



PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRÉSENTATION MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°1

Version mise à disposition du public sur la période du 3 juin au 3 juillet

Élaboration du PLU prescrite le 30 mai 2011

Arrêt du PLU le 25 Avril 2016

Approbation du PLU le 24 Avril 2017

Approbation de la modification n°1 du PLU le 27 janvier 2020

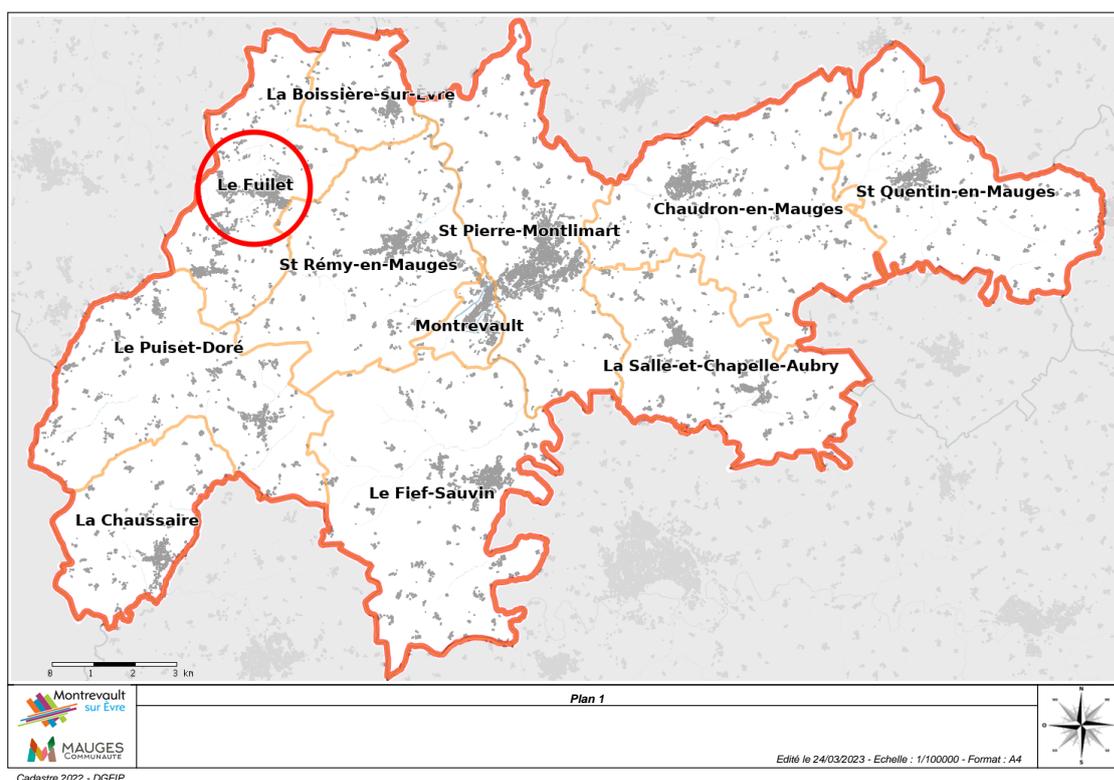
Contenu du dossier

1. Le contexte de la modification simplifiée n°1.....	3
1.1. Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montrevault-sur-Èvre.....	4
1.2. Le contexte territorial de la commune de Montrevault-sur-Èvre.....	4
1.3. Explications réglementaires sur la nécessité d'engager une procédure de modification simplifiée.....	4
1.4. Les étapes de la procédure de modification simplifiée.....	5
2. Circonstances de l'erreur matérielle.....	7
2.1. Histoire de l'entreprise STIM sur la zone d'activité intercommunale des Alliés.....	7
2.2. Situation réglementaire actuelle.....	9
2.3. Les besoins de l'entreprise.....	9
2.4. L'erreur matérielle commise à l'approbation du PLU.....	11
3. Evolution réglementaire envisagée dans le cadre de la modification simplifiée.....	15
4. Impact environnemental de la procédure de modification simplifiée.....	16
4.1. Impact environnemental par rapport à l'ouverture de nouveaux droits à construire.....	16
4.2. Impact environnemental du projet d'extension de l'entreprise STIM.....	16

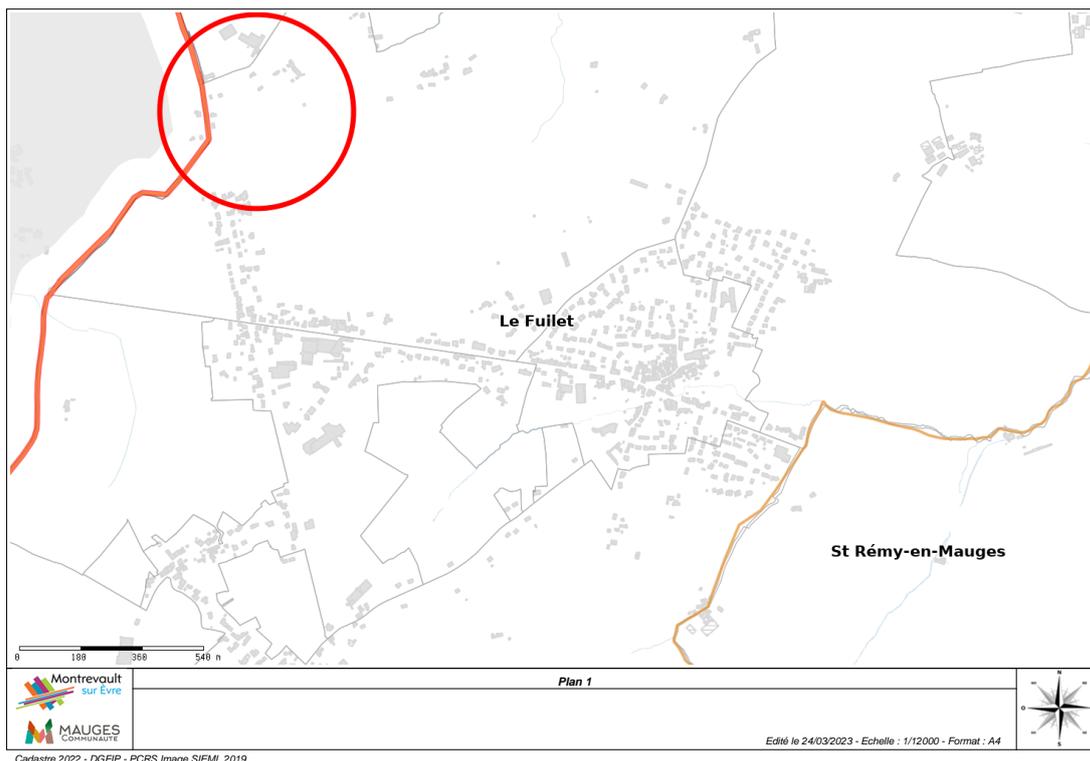
1. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

La commune de Montrevault-sur-Èvre souhaite engager la procédure de modification simplifiée n°1 (sans enquête publique) de son Plan Local d'Urbanisme afin de corriger une erreur matérielle commise à l'approbation de ce document, le 24 avril 2017.

L'objectif unique de cette procédure est d'apporter une rectification au document de règlement graphique, au niveau de la zone d'activité intercommunale des Alliés, sur la commune déléguée du Fület. Plus précisément, il s'agit d'étendre la zone UYaa (zone dédiée à l'activité économique) sur une zone actuellement classée A (agricole), sur l'emprise de surfaces déjà urbanisées et construites par une entreprise de la zone.



Localisation de la commune déléguée du Fület dans Montrevault-sur-Èvre



Localisation de la zone d'activité des Alliés au sein de la commune déléguée du Fuilet

1.1. Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montrevault-sur-Èvre

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montrevault-sur-Èvre a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 24 avril 2017. Depuis, il a fait l'objet d'une première modification (avec enquête publique), dont l'approbation a eu lieu lors du Conseil municipal du 27 janvier 2020.

Ce PLU a fait l'objet, à son élaboration, d'une évaluation environnementale (avis n°2016-2009). Quant à la modification n°1, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale n'a pas estimé nécessaire de la soumettre à cette analyse spécifique (avis n°2019-4134).

1.2. Le contexte territorial de la commune de Montrevault-sur-Èvre

La commune de Montrevault-sur-Èvre, composée de onze communes déléguées, est incluse à la communauté d'agglomération de Mauges Communauté

Depuis le 8 juillet 2013, la communauté d'agglomération dispose de son propre Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT du Pays des Mauges) Ce dernier est actuellement en cours de révision.

1.3. Explications réglementaires sur la nécessité d'engager une procédure de modification simplifiée

Selon les articles L. 153-36 à L. 153-48 du Code de l'Urbanisme, les Plan Locaux d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'une procédure de modification que si les évolutions du document n'impliquent pas de :

- changer les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques et nuisances.

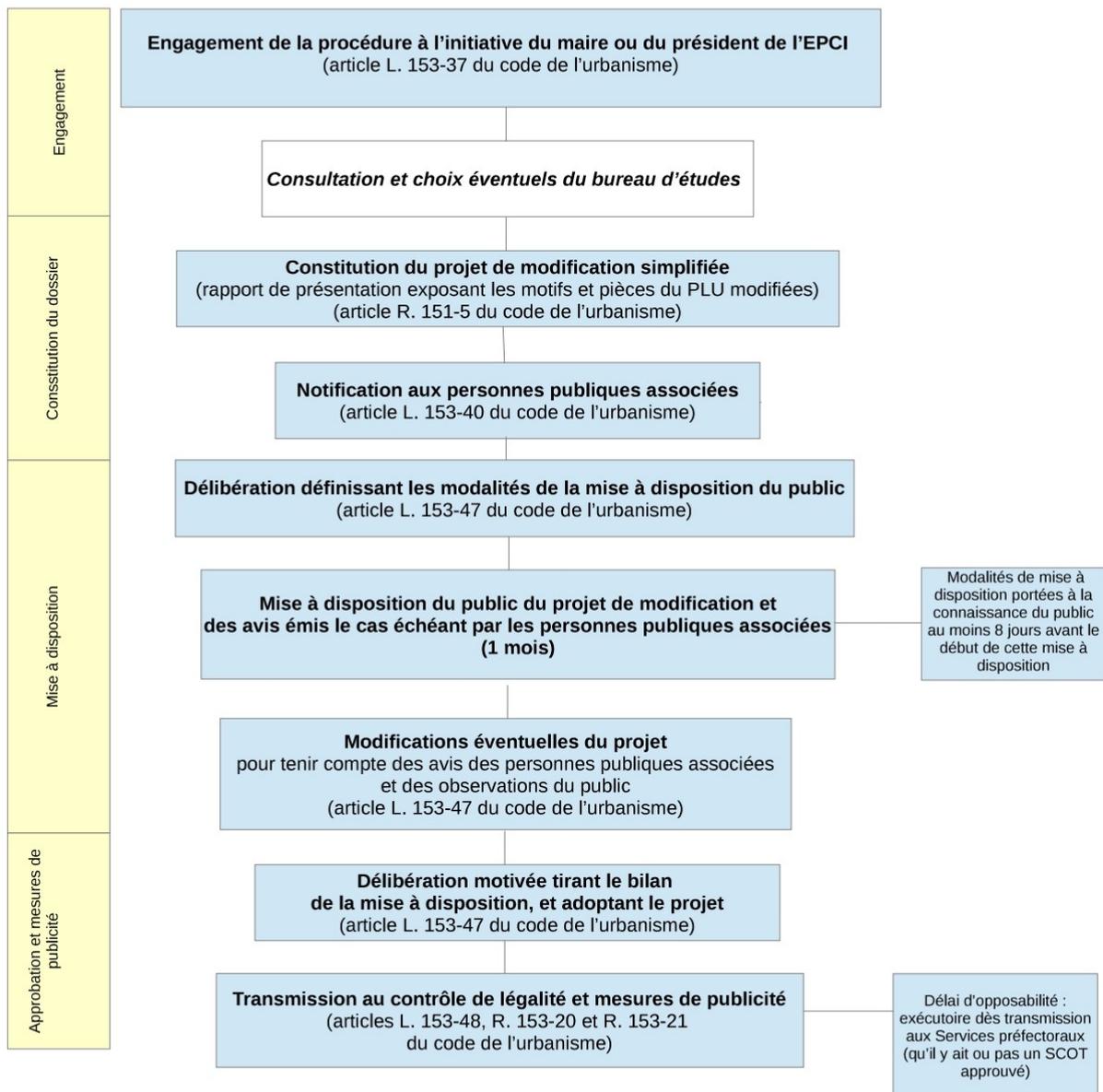
De cette première lecture, la procédure engagée par la commune de Montrevault-sur-Èvre n'entrerait pas dans ce cadre puisqu'il est ici envisagé de réduire l'emprise d'une zone agricole. Néanmoins, l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme précise qu'une procédure de modification simplifiée peut être engagée notamment « dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

Ainsi, le présent rapport de justification ne s'appliquera qu'à la démonstration de l'erreur matérielle commise à l'approbation du document de PLU.

1.4. Les étapes de la procédure de modification simplifiée

Pour la bonne information du public, le schéma ci-après détaille les principales étapes d'une procédure de modification simplifiée.

Il est précisé que « l'enquête publique » habituellement organisée dans le cadre d'une procédure de modification classique est ici remplacée par une étape de « mise à disposition du public » du dossier. Les conditions de cette « mise à disposition » seront détaillées au sein d'une délibération du Conseil Municipal qui devra être prise huit jours au minimum avant le début de cette étape.



*Schéma de la procédure de modification simplifiée
(source : Guide des procédures d'urbanisme de la DDT 37 – 30 mai 2016)*

2. CIRCONSTANCES DE L'ERREUR MATÉRIELLE

2.1. Histoire de l'entreprise STIM sur la zone d'activité intercommunale des Alliés

L'entreprise STIM a été créée en 1965 sur la commune déléguée du Fuiet. Au fil des années, cette entreprise s'est peu à peu développée sur l'emprise de son site historique et a été rejointe par d'autres entreprises avec l'aménagement de la zone d'activité intercommunale des Alliés.



Entreprise STIM au début des années 2000 (source : géoportail_ image aérienne 2000-2005)



Entreprise STIM à la fin des années 2000 (source : géoportail_ image aérienne 2006-2010)



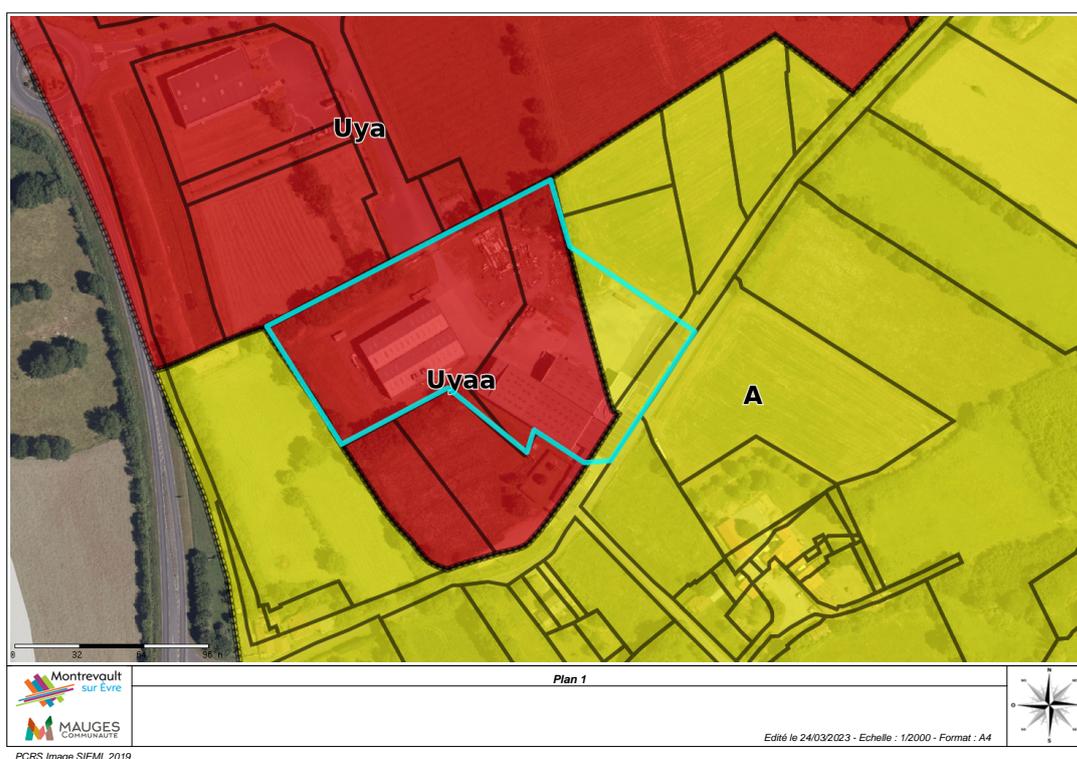
Entreprise STIM au début des années 2020 (source : géoportail_ image aérienne du 27 mai 2020)

L'entreprise STIM s'est peu à peu spécialisée dans le domaine de la tôlerie industrielle. Elle propose aujourd'hui à ses clients, principalement industries agroalimentaires, la fabrication de machines de production. Sa zone de chalandise s'étend sur une échelle internationale. Cette dynamique actuelle lui permet de compter une quarantaine de salariés, répartis sur deux sites (celui du Fuiet et celui de Romagné en Ille-et-Vilaine).

2.2. Situation réglementaire actuelle

Les bâtiments, surfaces de stockage extérieures et surfaces de parking de l'entreprise STIM (emprise bleue sur la carte ci-après) sont actuellement situés à cheval sur deux zones du PLU :

- une zone UYaa, dédiée à l'activité économique et située en zone d'assainissement autonome ;
- une zone A, dédiée à l'activité agricole.



Extrait de zonage du PLU en vigueur

2.3. Les besoins de l'entreprise

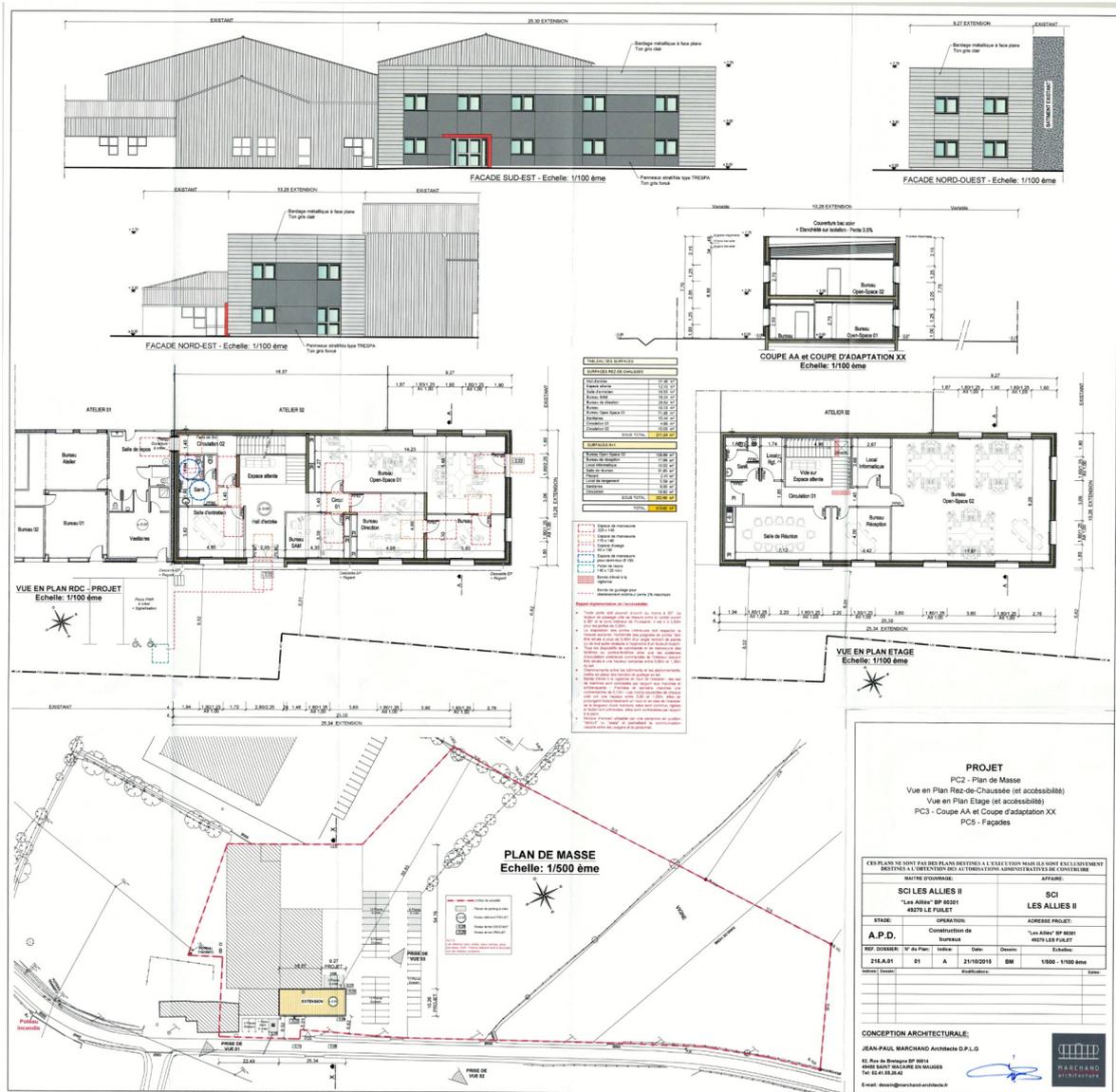
Cela fait maintenant cinq ans que l'entreprise STIM s'est rapprochée de la commune de Montrevault-sur-Èvre pour lui faire part de ses besoins de développement et notamment de stockage de ses produits manufacturés. Dans l'attente, et pour pallier à ce manque de surface de stockage abritée, elle dispose d'un bâtiment en location situé dans une zone d'équipement sur le bourg de la commune déléguée de Montrevault. Cette situation n'est pas idéale car engendre une multitude de difficultés : coût de transport important entre les lieux de production et de stockage ; flux routiers nombreux et difficiles dans le bourg étroit de Montrevault ; nuisances pour les riverains du site de stockage. L'entreprise constate également que ce manque de place engendre également un

inconfort de travail pour ses employés mais aussi a un impact sur le contentement de certaines demandes de clients.



Local de stockage dans le bourg de Montrevault, à proximité du collège et au centre d'un quartier pavillonnaire

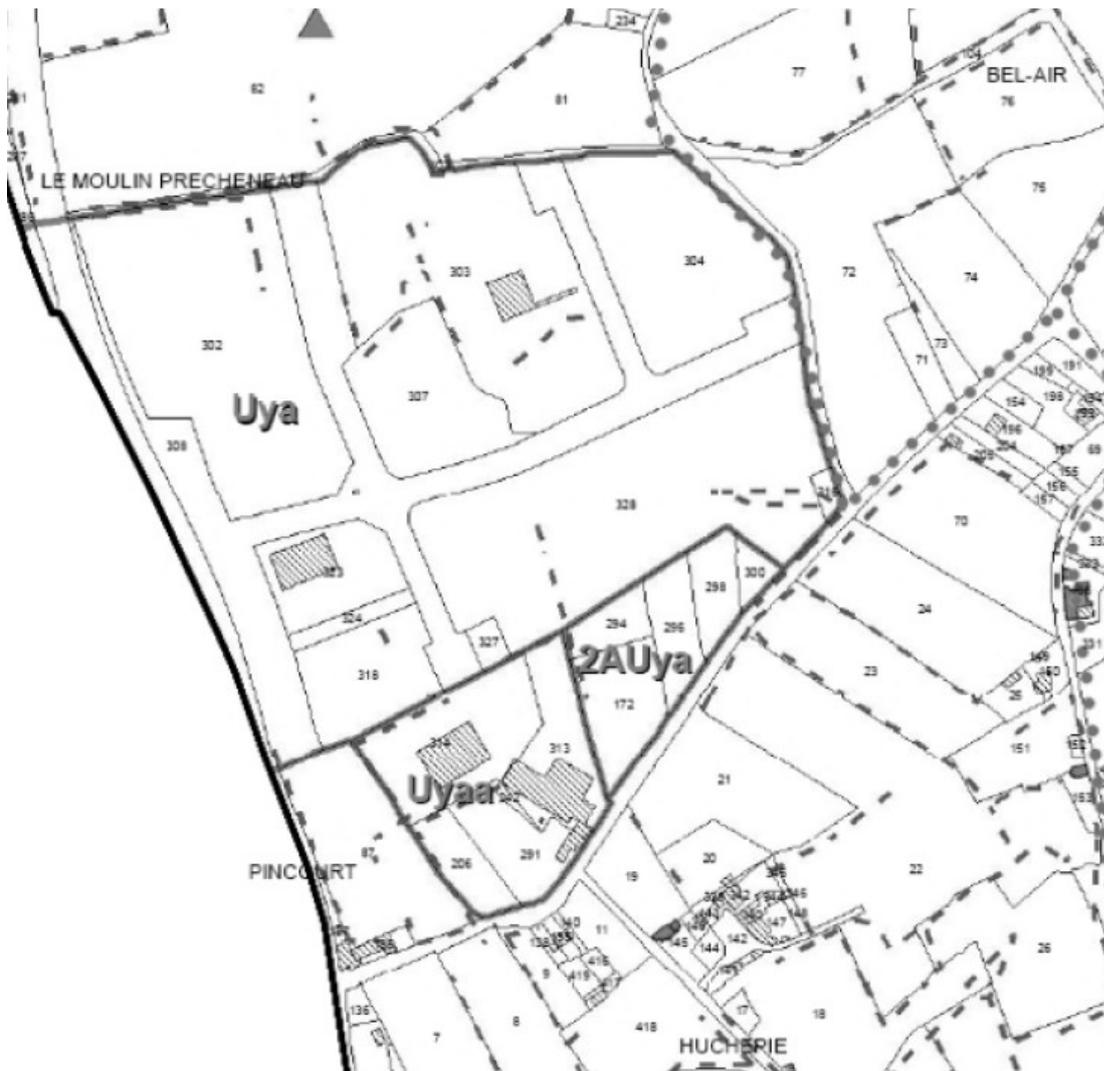
C'est dans ce cadre que l'entreprise envisage aujourd'hui la création d'une extension de son bâtiment, en continuité de son usine de production, sur l'emplacement actuel d'une partie de ses surfaces de stockage extérieur.



Plan de composition issu du dossier de permis de construire n°049 145 15 H0012 (cf. annexe 1 : plan intégral)

- le 26 janvier 2016, le permis de construire est accordé par la commune de Montrevaux-sur-Èvre (Cf. annexe 2 : arrêté municipal accordant le PC n°049 145 15 H0012) sur le règlement de POS de la commune déléguée du Fuiet, en vigueur à l'époque. Toutefois, l'entreprise STIM ne débutera les travaux que le 18 mai 2017, dans les délais réglementaires ;

- le 25 avril 2016, la commune de Montrevaux-sur-Èvre arrête son projet de PLU en Conseil municipal. À ce stade, la partie Est de l'emprise de la STIM, actuellement en zone A, est zonée en 2AU (zone fermée à l'urbanisation). Cela signifie, au stade de l'arrêt de projet du PLU, qu'une première erreur avait déjà été commise, dans le sens où les élus du territoire avaient omis le fait que l'entreprise allait construire et aménager une partie de ce secteur Est ;



Extrait de zonage du PLU arrêté sur la zone des Alliés

- Suite à cet arrêt de projet du PLU, les divers avis sur le dossier, et notamment celui du préfet, ont conduit les élus de Montrevault-sur-Èvre à revoir le zonage de ce secteur et à le reclasser en zone agricole, dans la version approuvée du PLU le 24 avril 2017 ;

Les documents composant le projet de PLU présentent certaines incohérences avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU. Ainsi, les emprises inscrites dans les documents graphiques pour le parc structurant des Alliers (1,8 ha), le parc intermédiaire de Saint-Pierre-Montlimart (20,2 ha) et les zones artisanales (5,5 ha) excèdent significativement les objectifs de limitation de la consommation foncière indiqués au PADD (respectivement : pas de besoin en foncier pour les Alliers, 14 ha et 4 ha) mais aussi avec l'objectif du SCOT décliné à 10 ans pour le 2ème type de parc (14 ha). De même, le niveau de densité des opérations d'habitat prévues à l'orientation d'aménagement et de programmation pour le bourg du Puiset-Doré est inférieur au taux minimum mentionné au PADD ;

Extrait de l'avis du préfet au sujet de la consommation foncière sur la zone d'activités intercommunale des Alliés

- le 18 mai 2017, l'entreprise STIM dépose sa Déclaration d'Ouverture de Chantier pour le commencement des travaux.

En conclusion, cette erreur matérielle a été commise en deux temps, d'abord à l'arrêt de projet de PLU, et ensuite à son approbation, en raison du décalage entre l'obtention du permis de construire et le début des travaux de l'entreprise.

3. EVOLUTION RÉGLEMENTAIRE ENVISAGÉE DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Afin de rectifier l'erreur matérielle commise à l'approbation de son PLU, la commune de Montrevault-sur-Èvre envisage l'extension de la zone Uyaa, sur la partie aménagée et construite de l'entreprise STIM, actuellement incluse à la zone agricole. L'emprise ainsi reclassée avoisine 2100 m².



Ainsi modifié, le règlement de PLU permettra à l'entreprise STIM la réalisation de son projet d'extension pour du stockage, dans les limites de son emprise urbanisée. Cette modification simplifiée n'est donc pas de nature à engendrer de consommation d'espace agricole fonctionnel, ni d'imperméabilisation de sols supplémentaire.

4. IMPACT ENVIRONNEMENTAL DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

L'impact environnemental d'une telle procédure doit être analysé prioritairement par rapport aux nouveaux droits à construire ouverts par cette modification réglementaire. Néanmoins, il convient d'évoquer également, dans ce contexte particulier, l'impact environnemental du projet de l'entreprise STIM permis par cette modification réglementaire.

4.1. Impact environnemental par rapport à l'ouverture de nouveaux droits à construire

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur initialement zoné agricole n'induit pas d'impact environnemental significatif puisque les nouvelles possibilités à construire sont restreintes au secteur déjà imperméabilisé par l'entreprise STIM, dans le cadre de son permis de construire obtenu au début de l'année 2016.

D'ailleurs, ces nouvelles possibilités à construire sont données dans un environnement déjà très urbanisé et industrialisé, celui de la zone d'activité intercommunale des Alliés. À ce jour, presque toutes les parcelles aménagées de la zone des Alliés ont trouvé preneurs et sont en cours de construction.

En complément, et pour compenser ce projet d'extension de la zone UYaa, qui initialement devait être engagé sur une superficie de 1,2 ha (débordant sur les espaces agricoles fonctionnels situés sur la partie Est de l'entreprise), ramenée finalement à 2 100 m² (sur les surfaces aménagées), la commune d'Orée d'Anjou a engagé la modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure vise au reclassement en zone A, d'une zone 2AU en extension de la zone des Alliés, de surface équivalente, sur la commune déléguée de Liré.

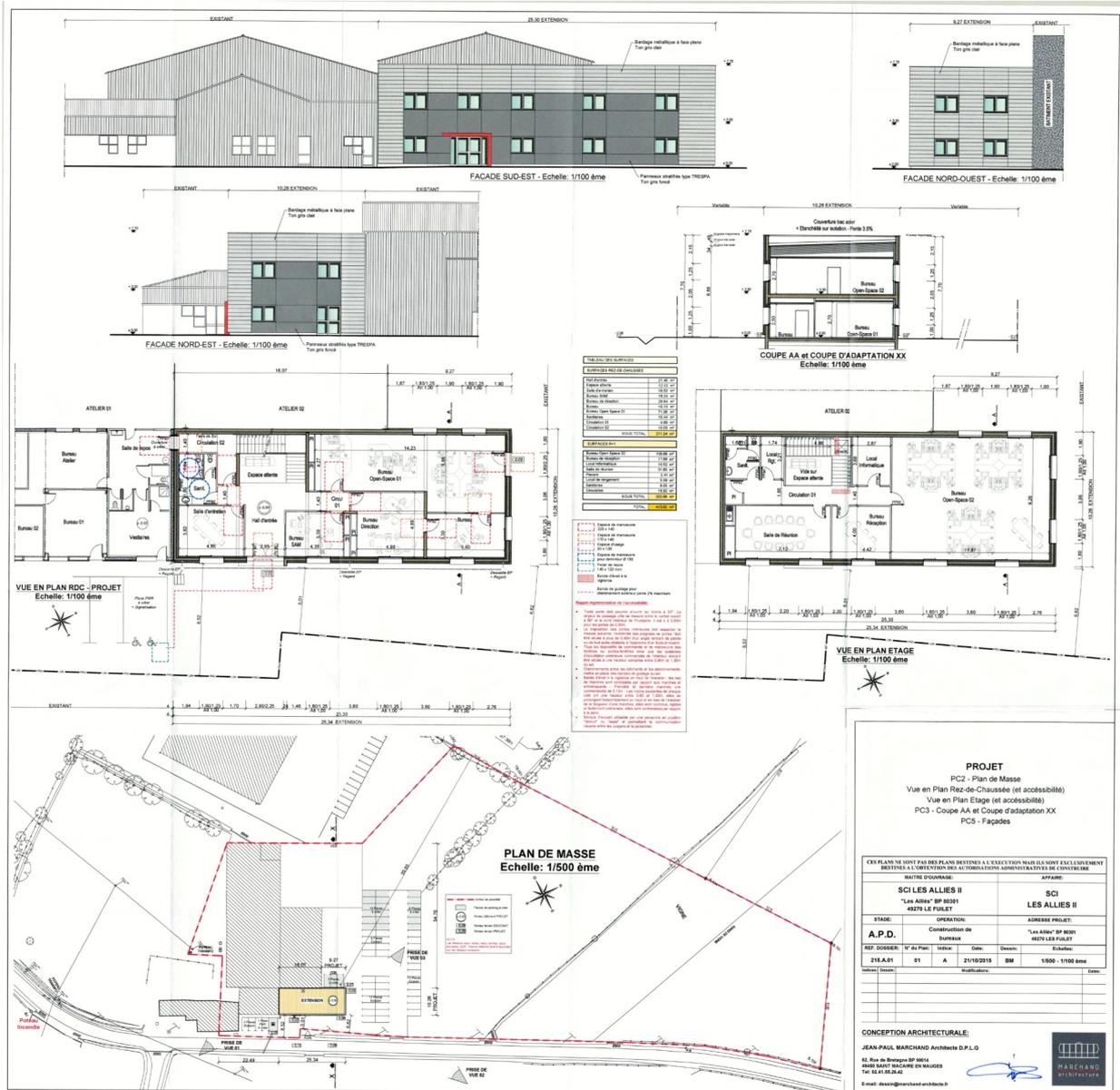
4.2. Impact environnemental du projet d'extension de l'entreprise STIM

L'évolution réglementaire engagée dans le cadre de cette modification simplifiée va permettre la réalisation du projet d'extension de l'entreprise STIM, en vue de l'organisation de nouvelles surfaces de stockage couvertes sur son site de production. Une fois réalisé, ce projet permettra :

- la fin des allées et venues entre le site de production et le local de stockage situé dans le bourg de Montrevault, signifiant ainsi un fonctionnement moins coûteux, moins énergivore et moins émetteur de nuisances pour les habitations situées à proximité du local de stockage ;
- la mise aux normes et l'agrandissement des postes de travail des employés ;
- l'emploi de nouveaux salariés.

La création de ce nouveau bâtiment est une étape importante pour l'entreprise STIM. En plus de contribuer à son développement, cela lui permettra de participer à la réduction de son empreinte environnementale.

Annexe 1 : Plan de composition issu du dossier de permis de construire de l'entreprise STIM



Annexe 2 : Arrêté municipal accordant le PC n°049 145 15 H0012

COMMUNE DE MONTREVAULT SUR ÈVRE	PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
--	--

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		<i>Référence dossier:</i>
Type de demande :	Permis de construire	N° PC 049 145 15 H0012
Déposée le :	05/11/2015	
Et complétée le :		
Par :	SCI LES ALLIES II représentée par Monsieur ALLARD Philippe	Surface de plancher initiale (si dossier modificatif) : m²
Demeurant à :	LES ALLIES BP 80301 LE FUILET 49270 MONTREVAULT SUR ÈVRE	Surface de plancher créée : 436,1m²
Nature des travaux :	Construction d'un bâtiment de bureaux	Surface de plancher nouvelle : m²
Sur un terrain sis :	LES ALLIES LE FUILET 49270 MONTREVAULT SUR ÈVRE	
Référence(s) cadastrale(s) :	WC 172, WC 294, WC 296, WC 298, WC 300, WC 313	

Le Maire DE MONTREVAULT SUR ÈVRE

VU la demande de permis de construire présentée le 05/11/2015 par SCI LES ALLIES II représentée par Monsieur ALLARD Philippe ;

VU l'objet de la demande :

- pour la construction d'un bâtiment de bureaux ;
- sur un terrain situé LES ALLIES, LE FUILET, à MONTREVAULT SUR ÈVRE (49270) ;
- pour une surface de plancher créée de 436,1 m² ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 5/10/2015 portant création de la commune nouvelle de MONTREVAULT SUR ÈVRE ;

VU le Plan d'Occupation du Sol de MONTREVAULT SUR ÈVRE, partie LE FUILET, approuvé le 08/03/1999 ;

VU le Code du Patrimoine et notamment ses articles L 524-1 et suivants ;

VU l'avis favorable avec prescription du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Maine-et-Loire, groupement de la prévision, en date du 18/12/2015 ;

CONSIDERANT QUE le projet consiste en la construction d'un bâtiment de bureaux pour une surface de plancher créée de 436,10 m² ;

CONSIDERANT QUE le projet, de part ses caractéristiques, doit respecter certaines prescriptions afin de satisfaire aux impératifs de salubrité ou de sécurité publique en vertu de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ;

CONSIDERANT QUE le Service Départemental d'Incendie et de Secours de Maine-et-Loire impose des prescriptions jointes au présent arrêté ;

ARRETE

Article 1 : Le présent permis de construire est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

Article 2 : L'ensemble des prescriptions contenues dans l'avis annexé du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Maine-et-Loire devront être intégralement respectées.

A MONTREVAULT SUR ÈVRE, le 26/01/2016

Po/ Le Maire,
Alain VINCENT

L'Adjoint délégué
Denis RAIMBAULT



Notifié le : 2 Janvier 2016
Transmis à la sous-Préfecture le : 26/01/2016
Affiché en Mairie le : 2 Janvier 2016

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivants la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément aux articles R.424-17 à R. 424-20 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Accusé de réception en préfecture
049-214903130-20160126-
PC04914515H0012-AI
Date de télétransmission : 26/01/2016
Date de réception préfecture : 26/01/2016

Annexe 3 : Déclaration d'Ouverture de Chantier



MINISTÈRE CHARGÉ
DE L'ÉQUIPEMENT

Imprimer Enregistrer Réinitialiser

1/2



N° 13407*02

Déclaration d'ouverture de chantier

Déclarer que vous avez commencé les travaux ou aménagements autorisés.

La présente déclaration a été reçue à la mairie
le 11 06 2017
Stoum Gouin
Centre de la Mairie

1. Désignation du permis

Permis de construire N° P.C.05914515.H0012

Permis d'aménager N° _____

2. Informations sur le déclarant

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : SCI des Allées II représentée par son gérant M. Allard Philippe

N° SIRET : 491214164013101019 Catégorie juridique : 62203

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

3. Coordonnées du déclarant

Adresse : Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : p.allard.stim@orange.fr

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, à défaut, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4. Ouverture de chantier

Je déclare le chantier ouvert depuis le : _____

Pour la totalité des travaux

Pour une tranche des travaux
Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions commencés : _____

Surface créée (en m²) : _____

Nombre de logements commencés : _____ dont individuels : _____ dont collectifs : _____

Répartition du nombre de logements commencés par type de financement

Logement Locatif Social : _____

Accession Aidée (hors prêt à taux zéro) : _____

Prêt à taux zéro : _____

Autres financements : _____

Je certifie exactes les informations ci-dessus

A Le Fuihet

Le : 18.05.2017



Signature du (ou des) déclarant(s)

Votre déclaration établie en trois exemplaires devra être déposée à la mairie du lieu du projet.

Informations : Outre qu'il comporte des risques liés à un accident ou une malfection toujours possible, le recours à un travailleur non déclaré est passible des sanctions prévues par les articles L. 362-3 et R. 362-3 du Code du travail. Au moment de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire doit être en possession de la preuve qu'il a souscrit une assurance dommage-ouvrages : à défaut, il encourt des sanctions pénales, sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 16 ou 20 ans (dispositions de l'article 1408 du Code général des impôts).