

Commune de Montrevault-sur-Evre

ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Enquête publique du 04 janvier 2024 au 19 janvier 2024

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Décision de désignation du Commissaire enquêteur du Président du Tribunal administratif de Nantes n°E230000203/49 du 20 novembre 2023

Arrêté d'ouverture d'enquête du Maire de Montrevault-sur-Evre
N° 23-864-A-UHF-MSE du 07 décembre 2023

Commissaire enquêteur : Bernard THERY

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Sommaire :

- I) Présentation du projet
 - II) Déroulement de l'enquête
 - III) Synthèse des avis de la MRAe et réponses apportées par la commune
 - IV) Synthèse des observations
 - V) Les réponses de la commune dans le cadre du PV de synthèse
 - VI) Positions du Commissaire enquêteur suite aux différentes réponses de la commune et après analyse du dossier.
- Avis du Commissaire enquêteur

CONCLUSIONS

I) Présentation du projet (rappel)

La commune de Montrevault sur Evre, commune nouvelle mise en place le 15 décembre 2015, a souhaité apporter des modifications et des adaptations à son premier Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 24 avril 2017, avant l'échéance des 10 ans pour laquelle une révision du Plan peut être envisagée.

Une première série de modifications a été adoptée par la commune en 2020 : « Modification n°1 du PLU » approuvée par le Conseil municipal du 27 janvier 2020, mais la commune de Montrevault sur Evre souhaite à nouveau engager une série de modifications qu'elle estime nécessaires. Ces modifications sont intégrées dans la « Modification n°2 du PLU » objet de la présente enquête.

Cette procédure est soumise à enquête publique préalable au regard de l'article L 153-41 du Code l'urbanisme, enquête publique conduite selon les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

J'ai donc été désigné en tant Commissaire enquêteur, par le Président du Tribunal administratif de Nantes le 20 novembre 2023 et deux dossiers d'enquête papier (et un dossier dématérialisé) ainsi que deux registres ont été mis à la disposition du public, du 04 janvier 2024 au 19 janvier 2024.

A l'issue de l'enquête et sous le délai d'un mois, le Commissaire enquêteur doit rendre son rapport et émettre un avis : favorable, favorable avec réserves ou défavorable. Après l'avis et les conclusions du Commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête publique, la proposition de modification n° 2 du PLU (éventuellement modifiée suite à l'enquête) est adoptée par le Conseil Municipal à la suite d'un vote (cf article L 153-43 du Code de l'urbanisme).

Caractéristiques du projet

La modification n° 2 du PLU de Montrevault sur Evre a pour but de :

* faire évoluer des zonages ou créer des sous-secteurs pour faciliter les opérations de conversions de sites ou l'accueil d'activités :

- au Fief-Sauvin, installation et développement d'activités artisanales sur le secteur d'anciens ateliers municipaux.

- au Fuilet, reconversion d'un ancien site industriel en cellules commerciales locatives.

- à Saint Pierre Montlimart, implantation d'une caserne de Gendarmerie et les logements de fonction, ainsi que l'ouverture d'un espace dédié à l'innovation, la formation et l'expérimentation dans un ancien site industriel.

* créer ou modifier des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) :

- à La Boissière sur Evre, modification du zonage de l'OAP n°3 pour tenir compte des acquisitions foncières de la commune.

- à La Chaussaire, extension de l'OAP n° 1 pour intégrer l'ensemble d'un parking, la superficie passant de 4 400m² à 7 400m² (programme de 11 logements minimum prévus) avec aménagements connexes.

- au Fuilet : suppression de l'ER 4 (Emplacement réservé de 1340 m²) permettant de redéfinir l'OAP n°1 et de passer de 5 à 8 logements, ainsi que la création d'une OAP n° 6 pour conforter la capacité d'accueil de 5 logements (*Commentaire du CE : cette dernière création d'OAP est abandonnée. Voir plus loin*).

- à Saint Pierre Montlimart, évolution de l'OAP thématique de La Musse par suppression de la référence à un équipement culturel, et création d'une OAP n° 11 aux « Patis » pour densification à 5 logements (*Commentaire du CE : cette dernière création d'OAP est abandonnée. Voir plus loin*).

- à Saint Quentin en Mauves : réduction de 600 m² du périmètre de l'OAP n° 2 afin de maintenir des jardins autour de maisons riveraines.

* modifier ou supprimer 8 ER (emplacements réservés) pour tenir compte des évolutions.

* procéder à des ajustements des Règlements écrits et graphiques (erreurs matérielles, adaptations et identifications de bâtiments anciens en changement de destination).

* supprimer l'annexe 7.2 (autorisation de prospection minière arrivée à échéance) et la remplacer par une nouvelle annexe 7.2 (Secteur d'Information sur les Sols-SIS)

* supprimer la servitude radioélectrique PT2 et créer un PAPAG (Périmètre d'attente de projet d'aménagement global) pour une durée de 5 ans sur le secteur de « La Gare » à Saint Pierre Montlimart.

II) Déroulement de l'enquête

Je tiens d'abord à préciser que l'enquête s'est déroulée dans un très bon climat et aucun incident majeur n'est à déplorer.

Seuls des incidents mineurs relatifs aux affichages se sont produits et sont indiqués pour information : le 05 janvier 2024, disparition de l'affiche jaune, rue des Sports au Fuilet, le 09 janvier 2024 affiches jaunes arrachées à l'Hôtel de ville de Montrevault et rue du Château à Saint Pierre Montlimart et le 15 janvier 2024 disparition de l'affiche jaune allée de l'Ecusson à

Saint Pierre Montlimart. Ces dégradations ont été redressées par les services de la mairie qui ont remplacé rapidement les affiches disparues.

J'estime que ces incidents mineurs ne sont pas de nature à nuire au bon déroulement de l'enquête.

Par ailleurs, en tant que Commissaire enquêteur, j'ai été très bien accueilli par les services et représentants de la commune de Montrevault-sur-Evre, notamment par les personnes chargées du dossier qui ont fait preuve d'une grande réactivité et disponibilité.

Conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête du Maire de Montrevault-sur-Evre N° 23-864-A-UHF-MSE du 07 décembre 2023 l'enquête s'est déroulée du 04 janvier 2024 au 19 janvier 2024, donc pendant 16 jours.

Les 3 permanences ont eu lieu comme prévu : le jeudi 04 janvier 2024 de 9 h à 12 h 30 à la mairie de Montrevault-sur-Evre, jour de l'ouverture de l'enquête publique, le mardi 9 janvier 2024 au « Pôle Aménagement » de Montrevault sur Evre situé à Saint Pierre Montlimart de 14 h à 17 h 30 et le vendredi 19 janvier de 14 h à 17 h 30 à la mairie de Montrevault sur Evre, jour de clôture de l'enquête publique.

Le siège de l'enquête était l'Hôtel de ville de Montrevault-sur-Evre.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions, le Commissaire enquêteur disposant soit d'une salle fermée soit d'un bureau. Le public, assez nombreux, disposait d'un lieu d'attente, ce qui a permis de recevoir les personnes chacune leur tour. Celles-ci ont donc pu s'exprimer librement en toute discrétion devant le Commissaire enquêteur.

Les dossiers papier et numérique, ainsi que les registres (et adresse de messagerie) ont été mis à la disposition du public à partir du jeudi 04 janvier 2024 à 9 h00 jour de l'ouverture de l'enquête publique jusqu'à la clôture de l'enquête le vendredi 19 janvier 2024 à 17 h 30 à la mairie de Montrevault-sur-Evre et au « Pôle Aménagement » de Montrevault sur Evre situé à Saint Pierre Montlimart. Le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors des permanences et le public pouvait également faire ses observations par courrier et par courriel.

Pour l'ensemble de la partie publique de l'enquête, le Commissaire enquêteur a dénombré **32** visites durant les permanences et a recueilli au total **33** observations réparties de la manière suivante, **26** observations aux registres, 6 visites sans observation, **3** courriels sur le site de Montrevault sur Evre et **4** courriers.

Ces **33** observations aboutissent à **20** questions nécessitant réponse de la commune. En effet le Commissaire enquêteur a dénombré 9 doublons et 2 triplons (personnes venant à une permanence et expédiant ensuite un courrier et/ou un e-mail sur le même sujet), les autres observations, sans relation avec l'enquête, sont indiquées pour information ou prise en compte par la commune.

La procédure de procès-verbal de synthèse des observations et réponse du maître d'ouvrage a été respectée et s'est avérée très productive : remise du PV en mains propres le 29 janvier 2024 au représentant du Maire de Montrevault sur Evre et réponse expédiée au Commissaire enquêteur par e-mail le 06 février 2024 et quelques jours après par courrier.

Le dossier d'enquête (sur la forme)

Le dossier d'enquête publique est conforme aux textes légaux et réglementaires, notamment le Code de l'environnement et le Code de l'urbanisme.

La présentation du dossier d'enquête publique a été modifiée avant l'enquête à la demande du Commissaire enquêteur. En effet si la « Notice de présentation » était présentée sous forme de document, les autres pièces figuraient de manière disparate dans une chemise. Le Commissaire enquêteur a demandé que ces autres documents soient reliés afin de composer un dossier complémentaire comportant un sommaire et des pages renumérotées, intitulé « Complément de dossier et pièce annexes ». Il a également demandé que le 1^{er} avis de la MRAe et le recours gracieux de la commune soient ajoutés à ce 2^{ème} dossier.

Ces 2 dossiers comportent chacun un sommaire permettant de trouver facilement ce que l'on cherche. Ils ne sont pas très volumineux (102 et 53 pages), mais les informations y figurant sont denses. La « Notice de présentation » est très détaillée et illustrée de nombreuses figures, cartes, photos et tableaux. Cependant certaines cartes peuvent être peu lisibles et compréhensibles et les caractères des légendes sont parfois trop petits (cf cartes point 8.1).

Par ailleurs 2 points sont à souligner :

L'intérêt du point 2) de la pièce n°1 de la Notice de présentation, qui concerne l'avis de la MRAe pour le PLU 2017 est à démontrer.

En outre, la Notice de présentation doit être, pour certains points particuliers, complétée par la Notice explicative de la commune (figurant dans le « Dossier complémentaire ») sur la réponse aux avis de la MRAe qui rappelle le cheminement et la justification du recours gracieux.

Commentaire du Commissaire enquêteur (CE) :

Ce dernier point aurait pu poser quelques difficultés de lecture, mais a concerné seulement 2 cas particuliers : l'implantation de la Gendarmerie et la suppression de l'OAP n° 6 du Fuiet (avec réintroduction de l'ER n°5). Finalement le Commissaire enquêteur a pu donner des précisions aux personnes concernées lors des permanences.

La publicité relative au projet

Les affichages dans les 11 mairies concernées ont eu lieu à la date prévue, plus de 15 jours avant le début de l'enquête conformément aux textes légaux et réglementaires et sont restés en place pendant toute la durée de l'enquête.

Par ailleurs des affiches jaunes au format A2 ont été également disposées sur des panneaux bien visibles devant les lieux principaux concernés par la modification n° 2 du PLU (OAP notamment). Le Commissaire enquêteur a vérifié les affichages le 19 janvier 2023 lors de la visite des lieux avec le maire adjoint, et a vérifié qu'ils étaient toujours en place lors de chaque permanence dans les mairies.

Comme indiqué dans le rapport, des affiches jaunes ont disparu ou ont été arrachées le 05 janvier 2024 au Fuiet, le 09 janvier 2024 à Montrevault et à Saint Pierre Montlimart et le 15 janvier 2024 à nouveau à Saint Pierre Montlimart, mais sur un autre site. Les services de la mairie ont remplacé rapidement les affiches disparues.

Concernant la parution dans la presse locale les avis sont parus à la rubrique « avis administratifs » dans le Courrier de l'Ouest du 15 décembre 2023 et Ouest France du 15 décembre 2023, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête et dans la même rubrique le 6 janvier 2024 pour le Courrier de l'Ouest et les 6-7 janvier 2024 pour Ouest France, donc dans les 8 jours du début de l'enquête publique.

En dehors de la publicité légale, la commune de Montrevault sur Evre a communiqué sur la modification du PLU et sur l'enquête publique notamment par le Bulletin Municipal de la commune « L'écho de Montrevault sur Evre » et par des articles dans la presse locale ainsi qu'une conférence de presse organisée juste avant le début de l'enquête publique. Par ailleurs la communication a été faite régulièrement sur le site internet de la commune

La concertation préalable avec le public sur le projet de modification du PLU a été large avec de nombreuses rencontres et réunions. Chaque demande a été analysée, des rencontres particulières ont été organisées et des courriers expédiés pour donner des réponses.

Observation du Commissaire enquêteur (CE) : le CE estime que la communication liée à cette enquête publique a été bien développée.

III) Synthèse des avis de la MRAe préalables à l'enquête publique et des réponses apportées par la commune de Montrevault sur Evre.

La MRAe a été consultée en amont de l'enquête publique sur le projet de modification du PLU pour qu'elle donne son avis sur l'obligation ou non de procéder à une évaluation environnementale (examen au « cas par cas » du projet). La MRAe a exprimé 2 avis (la 2ème suite au recours gracieux de la commune).

Dans ces avis elle a fait des observations et remarques qu'il convient d'examiner, ainsi que les réponses apportées par la commune.

Dans son 1^{er} avis du 12 juin 2023 la MRAe conclut que le projet de modification n° 2 du PLU de Montrevault sur Evre doit être soumis à évaluation environnementale notamment aux motifs que :

- concernant les éléments du dossier relatifs au projet de Gendarmerie à Saint Pierre Montlimart, si certaines haies situées au sud-ouest et au sud-est sont protégées au PLU celles situées au centre de la zone ne le sont pas. L'impact de la destruction de ces haies et des prairies environnantes doit être évalué.

- pour les créations et modifications d'OAP prévues celles-ci se limitent à des principes d'aménagement très généralistes, par exemple l'évolution proposée pour le secteur de « Là Musse » n'aborde pas les potentiels enjeux paysagers et de biodiversité. Les impacts de telles évolutions doivent être évalués.

La commune a formulé un recours gracieux en date du 26/07/2023, suite à ce premier avis, dans lequel elle demande sa révision en présentant des éléments complémentaires et des propositions d'évolution :

- concernant le déménagement de la caserne de Gendarmerie à Saint Pierre Montlimart la commune propose de faire jouer l'OAP thématique de protection des haies bocagères et des modalités de compensation en cas d'arrachage : tout arrachage de linéaires protégés nécessitera une compensation obligatoire par replantation a minima d'un linéaire équivalent.

Elle précise également que restant propriétaire des parcelles situées en dehors du périmètre de projet Gendarmerie, elle pourra proposer des espaces de compensation en cas de destruction.

- concernant le périmètre d'attente sur le secteur de « La Gare » à Saint Pierre Montlimart, la commune indique que c'est la réponse réglementaire pour se donner le temps de réfléchir à l'avenir de cet espace en position stratégique qui sera soumis à évaluation environnementale dans le cadre de la prochaine révision générale de son PLU.

- concernant les modifications et créations d'OAP la commune apporte 3 réponses distinctes :

- 1- pour les réajustements de périmètres d'OAP la commune précise que pour l'OAP n°2 de Saint Quentin en Mauves les études environnementales sont en cours dans le cadre d'un projet de ZAC multisites (qui sera soumis à la MRAe) et que pour l'OAP n°3 à la Boissière sur Evre le projet d'aménagement et d'habitat est dit « réversible » permettant à terme un retour à l'état initial du site.

- 2- pour l'OAP de la Musse seule la mention d'un équipement culturel est retiré des orientations et les objectifs initiaux sont maintenus.

- 3- pour les projets de création des OAP n° 6 sur Le Fuilet et n°11 à Saint Pierre Montlimart, la commune n'étant pas en mesure d'approfondir l'inventaire naturaliste de ces sites elle les retire de sa modification n° 2, ce qui a pour conséquence l'annulation du retrait de l'emplacement réservé (ER) n°5 sur Le Fuilet (donc son maintien) pour préserver la possibilité d'une perméabilité piétonne.

Dans son 2^{ème} avis conforme (modificatif) du 02 octobre 2023 la MRAe, après avoir analysé les compléments apportés au dossier formulés par la commune, conclut qu'il n'est pas nécessaire de soumettre le projet de modification n°2 du PLU de Montrevault sur Evre à évaluation environnementale notamment aux motifs que :

- le sous-secteur Uyb à Saint Pierre Montlimart (accueil de la future Gendarmerie et ses logements de fonction) bénéficiera des mesures d'identification et de protection du PLU et d'une OAP thématique sur la protection des haies et de leur arrachage. Cependant le MRAe demande que la compensation soit doublée plutôt qu'une simple compensation a minima égale au linéaire supprimé

- les études environnementales concernant le secteur de « la Gare » à Saint Pierre Montlimart seront intégrées à la prochaine révision du PLU (dans 3 ou 4 ans) qui est soumis à évaluation environnementale.

- l'OAP n°2 de Saint Quentin en Mauves sera intégrée dans une ZAC dont les études sont en cours.

- l'OAP n° 3 à la Boissière sur Evre (sous-secteur 1AUrj) accueillera des projets dits « réversibles » préservant les éléments naturels existants (notamment haies et arbres)

- l'OAP de la Musse conserve les principes généraux d'accompagnement mais des précautions supplémentaires devront être prises pour la recolonisation du secteur par de la biodiversité et pour en conserver les continuités écologiques.

- les créations des OAP n° 6 au Fuilet et n° 11 à Saint Pierre Montlimart pourront être reportées à la prochaine révision générale du PLU.

En conclusion de ces avis la commune a rédigé une Notice explicative (le 2 novembre 2023) comportant les rectifications que la commune prévoit d'apporter au dossier de modification n°2 du PLU :

- projet de Gendarmerie : ajout de plusieurs linéaires de protection de haies sur l'ensemble du maillage existant et complément apporté à l'OAP thématique TRV (Trame Verte et Bleue).

- retrait des OAP n° 6 au Fuilet et OAP n°11 à Saint Pierre Montlimart, avec pour conséquence l'annulation du retrait de l'ER n°5 au Fuilet.

Par contre elle souhaite maintenir les évolutions suivantes (au regard des justifications complémentaires qu'elle a fournies) : le périmètre d'attente de « La Gare », l'OAP de la Musse, l'OAP n°2 de Saint Quentin en Mauges et l'OAP n° 3 de la Boissière sur Evre.

Remarque : il est précisé au bas de cette synthèse que ces évolutions du document de modification n°2 sont simplement signalées au rapport de présentation mais pas encore traduites dans l'attente des avis des PPA et des conclusions du Commissaire enquêteur sur le dossier.

Commentaire du Commissaire enquêteur : comme vu précédemment il est parfois utile dans certains cas particuliers de rapprocher la Notice de présentation de ce document.

IV) Synthèse des observations

1) Les observations du public :

Toutes les observations du public dans les registres, par courrier ou courriel ont été présentées à la commune dans le procès-verbal de synthèse, classées par registre des communes dans lesquelles elles sont consignées, et par ordre d'arrivée pour les courriers et courriels.

Les thèmes principaux

Les questions émanent, pour la plupart, des propriétaires et portent pour une très grande majorité sur le changement de destination de granges ou de constructions anciennes à utilité agricole désaffectées, afin de les transformer en logement.

D'autres questions concernent des demandes de retrait d'emplacements réservés (ER) ainsi que des demandes de changement de zonage, notamment pour que les terrains deviennent constructibles.

De plus trois observations particulières peuvent être signalées :

- Podheliha (groupe Actionlogement) bailleur chargé de la construction de la nouvelle Gendarmerie qui demande, sur cette zone, l'adaptation d'une règle prévue pour les implantations de constructions.

- les époux Blandin qui demandent le changement de zonage de leur parcelle (zone de Belleville à Saint- Pierre-Montlimart) par l'intermédiaire de leur avocat (affaire déjà au contentieux devant le TA).

- les époux Selard (Le Fuilet), concernés par l'abandon de la création de l'OAP n° 6 et qui demandent le retrait de l'ER (emplacement réservé) n°5 par l'intermédiaire également de leur avocat.

2) Les principales observations des PPA (Personnes publiques associées consultées). En réalité seulement la DDT (Direction Départementale des Territoires)

Il convient de préciser que seule la DDT (Direction Départementale des Territoires) a fait un certain nombre de remarques et observations lors de sa réponse dans le cadre de l'enquête publique (avis favorable sous réserve de prise en compte de ses remarques). Bien que tardif cet avis a été pris en compte car il a pu être intégré dans le dossier d'enquête publique.

D'autres PPA (3) ont donné un avis favorable sans remarques particulières.

Le reste (la majorité) n'a pas donné d'avis bien que régulièrement consulté.

Cet avis de la DDT rejoint certaines remarques de la MRAe.

- OAP rue des Douves, commune déléguée de La Chaussaire (Point 8.1.5)
 - la densité programmée passe de 18 à 15 logements à l'hectare et cette OAP n'a pas de schéma fonctionnel indiquant les accès et les espaces verts à conforter.
 - le schéma des OAP de La Chaussaire devra indiquer clairement les modifications avant et après évolution.
 - l'OAP rue des Douves devra identifier clairement sur un schéma les principes qui lui sont propres et expliciter la « renaturation partielle » du parking. Le texte modifié de cette OAP n'apparaît pas surligné en rouge, et l'objectif de programmation passant de 8 à 11 logements n'est pas explicite.

- Création d'un sous-secteur Uybp (déménagement de la caserne de gendarmerie de Montrevault vers Saint Pierre Montlimart.) Point 8.1.12

Ce projet aurait mérité d'être inséré dans une OAP pour instaurer les périmètres nécessaires à son implantation et identifier les impacts éventuels avec la végétation et l'interface avec les autres projets. Par ailleurs il faudrait préciser les emprises nécessaires aux différents projets évoqués afin d'identifier d'une part les marges d'optimisation foncière et d'autre part le fonctionnement des circulations à mettre en place et ne pas isoler la Gendarmerie avec une seule sortie (mesure de sécurité).

Concernant la suppression des linéaires protégés (haies existantes notamment) c'est l'évitement qui doit primer (démarche ERC) et il convient de démontrer qu'il n'y a pas de solution alternative à l'arrachage des haies.

Sinon il conviendra de mettre en place une compensation du double du linéaire de haie supprimé (et si possible plantation bien en amont de la construction)

De plus faire apparaître les modifications avant et après évolution.

- Ajout de 3 bâtiments susceptibles de changer de destination. (Point 8.1.1)

Le bâtiment situé au lieu-dit « La Pimpinière » (commune déléguée du Puiset Doré) n'est pas conforme pour un changement de destination car situé au cœur d'un site à usage agricole (atelier ovin). Doit être exclu des changements de destination.

- Prise en compte du risque inondation (rectification de la délimitation de la zone NLi) (Point 8.1.1).

Le déclassement d'un terrain actuellement en zone NLi en zone N n'est pas cohérent avec les mesures de prévention visées par l'Atlas des zones inondables de l'Evre. L'argumentaire présentant comme une erreur la limite de zone inondable coupant un bâtiment en 2 ne peut être retenu. L'inondabilité d'un terrain tient à la cote des plus hautes eaux connues et non de l'implantation des bâtiments. Ce point est à écarter du projet de modification.

3) Les questions du Commissaire enquêteur

Elles sont peu nombreuses et concernent notamment des demandes d'explications ou de précisions concernant certains points du dossier d'enquête publique ou de lisibilité et de compréhension de certaines cartes.

V) Les réponses de la commune dans le cadre du procès-verbal de synthèse (procès-verbal d'enquête). *Se référer au point D du rapport ou au PV de synthèse en annexe.*

Comme en atteste le point D) du rapport ainsi que les annexes jointes, auxquels on peut se référer (PV de synthèse), la commune a répondu à chaque observation du public et à chaque question des PPA et du Commissaire enquêteur.

1) Les réponses aux observations du public

Concernant les demandes de changement de destination de granges ou de bâtiments agricoles anciens la commune a répondu positivement à certaines demandes mais pas à toutes. En effet les critères d'identification sont assez stricts :

- état général du bâti, présence de murs porteurs, volume disponible suffisant pour y créer un logement sans modification du volume initial (par ex sans rehaussement), mais la taille minimale n'est pas définie..., murs porteurs en pierre sur les 4 façades ou constituées également de piles en pierre sur une façade, éléments de modénature tels que moulures, corniches etc..
- absence de bâtiments agricoles à proximité (élevage), ou imbriqué
- foncier disponible autour du bâtiment
- possibilité de raccordement au réseau eau potable et électricité

La commune a accordé le changement de destination à des demandes dont les bâtiments concernés répondent clairement aux critères définis comme par exemple : Mme Sourice Le Puisé Doré, Mr Sécher Le Fief Sauvin, Mme Mahoudeau Saint Rémy en Mauves.

Par contre quand tous les critères ne sont pas réunis la réponse est négative : c'est le cas notamment des demandes pour des bâtiments situées à la Pimpinière au Puisé Doré pour proximité de bâtiments agricoles susceptibles d'être repris, ou comme au Fief Sauvin pour surface insuffisante (succession Pauvert).

Concernant les 3 points particuliers relevés précédemment :

- la demande de Podheliha est retenue afin d'optimiser le foncier (implantations plus resserrées)
- pour les époux Blandin qui demandent le changement de zonage de leur parcelle, aucune suite ne peut être donnée tant que le TA ne s'est pas prononcé.
- pour les époux Selard (Le Fuilet), concernés par l'abandon de la création de l'OAP n° 6 et qui demandent le retrait de l'ER (emplacement réservé) n°5 la commune accède à leur demande dans la mesure où le cheminement prévu sera effectué par un autre itinéraire : la suppression de l'OAP n°6 qui était prévu est confirmée ainsi que celle de l'ER n°5.

2) Les réponses aux observations de la DDT - Direction départementale des Territoires- (seule PPA à avoir répondu):

La commune s'est efforcée de répondre positivement à la plupart des demandes de la DDT :

- sur la baisse de la densité de 18 à 15 logements à l'hectare de l'OAP rue des Douves (La Chaussaire) elle n'est qu'apparente car elle porte sur la surface estimée à vocation de logements, et non sur la totalité de la superficie de l'OAP (Point 8.1.5) et que par ailleurs s'appuyant sur un parking (donc espace en partie artificialisé) il n'y a pas de modification du schéma. De plus le projet n'est pas suffisamment mûr pour être traduit sous forme schématique. Le texte modifié de cette OAP sera surligné en rouge comme demandé.

- sur le déménagement de la Gendarmerie à Saint Pierre Montlimart (création d'un sous-secteur Uybp. Point 8.1.12) il n'y a pas de création d'OAP, puisque les implantations ont été

choisies par le Ministère de l'Intérieur. Des prescriptions sont prévues pour la préservation des haies ainsi qu'une démarche de compensation en double pour celles qui seraient supprimées (cf demande de la MRAe)

Concernant l'organisation à terme des circulations et accès de l'ensemble de la zone la concertation est en cours avec le maître d'œuvre (Podeliha) et le maître d'ouvrage (le Ministère de l'Intérieur).

Le projet fera apparaître les modifications avant et après évolution.

- sur l'ajout de bâtiments susceptibles de changer de destination. (Point 8.1.1), le bâtiment situé au lieu-dit « La Pimpinière » Le Puiset Doré, propriété de Monsieur Laurenceau, sera exclu des changements de destination, car le bâtiment n'est plus exploité mais n'est pas désaffecté pour autant de son usage agricole.

- sur la prise en compte du risque inondation (Point 8.1.10)

La proposition de déclassement d'un terrain actuellement en zone NLi en zone N est retirée du projet de modification du PLU, conformément à la demande de la DDT (incohérence avec les mesures de prévention visées concernant les zones inondables de l'Evre).

3) Les réponses aux questions du Commissaire enquêteur

- les dates de bas de page de la Notice de présentation seront rectifiées pour être cohérentes avec le contenu.

- l'intérêt du point 2 de la Notice explicative sera explicité.

- les informations sur l'échéance prévue de la modification n°3 du PLU (en cours de constitution) ainsi que sur le devenir de la Gendarmerie de Montrevault quand elle sera désaffectée (logement social) sont données.

- les 10 cartes des communes déléguées figurant aux pages 32 à 41 de la Notice de présentation seront rendues plus lisibles (et notamment les noms des communes).

V) Positions du Commissaire enquêteur suite aux différentes réponses de la Commune et après analyse du dossier.

Le Commissaire enquêteur remarque que la commune a répondu positivement, sauf exceptions très marginales, dans le cadre du PV de synthèse, aux observations et remarques de la DDT. Elle a également pris en compte les observations de la MRAe émises dans son avis relatif à l'évaluation environnementale, préalable à l'enquête.

Elle devra donc tenir, dans les documents relatifs au PLU, ces engagements qui ont été pris, ainsi que les réponses positives aux questions et observations du public.

Le Commissaire enquêteur constate que la commune a apporté des modifications et ajustements au projet initial :

- le sous-secteur Uyb à Saint Pierre Montlimart qui accueillera la future Gendarmerie et ses logements de fonction bénéficiera des mesures de protection du PLU et d'une OAP thématique sur la protection des haies et de leur arrachage : ajout de plusieurs linéaires de protection de haies sur l'ensemble du maillage existant et complément apporté à l'OAP thématique TRV (Trame Verte et Bleue). La compensation sera doublée plutôt qu'une simple compensation a minima égale au linéaire supprimé.

Concernant l'organisation à terme des circulations et accès de l'ensemble de la zone la concertation est en cours avec le maître d'œuvre (Podeliha) et le maître d'ouvrage (le Ministère de l'Intérieur).

- la proposition de déclassement d'un terrain actuellement en zone NLi en zone N est retirée du projet de modification du PLU, conformément à la demande de la DDT (incohérence avec les mesures de prévention visées concernant les zones inondables de l'Evre).

- les créations des OAP n° 6 au Fuilet et n° 11 à Saint Pierre Montlimart sont abandonnées et l'ER n°5 au Fuilet est retiré.

Le Commissaire enquêteur valide ces positions qui sont en adéquation avec les avis et observations exprimés par la MRAe et la DDT.

Cependant la commune souhaite maintenir les modifications suivantes figurant dans le projet de modification n°2 du PLU et notamment dans certaines OAP :

- dans le secteur de « la Gare » à Saint Pierre Montlimart, création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)). Les études environnementales concernant ce secteur seront intégrées à la prochaine révision du PLU qui est soumis à évaluation environnementale.

- dans l'OAP n°2 de Saint Quentin en Mauves qui sera intégrée dans une ZAC dont les études sont en cours.

- dans l'OAP n° 3 à la Boissière sur Evre (sous-secteur 1AUrj) qui accueillera des projets dits « réversibles » préservant les éléments naturels existants (notamment haies et arbres)

- dans l'OAP de la Musse, des précautions supplémentaires seront prises pour la recolonisation du secteur par de la biodiversité et pour en conserver les continuités écologiques.

Au regard des justifications fournies par la commune, notamment à la MRAe et à la DDT, ces évolutions sont validées par le Commissaire enquêteur.

Enfin, si la commune a répondu positivement, lors des observations du public, à des demandes de changement de destination dont les bâtiments concernés répondent clairement aux critères définis, elle a répondu par la négative aux demandes qui ne réunissaient pas tous les critères. Cependant certains refus peuvent sembler sévères : c'est le cas notamment des demandes pour des bâtiments situés à la Pimpinière (Le Puiset Doré), pour proximité de bâtiments agricoles susceptibles d'être repris, alors qu'ils semblent répondre aux autres critères.

Il conviendrait donc de bien s'assurer de l'avenir des bâtiments agricoles concernés, alors que 3 demandes de changement de destination ont été effectuées dans ce secteur et que ce sera autant de logements qui ne pourront être mis en place, faute de réponse positive.

Ce point fera l'objet d'une Recommandation

Avis du Commissaire enquêteur

Après avoir :

- étudié le dossier qui était complet et considéré qu'il était suffisamment lisible et compréhensible par le public,

- constaté que les textes légaux et réglementaires ont été respectés, et que le dossier d'enquête était conforme à la réglementation tant sur la forme que sur le fond, notamment au regard du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement,

- pris connaissance des avis des PPA, de la MRAe ainsi que des observations de la commune,

- estimé que le public a été suffisamment informé par affichage et avis et pouvait aisément consulter le dossier,
- tenu les permanences dans les conditions prévues et aux heures fixées,
- constaté que l'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions,
- s'être rendu sur le terrain pour visiter les lieux importants, objets de la modification du PLU,
- rencontré les représentants de la commune,

Je considère comme positifs les points principaux suivants :

- une concertation préalable bien développée, et concernant l'enquête publique une très bonne communication en plus de la publicité officielle,
- le projet cherche à limiter la consommation foncière d'espace naturels agricoles ou forestiers et prévoit dans certains cas des opérations de renouvellement urbain,
- il n'a pas d'incidence notable nouvelle prévisible sur l'environnement,
- les surfaces par grandes zones (U, 1AU, A et N) demeurent inchangées,
- une superficie de 3851 m² d'emplacements réservés en zone U a été supprimée, rendant possible la densification des parcelles concernées,

Sont également positifs pour le développement de la commune :

- les opérations de reconversion de sites ou l'accueil d'activités (modifications de zonage ou création de sous-secteurs) dans la commune déléguée du Fief-Sauvin pour installation et développement d'activités artisanales sur le secteur d'anciens ateliers municipaux et dans la commune déléguée du Fuiet pour reconversion d'un ancien site industriel en cellules commerciales locatives en centre-bourg.
- les implantations d'une caserne de Gendarmerie et des logements de fonction dans la commune déléguée de Saint Pierre Montlimart, et l'ouverture d'un espace dédié à l'innovation, à la formation et l'expérimentation au sein d'un ancien site industriel.
- les créations ou modifications d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) afin de créer ou de densifier les programmes de logements.
- les ajustements des Règlements écrit et graphique (notamment erreurs matérielles, adaptations en matière d'urbanisme) et l'identification de bâtiments pour changement de destination.
- la suppression de l'annexe 7.2 (prospection minière) et la suppression de la servitude radioélectrique (PT2) au Règlement écrit sont de simples mises à jour.

Mais cependant je souligne 2 points qui sont des Recommandations

1- Tenir les engagements pris dans les réponses positives données dans le PV de synthèse et prendre également en compte les observations et remarques des PPA et de la MRAe,

2- S'assurer que les 3 demandes de changements de destination de granges situées à la Pimpinière (Le Puiset Doré), sont réellement bloquées par la proximité de bâtiments agricoles susceptibles d'être repris.

En conséquence, j'émet **un avis favorable au projet de modification N°2 du PLU** de Montrevault-sur-Evre qui est d'intérêt général.

Le Commissaire enquêteur, le 19 février 2024, à Bouchemaine.

Bernard THERY