Ce potentiel a ensuite été croisé avec les objectifs de production de logements pour le territoire et pour chaque bourg, dans l'enveloppe urbaine et en extension, pour sa contribution au projet urbain et avec sa situation du point de vue de la desserte en réseaux. Au final, le potentiel retenu retient majoritairement les parcelles qui ont été identifiées ci-après (novembre 2013) et de nouvelles parcelles qui ont été révélées à toutes les phases de la réflexion, y compris jusqu'à l'arrêt du PLU.

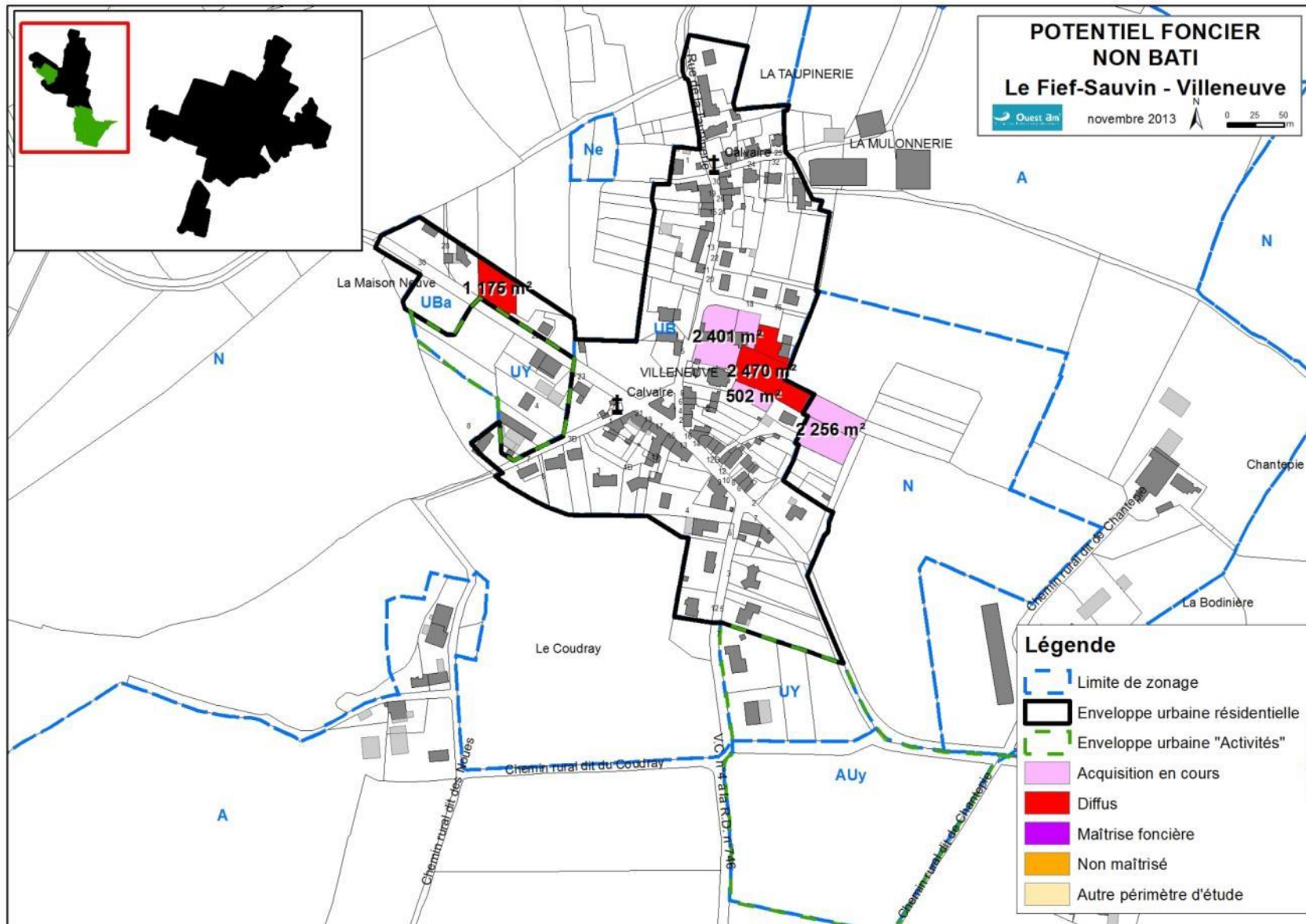
Les cartographies ci-dessous illustrent la méthode de travail au moment du PADD (automne 2013). Ensuite, des ajustements ont pu être pratiqués avant de formaliser l'objectif final de foncier destiné au logement et sa traduction dans le zonage du PLU en particulier, tant en ce qui concerne le potentiel que la limite de l'enveloppe urbaine (cas de terrains en extension non desservis par exemple).

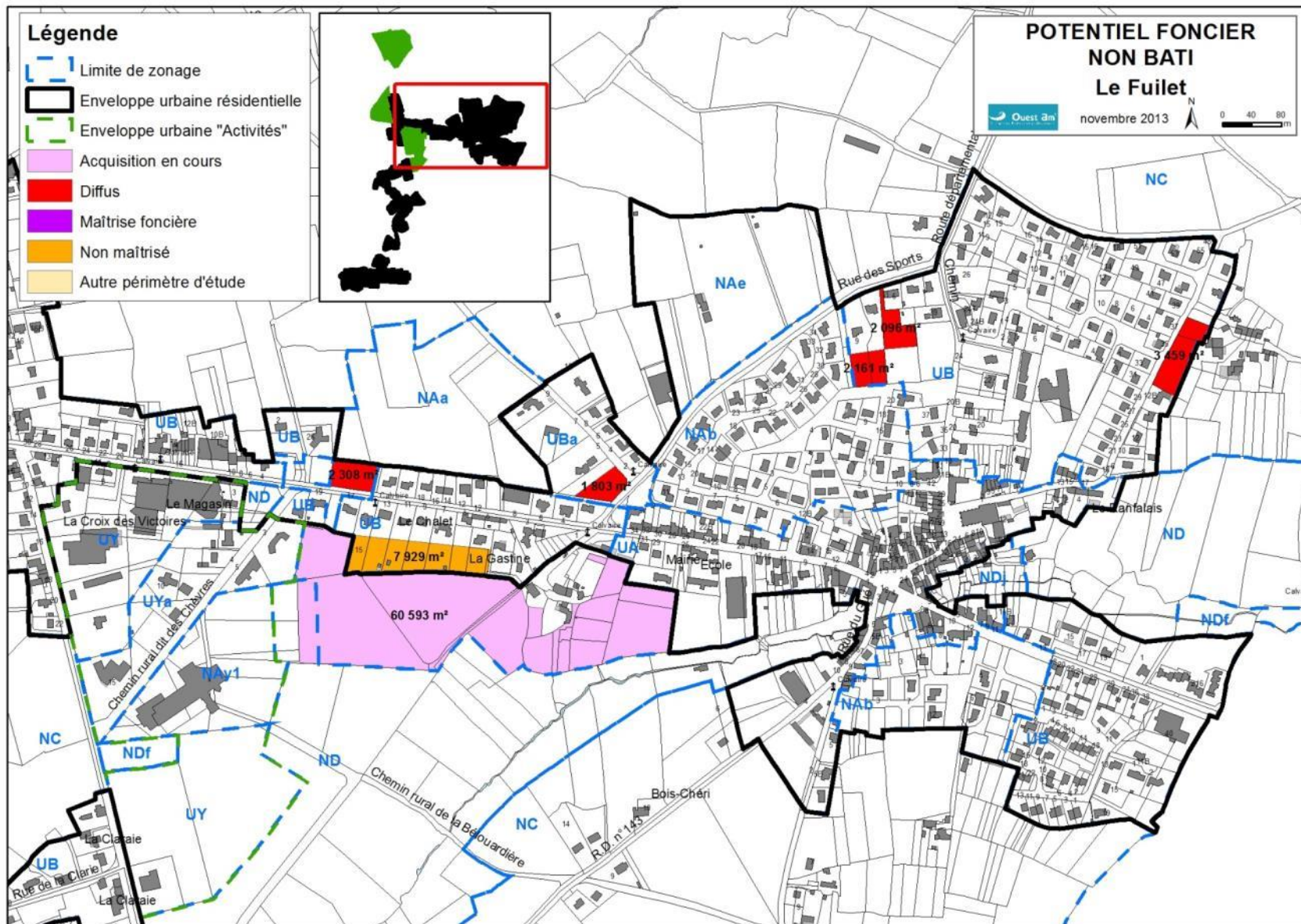


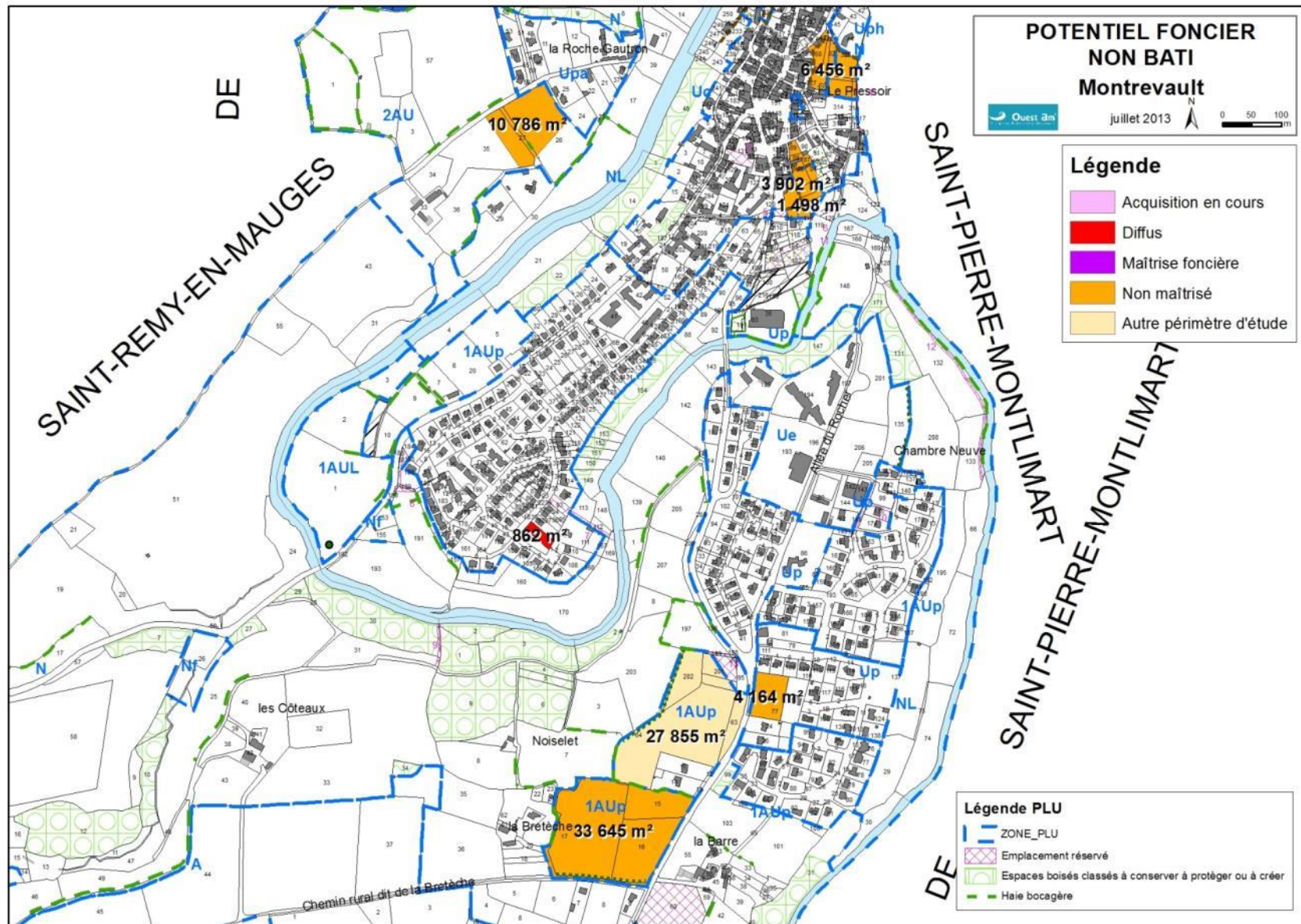


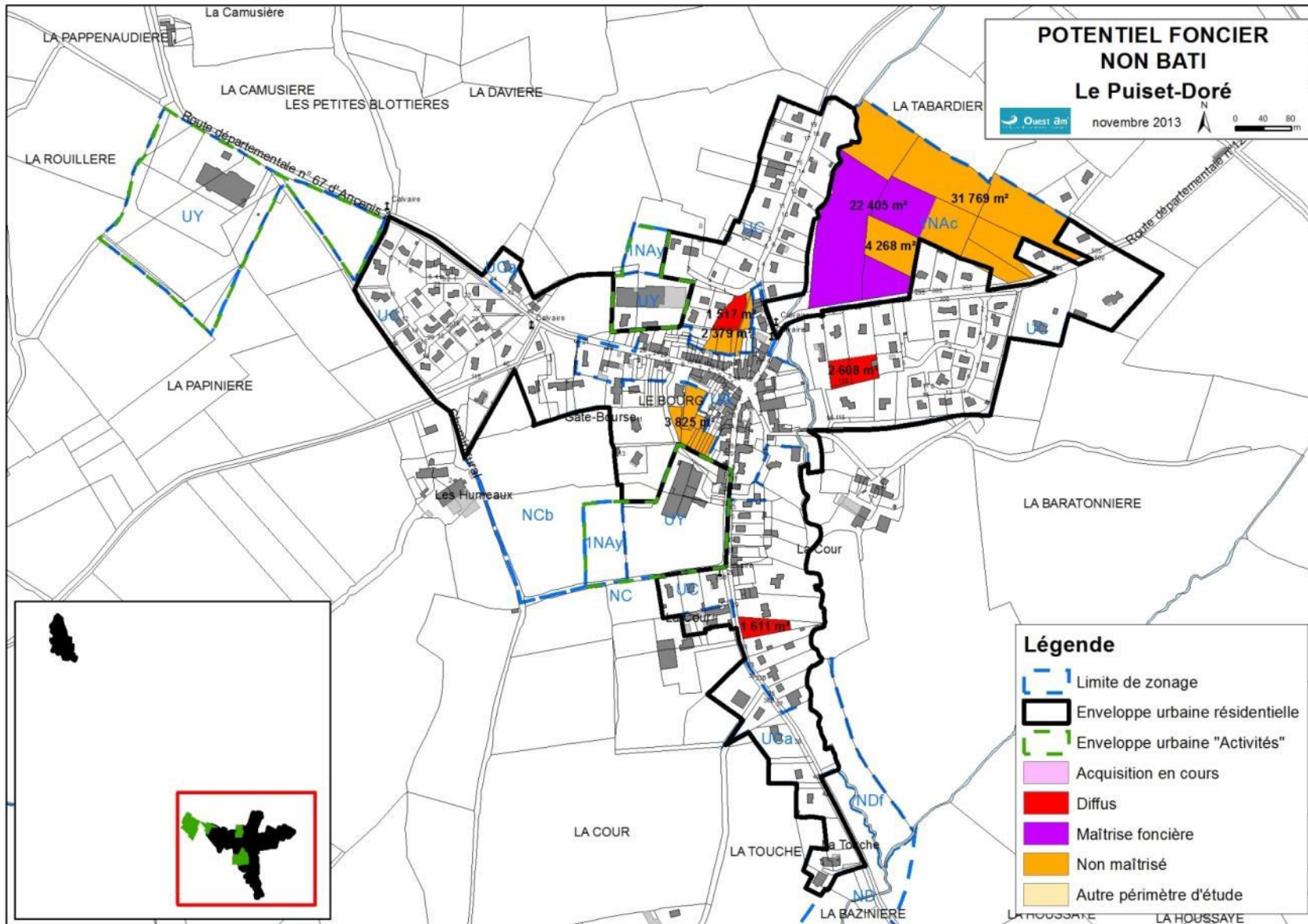


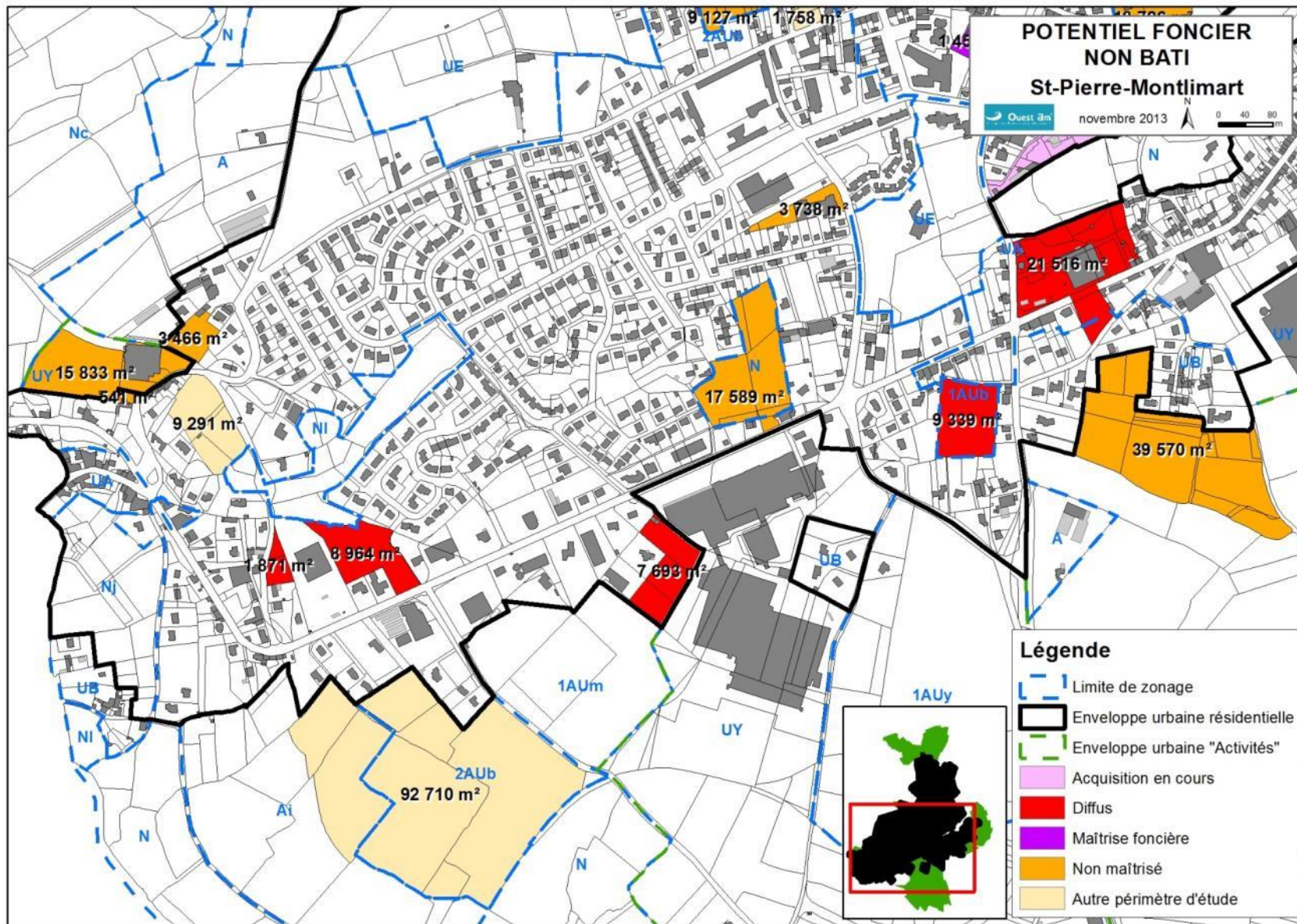


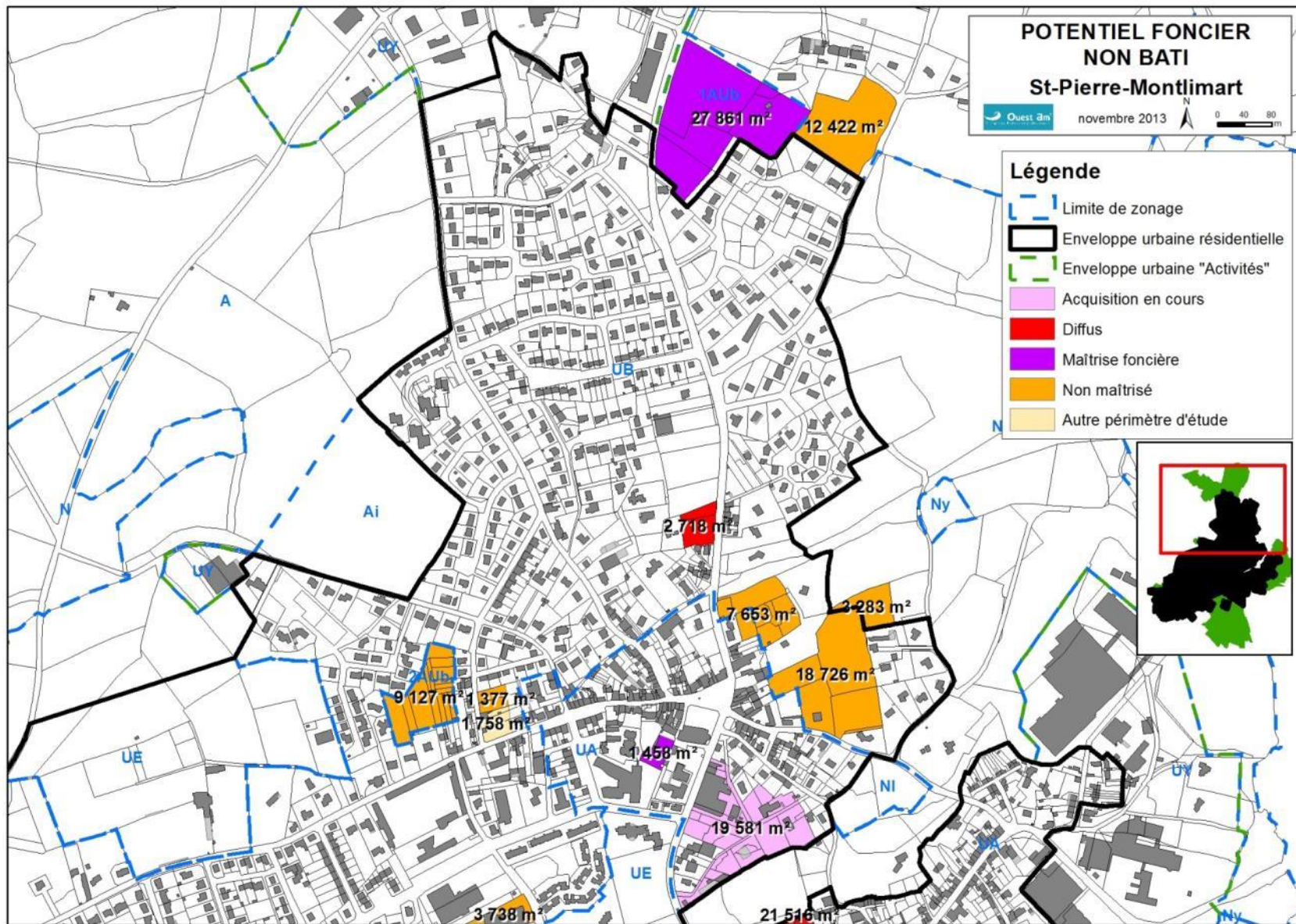


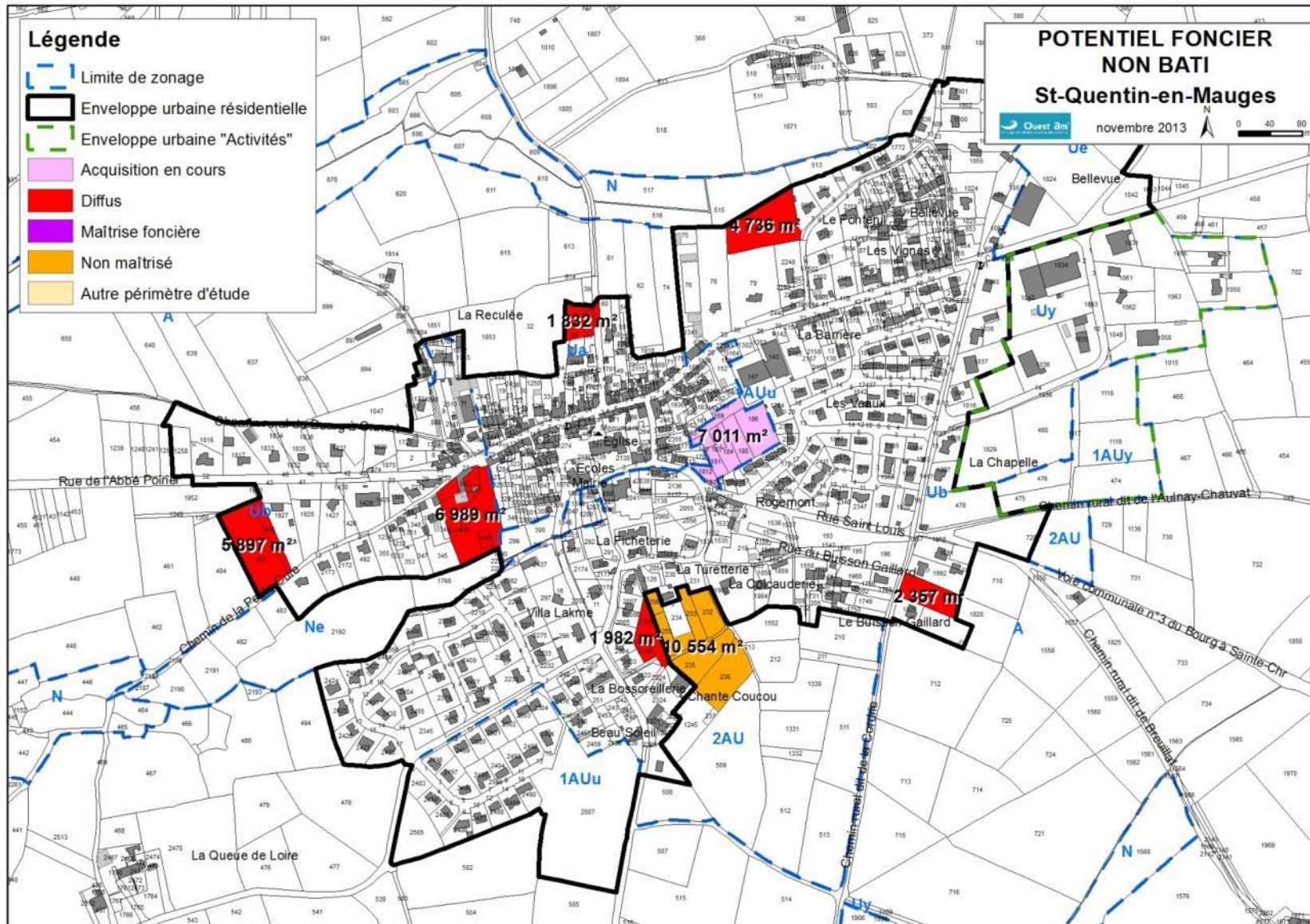


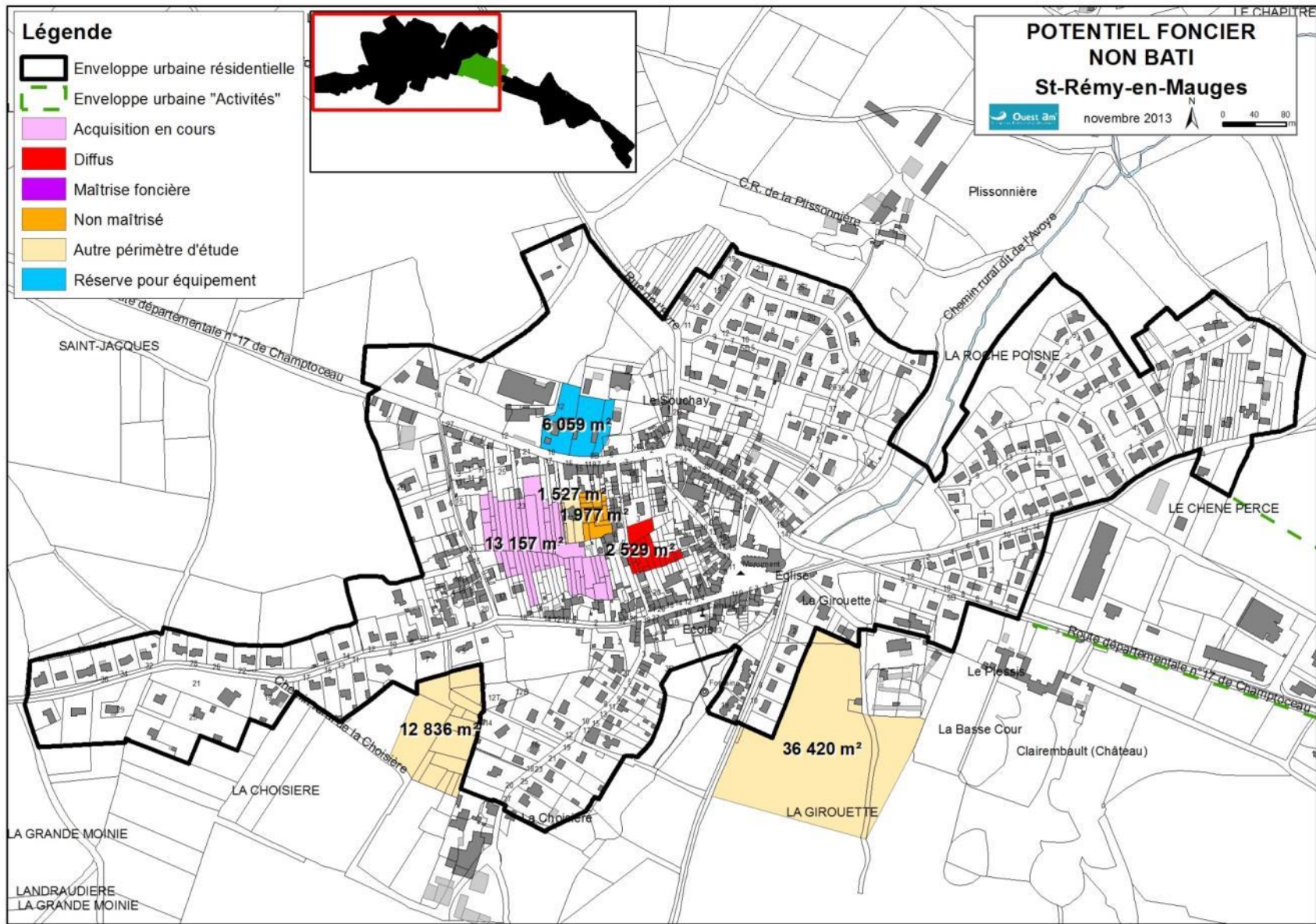


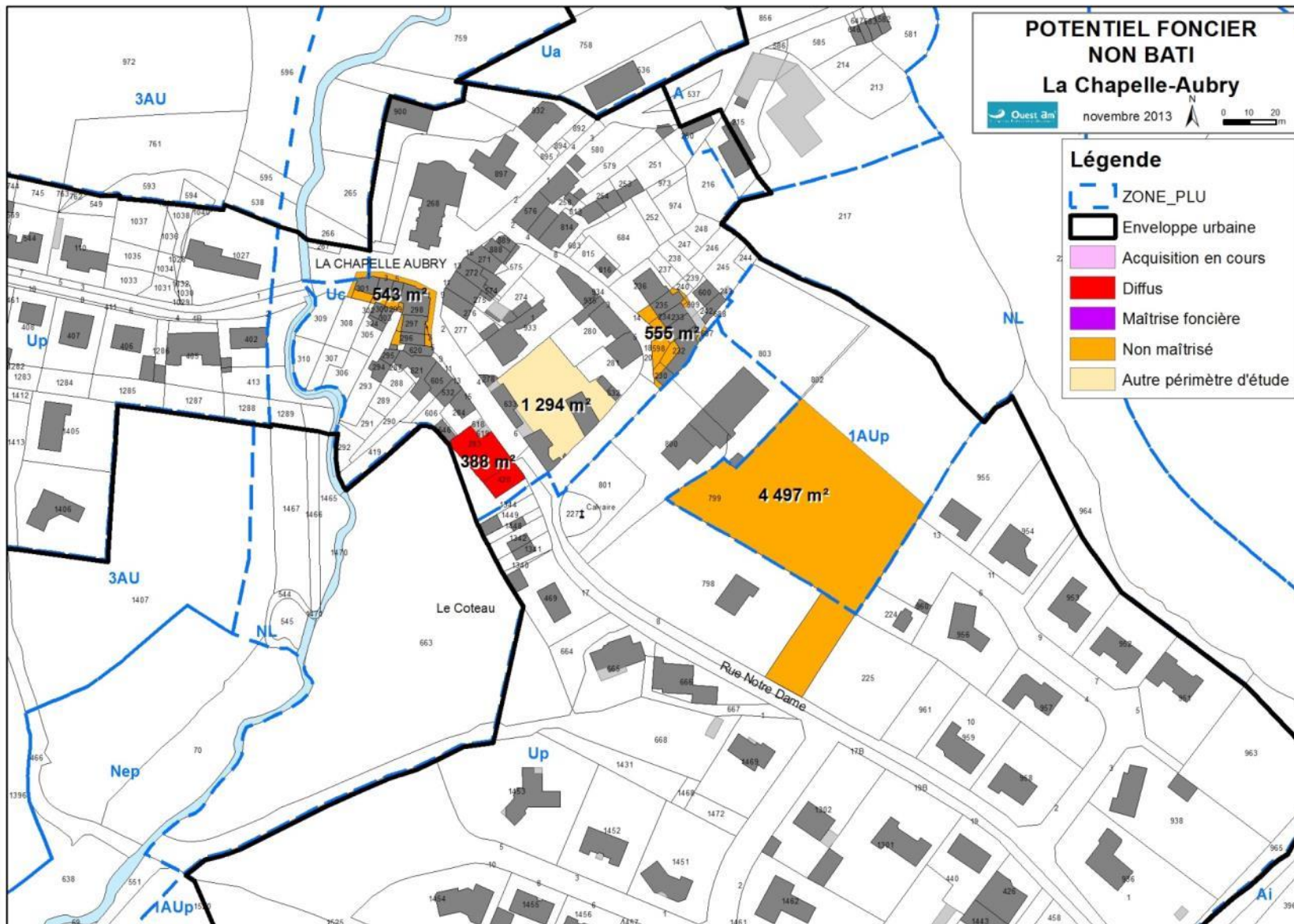


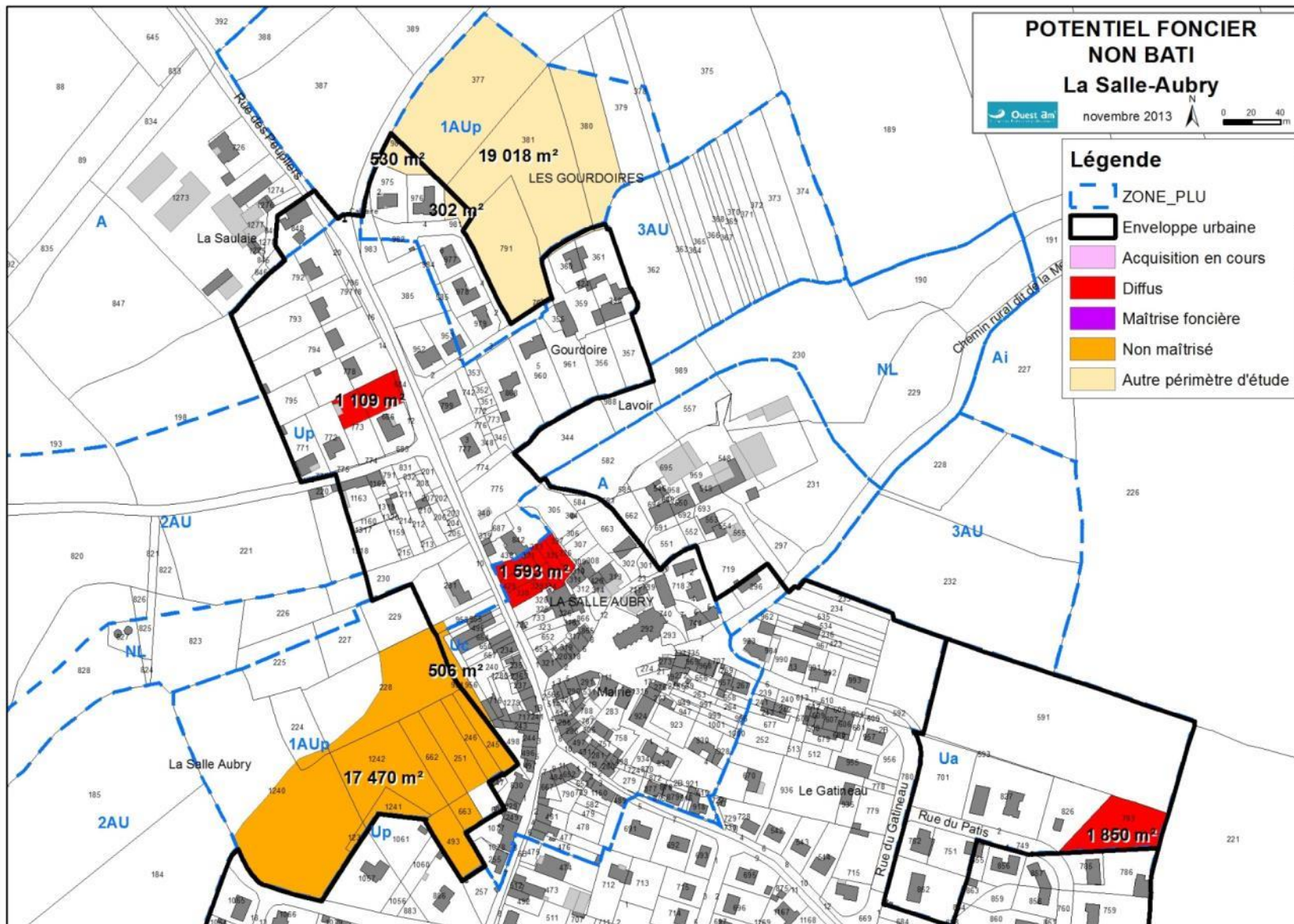












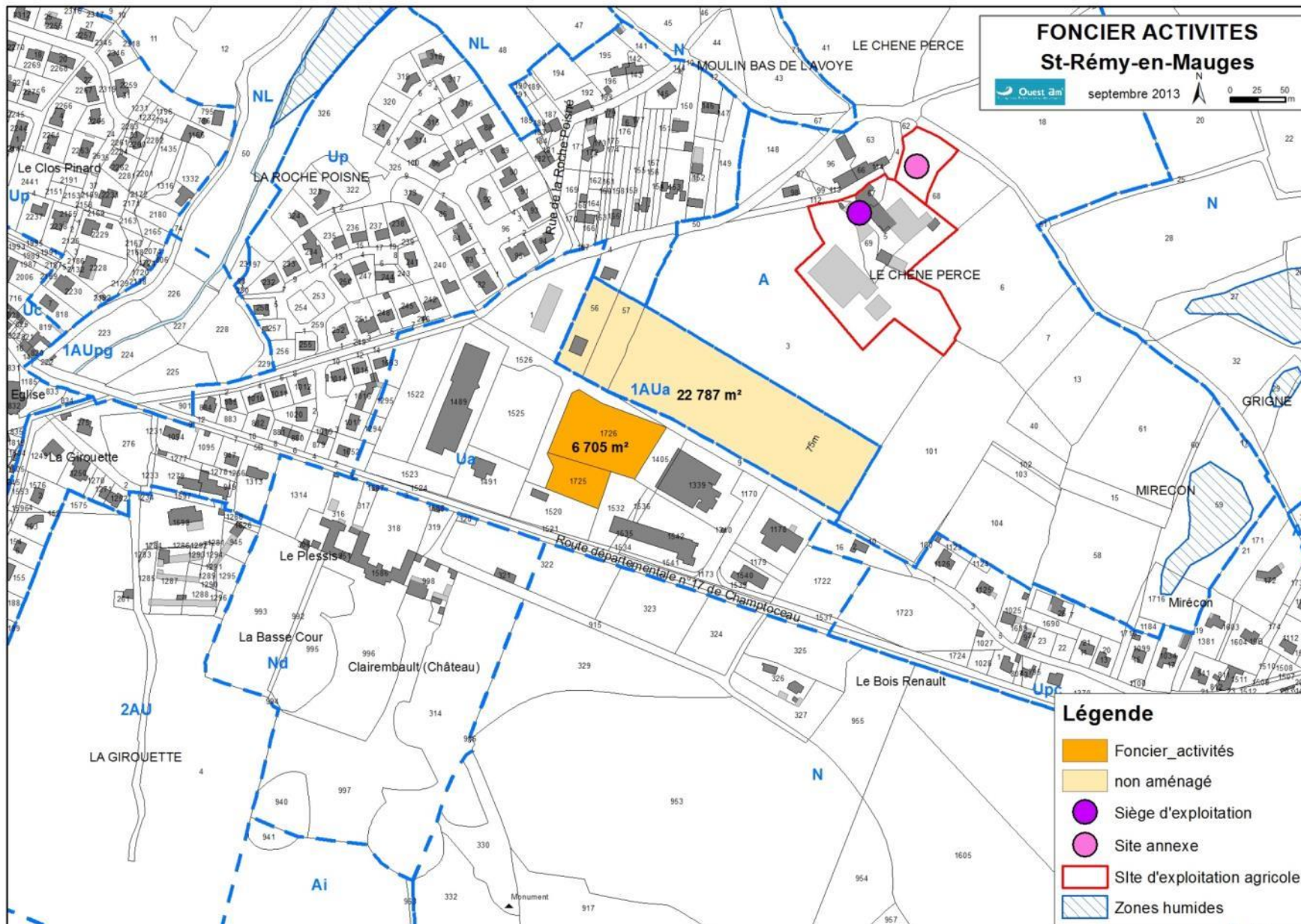
2. Diagnostic du potentiel foncier des zones d'activités

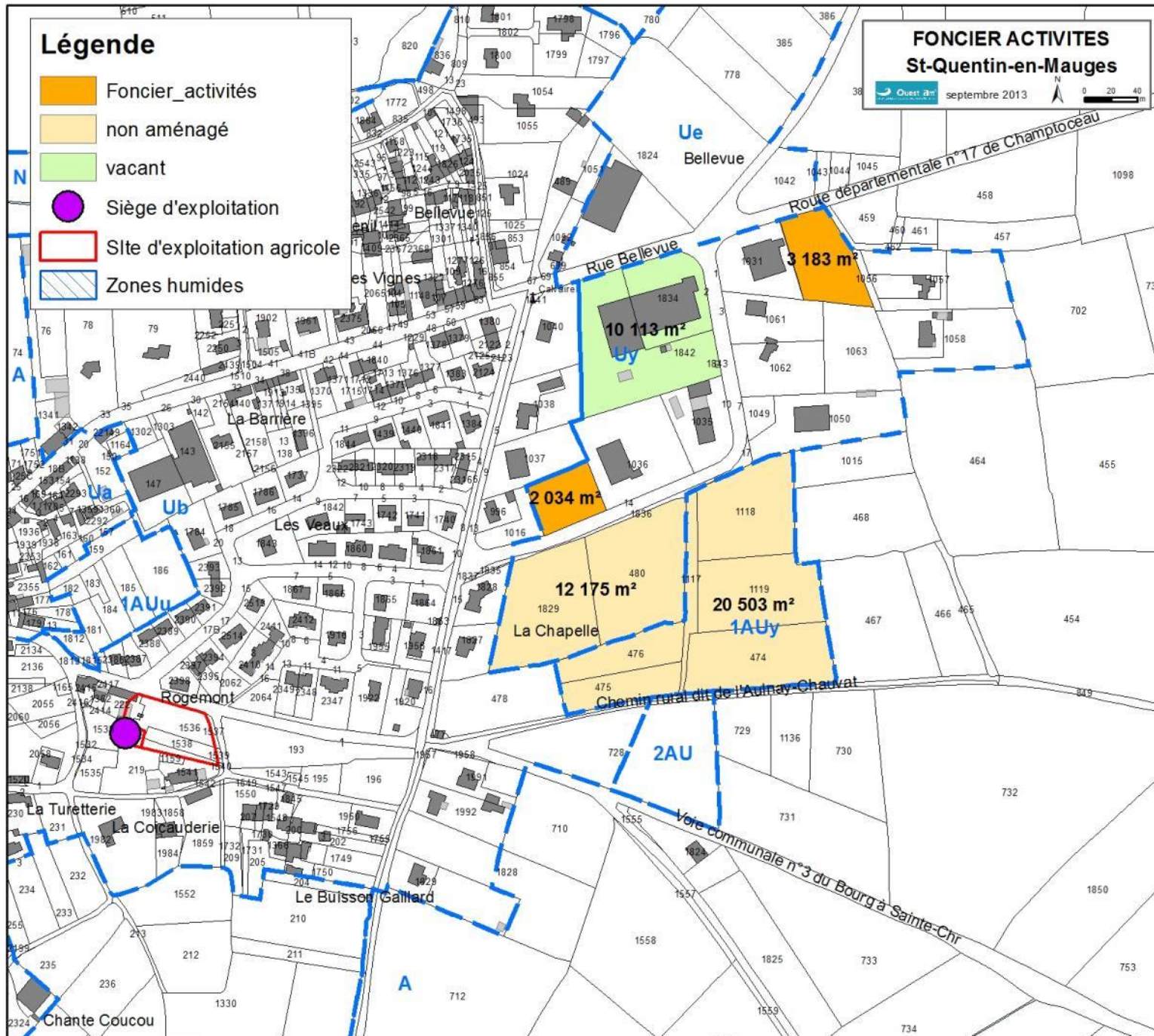
Méthode :

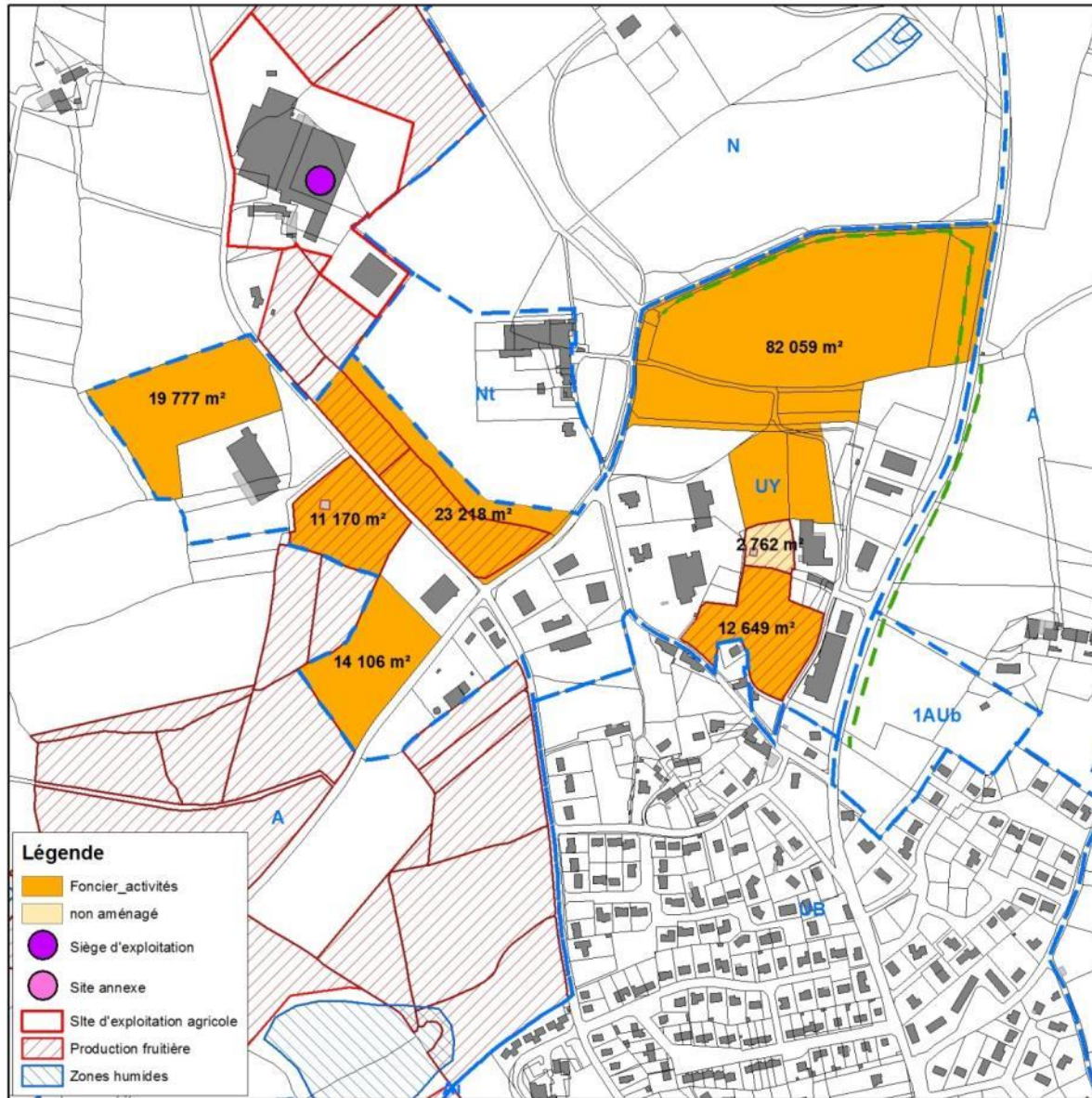
Le repérage du potentiel foncier a été effectué au sein des zonages à vocation d'activités prévus par les PLU et à l'appui de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Les ilots ont également été qualifiés en fonction de leur niveau de viabilisation. Les secteurs non aménagés ont ensuite été évalués en fonction de leur usage actuel, en particulier agricole. Ce sont les secteurs qui ont été reclassés en A ou en N en priorité, aux vues des besoins en foncier identifiés dans le PADD.

Les cartographies ci-dessous illustrent la méthode de travail au moment du PADD (automne 2013). Ensuite, des ajustements ont pu être pratiqués avant de formaliser l'objectif final de foncier destiné aux activités économiques et leur traduction dans le zonage du PLU en particulier.



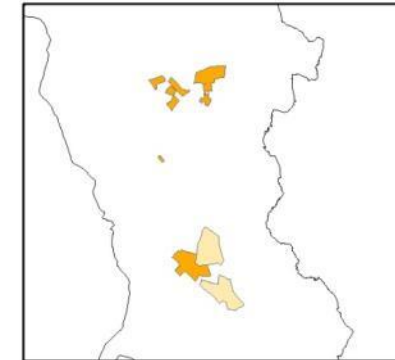


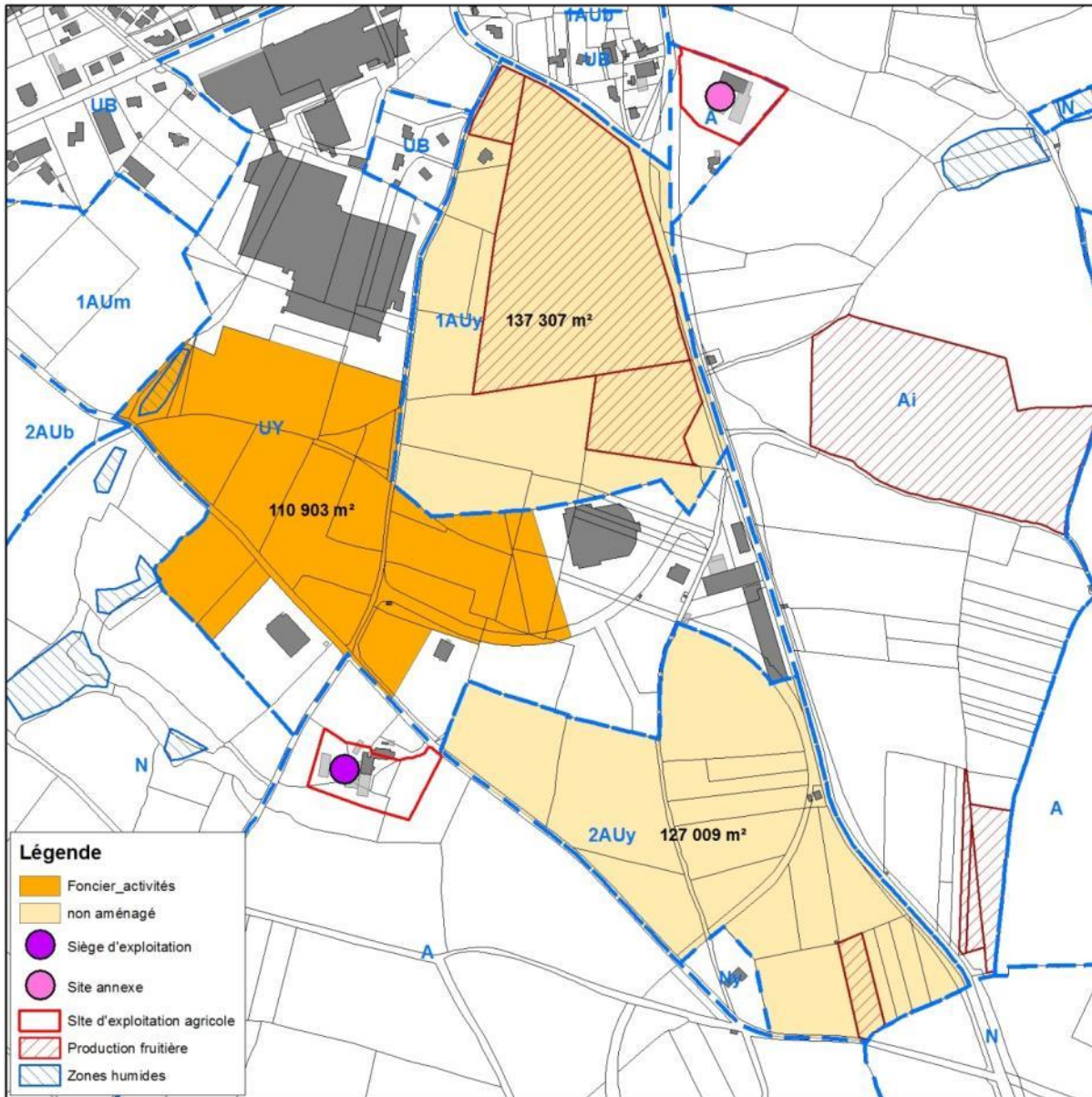




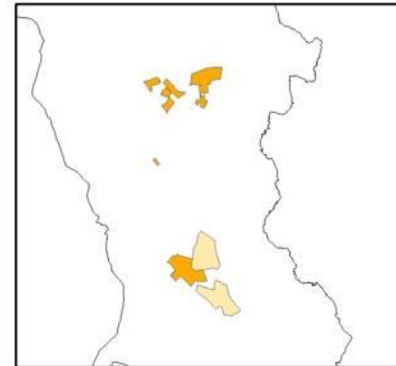
FONCIER ACTIVITES
St-Pierre-Montlimart

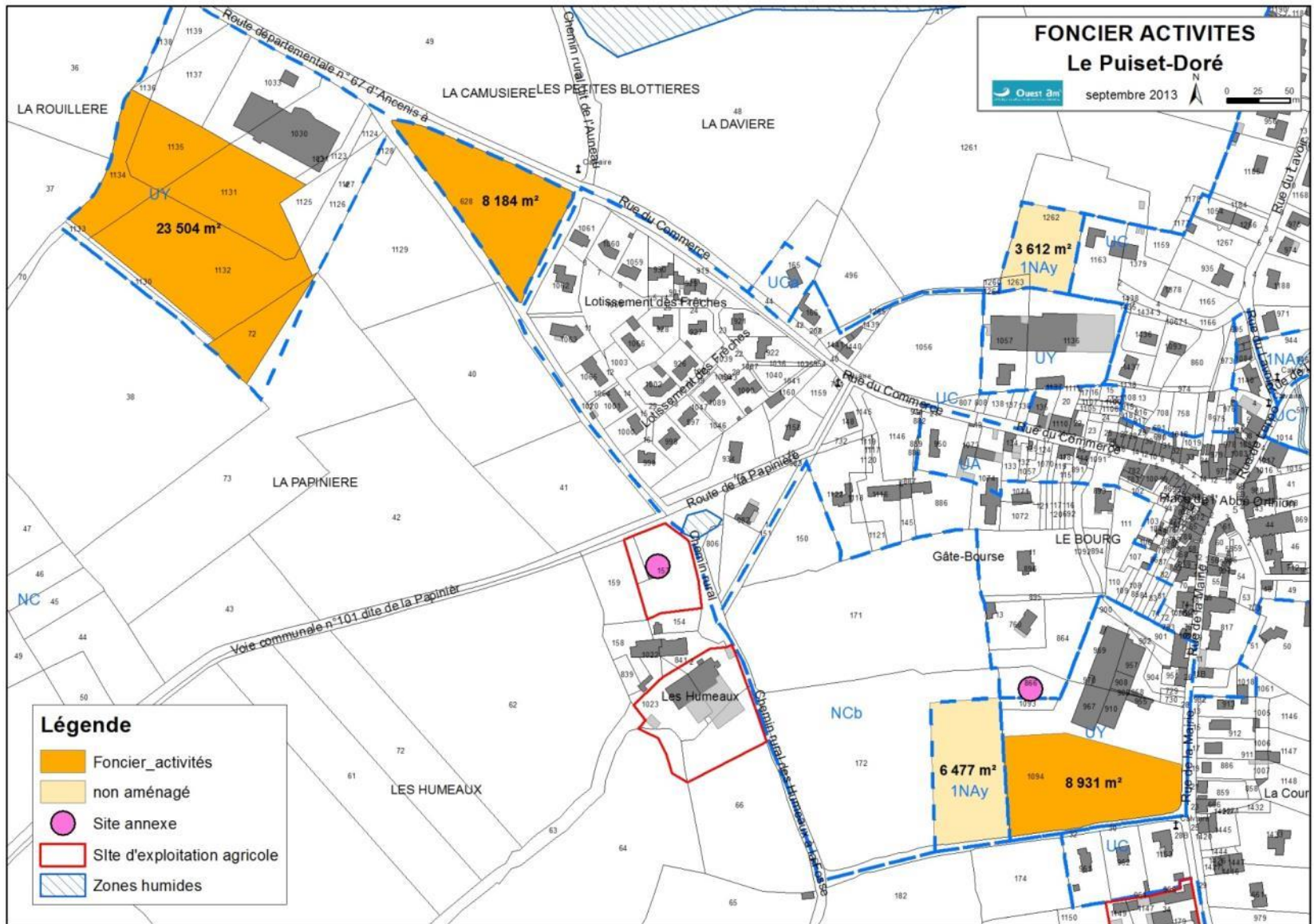
septembre 2013

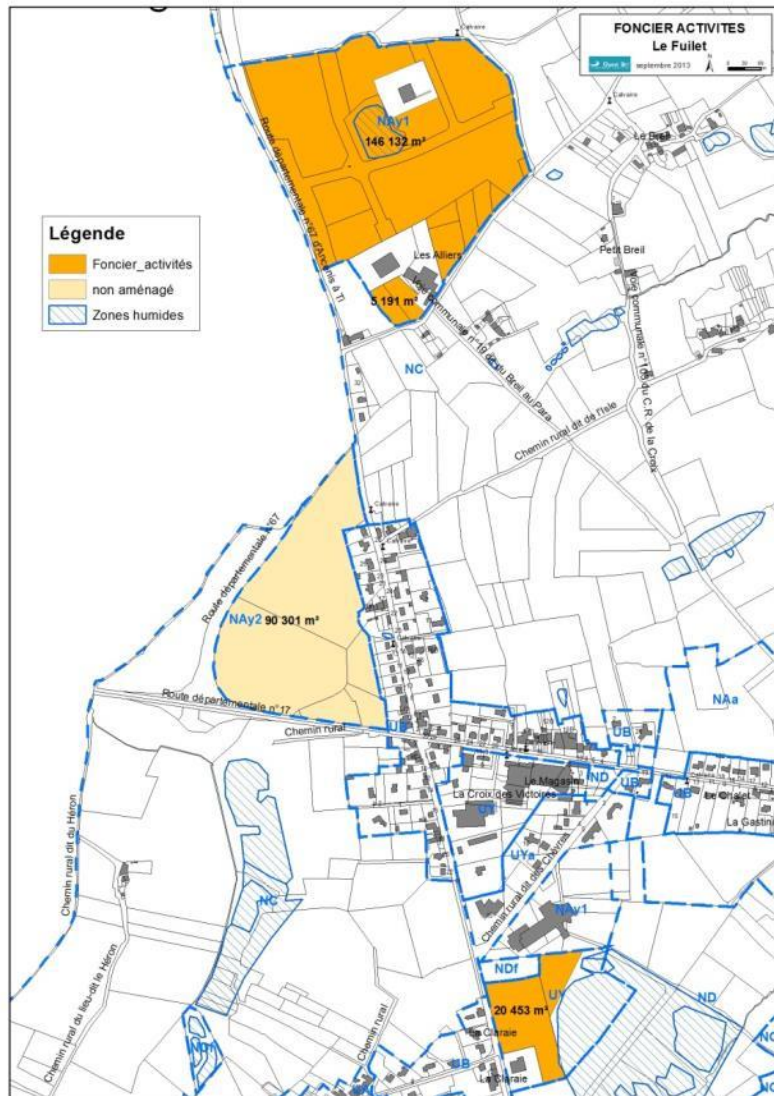


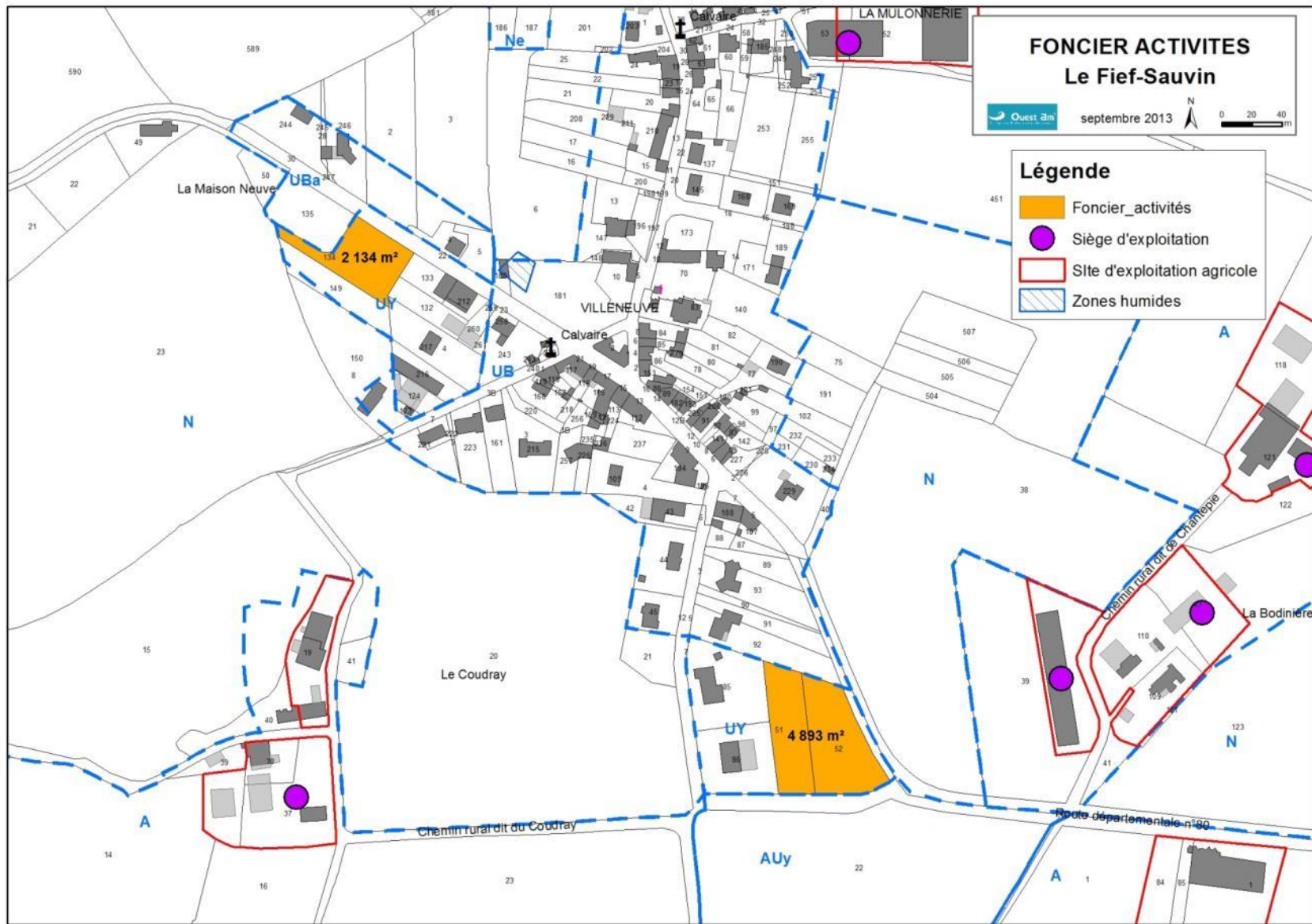


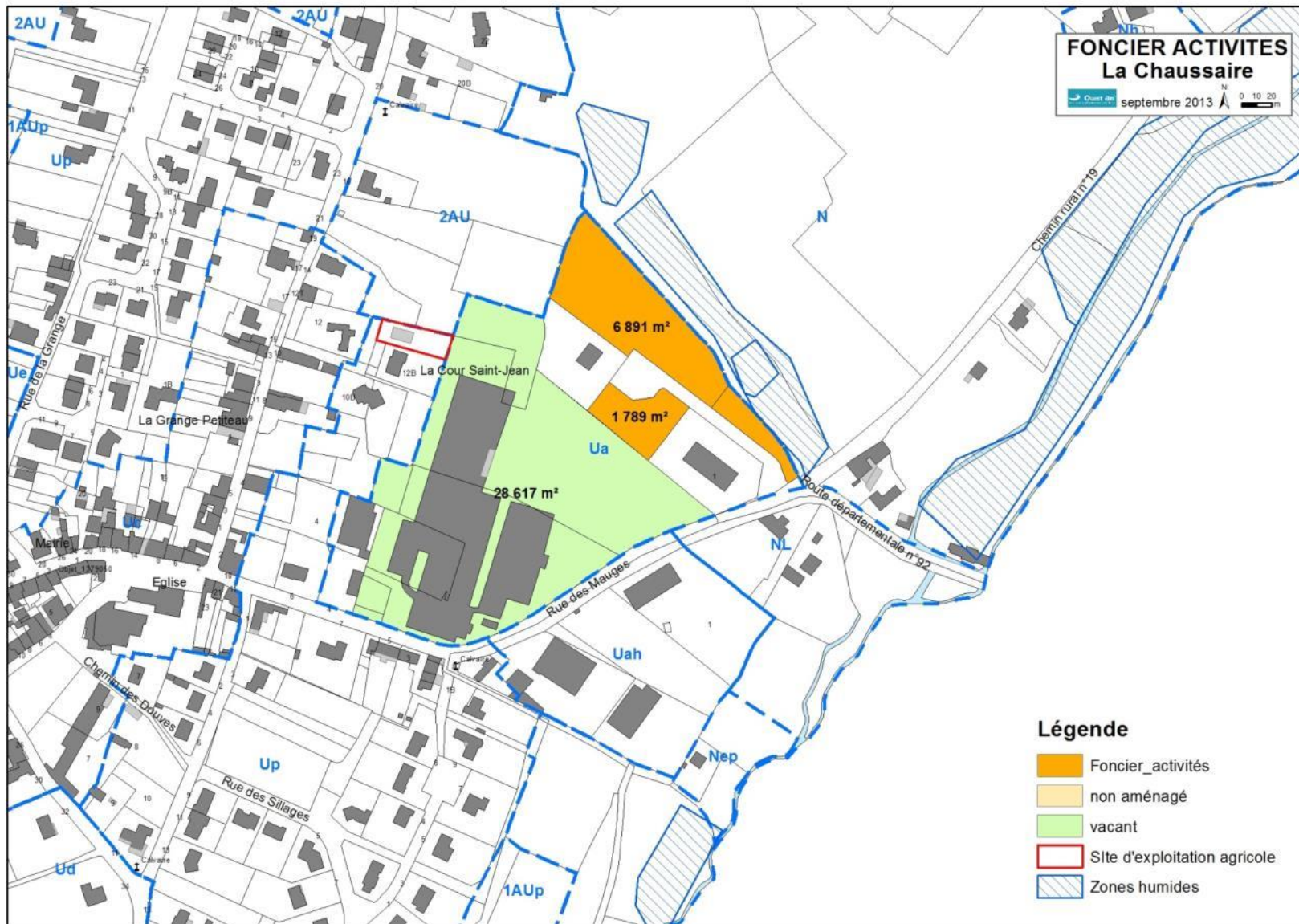
FONCIER ACTIVITES
St-Pierre-Montlimart
 Ouest 3m
 septembre 2013

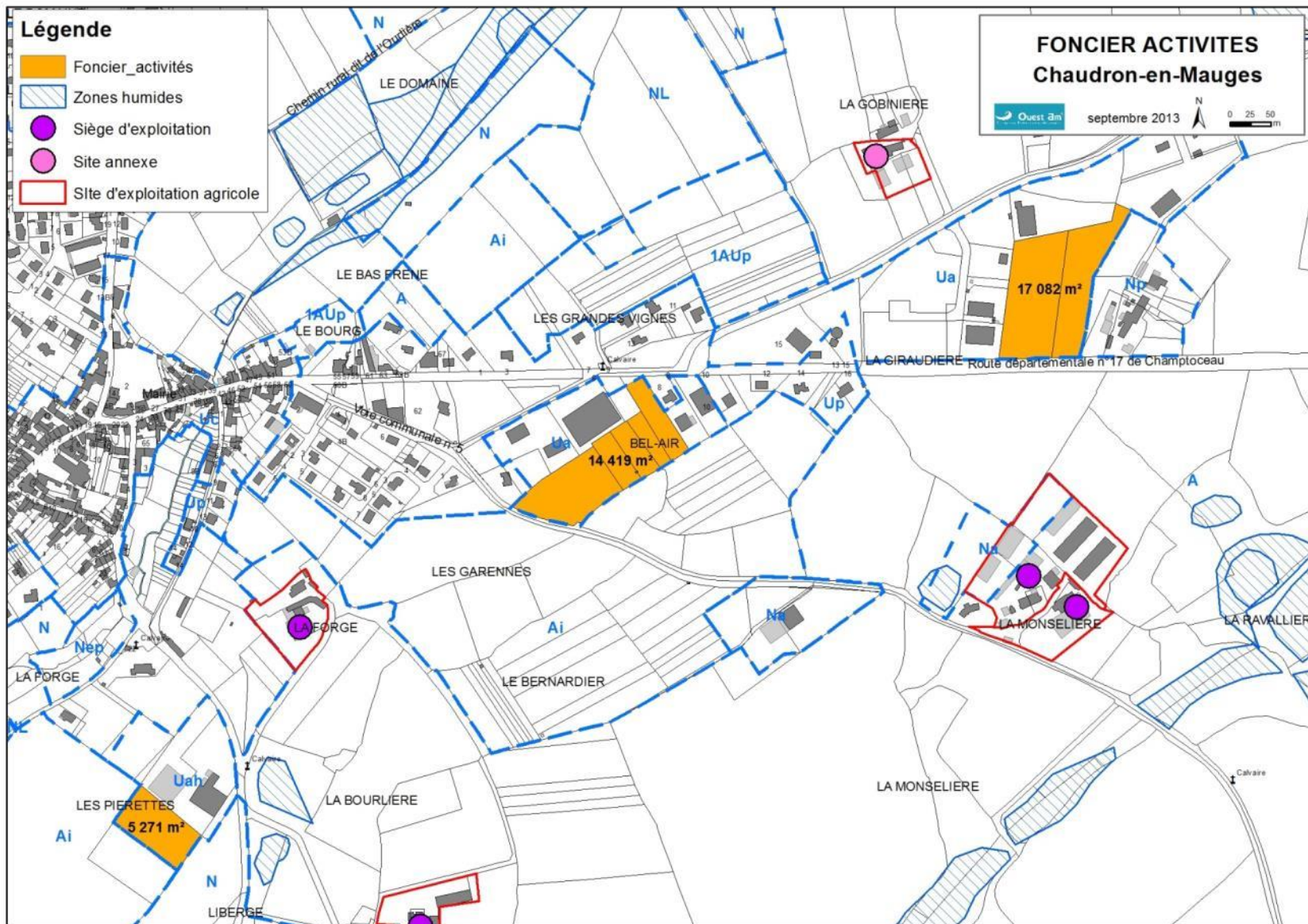


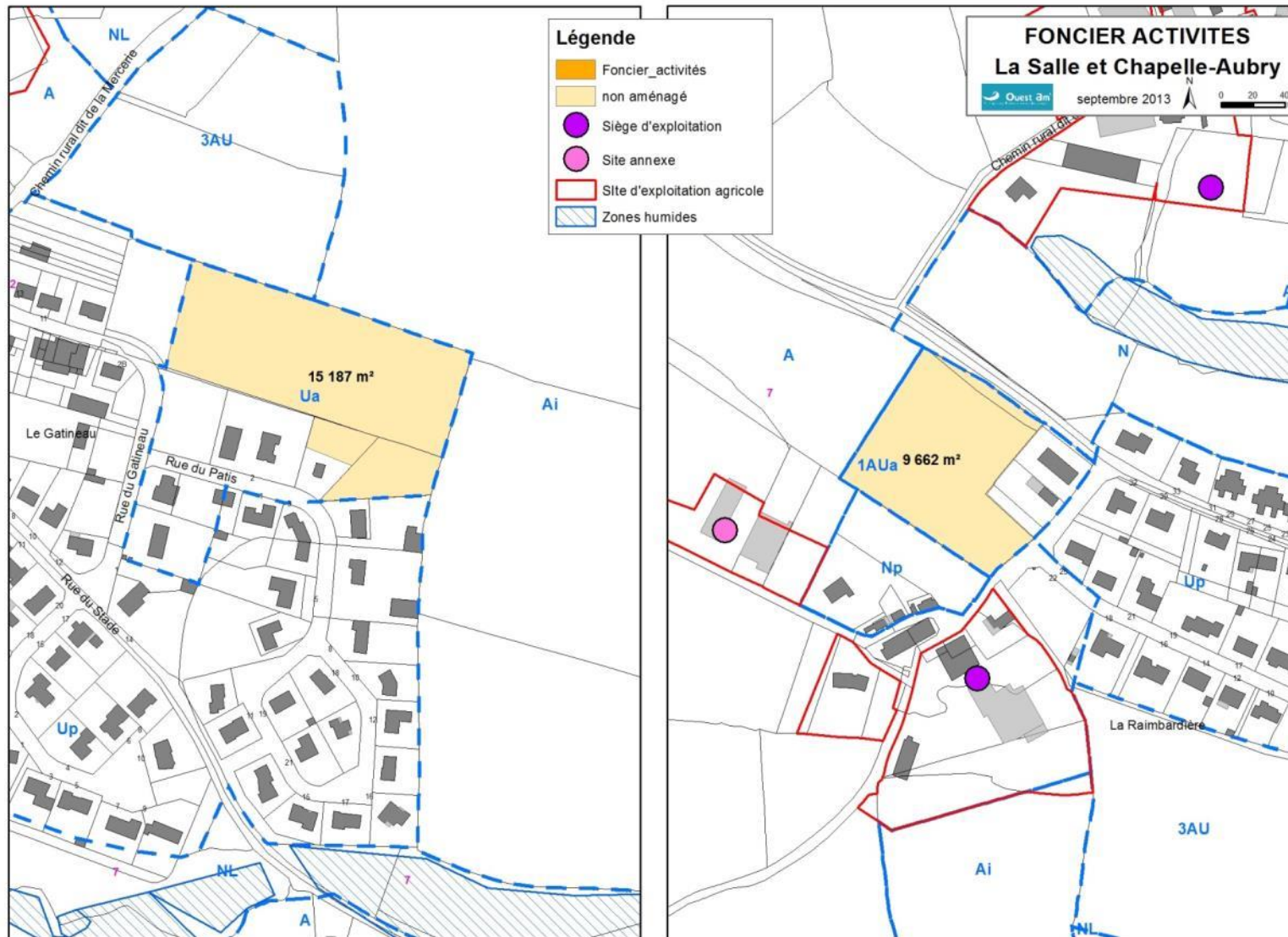












3. Bilan de la consommation foncière par bourg (arrêt du PLU)

Afin de vérifier la mise en œuvre des objectifs du PADD par le zonage et les OAP, les secteurs de projets identifiés par le PLU ont été dotés d'objectifs en logements en fonction de la densité moyenne prévue selon leur situation dans l'enveloppe urbaine ou en dehors de l'enveloppe urbaine, dans le pôle ou dans les autres bourgs. Ces objectifs sont des minimums théoriques car la mobilisation de ce foncier n'est pas connue, exceptée pour les parcelles déjà maîtrisées par la collectivité.

Le potentiel en logements permis par le PLU comprend également les opérations d'aménagement en cours (lotissements communaux) autorisées depuis l'arrêt du SCOT qui contribuent à l'objectif.

La synthèse produite ci-après par bourg met en évidence les superficies qu'il est prévu de consommer en extension (encadré jaune) et comment le projet se situe par rapport aux objectifs du PADD dans l'enveloppe urbaine.

Si le solde est positif, cela signifie que l'objectif est excédentaire. Mais, il a bien s'agit d'obtenir un équilibre au plus proche des répartitions prévues par le PADD à l'échelle de chaque bourg et de la commune nouvelle.

On considère que le solde peut différer de quelques unités, proportionnellement aux objectifs communaux, considérant que le nombre de logements attribué à chaque secteur est théorique et que le potentiel foncier en diffus n'a pas été systématiquement doté d'outils dans le PLU.

COMMUNE	N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements	ENV_URB_H	ENV_URB_A	ECHEANCE
LA BOISSIERE-SUR-EVRE	1	Ua	0,32	6	OUI		B/C
LA BOISSIERE-SUR-EVRE	2	Ub	0,21	4	OUI		C
LA BOISSIERE-SUR-EVRE	3	AU/1AUrjU	0,63	10			A/B/C
		Ua					
		dont en extension	0,63				
		dont ouvert à l'urbanisation	0,48				
NB : le secteur 3 est destiné à une opération mixte habitat – équipement (bibliothèque), le nombre de logements envisagé en tient compte							
		TOTAL Potentiel		20			10
		Objectif PADD		20	dont enveloppe urbaine		6
		Solde		0			4

COMMUNE	N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements	ENV_URB_H	ENV_URB_A	ECHEANCE
LA CHAUSSAIRE	1	Ua	0,40	7	OUI		B
LA CHAUSSAIRE	2	Ua/Ub	0,44	8	OUI		B
LA CHAUSSAIRE	3	1AU	1,00	16			A
		Surface en extension en ha		1,00			
		dont ouvert à l'urbanisation		1,00			
		TOTAL Potentiel logements		31			15
		Objectif PADD		40	dont enveloppe urbaine		12
		Solde		-9			3

COMMUNE	N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements	ENV_URB_H	ENV_URB_A	ECHEANCE	
LE PUISET-DORE	1	Ua/Ub	0,19	2	OUI		B	limite de zonage Ua/Ub à revoir - densification limitée - emprise pour continuité douce en cours d'acquisition
LE PUISET-DORE	2	Ub	0,41	5	OUI		B	Une partie du foncier est destinée à redonner du terrain pour des garages aux parcelles bâties
LE PUISET-DORE	3	Ua	0,20	2	OUI		B	opération de type bimby: division d'un terrain bâti
LE PUISET-DORE	4	Ua	0,45	4	OUI		C	densification limitée en bord de ruisseau- emprise canalisation eaux usées - potentiel en logement à réduire
LE PUISET-DORE	5	2AU	0,77	12			B	
LE PUISET-DORE	6	2AU	0,89	14			C	
EN COURS								
LE PUISET-DORE		Ub	1,50	9			A	Les Varennes
		Surface en extension		1,66				
		dont ouvert à		0,00				
		TOTAL Potentiel		49			13	dont 6 aux Gatines
		Objectif PADD		50	dont enveloppe urbaine		15	d'autres bimby potentiels dans l'enveloppe urbaine sur les grandes parcelles bâties
		Solde		-1			-2	

COMMUNE	N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements	ENV_URB_H	ENV_URB_A	ECHEANCE
SAINT-QUENTIN-EN-MAUGES	1	Ua	0,55	10	OUI		A/B
SAINT-QUENTIN-EN-MAUGES	2	1AU	0,78	14	OUI		A
SAINT-QUENTIN-EN-MAUGES	5	2AU	0,98	16			C
EN COURS							
SAINT-QUENTIN-EN-MAUGES		Ub		14			A

Surface en extension en ha	0,98
dont ouvert à l'urbanisation	0,00

logements	54		24
Objectif PADD	50	dont enveloppe urbaine	15
Solde	4		9

	N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements	ENV_URB_H	ENV_URB_A	ECHEANCE
CHAUDRON-EN-MAUGES	1	Ua	0,15	3	OUI		C
CHAUDRON-EN-MAUGES	2	1AU	0,79	10	OUI		C
CHAUDRON-EN-MAUGES	3	1AU	0,26	5	OUI		C
CHAUDRON-EN-MAUGES	4	1AU	0,39	6			A
CHAUDRON-EN-MAUGES	5	1AU/2AU	1,62	26			B
CHAUDRON-EN-MAUGES	6	2AU	0,59	9			C
EN COURS							
CHAUDRON-EN-MAUGES				6			A
CHAUDRON-EN-MAUGES				12			A
		Surface en extension	2,60				
		dont ouvert à l'urbanisation	1,19				
		TOTAL Potentiel	77				17
		Objectif PADD	70	dont enveloppe urbaine			21
		Solde	7				-4

COMMUNE	N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements	ENV_URB_H	ENV_URB_A	ECHEANCE
LE FUILET	1	Ub	0,29	5	OUI		A/B
LE FUILET	2	Ub	0,39	7	OUI		A/B
LE FUILET	3	Ua	0,40	7	OUI		B/C
LE FUILET	4	1AU	3,23	52			A/B
LE FUILET	5	2AU	0,35	6			B/C
EN COURS							
LE FUILET				3	OUI		A
LE FUILET				3	OUI		A
		Surface en extension	3,58				
		dont ouvert à l'urbanisation	3,23				
		TOTAL Potentiel	83				25
		Objectif PADD	80		dont enveloppe urbaine		26
		Solde	3				-1

COMMUNE	N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements	ENV_URB_H	ENV_URB_A	ECHEANCE
SAINT-REMY-EN-MAUGES	1	1AU	1,20	22	OUI		B/C
SAINT-REMY-EN-MAUGES	2	Ub	0,61	11	OUI		B
SAINT-REMY-EN-MAUGES	3	Ub	4,26	34			A/B/C+
		Surface en extension dont ouvert à l'urbanisation	4,26 3,60		1/4 au-delà du PLU		
		TOTAL Potentiel	66				32
		Objectif PADD	60		dont enveloppe urbaine		18
		Solde	6				14

COMMUNE	N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements	ENV_URB_H	ENV_URB_A	ECHEANCE
SAINT-PIERRE-MONTLIMART	1	Ub	1,61	32	OUI		C
SAINT-PIERRE-MONTLIMART	2	Ub	0,87	17	OUI		B
SAINT-PIERRE-MONTLIMART	3	Ua	3,53	71	OUI		A
SAINT-PIERRE-MONTLIMART	4	2AU	0,96	19	OUI		C
SAINT-PIERRE-MONTLIMART	5	2AU	0,93	19	OUI		C
SAINT-PIERRE-MONTLIMART	6	Uap/2AU	1,40	28	OUI		B/C
SAINT-PIERRE-MONTLIMART	7	1AU/2AU	3,02	54			A/B
SAINT-PIERRE-MONTLIMART	8	1AU	1,76	35	OUI		A/B
SAINT-PIERRE-MONTLIMART	9	2AU	0,55	11	A MOITIE		C
SAINT-PIERRE-MONTLIMART	10	Ub	1,51	27	OUI		C
EN COURS							
SAINT-PIERRE-MONTLIMART		Ub		4			A
		Surface en extension en ha		3,80			
		dont ouvert à l'urbanisation		3,53			
		TOTAL Potentiel		318			254
		Objectif PADD		315	dont enveloppe urbaine		95
		Solde		3			159

COMMUNE	N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements	ENV_URB_H	ENV_URB_A	ECHEANCE
MONTREVAULT	1	Ub	0,66	13	OUI		B
MONTREVAULT	2	1AUa	0,35	6	OUI		C
MONTREVAULT	3	1AU	2,45	44			B/C
MONTREVAULT	4	1AUa	0,24	4	OUI		B
EN COURS							
MONTREVAULT	6	1AU	2,80	30			A/B
		Surface en extension	5,25				
		dont ouvert à l'urbanisation	5,25				
		TOTAL Potentiel logements		98			24
		Objectif PADD		100	dont enveloppe urbaine		30
		Solde		-2			-6

COMMUNE	N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements	ENV_URB_H	ENV_URB_A	ECHEANCE
LA SALLE ET CHAPELLE AUBRY	1	Ub/1AU	0,63	11	OUI		B
LA SALLE ET CHAPELLE AUBRY	2	2AU	0,71	11	OUI		C
LA SALLE ET CHAPELLE AUBRY	3	Ub	0,36	6	OUI		A/B
LA SALLE ET CHAPELLE AUBRY	4	1AU	0,78	13			B
LA SALLE ET CHAPELLE AUBRY	6	1AU	0,47	8			B
LA SALLE ET CHAPELLE AUBRY	5	2AU	0,51	8			C
EN COURS							
LA SALLE ET CHAPELLE AUBRY	10	Ub	1,70	9			A/B
		Surface en extension		1,77			
		dont ouvert à l'urbanisation		1,26			
		TOTAL Potentiel logements		66			29
		Objectif PADD		65	dont enveloppe urbaine		20
		Solde		1			10

4. Cartographie des impacts des secteurs de projet sur l'agriculture (arrêt du PLU)

N° parcelle	Surface (m²)	idexploit	idcul_DESC	idirr_DES	Zone_PLU	COMMUNE
OC0603	1621,39	39	Prairie		1AU	Chaudron-en-Mauges
OC0605	7324,95	39	Prairie		2AU	Chaudron-en-Mauges
OC0605	6703,09	39	Prairie		1AU	Chaudron-en-Mauges
WB0020	4902,09	342	Grande culture		2AUyc	Le Fief-Sauvin
WE0044	5525,87	153	Horticulture-PÚpiniPre	Irrigation	2AU	Le Fief-Sauvin
WE0113	6577,23	153	Horticulture-PÚpiniPre	Irrigation	2AU	Le Fief-Sauvin
OC0117	1325,48	345	Grande culture		1AU	Le Fuilet
OC0119	5353,43	345	Grande culture		1AU	Le Fuilet
OC0120	1933,64	345	Grande culture		1AU	Le Fuilet
WC0172	4373,60	357	Grande culture		2AUya	Le Fuilet
WC0294	1705,46	357	Grande culture		2AUya	Le Fuilet
WE0078	3539,71	346	Grande culture		2AU	Le Fuilet
AE0007	77,26	133	Prairie		1AU	Montrevault
AE0015	5432,85	133	Prairie		1AU	Montrevault
AE0017	17735,73	133	Prairie		1AU	Montrevault
OA0883	6714,24	198	Grande culture		2AU	Le Puiset-Doré
OA0883	2180,71	198	Grande culture		1AU	Le Puiset-Doré
OB1130	315,89	195	Grande culture		2AUyc	Le Puiset-Doré
OB1132	9736,14	195	Grande culture		2AUyc	Le Puiset-Doré
OB1134	1834,83	195	Grande culture		2AUyc	Le Puiset-Doré
WI0070	797,53	195	Grande culture		2AUyc	Le Puiset-Doré
WI0072	2272,33	195	Grande culture		2AUyc	Le Puiset-Doré
WI0073	863,51	195	Grande culture		2AUyc	Le Puiset-Doré
OC0487	499,05	215	Grande culture		2AU	Saint-Pierre-Montlimart

0C0487	499,05	215	Grande culture		2AU	Saint-Pierre-Montlimart
0C0490	12519,87	215	Grande culture		2AU	Saint-Pierre-Montlimart
0C0492	6722,11	215	Grande culture		2AU	Saint-Pierre-Montlimart
0D0424	6938,16	232	Grande culture	Irrigation	1AUyb	Saint-Pierre-Montlimart
0D0425	6094,43	232	Grande culture	Irrigation	1AUyb	Saint-Pierre-Montlimart
0D0426	1714,97	232	Grande culture	Irrigation	1AUyb	Saint-Pierre-Montlimart
0D0428	17995,65	232	Grande culture	Irrigation	1AUyb	Saint-Pierre-Montlimart
0D0434	17877,50	232	Grande culture	Irrigation	2AUy	Saint-Pierre-Montlimart
0D0435	2634,78	232	Grande culture	Irrigation	2AUy	Saint-Pierre-Montlimart
0D0436	4177,59	232	Grande culture	Irrigation	2AUy	Saint-Pierre-Montlimart
0D0437	2089,14	232	Grande culture	Irrigation	2AUy	Saint-Pierre-Montlimart
0D0453	18346,32	232	Grande culture	Irrigation	2AUy	Saint-Pierre-Montlimart
0D0469	13523,99	232	Grande culture	Irrigation	2AUy	Saint-Pierre-Montlimart
0D0596	3377,96	236	Production fruitiPre	Irrigation	1AUyb	Saint-Pierre-Montlimart
0D0738	56292,91	236	Production fruitiPre	Irrigation	1AUyb	Saint-Pierre-Montlimart
0D0889	11872,07	236	Production fruitiPre	Irrigation	1AUyb	Saint-Pierre-Montlimart
0D0968	8995,51	232	Grande culture	Irrigation	1AUyb	Saint-Pierre-Montlimart
AE0315	6151,29	0	Boisement		1AU	Saint-Pierre-Montlimart
AE0315	5474,06	0	Boisement		2AU	Saint-Pierre-Montlimart
0A0480	6281,80	266	Prairie		1AUyc	Saint-Quentin-en-Mauges
0A1117	453,23	244	Grande culture		1AUyc	Saint-Quentin-en-Mauges
0A1118	4959,46	244	Grande culture		1AUyc	Saint-Quentin-en-Mauges
0A1829	5893,68	266	Prairie		1AU	Saint-Quentin-en-Mauges
0B0235	2427,08	269	Prairie		2AU	Saint-Quentin-en-Mauges
0A0378	451,63	83	Grande culture		2AU	La Salle et Chapelle Aubry
0A0379	1840,83	83	Grande culture		2AU	La Salle et Chapelle Aubry
0A0380	2818,98	83	Grande culture		2AU	La Salle et Chapelle Aubry
0A0381	4890,56	83	Grande culture		1AU	La Salle et Chapelle Aubry
0A0591	7086,00	93	Grande culture		2AU	La Salle et Chapelle Aubry
0A0591	4997,86	93	Grande culture		1AU	La Salle et Chapelle Aubry
0A0791	2727,52	83	Grande culture		1AU	La Salle et Chapelle Aubry
0C1525	4730,31	98	Prairie		1AU	La Salle et Chapelle Aubry
0C1559	6641,51	79	Grande culture		2AUyc	La Salle et Chapelle Aubry

