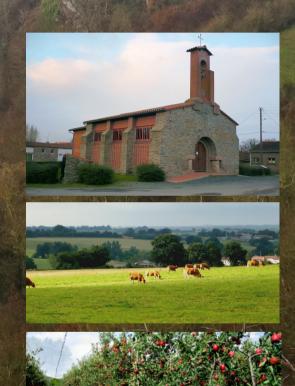
# Montrevault Communauté

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Document d'association de l'Etat





**Préfecture de Maine-et-Loire Direction Départementale des Territoires** 

## **Sommaire**

		Page			Page
	point de vue de l'État sur les enjeux du territoire munautaire				
A)	) Principes généraux	3		C- Lutte contre le risque routier	35
В	) Compatibilité avec les documents de portée supérieure	4		D- La gestion des déchets	36
			6.	Prise en compte des enjeux liés aux déplacements	39
II. E	njeux et préconisations			A- Réduire les obligations de déplacement	39
1.	Présentation de la communauté de communes	5		B- Développer les modes de transport alternatifs à l'usage de la voiture	41
2.	Paysages et patrimoine	6	7	Développement des communications électroniques	46
	A- Les paysages	6	• •	A- Enjeux de l'aménagement numérique	46
	B- Le patrimoine historique et culturel	9		B- Politique de l'État	46
3	Préservation de la richesse environnementale	15		C- Situation locale	47
	A- Préserver la biodiversité	15	•		
	B- Préserver la ressource en eau	21	8.	Contribuer à la réduction des gaz à effet de serre	53
4.	Préservation de la richesse agronomique	26	9.	Répondre aux besoins en logements tout en maîtrisant la consommation foncière	55 55
	A- Des politiques nationales orientées vers un soutien à une agriculture durable	26		A- Répondre aux besoins en logements	62
	B- L'agriculture sur le territoire de Montrevault Communauté	27		B- Maîtriser la consommation foncière, un enjeu essentiel du PLUI	0_
_			10	). Annexes	70
5.	Prise en compte des risques et des nuisances	34		A- Annexe paysagère	71
	A- Les risques majeurs	34	ı	B- Annexe habitat	79
	B- Lutte contre le bruit	34		C- Annexe consommation d'espace	89

## Le point de vue de l'État sur les enjeux du territoire communautaire

Le présent dossier contient les informations transmises au titre de l'association des services de l'État à l'élaboration du projet. En complément du porter à la connaissance (PAC), il met en relief les **enjeux principaux** auxquels le territoire communautaire est confronté et exprime les attentes et les objectifs résultant des politiques nationales.

## A - Principes généraux

Le projet doit être conforme aux principes généraux visés à l'article L. 110 du code de l'urbanisme modifié par l'article 8 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ».

Le projet communautaire doit être élaboré dans le respect des principes du développement durable tels qu'ils sont énoncés à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme modifié par l'article 14 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi ENE ou Grenelle 2) :

- 1°) l'équilibre entre :
  - a- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  - b- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - c- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1°bis) La mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

- 2°) La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs;
- 3°) La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Ainsi, le projet que vous allez élaborer devra répondre aux enjeux de solidarité territoriale et de cohésion sociale en assurant la prise en compte des éléments du patrimoine, du paysage et des risques, et en veillant plus particulièrement :

- à lutter contre l'étalement urbain qui entraîne la régression des surfaces agricoles et naturelles, de la déperdition d'énergie, des émissions de gaz à effet de serre et des coûts élevés en infrastructures ;
- à préserver la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques (trames vertes et bleues) ;
- à faciliter la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;
- · à créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.

## B - Compatibilité avec les documents de portée supérieure

#### Préconisations dans le cadre du PLUI

#### > SCoT du Pays des Mauges

Le plan local d'urbanisme intercommunal devra être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale Pays des Mauges en cours d'élaboration. Les communes de Saint-Pierre-Montlimart et de Montrevault sont identifiées au SCOT comme constituant un pôle secondaire.

Le PLUI devra aussi être compatible avec les politiques sectorielles qui fixent les orientations d'aménagement et de développement à une échelle intercommunale, voire interdépartementale :

#### > Le SDAGE

Compatibilité avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau du bassin Loire – Bretagne. Le document est consultable sur <u>www.eau-loire-bretagne.fr</u>. Le document contient un programme pluriannuel de mesures à prendre sur l'ensemble du bassin versant pour la période 2010-2015. Les enjeux relatifs à la ressource en eau sont précisés au chapitre de la préservation des richesses environnementales. Sa révision a été approuvée par arrêté du préfet de la région Centre le 18 novembre 2009.

#### **≻ Les SAGE**

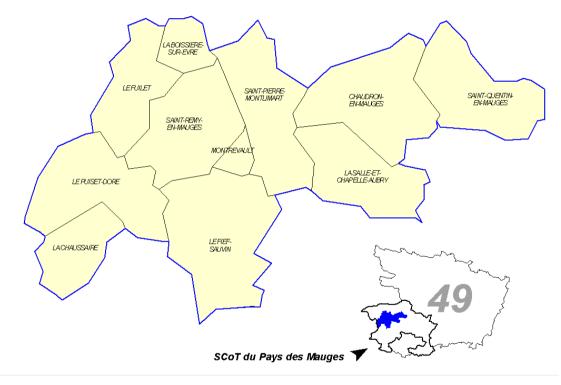
Compatibilité avec les objectifs de protection des 3 schémas d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) couvrant le territoire de Montrevault Communautés : le SAGE de l'Estuaire de la Loire, le SAGE de la Sèvre Nantaise et le SAGE de l'Èvre et Thau correspondants aux bassins versants de la Divatte, de l'Èvre et de la Sèvre Nantaise.

## 1 - Présentation de la communauté de communes

Dotée d'une population de 15 491 habitants (recensement INSEE 2009), pour une superficie de 217 km², Montrevault-Communauté fait partie du Pays des Mauges et de l'arrondissement de Cholet.

Elle est composée de 11 communes : La Boissière-sur-Èvre, Chaudron-en-Mauges, La Chaussaire, Le Fief-Sauvin, Le Fuilet, Montrevault, Le Puiset-Doré, Saint-Pierre-Montlimart, Saint-Quentin-en-Mauges, Saint-Rémy-en-Mauges et La Salle-et-Chapelle-Aubry.

## Montrevault Communauté



Le territoire se situe au sud-ouest du département, à égale distance entre Angers et Nantes (50 km) et à 30 km de Cholet. Les axes routiers principaux le traversant sont :

la RD 752 qui le relie, du nord au sud, à la RD 723 « Nantes - Ancenis - Angers » à hauteur de Varades et à Cholet par Beaupréau ; la RD 17 « Champtoceaux - Chalonnes-sur-Loire » donnant accès à l'agglomération nantaise par Saint-Laurent-des-Autels.

Paysage de bocage, morcelé par des vallons étroits, il est parcouru, en son milieu, par l'Èvre.

## 2 - Paysage et patrimoine

#### A – Les paysages

Le territoire de la Communauté de Communes s'inscrit dans l'aire paysagère des Mauges, définie comme un plateau entaillé de rivières. L'ensemble du canton de MONTREVAULT présente une unité paysagère composée de bosses et de creux où le bocage est dominant.

La présence de l'Èvre avec sa vallée encaissée et ses nombreux méandres ponctue le paysage du Nord au Sud. Seul le bourg de Montrevault est en contact direct avec la rivière puisqu'il est implanté sur deux éperons rocheux qu'elle ceinture. Le site formé par les boucles de l'Èvre et le cirque de Courossé, situé au nord de St Pierre a été classé en 1995. Les ruisseaux sont nombreux, souvent encaissés mais perceptibles de par la ripisylve qui les accompagne.



L'agriculture a aussi façonné le paysage. Le bocage verdoyant souligne fréquemment la ligne d'horizon. On trouve quelques fermes traditionnelles de belle facture souvent en lien avec un château. Les bâtiments agricoles contemporains de grandes longueurs se découvrent lorsque le paysage est ouvert.

Le massif boisé le plus important est celui du Bois de Leppo, de plus de 400 hectares situé sur les communes du Fief Sauvin, St Rémy en Mauges et du Puiset Doré. Une partie de cette forêt a fait l'objet d'autorisations d'extraction d'argile qui parfois laissent la place à des plans d'eau.

On trouve également quelques ensembles boisés aux abords des châteaux, tels que le Bois de la Bellière et celui de La Ménantière à St Pierre Montlimart, le Parc du Château du Bas Plessis à Chaudron en Mauges, dont le site a été classé en 1975, et celui du Bois Renaud à St Rémy en Mauges.

Dans la partie la plus à l'Ouest du territoire, le paysage a été modifié par l'exploitation importante de l'argile. En effet, sur les communes de La Chaussaire, du Puiset Doré et du Fuilet on trouve de nombreuses excavations transformées en étang. Au Fuilet, au Sud du village des Recoins une forêt de plus de 50 hectares présente un caractère de landes avec une végétation dense qui a fait l'objet d'une protection (un arrêté de biotope). Sur ces deux communes, on trouve également des villages importants liés à l'exploitation de l'argile.

Photographie extraite du «cahier des Mauges» N° 2

dossier:

«géologie et origine des argiles des Mauges»



En venant de St Rémy par la RD 17, l'entrée de St Pierre Montlimart laisse apparaître un front de taille de la carrière de schiste de Jousselin en activité, située à proximité immédiate de l'Èvre. En limite opposée de cette agglomération, quelques monticules de sables aurifères témoignent de l'ancienne exploitation des mines d'or.

L'arboriculture occupe une place très importante notamment sur St Pierre Montlimart, où des vergers ceinturent l'agglomération et sur la commune du Fief Sauvin où sont implantés plusieurs pépiniéristes. Ce type d'activité a généré la création de nombreuses réserves d'eau, parfois de grande emprise, qui marquent le paysage.

La vigne dans une plus faible mesure, reste présente, sur les communes du Puiset Doré et de la Chaussaire.

Ce territoire est très marqué par la présence industrielle, dont le bâti dégrade parfois la perception des bourg. Ainsi, à St Pierre Montlimart quelques entrepôts, très volumineux, marquent les différentes entrées d'agglomération.

Depuis peu, en plus des clochers qui sont des points d'appel emblématiques, ce territoire, en fonction de la luminosité, est très repérable de loin en raison de la présence d'éoliennes sur le territoire de St Quentin en Mauges (parc éolien de 8 éoliennes, dont 2 sur la commune du Pin en Mauges située en dehors de la présente communauté de communes).

Une annexe paysagère réalisée par Mme Izembart en février 2012, et jointe au présent document d'association, précise les divers enjeux paysagers identifiés pour chacune des communes concernées.

#### Préconisations dans le cadre du PLUI pour assurer la préservation des paysages

Le PLUI de Montrevault Communauté devra permettre de concevoir un projet de planification urbaine s'appuyant sur la singularité des paysages de cette partie des Mauges afin d'en renforcer l'identité. Pour cela, Il conviendra de s'appuyer sur l'armature paysagère existante et de respecter les principes d'équilibre entre développement et préservation des espaces naturels et des paysages dans une logique de développement durable.

Les pôles à conforter seront identifiés et hiérarchisés en liaison avec les transports, les services et les équipements afin de favoriser un développement harmonieux.

Le réinvestissement urbain, l'intégration de l'urbanisation favorisant une gestion économe de l'espace et l'inscription des bourgs et villages dans leurs paysages devront être privilégiés.

Deux échelles devront être prises en compte :

#### 1/ - Échelle du grand paysage caractérisé par des espaces naturels et/ou agricoles :

Le travail de diagnostic s'attachera à identifier la diversité des structures paysagères et des pratiques agricoles marquantes du territoire, de même que les dynamiques à l'œuvre, afin de pouvoir déterminer les enjeux permettant de renforcer l'identité des territoires en s'appuyant sur leur armature paysagère existante :

- en terme de pérennisation des espaces naturels et/ou agricoles, de renforcement, de gestion ou d'aménagement, ou de développement économique (par exemple développement des filières de valorisation de bois issus du bocage, etc).
- Autour de la mise en place de trames vertes et bleues (mise en réseau des espaces naturels et/ou agricoles afin de favoriser les liaisons, la biodiversité et la multiplicité des usages).

#### 2/ - Échelle urbaine et ses interfaces avec les espaces naturels et/ou agricoles :

Bourgs et villages de l'intercommunalité ont conservé un ancrage dans leur site d'implantation, en liaison étroite avec le relief, l'échelle du bâti et la végétation, la densité du centre assurant une diversité des fonctions et une imbrication de différentes activités liées à l'histoire et l'économie façonnant ainsi la singularité de ces paysages urbains. Une fois définis les principes d'un développement équilibré du territoire, le PLUI devra favoriser l'inscription des villes et villages dans leur site :

- en maintenant les coupures d'urbanisation,
- en valorisant la silhouette urbaine et les vues réciproques avec le grand paysage : logique d'implantation du bâti par rapport au relief, intégration paysagère en particulier sur les versants, renforcement des structures paysagères : boisements, haies, arbres...., valorisation de la limite urbaine et des entrées (traitement qualitatif et usages), mise en valeur des points de vues singuliers tels que les clochers repères, etc.,
- en favorisant la densification en cœur de bourg sans faire table rase de l'existant : identifier les territoires en mutation, les parcelles ou le bâti vacant, revaloriser les friches, réhabiliter le bâti..., tout en s'appuyant sur les structures existantes (formes urbaines, bâtis, murs, haies, etc),
- en favorisant la mixité des fonctions urbaines et la diversité des typologies architecturales en fonction du contexte,
- en mettant en valeur les espaces publics et les liaisons douces,
- en cas d'extension urbaine : en délimitant des secteurs prenant appui sur des repères du territoire tels que un chemin, des haies, un relief, etc...

- enfin, le diagnostic devra faire apparaître une analyse de la densité et de la taille des parcelles avec des exemples par secteurs.

#### S'appuyer sur les documents de référence :

▶ l'atlas des paysages de Maine et Loire ( 2003 ).

#### Certains outils réglementaires peuvent être utilisés dans le cadre du PLUI :

- classement en zone N des secteurs à préserver notamment en raison de la qualité des paysages,
- création de secteurs spécifiques dont le règlement peut interdire les constructions ou soumettre les projets à certaines conditions d'insertion ( **Np ou Ap** par ex ),
- dispositions relatives à la préservation « de points de vues » qui peut s'accompagner notamment d'une limitation des hauteurs,
- définition de principes d'aménagement dans les zones urbaines ou à urbaniser ( « orientations d'aménagement et de programmation » ) ou dans le cadre réglementaire permettant d'assurer une continuité des paysages urbains ainsi que l'entrée du paysage naturel dans le site urbanisé,
- identification au titre de l'art L 123-1-5 7° de certains éléments de paysage (bâtis ou non bâtis) et adoption de mesures réglementaires permettant d'assurer leur préservation : instauration du permis de démolir, obligation de maintien des boisements, haies, trames bocagères identifiés ou obligation de replanter à l'identique (art 13 relatif notamment aux plantations),
- préservation au titre de l'art L 130-1 des boisements dont le maintien doit être assuré compte tenu notamment du rôle qu'ils jouent dans le paysage, sachant que le champ d'application de cette protection des « espaces boisés classés » peut également être étendu aux arbres isolés, haies ou réseaux de haies et aux plantations d'alignement.

#### B - Le patrimoine historique et culturel

#### B-1 Le patrimoine bâti

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 (inscrit)
- menhir de Bréau au Fief Sauvin (inscrit)
- oppidum protohistorique et gallo-romain «camp de César» au Fief Sauvin (inscrit)
- pont de Bohardy à Montrevault (classé)
- chapelle Saint Just à St Pierre (inscrite)





Le patrimoine s'entend de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique. Il conviendra donc de s'interroger sur le patrimoine rural non protégé constitué par les édifices et ainsi qu'au patrimoine vernaculaire suivant :

- Le Moulin Rouge, la Boissière sur Evre
- la chapelle Notre Dame de Liberge, Chaudron en Mauges
- la maison de maître de la Bérengerie, le Fief Sauvin,
- la porte du Grand Logis, le bourg du Fief Sauvin,
- la chapelle des Recoins, le Fuilet
- les dépendances du manoir de la Roche à Montrevault
- le château du Doré, au Puiset Doré,
- le château de la Poindasserie, St Pierre Montlimart
- le château de la Ménantière, St Pierre Montlimart
- les écuries de la Bellière, St Pierre Montlimart
- la ferme du Bas Bégrolles, St Pierre Montlimart
- la villa Lakmé, St Quentin en Mauges
- Le Moulin Neuf, St Rémy en Mauges
- le château du Plessis-Clérembault, St Rémy en Mauges
- le château et dépendances de Barot, Salle et Chapelle Aubry
- les piliers du Viaduc dit de Montrevault (Montrevault et St Pierre),
- église du Fuillet (1871)

- église La Salle-et-Chapelle-Aubry,
- église St Rémy en Mauges (1875)
- ancienne école publique de Chaudron en Mauges,
- mairie du Fuillet,
- école publique du Fuillet,
- mairie du Puiset-Doré (mairie de 1885 présentant des ouvertures en arcs surbaissés et en plein cintre, entourées de briques et de pierre de tuffeau),
- mairie en béton de St Pierre Montlimart.















#### B-2 Le patrimoine industriel du XX ème siècle :

St Pierre Montlimart comporte des bâtiments remarquables du XX ème siècle qui reflètent l'essor du territoire à partir de la révolution industrielle en lien avec l'exploitation de l'or, l'industrie de la chaussure et la fabrication de produits électriques et mécaniques :

- la centrale des compresseurs,
- la cité ouvrière du Bois Grenet,
- la cité minière Saint-Thomas,
- le bâtiment de la compagnie des lampes,
- l'usine de chaussures,
- un silo à grains.

Si le nombre d'édifices bâtis faisant l'objet d'une protection est relativement faible, il n'en va pas de même pour le patrimoine archéologique. La seule commune du Fief Sauvin en compte plus de soixante dix, recensés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

Préconisations dans le cadre du PLUI pour assurer la protection et la valorisation du patrimoine bâti

#### S'appuyer sur les documents de référence :

- ▶ les informations relatives aux servitudes de protection des monuments historiques
- ► les inventaires du patrimoine bâti
- ▶ le patrimoine des communes du Maine-et-Loire (éditions FLOHIC)

Concernant ce patrimoine bâti non protégé, le service régional de l'inventaire général du patrimoine culturel rattaché au conseil régional (direction de la culture et des sports, service du patrimoine) a compétence pour réaliser un recensement des éléments du patrimoine présentant un intérêt culturel, historique ou scientifique.

La base Mérimée accessible en ligne sur le site www.culture.gouv.fr constitue une source très précise d'inventaire de ce patrimoine.

#### ► l'inventaire des entités archéologiques

#### Utiliser les leviers et les outils du PLUI

Outils et dispositifs réglementaires du PLUI

#### Patrimoine protégé

- les servitudes relatives à la préservation des monuments historiques devront être annexées au dossier de PLUI.
- A la demande du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), l'ensemble des terrains correspondant aux périmètres de protection des monuments historiques, hors zones urbanisées, fera l'objet d'un classement de type Ap ( zone agricole protégée interdisant toute construction et installation ) ou Np ( zone inconstructible à l'exception de projets destinés à la mise en valeur culturelle ou touristique du patrimoine ).

#### Patrimoine remarquable non protégé

En s'appuyant notamment sur les données et inventaires existants, la collectivité devra dresser un recensement du patrimoine remarquable de la commune.

La préservation et la valorisation des bâtiments non protégés au titre des MH peut être assurée par les mesures suivantes :

- identification de ce patrimoine au titre de l'article **L 123-1-5 7°** du code de l'urbanisme qui permet d'assurer sa préservation notamment par l'instauration du permis de démolir.
- mesures réglementaires adoptées dans l'**article 11** qui traite de l'aspect extérieur des constructions et permet notamment de contribuer à la valorisation du patrimoine en imposant par exemple aux extensions de respecter les matériaux, volumes et les caractéristiques architecturales du bâtiment d'origine

Afin de préserver les abords de monuments ou l'insertion de constructions nouvelles dans des ensembles urbains remarquables ( cœur de ville ou de bourg, villages ou hameaux...), le PLUI permet également :

- d'interdire les constructions
- d'imposer la préservation de « cônes de vue »
- d'imposer des dispositions particulières relatives à l'implantation ou aux volumes des constructions
- d'imposer la reconstruction à l'identique de bâtiments existants
- de localiser en zone urbaine des terrains cultivés à protéger
- de délimiter des secteurs dans lesquels la délivrance du permis est soumise à démolition préalable des bâtiments existants

#### Patrimoine archéologique

La sensibilité archéologique de chaque commune devra être mentionnée au rapport de présentation. Les documents graphiques du PLUI feront apparaître, par un **zonage spécifique ou une trame particulière**, le périmètre des espaces sensibles du point de vue de l'archéologie délimités par la DRAC et transmis lors de l'établissement du porter à la connaissance (reports cadastraux).

La présence d'entités archéologiques doit vous conduire à adopter les dispositions visant à assurer la protection des sites concernés par un règlement adapté, soumettant tout projet à l'avis préalable de la direction régionale des affaires culturelles.

#### Les consultations particulières

Il conviendra d'associer le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) et de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) tout au long de la procédure d'élaboration du PLUI.

## 3 - Préservation de la richesse environnementale

#### A- Préserver la biodiversité

#### La trame verte et bleue (TVB)

L'artificialisation des territoires, notamment par leur urbanisation et les infrastructures, a conduit à réduire les surfaces des habitats naturels nécessaires au cycle de vie des espèces ainsi qu'à les fragmenter en compliquant leurs déplacements.

La trame verte et bleue (TVB) est l'un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement qui vise à enrayer la perte de la biodiversité en cherchant :

- à diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces,
- à identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques,
- à mettre en œuvre les objectifs qualitatifs et quantitatifs des SDAGE et préserver les zones humides,
- à prendre en compte la biologie des espèces,
- à améliorer la qualité et la diversité des paysages.

Le dispositif de la TVB est constituée d'un ensemble de continuités écologiques terrestres ou aquatiques regroupant :

- des réservoirs de biodiversité constituant des milieux naturels ou habitat à la biodiversité la plus riche (sites NATURA 2000, ZPS, ZSC, espaces naturels sensibles, ZNIEFF, zones humides, espaces boisés, ...),
- des corridors écologiques permettant la circulation des espèces sans nécessairement impliquer une continuité physique (haies bocagères, chemins de randonnée, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau, mares, plans d'eau, bosquets, parcs...).

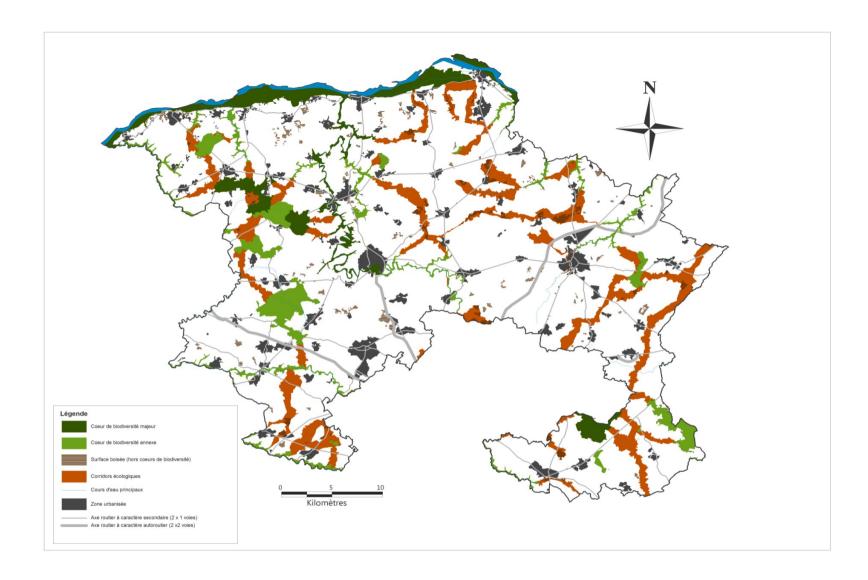
La trame repose sur un maillage qui doit s'articuler aux échelles nationale, régionale (schéma régional de cohérence écologique) et locale (au travers des SCOT, PLU-PLUI et cartes communales).

Le PLUI devra traduire spatialement la TVB sur le territoire communautaire avec pour objectif d'assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (article L 121-1 du code de l'urbanisme).

L'identification des éléments de la trame s'appuiera sur l'inventaire réalisé par le CPIE des Mauges dans le cadre de l'élaboration de la TVB du SCOT Pays des Mauges en le complétant par un recensement de tous les éléments qui peuvent contribuer à la TVB.

L'élaboration du PLUI doit être l'occasion de réfléchir à des aménagement qui permettront de renforcer et compléter cette trame, par exemple : le long des ruisseaux, le long des cheminements piétons mais également par le traitement des zones tampons et des franges boisées ou arborées qui permettent une meilleure intégration paysagère du développement urbain. La nature en ville est un moyen de favoriser le déplacement et la préservation des espèces à travers les jardins, les parcs, les allées arborées.

Les dispositions du PLUI devront également participer à la résorption des discontinuités du maillage végétal afin qu'il constitue un ensemble cohérent de corridors écologiques au travers de la trame bleue et verte : réseau hydrologique, zones humides, maillage végétal avec haies et boisements, notamment au sein des espaces anthropisés (zones urbaines, infrastructures, zone de grandes cultures, etc...). Les travaux du CPIE des Mauges ont mis en évidence une biodiversité plus faible entre les agglomération de Montrevault et de Beaupréau que sur le reste du territoire SCOT. Il conviendra d'en rechercher les causes si possible.



carte provisoire d'identification de la trame verte et bleue extraite du SCOT Pays des Mauges

#### Les inventaires et zones de protection sur le territoire

Le territoire communautaire est concerné par :

- des zones d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) : 6 de type I (secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par un intérêt biologique remarquable) et 9 de type II (grands ensembles naturels riches et peu modifiés offrant des potentialités biologiques importantes),
- 1 zone de protection de Biotope de 49,10 ha de landes sur les communes du Fuilet et du Puiset-Doré (arrêté préfectoral D3-99 du 4 janvier 1999).

#### Les zones humides

Les zones humides constituent un patrimoine à sauvegarder, en raison de leur richesse biologique et des fonctions naturelles qu'elles remplissent. Elles se caractérisent par des éléments floristiques (ou d'habitat) et/ou pédologiques. Leur préservation est ainsi reconnue d'intérêt général. Cet intérêt est pris en compte dans les politiques sectorielles générales notamment dans celles ayant trait à l'eau, au patrimoine naturel et à la biodiversité, à l'agriculture ou à l'aménagement du territoire. L'arrêté du 24 juin 2008, modifié le 1er octobre 2009, précise les critères de définition et de délimitation des zones humides. Il s'applique notamment à la délimitation des zones humides dans le cadre de l'exercice de la police de l'eau.

En complément des zones humides mentionnées à l'inventaire initial de Maine-et-Loire (état actualisé en 2006 par la Mission Inter Service de l'Eau du Maine et Loire : <a href="http://geoweb.ddaf49.agri/?cript=mapfile&action=visu&id=37&mapfile=17803478624864a893a133d.map">http://geoweb.ddaf49.agri/?cript=mapfile&action=visu&id=37&mapfile=17803478624864a893a133d.map</a>). Il conviendra de se référer également à la prélocalisation réalisée par la DREAL (<a href="http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/26/R\_Prelocalisation\_ZH\_L93\_049.map">https://carmen.developpement-durable.gouv.fr/26/R\_Prelocalisation\_ZH\_L93\_049.map</a>) et procéder aux investigations pédologiques complémentaires nécessaires, notamment dans les secteurs d'urbanisation future en vue d'en évaluer les impacts. Les données communiquées dans ce cadre ont donc un caractère purement informatif. Elles permettent d'apporter une connaissance sur le territoire afin de pouvoir prendre en compte les intérêts des zones humides et ceux des usages associés à leur présence, en compatibilité avec les autres activités et les projets de développement et d'aménagement des territoires.

La disposition 8A-1 du SDAGE du bassin Loire Bretagne invite les communes élaborant ou révisant leurs documents d'urbanisme à réaliser un inventaire des zones humides sur leur territoire dans le cadre de l'état initial de l'environnement, en l'absence d'un inventaire exhaustif ou de démarche d'inventaire en cours à l'initiative d'une commission locale de l'eau.

La disposition 8B-2 du SDAGE du bassin Loire Bretagne stipule que «dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maitre d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme. »

Compte tenu de ces éléments, l'État demande à la collectivité d'intégrer cette préoccupation dans son projet de planification d'aménagement et de développement durable du territoire, et de procéder si nécessaire à des investigations pédologiques complémentaires notamment dans les secteurs potentiels d'urbanisation future en vue d'en évaluer les impacts.

#### Les boisements

Avec 1100 ha de formations boisées, le territoire communautaire possède un taux de boisement très faible d'environ 5%, sachant que celui du département de Maine-et-Loire est de 12 %, lui-même inférieur de moitié au taux national (26 %). La plus grande partie de cette superficie boisée est distribuée dans quelques massifs principaux comme la forêt de Leppo (440 ha), située sur les communes du Fief-Sauvin, du Puiset-Doré et de Saint-Rémy-en-Mauges, le bois de la Bellière (100 ha) au sud de Saint-Pierre-Montlimart ainsi qu'une zone boisée irrégulière (100 ha) impactée par les sites d'extraction d'agile à la limite du Puiset-Doré et du Fuillet. Le reste est constitué de bosquets dispersés sur le territoire, en taillis et futaies mélangés à base de chênes divers, châtaigniers et bouleaux principalement. Ces boisements, assez peu utilisés, sont de première importance en raison de leur richesse biologique mais également pour la qualité du paysage dans un environnement forestier particulièrement pauvre.

Éléments identitaires du territoire, ces espaces boisés représentent un écosystème naturel à la fois remarquable et significatif de la trame verte à l'échelle intercommunale. De plus, ces formations boisées contribuent à la protection des sols contre l'érosion ainsi qu'à la qualité des paysages.

La sauvegarde de ces boisements constitue un enjeux d'importance. Il conviendra donc de veiller à la préservation du territoire boisé par un classement approprié, notamment en espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme. Une priorité pourra être donnée aux massifs les plus sensibles, c'est à dire ceux proches des agglomérations, situés en zones d'extraction de matériaux ou de trop petite superficie (< 4 ha) pour être protégés contre les défrichements.



Forêt de Leppo

Les principes d'aménagement, de zonages et les dispositions réglementaires devront être de nature à :

- préserver la biodiversité et les habitats naturels, notamment ceux ayant fait l'objet d'un inventaire ou d'une protection réglementaire;
- conserver ou rétablir les fonctionnalités écologiques, en particulier les connexions biologiques au travers de la trame verte et bleue (réseau hydrographique, zones humides, maillage végétal avec les haies, les boisements, ....).

#### Préconisations dans le cadre du PLUI

#### S'appuyer sur les documents de référence :

Le PLUI devra prendre en compte le schéma régional de cohérence écologique élaboré conjointement par l'État et la Région. Il est actuellement en cours d'élaboration. Son approbation devrait intervenir avant fin 2012.

Le PLUI devra aussi être compatible avec les dispositions du SDAGE qui précisent en particulier :

« En l'absence d'inventaire exhaustif des zones humides sur leur territoire ou de démarche en cours à l'initiative d'une commission locale de l'eau, les communes élaborant ou révisant leurs documents d'urbanisme sont invitées à réaliser cet inventaire dans le cadre de l'état initial de l'environnement. Les PLU-PLUI incorporent dans les documents graphiques les zones humides dans une ou des zones suffisamment protectrices, et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement, les dispositions particulières qui leurs sont applicables en matière d'urbanisme »

Le PLUI devra aussi être compatible avec les orientations du SCoT dans le domaine de la trame verte et bleue.

#### Utiliser les leviers et les outils du PLUI:

#### Rapport de présentation

Le diagnostic élaboré dans le cadre du PLUI devra notamment préciser les grandes caractéristiques écologiques du territoire, les milieux naturels structurants et les principales entités naturelles d'intérêt écologique, ainsi que les menaces qui pèsent éventuellement sur elles. En appuyant sur les études conduites dans le cadre du SCoT, le PLUI devra également permettre d'identifier les trames verte et bleue (TVB) locales.

#### Trame verte:

- espaces déjà protégés pour leur intérêt écologique, réservoirs de biodiversité déjà protégés, réserves naturelles, site Natura 2000 ;
- corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les espaces mentionnés en introduction, les bandes enherbées agricoles ;
- tout autre espace reconnu comme important pour la préservation de la biodiversité même s'il ne fait l'objet d'aucune protection particulière, l'inventaire des ZNIEFF pouvant notamment constituer une base intéressante.

#### Trame Bleue:

- les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux ;
- toute ou partie des zones humides dont la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs du SDAGE ainsi que les zones humides d'intérêt environnemental particulier.

#### **PADD**

Dans le PADD, le maintien et la restauration des continuités écologiques identifiées doivent apparaître comme un objectif fort de projet. Il convient de présenter la trame verte et bleue comme un outil structurant du territoire à prendre en compte pour toute opération d'aménagement. Il s'agit donc d'inverser le regard porté classiquement sur les espaces naturels et agricoles, et de les considérer comme de véritables espaces de projets. La trame doit enfin refléter un équilibre entre les enjeux socio-économiques et environnementaux.

Le PADD doit notamment définir " les orientations générales des politiques ... de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation et de remise en état des continuités écologiques ".

En tant qu'outil d'aménagement du territoire, le PADD doit représenter spatialement le projet politique en faveur de la trame verte et bleue. Cette représentation doit être réalisée sous forme simplifiée. La carte doit être accompagnée d'une formulation des orientations pour la protection et la gestion des espaces naturels et semi-naturels les plus fonctionnels et les plus vulnérables. Ces orientations sont dépendantes de la hiérarchisation des enjeux qui aura été effectuée.

#### Les orientations d'aménagement et de programmation (ORAP)

Les ORAP doivent permettre, notamment dans les zones urbaines ou à urbaniser de "définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les entrées de ville et le patrimoine".

A ce titre elles permettent notamment de préserver des continuités écologiques en zone U ou de les intégrer dans les zones d'urbanisation future et quartiers nouveaux. Comme pour les zones humides, les continuités écologiques peuvent constituer l'épine dorsale du projet d'aménagement d'un quartier.

#### Dispositifs réglementaires

Les **réservoirs de biodiversité** ou corridors à dominante naturelle les plus stratégiques seront de préférence inclus dans une zone N. La TVB comprendra également ceux des terrains que la collectivité entend afficher comme espaces agricoles pérennes. Les terrains peuvent dans ce cas être classés en zone A. En zone N comme en zone A, il est possible de créer des secteurs particuliers (N ou A indicé) pour permettre si besoin et en fonction du contexte, de moduler les

règles de construction.

En milieu urbain ou à urbaniser, il est possible soit de délimiter une zone N éventuellement indicée ou d'opter pour un classement U ou AU, à condition toutefois d'adopter des mesures de protection complémentaires (voir notamment les outils spécifiques rappelés dans les § suivants).

#### Cas spécifiques des zones humides :

Reconnues pour leur intérêt biologique, elles mettent en relief la nécessité de rendre compatible tout projet de développement et d'aménagement éventuel et de prendre en compte ces espaces dans le domaine de l'eau, de la biodiversité et l'agriculture. Outre la recherche floristique, il est vivement recommandé de procéder à des investigations pédologiques complémentaires et de faire appel à un bureau d'études spécialisé pour réaliser, notamment dans les secteurs potentiels d'urbanisation future, un inventaire répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié le 1 er octobre 2009 qui précise les critères de définition et de délimitation des zones humides (principalement le repérage des plantes hygrophyles et la réalisation d'un inventaire pédologique visant à identifier le caractère hydromorphe de certaines zones).

Un inventaire exhaustif sur les communes est requis par le SDAGE à l'échéance du 31 décembre 2012. A minima, dans le cadre du PLUI, l'ensemble des zones reprises en zone urbaines ou à urbaniser doit être inventorié. Cette étude doit permettre en amont des phases opérationnelles d'aménagement, de vérifier la faisabilité du projet au regard des enjeux de préservation (présence éventuelle d'une zone humide et mesures compensatoires qui pourraient être demandées). Cet inventaire sera annexé au rapport de présentation, qui doit justifier de la prise en compte des zones humides.

Le rapport de présentation doit dûment justifier la nécessité de leur réduction ou de leur suppression. Il doit faire la démonstration de la nécessité du projet, de l'absence d'alternative de moindre impact, de la faisabilité technique et financière des mesures de compensation.

Dans le cadre des ORAP, il conviendra d'exclure les zones humides du calcul de la densité requise sur la zone à urbaniser. De même, les modalités de gestion et le statut futur des zones humides (public ou privé) devront être définis, en excluant toute possibilité de morcellement afin de garantir leur pérennité.

#### Outils de protection en faveur des espaces naturels et de la biodiversité :

- . Protection des boisements les plus représentatifs par un classement au titre de l'article L.130-1 « espaces boisés classés EBC»; ldentification au titre de l'article L.123-1-5 7° "d'éléments de paysage, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre historique ou culturel et de définir les dispositions réglementaires permettant d'assurer leur préservation" ; Ce dispositif permet notamment de repérer :
- des ilots boisés, des haies ou même des arbres isolés, y compris des trames vertes en tissu urbain (espaces verts, jardins ou arbres d'alignement);
- des zones humides ;
- des trames et corridors à dominante naturelle, notamment en zones urbaines.

L'identification aux documents graphiques sera complétée de dispositions règlementaires protectrices (article 13).

- . Protection des sentiers piétonniers d'une au titre de l'article L.123-1-6 ;
- . Protection des " espaces cultivés à protéger" au titre de l'article L.123-1-5-9°. Ce dispositif permet de protéger au cœur de la ville et des quartiers, des espaces agricoles, jardins ou vergers ;
- . Création, au titre de l'article L.123-1-5 8°, « d'emplacements réservés destinés » à la création d'espaces verts afin par exemple de créer, rétablir ou compléter des chemins creux, sentiers.

Les dispositions réglementaires des zones qui visent à préserver les milieux naturels devront être adaptées aux enjeux qui ont été identifiés. Dans les zones les plus sensibles le principe sera d'interdire à priori toutes les occupations et utilisations du sol à l'article 1 du règlement, avec possibilité à l'article 2 d'autoriser des occupations et utilisation des sols dans le respect de conditions définies par le règlement, par exemple :

- gestion et entretien des constructions existantes autorisés en zone N sous réserve de ne pas porter une atteinte supplémentaire aux milieux naturels ;
- changements de destination limités à certains usages compatibles avec l'environnement ;
- démolition soumise à autorisation préalable dans le cas où il s'agit de préserver des colonies de chiroptère ;

clôtures perméables préconisées pour préserver le passage de la petite faune.

#### Consultations

La saisine de la DREAL interviendra dès le stade de l'examen préliminaire du PLUI.

La prise en compte des zones humides comme la définition des trames verte et bleue et du dispositif réglementaire qui permet d'assurer sa préservation devront être adoptés en concertation avec les services référents, les associations qui souhaitent être consultées ainsi que les représentants de la profession agricole.

#### B - Préserver la ressource en eau

#### Le SDAGE et les SAGE

Le territoire communautaire est couvert par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2010-2015 approuvé le 18 novembre 2009 et trois Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE).

Le porter à connaissance de l'État transmis le 14 décembre 2011 rappelle que le SDAGE a fixé des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et qu'il s'articule autour d'objectifs portant sur l'amélioration de la qualité de l'eau et la sauvegarde des écosystèmes, à savoir :

- → repenser les aménagements des cours d'eau ;
- → réduire la pollution par les nitrates ;
- → réduire la pollution organique ;
- → maîtriser la pollution par les pesticides ;
- → maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses ;
- → protéger la santé en protégeant l'environnement ;
- → maîtriser les prélèvements d'eau ;
- → préserver les zones humides et la biodiversité ;
- → rouvrir les rivières aux poissons migrateurs ;
- → préserver les têtes de bassin versant ;
- → réduire le risque d'inondations par les cours d'eau ;
- → renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;
- → mettre en place des outils réglementaires et financiers ;
- → informer, sensibiliser et favoriser les échanges.

De même, le porter à connaissance de l'État rappelle aussi les différents enjeux et objectifs de protection retenus aux SAGE Estuaire de la Loire (commune du Puiset-Doré), Sèvre Nantaise (commune de La Chaussaire) et Èvre & Thau (communes de La Boissière-sur-Èvre, Chaudron-en-Mauges, Le Fief-Sauvin, Le Fuilet, Montrevault, Le Puiset-Doré, Saint-Pierre-Montlimart, Saint-Quentin-en-Mauges, Saint-Rémy-en-Mauges et La Salle-et-Chapelle-Aubry).

#### > La qualité des eaux de rivières

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

Le SDAGE fixe les objectifs d'état à atteindre pour les cours d'eau traversant le territoire communautaire :

un bon état écologique : L'Èvre 2021
La Divatte 2015
un bon état chimique : L'Èvre 2015
La Divatte 2021
un bon état global : L'Èvre 2021
La Divatte 2021
La Divatte 2021

Par ailleurs, le constat de la qualité des eaux superficielles pour les rivières le traversant pour l'année 2010 est le suivant :

rivière l'Èvre : - matières organiques et oxydables qualité moyenne

matières phosphorées : qualité moyenne
 nitrates : qualité médiocre
 matières azotées : qualité moyenne

rivière La Divatte : - matières organiques et oxydables qualité moyenne

matières phosphorées
 nitrates :
 matières azotées
 qualité moyenne
 qualité moyenne

Enfin, le territoire communautaire est couvert par divers classements du fait de pollutions d'origine agricole :

- classement en zone vulnérable à la pollution diffuse par les nitrates d'origine agricole en application de l'arrêté préfectoral du préfet de région coordonnateur de bassin de région du 27/08/2007.
- classement en zone sensible à l'azote et aux phosphores en application d'un arrêté du préfet coordonnateur du bassin Loire-Bretagne du 9 janvier 2006.
- classement interdisant l'application de produits phytopharmaceutiques à proximité des milieux aquatiques en application de l'arrêté préfectoral du 15/06/2010.

Par ailleurs, l'arrêté préfectoral DAPI-BCC n° 2009-883 du 30 juin 2009 relatif au programme d'actions à mettre en œuvre pour la reconquête de la qualité des eaux en Maine-et-Loire impose une obligation de mise en place de bandes enherbées de 6 mètres en bordure de l'ensemble des cours d'eau du département répertoriés au titre des Bonnes Conditions Agro-environnementales et l'interdiction d'arrachage des haies en bordure de ces cours d'eau. Plusieurs rivières traversant le territoire communautaire sont concernées par cette obligation.

#### > La qualité des eaux de baignade

Un site de baignade existe sur la commune du Fuilet au lieu-dit La Barbotine. Le secteur est relativement bien protégé des intrants et l'eau est de bonne qualité bactériologique.

#### L'eau potable

Aucune des onze communes n'est concernée par la mise en place d'un périmètre de protection de captage. L'eau provient d'un point de captage situé à Montjeansur-Loire (nappe alluviale de La Loire). Les compétences « production » et « distribution » sont exercées par le SIDAEP Mauges-Gâtine et le SMAEP Eaux de Loire via la société VEOLIA.

#### Les eaux usées

Les communes exercent la compétence « assainissement collectif » avec une exploitation en régie. La communauté de communes a en charge la compétence « contrôle des installations d'assainissement autonome ».

Constat des dispositifs d'assainissement :

• Chaudron en Mauges : les données collectées en 2010 mettent en évidence une charge entrante à la station d'épuration qui varie en fonction de la période du bilan :

1 080 équivalents habitants débit 180 m3 /jour 1 480 équivalents habitants débit moyen en 2010 257 m3/jour

Les travaux hydrauliques en cours devront être poursuivis (mise en réseau séparatif et création d'exutoires pour eaux pluviales).

- La Boissière -sur-Èvre : la charge maximale mesurée en entrée de la station était de 160 équivalents habitants en 2009 pour une capacité nominale de 250 équivalents habitants. La commune est en attente d'un financement pour la création d'une nouvelle station d'épuration de 400 équivalents habitants (récépissé de déclaration délivré en 2009).
- Le Fuilet : Les données 2010 montrent que des trois stations d'épuration, celle située aux Recoins est saturée avec une capacité nominale de 150 équivalents habitants et une charge mesurée à 215 équivalents habitants. Une étude diagnostic du système d'assainissement devra être réalisée.
- Le Fief-Sauvin : les données collectées en 2009 et 2010 montrent que les stations d'épuration du bourg et de Villeneuve ne sont pas en surcapacité. Un diagnostic du réseau a été effectué en 2006 mais pas le bilan des travaux réalisés depuis cette date.
- La Salle-et-Chapelle-Aubry : l'une des trois stations d'épuration, celle de La Chapelle arrive à saturation. Un récépissé de déclaration a été délivré pour un nouvel ouvrage de 400 équivalents habitants.
- Le Puiset Doré : la station d'épuration est saturée. Un récépissé de déclaration a été délivré pour un nouvel ouvrage de 1 000 équivalents habitants.
- La Chaussaire : des déversements par temps sec sont observés. La réhabilitation de la station d'épuration est prévue en 2012. Des travaux sont nécessaires pour limiter les apports en eaux parasites.

#### Préconisations dans le cadre du PLUI

#### S'appuyer sur les documents et politiques de référence : SDAGE et SAGE

Les orientations retenues au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUI devront être compatibles avec les orientations fondamentales et les objectifs de qualité et de quantité des eaux fixés par le SDAGE du bassin Loire-Bretagne. Il en sera de même avec les divers objectifs de protection définis aux SAGE Estuaire de la Loire, Sèvre Nantaise et Èvre & Thau en fonction du rattachement des communes.

Les communes de La Chaussaire et du Puiset-Doré devront réaliser leur diagnostic environnemental communal portant sur les zones humides et l'identification des haies dont l'élaboration est prévue au SAGE de rattachement en vue d'une prise en compte au PLUI.

#### Protection de la qualité des eaux de surface

Le PLUI permettra de respecter l'obligation d'avoir des bandes enherbées d'au moins 6 mètres en bordure des cours d'eau du territoire communautaire répertoriés

au titre des Bonnes Conditions Agro-environnementales et de ne pas arracher les haies en bordure de ces cours d'eau.

La protection des bandes enherbées pourra être faite par leur identification aux documents graphiques avec un zonage A ou N indicé au besoin et la mise en place de dispositions règlementaires suffisamment protectrices.

Les haies concernées par l'obligation de non arrachage pourront être identifiées au PLUI soit au titre des dispositions de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, soit au titre des espaces boisés classés pour les plantations d'alignement remarquable en application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Dans le 1er cas, l'identification aux documents graphiques sera complétée de prescriptions à l'article 13 du règlement visant à assurer la protection des secteurs concernés.

Dans l'hypothèse où l'un des cours d'eau concernés traverserait une zone d'extension urbaine, une orientation d'aménagement et de programmation pourra intégrer la protection de la bande enherbée et/ou de la haie.

#### Eau de baignade

La protection du site de baignade à la Barbotine au Fuilet devra être prise en compte au PLUI.

#### Eau potable

Le projet sera en adéquation avec le schéma départemental d'alimentation en eau potable. Tout secteur urbanisable devra être raccordé au réseau d'adduction publique. Toute structure accueillant du public et/ou des employés doit être alimentée par une ressource dûment autorisée par arrêté préfectoral. L'urbanisation des écarts non desservis par le réseau d'eau potable ne pourra pas être confortée : pas de constructions nouvelles, ni changements de destination d'anciens bâtiments vers des destinations à usage d'habitation ou autre usages, nécessitant une alimentation en eau potable. Pour les secteurs présentant une double alimentation « puits privé/réseau public », il conviendra d'être vigilant pour prévenir toute pollution.

#### Eaux usées

Les zones constructibles (U) et les zones d'urbanisation future (Au) délimitées au PLUI devront offrir des conditions permettant d'assurer un assainissement conforme à la réglementation en vigueur au plus tard au moment de l'ouverture à l'urbanisation. La construction de nouveaux ouvrages d'épuration et l'engagement de travaux de mise aux normes des réseaux de collecte d'eaux usées devront être réalisés préalablement pour permettre l'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'extension sur le territoire communautaire.

Les dispositifs d'assainissement non collectif devront être réservés à l'habitat diffus. Une mise aux normes des systèmes d'assainissement autonomes défectueux sera recherchée dans les meilleurs délais afin de remédier aux risques sanitaires que peuvent engendrer des rejets d'eaux usées dans les fossés et les milieux naturels en général. Il conviendra de s'interroger sur le raccordement éventuel à un réseau collectif proche lorsque le diagnostic met en évidence une très mauvaise perméabilité des sols.

De même, une mise à jour des schémas directeurs d'assainissement communaux et la création de tels schémas pour les communes n'en disposant pas devront être réalisées afin de prendre en compte les projets d'urbanisation future des 11 communes. Les zonages d'assainissement des 11 communes et les zonages retenus aux documents graphiques du PLUI devront être en parfaite cohérence. Les zonages d'assainissement seront joints aux annexes du PLUI. Il conviendra de respecter un périmètre de 100 mètres minimum sans construction autour des stations d'épuration existantes et des sites d'implantation des futurs ouvrages de traitement.

En matière de protection de l'eau, les communes sont invitées à être particulièrement attentives au risque de pollution. Il convient, notamment pour les activités économiques relevant de la procédure d'installations classées pour la protection de l'environnement, de séparer la collecte des eaux pluviales (faiblement polluées) de celle des eaux générées par ces installations classées qui peuvent être fortement polluées.

#### Eaux pluviales

Le Grenelle de l'environnement invite à une meilleure gestion des eaux pluviales urbaines pour la réduction de l'exposition des populations au risque d'inondation et l'atteinte du bon état écologique, cette double préoccupation est particulièrement prégnante dans le val de Loire. Le PLUI devra donc permettre une meilleure gestion des eaux pluviales pour rester au plus près du cycle naturel, en rétablissant par exemple des zones d'infiltration et/ou de stockage des eaux « sur place » (bassins, lagunes, noues, ...) ou par micro-aménagements (infiltrations à la parcelle, toitures végétalisées, ...).

La réalisation d'un schéma directeur d'assainissement eaux pluviales (article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales) constitue un préalable utile aux réflexions du PLUI. Celui-ci délimite les zones :

- où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement :
- où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

#### Annexes sanitaires du PLUI

Les annexes sanitaires comprendront :

- le tracé des réseaux de distribution d'eau potable existants et prévisibles, les différents points d'intervention possibles sur ces réseaux (vannes), abonnés prioritaires et leur consommation minimale, les différents moyens de secours envisagés en cas d'indisponibilité de la ressource principale, maillage avec d'autres ressources, ouvrages de stockage ;
- le tracé des réseaux d'assainissement et l'emplacement des ouvrages de traitement existants et prévus.

## 4 - Préservation de la richesse agronomique

#### A -Des politiques nationales orientées vers un soutien à une agriculture durable

Dans le cadre de la politique agricole européenne et du grenelle de l'environnement, l'État promeut une agriculture raisonnée au travers divers plans nationaux permettant de maintenir un niveau élevé de production agricole tout en réduisant les impacts négatifs sur l'environnement et en participant à la lutte contre le changement climatique (économies d'énergie),

#### On peut notamment citer :

- > La mise en en œuvre de mesures agro-environnementales (MAE) sur des territoires prioritaires à fort enjeu environnemental afin d'améliorer la qualité de l'eau et de lutter contre la diminution de la biodiversité.
- ➤ L'accompagnement des entreprises agricoles pour la réalisation de diagnostics énergétiques et d'investissements liés aux économies d'énergie et à la production d'énergies renouvelables dans le cadre du plan de performance énergétique 2009 / 2013 (objectif : 30 % d'exploitations agricoles à faible dépendance énergétique d'ici 2013).
- > Le soutient financier apporté aux agriculteurs pendant la période de conversion à l'agriculture biologique mais aussi pour pérenniser les exploitations dans le cadre du plan national « Agriculture biologique : horizon 2012 » (objectif : 6 % de la surface agricole française en vue d'atteindre 20 % en 2020 et utilisation d'au moins 20 % de produits biologiques en restauration collective d'ici 2012).







#### B -L'agriculture sur le territoire de Montrevault Communauté

#### B-1 Exploitations agricoles et surface utile en 2010

Cette activité, très développée sur le territoire est dominée par la polyculture et surtout par l'élevage. On note également la présence d'exploitations spécialisées en arboriculture fruitière et ornementale, en viticulture, ainsi que des exploitations en agriculture biologique.

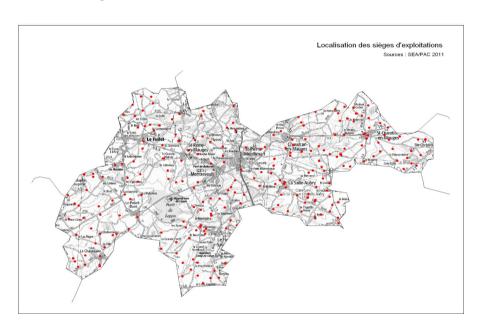
Le territoire comprend 309 exploitations agricoles dont 38 % sous forme d'exploitations individuelles. Elles nécessitent la présence de 873 actifs à temps plein.

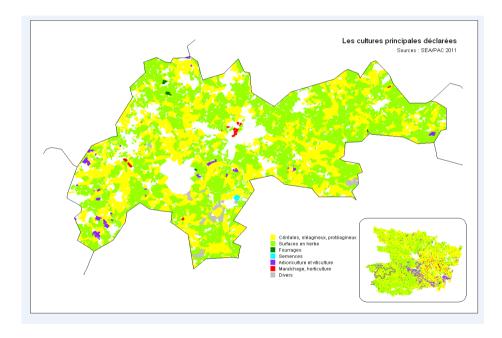
Témoignant de l'importance de l'activité agricole, le territoire de Montrevault Communauté totalise 16 661 ha de surface agricole utile soit environ 84 % de son territoire. 47 % de la SAU est en prairie, soit plus que la moyenne départementale.

La surface agricole utile moyenne d'une exploitation est de 54 ha.

Les surfaces consacrées à l'élevage représentent 13 147 ha soit 78,9 % de la SAU du territoire.

L'irrigation s'effectue sur 1 150 ha soit 6,7 % de la SAU. Elle concerne essentiellement le maïs destiné au fourrage du bétail.





Sièges d'exploitation agricole en 2011 (source SEA/PAC 2011)

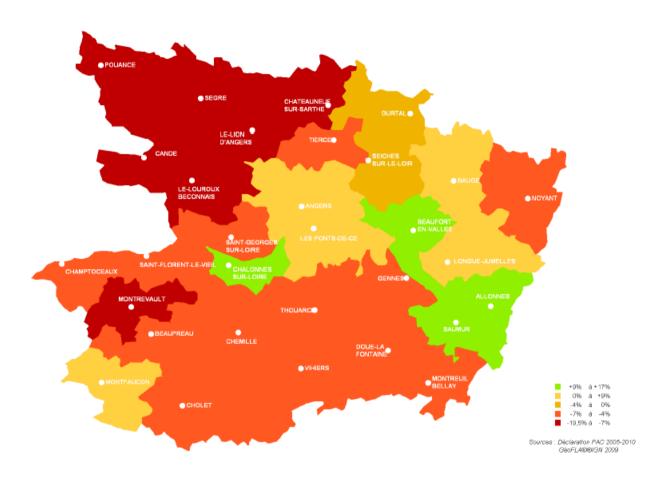
Les cultures principales déclarées (sources : SEA/PAC 2011)

#### B-2 Les pâturages permanents

Les pâturages permanents sont composés des prairies naturelles et des prairies temporaires de plus de 5 ans.

Une étude de la DDT de Maine et Loire a mis en évidence une diminution d'environ 11 060 hectares de la surface occupée par les prairies permanentes (- 14,00 %) entre 2005 et 2010 au niveau départemental alors que ce type de surface a augmenté au niveau national sur la même période. La baisse apparait importante sur le territoire Montrevault Communauté.

#### Pourcentage d'évolution des surfaces en prairies permanentes entre 2005 et 2010

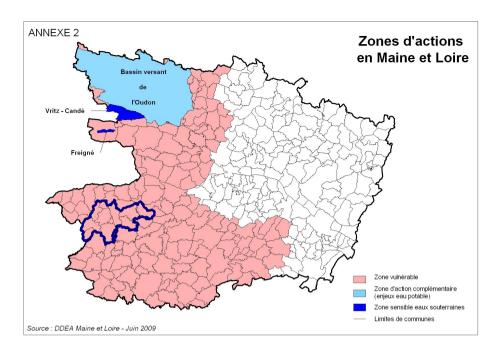


#### B-3 L'élevage

Reposant sur un vaste plateau entaillé de rivières et ponctué par un maillage bocager, le territoire de Montrevault Communauté représente naturellement une terre d'élevage avec 290 élevages dont 224 élevages consacrés aux bovins.

Les différents élevages hors sol rencontrés sur le territoire, soulèvent l'enjeu de l'insertion des bâtiments dans le paysage.

La présence de l'élevage est également à mettre en corrélation avec la pollution importante en nitrates et phosphate de la ressource en eau. De ce fait, le territoire de la communauté de communes est intégralement classé en zone vulnérable pour les nitrates.



L'élevage étant source de nuisances (sonores, olfactives, ...), il conviendra d'éviter le développement de l'habitat dans les secteurs concernés afin de protéger les tiers et éviter les conflits.

#### B-4 Les productions spécialisées et productions sous signe officiel de qualité

#### Productions spécialisées

Le territoire possède 12 exploitations spécialisées en cultures fruitières surtout le long de la vallée de l'Èvre (516 ha), 7 exploitations de maraîchage et horticulture (296 ha) ainsi que 6 exploitations viticoles (72 ha) situées principalement à l'ouest sur les communes de La Chaussaire et du Puiset Doré.

#### > Productions agricoles sous signe officiel de qualité

Montrevault communauté est concerné comme l'ensemble de la région du choletais par différentes productions agricoles sous signe officiel d'origine et de qualité (AOP, IGP, labels rouges, productions AB, ...).

Concernant les productions animales, le canton est situé dans l'aire de production de IGP Volailles d'Ancenis et compte environ 15 élevages spécialisés dans cette production de volailles labellisées.

Le canton fait également partie de l'aire géographique de l'AOC Maine-Anjou avec quelques opérateurs référencés pour cette viande bovine notamment à La Chaussaire, au Fief Sauvin et à Chaudron en Mauges.

S'agissant des productions végétales, certaines parcelles de vignobles de la Chaussaire sont concernées par l'appellation d'origine viticole Gros-Plant du Pays Nantais. Lors de l'élaboration du PLUi, il sera nécessaire de protéger les prairies et les terres de polyculture révélant des caractéristiques particulières afin de garantir sur le long terme, une production de qualité sur le secteur notamment au travers de la filière AOC. D'une manière générale, les élus et décideurs sont invités à mettre en œuvre l'ensemble des outils disponibles pour limiter l'étalement urbain (bourgs et hameaux) afin de pérenniser la vocation agricole du territoire et de maintenir la diversité.

#### B-5 L'agriculture biologique

En 2008, le département de Maine et Loire était classé au 4ème rang national en nombre d'exploitations ayant adopté un mode de production en agriculture biologique (348) et en nombre d'hectares certifiés (15 692 hectares soit 3,3 % de la surface agricole utile du département).

Près de 1 300 ha relèvent actuellement de mesures agro-environnementales au titre de la conversion à l'agriculture biologique.

En 2010, l'agriculture biologique et les surfaces en conversion atteignent 4,4 % de la SAU du département.

Au niveau du territoire de Montrevault Communauté, ce mode d'agriculture est en cours de développement. En effet, seulement 4 exploitations sont recensées, cependant on constate un développement de la filière avec des producteurs en cours de conversion. Les productions sont variées, on retrouve des prairies, des SCOP, du maraîchage, de l'arboriculture et de l'élevage.

Lors de l'élaboration du PLUi, il conviendra de mettre en place les outils nécessaires à la préservation de ces surfaces (protection des haies bocagères, mise en place de bandes enherbées, ...) par rapport aux surfaces gérées avec des modes de production plus traditionnels.

Au-delà du poids économique que le secteur agricole représente, les espaces participent à la qualité paysagère et au caractère identitaire des lieux. Afin de pérenniser la vocation agricole du territoire et d'y maintenir une activité dynamique, il conviendra de préserver les espaces agricoles par une gestion économe des sols en limitant l'étalement urbain.



La Charte Agriculture et Urbanisme de 2008 vise à une meilleure prise en compte de l'agriculture dans les documents de planification urbaine

#### Préconisations dans le cadre du PLUI

Un développement urbain nécessairement économe en consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

En application de l'article 51 de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, un plan régional d'agriculture durable (PRAD) est en cours d'élaboration en région Pays de la Loire. Le PRAD contribue au développement durable des territoires. Il identifie les grands enjeux environnementaux (foncier agricole, biodiversité, ressource en eau, énergie durable, adaptation au changement climatique), économiques et sociaux, fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'État dans la région et précise les actions qui feront prioritairement l'objet des interventions de l'État.

Le PRAD sera porté à la connaissance de Montrevault Communauté après son approbation. Cependant, le PRAD identifie d'ores et déjà, dans sa version provisoire, une action n°3 intitulée « limiter la perte de surfaces agricoles ». La disparition du foncier agricole constitue en effet une des préoccupations majeures

du monde rural. Un objectif national de baisse du rythme de consommation des espaces agricoles de 50 % d'ici à 2020 a notamment été débattu lors du vote de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010. La réglementation issue des lois Grenelle a également relevé le niveau d'exigence en la matière dans les documents d'urbanisme.

Enfin, dans les communes situées en dehors d'un ScoT approuvé, l'article L 123-6 du code de l'urbanisme impose à la collectivité de soumettre le projet de PLUI pour avis à la commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA) dès lors que celui-ci a pour conséquence de réduire les espaces agricoles. La commission peut aussi, de sa propre initiative, demander à être consultée sur un projet de PLUI arrêté, que la communauté de communes soit ou non couverte par un ScoT approuvé. L'avis émis porte sur l'objectif de préservation des terres agricoles. Il est joint au dossier du PLUI soumis à l'enquête publique.

La communauté de communes participera à la mise en œuvre de cette politique publique nationale en analysant sa consommation passée des espaces agricoles, naturels et forestiers, en se fixant des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en objectivant et en justifiant ses besoins d'artificialisation des sols.

Une attention particulière sera apportée au devenir des prairies permanentes et temporaires riches en biodiversité en raison de leur régression sur le territoire communautaire observée au cours de la période 2005/2010.

#### Sur la protection de zones agricoles de qualité

Une zone agricole dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de sa production, soit de par sa situation géographique peut faire l'objet d'un classement en zone agricole protégée (ZAP) en application de l'article L 112-2 du nouveau code rural. L'outil permet de soustraire des espaces agricoles fragiles à la pression foncière en secteur péri-urbain. La procédure de délimitation est conduite par l'EPCI compétent en matière de document d'urbanisme. Au terme de la procédure, un arrêté préfectoral délimite la ZAP. Il est annexé au PLUI en tant que servitude d'utilité publique.

En Maine-et-Loire, une 1ère ZAP a été créée sur la commune de Distré (751 hectares) en 2010.

#### S'appuyer sur les documents de référence

Le SCoT du pays des Mauges en cours d'élaboration : les dispositions du PLUI devront être compatibles avec le DOO (document d'orientations et d'objectifs) qui prévoit de limiter les conflits d'usage entre habitat et agriculture. Aussi, les opérations réalisées dans la continuité de l'urbanisation existante devront traiter les limites et les lisières de manière à assurer une bonne intégration paysagère ainsi qu'une cohabitation facile entre les différents usages. Les orientations du DOO incitent également à une maîtrise de la consommation des espaces agricoles en fixant des limites à l'étalement urbain.

Le projet agricole élaboré dans le cadre du PLUI doit notamment s'appuyer sur « la charte agriculture et urbanisme » du département adoptée en 2008.

#### Utiliser les leviers et les outils du PLUI:

Le PLUI doit permettre le maintien, voire le développement de l'activité agricole qui participe au développement économique du territoire et contribue largement à la gestion de l'espace et des paysages. Un état des lieux de l'agriculture devra être dressé, complété par une analyse des évolutions et une approche prospective. Il pourra utilement s'appuyer sur les données du recensement agricole décennal réalisé en 2010 et du dernier recensement de l'INSEE.

Le rapport de présentation du PLUI devra présenter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (article L.123-1-2 modifié par l'article 19 de la Loi du 12 juillet 2010 ).

Le diagnostic agricole devra s'inscrire dans une approche globale des dynamiques territoriales pour mettre en évidence les interfaces entre les différentes fonctions et vocations de l'espace.

Par l'analyse des données et leur cartographie, il devra permettre d'identifier et de mettre en relief les caractéristiques et enjeux agricoles, notamment :

- identification des sièges d'exploitation et bâtiments à usage agricole;
- analyse socio-économique de l'agriculture (nombre d'exploitants et d'emplois, tailles des exploitations, systèmes de productions, diversification, ...);
- devenir des exploitations (âges, succession);
- secteurs à enjeux spécifiques, production à forte valeur ajoutée, valeur agronomique des sols (zones AOC, ...);
- identification des axes de circulation agricole stratégiques ainsi que les éventuels points noirs ou itinéraires difficiles ou conflictuels;
- zones de confrontations potentielles avec les espaces habités.

Le diagnostic doit permettre de valoriser les études existantes et être réalisé en concertation avec l'ensemble les partenaires agricoles.

Le PADD permettra à la collectivité d'exprimer le projet agricole du territoire. Il devra définir les orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et fixer le objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le projet devra notamment permettre d'identifier les zones de richesses agronomiques, d'établir un bilan des activités agricoles et de préciser les orientations du projet en matière de gestion des espaces ruraux.

Les orientations d'aménagement et de programmation pourront éventuellement permettre à l'échelle d'un secteur, et notamment pour les opérations urbaines situées aux franges de l'espace agricole, de définir des principes d'aménagement, qui visent par exemple :

- . à définir des zones de transition entre le site urbain et les espaces agricoles;
- . à assurer le maintien des boisements, haies ou trames bocagères qui délimitent les franges urbaines;
- . à fixer les principes d'un maintien ou de l'aménagement d'axes de circulation agricole.

Le dispositif réglementaire précisera les mesures adoptées pour assurer la préservation de l'activité agricole et de favoriser la pérennité des activités existantes en leur garantissant toute possibilité d'extension ou de reconversion :

- . classement en zone A des ensembles agricoles homogènes de tailles significatives;
- . interdiction de construire dans les zones agricoles afin de préserver la richesse agronomique des sols et d'éviter que des constructions étrangères à l'activité agricole viennent créer des contraintes aux activités agricoles qui s'y exercent (conflits d'usages, contraintes);
- . possibilité de définir en zone A des secteurs totalement inconstructibles ou soumis à des conditions particulières pour tenir compte d'enjeux spécifiques liés à leur localisation ou caractéristiques. A titre d'illustration :
- secteur agricole situé en frange immédiate du site urbain et sur lequel les constructions susceptibles de créer des nuisances pourraient être interdites,
- secteur agricole dans lesquelles les constructions peuvent être soumises à certaines conditions d'insertion ou de préservation.

En application de l'article L.123-1-5 14° introduit par la loi du 12 juillet 2010, possibilité de délimiter des secteurs constructibles sur des ilots déjà occupés par des constructions étrangères à l'activité agricole, ou destinés à réaliser des opérations qui ne sont pas liées à l'activité agricole mais en représentent plutôt le complément ou l'accessoire. Ces secteurs doivent rester très limités et ne doivent en aucun cas conduire à autoriser de nouvelles habitations en zone A. Des extensions mesurées des habitations existantes et la construction d'annexes à proximité pourront y être autorisées.

Possibilité pour le PLUI d'identifier aux documents graphiques des bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination compte-tenu de leur qualité architecturale ou patrimoniale. Cette mesure prévue par les dispositions de l'article L.123-3-1 vise à préserver le patrimoine rural et à accompagner la mutation de certains espaces. Elle ne peut s'appliquer que si le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Elle ne doit cependant pas être systématisée dans la mesure où elle peut conduire à déséquilibrer l'espace agricole (apport d'une population étrangère à l'activité agricole avec les risques de contraintes et de conflits qui en découlent, compatibilité avec les équipements publics en place, impact sur le coût des transactions). Une grille d'analyse du

patrimoine bâti rural désaffecté est intégrée à la charte agriculture et urbanisme. Le rapport de présentation explicitera les choix opérés.

Possibilité en application des dispositions de l'article L.123-1-5 9° de protéger des espaces cultivés en zone U (par ex : clos de vigne, vergers, petits jardins familiaux, etc.). Les terrains concernés sont identifiés par une trame particulière dont la légende précisera le caractère inconstructible (à l'exception éventuelle d'abris de jardin de taille très limitée).

Les boisements les plus représentatifs pourront être préservés par un classement en « espaces boisés classés – EBC ».

Les dispositions de l'article L 123-1-5 7° permettent d'identifier et de localiser des éléments de paysage à préserver aux documents graphiques tels que mares, haies ou, chemins de randonnée puis de définir des prescriptions permettant d'assurer leur protection. L'utilisation de cet outil paysager est aussi de nature à favoriser le maintien d'écosystèmes propice à la conservation ou à la restauration d'une biodiversité participant à la lutte biologique contre les maladies et insectes nuisibles en agriculture biologique.

#### Des consultations obligatoires

Conformément aux dispositions de l'article L.112-1 du code rural, le PLUI ne peut être approuvé qu'après avis de la chambre d'agriculture et, le cas échéant, de l'INAO dans les zones d'appellation contrôlée, ainsi que du centre régional de la propriété forestière lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers.

## 5 - Prise en compte des risques et des nuisances

La prévention des personnes et des biens contre les risques naturels et technologiques comme la prise en compte des pollutions et des nuisances font partie des enjeux importants dont il doit être tenu compte au moment de l'élaboration du PLUI (article L 121-1 3° du code de l'urbanisme).

#### A - Les risques majeurs

Comme rappelé au Porter à Connaissance, le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) identifie 4 risques naturels majeurs et 1 risque technologique pour le territoire communautaire :



- les feux de forêt pour les communes du Fief-Sauvin, du Fuilet et du Puiset-Doré ;
- le risque « mouvements de terrain » pour la commune de Saint-Pierre-Montlimart. Le 1er avril 2011, un fontis a été recensé en zone d'aléa fort près du site de l'ancienne mine d'or de La Bellière ;
- le retrait-gonflement des argiles avec un aléa classé de nul à faible pour les 11 communes ;
- le risque sismique pour lequel les 11 communes sont concernées par un aléa modéré. Le risque sismique ne remet pas en cause la constructibilité des terrains mais nécessite la prise de mesures constructives particulières afin de prévenir des désordres pouvant affecter les constructions (plaquette informative consultable sur site internet de la Préfecture du Maine et Loire).
- le transport de matières dangereuses pour les communes du Fuilet, de Montrevault et de Saint-Pierre-Montlimart ;

Le DDRM est consultable sur le site de la Préfecture (http://www.maine-et-loire.pref.gouv.fr/sections/protection populatio/les risques majeurs).

Il convient aussi de signaler l'existence d'autres risques sur le territoire :

- un risque inondation, non recensé comme risque naturel majeur, lié à la traversée de 5 communes par l'Èvre : La Boissière-sur-Èvre, Le Fief-Sauvin, Montrevault, Saint-Pierre-Montlimart et Saint-Rémy-en-Mauges.
- des inondations, suite à de fortes pluies, survenues dans le centre du bourg de la Chapelle-Aubry en 1983, 1999 et dernièrement le 2 mai 2011.
- un risque sanitaire consécutif à la présence de radon pour 10 des 11 communes, La Chaussaire n'étant pas concernée.
- un aléa environnement relatif à la présence, sans doute localisée, de différents métaux toxiques à Saint-Pierre-Pierre-Montlimart. Cet aléa a été recensé lors de l'étude DREAL sur l'aléa minier effectuée en 2010. Depuis un diagnostic de type « sites et sols pollués » a été réalisé en 2011 par le BRGM. Il en ressort que la réalisation d'un plan de gestion sur les eaux minières, pour abaisser les concentrations relevées en arsenic dans les eaux et les sédiments du ruisseau de la Bellière, est nécessaire. Il convient donc de rester vigilant vis-à-vis de l'utilisation des eaux minières (souterraines, puits et forages) et superficielles jusqu'à la mise en œuvre de mesures de maîtrise des risques qui seront édictées dans le plan de gestion du secteur de l'étude.

#### B - Lutte contre le bruit

Le territoire communautaire est traversé par deux routes classées en raison des nuisances sonores : la RD 17 et la RD 752. Les communes concernées par les mesures de lutte contre le bruit liées aux infrastructures sont : le Fuillet (RD17), Montrevault (RD17), Saint-Pierre-Montlimart (RD17-RD752), Saint-Quentin-en-Mauges (RD752), Saint-Rémy-en-Mauges (RD17) et La Salle-et-Chapelle-Aubry (RD762).

Le report du classement des voies routières dans les annexes du PLUI est obligatoire. En fonction du classement, les constructions situées dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée. Le PLUI doit également tenir compte du classement sonore des voies de circulation existantes ou prévues pour définir l'affectation des zones concernées par le bruit des infrastructures et limiter l'exposition des populations à des

niveaux sonores reconnus comme nuisants.

Afin de limiter les nuisances sonores et d'éviter la création de nouvelles « zones de bruit critiques », la localisation des secteurs d'urbanisation future dédiés à l'habitat prendra en compte le classement sonore de l'infrastructure routière. Les projets d'urbanisation seront situés de préférence en dehors de la zone affectée par le bruit. Dans le cas contraire, ils devront prévoir des mesures de protections supplémentaires à la source (éloignement significatif des nouvelles constructions, mur anti-bruit, merlon de terre, ...).

De la même façon, les dispositions du PLUI devront concourir à réduire, les nuisances sonores qui affectent déjà les habitations et bâtiments existants, et dans tous les cas, éviter de les augmenter, notamment en cas de localisation d'un secteur d'urbanisation future dédié aux activités à proximité d'une zone d'habitat.

#### C - Lutte contre le risque routier

La sécurité routière est un enjeu national visant à diminuer le nombre de victimes et d'accidents sur la route. Ce thème transversal s'articule autour de l'exploitation du réseau routier mais, plus largement, la sécurité routière touche aussi à l'environnement, à l'économie, et fait partie du développement urbain et de la vie locale.

Le bilan général des accidents survenus sur le territoire communautaire, pour la période 2006-2010, fait état de 36 accidents corporels (dont 4 accidents mortels) : 5 tués et 44 blessés sont à déplorer.

Sur les 11 communes du canton, Saint Pierre Montlimart totalise un tiers des accidents tandis qu'aucun accident n'a été enregistré pour La Boissière-sur-Èvre et Saint Quentin-en-Mauges. Les accidents se produisent principalement de jour, aux heures d'embauche et de sortie (tranches horaires 8-9 h et 17-19 h). Un accident sur trois a lieu la nuit et sur chaussée mouillée.

L'augmentation des déplacements domicile-travail et vers les équipements publics multiplie les risques d'accident de la circulation.

Le PLUI peut contribuer à la réduction du risque routier en réduisant les obligations de déplacement : favoriser la densité autour des pôles d'échange, promouvoir la diversité des fonctions en cohérence avec le niveau de desserte, ...

A titre d'exemple, l'implantation de bureaux pourrait se faire à proximité d'une desserte de transport en commun ou localisation d'activités de logistique ou de production à proximité d'un accès aux grandes infrastructures de transport.

Par ailleurs, Montrevault Communauté peut réduire les facteurs d'accidentalité routière liés à la vitesse en apportant une attention particulière aux aménagements des traversées d'agglomération. La voirie en agglomération est partagée par les divers usagers de la route. Le manque de visibilité et l'absence de trottoirs augmentent le risque routier, en particulier pour les usagers les plus vulnérables que sont les piétons et les vélo cyclistes. Enfin, les secteurs où divers types de voirie se croisent avec des limitations de vitesse différentes constituent aussi des secteurs à risque.

La prise en compte des déplacements en modes doux et la desserte en transports collectifs entre les nouveaux secteurs d'urbanisation et les principaux équipements publics (écoles, salles de sports, bibliothèques...), les zones d'emplois ou les commerces mais aussi pour la desserte entre les 11 communes du territoire est de nature à avoir des effets bénéfiques en terme de sécurité routière.

#### D - La gestion des déchets

Le traitement des déchets est un point essentiel auquel il conviendra de porter une attention particulière.

#### > Les déchets ménagers

La politique nationale de gestion des déchets ménagers repose sur les orientations suivantes :

- en priorité, prévenir et réduire la production et la nocivité des déchets, notamment en agissant sur la conception, la fabrication et la distribution des substances et produits, et en favorisant leur réemploi, ainsi que de diminuer les incidences globales de l'utilisation des ressources et d'améliorer l'efficacité de leur utilisation :
- de mettre en œuvre une hiérarchie des modes de traitement des déchets consistant à privilégier dans l'ordre : la préparation en vue d'une réutilisation, le recyclage, toute autre valorisation, notamment valorisation énergétique, et enfin l'élimination ;
- d'assurer que la gestion des déchets se fait sans mettre en danger la santé humaine et sans nuire à l'environnement ;
- d'organiser le transport des déchets et de le limiter en distance et en volume ;
- d'assurer l'information du public sur les effets pour l'environnement et la santé publique des opérations de production et de gestion des déchets, sous réserve des règles de confidentialité prévues par la loi, ainsi que sur les mesures destinées à en prévenir ou à en compenser les effets préjudiciables.

Le Porter à Connaissance transmis le 14 décembre 2011 rappelle les principaux enjeux identifiés au plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 1996.

Un nouveau plan est en cours d'élaboration en concertation avec le Département afin de prendre en compte les changements majeurs intervenus dans la gestion des déchets ménagers et les évolutions règlementaires. Le futur projet de plan de prévention et de gestion des déchets non dangereux en Maine-et-Loire (PPGDND) vise à prévoir les modalités de gestion intégrant la prévention et la valorisation des différents flux de déchets ainsi que l'organisation géographique de leur traitement au niveau des territoires. Il dresse aussi un état des lieux de la gestion des déchets en 2011.

L'approbation du PPGDND devrait intervenir avant celle du PLUI. Bien que non opposable à ce jour, je vous invite à le prendre en compte dans vos réflexions.

Par ailleurs, le PLUI pourra favoriser le tri sélectif et le recyclages des déchets ménagers, notamment par l'aménagement de nouveaux points de collecte et l'installation d'éco-points en fonction des besoins de la population.

#### Les déchets inertes

La récente législation relative aux installations de stockage des déchets inertes (art. L541-30-1 du code de l'environnement) a instauré un régime de demande d'autorisation pour ce type d'installation.

En effet, permettre le recyclage ou le stockage de déchets inertes issus du bâtiment et des travaux publics, à proximité des lieux de production offre les avantages suivants :

- limiter les déplacements de camions et les nuisances correspondantes (gaz à effet de serre, pollution, bruit, ...) ;
- limiter l'incidence du transport et du traitement des déchets sur le coût de l'opération.

Une approche intercommunale de la problématique « déchets » devrait être favorisée.

Il est nécessaire de prévoir dans le plan de zonage et/ou le règlement, des secteurs dans lesquels il restera possible de créer d'éventuelles installations de recyclage ou de stockage de déchets inertes (ISDI).



Par ailleurs, il conviendrait de réaliser un inventaire des dépôts et installations de stockage en activité sur le territoire inter-communal.

Le constat fait lors de cet inventaire doit permettre de définir des dispositions d'aménagement et des règles d'urbanisme en cohérence avec l'évolution de ces sites.

D'une manière générale, la lutte contre les nuisances et les pollutions qui peuvent émaner d'activités industrielles mais également des activités d'élevage ou des carrières, doit être une préoccupation constante dans l'élaboration de votre projet.

# Préconisations dans le cadre du PLUI

Le PLUI devra déterminer les conditions permettant notamment d'assurer « la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, du risque routier, des pollutions et des nuisances de toute nature » (article L.121-1 du code de l'urbanisme).

# S'appuyer sur les documents de référence :

- Le dossier départemental des risques majeurs en Maine-et-Loire ;
- L'atlas des zones inondables de l'Èvre ;
- Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés ;
- Le plan départemental de gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics actualisé en 2010.

#### Utiliser les leviers et outils du PLUI :

- En s'appuyant notamment sur le DDRM et sur les informations transmises dans le cadre du PàC, le diagnostic devra permettre d'identifier tous les risques et toutes les nuisances auxquels le territoire est soumis en précisant les secteurs concernés, la nature et l'importance du risque ainsi que les dangers qu'il représente, notamment pour les habitants. Cet état des lieux devra être complété par une identification des secteurs susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec le voisinage de zones d'habitat : station d'épuration, déchetterie, activités de type installation classée (activités industrielles mais également bâtiment d'élevage éventuellement situés à la périphérie du bourg);
- La prise en compte du risque routier au travers du PLUI nécessitera :
- de procéder à une analyse des caractéristiques des infrastructures permettant une nouvelle hiérarchie des voies afin de rendre le réseau routier plus lisible, d'améliorer la fluidité du trafic et la sécurité des usagers ;
- de mener une réflexion sur les limites actuelles et futures des agglomérations qui débouche sur un traitement des entrées d'agglomération ;
- de définir des zones de dégagement et de visibilité afin de traiter les endroits facteurs de risques d'accident ;
- de faire un choix des zones de développement qui doit conduire à développer une urbanisation en trame plutôt que linéaire, induisant une limitation du nombre d'accès à la voirie et leur regroupement ;
- d' aménager des espaces de transition, notamment pour leur donner un caractère urbain plus affirmé et signifier explicitement la transition (par la configuration et l'aspect du bâti, la qualité des espaces publics ou encore le mobilier urbain);
- de veiller à protéger les usagers vulnérables (piétons, cyclistes) par la mise en place de cheminements identifiés et sécurisés (signalisation horizontale et verticale);
- de sécuriser et de réduire le nombre de carrefours sur les voies principales lors de l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.

Le rapport de présentation devra préciser la situation de la communauté de communes en matière de gestion des déchets ménagers et assimilés ainsi que pour les déchets issus du BTP et justifier des mesures prises dans le respect des orientations des plans départementaux, notamment :

- prise en compte des projets d'installation, au besoin par la création d'emplacements réservés identifiés aux documents graphiques ;
- maîtrise de l'urbanisation à la périphérie immédiate des installations existantes ou en projet et adoption de mesures permettant d'assurer la protection des populations voisines et de l'environnement.

Le projet d'aménagement et de développement durable sera élaboré en parfaite cohérence avec les enjeux liés aux risques naturels et technologiques. De même, et afin d'éviter les zones de conflits entre habitat et activités ou équipements nuisants, le projet d'extension des zones urbaines devra également tenir compte des différentes sources de nuisances identifiées (risques liés au transport de matières dangereuses le long de certains axes de circulation, ...).

**Mesures règlementaires**: elles devront être adoptées pour permettre d'atténuer les effets, de ne pas augmenter la population des zones soumises à ces risques et d'informer préventivement les constructeurs au travers des dispositions règlementaires des zones concernées :

- identification des terrains soumis à des risques (le plus souvent par une trame mais éventuellement par un sous zonage particulier) et adoption d'un dispositif réglementaire permettant d'interdire, de limiter ou de soumettre les constructions à des mesures particulières;
- pour les zones concernées par le retrait gonflement des argiles, le chapeau de zone pourra utilement rappeler aux pétitionnaires et aux constructeurs que des recommandations sont à prendre en compte pour les dispositions constructives;
- à l'échelle de nouveaux quartiers d'habitation, le PLUI pourra instaurer des « zones tampon » d'une largeur suffisante, marges d'isolement, règles de recul d'implantation ou toute autre mesure permettant d'éviter des conflits de voisinage entre des secteurs d'habitat et des activités ou installations susceptibles de générer des nuisances (nuisances olfactives, nuisances liées au bruit, ...).

Orientations d'aménagement et de programmation : elles pourront réduire l'exposition aux nuisances dans les futurs quartiers en prévoyant la réalisation d'aménagements paysagers, de zones de transition favorisant la diminution des nuisances ou de liaisons douces.

# Annexes: seront intégrés:

- les documents relatifs au classement sonore des infrastructures de transport terrestre ;
- une note technique sur les moyens de collecte des déchets et leur périodicité, y compris en matière de collecte sélective (verre, carton, encombrants, ...), ainsi que sur les moyens d'élimination de ces déchets, filières de retraitement comprises (type et lieu de traitement).

# 6 - Prise en compte des enjeux liés aux déplacements

L'article L 121-1 du code de l'urbanisme impose aux documents d'urbanisme de déterminer les conditions permettant, dans le respect des objectifs de développement durables, de réduire les obligations de déplacements et de développer les transports collectifs. La prise en compte de la thématique « déplacements » au sein d'un PLUI permet également de répondre aux objectifs de diminution des gaz à effet de serre, de maîtrise de l'énergie et de préservation de la qualité de l'air.

A l'échelle d'un territoire communautaire à dominante rurale comme celui de Montrevault Communauté, la mobilité constitue un enjeu important, les déplacements reposant majoritairement sur l'usage de la voiture.

# A - Réduire les obligations de déplacement

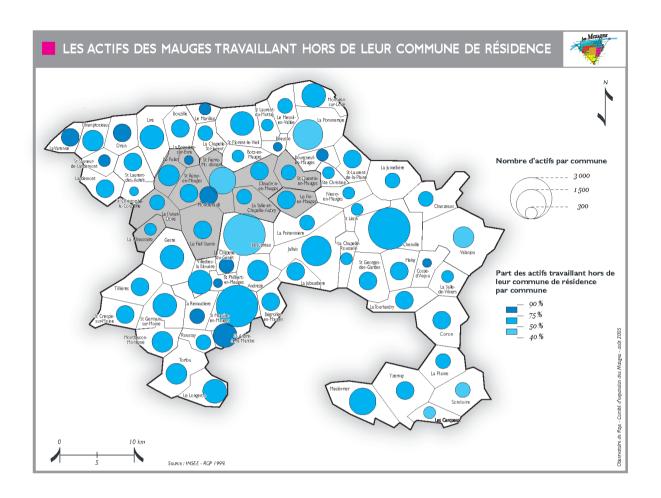
#### Constat:

Entre les deux derniers recensements INSEE, la part des actifs travaillant sur le territoire de leur commune de résidence a diminué de 10,40 %. Dans le même temps, celle des ménages équipés de deux voitures ou plus a augmenté de 5,3 %. Les ménages sont devenus davantage dépendant de l'automobile.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident sur Montrevault Communauté	2008	%	1999	%
ensemble des actifs travaillant dans la commune de résidence	2 046	29,4	2 422	39,8
ensemble des actifs travaillant dans une commune autre que la commune de résidence :	4 922	70,6	3 664	60,2
située dans le département de résidence	3 694	53,0	3 090	50,8
située dans un autre département de la région de résidence	1 173	16,8	518	8,5
située dans une autre région en France métropolitaine	52	0,7	49	0,8
située dans une autre région hors de France métropolitaine	2	0,0	7	0,1

Équipement automobile des ménages sur Montrevault Communauté	2008	%	1999	%
Au moins une voiture	2 582	43,0	2 354	45,6
deux voitures ou plus	2 987	49,7	2 290	44,4

Source: recensements INSEE 1999 et 2008



En matière de réduction de déplacement, trois axes de travail sont à privilégier dans l'élaboration du PLUI :

- travailler sur une forme urbaine plus compacte en densifiant prioritairement les zones desservies par les transports en commun,
- privilégier la mixité des fonctions en agglomération (logement, équipements publics, commerces, bureaux...),
- favoriser l'accès au Très Haut Débit afin de limiter les déplacements, notamment dans le domaine du travail (télétravail), de l'enseignement (enseignement à distance) et l'accès à différents services publics ou privés (offres de services en lignes, dématérialisation des formulaires, courses en lignes...).

# B - Développer les modes de transport alternatifs à l'usage de la voiture

#### Faciliter et encourager les modes de déplacement doux :

Un plan national "vélo" est en cours de définition. Il vise à encourager l'usage du vélo au quotidien et prévoit une quarantaine d'actions.

Dans le prolongement du ScoT, et en complémentarité avec le PLUI, un schéma des liaisons douces pourrait être défini afin de mieux relier les onze communes entre-elles, de raccorder les hameaux ou les futurs secteurs aux bourgs, les écoles aux bibliothèques ou aux salles de sports, les zones d'habitat aux zones d'activités. La réalisation des liaisons douces manquantes pourraient être prises en compte au PLUI (réservation foncière, programmation).

La communauté de communes, au travers le PLUI et un schéma communautaire des cheminements doux pourrait :

- promouvoir les déplacements piétons par la réalisation d'espaces publics confortables et accessibles au plus grand nombre, notamment pour les personnes à mobilité réduite, en portant une attention à la continuité des itinéraires avec les territoires en périphérie,.
- promouvoir la circulation cycliste par la réalisation d'itinéraires ou de voies entre communes (schéma communautaire) et l'affichage de jalonnement sur le réseau urbain structurant, notamment pour l'accès aux équipements publics, aux sites stratégiques et aux centres urbains.
- Faciliter le stationnement des vélos aux lieux de résidence, de travail et d'études et organiser un stationnement sécurisé dans les parking-relais, les principales stations TC et les grands équipements ;
- porter une attention particulière à la sécurité, à l'entretien et aux continuités des itinéraires. Il s'agit notamment d'améliorer la sécurité des cyclistes dans le franchissement des ouvrages d'art ou le long des itinéraires très fréquentés. Une priorité sera donnée aux liaisons douces en site propre pour ces derniers.
- développer des itinéraires piétons et cyclistes sécurisés vers les stations de transport en commun et les parking-relais.

#### Transports en commun

Une étude menée sur la desserte du territoire communautaire en bus, montre que les arrêts « Anjou Bus » sont à 15 minutes à pieds dans les principaux secteurs d'activité du territoire communautaire (cf. carte). On constate que les communes de La Chaussaire et La Salle et Chapelle Aubry ne disposent pas d'arrêt « Anjou Bus ».

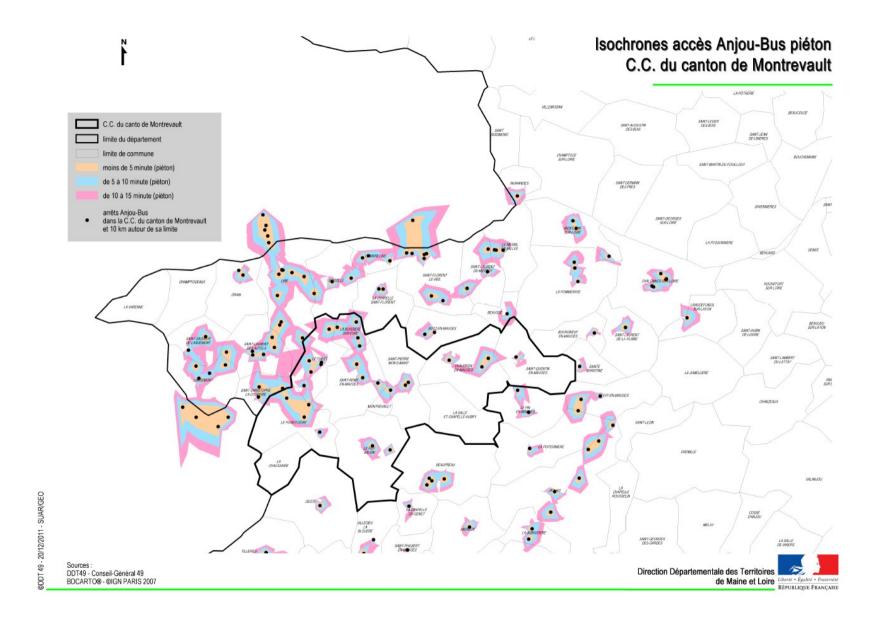
Il existe toutefois un système de transport à la demande qui permet de palier à un déficit de transport en commun sur certain secteurs du territoire et de compléter l'offre de transport sur les autres secteurs.

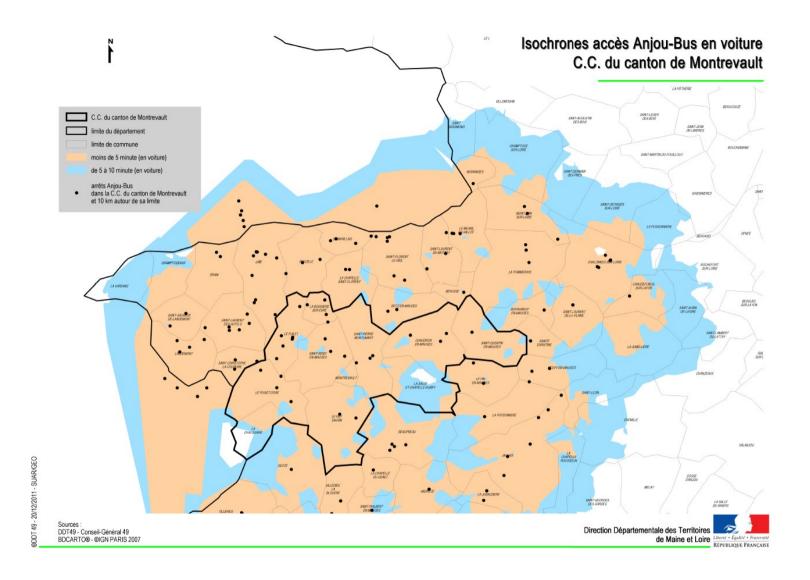
Chaque commune du bassin dispose au moins d'un arrêt Anjou bus à la demande avec possibilité de prise en charge à domicile pour les personnes à mobilité réduite. Les arrêts principaux sont des lieux de destination pour les commerces, les loisirs, le travail, la santé.... notamment à St Pierre Montlimart.

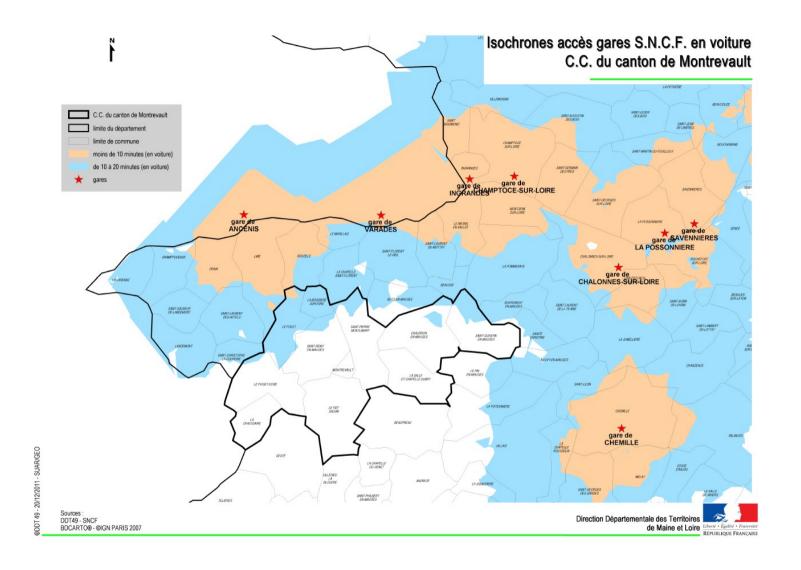
Trois types de destination sont proposés :

- 1 vers un arrêt principal,
- 2 vers un autre arrêt du réseau Anjou bus lignes régulières,
- 3 vers une gare SNCF ou vers un arrêt d'autocar TER.

La plupart des communes du territoire se trouvent à plus de 20 minutes en voiture, des gares SNCF les plus proches (carte ci-dessous).







#### Préconisations dans le cadre du PLUI

#### Les documents de référence :

Le PLUI doit être compatible avec les dispositions du SCOT Pays des Mauges. Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCOT Pays des Mauges définit les grandes orientations des politiques de transport et de déplacement ainsi que les grands projets d'équipements et de desserte des transports en communs.

Le SCOT du Pays des Mauges se donne pour objectif de faciliter l'accès aux infrastructures de transports et de renforcer les réseaux routier et ferré. Il prévoit aussi d'accroitre la diversité de l'offre en transport avec le développement de solutions alternatives à la voiture :

- un renforcement de l'offre en transport collectif avec la mise en place d'un schéma local précisant l'organisation de la desserte,
- un recours au transport à la demande,
- le développement des aires de co-voiturage,
- la création de liaisons douces reliant les secteurs d'urbanisation future aux centre villes et bourgs ou dans le cadre d'aménagement touristique,
- la mise en place d'un schéma des liaisons douces,
- la création de pistes cyclables en site propre pour les liaisons routières interurbaines pour des raisons de sécurité,
- la mise en place de pôles d'échange équipés permettant un changement de mode de transport.

Le PLUI s'appuiera aussi sur les orientations et objectifs du schéma départemental des transports (schéma des transports collectifs, schéma vélo...).

#### Les leviers et les outils du PLUI:

La prise en compte de la thématique « déplacements » au travers du PLUI nécessitera :

- d'approfondir au diagnostic l'identification des besoins en mobilité au niveau communautaire en fonction des diverses catégories de population (personnes handicapées...), des divers modes de transport existants, des divers usages (domicile - travail, loisirs), des sites et bassins d'emplois à desservir sur le territoire communautaire ou en périphérie,
- d'arrêter des orientations des politiques de transports et de déplacements au PADD,
- de maitriser la longueur des déplacements par une maitrise du développement urbain privilégiant le renouvellement urbain et le comblements des dents creuses (potentialités à identifier) aux extensions urbaines, développant une urbanisation plus compacte et interdisant l'extension des hameaux, d'agir sur les formes urbaines et la densité,
- de mettre en cohérence les projets de développement urbain avec les offres de déplacement en localisant les urbanisations nouvelles et les équipements générateurs de déplacements à proximité des axes de transport en commun,
- d'analyser et de prévoir les futurs besoin en stationnement (emplacements réservés au titre du L 123-1-5 du code de l'urbanisme),
- de favoriser la mixité urbaine en évitant le cloisonnement des fonctions de la ville et en assurant des ouvertures et des liens entre les quartiers,
- de développer les déplacements doux (pistes cyclables, cheminements piétons) à la fois entre les quartiers, vers les équipements collectifs et les zones d'emplois et de service,
- de prévoir des principes d'aménagement relatifs aux déplacements dans les orientations d'aménagement et de programmation,
- de prévoir des dispositions permettant de créer des liaisons douces manquantes dans le cadre d'un schéma communautaire (emplacements réservés, localisation des voies au titre du L 123-1-5 ou L 123-2 C du code de l'urbanisme),
- d'adopter un règlement favorable à l'usage des deux-roues (réalisation de places de stationnement dédiées ou d'abris vélo dans les nouveaux secteurs d'urbanisation...).

# 7 - Développement des communications électroniques

# A - Enjeux de l'aménagement numérique des territoires

Il s'agit d'une obligation réglementaire nouvelle imposée aux PLU / PLUI « Grenelle » que de prendre en compte le développement des communications électroniques. Le Code de l'urbanisme prévoit dorénavant que les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière de communication électronique (article L 121.1 2° du CU).

Le développement fulgurant de l'internet et des communications numériques tant auprès des entreprises que des particuliers en font un enjeu national majeur. Ils constituent un levier essentiel de compétitivité et d'attractivité des territoires primordial pour leur développement. Il favorise l'accès à la culture, à la formation, à l'information, et à l'emploi, encourage l'innovation technologique et peut permettre de limiter l'impact des activités sur l'environnement en réduisant les déplacements (télétravail...). Il devient un élément clé de cohésion sociale pour l'accès : à la santé (télémédecine), à l'emploi (télétravail), à l'éducation (enseignement à distance), aux services administratifs (dématérialisation des formulaires, offre de services en ligne), et à la culture (accès au web).

Depuis les années 1990, le développement de l'internet Haut Débit en France s'est très largement appuyé sur la technologie ADSL utilisant le réseau cuivré de France Télécom. L'affaiblissement de signal inhérent à cette technologie entraine des inégalités territoriales importantes : les secteurs éloignés d'un central téléphonique (ou NRA : Nœud de Raccordement à l'Abonné) ne bénéficiant que d'un débit médiocre et nécessitant le recours à des solutions techniques alternatives (Wifi, Wimax, satellite).

# B - Politique de l'État

Considérant que le développement des services et des usages numériques nécessite des débits de plus en plus importants et que cette tendance s'accélère, l'État, dans son Programme National pour le Très Haut Débit, a décidé de généraliser le déploiement des réseaux de communications électroniques à très haut débit (THD), notamment en fibre optique, avec un objectif de desserte de 70 % des foyers en 2020 et de 100% en 2025.

Un fond d'aménagement numérique des territoires (FANT) a été créé permettant de subventionner les projets des collectivités territoriales inscrits dans un Schéma Directeur Territorial de l'Aménagement Numérique (SDTAN).

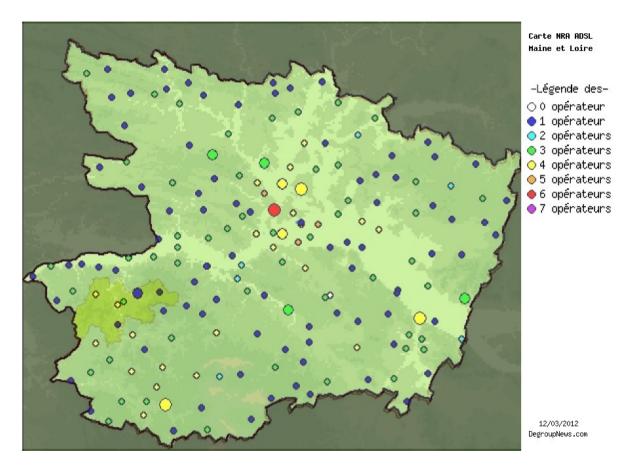
En Pays de La Loire, la Stratégie de Cohérence Régionale de l'Aménagement Numérique (SCORAN) arrêtée en décembre 2010 a confié la gouvernance de l'élaboration de ces SDTAN aux départements. Une commission de concertation régionale pour l'aménagement numérique du territoire (CCRANT) veillera, par ailleurs, à leur cohérence.

Le Conseil Général du Maine et Loire a lancé l'étude du SDTAN pour le Maine-et-Loire le 10/02/2012. L'élaboration du document, qui a vocation à phaser le déploiement du THD dans le département en l'articulant avec les besoins et les coûts, devrait se dérouler sur une période de 12 à 18 mois.

# C - Situation locale

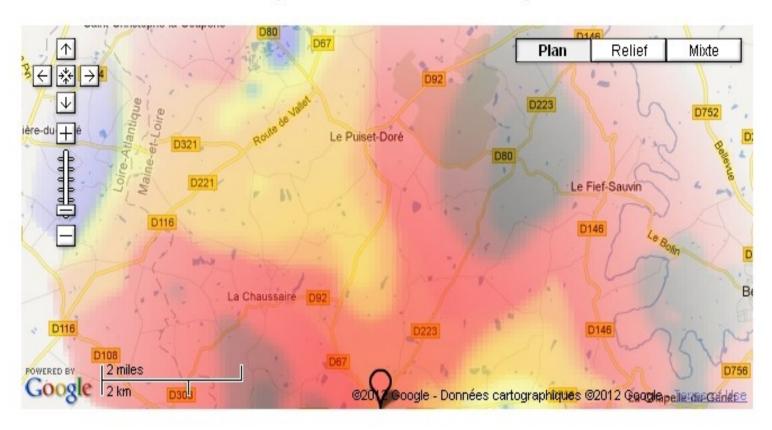
L'offre de services disponibles (couverture et concurrence) sur le territoire communautaire est la suivante :

Le territoire est principalement concerné par 6 répartiteurs ou Nœuds de Raccordement à l'Abonné (NRA). Une large partie Ouest du territoire (Le Puiset-Doré, La Chaussaire, St Rémy en Mauges), du fait de son éloignement de tout NRA, ne bénéficie que d'une très mauvaise couverture ADSL.



Carte des NRA du Maine-et-Loire – Source : www.degroupnews.com

# Carte des débits ADSL (exclusivité Ariase.com)



# Légende : unités en Mbits



Carte des Débits ADSL disponibles – Source : www.ariase.com

L'état de dégroupage des 6 NRA sur le territoire communautaire est le suivant :



Carte des NRA du secteur concerné – Source : www.stats-degroupage.fr

				Dégroupage		
Nom	Nb. lignes	Bouygtél	Complétel	Free	SFR	TV Orange
		Possiblement		Dégroupé le		disponible par
Montrevault	1205	dégroupé via SFR	Non dégroupé	03/08/2009	Dégroupé	ADSL
				Dégroupé le		disponible par
Le Fuilet	1198	Non dégroupé	Non dégroupé	23/03/2011	Dégroupé sans TV	ADSL
						disponible par
Chaudron-en-Mauges	853	Non dégroupé	Non dégroupé	Non dégroupé	Non dégroupé	ADSL
						par satellite
Saint-Quentin-en-Mauges	508	Non dégroupé	Non dégroupé	Non dégroupé	Non dégroupé	uniquement
						par satellite
La Salle-et-Chapelle-Aubry	50	Non dégroupé	Non dégroupé	Non dégroupé	Non dégroupé	uniquement
	Montrevault  Le Fuilet  Chaudron-en-Mauges  Saint-Quentin-en-Mauges	Montrevault 1205  Le Fuilet 1198  Chaudron-en-Mauges 853  Saint-Quentin-en-Mauges 508	Montrevault  Le Fuilet  1198 Non dégroupé  Chaudron-en-Mauges  853 Non dégroupé  Saint-Quentin-en-Mauges  508 Non dégroupé	Montrevault  1205 dégroupé via SFR  Non dégroupé  Le Fuilet  1198 Non dégroupé  Non dégroupé  Chaudron-en-Mauges  853 Non dégroupé  Non dégroupé  Saint-Quentin-en-Mauges  508 Non dégroupé  Non dégroupé	NomNb. lignesBouygtél Possiblement 1205 dégroupé via SFRComplétel Possiblement Non dégroupéFree Dégroupé le 03/08/2009 Dégroupé le 23/03/2011Le Fuilet1198Non dégroupéNon dégroupé23/03/2011Chaudron-en-Mauges853Non dégroupéNon dégroupéNon dégroupéSaint-Quentin-en-Mauges508Non dégroupéNon dégroupéNon dégroupé	Nom Nb. lignes Bouygtél Complétel Free SFR  Possiblement Dégroupé le  Montrevault 1205 dégroupé via SFR Non dégroupé 03/08/2009 Dégroupé  Le Fuilet 1198 Non dégroupé Non dégroupé 23/03/2011 Dégroupé sans TV  Chaudron-en-Mauges 853 Non dégroupé Non dégroupé Non dégroupé Non dégroupé  Saint-Quentin-en-Mauges 508 Non dégroupé Non dégroupé Non dégroupé Non dégroupé

On observe que l'offre triple-play (téléphone, internet et TV) est disponible à partir des répartiteurs de Montrevault, Le Fuilet et Chaudron en Mauges représentant 85 % des lignes desservies. Les lignes desservies par les répartiteurs de Saint Quentin en Mauges et La Salle et Chapelle-Aubry n'offrent pas un débit suffisant pour accéder à cette offre.

Des offres concurrentielles existent pour les NRA de Montrevault et Le Fuilet soit 63 % des lignes desservies.

#### Infrastructures existantes:

Un diagnostic fin devrait être réalisé dans le cadre du SDTAN et disponible au printemps 2012. Il conviendra de s'y reporter. On peut, d'ores et déjà citer le réseau d'initiative publique Melis@, déployé par le CG49, qui traverse le territoire du Nord au Sud le long de la RD 752 et dessert le NRA du Fuilet en liaison radio (Wimax).

# Préconisations dans le cadre du PLUI

#### **Articulation avec le SDTAN:**

L'objectif recherché doit être de prévenir l'apparition d'une trop grande fracture numérique qui pourrait naître d'une incohérence entre scénario de déploiement du THD prévu au SDTAN et projet de développement du territoire.

Pour ce faire, on s'attachera à vérifier que le projet de développement territorial n'accentue pas ou ne génère pas de situations où la satisfaction des besoins présents et futurs ne saurait être assurée.

Une attention particulière devra notamment être portée en matière :

- de développement économique : desserte des zones d'activités compatible avec les activités à accueillir,
- d'équipements structurants : localisation des grands équipements publics ou privés (hôpitaux, enseignement, services publics, aménagements touristiques, culturels...) cohérente avec le déploiement du THD,
- de maîtrise du développement urbain, notamment dans les secteurs mal desservis et géographiquement dispersés (hameaux) où une desserte THD sera couteuse et s'étalera sur le long terme.

Dans ses dispositions réglementaires, le PLUI veillera à ne pas instituer de règles susceptibles de constituer un frein au déploiement des infrastructures de communications électroniques aériennes (pylônes, antennes, armoires,...) ou enterrées (tranchées).

#### Utiliser les leviers et les outils du PLUI :

# **Diagnostic**

Il s'agit de confronter l'offre à la demande en matière de services offerts par les infrastructures actuelles et futures et des besoins spécifiques liés, notamment, à certaines activités ou équipements. On s'attachera, en particulier, à identifier les secteurs les moins bien desservis dans la situation actuelle et pour lesquels le SDTAN n'envisage qu'une montée en débit sur le long terme. Ces secteurs sont moins favorables à l'implantation d'activités ou équipements nécessitant un haut niveau de desserte : activités de services, hôpitaux, enseignement, services publics,...). Ils ne devraient pas avoir vocation, non plus, à accueillir un développement urbain important.

#### PADD

En cohérence avec les orientations du SDTAN concernant la couverture du territoire, le PADD devra fixer des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement. La stratégie de développement du territoire devra être cohérente avec le déploiement des infrastructures de réseaux numériques prévus au SDTAN.

Ceci concerne la localisation et délimitation des secteurs par le PLUI des zones d'activités, des zones d'urbanisation futures et des équipements publics mais également l'ouverture de ces secteurs à l'urbanisation qui pourra être conditionnée à des critères de qualités renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (art L123-1-5 du CU). Cette possibilité devrait permettre d'ajuster le phasage d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones

d'habitat ou d'activités avec le phasage de déploiement des réseaux prévu au SDTAN.

En faisant obligation au PADD d'arrêter des orientations générales concernant le développement des communications numériques, la loi en fait une thématique à part entière. Mais l'aménagement numérique des territoires peut également concerner les autres thématiques du PLUI dans la mesure où il s'agit d'une problématique transversale. Ainsi, le PLUI pourra balayer les thématiques en écho au projet départemental en fonction des modalités de déploiement retenues.

#### Exemples:

- équilibre social de l'habitat, mixité : confronter zones de pression foncière et difficultés éventuelles de desserte THD,
- développement économique : activité économique pour lesquelles des besoins spécifiques THD sont identifiés,
- équipements et services : valorisation du patrimoine culturel et touristique identifié nécessitant le THD...

#### Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

En cohérence et en coordination avec les déploiements prévus par le SDTAN, on pourra, par exemple, prévoir :

- en secteurs de réhabilitation : demander le fibrage des bâtiments réhabilités (équipement vertical) même si la loi ne l'impose que sur le neuf
- en secteurs de restructuration : dans la mesure où des constructions neuves sont projetées, prévoir le raccordement des bâtiments fibrés ainsi que le fibrage de l'existant
- en secteurs d'aménagement :
- le fibrage obligatoire des bâtiments collectifs neufs (à partir du 01/04/2012) nécessite de réfléchir à la desserte et au raccordement du pavillonnaire adjacent. Des fourreaux de réserve peuvent être demandés dans les opérations d'aménagement (légitime si réseaux existants ou à venir prochainement).
  - raccordement des nouveaux parcs d'activités : fibre accessible pour chaque parcelle de la ZA, voire Label THD ou approchant.

### Règlement

Il s'agira de procéder au recensement des règles qui pourraient être un frein au développement des communications numériques et de repérer celles qui au contraire sont propices aux futurs déploiements. Cette réflexion doit être conduite en concertation avec le Conseil Général, une fois le SDTAN approuvé et les modalités de déploiement connues.

Une attention particulière devra être apportée aux articles suivants :

#### Articles 1 et 2 :

Dans les zones U et AU : l'implantation d'armoires, de shelters et autres abris techniques de rues ne pose, a priori, pas de problème dans ces zones. Leur intégration paysagère pourra être encadrée par le règlement

En zones A et N : veiller à ce que la rédaction intègre bien la possibilité d'admettre "les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif," y compris pylônes, antennes...

Article 4: Celui-ci ne peut pas imposer l'enfouissement des réseaux de communications électroniques ou le raccordement obligatoire à ces réseaux. En revanche, il pourrait préciser que toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux THD quand ils existent et, qu'en conséquence, des dispositifs de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Articles 6, 7 et 8 (règles d'implantation): il conviendra de vérifier les éventuelles contraintes d'implantation liées à la nature de l'équipement et de préciser que des règles différentes de celles qui sont imposées dans la zone pourront être admises lorsqu'il s'agit d'implanter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 10 (hauteur maximale des constructions): il pourra concerner les shelters, mais surtout les pylônes et antennes. Les antennes émettrices ou réceptrices sont soumises aux mêmes régimes d'autorisation au titre du Code de l'Urbanisme que l'ensemble des pylônes. Les installations qui ne sont soumises à aucune formalité (pas de modification de l'aspect extérieur d'un immeuble existant, moins de 12 mètres de hauteur, et local technique de moins de 2 m²) doivent néanmoins respecter les règles générales d'urbanisme et, le cas échéant, les règles du plan local d'urbanisme (art L.421-8 du CU).

<u>A l'article 11 :</u> il concernera les déploiements en façade, l'aspect des shelters et autres installations techniques, mais aussi les déploiements en aérien au titre du paysage.

Les antennes émettrices ou réceptrices, qui modifient l'aspect d'un immeuble existant, sur le toit ou le long d'un immeuble, sont soumises au régime de la déclaration préalable (art R. 421-7 du CU). Il en est de même pour toute installation modifiant cet aspect extérieur.

# Les emplacements réservés :

L'objectif de l'ER est d'anticiper l'acquisition du terrain en vue d'un projet précis et de geler tout autre projet de construction sur cette parcelle.

Le bien doit être destiné à recevoir une installation d'intérêt général ( satisfaisant un besoin collectif par opposition à une construction pour utilisation privative): Un équipement de NRA, un pylône... peut être considéré comme une installation d'intérêt général.

Les délégataires des RIP et les collectivités gestionnaires des services publics de Réseau de Communications Électroniques peuvent être le bénéficiaire d'un emplacement réservé, au sens de l'article L. 123-1-8°.

#### Annexes:

Elle pourront comporter une synthèse du SDTAN sous forme de compilation de cartographies.

# 8 - Contribuer à la réduction des gaz à effet de serre

La contribution à la réduction des gaz à effets de serre par la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie renouvelable est un des objectifs forts assignés aux documents d'urbanisme (article L.121-1).

La France s'est donnée pour objectif d'atteindre la part de 23% d'énergies renouvelables dans la consommation totale d'énergie finale en 2020 suite au Grenelle de l'Environnement.

Les leviers du PLUI pour agir dans ce domaine concernent à la fois la question des déplacements (Cf thématique déplacement : réduction des obligations de déplacements, développement des modes doux...) mais également l'ensemble des dispositifs et actions susceptibles d'agir en faveur des économies d'énergies et de la production des énergies renouvelables : compacité des formes urbaines, promotion des éco-quartiers et de la production des énergies renouvelables : solaire photovoltaïque et thermique, géothermie, bioénergie, éolien...

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 a notamment modifié l'article L 311-1 du code rural en qualifiant d'activité agricole la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matière provenant de ces exploitations agricoles.

Sous réserve d'une production réalisée à partir de déchets issus majoritairement à partir de l'exploitation agricole ou, à défaut, que le biogaz, l'électricité ou la chaleur produits servent principalement à alimenter en énergie ou en chauffage celle-ci, il est possible d'autoriser l'implantation des ouvrages nécessaires à la méthanisation en zone agricole en tant que constructions considérées comme nécessaire à l'exploitation agricole. Au sens de l'article R 123-7 du code de l'urbanisme. En dehors de ces cas, l'implantation d'unités de méthanisation se fera dans une zone d'activité.

Cette technique de valorisation des déchets agricoles et des boues des stations d'épuration permet à la fois de favoriser l'autonomie des exploitations agricoles (production d'électricité, et de chaleur) tout en apportant un revenu complémentaire à l'exploitant (tarif réglementaire de rachat de l'électricité) et en réduisant l'impact des pollutions sur les milieux terrestres et aquatiques.

Le territoire communautaire se caractérise par une dominante agricole forte avec la présence de nombreuses exploitations d'élevage. Il est concerné, tout comme d'autres territoires du département, par des enjeux en terme de réduction des pollutions diffuses d'origine agricole. Aussi, dans le cadre de la prise en compte de la thématique «Énergie » au PLUI, il serait intéressant de réfléchir au développement éventuel d'unités de méthanisation.

# Prise en compte dans le cadre du PLUI

### S'appuyer sur les documents de référence :

Le PLUI devra:

- être compatible avec les dispositions du SCoT qui peut notamment définir des secteurs dans lesquels l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à des performances énergétiques renforcées.
- prendre en compte le Plan Climat Énergie Territorial dès lors qu'un tel document existe et se référer à son étude.
- Il doit tenir compte de l'étude « les parcs éoliens dans les paysages de Maine et Loire » (2010).

#### **Utiliser les leviers et les dispositifs du PLUI:**

# Les orientations d'aménagement et de programmation

Elles peuvent permettre de fixer des principes d'aménagement qui s'imposeront en terme de compatibilité, notamment :

o les principes de dessertes et de liaisons des bourgs et quartiers permettant d'éviter le « tout voiture » ;

- o les lignes de composition urbaine, orientation des bâtiments (sens des faîtages) favorisants les possibilités d'implantation de techniques solaires;
- o les principes d'implantation des bâtiments limitant les pertes énergétiques (maisons mitoyennes par ex).

### Les dispositions réglementaires :

Elles doivent permettre dans tous les cas de lever les freins à la performance énergétique et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables en excluant les dispositions qui conduiraient systématiquement à interdire les dispositifs de production d'énergie renouvelable et leurs annexes ainsi que la mise en œuvre de dispositifs favorables aux économies d'énergies (articles 6, 7 et 8 relatifs à l'implantation des constructions, articles 10 et 11 relatifs aux hauteurs, à l'aspect extérieur, aux matériaux et pentes de toits, ):

- installations techniques de toiture ;
- toitures terrasses et leur végétalisation ;
- panneaux solaires ;
- isolation extérieure (seconde peau).

#### Dispositifs particuliers du code de l'urbanisme en faveur des performances énergétiques :

- L'article L.123-1-5 14° dont les dispositions permettent à la collectivité, notamment dans les secteurs qu'elle ouvre à l'urbanisation, d'imposer des performances énergétiques et environnementales renforcées.
- L'article L.128 offre la possibilité à la collectivité, par délibération du conseil municipal, et en dérogation des dispositions du PLUI, de majorer les règles relatives au gabarit et à la densité des constructions qui satisfont à des critères de performances énergétiques dans les zone U et AU.
- L'article L.111-6-2 dispose que le PC « ne pourra pas s'opposer à l'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre », ni à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique.

# 9 - Répondre aux besoins en logements tout en maîtrisant la consommation foncière

Le projet territorial devra être conçu dans la perspective de répondre aux besoins en matière d'habitat, d'équipements et d'activités mais aussi d'assurer une gestion économe des espaces naturels. Il devra répondre à la réalité du développement intercommunal constaté, notamment en termes économiques et démographiques, mais également s'inscrire dans le cadre des principes de développement durable et des grandes orientations du SCOT Pays des Mauges en cours de finalisation. Celui-ci traduit à l'échelle du territoire les enjeux d'équilibre et de maîtrise du développement.

# A- Répondre aux besoins en logements

#### 1- Habitat et besoins de la population

Montrevault Communauté a connu une croissance démographique annuelle forte entre 1999 et 2009 (1,1%) supérieure au niveau départemental (0,6%), notamment sur les petites communes de La Chaussaire ou du Puiset Doré (respectivement 2,4% et 1,9%). Cette tendance est illustrée par un indice de jeunesse en général plus marqué sur les communes de petite taille comme Le Fief Sauvin par exemple. L'indice de jeunesse (indicateur du vieillissement de la population) est globalement assez faible sur Montrevault Communauté en 2009 : 1,19 contre 1,4 pour la CC du Canton de Champtoceaux ou encore 1,26 pour le département (source FILOCOM).

Ce territoire a connu un total renversement de tendance par rapport aux années 1990, en particulier vis à vis du solde migratoire. Celui ci est passé de -0,7% sur la période 1990-1999 à 0,3% entre 1999 et 2008 (source INSEE). Mais le solde migratoire mérite d'être mis en perspective selon les tranches d'âge qui peuvent l'animer. Une <u>étude approfondie sur les nouvelles populations</u> arrivant sur Montrevault Communauté est préconisée. La <u>gestion de l'augmentation de la population</u> sur les petites communes est également à prendre en compte dans ce PLUi, le développement étant appelé à être concentré sur les communes déjà dotées de services, d'emplois et d'infrastructures. L'analyse de cette augmentation démographique est détaillée dans l'annexe habitat pour chaque commune de Montrevault Communauté.

Le nombre de ménages a augmenté de 16,4% entre 1999 et 2008, illustrant à la fois la croissance démographique soutenue de Montrevault Communauté mais aussi le phénomène de desserrement des ménages : il y avait 2,67 occupants par résidence principale en 1999 et 2,5 en 2008 (source INSEE). Le nombre de foyers fiscaux imposables et le revenu annuel moyen sont inférieurs à la moyenne départementale sur ce territoire (cf. Annexe Habitat).

Une <u>offre de logement adaptée</u> à ces changements et à ces nouveaux besoins pourra être proposée, au regard également des revenus modestes de la majeure partie des habitants de Montrevault Communauté. Ce dernier constat pose également la question de la capacité des ménages à entretenir le parc immobilier existant.

Montrevault Communauté est principalement caractérisé par un parc de logements individuels (95%) de grande taille (60% de T4 et plus). 92,3% de ces logements sont des résidences principales, occupées à 75% par leur propriétaire (source FILOCOM). Des dispositions pour <u>une offre de logements en adéquation avec la demande</u> doivent donc être fixées, au travers de mesures de <u>diversification des formes d'habitat</u>, passant par le <u>développement de l'accession sociale sécurisée</u> notamment.

Les constructions neuves, qui avaient augmenté jusqu'en 2005, sont majoritairement concentrées dans les communes de plus grande taille, et s'effectuent sur des parcelles de grande taille vendues à des prix modestes (source SITADEL). Le PLUi doit donc être l'occasion de prendre des <u>mesures encadrant la consommation d'espaces</u>.

Le parc HLM de Montrevault Communauté est majoritairement constitué de logements individuels (73% du parc social). Les logements collectifs, plus anciens, connaissent une vacance importante, visible en particulier sur les communes de Saint Pierre Montlimart et Montrevault, constituant à elles seules 92% du parc social collectif de Montrevault Communauté en 2010 (*cf. Annexe Habitat, détails par commune*).

Concernant la demande, 24% des demandeurs étaient âgés de plus de 65 ans au 1er janvier 2011 et Montrevault Communauté apparaissait comme l'EPCI du département concentrant la plus grande proportion de demandeurs de cette tranche d'âge en 2011 (source CREHA).

<u>La construction de logements sociaux ne constitue donc pas un enjeu prioritaire sur Montrevault Communauté</u> au regard de la faible demande ainsi que du fort taux de satisfaction des demandes externes. Mais il convient toutefois de <u>s'interroger sur la vacance du parc locatif social et sur l'adaptation de l'offre aux caractéristiques et besoins des demandeurs.</u>

Le territoire de Montrevault Communauté comporte peu de cas d'habitat indigne ou potentiellement indigne (cf. Annexe Habitat), mais une opération d'adaptation ou d'amélioration du parc existant mériterait d'être étudiée, anticipant une possible dégradation de la qualité de l'habitat. Les centres-bourgs et lieux dits sont des zones qui doivent faire l'objet d'une attention particulière, exemples réguliers en milieu rural de dégradation du parc, conjugués ou expliqués par des difficultés socio-économiques.

# 2- Accueil des populations spécifiques

#### a- Les gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2011-2016 a été approuvé lors de la commission consultative du 07 juillet 2011. L'arrêté portant approbation du schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été signé le 29 août 2011 par le préfet et le président du conseil général. Sa publication au recueil spécial des actes administratifs à la préfecture le 31 Août 2011 l'a rendu exécutoire pour 6 ans.

Les principales dispositions applicables à l'EPCI sont les suivantes: la commune de Chaudron en Mauges dispose d'une aire de « petit passage » (4 places). Ces lieux de passage permettant la halte de courte durée sont toujours préconisés en fonction des habitudes de passage existantes sur chacune des communes puisque Montrevault Communauté n'a pas pris la compétence et qu'elle ne dispose pas d'aire d'accueil (au sens du décret du 29 juin 2001 relatif aux normes techniques des aires d'accueil des gens du voyage).

Le schéma d'accueil des gens du voyage 2011-2016 incite Montrevault Communauté à prendre la compétence, l'enjeu étant de mieux connaître les habitudes de mobilités de cette population et ainsi d'anticiper leurs besoins.

# b-Les personnes âgées et handicapées

La demande locative sociale formulée par les plus de 65 ans est significative (23,8% au 01/10/2011). Dans l'EPCI, les logements financés avec les aides de l'État concernent en majorité des augmentations de capacité d'accueil des structures pour personnes âgées : la maison de retraite de St Pierre Montlimart en 2006 (24 places) et la Maison St Joseph de Chaudron en Mauges en 2007 (77 places).

Une partie du parc immobilier doit donc <u>prendre en compte les conséquences du vieillissement</u> global de la population. Un processus de labellisation d'une partie du parc social pourrait être pertinent sur Montrevault Communauté pour garantir un habitat confortable et sécurisé aux personnes âgées souhaitant rester à leur domicile (exemples : Les Logements Bleus® à Nantes, Label Habitat Grand Axe® aux Herbiers...). Pour satisfaire cet objectif, des conventions avec les opérateurs privés ou publics pourraient être signées.

Le phénomène de vieillissement est à analyser tant au niveau du confort et de l'adaptation des logements existants que de la capacité d'accueil en établissements spécialisés. Une réflexion devra donc être menée sur l'intégralité des services qui peuvent être offerts à cette catégorie de population.

La prise en compte de la problématique de perte d'autonomie pourra notamment faire l'objet d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Un

point de vigilance doit être observé également sur l'<u>accessibilité des bâtiments de Montrevault Communauté</u>, qu'ils soient publics ou privés, pour les personnes à mobilité réduite.

#### c- Le logement des jeunes travailleurs

L'indice de jeunesse est inférieur à la moyenne départementale du fait du vieillissement de la population et du départ des jeunes. Aucune étude locale n'a été engagée sur ce territoire pour cette catégorie de la population. Il serait pourtant pertinent de détailler les caractéristiques de l'augmentation de la population observée durant la décennie 1990, et savoir plus précisément quelle est la place des jeunes dans ce phénomène.

Enfin au regard des caractéristiques économiques du territoire, il serait pertinent de <u>mener une étude sur les besoins de logement ou d'hébergement des jeunes travailleurs</u>, qu'ils soient saisonniers, apprentis ou stagiaires dans les nombreuses entreprises que compte Montrevault Communauté. Le logement chez l'habitant pourrait être une des réponses adaptée aux caractéristiques locales, développant échanges intergénérationnels et solidarités.

#### Préconisations dans le cadre du PLUI

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit aujourd'hui porter et développer localement les finalités du développement durable, à savoir pour le volet habitat :

- favoriser l'épanouissement de tous les êtres humains par l'accès au logement pour tous ;
- lutter contre le changement climatique à travers la construction de bâtiments peu consommateurs d'énergie.

# S'appuyer sur les documents de référence :

Le PLUi devra être compatible avec les orientations définies dans le PADD du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Mauges**, en cours d'élaboration, ainsi que les objectifs et prescriptions du DOO du SCOT qui portent principalement sur la cohérence des constructions avec le développement local et les mesures limitant l'étalement urbain.

Le PLUi devra également prendre en compte les orientations prescrites dans le Plan Départemental de l'Habitat (PDH). Selon le zonage établit dans ce document, Montrevault Communauté correspond au Secteur 7 nommé « pôles ruraux connectés ».

Dans ce cadre, les enjeux prioritaires qui devront être traduits dans le PLUi peuvent être définis de la façon suivante :

- organiser et développer l'accession sociale, permettant de diversifier l'offre de logement, de l'adapter à différents publics jeunes en particulier et ainsi de favoriser la réalisation de parcours résidentiels au sein même du territoire intercommunal ;
- réduire la part du logement individuel en développant, entre autre, l'habitat groupé, pour diversifier l'offre de logement, éviter l'étalement urbain et apporter éventuellement une nouvelle dynamique aux centres-bourgs.

Les dispositions du volet « lutte contre l'habitat indigne » du **Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)** pourront être traduites dans le PLUi. L'enjeu est alors d'anticiper et d'éviter une dégradation du parc immobilier du territoire local en poursuivant le diagnostic du parc potentiellement indigne et, si nécessaire, en prenant des mesures de requalification et d'adaptation du parc privé ou social.

Cependant, la période de validité du PDALPD arrivant à échéance à la fin de l'année 2012, il sera indispensable de tenir compte du prochain PDALPD 2013-2017 lors de la finalisation du PLUi.

Comme outil de maîtrise du foncier et comme document intégrant le PLH, le PLUi pourra suivre les orientations du **Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage** couvrant la période 2011-2016 dans le but de prévoir le développement d'actions pour améliorer le recensement des besoins et les territorialiser. Les territoires doivent pouvoir répondre à des besoins de rassemblement familiaux (décès, mariages, ...) et de grands passages. Le diagnostic recensera les situations précaires (personnes vivant en caravane...) et irrégulières afin de s'interroger sur le classement des terrains concernés au moment de la définition du zonage du PLUi. La demande de terrains familiaux sur des terrains constructibles est à anticiper pour des familles déjà ancrées sur le territoire. L'enjeu de gestion du foncier apparait ici clairement.

Le parcours résidentiel de ces familles, dans sa globalité peut être à anticiper également, en prenant les mesures correspondantes dans le PLUi. La création de structures d'accueil est une orientation qui pourra être prescrite dans le document d'urbanisme si des besoins sont clairement déterminés. Dans tous les cas, une identification de terrains disponibles pour la halte de courte durée devra être effectuée.

Le volet Habitat du Plan Climat Énergie Territorial (PCET) du Pays des Mauges, et plus particulièrement son Axe 2 « Réduire les consommations énergétiques et développer les énergies renouvelables dans l'habitat » devra être pris en compte pour la rédaction du PLUi.

#### Utiliser les leviers et les outils du PLUI:

#### Le rapport de présentation

Le rapport de présentation élaboré dans le cadre d'un PLUi devra comprendre un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement en référence à l'article R302-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'enjeu étant tout d'abord d'analyser la situation actuelle et les évolutions en cours concernant l'adéquation de l'offre (offre foncière, offre publique et privée, état du parc de logement existant) et de la demande (estimation qualitative et quantitative de la demande de logements, des besoins pour les personnes en difficultés dans le cadre du PDALPD, besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, besoins liés aux populations spécifiques cités précédemment) sur le marché local de l'habitat.

Les dysfonctionnements en matière d'équilibre social de l'habitat devront être soulignés dans une perspective de développement de la mixité. Ces éléments devront être mis en relation avec l'augmentation de la population et le solde migratoire en croissance significative sur les années 1999 à 2009.

Dans ce diagnostic, une attention particulière devra être portée sur les jeunes et leurs besoins en matière de logement. Le Plan d'Actions pour le Logement des Jeunes en Maine et Loire (<a href="http://www.maine-et-loire.equipement-agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/Programme\_d\_actions\_definitif\_avril\_2010\_cle797aa4-1.pdf">http://www.maine-et-loire.equipement-agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/Programme\_d\_actions\_definitif\_avril\_2010\_cle797aa4-1.pdf</a>), développé conjointement par les services de l'État et le Conseil Général et validé en avril 2010, incite les collectivités territoriales à effectuer des études sur la question. Ce document pourra être une base de réflexion en adaptant ses préconisations au contexte de Montrevault Communauté.

La capacité des ménages, jeunes en particulier, à accéder à la propriété devra être étudiée compte tenu des niveaux de revenus qui apparaissent modestes.

Cependant, un point sur l'évolution des revenus des ménages de l'EPCI apparaît pertinent pour comprendre les capacités de financements de chacun.

Répondant à l'enjeu de diminution de la consommation d'espaces agricoles et naturels, des éléments de réflexion sur l'aménagement des friches et des zones déjà urbanisées devront être apportés (exemple : périmètres d'études définis dans le PLU de St Pierre Montlimart).

Un diagnostic devra aussi porter sur les gens du voyage, leurs besoins et les possibilités d'accueil pouvant être prochainement développées ou non en conséquence.

Le rapport de présentation expliquera et justifiera les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement.

#### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD exprimera le projet de vie intercommunale et plus particulièrement les grandes orientations pour le développement et l'aménagement durable du territoire en matière de politique de l'habitat notamment, suivant les points a) à c) et f) de l'article R302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ainsi :

- Les objectifs de mixité sociale dans l'habitat devront être respectés dans la rédaction des principes du PLUi. Le territoire intercommunal devra donc se doter d'un parc social suffisant, tout en diversifiant les formes d'habitat proposées (individuel groupé entre autre) et en répartissant l'offre sur le périmètre de Montrevault Communauté suivant principalement les polarités déjà établies, qui concentrent l'emploi, les services et les transports adaptés.
- Les nouvelles constructions devront respecter l'environnement. La performance énergétique des logements et l'utilisation d'énergies renouvelables seront recherchées et préconisées, avec des possibilités de labellisation (ex. : label « bâtiment biosourcé » créé par le décret du 19 avril 2012). En outre, toute construction neuve devra respecter l'entrée en vigueur de la Réglementation Thermique 2012, en application du décret du 27 janvier 2012.
- L'accès au logement pour tous devra être assuré en répondant aux besoins des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés de motricité. Des normes pour l'accessibilité du logement aux personnes à mobilité réduite devront être intégrées.

# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP respectent l'intégralité des orientations définies dans le PADD.

Les dispositions relatives à l'habitat, valant PLH, dont le contenu est précisé dans les documents suivants : points d) e) et g) de l'article R302-1-2 du CCH, article R302-1-3 du CCH et le point 2° de l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Celle-ci définira les objectifs et principes d'une politique de l'habitat visant à répondre aux besoins de logements et d'hébergements, à favoriser le renouvellement urbain, la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. L'offre de logements ici spécifiée devra être répartie de façon équilibrée et diversifiée sur l'intégralité du territoire intercommunal.

Des principes encourageant la construction de logements sur des zones déjà urbanisées devront apparaître. La construction neuve individuelle devra être limitée notamment par une offre parcellaire de taille correspondant à un objectif de gestion économe des sols.

Des objectifs chiffrés et localisés pour le parc social (type de financement statut et taille) ainsi que pour le parc privé (constructions neuves, PTZ+, PSLA) seront à spécifier.

L'utilisation de formes urbaines variées et denses seront à préconiser pour permettre une intégration des nouveaux logements au parc immobilier global des communes de Montrevault Communauté. La performance énergétique des bâtiments devra être un objectif soutenu pour les logements neufs et rénovés. L'utilisation d'énergies renouvelables devra être encouragée dans le cadre de chantiers « propres »

La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain sera affirmée. Au regard des constats formulés par le diagnostic, l'EPCI pourrait s'engager dans une OPAH.

Une rubrique « informations » contiendra :

- Les modalités de suivi et d'évaluation et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat, avec des objectifs précis à échéances, pour aller vers une stratégie d'amélioration continue ;
- Les moyens humains et financiers affectés à cette tâche ;
- Les moyens financiers ainsi que les aides et subventions mobilisées.

Les dispositions relatives à l'habitat valant PLH feront l'objet d'un bilan tous les trois ans. Ceci suppose donc la définition en amont d'un certains nombre d'indicateurs permettant l'évaluation des objectifs. Cette étape concernant uniquement la partie habitat, est complémentaire de l'évaluation globale du PLUi intervenant tous les 6 ans.

 Concernant l'aménagement, les dispositions pourront définir sur une ou plusieurs zones spécifiques de l'EPCI les actions et opérations nécessaires pour diversifier l'offre de logement, lutter contre l'insalubrité ou encore permettre le renouvellement urbain.

Ces OAP peuvent donc comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et la réalisations des bâtiments correspondants. Elles sont territorialisées, portant sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, à restructurer ou à aménager (exemple : espaces creux des centres-bourgs qui peuvent faire l'objet de restructuration).

Cette démarche de localisation se fera au regard de la demande de logement. Les zones de construction devront être identifiées au regard des zones d'emplois, des équipements et des services de manière à réduire les déplacements.

Avec le règlement, ces OAP doivent définir les conditions d'aménagement et d'équipement de zones précises de l'intercommunalité qu'elles soient classées AU ou même U, en perspective de restructuration, de mise en valeur ou même de préservation. Ceci pourra donner lieu à un certain nombre de graphiques, plans, croquis ou coupes, précisant les détails de la mise en œuvre.

# Le règlement

Le règlement d'un PLUi est défini par les articles R123-4 et R123-9 du CU. Il permet d'effectuer un zonage du territoire selon les classifications suivantes : zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones réservées à l'agriculture (A) et zones naturelles (N). Il définit donc la nature de chaque parcelle : la vocation, l'usage, les constructions admises ou interdites, .... Des emplacements réservés pour des programmes de logements en définissant leur taille pourront par exemple être

#### déterminés.

Le règlement pourrait aussi anticiper des zonages spécifiques en fonction de la demande :

- zonage des aires de petits passages ou aires d'accueil en rapport avec le schéma d'accueil des gens du voyage selon les besoins locaux
- zonage pour des terrains familiaux selon les besoins locaux.

#### Les dispositions particulières

art. L.123-1-5 8°: Possibilité pour la collectivité de fixer des emplacements réservés destinés à la réalisation de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

art. L.123-1-5-13°: Fixer un ou des COS qui permettent de déterminer la densité des constructions admises dans les zones U et AU.

art. L.123-2 a : Afin de disposer d'un certain temps pour mener des études préalables à l'aménagement d'un secteur de renouvellement urbain ou d'un quartier déjà en partie urbanisé, la collectivité a la possibilité de délimiter « un périmètre d'attente » dans lequel toute nouvelle construction peut être interdite pendant une durée maximale de 5 ans (à l'exception d'extensions dont le seuil doit être défini par le règlement).

art. L.123-2 c : Possibilité pour la collectivité de localiser des terrains destinés à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général dont l'emprise exacte n'est pas fixée.

#### Maioration en faveur de la densité urbaine :

art. L.123-1-11: Possibilité pour le conseil municipal de délimiter des secteurs dans lesquels une majoration des règles de gabarit, de hauteur, d'emprise au sol et de COS sera autorisée pour les constructions à usage d'habitation (constructions neuves ou extensions).

#### Mesures en faveur de la mixité :

Possibilité pour la collectivité d'adopter dans les zones U et AU des mesures qui permettent de maîtriser le développement urbain et en particulier de favoriser la réalisation de certains programmes de logements, notamment sociaux :

art. L.123-2 a : Périmètre de gel ou de mise en attente de la construction pendant 5 ans.

art. L.123-2 b : Réservation d'emplacements destinés à la réalisation de programmes de logements définis par le plan dans le respect des objectifs de mixité sociale.

art. L.123-2 c : Localisation de terrains destinés à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général dont l'emprise exacte n'est pas connue.

art. L.123-1-5 15°: Secteurs dans lesquels les programmes doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale.

art. L.123-1-5 16°: Secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage doit être affecté à des catégories particulières.

#### Mesures spécifiques en faveur des logements sociaux :

art. L.123-1-13: Il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement lors de de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État. Les PLU peuvent aller jusqu'à ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où les travaux s'accompagnent de la création de SHON dans la limite d'un plafond fixé par décret en conseil d'état.

art. L.127-1 : Possibilité pour le conseil municipal de majorer le volume constructible des constructions en zone U et AU des PLU afin de favoriser la réalisation de programmes de logements qui comportent des logements locatifs sociaux (majoration dans la limite de 50 %).

# Favoriser la réalisation de quartiers durables ou de type éco-quartiers

Un éco-quartier est un quartier qui s'inscrit dans le respect des grands principes du développement durable. Sa conception et son aménagement doivent permettre de réduire au maximum l'empreinte écologique, de favoriser le développement économique, la qualité de vie, la mixité et l'intégration sociale.

# A l'échelle d'un quartier, il s'agit :

- de promouvoir une gestion responsable des ressources ;

- d'assurer l'intégration du quartier dans le bourg ou la ville et dans le territoire qui l'entoure ;
- de répondre aux besoins des habitants par une offre de logements adaptée et diversifiée en assurant une véritable mixité sociale et urbaine ;
- d'engager une véritable démarche participative impliquant l'ensemble des acteurs concernés et permettant une concertation accrue et l'implication des citoyens dans le processus décisionnel.

#### Rappel des principaux critères qui doivent présider à l'aménagement d'un quartier durable :

- 1- Maitrise de la consommation d'espace :
- localisation du quartier à l'intérieur de la ville ou du bourg ou en continuité immédiate du site urbain ;
- compacité des formes urbaines et diversification des densités.
- 2- Réponse aux besoins des habitants :
- offrir une gamme de logements adaptés aux différentes situations et aspirations dans un esprit d'équilibre social et inter-générationnel;
- veiller à la qualité des espaces publics et aménager des espaces de rencontre et de convivialité ;
- assurer une accessibilité des services et des espaces publics à tous et en particulier aux personnes âgées, aux enfants et aux personnes à mobilité réduite ;
- assurer une continuité urbaine, paysagère et architecturale du projet avec l'existant ;
- éviter tout cloisonnement des quartiers et favoriser les liens ;
- créer une ville vivante et diversifiée, par la création d'emplois et l'impulsion de nouvelles dynamiques économiques et commerciales.
- 3- Promotion de la performance énergétique à l'échelle du quartier comme à l'échelle des constructions :
- favoriser les « courtes distances »;
- privilégier des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle ;
- promouvoir des modes doux de déplacements : cheminements pour les piétons, pistes cyclables ;
- étudier des formes urbaines et une composition urbaine favorisant les apports solaires et limitant les pertes d'énergies : orientation du faîtage, étude des ombres portées, construction en bande, mitoyenneté;
- favoriser la réalisation de constructions économes en énergie : constructions utilisant des matériaux dont l'empreinte écologique est limitée et dont le processus de fabrication est peu émetteur de GES ;
- favoriser l'utilisation de techniques, matériaux et dispositifs propres à l'éco-aménagement et à l'éco-construction.
- 4- Gestion raisonnée de l'eau :
- favoriser le récupération des eaux de pluie qui permet à la fois de limiter les inondations, de préserver la ressource en eau potable des nappes phréatiques et des cours d'eau souterrains et de limiter les réseaux et stations de traitement de l'eau ;
- limiter l'imperméabilisation des terrains et utiliser les espaces verts comme support au dispositif de gestion des eaux de ruissellement (noues, bassins).
- 5- Valorisation des paysages et de la nature :
- protéger les paysages et les espaces naturels comme valeur ajoutée à l'urbanité du quartier et comme trame support à la biodiversité (trame bocagère, arbres remarquables, espaces de jardins cultivés, clos de vignes, ...).
- 6- Prise en compte des risques :
- intégrer la prévention des risques et la lutte contre les nuisances comme un élément d'optimisation du cadre de vie (risque naturel mais également risques et pollutions qui peuvent être liées à la proximité d'axes routiers importants, d'activités bruyantes ou dangereuses par exemple).

# B- Maîtriser la consommation foncière, un enjeu essentiel du PLUI :

La traduction des objectifs de développement urbain du territoire communautaire devra rester compatible avec les enjeux de développement durable, notamment en terme de consommation foncière et de préservation des espaces agricoles et naturels.

Depuis la loi SRU de décembre 2000, un document d'urbanisme doit permettre une utilisation économe de l'espace en déterminant les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, l'équilibre entre d'une part, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural et, d'autre part, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels (article L 121-1 du code de l'urbanisme).

#### Répartition des surfaces dans les PLU numérisés (octobre 2011)

COMMUNE	Population (2009)	Nombre de ménages (2008)	Surface communale (ha)	Type de document	Urbanisé (ha) zone U	Urbanisé à vocation d'habitat (ha)	Urbanisé à vocation d'activité (ha)	Urbanisé à vocation autres (ha)	A urbaniser atternatif (ha) zone 1AU	A urbaniser alternatif habitat (ha)	A urbaniser alternatif activité (ha)	A urbaniser alternatif autres (ha)	A urbaniser bloqué (ha) zone 2AU	A urbaniser bloqué habitat (ha)	A urbaniser bloqué activité (ha)	Agricole (ha) zone A	Naturel non constructible (ha) zone N	Naturel constructible (ha) zone Nh	Surface totale à vocation habitat (ha) U + 1AU + 2AU	Surface totale à vocation activité (ha) U + 1AU + 2AU	Surface totale à vocation autres (ha) U + 1AU
La Boissière sur Èvre	413	149	602,00	RNU	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chaudron-en-Mauges	1443	535	2573,08	PLU	68,29	49,38	13,07	5,84	11,88	11,88	-	-	7,18	7,18	-	2123,61	319,58	42,53	68,44	13,07	5,84
La Chaussaire	777	265	1221,00	PLU	50,34	38,53	6,38	5,43	20,55	20,55	-	-	-	-	-	907,29	176,02	66,80	59,08	6,38	5,43
Le Fief-Sauvin	1642	568	3034,27	PLU	67,31	61,29	2,00	4,02	12,05	8,99	3,06	-	-	-	-	1751,05	1177,33	26,53	70,28	5,06	4,02
Le Fuilet	1872	728	1557,46	PLU	96,10	84,69	11,41	-	77,01	10,47	29,99	36,55	11,50	11,50	-	1274,51	83,41	14,94	106,66	41,39	36,55
Montrevault	1279	532	267,58	PLU	50,42	43,70	-	6,72	21,43	17,74	-	3,69	12,61	12,61	-	41,67	114,32	27,14	74,05	-	10,40
Le Puiset-Doré	1120	404	2273,64	PLU	47,30	39,18	8,12	-	7,44	6,41	1,03	-	-	-	-	1983,62	214,43	20,86	45,59	9,15	-
Saint-Pierre-Montlimart	3258	1314	2227,00	PLU	264,10	169,58	80,29	14,23	22,88	4,04	18,84	-	20,80	8,11	12,69	941,20	898,46	79,60	181,73	111,82	14,23
Saint-Quentin-en-Mauges	1030	387	2132,39	PLU	55,93	47,98	7,95	-	7,32	5,28	2,05	-	8,41	8,41	-	1874,77	182,27	3,68	61,66	10,00	-
Saint-Rémy-en-Mauges	1406	544	2151,58	PLU	71,26	64,35	6,91	-	17,81	11,61	2,28	3,92	24,78	24,78	-	1271,09	685,23	81,42	100,74	9,18	3,92
La Salle-et-Chapelle-Aubry	1251	438	1885,03	PLU	55,72	46,94	-	8,78	12,57	11,36	_	-	18,74	18,74	-	1547,39	_	78,98	77,04	1,21	8,78
Montrevault Communauté	15491	5862	19925,04		826,76	645,63	136,12	45,01	210,95	108,34	58,46	44,15	104,02	91,33	12,69	13716,19	4008,56	442,50	845,29	207,27	89,16

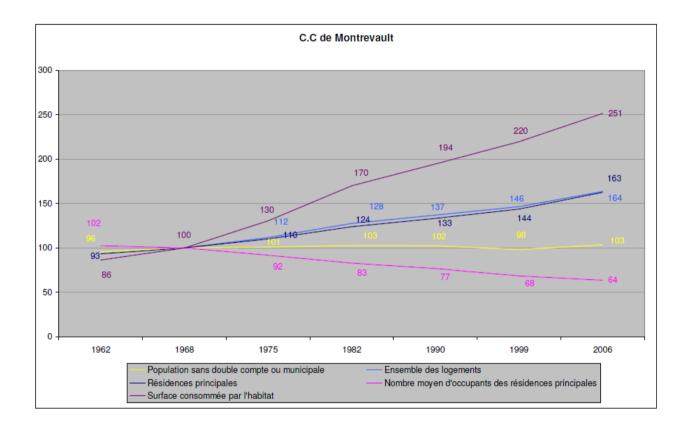
Observation : secteur de 14,10 hectares sans zonage au PLU de La Salle-et-Chapelle-Aubry :

Source: DDT 49 / SUAR / GEO

Observation : L'emprise de la zone d'activité des Alliés, située sur le territoire des communes du Fuilet et de Liré, est pour partie classée en zone agricole au POS du Fuilet.

Les secteurs d'urbanisation future à court, moyen et long terme (1AU et 2AU) identifiés dans les PLU de Saint-Pierre-Montlimart et de Montrevault, communes identifiées comme constituant un pôle au futur SCOT du Pays des Mauges, représentent 21,3 % de la superficie globale inscrite pour l'habitat dans l'ensemble des documents d'urbanisme de Montrevault Communauté et 44,3 % pour l'activité.

### La consommation d'espace pour l'habitat



Source : données INSEE

Au cours de la période 1968/2006, la surface consommée pour l'habitat au niveau communautaire a été multipliée par 2,51 alors que le nombre de logements a été multiplié par1,64 et et que la population municipale est restée stable.

La consommation foncière s'est accrue plus rapidement que nécessaire sur le territoire communautaire avec des écarts importants entre les communes. L'annexe foncière jointe au document d'association fournit un détail par commune.

1- Commercialisation et disponibilités foncières des lotissements publics, privés et et des zones d'aménagement concerté au niveau du territoire de Montrevault Communauté au 01/01/2012 :

COMMUNE	NOM DE L'OPERATION	N - (	Observations		Aménageur	Date autorisa- tion	en projet	auto- risés	vendus 2011 LOTS	LOTS disponi- bles au 01/01/2012	2 -2	Surface du plus grand Lot (m²)	Prix du plus petit Lot (HT)	Prix du plus grand Lot (HT)
MONTREVAULT COMMUNAUTE														
CHAUDRON-EN-MAUGES	L'Ouche du Bas	-	Lotissement	2005	Privé			33	1	8	572	2298	16 016 €	64 344 €
CHAUDRON-EN-MAUGES	L'Ouche du Bourg	-	Lotissement	2008	Privé			29	3	15	547	1206	17 503 €	38 590 €
LE FIEF-SAUVIN	Gabardière	-	Lotissement	2010	Commune	06/04/10		16	8	8	503	837	25 150 €	41 850 €
LE FUILET	Le Quarteron	-	Lotissement	2009	Commune			23	1	0	572	975	24 871 €	42 393 €
ST-PIERRE-MONTLIMART	La Fontaine	-	Lotissement	2007	Commune	02/01/08		43	5	13	525	1268	22 826 €	55 130 €
ST-QUENTIN-EN-MAUGES	Beau Soleil 2	-	Lotissement	2011	Commune	01/12/11		23	0	23	496	961	15 941 €	30 887 €
LA SALLE-ET-CHAPELLE-AUBRY	Le Coteau 3	-	Lotissement	2009	Commune			22	12	0	673	1098	23 634 €	38 559 €
		1	TOTAL EPCI MONT	REVA	ULT COMMU	NAUTE :		189	30	67	lots dispo	onibles au (	01/01/2012	
	TOTAL SCOT Pays des Mauges  Lots en projets :  Lots vendus en 2011 :						100 318	623	lots dispo	onibles au (	01/01/ 2012			

Extrait de l'observatoire des disponibilités foncières en Maine-et-Loire au 1er janvier 2012 (DDT49)

La commune de Saint-Pierre-Montlimart, identifiée en tant que polarité secondaire au futur SCOT, a été concernée par 16,6 % des lots vendus sur le territoire communautaire en 2011. Elle disposait de 19,4 % des lots disponibles au 01/01/2012.

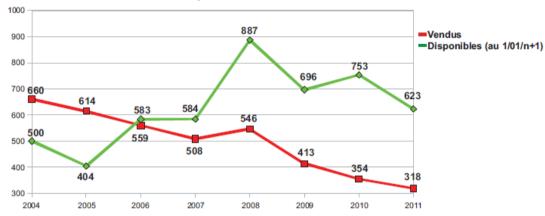
La commune de Montrevault, autre commune identifiée en tant que polarité secondaire, ne dispose pas de réserve foncière pour l'habitat.

Par contre, la commune de Chaudron en Mauges concentre plus du tiers des lots disponibles sur le territoire communautaire.

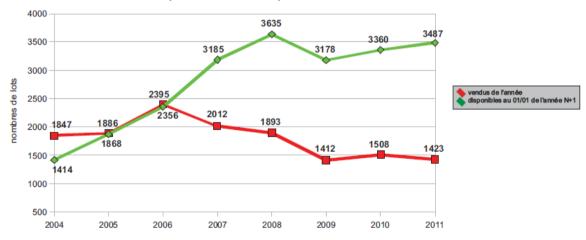
La superficie des lots des opérations en cours de commercialisation varie de 1 à 4,5 (Le Fief-Sauvin : 503 m², Chaudron en Mauges : 2 298 m²).

# 2- Commercialisation des lotissements au niveau du SCOT Pays des Mauges et du département au 01/01/2012 :

#### Evolution des ventes et des disponibilités sur les 8 dernières années



#### Évolution des ventes et des disponibilités dans le département du Maine-et-Loire



Extraits de l'observatoire des disponibilités foncières en Maine-et-Loire au 1er janvier 2012 (DDT49)

Le nombre de lots disponibles à la vente au 1er janvier 2012 représentaient deux années de commercialisation. A noter la baisse constante des ventes de lots observée depuis 2006.

Le nombre de permis de construire délivrés au niveau départemental a baissé d'environ 25 % entre mai 2011 et mai 2012.

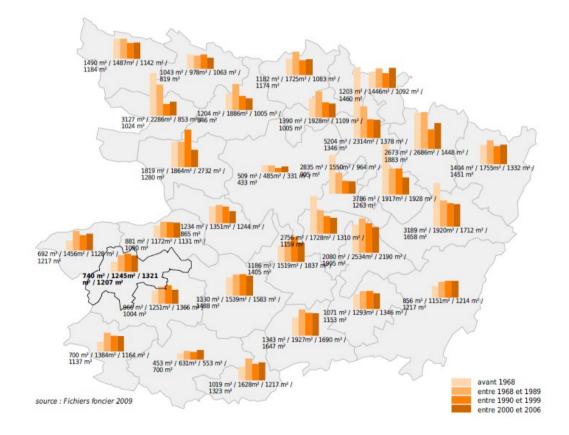
Au niveau du département, le suivi des opérations réalisé par la DDT 49 dans le cadre de l'observatoire départemental des zones d'habitat montre pour la période 2008 - 2010 un accroissement du nombre d'opérations :

- proposant des parcelles de moins de 800 m² (2010 : 84 % des opérations, 2009 : 74 %, 2008 : 69 %),
- réalisées avec une densité brute inférieure ou égale à 15 logements à l'hectare (2010 : 72 % des opérations, 2009 : 54 %, 2008 : 50 %)
- réalisées avec un ratio d'espace public (voirie, espaces verts et aménagements techniques) inférieur à 20 % (2010 : 38 % des opérations ; 2009 : 15 %, 2008 : 11 %).

#### 3- Superficie moyenne des terrains par logement et par EPCI :

Superficie moyenne départementale des terrains par logement sur la période 1990 - 1999 : 734 m².

Superficie moyenne départementale des terrains par logement sur la période 2000 - 2006 : 939 m² (+ 28 %).



### La consommation d'espace pour les activités

#### ZONES D'ACTIVITES EN COURS DE COMMERCIALISATION AU 01/01/2011 MONTREVAULT COMMUNAUTE

MONTREVAULT COMMUNAUTE	SURFACES VENDUES EN HA ENTRE 2008-2010	SURFACES DISPONIBLES ÉQUIPÉES AU 01/01/2011	SURFACES NON ÉQUIPÉES AU 01/01/2011
LA BOISSIERE SUR EVRE			
CHAUDRON EN MAUGES		0,06	0,53
LA CHAUSSAIRE	0,69	0,73	
LE FIEF-SAUVIN		0,52	
LE FUILET	2,33	8,12	100,61*
MONTREVAULT			
LE PUISET-DORE			1,70
SAINT-PIERRE-MONTLIMART	2,83	7,09	
SAINT-QUENTIN-EN-MAUGES		0,93	3,59
SAINT-REMY-EN MAUGES	0,16	0,50	2,07
LA SALLE ET CHAPELLE-AUBRY	0,24	1,02	1,35
TOTAL TERRITOIRE COM COM	6,25	18,97	109,85

<sup>\*</sup> total surfaces non équipées de l'Actiparc des Alliés (Le Fuilet : 34,71 ha; Liré 65,90 ha)

SCOT PAYS DES MAUGES	SURFACES VENDUES EN HA	EVOLUTION DES SURFACES DISPONIBLES ÉQUIPÉES	EVOLUTION DES SURFACES NON ÉQUIPÉES
ANNEE 2008	83,88	229,55	91,17
ANNEE 2009	19,21	221,73	98,55
ANNEE 2010	39,22	187,85	190,5
TOTAL 2008 – 2010	142,31		

Ventes 2010 : dont Chemillé (22,2 ha)

DEPARTEMENT 49	SURFACES VENDUES EN HA	EVOLUTION DES SURFACES DISPONIBLES ÉQUIPÉES	EVOLUTION DES SURFACES NON ÉQUIPÉES
ANNEE 2008	206,30	937,55	461,42
ANNEE 2009	132,45	909,96	500,52
ANNEE 2010	100,55	856,30	569,35
TOTAL 2008 – 2010	439,30		

Source : observatoire des zones d'activités en Maine-et-Loire 2011 (DDT 49)

Les surfaces disponibles et les réserves foncières au niveau des Anjou Actiparcs de Centre-Mauges (Beaupréau), des Trois-Routes (Chemillé), de La Lande (Saint-Florent-le-Vieil) et des Alliés (Le Fuilet - Liré) représentent une emprise cumulée de 185,9 hectares au 31/12/2011 (source : Comité d'Expansion du Maine-et-Loire).

Le PLU de Saint-Pierre-Montlimart intègre un développement important de la zone d'activité d'intérêt communautaire de Belleville dans les secteurs de La Barre (13 hectares) et des Landes (12,2 hectares) aujourd'hui occupés en partie par des vergers.

#### Préconisations dans le cadre du PLUI

# S'appuyer sur le SCOT en tant que document de référence :

Le PLUI devra être compatible avec les orientations définies dans le PADD du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Mauges, en cours d'élaboration, ainsi que les objectifs et prescriptions du DOO du SCOT de nature à limiter la consommation foncière et l'étalement urbain.

Le Documents d'Orientations et d'Objectifs du SCOT Pays des Mauges prévoit dans sa version de février 2012 :

<u>Habitat</u>: 1 800 logements neufs sur le territoire communautaire pour la période 2010/2030 dont 45 % dans les pôles secondaires Montrevault - Saint Pierre Montlimart. Une densité minimale de 16 à 24 logements/hectare dans les communes pôles et de 14 à 18 logements/hectare pour les communes non pôles. Une consommation foncière maximale de 77 hectares y compris les équipements publics pour la période 2010/2030. Priorité donnée au tissu urbain existant (renouvellement urbain, comblement de dents creuses...). Développement en continuité du tissu urbain existant. Absence de développement des hameaux et arrêt du mitage des espaces agricoles et naturels.

<u>Surfaces destinées à l'activité à l'horizon 2030</u>: 40 hectares en parcs structurants, 28 hectares en parcs intermédiaires et 12 hectares en zones artisanales. Optimisation de l'aménagement des zones afin de réduire la consommation d'espace dédiée aux équipements et à la voirie.

Par ailleurs la loi Grenelle 2 du 12/07/2010 a introduit dans le code de l'urbanisme des dispositions spécifiques pour lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles.

#### Le rapport de présentation :

- présente une analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- justifie les objectifs mentionnés au PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCOT et des dynamiques économiques et démographiques.

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- définit des orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

# L'analyse du document d'urbanisme :

Si le document d'urbanisme est soumis à évaluation environnementale, la commune ou l(EPCI procède, à l'expiration d'un délai de 6 ans, à une analyse des résultats de son application, notamment sur la maitrise de la consommation d'espace.

Le Préfet de département peut suspendre le caractère exécutoire de l'acte d'approbation d'un SCOT ou d'un PLU et demander des modifications en cas de dispositions autorisant une consommation excessive de l'espace, notamment en ne prévoyant pas une densification des secteurs desservis par les transports ou les équipements collectifs.

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche a crée une Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles chargé d'émettre un avis obligatoire sur les arrêts de projets de PLU au regard de l'objectif de préservation des terres agricoles en l'absence de SCOT approuvé. La commission a aussi la faculté de s'auto-saisir de tout projet de document d'urbanisme ne relevant pas d'un examen obligatoire.

# 10 - ANNEXES

A)	Annexe paysagère	page 71
B)	Annexe habitat	page 79
C)	Annexe consommation d'espace	page 89

# LES ENJEUX PAYSAGERS SUR LE TERRITOIRE DE MONTREVAULT COMMUNAUTE

par Mme Izembart, paysagiste conseil à la DDT de Maine-et-Loire

L'article 1er de la Convention européenne du paysage définit celui-ci comme "une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations." Le paysage est l'expression des particularités de ce territoire. Les mouvements de terrain, la structure des sols, le climat, forment l'assise et le socle fondamental. Cependant ni le relief, ni la fertilité, ni la structure hydrographique ne sont des données suffisantes. Un paysage contient du temps. L'histoire, l'économie, la vie sociale ou les traditions culturelles sont autant de données qui ont contribué à le façonner et lui confèrent sa singularité et son attrait.

Sur cette base, PLUI de Montrevault doit permettre de concevoir un projet de planification urbaine s'appuyant sur la singularité des paysages de cette partie des Mauges.

#### Il doit proposer:

- un renforcement de l'identité des territoires s'appuyant sur l'armature paysagère existante,
- des principes d'équilibre entre développement et préservation des espaces naturels et des paysages dans une logique de développement durable,
- l'identification et la hiérarchisation des pôles à conforter ; identification à réaliser en liaison avec les transports et les services et équipements afin de favoriser un développement harmonieux,
- la priorité au réinvestissement urbain, l'intégration de l'urbanisation favorisant une gestion économe de l'espace et l'inscription des bourgs et villages dans leurs paysages.



Cirque de Courroussé

La contribution figurant ci-dessous à vocation à permettre l'identification des enjeux de chaque commune du territoire communautaire.

# La Chaussaire

La Chaussaire se développe sur un éperon orienté nord-sud cerné par le ruisseau de Verret, à l'est, et un petit ru affluent, à l'ouest. Le bourg, dominé par la silhouette de l'église, s'étale sur le coteau et en ligne de crête. Le centre ancien au bâti dense et mitoyen se concentre le long d'un axe est-ouest le long de la rue de Bretagne et perpendiculairement le long de la rue de la Loire. Le bourg est marqué par deux extensions, l'une sur l'éperon au nord sous forme de lotissement assez dense, l'autre en urbanisation linéaire beaucoup plus lâche et consommatrice d'espace, en ligne de crête le long de la rue des moulins ou au milieu des vignobles le long de la rue Saint-Augustin. Le versant orienté à l'est vers le ruisseau de Verret offre une zone industrielle avec des parcelles en attente et du bâti désaffecté.

Le paysage est marqué par la présence de l'eau (rus, sources, barrages et plans d'eau...), de nombreux écarts au milieu d'une trame bocagère assez lâche, de vignobles, et de quelques petits bois.

Parmi les enjeux paysagers identifiés sur ce territoire figurent :

- la pérennisation des parcelles agricoles et le maintien de la diversité paysagère (renforcement de la trame bocagère, parcelles de vignobles...),
- l'intégration des bâtiments agricoles et le renforcement des structures paysagères autour des écarts,
- l'arrêt de l'urbanisation linéaire autour du bourg de La Chaussaire et un travail au sein de l'enveloppe urbaine : renforcement du cœur de bourg, identification des parcelles mutables ou du bâti vacant, réhabilitation du bâti, ravalement de façades et travail sur les espaces publics, revitalisation des friches industrielles à l'entré est de la commune et requalification de la lisière urbaine.

#### Le Fief-Sauvin

Le Fief-Sauvin est un bourg installé sur le plateau au-dessus des méandres de la vallée de l'Evre. Le bourg étalé en rebord de plateau vers la ligne de crête de la vallée est visible de loin. Le centre, dense, avec des bâtiments à R+1+C, et plusieurs commerces est resté concentré autour du croisement de deux routes Est-ouest (D80) et nord-sud (D 146). Il est complété de plusieurs lotissements étalés sur le plateau et une petite zone d'activités.

L'influence de Beaupréau situé en limite est, hors communauté de communes, devra être analysée afin d'identifier et d'orienter les axes de développement de la commune. Le paysage est marqué par la grande entaille de la vallée de l'Evre en limite est de la commune et ses affluents qui orientent le relief, la présence de l'eau sur tout le territoire (rus, sources, barrages et plans d'eau...), de nombreux écarts au milieu d'une trame bocagère assez lâche, des parcelles d'arboriculture (pépinières et vergers) et la forêt de Leppo en limite nord-ouest du territoire communal (pins, taillis de chênes... et carrières d'argile).





Parmi les enjeux paysagers identifiés sur ce territoire figurent :

- la pérennisation des parcelles agricoles dynamiques et le maintien de la diversité paysagère (renforcement de la trame bocagère, parcelles d'arboriculture ...),
- l'intégration des bâtiments agricoles et le renforcement des structures paysagères autour des écarts,
- l'intégration paysagère des réserves d'eau utilisée pour l'arboriculture (insertion dans les lignes de force du paysage, travail sur les terrassement et reprise de structures paysagères existantes...),
- le renforcement de la silhouette paysagère du bourg du Fief-Sauvin, visible de loin, la valorisation des limites et la densification raisonnée des tissus urbains existants, la réhabilitation du bâti et la requalification des espaces publics.

#### Le Puiset-Doré

Le Puiset-Doré est un village allongé le long du ruisseau du Verret et de part et d'autre sur le versant. Le centre dense est marqué par l'utilisation de la brique décorative dans le bâti autour de la mairie. Quelques entreprises sont installées dans le bourg (usine Mary qui travaillait sur les moules à briques ou biofournil par exemple), un lotissement est implanté en extension urbaine à l'entrée ouest, près du cimetière.





Le paysage est caractérisé par la présence des activités extractives (argile) qui ont façonné le territoire, laissant de nombreux plans d'eau et marquant l'architecture locale par l'utilisation de la brique. On notera la présence de la forêt de Leppo en limite est du territoire communal (pins, taillis de chênes... et carrières d'argile), la présence de trois ruisseaux ou rivières orientés sud-ouest/nord-est qui traversent le territoire et orientent le relief (La Divatte, le ruisseau de Verret), de l'eau sur tout le territoire (rus, sources, plans d'eau laissés par les carrières ...), de nombreux écarts au sein d'une trame bocagère plus lâche à l'est, enfin un paysage singulier et morcelé dans le secteur nord-ouest du territoire avec l'imbrication de petits bois et secteur de recolonisation, nombreux plans d'eau et secteurs d'extraction d'argile et une trame bocagère plus resserrée. A l'ouest à proximité du ruisseau de la mocraisière apparaissent également vignobles et vergers.

Parmi les enjeux paysagers identifiés sur ce territoire figurent :

- le renforcement de la trame bocagère et de l'identité de ce territoire marqué par les activités autour de l'argile,
- la réouverture des territoires de landes envahis par une végétation pionnière arborée,
- l'intégration des bâtiments agricoles et le renforcement des structures paysagères autour des écarts,
- l'arrêt du développement linéaire le long du ruisseau et le confortement du cœur de village du Puiset-Doré.

#### Le Fuilet

Le Fuilet est caractérisé par une urbanisation linéaire développée le long de la D17 et des routes adjacentes. L'église domine le bourg. Plusieurs lotissements ont été bâtis en extension urbaine au nord de la D17 et du cœur de bourg. Les écarts situés à proximité le long de la D17 et de la D67 ont tendance à se rejoindre et à former une conurbation tendant à banaliser le territoire. Le parc d'activités Les Alliers (environ 15 ha viabilisés), peu occupé a trop anticipé sur un renforcement de la liaison vers la Loire-Atlantique.

Le sud du territoire communal est marqué par les activités extractives d'argiles qui ont façonné les paysages en un territoire morcelé par l'imbrication des nombreux plans d'eau, carrières et sites de landes en reconversion avec boisement pionnier. Au nord de la D 17, la trame bocagère se densifie sauf sur le haut du plateau. Les écarts sont nombreux, accompagnés parfois de quelques parcelles de vignes. La vallée de la Trézenne, très encaissée forme la limite est du territoire communal.

Parmi les enjeux paysagers identifiés sur ce territoire figurent :

- la prise en compte de l'identité de ce territoire marqué au sud par les activités liées aux carrières d'argile, le maintien de la trame bocagère, la réouverture des territoires de landes envahis par une végétation pionnière arborée,
- l'arrêt du mitage, de l'urbanisation linéaire au profit d'un renforcement des coupures urbaines,
- l'identification de limite claire à l'urbanisation, une consommation raisonnée du territoire et la revalorisation des limites urbaines.

#### Saint-Rémy-en-Mauges

Saint-Rémy-en-Mauges est implanté sur un relief de la rive gauche du ruisseau de l'Avoye, de part et d'autre de la D 17. La masse boisée du château de Clérambault ponctue l'entrée Est du bourg au sud de la D 17. Le village se développe également sur la rive droite (intégration d'écarts, extensions pavillonnaires et zones d'activités face au château de Clairembault) et en urbanisation linéaire le long des voiries secondaires. Le développement de l'urbanisation à tendance à former une conurbation vers l'est, le long de la D17 en direction de Montrevault/St-Pierre-Montlimart.

Deux vallées encaissées forment la limite du territoire communal : à l'est, la vallée de l'Evre, au nord et à l'ouest la vallée du ruisseau de la Trézenne. Le paysage communal est marqué par la présence :

- d'une trame bocagère assez lâche,
- de la masse boisée de la forêt de Leppo au sud, partagée entre plusieurs communes
- de petits bois épars,
- de grandes parcelles d'arboriculture,
- de l'eau sur tout le territoire (rus, sources, barrages et plans d'eau...),
- de nombreux écarts avec des fermes disséminées dans le bocage.

- Prioritairement : le renforcement des coupures urbaines, l'arrêt du mitage et de l'urbanisation linéaire- notamment à l'est de Saint-Rémy-en-Mauges vers Montrevault/St-Pierre-Montlimart,
- le maintien de la trame bocagère,
- priorité au réinvestissement en cœur de bourg : densification raisonnée des tissus urbains existant, valorisation de la limite urbaine,
- la valorisation du château et du parc de Clairembault.

#### La-Boissière-sur-Evre

La Boissière-sur-Evre s'est développée sans document d'urbanisation au croisement de la D 143 et de la D 152. Le village est implanté sur le plateau au-dessus de deux vallées encaissées et assez boisées, la vallée du ruisseau de la Trézenne au sud et la vallée de l'Evre à l'est, prolongée par celle du ruisseau de Beugnon. Le village relativement resserré autour de l'église, avec quelques extensions pavillonnaires a conservé une trame bocagère aux abords. Le paysage communal est caractérisé par la présence :

- de vallées encaissées et boisées en limite sud et est,
- d'une trame bocagère plus ou moins dense selon les secteurs,
- la présence ponctuelle de petits bois, et vergers, et de plans d'eau,
- de nombreux écarts avec des fermes disséminées dans le bocage.

Parmi les enjeux paysagers identifiés sur ce territoire figurent :

• Prioritairement : le maintien de la trame bocagère

### **Saint-Quentin-en-Mauges**

Saint-Quentin-en-Mauges est installé au croisement de la D 17 et de la D150. L'église repère et le centre ancien sont regroupés à ce carrefour. Le village s'est développé sous forme de lotissements en extension urbaine sur le pourtour, principalement à l'est et au sud. Une petite zone d'activité est implantée à l'entrée Est le long de la D 17.



Le paysage communal est caractérisé par la présence :

- de nombreux écarts avec des fermes disséminées dans le bocage,
- de petits bois épars,
- de plusieurs ruisseaux, étangs et retenue d'eau,
- de grandes parcelles d'arboriculture, accompagnées de réserves d'eau, notamment au nord du territoire communal

- le renforcement de la trame bocagère,
- l'intégration des bâtiments agricoles et le renforcement des structures paysagères autour des écarts,
- l'intégration paysagère des réserves d'eau artificielles utilisées pour l'arboriculture,
- la requalification urbaine du cœur de bourg : identification et réhabilitation du bâti vacant, des parcelles mutables.
- la requalification de la limite urbaine.

#### **Chaudron-en-Mauges**

Chaudron-en-Mauges est installé au croisement de la D 17 et de la D201. Le cœur de bourg, dense est regroupé autour de ce carrefour et de l'église. Le bourg est situé sur un relief prononcé façonné par plusieurs ruisseaux (ruisseau de Guiangé au sud et à l'est, du ruisseau de l'étang à l'ouest et de Saint-Germain au nord). La D17 plongeant vers la vallée offre différents points de vue sur l'urbanisation du bourg. Chaudron-en-Mauges s'est étendu vers l'est et l'ouest, le long de la D 17 et sous forme de lotissement sur le coteau en direction du Bas-Plessis. La pente peut parfois être très forte.

Le paysage communal est caractérisé par la présence :

- de plusieurs ruisseaux, étangs et retenue d'eau,
- de boisements signalant les vallées et de quelques petits bois épars,
- la présence ponctuelle de vergers,
- de nombreux écarts avec des fermes disséminées au sein d'une maille bocagère assez lâche,
- du château et du parc du Bas-Plessis qui marque l'entrée nord de la commune le long de la D201.

Parmi les enjeux paysagers identifiés sur ce territoire figurent :

- le maintien de la trame bocagère,
- l'intégration des bâtiments agricoles et le renforcement des structures paysagères autour des écarts,
- l'intégration paysagère des réserves d'eau utilisée pour l'arboriculture,
- la redéfinition de la limite urbaine de Chaudron-en-Mauges en s'appuyant sur les structures paysagères existantes, la densification raisonnée du bourg,
- la valorisation du château et du parc du Bas-Plessis.



#### La Salle-et-Chapelle-Aubry

La Salle-Aubry et la Chapelle-Aubry sont deux villages situés le long de la D 134 au sud-est de Saint-Pierre-Montlimart. La chapelle-Aubry est implantée de part et d'autre du ruisseau de la Jousselinière, avec deux extensions pavillonnaires de part et d'autre du centre ancien. La Salle-Aubry est plus étalée sur un léger éperon cerné par deux rus. Le cœur du village au croisement de la D134 et de la D201 est complété par des lotissements et extensions pavillonnaires principalement au sud. Aucune transition n'existe entre les espaces agricoles et les zones d'extensions pavillonnaires que le relief met en valeur.

Le paysage communal est caractérisé par la présence :

- des versants boisés de la vallée encaissée du ruisseau de la Bellière en limite communale ouest, et de ses affluents qui irriguent le territoire communal au sud, d'étangs et retenue d'eau,
- de quelques petits bois épars,
- la présence ponctuelle de vergers,
- de nombreux écarts avec des fermes disséminées au sein d'une maille bocagère assez lâche.

A noter la présence d'un habitat ouvrier au hameau de Cancale, à proximité de Saint-Pierre-Montlimart

- le maintien de la trame bocagère,
- l'intégration des bâtiments agricoles et le renforcement des structures paysagères autour des écarts,
- la valorisation des limites urbaines de la Chapelle-Aubry et La Salle-Aubry et des vues réciproques avec le grand paysage (usages potentiels, requalification de la limite, intégration paysagère du bâti).

#### **Montrevault**

Montrevault est installé sur deux éperons parallèles créés par les méandres de la vallée de l'Evre. Le relief prononcé et cette situation géographique singulière ont façonné un site pittoresque. Le territoire communal assez réduit est contraint par le relief. L'éperon le plus au nord comprend la ville ancienne et des extensions sur la longueur de l'éperon vers le sud. L'autre éperon comprend plusieurs secteurs d'extensions pavillonnaires et le collège.



- le maintien des boisements le long de l'Evre,
- le renforcement des liaisons douces entre les deux éperons,
- l'identification d'une limite claire à l'urbanisation prenant appui sur des repères du territoire,
- la valorisation de la limite urbaine et des vues réciproques avec le grand paysage (renforcement des structures paysagères).



#### Saint-Pierre-Montlimart

Saint-Pierre-Montlimart est implanté le long de deux axes : l'un nord-sud (D752) et l'autre est-ouest (D17) sur un relief entre le ruisseau de la Bellière à l'est, et l'Evre à l'ouest. Ancienne cité minière, la ville a conservé des hauts de versants boisés sur le site des anciennes carrières. Ceux-ci soulignent la ligne de crête. La topographie marquée met en valeur la présence de bâtiments d'activités qui s'imposent au premier plan dans le territoire. La ville est caractérisée par la présence de vergers aux abords et de friches industrielles insérées dans le tissu urbain.

Le paysage communal est caractérisé par la présence :

- de vallées encaissées qui forment les limites communales à l'est, à l'ouest, et au nord (ruisseau de la Bellière, ruisseau du pont Saint-Laurent, Evre) d'étangs et retenues d'eau,
- d'un boisement au sud.
- de nombreux vergers,
- d'écarts avec des fermes disséminées au sein d'une maille bocagère assez lâche.

- le renforcement de la trame bocagère,
- la préservation des vergers, l'insertion des retenues d'eau,
- la pérennisation des espaces agricoles et naturels préservés,
- le maintien des coupures d'urbanisation,
- l'inscription de l'urbanisation dans le site géographique de Saint-Pierre-Montlimart : protection et renforcement de la ligne de crête boisée avec un contrôle des hauteurs du bâti, requalification de la limite urbaine,
- la densification raisonnée en cœur de bourg sans faire table rase de l'existant (identification des éléments sur lesquels s'appuyer et des potentialités de reconversion éventuelle du bâti),
- la requalification des friches urbaines en limite et en cœur de bourg.



# 1- Satisfaire les besoins de la population

Le PLUI intégrant obligatoirement un volet "Plan Local de l'Habitat", il conviendra de réaliser un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement prenant en compte les dispositions de l'article R 302-1-1 du code de la construction et de l'habitation. Les données ci-dessous constituent une contribution de l'État à l'élaboration du diagnostic qu'il y aura lieu de compléter.

#### a- L'évolution démographique

Évolution de la population municipale	Population 1990	Population 1999	Population 2009	Croissance annuelle 1999-2009
La Boissière sur Evre	365	367	413	1,2%
Chaudron en Mauges	1551	1409	1443	0,2%
La Chaussaire	644	610	777	2,4%
Le Fief sauvin	1507	1455	1642	1,2%
Le Fuilet	1796	1809	1872	0,3%
Montrevault	1298	1180	1279	0,8%
Le Puiset Doré	968	928	1120	1,9%
St Pierre Montlimart	3137	3053	3258	0,6%
St Quentin en Mauges	1029	991	1030	0,4%
St Rémy en Mauges	1289	1219	1406	1,4%
La Salle et Chapelle Aubry	1056	1026	1251	2%
Montrevault Communauté	14 640	14 051	15 491	1,1%
Maine et Loire	705 882	732 942	778 082	0,6%

(source INSEE 2009)

#### Age de la population

	Montrevault Communauté	Maine et Loire
0 à 19 ans	26,3%	25,3%
20 à 64 ans	56,6%	56%
65 ans et plus	17,2%	18,7%

(source INSEE 2008)

La croissance démographique du territoire semble assez significative puisqu'elle est nettement supérieure au niveau départemental (1,1% contre 0,63% dans le département entre 1999 et 2009) mais également au niveau régional (0,95%). Il s'agit d'un retournement de la tendance observée entre 1990 et 1999, à savoir une diminution de la population, qui faisait suite à une période de croissance assez limitée. Le solde naturel a augmenté sur la période 1999-2007 contrairement à la période précédente, représentant les 2/3 de la croissance démographique. A noter une croissance particulièrement haute pour les communes de La Chaussaire et du Puiset Doré, proches de la Loire Atlantique, mais à relativiser puisqu'elles font partie des plus petites communes de l'EPCI en terme démographique.

On observe un renversement de la tendance du solde migratoire pour la période 1999-2008 (+ 0,3%).

Si l'on compare avec les communautés de communes voisines, la CC du Canton de Champtoceaux située au nord, enregistre une augmentation annuelle de sa population plus importante (croissance 2,1% et solde migratoire +1,5 %). Au contraire, la CC du Centre-Mauges au sud ne connaît pas le même dynamisme avec une augmentation annuelle de la population légèrement plus faible (+0,8%) et un solde migratoire quasi équivalent (+0,4%).

Malgré ce regain démographique, l'<u>indice de jeunesse</u> (rapport entre la part des moins de 20 ans et la part des 60 ans ou plus) de l'ensemble de l'EPCI est assez faible (1,19). Il est inférieur à la moyenne départementale (1,26) et à l'indice de la CC du Canton de Champtoceaux (1,4) et de la CC du Centre-Mauges (1,29). Bien que faisant partie des communes les plus peuplées du territoire communautaire, Saint Pierre Montlimart, le Fuilet et Chaudron en Mauges ont des indices de jeunesse plutôt faibles. L'indice de jeunesse est un bon indicateur du vieillissement de la population.

	Indice de jeunesse
La Boissière sur Èvre	1,34
La Chaussaire	1,33
St Quentin en Mauges	1,5
Chaudron en Mauges	0,83
Le Puiset Doré	1,41
St Rémy en Mauges	1,34
La Salle et Chapelle Aubry	1,69
Montrevault	1,09
Le Fuilet	0,96
Le Fief Sauvin	1,77
St Pierre Montlimart	1
Montrevault Communauté	1,19

(Source FILICOM 2009)

#### b- L'évolution des ménages

<u>Le nombre de ménages</u> a augmenté de 16,4% entre 1999 et 2008 (5160 ménages en 1999 et 6010 en 2008 – *source INSEE*), en raison de la croissance démographique et d'une diminution de la taille moyenne des ménages.

Les ménages en couple avec enfants sont majoritaires sur Montrevault Communauté (36,1% pour 29,9% en Maine et Loire en 2008 – *source INSEE*) et les ménages constitués de personnes seules représentent un taux non négligeable (25,5% de la population en 2008 – *source INSEE*).

Le phénomène de desserrement des ménages, lié au vieillissement de la population, à la décohabitation et à la diminution du nombre d'enfants par couple se poursuit. On est passé de 2,67 occupants par résidence principale en 1999 à 2,5 en 2008 (variation observée à l'échelle départementale (2,5 à 2,3) pour la même période – source INSEE).

Cette évolution peut générer des besoins en logements supplémentaires, avec des typologies adaptées.

#### c- Revenus des ménages

	Montrevault Communauté	Maine et Loire
Nombre de foyers fiscaux imposables (2009)	46,9%	53,4%
Revenus médian par unité de consommation annuel (2009)	15 922€	17 211€

(source INSEE-ADIL)

Le pourcentage de foyers fiscaux imposables sur le territoire communautaire est inférieur au pourcentage départemental en 2009. Le revenu annuel moyen par foyer fiscal est également situé sous la moyenne départementale. Les revenus inférieurs au seuil de pauvreté ne sont pas sur-représentés, mais la tranche de revenus comprise entre 60 et 130% des plafonds HLM (soit pour un ménage de quatre personnes, des revenus annuels compris entre 20 818€ et 48 938€) s'avère plus importante que la moyenne départementale alors que la tranche supérieure à 130% apparaît plus limitée. Les revenus des ménages sur le territoire communautaire restent donc modestes.

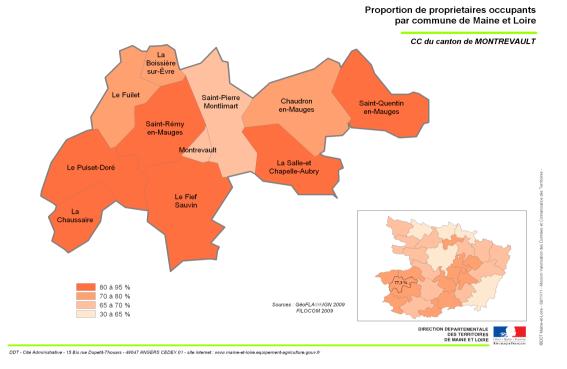
# 2- Constats autour du logement

#### a- L'évolution du parc de logement

#### Statuts d'occupation

	Montrevault Communauté	Maine et Loire
Propriétaires occupants	77,3%	60%
Locataires privés	12,8%	20,9%
Locataires HLM/SEM	7,8%	17,4%

	Nombre total de logements	Logements vacants	Résidences principales
La Boissière sur Èvre	189	infà 11	177
Chaudron en Mauges	627	47	560
La Chaussaire	327	infà 11	311
Le Fief-Sauvin	712	46	654
Le Fuilet	826	49	757
Montrevault	654	56	581
Le Puiset Doré	497	33	453
St Pierre Montlimart	1 517	70	1 424
St Quentin en Mauges	453	30	418
St Rémy en Mauges	620	26	581
La Salle et Chapelle Aubry	503	16	478
Montrevault Communauté	6 925	346	6 394



(source FILOCOM 2009)

La part de locataires dans le parc social est inférieure à celle du parc privé, illustrant un statut de locataire peu présent de façon générale sur l'EPCI. Les résidences principales, qui représentent une large majorité du parc de logements (92,3%), sont occupées aux trois quarts par leur propriétaire (contre 60% en Maine et Loire – source FILOCOM 2009).

Le parc de logements, quasi-exclusivement composé de logements individuels (95%) s'est accru de 17% entre 1999 et 2009, soit une augmentation importante comparativement au département (13,1%). Cette forte augmentation du parc de logements est observée dans des proportions encore plus importantes dans les territoires voisins sur la même période : CC du Canton de Champtoceaux : 26,4% et CC du Centre-Mauges : 19,3%.

Les grands logements de 4 pièces et plus représentent plus de 60% du parc (source FILOCOM) des résidences principales occupées par des propriétaires. Le parc locatif privé et le parc social sont constitués majoritairement de logements de 3 et 4 pièces.

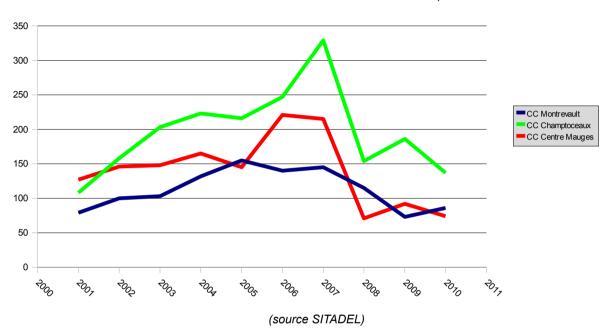
Les indicateurs de <u>mobilité dans le logement</u> (mobilité à 5 ans) démontrent une certaine stabilité, puisque 71,6% des personnes n'ont pas déménagé et les principaux arrivants sont originaires du département.

Le taux de vacance sur la totalité du parc est de 5,6% (source FILOCOM 2009) ce qui est inférieur à la moyenne départementale. On observe cependant une vacance de plus de 4% au sein du parc locatif social. Ces logements sont situés majoritairement sur les communes de St Pierre Montlimart et Montrevault.

## b- Le parc privé

#### L'évolution de la construction

# Evolution des constructions neuves de 2000 à 2011, en nombre



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	total sur 10 ans
La Boissière sur Èvre	2	3	4	1	4	3	5	4	1	1	28
La Chaussaire	3	6	2	12	10	7	6	6	3	3	58
St Quentin en Mauges	5	9	5	5	13	6	3	17	5	2	70
Chaudron en Mauges	2	10	5	5	14	3	16	10	1	17	83
Le Puiset Doré	11	8	4	8	21	9	11	12	5	1	90
St Rémy en Mauges	13	12	20	13	5	12	11	4	7	3	100
La Salle et Chapelle Aubry	6	10	19	14	14	18	10	6	4	9	110
Montrevault	22	3	9	21	11	20	20	2	2	2	112
Le Fuilet	6	11	2	14	9	19	22	14	8	15	120
Le Fief Sauvin	2	6	13	17	25	27	21	6	7	8	132
St Pierre Montlimart	7	22	20	22	29	16	20	34	30	25	225
Montrevault Communauté	79	100	103	132	155	140	145	115	73	86	1128

Constructions neuves, en nombre, par communes et par an (source SITADEL)

<u>Le nombre de constructions neuves est proportionnel à la taille des communes.</u> Le nombre de constructions le plus élevé sur les dix dernières années se situe donc sur la commune de St Pierre Montlimart.

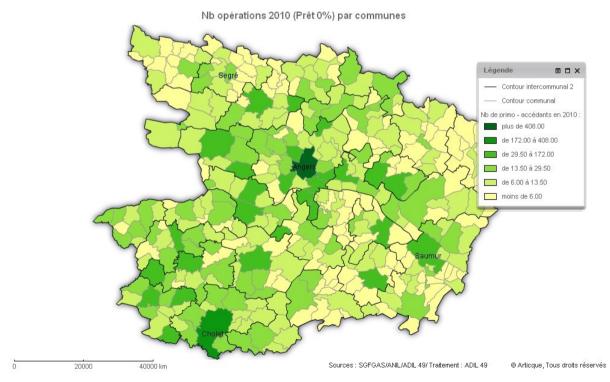
Pour suivre l'évolution démographique, <u>la construction neuve avait fortement cru depuis le début des années 2000</u>, passant de 69 logements commencés en moyenne par an entre 1996 et 2000 à 114 logements en moyenne chaque année entre 2001 et 2005 (source SITADEL).

La construction a poursuivi son évolution avec un pic en 2005, puis une baisse nette depuis 2007, suivant la tendance départementale.

Comparativement aux EPCI voisins, la construction neuve a été plus régulière avec un niveau plus faible sur le territoire communautaire. L'offre foncière se caractérise par la construction sur de grands terrains (moyenne autour de 1 100 m² − source SITADEL) à des coûts relativement faibles (37 000 € en moyenne en 2008 - source SITADEL).

Sur les communes de Montrevault et de St Pierre Montlimart, on observe une tendance à construire sur des parcelles de plus petites tailles. Le coût global des maisons individuelles construites étaient ainsi en 2008 de 955 €/m² pour une moyenne départementale de 1 027 €/m².

#### Le recours au prêt à taux zéro (PTZ)



142 opérations PTZ ont été effectués en 2010 sur Montrevault Communauté, pour 127 opérations sur la CC du Canton de Champtoceaux et 211 pour la CC du Centre-Mauges la même année (source ADIL49).

Parmi ces 142 opérations, 52% concernaient des biens immobiliers anciens et 48% des constructions neuves.

St Pierre Montlimart affiche un dynamisme de constructions financées en PTZ (30 opérations en 2010 – source ADIL49) supérieur aux autres communes de Montrevault Communauté.

Par ailleurs l'EPCI se situe dans une tranche moyenne au niveau départemental.

#### Age du parc et logements potentiellement indignes

Le parc de logements construits avant 1949 représente 34,9% du parc total alors que le parc construit depuis 1989 est de l'ordre de 21%, chiffres à comparer avec les EPCI voisins :

CC du Canton de Champtoceaux : parc ancien : 28,3% CC du Centre-Mauges : parc ancien : 37,3%

parc récent : 23,8% parc récent : 26,5%

Selon la Direction des Services Fiscaux, les catégories de logements indignes n° 7 et 8 (« aspect et qualité de construction délabrés, matériaux bon marché, absence fréquente de locaux d'hygiène, ne présentant plus les caractères élémentaires d'habitabilité ») représentent environ 5% du parc global de Montrevault Communauté (source FILOCOM 2009).

Cependant, dans le cadre de la Maîtrise d'œuvre Urbaine Sociale « Habitat Indigne » (MOUS) mise en place dans le département, 21 logements ont été repérés sur la période 2007-2010 dont 4 qui ont été classés « habitat insalubre » et 10 en « habitat dégradé ». Trois logements ont fait l'objet de travaux et sept autres sont en cours de rénovation. Ce secteur ne figure cependant pas parmi les plus concernés par ce dispositif au niveau départemental.

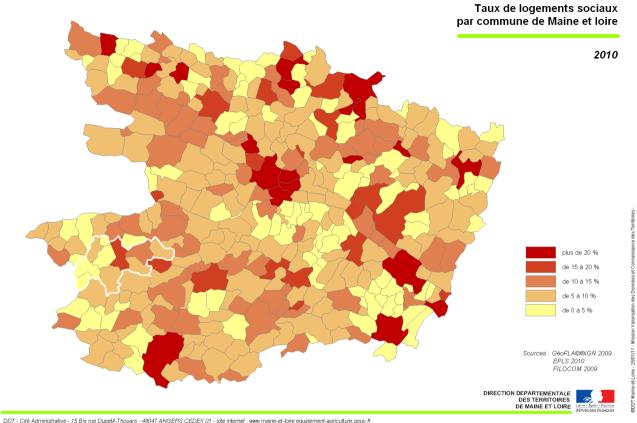
#### c- Le parc social

#### Le nombre de logements sociaux

	Montrevault Communauté	Maine et Loire
Nombre de locatifs sociaux (LS)	560	57 795
Nombre de résidences principales (RP)	6 394	331 600
Part de LS par rapport aux RP	7,8%	17,4%

(Source EPLS 2010)

Le SCOT Pays des Mauges préconiserait la construction de 5 à 10 % de logements sociaux parmi la production totale de logements.



#### Le nombre de logements sociaux par communes

	collectif	individuel	total
Chaudron en Mauges	8	48	56
La Boissière sur Èvre		4	4
La Chaussaire		9	9
La Salle et Chapelle Aubry		33	33
Le Fief-Sauvin		41	41
Le Fuilet	3	38	41
Le Puiset Doré		7	7
Montrevault	36	61	97
St Pierre Montlimart	103	118	221
St Quentin en Mauges		27	27
St Rémy en Mauges		24	24
Montrevault Communauté	150	410	560

Le logement collectif est principalement situé sur les communes de St Pierre Montlimart et Montrevault.

Le parc de logements HLM, représentant moins de 8% des résidences principales, est assez récent, dominé par l'individuel et constitué majoritairement de logements de 3 et 4 pièces. Son évolution est faible puisque ce parc s'est accru seulement de 6% entre 1999 et 2009, contre 17% pour l'ensemble du parc immobilier de l'EPCI.

Les financements de logements HLM ont été faibles entre 2005 et 2010 avec 34 Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS), 1 Prêt Locatif Aidé à l'Intégration (PLAI) et 101 Prêts Locatifs Sociaux (PLS) pour des personnes âgées, soit 74% des financements.

(Source EPLS 2010)

#### La demande locative sociale (au 01/01/2011)

Demandes d'entrée extérieures au parc HLM : 57 Demandes d'entrée locataires HLM (internes) : 27

Demandes en cours : 84

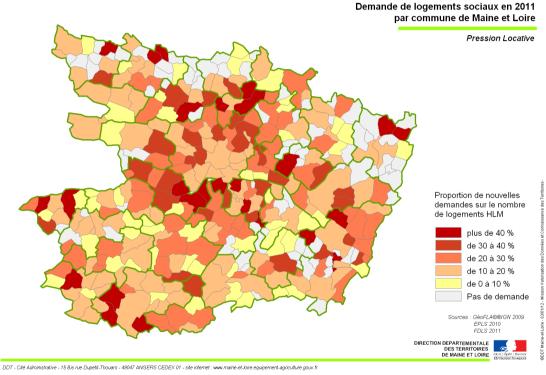
Parc locatif social au 01/01/2010 : 560

Délai d'attente moyen : 9 mois

Rapport entre demande satisfaite et demande externe : supérieur à 1

Communes	Nb de demandes
Chaudron en Mauges	6
La Chausseraie	4
Le Fief Sauvin	6
Le Fuilet	7
Montrevault	15
Salle et Chapelle Aubry	1
St Pierre Montlimart	38
St Quentin en Mauges	3
St Rémy en Mauges	4

(Source CREHA 2011)



La demande locative sociale représente 84 demandes au 01/01/2011, soit une légère augmentation par rapport à 2010 (73). Dans 63% des cas, les demandes concernent les communes de St Pierre Montlimart ou de Montrevault. Les demandes des locataires déjà logés dans le parc HLM représentent 31% de l'ensemble des demandes, taux relativement élevé pour un secteur rural. 64% des demandeurs souhaitent intégrer un logement individuel.

50% des demandes concernent les T3 comme l'illustre le tableau ci-dessous :

Type de logement	T1/T2	T3	T4	T5	NR
Nb de demandes	18	42	18	4	2

(Source CREHA FDLS: 2011)

23,8% des demandeurs sont âgés de plus de 65 ans, alors que cette tranche d'âge représente seulement 6,2% des demandes pour la CC du Canton de Champtoceaux et 13,1% pour celle du Centre-Mauges. Montrevault Communauté apparaît finalement comme l'EPCI du département qui concentre le plus de demandes émises par des personnes de plus de 65 ans (source CREHA 2011).

Une grande partie (pratiquement la moitié) des demandeurs sont des personnes salariées. A noter que 16 personnes sont au chômage. Il y a également 24 retraités mais un très faible nombre d'étudiants.

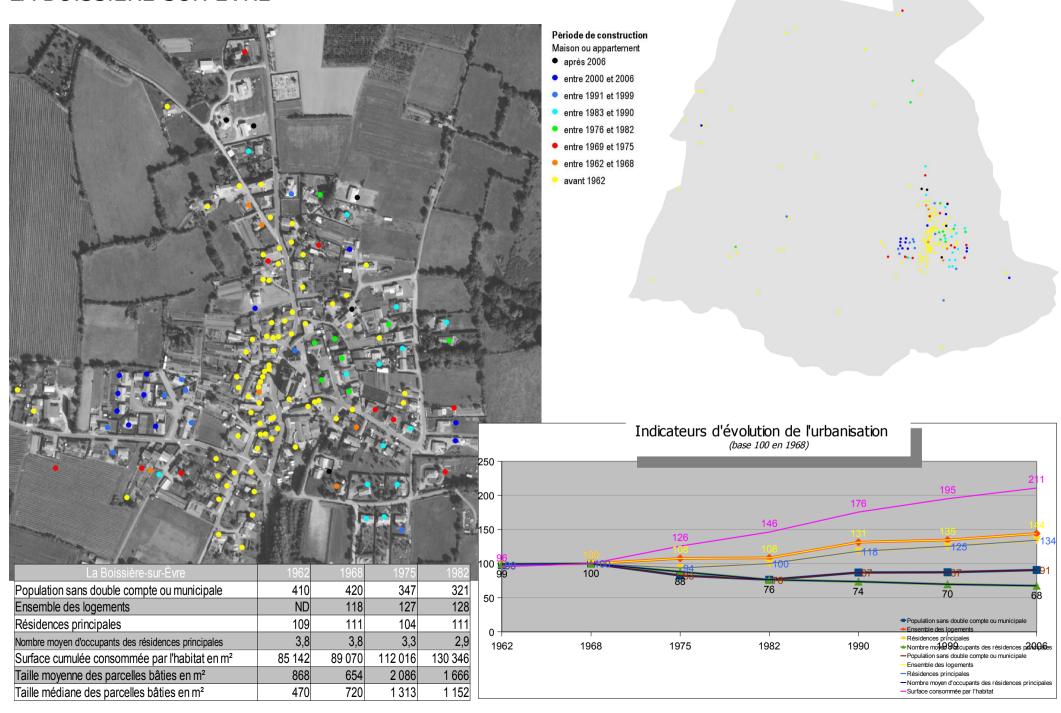
En grande majorité (61,9%), les demandeurs souhaitent rester dans leur commune de résidence actuelle. Ce sont donc des migrations internes au territoire de Montrevault Communauté pouvant illustrer des inadéquations entre l'évolution de la composition des ménages et le logement occupé (décohabitation, divorces, séparation, logement trop grand ou trop petit, soit 44% des demandes – *source CREHA 2011*).

La demande locative sociale reste donc faible et l'essentiel de la demande est satisfaite en moins d'un an. L'indice de satisfaction de la demande par rapport à l'ensemble des demandes externes confirme le caractère peu tendu du parc locatif social. Ces éléments combinés avec la mobilité élevée dans ce parc sont peu favorables au développement d'un parc nouveau, sauf peut-être sur des typologies de logements aujourd'hui peu présentes (petits collectifs pour jeunes, les ménages de 1 et 2 personnes représentant aujourd'hui 75% de la demande et environ 25% de la population).

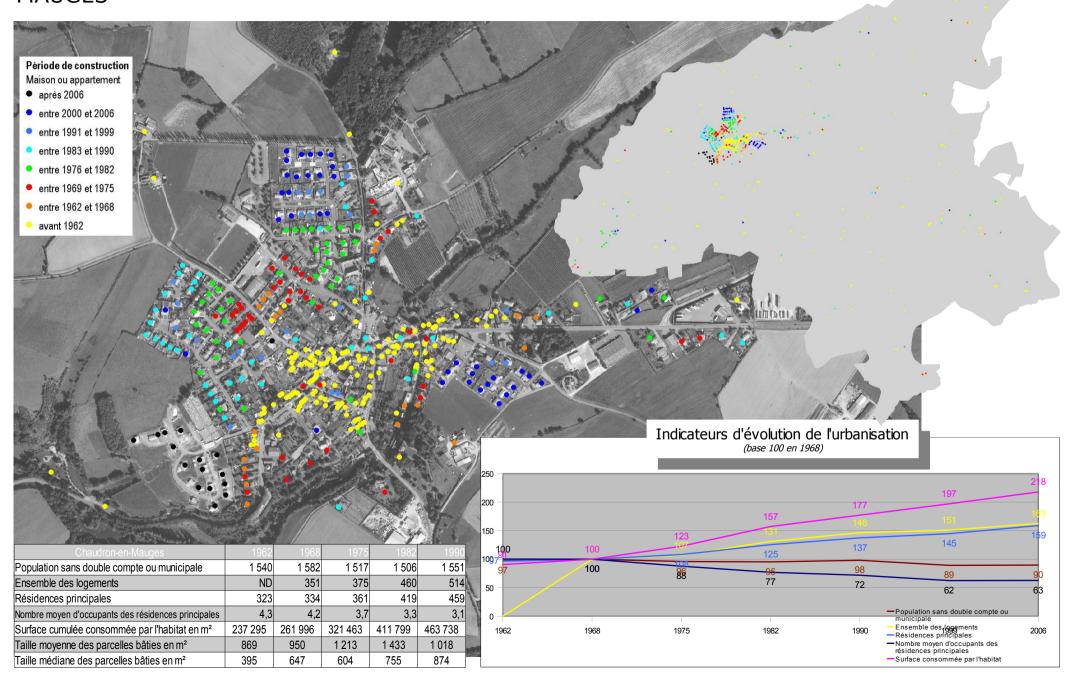
# C - ANNEXE CONSOMMATION D'ESPACE

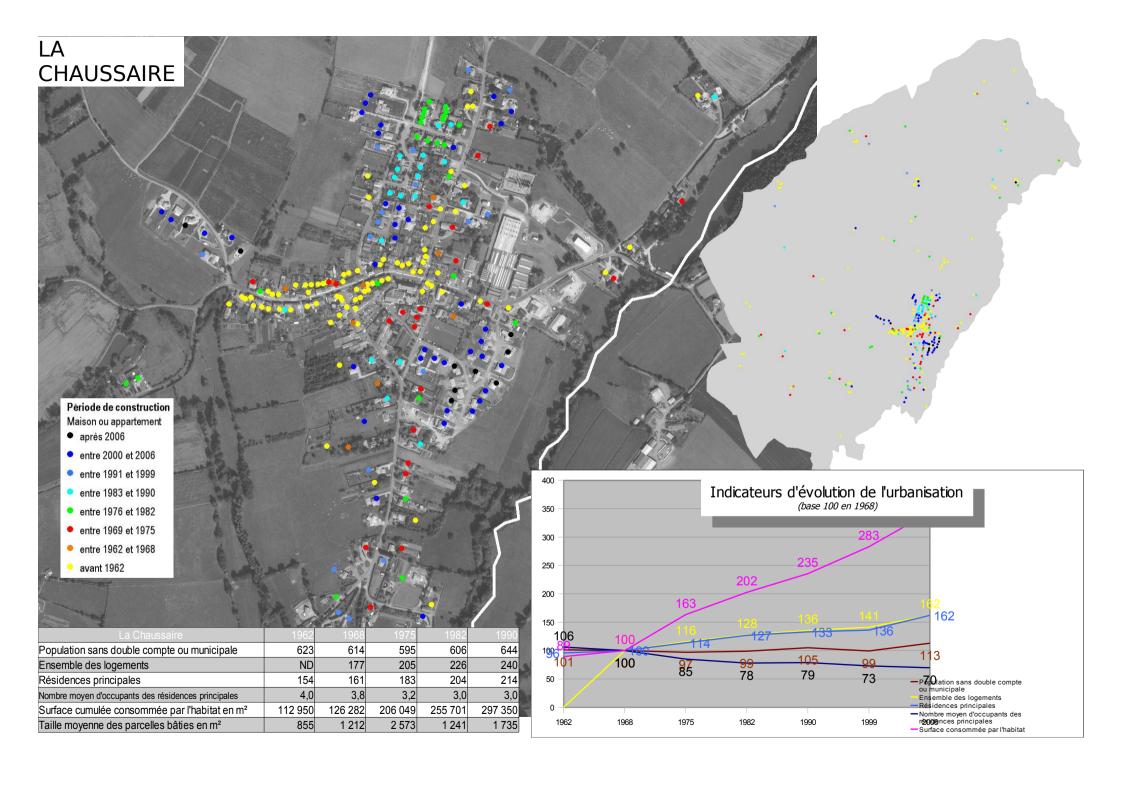
(Sources : fichiers fonciers et données INSEE)

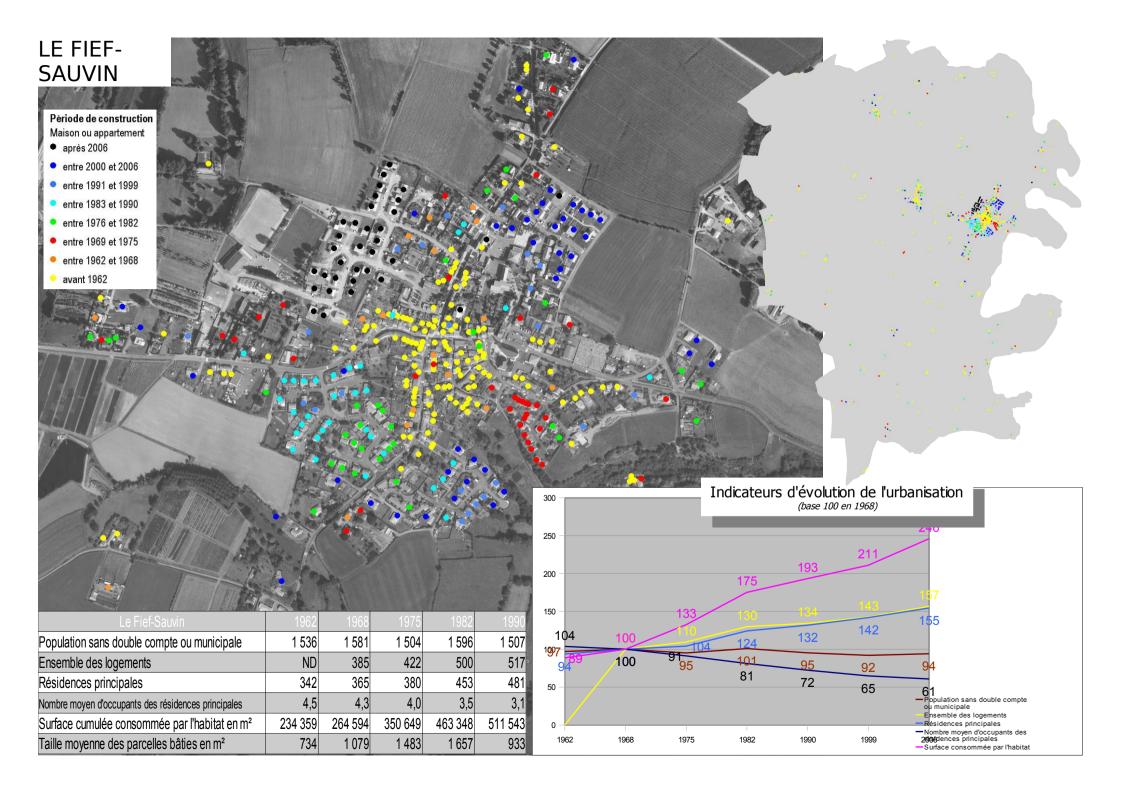
# LA BOISSIERE-SUR-EVRE

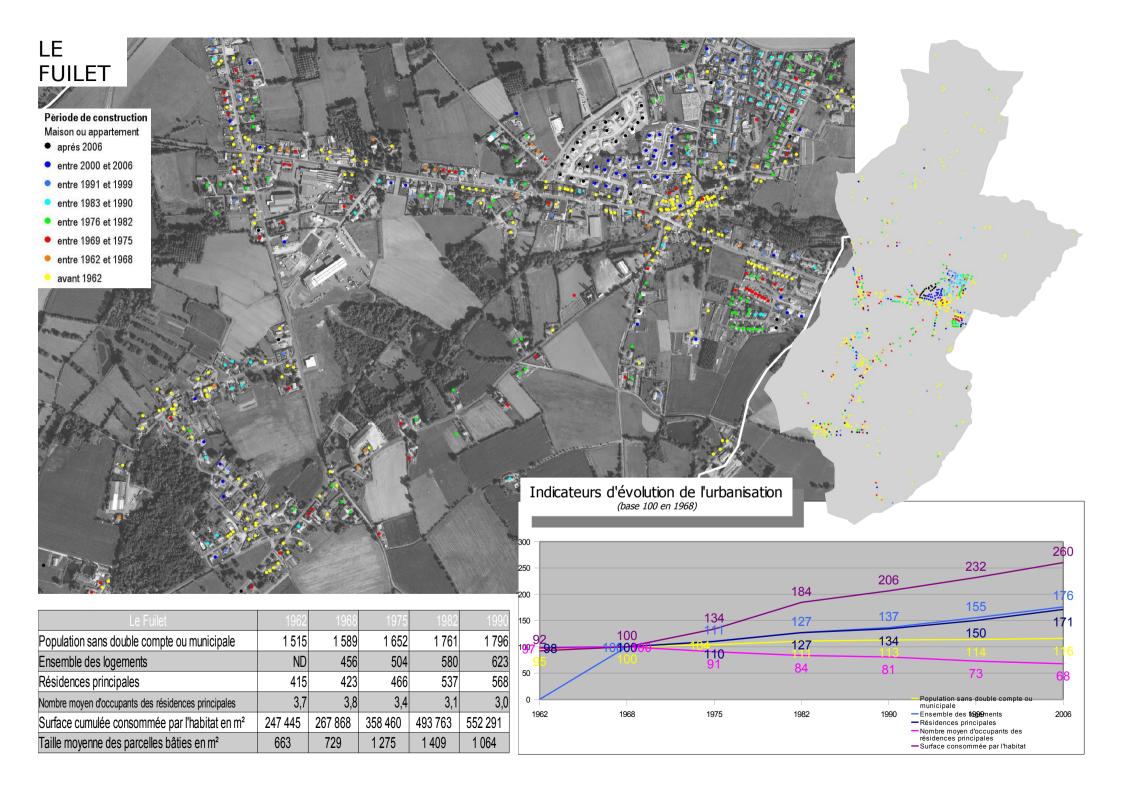


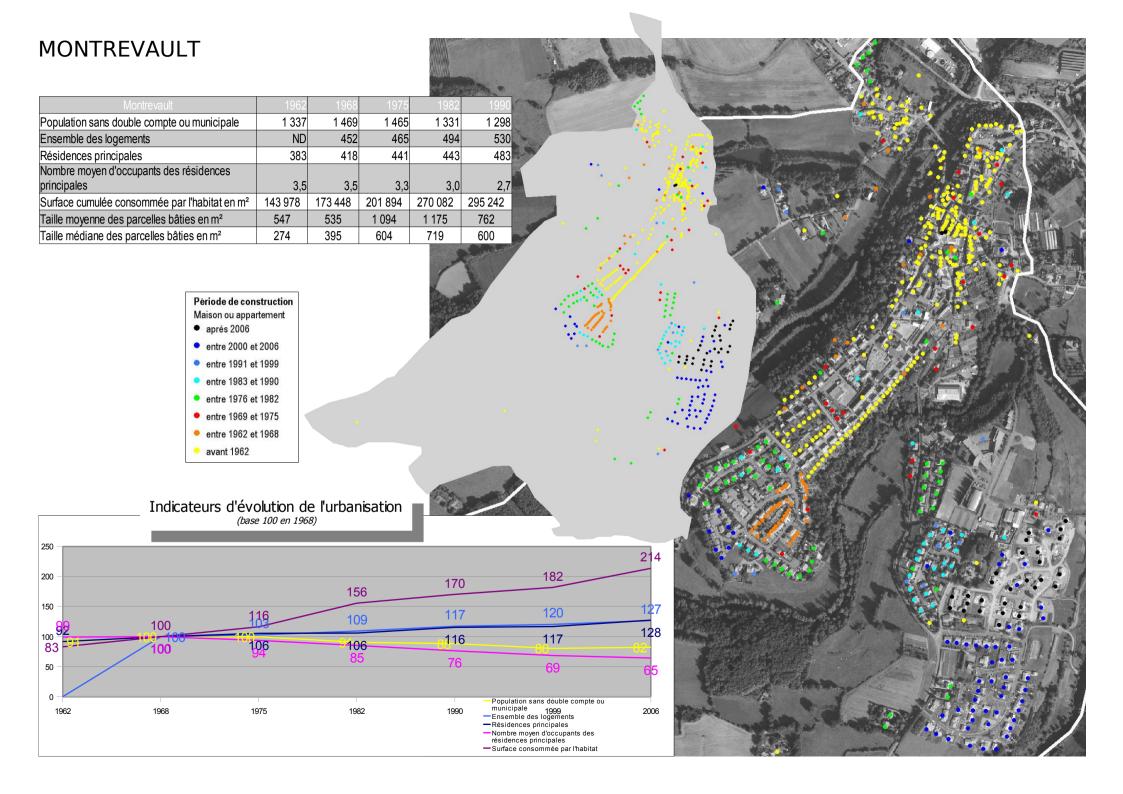
# CHAUDRON-EN-MAUGES

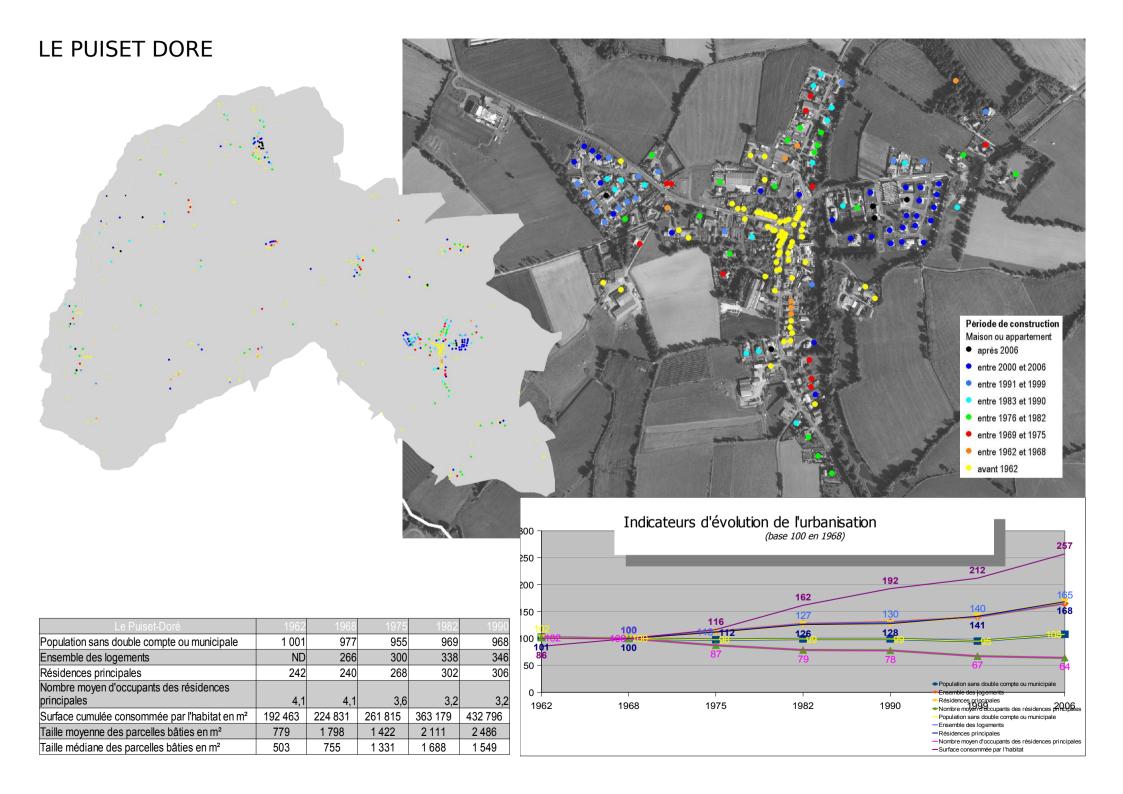




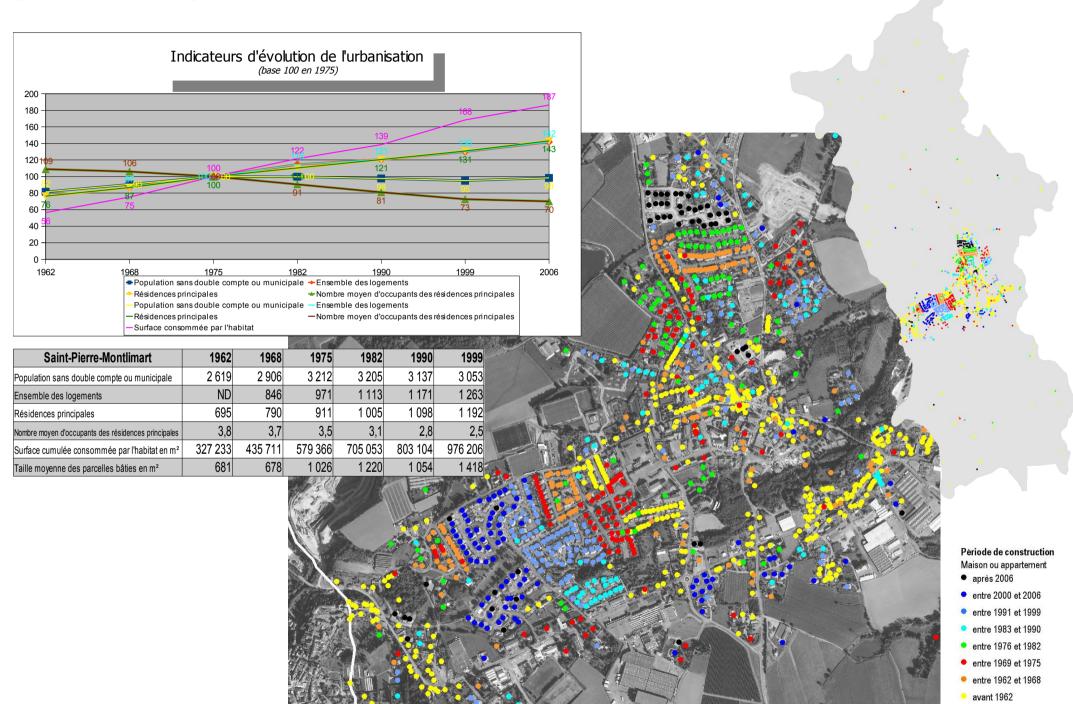


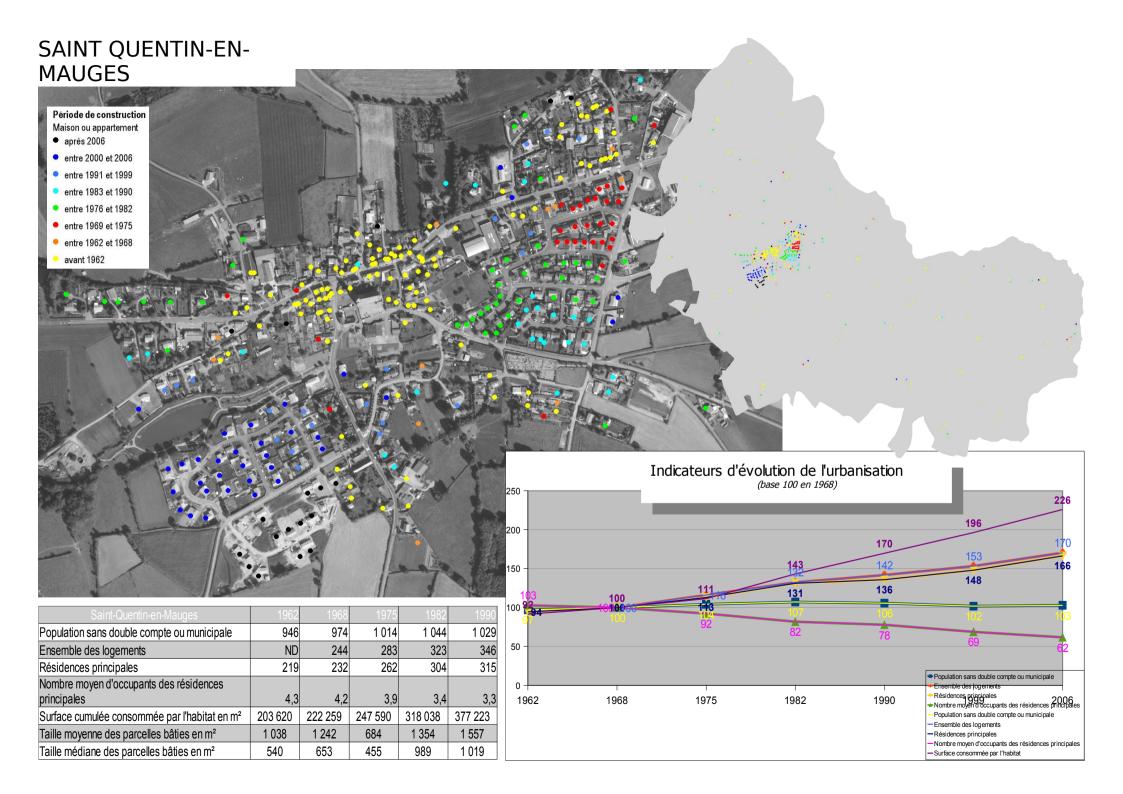




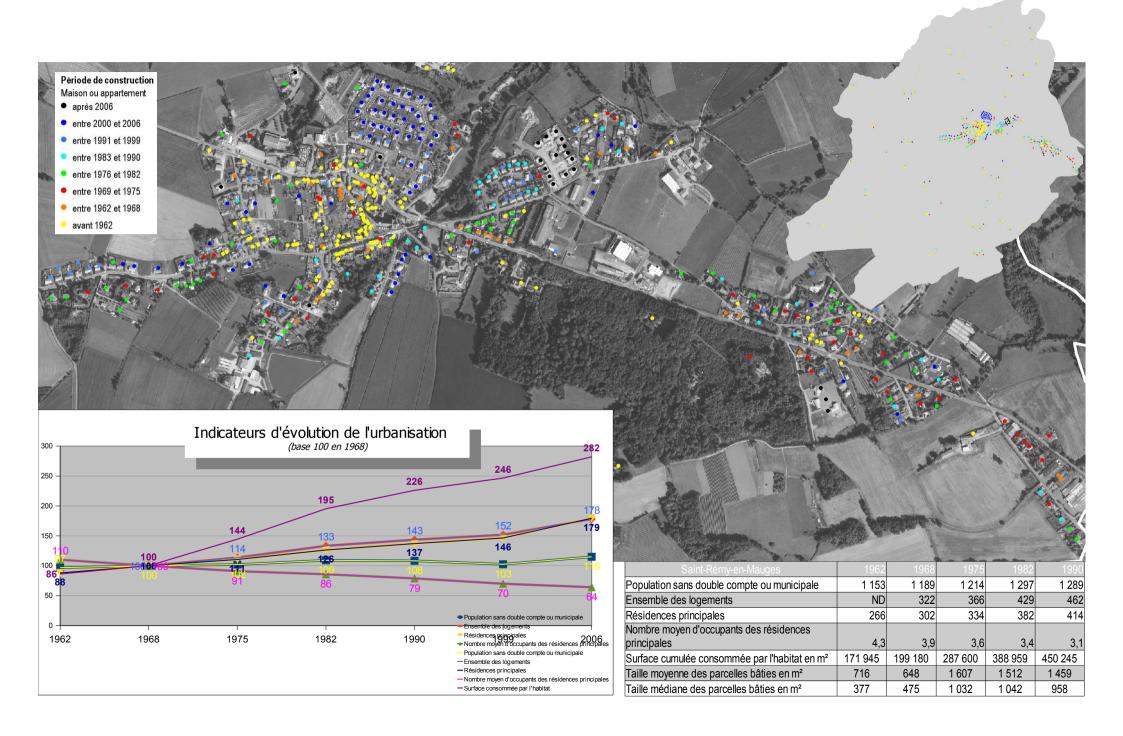


# SAINT PIERRE-MONTLIMART





# SAINT REMY-EN-MAUGES



LA SALLE-ET-**CHAPELLE-AUBRY** 

principales

300

250

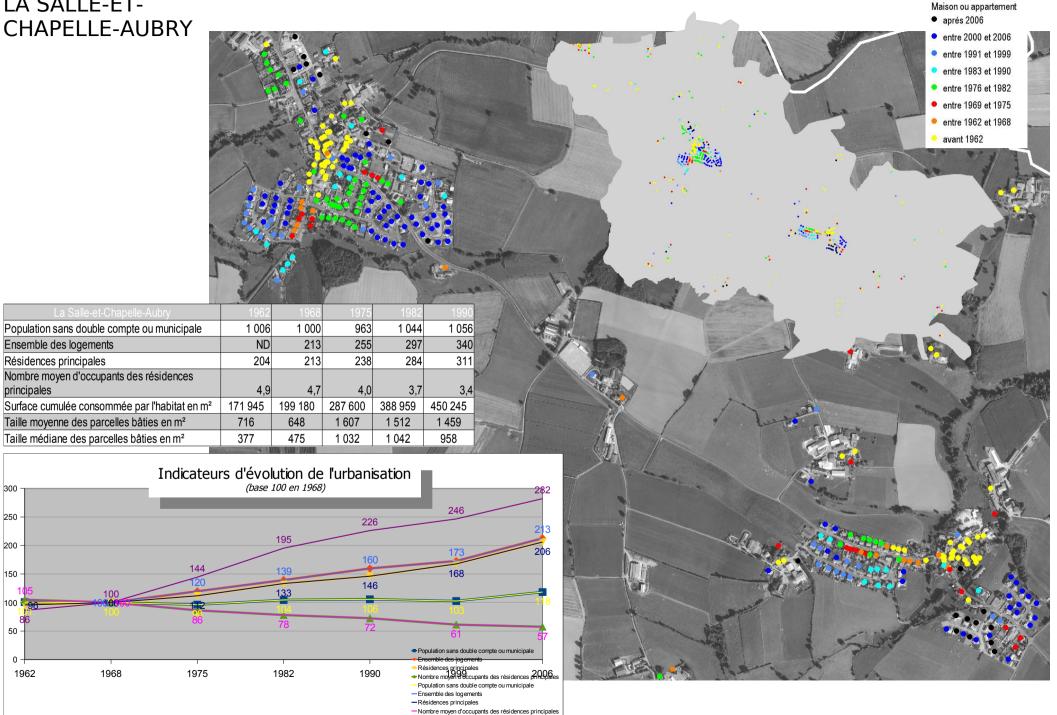
200

150

100

50

1962



- Surface consommée par l'habitat

Période de construction