

# Commune de Montrevault (49)

## Modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme

### RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex

Tél : 02 99 14 55 70

[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

### NANTES

5 Bd Ampère  
44470 CARQUEFOU

Tél. : 02 40 94 92 40

[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

## Notice de présentation

MAI 2023 (suite demande de compléments de  
la MRAe en date du 20 avril 2023)



**Ouest am'**

L'intelligence collective au service des territoires

Ce document a été réalisé par :

*Florence BRETECHE/ Cartographe SIGiste*

*Clara GAZET/ Chargée d'études*

*Chantal BARBEAU/ Cheffe de projet*

**Identité de la personne publique responsable :**

**Commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre**

HÔTEL DE VILLE

2 rue Arthur Gibouin BP10024

49117 MONTREVAULT-SUR-ÈVRE CEDEX

Tél. : 02 41 30 02 65

Site internet : <https://www.montrevaultsurevre.fr/>

**SOMMAIRE**

1. DOCUMENT CONCERNE ET OBJECTIFS DE L'EVOLUTIONS
2. MODALITES DE PRISE EN COMPTE DE L'AVIS N°MRAE 2016-2009 DANS L'APPROBATION DU PLUS
3. CONTEXTE DE LA PLANIFICATION CONCERNANT LE TERRITOIRE12
4. TYPE DE PROCEDURE ENGAGEE ET OBJECTIFS DE LA PROCEDURE12
5. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION13
  - 5.1. REMARQUE SUR LA NATURE DE LA PROCEDURE : L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE13
  - 5.2. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE14
6. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNERABILITE DU TERRITOIRE COMMUNAL15
  - 6.1. CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE CONCERNEE PAR LE DOCUMENT15
  - 6.2. EVOLUTION RECENTE DE LA POPULATION ET DU LOGEMENT16
  - 6.3. EVOLUTION RECENTE DE L'EMPLOI ET DU TISSU ECONOMIQUE18
  - 6.4. RAPPEL DES PRINCIPALES DONNEES SUR LA BIODIVERSITE A L'ECHELLE COMMUNALE19
    - 6.4.1. ESPACES NATURELS PROTEGES19
    - 6.4.2. INVENTAIRES19
    - 6.4.3. TRAME VERTE ET BLEUE20
  - 6.5. RESSOURCE EN EAU22
    - 6.5.1. COURS D'EAU22
    - 6.5.2. ZONES HUMIDES22
  - 6.6. AGRICULTURE23
  - 6.7. PAYSAGE ET PATRIMOINE23
    - 6.7.1. LES PAYSAGES23
    - 6.7.2. LES SITES ET MONUMENTS PROTEGES24
  - 6.8. RISQUES ET NUISANCES, IMPACTS POUR LA SANTE HUMAINE25
  - 6.9. CLIMAT, AIR, ENERGIE - DECHETS28
7. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT ET DEMARCHE « EVITER-REDUIRE-COMPENSER » ASSOCIEE PAR OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION30
  - 7.1. EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE31
    - 7.1.1. AJOUT DE NOUVEAUX BATIMENTS IDENTIFIES EN CHANGEMENT DE DESTINATION42
    - 7.1.2. LA BOISSIERE-SUR-EVRE : MODIFICATION DU PERIMETRE DE L'OAP ET DE LA ZONE 1AU48
    - 7.1.3. CHAUDRON-EN-MAUGES : MODIFICATION DU REPERAGE D'UN BATIMENT PROTEGE51
    - 7.1.4. LA CHAUSSAIRE : RETRAIT DE L'ER 1053
    - 7.1.5. LA CHAUSSAIRE : MODIFICATION D'UNE OAP RUE DES DOUVES55
    - 7.1.6. LE FIEF-SAUVIN : TRANSFORMATION D'UNE ZONE UE SUR LE SITE DES ANCIENS ATELIERS MUNICIPAUX DU FIEF-SAUVIN EN UNE ZONE UY (ACTIVITES ARTISANALES) EN VUE DE L'INSTALLATION DE DEUX ARTISANS59
    - 7.1.7. LE FUILET : RETRAIT DES ER 4, 5 ET 762
    - 7.1.8. LE FUILET : MODIFICATION DE L'OAP N°1 ET CREATION D'UNE OAP N°6 POUR ASSURER LA DENSIFICATION D'UN CŒUR D'ILOT (RUE ST-MARTIN)67

- 7.1.9. LE FUILET : TRANSFORMATION D'UNE ZONE UY POUR Y AUTORISER L'INSTALLATION DE COMMERCE ET SERVICES73
- 7.1.10. MONTREVAULT : RECTIFICATION DE LA DELIMITATION DE LA ZONE NLI76
- 7.1.11. LE PUISET-DORE : ERREUR AU NIVEAU DE LA LISTE DES ER SUR L'ER 478
- 7.1.12. SAINT-PIERRE-MONTLIMART : CREATION D'UN SOUS-SECTEUR DE LA ZONE UYB (ACTIVITE) EN VUE D'ACCUEILLIR LE DEMENAGEMENT DE LA CASERNE DE GENDARMERIE DE MONTREVAULT VERS SAINT-PIERRE-MONTLIMART ET SES LOGEMENTS DE FONCTION78
- 7.1.13. SAINT-PIERRE-MONTLIMART : CREATION D'UN PERIMETRE D'ATTENTE SUR UNE ZONE UYD (ACTIVITE) SUR LA COMMUNE DELEGUEE DE SAINT-PIERRE-MONTLIMART83
- 7.1.14. SAINT-PIERRE-MONTLIMART : CREATION D'UN SOUS-SECTEUR DE LA ZONE UY SUR UN ANCIEN SITE INDUSTRIEL AFIN D'Y ACCUEILLIR UNE ACTIVITE SPECIFIQUE PORTEE PAR MAUGES COMMUNAUTE (PROJET SYNERGIE)86
- 7.1.15. SAINT-PIERRE-MONTLIMART : SUPPRESSION DE L'ER 689
- 7.1.16. SAINT-PIERRE-MONTLIMART : MODIFICATION D'UNE OAP THEMATIQUE SUR LE SECTEUR DE LA MUSSE89
- 7.1.17. SAINT-PIERRE-MONTLIMART : CREATION D'UNE OAP N°11 POUR ASSURER LA DENSIFICATION D'UNE GRANDE DENT90
- 7.1.18. SAINT-QUENTIN-EN-MAUGES : RETRAIT DE L'ER 194
- 7.1.19. SAINT-QUENTIN-EN-MAUGES : MODIFICATION DU PERIMETRE DE L'OAP 2 DES VAUX96
- 7.1.20. SAINT-REMY-EN-MAUGES : RETRAIT DE L'ER 499
- 7.1.21. BILAN SUPERFICIES101
- 8. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT :102
  - 8.1.1. DEFINITIONS : AJOUT DU TERME « ANNEXE »102
  - 8.1.2. MODIFICATION DE LA REFERENCE POUR EVALUER LES POSSIBILITES D'EXTENSION :102
  - 8.1.3. ARTICLE UA2, A2 ET N2 :102
  - 8.1.4. ARTICLES 6103
  - 8.1.5. ARTICLE UY6104
  - 8.1.6. ARTICLE UA7, UB7 UE7, UL7, 1AUH7105
  - 8.1.7. ARTICLES UY7 ET 1AU7105
  - 8.1.8. ARTICLES A9 ET N9106
  - 8.1.9. UB : CONSTRUCTIONS IMPLANTEES SOIT EN LIMITE, SOIT A 2 M MINIMUM ARTICLE 11 : 2.3 CLOTURES106
  - 8.1.10. ARTICLES UY 11 : 1.3 – COUVERTURES ET TOITURES107
  - 8.1.11. CONCLUSION VIS-A-VIS DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX107
- 9. MODIFICATION DES ANNEXES :108
  - 9.1.1. SUPPRESSION DE L'ANNEXE 7.2 RELATIVE AU PERIMETRE DE PROSPECTION MINIERE ARRIVEE A ECHEANCE108
  - 9.1.2. CREATION D'UNE ANNEXE 7.2 RELATIVE AU SECTEUR D'INFORMATION SUR LES SOLS (SIS)108
  - 9.1.3. ABROGATION DES DECRETS INSTITUANT DES SERVITUDES RADIOELECTRIQUES AU BENEFICE DE FRANCE TELECOM DEVENUE ORANGE108
  - 9.1.4. CONCLUSION VIS-A-VIS DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX109

## 1. DOCUMENT CONCERNE ET OBJECTIFS DE L'EVOLUTION

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

Une décision de soumission à évaluation environnementale de l'élaboration du PLU a été prise le 20/10/2015 suite à la demande d'examen au cas par cas 2015-1598. Ensuite, la MRAe a formulé un avis le 21/09/2016 sur l'évaluation environnementale produite (n°MRAe 2016-2009).

La Modification n°1 du PLU a été approuvée le 27 janvier 2020. Les objets de la Modification n°1 portaient sur la modification d'OAP et du règlement écrit.

La Modification n°1 n'a pas été soumise à évaluation environnementale : examen au cas par cas 2019-4134 modification n°1 du PLU décision de non soumission du 05/09/2019.

## 2. MODALITES DE PRISE EN COMPTE DE L'AVIS n°MRAE 2016-2009 DANS L'APPROBATION DU PLU

Avis	Réponse
<p>1 - La MRAe recommande de confirmer la délimitation des zones humides, en particulier sur les secteurs ouverts à l'urbanisation (habitat et activités) et si nécessaire en recourant à des investigations complémentaires afin de justifier que les mesures d'évitement et de réduction des impacts sur les zones humides ont bien été recherchés.</p>	<p>L'avis de Madame la Préfète fait état que le PLU aurait dû prévoir un zonage Np plus protecteur sur les secteurs à enjeux environnementaux.</p> <p>On rappellera que les enjeux environnementaux sont notamment pris en compte à travers la préservation du maillage bocager, des boisements et des zones humides. L'inventaire complémentaire des zones humides sur les zones AU est également joint au dossier d'enquête publique.</p> <p>Le règlement de la zone N interdit toute construction, ouvrages, travaux ou utilisations du sol autres que ceux visés à l'article N2., ci-après.</p> <p>Les occupations du sol admises sous conditions sont les suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les travaux liés aux différents réseaux, les réseaux routiers et de transports en commun, les continuités douces et les installations, travaux, dépôts, ouvrages d'intérêt général.</li> <li>2. La réfection, l'extension et les annexes des habitations existantes ainsi que leurs annexes (dans les limites prévues par la loi ALUR et par la charte sur l'urbanisme de Maine et Loire).</li> <li>3. Les changements de destination dans les limites prévues par le règlement du PLU.</li> <li>4. L'aménagement et la réfection des activités non agricoles et forestières, sans extension.</li> <li>5. Les abris pour animaux notamment sous réserve d'être démontables.</li> <li>6. Les exhaussements et affouillements liés aux activités agricoles et aux constructions autorisées dans la zone.</li> </ol> <p>Les dispositions concernant les constructions existantes (2,3 et 4) ne prêtent pas à modulation suivant les enjeux environnementaux, les dispositions réglementaires qui s'y appliquent encadrent suffisamment la portée réglementaire des évolutions possibles.</p> <p><b>Concernant les points 1 et 6, le PLU n'est pas en capacité de justifier une restriction de ce type d'implantations qui concernent des projets d'intérêt collectif mené par des maîtres d'ouvrage publics ou par leurs délégataires et les projets d'irrigation agricole pour les affouillements. Ils doivent faire l'objet, en phase opérationnelle, de justification et d'autorisations au titre du code de l'environnement.</b></p> <p>A ce titre, les projets concernés devront être en capacité de justifier qu'ils correspondent à un besoin. Ils devront démontrer leur absence d'impact sur les espèces ou milieux à</p>

	<p>enjeu fort par des prospections naturalistes, et plus précisément s'inscrire dans la démarche « éviter-déduire-compenser ».</p>																																																																																																																																				
<p>2 - La MRAe recommande d'intégrer dans le rapport de présentation les conclusions des notices d'assainissement en ce qui concerne le traitement des eaux usés.</p>	<p>La justification de la programmation en logements et la consommation foncière induite sont largement développées dans la partie 2 du rapport de présentation (page 62 et suivantes).</p> <p>Le rapport de présentation du PLU partie 2 – page 128 dresse un bilan global de la cohérence du projet en termes d'habitat avec la capacité résiduelle des stations d'épuration, sur la base des données de diagnostic figurant dans les annexes sanitaires (7.5 assainissement).</p> <p>Le SCOT fixe au PLU l'objectif d'assurer une capacité épuratoire des stations de traitement compatible avec les objectifs de développement des communes.</p> <p>Le tableau ci-dessous précise les conséquences de la programmation en logements des zones 1AU sur les capacités résiduelles des stations d'épuration :</p> <table border="1" data-bbox="391 667 1465 1630"> <thead> <tr> <th>Commune</th> <th>Capacité</th> <th>Fonctionnement</th> <th>Marge de manœuvre</th> <th>Eq Hab estimé par le zonage d'assainissement en 1AU</th> <th>Solde (chiffre le plus défavorable) pour le 1AU</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>033- La Boissière-sur-Evre</td> <td>400</td> <td>51</td> <td>200</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>083-Chaudron-en-Mauges</td> <td>1083</td> <td>60-90%</td> <td>200</td> <td>55</td> <td>53,3</td> </tr> <tr> <td>085-La Chaussaire</td> <td>650</td> <td>30-40%</td> <td>350</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>137-Le Fief-Sauvin</td> <td>783</td> <td>40-60%</td> <td>200 à 300</td> <td>100</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>Villeneuve</td> <td>183</td> <td>20%</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>145-Le Fuilet</td> <td>1083</td> <td>70-85%</td> <td>très limitée</td> <td>142,5</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>La Rimonerie</td> <td>208</td> <td></td> <td>très limitée</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Les Recoins</td> <td>300</td> <td></td> <td>très limitée</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>218-Montrevault</td> <td>2167</td> <td>40-60%</td> <td>800</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>252-Le Puiset-Doré</td> <td>300</td> <td></td> <td>saturation</td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gâtines</td> <td>185</td> <td>32%</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>313-Saint-Pierre-Montlimart</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autriche</td> <td>1417</td> <td>40-50%</td> <td></td> <td>147,5</td> <td>561</td> </tr> <tr> <td>Petit Montrevault</td> <td>600</td> <td>25-40%</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Jousselin</td> <td>2283</td> <td>40-50%</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>314-Saint-Quentin-en-Mauges</td> <td>1300</td> <td>50-55%</td> <td>400</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>316-Saint-Rémy-en-Mauges</td> <td>1700</td> <td>30-35%</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>324-La Salle-et -Chapelle-Aubry</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>La Chapelle-Aubry</td> <td>300</td> <td>120%</td> <td>saturation</td> <td>19</td> <td></td> </tr> <tr> <td>La Salle Aubry</td> <td>600</td> <td>30-40%</td> <td></td> <td>57,5</td> <td>302,5</td> </tr> <tr> <td>Cancale</td> <td>70</td> <td>36%</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>La STEP du Puiset Doré est saturée. Aucune zone 1AU n'a été programmée.</p> <p>La STEP de la Chapelle Aubry est également saturée. Une zone 1AU d'une capacité de 19 logements pour 7000m2 a été identifiée dans le PLU. Le développement prévu sur la Chapelle Aubry peut être considéré comme non compatible avec la capacité de sa STEP.</p> <p>La STEP du bourg du Fuilet arrive à saturation. Toutefois, la programmation en 1AU est cohérente avec la capacité résiduelle de la STEP.</p> <p><b>Les objectifs de développement effectifs prévus à travers les zones 1AU s'adaptent bien aux capacités résiduelles des stations d'épuration, excepté pour une infime partie du territoire.</b></p> <p><b>Cela ne remet donc pas en cause la programmation en termes de logements du PLU. Mais, pour rester en compatibilité avec la capacité des stations d'épuration, certaines d'entre-elles devront être adaptées lors de l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU.</b></p>	Commune	Capacité	Fonctionnement	Marge de manœuvre	Eq Hab estimé par le zonage d'assainissement en 1AU	Solde (chiffre le plus défavorable) pour le 1AU	033- La Boissière-sur-Evre	400	51	200			083-Chaudron-en-Mauges	1083	60-90%	200	55	53,3	085-La Chaussaire	650	30-40%	350			137-Le Fief-Sauvin	783	40-60%	200 à 300	100	100	Villeneuve	183	20%				145-Le Fuilet	1083	70-85%	très limitée	142,5	20	La Rimonerie	208		très limitée			Les Recoins	300		très limitée			218-Montrevault	2167	40-60%	800			252-Le Puiset-Doré	300		saturation	0		Gâtines	185	32%				313-Saint-Pierre-Montlimart						Autriche	1417	40-50%		147,5	561	Petit Montrevault	600	25-40%				Jousselin	2283	40-50%				314-Saint-Quentin-en-Mauges	1300	50-55%	400			316-Saint-Rémy-en-Mauges	1700	30-35%				324-La Salle-et -Chapelle-Aubry						La Chapelle-Aubry	300	120%	saturation	19		La Salle Aubry	600	30-40%		57,5	302,5	Cancale	70	36%			
Commune	Capacité	Fonctionnement	Marge de manœuvre	Eq Hab estimé par le zonage d'assainissement en 1AU	Solde (chiffre le plus défavorable) pour le 1AU																																																																																																																																
033- La Boissière-sur-Evre	400	51	200																																																																																																																																		
083-Chaudron-en-Mauges	1083	60-90%	200	55	53,3																																																																																																																																
085-La Chaussaire	650	30-40%	350																																																																																																																																		
137-Le Fief-Sauvin	783	40-60%	200 à 300	100	100																																																																																																																																
Villeneuve	183	20%																																																																																																																																			
145-Le Fuilet	1083	70-85%	très limitée	142,5	20																																																																																																																																
La Rimonerie	208		très limitée																																																																																																																																		
Les Recoins	300		très limitée																																																																																																																																		
218-Montrevault	2167	40-60%	800																																																																																																																																		
252-Le Puiset-Doré	300		saturation	0																																																																																																																																	
Gâtines	185	32%																																																																																																																																			
313-Saint-Pierre-Montlimart																																																																																																																																					
Autriche	1417	40-50%		147,5	561																																																																																																																																
Petit Montrevault	600	25-40%																																																																																																																																			
Jousselin	2283	40-50%																																																																																																																																			
314-Saint-Quentin-en-Mauges	1300	50-55%	400																																																																																																																																		
316-Saint-Rémy-en-Mauges	1700	30-35%																																																																																																																																			
324-La Salle-et -Chapelle-Aubry																																																																																																																																					
La Chapelle-Aubry	300	120%	saturation	19																																																																																																																																	
La Salle Aubry	600	30-40%		57,5	302,5																																																																																																																																
Cancale	70	36%																																																																																																																																			

	<p><b>On ne peut donc conclure à l'incompatibilité du PLU avec les orientations du SCOT sur ce point.</b></p> <p><b>Au plan de la cohérence du PLU, la pertinence du classement en 1AU de la Chapelle Aubry sera réinterrogée au moment de l'approbation : il pourrait être rebasculé en 2AU.</b></p> <p>Le diagnostic du zonage d'assainissement fait état de surcharges hydrauliques pour certaines stations en raison de la présence de réseaux unitaires dans les centres-bourgs et d'eaux parasites. On ne peut raisonnablement pas considérer que cette surcharge puisse remettre en cause à elle seule la programmation en logements des extensions en 1AU, sans considérer aussi que les constructions qui interviendraient dans les zones U des bourgs, devraient également être bloquées dans l'attente de la réfection complète des réseaux. Toutefois, afin d'anticiper les contraintes de raccordement des projets et de pouvoir motiver les éventuels refus de permis de construire ou d'aménager (sur la base des dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme), la commune nouvelle de Montrevault sur Evre vient de lancer une étude diagnostic réseau afin d'identifier les points noirs et d'établir ensuite une programmation des travaux à l'échelle des 11 agglomérations et des villages en vue de réduire les surcharges hydrauliques. Le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation rappelleront la nécessité de conditions de rejets et de traitement des eaux usées optimales pour les opérations d'aménagement d'ensemble et comme préalable à leur autorisation.</p> <p><b>La commune nouvelle entend donc bien poursuivre son développement tout en maîtrisant les risques de pollution induits, par une programmation de travaux de réhabilitation des réseaux qui tienne compte des projets d'aménagement.</b></p>
<p>3 - La MRAe recommande de mieux justifier le changement de destination des bâtiments situés en zone A et N, et de tenir compte de ce potentiel pour ajuster la consommation d'espaces au plus près des besoins réels . Par ailleurs, au regard du tissu existant et du taux de vacance des logements, le devenir de certaines zones d'extensions urbaines de bourgs nécessite d'être réinterrogé.</p>	<p>La mise en valeur du patrimoine bâti s'inscrit dans l'orientation n° 7 du PADD suivante : « une ruralité qui met ses atouts en valeur : la nature, les paysages et le patrimoine », tout en limitant les contraintes pour l'agriculture.</p> <p>La méthode mise en œuvre pour identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination est précisée page 52 de la partie 2 du rapport de présentation.</p> <p>Elle retient les bâtiments qui possèdent des <b>caractéristiques architecturales d'intérêt patrimonial</b>. On notera que le patrimoine architectural de Montrevault sur Evre est constitué de quelques châteaux (le Plessis, la Bellière, le Doré...), anciens moulins et de fermes dont les dépendances constituent le « gisement » des changements de destination. Ce patrimoine se caractérise par un vocabulaire architectural homogène : grange à piliers, grange fermée de volume simple, grange associée à des volumes secondaires symétriques sur les côtés du bâtiment, et explique le nombre de bâtiments identifiés.</p> <p>Concernant <b>la prise en compte de la gêne pour l'agriculture</b>, le critère de proximité justifie l'exclusion de certains bâtiments. Ce critère ne s'appuie pas uniquement sur une distance déterminée entre les bâtiments d'exploitation et le bâtiment susceptible de changer de destination, afin d'intégrer les critères qualitatifs et de fonctionnalité suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- degré d'imbrication des constructions agricoles et non agricoles,</li> <li>- infrastructures en place (réseaux électricité, eau potable, possibilité d'un assainissement autonome, circulations...),</li> <li>- orientation de la future façade principale vis-à-vis des bâtiments d'exploitation.</li> </ul> <p>Les dispositions retenues sont donc en réalité beaucoup plus restrictives que celles prévues au code de l'urbanisme qui a supprimé la référence à la notion de patrimoine. L'inventaire fourni n'a ni pour objet, ni pour effet d'autoriser par lui-même des changements de destination et permet de préciser la prise en compte des enjeux agricoles au moment du permis de construire, à travers l'avis conforme de la CDPENAF.</p> <p><b>En conséquence, l'argument du surdimensionnement du nombre de changements de destination n'est pas recevable.</b></p> <p>Toutefois, comme l'a fait remarquer la Chambre d'Agriculture, certains bâtiments, de par leur petite taille, n'ont pas vocation à devenir des habitations, mais peuvent cependant</p>

	<p>devenir des annexes d'habitations. La Chambre d'Agriculture a également relevé que 4 bâtiments repérés sont situés à proximité d'exploitations agricoles.</p> <p><b>Il sera proposé de rectifier les erreurs de repérage des 4 bâtiments et de compléter la règle pour encadrer l'emprise au sol minimum des bâtiments susceptibles d'être transformés en logements. Les autres bâtiments identifiés pourront être utilisés en annexe aux logements.</b></p> <p>L'avis de Madame la Préfète fait état que le PLU autorise les changements de destination pour l'implantation d'activités commerciales, industrielles ou artisanales en zone agricole et naturelle, ce qui est contraire à la vocation des zones.</p> <p>Le règlement des zones A et N comprend les dispositions suivantes :</p> <p>Articles A2 et N2:</p> <table border="1" data-bbox="400 568 1479 703"> <tr> <td data-bbox="400 568 614 703">Activité autre qu'agricole et forestière</td> <td data-bbox="614 568 1479 703">Uniquement par aménagement et réfection des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) sans extension.  Sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 14</td> </tr> </table> <p>Cette disposition est destinée à préciser que les constructions à usage d'activité autres qu'agricoles et forestières situées en zone A ou N peuvent se maintenir sans extension.</p> <p><b>Afin d'améliorer la lisibilité du PLU, il sera précisé dans le règlement écrit que cette disposition s'applique uniquement aux activités existantes à la date d'approbation du PLU.</b></p>	Activité autre qu'agricole et forestière	Uniquement par aménagement et réfection des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) sans extension.  Sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 14						
Activité autre qu'agricole et forestière	Uniquement par aménagement et réfection des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) sans extension.  Sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 14								
<p>4 - La MRAe recommande de mieux justifier les choix opérés en matière de surfaces destinées à l'accueil d'activités, en les confrontant aux évolutions constatées sur les dernières années et aux surfaces disponibles.</p>	<p>Le DOO du SCOT affiche une programmation de la consommation foncière liée aux activités économiques à l'échéance 20 ans, soit à compter de 2013, correspondant aux secteurs non ouverts à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme à la date d'arrêt du SCOT qui est rappelée ci-contre.</p> <p>Il convient de préciser que la consommation foncière s'évaluera à l'appui des opérations d'aménagement formalisées par des permis d'aménager et des permis de construire autorisés sur les zones 1AU qui constituent des extensions urbaines, voire sur les zones 2AU qui devront faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.</p> <div data-bbox="395 1167 732 1653" data-label="Figure"> <table border="1"> <tr> <td>PARCS STRUCTURANTS</td> <td>30 Ha</td> </tr> <tr> <td>PARCS INTERMÉDIAIRES</td> <td>28 Ha</td> </tr> <tr> <td>ZONES ARTISANALES</td> <td>12 Ha</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>70 Ha</b></td> </tr> </table> </div> <p>On rappellera également que la compétence développement économique est transférée à Mauges Communauté depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.</p> <p>Le PADD du PLU établit la programmation suivante en termes de consommation foncière maximale pour les activités économiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parc structurant des Alliés : 0 ha</li> <li>• Parc intermédiaire de Belleville : 14 ha</li> <li>• Zones artisanales : 4 ha</li> </ul> <p><b>Soit un total de 18 ha à une échéance de 10 ans à compter de l'approbation du PLU, soit à l'horizon 2026-2027 (NB : 14 ans à l'échelle du SCOT).</b></p> <p><b>L'objectif du PADD est compatible avec le SCOT et atteste d'une volonté de maîtrise de la consommation foncière au regard des objectifs du SCOT qui sont de 70 ha à l'horizon 20 ans ou 35 ha à l'horizon 10 ans.</b></p> <p><b>La compatibilité du PLU avec le SCOT ne semble pas non plus discutable dès lors que la ventilation des objectifs par type de zones d'activité s'inscrit bien dans les volumes de surface affichés par le DOO du SCOT.</b></p> <p>On notera que la consommation foncière liée aux activités économiques a été de 17 ha sur les 10 dernières années, toutes zones confondues. De ce point de vue, les objectifs globaux de 18 ha du PADD ne sont donc pas incohérents.</p>	PARCS STRUCTURANTS	30 Ha	PARCS INTERMÉDIAIRES	28 Ha	ZONES ARTISANALES	12 Ha	<b>Total</b>	<b>70 Ha</b>
PARCS STRUCTURANTS	30 Ha								
PARCS INTERMÉDIAIRES	28 Ha								
ZONES ARTISANALES	12 Ha								
<b>Total</b>	<b>70 Ha</b>								

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	<p>l'OAP en vue de finaliser cette limite définitive du parc intermédiaire en direction de Beaufreau.</p> <p>2 - Elle s'inscrit en continuité d'entreprises installées récemment, pour lesquelles il est opportun de prévoir des possibilités d'extension vers le sud . Aucune alternative n'est envisageable pour ces entreprises ni leur déplacement : l'une d'elle exerce dans le domaine du recyclage des déchets de chantiers et dispose donc d'installations adaptées pour maîtriser les risques de nuisances . La zone 2AUyb permet de maîtriser ces extensions compte tenu de la sensibilité paysagère de cette limite sud du parc d'activités.</p> <p>De surcroît, la zone 2AUyb ne permet pas une consommation d'espace immédiate ni même à court ou moyen terme.</p> <p>Cette zone 2AUyb ne pourra en effet pas être ouverte à l'urbanisation sans une révision du PLU dès lors que cette ouverture à l'urbanisation serait susceptible d'autoriser une consommation d'espace supérieure à 14 ha.</p> <p>Enfin, aucune contradiction ne saurait être caractérisée entre le PADD et le document graphique du PLU, le PADD fixant comme objectif de consommation foncière pour l'activité économique une enveloppe de 14 ha pour les parcs intermédiaires et la zone 1AU du parc intermédiaire de Saint-Pierre-Montlimart développant une superficie d'environ 14 ha.</p> <p><b>En conclusion, le parc intermédiaire de Belleville constitue un des éléments essentiel du projet de territoire destiné à accueillir des activités susceptibles de rayonner au-delà du territoire et qui justifie des réserves foncières en correspondance. Sa configuration actuelle nécessite une vigilance forte en vue de sa réorganisation et de sa densification. Le cumul des outils OAP et zonages assure cette vigilance et vise bien à mettre en œuvre les orientations du PADD en compatibilité avec le SCOT et en particulier la maîtrise de la consommation foncière en extension limitée à 14 ha.</b></p> <p>Toute opération d'aménagement ou permis de construire qui conduirait à dépasser l'objectif de 14 ha de consommation foncière en extension conduirait à une révision du PLU.</p> <p><b>Le rapport de présentation du PLU devra être complété dans ce sens .</b></p>
<p>5 - La MRaE recommande de préciser les effets attendus sur l'environnement, et notamment pour la préservation du patrimoine naturel, les incidences des exhaussements et affouillements autorisés dans les zones A et N du règlement. Par ailleurs, le PLU devra expliquer pourquoi il ne pouvait pas concilier les besoins</p>	<p>Voir réponse au point 1</p>

<p>recensés en la matière avec l'objectif de préservation des zones humides identifiées</p>	
<p>6 - Si la prise en compte de la TVB s'avère globalement satisfaisante, la MR Ae recommande de justifier les choix opérés pour le sous-zonage Ad au regard des enjeux en présence au travers de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser ».</p>	<p>Les landes argileuses du secteur du Fuilet/Puiset-Doré/la Chaussaire sont reconnues pour leur très haut intérêt naturel ainsi que l'atteste l'Arrêté Préfectoral de protection des Biotopes signé en 1998 pour la lande des Recoins (Le Fuilet).</p> <p>La commune nouvelle étudie d'ailleurs actuellement la possibilité de mise en place d'une réserve naturelle régionale dont les contours restent encore à préciser, mais dont le cœur serait le périmètre de l'arrêté de biotope. Il s'agit d'un outil de gestion et de protection effectif du secteur à enjeu environnemental majeur du territoire.</p> <p>Ces landes sont exploitées et étaient entretenues depuis des siècles par les artisans potiers. Il en résulte un paysage très original composé d'une multitude de fosses d'extraction dont la qualité de l'eau est extrêmement pure. Malheureusement, une habitude de comblement de ces fosses par divers déchets (gravats, terre végétale, déchets ménagers...) reste tenace et se poursuit de façon désorganisée. Il en résulte une forte banalisation de ces paysages originaux de même qu'une paupérisation spécifique significative.</p> <p>C'est dans cet état d'esprit que les élus souhaitent que soit organisé sur le territoire de Montrevault-sur-Evre, le recyclage et la mise en décharge de matériaux inertes de classe 3. Ne disposant pas d'une carrière désaffectée de roche massive pouvant accueillir ces volumes, l'attention s'est portée sur des sites d'extraction de l'argile.</p> <p>Les 2 sites pressentis se trouvent effectivement dans un périmètre à haute richesse naturelle. Ils ne constituent cependant pas à l'heure actuelle les espaces les plus riches. Seules les études « faune/flore », « zones humides » à venir et dont certaines sont engagées, permettront de confirmer ou non et sous quelles conditions, que ces sites pressentis peuvent devenir des ISDI sans porter atteinte aux richesses en place. Il va de soi que, dans ce territoire, le bénéfice de la mise en place d'une ou deux ISDI sera très important sur la richesse faunistique et faunistique en organisant cette mise en décharge et en stoppant les remblaiements anarchiques mais conséquents qui chaque jour altèrent des parcelles très sensibles.</p>
<p>7 – La MR Ae recommande de conditionner les nouvelles ouvertures à l'urbanisation à la capacité des réseaux et systèmes épuratoires à assurer un traitement correct des eaux usées. En outre, l'incompatibilité entre la volonté de compacité du bâti et le</p>	<p>Voir la réponse au point 2</p>

développement de zones urbanisables, assainies de manière individuelle doit être levée.	
---	--

### 3. CONTEXTE DE LA PLANIFICATION CONCERNANT LE TERRITOIRE

La commune de Montrevault-sur-Evre appartient à la communauté d'agglomération de Mauges Communauté, qui dispose d'un schéma de cohérence territorial (SCoT) du Pays des Mauges approuvé le 8 juillet 2013, en cours de révision.

### 4. TYPE DE PROCEDURE ENGAGEE ET OBJECTIFS DE LA PROCEDURE

Dans un contexte de dynamisme important, et pour répondre à de nouveaux projets sur son territoire (habitat, économie, tourisme, etc.), la commune de Montrevault-sur-Evre souhaite s'engager dans une nouvelle adaptation de son document d'urbanisme.

Les évolutions envisagées portent sur les points suivants :

- suppressions d'ER
- changements de destination
- erreur d'identification de bâtiment protégé à rectifier
- créations d'OAP
- modifications d'OAP
- Des évolutions du règlement écrit

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est **modifié** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

En outre, l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. ».

La présente procédure a pour objet de modifier le règlement graphique (zonage), le règlement écrit, et d'ajuster et mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Par ailleurs, au regard des évolutions

projetées, elle n'entre pas dans les cas de figure prévus pour une procédure de Révision : il s'agit donc d'une **procédure de Modification**.

L'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. ».

Par les évolutions qu'elle porte, notamment au niveau de l'identification de changements de destination supplémentaire et à l'adaptation du règlement écrit, la présente procédure conduira à « majorer de plus de 20 % les possibilités de construction » sur l'espace concerné. Plus précisément, il s'agit donc d'une procédure de Modification « de droit commun », soumise à enquête publique.

## 5. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

### 5.1. Remarque sur la nature de la procédure : L'évaluation environnementale

De manière générale, une procédure de modification de droit commun n'est pas spécifiquement soumise à évaluation environnementale, sauf si elle engage des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

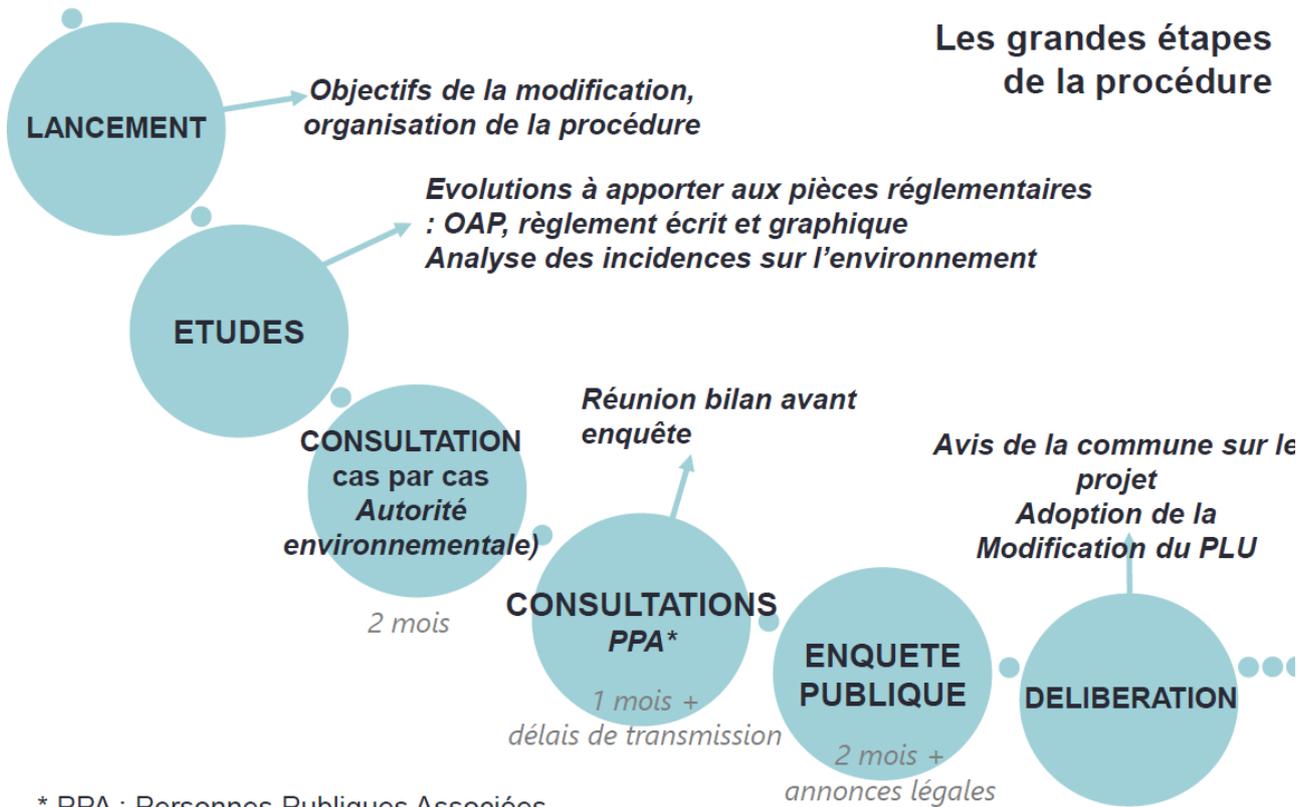
La présente procédure de modification du PLU de Montrevault-sur-Evre vise à démontrer l'absence d'incidence de l'évolution du PLU sur l'environnement.

L'avis de la MRAe au titre du « cas par cas » sera demandé. Ainsi, la présente notice est construite conformément aux dispositions de l'article R104-29 du Code de l'urbanisme et contient les rubriques 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

## 5.2. Le déroulement de la procédure

### Les grandes étapes de la procédure



\* PPA : Personnes Publiques Associées

## 6. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNERABILITE DU TERRITOIRE COMMUNAL

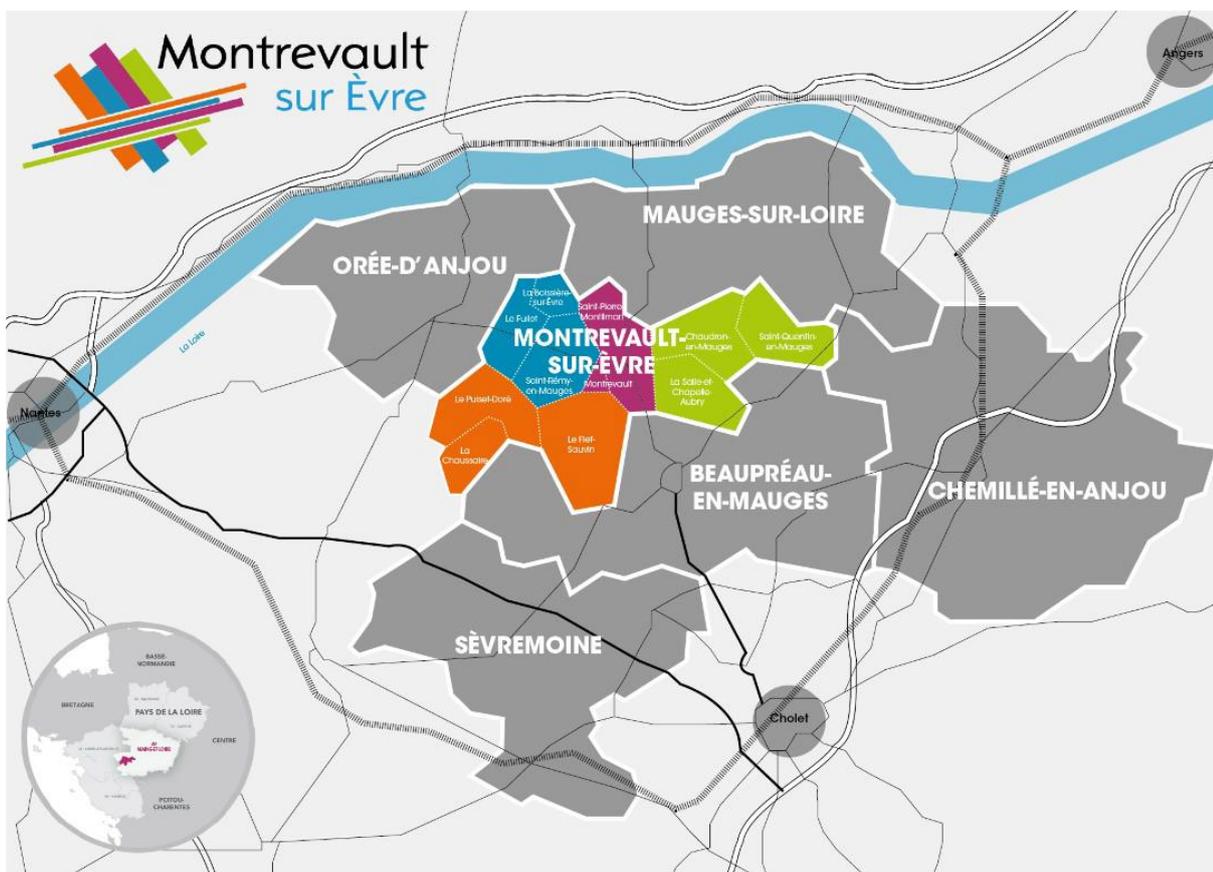
### 6.1. Caractéristiques de la commune concernée par le document

Montrevault-sur-Èvre est née le 15 décembre 2015. Il s'agit d'une commune nouvelle d'une superficie de 200km<sup>2</sup>. Elle regroupe **11 communes historiques** (La Boissière-sur-Evre, Saint-Rémy-en-Mauges, Saint-Quentin-en-Mauges, Montrevault, La Chaussaire, Le Puiset-Doré, Le Fuilet, Chaudron-en-Mauges, La Salle-et-Chapelle-Aubry, Saint-Pierre-Montlimart et Le Fief-Sauvin).

Montrevault-sur-Èvre est intégrée à la **Communauté d'Agglomérations de Mauges Communauté** regroupant à ce jour six communes nouvelles pour une population totale de 119 430 habitants (INSEE 2019).

La commune de Montrevault-sur-Èvre se situe au cœur des Mauges, **dans le triangle formé par Nantes, Angers et Cholet**

Le territoire est par ailleurs desservi par les RD 752, RD 17 et RD 150.



**Montrevault-sur-Evre au sein de Mauges communauté**

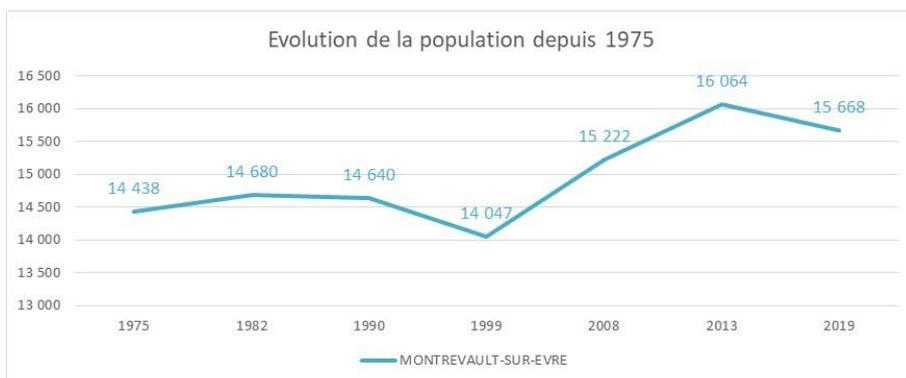


**Les communes déléguées de Montrevault-sur-Evre**

**6.2. Evolution récente de la population et du logement**

Dynamique démographique<sup>1</sup>

La commune de Montrevault-sur-Evre totalise **15668** habitants en 2019. Sa population a augmenté de 9% entre 1975 et 2019. Son rythme d'évolution connaît des variations importantes : son taux d'évolution annuelle est de -0.5% sur la période 1990-1999 et atteint +1.1% entre 2009 et 2013.

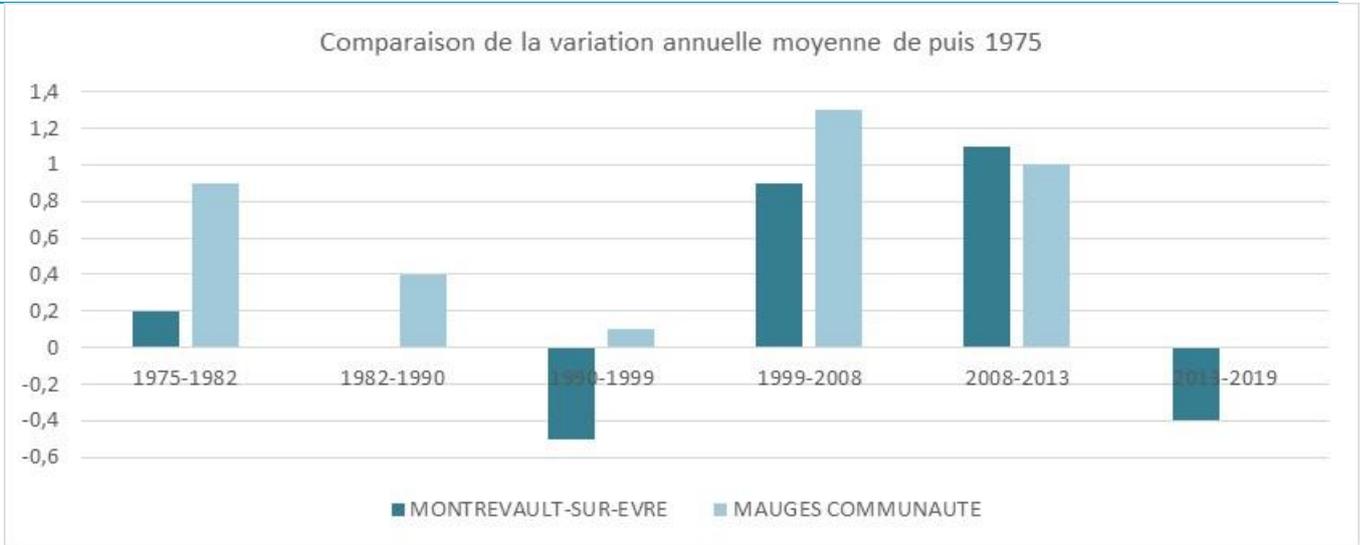


Cette variabilité de l'évolution de la population est également constatée à l'échelle de Mauges-Communauté, avec cependant un repli moins fort de la démographie sur la période 2013-2019.

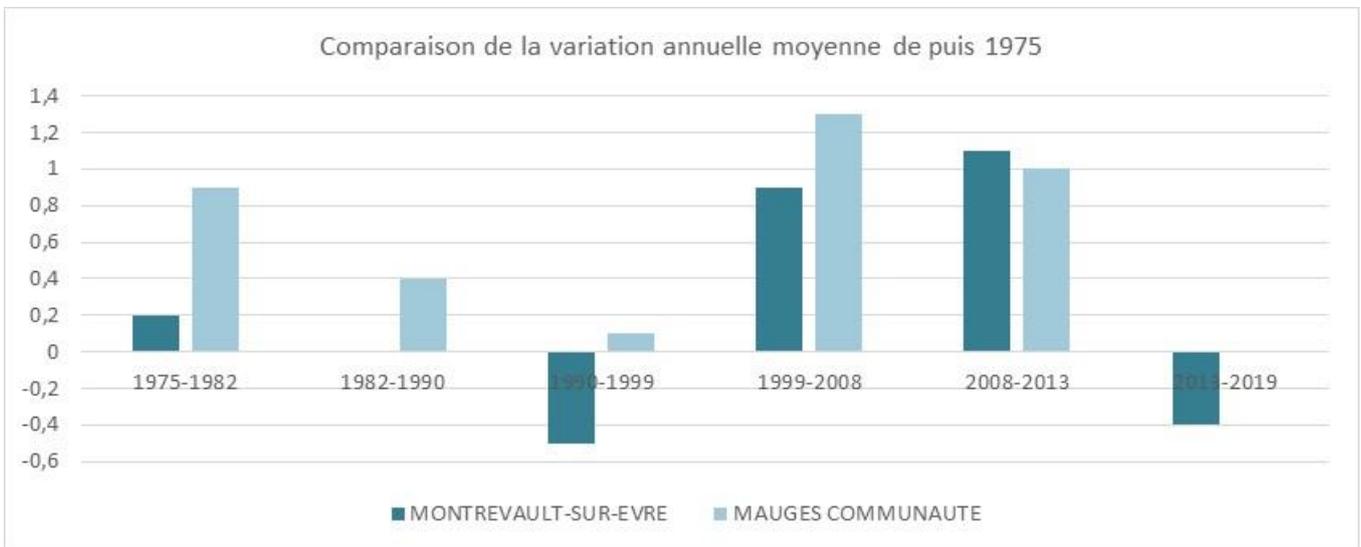
La population totale atteint 16 038 habitants en 2020<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Les données chiffrées sont issues du RGP 2019 sauf mention contraire.

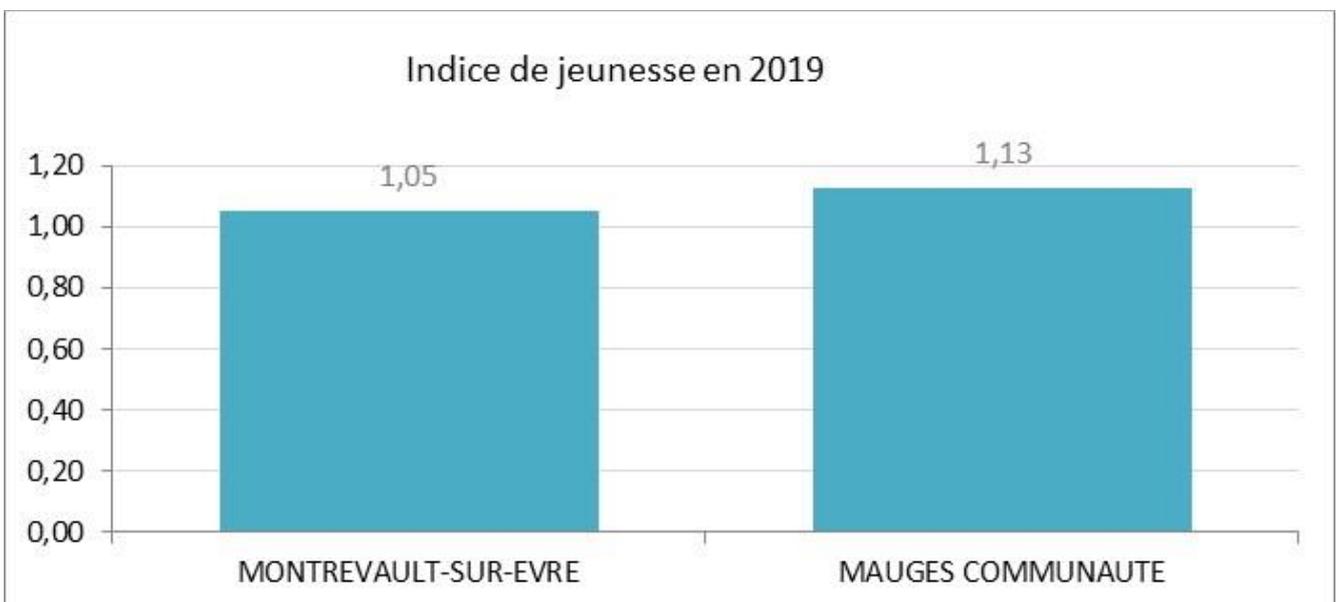
<sup>2</sup> Source : populations légales millésimées 2020 entrants en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023



Le repli de la dernière période est induit par le déficit de nouveaux arrivants, tandis qu'à l'échelle de Mauges communauté, celui-ci s'équilibre avec le solde naturel.

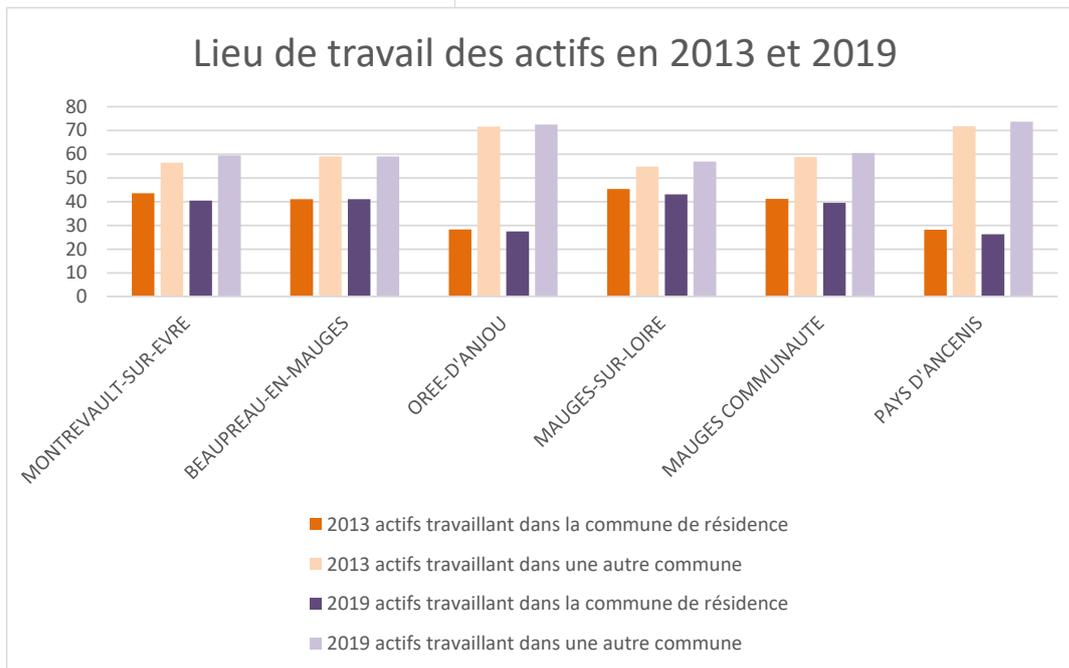
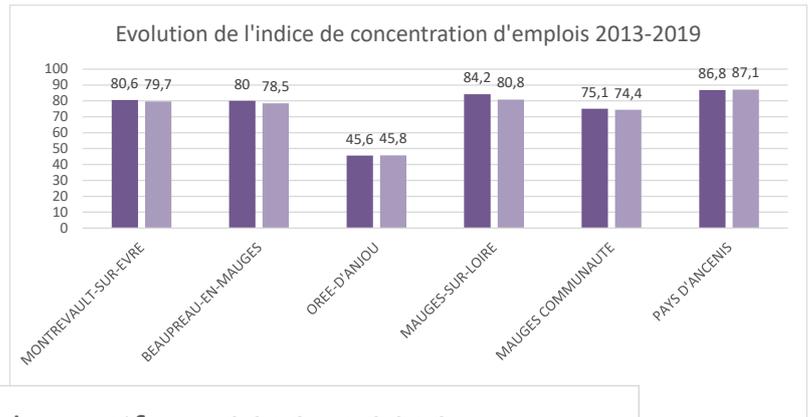


L'indice de jeunesse supérieur à 1 traduit une capacité de renouvellement de la population, malgré son vieillissement.



### 6.3. Evolution récente de l'emploi et du tissu économique

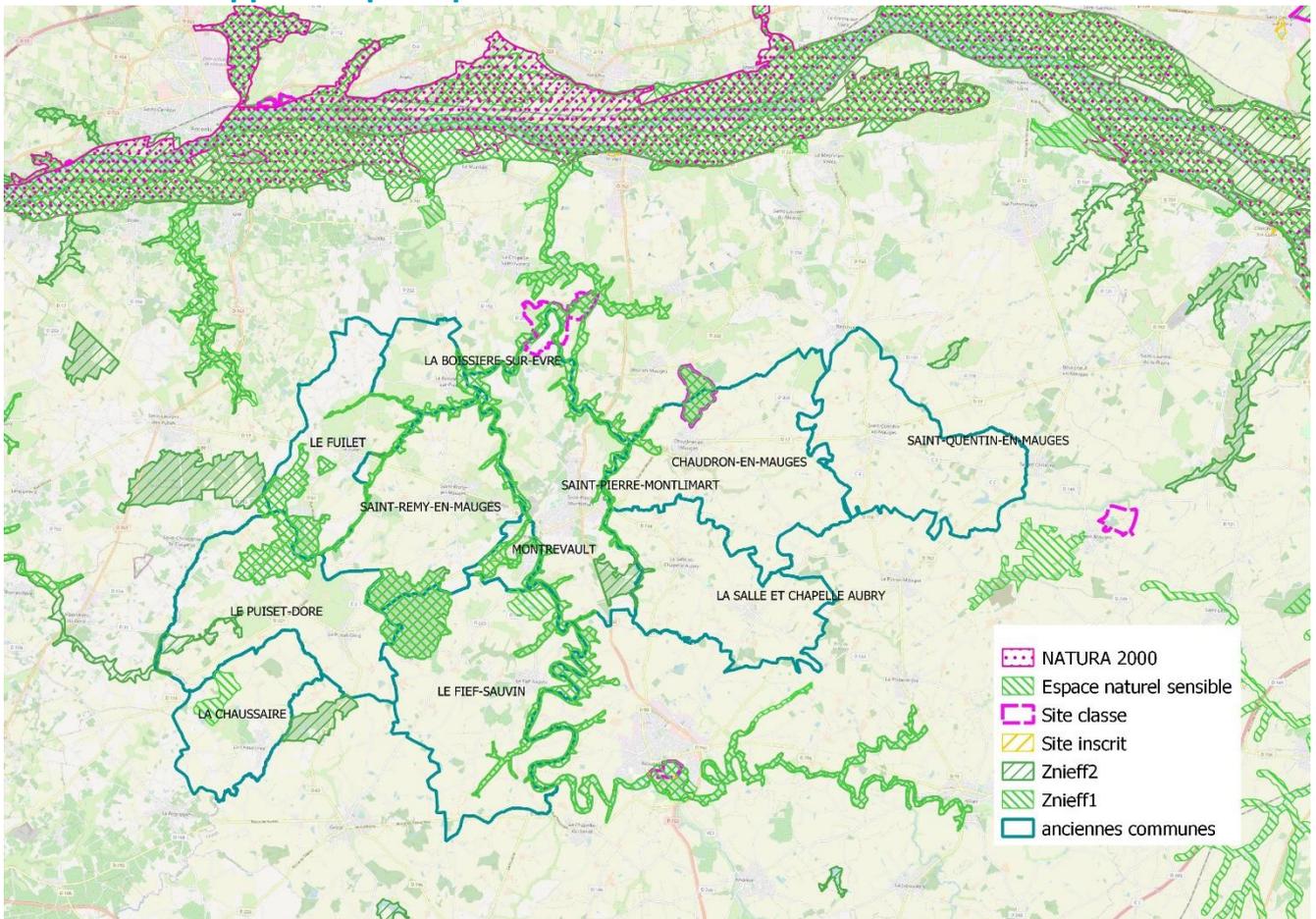
Montrevault-sur-Evre totalise autour de 5 500 emplois en 2019. L'évolution de l'indice de concentration montre une stabilité de l'équilibre actifs/emplois entre 2013 et 2019, qui se retrouve à l'échelle des Mauges.



Le bilan du SCoT fait cependant état d'une attraction effective des pôles d'emplois extérieurs dont celui du Pays d'Ancenis, avec lequel Montrevault-sur-Evre est effectivement fortement connecté, en particulier par les communes déléguées de l'ouest de la commune.

Les navettes domicile-travail en dehors de la commune de résidence sont effectivement plus importantes que la part des actifs travaillant sur leur commune de résidence. On notera cependant que cette part reste assez stable entre 2013 et 2019.

## 6.4. Rappel des principales données sur la biodiversité à l'échelle communale



### 6.4.1. Espaces naturels protégés

Site NATURA 2000 :

- **NATURA 2000 FR5212002 : Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé à 4km à vol d'oiseau des limites de la commune de Montrevault-sur-Evre**

Arrêté de Protection du Biotope :

- FR3800506 : Landes Du Fuilet

Espaces Naturel Sensible :

- La Vallée de l'Evre

### 6.4.2. Inventaires

14 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) :

TYPE 1 :

- ZNIEFF 520015086 : CIRQUE DE COUROSSE
- ZNIEFF 520015087 : LA GROTTTE, LE BOIS DE NOISELETTE
- ZNIEFF 520016145 : LES RECOINS
- ZNIEFF 520220030 : ZONES DE BOCAGE ET D'EXTRACTION D'ARGILE PRÈS DE LA CHAUSSAIRE
- ZNIEFF 520220032 : MINES D'OR

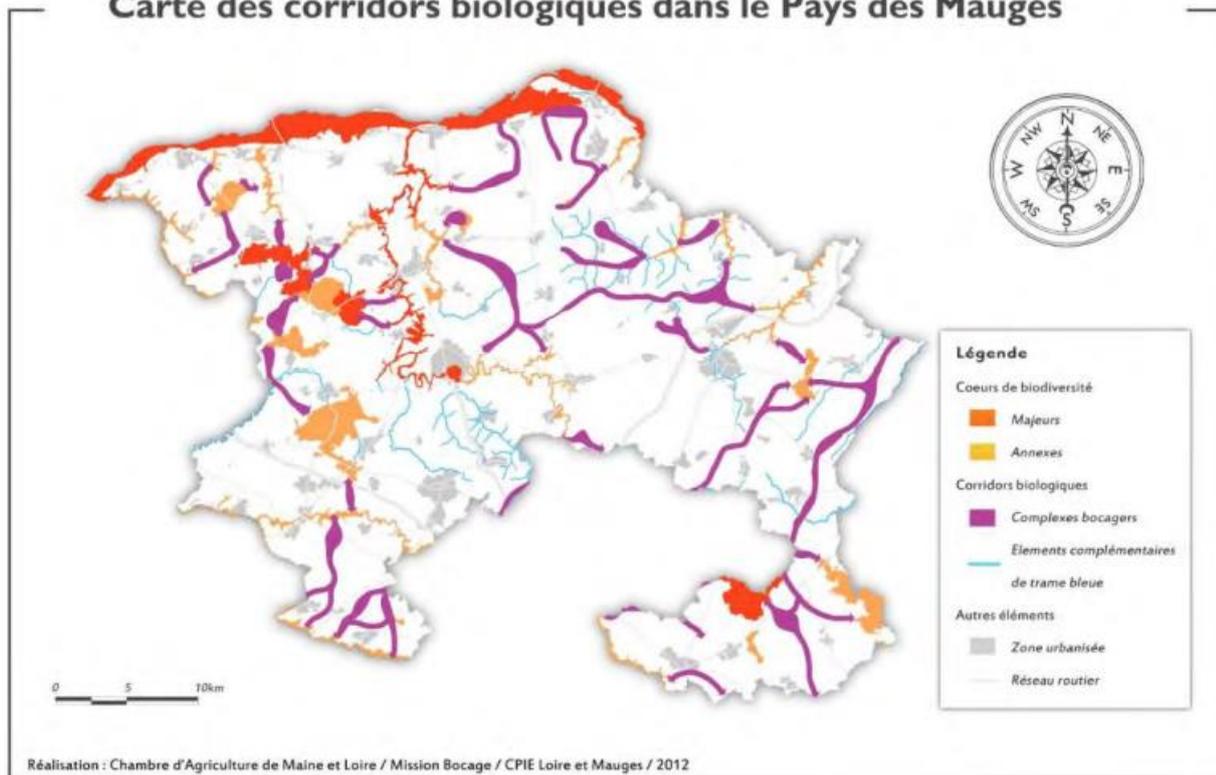
TYPE 2 :

- ZNIEFF 520004468 : VALLEE DE L'EVRE
- ZNIEFF 520012914 : LANDES DU FUILET
- ZNIEFF 520012915 : FORET DE LEPPPO
- ZNIEFF 520012917 : LE PARC DU PLESSIS
- ZNIEFF 520012919 : VALLEE DU JEU
- ZNIEFF 520014634 : FORET DE LA FOUCAUDIERE
- ZNIEFF 520014721 : RUISSEAU DE LA TREZENNE
- ZNIEFF 520015090 : PARC ET FORET DE LA BELLIERE
- ZNIEFF 520220074 : VALLEE DE LA DIVATTE DU DORE A LA VARENNE

### **6.4.3. Trame verte et bleue**

La Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle du SCoT s'appuie sur l'armature présentée sur la carte ci-après. La commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre possède une grande quantité de réservoirs de biodiversité très importants sur le territoire notamment dû à la présence de l'Evre et de la Divatte et à une trame bocagère fortement ancrée dans le territoire.

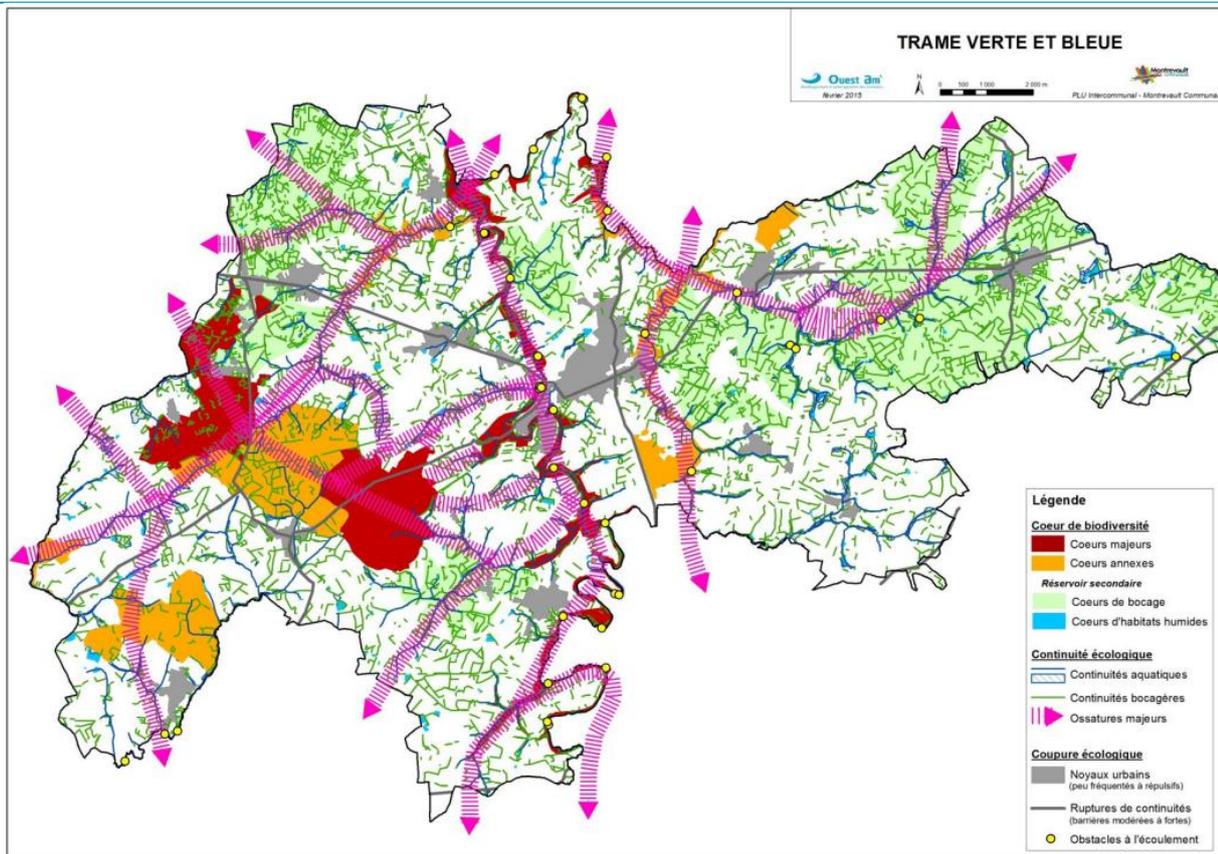
## Carte des corridors biologiques dans le Pays des Mauges



### Continuités écologiques SCOT (source : DOO)

La Trame Verte et Bleue à l'échelle de la commune nouvelle :

- **PRÉSERVATION DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES**
  - Vallées et vallons des cours d'eau (hors réservoirs de biodiversité)
  - Linéaires de haies bocagères protégées (139 km)
  - Les Espaces Boisés Classés (878 hectares répartis sur les 11 communes)



Continuités écologiques et zonages PLU (source : rapport de présentation du PLU)

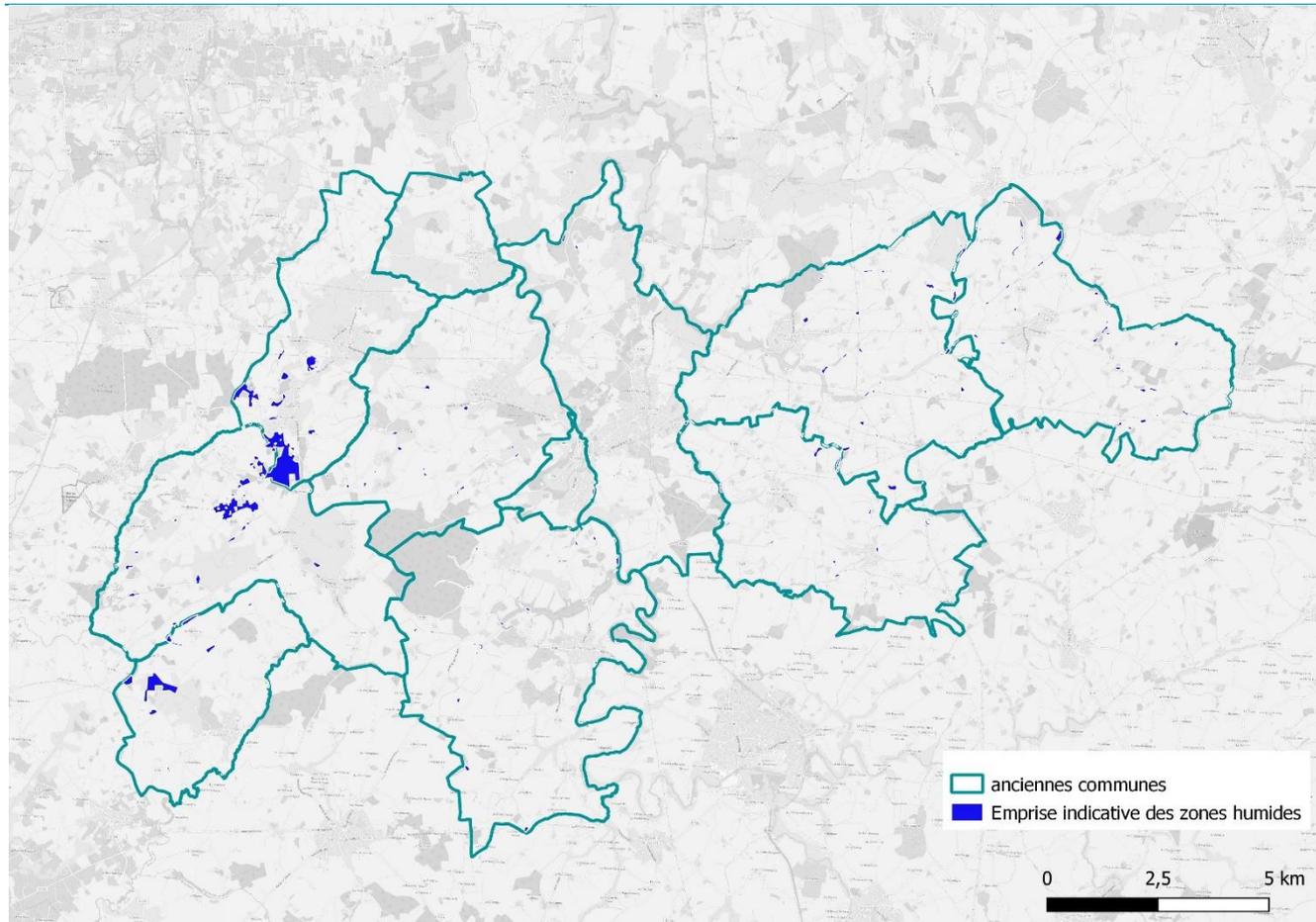
## 6.5. Ressource en eau

### 6.5.1. Cours d'eau

Le territoire de Montrevault sur Evre se situe sur les bassins versants de La Divatte, de l'Èvre et de la Sèvre Nantaise

### 6.5.2. Zones humides

Elles ont fait l'objet d'un recensement en 2012 en lien avec la constitution du SAGE Evre Thou Saint Denis.



## 6.6. Agriculture

En 2020, 239 établissements agricoles ont leur siège sur la commune de Montrevault-sur-Evre pour une SAU totale de 16 561 ha.

## 6.7. Paysage et patrimoine

### 6.7.1. Les paysages<sup>3</sup>

Le territoire s'inscrit dans l'unité paysagère du plateau des Mauges, unité qui s'étend de la rive sud de la Loire jusqu'à Cholet. Cette unité possède une forte identité rurale.

Les espaces remarquables représentés par :

Les vallonnements et l'alternance de paysages ouverts (points hauts) et fermés (bocage et parcelles boisées...) génèrent des ambiances de qualité différentes suivant les communes et l'occupation du sol :

- Les vallées encaissées qui génèrent des cordons boisés et fermés avec cependant des ouvertures de qualité : Courossé, le Pont de Bohardy...
- Les paysages viticoles ouverts à La Chaussaire

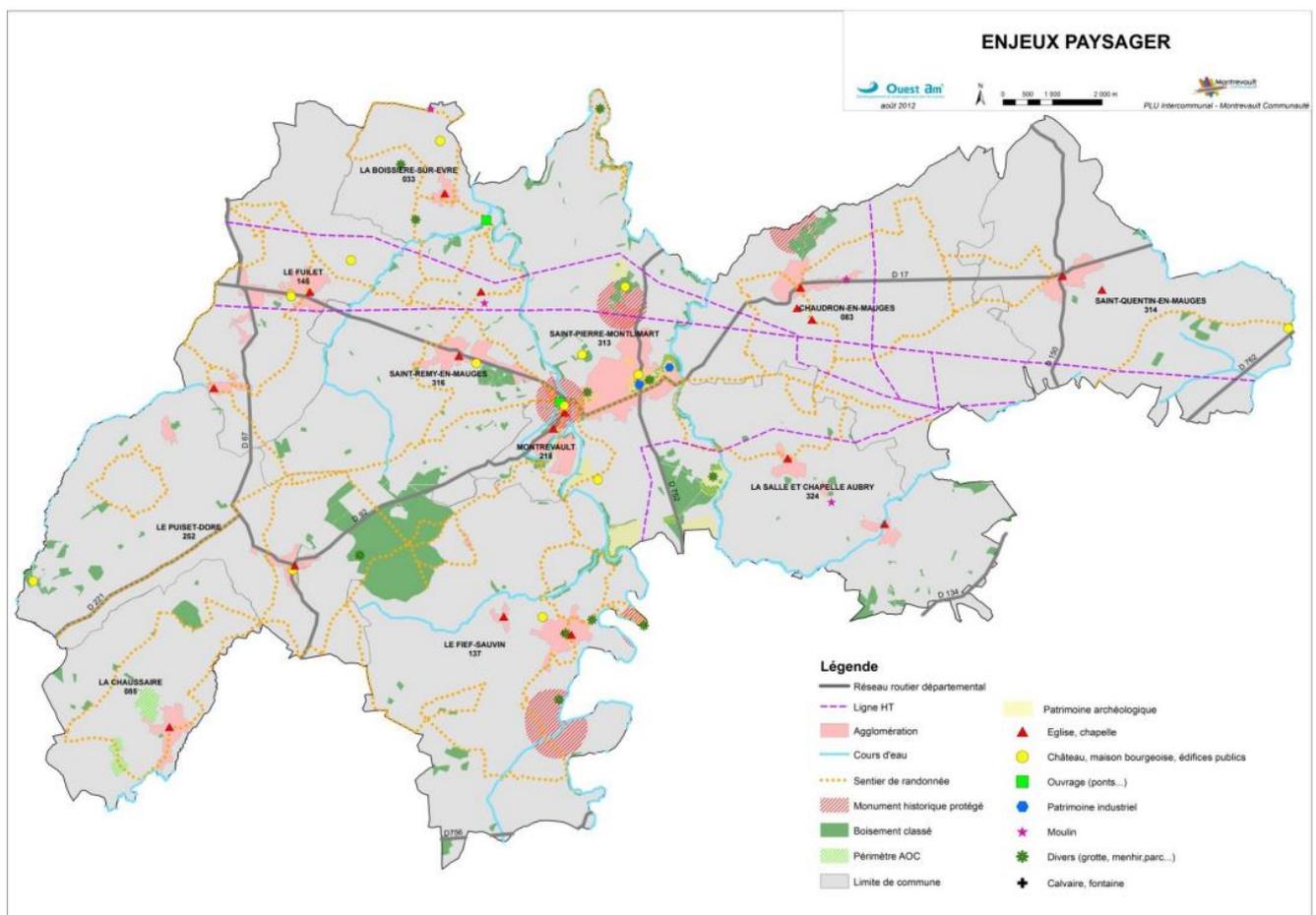
<sup>3</sup> Source : rapport de présentation du PLU en vigueur.

- Les paysages structurés de l'arboriculture particulièrement au nord de Saint-Pierre-Montlimart.
- La forêt de Leppo.
- Les landes (anciennes carrières d'argile) surtout au sud des Recoins.

### 6.7.2. Les sites et monuments protégés

Le territoire comporte plusieurs éléments architecturaux inscrits ou classés au titre de la protection des monuments historiques, dont la liste suit :

- Château du Bois Plessis à Chaudron-en-Mauges (inscrit) : ce château s'inscrit en continuité directe de l'agglomération. Il accueille l'hôpital. Son parc est ouvert au public et constitue un élément majeur du paysage communal
- Menhir de Bréau au Fief-Sauvin (inscrit) : ce menhir situé sur la vallée de l'Evre n'est pas visible et peu accessible dans la vallée encaissée.
- Oppidum protohistorique et gallo-romain « camp de César » au Fief-Sauvin (inscrit). Se présentant sous forme d'une butte au bord de la vallée de l'Evre, il est également peu perceptible dans le paysage agricole.
- Pont de Bohardy à Montrevault (classé).
- Chapelle Saint Just à Saint-Pierre-Montlimart (inscrite).
- Site de Courossé.



Les enjeux paysagers de Montrevault-sur-Evre (Rapport de présentation du PLU)

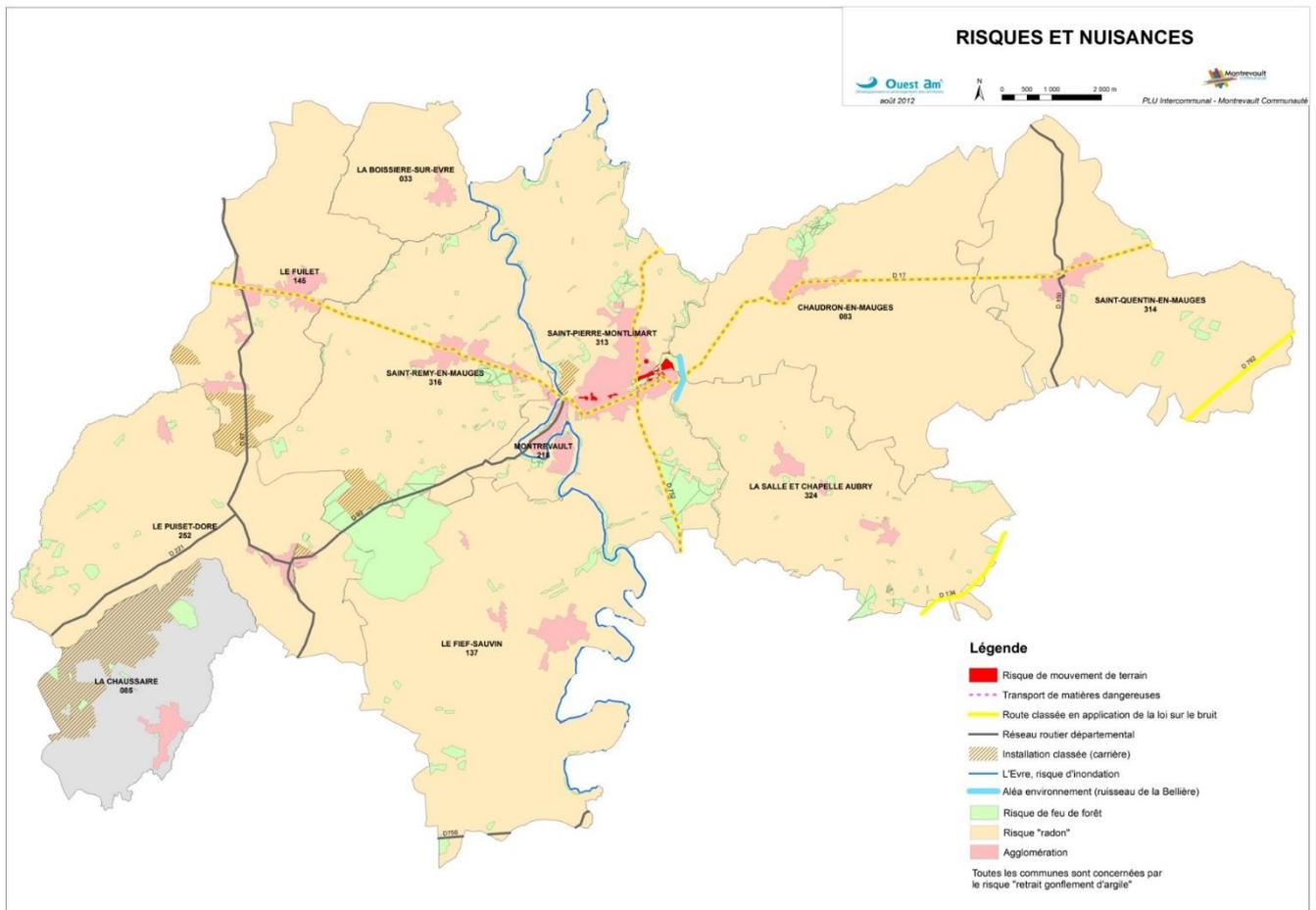
## 6.8. Risques et nuisances, impacts pour la santé humaine

Le tableau ci-après précise le niveau d'enjeu pour le territoire et les communes déléguées = plus particulièrement concernées :

Type de risque ou de nuisance	Implications dans les choix d'aménagement	Communes concernées	Niveau de prise en compte dans le PLU
Retrait gonflement d'argile	Pas d'implication directe	Toutes les communes	Mention dans le règlement écrit
Risque d'exposition au radon	Pas d'implication directe	Toutes les communes excepté la Chaussaire	Mention dans le règlement écrit
Risque inondation coulées de boues	Peu d'incidences en raison de la morphologie des vallées : les zones d'expansion des crues sont très peu étendues	Les communes riveraines de l'Evre	Maitriser le développement urbain aux abords des vallées
Aléa environnement : arsenic dans l'eau de la Bellière	Pas d'implication directe Porter une attention particulière aux usages de l'eau de la rivière	Saint Pierre Montlimart	Information à insérer dans le rapport de présentation
Risque Feu de Forêt	Interdire le développement de l'habitat aux abords des boisements	Fief-Sauvin, du Fuilet et du Puiset-Doré	Maitriser le développement urbain aux abords des massifs forestiers
Risque mouvement de terrain	Ne pas construire dans les zones à risques Maitrise des possibilités de développement urbain aux abords des secteurs concernés	Saint Pierre Montlimart	Mention dans le règlement écrit Affiner les modalités de gestion adaptées aux espaces concernés

Transport de matières dangereuses	Gestion de la sécurité de la circulation notamment dans les traversées d'agglomération	Saint Pierre Montlimart, le Fuilet, Saint-Rémy-en-Mauges, Chaudron-en-Mauges, Montrevault, Saint-Quentin-en-Mauges	Information à insérer dans le rapport de présentation Traversées d'agglomération en cours d'aménagement Gestion des créations d'accès et de carrefour sur les axes concernés via les OAP en particulier
Sites et sols pollués	Risques dans les opérations de renouvellement urbain à l'appui des friches d'activité  Effets sur la santé	Niveau de connaissance partiel	Information à insérer dans le rapport de présentation  Rappel des enjeux via les OAP en particulier
Lignes électriques Haute Tension	Eviter les proximités avec les zones d'habitat  Hauteur des constructions limitée sous la ligne	Le Fuilet, Saint Rémy en Mauges, Saint Pierre Montlimart ; Chaudron en Mauges, Saint Quentin en Mauges, La Salle La Chapelle Aubry	Les agglomérations du Fuilet, de Saint Pierre Montlimart sont surplombées par les lignes HT
Installations classées pour la protection de l'environnement	Eviter les proximités avec les zones d'habitat	Niveau de connaissance partiel	Gérer les conditions du développement urbain aux abords des sites concernés : dédier des zones d'activités à ce type d'installations, ne pas aggraver l'exposition des populations.
Nuisances sonores	Eviter d'exposer d'avantage de population aux risques  Pour les bruits	Classement par arrêté préfectoral des voies bruyantes : communes traversées par la RD 17 et la RD	Le classement sonore des voies concernées figure dans les annexes du PLU.  Les classes vont de 3 à 4 sur le territoire sur une échelle de 1 à

	<p>routiers : isolation phonique à l'initiative des constructeurs.</p> <p>Pour les nuisances sonores liées aux activités voir aussi les installations classées pour la protection de l'environnement.</p>	752	5 : le niveau 5 étant le niveau le plus faible.
--	---	-----	---



Cartographie des risques et des nuisances (Rapport de présentation du PLU)

## 6.9. Climat, air, énergie - Déchets

Le Plan Climat Energie des Mauges approuvé le 18 novembre 2020, vise une approche plurielle à partir de 7 axes thématiques que sont le changement climatique, l'urbanisme et l'habitat, les mobilités, le développement économique, l'agriculture et l'alimentation, les énergies renouvelables et la gouvernance et l'animation.

En vue de s'inscrire dans les objectifs du programme d'actions pour l'horizon 2050 du PCAET des Mauges qui devra être pris en compte dans le PLU, les principaux axes de réflexion pour Montrevault sur Evre pourront porter sur les aspects suivants :

### Le changement climatique :

Cette problématique est transversale et ne relève pas uniquement du thème de l'énergie. L'enjeu est de mieux identifier les incidences des scénarios d'évolution climatique à l'échelle locale notamment autour de des thématiques inondations et adaptation de la végétation et des pratiques agricoles (production, etc.). Cet axe se traduit par 4 actions :

- Connaître et mesurer les effets du changement climatique sur le territoire
- Renforcer la protection des milieux humides et cours d'eau par la mise en œuvre de la compétence GEMAPI
- Promouvoir une gestion durable de la ressource en eau auprès de tous les acteurs
- Intégrer le changement climatique dans le Contrat Local de Santé

### L'urbanisme et l'habitat :

Après la réalisation d'un diagnostic, il a été mis en exergue que **34 % de la consommation d'énergie et 13 % des émissions de GES proviennent du secteur résidentiel**, se classant ainsi en 3<sup>ème</sup> position des secteurs les plus émetteurs de GES (après l'agriculture et le transport routier).

**Dans le secteur résidentiel, 97% de la consommation d'énergie est issue des maisons individuelles** dont le chauffage est un consommateur majeur d'électricité (64 %), principalement dû à l'ancienneté des habitations puisque **65 % des maisons individuelles ont été construites avant 1990**. Les actions mises en place dans le cadre de la réduction de la consommation en énergie sont les suivantes :

- Mise en place d'une plateforme de rénovation énergétique
- Planification urbaine : mettre la transition énergétique au cœur du projet de territoire
- Développer un urbanisme et des quartiers « à énergie positive » et adapter la ville au climat de demain
- Développer les compétences locales pour accompagner la (re)construction des villes et villages en préservant la ressource foncière
- Améliorer la qualité de l'air sur le territoire : Qualité de l'air intérieur et extérieur
- Lutter contre la précarité énergétique

### Les mobilités :

D'après l'INSEE, en 2019, sur le territoire des Mauges, c'est **plus de 85% des actifs qui se rendent sur leur lieu de travail en voiture** contre 4% d'actifs qui se rendent sur leur lieu de travail en marche à pied et 2% en vélo. Pour Mauges Communauté, si de nombreuses solutions peuvent être appliquées pour réduire la consommation d'énergie et l'émission de GES par le recours aux mobilités durables (autopartage, covoiturage, transports publics, vélos, véhicules électriques, etc.), le développement du télétravail, du co-working et de l'administration à distance sont aussi des leviers possibles. En ce sens, les actions envisagées sont les suivantes :

- Proposer aux salariés du privé et aux agents des collectivités des solutions de mobilité durable
- Transformer la voiture individuelle en transports collectifs
- Faire du vélo et des modes doux une alternative crédible aux déplacements motorisés
- S'appuyer sur le numérique pour travailler autrement et sans se déplacer
- Développer l'offre en transport public et l'intermodalité

- Développer l'offre en motorisation alternatives

### Le développement économique :

Le diagnostic réalisé montre que **l'industrie** (hors branche énergie) **et le tertiaire sont parmi les secteurs les moins émetteurs du diagnostic avec 7 % des gaz à effet de serre** (GES) du territoire provenant du premier et 3 % du second. Au niveau de la consommation d'énergies, **l'industrie** (hors branche énergie) **représente 20 % de la consommation des Mauges contre 10 % pour le tertiaire**. Les actions mises en place pour le développement économique sont les suivantes :

- Accompagner l'émergence de filières économiques sur les matériaux biosourcés et de récupération
- Agir pour des zones d'activités plus durables dans une logique d'économie circulaire
- Rénover le patrimoine tertiaire : exemplarité du patrimoine public
- Accompagner les entreprises dans leur démarche d'efficacité énergétique (Industrie, commerce et artisanat)
- Doter le territoire de Mauges Communauté d'un programme de soutien à l'économie circulaire
- Développer les achats publics responsables
- Développer les compétences territoriales en matière de Transition Energétique

### L'agriculture et l'alimentation :

Le diagnostic réalisé montre que **59 % des GES émis et 8 % de l'énergie consommée le sont pour l'agriculture, qui représente 75 % de la surface du territoire**. Pour atteindre la neutralité carbone, **le territoire va devoir multiplier par 6 sa capacité de stockage de carbone**. En ce sens, les actions mises en œuvre sont les suivantes :

- Renforcer l'accompagnement de la filière agricole dans la transition
- Stocker le carbone
- Doter le territoire d'une stratégie Agricole et Alimentaire

### Les énergies renouvelables :

Le territoire de Mauges Communauté produit **13 % de l'énergie qu'il consomme** (contre 9 % produits au niveau du département) et **21 % de l'électricité qu'il consomme** (notamment grâce aux parcs éoliens qui assurent près de 80 % de la production d'électricité renouvelable) à travers divers moyens comme **les parcs éoliens** (7 soit 28 éoliennes), **2182 installations photovoltaïques**, **3 unités de biogaz** avec valorisation en cogénération et **14 chaufferies collectives ou industrielles**. Plusieurs actions sont mises en place via le PCAET afin de renforcer la production d'énergies renouvelables sur le territoire :

- Développer le bois énergie
- Développer la filière biogaz
- Accompagner, maîtriser et développer le solaire photovoltaïque
- Développer le solaire thermique
- Poursuivre et maîtriser le développement éolien sur le territoire
- Faire émerger une filière géothermie
- Exploiter le potentiel de création de réseau de chaleur et de valorisation de la chaleur fatale
- Étudier le potentiel hydraulique du territoire

### La gouvernance et l'animation :

Il s'agit de renforcer la communication, la collaboration et l'animation à l'échelle du territoire afin de pouvoir compter sur l'implication des différents acteurs du territoire et ce par le biais d'actions telles que :

- Communiquer sur les actions du PCAET et impliquer les citoyens
- Créer un réseau de partenaires et une gouvernance territoriale
- Mobiliser les financements pour Mauges Communauté et les partenaires
- Animer la démarche PCAET en interne et accompagner les agents et les élus du territoire

## **7. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT ET DEMARCHE « EVITER-REDUIRE-COMPENSER » ASSOCIEE PAR OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION**

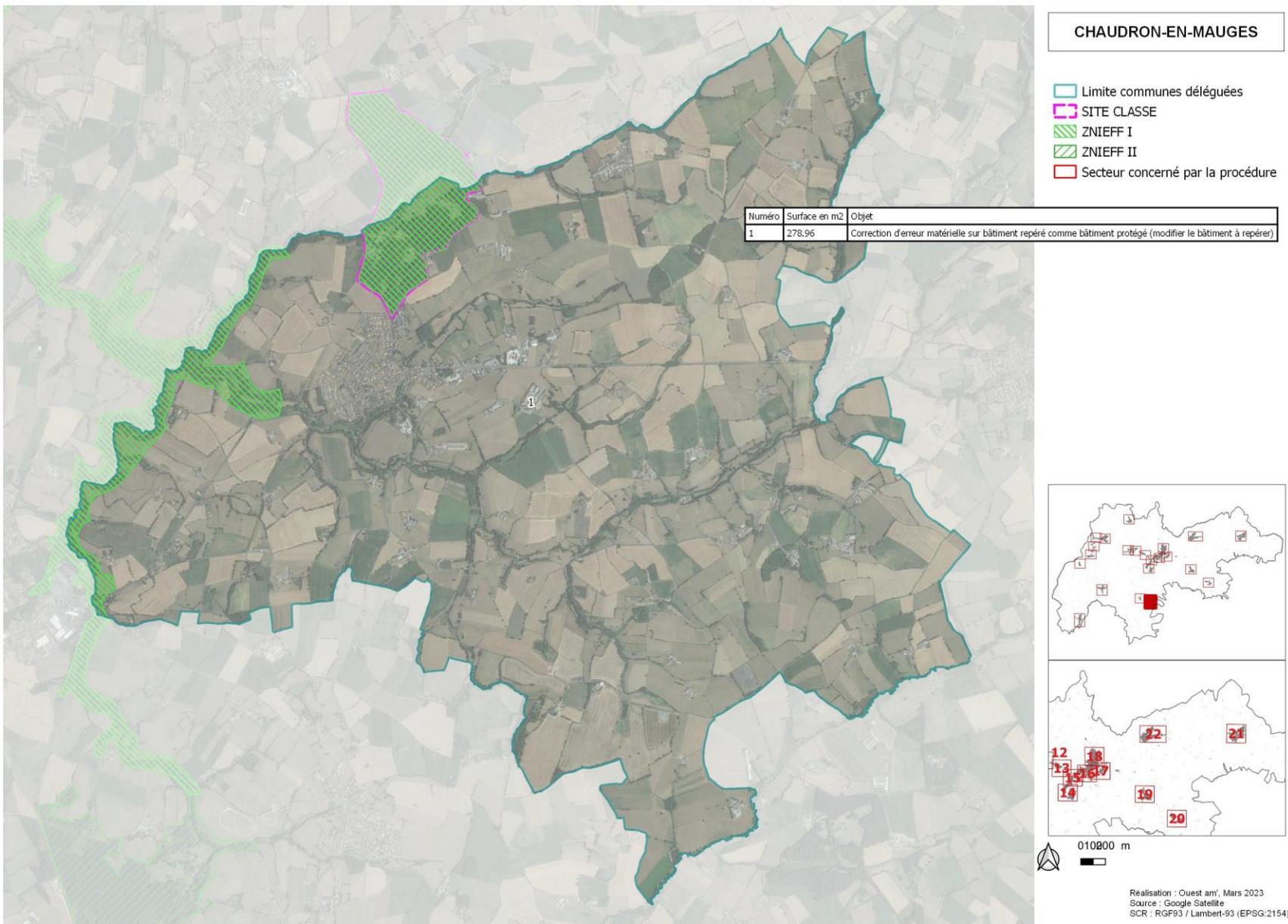
Pour chaque objet, est présenté :

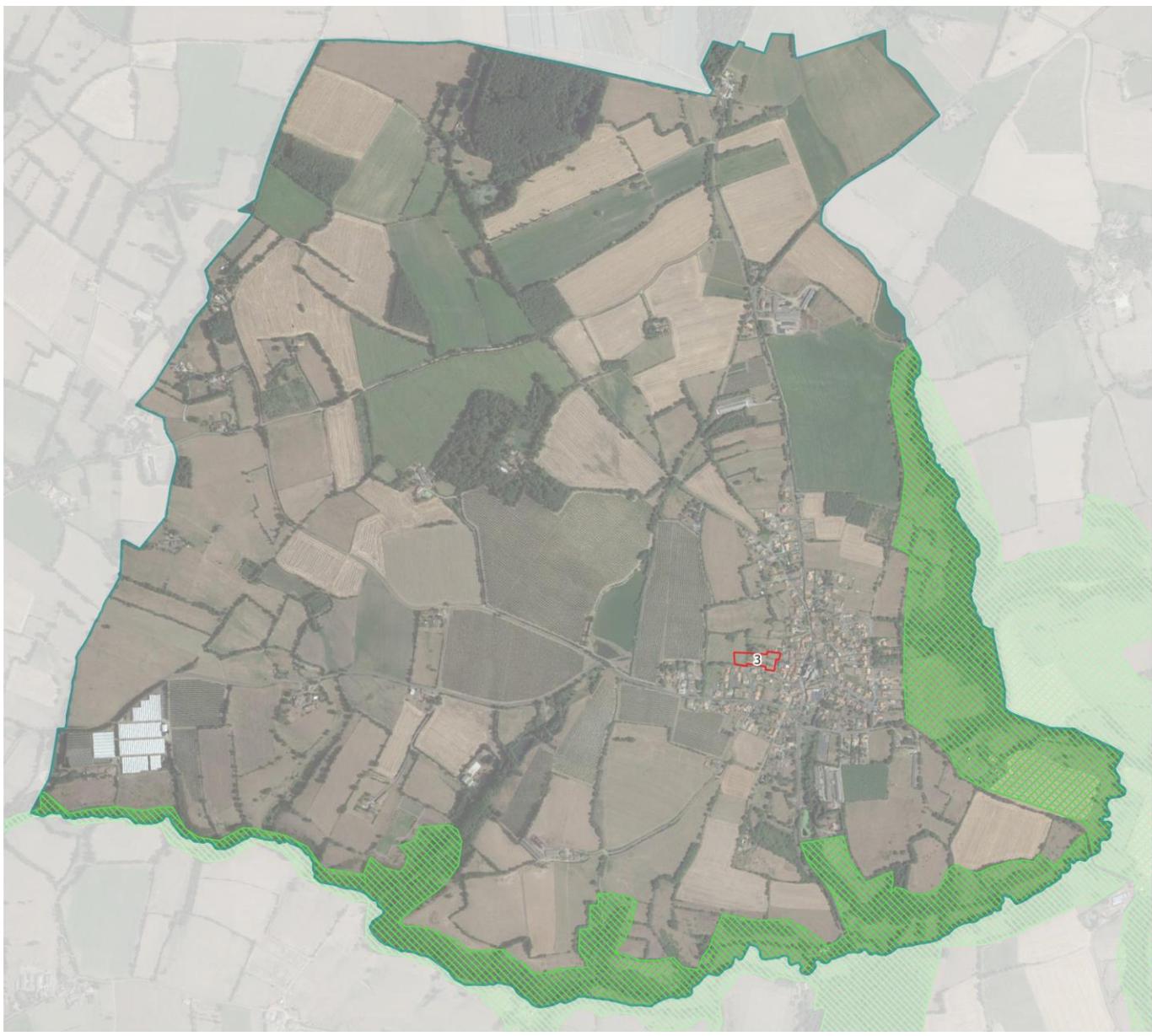
- les objectifs de l'évolution,
- les évolutions envisagées avec une illustration montrant le règlement graphique en vigueur (à gauche) et le règlement modifié (à droite)
- les justifications des évolutions envisagées aux vues des incidences notables prévisibles sur l'environnement.

## 7.1. Evolution du règlement graphique

Les évolutions du règlement graphique et des OAP sont repérées sur les cartes qui suivent.

Les cartes ci-après permettent également de positionner les secteurs à enjeux environnementaux à l'échelle de chaque commune déléguée.

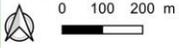
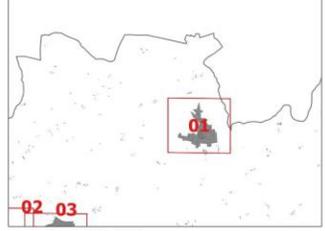
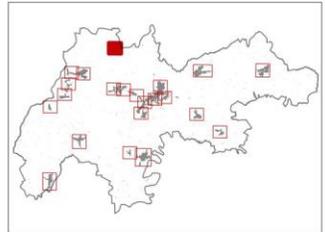




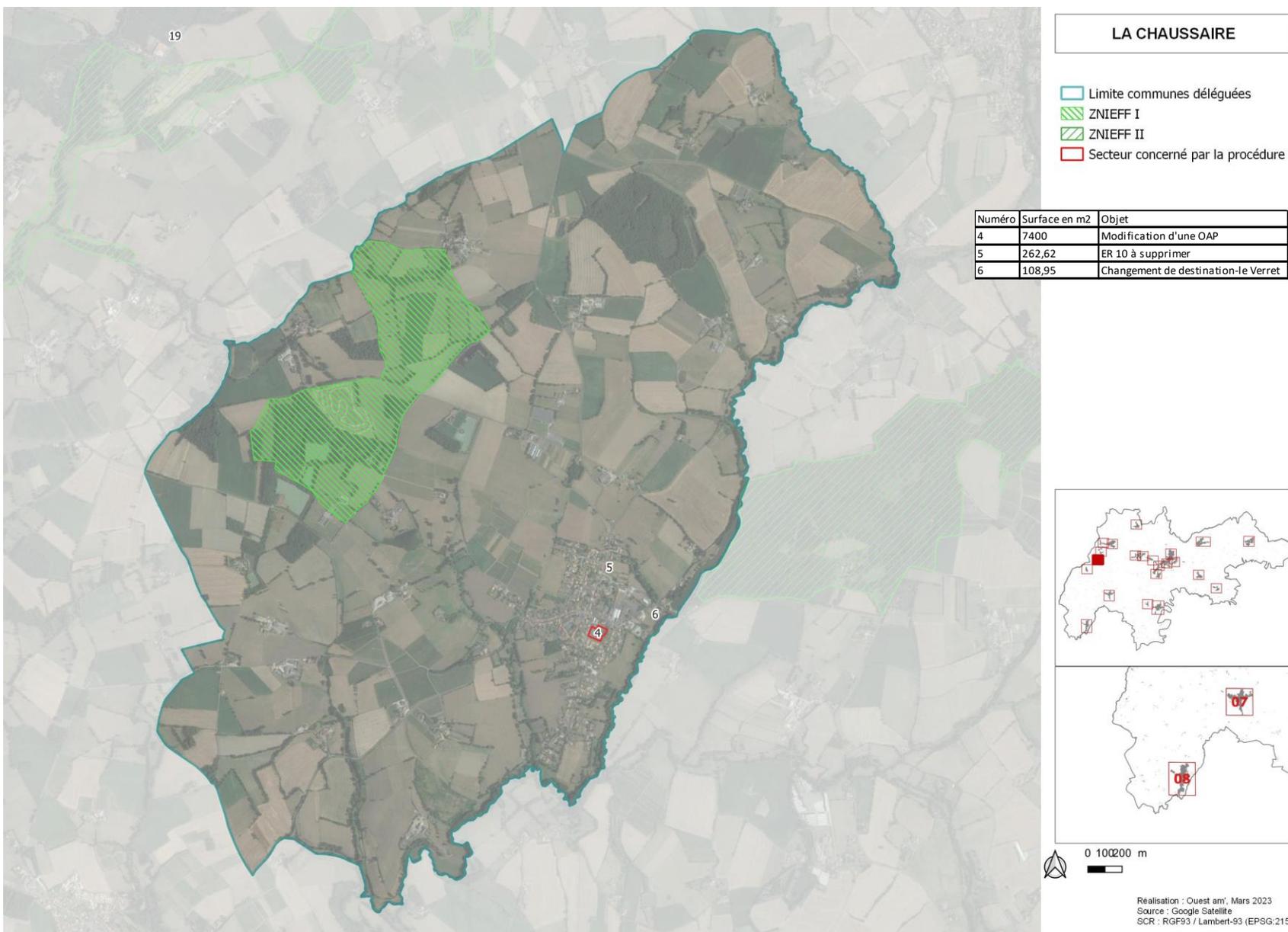
**LA BOISSIERE-SUR-EVRES**

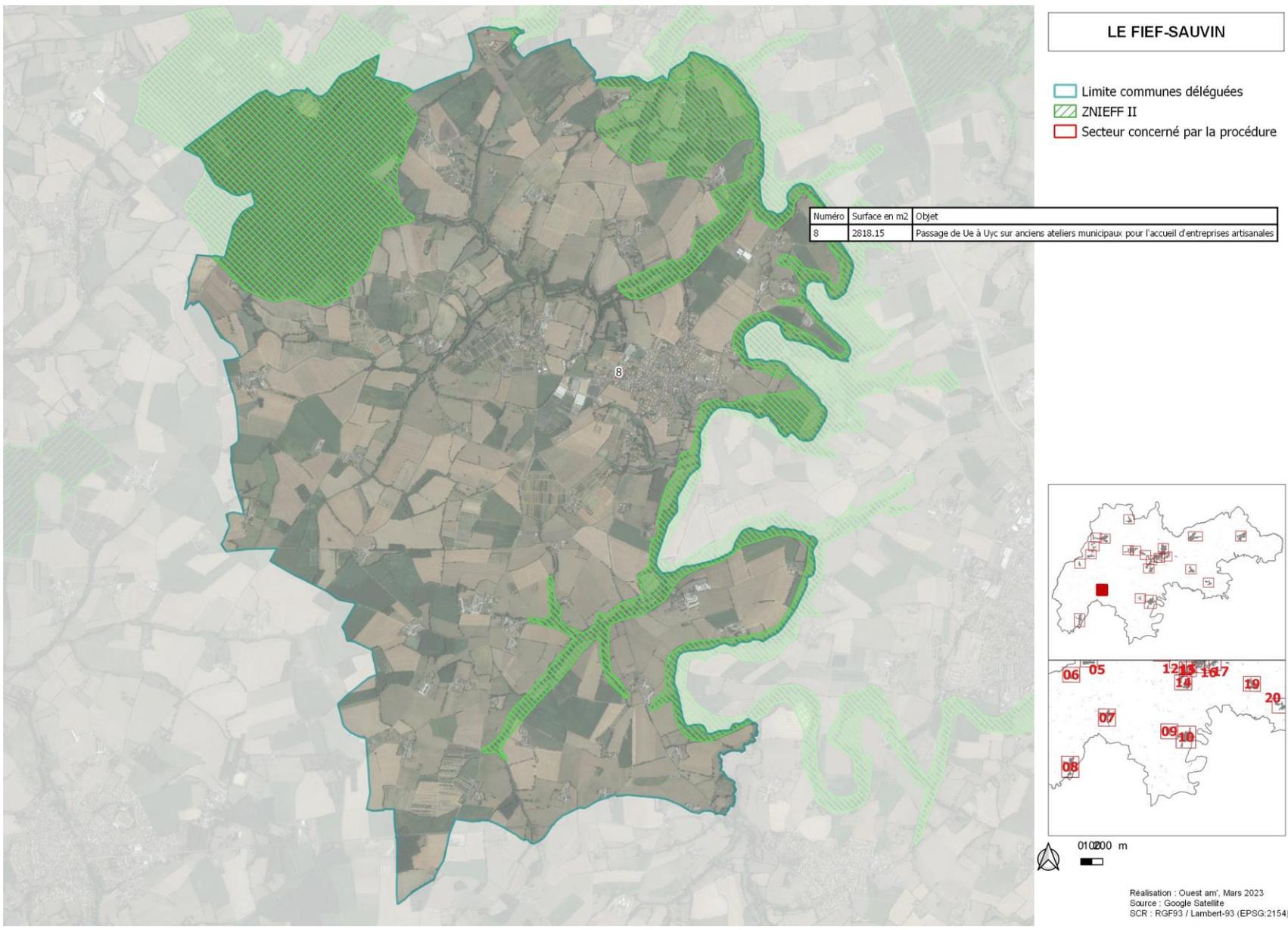
- Limite communes déléguées
- ZNIEFF II
- Secteur concerné par la procédure

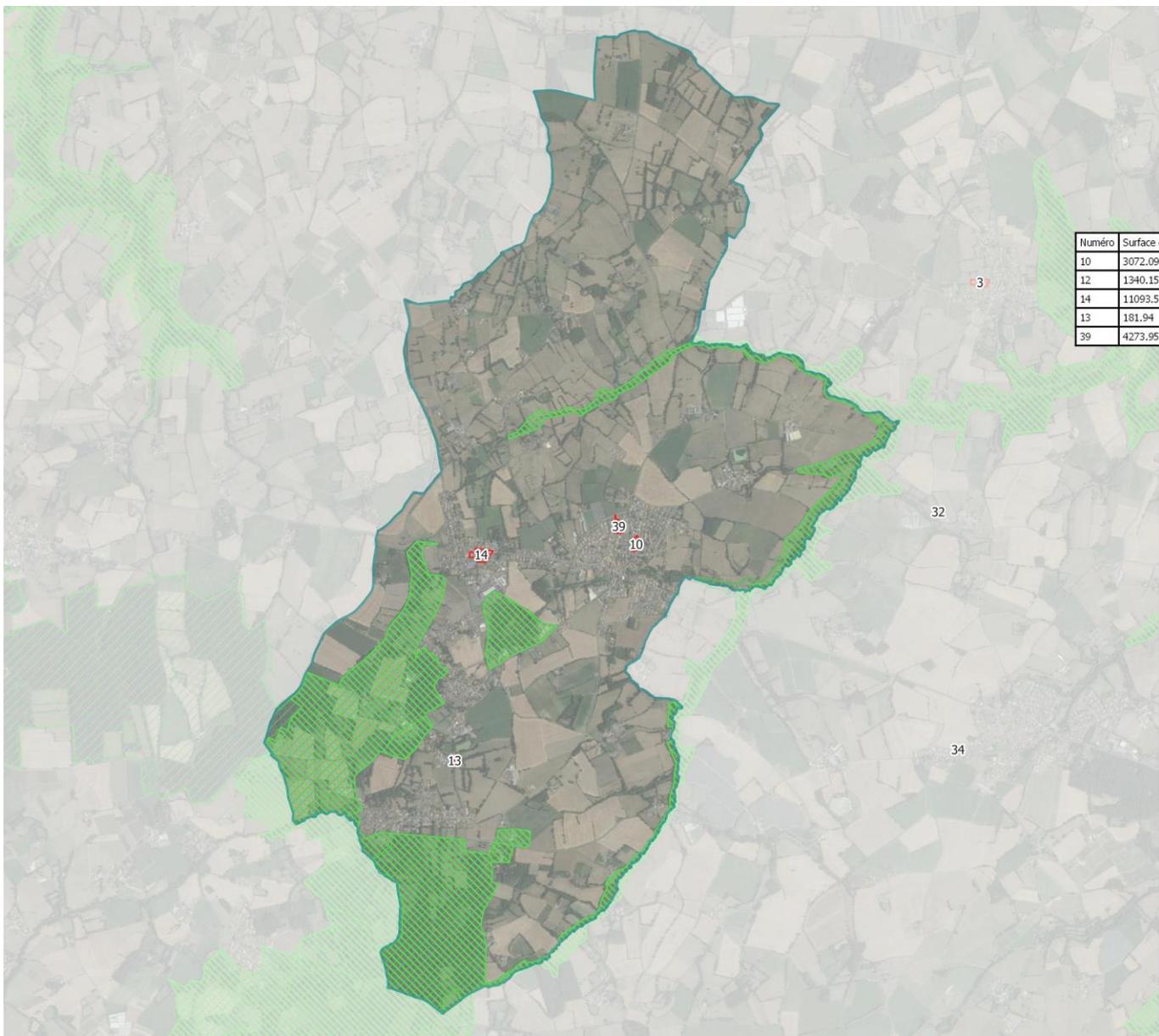
Numéro	Surface en m2	Objet
3	4944.77	Modification d'une OAP



Realisation : Ouest am', Mars 2023  
Source : Google Satellite  
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



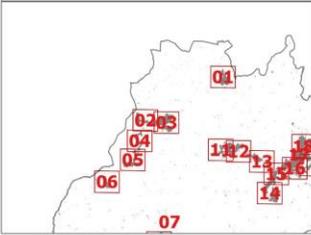
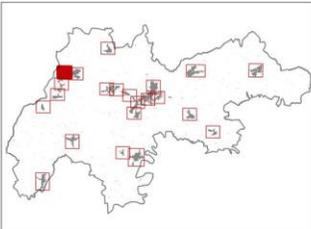




**LE FUILET**

- Limite communes déléguées
- ZNIEFF I
- ZNIEFF II
- Secteur concerné par la procédure

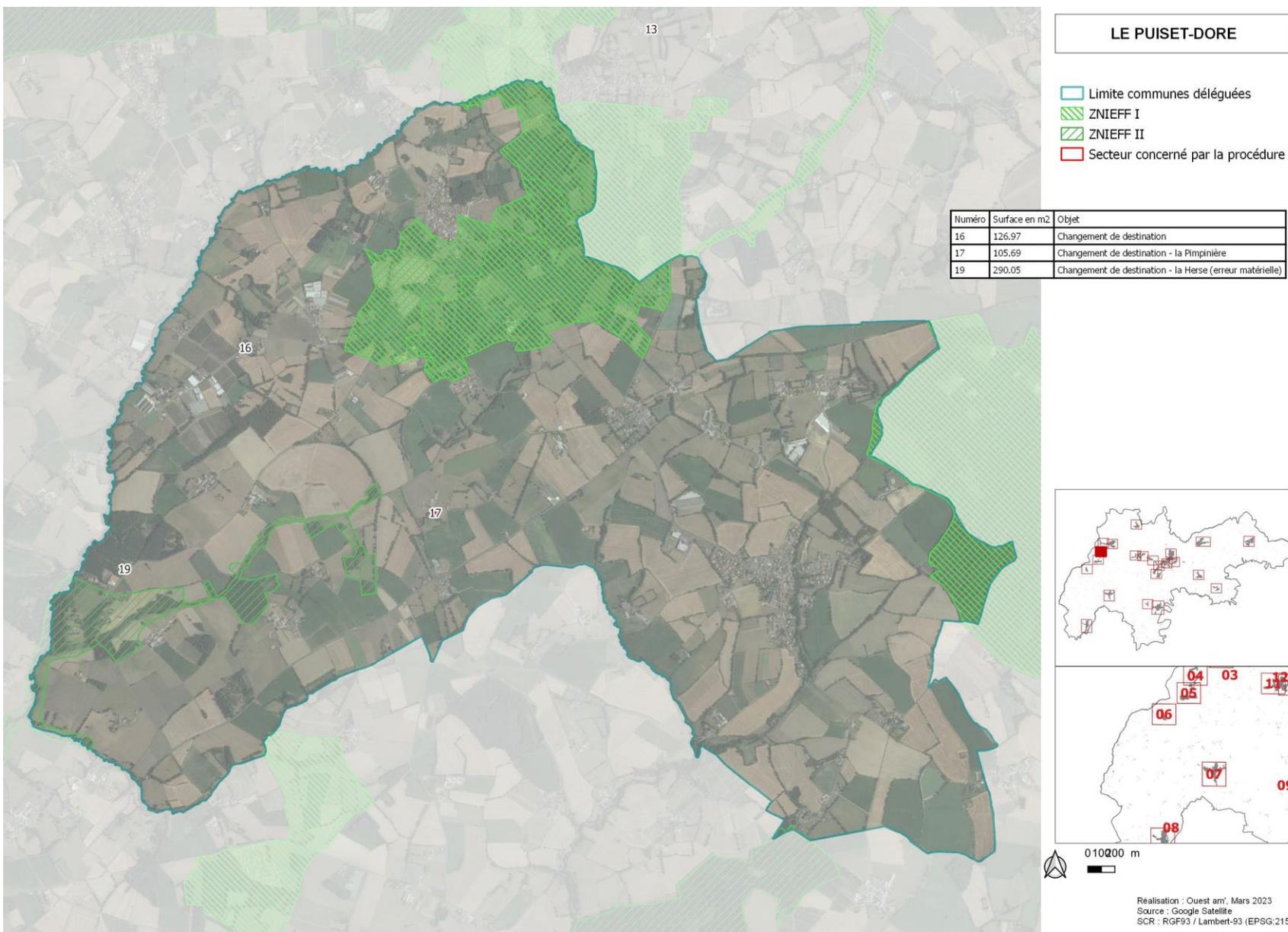
Numéro	Surface en m2	Objet
10	3072.09	Création d'une OAP
12	1340.15	ER 4 à supprimer
14	11093.52	Passage de Uyc en Uycc
13	181.94	ER 7 à supprimer
39	4273.95	Modification d'une OAP suite à la suppression de l'ER



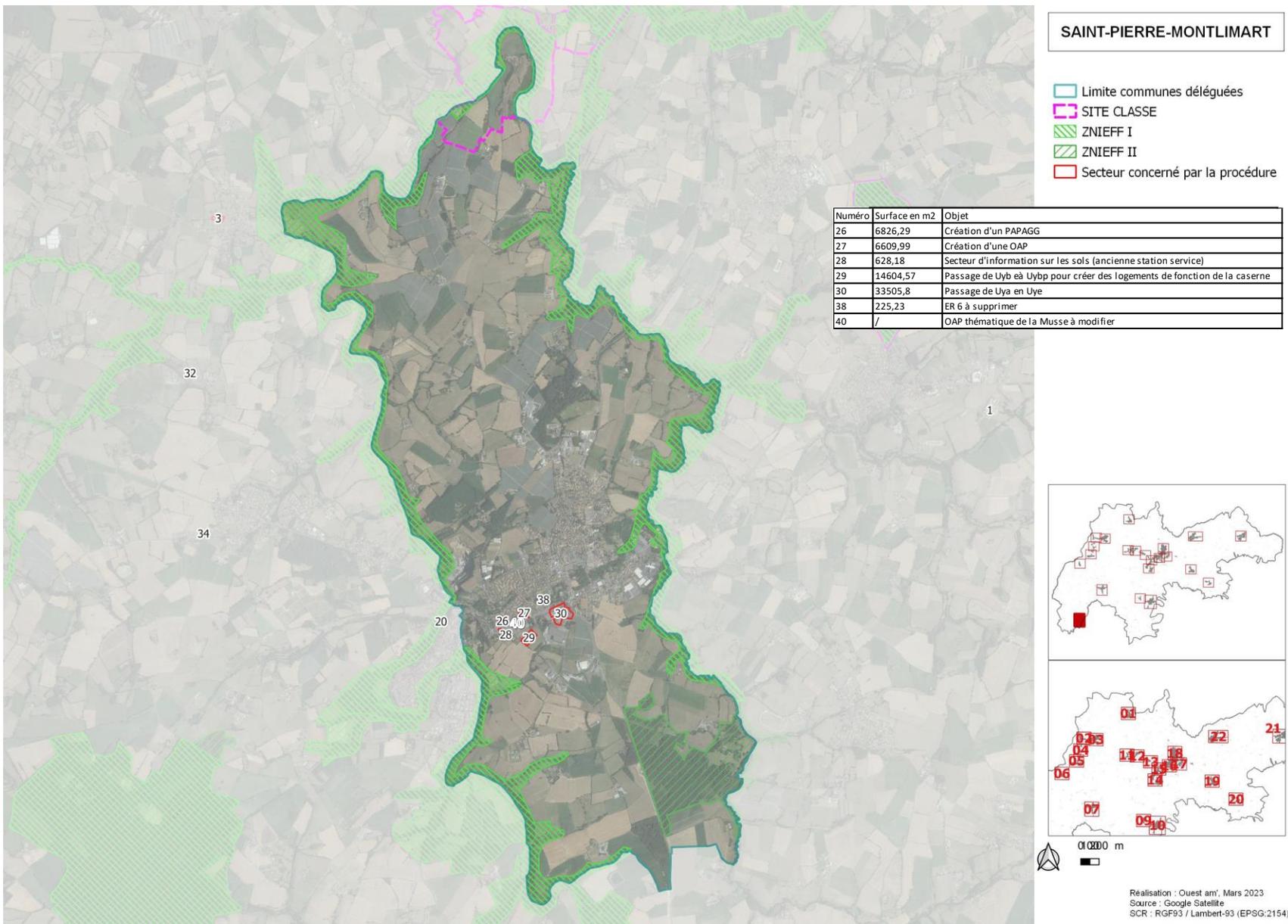
010000 m



Realisation : Ouest am', Mars 2023  
 Source : Google Satellite  
 SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)





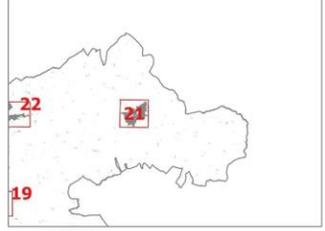
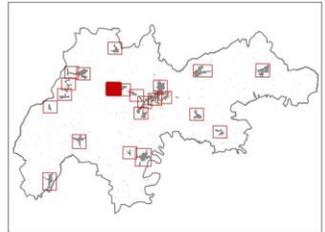




SAINT-QUENTIN-EN-MAUGES

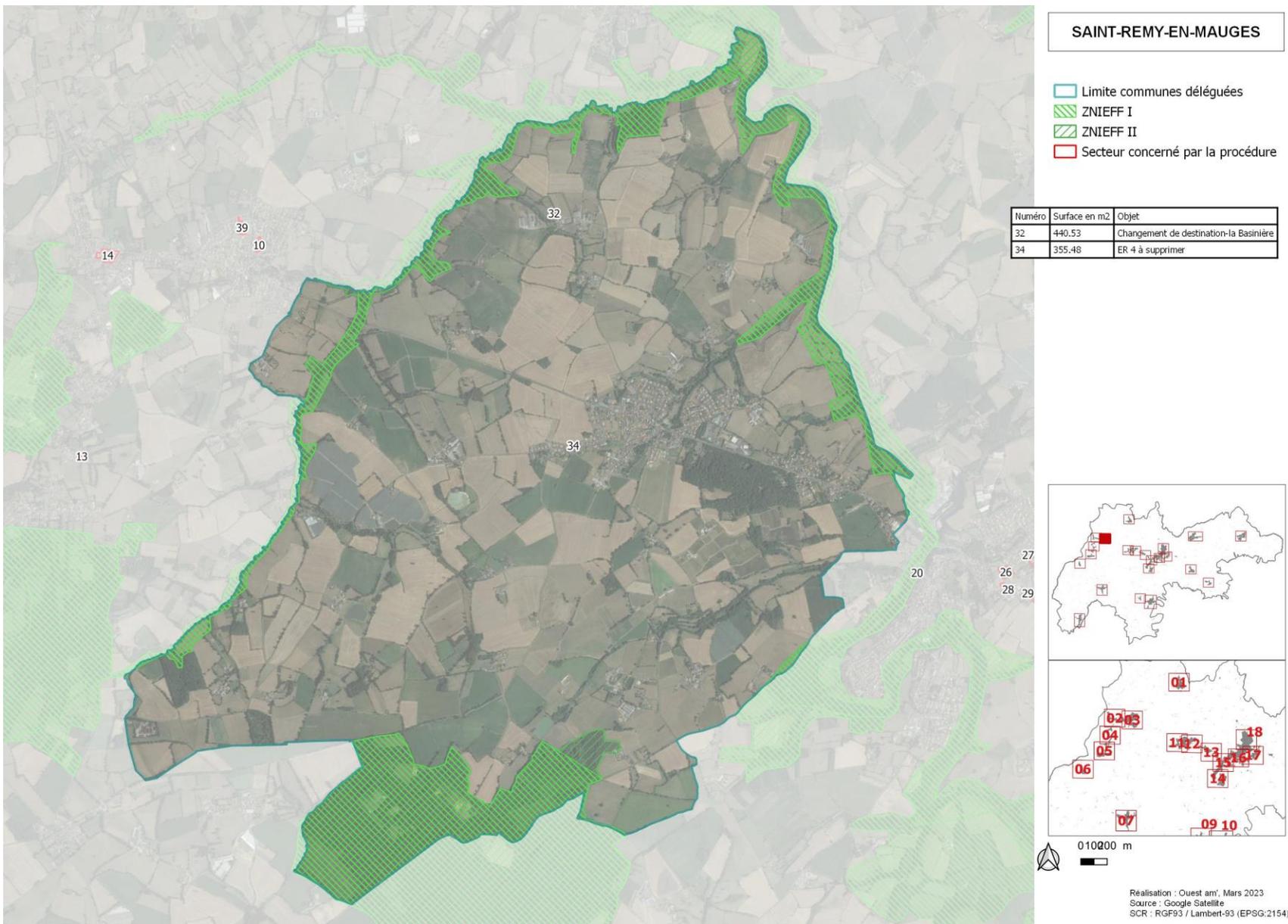
- Limite communes déléguées
- ZNIEFF II
- Secteur concerné par la procédure

Numéro	Surface en m2	Objet
24	7083.79	Modification du périmètre de l'OAP
31	951.85	ER 1 à supprimer



0 10000 m

Realisation : Ouest am', Mars 2023  
Source : Google Satellite  
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)



### 7.1.1. Ajout de nouveaux bâtiments identifiés en changement de destination

#### Objectifs de l'évolution

**Rappel de la Méthodologie d'identification des bâtiments susceptibles de relever du changement de destination :**

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

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



de murs porteurs.  
pas un critère de  
ne pourra être rénovée  
caractéristiques

à définir) : il  
mais les volumes  
pour un logement  
initial (soit sans

rehaussement).

La Marmitière – Chaudron-en-Mauges

La qualité patrimoniale s'exprime à travers la présence des éléments suivants :



: l'essentiel des  
façades du bâtiment doivent être en pierre ou constituées de  
sur une façade.

Le Gas d'Alle – Saint-Rémy-en-Mauges



Les autres critères de choix :

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

Des bâtiments relevant des critères d'identification prévus lors de l'élaboration du PLU n'avaient pas été identifiés :

- Lieu dit le Verret à La Chaussaire : ce bâtiment avait, avant l'approbation du PLU en 2017, été intégré à la zone U. Or, au dernier moment il a été réintégré à la zone N et son pastillage en changement de destination a été omis. Pourtant il répond bien aux critères d'identification.

- Lieu dit La Herse le Puiset-Doré : erreur d'identification du changement de destination n°2

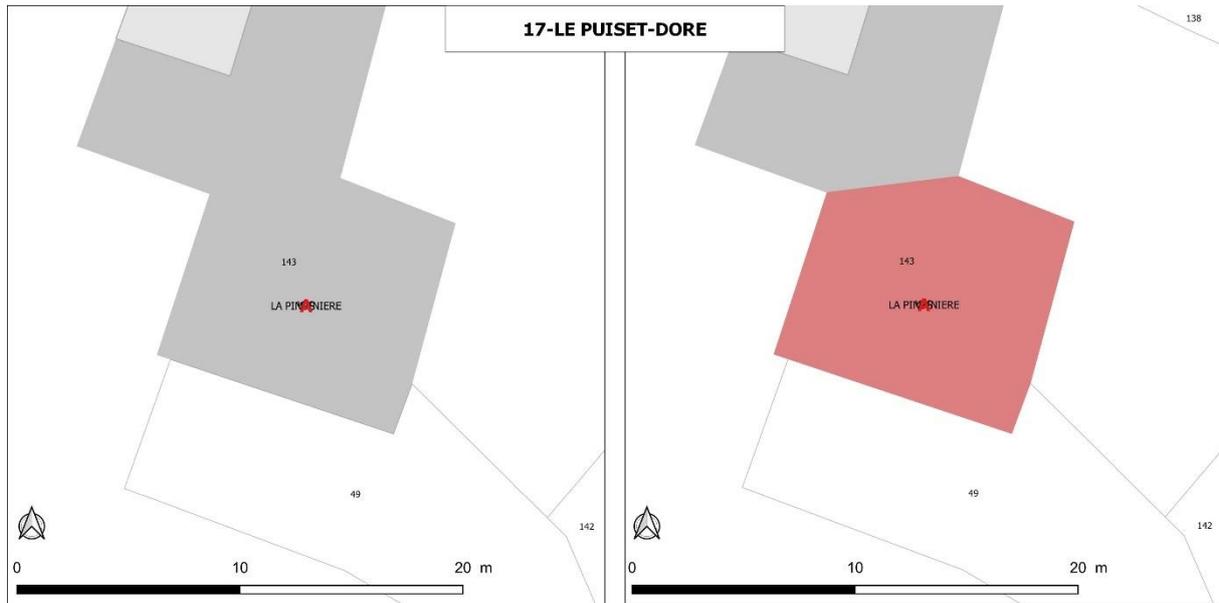
- lieu dit la Pimpinière, le Puiset-Doré

Critère	La Pimpinière – le Puiset Doré	La Herse – Le Puiset Doré	Le Verret – La Chaussaire
enjeux agricoles : absence de bâtiments d'élevage RSD ou ICPE		Absence d'enjeux	Absence d'enjeux

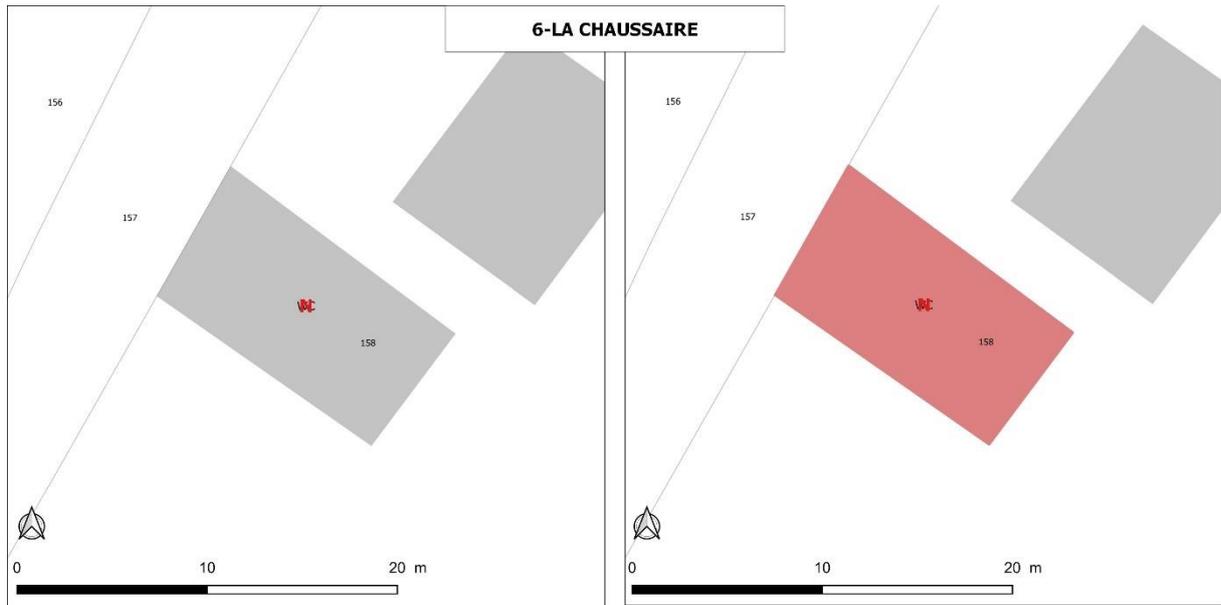
Critères de qualité architecturale (état général, murs en pierre, modénature...)	Oui	Oui	Oui
Imbrication dans l'exploitation agricole	Non	Non	Non
Volume initial			
Foncier disponible autour du bâtiment	Oui	Oui	Oui
Réseau eau potable et électricité	Ok	Ok	Ok

Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution

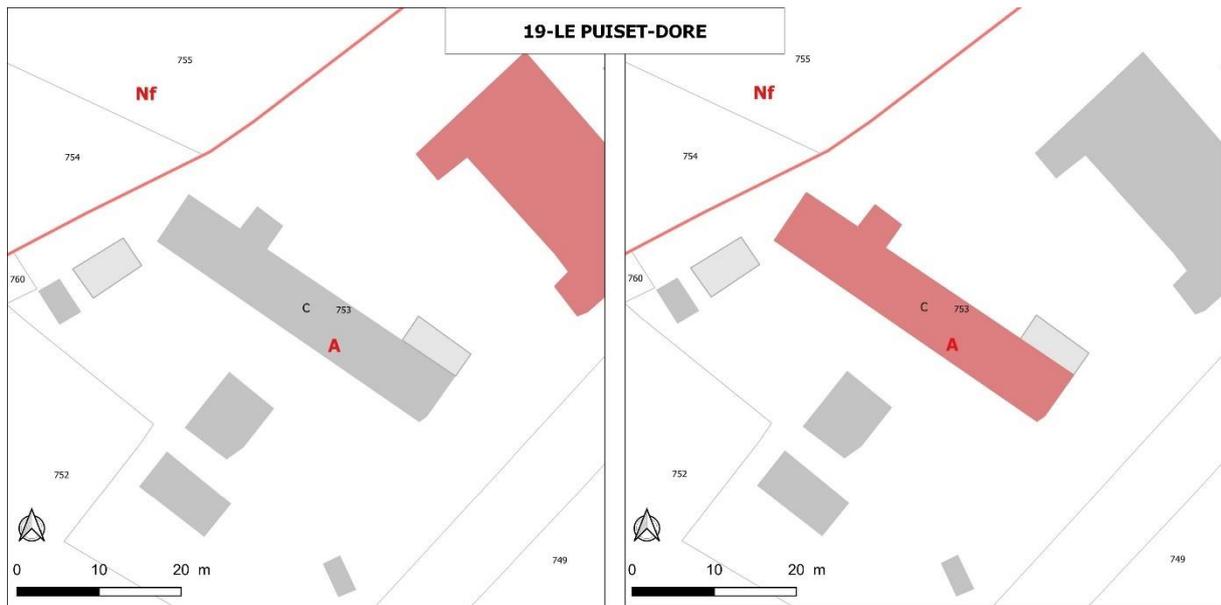
La Pimpinière



Le Verret



**La Herse**



### Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

Les bâtiments inventoriés respectent les critères prévus initialement et rappelés ci-avant. Le changement de destination est conditionné à la réalisation d'un assainissement non collectif. Le stationnement doit être assuré sur la parcelle. Les risques et les nuisances associés à un usage d'habitat sont maîtrisés.

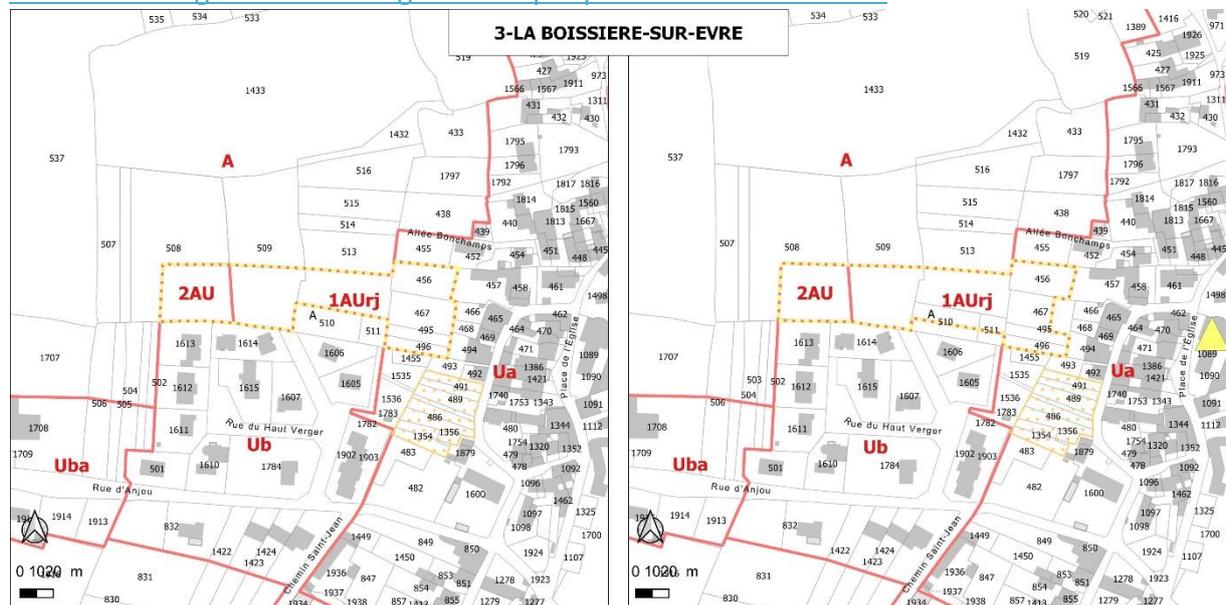
Aucune incidence notable prévisible nouvelle sur l'environnement n'est à attendre.

## 7.1.2. La Boissière-sur-Evre : Modification du périmètre de l'OAP et de la zone 1AU

### Objectifs de l'évolution

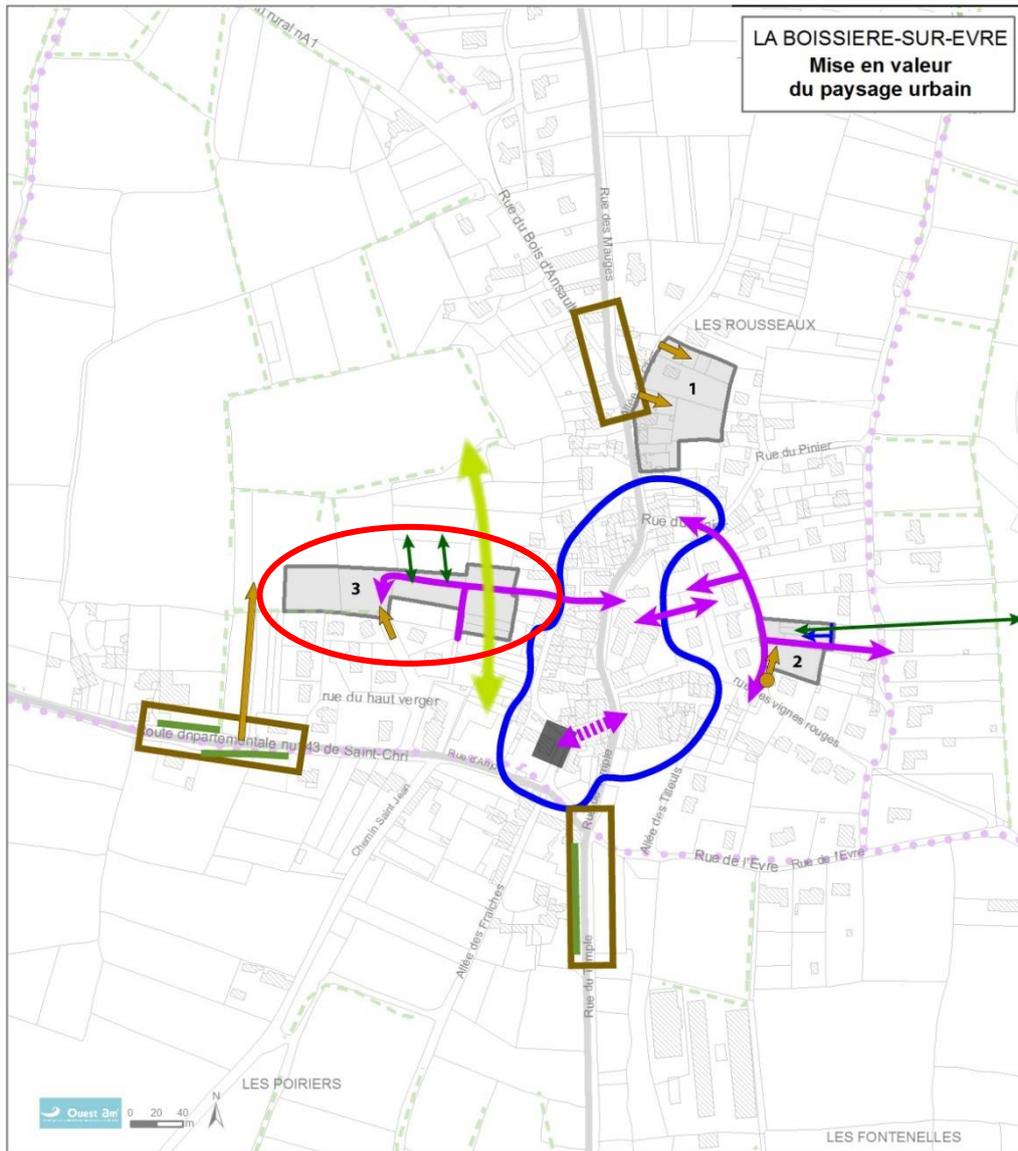
Ajuster le secteur aux acquisitions foncières communales effectives.

### Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution



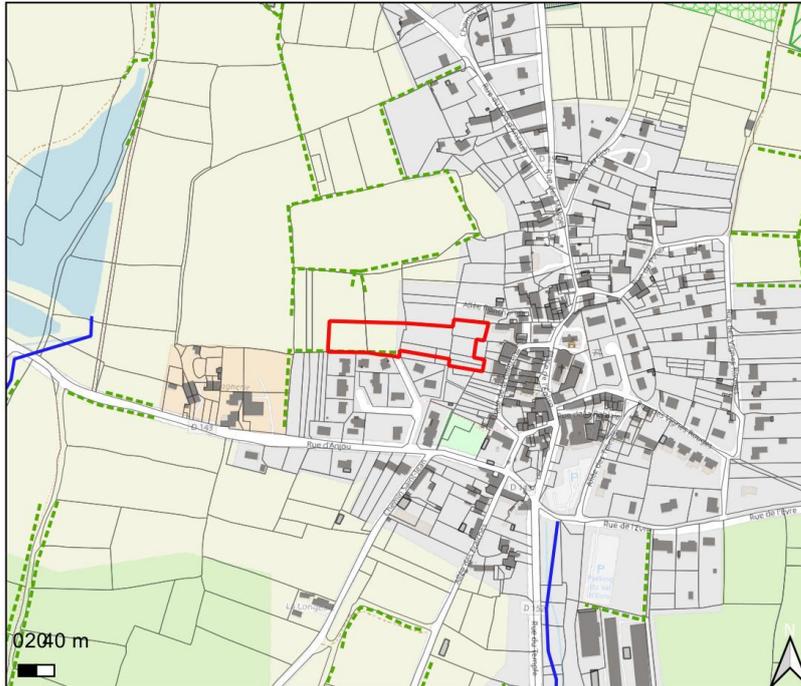
Le périmètre de l'OAP n°3 correspondant est modifié en conséquence. Les orientations et éléments de programmation propres à l'OAP restent inchangés, ainsi que le règlement écrit de la zone 1AUrj qui permet en particulier l'habitat réversible et par conséquent l'habitat léger de type tiny-house, yourte...

La surface concernée par l'évolution consiste à reclasser 450m<sup>2</sup> de 1AUrj en Ua et 540 m<sup>2</sup> de Ub en 1AUrj.



Situation vis-à-vis des enjeux environnementaux

3-LA BOISSIERE-SUR-  
EVRE



-  Modification
-  ZNIEFF de type II
-  Cours d'eau
-  Haie bocagère
-  Espace boisé classé



Le secteur correspond à d'anciens jardins et haies bocagères relictuelles en continuité du centre-bourg. Il s'inscrit sur un plateau semi-ouvert en lien avec la densité du bocage.

La végétation identifiée sur le secteur est composée de jardin et d'espaces verts bordées de résineux au nord et d'un coteau boisé à l'est.

Le site est desservi par les réseaux eau potable, eaux usées notamment.

#### Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

L'espace est déjà identifié au PLU en tant que zone 1AUrj en vue d'y admettre des constructions réversibles.

Le secteur est situé en continuité de la zone U et est donc raccordable à l'ensemble des réseaux dont le réseau d'assainissement des eaux usées.

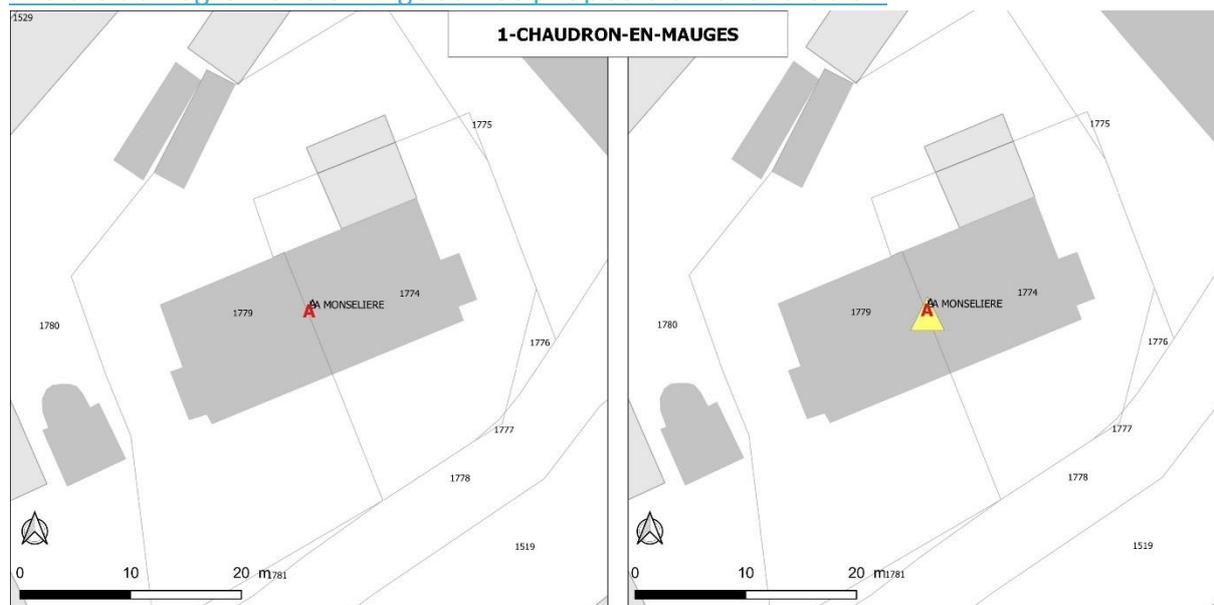
Aucune incidence notable prévisible nouvelle sur l'environnement n'est à attendre.

### 7.1.3. Chaudron-en-Mauges : Modification du repérage d'un bâtiment protégé

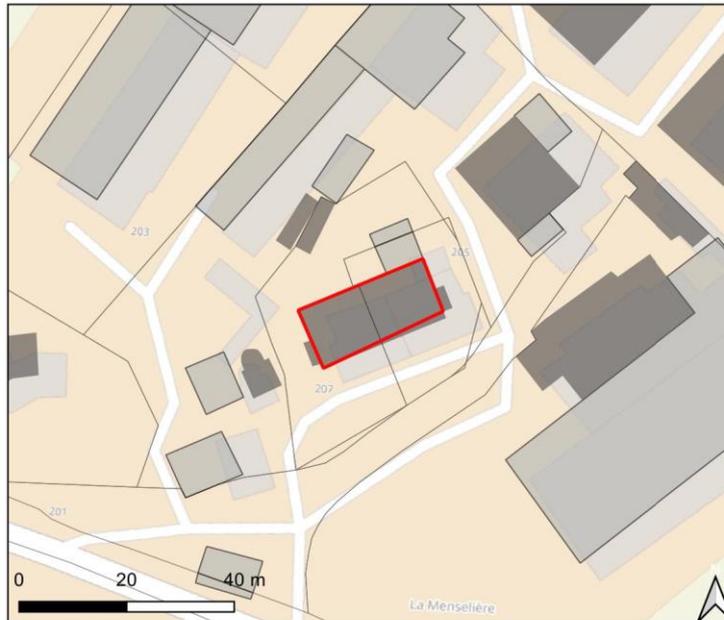
#### Objectifs de l'évolution

Rectification de l'identification bâtiment à préserver sur la commune déléguée de Chaudron-en-Mauges

#### Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution



Situation vis-à-vis des enjeux environnementaux



**1-CHAUDRON-EN-MAUGES**

 Modification



Réalisation : Ouest am, Février 2023  
Source : Google Satellite  
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

L'évolution concerne une erreur matérielle.

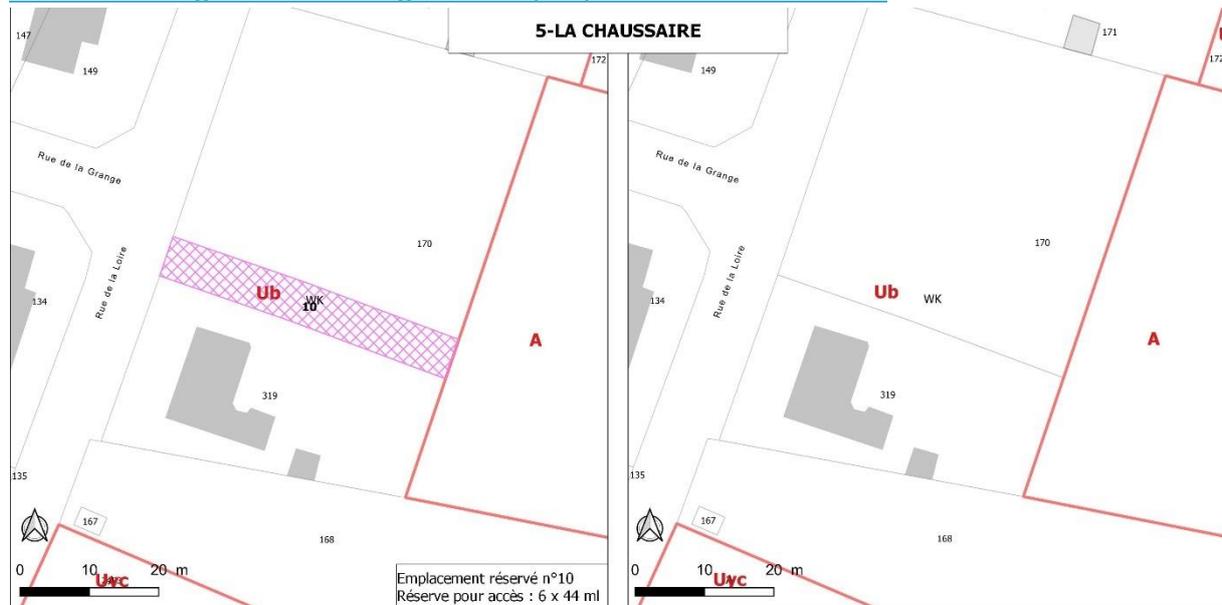
Aucune incidence notable prévisible nouvelle sur l'environnement n'est à attendre.

### 7.1.4. La Chaussaire : Retrait de l'ER 10

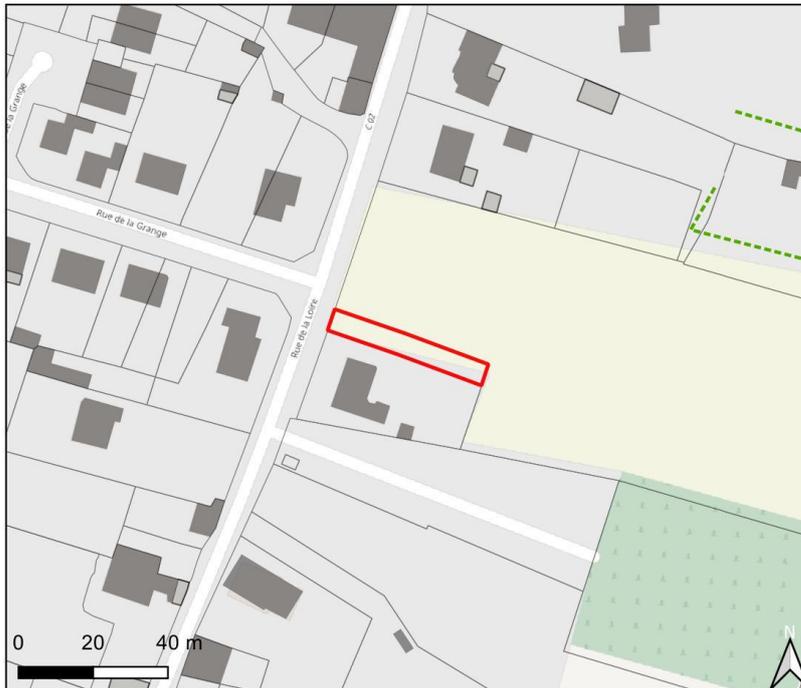
#### Objectifs de l'évolution

Un accès au champs situé à l'arrière de cette bande constructible a été réservé dans le cas où un découpage de parcelle serait envisagé. Il s'avère en réalité qu'un porteur de projet souhaiterait y découper des terrains en faisant passer le chemin agricole au milieu de cet aménagement. Ainsi, la commune ne voit pas d'inconvénient à ce que cet ER soit retiré puisque le porteur de projet prévoit de conserver l'accès au champ par l'arrière.

#### Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution



Situation vis-à-vis des enjeux environnementaux



5-LA CHAUSSAIRE

- Modification
- Haie bocagère



Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

L'emplacement réservé est situé dans la zone U et était destiné à être imperméabilisé pour créer un accès futur. Sa suppression rend possible l'urbanisation de la parcelle concernée. Le secteur est situé en continuité de la zone U et est donc raccordable à l'ensemble des réseaux dont le réseau d'assainissement des eaux usées.

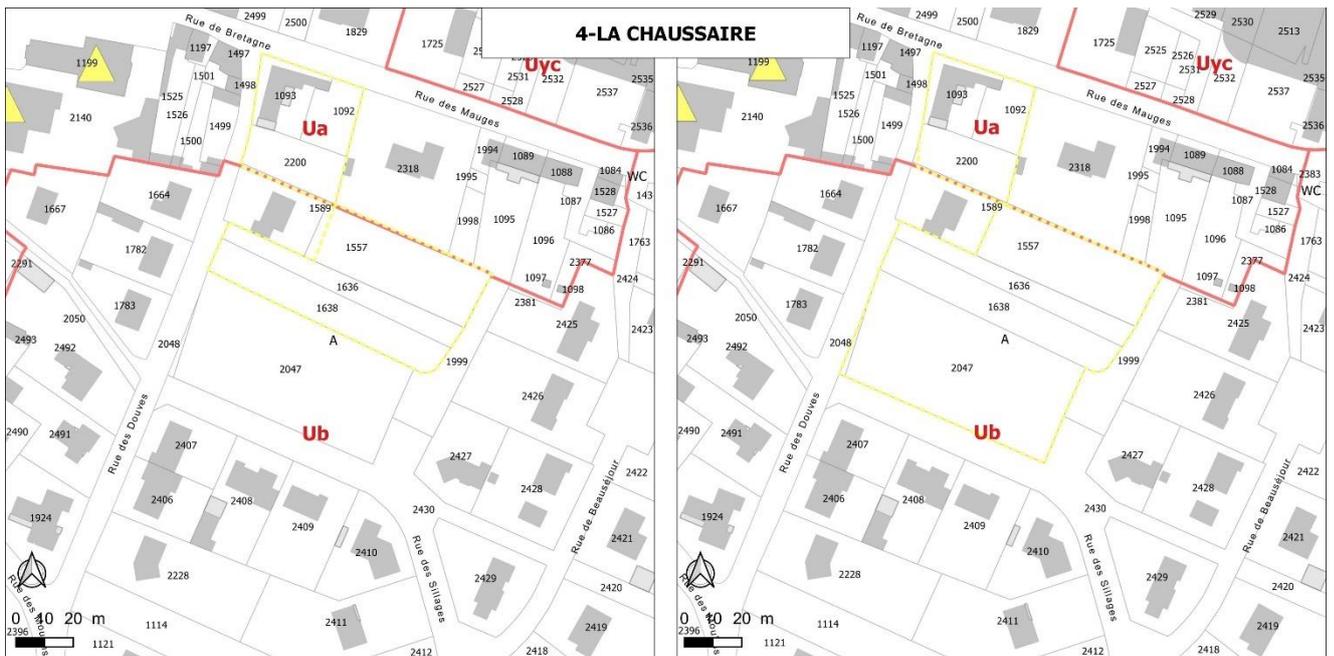
Aucune incidence notable prévisible nouvelle sur l'environnement n'est à attendre.

**7.1.5. La Chaussaire : Modification d'une OAP rue des Douves**

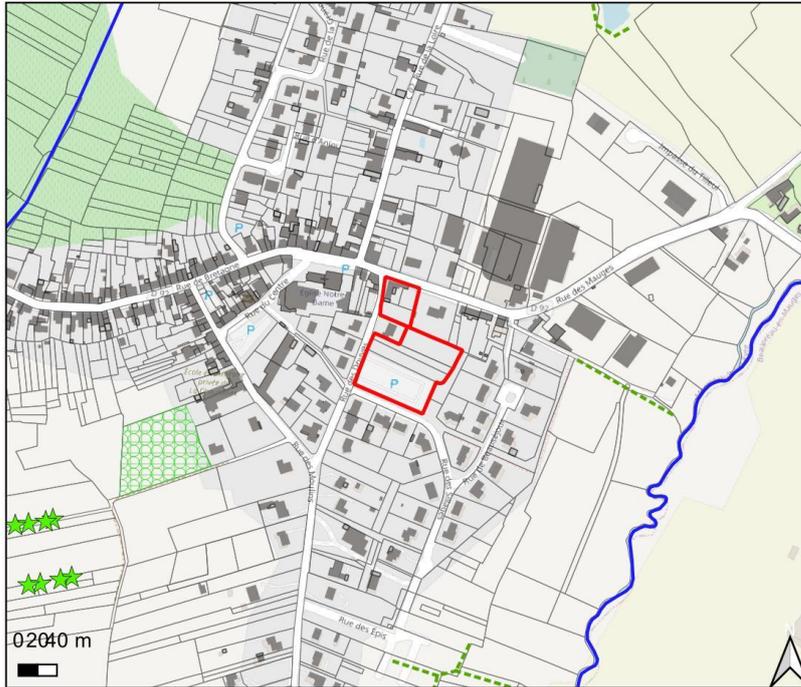
Objectifs de l'évolution

Le périmètre de l'OAP n°1 est étendu sur l'ensemble du parking de la rue des Sillages au sud pour avoir une vision plus globale de l'aménagement de l'ilôt.

La superficie est portée à 7400 m<sup>2</sup> contre 4400m<sup>2</sup> initialement. Conformément aux orientations du PADD du PLU, il est prévu un programme de 11 logements minimum afin de permettre la réalisation d'espaces publics destinés à générer un espace de convivialité et tempéré (fonction qui est déjà exercée sur le site, mais que la commune souhaite conforter).



4-LA CHAUSSAIRE

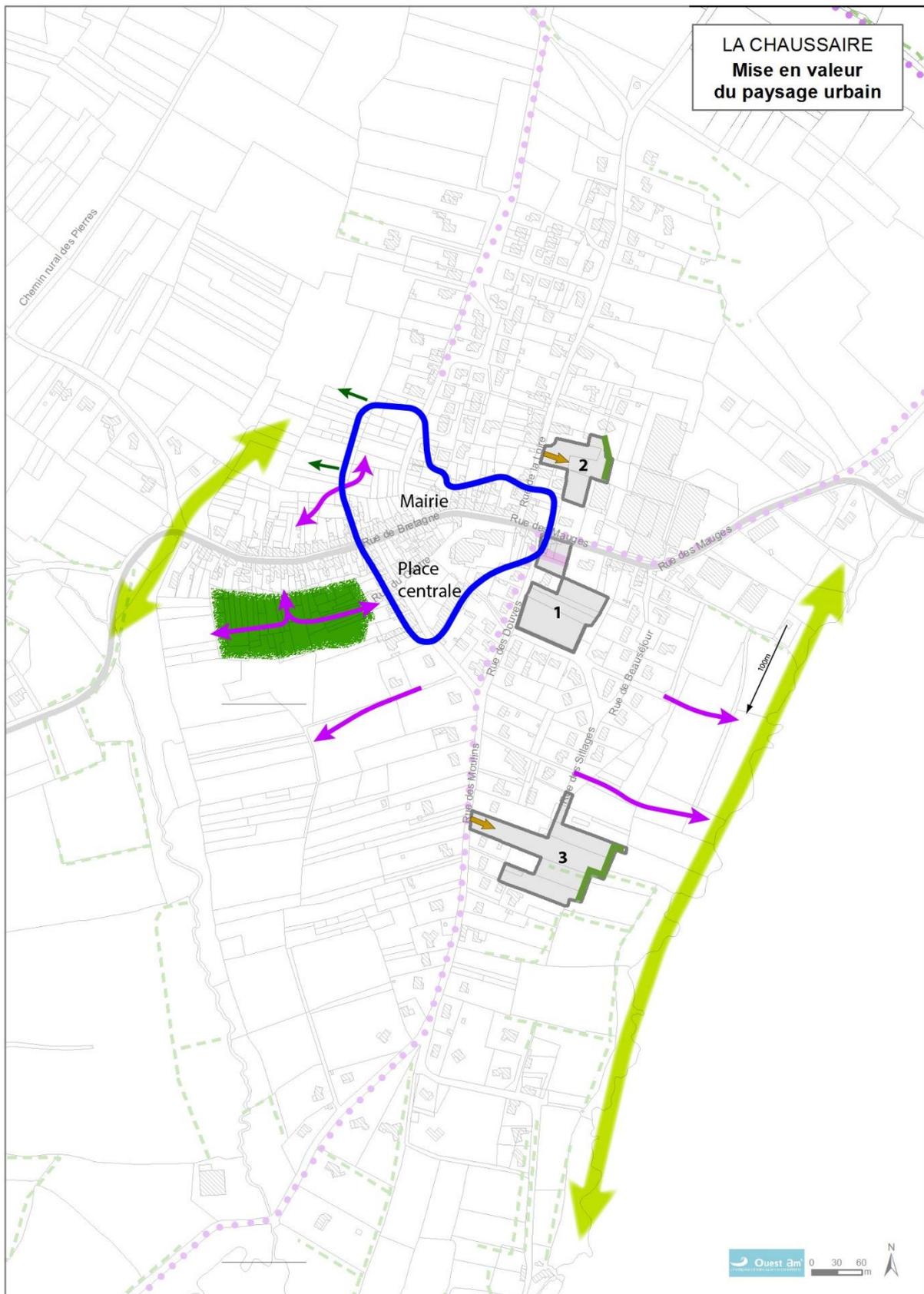


-  Modification
-  Arbre isolé
-  Cours d'eau
-  Haie bocagère
-  Espace boisé classé



Réalisation : Ouest am, Mars 2023  
Source : Google Satellite  
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

Extrait de l'OAP n°1 en vigueur et proposition d'évolution



Les évolutions sont portées en rouge dans le corps du texte.

Orientations pour le secteur 1 :

Le contexte:

- Ancien bâtiment public à démolir au croisement de la rue des Douves et de la rue des Mauges ;
- Parcelles nues bordées de résineux au nord et d'un coteau boisé à l'est ;
- Un point de vue remarquable vers l'est ;
- Une surface de parking à renaturer

Objectifs:

- Accueillir une opération de logements pour les personnes âgées;
- Améliorer le carrefour, sécuriser la circulation ;
- Accueillir une opération de 11 logements accessibles minimum ;
- Protéger le coteau boisé en limite est ;
- Renforcer la qualité et la structuration du paysage urbain depuis les rues des Douves et des Sillages ;

Orientations d'aménagement:

- La part dédiée aux espaces publics doit générer un espace convivial et tempéré.
- Une attention particulière doit être portée à la continuité douce vers la place centrale et les commerces.
- Les façades sur rue doivent permettre de structurer le quartier via un alignement des constructions et le traitement des clôtures soignés notamment si ces façades correspondent aux arrières des habitations.
- L'organisation générale avec une voie centrale de direction ouest-assure la préservation d'un point de vue vers l'est.

### Situation vis-à-vis des enjeux environnementaux

Le secteur situé au sein de l'agglomération de la Chaussaire s'inscrit également sur un plateau ouvert qui permet un large point de vue vers l'est.

La végétation identifiée sur le secteur est composée de jardin et d'espaces verts bordées de résineux au nord et d'un coteau boisé à l'est.

Le site est desservi par les réseaux eau potable, eaux usées notamment.

La moitié environ du périmètre est composée d'un parking entièrement goudronné (usage antérieur, dépollution ?) qui constitue une opportunité de renaturation partielle, en dehors des voiries et des futures habitations. A noter que la suppression de la surface goudronnée doit être réalisée dans les règles de l'art en termes de gestion de la pollution des sols. De même, des mesures spécifiques devront être mises en œuvre au stade du projet pour une renaturation effective des secteurs non imperméabilisés et non bâtis.

### Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

Le secteur est situé au sein de la zone U et est donc raccordable à l'ensemble des réseaux dont le réseau d'assainissement des eaux usées.

L'espace est en parti artificialisé et constitue donc une opération de renouvellement urbain au cœur du bourg de la Chaussaire. L'orientation d'aménagement et de programmation vient préciser les

modalités d'insertion urbaine et paysagère de l'opération d'aménagement à prévoir sur le secteur qui pourra comprendre une partie en renaturation.

Aucune incidence notable prévisible nouvelle sur l'environnement n'est à attendre.

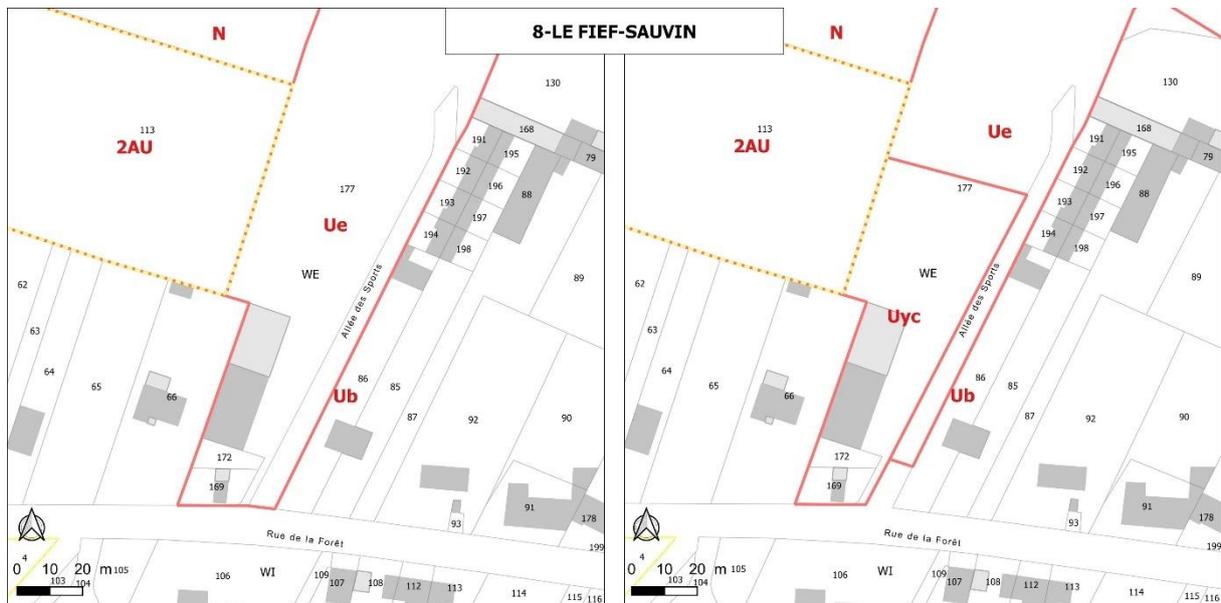
### 7.1.6. Le Fief-Sauvin : Transformation d'une zone UE sur le site des anciens ateliers municipaux du Fief-Sauvin en une zone Uy (activités artisanales) en vue de l'installation de deux artisans

#### Objectifs de l'évolution

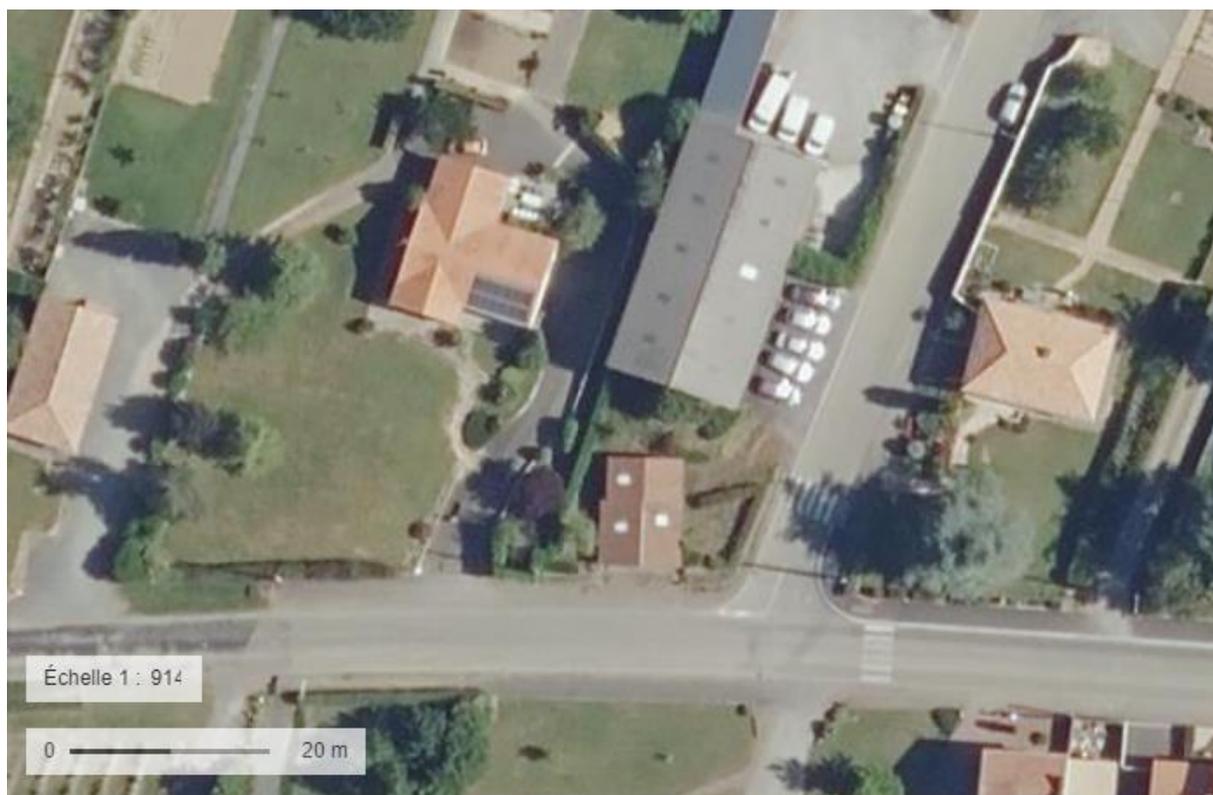
Permettre l'installation et le développement d'activités artisanales sur le secteur des anciens ateliers municipaux du Fief-Sauvin.

#### Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution

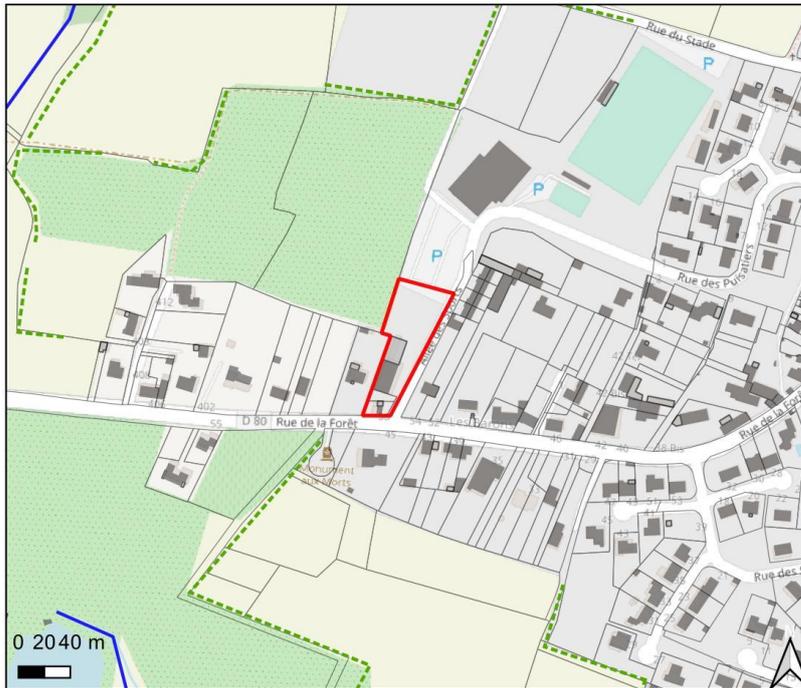
Un secteur Uyc est créé en lieu et place du secteur UE. En conséquence la parcelle en front de rue de la Forêt est reclassée en Ub.



La surface concernée par l'évolution est de 0.33 ha.



Situation vis-à-vis des enjeux environnementaux



**8-LE FIEF-SAUVIN**

- ▭ Modification
- Cours d'eau
- - - Haie bocagère



Réalisation : Ouest am, Mars 2023  
Source : Google Satellite  
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

Le secteur correspond aux anciens ateliers municipaux. Il est largement artificialisé. La vocation artisanale est proche de l'usage antérieur d'atelier municipal en termes de risques et de nuisances.

La parcelle au Sud reclassée en Ub assure la continuité de la vocation d'habitat le long de la rue de la Forêt.

Il est desservi par les réseaux.

### Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

L'espace est déjà identifié au PLU en tant que zone Ue. Il est déjà artificialisé et constitue donc une opération de renouvellement urbain. En termes d'usage et de nuisances potentielles, la vocation artisanale est proche de l'usage antérieur et ne devrait pas engendrer de problèmes de voisinages spécifiques.

Le secteur est situé en continuité de la zone U et est donc raccordable à l'ensemble des réseaux dont le réseau d'assainissement des eaux usées.

Aucune incidence notable prévisible nouvelle sur l'environnement n'est à attendre.

## 7.1.7. Le Filet : Retrait des ER 4, 5 et 7

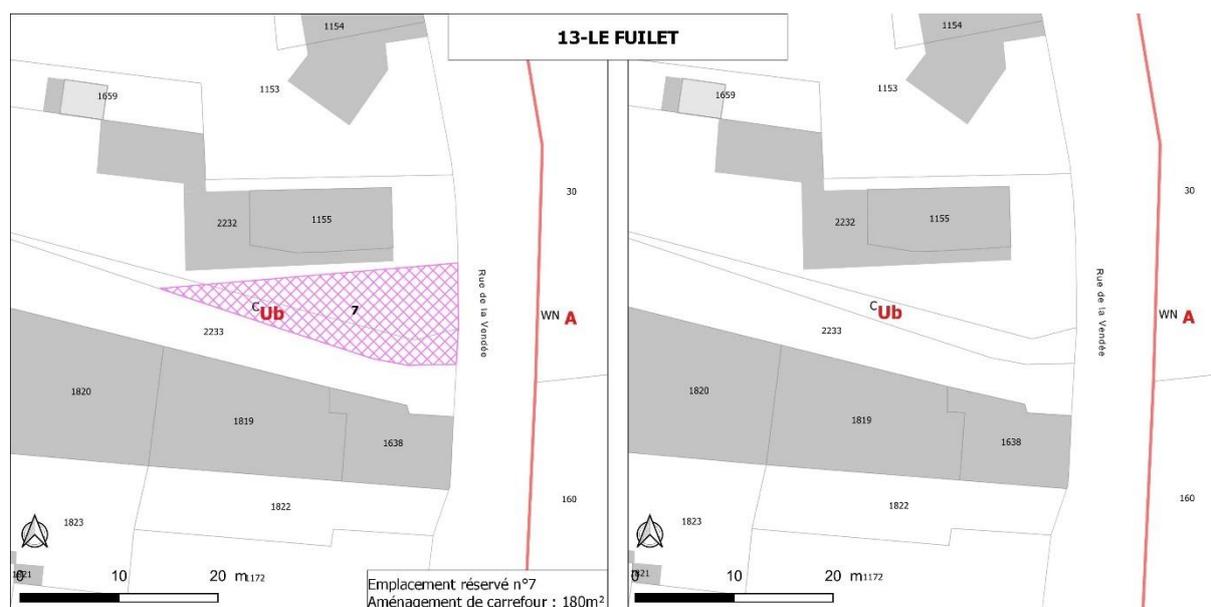
### Objectifs de l'évolution

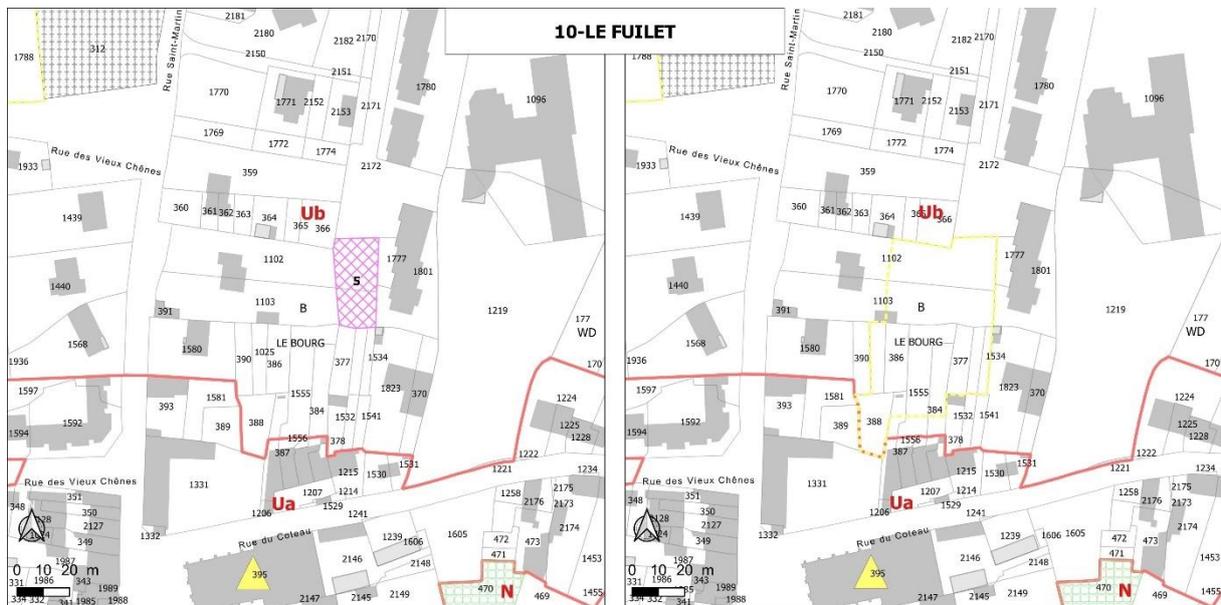
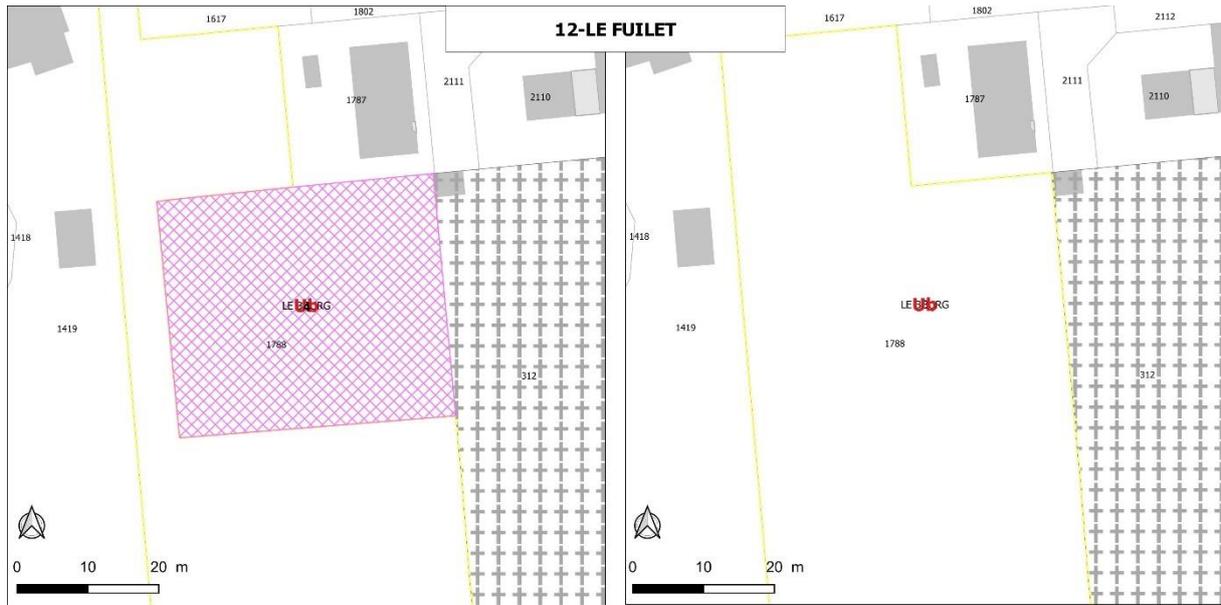
ER 4 (1340 m<sup>2</sup>) : l'extension du cimetière n'est plus nécessaire et permet d'optimiser l'aménagement du périmètre de l'OAP n°1 qui l'entoure (voir chapitre 6.1.14).

ER 5 (535 m<sup>2</sup>) : l'extension de la maison de retraite est abandonnée et est intégrée dans l'OAP n°6 nouvellement créée.

ER 7 (180 m<sup>2</sup>) : la commune renonce à élargir cette sortie d'autres solutions ont été trouvées avec les riverains et usagers de cette voirie sans imperméabilisation supplémentaire.

### Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution





Situation vis-à-vis des enjeux environnementaux



13-LE FUILET

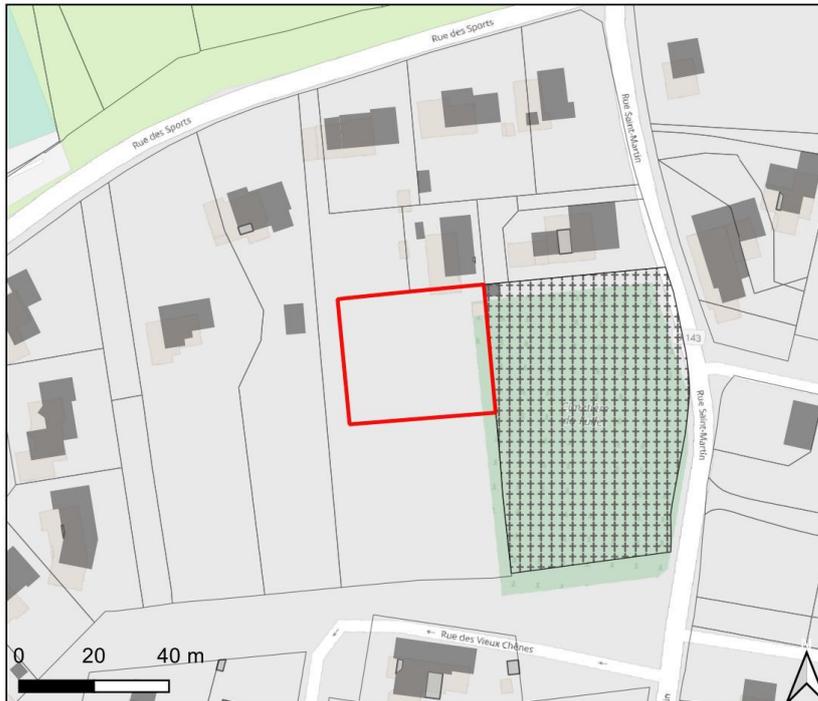
- Modification
- Haie bocagère



Réalisation : Ouest am, Février 2023  
Source : Google Satellite  
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

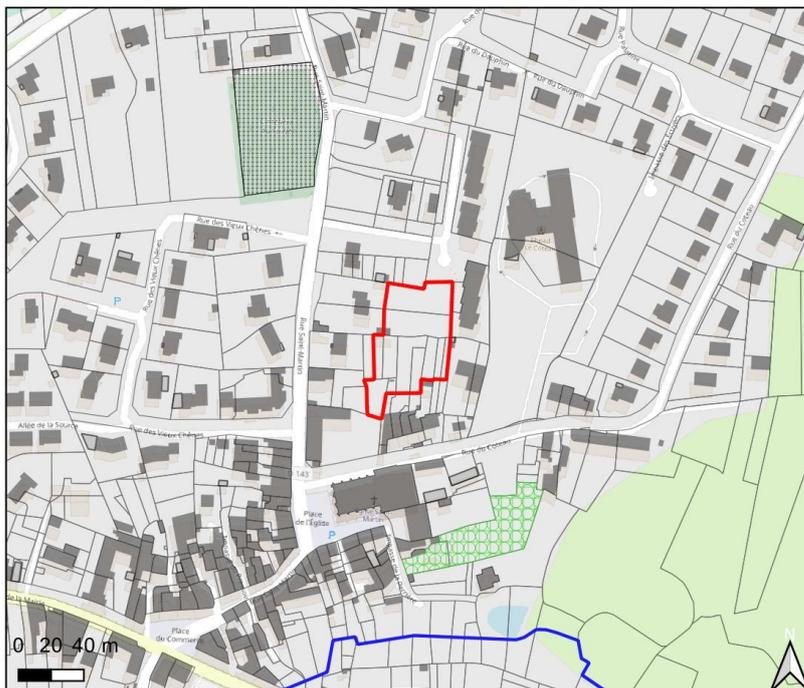
**12-LE FUILET**

 Modification



Les deux emprises sont situées dans un environnement urbain.

10-LE FUILET



-  Modification
-  Cours d'eau
-  Espace boisé classé



L'abandon de l'ER n°7 conduit à une absence d'aménagement sur un espace privé à vocation de stationnement.

L'abandon de l'ER n°4 conduit à optimiser l'aménagement urbain du secteur d'OAP.

L'abandon de l'ER 5 : une OAP intègre le secteur dans une dent creuse au nord de l'église

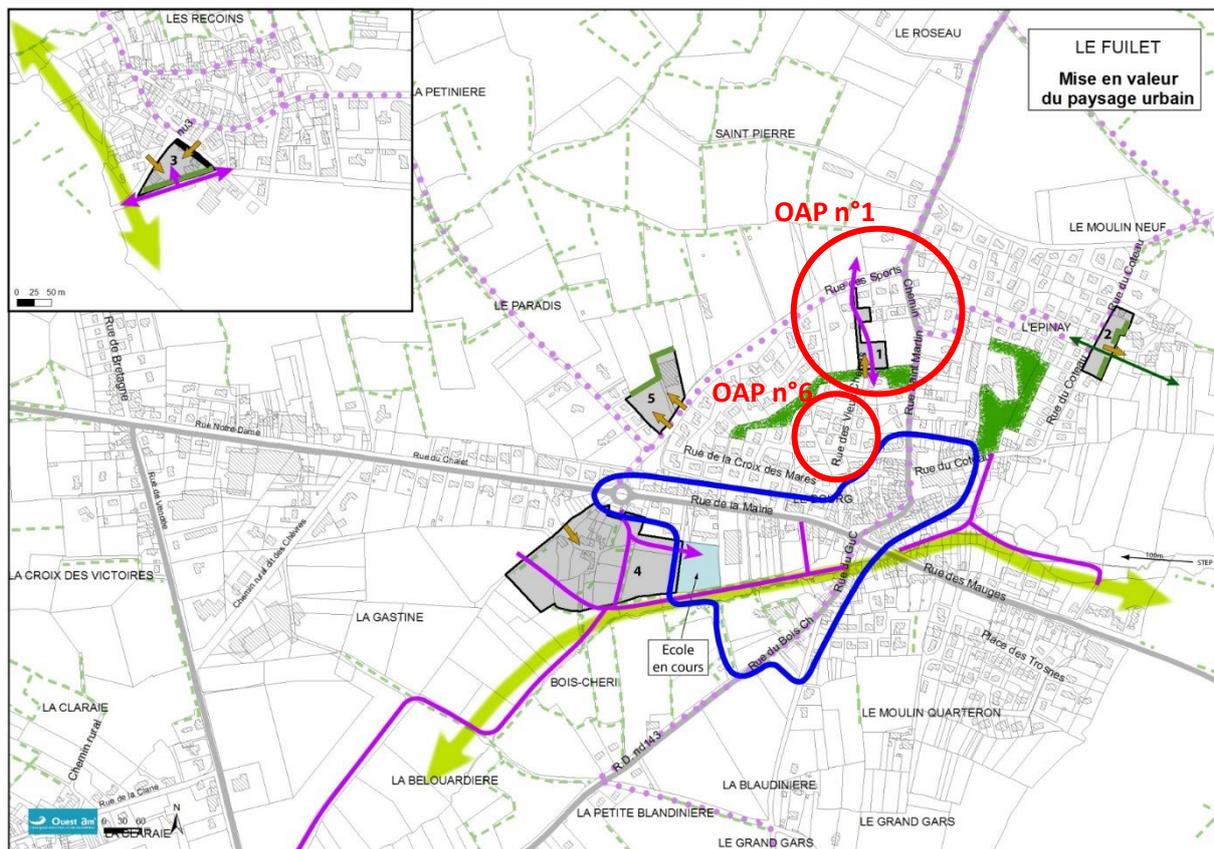
### Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

Les deux emplacements réservés sont situés dans la zone U et sont donc constructibles et raccordés à l'ensemble des réseaux dont le réseau d'assainissement des eaux usées.

Aucune incidence notable prévisible nouvelle sur l'environnement n'est à attendre.

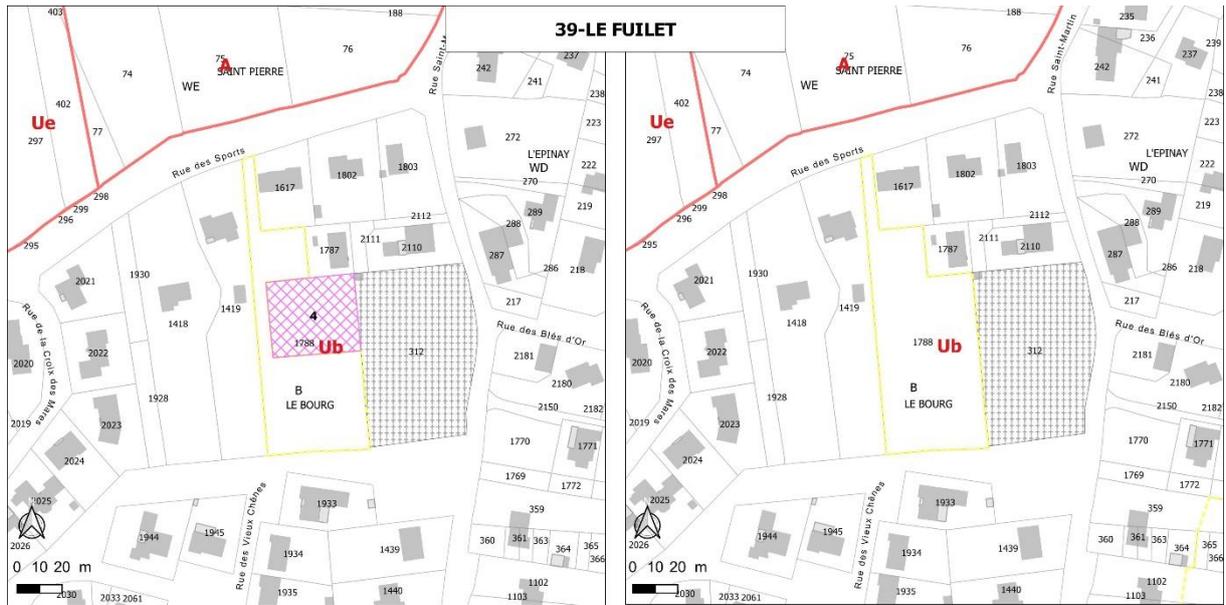
## 7.1.8. Le Fuleit : Modification de l'OAP n°1 et création d'une OAP n°6 pour assurer la densification d'un cœur d'îlot (rue St-Martin)

### Objectifs de l'évolution

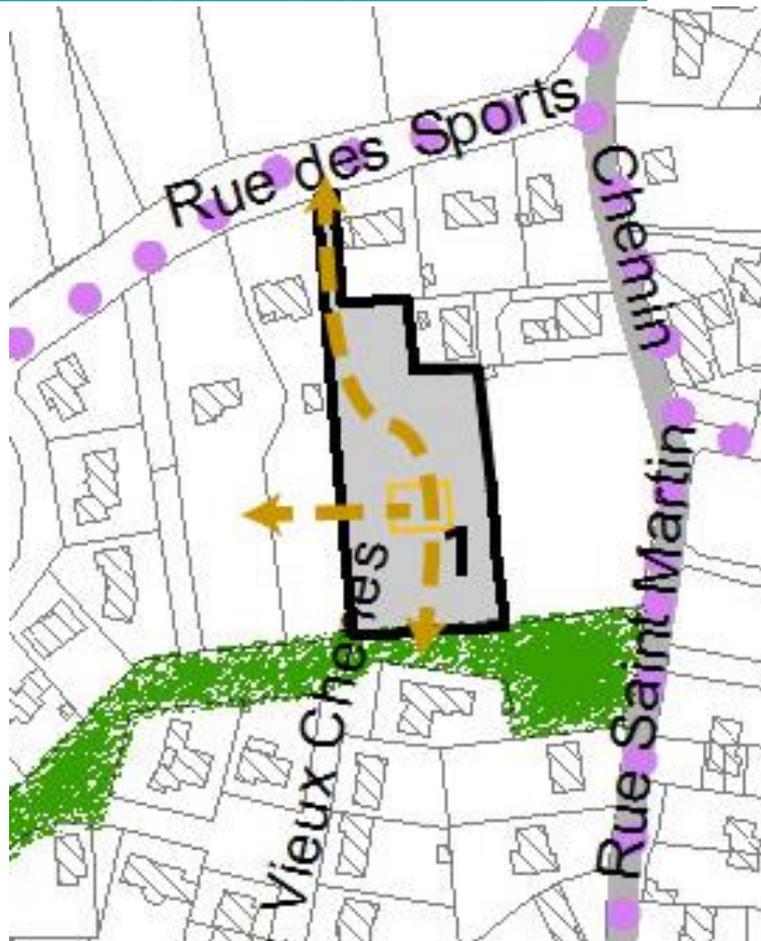


**Le périmètre de l'OAP n°1** est modifié pour tenir compte de la suppression de l'emplacement réservé n°4 destiné à la réalisation d'un parking pour le cimetière.

La mutualisation n'est plus retenue et permet de renforcer la capacité d'accueil du secteur d'OAP dont la superficie est portée à 4275 m<sup>2</sup>. Conformément aux orientations du PADD du PLU, il est prévu une densité minimum de 18 logements/ha soit un programme de 8 logements minimum.



Extrait de l'OAP n°1 en vigueur et proposition d'évolution



La portée de l'OAP n°1 est revue en conséquence (voir le texte modifié en rouge) :

Orientations pour le secteur 1 :

Le contexte :

- Dent creuse d'une seule parcelle riveraine du cimetière et du lotissement ;
- Deux accès possibles permettant de phaser l'aménagement : rue des Sports au Nord et rue des Vieux Chênes au Sud ;

Objectifs:

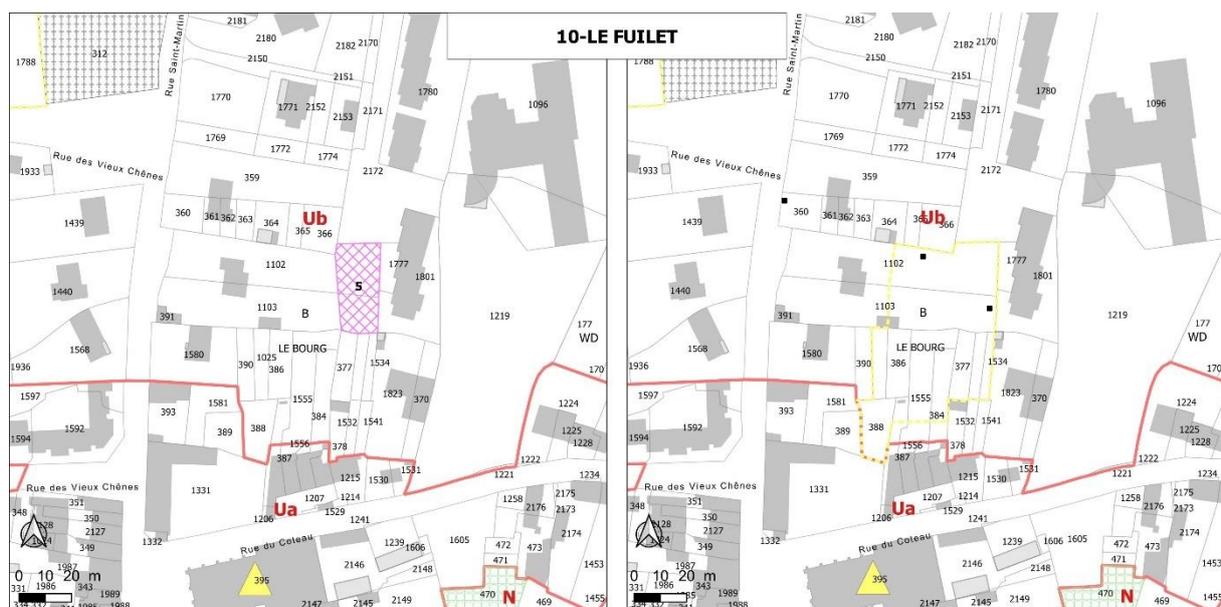
- Développer une offre en logements accessibles et diversifiée en optimisant le foncier non bâti dans le bourg;
- Accueillir un minimum de 8 logements ;
- Renforcer le maillage de continuités douces dans le bourg ;
- Maintenir une capacité en stationnement aux abords du cimetière qu'il est prévu d'étendre en continuité de l'existant.

Orientations d'aménagement :

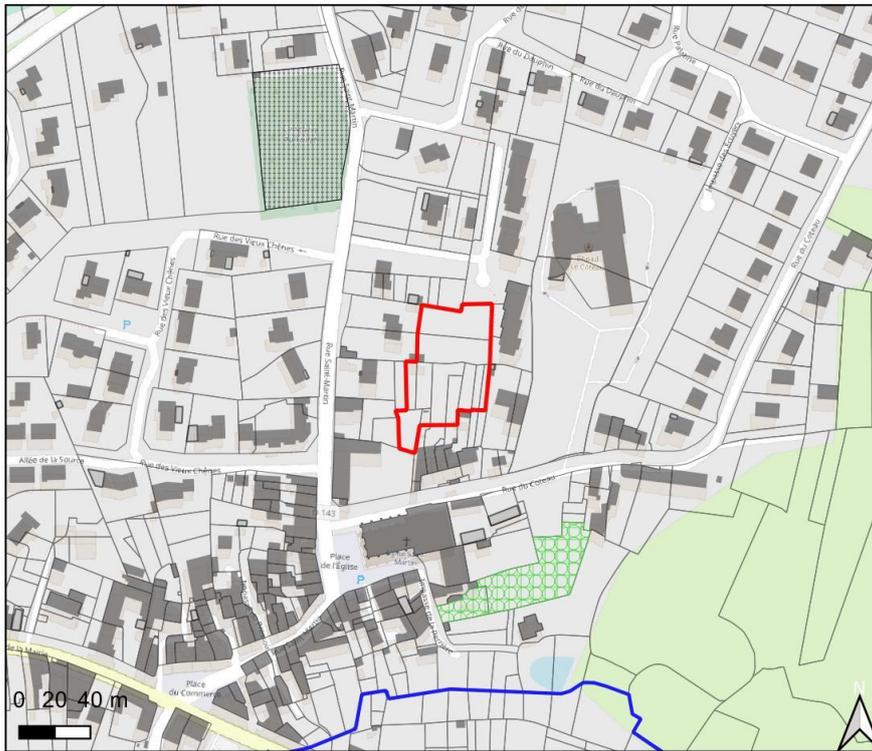
- Une limitation de l'emprise des voies ouvertes à la circulation (vocation limitée à celle de la desserte des logements) pour structurer le paysage urbain, optimiser le foncier et le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales ;
- Concilier la création d'un accès au secteur depuis la rue des Vieux Chênes et le maintien d'une capacité de stationnement public aux abords du cimetière : mutualiser les besoins en stationnement du secteur avec les besoins occasionnels du cimetière.

**Une OAP n°6** est créé sur un secteur comprenant des terrains nus en cœur de bourg (à l'arrière de l'EPHAD du Coteau et au nord de l'église) pour renforcer la capacité d'accueil en logement du bourg du Fület.

La superficie de l'OAP est de 2970m<sup>2</sup>. La densité minimum de 18 logements par ha conduit à y prévoir un minimum de 5 logements.



10-LE FUILET



-  Modification
-  Cours d'eau
-  Espace boisé classé



Contenu de l'OAP n°6



La portée de l'OAP n°6 est la suivante :

Orientations pour le secteur 6 :

Le contexte :

- Dent creuse de plusieurs parcelles comprenant des fonds de jardins à l'arrière des logements de l'EHPAD du Coteau ;
- Présence de murs en pierre contribuant à la qualité paysagère du lieu ;

- Point de vue sur l'église ;
- Trois accès possibles permettant de phaser l'aménagement : rue des Sports au Nord, rue Saint-Martin à l'Ouest et rue du Coteau au Sud. En effet, la commune est propriétaire du foncier qui permet de prévoir l'accès à l'Ouest vers la rue Saint Martin. Au sud, un projet de renouvellement urbain (parcelle B131) est en cours et permettra la réalisation d'un accès rue du Coteau.

Objectifs:

- Développer une offre en logements accessibles et diversifiée en optimisant le foncier non bâti dans le bourg;
- Accueillir un minimum de 5 logements ;
- Renforcer le maillage de continuités douces dans le bourg ;
- Limiter la place de la voiture en vue de maintenir une ambiance calme à l'arrière de l'EHPAD ;
- Permettre de faire le lien entre le centre-bourg, l'EPHAD et les quartiers Nord Est du bourg.

Orientations d'aménagement :

- Une limitation de l'emprise des voies ouvertes à la circulation (vocation limitée à celle de la desserte des logements) ;
- Un renforcement du maillage des continuités douces à l'appui du passage existant rue du Coteau
- Une organisation du bâti permettant une perspective vers l'église ;
- Une protection des murs en pierre existant comme clôture privative (limiter les ouvertures) ;



### Situation vis-à-vis des enjeux environnementaux

#### OAP n°1

Le site constitue une dent creuse à usage de prairie en une seule parcelle riveraine du cimetière et du lotissement disposant de deux accès possibles : rue des Sports au Nord et rue des Vieux Chênes au Sud.

Elle s'inscrit dans un secteur de plateau mais est enclavée dans le tissu urbain.

#### OAP n°6

Le secteur constitue une dent creuse de plusieurs parcelles comprenant des fonds de jardins à l'arrière des logements et de l'EHPAD du Coteau.

Situé à proximité de l'église, le secteur contient des linéaires de murs en pierre contribuant à la qualité paysagère du lieu, comme le point de vue sur l'église.

Il existe un accès unique par l'allée des Tournesols en cul de sac mais ouvert aux véhicules motorisés. Cet accès se situe en retrait des flux de circulation qui traversent le bourg du Fuilet. Le site se caractérise par une ambiance de calme.

Un cheminement doux débouche du site vers la rue du Coteau côté nord de l'église.

### Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

Les deux secteurs d'OAP se situent au sein de l'enveloppe urbaine du bourg du Fuilet. Les orientations d'aménagement et de programmation viennent préciser les modalités d'insertion urbaine et paysagère des futures opérations d'aménagement. Elles sont motivées par la volonté d'optimiser la densité bâtie au sein de l'enveloppe urbaine. Bien que conduisant à l'imperméabilisation de fonds de jardins et de prairies, les deux sites s'inscrivent en dehors des continuités écologiques à préserver sur le territoire. De plus, la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP) prévoit une gestion à la parcelle des eaux pluviales (par infiltration) pour compenser l'imperméabilisation des sols prévue dans les projets.

Les deux secteurs sont situés dans la zone U et sont donc constructibles et raccordés à l'ensemble des réseaux dont le réseau d'assainissement des eaux usées.

Aucune incidence notable prévisible nouvelle sur l'environnement n'est à attendre.

## **7.1.9. Le Fuilet : Transformation d'une zone Uy pour y autoriser l'installation de commerce et services**

### Objectifs de l'évolution

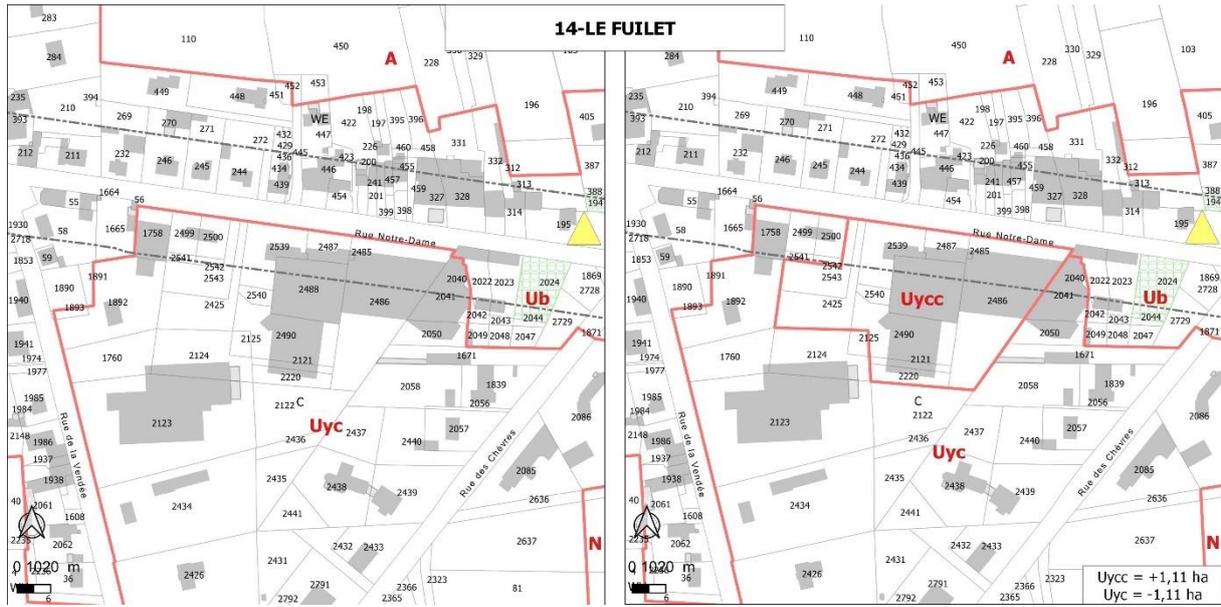
L'ancien site industriel a été reconverti en cellules locatives. Il se trouve en continuité du centre-bourg du Fuilet, sur l'axe de transit important, l'axe Ancenis/Cholet.

La commune ne dispose pas de cellule commerciale vacante à même de répondre aux demandes d'installations de commerces et de services.

Le site offre des capacités de gestion des flux et du stationnement sécurisés.

Le secteur sera classé en zone Uycc destiné à l'accueil des activités commerciales.

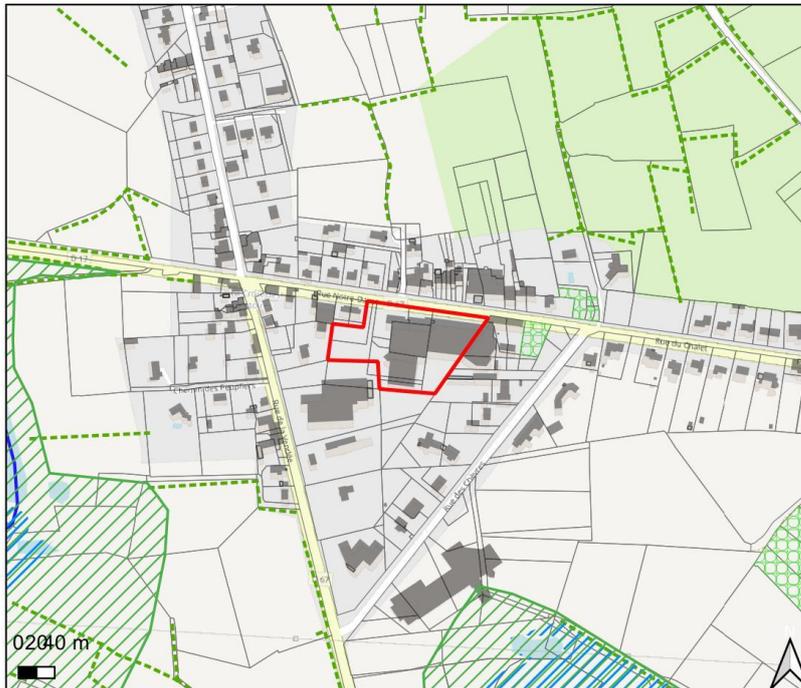
Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution



La modification concerne 1.11 ha.

Situation vis-à-vis des enjeux environnementaux

14-LE FUILET



- Modification
- ZNIEFF de type II
- Emprise indicative des zones humides
- Cours d'eau
- Haie bocagère
- Espace boisé classé



Le secteur est déjà largement construit du fait de son usage antérieur d'activité industrielle.

Ce bâtiment a été initialement occupé par une entreprise de production de chaussures qui a fermé définitivement en 2001. Par la suite, ce grand bâtiment a été découpé en petites cellules locatives commerciales qui ont petit à petit été occupées jusqu'à aujourd'hui.

Ce bâtiment n'a jamais fait l'objet de diagnostic pollution, puisque il n'a pas été revendu depuis la fin de l'activité.

### Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

L'évolution s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain d'un espace déjà construit en zone U, équipée et desservie en assainissement notamment.

Aucune incidence notable prévisible nouvelle sur l'environnement n'est à attendre.

## 7.1.10. Montrevault : Rectification de la délimitation de la zone Nli

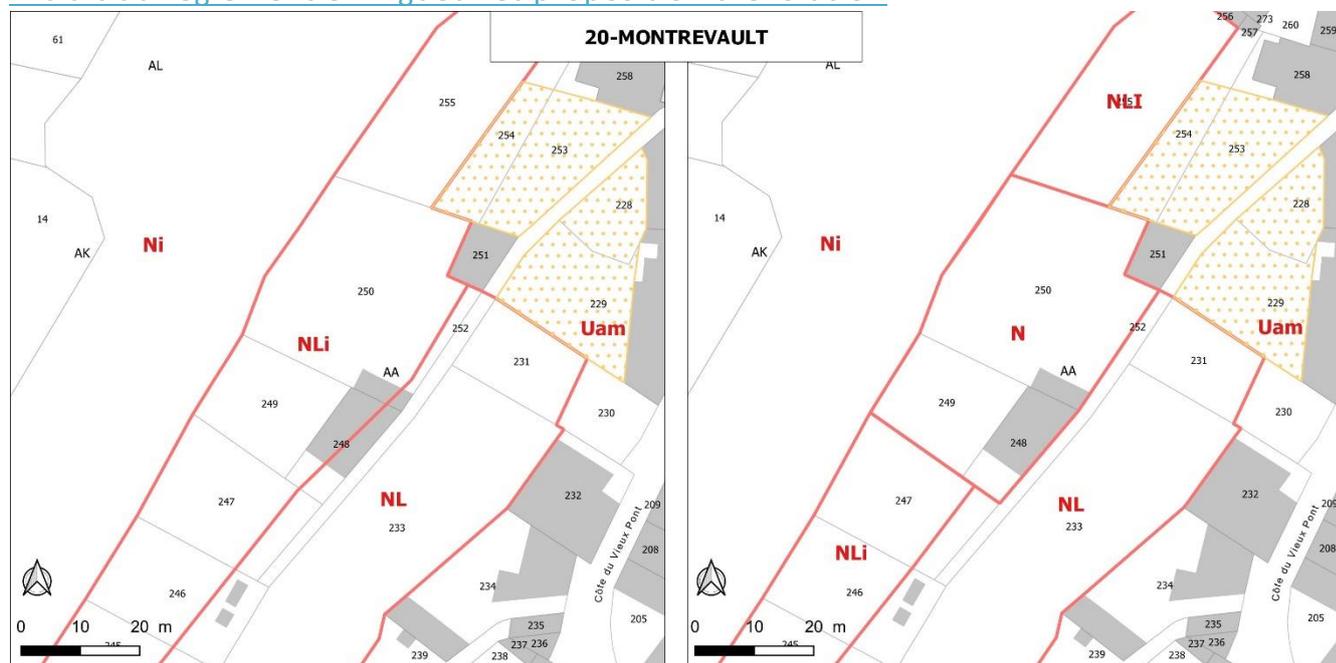
### Objectifs de l'évolution

Les zones Ni et Nli ont été délimitées à l'appui de la carte de l'Atlas des zones inondables transposée au cadastre. Cette délimitation n'est pas précise. Ainsi, une construction est coupée en 2 par la limite de la zone inondable et contraint donc son évolution.

Par ailleurs, la délimitation en secteur NL est motivée par l'existence d'un espace naturel sensible le long de l'Evre. Celui-ci exclut les habitations existantes.

La délimitation de la zone Nli est revue pour permettre l'extension et les annexes des constructions existantes selon les dispositions du règlement de la zone N.

### Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution



La surface concernée par la modification est de 0.15 ha

Situation vis-à-vis des enjeux environnementaux



**20-MONTREVAULT**

-  ZNIEFF de type II
-  Cours d'eau

Outre la présence de la zone inondable de la vallée de l'Evre, la vallée est concernée par une ZNIEFF de type 2 et par l'espace naturel sensible.

Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

Le secteur concerne des habitations existantes en zone N.

Bien qu'elles soient riveraines de l'espace naturel sensible et de la vallée de l'Evre inondable, les possibilités d'évolutions permises en zone N n'ont pas pour effet de modifier notablement le secteur, ni d'exposer une nouvelle population au risque inondation.

Aucune incidence notable prévisible nouvelle sur l'environnement n'est à attendre.

### 7.1.11. Le Puiset-Doré : erreur au niveau de la liste des ER sur l'ER 4

#### Objectifs de l'évolution

Une erreur matérielle figure dans le listing des emplacements réservés concernant la surface de l'emplacement réservé. Sa surface est de 1541 m<sup>2</sup>.

LE PUISET DORE  
Emplacements réservés

N°	Nature	Dimensions	Bénéficiaire
1	Liaison douce	1 390 m <sup>2</sup>	Commune
2	Réserve pour équipement	570 m <sup>2</sup>	Commune
3	Accès cœur d'ilot	815 m <sup>2</sup>	Commune
4	Aménagement d'espace vert public, connexion piétonne et parking	<del>150+105=255</del> m <sup>2</sup> <b>1541 m<sup>2</sup></b>	Commune
5	Aménagement d'espace vert public, connexion piétonne et parking	690 m <sup>2</sup>	Commune
6	Aménagement d'espace vert public, connexion piétonne et parking	1 070 m <sup>2</sup>	Commune
7	Création d'une station d'épuration et création et élargissement de sa voie d'accès	12 810 m <sup>2</sup>	Commune

Cette erreur matérielle n'a aucune incidence notable nouvelle sur l'environnement.

### 7.1.12. Saint-Pierre-Montlimart : Création d'un sous-secteur de la zone Uybp (activité) en vue d'accueillir le déménagement de la caserne de gendarmerie de Montrevault vers Saint-Pierre-Montlimart et ses logements de fonction

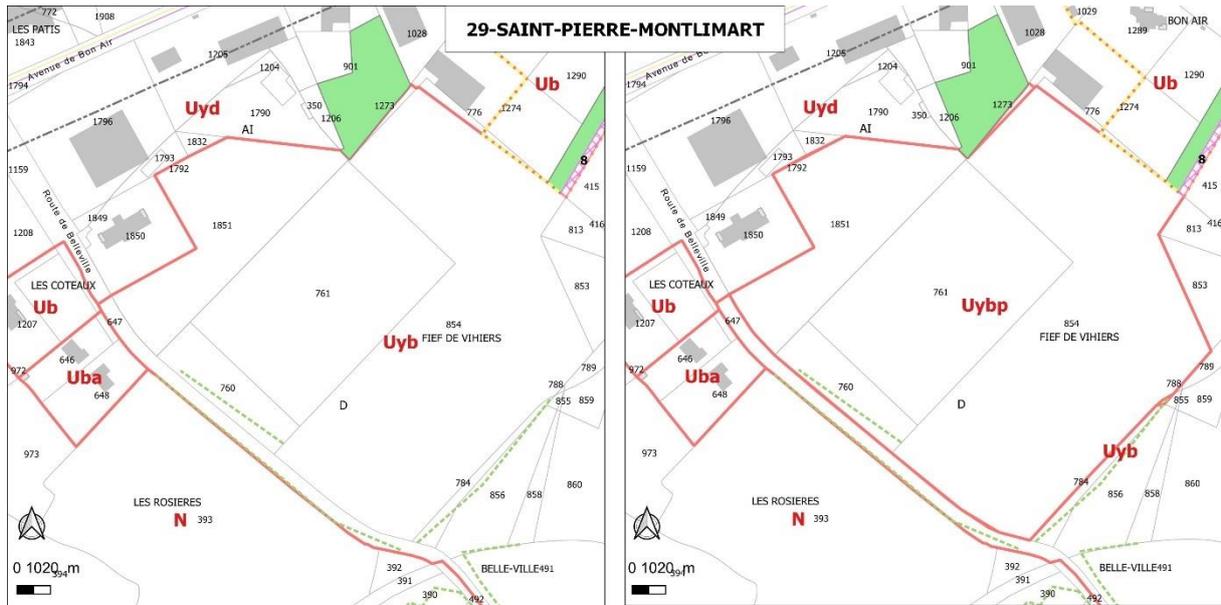
#### Objectifs de l'évolution

Permettre la construction de la nouvelle gendarmerie dont l'implantation est prévue sur un ancien terrain stabilisé qui a été vendu à l'opérateur PODELIHA qui a en charge de réaliser la caserne de gendarmerie ainsi que les logements associés.

Constituer un pôle d'équipements en continuité de la maison de santé et ainsi renforcer la centralité Saint-Pierre-Montervault.

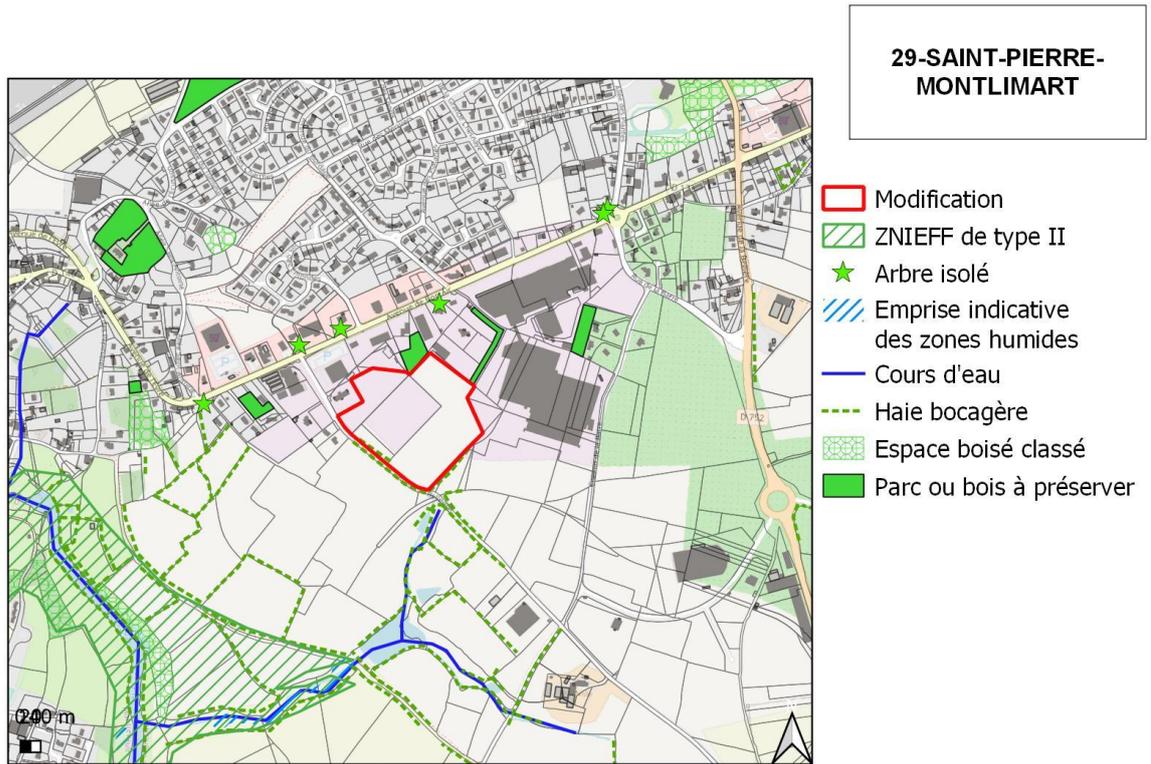
#### Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution

Un secteur Uybp est créé en conséquence. Il s'appuie sur les règles du secteur Uybp complété pour permettre la réalisation des logements de la caserne.



La surface concernée par l'évolution est de 4.7 ha.

Situation vis-à-vis des enjeux environnementaux



Le secteur s'inscrit en continuité de l'agglomération de Saint-Pierre-Montlimart et en dehors des secteurs à enjeux environnementaux identifiés au chapitre 5.

Il correspond à un ancien terrain remblayé et des terrains propriétés de la commune ;

Sa situation en lisière de bourg, route de Bellevue, en fait cependant un secteur sensible sur le plan de son insertion paysagère du fait de la co-visibilité depuis Montrevault : le règlement graphique initial a identifié la haie le long de la route de Bellevue en vue de la protéger.

Un règlement Uybp est créé dans la zone Uy (à vocation principale d'activité économique) en vue d'y créer un secteur à vocation mixte, admettant également des équipements publics ou d'intérêt collectif telle que la gendarmerie, à proximité du pôle santé. A titre exceptionnel, il est prévu d'y accueillir les logements de fonction de la gendarmerie.

L'évolution du règlement est la suivante. Les évolutions sont portées en rouge dans le corps du texte ci-après :

## **ARTICLE UY 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **Conditions particulières liées aux OAP**

*Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de la zone Uy doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 4 du PLU).*

*Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.*

### **Conditions particulières liées à la présence de risques et protections**

**1** - *Pour les terrains concernés par les mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes mines et repérées sur le document graphique, les constructions ou installations pourront être limitées ou soumises à des conditions particulières afin de tenir compte du risque.*

**Sont admis sous conditions :**

**2** - *Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales, culturelles ou historiques constituant leurs intérêts en vue de les conserver et de les mettre en valeur.*

**3** – *Uniquement l'aménagement, la réfection et l'extension des habitations existantes, ainsi que les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur Uybp où les logements de fonction destinés à la gendarmerie sont admis.*

**4** - *Les constructions de toute nature, installations, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs, d'intérêt général, espaces publics extérieurs. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 14 de cette zone.*

**5** - *Les dispositifs de panneaux photovoltaïques sous conditions d'être installés en toitures et/ou ombrières.*

**Sont autorisés mais soumis à conditions particulières les occupations du sol et utilisations suivantes :**

**5 – En secteur Uya :**

*a - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage de commerce et d'équipement d'intérêt public ou collectif, destinés à répondre aux besoins des entreprises, des salariés et des usagers de la zone d'activité des Alliés, tels que les commerces de restauration, les crèches, conciergerie...*

*b - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage de commerce, qui constituent un prolongement de l'activité industrielle ou artisanale autorisée dans la zone, à condition d'être intégrée au bâtiment d'activité et dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone.*

*c - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage de commerce non alimentaires et non liés aux métiers de bouche, et les commerces spécialisés qu'il n'est pas souhaitable d'implanter dans la zone Uyd (commerce automobile, machinisme agricole...), et sous réserve de disposer d'une emprise minimale dédiée à la vente dans les conditions définies à l'article 9 de cette zone.*

**6 – En secteur Uyb,**

*a - les constructions, ouvrages ou travaux à usage de commerce, uniquement si ils constituent un prolongement de l'activité industrielle ou artisanale autorisée dans la zone, à condition d'être intégrée au bâtiment d'activité et dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone.*

*b - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage de commerce non alimentaires et non liés aux métiers de bouche, et les commerces spécialisés qu'il n'est pas souhaitable d'implanter dans la zone Uyd (commerce automobile, machinisme agricole...), et sous réserve de disposer d'une emprise minimale dédiée à la vente dans les conditions définies à l'article 9 de cette zone.*

**7 – En secteur Uybp,**

*Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'équipement d'intérêt public ou collectif, destinés à répondre aux besoins des habitants du territoire, telle qu'une caserne de gendarmerie, ainsi que les logements de fonction associés.*

**8 – En secteur Uyc,** *les constructions, ouvrages ou travaux à usage de commerce, uniquement si ils constituent un prolongement de l'activité industrielle ou artisanale autorisée dans la zone, à condition d'être intégrée au bâtiment d'activité et dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone.*

**9 – En secteur Uyd,** *l'aménagement et/ou l'extension des établissements ou installations existants dont la création est interdite dans la présente zone, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone.*

Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

L'espace est déjà identifié au PLU en tant que zone Uyb. La protection des haies existantes favorise l'insertion paysagère du projet.

Le secteur est situé en continuité de la zone U et est donc raccordable à l'ensemble des réseaux dont le réseau d'assainissement des eaux usées.

Aucune incidence notable prévisible nouvelle sur l'environnement n'est à attendre.

### **7.1.13. Saint-Pierre-Montlimart : Création d'un périmètre d'attente sur une zone Uyd (activité) sur la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart**

#### Objectifs de l'évolution

A l'approbation du PLU de Montrevault-sur-Evre, une zone Uyd a été délimitée autour de l'avenue de Bon Air à Saint-Pierre-Montlimart avec notamment le réinvestissement de l'ancien Intermarché par le supermarché Netto. Un vaste espace classé en Uyd est aujourd'hui disponible et reste stratégique.

Une grande parcelle libre située à l'arrière de ce Netto ainsi que de cellules commerciales en façade sur l'avenue de l'Evre ont également été délimitées en zone Uyd sans aucune restriction particulière.

C'est pourquoi la commune souhaite y délimiter un périmètre d'attente afin de se donner le temps de réfléchir à l'avenir de cette zone située entre une façade commerciale, une coulée verte et un quartier pavillonnaire.

Les dispositions applicables au périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sont définies par l'article L151-41 alinéa 5 du code de l'urbanisme :

« ...

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

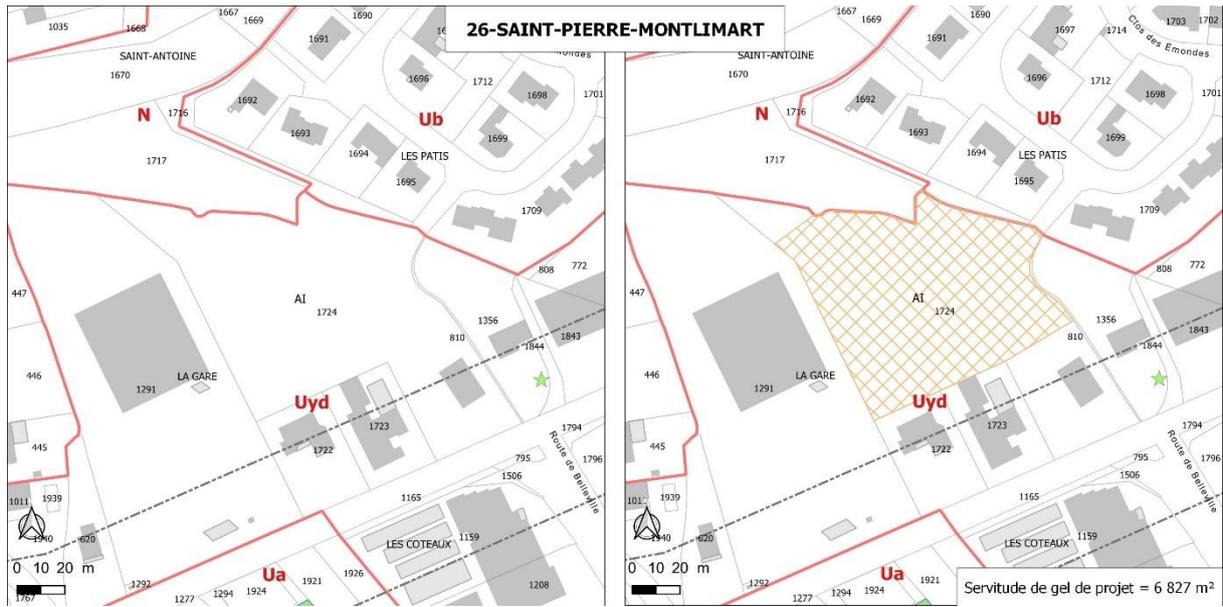
... »

#### Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution

L'objectif est de créer un périmètre d'attente d'une durée de 5 ans en vue d'élaborer un programme d'aménagement global sur le secteur.

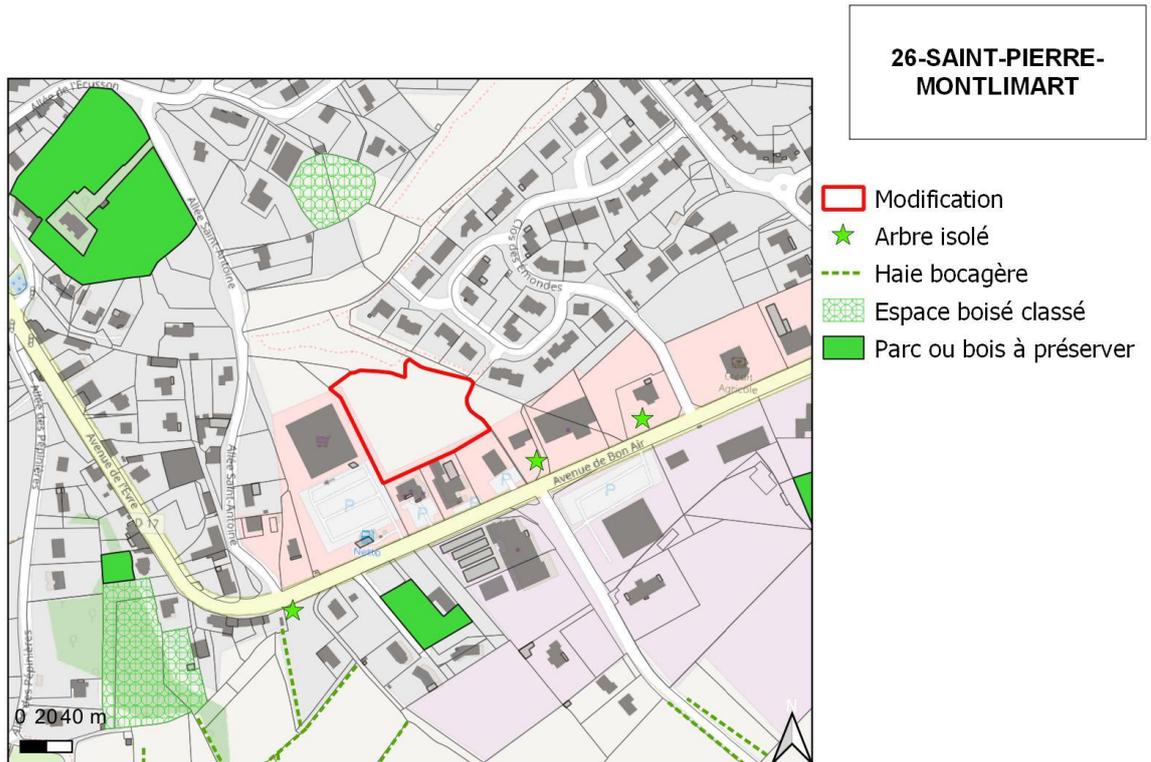
La portée de la servitude sera rappelée dans les dispositions générales du règlement écrit : article X.

Dans la mesure où le terrain est nu, il n'est pas prévu de possibilité de faire évoluer les constructions ou installations existantes dans le règlement correspondant.



La superficie du secteur de projet est de 0.68 ha.

Situation vis-à-vis des enjeux environnementaux



Le secteur s'inscrit en dehors des secteurs d'aléa mouvement de terrain ou cavité (liées aux anciennes mines plus au nord) mais au sein de l'agglomération. Il constitue un gisement foncier stratégique.

Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

L'espace est déjà identifié au PLU en tant que zone Uyd est destiné à être construit et imperméabilisé. Il n'est pas aménagé aujourd'hui et nécessite donc une attention particulière en vue d'en assurer la greffe urbaine, paysagère et environnementale dans une logique d'économie du foncier.

Aucune incidence notable prévisible nouvelle sur l'environnement n'est à attendre.

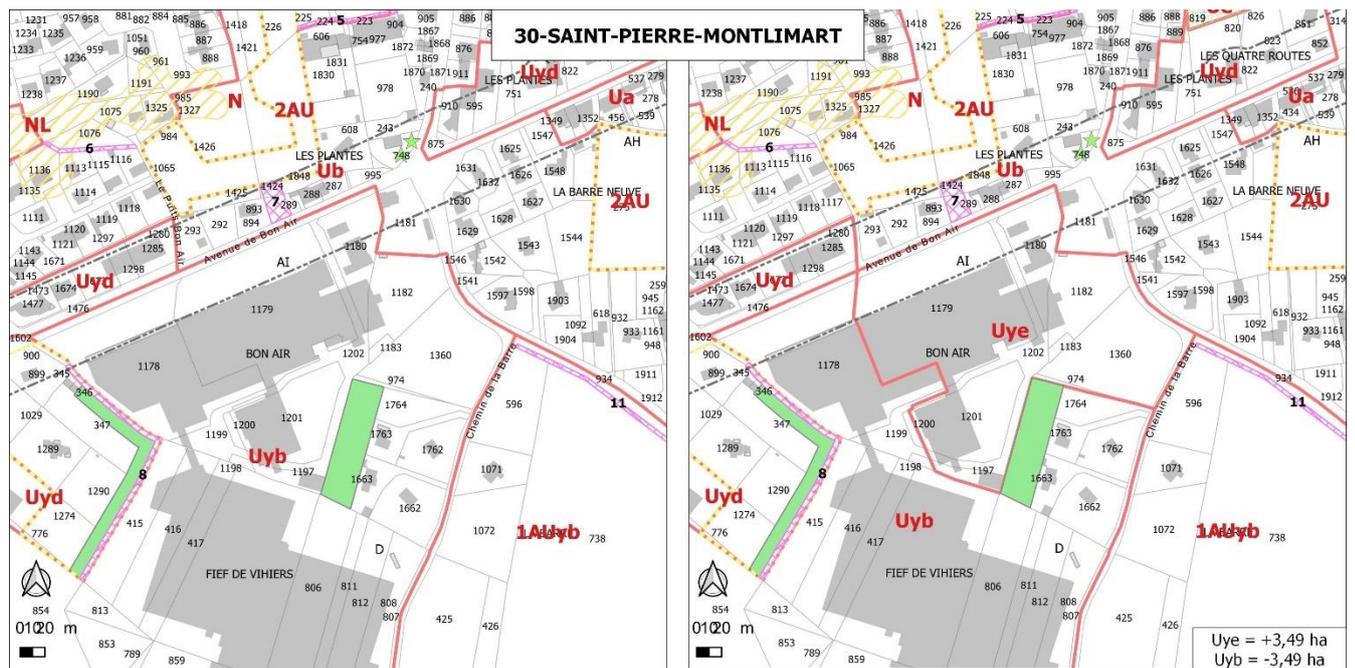
**7.1.14. Saint-Pierre-Montlimart : Création d'un sous-secteur de la zone Uy sur un ancien site industriel afin d'y accueillir une activité spécifique portée par Mauges Communauté (projet SYNERGIE)**

Objectifs de l'évolution

Le Projet Synergie s'appuie sur la reconversion future du site historique de Lacroix Electronis à Montrevault-sur-Èvre. Le projet prévoit un espace ouvert dédié à l'innovation, à la formation, à l'expérimentation au cœur des Mauges, au sein du pôle structurant affiché au SCoT de Beaupréau/Montrevault/Saint-Pierre-Montlimart.

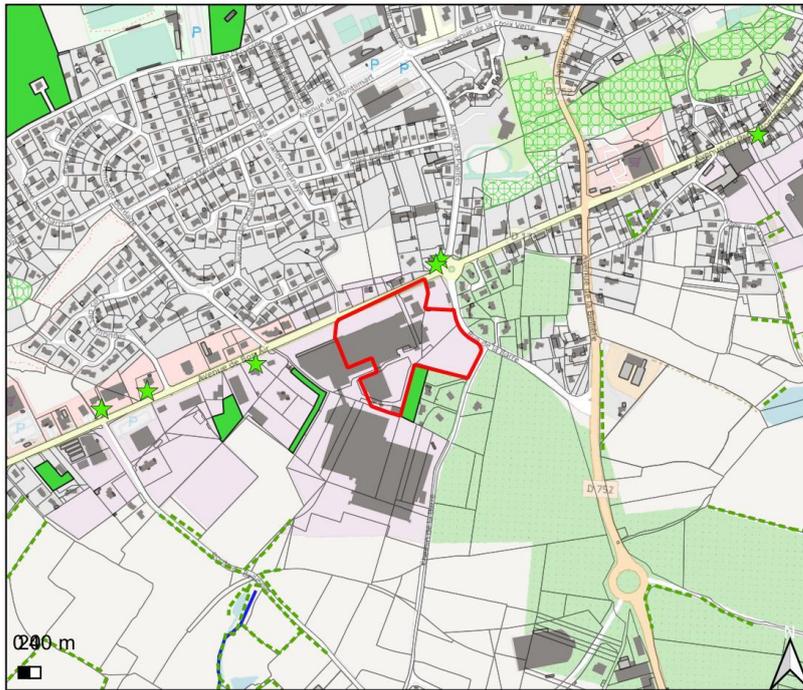
Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution

Un zonage adapté Uye est créé en vue d'admettre l'ensemble des usages associés et notamment des locaux de formation, de restauration, d'hébergement, de réunion, d'évènements...



La superficie du secteur Uye est de 3.35 ha.

Situation vis-à-vis des enjeux environnementaux



**30-SAINT-PIERRE-MONTLIMART**

- Modification
- ★ Arbre isolé
- Cours d'eau
- - - Haie bocagère
- ▨ Espace boisé classé
- Parc ou bois à préserver



Réalisation : Ouest am, Février 2023  
Source : Google Satellite  
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain d'anciens locaux d'activité en un programme de type tertiaire comprenant également des activités de type hébergement et restauration.

### Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

L'espace est déjà identifié au PLU en tant que zone Uy. Il est déjà artificialisé et constitue donc une opération de renouvellement urbain. En termes d'usage et de nuisances potentielles, la vocation tertiaire est proche de l'usage. Toutefois, les flux notamment de Poids-Lourds seront notablement réduits avec la disparition de l'activité de production.

Des éléments amiantés ont été diagnostiqués<sup>4</sup> au moment de l'acquisition mais ne sont pas de nature à remettre en cause ce projet de modification puisque si des hébergements doivent être réalisés sur le site, ils ne le seront qu'en construction neuve après démolition et gestion des éventuelles pollutions.

Aucune incidence notable prévisible nouvelle sur l'environnement n'est à attendre.

---

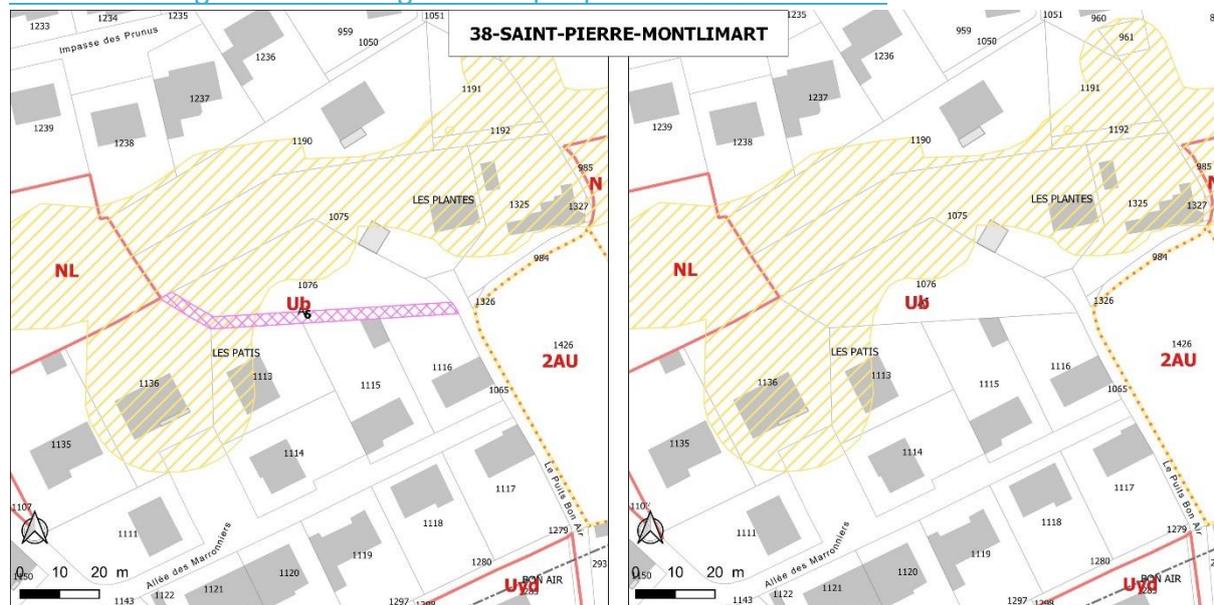
<sup>4</sup> Diagnostic amiante réalisé par l'APAVE le 22/09/2020

## 7.1.15. Saint-Pierre-Montlimart : Suppression de l'ER 6

### Objectifs de l'évolution

La commune n'a pas fait valoir son droit de préemption sur le secteur lors d'une transaction récente et conclue à l'abandon de cet emplacement réservé. En effet, le cheminement doux Est-Ouest de la centralité Montrevault-Saint-Pierre-Montlimart empruntera un autre itinéraire.

### Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution



### Situation vis-à-vis des enjeux environnementaux

L'emplacement réservé s'appuie sur un terrain nu partiellement concerné par le risque cavité.

### Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

L'emplacement réservé est situé dans la zone U et était destiné à être imperméabilisé pour créer un cheminement doux. Sa suppression rend possible l'urbanisation de la parcelle concernée tout en prenant en compte la zone à risque d'effondrement en lien avec les anciennes cavités minières.

Aucune incidence notable prévisible nouvelle sur l'environnement n'est à attendre.

## 7.1.16. Saint-Pierre-Montlimart : Modification d'une OAP thématique sur le secteur de la Musse

### Objectifs de l'évolution

Suppression de la référence à la réalisation d'un équipement culturel dans l'OAP de la Musse sur l'ancienne usine en surplomb du franchissement de l'Evre en raison notamment du transfert de nouveaux équipements sur la centralité de Saint-Pierre-Montlimart et de l'acquisition récente par un porteur de projet en vue d'y réaliser un programme de logements. Néanmoins la notion de préservation et de mise en valeur du belvédère est maintenue.

## Extrait de l'OAP thématique en vigueur et proposition d'évolution

Extraits :

L'aménagement du secteur permettra de mieux relier les deux bourgs, dont les vocations sont complémentaires, de positionner de façon lisible l'entrée ouest d'une ville intégrée à l'échelle du pôle St Pierre-Montrevault, et de mettre en valeur la vallée de l'Èvre en renforçant les liens avec la rivière.

L'orientation d'aménagement et de programmation porte donc essentiellement sur :

- la mise en valeur paysagère de cet ensemble depuis la RD 17 entre la station d'épuration (au Nord) et l'Allée Saint Antoine (ancienne gare, au Sud) en direction de Saint Pierre Montlimart.
- la mise en valeur des qualités du bourg de Montrevault et de ses interfaces avec la vallée de l'Èvre
- l'aménagement d'un accès à l'Èvre au pied de la carrière
- la création d'un équipement culturel à vocation intercommunal et intercommunautaire à hauteur de l'usine en surplomb du franchissement de l'Èvre par la RD 17
- la création au sommet du front de taille d'un espace Belvédère
- l'affirmation du site du Raz Gué comme pôle d'animation destiné à accueillir des manifestations extérieures
- la création de continuités de déplacements doux entre les différents espaces et en lien avec la vallée de l'Èvre
- le partage de la voirie entre modes doux et voiture, la gestion de l'accessibilité des sites et l'organisation des différents flux



Un pôle d'équipements s'appuie sur le site de l'usine en surplomb du franchissement de l'Èvre par la RD 17 et de la vieille maison à l'abandon dans son parc, qui lui fait face, de l'autre côté de la rue de l'Écusson. Un bâtiment culturel « signal » est implanté sur le site de l'usine au-dessus de la carrière. Une promenade depuis ce bâtiment permet d'accéder à un belvédère au dessus du front de taille, doté d'un panneau d'interprétation pour lire le paysage.

La référence à un équipement culturel est supprimée de l'OAP.

### Situation vis-à-vis des enjeux environnementaux

Le site correspond à une ancienne entreprise qui a été identifiée comme élément de renouvellement urbain dans l'élaboration du PLU.

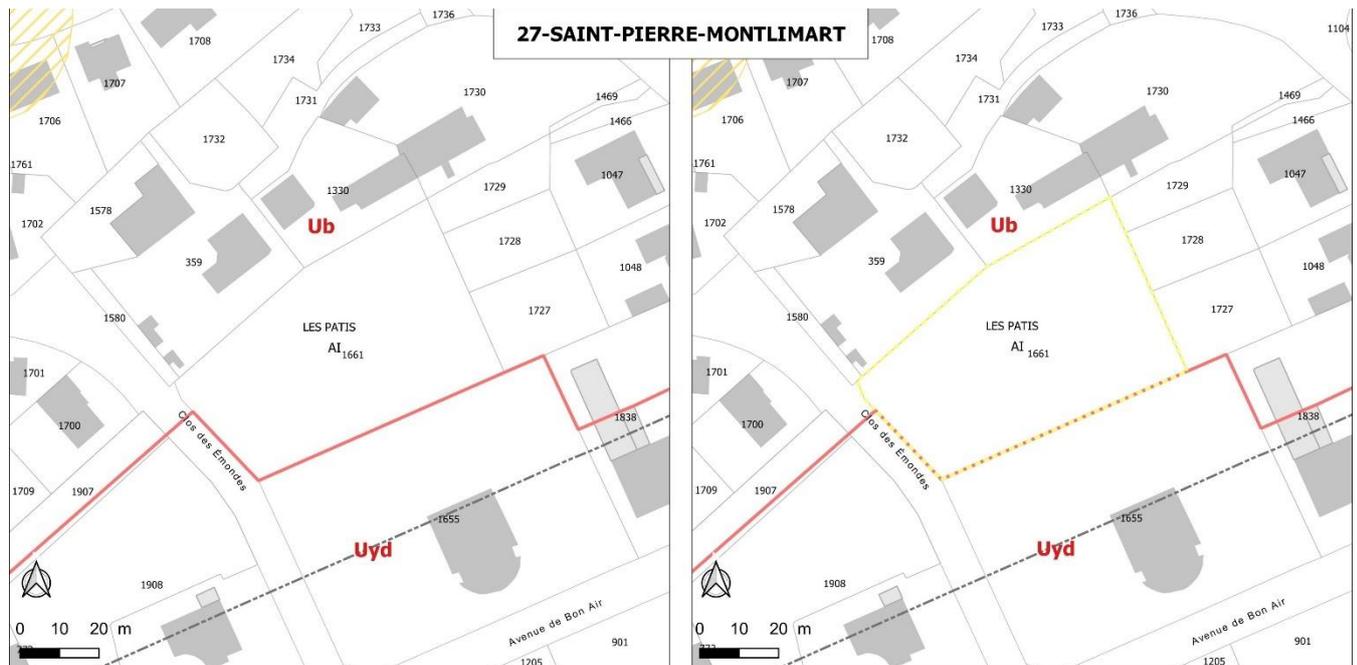
### Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

La modification n'apporte aucune modification notable des incidences sur l'environnement.

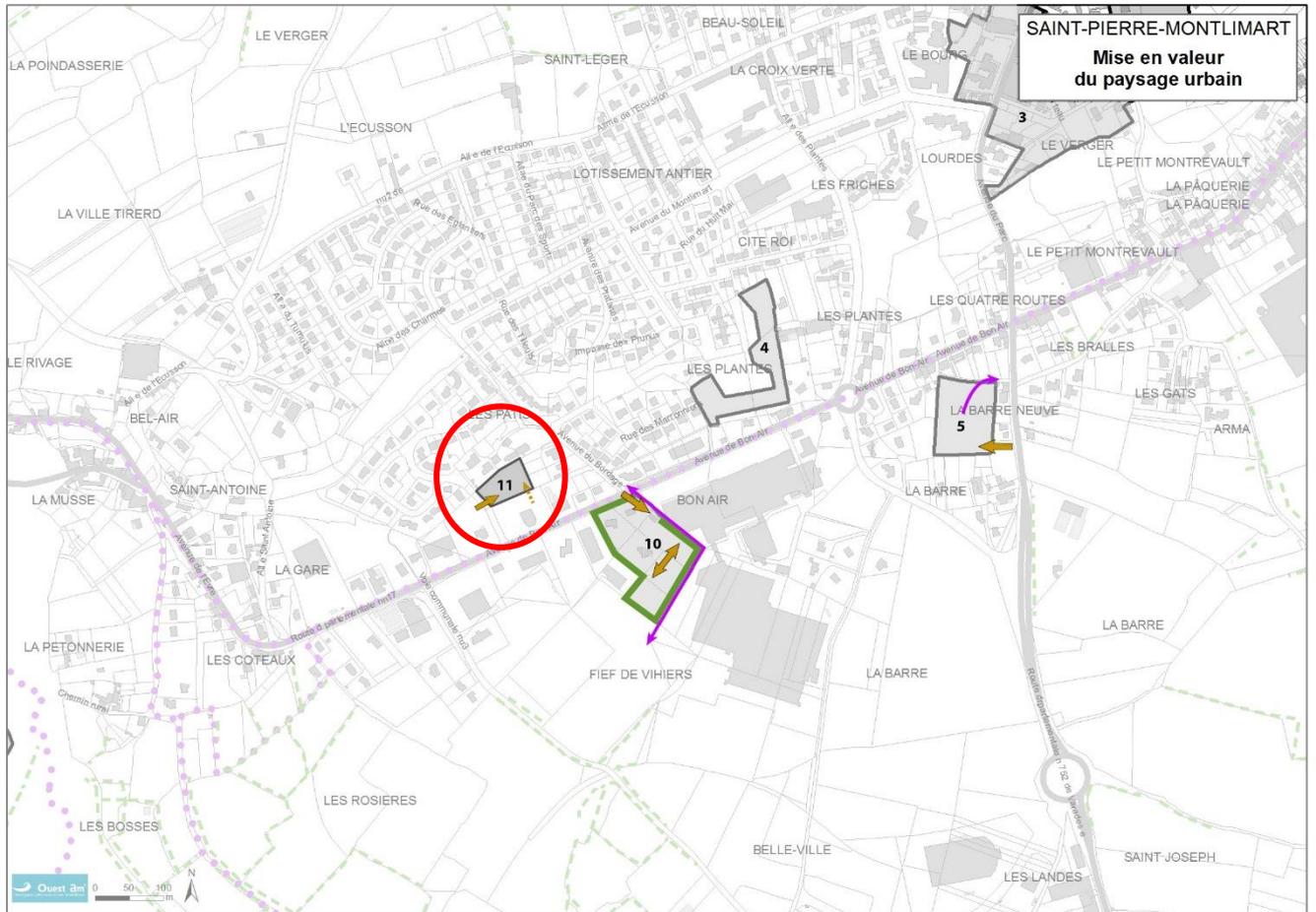
## 7.1.17. Saint-Pierre-Montlimart : Création d'une OAP n°11 pour assurer la densification d'une grande dent

### Objectifs de l'évolution

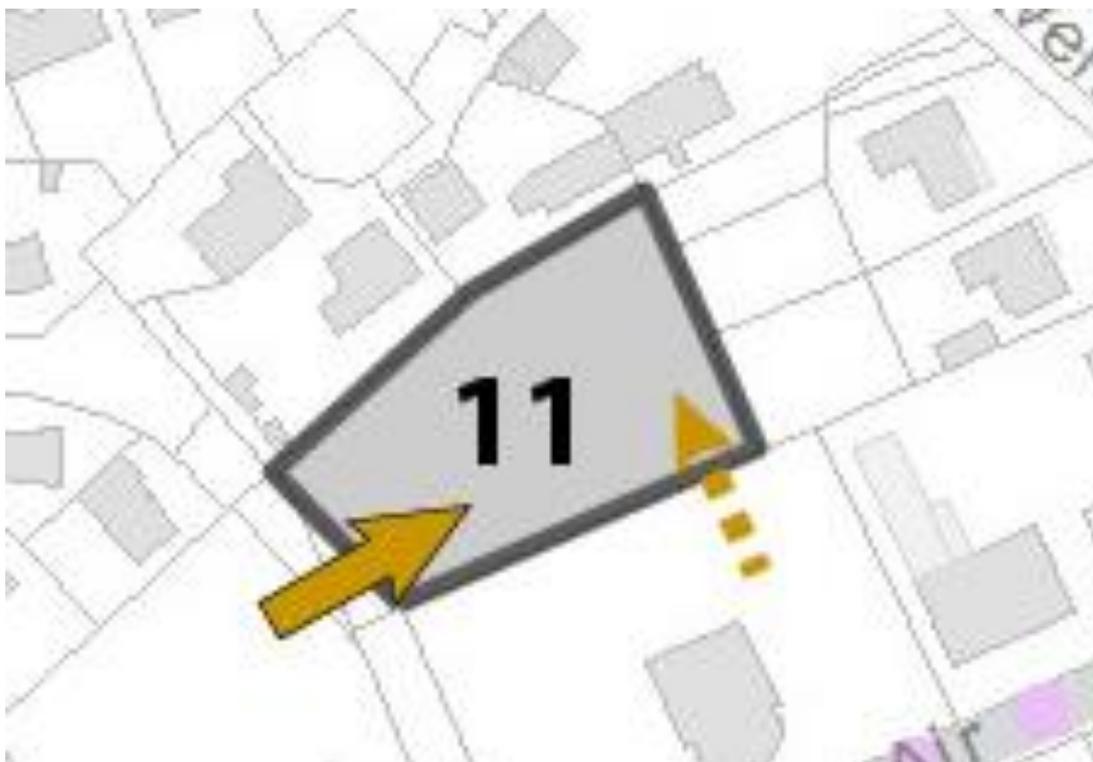
Optimiser le foncier de cette grande dent creuse située à l'arrière de la partie commerciale de l'avenue de Bon Air et notamment d'une agence bancaire par la création d'une OAP.



Proposition d'évolution



Orientations pour le secteur 1 :



Le contexte :

Le secteur se situe à l'interface entre un quartier d'habitat pavillonnaire au nord et les constructions de commerces et de services de l'Avenue de Bon-Air.

Les parcelles ont un usage de jardins potager et de parcours pour des volailles domestiques et moutons. La végétation arborescente est composée principalement d'un alignement de peupliers à l'arrière de l'agence bancaire.

Le site dispose d'un accès rue du Clos des Emondes à l'ouest.

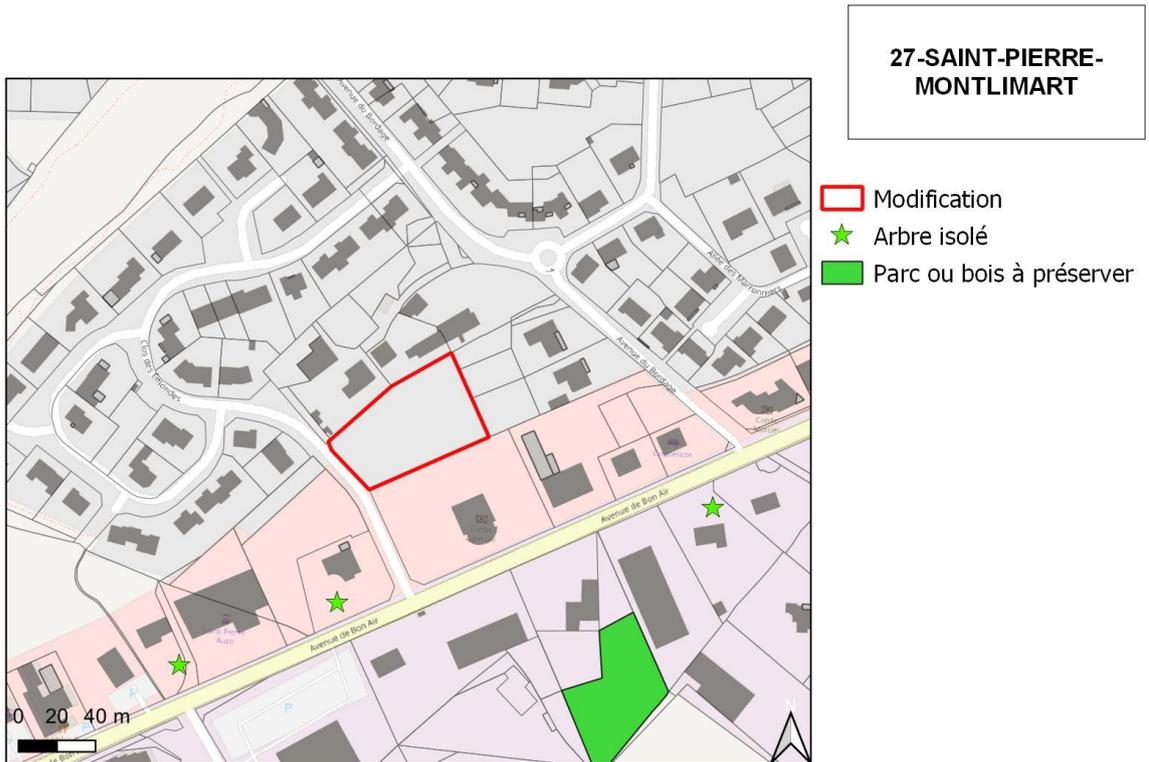
Objectifs :

- Accueillir une opération de logements ;
- Accueillir une opération de 6 logements accessibles minimum ;
- Renforcer la qualité et la structuration du paysage urbain ;

Orientations d'aménagement :

- La part dédiée aux espaces publics doit générer un espace convivial et tempéré.

Situation vis-à-vis des enjeux environnementaux



### Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

Le secteur est situé au sein de la zone U et est donc raccordable à l'ensemble des réseaux dont le réseau d'assainissement des eaux usées.

L'orientation d'aménagement et de programmation vient préciser les modalités d'insertion urbaine et paysagère de l'opération d'aménagement à prévoir sur le secteur.

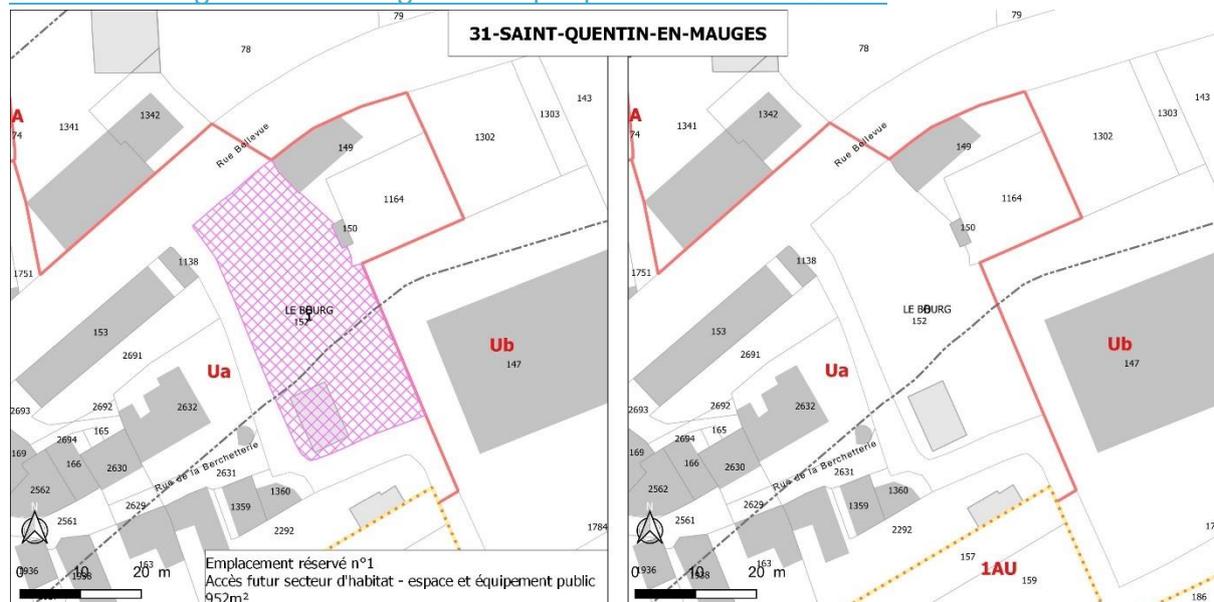
Aucune incidence notable prévisible nouvelle sur l'environnement n'est à attendre.

### 7.1.18. Saint-Quentin-en-Mauges : retrait de l'ER 1

#### Objectifs de l'évolution

Dans le cadre de ses réflexions sur le projet d'OAP n°2, la commune de Montrevault-sur-Evre envisage dorénavant la démolition des entrepôts de l'ancienne écocylerie ce qui permettra la création d'un accès sécurisé à ce secteur de densification. Ainsi, l'ER prévu pour l'accès à la zone n'a plus lieu d'être et peut être retiré. D'ailleurs ce retrait permettra la libération d'une dent creuse rendant possible l'accueil d'un à deux logements.

#### Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution



Situation vis-à-vis des enjeux environnementaux



**31-SAINT-QUENTIN-EN-MAUGES**

- Modification
- Haie bocagère



Le secteur porte sur une parcelle de prairie et partiellement artificialisée au nord. Elle s'inscrit au sein de l'agglomération.

Elle est desservie par les réseaux.

### Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

L'emplacement réservé est situé dans la zone U et était destiné à être imperméabilisé pour créer un accès futur. Sa suppression rend possible l'urbanisation de la parcelle concernée.

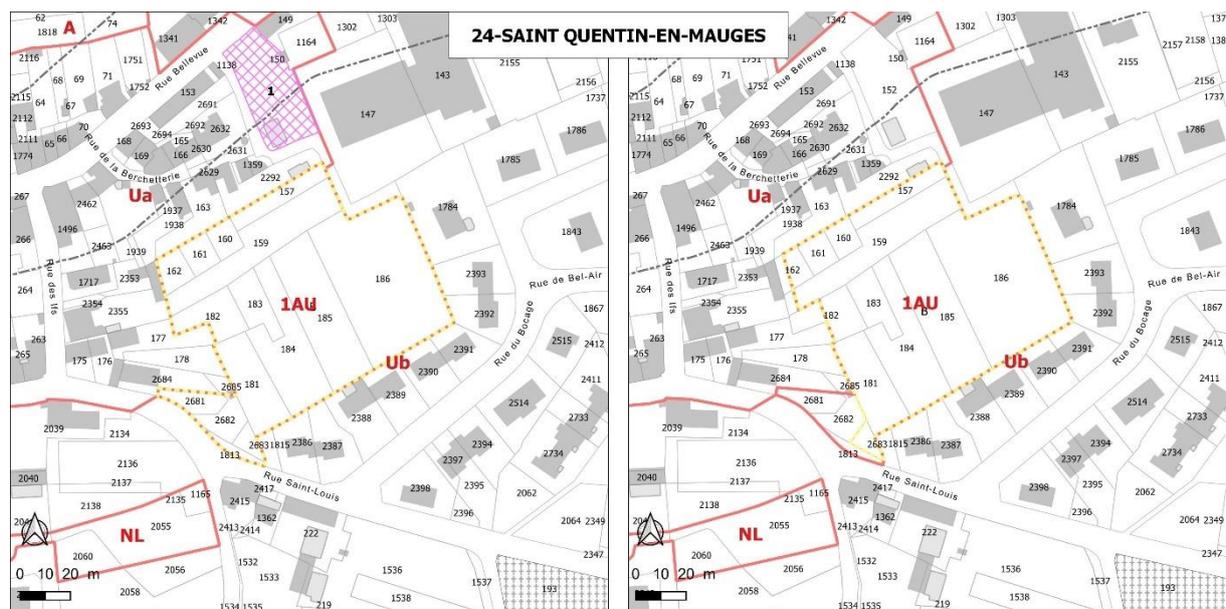
Aucune incidence notable prévisible nouvelle sur l'environnement n'est à attendre.

## 7.1.19. Saint-Quentin-en-Mauges : Modification du périmètre de l'OAP 2 des Vaux

### Objectifs de l'évolution

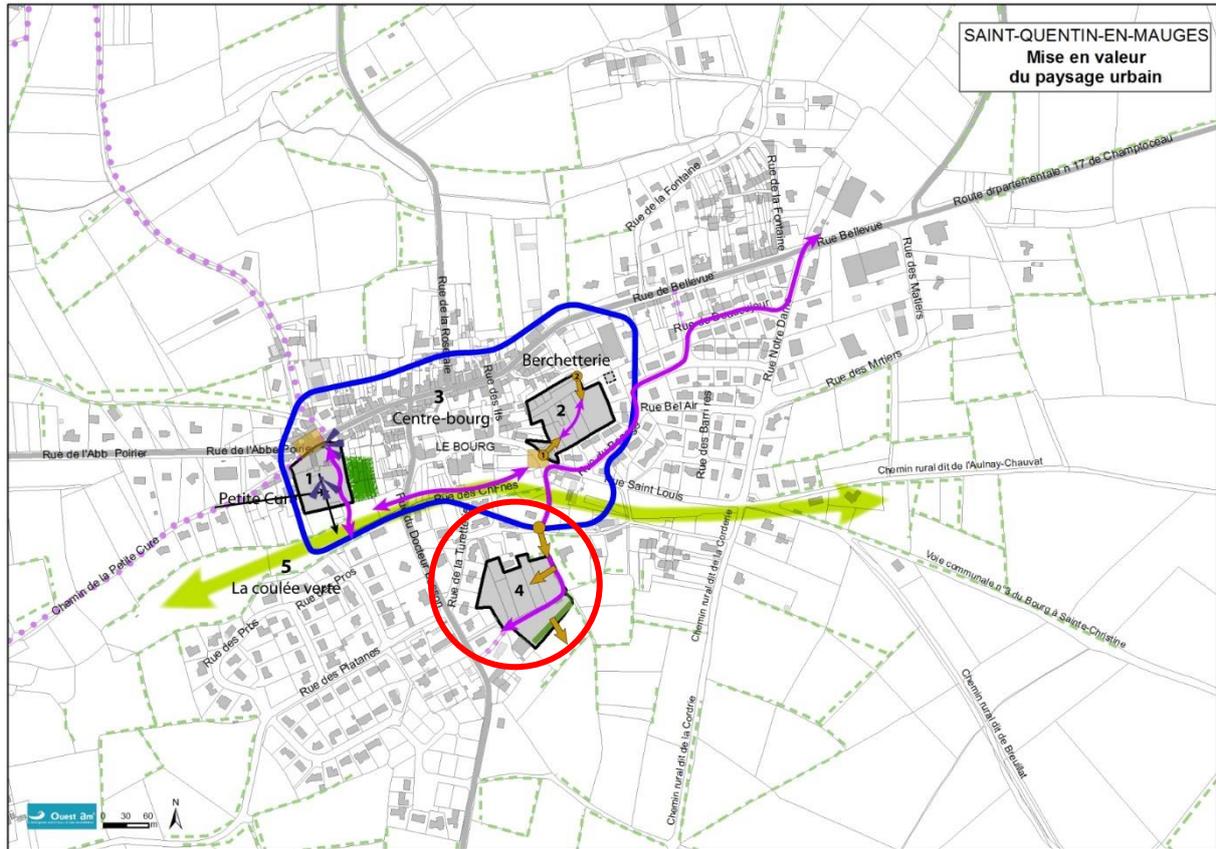
La commune a constitué des réserves foncières sur le secteur et est en capacité de mener une opération d'aménagement sur un périmètre cohérent. Le zonage 1AU et l'OAP sont modifiés à la marge pour tenir compte des acquisitions foncières de la commune.

### Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution



Seul le périmètre de l'OAP et du secteur 1AU sont modifiés et réduits de 600m<sup>2</sup> pour maintenir des jardins autour des maisons riveraines sur la limite ouest du secteur.

Les objectifs et la programmation prévues au PLU approuvé sont maintenues.





Le site s'inscrit au sein du tissu urbain de la commune. Son urbanisation est permise en lien avec la disponibilité des réseaux.

### Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

L'adaptation portée à la zone 1AU ne modifie pas les conditions d'aménagement ni la capacité d'accueil du site.

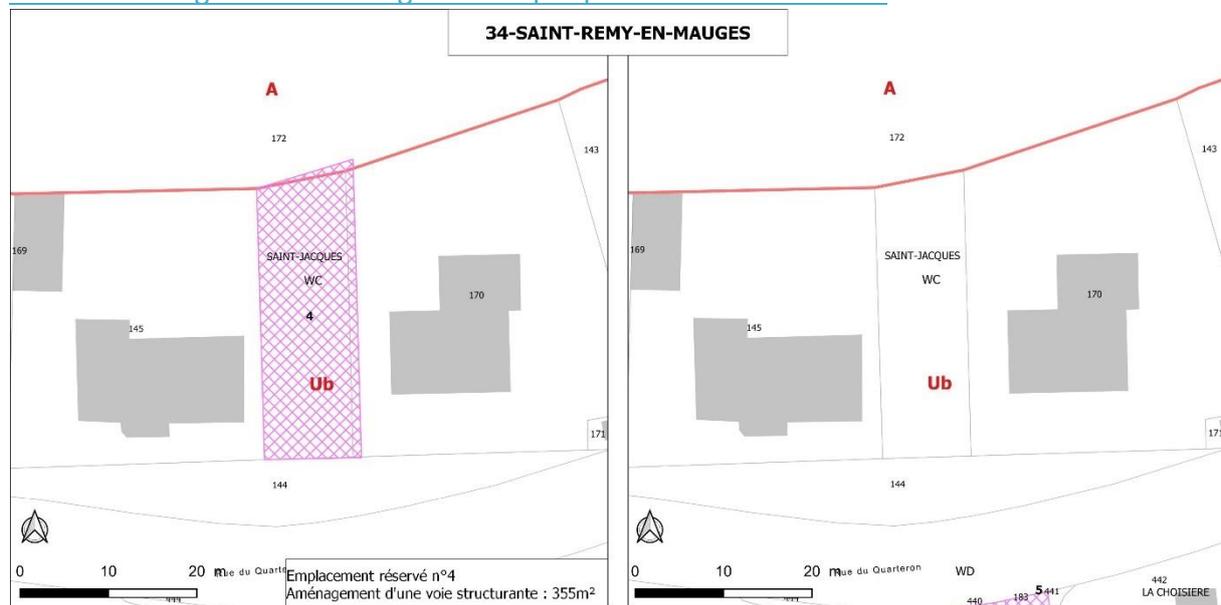
Aucune incidence notable prévisible nouvelle sur l'environnement n'est à attendre.

## 7.1.20. Saint-Rémy-en-Mauges : retrait de l'ER 4

### Objectifs de l'évolution

L'emplacement réservé anticipait la possibilité d'urbaniser à terme l'arrière de la parcelle. La réduction de la consommation foncière conduit à reconsidérer cette hypothèse et l'utilité de l'emplacement réservé.

### Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution



### Situation vis-à-vis des enjeux environnementaux

### Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux

L'emplacement réservé est situé dans la zone U et était destiné à être imperméabilisé pour créer un accès futur. Sa suppression rend possible l'urbanisation de la parcelle concernée.

Aucune incidence notable prévisible nouvelle sur l'environnement n'est à attendre.

34-SAINT-REMY-EN-MAUGES



-  Modification
-  Emprise indicative des zones humides
-  Espace boisé classé



## 7.1.21. Bilan superficies

### Evolution des zonages

Libellé	APPRO (ha)	MODIFICATION 2 Surface en ha	% avant modif	% après modif
<b>ZONES U</b>	<b>897,8</b>	<b>897,81</b>	<b>4,50%</b>	<b>4,50%</b>
Ua	131,3	0,045		
Uai	0,1			
Uaa	1,6			
Uam	7,1			
Uap	20,9			
Ub	482,5	-0,054		
Uba	31,8			
Ubb	7			
<b>Zones U habitat centralités</b>	<b>682,4</b>			
Ue	49,6	-0,33		
Uea	4,1			
UL	2,5			
<b>Zones U autres</b>	<b>56,3</b>			
Uy	0,4			
Uya	14,8			
Uyaa	2			
Uyb	52,7	-8,05		
Uybp		4,7		
Uyc	65,1	-0,78		
Uyca	12			
Uycc		1,11		
Uyd	12,1			
Uye		3,35		
<b>Zones U activités</b>	<b>159,1</b>			
<b>ZONES 1AU</b>	<b>28,8</b>	<b>28,79</b>	<b>0,14%</b>	<b>0,14%</b>
1AU	11,4			
1AUrj	0,5	-0,009		
1AUa				
<b>Zones 1AU habitat centralités</b>	<b>11,8</b>			
1AUe	0,7			
<b>Zones 1AUe autres</b>	<b>0,7</b>			
1AUyb	13,7			
1AUyc	2,6			
<b>Zones 1AUe activités</b>	<b>16,3</b>			
<b>ZONES AU bloquées</b>	<b>29,4</b>	<b>29,4</b>	<b>0,15%</b>	<b>0,15%</b>
2AU	20,5			
<b>Zones 2AU habitat centralités</b>	<b>20,5</b>			
2AUy	6,2			
2AUya				
2AUyc	2,6			
<b>Zones 2AU activités</b>	<b>8,9</b>			
<b>ZONES AGRICOLES</b>	<b>14851,5</b>	<b>14851,5</b>	<b>74,43%</b>	<b>74,43%</b>
A	14716,2			
AI	0,3			
<b>Zone d'activité agricole</b>	<b>14716,5</b>			
Ac	75,1			
Ad	19,6			
Ar	0,5			
Av	36,8			
Ax	2,2			
Aya	0,8			
<b>STECAL en zone A</b>	<b>135,1</b>			
<b>ZONES NATURELLES</b>	<b>4146,8</b>	<b>4146,8</b>	<b>20,78%</b>	<b>20,78%</b>
N	3368,1	0,15		
Ni	196,1			
Nf	473,8			
Nfi	0,9			
<b>Zone naturelle stricte</b>	<b>4039</b>			
Nd	17			
Ne	10,5			
Nei	0,4			
NL	52,3			
NLi	16,1	-0,15		
Nla	2,2			
Nm	9,4			
<b>STECAL en zone N</b>	<b>107,8</b>			
<b>TOTAL SURFACE</b>	<b>19954,3</b>	<b>19954,30</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### Evolution de la superficie des emplacements réservés

Au final **3851 m<sup>2</sup>** de superficie classée en emplacement réservé au sein des zones U a été supprimée. Cette suppression n'exclue pas la possibilité de densifier les parcelles concernées.

## **8. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT :**

Les modifications proposées sont portées **en rouge** dans le corps du texte.

### **8.1.1. DEFINITIONS : ajout du terme « Annexe »**

#### Objectifs de l'évolution

Disposer d'une définition des annexes en lien avec l'application de la taxe d'aménagement et supprimer la définition « constructions annexes aux habitations ».

#### Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution

Ajout de la définition suivante dans le chapitre « Définitions » du règlement.

#### **ANNEXE**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale à laquelle elle apporte un complément de fonctionnalité, tel qu'une remise, un abris de jardin, un garage, un local vélos, un cellier, une piscine, etc.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale, sans disposer d'accès direct depuis celle-ci.

Pour tout porteur de projet, il conviendra de se référer à la réglementation en vigueur pour savoir si son projet est soumis ou non à la Taxe d'Aménagement (surface du projet, hauteur du projet, nature de l'annexe, etc.).

#### **CONSTRUCTIONS ANNEXES AUX HABITATIONS**

Sont considérés comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et séparés de celle-ci, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers, etc.

### **8.1.2. Modification de la référence pour évaluer les possibilités d'extension :**

Pour une facilité d'usage, la date de référence de **prescription** du Plan local d'urbanisme est remplacée par la **date d'approbation** dans tout le corps du règlement écrit. De plus, cette référence est précisée pour toutes les règles limitant les emprises au sol.

### **8.1.3. Article UA2, A2 et N2 :**

#### Objectifs de l'évolution

Rectifier l'erreur matérielle relative aux dispositions de prise en compte du risque inondation liée à l'incohérence entre la cote minimale de plancher du rez de chaussée indiquée dans l'article VII des

dispositions générales fixée à +0.40m et inscrite au règlement écrit de l'article 2 de la zone Ua de +0.45m.

#### Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution

- Rappel des dispositions générales :

#### **ARTICLE VII DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION**

Dans les zones inondables délimitées sur les documents graphiques par un indice « i », sont interdites les constructions en sous-sol.

La cote minimale de plancher du Rez de Chaussée des constructions nouvelles et des extensions admises dans les zones correspondantes doit être établie à +0.40 m au-dessus du terrain naturel.

- Article UA2, A2 et N2 :

#### **ARTICLE 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Conditions particulières liées à la présence de risques et protections

1 - Pour les terrains concernés par l'existence d'une entité archéologique recensée (cf. cartographie des entités archéologiques recensées figurant sur les documents graphiques), de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie rappelées dans les

« Dispositions générales » du présent règlement.

2 - Pour les terrains concernés par les mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes mines ou de cavités et repérées sur le document graphique, les constructions ou installations pourront être limitées ou soumises à des conditions particulières afin de tenir compte du risque et notamment à une étude de sol préalable. Le pétitionnaire devra démontrer qu'il a pris en compte l'existence d'un risque d'effondrement au niveau du sol et du sous-sol, et qu'il a pris toute mesure constructive adaptée au risque.

3 - Pour les terrains concernés par le risque inondation, le plancher bas des constructions et extensions devra être réalisé à une cote de ~~+0.45m~~ **+0.40 m** par rapport à la cote de terrain naturel.

### **8.1.4. Articles 6**

#### Objectifs de l'évolution

Optimiser l'implantation des constructions sous réserve de ne pas engendrer de risque pour la circulation à l'angle des voies.

#### Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution

#### **ARTICLE Ub, UE, UL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **1 - Voies ouvertes à la circulation automobile **ou non et espaces publics****

Les constructions sont implantées **soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement.**

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée pour garantir l'unité de la rue ou de la place, dans les cas suivants :

- L'extension d'une construction existante à la date de prescription du Plan

Local d'Urbanisme (30 mai 2011) sur le même terrain, ne respectant pas les règles du présent article.

- La préservation de la visibilité à l'angle des voies.
- **La préservation d'une haie.**

### 8.1.5. Article UY6

#### Objectifs de l'évolution

Optimiser l'implantation des constructions dans les zones d'activité de proximité avec les mêmes règles que la zone Uy.

#### Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution

#### **ARTICLE UY 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **1 - Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et espaces publics**

Le long des routes départementales, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une **marge de recul minimum par rapport à l'alignement** qui est définie selon les modalités suivantes :

**RD 752 : 15 m**

**Autres RD : 10 m**

Le long des autres voies, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent respecter une marge de **recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement**.

**En secteurs Uyb, Uyc et Uyd**, et excepté le long de la RD 752, une implantation entre 0 et 5 m, peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants et **sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des flux de déplacements** :

- L'extension d'une construction existante à la date ~~de prescription~~ **d'approbation** du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant.
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un front bâti du type « arcades » ;

**En secteur Uyd**, une implantation entre 5 m et 15 m, peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- le renforcement d'un alignement de fait constitué par des bâtiments existants implantés sur les parcelles riveraines ;

### 8.1.6. Article Ua7, Ub7 Ue7, UL7, 1AUh7

#### Objectifs de l'évolution

Optimiser l'implantation des constructions en limite séparative en réduisant de 3 à 2 m la marge de recul par rapport aux limites séparatives si la construction n'est pas implantée à l'appui de la limite. Par ailleurs, en secteur Ub, il est également prévu d'optimiser l'implantation des constructions annexes de faible volume que sont les abris de jardin par rapport à la construction principale en limite séparative.

#### Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution

**Les modifications affichées en rouge ci-dessous s'appliquent aux secteurs Ua, Ub, Ue, UL et 1AUh, exceptées celles relatives aux abris de jardin qui ne concernent que le secteur Ub.**

#### **ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les éléments en saillie de la façade ;
- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (30 mai 2011) dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m** et sous réserve du respect des dispositions de **l'article 11** .

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s);
- soit avec un **retrait minimal de 23 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et **23 m** peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- **pour les constructions à usage d'abri de jardin. Dans ce cas, une implantation à 0 ou 1m minimum sera admise.**
- en vue de la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de **l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme** ou au titre du classement en Espace Boisé Classé(EBC) ;
- en vue de l'extension d'une construction existante à la date **de prescription d'approbation** du Plan Local d'Urbanisme (30 mai 2011) sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article concernant les distances de recul par rapport aux limites séparatives.

### 8.1.7. Articles UY7 ET 1AUY7

#### Objectifs de l'évolution

Optimiser l'implantation des constructions sous réserve de ne pas engendrer de nuisances sonores pour les riverains.

Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution

**ARTICLE UY 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**, et sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu ;
- soit avec un **retrait minimal de 5 m** d'une ou des limites séparatives.

La densification des tissus urbains doit également être intégrée aux zones articles 7 des zones :

Ua : constructions implantées soit en limite, soit à 2 m minimum

Ub : constructions implantées soit en limite, soit à 2 m minimum

Ue : constructions implantées soit en limite, soit à 2 m minimum

UL : constructions implantées soit en limite, soit à 2 m minimum

1AU : constructions implantées soit en limite, soit à 2 m minimum

**8.1.8. Articles A9 et N9**

Objectifs de l'évolution

En cohérence avec la définition de la notion d'annexe précisée dans le lexique, les dispositions des articles A9 et N9 sont revues.

Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution

Annexes des habitations : <del>garages, préaux et piscines, couvertes disjoints de la construction principale</del>	L'emprise au sol maximale totale des constructions nouvelles à usage d'annexes des habitations existantes non liées à une exploitation agricole est limitée à <b>40 m<sup>2</sup></b> et implantée à une distance maximale de la construction principale de <b>30 m</b> .
--	---

**8.1.9. Ub : constructions implantées soit en limite, soit à 2 m minimum Article 11 : 2.3 Clôtures**

Objectifs de l'évolution

Permettre la réalisation de sous-bassement pour les clôtures grillagées.

Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution

**ARTICLE Ua, Ub, 1AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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 :

- **soit** constituées d'un mur d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté **ou non** d'un dispositif à claire-voie de couleur neutre, d'une grille, d'un grillage,

- pouvant être doublé de haies végétales,  
 - soit d'un grillage rigide éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0.30 m, pouvant être doublé de haies végétales.

**ARTICLE Uy, A et N 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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 grillage pouvant être doublé d'une haie~~ soit d'un grillage rigide éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0.30 m, pouvant être doublé de haies végétales.
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1m20, surmonté **ou non** d'un dispositif à claire-voie de couleur neutre, d'une grille, d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.

**8.1.10. Articles Uy 11 : 1.3 – Couvertures et toitures**

Objectifs de l'évolution

Précision sur la possibilité de réaliser des toitures terrasse.

Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution

**ARTICLE UY 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Couvertures et toitures

Nonobstant les dispositions énoncées au paragraphe 1.1 de l'article 11 de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Les toitures doivent s'harmoniser avec les façades (bac acier de même teinte que les façades, fibrociment de teinte sombre, ...).

~~Les toitures à pente visible sont admises uniquement sur les bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m<sup>2</sup>.~~

Les toitures **végétalisées terrasse** sont autorisées.

Pour les constructions de style contemporain, tout matériau peut être autorisé à condition d'être adapté à l'architecture du projet et à son environnement.

La couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches ou conduits extérieurs de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, **panneaux solaires** et locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

**Dans le cas d'une toiture terrasse ou d'une toiture d'une pente inférieure à 10°, le traitement de l'acrotère doit permettre d'intégrer les éléments de superstructure et les locaux techniques.**

**8.1.11. Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux**

Règle écrite	objectif	Enjeux environnementaux
Articles UA2, A2 et N2	rectification d'une erreur matérielle	absence d'enjeu

Article 6	optimiser l'implantation des constructions en front sur voie, densifier, sous réserve de la prise en compte des risques pour la circulation	modification du paysage urbain du tissu pavillonnaire et des équipements admise dans la mesure où la collectivité cherche à limiter la consommation foncière d'espaces naturel, agricole ou forestier
Article 11 : clôtures	permettre la réalisation de sous-bassement	durabilité de l'aspect extérieur des clôtures
Article UY 11 – couvertures	renforcer l'intégration paysagère des bâtiments avec toiture terrasse et notamment celles dotées de panneaux solaires	maitrise de la qualité paysagère et architecturale

## 9. MODIFICATION DES ANNEXES :

### 9.1.1. Suppression de l'annexe 7.2 relative au périmètre de prospection minière arrivée à échéance

#### Objectifs de l'évolution

L'arrêté du 4 février 2014 accordant un permis exclusif de recherches de mines d'or, argent et substances connexes à la société Variscan Mines dans le département de Maine-et-Loire (NOR: PROL1332088A) a été délivré pour 5 ans et est donc expiré.

La pièce 7.2 est donc supprimée.

### 9.1.2. Création d'une annexe 7.2 relative au Secteur d'Information sur les Sols (SIS)

#### Objectifs de l'évolution

Suite à l'arrêt de l'activité de la SAS Jamat à Montrevault, le site ne relève plus de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et peut donc changer de destination. Toutefois, en raison de la présence d'une pollution résiduelle due à l'ancienne activité, un secteur d'information sur les sols est créé afin d'encadrer les modifications d'usage sur le site.

La notice adressée à la commune est jointe en pièce 7.2 du dossier annexe du PLU.

### 9.1.3. Abrogation des décrets instituant des servitudes radioélectriques au bénéfice de France Télécom devenue Orange

#### Objectifs de l'évolution

Suppression de la servitude radio-électrique PT2.

Le plan des servitudes sera modifié en conséquence.

#### **9.1.4. Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux**

Aucune incidence notable négative nouvelle n'est à attendre des évolutions des pièces annexes du PLU