

Modification n°1 du
PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 1
Notice de présentation

Approbation du P.L.U	Le 24 avril 2017
Modification n°1 du P.L.U	

S O M M A I R E

Préambule	3
Chapitre 1 - Contexte général	4
1.1 Objectifs de la modification n°1 du PLU	5
1.2 Présentation synthétique de la commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre	6
Chapitre 2 - Les projets d'ouvertures à l'urbanisation	8
2.1 Les secteurs visés par une ouverture à l'urbanisation et le contexte réglementaire	9
2.2 Secteurs à vocation d'habitat : Analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées	11
2.3 Secteurs à vocation d'activités économique : Analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées	18
2.4 Projet d'ouverture d'une zone 2AU en zone 1AU au Fuleit et modifications du PLU	21
2.5 Projet d'ouverture d'une zone 2AU en zone 1AU au Puset-Doré et modifications du PLU	26
2.6 Projet d'ouverture d'une zone 2AUy en zone Uyb au Puset-Doré et modifications du PLU	31
2.7 Projet d'ouverture d'une zone 2AUyc en zone Uyc à Saint-Pierre-Montlimart et modifications du PLU	36
Chapitre 3 - Modifications visant à faciliter des opérations de renouvellement urbain et de densification	42
3.1 Modifications concernant une opération de requalification urbaine en cœur de ville de Saint-Pierre-Montlimard	43
3.2 Modifications concernant des friches d'activités à Saint-Pierre-Montlimard	50
3.3 Modifications concernant le projet d'extension d'une activité économique au sein du bourg du Puset-Doré	58
3.4 Modifications concernant le projet d'extension d'un cabinet dentaire au Fuleit	59
Chapitre 4 - Autres modifications opérées dans le cadre de la procédure de modification n°1	60
4.1 Modifications concernant les Orientations d'aménagement et de Programmation	61
4.2 Modifications concernant des emplacements réservés	65
4.3 Modifications concernant des changements de destination	79
4.4. Autres modifications des plans réglementaires	86
4.5 Toilettage du règlement	89
4.6 Mise à jour de l'annexe concernant les risques	93
Chapitre 5 - Description des principales incidences sur l'environnement et sur la santé humaine de la mise en œuvre de la modification n°1 du PLU	94
5.1 La procédure de demande au cas par cas	95
5.2 Rappel des grandes lignes du projet de modification n°1	95
5.3 Évaluation synthétique des incidences sur l'environnement et mesures compensatoires	96

CHAPITRE 1

Contexte général

1.1. Objectifs de la modification n°1 du PLU

Une délibération a été prise en date du 25 février 2019 par la commune de Montrevault-sur-Evre pour engager la modification du PLU approuvé le 24 avril 2017.

Il convient de procéder à :

- Des modification du PLU visant à l'ouverture à l'urbanisation de 4 secteurs 2AU :
 - ouvrir à l'urbanisation de 2 zones sur les communes déléguées de Saint-Pierre-Montlimart et du Puiset-Doré pour répondre à des projets d'extension de deux entreprises, (passage des zones 2AUy pour St-Pierre et 2AUyc pour le Puiset en zones UYb et Uyc, respectivement pour environ 1 ha et 1,6 ha)
 - ouvrir à l'urbanisation de 2 zones 2AU pour la création de lotissements à vocation d'habitat, sur les communes déléguées du Fullet et du Puiset-Doré
- Des modifications du PLU visant à faciliter des opérations de renouvellement urbain :
 - modifier l'OAP concernant l'opération de requalification urbaine en cœur de ville de Saint-Pierre-Montlimart, pour prendre en compte les nouveaux éléments de programmation de ce projet en cours d'études
 - ajouter une OAP de renouvellement urbain à vocation d'habitat sur deux sites de friches d'activités riveraines localisées au Petit-Montrevault à St-Pierre-Montlimart, et modifier le zonage de Uyb en Ua pour l'un de ces deux sites,
 - modifier le zonage de certaines parcelles pour permettre la réalisation du projet d'extension du cabinet de dentaire au Fullet : changement de zonage Ub en zone Ua
 - modifier le zonage de certaines parcelles pour répondre à un projet d'agrandissement d'une entreprise sur son site : changement de zonage Ub en zone Uyc pour le projet d'agrandissement de la Société GAUDIN au Puiset-Doré)
- Quelques modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation :
 - essentiellement corriger des erreurs matérielles relevées suite à l'élaboration du PLU de Montrevault-sur-Èvre,

- Quelques modifications des plans réglementaires :
 - supprimer les erreurs matérielles relevées suite à l'élaboration du PLU, dont celles liées aux mauvaises identifications de changements de destination sur la commune déléguée de St-Pierre Montlimart
 - ajouter un changement de destination, celui d'une ancienne grange située en zone N (pour partie Ni inondable) pour un changement de destination en gîtes touristiques,
 - corriger des erreurs d'appellations de zonage ou d'écriture de noms de hameaux.
- Un toilettage du règlement :
 - quelques adaptations nécessaires à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et 36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification ne remet pas en cause l'économie générale du document.

Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels et elle ne comporte pas de graves risques de nuisance. Enfin, la présente procédure ne portent pas sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de neuf ans.

A l'issue de la présente procédure, la présente notice de présentation sera annexée au rapport de présentation initial du dossier de PLU.

1.2. Présentation synthétique de la commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre

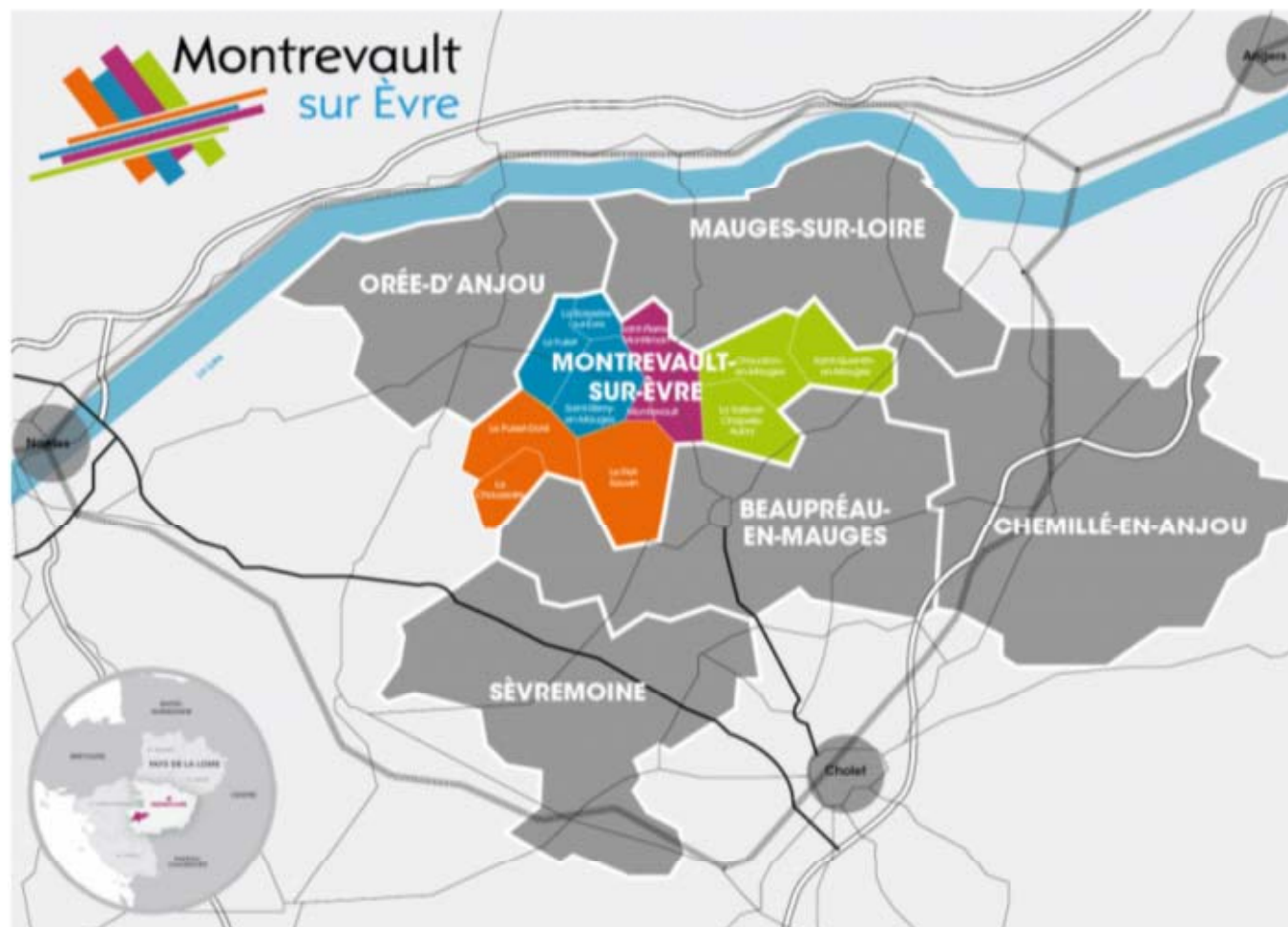
Montrevault-sur-Èvre se situe dans les Mauges, au cœur du triangle Nantes – Angers – Cholet. La commune se situe au sud-ouest du département du Maine-et-Loire.

Montrevault-sur-Èvre est née le 15 décembre 2015 (premier Conseil Municipal). Elle est le fruit d'une longue coopération intercommunale qui remonte aux années 80. La commune nouvelle a remplacé Montrevault communauté, la communauté de communes.

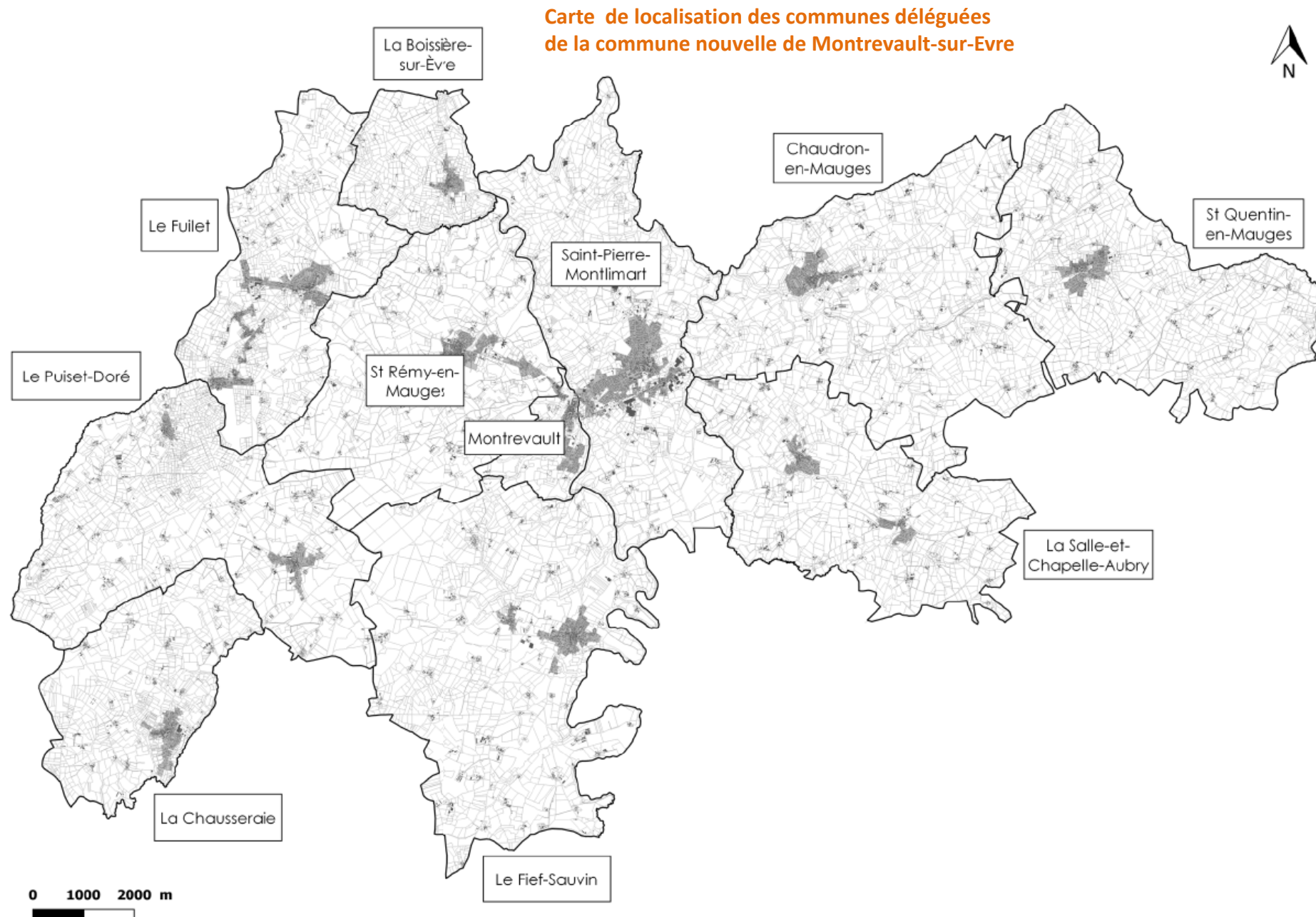
La **commune nouvelle de Montrevault-sur-Èvre** compte 11 communes, à savoir La Boissière-sur-Evre, Chaudron-en-Mauges, La Chaussaire, Le Fief-Sauvin, Le Fuilet, Montrevault, Le Puiset-Doré, Saint-Pierre-Montlimart, Saint-Quentin-en-Mauges, Saint-Rémy-en-Mauges et La Salle-et-Chapelle-Aubry, sur un territoire de 19 885 hectares et totalise un peu plus de 16 000 habitants.

Montrevault-sur-Èvre appartient à la Communauté d'Agglomération de Mauges communauté.

Carte de localisation de la commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre au sein de Mauges Communauté



1.2. Présentation synthétique de la commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre



Chapitre 2

Les projets d'ouvertures à l'urbanisation

2.1. Les secteurs visés par une ouverture à l'urbanisation et le contexte réglementaire

Quatre secteurs d'ouvertures à l'urbanisation :

La procédure de modification n°1 du PLU concerne quatre projets d'ouvertures à l'urbanisation (cf. carte de localisation générale page suivante), :

- Deux zones 2AU à vocation d'habitat localisées sur les bourgs du Fuilet et du Puiset-Doré (passage des zones 2AU en zones 1AU respectivement pour environ 0,67 ha et 0,70 ha).
- Deux zones 2AUy à vocation d'activités économiques sur les communes déléguées de Saint-Pierre-Montlimart et du Puiset-Doré passage des zones 2AUy pour St-Pierre et 2AUyc pour le Puiset en zones UYb et Uyc, respectivement pour environ 1 ha et 1,6 ha).

Contexte réglementaire :

En application de la loi ALUR du 24 mars 2014, il importe de prendre une délibération motivée pour justifier l'ouverture à l'urbanisation de ces zones « au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

L'article L 153-38 du code de l'urbanisme impose en effet que « *lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

Cet article vise à s'assurer que la collectivité a évalué au préalable que les projets d'ouvertures à l'urbanisation n'auraient pas pu être réalisés, dans des conditions de faisabilité proches, dans une zone déjà urbanisée. Ainsi, il s'agit de contribuer à limiter les consommations d'espaces en extensions urbaines en privilégiant l'utilisation rationnelle de secteurs non bâtis en zones déjà urbanisées.

Une délibération motivée a été prise en ce sens en date du 24 juin 2019 par la commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre.

Méthodologie:

Concernant les ouvertures à l'urbanisation pour de l'habitat, la méthodologie retenue pour l'examen des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones s'est appuyée sur trois analyses :

- Le bilan des OAP de renouvellement urbain définies au PLU approuvé en 2017 : une évaluation de la faisabilité opérationnelle sous la forme d'une grille multicritères avec notation a été réalisée pour chaque OAP pour l'ensemble des communes déléguées,
- L'analyse de l'étude du Programme d'Action Foncière (PAF) menée par le CAUE en 2014, mettant en relief le gisement foncier en zones urbaines, et l'évaluation du « remplissage » de ce gisement au mois de mai 2019, à partir d'une photographie aérienne récente (en prenant en compte le PLU de 2017).
- L'analyse des fichiers de logements vacants remis par la Direction Générale des Finances Publique : cette évaluation a été réalisée pour l'ensemble des communes déléguées,

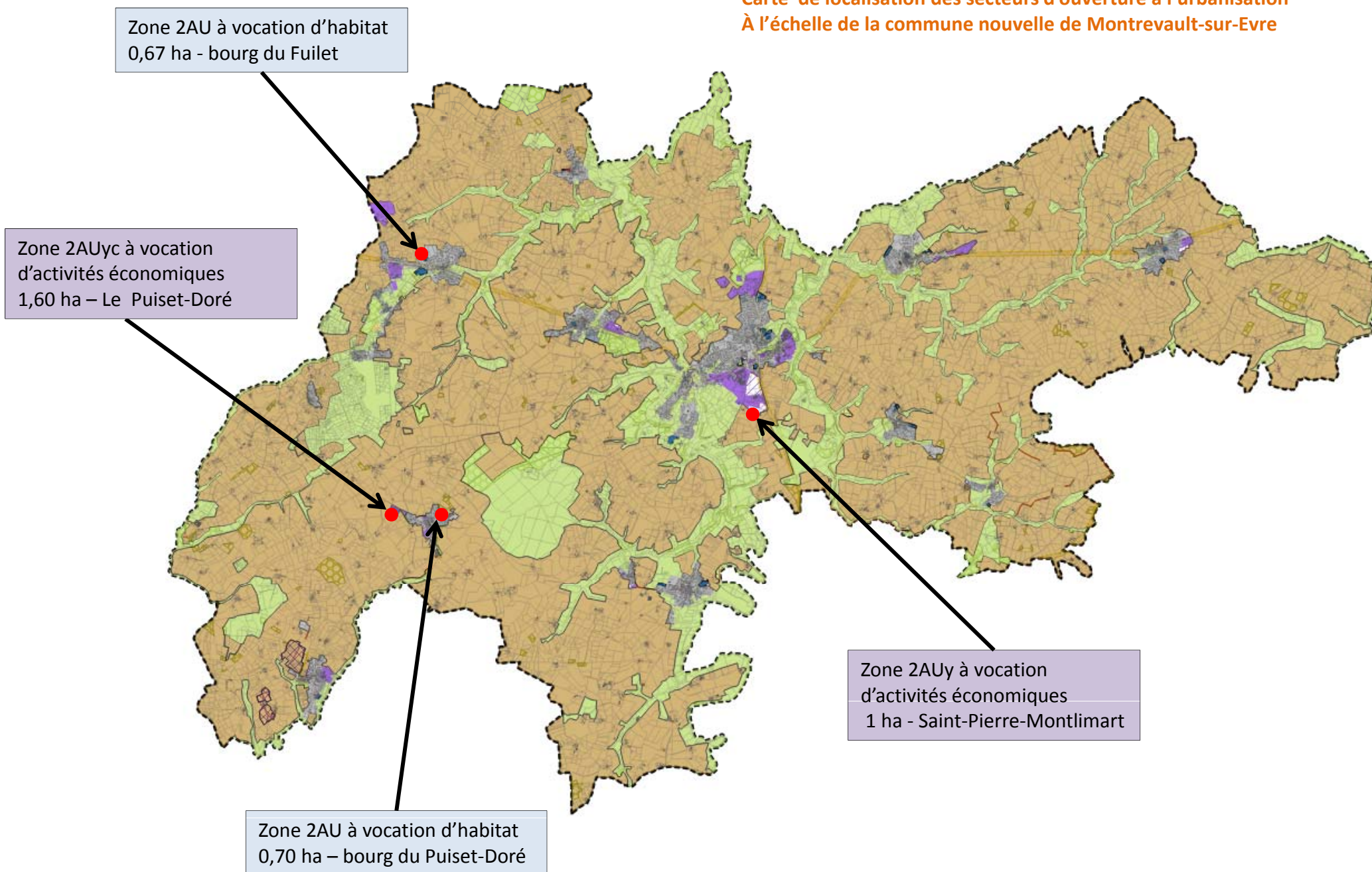
Le chapitre 2.2. suivant restitue les résultats de cette analyse.

Concernant les ouvertures à l'urbanisation pour les secteurs à vocation d'activités économiques, il s'agit de deux projets de développement d'entreprises existantes, projets pour agrandir leur site actuel d'exploitation avec la construction de nouveaux bâtiments, de manière à optimiser leur fonctionnement. Il n'existe pas d'alternatives en zones déjà urbanisées. L'analyse permet simplement d'évaluer la nécessité pour la collectivité de permettre ces extensions au regard de leur intérêt général.

Le chapitre 2.3. suivant restitue les résultats de cette analyse.

2.1. Les secteurs visés par une ouverture à l'urbanisation et le contexte réglementaire

Carte de localisation des secteurs d'ouverture à l'urbanisation
À l'échelle de la commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre



2.2. Secteurs à vocation d'habitat : analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées

2.2.1. Motivations des ouvertures à l'urbanisation pour les secteurs à vocation d'habitat :

La commune de Montrevault-sur-Evre, prévoit deux ouvertures à l'urbanisation pour des zones d'habitat de manière à soutenir les prévisions démographiques identifiées dans le PADD (orientation n°3) : un rythme moyen d'évolution démographique de + 0.9% l'an pour les 10 ans à venir, soit environ 1 500 habitants supplémentaires sur la base d'une production de l'ordre de 900 à 950 logements supplémentaires, soit 90 à 95 logements par an en moyenne.

Sur les 6 dernières années (2013 à 2018), la commune de Montrevault-sur-Evre a connu un rythme de construction de logements moins soutenu que les objectifs du PLU, avec une production d'environ 35 logements par an. Cette production ne permet pas de compenser le desserrement de la population, comme en atteste la baisse de la population communale entre 2013 et 2016 : 16 064 en 2013, (qui marque le plus haut niveau de population communale) et 15 971 habitants en 2016.

Il apparaît donc aujourd'hui essentiel, de conforter l'attractivité du territoire en augmentant l'offre foncière afin d'attirer de nouveaux ménages. Les deux projets d'ouverture à l'urbanisation portés sur les communes déléguées du Fuiet et du Puiset-Doré, sont par conséquent compatibles avec le projet de territoire communal. (cf. 2.1.1)

2.2.2. Bilan des secteurs à enjeux de renouvellement urbain identifiés en Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la commune de Montrevault-sur-Evre

31 secteurs à enjeux de renouvellement urbain, ont été identifiés au PLU pour la commune nouvelle de Montrevault lors de son approbation en 2017. Ils ont fait l'objet d'une traduction sous la forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, de manière à assurer un nombre minimal de logements et à mettre en œuvre des principes d'aménagement en matière de paysage, environnement, déplacements...

Ces secteurs représentant un potentiel de 332 logements au total. Chacun d'entre eux a fait l'objet d'une analyse détaillée au cours du mois d'avril 2019, afin d'en préciser la faisabilité opérationnelle et de dresser un premier bilan de leur avancement après deux années d'application du PLU.

Cette évaluation de leur faisabilité opérationnelle a été réalisée par les différentes communes déléguées sous la forme d'une grille multicritères avec notation pour chaque OAP. Un exemple de tableau multicritères est présenté ci-après.

Il en résulte que la commune nouvelle ne dispose encore que de peu de maîtrise foncière sur ces secteurs et que ces opérations ne peuvent être envisagées pour la plupart sur le court terme.

La carte ci-après présente l'ensemble des secteurs à enjeux de renouvellement urbain identifiés en Orientation d'Aménagement et de Programmation et leur hiérarchisation en terme de facilités de mise en œuvre à court ou moyen terme.

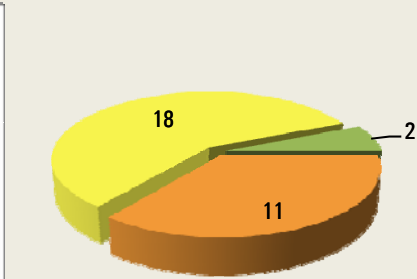
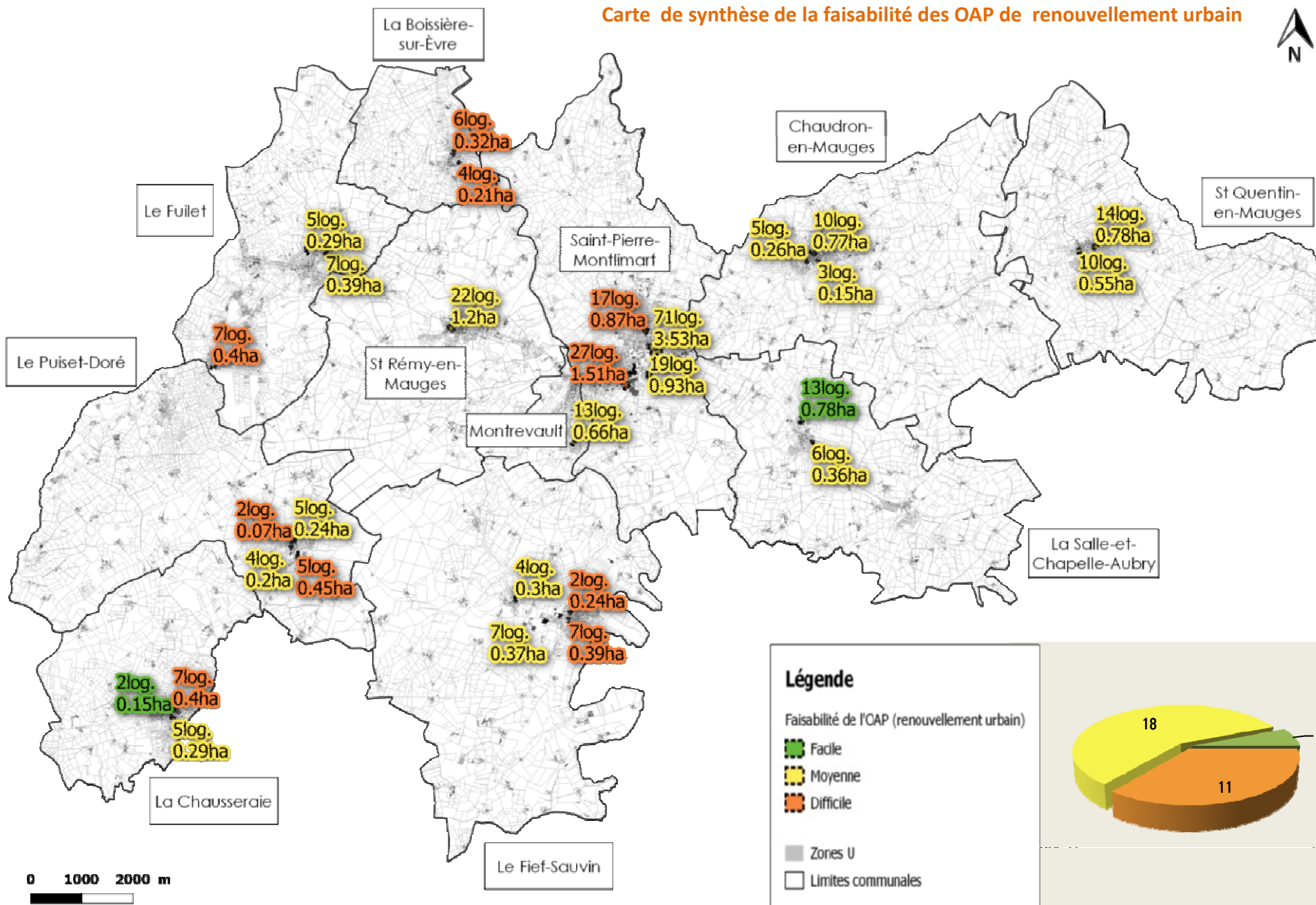
2.2. Secteurs à vocation d'habitat : analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées

Exemple de grille d'analyse multi-critères : OAP 2 sur la commune déléguée du Puiset-Doré

OAP 2 : RUE DE LA JUBARDERIE					
Critères		ATOUT ++ (5pts)	ATOUT + (3pts)	CONTRAINTE - (1pt)	CONTRAINTE - - (0pt)
FONCIER	Statut du foncier Nombre de propriétaire(s)			30 % de la maîtrise foncière 1 propriétaire en plus de la commune	
USAGE ACTUEL	Usage actuel de la parcelle	Jardin / chemin d'accès			
AVANCEMENT	Avancement des études				Pas d'études
ÉCHÉANCIER (cf PLH)	Echéancier des OAP du PLU en RU et/ou priorité selon les élus		Moyen Terme		
RÈGLES D'URBANISME	Contraintes réglementaire ou liées à l'environnement proche, cours d'eau, cavités souterraines, proximité de bâtiments d'activités industriels, zone archéologique, périmètre monument historique, zone humide	Pas de contraintes particulières			
VIABILISATION DE L'ESPACE	Raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement, d'eau et d'électricité, capacité STEP et réseaux		Réseaux à proximités Étude travaux STEP en cours		Terrain non viabilisé
NIVEAU D'ACCESSIBILITE ET SITUATION DE L'ESPACE	Nécessité de créer de nouvelles voies pour desservir l'espace		chemin communal existant		
ASPECT FINANCIER	Estimation de la rentabilité financière de l'opération		équilibre		
NOTE : 23 / 40					
ZONAGE		UB		MAISON(S) EXISTANTE(S)	0
SURFACE DE L'OAP		2500 m ²		LOGEMENTS PREVUS PLU	5
SURFACE DEJA CONSTRUITE		0		LOGEMENTS PREVUS PLH	5

2.2. Secteurs à vocation d'habitat : analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées

Carte de synthèse de la faisabilité des OAP de renouvellement urbain



2.2. Secteurs à vocation d'habitat : analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées

2.2.3. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à vocation d'habitat – Le Fuilet

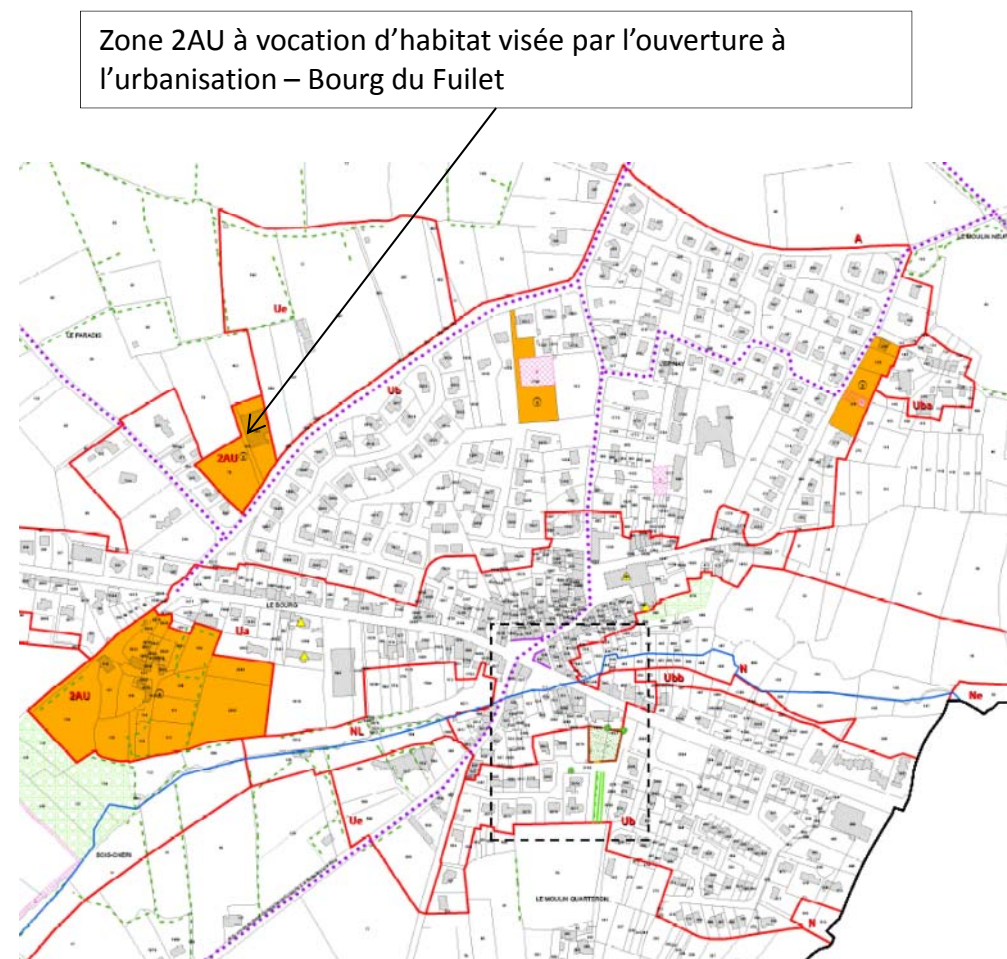
Le bourg du Fuilet est situé à 8 km au nord-ouest de la polarité structurante de Saint-Pierre-Montlimart / Montrevault. Il est identifié comme un « pôle relais » au PADD. Il compte 1 996 habitants (INSEE 2016) et accueille le parc d'activités structurant des Alliés.

Le site se trouve en extension nord-ouest du bourg, encadré par des espaces urbanisés, il se situe à proximité des équipements sportifs, d'un pôle santé et d'un arrêt de bus. Cette zone de 0,67 ha, permettra de réaliser rapidement une dizaine de logements. Celle-ci est constituée de trois parcelles et, par conséquent, la réalisation du projet devrait être facilitée, dans la mesure où la négociation foncière a été engagée avec les propriétaires. Il s'agirait d'une opération portée par la commune.

La dynamique de constructions

Le PADD dans son orientation n°3 prévoit la réalisation d'environ 85 logements supplémentaires au Fuilet sur la période 2017-2027, soit une moyenne de 8,5 logements par an. Sur les deux années 2017 et 2018, ce sont 12 permis de construire (constructions neuves, changements de destinations et logements de fonctions) qui ont été accordés sur la commune du Fuilet (dont 8 PC par renouvellement urbain, dans les enveloppes urbaines classées en zonages U au PLU). La production de logements pour ces deux premières années d'application du PLU, soit 6 par an, est légèrement inférieure à la programmation théorique du PLU, et la commune entend soutenir son rythme de production de logements par le biais de cette ouverture à l'urbanisation.

L'objectif de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, est de permettre d'accueillir des nouveaux ménages sur le bourg du Fuilet, de soutenir la fréquentation des équipements publics, notamment scolaire, qui font et ont fait l'objet d'importants travaux de requalification et d'extension et celle des commerces et services du bourg.



2.2. Secteurs à vocation d'habitat : analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées

Potentiel en renouvellement urbain

Trois secteurs à enjeux de renouvellement urbain, regroupant des jardins et/ou friches, ont été identifiés au PLU pour la commune déléguée du Fuilet. Ils ont fait l'objet d'une traduction sous la forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, de manière à assurer un nombre minimal de logements et à mettre en œuvre des principes d'aménagement en matière de paysage, environnement, déplacements...

Ces secteurs représentant un potentiel de 19 logements au total, sont toutefois difficilement urbanisables à court terme. En effet, chacun d'entre eux a fait l'objet d'une analyse détaillée au cours du mois d'avril 2019, afin d'en analyser la faisabilité opérationnelle. Il en résulte que la collectivité ne dispose d'aucune maîtrise foncière sur ces secteurs et que ces opérations ne peuvent être envisagées sur le court terme.

Potentiel en « densification spontanée »

En outre de ces secteurs à enjeux de renouvellement urbain, le Fuilet dispose d'un potentiel théorique d'une trentaine de logements par « densification spontanée », au gré des initiatives individuelles, au sein du tissu urbain constitué par les zones U (jardins, arrières de jardins, friches...) dans le bourg et dans les villages des Recoins, de la Rimonerie et La Fosse à l'Ane.

Ce potentiel de logements a été évalué sur la base de l'étude du Programme d'Action Foncière (PAF) menée par le CAUE en 2014 et mis à jour au mois de mai 2019, à partir d'une photographie aérienne récente en prenant en compte, le PLU de 2017. Il en résulte que ce potentiel a très peu évolué depuis 2014 et reste limité, en superficie (environ 2 hectares), mais aussi et surtout en faisabilité opérationnelle (phénomène de rétention foncière). L'éparpillement spatial de ce potentiel et les faibles surfaces concernées, ne permettent pas de concevoir un programme d'ensemble. Ainsi, leur mutabilité reste très hypothétique à court terme.

Potentiel en logements vacants

Enfin, le potentiel lié à la réhabilitation de logements vacants a également fait l'objet d'un examen précis par la commune en fin d'année 2018, sur la base des fichiers des impôts (DGFIP). Cette étude montre que seuls 19 logements peuvent être considérés comme vacants au Fuilet, dont 9 restent inoccupés pour des problèmes d'insalubrité ou parce qu'ils ne sont pas raccordés aux réseaux. La reprise à court terme de ces logements est également très hypothétique. Le potentiel théorique est estimé à 10 pour les 10 ans du PLU, soit en moyenne un par an.

2.2. Secteurs à vocation d'habitat : analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées

2.2.4 - Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à vocation d'habitat – Le Puiset-Doré

Le bourg du Puiset-Doré est situé à 9 km au sud-ouest de la polarité structurante de Saint-Pierre-Montlimart / Montrevault. Il est identifié comme un « pôle de proximité » au PADD et recense 1 191 habitants (INSEE 2016).

Le site se trouve au nord-est du bourg, en extension du lotissement récent des Varennes. Cette zone de 0,70 ha permettra de réaliser rapidement environ 11 logements. Cette zone est constituée d'une seule parcelle et, par conséquent, la réalisation du projet devrait être facilitée, dans la mesure où la négociation foncière a été engagée avec les propriétaires. Il s'agirait d'une opération portée par la commune

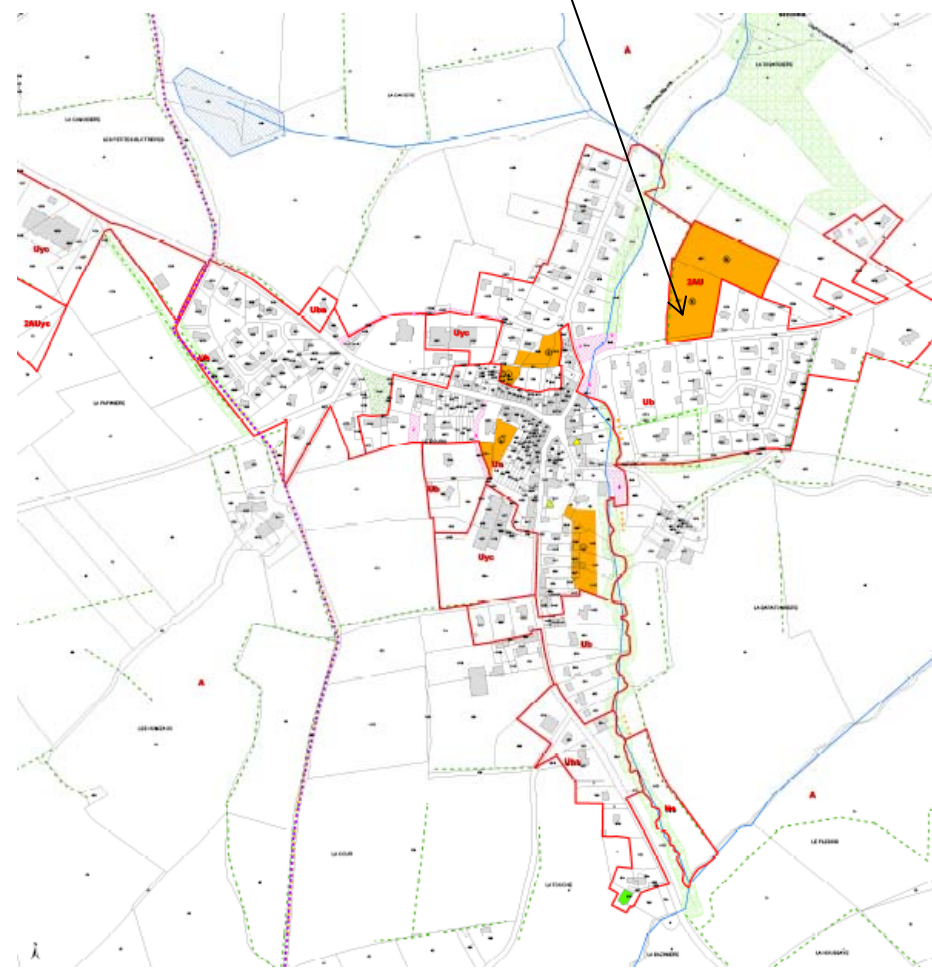
La dynamique de constructions

Le PADD dans son orientation n°3, prévoit la réalisation d'environ 50 logements supplémentaires au Puiset-Doré sur la période 2017-2027, soit une moyenne de 5 logements par an.

Sur les deux années 2017 et 2018, ce sont 13 permis de construire (constructions neuves, changements de destinations et logements de fonctions) qui ont été accordés sur la commune du Puiset-Doré (dont 5 PC par renouvellement urbain, dans les enveloppes urbaines classées en zonages U au PLU). Le rythme de production de logement, soit 6,5 par an, est légèrement supérieur à la programmation théorique du PLU. Cette production de logements pour ces deux premières années est essentiellement la résultante de l'opération du nouveau lotissement des Varennes (11 logements). La commune entend donc maintenir son rythme de production de logements.

L'objectif de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est de permettre d'accueillir des nouveaux ménages sur le bourg du Puiset-Doré et de soutenir la fréquentation équipements publics (en particulier les effectifs scolaires qui ont baissé légèrement et stagnent actuellement) et également celle des commerces et services du bourg mais aussi, de proposer une nouvelle offre de logements à proximité de l'entreprise BIOFOURNIL, dont l'extension devrait faire passer les effectifs de 70 à 100 employés dans un premier temps, puis de 100 à 150 employés par la suite, avec un objectif à dix ans d'une offre globale de 220 emplois.

Partie sud de la zone 2AU à vocation d'habitat visée par l'ouverture à l'urbanisation – **Bourg du Puiset-Doré**



2.2. Secteurs à vocation d'habitat : analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées

Potentiel en renouvellement urbain

Quatre secteurs à enjeux de renouvellement urbain, regroupant des jardins et/ou friches, ont été identifiés au PLU pour la commune du Puiset-Doré et ont fait l'objet d'une traduction sous la forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles définissent un nombre minimal de logements et précisent des principes d'aménagement en matière de paysage, environnement, déplacements... Ces secteurs représentant un potentiel de 16 logements sont toutefois difficilement urbanisables à court terme.

Chacun d'entre eux a en effet fait l'objet d'une analyse détaillée au cours du mois d'avril 2019 afin d'en analyser la faisabilité opérationnelle : seul le secteur d'OAP n°2 rue de la Jubarderie présente des possibilités de réalisation à moyen terme, la collectivité disposant de 30 % de la maîtrise foncière sur ce secteur et poursuivant les négociations pour l'acquisition du reste des terrains. Cette opération permettra de générer 5 logements mais ne peut être envisagée sur le court terme, les études n'étant pas lancées.

En ce qui concerne les autres secteurs d'OAP, les parcelles sont privées et appartiennent à différents propriétaires et présentent pour deux d'entre-elles, un équilibre financier qui sera difficile à trouver. Aucune initiative n'est donc envisagée à court terme.

Potentiel en « densification spontanée »

En complément à ces secteurs à enjeux de renouvellement urbain, le Puiset-Doré dispose d'un potentiel théorique d'une vingtaine de logements par « densification spontanée », au gré des initiatives individuelles, au sein du tissu urbain constitué par les zones U (jardins, arrières de jardins, friches...) dans le bourg et dans le village des Gâtines.

Le potentiel de logements a été évalué sur la base de l'étude du Programme d'Action Foncière (PAF) menée par le CAUE en 2014 et mise à jour au mois de mai 2019, à partir d'une photographie aérienne récente et prenant en compte le PLU de 2017.

Il en résulte que ce potentiel a très peu évolué depuis 2014 et reste limité, en superficie (1,3 ha seulement), mais aussi et surtout en faisabilité opérationnelle (phénomène de rétention foncière). L'éparpillement spatial de ce potentiel et les faibles surfaces concernées ne permettent pas de concevoir un programme d'ensemble. Ainsi, leur mutabilité reste très hypothétique à court terme.

Potentiel en logements vacants

Enfin, le potentiel lié à la réhabilitation de logements vacants a également fait l'objet d'un examen précis par la commune en fin d'année 2018, sur la base des fichiers des impôts (DGFIP).

Cette étude montre que seuls 14 logements peuvent être considérés comme logements vacants au Puiset-Doré, dont 11 pour des problèmes d'insalubrité ou parce qu'ils ne sont pas raccordés aux réseaux. Ils sont souvent utilisés comme lieux de stockage. La reprise à court terme de ces biens est également très hypothétique. Le potentiel théorique pour les 10 ans du PLU est très faible, estimé entre 2 à 3 logements.

2.3. Secteurs à vocation d'activités économiques : analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées

2.3.1. Motivations des ouvertures à l'urbanisation pour les secteurs à vocation d'activités économiques

Mauges Communauté dispose de la compétence en matière de zones d'activités économiques et travaille aux côtés des acteurs économiques locaux, afin de répondre aux besoins du territoire en matière de développement, d'infrastructures et d'équipements. Pour contribuer au développement économique du territoire.

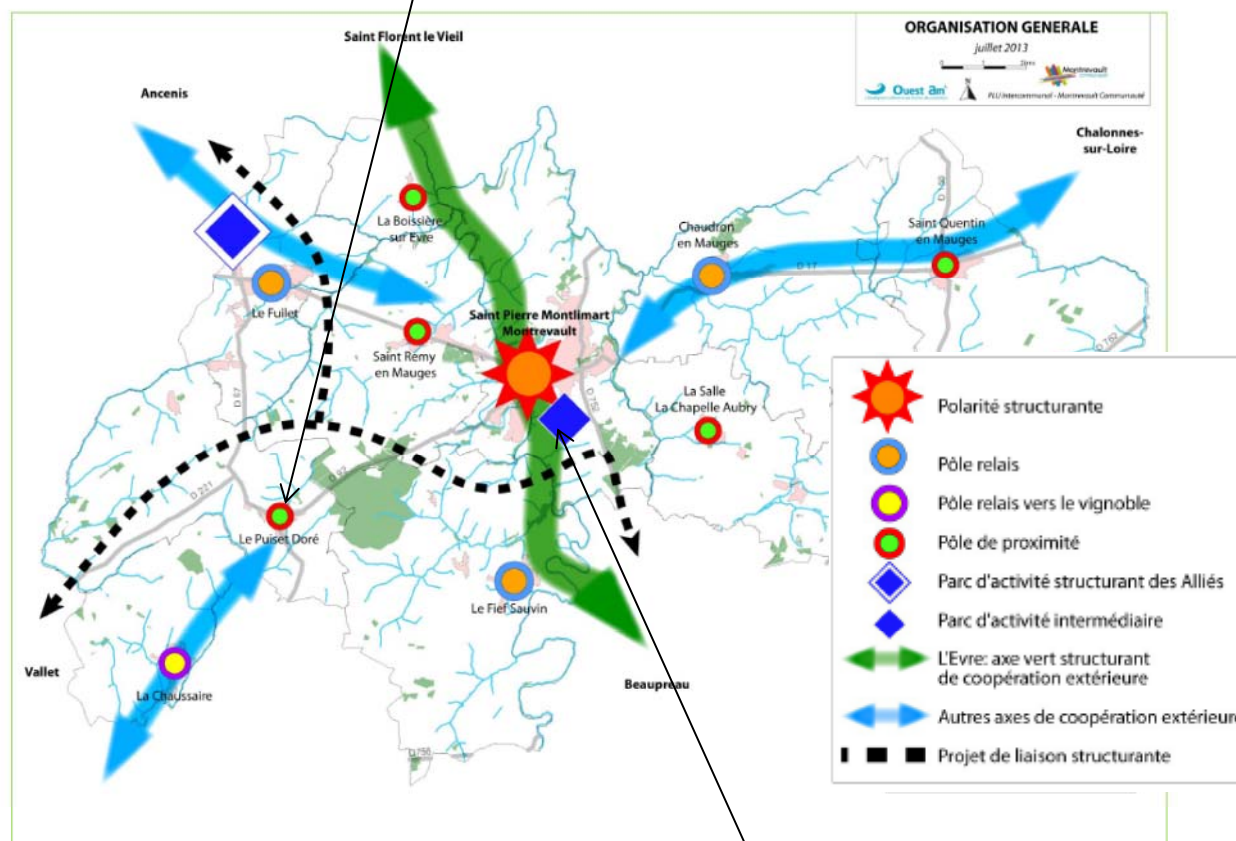
Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, approuvé le 8 juillet 2013, prévoit de développer la création d'emplois en s'appuyant sur les richesses et les spécificités du territoire (préserver le modèle des « Mauges »), stratégie de développement économique qui se traduit par une hiérarchisation et une localisation des espaces d'activités économiques.

Le PLU de Montrevault-sur-Evre, approuvé en 2017 postérieurement au SCoT, a identifié sur son territoire trois strates de secteurs d'activités économiques en compatibilité avec le SCoT : un parc d'activités structurant au Fuiet (la ZA des Alliés), un parc d'activités intermédiaire sur le pôle de St-Pierre-Montlimart/Montrevault (extension de la ZA de Belleville, au sud de St-Pierre, en continuité de son tissu aggloméré), et plusieurs parcs d'activités de proximité de tailles plus limitées. (cf. 2.1.2).

Les ouvertures à l'urbanisation de la zone 2AUyc au Puset-Doré (env. 1,65 ha) et de la zone 2AUy de Saint-Pierre-Montlimart (env. 1 ha), sont nécessaires pour permettre les extensions de deux activités existantes.

Parcelle d'environ 1,65 ha de la zone 2AUyc visée par l'ouverture à l'urbanisation – **Parc d'activités de proximité du bourg du Puset-Doré**

Extrait du PADD – Page 3



Parcelle d'environ 1ha de la zone 2AUy visée par l'ouverture à l'urbanisation – **Parc d'activité intermédiaire du bourg de St-Pierre-Montlimart**

2.3. Secteurs à vocation d'activités économiques : analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées

2.3.2. Projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy du parc d'activités intermédiaire de Belleville au sud de St-Pierre-Montlimart

Ce projet concerne l'extension d'environ 1 ha de la société EBM, ayant une activité de démolition et de traitement des déblais de chantiers. Elle est localisée sur la zone d'activités de Belleville depuis 2012. La parcelle d'implantation existante n'offre pas une taille suffisante pour lui permettre une extension.

L'objectif de l'entreprise est de délocaliser son deuxième site d'exploitation (le site originel, localisé à Chaudron-en-Mauges et représentant environ 1,5 ha) pour tout réunir sur un seul et même site de manière à optimiser ses conditions globales de fonctionnement et limiter les déplacements de ses équipes de chantier.

Le projet permettra de réaliser des économies en transport et une optimisation des déplacements des engins de chantiers, une sécurisation globale des flux.

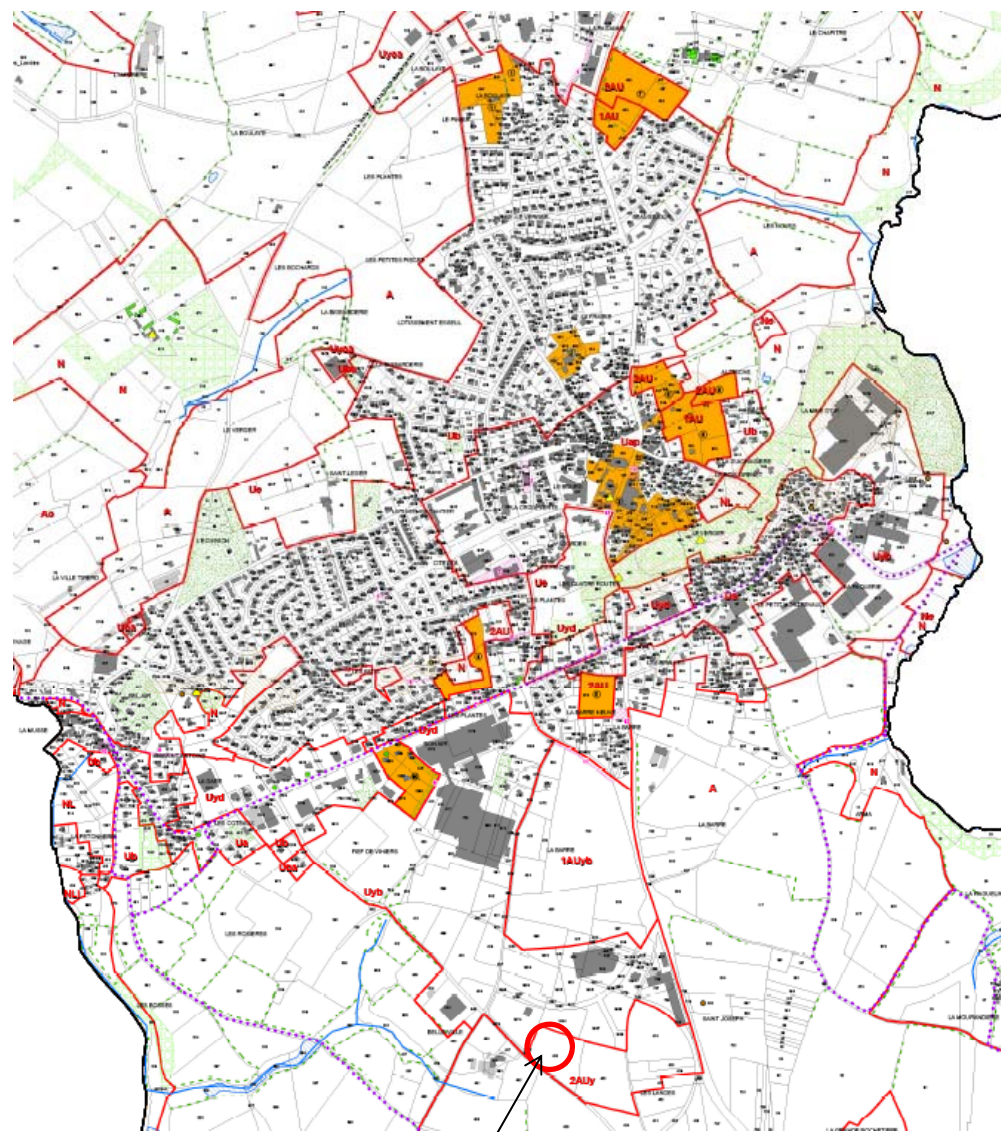
Aucune alternative n'est envisageable en zones déjà urbanisées puisqu'il s'agit d'une extension de l'activité économique nécessaire au renforcement de son activité sur place. Une implantation sur une zone déjà ouverte à l'urbanisation du parc d'activités de Belleville est également inenvisageable car les bâtiments ne peuvent être séparés par une voie routière. Pour des questions de fonctionnement de l'entreprise et de sécurité, le site doit correspondre à une seule et unique unité foncière.

Ce projet est compatible avec l'orientation 1.B du PADD du PLU qui prévoit pour cette zone d'activités de Belleville, identifiée comme un parc d'activités intermédiaire, un phasage de développement programmé en fonction des besoins des entreprises en place, des disponibilités foncières et des demandes.

Le PLU Montrevault-sur-Evre comporte également une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui vise à assurer une qualité des aménagements pour cet espace d'activités économiques et qui doit être modifiée pour encadrer le projet de la société EBM.

Le chapitre 2.7 présente le projet de la société EBM et les modifications du PLU.

Au regard des motifs sus-indiqués, il apparaît donc que l'ouverture à l'urbanisation de cette partie de zone 2AUy est totalement justifiée.



Parcelle d'environ 1ha de la zone 2AUy visée par l'ouverture à l'urbanisation – Bourg de St-Pierre-Montlimart

2.3. Secteurs à vocation d'activités économiques : analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées

2.3.3. Projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyc du parc d'activités intermédiaire de la Camusière au Puiset-Doré

Ce projet concerne l'extension du site d'activité de Biofournil, établissement de production de pains et de viennoiseries à partir de farines issues de l'agriculture biologique, pour une surface d'environ 1,65 ha. La société Biofournil est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Le site de Biofournil est soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau (épandages d'effluents industriels sur des terres agricoles à proximité du site et rejets d'eaux pluviales).

L'entreprise est en train de réaliser une première phase d'extension, la seconde phase nécessite l'ouverture à l'urbanisation de parcelles situées à l'arrière des bâtiments existants et réalisés dans le cadre de l'extension en cours. Aucune alternative n'est envisageable en zones déjà urbanisées puisqu'il s'agit d'un projet d'extension du site existant d'une activité économique.

Ce projet est compatible avec l'orientation 8 du PADD du PLU qui prévoit le renforcement et/ou l'optimisation pour cette zone d'activités de proximité

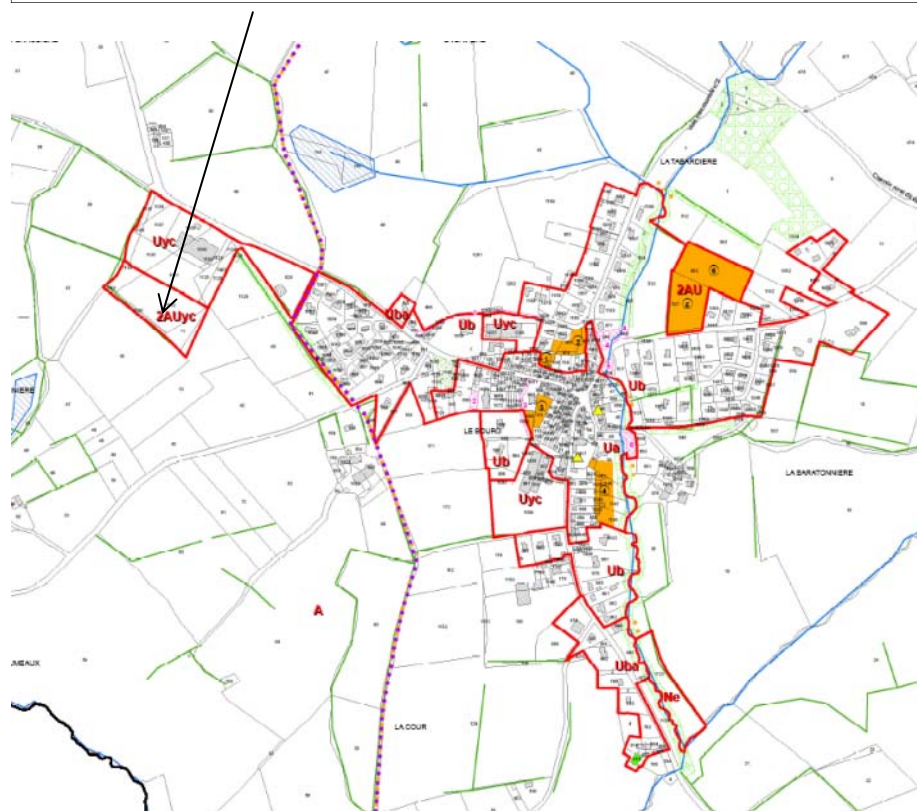
Ce projet présente un véritable intérêt général car il va permettre de faire passer les effectifs de 70 à 100 employés dans un premier temps, puis de 100 à 150 employés par la suite, avec un objectif à terme d'une offre de 220 emplois. Aussi, le plan de circulation de l'entreprise prévoit le maintien d'une séparation des flux de manière à sécuriser les déplacements. Enfin, la deuxième phase d'extension prévoit la réalisation d'une station d'épuration propre aux besoins de l'entreprise et répondant aux exigences du Code de l'Environnement. Les effluents de l'entreprise ne seront plus acheminés dans la station communale, ce qui va permettre de renforcer la capacité nominale de la STEP du bourg pour l'accueil de nouveaux ménages.

Le PLU Montrevault-sur-Evre ne comporte pas Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans sa version approuvée en 2017. La présente procédure de modification n°1 présente l'occasion de définir une OAP pour ce secteur.

Le chapitre 2.6 présente le projet de la société Biofournil et les modifications du PLU.

Au regard des motifs sus-indiqués, il apparaît donc que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyc est totalement justifiée.

Parcelle d'environ 1,65 ha de la zone 2AUyc visée par l'ouverture à l'urbanisation – **Bourg du Puiset-Doré**



2.4. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'habitat au Fuiet et modifications du PLU

2.4.1. Tableau de synthèse de l'état initial du secteur d'études

Localisation géographique	Le bourg du Fuiet est situé à 8 km au nord-ouest de la polarité structurante de Saint-Pierre-Montlimart / Montrevault. Il est identifié comme un « pôle relai » au PADD. Il compte 1 996 habitants (INSEE 2016) et accueille le parc d'activités structurant des Alliés. Le site de 0,67 ha se trouve en extension nord-ouest du bourg, il se situe à proximité des équipements sportifs, d'un pôle santé et d'un arrêt de bus. Le site est constitué de trois parcelles au cadastre.
Contexte urbain et paysager	Le secteur d'étude s'inscrit dans le prolongement spatial à l'ouest de l'agglomération du bourg du Fuiet, encadré par des espaces urbanisés, la réalisation du projet viendra conforter une enveloppe urbaine cohérente en continuité des quartiers voisins. Il intègre un site occupé par un bâtiment d'activités accueillant une entreprise en électronique à l'avant et une métallerie à l'arrière avec droit de passage sur la voie actuelle. Le site est délimité au sud par les arrières de parcelles privatives d'un espace urbanisé à vocation d'habitat, au sud-ouest par la rue des sports, au nord-est par un champ agricole et au nord par le pôle d'activités de sports et de loisirs de la commune. A l'intérieur de site d'étude, la zone AU est dénuée de toute végétalisation et ne présente pas d'intérêt paysager particulier.
Conditions de desserte par les réseaux	Le site est desservi de manière sécurisée par la rue des Sports. Une continuité piétonne existe rue des sports, du côté opposée de la voie par rapport au site, et permet de rejoindre aisément le centre-bourg. L'aménagement projeté ne présente pas de contrainte d'assainissement, les lots seront raccordés au réseau collectif de l'agglomération. Les réseaux arrivent à proximité du site (eau potable, électricité, eaux usées). Une étude de diagnostic de l'assainissement des eaux usées a été confiée à la société IRH Ingénieurs Conseils et n'a pas détecté de problème majeur sur les réseaux. Il est à noter qu'une ancienne blanchisserie BTM utilisait une bonne part du potentiel de la STEP auparavant au regard de cette typologie d'activité très consommatrice d'eau. Désormais fermée, cette entreprise sera reprise mais par un artisan qui produira moins d'effluents. La capacité de la STEP est donc suffisante pour accueillir les nouveaux effluents du futur quartier.
Contexte naturel	Le terrain concerné est en prairie lors de la visite des lieux en avril 2019. La topographie est peu marquée, avec une hydrographie d'écoulement de surface qui converge vers le fossé le long de la RD La zone 2AU n'est concernée par aucune zone humide ni aucune protection d'espace naturel sensible. Les zones humides et cours d'eau ont fait l'objet d'un recensement en 2012 en lien avec la constitution du SAGE Evre Thou Saint Denis. Ces recensements ont fait l'objet d'une validation en CLE du SAGE. La page 138 du rapport de présentation du PLU approuvé en 2017 indique que des investigations complémentaires ont été menées aux abords des agglomérations. Les secteurs de projets dotés d'OAP au PLU se situent en dehors des zones humides. Le projet se situe à plus de 7,5 km au sud du site NATURA 2000 FR5212002 Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et zones adjacentes. Il n'entretient pas de lien fonctionnel direct avec le site NATURA 2000. Le secteur d'études n'est pas concerné par des cœurs de biodiversité ou des continuités écologiques définies au PLU approuvé en 2017.
Contexte agricole	Le secteur d'étude s'inscrit dans un devenir urbain depuis l'approbation du PLU en 2017. Les terrains agricoles sont entretenus à minima (fauchage annuel). Le site intègre une entreprise en vue d'une opération de renouvellement urbain /densification urbaine.

2.4. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'habitat au Fuiet et modifications du PLU

2.4.2. Clichés photographiques de l'occupation des sols du site et de ses abords



Le site est occupé par une prairie, il est délimité au sud par les arrières de parcelles privatives de maisons d'habitation.



Le site est délimité au nord par un site occupé par un bâtiment d'activités qui prend son accès principal sur la rue des Sports.



La rue des sports délimite le sud du site, son bas-côté est enherbé.

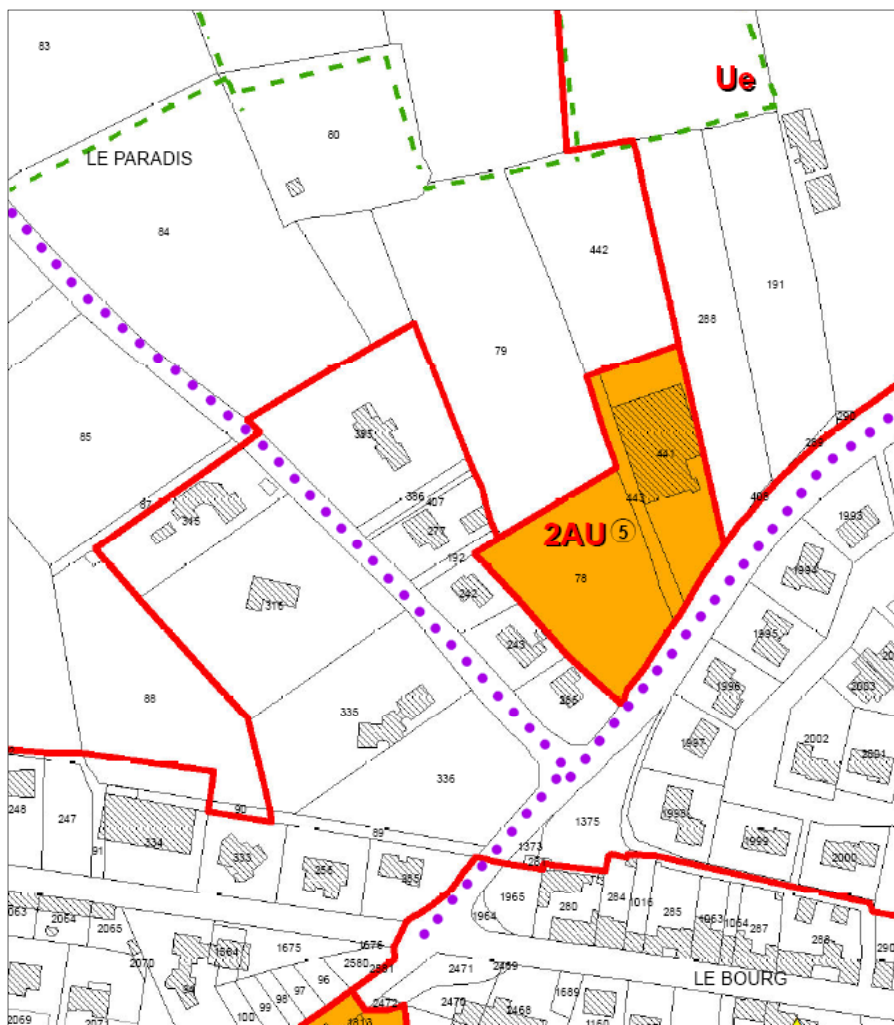


L'autre côté de la rue des sports est aménagée et un cheminement piétonnier rejoint le centre-bourg.

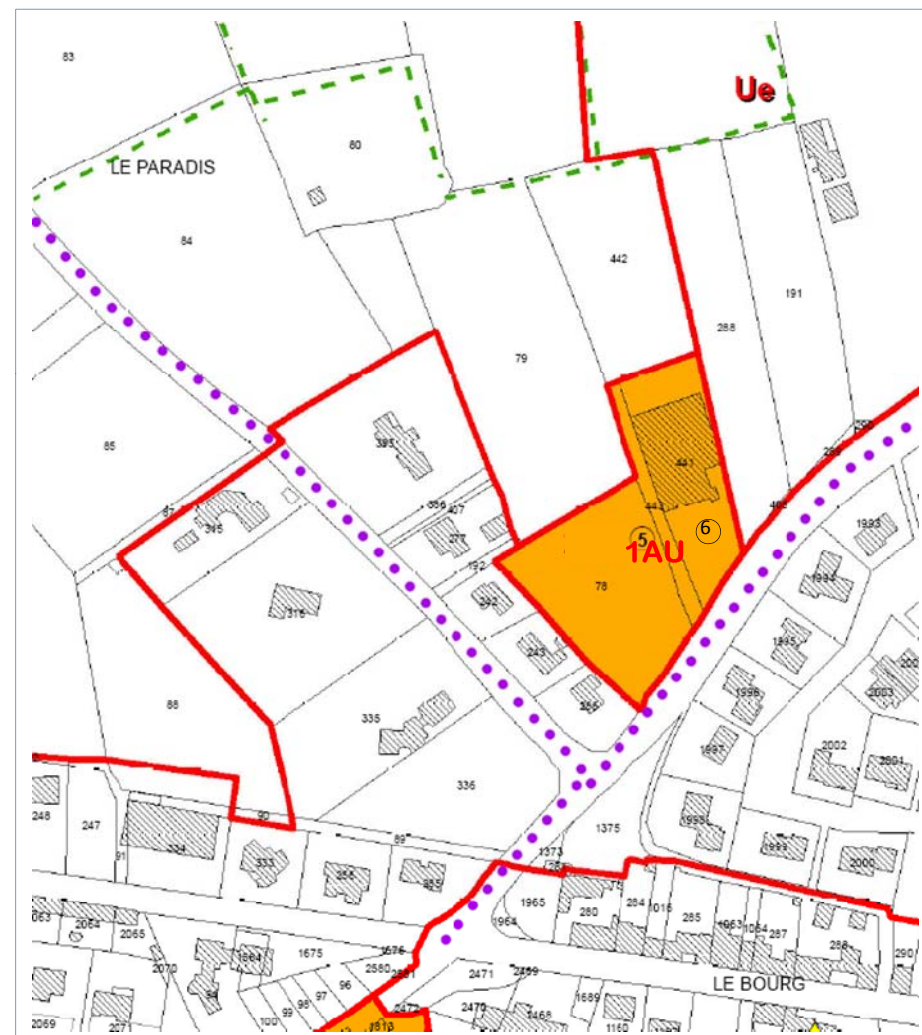
2.4. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'habitat au Filet et modifications du PLU

2.4.3. Modifications des plans réglementaires

Avant modification n°1



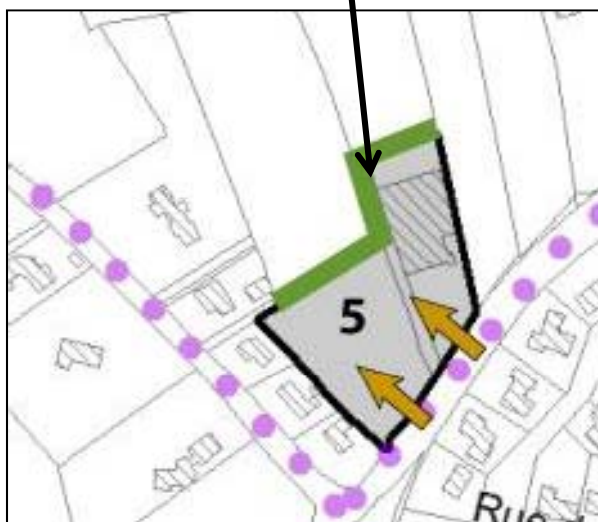
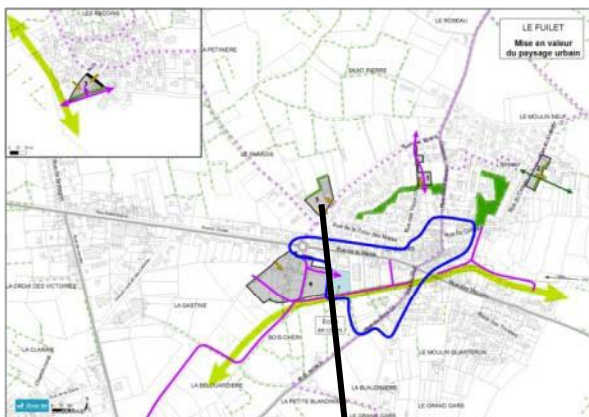
Après modification n°1



2.4. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'habitat au Fulelet et modifications du PLU

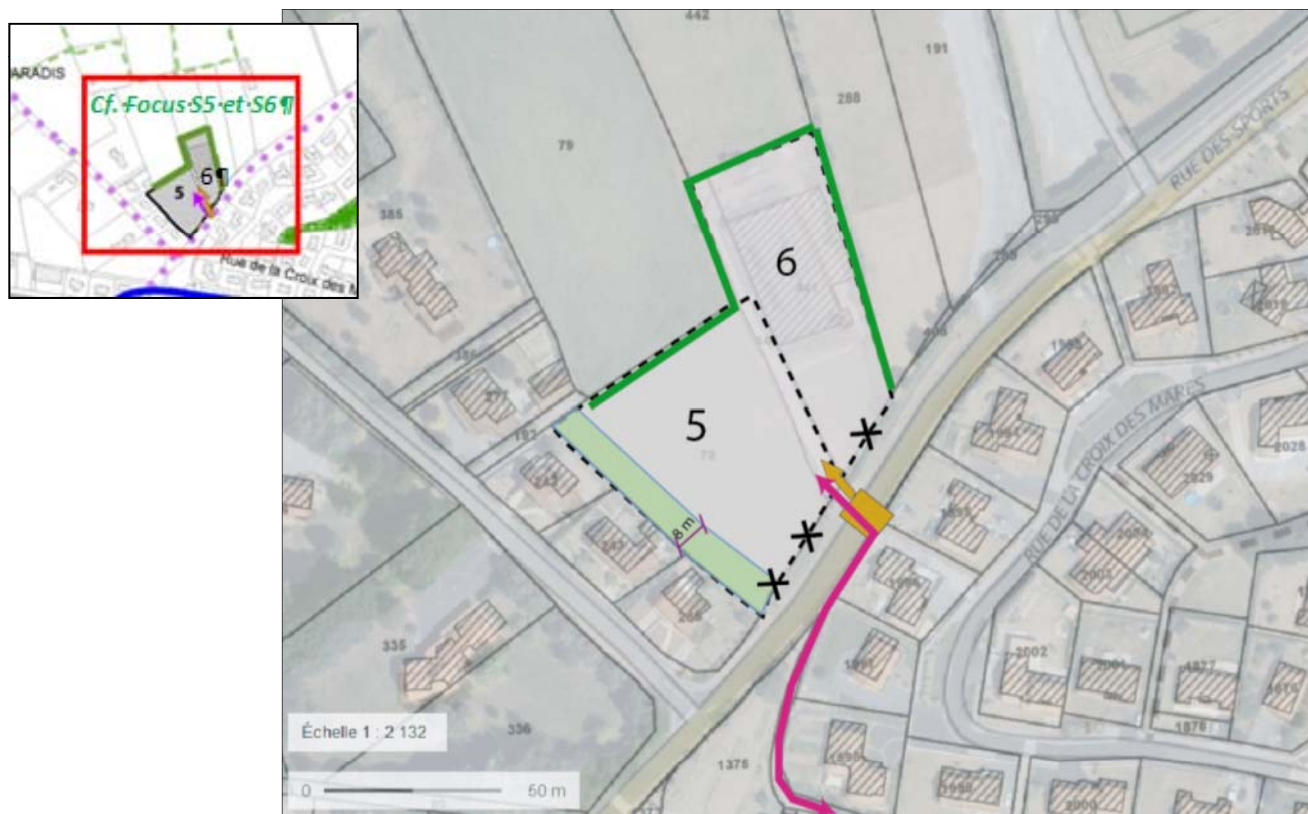
2.4.4. Modifications de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Avant modification



Après modification : l'OAP est complétée par un focus spécifique dédié aux secteurs 5 et 6. L'OAP prévoit désormais un seul accès au site, avec la reprise et la mutualisation de l'accès de l'entreprise existante. Les accès directs depuis la rue des Sports seront interdits de manière à sécuriser les flux. L'intersection sera sécurisée et permettra la traversée des piétons en direction du chemin piétonnier existant. La haie en limite ouest du site sera préservée. La zone est divisée en deux secteurs 5 et 6, chacun d'entre eux pourra faire l'objet d'une production de logements distinctes.

Afin d'assurer une gestion de l'intimité entre riverains, seule l'édification d'annexes et abris de jardins sera autorisée dans le recul de 8 mètres défini pour le secteur 5. Il sera également recommandé de prévoir une implantation des constructions de telle manière à ce que les pignons soient positionnés du côté de ce recul. Le texte des OAP des secteurs 5 et 6 est mis à jour pour tenir compte des nouvelles orientations (cf. pièce OAP modifiées).



2.4. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'habitat au Fület et modifications du PLU

2.4.4. Modifications de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Avant modification :

Le tableau présente une erreur car la zone 2AU correspond à 0,64 ha et non 0,35 ha. Cette surface n'incluait pas le site de l'entreprise.

Programmation et échéancier pour le logement :

<u>N° sur plan</u>	<u>ZONAGE</u>	<u>SURFACE</u>	<u>Nombre de logements</u>	<u>ECHEANCE</u>
<u>1</u>	<u>Ub</u>	<u>0,29</u>	<u>5</u>	<u>A/B</u>
<u>2</u>	<u>Ub</u>	<u>0,39</u>	<u>7</u>	<u>A/B</u>
<u>3</u>	<u>Ua</u>	<u>0,40</u>	<u>7</u>	<u>B/C</u>
<u>4</u>	<u>2AU</u>	<u>3,23</u>	<u>52</u>	<u>A/B</u>
<u>5</u>	<u>2AU</u>	<u>0,35</u>	<u>6</u>	<u>B/C</u>

Nota: Les caractères en rouge sont issus des modifications opérées lors de l'approbation du PLU en 2017 et ne devraient plus apparaître en couleur. Il est procédé à la correction de ces erreurs matérielles de manière générale dans le corps du document des OAP dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du PLU

Après modification : le tableau est complété pour distinguer les deux secteurs 5 et 6.

Programmation et échéancier pour le logement :

N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements	ECHEANCE
1	Ub	0,29	5	A/B
2	Ub	0,39	7	A/B
3	Ua	0,40	7	B/C
4	2AU	3,23	52	A/B
5	2AU 1AU	0,35 0,36	6	B/C A/B
6	1AU	0,30	5*	A/B

* 5 logements dans le cadre d'une démolition des bâtiments d'activités,
2 logements en cas de maintien des activités.

2.5. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'habitat au Puiset-Doré et modifications du PLU

2.5.1. Tableau de synthèse de l'état initial du secteur d'études

Localisation géographique	<p>Le bourg du Puiset-Doré est situé à 9 km au sud-ouest de la polarité structurante de Saint-Pierre-Montlimart / Montrevault. Il est identifié comme un « pôle de proximité » au PADD et recense 1 191 habitants (INSEE 2016).</p> <p>Le site d'environ 0,7 ha se trouve au nord-est du bourg, en extension du lotissement récent des Varennes. Cette zone est constituée d'une seule parcelle cadastrée.</p>
Contexte urbain et paysager	<p>Le site d'étude s'inscrit dans le prolongement spatial à l'est de l'agglomération du bourg du Puiset-Doré, encadré par des espaces urbanisés, dont le lotissement récent des Varennes et une urbanisation linéaire, la réalisation du projet viendra conforter une enveloppe urbaine cohérente en continuité des quartiers voisins.</p> <p>A l'intérieur du site d'étude, la zone AU est dénuée de toute végétalisation et ne présente pas d'intérêt paysager particulier. Une haie en limite ouest du site, en interface avec le lotissement des Varennes a été conservée dans le cadre de l'aménagement de cette opération. Un peu plus à l'ouest, la coulée verte du ruisseau du Verret qui traverse le bourg, a également été valorisée dans le cadre de cette opération.</p>
Conditions de desserte par les réseaux	<p>Le site est desservi par la RD 92 constitutive de l'entrée d'agglomération du bourg du Puiset-Doré (accès au champ).</p> <p>Une continuité piétonne existe sur cette entrée d'agglomération, du côté opposée de la voie par rapport au site, et permet de rejoindre aisément le centre-bourg.</p> <p>Une étude de diagnostic de l'assainissement des eaux usées a été confiée à la société IRH Ingénieurs Conseils. Le lancement du marché de restructuration du réseau est engagé avant le 1^{er} janvier 2020, date où la compétence assainissement est transférée à Mauges Communauté. L'aménagement projeté ne présente pas de contrainte d'assainissement, les lots seront raccordés au réseau collectif de l'agglomération. La station d'épuration dispose de la capacité suffisante pour accueillir les nouveaux effluents d'eaux usées car la société Biofournil va désormais gérer sur site ses propres effluents (cf. §2.6).</p> <p>Les réseaux arrivent déjà sur le site (eau potable, électricité, eaux usées), et la gestion des eaux pluviales a été intégrée à l'aménagement du lotissement des Varennes qui vient d'être aménagé.</p>
Contexte naturel	<p>Le terrain concerné est en prairie et quelques jardins potagers (en lisière sud du site) lors de la visite des lieux en avril 2019. La topographie est peu marquée, avec une hydrographie d'écoulement de surface qui converge vers l'ouest.</p> <p>La zone 2AU n'est concernée par aucune zone humide ni aucune protection d'espace naturel sensible. Les zones humides et cours d'eau ont fait l'objet d'un recensement en 2012 en lien avec la constitution du SAGE Evre Thou Saint Denis. La page 138 du rapport de présentation du PLU approuvé en 2017 indique que des investigations complémentaires ont été menées aux abords des agglomérations. Les secteurs de projets dotés d'OAP au PLU se situent en dehors des zones humides.</p> <p>Le projet se situe à plus de 13 km au sud du site NATURA 2000 FR5212002 Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et zones adjacentes. Il n'entretient pas de lien fonctionnel direct avec le site NATURA 2000.</p> <p>Le secteur d'études n'est pas concerné par des cœurs de biodiversité ou des continuités écologiques majeures définies au PLU approuvé en 2017. La haie qui délimite le site d'étude à l'ouest est qui a été préservée dans le cadre de l'opération du lotissement des Varennes, est identifiée en tant que continuité écologique bocagère au PLU et préservée sur le plan de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.</p>
Contexte agricole	<p>Le secteur d'étude s'inscrit dans un devenir urbain depuis maintenant plusieurs années (POS de février 2002). La parcelle est exploitée à minima pour un entretien (fauchage une fois par an) par un exploitant agricole.</p>

2.5. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'habitat au Puiset-Doré et modifications du PLU

2.5.2. Clichés photographiques de l'occupation des sols du site et de ses abords



Le lotissement des Varennes, récemment aménagé, est riverain à l'ouest du site.

Une amorce de voies ont été prévues pour permettre la desserte future du site objet de la présente ouverture à l'urbanisation.

Plus au nord du lotissement de la Varennes, une liaison douce pourra être aménagée avec le secteur à urbaniser riverain au nord (secteur 6 qui est maintenu en zone 2AU).

Le site est desservi par la RD 92 constitutive de l'entrée d'agglomération du bourg du Puiset-Doré (accès au champ). La RD92 est bordée par un cheminement piétonnier qui descend vers le bourg en rive sud de la chaussée.

Aucun accès routier ne sera autorisé de manière à conserver le talus et l'identité rurale de la commune.

En revanche, un cheminement piétonnier peut être prévu en lieu et place du « replat » qui constitue actuellement l'entrée du champ. En ce sens, une traversée piétonne de la RD92 devra être aménagée de manière à ce que les piétons puissent rejoindre de manière sécurisée le chemin le long de la RD92.

La couverture arborée du bourg ne permet pas d'offrir un point de vue dégagé sur le clocher de l'église vers le sud-ouest.

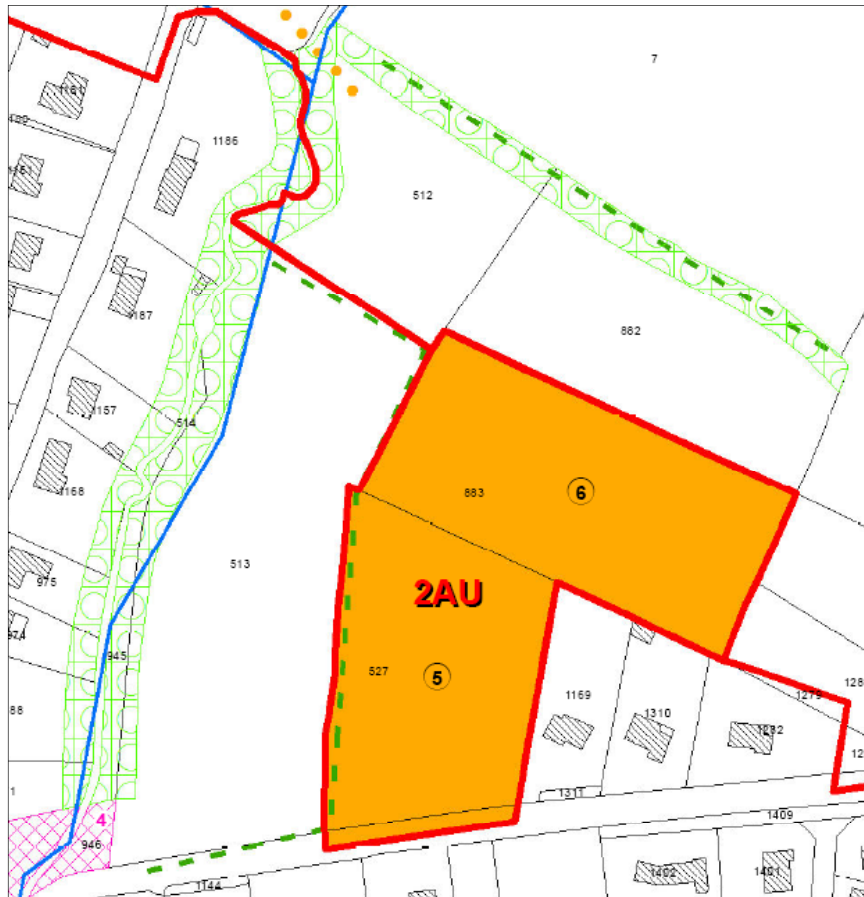
La haie maintenue dans le cadre de l'opération de lotissement des Varennes en lisière ouest du site permet également une bonne insertion paysagère des constructions situées en contrebas.

La vue en direction du nord du site s'ouvre vers un paysage agricole arboré représentatif de l'identité rurale du Puiset-Doré.

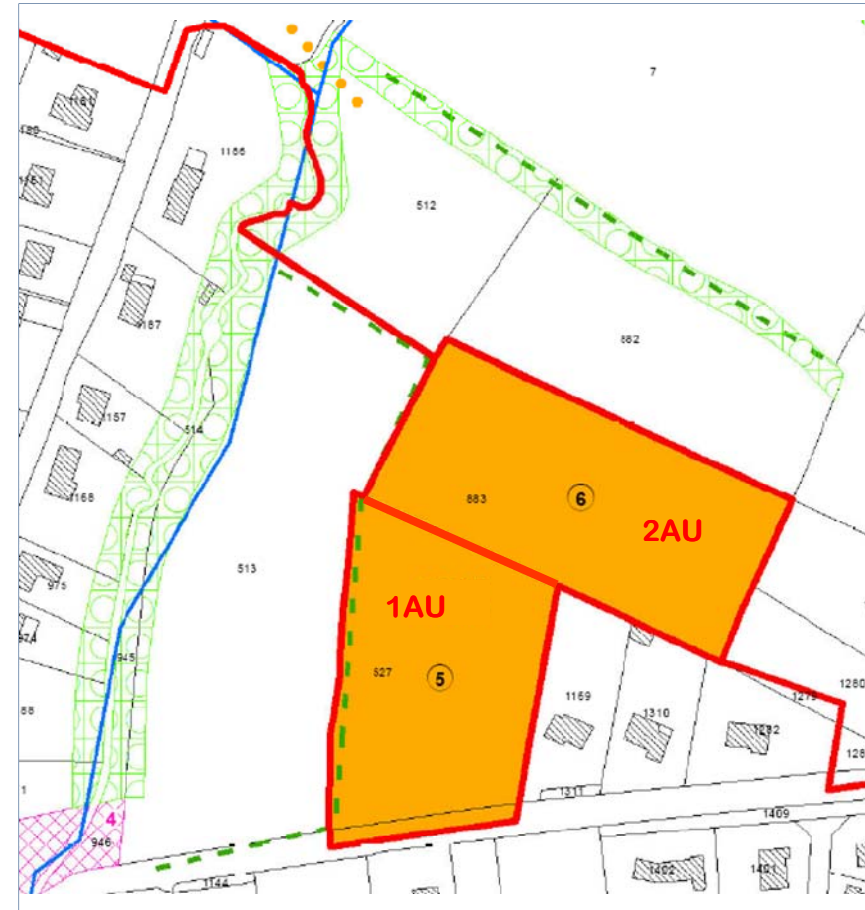
2.5. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'habitat au Puisset-Doré et modifications du PLU

2.5.3. Modifications des plans réglementaires

Avant modification n°1



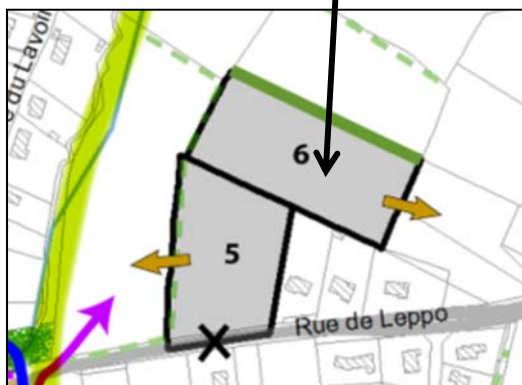
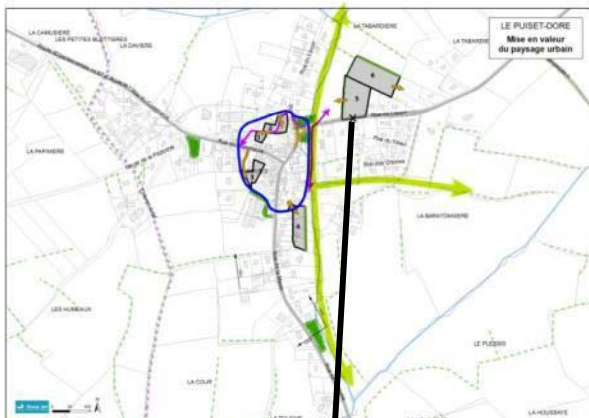
Après modification n°1



2.5. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'habitat au Puiset-Doré et modifications du PLU

2.5.4. Modifications de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

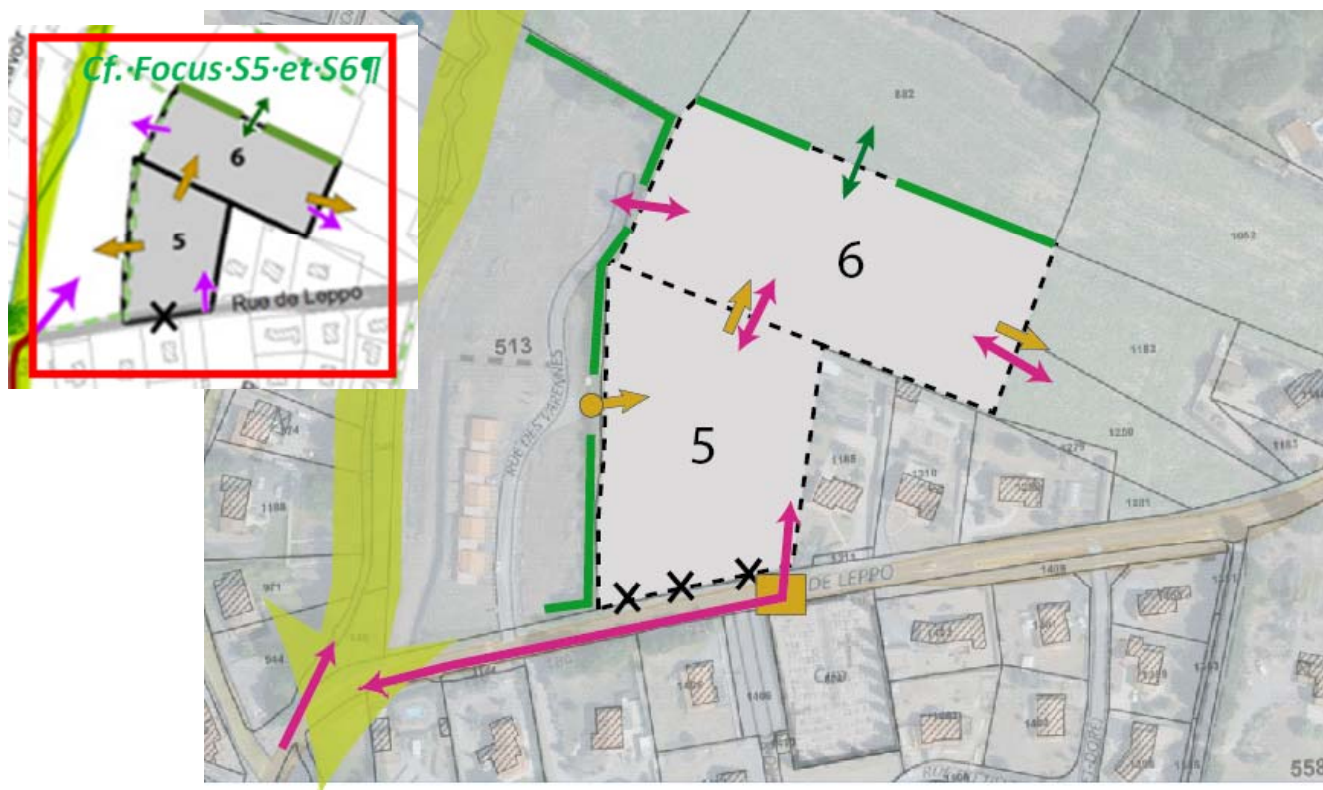
Avant modification



Après modification : l'OAP est complétée par un focus spécifique dédié aux secteurs 5 et 6. L'OAP prévoit désormais un accès piétonnier au site depuis la rue de Leppo, avec la reprise de l'accès au champ existant. L'interdiction des accès directs depuis la rue de Leppo est maintenue de manière à sécuriser les flux. Un aménagement sera réalisé pour sécuriser la traversée des piétons en direction du chemin piétonnier existant en rive sud de la rue de Leppo. Une liaison piétonne est ajoutée à l'ouest du secteur 6 en direction du lotissement des Varennes et de la coulée verte.

Le maintien de la haie en limite ouest des secteurs 5 et 6 est toujours prévu, en revanche une ouverture visuelle du quartier (secteur 6) vers la campagne sera possible en limite nord du quartier de manière à profiter de la nature environnante et à ne pas cloisonner l'opération.

Le texte des OAP des secteurs 5 et 6 est légèrement actualisé (cf. pièce OAP modifiées).



2.5. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'habitat au Puiset-Doré et modifications du PLU

2.4.4. Modifications de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Avant modification :

Le tableau présente une erreur car la le secteur 5 correspond à 0,70 ha et non 0,77 ha, et donc une production de 11 logements minimum et non 12. Les valeurs du secteur 6 sont correctes

Programmation et échéancier pour le logement :

<u>N° sur plan</u>	<u>ZONAGE</u>	<u>SURFACE</u>	<u>Nombre de logements</u>	<u>Densité calculée</u>	<u>ECHEANCE</u>
<u>1</u>	<u>Ua/Ub</u>	<u>0,07</u>	<u>2</u>	<u>29</u>	<u>B</u>
<u>2</u>	<u>Ub</u>	<u>0,25</u>	<u>5</u>	<u>20</u>	<u>B</u>
<u>3</u>	<u>Ua</u>	<u>0,20</u>	<u>4</u>	<u>20</u>	<u>B</u>
<u>4</u>	<u>Ua</u>	<u>0,45</u>	<u>5</u>	<u>11</u>	<u>C</u>
<u>5</u>	<u>2AU</u>	<u>0,77</u>	<u>12</u>	<u>16</u>	<u>B</u>
<u>6</u>	<u>2AU</u>	<u>0,89</u>	<u>14</u>	<u>16</u>	<u>C</u>

Nota : Les caractères en rouge sont issus des modifications opérées lors de l'approbation du PLU en 2017 et ne devraient plus apparaître en couleur. Il est procédé à la correction de ces erreurs matérielles de manière générale dans le corps du document des OAP dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du PLU

Après modification :

Programmation et échéancier pour le logement :

N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements	Densité calculée	ECHEANCE
1	Ua/Ub	0,07	2	29	B
2	Ub	0,25	5	20	B
3	Ua	0,20	4	20	B
4	Ua	0,45	5	11	C
5	2AU	0,77	12	16	B
5	1AU	0,70	11	16	A/B
6	2AU	0,89	14	16	C

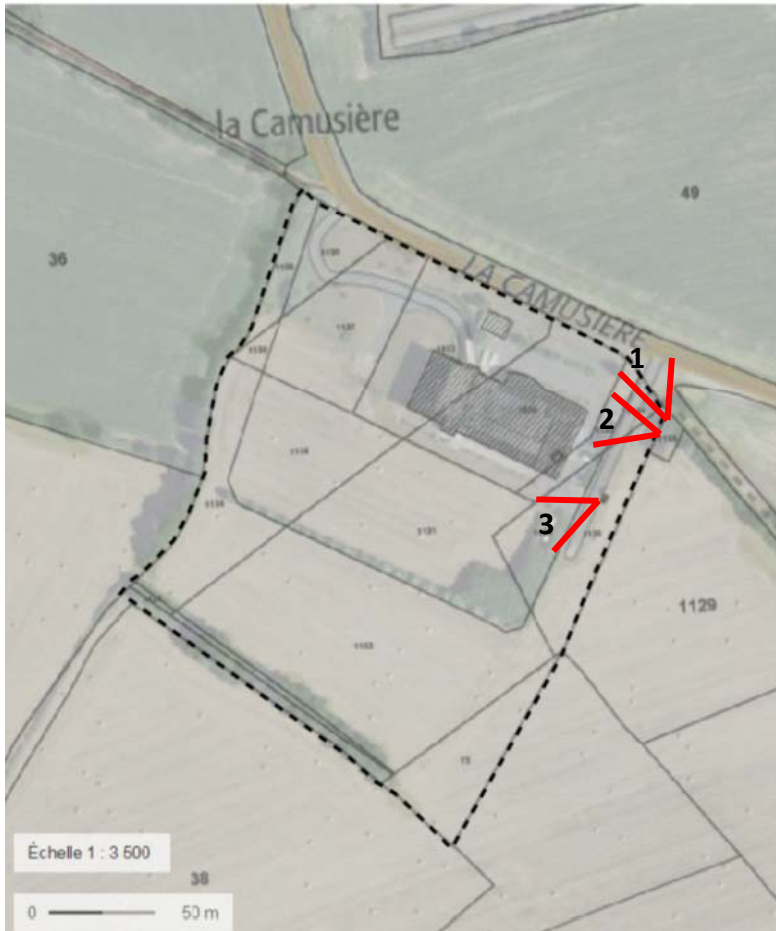
2.6. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'activités économiques au Puiset-Doré et modifications du PLU

2.6.1. Tableau de synthèse de l'état initial du secteur d'études

Localisation géographique	<p>Le bourg du Puiset-Doré est situé à 9 km au sud-ouest de la polarité structurante de Saint-Pierre-Montlimart / Montrevault. Il est identifié comme un « pôle de proximité » au PADD et recense 1 191 habitants (INSEE 2016).</p> <p>Ce projet concerne l'extension du site d'activité de Biofournil, établissement de production de pains et de viennoiseries à partir de farines issues de l'agriculture biologique, pour une surface d'environ 1,65 ha. La société Biofournil est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).L'entreprise est en train de réaliser une première phase d'extension (printemps-été 2019), la seconde phase nécessite l'ouverture à l'urbanisation de parcelles situées à l'arrière des bâtiments existants et réalisés dans le cadre de l'extension en cours.</p>
Contexte urbain et paysager	<p>Le site d'étude s'inscrit dans le prolongement spatial de l'activité existante, sur un site localisé un peu à l'écart du bourg (à 200 mètres).</p> <p>A l'intérieur de site d'étude, la zone AU est dénuée de toute végétalisation et ne présente pas d'intérêt paysager particulier. Des haies sont présentes en limite sud et ouest du site.</p>
Conditions de desserte par les réseaux	<p>Le site est desservi de manière sécurisée par la RD 80, le plan de circulation interne au site prévoit les accès à l'écart du virage pour permettre une meilleure visibilité (seule une sortie de véhicules est possible à proximité du virage).</p> <p>Le site de Biofournil est soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau (épandages d'effluents industriels sur des terres agricoles à proximité du site et rejets d'eaux pluviales). Des bassins de régulation des eaux pluviales sont prévus dans le cadre de l'extension.</p> <p>La deuxième phase d'extension prévoit la réalisation d'une station d'épuration propre aux besoins de l'entreprise et répondant aux exigences du Code de l'Environnement. Les effluents de l'entreprise ne seront plus acheminés dans la station communale, ce qui va permettre de renforcer la capacité nominale la station de lagunage au sud du bourg pour l'accueil de nouveaux ménages.</p> <p>La commune de Montrevault-sur-Evre a en outre déposé un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau pour la construction d'une nouvelle station d'épuration au sud du bourg, en lieu et place des lagunes actuelles, de type disques biologiques et d'une capacité de 512 Equivalents-Habitant (bureau d'études IRH ingénieur conseil).</p>
Contexte naturel	<p>Le terrain concerné est en prairie lors de la visite des lieux en avril 2019. La topographie est peu marquée, avec une hydrographie d'écoulement de surface qui converge vers le sud.</p> <p>La zone 2AU n'est concernée par aucune zone humide ni aucune protection d'espace naturel sensible. Les zones humides et cours d'eau ont fait l'objet d'un recensement en 2012 en lien avec la constitution du SAGE Evre Thou Saint Denis. La zone d'extension avait aussi l'objet de relevés complémentaires de zones humides lors du PLU approuvé en 2017 pour garantir la faisabilité de ce secteur. Le rapport d'enregistrement de l'activité déposé par Biofournil en préfecture en fin d'année 2018 dans le cadre de son projet d'extension confirme l'absence de zones humides.</p> <p>Le projet se situe à plus de 13 km au sud du site NATURA 2000 FR5212002 Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et zones adjacentes. Il n'entretient pas de lien fonctionnel direct avec le site NATURA 2000.</p> <p>Le secteur d'études n'est pas concerné par des cœurs de biodiversité ou des continuités écologiques majeures définies au PLU approuvé en 2017. La haie qui délimite le site d'étude au sud est identifiée en tant que continuité écologique bocagère au PLU et préservée sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.</p>
Contexte agricole	<p>Le secteur d'étude s'inscrit dans un devenir urbain depuis maintenant plusieurs années (POS de février 2002). La parcelle appartient à Mauges Communauté et est cultivée (maïs ensilage, blé tendre) par un exploitant sur la base d'un bail précaire.</p>

2.6. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'activités économiques au Puiset-Doré et modifications du PLU

2.6.2. Clichés photographiques de l'occupation des sols du site et de ses abords



Les conditions d'accès de Biofournil et les conditions de circulations au sein du site d'activités sont sécurisées.



La voie qui longe le site par l'Est est de propriété intercommunale. Comme une seule et unique activité occupera à terme toute l'emprise de la ZA, il est envisagé de la rétrocéder à l'entreprise.



L'entreprise est en train de réaliser une première phase d'extension (printemps 2019).

2.6. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'activités économiques au Puiset-Doré et modifications du PLU

2.6.3. Présentation du projet de l'entreprise Biofournil

L'entreprise Biofournil occupe le parc d'activité de la **Camusière au Puiset-Doré**.

L'entreprise est en train de réaliser une première phase d'extension, la seconde phase nécessite l'ouverture à l'urbanisation de parcelles situées à l'arrière des bâtiments existants et de ceux réalisés dans le cadre de l'extension en cours. Il s'agit de doubler la capacité de production dans les cinq ans. Aucune alternative n'est envisageable en zones déjà urbanisées puisqu'il s'agit d'un projet d'extension du site existant d'une activité économique.

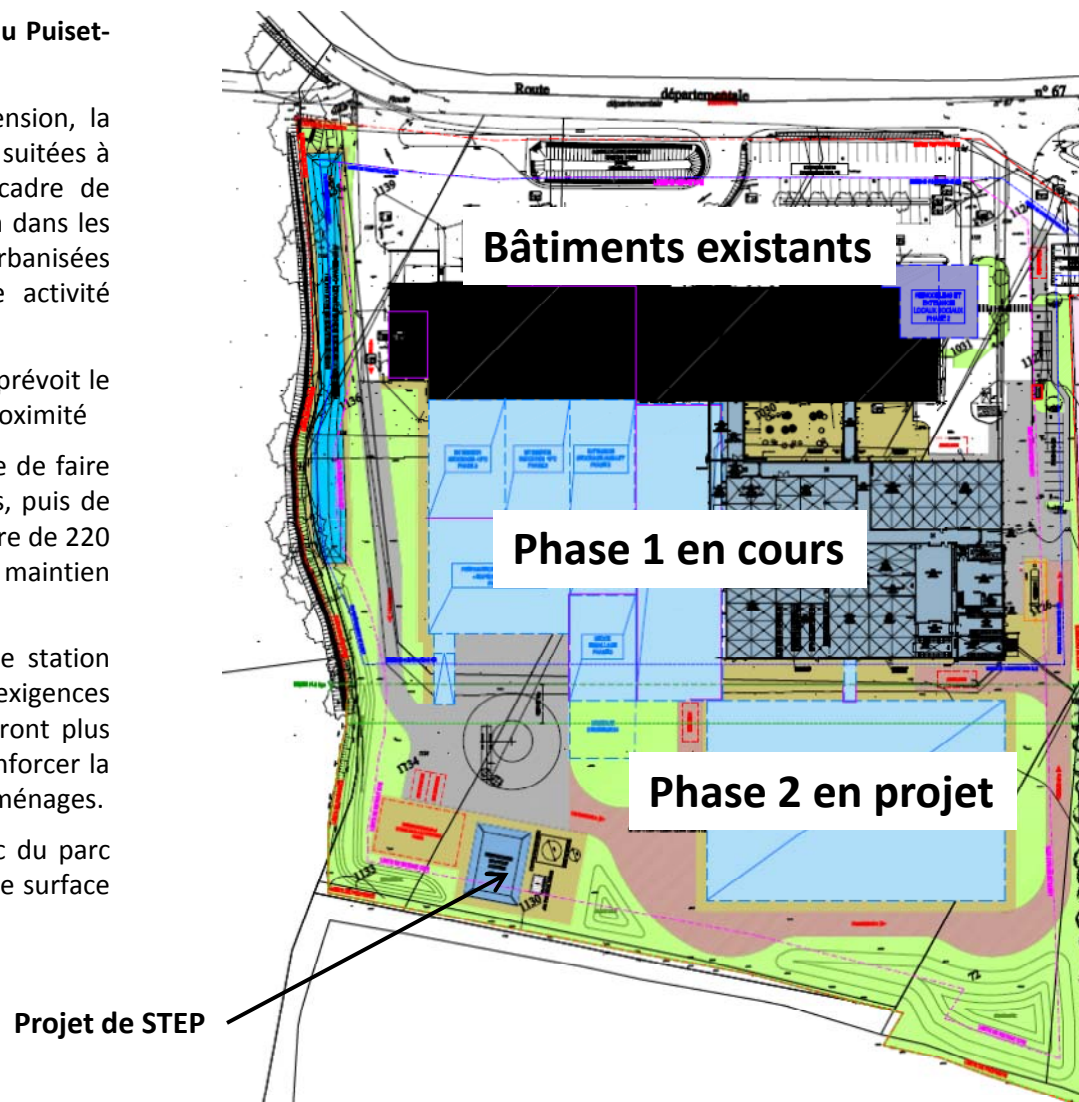
Ce projet est compatible avec l'orientation 8 du PADD du PLU qui prévoit le renforcement et/ou l'optimisation pour cette zone d'activités de proximité

Ce projet présente un véritable intérêt général car il va permettre de faire passer les effectifs de 70 à 100 employés dans un premier temps, puis de 100 à 150 employés par la suite, avec un objectif à terme d'une offre de 220 emplois. Aussi, le plan de circulation de l'entreprise prévoit le maintien d'une séparation des flux de manière à sécuriser les déplacements.

Enfin, la deuxième phase d'extension prévoit la réalisation d'une station d'épuration propre aux besoins de l'entreprise et répondant aux exigences du Code de l'Environnement. Les effluents de l'entreprise ne seront plus acheminés dans la station communale, ce qui va permettre de renforcer la capacité nominale de la STEP du bourg pour l'accueil de nouveaux ménages.

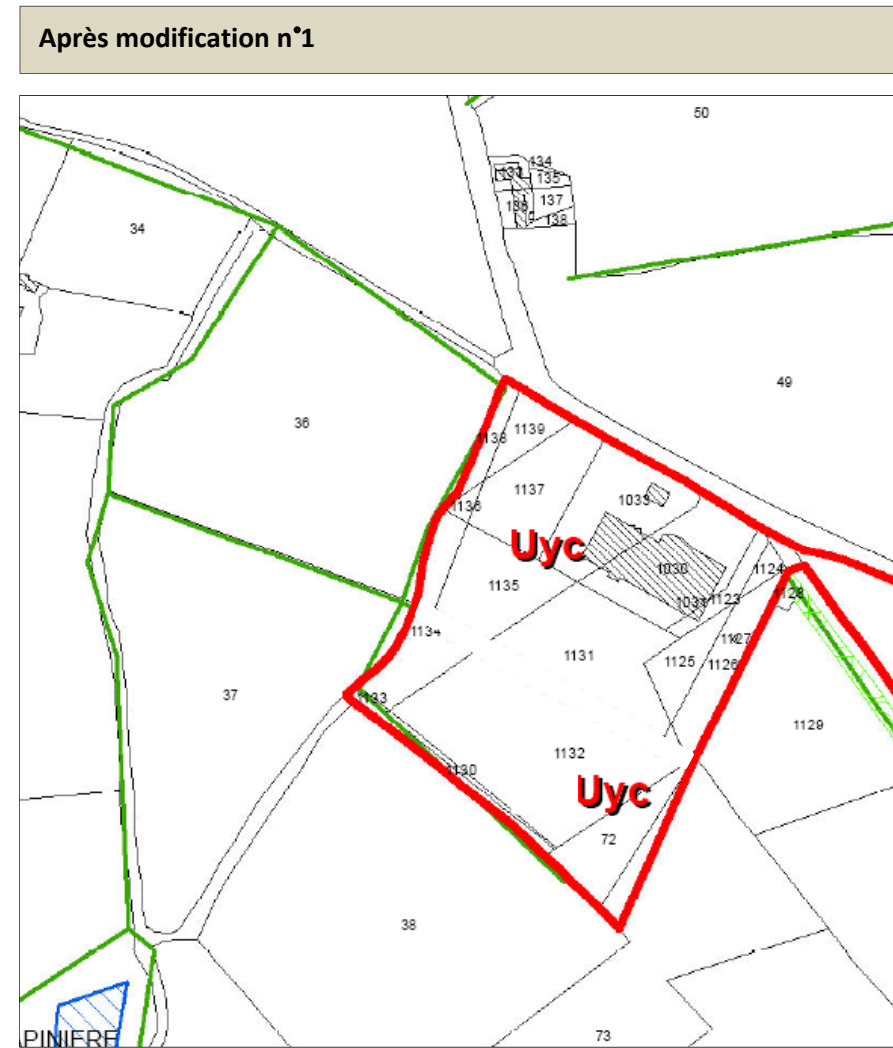
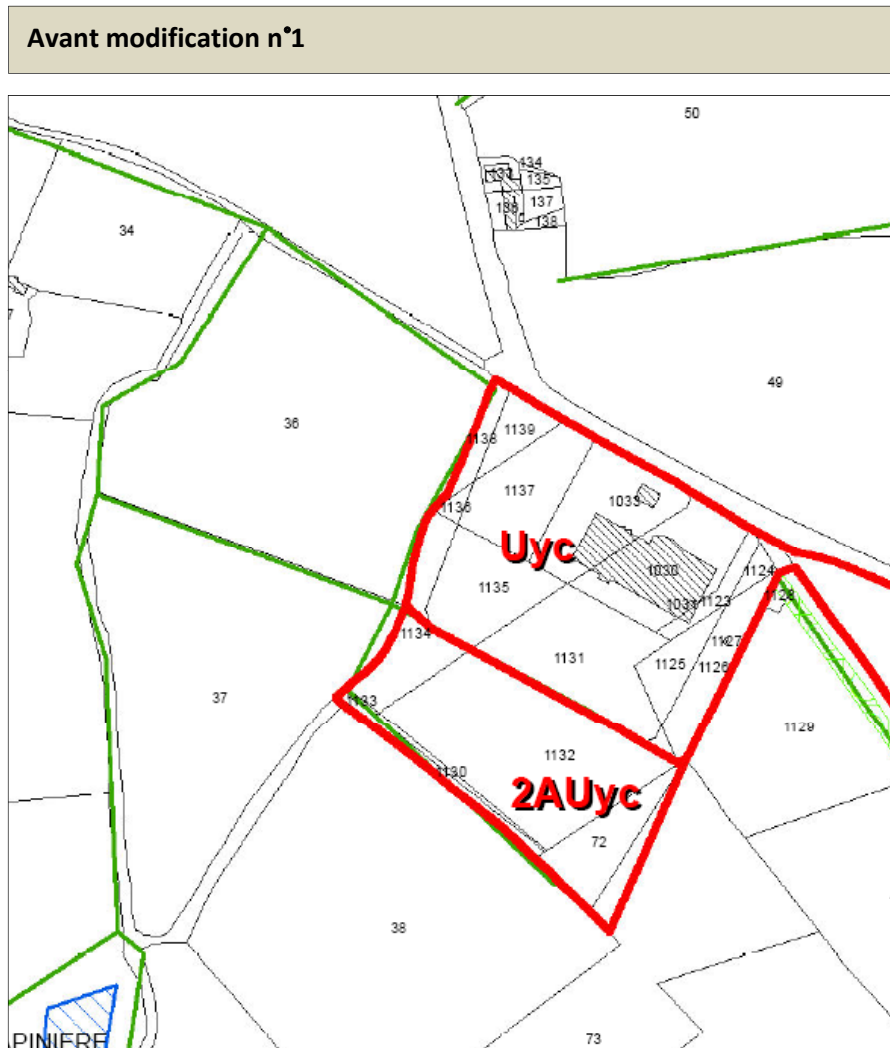
Ce projet nécessite l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyc du parc d'activités intermédiaire de la Camusière au Puiset-Doré, pour une surface d'environ 1,65 ha.

Extrait du projet d'extension



2.6. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'activités économiques au Puiset-Doré et modifications du PLU

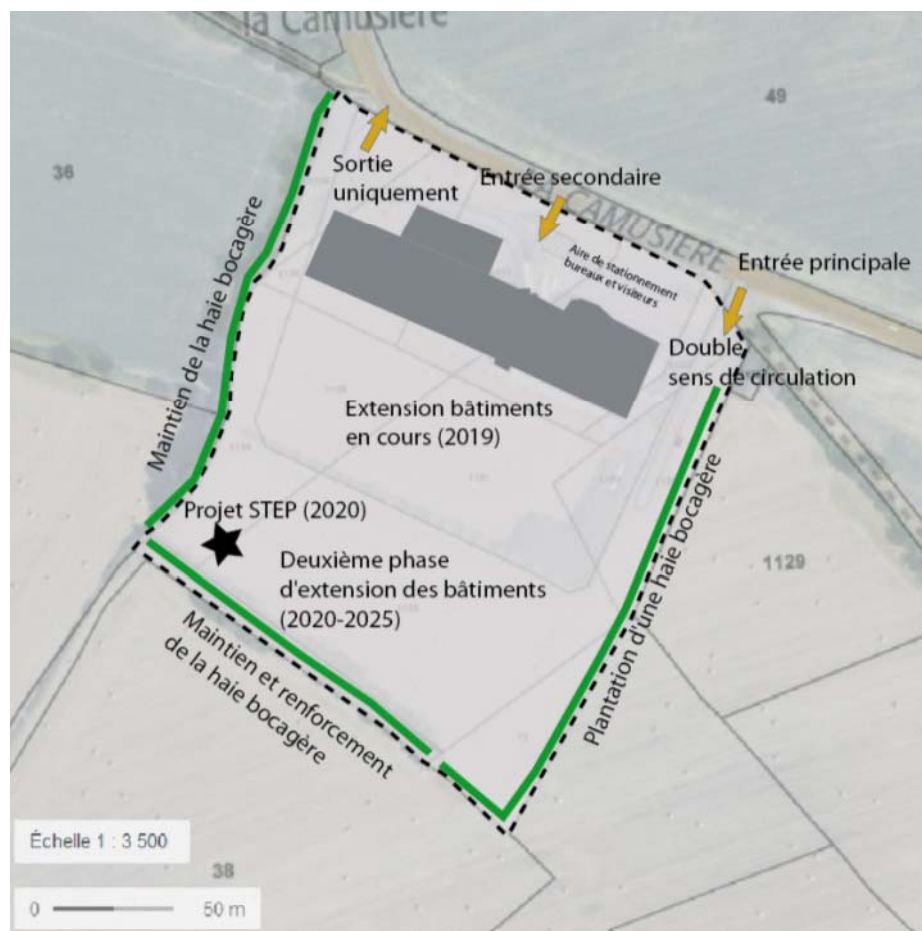
2.6.4. Modifications des plans réglementaires



2.6. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'activités économiques au Puiset-Doré et modifications du PLU

2.6.5. Présentation de la modification de l'OAP

Après modification n°1 : Une orientation d'aménagement et de programmation est définie pour la zone d'activité de proximité et fait l'objet d'un secteur 7.



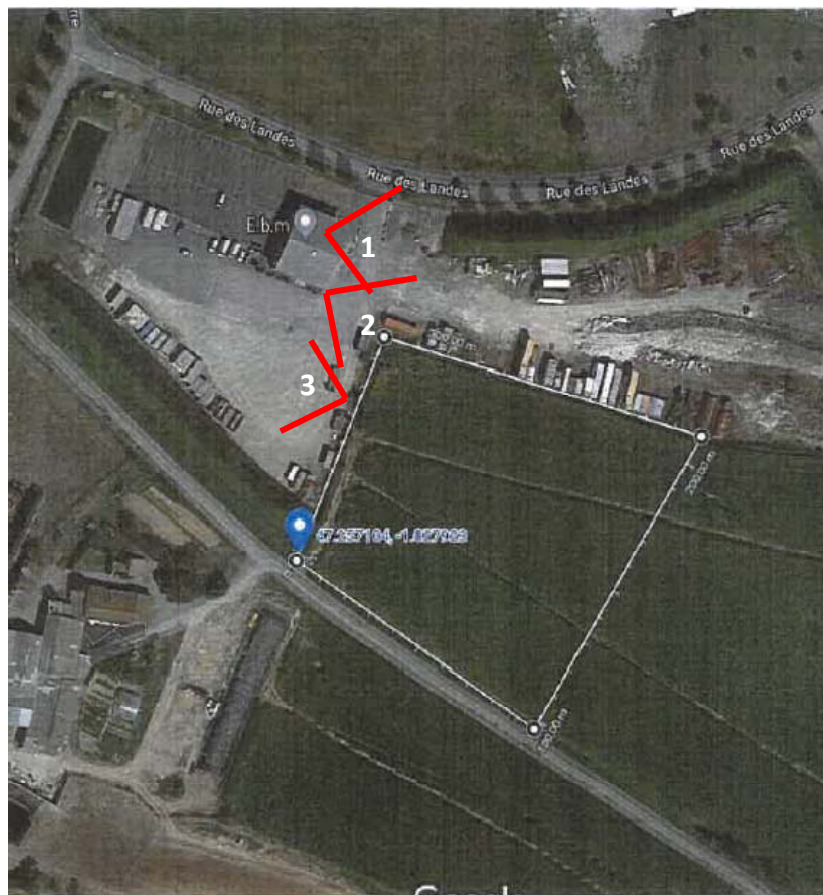
2.7. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'activités à Saint-Pierre-Montlimart et modifications du PLU

2.7.1. Tableau de synthèse de l'état initial du secteur d'études

Localisation géographique	<p>Le site d'environ 1 ha est localisé au sud de la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart, en extension du parc d'activités de Belleville.</p> <p>Il jouxte le site de la société EBM, ayant une activité de démolition et de traitement des déblais de chantiers, localisée sur la zone d'activités de Belleville depuis 2012. La parcelle d'implantation existante n'offre pas une taille suffisante pour lui permettre une extension sur place.</p>
Contexte urbain et paysager	<p>Le site d'étude s'inscrit dans le prolongement spatial d'une activité existante et dans un contexte paysager agricole, avec la présence de champs ouverts.</p> <p>A l'intérieur du site d'étude, la zone est dénuée de toute végétalisation et ne présente pas d'intérêt paysager particulier. Le merlon existant est imposant et permet d'occulter complètement la vue du site et des bâtiments de la société EBM dans un périmètre rapproché au sud du site.</p> <p>En revanche la partie haute du bâtiment d'activités existant est aujourd'hui perceptible depuis la RD 752 en arrivant sur Saint-Pierre-Montlimart (depuis Beaupréau). Le merlon permet d'assurer une bonne intégration paysagère de l'ensemble du site d'activité au regard de cette perspective visuelle depuis la RD 752.</p>
Conditions de desserte par les réseaux	<p>Le site est desservi par le nord par la rue des Landes, voie récente réalisée dans le cadre des travaux d'aménagement de la ZA de Belleville. L'aménagement projeté ne présente pas de contrainte d'assainissement, l'entreprise est raccordée au réseau collectif de l'agglomération (STEP de Jousselin de type boue activées d'une capacité nominale de 2283 Equ/hbt et en charge de 82% en 2017).</p> <p>Les réseaux arrivent déjà sur le site (eau potable, électricité, eaux usées) et la gestion des eaux pluviales a été intégrée lors de l'aménagement de la ZA.</p>
Contexte naturel	<p>Le terrain concerné est cultivé lors de la visite des lieux en avril 2019. La topographie est peu marquée, avec une hydrographie d'écoulement de surface qui converge vers l'ouest.</p> <p>La zone 2AU n'est concernée par aucune zone humide et aucune protection d'espace naturel sensible. Les zones humides et cours d'eau ont fait l'objet d'un recensement en 2012 en lien avec la constitution du SAGE Evre Thau Saint Denis. Des relevés complémentaires de zones humides sont en cours (Mauges Communauté) mais s'agissant d'une grande parcelle cultivée, le critère végétation ne pourra être retenu.</p> <p>Le projet se situe à plus de 11 km au sud du site NATURA 2000 FR5212002 Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et zones adjacentes. Il n'entretient pas de lien fonctionnel direct avec le site NATURA 2000.</p> <p>Le secteur d'études n'est pas concerné par des cœurs de biodiversité ou des continuités écologiques majeures définies au PLU approuvé en 2017.</p>
Contexte agricole	<p>La parcelle concernée est cultivée (maïs ensilage, blé tendre). Le secteur d'étude s'inscrit dans un devenir urbain depuis maintenant plusieurs années (PLU de 2011). La société avait pour projet cette extension à cours terme dès son implantation en 2012 sur la ZA, mais sa réalisation a été retardée en raison d'un contexte économique moins favorable et d'une réorganisation interne de la société (changement de gérance). Mauges Communauté, qui dispose de la compétence en matière d'activités économiques, a entrepris les discussions avec l'exploitant agricole.</p>

2.7. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'activités à Saint-Pierre-Montlimart et modifications du PLU

2.7.2. Clichés photographiques de l'occupation des sols du site et de ses abords



Mesurer une distance

Surface totale : 9 996,34 m² (107 599,68 pi²)

Distance totale : 403,14 m (1 322,62 ft)



2.7. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'activités à Saint-Pierre-Montlimart et modifications du PLU

2.7.2. Clichés photographiques de l'occupation des sols du site et de ses abords



Saint-Pierre-Montlimart - Google Maps

Mesurer une distance

Surface totale : 9 996,34 m² (107 599,68 pi²)

Distance totale : 403,14 m (1 322,62 ft)



2.7. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'activités à Saint-Pierre-Montlimart et modifications du PLU

2.7.3. Présentation du projet de l'entreprise EBM

Ce projet concerne l'extension d'environ 1 ha de la société EBM, ayant une activité de démolition et de traitement des déblais de chantiers. Elle est localisée sur la zone d'activités de Belleville depuis 2012. La parcelle d'implantation existante n'offre pas une taille suffisante pour lui permettre une extension complète sur site.

L'objectif de l'entreprise est de délocaliser son deuxième site d'exploitation (le site originel, localisé à Chaudron-en-Mauges et représentant environ 1,5 ha) pour tout réunir sur un seul et même site de manière à optimiser ses conditions globales de fonctionnement en limitant les déplacements de ses équipes de chantier et de manière à sécuriser les flux (aujourd'hui 15 fourgons + 2 gros camions font des allers-retours chaque jour et traversent les bourg de St-Pierre et de Chaudron, et les deux sites sont distants d'environ 6 km) .

L'entreprise compte 42 salariés qui occupent des fonctions très différenciées (personnel administratif, personnel spécialisé dans le traitement de l'amiante, et personnel de chantier). L'entreprise offre au total 65 emplois car elle a recours à des intérimaires et des sous-traitants pour les chantiers de démolition).

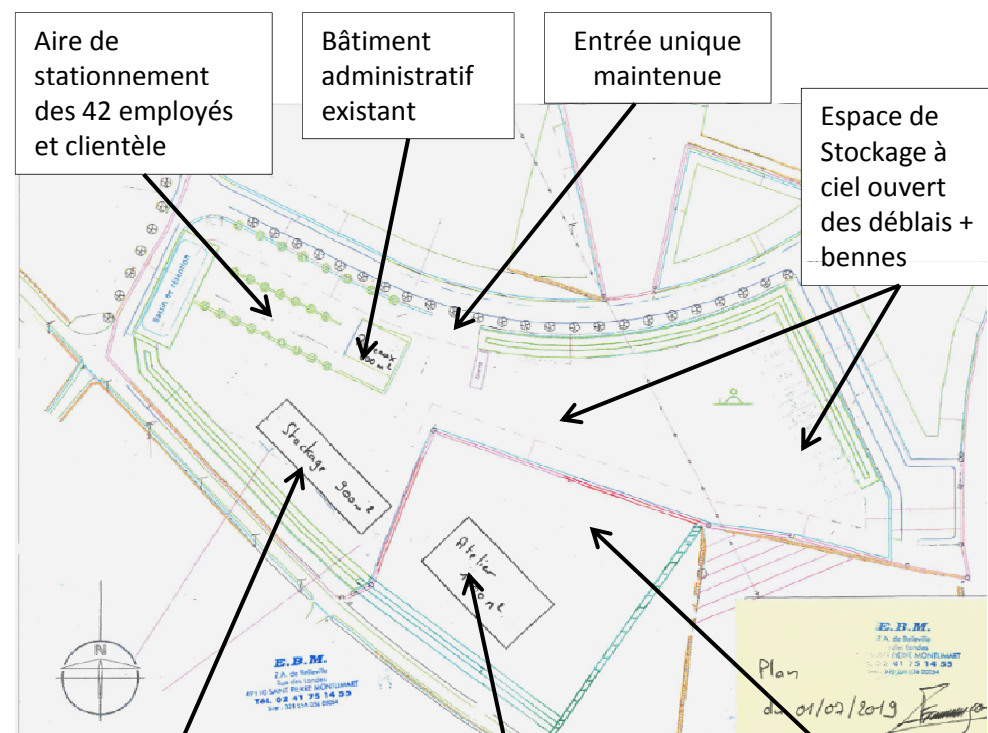
Aucune alternative n'est envisageable en zones déjà urbanisées puisqu'il s'agit d'une extension de l'activité économique nécessaire au renforcement de son activité sur place. Une implantation sur une zone déjà ouverte à l'urbanisation du parc d'activités de Belleville est également inenvisageable car les bâtiments ne peuvent être séparés par une voie routière. Pour des questions de fonctionnement de l'entreprise et de sécurité, le site doit correspondre à une seule et unique unité foncière.

La modification vise par conséquent à ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU riveraine du site par l'est (environ 1ha)

Ce projet est compatible avec l'orientation 1.B du PADD du PLU qui prévoit pour cette zone d'activités de Belleville, identifiée comme un parc d'activités intermédiaire, un phasage de développement programmé en fonction des besoins des entreprises en place, des disponibilités foncières et des demandes.

Le PLU Montrevault-sur-Evre comporte des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui vise à assurer une qualité des aménagements pour cet espace d'activités économiques de Belleville. Cette OAP doit faire l'objet de légères adaptations afin d'encadrer le projet d'extension (talus paysagé).

Extrait du projet d'extension



Aire de stationnement des 42 employés et clientèle

Bâtiment administratif existant

Entrée unique maintenue

Espace de Stockage à ciel ouvert des déblais + bennes

Projet de construction d'un bâtiment d'environ 900 m² dédié au traitement de l'amiante et de stockage de petit matériel

Projet de construction d'un atelier d'environ 1200 m² d'entretien et de réparation du matériel et outillages divers (délocalisation du bâtiment de Chaudron) .

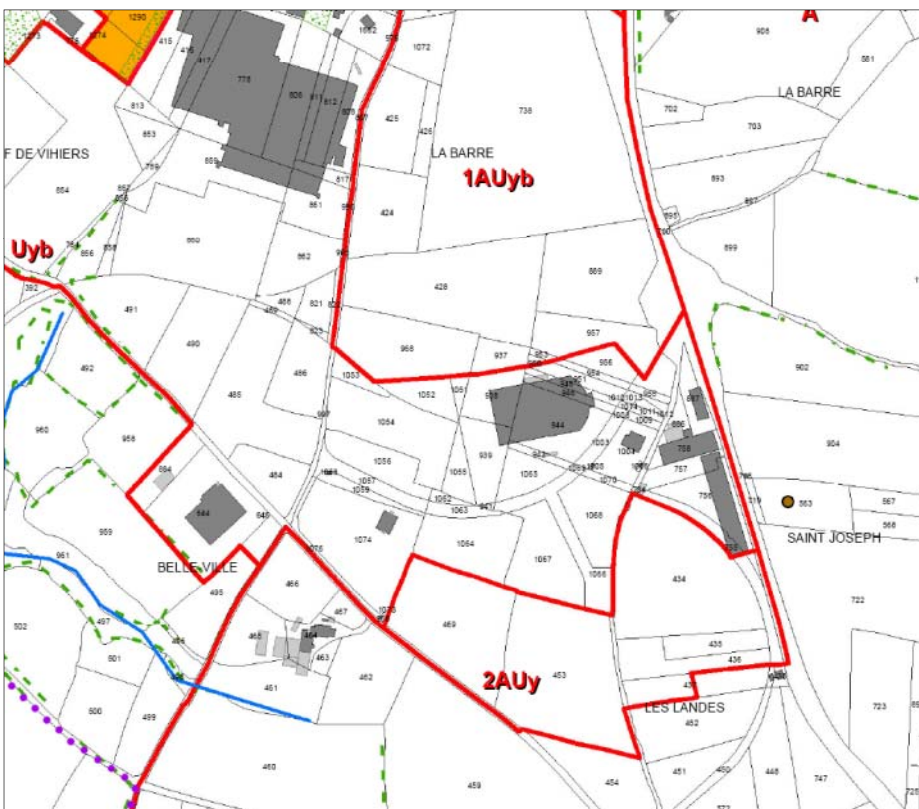
Espace dédié uniquement aux manœuvres et au stationnement des véhicules de chantier de grand gabarit pour sécuriser le site

Les deux bâtiments projetés doivent impérativement être séparés car ce n'est pas le même personnel qui sera amené à y travailler et les engins de démolition de gabarit hors norme (matériel très large et très haut permettant la démolition d'immeubles) doivent pouvoir manœuvrer sur un espace indépendant à l'intérieur du site pour des questions de sécurité.

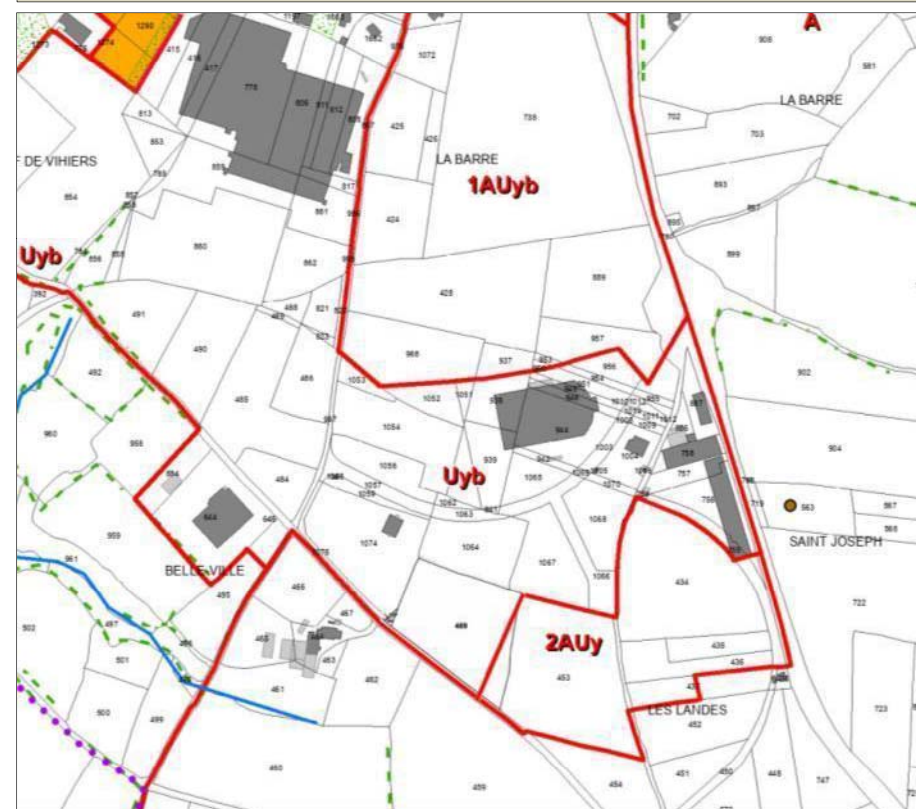
2.7. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'activités à Saint-Pierre-Montlimart et modifications du PLU

2.7.4. Modifications des plans réglementaires

Avant modification n°1



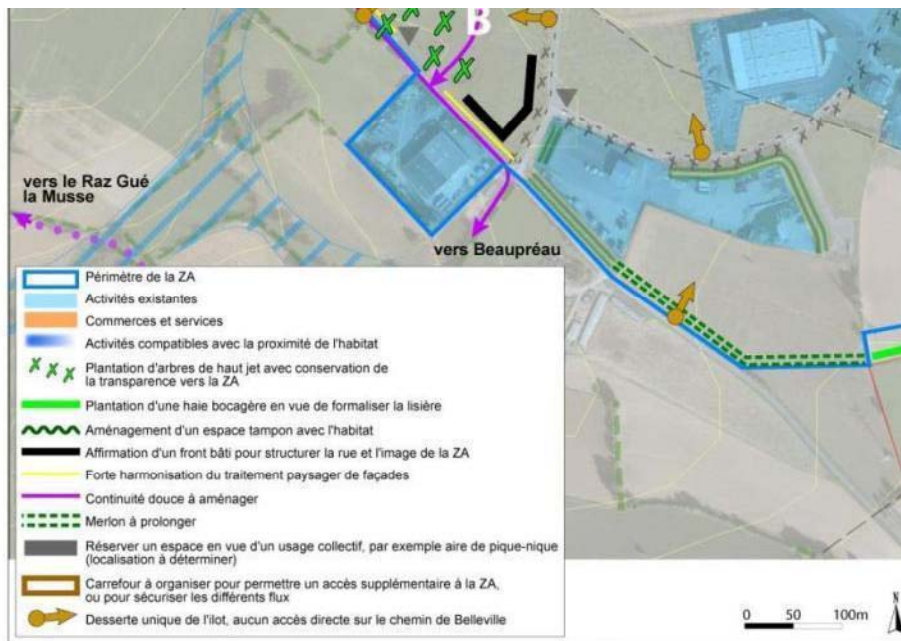
Après modification n°1



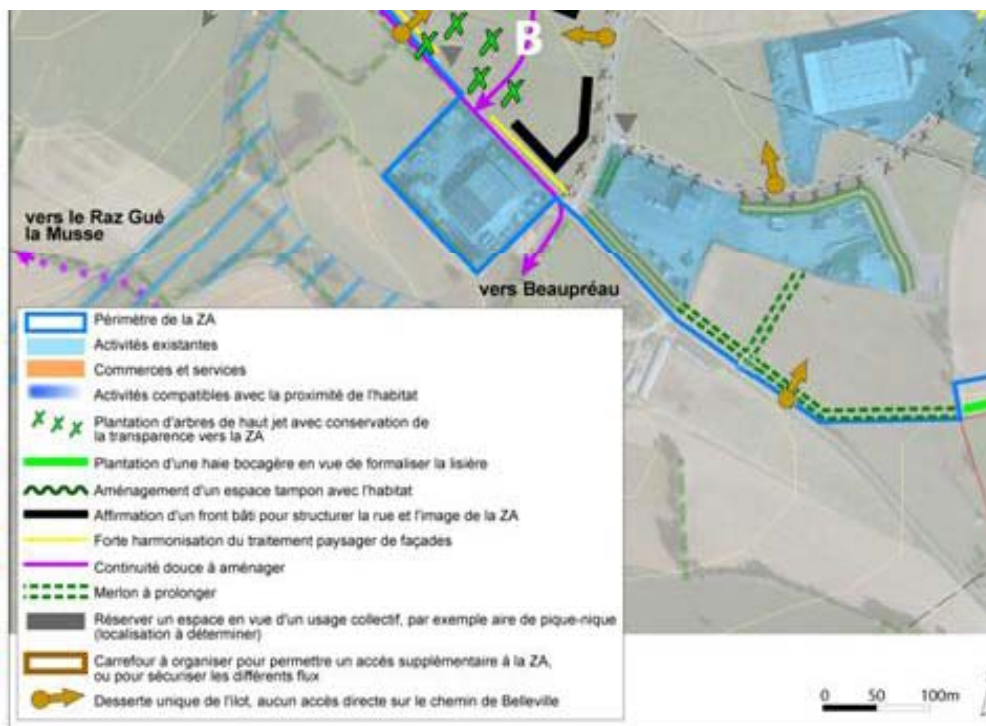
2.7. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'activités à Saint-Pierre-Montlimart et modifications du PLU

2.7.5. Modifications de l'OAP

Avant modification : extrait zoomé sur le site de l'entreprise



Après modification : l'OAP prend en compte le projet d'extension et demande la prolongation du merlon autour du site. La desserte prévue pour le reste du site est légèrement décalée.



Chapitre 3

Modifications visant à faciliter des opérations de renouvellement urbain et de densification urbaine

3.1. Modification concernant une opération de requalification urbaine en cœur de ville de Saint-Pierre-Montlimart

3.1.1. Présentation du projet de renouvellement urbain du centre-bourg de Saint-Pierre-Montlimart

Objectif général à la base du projet : renforcer la centralité du territoire

La requalification urbaine des centres-bourgs de Saint-Pierre-Montlimart et Montrevault constitue le préalable à l'affirmation de la centralité du territoire et entraînera :

- La rénovation de l'habitat et son adaptation aux besoins de la population et des salariés des entreprises du territoire (logements adaptés, logements meublés pour des locations de courte durée, habitat social),
- La fréquentation des fonctions de proximité (commerces, services, services publics),
- La valorisation du patrimoine bâti et paysager,
- Le développement de la vie culturelle.

L'enjeu consiste à rééquilibrer l'attractivité de la centralité Montrevault-Saint-Pierre au sein du pôle "Cœur des Mauges" formé avec Beaupréau, qui bénéficie pour sa part d'un développement endogène important. Ces investissements constituent un préalable à l'institution d'une nouvelle dynamique pour le développement économique du territoire de Montrevault-sur-Èvre

3.1. Modification concernant une opération de requalification urbaine en cœur de ville de Saint-Pierre-Montlimart

3.1.1. Présentation du projet de renouvellement urbain du centre-bourg de Saint-Pierre-Montlimart

Les enjeux spécifiques qui émanent du diagnostic :

- **Une qualité de l'offre en équipements et services à la population**

- prévoir la réalisation d'un nouvel équipement public intégrant à la fois une médiathèque et un nouvel hôtel de ville (l'hôtel de ville actuel n'offre pas les fonctionnalités requises pour le fonctionnement administratif de la commune nouvelle). L'espace libéré par l'îlot du 11 novembre (l'ancienne mairie et ses abords) pourra être réaffecté à des projets gérontologiques, de santé et/ou d'habitats, en lien avec la présence de l'EHPAD riverain.

- **Une qualité de l'offre en logements et commerces**

- proposer une offre nouvelle en logements afin de faire venir de nouveaux habitants au plus près des équipements services et des commerces ;
- prévoir la réalisation de 3 à 4 cellules commerciales

- **Une qualité et une modernité des espaces publics**

- proposer des principes de requalification des espaces publics existants (place Saint-Pierre notamment et ses abords),
- proposer des principes d'aménagement des espaces publics en devenir (parvis sud de l'église, abords de l'ensemble mixte commerces/logements, abords de la médiathèque/ludothèque/hôtel de ville...),
- favoriser leur appropriation par les riverains et les visiteurs,
- favoriser le lien social dans ces espaces et plus globalement de revitaliser l'activité du centre-ville autour des pratiques commerçantes et récréatives.

- **Une qualité du paysage et du patrimoine**

Les aménagements proposés devront en particulier tenir compte du contexte patrimonial bâti existant et en devenir, de l'ouverture du paysage vers le sud.

- **Une qualité des déplacements et du stationnement**

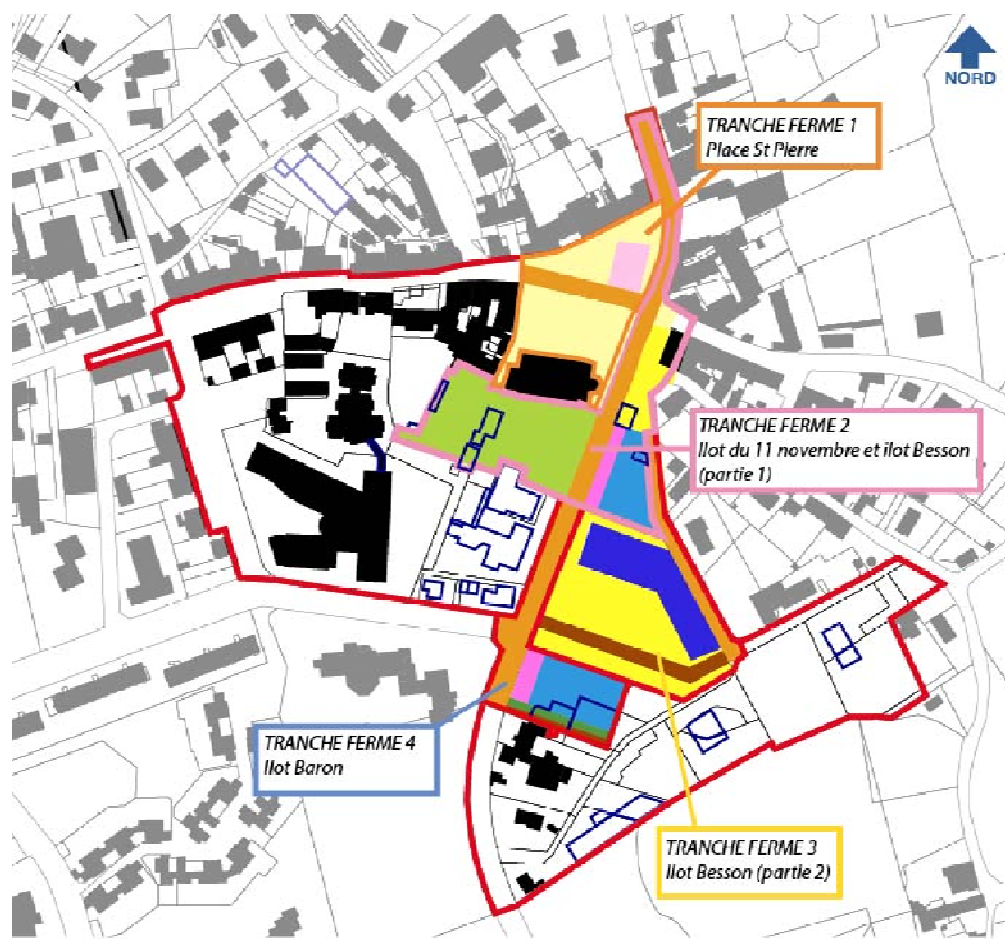
- proposer un aménagement qualitatif et sécuritaire de la RD 752 favorisant les traversées piétonnes est-ouest et la mise en relation des différents espaces publics connexes à la voie,
- Veiller à une bonne coordination des différents usagers et assurer la connexion des différentes liaisons douces avec la coulée verte inscrite au PLU.
- apporter une réponse qualitative dans la réorganisation du stationnement affecté aux logements et pratiques commerciales et à la hauteur des places actuellement existantes.

L'étude de programmation du CAUE a permis de dégager différentes étapes d'aménagement et différentes tranches opérationnelles dont certaines sont fermes et peuvent être lancées à court et moyen terme après réalisation d'études opérationnelles pour la mise en œuvre de chaque projet, tandis que d'autres sont optionnelles et seront déclenchées une fois de la faisabilité foncière et financière assurée.

Les éléments de cette programmation sont présentés ci-après.

3.1. Modification concernant une opération de requalification urbaine en cœur de ville de Saint-Pierre-Montlimart

3.1.1. Présentation du projet de renouvellement urbain du centre-bourg de Saint-Pierre-Montlimart



Fond cadastral issu des données SIG 2017 (légende détaillée du scénario dans le document programme)

LEGENDE :

- Voirie requalifiée
- Voirie créée
- Stationnement public requalifié
- Stationnement public créé

- Espace public requalifié à dominante minérale
- Espace public créé à dominante minérale
- Espace public requalifié à dominante végétale
- Espace public créé à dominante végétale

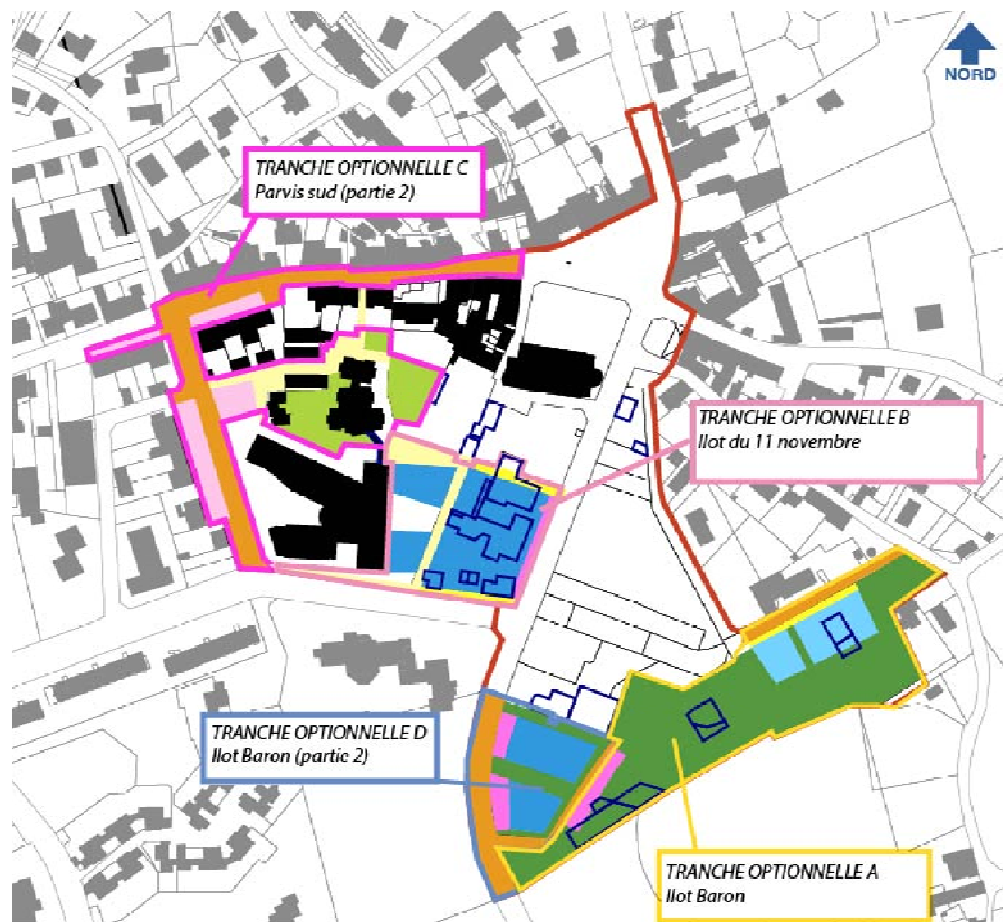
- Equipements publics : hôtel de ville et médiathèque
- Lot à bâtir mixte (public et/ou privé) : logements, habitat seniors, commerces, maison de santé
- Lot à bâtir à dominante habitat (privée) : typologie intermédiaire et typologie individuelle groupée
- Bâti à démolir

Tranche ferme : principalement centrée sur la RD 752 (Avenue du Parc) et à partir de laquelle sont concernés du nord au sud :

- **Phase 1** : la place Saint Pierre et ses abords dont la rue du Commerce et le parvis nord de l'église,
- **Phase 2** : le parvis sud de l'église (parking actuel) et les abords du projet mixte avec une dizaine de logements et 3 ou 4 cellules commerciales,
- **Phase 3** : comprenant un projet d'équipement public (Médiathèque et nouvel hôtel de ville) et une nouvelle voie partagée,
- **Phase 4** : comprenant principalement des services et, si possible, du logement

3.1. Modification concernant une opération de requalification urbaine en cœur de ville de Saint-Pierre-Montlimart

3.1.1. Présentation du projet de renouvellement urbain du centre-bourg de Saint-Pierre-Montlimart



LEGENDE :

- Voirie requalifiée
- Voirie créée
- Stationnement public requalifié
- Stationnement public créé

- Espace public requalifié à dominante minérale
- Espace public créé à dominante minérale
- Espace public requalifié à dominante végétale
- Espace public créé à dominante végétale

- Equipements publics : hôtel de ville et médiathèque
- Lot à bâtir mixte (public et/ou privé) : logements, habitat seniors, commerces, maison de santé
- Lot à bâtir à dominante habitat (privée) : typologie intermédiaire et typologie individuelle groupée
- Bâti à démolir

0 50 100

- Périmètre opérationnel retenu
- Bâtiments existants
- Bâtiment à démolir
- Bâtiments existant hors périmètre

Fond cadastral issu des données SIG 2017 (légende détaillée du scénario dans le document programme)

Tranches à affiner ultérieurement :

Phase A : espaces à vocation récréative,

Phase B : l'îlot dit du « 11 novembre » comprenant le site de l'actuelle poste et mairie, réaffecté à des projets gérontologiques, de santé et/ou d'habitats

Phase C : poursuite des espaces verts du parvis sud de l'église vers la rue du centre (accès EHPAD),

Phase D : poursuite de la terminaison sud de l'îlot « Baron » comprenant à terme stationnements et logements.

3.1. Modification concernant une opération de requalification urbaine en cœur de ville de Saint-Pierre-Montlimart

3.1.2. Les modifications de l'orientation d'aménagement et de programmation

Avant modification : Une OAP a été réalisée sur le secteur du centre-bourg dans le cadre du PLU approuvé en 2017 (cf. Pièce 4.2. chapitres 1 et 6). L'OAP n°3 prévoit la réalisation de 71 logements sur les 3,53 ha de l'emprise totale du secteur d'OAP présenté ci-contre (extrait du chapitre 6), dont 30 logements sociaux.

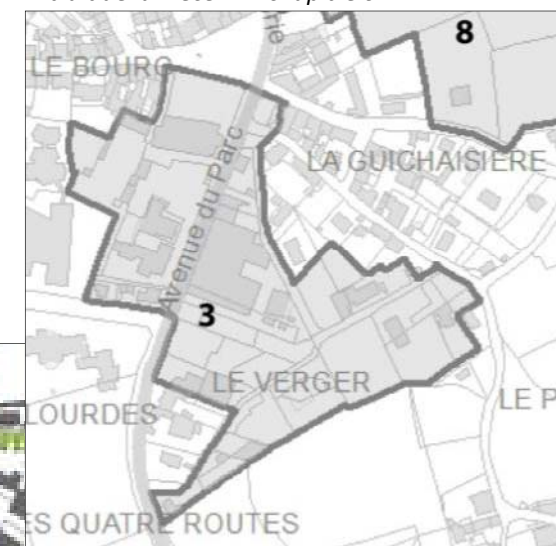
L'OAP désigne l'ensemble du site incluant la Mairie, la poste et l'ancienne usine Eram (dont les bâtiments sont aujourd'hui démolis,) et leurs abords pour l'accueil d'une « opération mixte habitat, commerces, services, équipements qui, par le traitement des espaces publics et de circulation renforcent l'identité et les fonctions du cœur de ville. » (secteur en rouge sur le schéma ci-contre).

L'OAP demande également « le développement d'une offre de loisirs/sport/nature en appui sur « l'esplanade des Mines d'Or » » (secteur en vert sur le schéma ci-contre). L'extrait cartographique du risque d'effondrements-cavités est fournies ci-après à titre d'information.

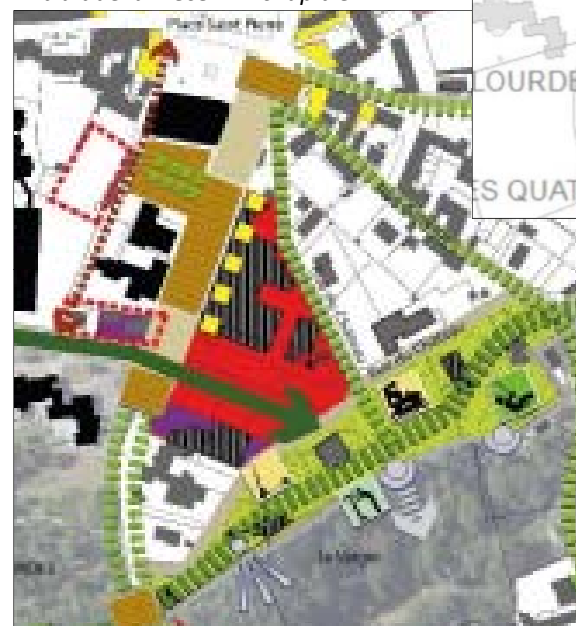
L'OAP prévoit pour les anciennes Mines : « La valorisation du site des anciennes mines d'or comme espace vert permet des occupations du sol compatibles avec le risque effondrement (sous réserve de vérification de la présence de cavités en cas de travaux d'aménagement et de prise en compte de l'évolution de l'état de la connaissance en lien avec les études d'élaboration du Plan de Prévention des Risques). La réutilisation à terme des emprises bâties existantes pour les besoins des installations liées aux activités admises (dalles béton par exemple) est possible car elle ne génère pas de nouveaux travaux de terrassement. »

Cette OAP réalisée dans le cadre du PLU en 2017 a permis d'initier et de lancer l'étude de programmation dont les éléments sont présentés au §3.1.1. ci-avant=. Depuis 2017, le périmètre d'étude a évolué, les besoins en équipements et services à la population ont été affinés (nouvelle mairie, médiathèque, projets gérontologiques, de santé et/ou d'habitats en lien avec l'EHPAD riverain) et la connaissance du risque d'effondrement amène à réduire les emprises constructibles sur le site.

Extrait de la Pièce 4.2. chapitre 6



Extrait de la Pièce 4.2. chapitre 1



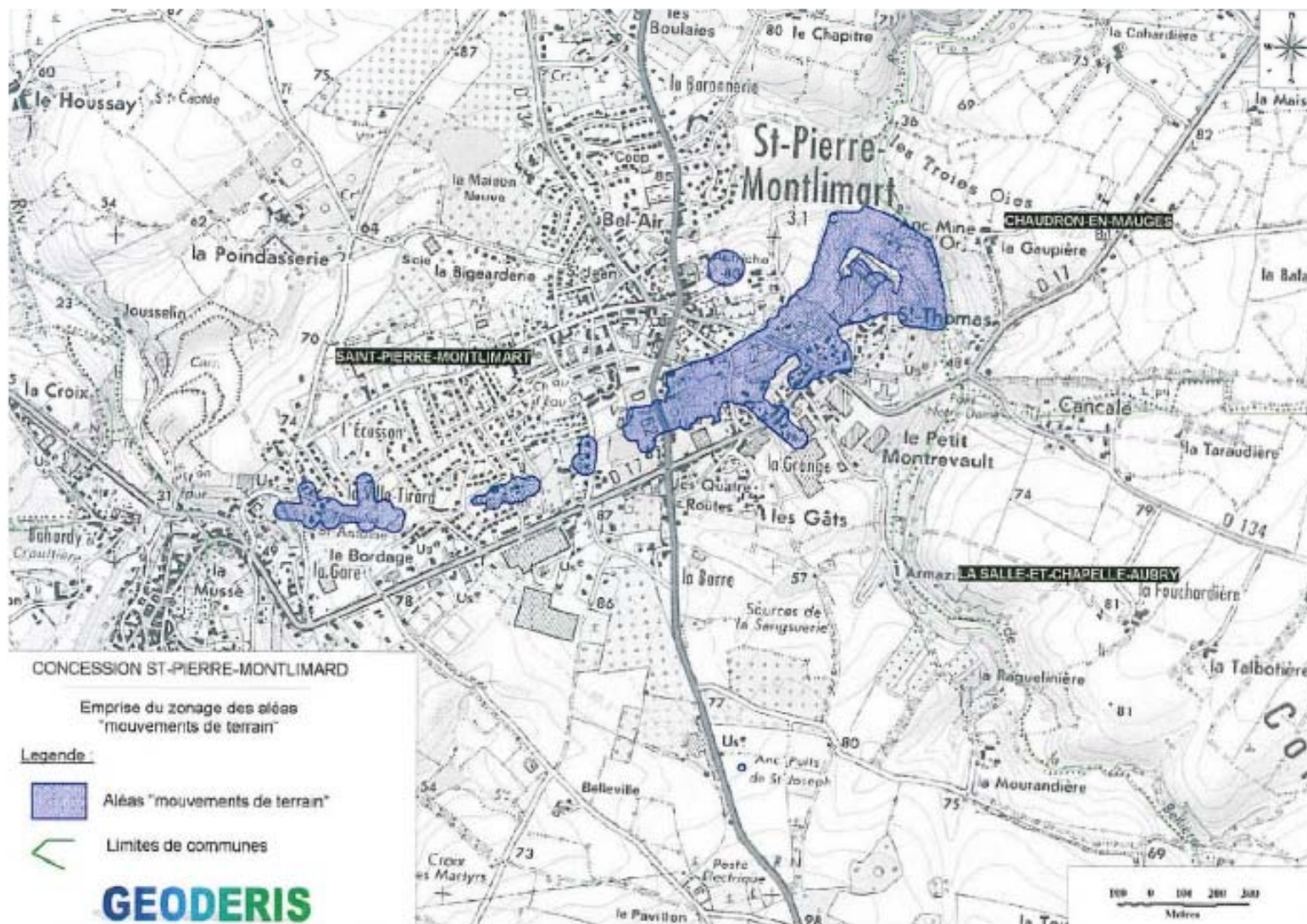
	Secteur prioritaire : vocation mixte		Espace partagé : sécurisation des traversées et les carrefours principaux
	Secteur à urbaniser : vocation habitat		Angle à requalifier
	Secteur à vocation sport/ loisirs		Requalification/ prolongement de l'avenue de la Croix verte
	Secteurs à requalifier / mutation à prévoir		Liaison douce structurante/ promenade
	Densification/ requalification à prévoir		Maillage de voies douces
	Locaux commerces existants		Transversales Nord/Sud à requalifier/ créer
	Transfert/ Changement d'usage à prévoir		Intégration paysagère de la station d'épuration
	Batiments à démolir		Perspectives à dégager
	Linéaire commercial à créer		

3.1. Modification concernant une opération de requalification urbaine en cœur de ville de Saint-Pierre-Montlimart

3.1.1. Présentation du projet de renouvellement urbain du centre-bourg de Saint-Pierre-Montlimart

Cartographie de l'aléa effondrement-cavités du centre-bourg de St-Pierre – extrait du rapport de présentation p207 – Partie 1

Zoom sur la connaissance du risque effondrement à Saint Pierre Montlimart



3.1. Modification concernant une opération de requalification urbaine en cœur de ville de Saint-Pierre-Montlimart

3.1.2. Les modifications de l'orientation d'aménagement

Après modification : La définition du nombre de logement au sein du périmètre de l'OAP n°3 a été calculée sur la base des 20 logements par hectares requis en centre-bourg, mais sur la totalité du périmètre de l'OAP, soit 3,53 ha, sans tenir compte des espaces déjà bâtis et des espaces publics existants (tels que l'église et de les places autour de l'église par exemple), sans déduire l'espace dédié à des espaces verts de loisirs au sud de l'OAP (car inconstructibles en raison d'un risque d'effondrement liés à la présence d'anciennes mines sur 1,5 ha)...

En outre, le PLU de 2017 n'avait pas identifié les besoins en équipements publics tels qu'ils sont programmés désormais et du besoin de surfaces de terrain correspondant : nouvelle mairie, projet de médiathèque, projets gérontologiques, de santé et/ou d'habitats en lien avec l'EHPAD.

Il apparaît donc que le nombre de logements défini à l'OAP au PLU approuvé en 2017 est nettement surévalué du fait de la non prise en compte des surfaces bâties existantes (église, EHPAD...) et des surfaces inconstructibles liées à l'aléa risque d'effondrement.

A l'appui de l'étude de programmation et des besoins en équipements publics identifiés, ce sont au total **35 logements** qui peuvent être escomptés dans le cadre de l'opération de requalification du centre-ville et non 71 logements. Le chapitre 6 de la Pièce 4.2. est modifié comme ci-contre (le chapitre 1 de l'OAP n'est pas modifié.)

L'OAP n°3 prévoit désormais la réalisation de 35 logements sur les emprises foncières restantes, estimées aujourd'hui à environ 1 ha. Le nombre de logements sociaux global attendu dans le cadre de ces opérations passe de 30 logements sociaux à 20 logements sociaux.

L'OAP initiale prévoyait 71 logements et 30 logements sociaux. Le projet d'opération de renouvellement urbain à l'étude sur le secteur du Petit Montrevault et objet d'une modification du PLU (présentée en paragraphe suivant 3.2.) va permettre la réalisation de 42 logements dont 10 logements sociaux. Cette opération permet donc de maintenir le programme de logements défini par les OAP pour la commune de Saint-Pierre-Montlimart et l'objectif de production de logements fixé au PADD n'est pas remis en cause (p21 du PADD).

Extrait : **Programmation et échéancier pour le logement :**

N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements	Objectif locatifs sociaux	ECHEANCE
3Ua		3,53	71	30A	
3Ua		Estimation : 1 ha	35	20	B/C

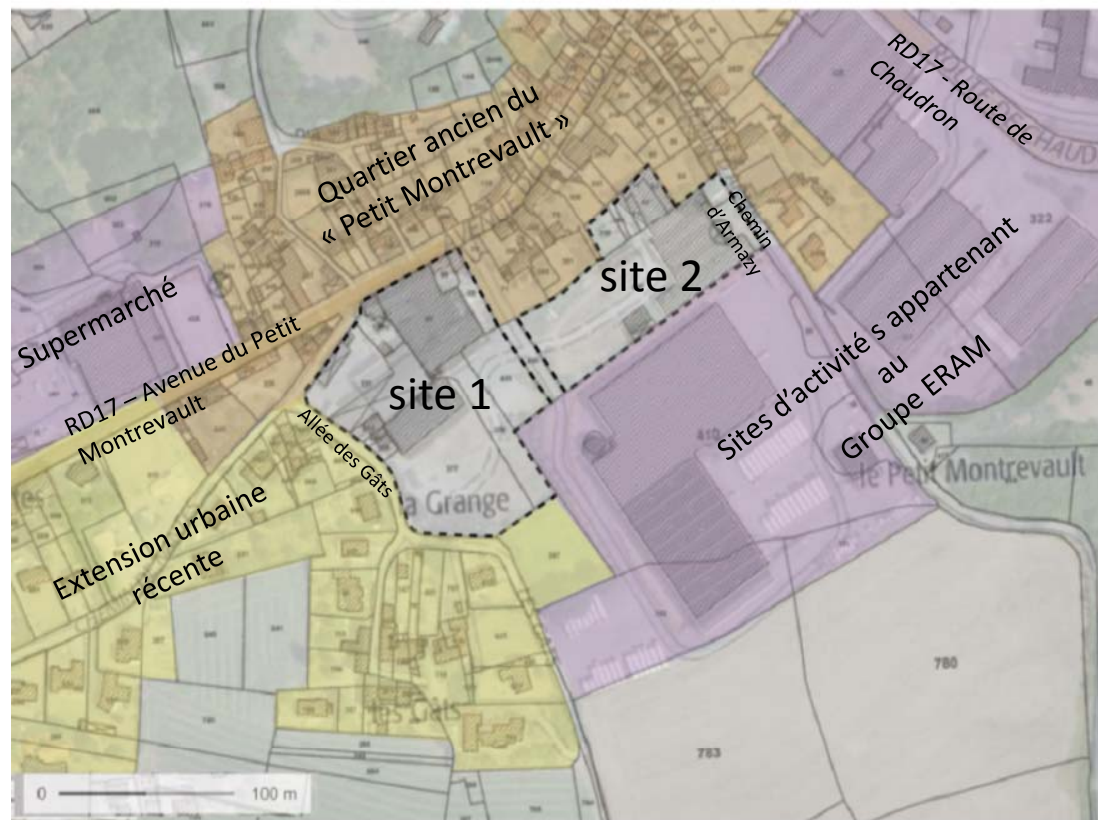
3.2. Modifications concernant des friches d'activités à Saint-Pierre-Montlimart

3.2.1. Présentation du projet de renouvellement urbain du « Petit Montrevault »

La requalification urbaine du quartier de « Petit Montrevault » est envisagée sur deux anciens sites d'activités en friches depuis de nombreuses années.

Le site le plus à l'ouest sur le plan de localisation ci-contre (site 1) est identifié en zone Ua à vocation d'habitat au PLU approuvé en 2017, ce qui permet d'envisager une opération à vocation d'habitat, mais n'a pas fait l'objet d'OAP spécifique permettant en particulier d'encadrer le nombre de logements attendus. Le site appartenant à plusieurs propriétaires et la liquidation judiciaire étant complexe, son urbanisation n'est pas prévue à court ou moyen terme. **En revanche, la présente procédure de modification n°1 du PLU peut permettre de définir les modalités du programme de logement ainsi que les conditions d'accès au site, par la création d'une OAP spécifique (orientation d'aménagement et de programmation).**

Le site localisé le plus à l'est (site 2) a quant-à-lui été identifié en zonage Uyb à vocation d'activités économiques au PLU approuvé en 2017. Il est situé à l'interface des sites d'activités du Groupe Eram et du quartier d'habitat dense du « Petit Montrevault ». Il est desservi par une amorce de voie inadaptée pour du transit de véhicules lourds (que le groupe Eram n'utilise plus). Les propriétaires de cette ancienne menuiserie ont aujourd'hui entrepris les études pour procéder à la remise en état du site : désamiantage, démolition, dépollution... Les propriétaires ont récemment proposé au groupe Eram, qui possède l'ensemble des bâtiments des sites d'activités riverains et entièrement desservis depuis la route de Chaudron-en-Mauges, de racheter leur propriété. Le Groupe Eram a décliné la proposition, n'ayant aucun projet d'agrandissement des établissements sur ce site et ne souhaitant pas se rapprocher de la zone d'habitat. Il est à noter que les ateliers de la menuiserie se sont délocalisés en 2005 et que le site n'a fait l'objet d'aucune proposition de reprise depuis lors. La vocation économique de ces parcelles n'étant plus avérée, la commune souhaite que le terrain fasse l'objet d'un zonage constructible à vocation d'habitat. **La présente procédure de modification n°1 du PLU permet de prévoir un zonage Ua en lieu et place du zonage Uyb de manière à permettre la requalification du site en secteur d'habitat, avec l'encadrement d'une OAP.**

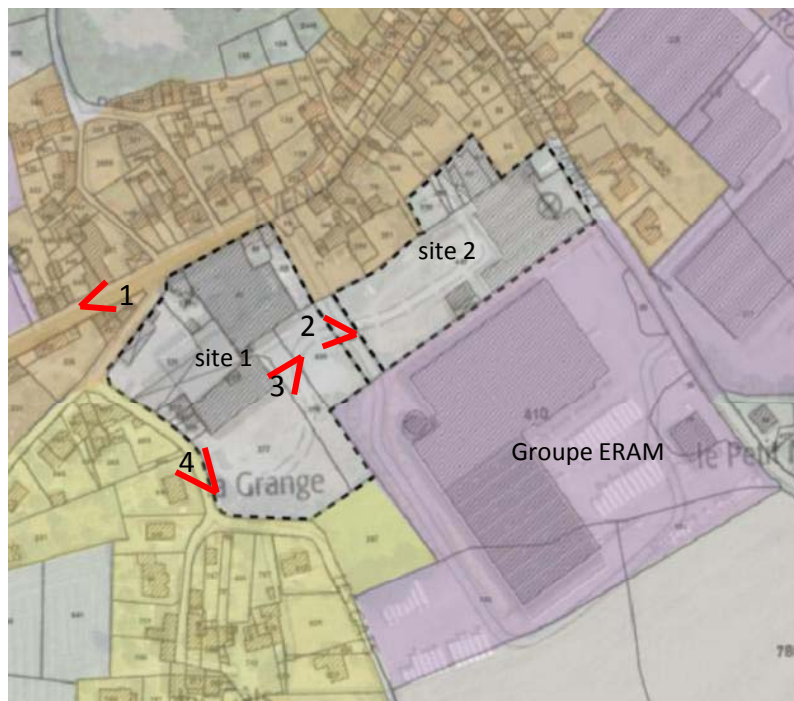


Site 1 : friche d'activités en zone UA demandant la définition d'une OAP

Site 2 : friche d'activités en zone Uyb demandant une modification du zonage pour un passage en zone Ua et la définition d'une OAP

3.2. Modifications concernant des friches d'activités à Saint-Pierre-Montlimart

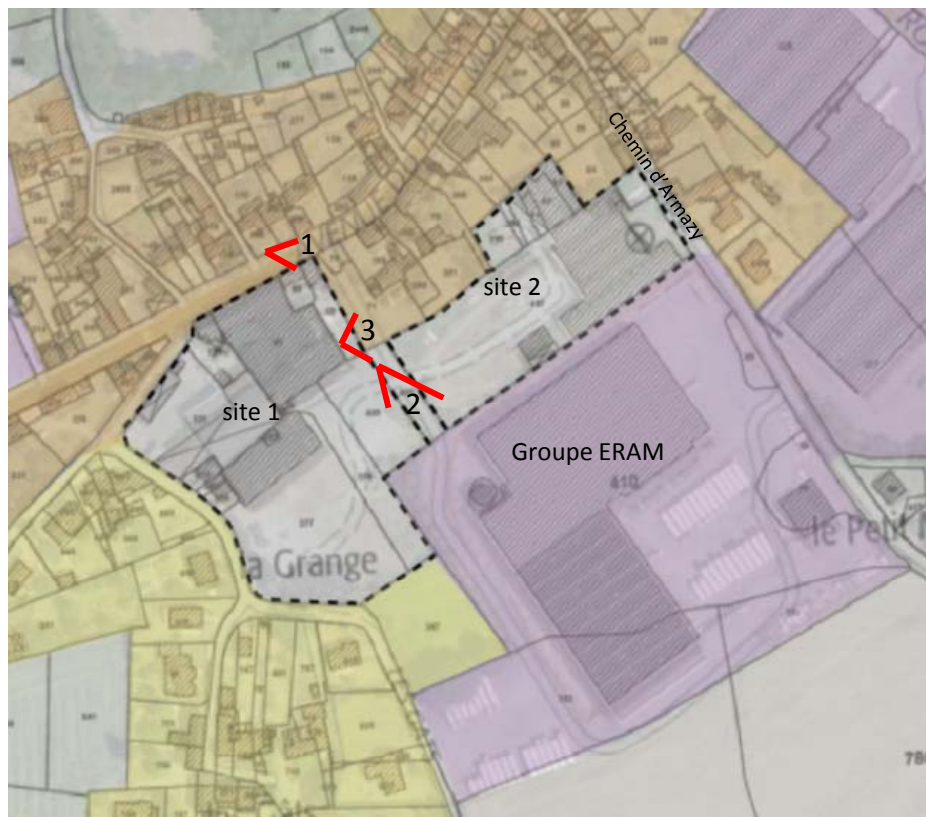
3.2.2. Clichés photographiques de l'occupation des sols du site 1 et de ses abords



Les deux accès au site 1 depuis la rue du Petit Montrevault présentent des caractéristiques adaptées pour sa desserte. Les bâtiments désaffectés et de fortes emprise et hauteur représentent un espace inutilisé en tissu urbain ne participant pas à la qualité de vie urbaine. La modification du PLU doit permettre, au travers d'une OAP, d'encadrer sa requalification en vue d'une densification urbaine

3.2. Modifications concernant des friches d'activités à Saint-Pierre-Montlimart

3.2.3. Clichés photographiques de l'occupation des sols du site 2 et de ses abords



L'accès au site depuis la rue du Petit Montrevault, RD 17, ancien bourg aux caractéristiques urbaines denses (quartier d'habitat ancien avec une implantation des constructions en limite de voie, mitoyenneté...) ne se prête pas aux allers et venues d'un trafic de poids-lourds.



Le Groupe Eram n'utilise plus, ou uniquement pour des raisons techniques, cette entrée/sortie qui débouche sur la rue du Petit Montrevault pour la desserte ses bâtiments situés en contrebas du site 2, tous les bâtiments du groupe Eram sont desservis par un accès unique sécurisé plus à l'est, route de Chaudron-en-Mauges, l'ensemble des circulations s'effectue à l'intérieur même du site.

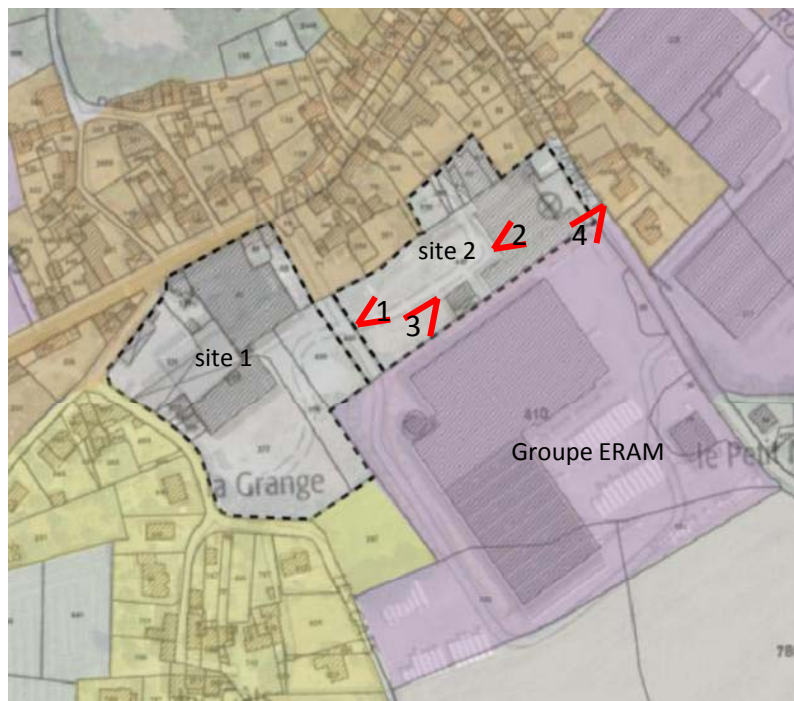


L'accès actuel présente en revanche des caractéristiques adaptées pour une desserte d'un secteur à vocation d'habitat. La commune est désormais propriétaire de la voie à l'interface des sites 1 et 2, ainsi que d'une parcelle qui a été aménagée en aire de stationnement.

En revanche, le chemin d'Armazay qui longe le site par l'est n'est en aucun cas adapté pour un trafic supplémentaire (étroitesse de la voie) et devra être privilégié pour une desserte piétonne.

3.2. Modifications concernant des friches d'activités à Saint-Pierre-Montlimart

3.2.3. Clichés photographiques de l'occupation des sols du site 2 et de ses abords



Le site constitue une verrière dans l'espace urbain. Aucun des bâtiments ne peut être conservé (vétusté, amiante...).

Le site est régulièrement visité par infraction et occupé par des « squatteurs » et présente des risques pour ces occupants.

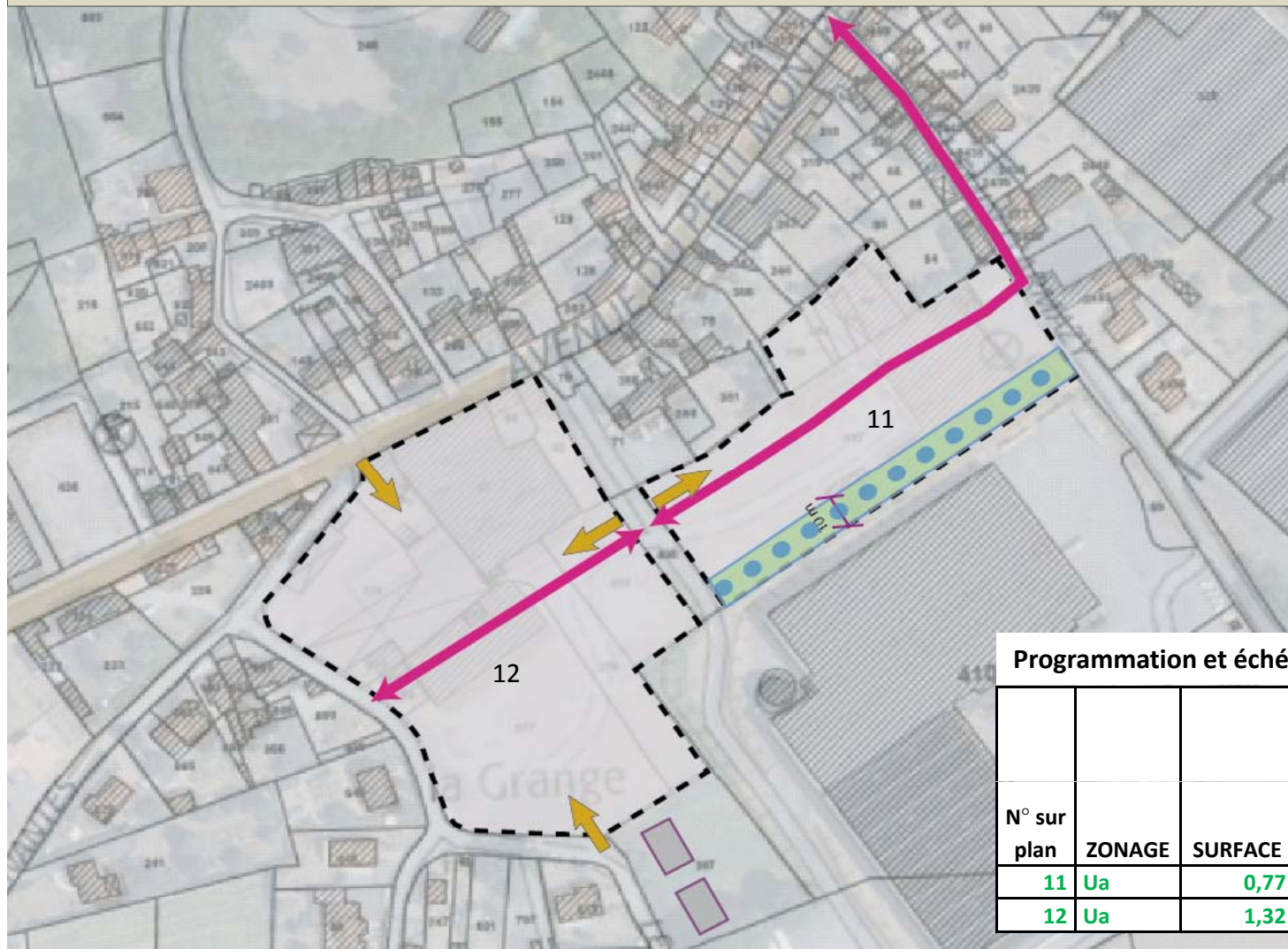


Le bâtiment du groupe Eram est fortement perceptible depuis le site (forte emprise et hauteur généreuse), alors même qu'il est positionné à plusieurs mètres en contre-bas (talus de forte déclivité en limite de propriété des deux sites).

3.2. Modifications concernant des friches d'activités à Saint-Pierre-Montlimart

3.2.4. Ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Après modification des OAP : ajout d'une OAP concernant le secteur de renouvellement urbain du Petit Montrevault et ajout de deux lignes au tableau de « programmation et échéancier pour le logement » pour fixer les modalités de logements attendus au sein des deux secteurs. (Pièce 4.2., chapitre 6)



Programmation et échéancier pour le logement (extrait)

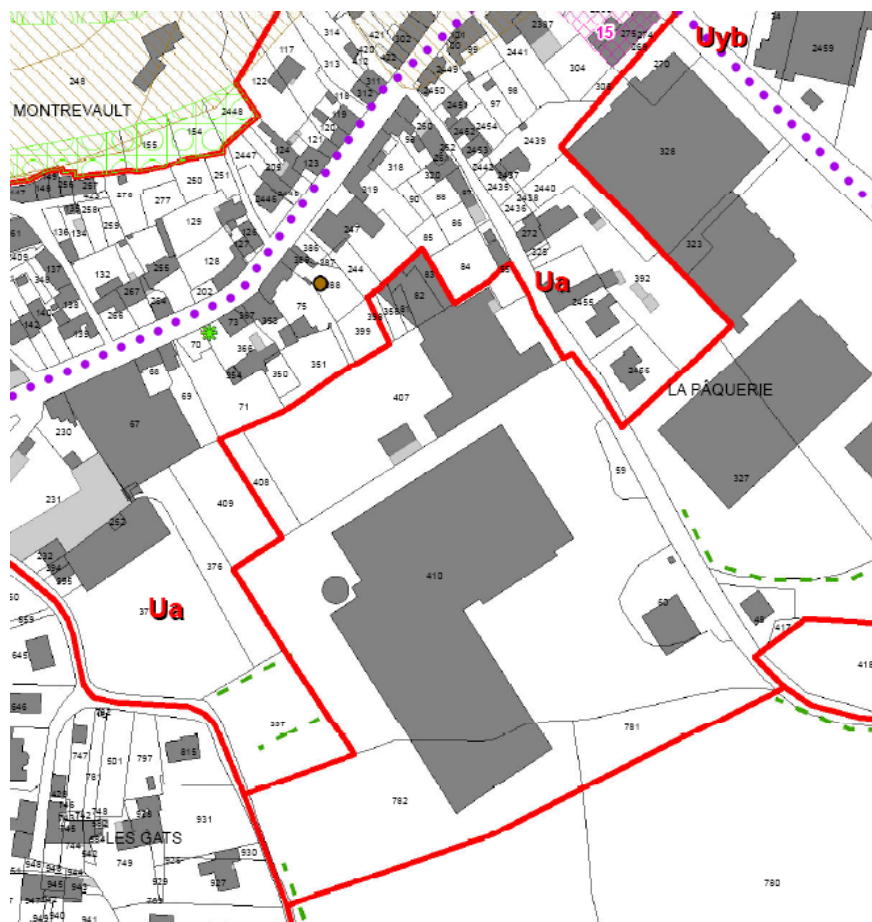
N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements	Objectif locatifs sociaux	La Boulaye ECHEANCE
11	Ua	0,77	15		A
12	Ua	1,32	27	10	B/C

3.2. Modifications concernant des friches d'activités à Saint-Pierre-Montlimart

3.2.5. Modification du plan réglementaire

Modification de zonage Uyb en zonage Ua : opération de renouvellement urbain « BREHERET »

Avant modification du plan de zonage :



Après modification du plan de zonage :



3.2. Modifications concernant des friches d'activités à Saint-Pierre-Montlimart

3.2.6. Compatibilité du projet de modification avec le PADD

Le PADD identifie les sites des activités appartenant au Groupe Eram en tant que « **zone artisanale de proximité** ». L'orientation n°1 du PADD (page 15) précise que « *Les zones artisanales de proximité continuent d'offrir des possibilités de se développer pour les entreprises existantes et d'accueillir de nouveaux établissements :*

- Elles contribuent à un maillage urbain cohérent de la communauté de communes.
- Elles accueillent les entreprises locales qui entretiennent des liens de proximité avec leur territoire proche.
- Leur organisation urbaine et paysagère doit contribuer à la qualité d'ensemble des agglomérations.
- L'optimisation du foncier disponible est recherchée: la valorisation des terrains libres dans les enveloppes urbaines existantes est privilégiée par rapport à l'extension des ZA. »

Le PADD préconise un « **renforcement et/ou optimisation de la zone artisanale de proximité** » de Saint-Pierre-Montlimart dans sa légende graphique et sa cartographie associée par le biais d'une « bulle » schématique de couleur orange (cf. page 46 du PADD).

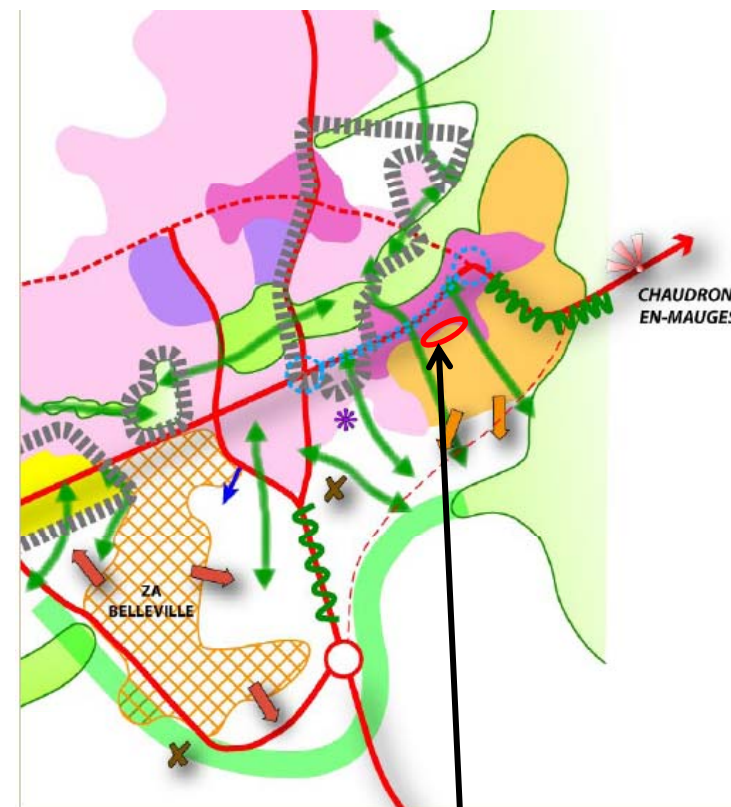
Cette bulle orange a été traduite sur les plans réglementaires par un vaste secteur Uyb de 18,43 ha. En traduction du PADD, aucune extension urbaine, aucune zone à urbaniser n'a été prévue autour du site pour son développement.

La parcelle qu'il est proposé de soustraire à cette zone Uyb n'a plus aucun devenir économique et représente une véritable verrue dans le tissu urbain. Cette ancienne menuiserie est laissée à l'abandon depuis des années et connaît régulièrement des intrusions avec mise en danger des personnes qui rentrent sur le site (squatteurs). Elle n'intéresse pas le groupe Eram sollicité par les propriétaires pour une reprise du site (et dont les bâtiments bordent le sud du site), et aucune entreprise ne s'y est intéressé au regard de sa localisation et de son absence de desserte adaptée et sécurisée pour des véhicules lourds. Cette friche n'a plus aucun devenir économique.

Par le passage d'un zonage Uyb à un zonage Ua (environ 0,77 ha) de cette friche d'activité (zonage Ua adopté pour l'ancien bourg du Petit-Montrevault qui borde le site par le nord), la commune souhaite assurer la revalorisation de cette ancienne friche d'activité pour une vocation d'habitat et une sécurisation des lieux. Cette parcelle représente simplement 4,2% de l'ensemble du secteur Uyb désigné par le PADD en zone artisanale de proximité.

La modification est compatible avec l'orientation générale n°1 du PADD car elle ne génère pas d'extension de la ZA et ne remet pas en cause le renforcement et/ou l'optimisation de la zone artisanale de proximité.

Extrait de la page 46 du PADD



Projet de renouvellement urbain du « Petit Montrevault »

3.2. Modifications concernant des friches d'activités à Saint-Pierre-Montlimart

3.2.6. Compatibilité du projet de modification avec le PADD

L'orientation n°3B du PADD (page 22) inscrit un objectif de « *localisation dans l'enveloppe urbaine de 30% des nouveaux logements produits à l'échelle de Montrevault-sur-Evre, à partir des opportunités de renouvellement urbain identifiées dans les bourg et les villages, pour :*

- *Réduire la consommation foncière en extension urbaine par un renforcement de la densité urbaine*
- *Qualifier ou requalifier le cadre de vie des centre-bourgs, en s'appuyant sur la reprise des logements vacants et sur la valorisation des dents creuses et des coeurs d'îlots*

Cette proportion est calculée à l'échelle communautaire.

- *Mettre en place les prescriptions réglementaires adaptées, permettant l'optimisation du foncier identifié. »*

L'orientation n°3D du PADD (page 23) demande que le PLU « *favorise la réalisation de 30% de l'offre en logements nouveaux dans l'enveloppe urbaine soit de l'ordre de 300 parmi les 900-950 logements nouveaux envisagés :*

- *En mettant en place les outils réglementaires permettant la valorisation du foncier en dents creuses ou en renouvellement urbain, en vue de la densification du bâti.*
- *En intervenant sur le parc ancien des bourgs via les Orientations d'Aménagement et de Programmation tenant lieu de PLH.*

Par le passage d'un zonage Uyb à un zonage Ua (environ 0,77 ha) de cette friche d'activité (zonage Ua adopté pour le quartier du Petit-Montrevault qui borde le site par le nord), la commune saisit une opportunité de renouvellement urbain identifiée dans le bourg de Saint-Pierre-Montlimart.

La modification est compatible avec les orientations n°3B et 3D du PADD car elle contribue à l'objectif de localisation dans l'enveloppe urbaine de 30% des nouveaux logements produits à l'échelle de la commune nouvelle, elle permet de réduire la consommation foncière, de requalifier un cœur d'îlot, d'optimiser le foncier.

3.3. Modifications concernant le projet d'extension d'une activité au sein du bourg du Puiset-Doré

Les établissements Gaudin (Menuiseries) envisagent une légère extension de leur actuel bâtiment d'activités afin d'améliorer le fonctionnement de l'entreprise. La maison d'habitation au sud du site qui fait l'objet d'un zonage Ub appartient à la famille du gérant de l'entreprise, il s'agit de mobiliser une partie du jardin de cette propriété (le propriétaire ayant donné son accord).

Il s'agit d'un projet d'extension pour permettre la réalisation de vestiaires, de bureaux et d'un espace de stationnement pour les employés et le site d'implantation actuel des bâtiments est très peu perceptible depuis l'espace public car en retrait (absence de nuisances sonores supplémentaires ou d'impact paysager).

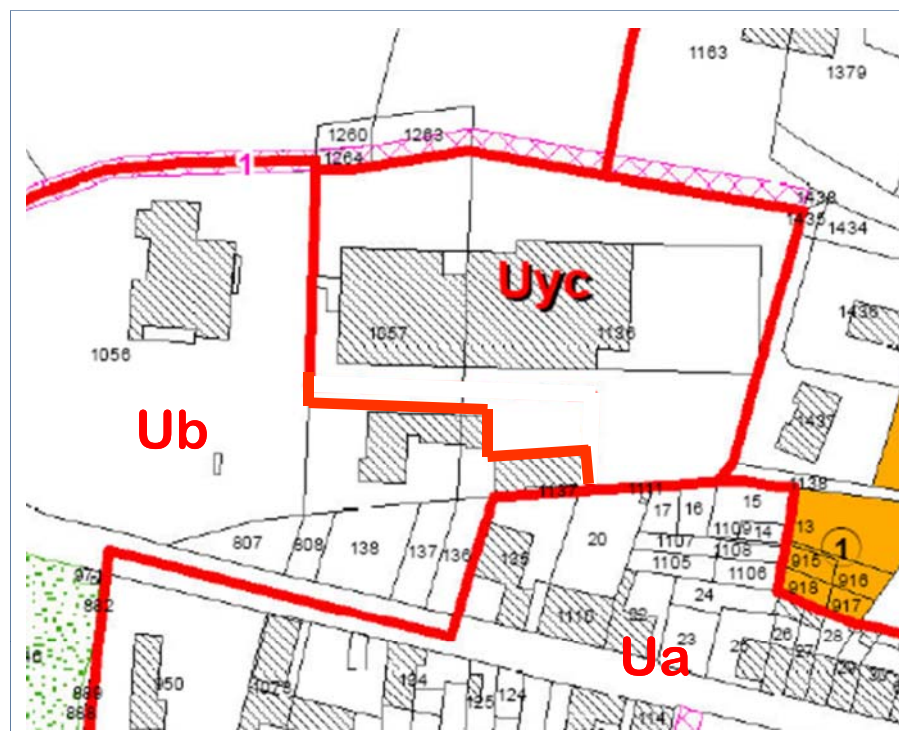
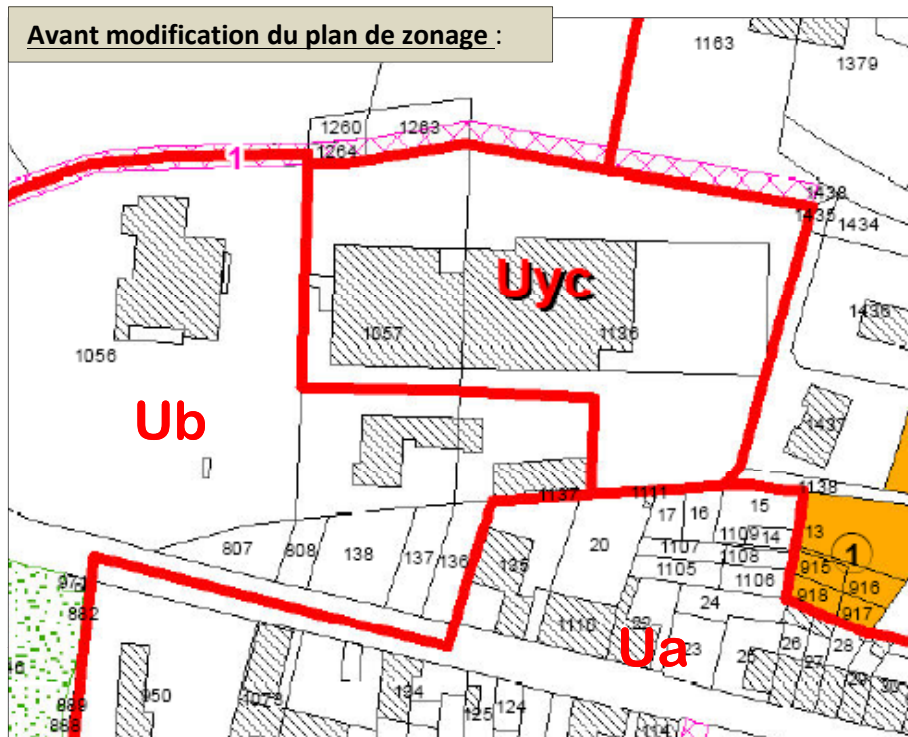
L'entrée au site s'effectue par l'Est et les vestiaires sont actuellement localisés à l'est du bâtiment, ce qui gêne la circulation. Aujourd'hui, tous les véhicules passent entre la maison et l'usine.

Le déplacement des vestiaires permettra de dissocier les flux des véhicules lourds de ceux des employés et visiteurs. Le plan de circulation interne à l'entreprise redeviendra ainsi cohérent et sécurisé.



Après modification du plan de zonage :

Il s'agit de procéder au changement de zonage Ub en zone Uyc pour permettre le projet d'agrandissement.

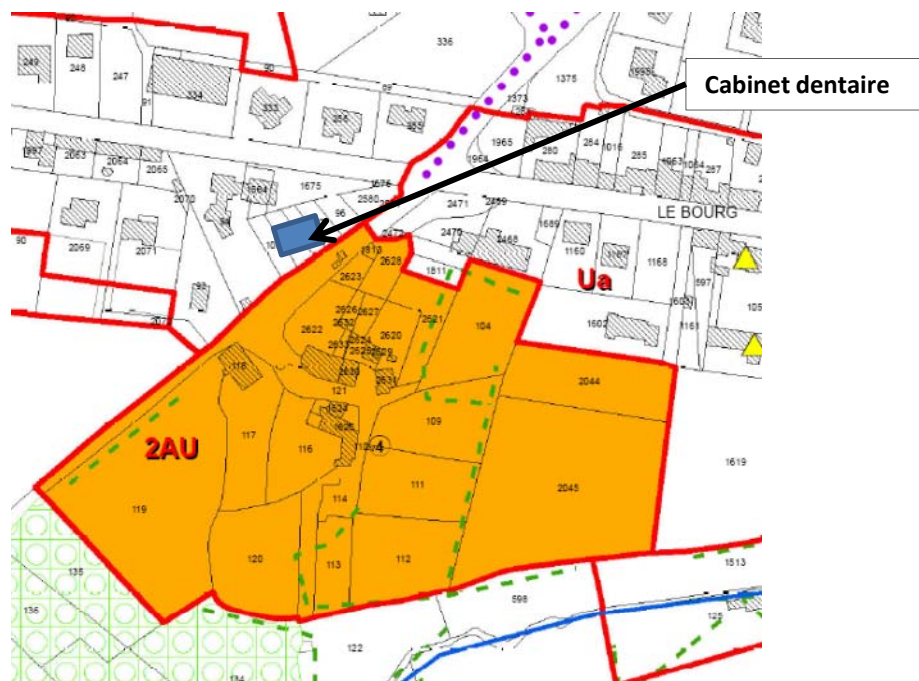


3.4. Modification concernant le projet d'extension du cabinet dentaire au Fuleit

Le cabinet dentaire a un projet d'extension. Il s'agit de passer la globalité de la parcelle actuelle du cabinet dentaire d'un zonage Ub à un zonage Ua de manière à permettre la réalisation de cette extension sur l'actuelle aire de stationnement (les règles d'implantation en zone Ua plus favorables pour une optimisation du foncier). Le stationnement pourra être mutualisé avec celui de la maison médicale qui lui fait face.

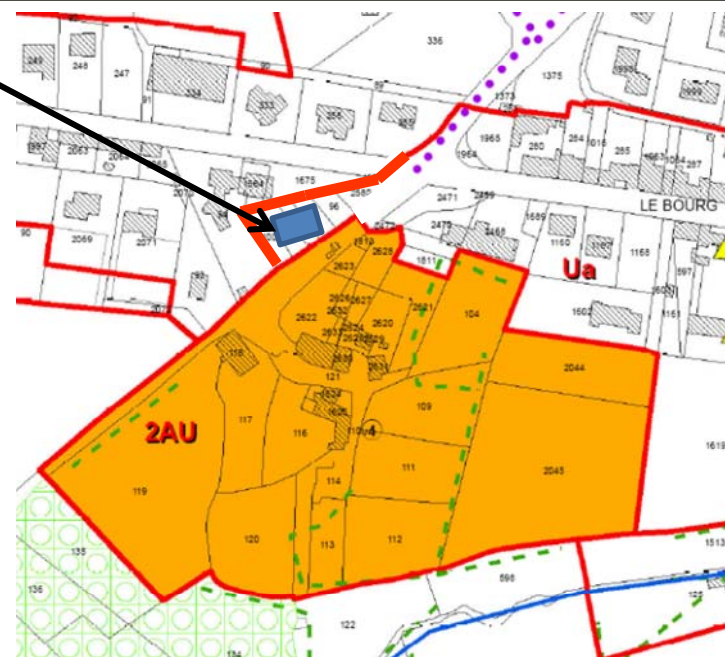


Avant modification du plan de zonage :



Après modification du plan de zonage :

Il s'agit de procéder au changement de zonage Ub en zone Ua des parcelles du cabinet dentaire pour permettre le projet d'agrandissement du bâtiment.



Chapitre 4

Autres modifications opérées dans le cadre de la procédure de modification n°1

4.1. Modifications concernant les orientation d'aménagement et de programmation

4.1.1. Modifications des OAP de Saint-Pierre-Montlimart : correction d'une erreur matérielle

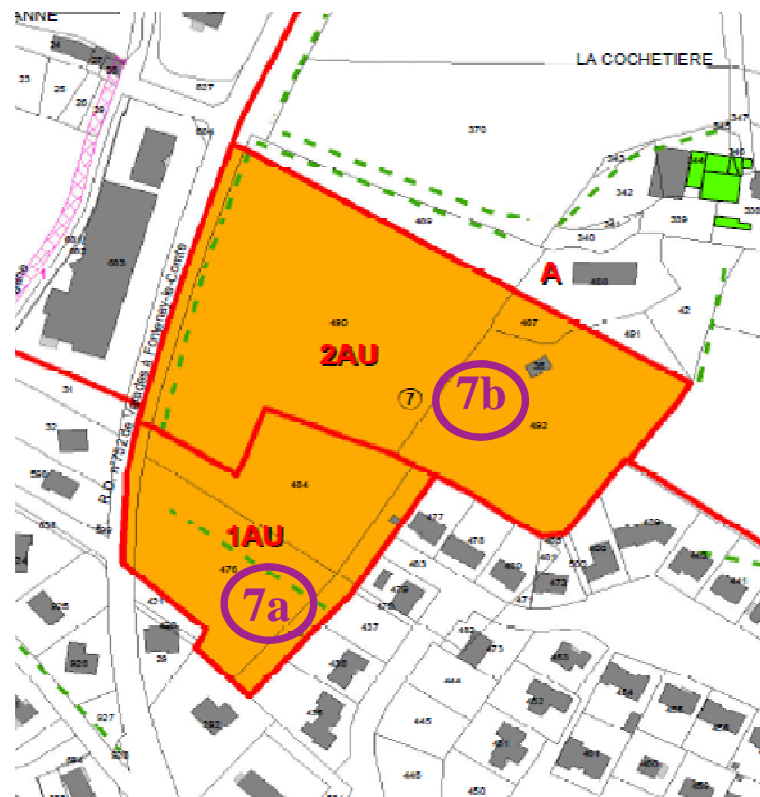
Modification la numérotation de l'OAP 7 sur le tableau de programmation et échancier pour le logement, car l'OAP 7 concerne à la fois une zone 1AU et une zone 2AU :

xN°7 a : zonage 1AU / surface 1,03 / nbre logements 15 / échéance A/B

xN°7 b : zonage 2AU / surface 1,99 / nbre logements 39 / échéance C

Cette modification a pour objectif une répartition des logements entre les deux secteurs, sans modification de leur nombre.

Modification de la numérotation de l'OAP 7 sur le plan de zonage, avec insertion du numéro 7a et 7b.



Programmation et échancier pour le logement : bourg de Saint Pierre

N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements	Objectif locatifs sociaux	ECHÉANCE
1	Ub	1,61	32		C
2	Ub	0,87	17		B
3	Ua	3,53	71	30	A
4	2AU	0,96	19		C
5	2AU	0,93	19		C
6	Uap/2AU	1,40	28		B/C
7	1AU	3,02	54		A/B
8	Uap	1,40	28		B/C
9	2AU	0,55	11		C
10	Ub	1,51	27		C

Nota: Les caractères en rouge sont issus des modifications opérées lors de l'approbation du PLU en 2017 et ne devraient plus apparaître en couleur. Il est procédé à la correction de ces erreurs matérielles de manière générale dans le corps du document des OAP dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du PLU

Extrait du tableau de programmation et échancier pour le logement : bourg de Saint Pierre

N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements	Objectif locatifs sociaux	ECHÉANCE
7	1AU	3,02	54		A/B
7a	1AU	1,03	15		A/B
7b	2AU	1,99	39		C

4.1. Modifications concernant les orientation d'aménagement et de programmation

4.1.2. Modifications des OAP de Chaudron-en-Mauges : correction d'erreurs matérielles

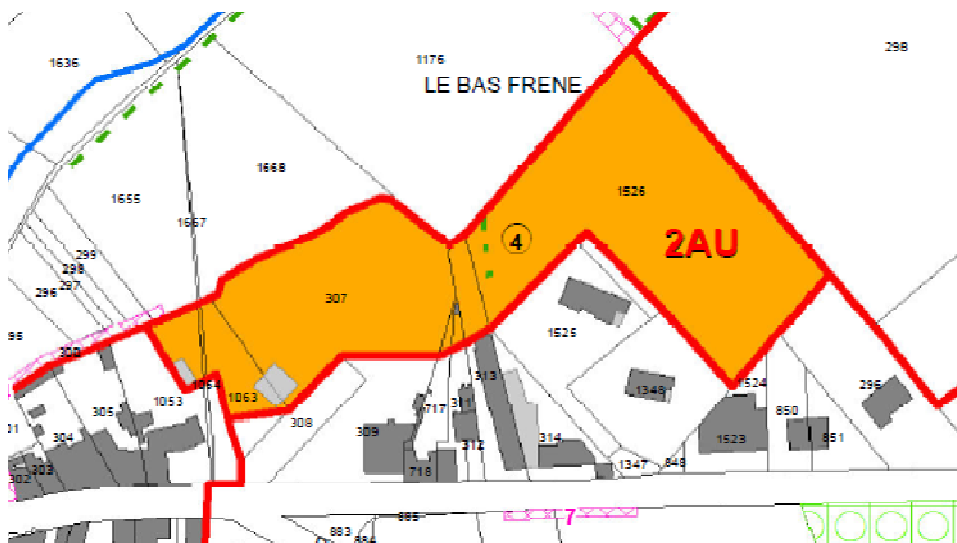
Extrait des OAP : le tableau n'est pas modifié dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du PLU.

Nota : Les caractères en rouge sont issus des modifications opérées lors de l'approbation du PLU en 2017 et ne devraient plus apparaître en couleur. Il est procédé à la correction de ces erreurs matérielles de manière générale dans le corps du document des OAP dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du PLU

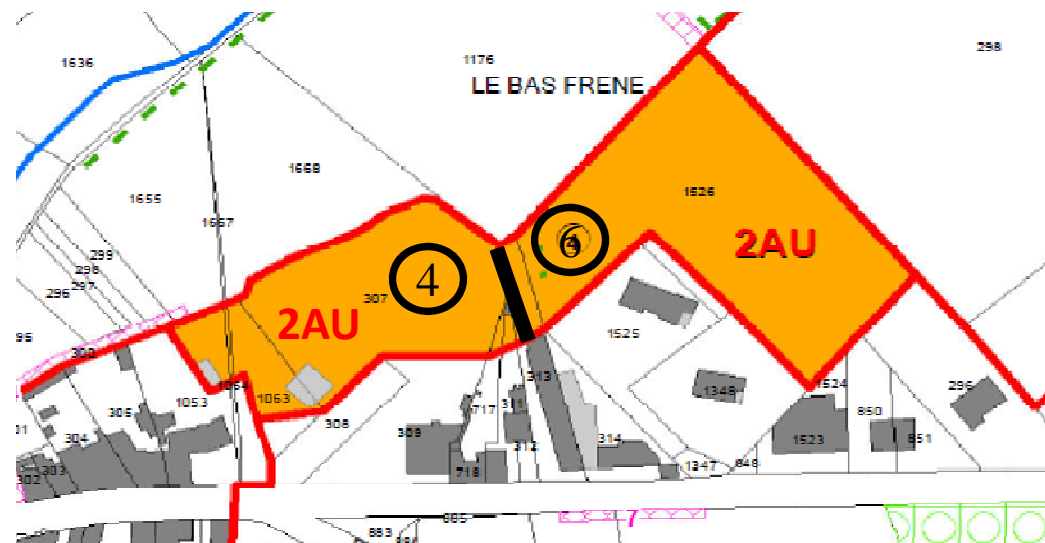
Programmation et échéancier pour le logement :

N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Objectif logements	ECHEANCE
1	Ua	0,15	3 C	
2	1AU 2AU	0,79	10 C	
3	1AU 2AU	0,26	5 C	
4	1AU 2AU	0,39	6 A	
5	1AU /2AU	1,62	26 B	
6	2AU	0,59	9 C	

Extrait du plan de zonage avant modification : la référence au numéro d'OAP sur le plan de zonage ne correspond pas au tableau d'OAP ci-contre.



Extrait du plan de zonage après modification : correction de la correspondance à la numérotation de l'OAP sur le plan de zonage, avec insertion du numéro 4 sur la partie ouest et du numéro 6 sur la partie est



4.1. Modifications concernant les orientation d'aménagement et de programmation

4.1.3. Modifications des OAP de le Fief-Sauvin : correction d'une erreur matérielle

Avant modification : la surface de l'OAP n°5 est erronée ainsi que le nombre de logements. En réalité, il s'agit de 0,24 et 4 logements.

Après modification : les erreurs matérielles sont corrigées

Programmation et échancier pour le logement :

<u>N° sur plan</u>	<u>ZONAGE</u>	<u>SURFACE</u>	<u>Nombre de logements</u>	<u>ECHEANCE</u>
<u>1</u>	<u>Ua</u>	<u>0,24</u>	<u>2</u>	<u>C</u>
<u>2</u>	<u>Ua/Ub</u>	<u>0,39</u>	<u>7</u>	<u>A/B</u>
<u>3</u>	<u>Ub</u>	<u>0,21</u>	<u>4</u>	<u>A/B</u>
<u>4</u>	<u>Uba</u>	<u>0,37</u>	<u>7</u>	<u>B</u>
<u>5</u>	<u>Ua</u>	<u>2,44</u>	<u>44</u>	<u>B</u>
<u>6</u>	<u>1AU</u>	<u>1,20</u>	<u>15</u>	<u>A/B</u>
<u>6</u>	<u>2AU</u>	<u>1,10</u>	<u>21</u>	<u>A/B</u>
<u>7</u>	<u>2AU</u>	<u>1,21</u>	<u>20</u>	<u>B/C</u>

Programmation et échancier pour le logement :

N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements	ECHEANCE
1	Ua	0,24	2	C
2	Ua/Ub	0,39	7	A/B
3	Ub	0,21	4	A/B
4	Uba	0,37	7	B
5	Ua	2,44	44	B
5	Ua	0,24	4	B
6	1AU	1,20	15	A/B
6	2AU	1,10	21	A/B
7	2AU	1,21	20	B/C

Nota: Les caractères en rouge sont issus des modifications opérées lors de l'approbation du PLU en 2017 et ne devraient plus apparaître en couleur. Il est procédé à la correction de ces erreurs matérielles de manière générale dans le corps du document des OAP dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du PLU

4.1. Modifications concernant les orientation d'aménagement et de programmation

4.1.4. Modifications des OAP de La Chaussaire : correction d'une erreur matérielle

Avant modification : Inversement des critères entre les OAP n°1 et n°2

Programmation et échancier pour le logement :

N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements	ECHEANCE
1	Ua	0,40	7	B
2	Ua/Ub	0,44	8	B
3	1AU	1,00	16	A

Après modification : les erreurs matérielles sont corrigées

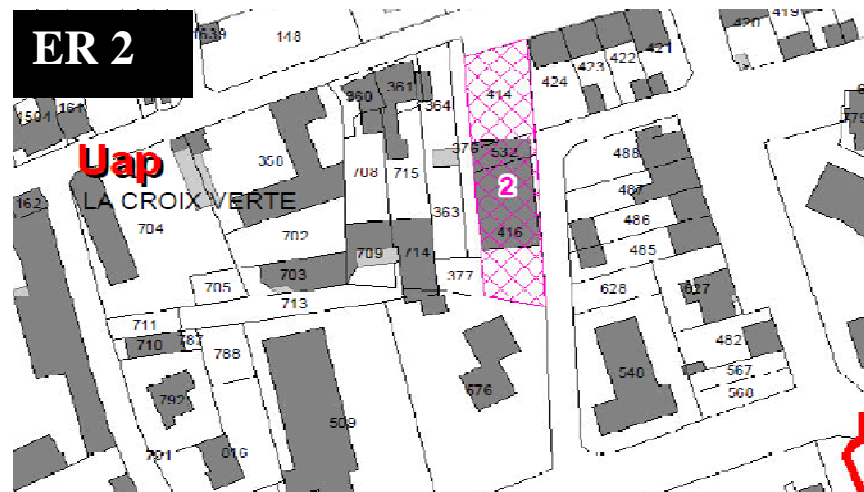
Programmation et échancier pour le logement :

N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements	ECHEANCE
1	Ua	0,40	7	B
1	Ua/Ub	0,44	8	B
2	Ua/Ub	0,44	8	B
2	Ua	0,40	7	B
3	1AU	1,00	16	A

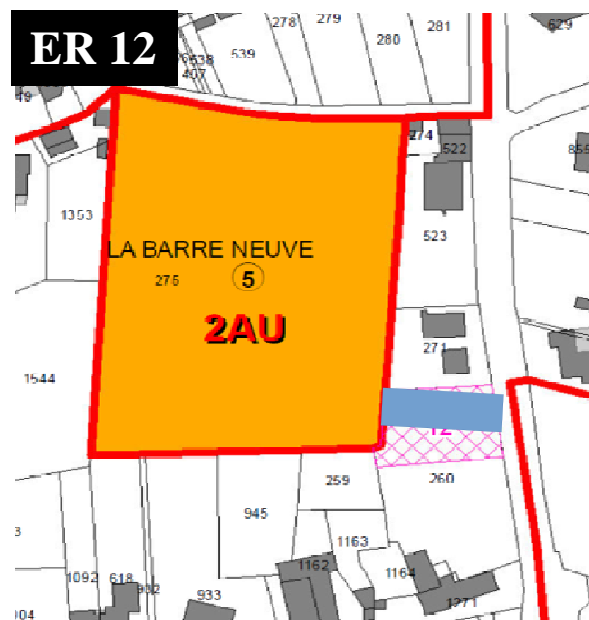
4.2. Modifications concernant des emplacements réservés

4.2.1. Modifications d'emplacements réservés sur la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart

Suppression de l'ER n°2 : extension de l'école, création d'un parking
Abandon de l'aménagement du parking et le bâtiment existant est occupé par le bar « Boom 2000W ».



Modification de l'ER n°12 : accès dessert cour d'îlot (surface 812 m²)
Diminuer la surface de l'emplacement réservé, garder uniquement une bande de 12 m



4.2. Modifications concernant des emplacements réservés

4.2.1. Modifications d'emplacements réservés sur la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart

Mise à jour du tableau des emplacements réservés :

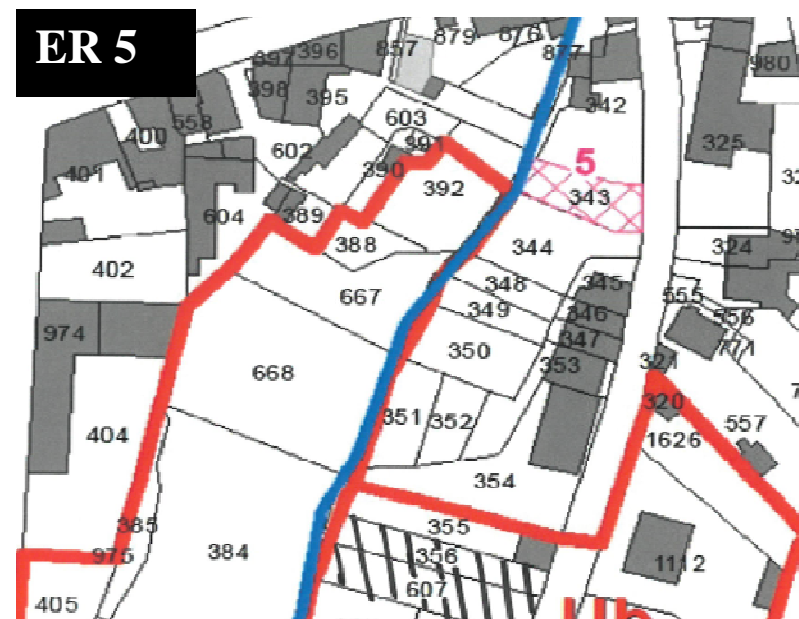
SAINT PIERRE MONTLIMART Emplacements réservés

N°	Nature	Dimensions	Bénéficiaire
1	Elargissement de la voie et aménagement de carrefour	1 075 m ²	Commune
2	Extension de l'école, création de parking et aménagement	1 265 m²	Commune
3	Renforcement du pôle d'équipements et aménagement	3 600 m ²	Commune
4	Sécurisation de la rue	162 m ²	Commune
5	Liaison douce continuité de la coulée verte	L=120ml; l=3m	Commune
6	Liaison douce continuité de la coulée verte	L=75ml; l=3m	Commune
7	Accès desserte cœur d'ilot	500 m ²	Commune
8	Liaison douce	L=224ml; l=4m	Commune
9	Liaison douce la Musse coulée verte	L=100ml; l=3m	Commune
10	Aménagement du carrefour de la Musse, mise en valeur	694 m ²	Commune
11	Elargissement de la voie	L=174ml; l=3m	Commune
12	Accès desserte cœur d'ilot	394 m² 812 m²	Commune
13	Aménagement du centre-bourg, requalification des espaces	690 m ²	Commune
14	Aménagement du centre-bourg, requalification des espaces publics, programmation		Commune
15	Aménagement de l'entrée de ville carrefour RD 17 RD 7	1 510 m ²	Commune

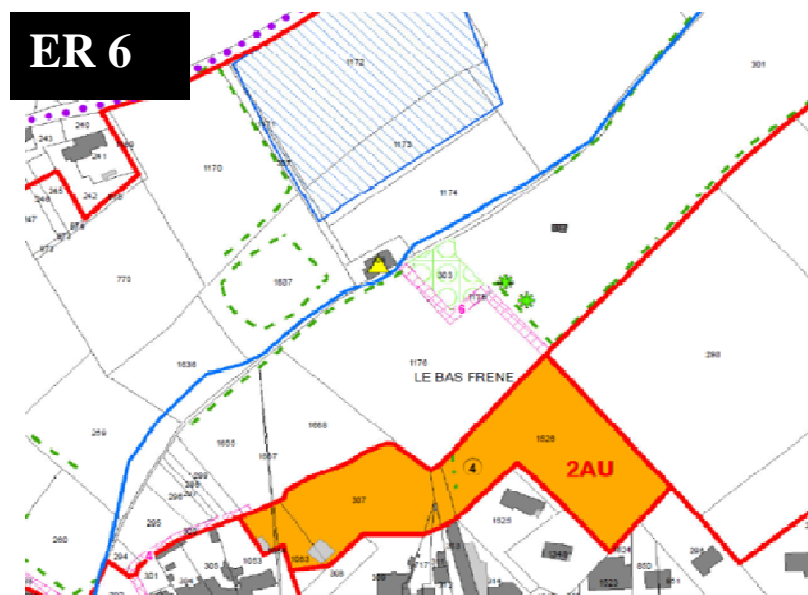
4.2. Modifications concernant des emplacements réservés

4.2.2. Modifications d'emplacements réservés sur la commune déléguée de Chaudron-en-Mauges

Déplacement de l'ER n°5: liaison douce entre la rue de Chantepie et le Guiangé
A remplacer par un ER pour liaison douce, sur les parcelles AB 356 et 607



Suppression de l'ER n°6 : liaison douce entre le Bas Frêne et le Guiangé
Ce terrain est communal.

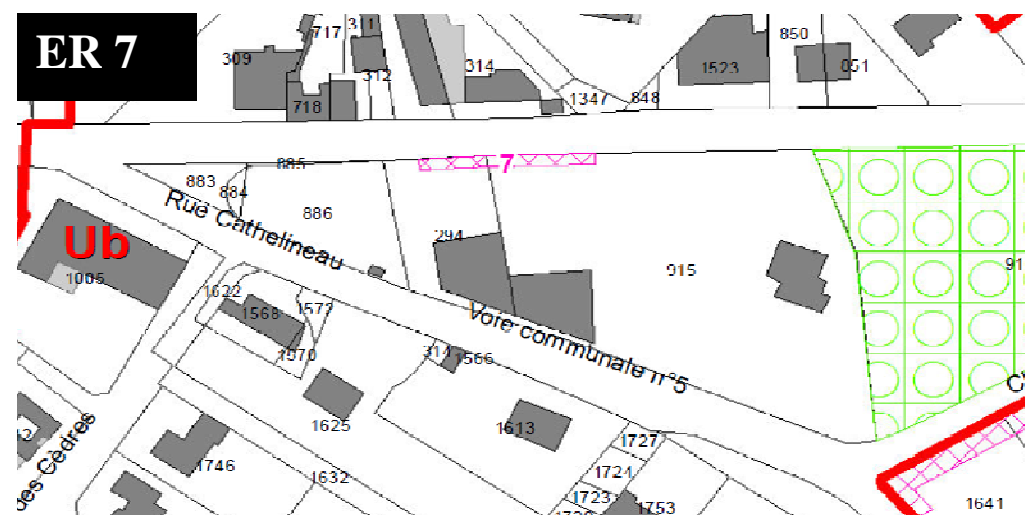


4.2. Modifications concernant des emplacements réservés

4.2.2. Modifications d'emplacements réservés sur la commune déléguée de Chaudron-en-Mauges

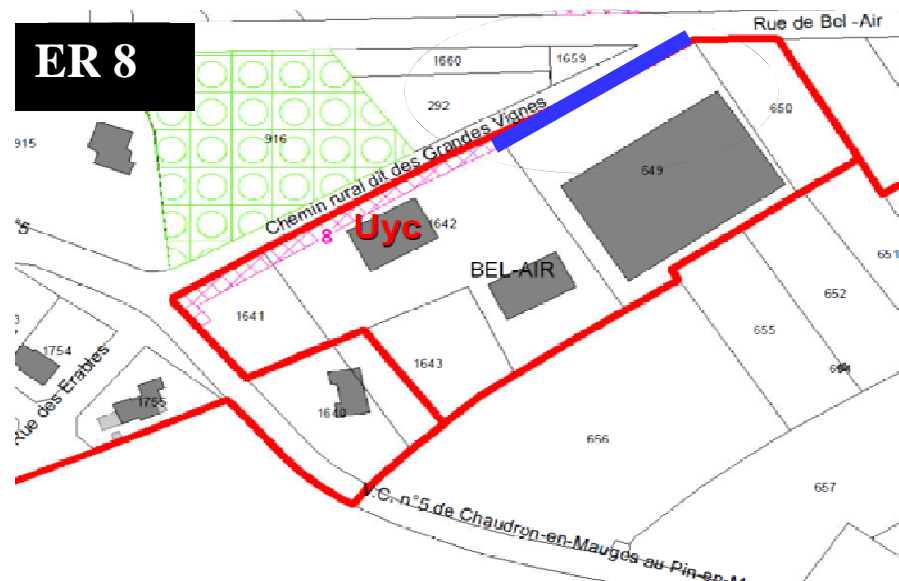
Suppression de l'ER n°7 :

Élargissement et paysagement de la rue de Bel Air
Aménagement réalisé



Modification de l'ER n°8 :

Aménagement d'une voie nouvelle
A rallonger pour une cohérence.
Pour des raisons de sécurité, prévoir un élargissement de la voie.



4.2. Modifications concernant des emplacements réservés

4.2.2. Modifications d'emplacements réservés sur la commune déléguée de Chaudron-en-Mauges

Modification de l'ER n°9 :

Aménagement du carrefour RD 17/rue des Vignes/réserve pour accès Nord rue de Bel Air
L'ER actuel est surdimensionné, une voirie de 10 m de large est suffisante pour maintenir et élargir le chemin rural.



Mise à jour du tableau des emplacements réservés :

CHAUDRON EN MAUGES Emplacements réservés

N°	Nature	Dimensions	Bénéficiaire
1	Liaison douce vers la zone 1AU en cœur d'îlot	L=22m; l=4m	Commune
2	Liaison douce vers la coulée verte du ruisseau du Guiangé	83 m ²	Commune
3	Liaison piétonne entre la rue d'Anjou et le square de la	L=95m; l=6m	Commune
4	Liaison piétonne entre le secteur 1AU du Bas Frêne et la	L=100m; l=4m	Commune
5	Liaison douce entre la rue de Chantepie et le Guiangé	480 m ² 165 m²	Commune
6	Liaison douce entre le Bas Frêne et le Guiangé	L=105m; l=5m	Commune
7	Élargissement et paysagement de la rue de Bel Air	L=42m; l=3m	Commune
8	Aménagement d'une voie nouvelle	1036 m ² 700 m²	Commune
9	Aménagement du carrefour RD17/ rue des vignes/réserve pour accès Nord rue de Bel Air	806 m ² 1 037 m²	Commune
10	Élargissement et paysagement de la rue de Bel Air	L=125m; l=2m	Commune

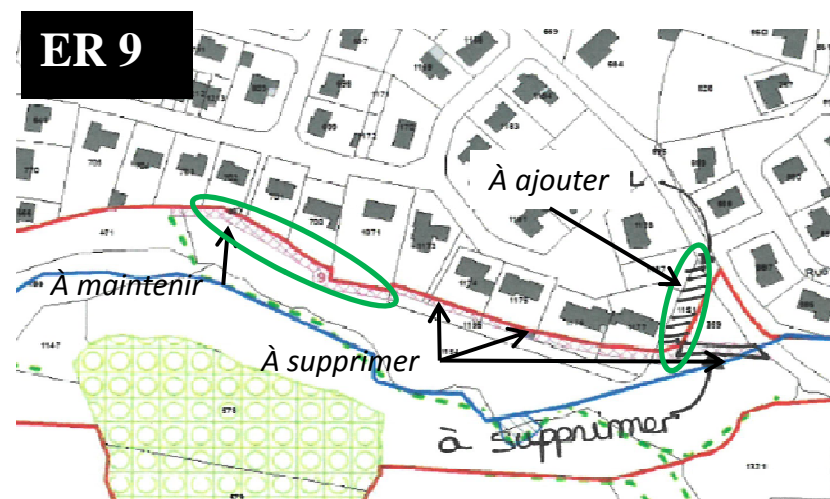
4.2. Modifications concernant des emplacements réservés

4.2.3. Modifications d'emplacements réservés sur la commune déléguée de La Salle et Chapelle Aubry

Modification de l'ER n°9 :

Liaison piétonne inter-bourgs

Emplacement réservé mal positionné. Il devrait être positionné sur les parcelles D 1186 et D 1151 et sur une partie de la parcelle D 1154. L'emplacement réservé qui longe les parcelles par le sud est également modifié car le chemin qui se situe en parcelle D1186 appartient à la commune et donc l'emplacement réservé sur cette section peut être supprimé (la partie la plus à l'ouest est en revanche maintenue).



Modification de l'ER n°15 :

Extension du site scolaire

Ajouter la parcelle D 230 pour prévoir un éventuel agrandissement de l'espace récréatif



4.2. Modifications concernant des emplacements réservés

4.2.3. Modifications d'emplacements réservés sur la commune déléguée de La Salle et Chapelle Aubry

Suppression des ER n°6 et n°7 du tableau :

Inscrits dans le tableau mais pas sur les plans réglementaires.

Mise à jour du tableau des emplacements réservés :

LA SALLE LA CHAPELLE AUBRY Emplacements réservés

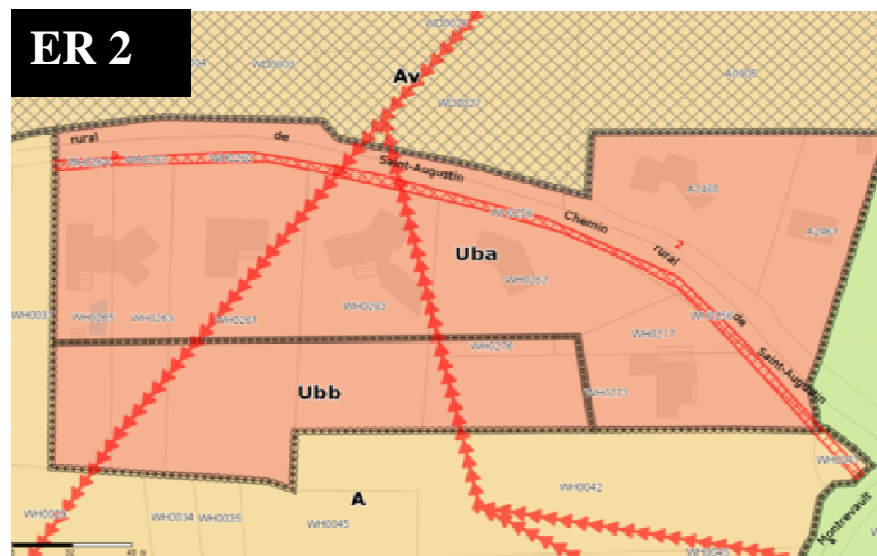
N°	Nature	Dimensions	Bénéficiaire
1	Liaison piétonne inter-bourgs	845 m ²	Commune
2	Réalisation d'une station d'épuration	27 510 m ²	Commune
3	Continuité douce	1 170 m ²	Commune
4	Création d'une liaison piétonne	340 m ²	Commune
5	Aménagement entrée de bourg, espace public	900 m ²	Commune
6	Création d'une liaison piétonne	177 m²	Commune
7	Création d'une liaison piétonne	1 270 m²	Commune
8	Création d'une liaison piétonne	56 m ²	Commune
9	Liaison piétonne inter-bourgs	1163 m ² 1 614 m²	Commune
10	Boucle pédestre-chemin de randonnée-3m d'emprise	59 280 m ²	Commune
11	Accès espace vert	150 m ²	Commune
12	Création d'une liaison piétonne	480 m ²	Commune
13	Création d'une voie d'accès	600 m ²	Commune
14	Liaison piétonne inter-bourgs	3 300 m ²	Commune
15	Extension du site scolaire	3221 m ² 2 180 m²	Commune

4.2. Modifications concernant des emplacements réservés

4.2.4. Modifications d'emplacements réservés sur la commune déléguée de Le Chaussaire

Suppression de l'ER n°2 :

Elargissement du Chemin St Augustin
Déjà réalisé



Suppression de l'ER n°11 :

Liaison douce à créer
Déjà réalisé



4.2. Modifications concernant des emplacements réservés

4.2.4. Modifications d'emplacements réservés sur la commune déléguée de Le Chaussaire

Suppression de l'ER n°9 :

Voie d'accès au secteur d'habitat futur des Sillages
Parcelle qui a été acquise : terrain communal.



Mise à jour du tableau des emplacements réservés :

LA CHAUSSAIRE Emplacements réservés

N°	Nature	Dimensions	Bénéficiaire
1	Liaison douce à créer	L=165ml; l=10m	Commune
2	Elargissement de chemin de St Augustin	L=250ml; l=2m	Commune
3	Liaison douce à créer	L=60ml; l=2,5m	Commune
4	Liaison douce à créer	L=30ml; l=3m	Commune
5	Liaison douce à créer	L=170ml; l=2m	Commune
6	Liaison douce à créer	L=85ml; l=3m	Commune
7	Réserve pour accès	L=60ml; l=12m	Commune
8	Liaison douce à créer	L=45ml; l=4m	Commune
9	Voie d'accès au secteur d'habitat futur des Sillages	L=90ml; l=15m	Commune
10	Réserve pour accès	L=44ml; l=6m	Commune
11	Liaison douce à créer	L=60ml; l=5m	Commune

4.2. Modifications d'emplacements réservés

4.2.5. Modifications d'emplacements réservés sur la commune déléguée du Puiset-Doré

Suppression de l'ER n°7 :

Réserve foncière pour la création d'une station d'épuration
Abandon du projet car l'emplacement retenu est trop éloigné du centre bourg. Il a été décidé d'entreprendre des travaux sur la station d'épuration actuelle.



Mise à jour du tableau des emplacements réservés :

LE PUISET DORE
 Emplacements réservés

N°	Nature	Dimensions	Bénéficiaire
1	Liaison douce	1 390 m ²	Commune
2	Réserve pour équipement	570 m ²	Commune
3	Accès cœur d'ilot	815 m ²	Commune
4	Aménagement d'espace vert public, connexion piétonne	150+105=255 m ²	Commune
5	Aménagement d'espace vert public, connexion piétonne	690 m ²	Commune
6	Aménagement d'espace vert public, connexion piétonne	1 070 m ²	Commune
7	Création d'une station d'épuration et création et élargis	12 810 m²	Commune

4.2. Modifications concernant des emplacements réservés

4.2.6. Modifications d'emplacements réservés sur la commune déléguée de Saint-Rémy-en-Mauges

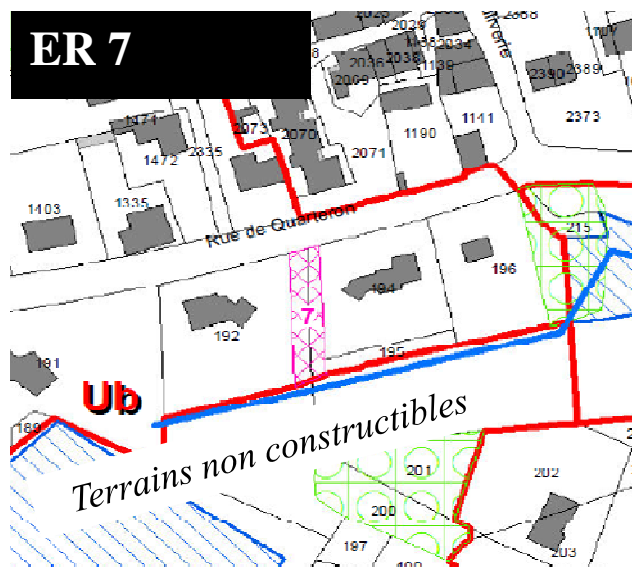
Suppression de l'ER n°1 :

Cheminement piéton
Propriété communale.



Suppression de l'ER n°7 :

Aménagement d'une voie de desserte
Emplacement destiné à créer une voie d'accès pour une future urbanisation : projet abandonné



4.2. Modifications concernant des emplacements réservés

4.2.6. Modifications d'emplacements réservés sur la commune déléguée de Saint-Rémy-en-Mauges

Suppression de l'ER n°10 :

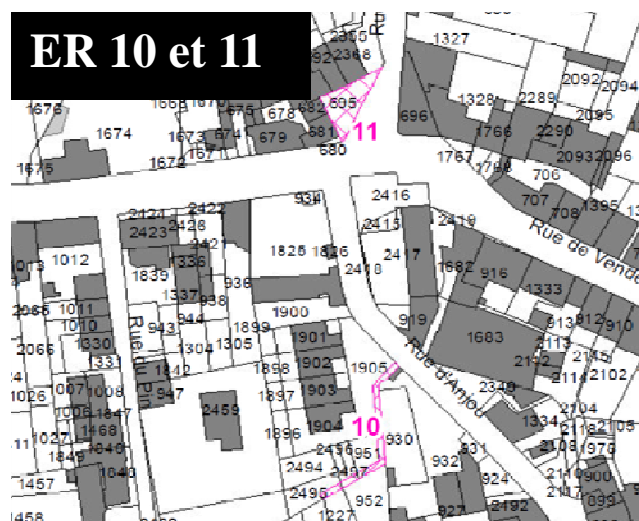
Cheminement piéton

Propriété communale, le cheminement est créé

Suppression de l'ER n°11 :

Aménagement de la place centrale

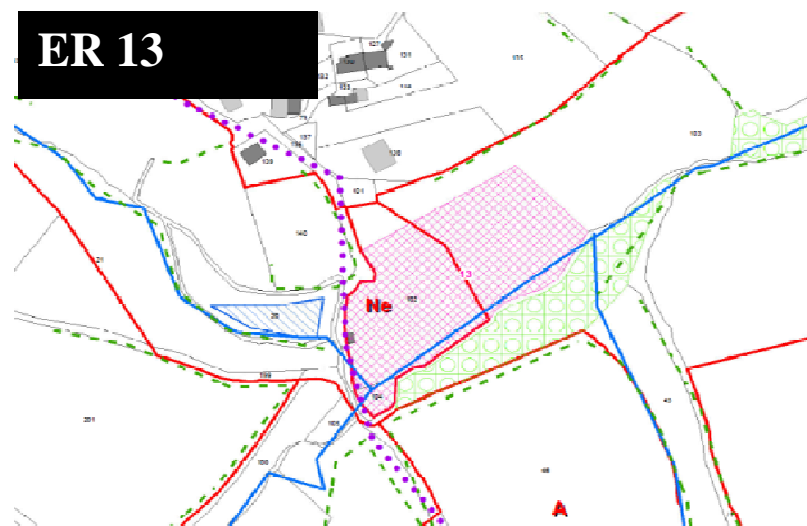
Propriété communale : parking public, pas de changement de destination de prévu



Suppression de l'ER n°13 :

Station d'épuration

Terrain communal



4.2. Modifications concernant des emplacements réservés

4.2.6. Modifications d'emplacements réservés sur la commune déléguée de Saint-Rémy-en-Mauges

Mise à jour du tableau des emplacements réservés :

SAINT REMY EN MAUGES Emplacements réservés

N°	Nature	Dimensions	Bénéficiaire
1	Cheminement piéton	110 m²	Commune
2	Cheminement piéton	400 m ²	Commune
3	Cheminement piéton	L=240ml; l=5m	Commune
4	Aménagement d'une voie structurante	355 m ²	Commune
5	Aménagement de carrefour	284 m ²	Commune
6	Cheminement piéton et espaces verts	338 m ²	Commune
7	Aménagement d'un voie de desserte	341 m²	Commune
8	Cheminement piéton	L=14ml; l=4m	Commune
9	Cheminement piéton	L=25ml; l=3m	Commune
10	Cheminement piéton	l=46ml; l=1.5m	Commune
11	Aménagement de la place centrale	122 m²	Commune
12	Cheminement piéton	L=515ml; l=3m	Commune
13	Station d'épuration	12 223 m²	Commune
14	Cheminement piéton	L=310ml; l=3m	Commune

4.2. Modifications concernant des emplacements réservés

4.2.7. Modifications d'emplacements réservés sur la commune déléguée de La Boissière-sur-Evre

Mise à jour du tableau des emplacements réservés :

Correction de l'erreur relative au nom de la commune

La Boissière-sur-Evre

~~LA BOISSIERE DU DORE~~

Emplacements réservés

N°	Nature	Dimensions	Bénéficiaire
1	Continuité douce	L=60m; l=2m	Commune
2	Accès cœur d'îlot	334 m ²	Commune
3	Continuité douce	L=40m; l=3,80m	Commune
4	Continuité douce	L=38m; l=3,80m	Commune
5	Continuité douce	L=35m; l=3,80m	Commune

4.3. Modifications concernant des changements de destination

4.3.1. Identification d'un changement de destination à Saint-Pierre-Montlimart

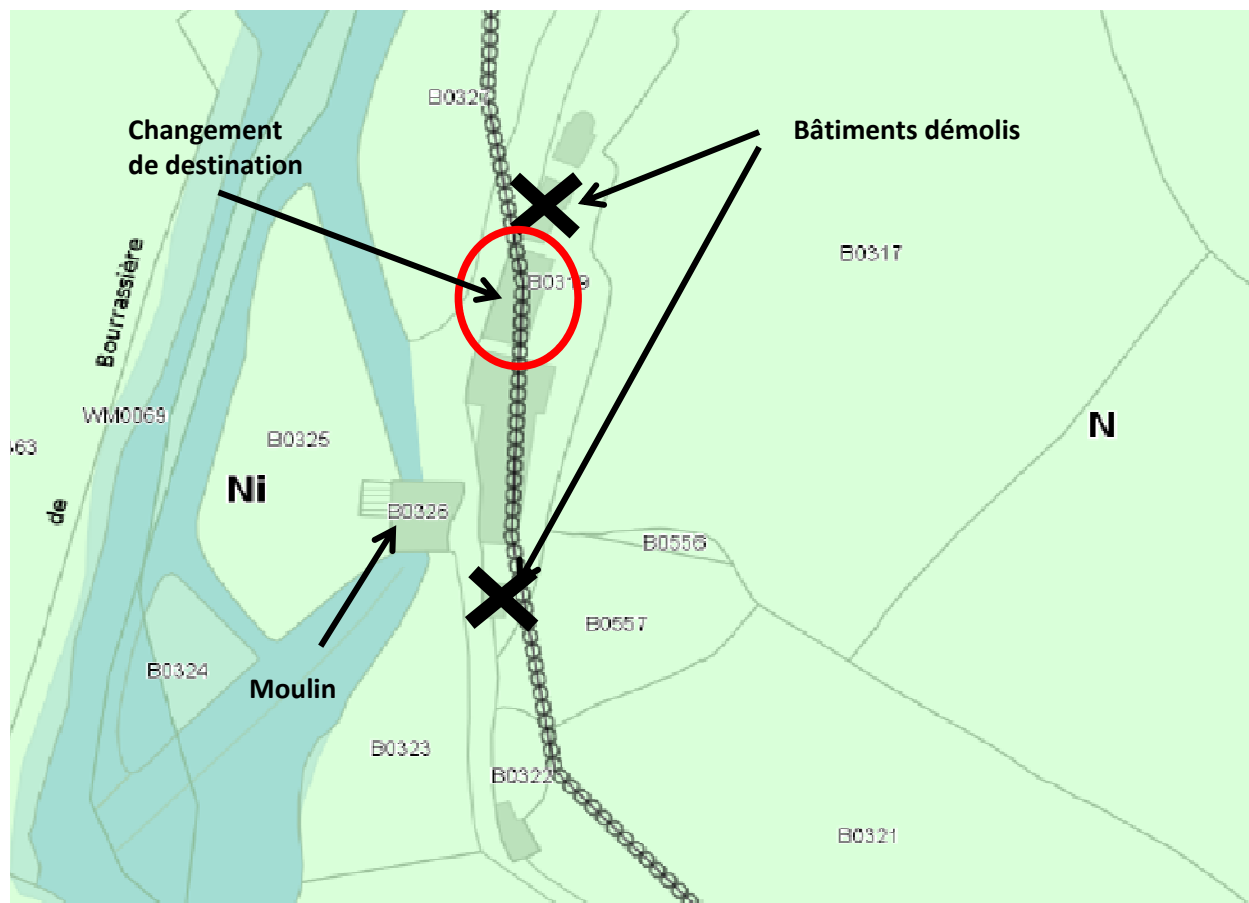
Il s'agit d'identifier une ancienne grange au lieu-dit Le Moulin de Billon en changement de destination, afin de permettre sa transformation en gîtes touristiques, permettant de valoriser le patrimoine de ce site dont l'ancien moulin est désormais rénové.

Contexte :

Présence des réseaux eau et électricité à proximité du bâtiment.

Voie de desserte non carrossable au nord, autoriser un accès par le sud uniquement.

Bâtiment situé pour partie en zone inondable (cf. page suivante), dispositions à intégrer au règlement.

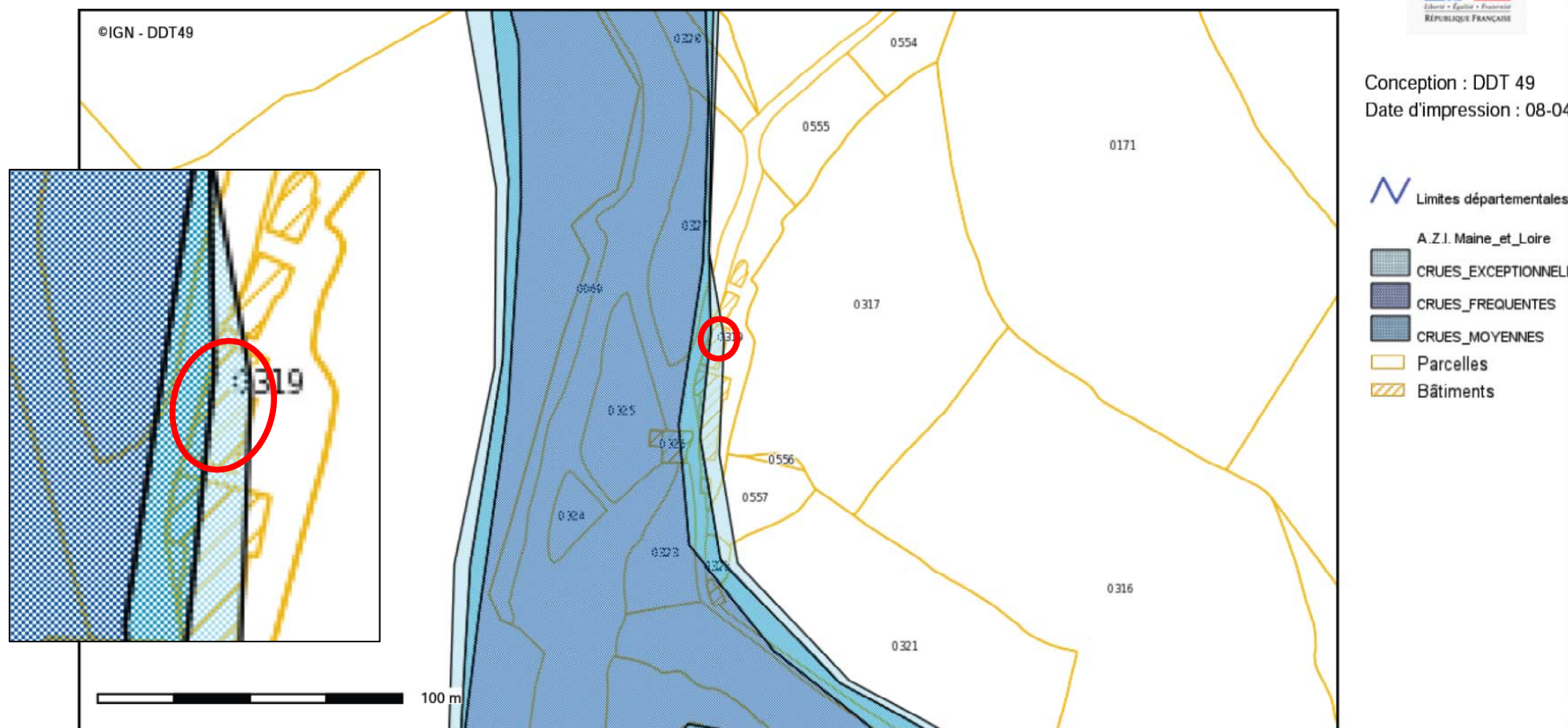


4.3. Modifications concernant des changements de destination

4.3.1. Identification d'un changement de destination à Saint-Pierre-Montlimart

Bâtiment situé en zone inondable : plan de localisation.

Atlas des zones inondables du Maine et Loire



Description :

Atlas des zones inondables du Maine et Loire assemblés

Carte publiée par l'application CARTELIE
Ministre de la Transition écologique et Solidaire - Ministre de la Cohésion des Territoires
SG/SPSSI/PSI/PSI1 - CP21 (DOM/ET)

4.3. Modifications concernant des changements de destination

4.3.1. Identification d'un changement de destination à Saint-Pierre-Montlimart

Identification sur l'atlas des changements de destination de l'ancienne grange au lieu-dit Le Moulin de Billon, afin de permettre sa transformation en logement ou en gîtes touristiques.

Avant modification :

Absence d'identification dans l'atlas.

Après modification :

Insertion d'une page à l'atlas avec une carte de localisation et ajout du tableau ci-contre en vis-à-vis de cette carte.

Complément aux articles suivants	Dispositions réglementaires complémentaires
Art. 2 du règlement de la zone naturelle (N)	Destination admise du bâtiment concerné : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE Localisé en zone concernée par l'atlas des zones inondables (zone correspondant à un aléa moyen), le changement de destination est autorisé sous condition de respecter des trois règles cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none">- La réalisation d'un sous-sol est interdite,- Le premier plancher habitable doit se situer au-dessus de la cote de référence de l'aléa inondation ou, par défaut un niveau refuge (étage, demi-étage) devra être prévu,- Les équipements lourds, sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique, chaudière, générateur...) doivent être situés au-dessus de la cote de référence.
Art. 3 du règlement de la zone naturelle (N)	Conditions d'accès : Obligation de reprise de l'accès existant au sud de l'unité foncière concernée.

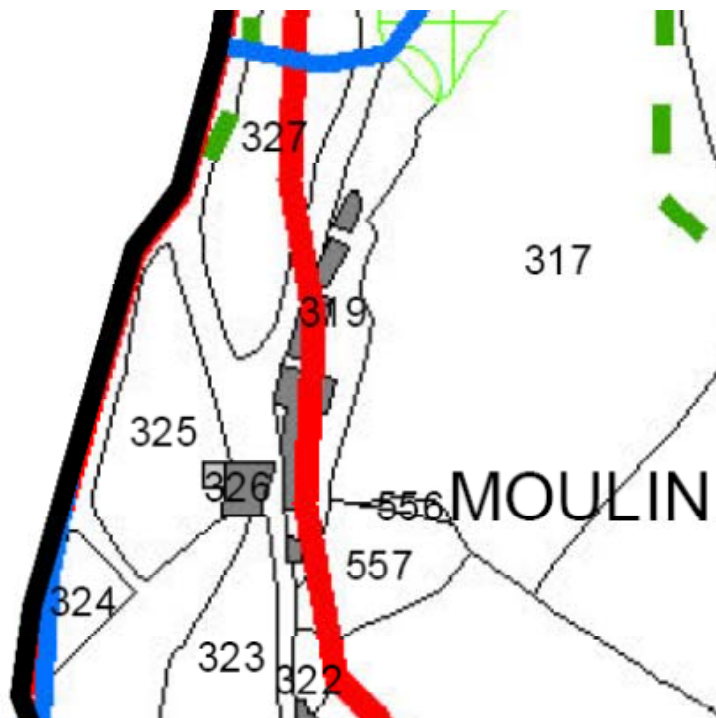
4.3. Modifications concernant des changements de destination

4.3.1. Identification d'un changement de destination à Saint-Pierre-Montlimart

Identification sur le plan de zonage de l'ancienne grange au lieu-dit Le Moulin de Billon, afin de permettre sa transformation en logement ou en gîtes touristiques.

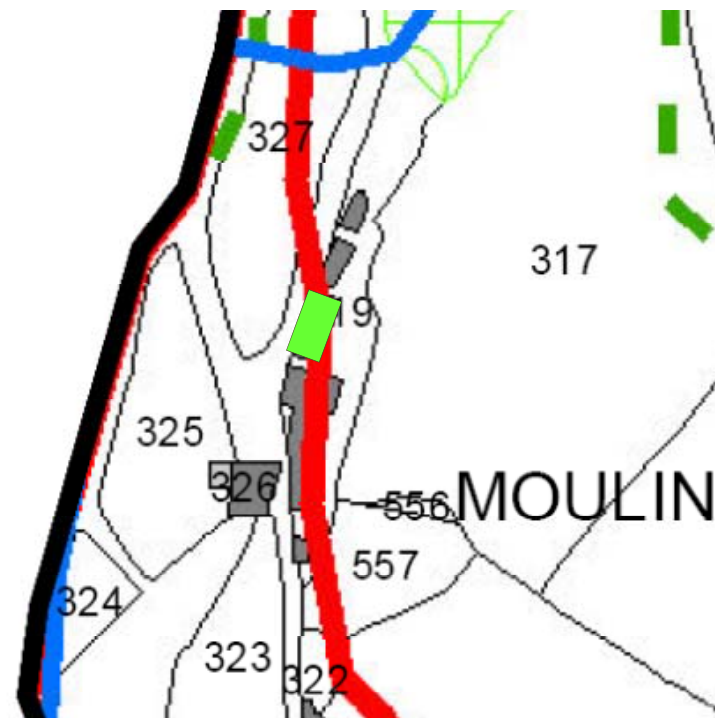
Avant modification du plan de zonage :

Absence d'identification du bâtiment.



Après modification du plan de zonage :

Identification du bâtiment.



4.3. Modifications concernant des changements de destination

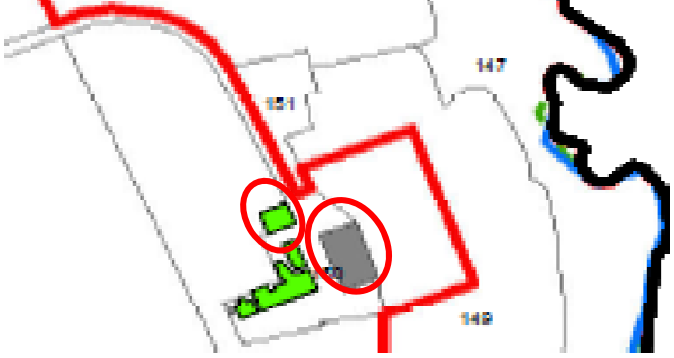
4.3.2. Correction d'erreurs matérielles concernant l'identification des changements de destination sur les plans réglementaires de la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart

Plusieurs bâtiments identifiés pour des changements de destination à l'atlas des changements de destination ont été mal retranscrits sur les plans de zonage uniquement sur la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart. Il s'agit de modifier les plans de zonage afin de les mettre en correspondance avec l'atlas qui lui ne fait pas l'objet de modification.

Extrait de l'atlas des changements de destination : La Barbinière



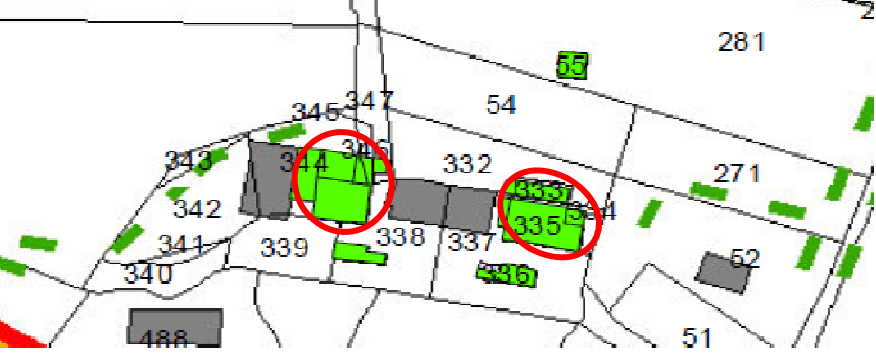
Modifications des plans de zonage :
La couleur verte doit concerner strictement et uniquement les bâtiments identifiés en couleur rouge dans l'atlas.



Extrait de l'atlas des changements de destination : La Cochetière



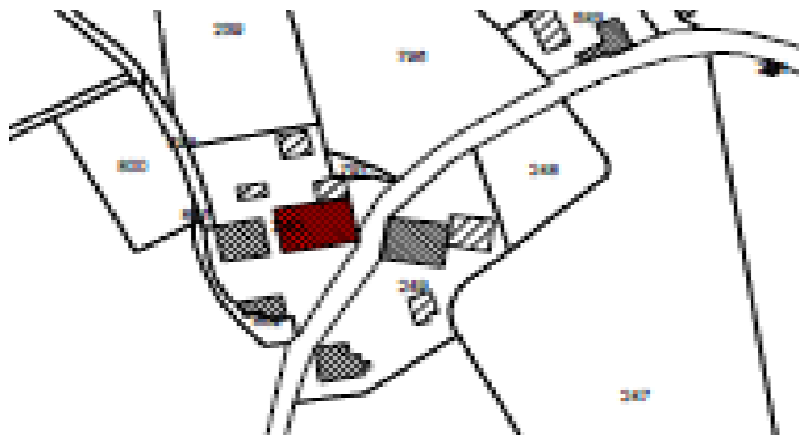
Modifications des plans de zonage :
La couleur verte doit concerner strictement et uniquement les bâtiments identifiés en couleur rouge dans l'atlas.



4.3. Modifications concernant des changements de destination

4.3.2. Correction d'erreurs matérielles concernant l'identification des changements de destination sur les plans réglementaires de la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart

Extrait de l'atlas des changements de destination : Les Guéretières

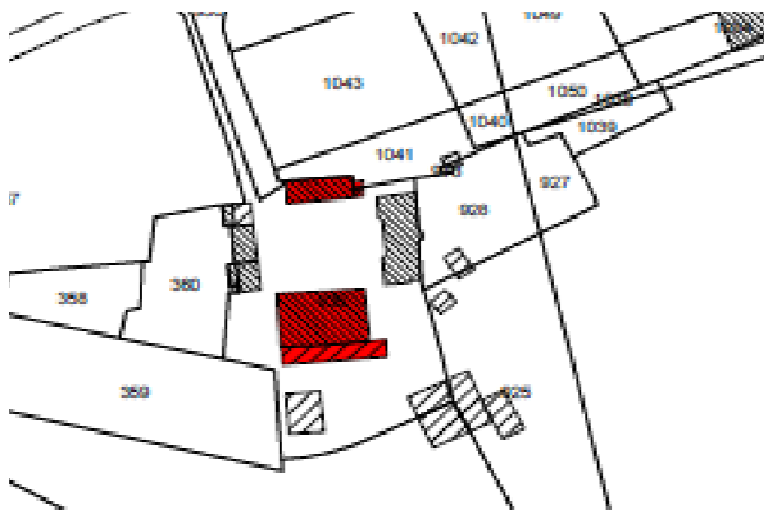


Modifications des plans de zonage :

La couleur verte doit concerner strictement et uniquement les bâtiments identifiés en couleur rouge dans l'atlas.

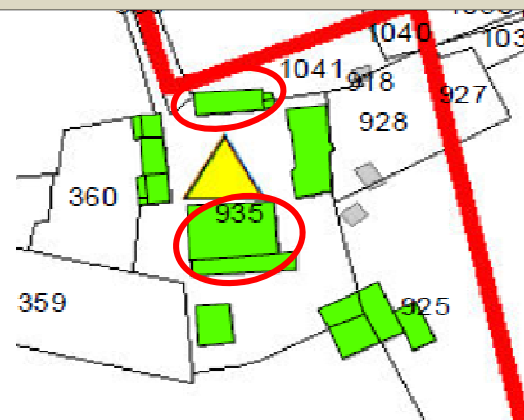


Extrait de l'atlas des changements de destination : Le Bas Bégroles



Modifications des plans de zonage :

La couleur verte doit concerner strictement et uniquement les bâtiments identifiés en couleur rouge dans l'atlas.



4.3. Modifications concernant des changements de destination

4.3.2. Correction d'erreurs matérielles concernant l'identification des changements de destination sur les plans réglementaires de la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart

Extrait de l'atlas des changements de destination : La Poindasserie



Modifications des plans de zonage :

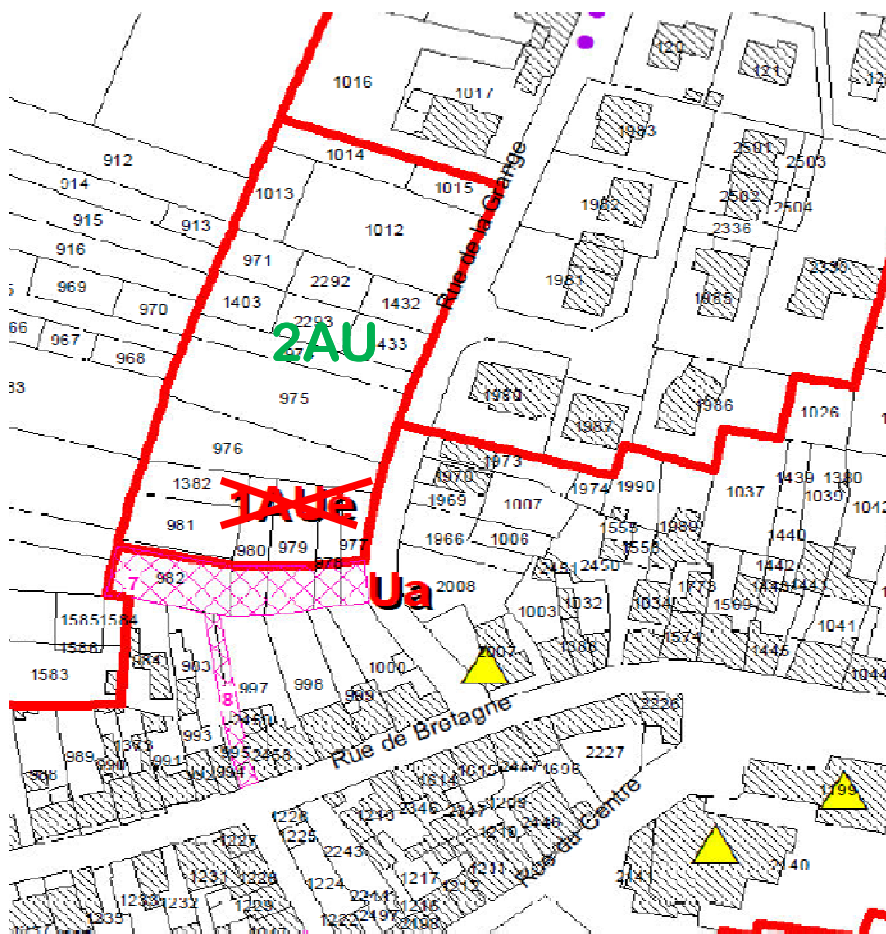
La couleur verte doit concerner strictement et uniquement les bâtiments identifiés en couleur rouge dans l'atlas.



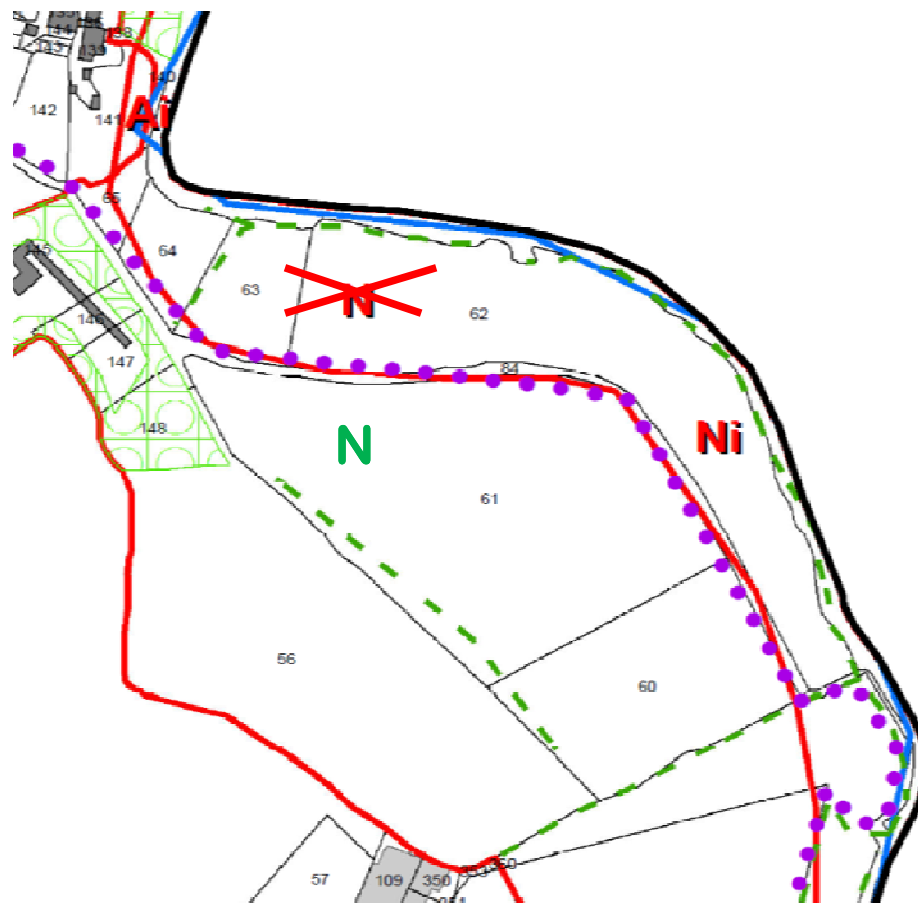
4.4. Autres modifications des plans réglementaires

4.4.1. Rectification d'une erreur d'appellation de zonage sur les plans réglementaires des communes déléguées de La Chaussaire et de Saint-Rémy-en-Mauges

Correction d'une erreur matérielle sur les plans réglementaires de la Chaussaire : suppression d'une zone 1AUe sur les plans réglementaires, car cette zone est inexistante au règlement d'urbanisme et n'est pas présentée dans le rapport de présentation. L'absence de réseaux justifie un zonage 2AU.



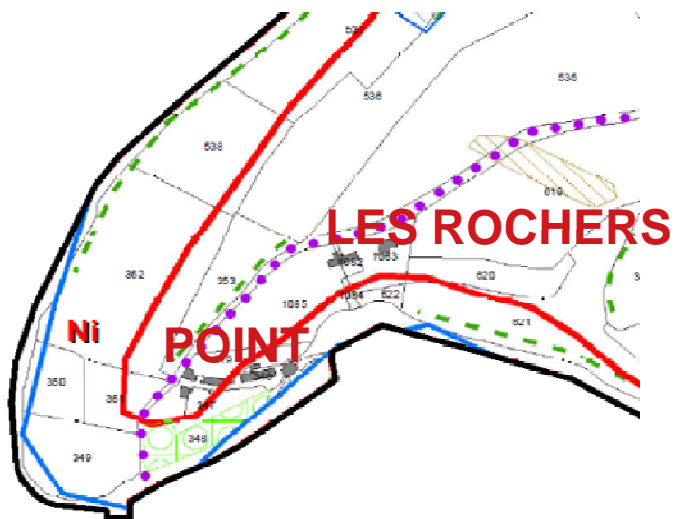
Correction d'une erreur matérielle sur les plans réglementaires de Saint-Rémy-en-Mauges : L'étiquette « N » et déplacée vers le sud, sa localisation actuelle étant décalée sur la partie inondable.



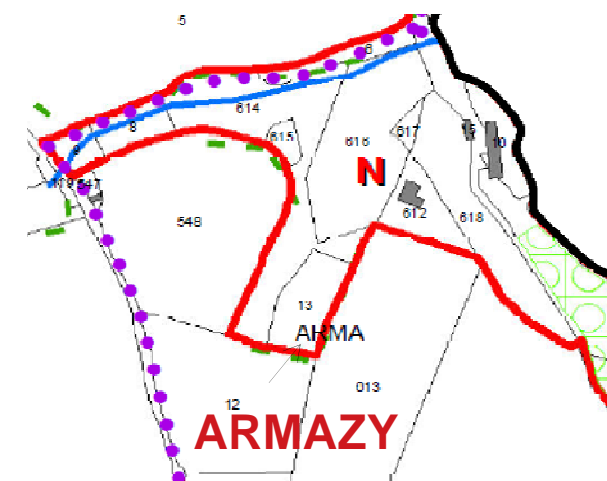
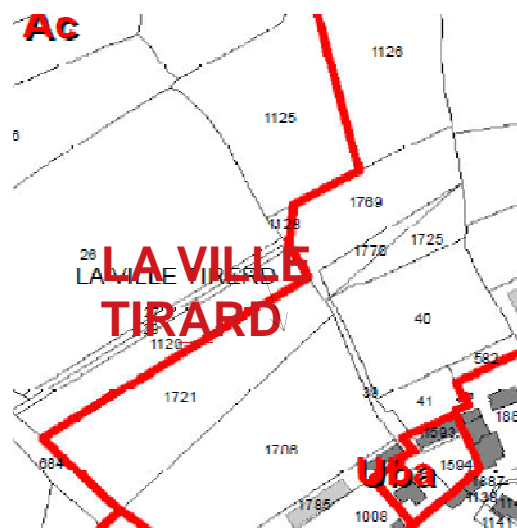
4.4. Autres modifications des plans réglementaires

4.4.2. Informations portées sur les plans réglementaires de la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart

Modifications qui visent à inscrire et/ou corriger les noms des écarts sur les plans de zonage



Modifications des plans de zonage :
Mise à jour des noms des écarts sur les plans de zonage



4.5. Toilettage du règlement

4.5.1. Modification du règlement de la zone Uya et Uyc concernant les clôtures

Modifications de l'article 11 – 2.2 de la zone Uy : Extrait

2.2 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Les murs de soutènement ne sont pas règlementés en termes de hauteur. Leur aspect doit être traité comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la, construction principale et les clôtures environnantes.]

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

En secteur Uya et Uyc,

~~– Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0.6 m de hauteur moyenne, qui peut être surmonté d'un grillage, doublé de haies végétales. L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit ;~~

~~– Soit d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.~~

- soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie ;

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1m20, surmonté d'un dispositif à claire-voie de couleur neutre, d'une grille, d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.

L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit. Les plaques de béton en soubassement d'une hauteur maximum de 30 cm sont autorisées.

La hauteur totale ne doit pas dépasser 2 m. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

4.5. Toilettage du règlement

4.5.2. Modification du règlement des zones A et N concernant les clôtures

Modifications de l'article 11 – 2.1 des zones A et N :

Extrait

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

~~– Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0.6 m de hauteur moyenne, qui peut être surmonté d'un grillage, doublé de haies végétales. L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit ;~~

~~– Soit seulement d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales.~~

Elles seront constituées :

- soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie ;

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1m20, surmonté d'un dispositif à claire-voie de couleur neutre, d'une grille, d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.

L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit.

La hauteur totale ne doit pas dépasser 2 m.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 m.

~~Elles seront constituées seulement d'un dispositif à claire-voie de couleur neutre, pouvant être doublé d'une haie.~~

4.5. Toilettage du règlement

4.5.3. Modification du règlement des zones Ua, Ub et 1AU concernant les clôtures

Modifications de l'article 11 – 2.3 des zones Ua, Ub et 1AU : Extrait

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Les murs de soutènement ne sont pas réglementés en termes de hauteur. Leur aspect doit être traité comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la, construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- ~~— Soit d'un mur bahut qui peut être surmonté d'une grille, d'un grillage, doublé de haies végétales. L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit ;~~
- ~~— Soit d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.~~
- d'un mur d'une hauteur maximale de 1m20, surmonté d'un dispositif à claire-voie de couleur neutre, d'une grille, d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.

L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1.80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante en bon état.

4.5. Toilettage du règlement

4.5.4. Autres modifications du règlement

Zone UB et 1AU

Articles 6 et 7

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il pourra être dérogé aux articles 6 et 7 du règlement .
concernant les distances de reculs par rapport aux voies du domaine public et limites séparatives.

Zone Ue

Article 2 :

Supprimer « Les conditions particulières liées aux OAP » : copier-coller de la zone Ua.

Zone Uy et 1AUy

Article 2 :

Autoriser les dispositifs de panneaux photovoltaïques sous conditions d'être installés en toitures et/ou ombrières.

Piscines

Autoriser en zone N et A les piscines NON COUVERTES en annexes aux habitations.

Dispositions générales

Mentionner les circulaires concernant les zones inondables, les zonages archéologiques et les sites pollués

Règle de l'alignement à l'angle de voies

Exceptions à l'alignement :

- Bien confirmer que les décrochés de façades ne permettent pas des bâtiments en « L »
- Préciser la préservation de la visibilité à l'angle de voies et surtout le cas de plusieurs voies pour une meilleure sécurité juridique.

Zone N

Article 7 : erreur de rédaction concernant le recul par rapport aux limites séparatives : inscrire « diminuer » au lieu d' «augmenter » (dernier tiret de l'article 7)

Article 2 : les annexes à l'habitation en zone N ne sont pas autorisées alors que l'article 9 en limite l'emprise au sol à 40 m²

Dans les définitions générales

Précision sur les annexes : ajouter dans les exemples « les piscines »

Précision sur la notion de réfection (travaux mineurs) et réhabilitation (travaux importants)

-

4.6. Mise à jour de l'annexe concernant les risques

Le préfet de Maine et Loire a notifié à la commune de Montrevault un arrêté de création de(s) secteur(s) d'information sur les sols (SIS) en date du 27 février 2019.

Il s'agit d'un nouvel outil de conservation de la mémoire qui vise à améliorer l'information et à accélérer la dynamique de réhabilitation des sites et sols pollués. Ainsi une réglementation spécifique s'applique sur les terrains concernés par un SIS.

Sur la commune de Montrevault-sur-Evre, quatre communes déléguées sont concernées par des SIS : La Boissière-sur-Evre, La Chaussaire, Le Fuilet et Saint-Pierre-Montlimart .

Conformément à l'article R125-46 du Code de l'Environnement, cet arrêté doit être annexé au PLU. Ces secteurs d'information ont fait l'objet d'un affichage pendant un mois en mairie.

Chapitre 5

Description des principales incidences sur l'environnement et sur la santé humaine de la mise en œuvre de la modification n°1 du PLU

5.1. La procédure de demande au cas par cas

La procédure d'examen au cas par cas des projets, des plans et programmes, a été mise en place par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. Les documents d'urbanisme concernés par la procédure de cas par cas sont visés au II de l'article R. 122-17 du code de l'environnement.

La composition du dossier déposé par le maître d'ouvrage doit s'appuyer sur l'article R. 104-30 du code de l'urbanisme : « *La personne publique responsable transmet à la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ou, lorsque la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente, au service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), les informations suivantes :*

- 1° Une description des caractéristiques principales du document ;
- 2° Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;
- 3° Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document. »

Les chapitres 2 à 4 du présent document répondent aux demandes des paragraphes 1) et 2) de l'article R. 104-30 du Code de l'Urbanisme et le présent chapitre 5 permet d'évaluer de manière synthétique les principales incidences sur l'environnement de la modification n° 1 du PLU.

Il est à rappeler que le PLU approuvé en 2017 a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale suite à une décision de l'autorité environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas du projet de PLU. Aussi, les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure de modification s'inscrivent dans la continuité du PLU et ne remettent pas en cause son économie générale. Le rapport de présentation du PLU approuvé en 2017 peut être ainsi consulté à toutes fins utiles.

5.2. Rappel des grandes lignes du projet de modification n°1

Une délibération a été prise en date du 25 février 2019 par la commune de Montrevault-sur-Evre pour engager la modification n°1 du PLU approuvé le 24 avril 2017. Les objectifs de la modification et le territoire communal sont présentés en introduction du dossier. **(cf. Chapitre 1)**

La présente modification n°1 s'inscrit dans une démarche visant à ouvrir quatre secteurs à l'urbanisation de superficies variant de 0,7 à 1,6 ha, pour une superficie totale de près de 4 ha (dont deux secteurs à vocation d'habitat et deux autres à vocation d'activités) et ne vient pas modifier le PADD du PLU en vigueur. En application de la loi ALUR du 24 mars 2014, la commune a justifié la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. Une organisation urbaine et viaire, le maintien des qualités paysagères, des milieux naturels et en particulier des haies... sont recherchés par le biais des orientations d'aménagement et de programmation (OAP. Pour les secteurs d'habitat, la constructibilité répond à une logique de densification urbaine et de mixité sociale dans le respect du SCoT du Pays des Mauges. Pour les secteurs d'activités, la volonté est de favoriser les extensions d'activités sur place dans le cadre de leurs stratégies de développement et de soutenir la création d'emploi et la proximité emploi-habitat sur le territoire. **(cf. Chapitre 2)**

La présente procédure de modification n°1 permet également d'entreprendre des modifications du PLU en vue de faciliter des opérations de renouvellement urbain et de densification urbaine. Il s'agit en particulier d'opérations à l'étude dans le bourg de Saint-Pierre-Montlimart, qui font l'objet d'OAP (modifiées ou créées dans le cadre de la présente procédure). Les délimitations des zones U évoluent également légèrement dans les bourgs du Fuleit et du Puset-Doré pour permettre à des activités existantes de se développer sur leur site (modification de zones qui permet d'optimiser l'implantation de projets de constructions). **(cf chapitre 3)**

Enfin, diverses modifications sont proposées (OAP, plans de zonage, règlement) afin d'améliorer la compréhension des documents en s'appuyant sur le retour du service instructeur, d'en actualiser le contenu et de corriger des erreurs matérielles, de prendre en compte certains projets. **(cf chapitre 4)**

5.3. Évaluation synthétique des incidences sur l'environnement et mesures compensatoires

5.3.1 Incidences sur le sol et le sous-sol, sur les eaux superficielles, sur l'air et le climat

La modification du PLU entrainera, par la réalisation successive des quatre ouvertures à l'urbanisation, une imperméabilisation des sols et des émissions de gaz polluants supplémentaires, notamment au regard des flux de véhicules supplémentaires qui seront engendrés par les opérations..

Les eaux usées des quatre opérations seront traitées conformément au zonage d'assainissement, dans des STEP dont la capacité est suffisante pour recevoir l'ensemble des effluents des secteurs ouverts à l'urbanisation (cf pages 21, 26, 31 et 36). Un schéma directeur d'assainissement a été réalisé par la société IRH en 2018 sur l'ensemble des la commune nouvelle de Montrevault. L'étude a diagnostiqué les dysfonctionnements de réseaux et le calibrage des différentes stations d'épurations présentes sur le territoire. Au regard de cette étude une programmation de travaux a été établie sur 2019 et 2020. Sont ainsi prévues à court terme la réalisation de deux nouvelles STEP, dont l'une au Puiset (commune concernée par l'une ouverture à l'urbanisation), l'autre à la Salle-et-Chapelle-Aubry (non concernée par la présente modification n°1). A noter que des travaux sont également en cours sur un certain nombre de communes déléguées pour régler des dysfonctionnements (communes non concernées par la modification n°1).

La gestion des eaux pluviales sera gérée dans le respect de la réglementation en vigueur pour chacune des opérations (loi sur l'eau).

L'emplacement des deux quartiers d'habitat en extension des bourgs et le maillage de liaisons douces permettront une limitation du recours à l'automobile ou des distances de trajets par rapport aux équipements, services et commerces du Fuiet et du Puiset-Doré et donc une limitation des émissions atmosphériques et gaz à effet de serre. La proximité des futurs quartiers avec le centre-bourg devrait en particulier permettre de limiter les déplacements.

Les deux projets d'ouvertures à l'urbanisation pour la société Biofournil au Puiset-Doré et pour la société de démolition/recyclage EBM à St-Pierre-Montlimart concernent le développement d'activités sur leur site même. Les projets vont engendrer l'augmentation des flux de véhicules pour Biofournil et une diminution des flux pour la société EBM. Le projet de cette dernière vise en effet à fermer un deuxième site sur la commune de Chaudron-en-Mauges pour tout centraliser sur un seul site, alors qu'aujourd'hui de très nombreux flux de véhicules s'effectuent de manière quotidienne entre les deux sites.

Les deux projets de renouvellement de St-Pierre-Montlimart objets de la présente modification visent en revanche à densifier les tissus urbains existants, par la démolition et reprise de friches d'activités, et n'auront que des incidences limitées sur les sols et sous-sols. Les études et actions de dépollutions engagées sur les sites viennent améliorer la situation de l'état initial. Aussi, il s'agit de prévoir des équipements et des logements au plus près de cœurs de vie du bourg et des quartiers d'habitat afin d'inciter aux déplacements doux.

5.3.2 Incidences sur le trafic, les déplacements et la sécurité

La présente modification pour l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs d'habitat de moins d'1 ha chacun permettant la réalisation de 22 logements, entrainera une modification mesurée de l'importance du trafic. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de gérer les accès et la sécurité des dessertes, et d'assurer la mise en œuvre de liaisons douces.

Concernant le développement des activités, l'augmentation du trafic sera en particulier sensible pour la société Biofournil qui envisage de doubler sa production dans les cinq ans. Cet objectif va induire une augmentation des dessertes par les poids-lourds et également une augmentation des migrations domicile-travail, l'entreprise envisageant de nombreux recrutements. Le plan de circulation de l'entreprise et les accès à la RD sont aujourd'hui sécurisés, l'OAP créée dans le cadre de la modification sur le secteur vient les reprendre pour les confirmer. En parallèle, l'ouverture à l'urbanisation du secteur d'habitat du Puiset-Doré vient conforter la logique de proximité emploi-habitat.

Pour ce qui est de la société EBM, le transfert du deuxième site de Chaudron-en-Mauges sur un seul et unique site à Saint-Pierre-Montlimart va permettre à l'entreprise de réduire ses flux routiers. Ce sont aujourd'hui de nombreux camions et de nombreuses équipes de chantiers qui effectuent des déplacements quotidiens entre les deux sites, véhicules de démolition parfois de gros gabarits, qui passent par l'ancien quartier d'habitat du Petit Montrevault à St-Pierre-Montlimart. Le trafic en sera soulagé et la sécurité des flux améliorée.

Les deux projets de renouvellement de St-Pierre-Montlimart auront pour effet d'augmenter le trafic. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de gérer les accès et la sécurité des dessertes, et d'assurer la mise en œuvre de liaisons douces.

5.3. Évaluation synthétique des incidences sur l'environnement et mesures compensatoires

5.3.3 Impact économique du plan, impact sur l'agriculture, impact social

Les terrains concernés par les zonages 2AU objets d'ouvertures à l'urbanisation, en prairies ou en culture, appartiennent aux aménageurs ou sont en cours d'acquisition. Ces terrains s'inscrivent dans un devenir urbain et pour certains depuis maintenant plusieurs années.

Les deux ouvertures à l'urbanisation à vocation d'habitat des communes du Fuilet et du Puiset-Doré sont de faible emprise. Elles permettront de réguler les arrivées de ménages dans le temps et d'assurer un bon fonctionnement des équipements publics. L'arrivée d'une nouvelle population aura pour effet de soutenir les effectifs scolaires des écoles, les associations, ainsi que la fréquentation des commerces et services locaux des deux bourgs.

Les deux ouvertures à l'urbanisation à vocation d'activités des communes du Puiset-Doré et de Saint-Pierre-Montlimart viennent soutenir le tissu économique local et le dynamisme économique à l'échelle intercommunale (Pays des Mauges). Le projet de développement de l'entreprise Biofournil sera en particulier créateur d'emplois dans les cinq années à venir.

L'opération de renouvellement du cœur de bourg de St-Pierre-Montlimart va permettre la réalisation de commerces, d'une médiathèque, d'une nouvelle mairie, de logements... et aura un impact social positif et non négligeable sur la vie des habitants, s'agissant d'une réelle opération de redynamisation du bourg.

5.3.4 Incidences sur les milieux naturels

Les projets n'auront pas d'incidences sur le secteur Natura 2000 compte tenu de leur éloignement (à plus de 7 kilomètres), de leurs insertions dans des contextes urbains d'agglomération et des raccordements de ses eaux usées à des STEP disposant des capacités d'épuration suffisantes. (cf extrait cartographique ci-après).

Les projets ne sont pas concernés par des protections de milieux naturels, ni par des grands éléments de Trame Verte et Bleue définis au PLU approuvé en 2017. Le maintien de haies à enjeux est prévu dans les orientations d'aménagement prévues pour les différents sites. (cf extraits cartographiques ci-après).

5.3.5 Incidences sur les zones humides

Les projets n'auront pas d'incidences sur les zones humides. Les zones humides et cours d'eau ont fait l'objet d'un recensement en 2012 en lien avec la constitution du SAGE Evre Thou Saint Denis. Des investigations complémentaires ont été menées aux abords des agglomérations dans le cadre des études du PLU approuvé en 2017 sur l'ensemble des secteurs prévus pour des extensions urbaines et ont permis d'écarter la présence de zones humides.

Le site de Biofournil est soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau et la société a confirmé l'absence de zones humides (source : dossier de demande d'enregistrement déposé auprès des services de la préfecture par la société Biofournil en octobre 2018).

5.3.6 Prise en compte du risque inondation

Des zones inondables sont identifiées dans l'Atlas de la vallée de l'Evre. La modification n°1 du PLU ne remet pas les outils réglementaires de protection de la zone inondable mis en place dans le PLU en vigueur.

La présente modification n°1 du PLU prévoit l'ajout d'un changement de destination pour un gîte touristique sur le site d'un ancien moulin. Le bâtiment concerné se situe en limite de l'atlas (zone correspondant à un aléa moyen). Des dispositions réglementaires spécifiques sont ajoutées au règlement pour interdire la réalisation d'un sous-sol, demander que le premier niveau de plancher habitable soit situé au-dessus de la cote de référence de l'aléa inondation (ou, par défaut que soit prévu un niveau refuge), et demander que les équipements lourds, sensibles ou vulnérables soient situés au-dessus de la cote de référence.

5.3.7 Prise en compte du risque effondrement-cavités

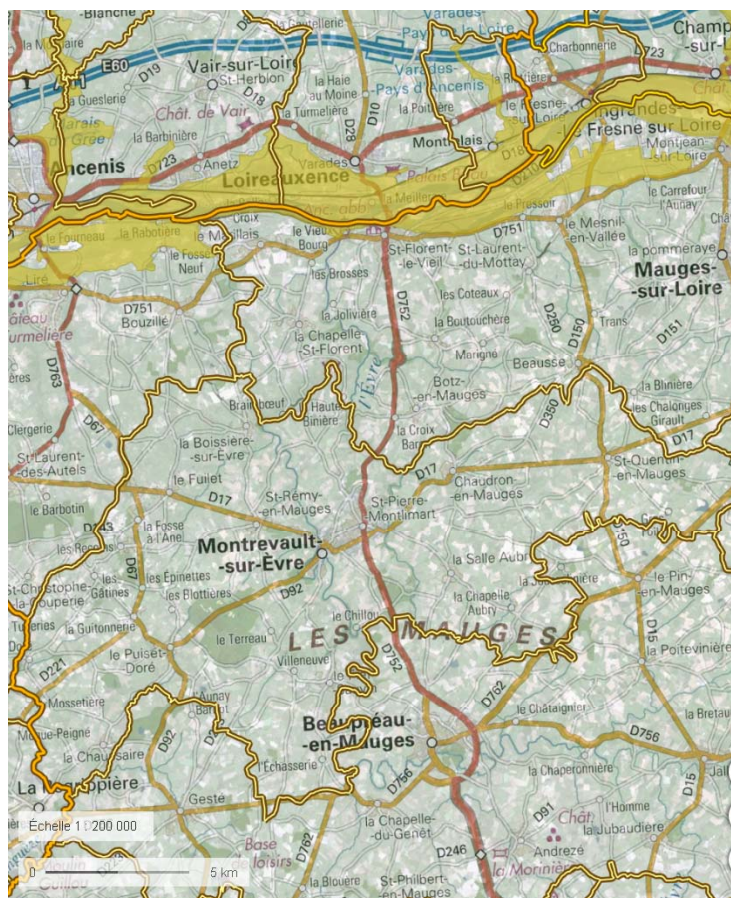
Le risque effondrement-cavités est présent sur la commune déléguée de Saint-Pierre, il est lié aux anciennes mines d'or. L'OAP du centre-bourg prévoit la valorisation du site des anciennes mines d'or comme espace vert, ce qui permet des occupations du sol compatibles avec le risque effondrement. Une modification de cette OAP est prévue dans le cadre de la présente modification du PLU n°1, mais elle vise à mieux prendre en compte ce risque car la programmation de logements est revue à la baisse en conséquence.

5.3. Évaluation synthétique des incidences sur l'environnement et mesures compensatoires

Carte de localisation des secteurs Natura 2000 les plus proches de la commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre

La limite nord du territoire communal de Montrevault sur Evre est distante de plus de 4 km du site NATURA 2000 FR5212002 Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et zones adjacentes. Il n'entretient pas de lien fonctionnel direct avec le site NATURA 2000.

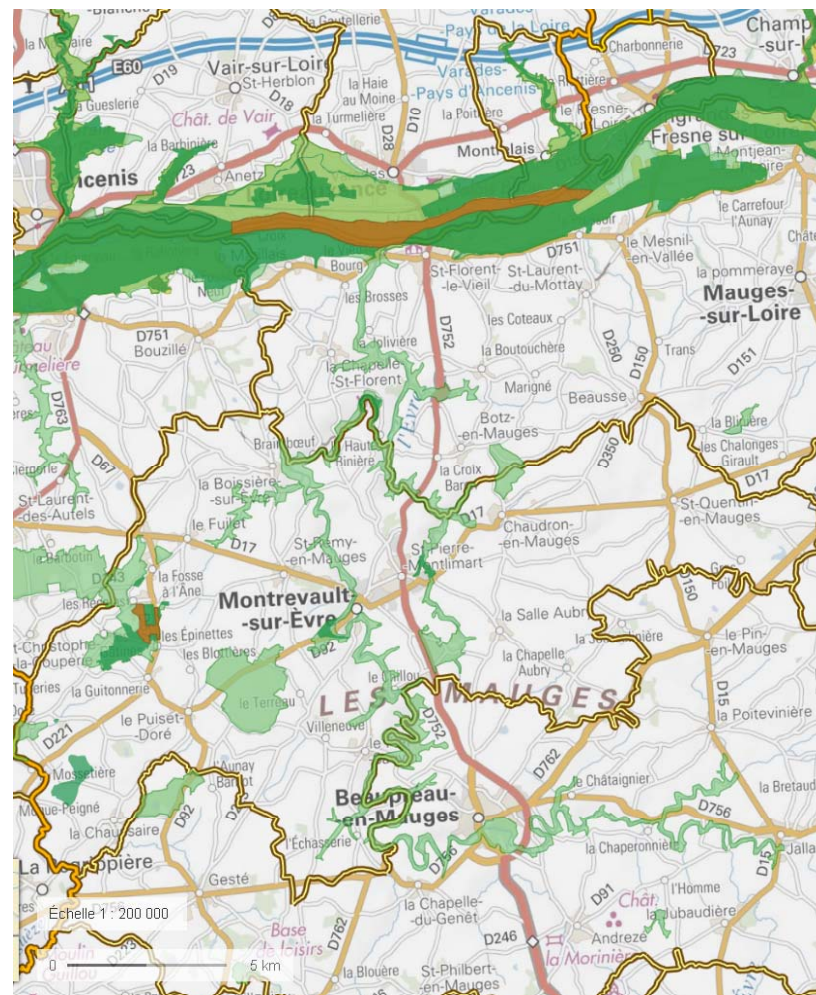
La vallée de l'Evre est cependant un affluent de la Loire. Dans la mesure où le PLU prévoit les dispositions adaptées en vue de la préservation de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides du bassin versant de l'Evre, aucune incidence négative notable n'est à envisager sur le site NATURA 2000.



Source : Géoportail.fr

Carte de localisation des Znieff de types 1 ou 2 Et arrêté de Biotope de la Lande des Recoins au Fuilet

Le territoire possède des landes argileuses reconnues pour leur très haut intérêt naturel ainsi que l'atteste l'Arrêté Préfectoral de protection des Biotopes signé le 18 mai 1998 pour la lande des Recoins (Le Fuilet). Les projets sur la commune déléguée du Fuilet n'impactent pas ces espaces.

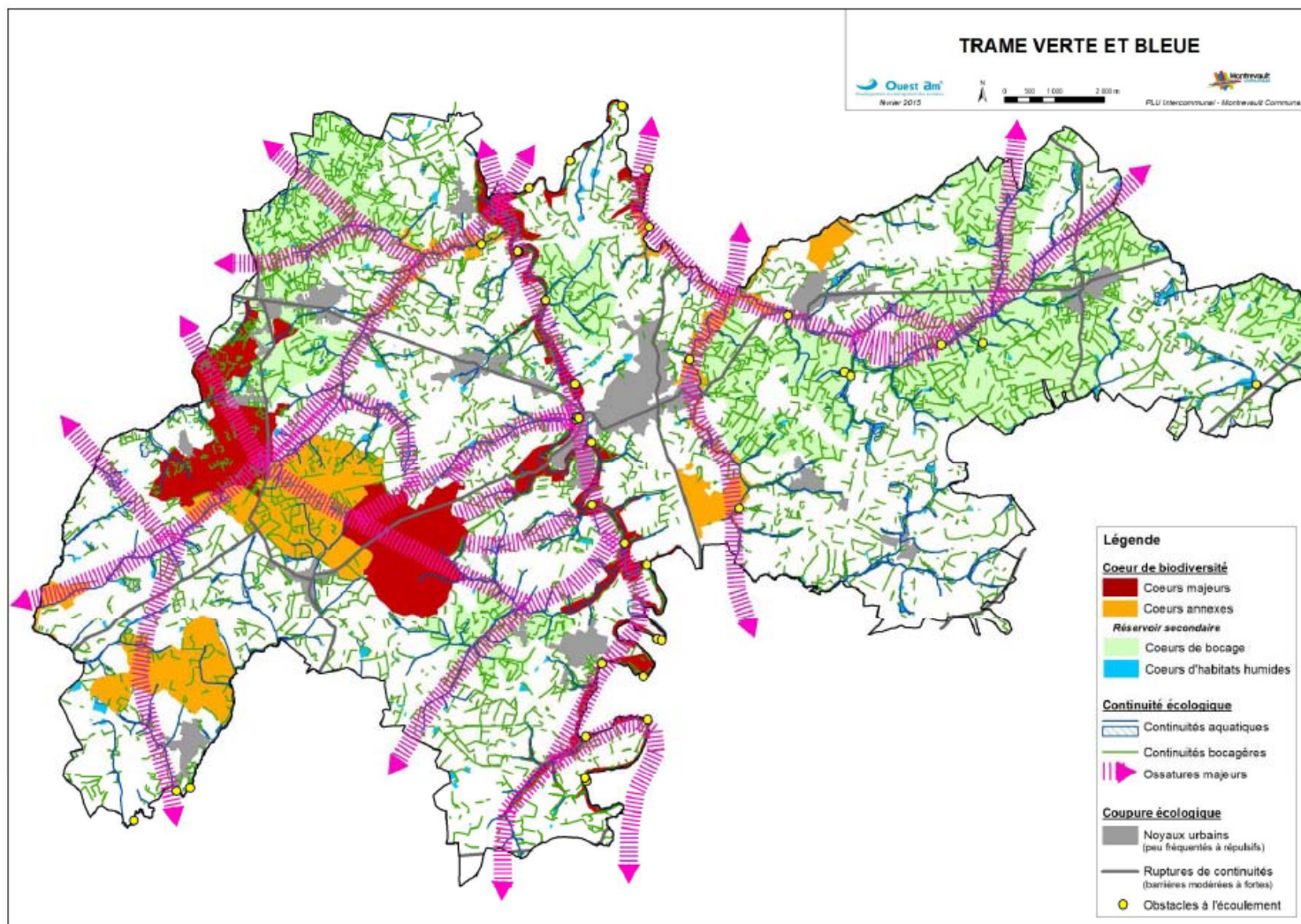


Source : Géoportail.fr

5.3. Évaluation synthétique des incidences sur l'environnement et mesures compensatoires

Carte de la trame verte et bleue de la commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre

Les projets ne sont pas concernés par des grands éléments de Trame Verte et Bleue définis au PLU approuvé en 2017. L'inventaire et la protection des haies a été engagé dans le PLU et n'est pas remis en cause dans le cadre de la présente modification n°1 du PLU.



Source : Rapport de présentation du PLU – Page 141

5.3. Évaluation synthétique des incidences sur l'environnement et mesures compensatoires

5.3.8 Incidences sur la consommation d'espace

Les quatre secteurs d'ouvertures à l'urbanisation auront pour effet à terme de consommer environ 4 ha d'espaces agricoles.

Cette consommation d'espace a été évaluée et prévue dans le cadre du PLU approuvé en 2017, PLU qui a identifié de nombreux secteurs de renouvellement urbain au sein des enveloppes urbaines de telle manière à limiter les consommations d'espace. Ces opérations tardent cependant à être réalisées, essentiellement en raison de difficultés liées à leur maîtrise foncière, ces terrains appartenant le plus souvent à de nombreux propriétaires.

L'opération de renouvellement du cœur de bourg de St-Pierre-Montlimart est cependant d'ores et déjà lancée, les anciens bâtiments d'activités qui étaient présents face à la mairie ont été démolis. Cette opération qui vise à la réalisation d'un projet mixte commerces/services/équipements/logements n'est pas consommateur d'espace.

Une nouvelle opération de renouvellement urbain est inscrite au PLU dans le cadre de la présente modification n°1. Elle vise également à la démolition/dépollution de friches économiques en vue de la production de logements.

Les deux modifications de zonages opérées pour permettre à deux activités du Fuilet et du Puiset-Doré de se déployer sur leur site vont également dans le sens d'une densification urbaine et ces projets ne sont pas consommateurs d'espace.

Les OAP pour les deux secteurs d'ouverture à l'urbanisation du Fuilet et du Puiset-Doré prévoient de respecter une densité minimale de 16 logements par hectare, conformément aux préconisations du SCoT du Pays des Mauges, tandis que les opérations de renouvellement urbain du bourg de St-Pierre-Montlimart prévoient des densités supérieures (environ 35 logements à l'ha en centre-bourg et 20 logements à l'ha pour le quartier du Petit Montrevault).

Enfin, une modification du règlement vise à uniquement autoriser les dispositifs de panneaux photovoltaïques en toitures en zones d'activités ceci afin d'éviter les installations de champs photovoltaïques au sol qui seraient consommateurs d'espaces.

5.3.9 Appréciation paysagère et des ambiances

Les différents projets s'appuient sur les trames naturelles existantes à l'état initial pour valoriser le paysage des futurs quartiers, ces éléments sont repris dans les OAP.

Pour le projet de renouvellement urbain du quartier du Petit-Montrevault (OAP ajoutée au PLU), une bande inconstructible paysagée est demandée le long du bâtiment existant du groupe ERAM de volume imposant.

Pour le site d'EBM au sud de Saint-Pierre-Montlimart dont l'activité amène au stockage de déblais et autres matériaux de démolition peu valorisants, l'aménagement de merlons paysagés est demandé afin d'en réduire la perception depuis les grands axes de circulation.

5.2.8 Impact sur la ressource énergétique

Le règlement du PLU ne s'oppose pas à la pose de panneaux photovoltaïques ou solaires mais l'encadre et permet la réalisation de projets contemporains ou s'appuyant sur des innovations techniques ou de développement durable (bioclimatisme, bâtiment basse consommation, recours à des énergies renouvelables...).

5.3.10 Incidences sur le bruit, les commodités de voisinage, les odeurs, la santé

En dehors de la période de travaux, la réalisation des opérations d'ouvertures à l'urbanisation ou de densification urbaine n'entraînera pas de modification de la situation par rapport à l'état initial.

Pour le projet d'habitat au Fuilet, une marge de recul pour l'implantation des constructions est prévue à l'OAP pour éviter l'implantation de nouvelles maisons trop proches de celles existantes en lisière d'opération.

Pour le projet de renouvellement urbain à vocation d'habitat au Petit Montrevault (commune déléguée de St Pierre Montlimart), une marge de recul pour l'implantation des constructions est prévue également à l'OAP pour éviter l'implantation de nouvelles maisons trop proches d'un bâtiment d'activité existant très imposant à proximité.

De manière générale, les opérations de renouvellement urbain d'anciennes friches d'activités vont permettre une dépollution des sols.

Quant aux deux projets de développement de sites d'activités économiques, ils sont positionnés suffisamment à l'écart des bourgs et des quartiers d'habitat pour limiter les risques de nuisances.