Montrevault sur Èvre

PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – PIECES ADMINISTRATIVES

1 .3 – Avis des Personnes Publiques Associées

Elaboration du PLU prescrite le 30 mai 2011
Arrêt du PLU le 25 Avril 2016
Approbation du PLU le

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE

Direction départementale des Territoires

Service Urbanisme, Aménagement et Risques

Planification et Aménagement des Territoires – PAT Sud Ouest - Espaces Agricoles

Bâtiment M

La Préfète de Maine-et-Loire

à
Monsieur le Maire
Hôtel de ville
2 rue Arthur Gibouin
Montrevault

49110 MONTREVAULT-SUR-EVRE

Référence : SUAR/PAT SO-EA - 2016/260 - CL

Affaire suivie par : Céline LOMBARD
celine.lombard@maine-et-loire.gouv.fr
Tél. : 02 41 86 62 49 – **Fax :** 02 41 86 82 76

Angers, le 27 SEP. 2016

Objet : avis de synthèse sur l'arrêt de projet du PLU commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre

La commune nouvelle a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal du 25 avril 2016. Vous l'avez transmis à mes services pour avis conformément à l'article L 153-16 du code de l'urbanisme.

Je relève l'importance du travail réalisé par les élus pour prendre en compte les dispositions du Grenelle de l'environnement et les progrès constatés en matière de maîtrise de la consommation d'espace pour l'habitat, par comparaison avec les documents d'urbanisme existants.

Néanmoins, et après une analyse approfondie du dossier par mes services, il apparaît que le projet soulève des problèmes de sécurité juridique et qu'il n'est pas suffisamment abouti pour garantir un aménagement durable de votre territoire. La note technique jointe au présent courrier récapitule l'ensemble des points à améliorer.

Il me semble important d'insister particulièrement sur les éléments ci-dessous qui devront être corrigés pour prendre davantage en compte les attentes de l'État et assurer la sécurité juridique du projet :

- des dispositions du document d'orientation et d'objectifs du SCOT du Pays des Mauges ne sont pas prises en compte par le projet :

  - la densification et l'extension d'un hameau sans continuité avec l'enveloppe bâtie du bourg de Montrevault ;

  - l'objectif de limitation de consommation d'espace décliné à 10 ans pour le parc intermédiaire de Saint-Pierre-Montlimart (14 ha) ;

  - le fait qu'un nombre trop élevé de changements de destination (169) est de nature à remettre en cause la priorité à donner au développement des bourgs ;

Copie à : ARS - STAP - DREAL - DDT (CHV - SEEF)

- l'absence d'une programmation permettant d'atteindre le taux de 5 à 10 % de logements locatifs sociaux prévu pour la polarité de Saint-Pierre-Montlimart / Montrevault ;

- une partie du développement dans des villages secondaires des communes déléguées du Fuillet et du Fief-Sauvin serait réalisée en extension avec une urbanisation linéaire le long d'une voie et non pas par densification.

- les objectifs de production de logements individuels groupés (25 %) et de logements locatifs sociaux (5 %) fixés à la polarité de Saint-Pierre-Montrevault par le Plan Départemental de l'Habitat révisé ne sont pas pris en compte au projet. Il n'y a pas de programmation au projet permettant de tendre vers ces objectifs ;

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

- la consommation d'espace envisagée pour les zones économiques apparaît supérieure à la consommation réalisée au cours des dix dernières années. Aucun besoin n'est justifié au rapport de présentation. La capacité de densification et de mutation des zones actuelles n'est pas analysée (article L 151-4 du code de l'urbanisme). L'emprise des zones AU du parc intermédiaire de Saint-Pierre-Montlimart excède les besoins de la collectivité ;

- le développement urbain ambitieux souhaité pour le territoire n'est pas compatible avec la capacité résiduelle de traitement des ouvrages d'assainissement actuels. Les stations d'épuration de Saint-Pierre-Monlimart, Chaudron-en-Mauges, La Chapelle-Aubry, Le Fief-Sauvin, Le Fuillet et Le Puiset-Doré présentent en effet déjà des surcharges organiques ou hydrauliques.

  Le développement envisagé repose sur l'identification de secteurs en assainissement autonome au sein des bourgs et sur l'ouverture à l'urbanisation de zones en extension sur des communes déléguées alors qu'il existe des incertitudes sur l'aptitude des sols à assurer un traitement correct des eaux usées.

  L'État a appelé votre attention, dès la première réunion d'échanges entre nos services en 2011, sur l'importance à conduire les réflexions sur le schéma directeur d'assainissement en parallele de celles sur le PLU. L'avis du 30 juillet 2015 sur le futur développement résidentiel vous a également alerté sur les nombreux dysfonctionnements des ouvrages et sur la nécessité de faire le diagnostic afin de s'assurer de la faisabilité du projet.

  Il conviendra donc de réaliser le diagnostic du schéma directeur d'assainissement avant l'approbation du document d'urbanisme. Les nouvelles constructions dans les bourgs et les parcs d'activité devront pouvoir être raccordées au réseau collectif d'eaux usées et non pas à des dispositifs d'assainissement autonomes. Les plans de zonage d'assainissement collectif et les plans de zonage du PLU seront modifiés en conséquence (abandon des secteurs Uaa, Uba, Uyaa, Uyca et 1AUa). L'annexe sanitaire et le rapport de présentation feront état du diagnostic de façon cohérente ;

Dans l'attente de la réalisation des travaux de mise aux normes des ouvrages à programmer au schéma directeur d'assainissement, les zones en extension seront classées en urbanisation à long terme (2AU), un tel classement étant par ailleurs cohérent avec l'importance de l'offre en terrains d'ores et déjà disponibles en lotissements au regard de la demande de logements observée sur le territoire ;

- La méthode d'identification des bâtiments concernés par le changement de destination n'est pas suffisamment sélective au regard des critères préconisés par la charte Agriculture et Urbanisme (ex : le critère d'emprise minimale au sol n'est pas pris en considération), ce qui conduit à retenir un nombre trop élevé de changements de destination. De plus, le rapport de présentation ne précise pas les critères pris en compte pour chaque bâtiment.

  Par ailleurs, autoriser le changement de destination pour permettre l'implantation d'activités commerciales, industrielles ou artisanales, tel que proposé par le projet, n'est pas compatible avec la vocation des zones agricoles et naturelles. Le développement des activités économiques doit se réaliser dans les enveloppes bâties des bourgs et des zones d'activités ;

- le règlement de la zone naturelle ne prend pas suffisamment en compte la préservation des secteurs à forts enjeux environnementaux. Une réflexion approfondie devra être menée sur les différentes zones présentant des enjeux environnementaux pour identifier celles qui nécessiteraient la création d'un zonage différencié, Np par exemple, assorti d'un règlement protecteur et celles dont la reprise du règlement des zones A et N prenant mieux en compte les enjeux environnementaux s'avérerait suffisante ;

- la prise en compte du risque d'effondrement minier devra être également améliorée pour mieux informer les aménageurs et particuliers. Le rapport de présentation omet de mentionner la liste des communes déléguées concernées par le risque. Les niveaux d'aléas indiqués à la carte réalisée par le bureau d'études Géodéris ne sont pas reportés aux plans de zonage du PLU. La carte a été communiquée à la collectivité en 2010. Vous en trouverez une copie en annexe. La rédaction du règlement devra aussi être reprise sur cet aspect. Une proposition de rédaction figure à la notice technique.

En l'état actuel du dossier, j'émets un avis réservé sur le projet. Les huit réserves ci-dessus mentionnées devront impérativement être levées avant l'approbation du document.

La prise en compte des autres points évoqués à la notice technique permettrait d'améliorer la compréhension et la qualité juridique du document.

Mes services sont bien entendu à votre disposition pour vous aider à faire aboutir le projet à modifier dans les meilleurs délais possibles.

La Préfète

Béatrice ABOLLIVIER

PLU DE MONTREVAULT SUR EVRE
ANNEXE TECHNIQUE

I - SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES

1.1 - Habitat :

Le projet prévoit la réalisation de 90 à 95 logements neufs par an et permettrait 169 changements de destination alors que 129 lots étaient disponibles à la vente au 1/1/2016. Cette prévision paraît surdimensionnée par rapport aux besoins de la collectivité si on se réfère au rythme de construction des logements ces dernières années (30 logements commencés / an sur la période 2013/2015 et seulement 12 lots vendus en 2015).

En outre, la part minoritaire du potentiel constructible du schéma d'aménagement communautaire retenu au projet (282/615 logements possibles), et le développement de la vacance observé (545 logements - INSEE 2013), notamment sur la polarité secondaire (38 % de logements vacants), laisse à penser qu'une partie des besoins résidentiels peut être couverte sans qu'il soit nécessaire de mobiliser dès à présent des zones à urbaniser en extension des bourgs.

Les zones à urbaniser situées en extension des enveloppes urbaines n'étant pas nécessaires à court et moyen terme au développement du territoire, il conviendra :

➢ ***de classer l'ensemble des zones non aménagées prévues en extension en 2AU pour une urbanisation à long terme.***

Ce classement est, par ailleurs, en cohérence avec les difficultés observées en matière d'assainissement et en l'absence d'actualisation du diagnostic assainissement.

2 - Activités économiques :

Le projet prévoit une extension de 27 hectares des zones dédiées aux activités économiques (20,2 ha pour le parc intermédiaire de Belleville, 1,8 ha pour la zone des Alliées et 5,5 ha pour les zones artisanales). Or, le diagnostic met en exergue une disponibilité de 12 ha sur la zone des Alliés et de Belleville.

Dans la mesure où les besoins en matière d'activité économique des 10 dernières années ont nécessité la consommation de 17 hectares, le potentiel disponible dans les zones d'activité représente environ 70 % des besoins de la collectivité.

De plus, le rapport de présentation ne comporte pas l'analyse des capacités de densification et de mutation des zones d'activités (friches, disponibilités....) comme le prévoit l'article L 151-4 du code de l'urbanisme.

Enfin, aucun besoin particulier n'est mentionné dans le rapport de présentation, et aucune vente n'a été réalisée dans le parc de Belleville sur les 5 dernières années.

Compte tenu de ces éléments, l'emprise des extensions prévues pour les activités économiques, excède les besoins de la collectivité à une dizaine d'années.

Par ailleurs, les superficies des zones à urbaniser de la zone des Alliés, du parc intermédiaire de Belleville et des zones artisanales au règlement graphique, sont supérieures aux objectifs de limitation de la consommation d'espace prévus au PADD du futur PLU.

➢ ***La superficie des zones d'urbanisation future du parc intermédiaire de Belleville sera mise en cohérence avec l'objectif de limitation de la consommation d'espace de 14 ha prévu au SCOT (base 10 ans) et au PADD du futur PLU ;***

➢ *la répartition du zonage entre 1AUy et 2AUy tiendra compte des besoins et de la disponibilité résiduelle en Uy ;*

➢ *l'orientation d'aménagement et de programmation sera modifiée en conséquence ;*

➢ *La superficie des zones d'urbanisation future de la zone des Alliés et des zones artisanales sera également mise en cohérence avec les objectifs de limitation de la consommation d'espace du PADD du futur PLU ; (rappel des objectifs du PADD : Parc des Alliés, pas d'objectif, zones artisanales, 4 hectares).*

II – SUR LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET DE LOGEMENTS INTERMEDIAIRES

Le PADD prévoit un objectif de production de 5 à 10 % de logements sociaux en cohérence avec l'objectif du SCOT. Toutefois, cet objectif n'est pas décliné dans les OAP, notamment sur la polarité.

Par ailleurs, le projet n'intègre pas de dispositif permettant de tendre vers l'objectif de production de 25 % de logements individuels groupés sur la polarité de Saint-Pierre-Montrevault comme le prévoit le Plan Départemental de l'Habitat révisé en 2013.

➢ ***Il convient de reporter dans l'OAP portant sur le pôle Saint-Pierre-Monlimart/Montrevault l'objectif de réaliser 80 % de l'objectif global de production de logements sociaux (objectif commune nouvelle 5 à 10%) et de 25 % de logements individuels groupés.***

III - SUR LE PROJET DE DEVELOPPEMENT URBAIN

1- Sur la gestion des eaux usées :

Le rapport de présentation mentionne que les dispositifs de traitement des eaux usées doivent être suffisamment dimensionnés pour accueillir de nouvelles zones d'habitat et d'activités, et que seule la station d'épuration du Puiset-Doré est arrivée à saturation.

Or, les notices d'assainissement jointes en annexe font état d'une situation générale beaucoup plus alarmante :

- Les stations d'épuration de La Chapelle Aubry et du Fuilet (3) arrivent à saturation ;
- De nombreuses installations présentent des dysfonctionnements hydrauliques ou organiques conséquents (Puisé-Doré, Chaudron-en-Mauges, Fief-Sauvin) ;

Les données collectées par mes services relèvent que 6 communes déléguées (en ajoutant Saint-Pierre Montlimart) rencontrent des problèmes de surcharge de leurs stations.

De plus, les schémas directeurs d'assainissement de la majorité des bourgs sont anciens et ne reflètent plus la réalité du terrain.

Le raccordement de nouvelles zones d'habitat et/ou d'activités sur des réseaux n'assurant pas la collecte effective de l'ensemble des effluents jusqu'aux installations de traitement des eaux usées ne peut être envisagé, notamment sur les communes déléguées de Chaudron-en-Mauges, le Fief-Sauvin, Le Fuillet et Saint-Pierre Montlimart.

En outre, plusieurs opérations de densification sont prévues dans les enveloppes bâties des bourgs (zones Ua et Ub) sans raccordement à l'assainissement collectif. Le parcellaire plus restreint, ne permettra pas de mettre en place des installations d'assainissement autonome classique, d'autant que la perméabilité du sol est, en règle générale, faible dans le secteur des Mauges.

Ainsi, les connaissances actuelles de l'ensemble des systèmes d'assainissement ne permettent pas de statuer sur la capacité des réseaux et des stations d'épuration à assurer une collecte et un traitement des eaux usées conformes aux normes en vigueur.

Le SCOT « Pays des Mauges » rappelle les obligations qui s'imposent aux communes dans ce domaine. Il stipule que les schémas d'assainissement doivent être mis en cohérence avec les objectifs de développement des communes, et que les zonages d'assainissement doivent prendre en compte l'aptitude des sols à l'infiltration. Il précise également que les stations d'épuration doivent avoir une capacité épuratoire compatible avec les objectifs de développement et que les espaces nécessaires aux ouvrages de traitement et de stockage, sont prévus dans les PLU.

➢ ***Préalablement à l'approbation du PLU, la localisation des zones à urbaniser et la programmation de leur ouverture à l'urbanisation prendront en compte les résultats du diagnostic à actualiser dans le cadre du schéma directeur d'assainissement. Par conséquent, les zones AU en extension seront fermées dans l'attente de la réalisation des travaux préconisés par le diagnostic ;***

➢ ***Il conviendra de prévoir un raccordement au réseau collectif pour les opérations de densification prévues au sein des enveloppes bâties.***

2 – Développement des villages :

Le SCOT prévoit, pour un village secondaire constituant une centralité secondaire, un développement prioritairement par comblement des dents creuses. Il proscrit aussi toute urbanisation linéaire le long d'une voirie. Les enveloppes des villages de La Rimonerie et les Gastines au Fuillet ainsi que du village « Villeneuve » au Fief Sauvin ne prennent pas suffisamment en compte ces prescriptions du SCOT ;

➢ ***La délimitation du zonage U des villages de La Rimonerie et les Gastines au Fuillet, et du village « Villeneuve » au Fief Sauvin sera modifiée afin de prendre en compte les prescriptions du SCOT (développement prioritairement par un comblement des dents creuses, pas d'urbanisation sous la forme d'une extension linéaire).***

3- Délimitation d'un hameau :

Le SCOT stipule qu'un hameau n'est pas destiné à être développé sauf si l'extension compense une impossibilité de développement dans le bourg et village et qu'elle est limitée au comblement des dents creuses. Il impose également un développement en continuité du tissu urbain.

Le projet délimite une zone Uba situé à « La Roche Gautron » à Montrevault ainsi qu'une extension 1AUa. Ce secteur correspond à un hameau d'une dizaine de constructions qui n'est pas situé en continuité du bourg.

Il apparaît que le développement du hameau « La Roche Gautron » ne respecte pas les dispositions du SCOT.

➢ ***Les secteurs Uba et 1AUa devront impérativement être reclassés en zone N pour respecter les dispositions du SCOT.***

IV - SUR LES RISQUES

1- Le risque d'effondrement :

Ce risque est bien identifié sur les 5 communes concernées (Chaudron-en-Mauges, Le Fief Sauvin, Montrevault-sur-Evre, Saint-Rémy-en-Mauges, La Salle et Chapelle Aubry). Toutefois, le rapport de présentation ne mentionne ce risque que pour la commune de Saint-Pierre Montlimart.

➢ ***Il conviendra de mentionner au rapport de présentation l'ensemble des communes concernées par le risque d'effondrement.***

➢ ***Vous veillerez également à reporter sur les documents graphiques les niveaux d'aléas issus du rapport de l'expert après mine « Géodéris » qui vous a été transmis par l'État en juin 2010.***

Par ailleurs, le règlement indique que « pour les terrains concernés par les mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes mines et repérés sur le document graphique, les constructions ou installations pourront être limitées ou soumises à des conditions particulières afin de tenir compte du risque ».

➢ ***Il conviendra de mentionner au règlement que « sur les secteurs repérés aux documents graphiques, le pétitionnaire devra démontrer qu'il a pris en compte l'existence d'un risque d'effondrement au niveau du sol et du sous-sol, et qu'il a pris toute mesure constructive adaptée au risque ».***

2- Le risque inondation délimité par l'atlas de l'Evre :

Le rapport de présentation recense le risque d'inondation sur les 5 communes traversées par la vallée de l'Evre. Toutefois, les secteurs concernés ne sont pas identifiés dans les documents graphiques.

➢ ***Pour les communes concernées, les secteurs exposés au risque inondation, seront repérés sur les documents graphiques au moyen d'une trame. Un zonage adapté leur sera affecté.***

Le plan de gestion des risques inondation 2016-2021 du bassin Loire-Bretagne (PGRI) a été publié au journal officiel le 22 décembre 2015, il est opposable depuis le 23 décembre 2015. Il s'applique sur toute commune inondable, même en l'absence de plan de prévention des risques inondation.

➢ ***En application des objectifs de protection du PGRI, il conviendra de s'assurer que le projet ne permet aucune nouvelle construction en zone inondable.***

3- Les risques liés aux sites et sols pollués :

Le rapport de présentation fait bien état de l'aléa environnement en lien avec la présence de métaux toxiques issus du passé minier de la commune. Toutefois, il conviendra, dans l'attente d'un plan de gestion arrêté, de mieux informer les habitants du risque sanitaire lié à l'utilisation de ces eaux potentiellement polluées, afin qu'ils n'utilisent pas les eaux de ce secteur (puits, forage).

➢ ***Dans cet objectif, le risque sanitaire correspondant pourra être indiqué dans la carte des risques, dans le règlement et dans les annexes.***

4- Les risques liés à l'exposition des personnes sensibles à proximité des lignes électriques à haute tension :

L'agence régionale de Santé préconise, (sur la base de l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité) de ne pas urbaniser les terrains situés « sous » ou « à proximité immédiate » de lignes haute tension.

➢ ***Il conviendra de réaliser un recensement exhaustif des lignes hautes tension pouvant impacter des zones vouées à l'habitat (et/ou à l'accueil d'établissements sensibles), afin d'exclure, de manière raisonnable, les parcelles trop proches de ces infrastructures.***

La zone 2AU « des Gourdoires » située au Nord du Bourg de la Salle Aubry est notamment concernée par ce risque.

5- Sur les anciennes décharges sauvages :

Trois sites sont listés et considérés comme actuellement gérés et ne présentant plus de risque sanitaire et sont identifiés en zones Nd, afin de ne pas permettre d'aménagement sur ces sites sans étude préalable de pollution de sol. Toutefois, le porter à la connaissance faisait état de 5 anciennes décharges.

➢ ***Vous veillerez à identifier les 2 sites manquants et à les classer également en zone Nd.***

6- Risque « naturel » d'émission de radon :

Ce risque sanitaire a bien été pris en compte dans le PLU, dans le rapport de présentation et dans le titre I du règlement du PLU (dispositions générales) qui fait mention d'une annexe spécifique au Radon. Toutefois, cette annexe n'est pas intégrée au document.

➢ ***Joindre l'annexe relative au risque naturel d'émission de radon. Celle-ci devra comporter des préconisations concernant les aménagements techniques spécifiques à prendre en compte pour les constructions nouvelles.***

➢ ***Rappeler ce risque dans la rubrique « caractère de la zone » dans le règlement de chaque zone, au même titre que l'aléa retrait-gonflement des argiles par exemple.***

7- Sur la qualité de l'environnement sonore :

- Zones d'habitat/zones d'activités :

Les règlements graphiques ne prennent pas suffisamment en compte la nécessité de prévoir des zones de recul suffisantes entre les zones d'habitat et les zones d'activités afin d'éviter les nuisances sonores, c'est le cas notamment à Saint-Quentin-en-Mauges et à Saint-Pierre-Montlimart.

- Pour l'OAP n° 7 de Saint-Pierre-Montlimart :

Ce futur secteur d'habitat jouxte la route RD 752 classés voie bruyante :

➢ ***Il conviendrait de prévoir des aménagements (écrans acoustiques, merlons, espaces tampon paysager, etc.) dans cette OAP afin de mieux protéger les habitants, des nuisances sonores liées à la route.***

V - SUR LA GESTION DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

1- Changements de destination :

1.1 - Pour l'habitat : le nombre de changements de destination est excessif (environ 169). Il est en contradiction avec l'objectif du SCOT de donner la priorité à la densification des bourgs. La méthode utilisée ne prend que partiellement en compte les critères de la charte Agriculture et Urbanisme. De plus, la qualité paysagère du site n'est pas intégrée en zone naturelle. Enfin, le rapport de présentation ne comporte pas la justification et les photos des bâtiments retenus.

➢ ***Il conviendra de réduire de façon significative le nombre de changements de destination sur la base de la grille d'analyse prévue dans la charte agriculture et urbanisme afin de recentrer le développement sur les bourgs. L'identification des bâtiments sera intégrée au rapport de présentation. Le règlement écrit devra prévoir une emprise au sol minimum.***

1.2 - Changement de destination pour un usage autre qu'agricole ou forestier : le règlement introduit la possibilité d'implanter une nouvelle activité autre qu'agricole ou forestière par aménagement et réfection des constructions existantes. D'une part, les bâtiments concernés ne sont pas identifiés sur la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ce qui tend à généraliser cette possibilité alors que cela doit rester exceptionnel (STECAL). D'autre part, les activités industrielles, artisanales ou commerciales permises par cette disposition, ne sont pas compatibles avec la vocation des zones agricoles et naturelles.

➢ ***Je vous demande de supprimer la possibilité d'implanter des activités étrangères à l'activité agricole et forestière par aménagement et réfection des bâtiments existants. L'implantation d'activités industrielles, commerciales ou artisanales permise par cette disposition n'étant pas compatible avec la vocation des zones A et N ;***

2- Secteurs de taille et de capacité limités (STECAL) :

2.1 – STECAL « Ad » : La commune a délimité deux STECAL « Ad » à La Chaussaire et au Puiset-Doré, permettant le stockage de déchets inertes. Ces deux secteurs sont couverts en partie par des zones humides (recensement floristique non exhaustif). Le rapport de présentation ne justifie pas du choix de ces deux sites pour ces projets (application du principe éviter, réduire, compenser). La partie « évaluation environnementale » du dossier, ne fait pas état de l'impact de ce type d'activité sur l'environnement.

De plus, le site situé au Puiset-Doré impacte une zone naturelle d'intérêt écologique et faunistique (ZNIEFF) de type 1 et 2. Ce secteur, riche en zones humides et d'un intérêt environnemental important, ne peut accueillir ce type d'installation.

➢ ***Pour le STECAL « Ad » situé à La Chaussaire, le rapport de présentation sera complété par la justification du choix du site et des impacts sur l'environnement de ce type d'activité.***

➢ ***Le site prévu au Puiset-Doré sera reclassé en zone N afin de préserver les enjeux environnementaux qu'il présente.***

2.2 - STECAL « Ar » : Ce secteur concerne un chenil existant sur la commune déléguée de La Boissière-sur- Evre. Le règlement autorise les constructions liées et nécessaires à une activité de service de type chenil. La rédaction de la règle pourrait permettre d'implanter un autre type d'activité de service.

➢ ***La rédaction de l'article 2 du règlement devra indiquer « sont uniquement autorisés mais soumis à conditions particulières : les constructions liées et nécessaires à un chenil » à la place de « les activités de service de type chenil ».***

3 - Concernant la prise en compte des enjeux environnementaux :

3.1 - Zones humides :

L'emprise indicative des zones humides a été reportée aux documents graphiques. Il s'agit uniquement de zones humides d'intérêt floristique issues de l'inventaire des SAGE. Le rapport ne mentionne pas d'investigations pédologiques complémentaires dans les secteurs à urbaniser.

➢ ***Une étude pédologique complémentaire (arrêté du 24/06/2008 modifié par l'arrêté du 1/10/2009) sera à réaliser sur les zones couvertes par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au moment de leur ouverture à l'urbanisation, afin de vérifier que les zones à urbaniser se situent en dehors de zones humides.***

Par ailleurs, le règlement permet la réalisation d'exhaussements et d'affouillements de sols pour les besoins de l'agriculture et de la sylviculture sans rappel des objectifs de protection des zones humides et d'application des dispositions de la loi sur l'eau. L'évaluation environnementale ne comprend pas l'analyse des impacts liés aux affouillements et exhaussements pour l'activité agricole et sylvicole autorisés en zone naturelle.

Le rapport de présentation mentionne que le territoire comporte de nombreux aménagements hydrauliques et que de nouvelles réserves sont à l'étude. Il aurait pu également faire référence aux réflexions qui ont dû être menées pour mieux appréhender les besoins d'irrigation et localiser les secteurs concernés.

Il conviendra de faire évoluer la rédaction du règlement dans le sens suivant afin de mieux prendre en compte la réglementation :

➢ ***rappeler à l'article 2, les objectifs de protection des zones humides et renvoyer à l'application de la loi sur l'eau. Il conviendra de préciser que les zones humides reportées sur les documents graphiques n'ont pas un caractère exhaustif et qu'une étude approfondie devra être réalisée au moment du projet afin de caractériser les fonctionnalités de la zone humide impactée par celui-ci.***

3.2 - ZNIEFF :
les secteurs recensés au titre de l'inventaire des ZNIEFF et de l'arrêté de protection de biotope, ont été classés en zone N indifférenciée. Compte tenu de ce qui est dit précédemment concernant l'emprise indicative des zones humides et la possibilité offerte par le règlement de réaliser des affouillements exhaussements pour les besoins de l'agriculture et de la sylviculture, la protection n'est pas suffisante pour garantir le maintien des enjeux écologiques présents dans ces espaces.

Une réflexion approfondie devra être menée sur les différentes zones présentant de forts enjeux environnementaux pour identifier celles qui nécessiteraient la création d'un zonage différencié, Np par exemple, assorti d'un règlement protecteur et celles dont la reprise du règlement des zones A et N prenant mieux en compte les enjeux environnementaux s'avérerait suffisante.

1 – Rapport de présentation

- Il manque une carte générale du territoire.

- Diagnostic : ajouter un diagnostic précis du foncier résiduel disponible dans les zones d'activités incluant les friches industrielles et l'analyse des dynamiques observées ces dernières années et des données disponibles sur le territoire.

- Qualité de l'air extérieur : le rapport de présentation ne recense pas les principales sources d'émissions de polluants atmosphériques auprès desquelles les zones d'habitat et l'implantation d'établissements sensibles doivent être exclus (sources ponctuelles d'origine agricole ou industrielle et sources de pollution diffuse d'origine agricole notamment (épandage d'effluents d'élevage, pulvérisation de phytosanitaires). La qualité de l'air ambiant sur le territoire n'est pas précisée.

- Partie 1, page 212 : La RD 762 qui traverse les communes déléguées de La Salle et Chapelle Aubry n'est pas listée sur la partie « classement sonore des voies ».

- Il sera nécessaire également de prendre en compte le nouveau classement sonore révisé qui sera approuvé d'ici à la fin de l'année.

- Sur la justification des choix : le rapport n'explique pas comment a été calculé le besoin en logements neufs à réaliser.

- Tome 1, page 123, le rapport indique que la consommation d'espaces passée pour les activités économiques est de 17 hectares : préciser la période de référence.

- Sur l'offre de soins : l'agence régionale de santé informe la commune nouvelle que l'EHPAD de Saint-Pierre-Montlimart accueillera une partie (18 lits) de l'offre d'accueil de l'EHPAD de Saint-Florent, qui cessera progressivement son activité d'ici 2020. Le PLU peut être l'occasion de prévoir l'emplacement de la future extension des bâtiments concernés (emplacement réservé).

- Concernant les gens du voyage : le rapport de présentation indique en page 84, que les communes déléguées n'ont pas identifié de besoin non satisfait ou de caravane non mobile en campagne. Il conviendra de justifier la méthode utilisée pour arriver à ce constat.

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

- Le dossier présente des incohérences entre les objectifs de consommations d'espaces annoncés au PADD pour les activités économiques et les consommations prévues dans le rapport de présentation et dans les documents graphiques. C'est le cas pour l'acti-parc Les Alliés (0 ha au PADD, 1,8 au PLU), le parc intermédiaire de Belleville (14 ha au PADD, 20,2 au PLU) et les zones artisanales (4 ha au PADD, 5,5 ha au PLU).

- Sur la partie habitat, il conviendra également de travailler sur la cohérence des documents entre eux. Les surfaces à urbaniser et le nombre de logements indiqués n'étant pas identiques dans les différentes pièces du dossier (rapport de présentation, PADD, OAP). La densité prévue dans les OAP n'est pas toujours cohérente avec la densité minimale prévue dans le PADD, notamment en ce qui concerne les opérations prévues dans les enveloppes bâties des bourgs.

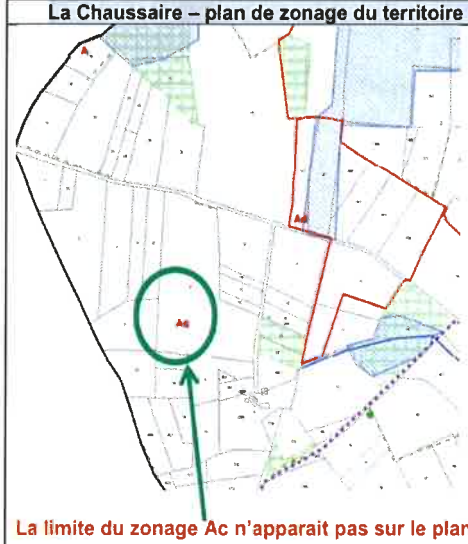
3 – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- OAP Saint-Pierre Montlimart-Montrevault :

➢ ***Le classement en espaces boisés classés (EBC) des côteaux de Montrevault-sur-Evre et Saint-Pierre Montlimart sera supprimé afin d'être cohérent avec l'OAP du secteur qui prévoit un recours au défrichement et à l'arrachage pour ouvrir les vues sur l'Evre.***

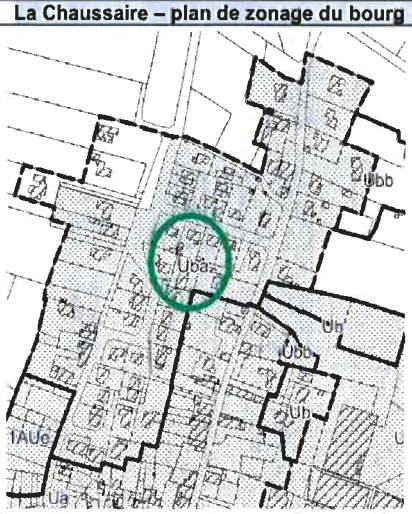
La Chaussaire :

La Chaussaire – plan de zonage du territoire :

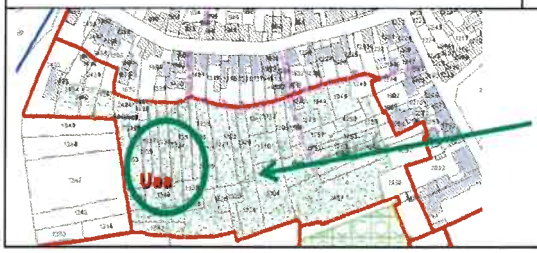


La limite du zonage Ac n'apparait pas sur le plan

La Chaussaire – plan de zonage du bourg :



Incohérence entre la dénomination de la zone **Uba** et le zonage d'assainissement « collectif »



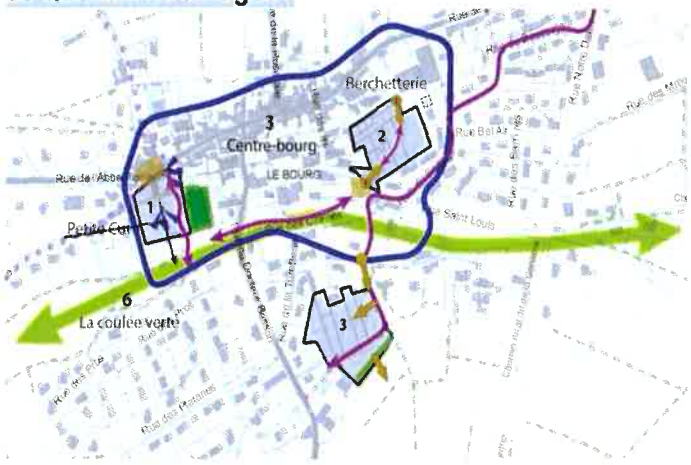
Incohérence de zonage :
La trame de la zone Uaa indique que ce sont des **« terrains cultivés à protéger et inconstructibles »**, il n'y a donc pas lieu de zoner tout ce secteur en Uaa

- La Chaussaire : Secteurs 1 et 2 inversés sur les documents graphiques.
- Saint Quentin en Mauges : les secteurs 4 et 5 ne figurent pas sur les documents graphiques.
- La Salle et Chapelle Aubry : vérifier le report des secteurs 6A , 6B et 7 sur les documents graphiques.
- Le Puiset-Doré : la densité des secteurs 1, 2, 3 et 4 est de 10 logements à l'hectare seulement alors que le PADD fixe une densité minimale de 18 logements à l'hectare pour les opérations situées dans l'enveloppe urbaine.
- Le Fief-Sauvin : Ajouter les secteurs 5, 6 et 7 dans le tableau, en précisant leur surface et le nombre de logements prévus, comme pour les autres secteurs.

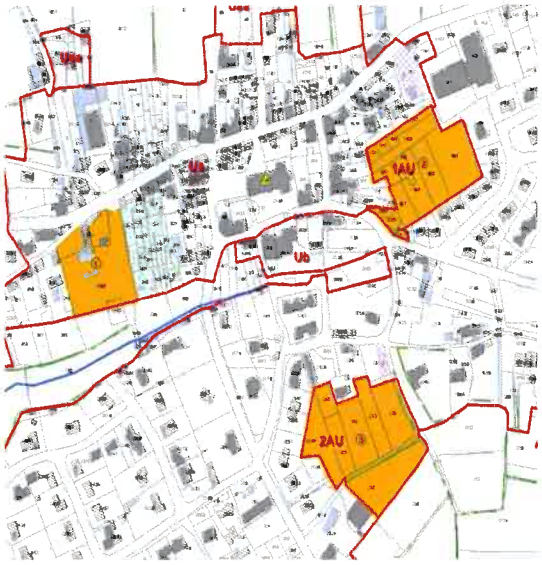
- La numérotation des OAP n'est pas la même dans tous les documents du PLU. Par exemple sur les OAP de St Quentin-en-Mauges et La Salle et Chapelle Aubry (voir extraits ci-après).

➢ **Il conviendra de vérifier la numérotation des OAP afin qu'elles correspondent dans toutes les pièces qui constituent le PLU. Voir extrait cartographiques ci-dessous.**

St-Quentin en Mauges :

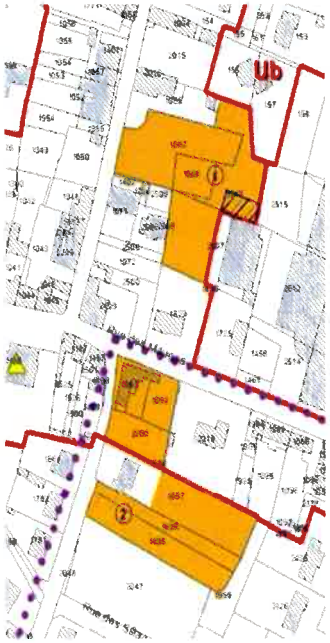


Les secteurs **4** et **5** n'apparaissent pas sur la carte des OAP.
Il y a deux secteurs **3** sur la carte des OAP.



La Chaussaire :

Mettre en adéquation les numéros des secteurs n°1 et n°2 entre le plan **OAP** et le plan de **zonage**



4 – Règlement :

- Eau potable :

Les prescriptions suivantes pourront être reprises dans le règlement afin de garantir la protection du réseau de distribution publique d'eau potable :

- une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée au moyen de réseaux entièrement séparés (notamment pour les zones UY et 1AUY, article 4.1) ;
- tout puits, forage utilisé à des fins domestiques, et système de récupération d'eau de pluie doit être déclaré en mairie ;
- Les réseaux internes associés aux puits et forage seront totalement séparés du réseau public d'eau potable afin d'éviter les retours d'eau susceptibles de contaminer le réseau public d'eau potable ;
- Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit, à l'exception du lavage des sols et de l'évacuation des excrétas.

5 – Plans de zonage et de servitudes :

- Pour une meilleure lisibilité et compréhension des plans de zonage :
  - mettre en légende l'intitulé et la signification de chaque zone ;
  - indiquer les lieux-dits pour un meilleur repérage (par exemple pour Montrevault, aucun lieux-dit n'est mentionné ;
  - lister la destination des emplacements réservés ;
  - utiliser une trame « cimetière » sur les parcelles dévolues à cet usage afin d'éviter qu'elles ne soient considérées comme constructibles.

- Demande de l'architecte des Bâtiments de France :
  - utiliser un sigle « monument historique » à la place du triangle jaune « patrimoine à préserver et à mettre en valeur », afin de bien identifier les monuments historiques du territoire ;
  - Réaliser des plans détaillés des servitudes de protection des monuments historiques.

- Concernant la **protection de la population** contre les possibles risques de nuisances liées à l'implantation des stations d'épuration, les documents graphiques devront être modifiés en matérialisant la position des stations d'épuration existantes pour chaque commune et/ou en projet par le **zonage Ne** qui leur est dédié (seuls les plans de La Chaussaire, Montrevault, Le Puiset-Doré Bourg et La Salle Aubry font apparaître l'emplacement des unités de traitement des eaux usées).

- Il convient de s'interroger sur la pertinence du classement en EBC des espaces mitoyens des châteaux de Saint-Rémy-en Mauges et de Chaudron-en-Mauges.

6 – Annexes :

- Le dossier ne comporte pas la liste des emplacements réservés.

- Il conviendra d'annexer au dossier une notice sur l'alimentation en eau potable (origine de l'eau distribuée, qualité, matériaux constitutifs des réseaux, capacité des réseaux de distribution, notamment pour la lutte contre l'incendie…).

aGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
MAINE-ET-LOIRE

01 AOUT 2016

Monsieur le Maire
Mairie
2 rue Arthur Gibouin
BP 10024
49117 Montrevault sur Evre Cedex

Le Président

Angers, le 25 juillet 2016

Réf. : SLCO160743/PG
Objet : Avis PLU de Montrevault sur Evre
Dossier suivi par : Stéphane LEURS
Tel : 02 41 96 75 24 - Fax : 02 41 96 75 87
stephane.leurs@maine-et-loire.chambagri.fr

Siège Social
14 Avenue Jean Joxé – CS 80646
49006 ANGERS CEDEX 01
Tél : 02 41 96 75 00
Fax : 02 41 96 75 01
accueil@maine-et-loire.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis pour avis le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Nous souscrivons aux grandes orientations et principes d'aménagement de votre projet qui engagent l'avenir de votre territoire.

Nous avons pris note avec satisfaction des efforts réalisés au niveau de chaque commune déléguée afin de maîtriser et de réduire de manière significative la consommation foncière tout en favorisant le développement et l'attractivité de leur territoire.

Par ailleurs, dans son ensemble, le projet prend en compte de manière satisfaisante les grands enjeux agricoles du territoire.

Dans la continuité de la concertation constructive que vous avez su mettre en œuvre, nous vous adressons les observations suivantes :

Orientations d'Aménagement et de Programmation

-Orientations TVB

Afin que la dimension et les enjeux agricoles restent étroitement associés aux objectifs de préservation de la trame bocagère, nous souhaiterions que soit ajouté un quatrième objectif, page 4, à ceux présidant aux choix d'implantation d'une nouvelle haie, en compensation d'une haie arasée. Cet objectif serait de « prendre en compte les besoins fonctionnels et structurels de l'activité agricole ».

Il nous semble également important de préciser que la compensation ne saurait en linéaire être supérieure à la longueur arasée.

.../...

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 184 900 827 00017
APE 9411Z
www.maine-et-loire.chambagri.fr

- Orientations Pôle Saint Pierre Montlimart

Au regard de la problématique des circulations agricoles, nous proposons d'ajouter, page 13 : « les aménagements sont toutefois conçus de façon à préserver son statut d'axe de transit à la RD 17, notamment pour les poids lourds et engins agricoles »

Règlement graphique

Développement urbain et zone urbaine

La commune a privilégié un développement urbain au contact des bourgs. Nous approuvons ce parti d'aménagement qui, entre autres, épargne les espaces naturels et agricoles d'un développement du mitage. Il nous semble également important que l'accueil de nouvelles constructions intègre les enjeux agricoles présents au sein ou en couronne urbaine. Ce travail a été réalisé mais quelques situations continuent de nous interroger.

- St Rémy en Mauges

L'extension de la zone artisanale de proximité 1 Auyc se situe à proximité immédiate d'un siège principal d'activité en élevage bovin, relevant du régime des installations classées. Le bâtiment le plus proche (hangar fourrage) est à 70 mètres des limites de la zone. De plus, cette extension vient grever une parcelle de 9 hectares en prairies attenante au siège d'exploitation et jouant un rôle de pâturage immédiat stratégique. Il nous semble nécessaire de préserver l'intégrité et la fonctionnalité de cette structure agricole. A cet effet, nous demandons que soit revu le maintien de cette zone d'extension dont la suppression ne nous semble pas de nature à porter une atteinte significative au développement économique du territoire.

- La Salle et Chapelle Aubry

L'extension de la zone artisanale de proximité, 2 Auyc, est située pour partie à moins de 100 mètres de deux sites d'exploitation développant des activités porcines, cunicoles et bovines. Si le foncier susceptible d'être prélevé n'est pas rattaché à ces deux exploitations, il nous semble important de veiller au respect des distances d'éloignement réciproque. Ainsi nous demandons que la zone 2AUyc soit réduite en supprimant la partie située à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation (porcins et cunicoles) ou que cette partie ne permette pas l'implantation de constructions (atelier, bureau..) habituellement occupée par des tiers.

Au sud de l'exploitation sise à la Saulaie (à la Salle Aubry) sont implantées en lanières 4 habitations dont les fonds de parcelle sont ouverts à la construction du fait de leur inscription en zone Ub. Cette possibilité ne nous semble pas opportune à proximité d'un siège d'exploitation en élevage bovin relevant du régime des installations classées. Il conviendrait de reclasser ces fonds de parcelles en zone A afin d'assurer le maintien d'une cohabitation la plus sereine possible.

.../...

Pour les mêmes raisons à la Chapelle Aubry, la parcelle B0963, à moins de 100 mètres d'une porcherie sera utilement reclassée en zone A.

A propos de cette commune déléguée, nous avons noté une erreur d'échelle indiquée sur le plan de zonage des bourgs. Il s'agit de 1/2500 et non de 1/5000.

- D'une façon générale, au niveau des bourgs et villages, il nous semble utile de rappeler, dans les orientations d'aménagement, qu'en zone urbaine tout projet de construction habituellement occupée par des tiers doit tenir compte de la présence éventuelle d'exploitation agricole à proximité et de ses besoins afin de s'assurer de leur compatibilité. C'est notamment le cas pour les bourgs et villages de la Salle et Chapelle Aubry, du Puiset Doré, de Saint Quentin en Mauges, de Villeneuve, des Recoins, de Saint Rémy en Mauges et de la Boissière sur Evre.

- Nous avons également constaté que certains sites d'exploitation agricole, principaux ou annexes, ont été inclus dans un zonage urbain. Or, le règlement de ces zones exclut toute construction agricole même mineure. Pour certains sites, la solution pourrait consister à les reclasser en zone A dans la mesure où cette dernière jouxte la zone U dans laquelle ils sont implantés. C'est le cas du bâtiment d'élevage situé parcelle A2448 à la Chaussaire et du hangar situé parcelle A1708 à la Boisssière sur Evre. Dans les autres situations (St Quentin en Mauges, les Recoins) où les constructions agricoles sont au cœur d'une zone urbaine, il est nécessaire de prévoir dans le règlement de ces zones, (à savoir Ua, Ub) la possibilité d'admettre la réfection, l'extension et la mise aux normes des constructions agricoles existantes.

Changement de destination

Un certain nombre de changement de destination a été identifié sur le règlement graphique. Les bâtiments retenus répondent à une analyse multicritères croisant des critères architecturaux et patrimoniaux avec les enjeux agricoles. Nous avons constaté des différences entre communes déléguées dans le nombre de bâtiments recensées, différences que la spécificité territoriale de chaque commune ne suffit pas, selon nous, à expliquer. Il apparait qu'une des explications de cet écart réside dans les tailles minimales retenues pour permettre le changement de destination. Si aucun seuil minimal de surface a été fixé, le principe était de n'autoriser le changement de destination que pour les bâtiments présentant un volume suffisant pour y créer un logement sans modification du volume initial (rapport de présentation, partie 2, page 53). Force est de constater que certains bâtiments identifiés de taille réduite ne répondent visiblement pas à la condition précitée. Ces petites dépendances, parfois regroupées sur un même site, ne devraient pouvoir qu'être affectées à une fonction éventuelle d'annexes et dès lors ne pas être identifiées. Nous avons également parfois constaté, plus rarement, que certains des bâtiments recensés ne présentaient pas d'intérêt patrimonial (absence de maçonnerie de pierre). Par conséquent, il nous semble nécessaire de vérifier sur l'ensemble du territoire que les bâtiments identifiés respectent bien les règles établies.

.../...

D'ores et déjà, la suppression dans la liste de trois bâtiments nous apparait nécessaire au regard, cette fois, de leur environnement agricole dont la prise en compte constitue un critère sélectif essentiel, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, de la Charte Agriculture et Urbanisme du Maine et Loire et du DDO du SCOT des Mauges en vigueur, page 96. Il s'agit à la Boissière sur Evre du bâtiment identifié à la Touche à moins de 100 mètres du siège principal d'une exploitation laitière, au Fief Sauvin du bâtiment identifié à la Brosse neuve à moins de 100 mètres des parcours d'une exploitation avicole et d'un poulailler et à la Chausaire du bâtiment identifié au Parmenier à moins de 100 mètres d'un siège d'exploitation en viande bovine. Au Bas Begrolle, à Saint Pierre Montlimart, il faudra vérifier le respect de la distance des 100 mètres aves les bâtiments identifiés et le site agricole voisin.

Sentiers de randonnée

Des chemins de randonnée existants ont été recensés sur le règlement graphique. Des projets de nouveaux chemins ont parfois fait l'objet d'emplacements réservés. Nous avons constaté des besoins de clarification et de rectification sur ce sujet à la Salle et Chapelle Aubry, ou des voies sans la qualité de chemin de randonnée ont été identifiés (aux Minières), des chemins de randonnées ont été oubliés (entre les deux villages) et des projets de chemins ont été concrétisés ou sont encore trop prématurés pour être identifiés en emplacements réservés.

Limites zone A/N

Une zone A conséquente et cohérente a été identifiée sur le plan de zonage du territoire communal. Elle traduit la réalité territoriale et économique de Montrevault sur Evre où l'agriculture couvre près de 80% du territoire. L'analyse du plan de zonage a révélé quelques ajustements nécessaires, selon nous, entre la zone A et N afin de traduire au plus près les vocations des espaces concernés. Un point essentiel consiste également à vérifier que l'ensemble des constructions agricoles sont bien inscrites en zone A et que les sites d'exploitation agricole disposent d'espaces de développement suffisant en veillant à ce que les limites de la zone N, sauf contraintes environnementales avérées, ne soient pas trop resserrées à leur endroit.

- A ce sujet, il convient de reclasser en zone A, à la Chaussaire, la parcelle WEO151 ou sont implantés, en partie, deux poulaillers, récemment construits. Par ailleurs, dans ce secteur, nous nous interrogeons sur le classement en zone N des parcelles voisines WEO 147, 148, 149, 150, 152, 153 cultivées en céréales et dont la vocation agricole avérée justifierait d'un classement en zone A. De même à l'est de la zone Nm réservée aux sports mécaniques, la parcelle WE0O26, ainsi que le vaste ensemble agricole s'étalant jusqu'au Parmenier mériterait un classement en zone A (ce qui était le cas dans les premières versions du règlement graphique).

.../...

Cet espace agricole rattaché aux sièges d'exploitations voisins est véritablement différent du secteur légitimement classé en zone N au niveau des argilières, composé de boisements et zones humides. La qualité de ZNIEFF du secteur évoqué doit pouvoir être traduite de façon différenciée selon la vocation des parcelles concernées.

Enfin, toujours à proximité de ce secteur, nous nous interrogeons sur le choix du secteur Ad pour l'implantation d'une ISDI. Ce secteur est en partie couvert d'un plan d'eau qui pourrait offrir un potentiel intéressant pour l'irrigation des terres avoisinantes. Il nous semblerait plus adéquat de privilégier des secteurs Ad sur d'anciennes argilières sans plan d'eau.

Toujours à la Chaussaire, il est important de s'assurer que les limites de la zone Av auprès du site viticole de Beauregard ne soit pas de nature à contraindre ses capacités de développement. Un élargissement de la zone A semble nécessaire.

- Au Fief Sauvin, à Sainte Catherine, il serait cohérent d'inscrire la réserve d'irrigation, WN 0011, au sein de la zone A et non de la zone Nf et de vérifier les contours de cette zone avec ceux du Bois de la Rablaie et des boisements contigus.

  A l'Echasserie, une maison est en partie inscrite en zone N.

  Près de l'Echasserie sur les coteaux de l'Evre, les contours de la zone Nf, autour des parcelles WM0113 et WM0110, ne nous sont pas apparus clairement au niveau du plan de zonage. La distinction entre les zone Nf et N saurait utilement être plus voyante. Au demeurant, les contours de la zone N nous semblent trop large au droit des parcelles WM0111 et WM 0112 dont la vocation agricole (parcelles cultivées) affirmée justifierait d'un zonage A.

  Au sud de Braud, sur les coteaux de l'Evre, il manquerait le repérage du secteur Nl.

- Au Fuilet, au sud de la Garenne, à l'ouest de la route du Puiset, un bâtiment agricole en charpente métallique sis parcelle WM035 devrait être rattaché à la zone A contigüe.

- A La Boissière sur Evre, nous nous interrogeons sur la justification de la zone N au lieu-dit le Bois noir quand les boisements et haies y sont déjà protégés. Les parcelles agricoles pourraient logiquement bénéficier d'un zonage A.

- A la Salle et Chapelle Aubry, les renflements de zone N aux abords des villages nous apparaissent surdimensionnés. Les parcelles D0820, D0821, D0 822, D0221, D0184, D0185 à la Salle et les parcelles C1396, C1407 nous sembleraient devoir bénéficier d'un zonage A.

.../...

Il en est de même à l'ouest de Barot où la zone N pourrait être plus resserrée auprès du cours d'eau.

- A Chaudron en Mauges, il conviendrait de s'assurer des limites de la zone N au sud de la Gritière afin de ne pas contraindre le développement du site agricole.

- Pour les mêmes raisons, à Saint Rémy en Mauges, les contours de la zone N à l'est du Petit Perray seront utilement vérifiés.

- A Saint Quentin en Mauges, nous nous interrogeons sur la largeur de la zone N à l'ouest de l'étang de la Gilière sur les parcelles C0211, C0212, C0213, C0214, C0215, C0223, C0224, C0230, C0242 et C0244 , inscrites dans un ensemble agricole homogène et cultivé, satisfaisant à un zonage A.

- A Saint Pierre Montlimart, il convient de s'assurer des contours de la pastille de zone A autour de l'exploitation de Courossé, ainsi que des contours de la zone N à l'est du site de la Massonnière. Au nord-est des Gaudinières, la limite de la zone N pourrait utilement être alignée sur la parcelle D0794 avec celle de la parcelle voisine D0224. Enfin le site de la Barbinière, compte tenu de son activité et potentiel équestre, pourrait bénéficier d'un zonage A.

Les cours d'eau

Les cours d'eau reportés au plan de zonage et protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ont été identifiés lors de l'inventaire réalisé en 2012 avec celui des haies et des zones humides. Si pour ces dernières, la réalisation d'inventaire peut être justifiée à la fois par l'absence de références précises sur les territoires et, notamment pour les zones humides au regard de leur impact sur les choix d'urbanisation, nous ne comprenons et ne partageons pas la valorisation qui est proposée de l'inventaire sur les cours d'eau. En effet, il existe un inventaire sur l'ensemble du département dont la mise à jour pour répondre à de nouvelles réglementations est en cours de finalisation. Cette mise à jour est réalisée et encadrée par les services de l'Etat, seule autorité compétente. La carte des cours d'eau départementale devra être disponible au 01 janvier 2017. Seule cette carte constituera la référence en matière d'identification de cours d'eau, avec des prescriptions associées quant aux pratiques agricoles environnantes, création de réserves d'eau, bandes enherbées etc.... Nous ne comprenons donc pas la nécessité de la mise en œuvre et de la traduction de tels inventaires dans le cadre d'un PLU. Un PLU n'est pas une compilation d'inventaires ni un inventaire de la réglementation générale. Qui plus est, entre l'inventaire réalisé en 2012 et celui qui fera référence début 2017, il y aura sans doute des différences. Des agriculteurs nous ont déjà signalé des différences entre l'inventaire du PLU et celui des services de l'Etat sur leurs parcelles. Il est indispensable d'éviter toute confusion.

.../...

L'inventaire réalisé dans le cadre du PLU doit se cantonner à servir de guide pour justifier, en partie, des choix de zonage, en particulier du zonage N. Il ne saurait en tant que tel figurer sur le règlement graphique, document opposable aux tiers, quand un document de référence départementale va être produit.

Trame bocagère

La commune a choisi d'identifier l'ensemble de la trame bocagère, au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (légende des plans de zonage à mettre à jour). Près de 1000 kilomètres de haies sont ainsi protégés, quelle que soit leur fonctionnalité. Leur arrachage éventuel est soumis à déclaration et autorisation préalable. Une commission communale constituée d'élus et d'environnementalistes a été créée en vue d'examiner les demandes d'arasements. Si nous sommes également attachés à la préservation d'un maillage bocager fonctionnel répondant aux enjeux agricoles, environnementaux et paysagers, il nous aurait semblé plus adapté de n'identifier que les haies stratégiques au regard de leur fonctionnalité (anti-érosive, paysagère, biodiversité..) conformément aux dispositions de la Charte Agriculture et Urbanisme et dans un contexte réglementaire où, à travers les dispositions de la PAC (mesure BCAE 7), existent déjà des mesures de protection de la trame bocagère. Notre objectif est d'éviter une surprotection et suradministration des éléments du paysage qui aurait pour effet de multiplier les démarches et complexifier l'instruction des autorisations nécessaires à l'évolution de paysage vivant. Dans tous les cas, nous vous demandons de simplifier les procédures et de continuer d'associer la profession agricole dans la commission créée.

Zones humides

Suite à l'inventaire réalisé sur les zones humides, ont été reportées sur le plan de zonage celles identifiées au travers de leurs déterminants floristiques dites zones humides végétations. Nous souscrivons à ce choix, en sachant bien qu'il n'exonère pas le territoire de l'application des dispositions de la loi sur l'eau. Nous avons constaté cependant que sur la commune déléguée du Puiset Doré les zones humides dites pédologiques figuraient également sur le plan de zonage de façon indifférenciée avec les zones humides végétation. Il convient de rectifier cette erreur technique en reportant l'inventaire des zones humides pédologiques en annexe au même titre que sur le reste du territoire communal.

Espaces Boisés Classés

Vous avez, à juste titre, tenu compte de la présence de plan de gestion durable des espaces forestiers afin de ne pas abuser du classement en EBC. Nous nous interrogeons toutefois sur le maintien de ce classement pour le bois du Buisson à la Chaussaire, parcelle WB 0084, d'une superficie supérieure à 4 ha et donc soumis au code forestier, ainsi que pour une partie du bois des Minières, à Saint Pierre Montlimart, parcelle D0674, situé au droit du projet de mise en 2x2 voies de la route départementale 752.

.../...

Règlement écrit

ZONE Ua et Ub

Comme précisé plus haut, il serait nécessaire d'admettre dans ces zones « la réfection, l'extension et la mise aux normes des constructions agricoles existantes »

Zone A

Article A2, page 89.

Conformément aux dispositions de la Charte Agriculture et Urbanisme, nous vous proposons d'ajouter au paragraphe sur la diversification sans hébergement et hors constructions liées à la production d'énergie, la condition que les constructions accessoires soient « implantées à proximité d'une exploitation existante et que les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation».

Dans le paragraphe sur le logement de fonction agricole, nous souhaitons que soit ajoutée « leur extension et les annexes : ... » dans la liste, entre parenthèse, des OUS autorisées. A ce sujet, nous rappelons que la Charte précitée, dont le but est aussi de favoriser l'harmonisation des règles et pratiques sur l'ensemble du département, préconise, de ne pas excéder 1000 m² et non 800 m² en terrain d'assiette.

Au sujet des changements de destination des bâtiments repérés sur le plan graphique, au titre de l'article L 151-11 (et non plus L 123-1-5-II 6°) nous souhaitons que soient rappelées les principales conditions à respecter, à savoir :

- Que le bâtiment présente un intérêt architectural et patrimonial
- que le bâtiment soit situé à plus de 100 mètres de toutes constructions et installations agricoles susceptibles de générer des nuisances.

Le rappel de ces conditions nous semble utile notamment en cas de mise à jour ultérieure de la liste des bâtiments. Remarque également valable pour l'article N2 sur le sujet page 102.

Articles 6-2 et 6-3, page 95

Suite aux réserves précédemment formulées sur le repérage des cours d'eau sur le règlement graphique, les prescriptions proposées sur les distances d'éloignement à respecter nous semblent inappropriées et inutiles. Nous rappelons que la réglementation générale fixe déjà des marges de recul (différentes de celles proposées).

.../...

En ce qui concerne, la distance de 4 mètres de retrait à respecter vis-à-vis des voies piétonnes ou chemins et pistes cyclables, nous ne comprenons pas sa justification et demandons sa suppression.

Zone N

Nous n'avons pas noté de dispositions particulières pour les zones Nf qui autoriseraient les aménagements et installations nécessaires à l'activité sylvicole de type plates-formes de stockage, hangar à matériel...

En conclusion et sous les réserves susmentionnées, j'émets un avis favorable à votre projet.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes sentiments respectueux.

François BEAUPERE

MAUGES COMMUNAUTE

Monsieur Alain VINCENT
Maire de Montrevault-sur-Evre
Mairie
2, rue Arthur Gibouin- BP 10024
49117 MONTREVAULT-SUR-EVRE
CEDEX

N/Réf : DH/AG/VD/1221/16

Objet : arrêt de projet PLU de Montrevault-sur-Evre
avis au titre du SCoT

Beaupréau-en-Mauges,
le 26 Septembre 2016

P. J. : Délibération C2016-09-21-16
Note sur points de forme

Dossier suivi par : Véronique DUBREUIL

COURRIER ARRIVÉ LE
26 SEP. 2016
MONTREVAULT-SUR-ÈVRE

Monsieur Le Maire,

J'ai bien reçu en date du 27 juin 2016, votre dossier complet d'arrêt de projet concernant le PLU de Montrevault-sur-Evre sur lequel vous sollicitez l'avis au titre du SCoT de Mauges Communauté, en tant que personne consultée et je vous en remercie.

Ce projet a été soumis au Conseil communautaire du 21 septembre 2016 qui a donné, à l'unanimité, un avis favorable. Vous trouverez ci-joint la délibération correspondante.

Par ailleurs, je tiens à vous signaler, sur le document joint, quelques erreurs de forme qu'il conviendrait de corriger.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le Président
de Mauges Communauté

MAUGES COMMUNAUTE 49600 BEAUPREAU-EN-MAUGES

Didier HUCHON

Mauges Communauté – Service Urbanisme/ADS
30 rue Léonard de Vinci – BP 50111 - Beaupréau - 49601 BEAUPREAU-EN-MAUGES CEDEX
02 41 70 90 41 - Fax : 02 41 63 88 61 - ads@maugescommunaute.fr

MAUGES COMMUNAUTÉ

CONSEIL COMMUNAUTAIRE - SÉANCE 21 SEPTEMBRE 2016

L'an deux mil seize, le 21 Septembre à 18h30, les conseillers de la Communauté d'agglomération « Mauges Communauté » légalement convoqués, se sont réunis, salle de l'Étoile des Charneaux, Commune d'Orée-d'Anjou (Commune déléguée de Landemont), sous la présidence de Monsieur Didier HUCHON, Président.

Etaient présents :

BEAUPREAU-EN-MAUGES : MM. G. CHEVALIER - F. AUBIN - Mme A. BRAUD - P. COURPAT - Mme T. COLINEAU - R. LEBRUN - G. LEROY - J.Y. ONILLON - Y. POHU ;

CHEMILLE-EN-ANJOU : MM. C. DILÉ - J.P. BODY - L. COTTENCEAU - H. MARTIN - J. MENANTEAU - Y. SEMLER-COLLERY ;

MAUGES-SUR-LOIRE : MM. J.C. BOURGET - Mme V. BOISELLIER - J.M. BRETAULT - A. RETAILLEAU - J. RETHORÉ - Mme A. VERGER ;

MONTREVAULT-SUR-ÈVRE : MM. A. VINCENT - T. ALBERT - C. CHÉNÉ - C. DOUGÉ - D. RAIMBAULT ;

OREE-D'ANJOU : MM. A. MARTIN - Mme M. DALAINE - J.C. JUHEL - S. LALLIER - J.P. MOREAU ;

SEVREMOINE : MM. D. HUCHON - J. QUESNEL - M. ROUSSEAU - D. SOURICE - D. VINCENT ;

Nombre de présents : 36

Pouvoirs : P. MANCEAU pouvoir à J. QUESNEL, M.T. CROIX pouvoir à M. DALAINE.

Nombre de pouvoirs : 2

Etaient excusés : B. BOURCIER - M. MERCIER - Mme C. DUPIED - Mme S. MARNÉ - Mme T. CROIX - Mme M. BERTHOMMIER - P. MANCEAU - J.L. MARTIN - Mme M.C. STAREL - S. PIOU - B. BRIODEAU - Mme I. VOLANT.

Nombre d'excusés : 12

Secrétaire de séance : M. Hervé MARTIN

Délibération N°C2016-09-21-16

Avis sur le plan local d'urbanisme de la Commune de Montrevault-sur-Èvre.

EXPOSE :

Monsieur Gérard CHEVALIER, 2ème Vice-président, expose :

Dans le cadre de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, Monsieur Le maire de Montrevault-sur - Évre, a notifié pour avis à Mauges Communauté, au titre de sa compétence SCoT, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

Le projet de PLU a été arrêté par délibération en date du 25 avril 2016. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable prend appui sur 3 leviers principaux :

- Donner une fonction centrale au renouvellement de la qualité du maillage urbain afin d'accroître l'attractivité économique et résidentielle ;
- Mener une politique d'accompagnement du tissu d'entreprises plus complète que par le passé pour créer un environnement territorial de proximité plus favorable ;
- Valoriser de manière ambitieuse les différents aspects patrimoniaux et la ruralité du territoire en s'appuyant sur la qualité du tissu social de proximité pour atteindre un niveau d'excellence dans l'accessibilité à l'offre de services.

Au regard de ces objectifs généraux, le PADD identifie neuf (9) orientations majeures dont le PLU doit permettre la mise en œuvre :

- Un territoire à l'écoute de ses entreprises et de leurs activités ;
- Une armature commerciale au service de la population et du territoire ;
- Un maillage urbain facteur d'ouverture et garant d'un développement local équilibré :
    - La population et le logement ;
    - Les services et équipements ;
- La maîtrise des besoins en déplacements, accessibilité et mobilités ;
- Une ruralité qui met ses atouts en valeur :
    - L'économie agricole ;
    - La nature, les paysages et le patrimoine.

- Un territoire attractif par sa qualité urbaine et la vitalité de ses bourgs ;
- Une approche globale en termes de gestion des risques et des nuisances.

Ce projet de PLU appelle les remarques suivantes au titre du SCoT des Mauges :

Au préalable, il convient de souligner la qualité de travail effectué depuis près de 5 ans par Montrevault Communauté, devenue au 15 décembre 2015 la Commune nouvelle de Montrevault-sur-Èvre. Il s'agit là du premier PLU qui vient décliner le SCoT à l'échelle d'une commune nouvelle et qui a été mené selon une démarche de concertation remarquable associant étroitement les habitants. Un travail approfondi a été effectué notamment sur le plan de la qualité urbaine, avec des orientations d'aménagement poussées, faisant parfois suite à des études urbaines menées en parallèle du PLU.

Infrastructures et désenclavement

Le PADD rappelle dans son préambule que le territoire de Montrevault-sur-Èvre est bordé par des flux urbains importants qui ne le traversent pas. Le projet de PLU propose des orientations d'aménagement et la mise en œuvre de politiques publiques afin d'anticiper la réalisation du futur axe structurant Cholet-Beaupréau-Ancenis et de maîtriser le développement des flux économiques et résidentiels qui irriguent le territoire.

Le SCoT des Mauges a affiché dans son PADD l'importance de la poursuite de la voie structurante Cholet-Beaupréau-Ancenis avec une traversée de Loire à Ancenis ainsi que le raccordement à la voie structurante du sud-est nantais afin de désenclaver le territoire des Mauges, Montrevault-sur-Èvre étant particulièrement concernée. Mauges Communauté réaffirme le soutien à la création de ces infrastructures et agira dans ce sens auprès du Département et de la Région et en concertation avec les territoires voisins concernés.

Organisation territoriale et polarités

L'organisation territoriale interne du territoire se structure autour du pôle majeur Saint-Pierre-Montlimart/Montrevault, de pôles relais : Chaudron-en-Mauges, Le Fuilet, Le Fief-Sauvin, La Chaussaire et de pôles de proximité. Le PADD définit les fonctions et les vocations pour chacun des pôles de son territoire. Celles-ci sont précisées par des orientations d'aménagement.
Les vocations du pôle Saint-Pierre/Montrevault ont été travaillées de manière approfondie par le territoire dans le cadre de l'élaboration du PLU, en anticipant notamment l'arrivée de l'axe structurant Ancenis-Cholet, mais les relations et interfaces avec Beaupréau sont peu évoquées. Or, le DOO du SCoT prévoit, au cœur des Mauges, un pôle principal Beaupréau/Saint-Pierre-Montlimart/Montrevault. Des réflexions devront être réactivées entre les deux territoires de Montrevault-sur-Èvre et Beaupréau-en-Mauges pour construire ensemble ce pôle et affiner les vocations de chacun dans un esprit de coopération.
Les vocations affichées pour les pôles relais et les pôles de proximité n'appellent pas de remarques particulières au titre du SCoT. Les enjeux ainsi que les liens avec les communes ou territoires voisins sont bien identifiés. Sur le pôle relais de La Chaussaire, les extensions urbaines prévues sont en cohérence avec sa position de porte d'entrée depuis le Vignoble. Le développement de cette commune déléguée sera à articuler avec celui de Gesté, sur Beaupréau-en-Mauges, également en interface directe avec le Vignoble Nantais.

Développement économique

Le PLU prend bien en compte les orientations du SCoT en matière de développement économique. La hiérarchie des zones d'activité est cohérente avec celle du SCoT et comprend la Zone des Alliés au Fuilet comme zone structurante, dont le périmètre s'étend également sur la commune d'Orée d'Anjou à Liré, la Zone de Belleville au sud de Saint-Pierre-Montlimart, comme zone intermédiaire, et des zones artisanales de proximité.

Mauges Communauté, en tant que communauté d'agglomération, est compétente en matière de développement économique notamment en ce qui concerne la création, l'aménagement et la gestion de zones d'activités. Dans le cadre de cette compétence, en cours de structuration, elle entend promouvoir le développement de la zone structurante des Alliés, en lien avec la réalisation de la future voie structurante Cholet-Beaupréau-Ancenis et sa connexion avec celle du sud-est nantais. Il en est de même pour celle de Belleville qui dispose d'un positionnement favorable pour se développer à plus court terme.

Le PLU prévoit des orientations d'aménagement qualitatives sur la Zone de Belleville, sur le Petit Montrevault et sur la Zone de La Paganne à Saint-Pierre-Montlimart avec une attention particulière portée au traitement des entrées de ville, au paysage, aux mobilités douces pour assurer les connexions avec le bourg centre, à la requalification des sites existants.

Par contre aucune orientation d'aménagement n'est prévue sur la Zone des Alliés alors que le SCoT en préconise sur les zones structurantes. Il serait important, quand les incertitudes qui pèsent sur le développement de la zone fortement lié à l'arrivée de la voie structurante, seront levées, de prévoir une orientation d'aménagement en concertation avec Orée d'Anjou qui a prévu une OAP sur la partie 1 AUy de son projet de PLU sur Liré.

Le PLU affiche une consommation d'espace à vocation économique maîtrisée et compatible avec le SCoT :

- Aucune extension n'est prévue pour la zone des Alliés dans l'expectative de l'aménagement de la route structurante : l'ancienne zone NAy2 repasse en zone agricole. Le développement de cette zone est toutefois à analyser dans sa globalité, l'essentiel du foncier étant situé à Liré, sur Orée d'Anjou, en cours d'élaboration de son PLU ;
- Pour la zone intermédiaire de Belleville, quatorze (14) hectares sont inscrits au PLU (zone 1AUy) sur vingt-huit (28) hectares prévus au SCoT sur une période de 20 ans ;
- Pour les zones artisanales, quatre (4) hectares sont prévus soit 1/3 de ce qui est inscrit par le SCoT sur 20 ans.

L'accès au très haut débit affiché au PLU pour les parcs structurants et intermédiaires correspond également à l'ambition du SCoT. L'aménagement numérique relève des compétences de Mauges Communauté qui adhère au Syndicat mixte ouvert Anjou Numérique et appuiera la réalisation cette desserte.

Armature commerciale

Les orientations du PLU sont dans l'esprit du SCoT qui affiche comme objectif prioritaire la localisation préférentielle dans le noyau ancien, la centralité principale ou dans des centralités secondaires. Les zones UA et UB autorisent l'implantation de commerces dans une perspective de maintien de la mixité.

L'avenue de Bon Air sur Saint-Pierre-Montlimart a vocation à renforcer son caractère commercial et à constituer un lien structurant entre le bourg de Montrevault et celui de Saint-Pierre-Montlimart. L'OAP dédiée à ce secteur est travaillée de manière approfondie avec un réseau important de liaisons douces vers les bourgs de Saint-Pierre-Montlimart et de Montrevault, des mutualisations de stationnement, un traitement paysager. Cet aménagement constitue un enjeu majeur à l'échelle du pôle Saint-Pierre-Montlimart/Montrevault.

Population et logement

Les objectifs de progression démographique, à savoir + 0,9 % par an sur dix (10) ans au global avec une progression de +1,4% par an sur le pôle de St Pierre/Montrevault correspondent aux hypothèses de travail du SCoT, élaboré pendant une phase de développement démographique dynamique.
Toutefois, si le développement global prévu correspond peu ou prou à ce qui a été constaté sur 1999-2012, le rythme de développement du pôle Saint-Pierre-Montlimart/Montrevault paraît optimiste -du moins tant qu'il n'y aura pas de désenclavement du territoire- au regard des taux de progression démographique constatés.
La production de logements prévue pour atteindre ces objectifs, à savoir 935 logements sur dix (10) ans soit 93 à 94 par an est compatible avec le SCoT, même si ce nombre est légèrement supérieur à la moyenne lissée prévue sur 20 ans. (1 800 logements sur vingt (20) ans soit moyenne de 90 par an)
La production prévue sur le pôle Saint-Pierre-Montlimart/Montrevault, soit 44 % correspond aux objectifs du SCoT.
La qualité de l'urbanisme constitue un élément fort du projet de PLU, affichée comme l'un des trois (3) leviers pour garantir l'attractivité économique et résidentielle du territoire. Le PADD inscrit des orientations dans ce sens qui sont tout à fait dans l'esprit du SCoT et sont complétées par des OAP pour chaque bourg intégrant une programmation et un échéancier en termes de logements. L'OAP thématique relative à l'aménagement urbain constitue un cadrage clair et pédagogique bien présenté.
La consommation d'espace dédiée au développement résidentiel en extension, à savoir 40 ha maximum est compatible avec le SCoT qui fixe un objectif maximum de 77 ha sur vingt (20) ans soit à l'horizon 2030. Pour atteindre cet objectif, le PADD reprend l'objectif du SCoT de produire 30% des nouveaux logements au sein des enveloppes urbaines et affiche des densités minimum en enveloppe urbaine supérieures à celles demandées en extension. Ces densités minimum sont légèrement plus élevées que celles du SCoT.

Parallèlement, une volonté forte de limiter l'urbanisation des villages et hameaux est affichée avec un développement limité au comblement de dents creuses dans 5 villages identifiés au PLU et une autorisation limitées aux extensions des bâtiments existants dans les hameaux.

Les objectifs en matière de politique de l'habitat sont en adéquation avec le SCoT et les besoins du territoire:

- définition d'une politique foncière afin de maîtriser le foncier libéré sur les secteurs stratégiques notamment en enveloppe urbaine ;
- production envisagée de logements locatifs sociaux, soit 5 à 10% à l'échelle de la commune avec 80% sur le pôle Saint-Pierre-Montlimart/Montrevault avec un objectif retenu en fourchette basse compte-tenu du marché actuellement détendu ;
- orientation vers l'accession sociale à la propriété (PSLA) pour répondre à la demande de ménages à ressources souvent modestes ;
- intervention sur le parc privé par l'intermédiaire d'une OPAH de façon à participer à la reconquête des bourgs ;
- intégration de logements pour personnes âgées et pour les jeunes.

Le PADD fait référence au PLH amené à définir une programmation à l'échelle communautaire. Suite à la création de la communauté d'agglomération « Mauges Communauté » au 1er janvier 2016, il convient de rappeler les évolutions institutionnelles et leurs impacts en termes de transfert de compétence. En effet, si le PLUi a été engagé par Montrevault Communauté, celui-ci a été transformé en PLU lors de la création de la commune nouvelle de Montrevault-sur-Èvre au 15 décembre 2016.

Dès lors, le PLH devient de compétence communautaire, à l'échelle de Mauges Communauté qui doit définir, par ailleurs, d'ici le 1er janvier 2017, l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat. La définition de la politique foncière et la ligne de partage entre ce qui relève de la compétence communale et de la compétence communautaire devront être établies en étroite concertation entre Mauges communauté et ses communes membres.
De même, la politique de mise en œuvre des OPAH devra être concertée à l'échelle de Mauges communauté en affichant une ligne de conduite d'ici l'approbation du PLH. La réhabilitation du parc privé constitue en effet un enjeu important notamment pour la reconquête des centres-bourgs où la vacance s'accroît. Au vu des enjeux existants autour de Saint-Pierre-Montlimart/Montrevault, il pourrait être intéressant qu'une OPAH renouvellement urbain de type « cœur de bourg » soit ciblée prioritairement sur ce pôle.

Enfin, le PADD du PLU évoque une étude sur le logement des jeunes. Cette étude pourra être menée par Mauges communauté dans le cadre du PLH afin de mesurer plus précisément les besoins. Il conviendra de prendre en compte les réalisations et projets sur Beaupréau dans ce domaine.

Services et équipements

L'organisation des services et équipements prévue au PADD est cohérente avec la structuration en pôles.
Une synergie et une concertation avec l'environnement territorial extérieur s'avère effectivement nécessaire et importante que ce soit extérieur à Mauges Communauté (lien La Chaussaire/Vallet par exemple) ou interne notamment dans le cadre de la construction du pôle Beaupréau/Saint-Pierre-Montlimart/Montrevault affiché par le SCoT.
En ce sens, certaines des priorités affichées devront être menées en concertation avec Mauges Communauté dans le cadre de ses compétences :

- Les services liés à la santé pourront être soutenus dans le cadre de la politique territoriale de santé ;
- L'offre scolaire de proximité, notamment dans le cadre de la réflexion sur la carte scolaire, sera accompagnée par Mauges communauté dans le cadre des transports scolaires dont elle assurera la compétence à compter du 1er janvier 2017 ;
- L'offre culturelle de proximité est à articuler avec l'offre culturelle professionnelle en spectacles vivants, de compétence communautaire.

Il en est de même pour les équipements susceptibles de rayonner au-delà du territoire de Montrevault-sur-Èvre comme l'équipement culturel à vocation « communautaire et intercommunautaire » mentionné au PADD et dans l'OAP sur le site de La Musse à Montrevault.

Mobilités

Les objectifs et orientations affichées par le PLU, à savoir réduire les besoins en déplacements contraints, créer des pôles de rabattement pour développer l'intermodalité, encourager le recours au covoiturage, développer les liaisons douces, sont en cohérence avec le SCoT.
Le DOO affiche en effet, des objectifs en termes de développement de l'intermodalité, en faisant appel à des solutions diverses adaptées au contexte rural, solutions qu'est venu préciser le schéma local des mobilités. Mauges Communauté, dans le cadre de sa compétence AOM (Autorité Organisatrice des Mobilités) travaille actuellement, en lien avec le Département et la Région et avec une assistance à maîtrise d'ouvrage, à la structuration de son service mobilité afin d'exercer sa compétence au 1er janvier 2017. Le Transport à la Demande (TAD) ainsi que le covoiturage constituent des axes de réflexion privilégiés pour le transport tout public. La politique des mobilités de Mauges Communauté sera construite en partenariat étroit avec les communes membres avec une montée en charge progressive. Les objectifs stratégiques et orientations prévues au PADD du PLU seront prises en compte et étudiées dans ce cadre.

Le transport solidaire relève d'initiatives locales qui correspondent à un réel besoin, géré et structuré à l'échelle des communes et communes déléguées.

Economie agricole

Les orientations du PADD sont compatibles avec le SCoT. Les efforts en matière de renouvellement urbain, de limitation de l'urbanisation des villages et hameaux contribuent à limiter la consommation d'espace en donnant de la lisibilité aux exploitations agricoles.

La limitation de la consommation d'espace s'applique également aux logements de fonction d'agriculteurs, dans un esprit de cohérence avec les efforts demandés aux autres constructions.
Les changements de destination sont identifiés aux règlements graphiques ce qui donne de la lisibilité. Par contre, les conditions de réhabilitation, très encadrées et en même temps interprétatives (réhabilitation « à l'identique » qui ne s'apparente pas à une reconstruction à neuf »), risquent d'être difficilement interprétables et de rendre difficiles ces changements de destination.

Nature, paysages et patrimoine

Les objectifs et orientations du PLU dans ces domaines appellent concertation et coordination avec les territoires voisins, qu'ils soient internes ou externes à Mauges Communauté.

- **Trame verte et Bleue**

La trame verte et bleue figurant au PADD du PLU reprend les cœurs de biodiversité et les corridors écologiques du SCoT avec toutefois, quelques différences :

- La délimitation du cœur de biodiversité situé le long de l'Evre au nord-est du Fief-Sauvin est moins importante que sur la carte du DOO qui signale des enjeux forts à ce niveau. Il convient d'intégrer dans ce cœur de biodiversité non seulement la rivière mais la vallée en suivant le périmètre de la ZNIEFF.
- Le corridor écologique prévu au DOO du ScoT entre Chaudron-en-Mauges, Le Pin-en-Mauges n'est pas repris mais un corridor est créé plus à l'ouest le long du ruisseau du Pont Laurent, du Charruau et de la Bellière, ce qui est compatible avec le ScoT. Par contre, ce corridor du PLU semble ne rejoindre que les cœurs de biodiversité situés à l'est de Beaupréau (vallée de la Junière et son affluent la Fourche, affluent rive droite de l'Èvre), et occulter la branche ouest du corridor SCoT au niveau de La Poitevinière. Il conviendrait d'assurer ce lien depuis Saint-Quentin-en-Mauges vers Le-Pin-en-Mauges et La Poitevinière.
- Un corridor écologique est prévu sur la Commune d'Orée d'Anjou à Liré sur la Zone des Alliés. Il conviendrait d'assurer la continuité de ce corridor sur Le Fuilet.
- Une concertation est à prévoir avec les communes de Beaupréau-en-Mauges, et d'Orée d'Anjou afin d'assurer les continuités écologiques entre les territoires.

Le projet de PLU prend bien en compte les trames vertes au sein des bourgs avec des coulées vertes identifiées dans les OAP.
Les zones humides bénéficient d'une bonne protection avec une identification au règlement graphique ce qui les rend plus lisibles.
L'orientation d'Aménagement « Trame Verte et Bleue » est relativement succincte. Si elle prend bien en compte le bocage et la gestion des haies, les continuités douces et leurs connexions avec d'autres territoires dans une optique de valorisation du patrimoine et touristique, la trame verte et bleue et ses fonctions de reconquête de la biodiversité à proprement dit sont peu abordées. Même si des outils réglementaires protecteurs (zone N, EBC, protection de linéaires de haies) ont été pris au règlement graphique, une synthèse des grandes lignes et objectifs avec une carte TVB sur l'ensemble du territoire au sein de cette OAP aurait pu être intéressante pour une vision globale.

- **Mise en valeur de l'Èvre**

Le PLU considère l'Èvre comme une colonne vertébrale du territoire qui doit être mis en valeur sur le plan environnemental et paysager ainsi que sur le plan touristique en étant le support de connexions avec les itinéraires de randonnées notamment celui de la Loire à Vélo.
L'Èvre constitue effectivement un élément identitaire fort des Mauges. Sa mise en valeur appelle à coopérer avec les communes voisines – Mauges sur Loire et Beaupréau-en-Mauges notamment- et à veiller à une cohérence d'approche des différents PLU au niveau du PADD et du règlement sur les zones en limites de territoire. La connexion avec la « Loire à vélo » implique des coopérations avec Mauges sur Loire et Orée d'Anjou. Mauges Communauté assurera un rôle de mise en cohérence par sa compétence de promotion du tourisme en cours d'élaboration, et du suivi du SCoT en confortant des coopérations avec les territoires voisins notamment avec le Vignoble Nantais.

Gestion des risques et des nuisances

Le PLU prend bien en compte la gestion des carrières et argilières.
Deux ISDI sont prévues sur Le Puiset Doré et La Chaussaire avec une remise en culture envisagées en fin d'exploitation, ce qui correspond à ce que demande le SCoT.

Le Conseil communautaire :

Vu l'arrêté préfectoral DRCL/BCL n°2015-103 portant création de Mauges Communauté et approuvant ses statuts ;

Vu l'avis favorable assorti des remarques de la Commission Urbanisme-Habitat du 5 septembre 2016 ;

Vu l'avis favorable du Bureau du 7 septembre 2016 ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- DÉCIDE :

Article unique : D'émettre un avis favorable au projet de plan local de l'urbanisme de Montrevault-sur-Èvre avec la prise en compte des remarques ci-dessus.

P/Copie conforme
Le Président

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE

Direction départementale des territoires

Service Urbanisme, Aménagement et Risques

Planification et Aménagement des Territoires – PAT Sud-Ouest - Espaces Agricoles

Bâtiment M

Référence : SUAR/PAT SO- EA - CL – 2016/261
Affaire suivie par : Céline LOMBARD
celine.lombard@maine-et-loire.gouv.fr
Tél. : 02 41 86 62 49 – **Fax :** 02 41 86 82 76

La Préfète de Maine-et-Loire

à

Monsieur Alain VINCENT
Maire
Hôtel de ville
2 Rue Arthur Gibouin
Montrevault
49110 MONTREVAULT-SUR-EVRE

Angers, le 12 SEP. 2016

LETTRE RECOMMANDEE AVEC AR

OBJET : notification de l'avis de la CDPENAF – réunion du 9 septembre 2016

Vous avez transmis pour avis, au secrétariat de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), le dossier d'arrêt de projet du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre, en application des articles L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme et de l'article L 111.1.2 du code rural et de la pêche maritime (auto-saisine).

La commission a émis, au cours de sa réunion du 9 septembre 2016, l'avis suivant sur l'arrêt de projet du PLU au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières mentionné à l'article L112-1-1 du code rural avec les motifs suivants :

au titre de l'article L 151.12 du code de l'urbanisme :

- projet de modification du règlement écrit du PLU pour les extensions des constructions à usage d'habitation dans les zones A et N :
  - ➢ avis favorable.

Au titre de l'article L 151.13 du code de l'urbanisme :

- projet de délimitation d'un STECAL « Ad » à la Chaussaire et au Puiset-Doré, permettant le stockage de déchets inertes :
  - ➢ avis favorable sous réserve de compléter le rapport de présentation par la justification du choix du site et des impacts sur l'environnement de ce type d'activité.
- projet de délimitation d'un STECAL « Ar » permettant l'implantation d'un chenil sur la commune déléguée de La Boissière sur Evre :
  - ➢ avis favorable sous réserve de modifier la rédaction de l'article 2 du règlement en indiquant « sont uniquement autorisés mais soumis à conditions particulières : les constructions liées et nécessaires à un chenil » à la place de « les activités de service de type chenil ».

La délimitation des autres STECAL au projet n'appelle pas d'observation.

Au titre de l'article L 111.1.2 du code rural et de la pêche maritime (auto-saisine) :

La commission a relevé l'importance du travail réalisé par les élus et les progrès constatés en matière de réduction des surfaces d'espaces à urbaniser par comparaison aux documents d'urbanisme existants. Cependant, la commission souhaite des évolutions sur les différents points énumérés ci-dessous et elle a entendu la volonté des élus d'améliorer le projet :

- **Sur la consommation d'espaces habitat :**

1 - L'objectif de production de logements neufs paraît surdimensionné par rapport aux besoins de la collectivité à l'horizon d'une dizaine d'années, au regard du nombre de lots disponibles à la vente ou des logements vacants, notamment dans la polarité Saint-Pierre - Montrevault. Par ailleurs, le projet ne prend pas suffisamment en compte l'état des ouvrages d'assainissement dans son développement.

➢ *il est donc demandé de classer l'ensemble des zones prévues en extension en 2AU pour une urbanisation à long terme ;*

- **Sur la consommation d'espaces pour l'activité :**

2- L'emprise des zones d'urbanisation future du parc intermédiaire d'activité de Belleville à Saint Pierre Montlimart excède les besoins de la collectivité à une dizaine d'années (pas de projet identifié au rapport de présentation, absence de vente depuis 5 ans, disponibilité de 4,5 ha en Uy) :

➢ *La superficie des zones d'urbanisation future du parc intermédiaire sera mise en cohérence avec l'objectif de limitation de la consommation d'espace de 14 ha prévu au SCOT (base 10 ans) et au PADD du futur PLU. La répartition du zonage entre 1AUy et 2AUy tiendra compte des besoins et de la disponibilité résiduelle en Uy. L'orientation d'aménagement et de programmation sera modifiée en conséquence ;*

3- La superficie des zones à urbaniser de la zone des Alliés (1,18 ha) et des zones artisanales (5,5 ha) au règlement graphique est supérieure aux objectifs de limitation de la consommation d'espace prévus au PADD du futur PLU.

➢ *La superficie des zones d'urbanisation future de la zone des Alliés et des zones artisanales sera mise en cohérence avec les objectifs de limitation de la consommation d'espace du PADD du futur PLU.*

➢ *De plus, la commission s'interroge sur le besoin de réaliser des extensions sur les zones artisanales de Saint-Rémy-en-Mauges, La Salle et Chapelle-Aubry au regard des éventuels impacts sur l'agriculture.*

- **Sur le développement urbain envisagé :**

4- Le SCOT prévoit, pour un village secondaire constituant une centralité secondaire, un développement prioritairement par comblement des dents creuses. Il proscrit toute urbanisation linéaire le long d'une voirie. Les enveloppes des villages de La Rimonerie et les Gastines au Fuillet ainsi que du village « Villeneuve » au Fief Sauvin ne prennent pas suffisamment en compte cette prescription du SCOT ;

➢ *La délimitation du zonage U des villages de La Rimonerie et les Gastines au*

Fuillet, et du village « Villeneuve » au Fief Sauvin sera modifiée afin de prendre en compte les prescriptions du SCOT (développement prioritairement par un comblement des dents creuses, pas d'urbanisation linéaire).

5- Le SCOT précise qu'un hameau n'est pas destiné à être développé sauf si l'extension compense une impossibilité de développement dans le bourg et village et qu'elle est limitée au comblement des dents creuses. Il impose un développement en continuité du tissu urbain.

Le secteur Uba situé à « La Roche GAUTRON » à Montrevault correspond à un hameau. Il n'est pas en continuité du bourg. Or, il est complété par une extension 1AUa. Ce développement ne respecte pas les dispositions du SCOT.

➢ *Les secteurs Uba et 1AUa devront impérativement être reclassés en zone N pour respecter les dispositions du SCOT et le code de l'urbanisme.*

6- Le développement urbain ne prend que partiellement en compte la capacité résiduelle réduite de traitement des stations d'épuration et les travaux à réaliser au préalable sur les ouvrages de collecte.

➢ *Préalablement à l'approbation du PLU, la localisation des zones à urbaniser et la programmation de leur ouverture à l'urbanisation prendront en compte les résultats du diagnostic à actualiser dans le cadre du schéma directeur d'assainissement.*

- **Sur la gestion des zones agricoles et naturelles :**

7 – Le nombre de changements de destination est excessif (environ 169). Il est en contradiction avec l'objectif du SCOT de donner la priorité à la densification des bourgs. La méthode utilisée ne prend que partiellement en compte les critères de la charte Agriculture et Urbanisme. Critère qualité paysagère du site pas intégré en zone naturelle. Absence de justification des bâtiments retenus au rapport de présentation.

➢ *Il conviendra de réduire de façon significative le nombre de changements de destination sur la base de la grille d'analyse prévue dans la charte agriculture et urbanisme afin de recentrer le développement sur les bourgs. L'identification des bâtiments sera intégrée au rapport de présentation. Le règlement écrit devra prévoir une emprise au sol minimum.*

8 – Règlement des zones A et N : Il conviendra de faire évoluer la rédaction du règlement dans le sens suivant afin de mieux prendre en compte la réglementation :

➢ *supprimer la possibilité d'implanter des activités étrangères à l'activité agricole et forestière par aménagement et réfection des bâtiments existants, l'implantation d'activités industrielles, commerciales ou artisanales permise par cette disposition n'étant pas compatible avec la vocation des zones A et N ;*

➢ *rappeler à l'article 2, les objectifs de protection des zones humides et renvoyer à l'application de la loi sur l'eau. Il conviendra de préciser que les zones humides reportées sur les documents graphiques n'ont pas un caractère exhaustif et qu'une étude approfondie devra être réalisée au moment du projet afin de caractériser les fonctionnalités de la zone humide impactée par celui-ci ;*

9 – Concernant la prise en compte des enjeux environnementaux, la commission demande :

➢ *Une réflexion approfondie devra être menée sur les différentes zones présentant de forts enjeux environnementaux pour identifier celles qui nécessiteraient la création d'un zonage différencié, Np par exemple, assorti d'un règlement protecteur et celles dont la reprise du règlement des zones A et N prenant mieux en compte les enjeux environnementaux s'avérerait suffisante.*

10 – Recensement des zones humides :

➢ *Une étude pédologique complémentaire sera à réaliser sur les zones couvertes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au moment de leur ouverture à l'urbanisation.*

11 – Espaces boisés classés (EBC) :

➢ *Le classement des espaces boisés situés sur les coteaux de Montrevault et Saint-Pierre Montlimart, ne paraît pas être compatible avec l'OAP, cette dernière prévoyant un recours au défrichement et l'arrachage pour ouvrir les vues sur l'Evre.*

Certaines de ces remarques portant sur des incohérences entre le PADD et le projet ou sur le non respect des dispositions du SCOT, la commission considère que le projet de PLU devra faire l'objet d'un nouvel arrêt avant mise à l'enquête.

Je vous invite à joindre le présent avis au dossier soumis à enquête publique.

Pour la Préfète et par délégation,
Le Secrétaire Général de la Préfecture,
Président de la commission,

Pascal GAUCHE

Clisson, le 21 juillet 2016

Monsieur le Maire Alain VINCENT
Mairie
2 rue Arthur Gibouin
49 117 MONTREVAULT-SUR-EVRE CEDEX

Objet : Délibération : Projet arrêté de PLU de Montrevault-sur-Evre

Monsieur le Maire,

Vous trouverez dans ce courrier la délibération prise par le Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais, le 4 Juillet 2016, concernant l'avis sur le projet arrêté de PLU de Montrevault-sur-Evre.

Je vous remercie de bien vouloir intégrer cet avis au dossier d'enquête publique et de renvoyer au Syndicat, « l'avis de réception » joint, daté et signé.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, mes salutations les meilleures.

Patrick BALEYDIER
Vice-Président en charge du SCoT
P/O Anne ROUILLÉ
Chargée de mission SCoT

Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais
Maison de Pays - 5, allée du Chantre - BP 89133 - 44191 Clisson Cedex
Tel : 02 40 36 09 10 - Fax : 02 40 36 09 15 - E-mail : accueil@vignoble-nantais.fr
Site : www.vignoble-nantais.eu

Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais

Département de Loire-Atlantique

REÇU EN PREFECTURE
NANTES, LE
18 JUIL. 2016

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL DU 4 JUILLET 2016

16.07.02

OBJET : ***Avis sur le projet de PLU arrêté de Montrevault-sur-Evre***

L'an deux mil seize, le 4 juillet à dix-huit heures, le comité syndical s'est réuni en séance publique, à la salle de la Margerie, à Gorges, suite à la convocation de Monsieur François GUILLOT.

Étaient présents :

Communauté de communes de la Vallée de Clisson	Communauté de communes de Vallet	Communauté de communes Loire Divatte	Communauté de communes Sèvre Maine et Goulaine
M. Xavier BONNET M. Claude CESBRON M. Benoît COUTEAU M. Gérard ESNAULT M. François GUILLOT Mme Martine LEGEAI M. Jean-Paul RICHARD M. Aymar RIVALLIN Mme Nelly SORIN	M. Patrick BALEYDIER M. René BARON M. Maurice BOUHIER M. Jérôme MARCHAIS M. Pierre-André PERROUIN M. Jean-Marie POUPELIN M. Jean TEURNIER	M. Thierry AGASSE Mme Christelle BRAUD M. Paul CORBET M. Alain SABOURIN *M. Jacques LUCAS*	M. Jean-Pierre BOUILLANT Mme Marcelle CHAPEAU Mme Josette SCOUARNEC

Commune de Vertou	Commune de Basse Goulaine
M. Rodolphe AMAILLAND Mme Michèle LE STER	

Étaient absents excusés :

Communauté de communes de la Vallée de Clisson	Communauté de communes de Vallet	Communauté de communes Loire Divatte	Communauté de communes Sèvre Maine et Goulaine
Mme Janik RIVIERE	Mme Nicole LACOSTE *Mme Christiane HUREAU*	M. Jacky BANNWARTH M. Pierre BERTIN M. Stéphane MABIT M. Jean-Pierre MARCHAIS	M. Joël BASQUIN M. Fabien DECOURT Mme Jacqueline LEVESQUE M. Jean-Paul LOYER

Commune de Vertou	Commune de Basse Goulaine

Pouvoirs :

Communauté de communes Loire-Divatte	Communauté de communes Sèvre Maine et Goulaine
M. Pierre BERTIN donne pouvoir à M. Paul CORBET M. Jean-Pierre MARCHAIS donne pouvoir à M. Thierry AGASSE M. Jacky BANNWARTH donne pouvoir à Mme Christelle BRAUD	M. Jean-Paul LOYER donne pouvoir à M. Jean-Pierre BOUILLANT Mme Jacqueline LEVESQUE donne pouvoir à Mme Marcelle CHAPEAU

Communauté de communes Vallet	Communauté de communes de la Vallée de Clisson
Mme Nicole LACOSTE donne pouvoir à M. Jean-Marie POUPELIN	Mme Janik RIVIERE donne pouvoir à M. Gérard ESNAULT

Assistaient au titre des services :
Mmes Lydie HERAULT VISSET, Christelle GUIHERY, Rachel SUTEAU et Anne ROUILLÉ

Date de convocation : 24 juin 2016
Nombre de membres : 60 en exercice (44 titulaires et 16 suppléants) : 26 présents
33 votants (7 pouvoirs)

Votants au titre du pôle SCoT - Pays : 31 votants
Votants au titre du pôle Culture- Pah : 33 votants

Avis sur le projet de PLU arrêté de Montrevault-sur-Evre

Intervention de Patrick Baleydier

Contexte

L'élaboration de ce document a été prescrite en 2011 alors que les 11 communes du territoire étaient regroupées au sein de Montrevault Communauté. Il s'agissait d'une démarche de PLU-I.
En janvier 2016, Montrevault Communauté est devenue Commune nouvelle de Montrevault sur Evre : le PLU-I alors s'est transformé en PLU.

Ce territoire de 16 000 habitants est limitrophe avec 3 communes du Vignoble Nantais, à savoir La Boissière-du-Doré, La Remaudière et La Regrippière (voisines des communes déléguées du Puiset-Doré et de La Chaussaire). A ce titre, le SCoT du Pays du Vignoble Nantais est sollicité pour émettre un avis sur le projet de PLU arrêté.

Objectifs généraux du PADD :
« Le territoire entend se donner les moyens d'attirer des flux choisis, en se différenciant par la qualité de l'environnement résidentiel et d'activités que ses atouts spécifiques lui permettent de proposer aux entreprises et aux populations.

Le territoire est contraint à davantage d'innovation que d'autres secteurs mieux desservis, alors qu'il dispose de moins de ressources financières initiales pour le faire.

Il doit s'engager dans un réseau de coopérations entendues avec d'autres territoires. ».

Orientation 1 : un territoire à l'écoute de ses entreprises et de leurs activités
A titre d'exemples :
- le développement de la ZA des Alliés, comme parc structurant
- la création d'un parc d'activité intermédiaire entre Beaupréau et St-Pierre/Montrevault, dans le prolongement de la ZA de Belleville à St Pierre (14 ha)
- création de zones artisanales de proximité (4 ha)

Orientation 2 : L'armature commerciale au service de la population et du territoire
A titre d'exemple : renforcement de l'axe commercial du pôle de St Pierre-Montrevault (SPM)

Orientation 3 : La population et le logement organisés à partir du maillage local
A titre d'exemples :
- Rythme démographique projeté pour 10 ans de 0,9%/an (1,4% pour le pôle SPM, 0,9% pour les autres communes), soit environ + 1 500 habitants.
- Création de 900 à 950 logements avec définition d'un objectif par commune déléguée
- 5 à 10 % de la production en logement locatif social
- 30% des logements à réaliser dans les enveloppes urbaines
- 40 ha max. dédiés aux opérations en extension urbaine
- Seuls 5 villages pourront faire l'objet de comblements de dents creuses (STECAL)
- Densité comprise entre 16 et 20 logements/ha

Orientation 4 : Les services et les équipements organisés à partir du maillage local
A titre d'exemple : Fonction de proximité pour toutes les communes ;
Fonctions plus rares : sur le pôle de SPM

Orientation 5 : La maîtrise des besoins en déplacements, l'accessibilité et les mobilités
A titre d'exemple : Affirmation de liaisons structurantes, notamment le projet reliant Vallet à Ancenis

Orientation 6 : L'économie agricole

Orientation 7 : La nature, les paysages et le patrimoine
A titre d'exemples

- Objectif de haut niveau de qualité environnementale et paysagère axé sur la mise en valeur de la vallée de l'Evre.
- Inscription dans la dynamique régionale avec des coopérations sur les continuités douces avec le Pays du Vignoble Nantais notamment.

Orientation 8 : La qualité urbaine et la vitalité des bourgs
A titre d'exemple : chaque commune déléguée fait l'objet d'un schéma d'organisation territoriale, au sein de son bourg et en lien avec le reste du territoire.

Orientation 9 : La gestion des risques et des nuisances

Avis du SCoT du Pays du Vignoble Nantais
Le projet de PLU de Montrevault identifie des orientations conjointes avec celles définies dans le SCoT du Pays Vignoble Nantais :

- Affirmation du projet de la liaison structurante de Vallet vers Ancenis
- Prise en compte de la Trame verte et bleue qui est concordante avec celle du SCoT du Vignoble Nantais sur les communes de la Boissière du Doré, de La Remaudière et de La Regrippière, avec notamment l'affichage de 2 continuités écologiques majeures en direction de ces communes.
- Volonté de constituer des coopérations avec les territoires voisins.

Délibération

A l'unanimité des votants du pôle SCoT-Pays, les membres du comité syndical décident d'émettre un avis favorable au projet de PLU arrêté de Montrevault-sur-Evre.

Pour extrait certifié conforme,
Rendue exécutoire le 12 JUIL. 2016

SCoT et Pays du Vignoble Nantais

Le Président,

François GUILLOT

REÇU EN PREFECTURE
NANTES, LE
18 JUIL. 2016

Région
PAYS DE LA LOIRE

Direction de l'Action Territoriale et Démocratie
Dossier suivi par Dorothée Clément
Tél : 02 28 20 61 04

DATD/NLBV/DC/MJM/2016-06-9987

COURRIER ARRIVÉ LE
07 JUIL. 2016
MONTREVAULT-SUR-ÈVRE

Monsieur Alain VINCENT
Maire de Montrevault sur Evre
2, rue Arthur Gibouin
BP 10024
49117 MONTREVAULT SUR EVRE

Nantes, le 04 JUIL. 2016

Monsieur le Maire,

Par votre correspondance du 6 juin 2016, vous avez bien voulu m'adresser le dossier relatif au projet arrêté d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de votre Commune, et je vous en remercie.

Je vous précise en retour que la Région des Pays de la Loire n'a pas d'observation particulière à formuler sur ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil régional
et par délégation
La Directrice de l'Action Territoriale
et Démocratie

Nathalie LE BOULCH-VILLERS

CCI MAINE-ET-LOIRE

Le Président

Angers, le 7 septembre 2016

Monsieur Alain VINCENT
Maire
MAIRIE
2 rue Arthur Gibouin
BP 10024
49117 Montrevault-sur-Evre CEDEX

DIRECTION DES RELATIONS INSTITUTIONNELLES
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
Dossier suivi par : Annabelle MICHEL
Tél : 02 41 20 49 19
Email : annabelle.michel@maineetloire.cci.fr

Nos réf. : AT-16.074/PR/AM
Objet : Arrêt de projet du PLU – avis au titre des personnes publiques associées

COURRIER ARRIVÉ LE
09 SEP. 2016
MONTREVAULT-SUR-ÈVRE

Monsieur le Maire,

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Maine-et-Loire a bien reçu l'arrêt de projet du Plan local d'urbanisme pour avis, au titre des Personnes publiques associées.

Tout d'abord, la CCI souligne l'intérêt manifeste porté au développement économique et aux entreprises dans tous les documents constituant le PLU.

La première orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traite des entreprises et de leurs activités : le foncier d'activités et son optimisation, le développement des services aux entreprises, l'intégration paysagère et architecturale des bâtiments d'activités, le confortement de l'appareil commercial de proximité sont autant d'objectifs abordés de manière transversale et qualitative.

L'intégration des entreprises dans le projet d'aménagement du territoire et dans la politique d'accompagnement des entrepreneurs se traduit par :

- L'affichage du parc d'activités des Alliés, dont l'extension est tributaire de la réalisation de l'axe routier Beaupréau-Ancenis,
- Le développement de la zone d'activités de Belleville à Saint-Pierre-Montlimart,
- Le confortement des zones d'activités de proximité,
- La valorisation des terrains libres et l'accueil des entreprises dans les enveloppes urbaines existantes,
- La requalification paysagère et architecturale des zones d'activités situées en entrée de ville et/ou à proximité des espaces résidentiels,
- L'accès au Très Haut Débit,
- La prise en compte des besoins de mobilités liés à la formation, l'emploi et à la qualité de vie,

.../...

- L'optimisation du foncier à vocation économique déjà urbanisé,
- La prise en compte de l'immobilier d'entreprise vacant destiné à muter vers d'autres vocations,
- Le confortement du tissu commercial de proximité dans les centres-bourgs, avec une approche spécifique pour Saint-Pierre et Montrevault,
- L'identification de linéaires commerciaux de proximité à préserver,
- L'intégration des facteurs de commercialité dans les projets d'aménagement des centres-bourgs et de renouvellement urbain (accessibilité aux points de vente, ambiance d'achat...).

La traduction règlementaire de ces orientations appelle les observations suivantes :

- Comme le prend bien en compte le projet de PLU, le développement économique des territoires renvoie notamment à notre capacité à organiser l'offre foncière et immobilière. Dans un contexte de forte pression sur les terres agricoles, pour répondre à la fois aux besoins économiques, d'infrastructures ou d'équipements, la question de la maîtrise et de **l'optimisation du foncier à vocation économique** est devenue très prégnante. L'optimisation des zones d'activités économiques doit être présente dans les réflexions d'aménagement, de commercialisation, de requalification tout en intégrant les besoins et contraintes exprimés par les entreprises.

  Des **règles d'urbanisme souples** permettront d'engager une autre conception des espaces publics et privés : l'implantation d'un bâtiment à l'alignement de la voie publique, la construction en limite séparative, les constructions en étage, la réduction des exigences en matière de stationnement, la limitation des bandes inconstructibles le long des voies à forte circulation. **La surface dédiée aux espaces libres végétalisés** ne devrait pas être réglementée : un accompagnement des entrepreneurs sur le volet paysager et architectural permettrait d'adapter et de valoriser l'implantation des constructions, au cas par cas.

  L'article UY 9 encadre l'emprise au sol des constructions «*à usage de commerce non alimentaires et non liés aux métiers de bouche*», «*de commerces spécialisés qu'il n'est pas souhaitable d'implanter dans la zone UYd*» et de celles qui «*constituent un prolongement de l'activité artisanale ou industrielle existant*» : «*l'emprise au sol des constructions à usage commercial ne peut dépasser 10% de l'emprise des bâtiments à usage d'activité ou 20 m² en cas de bâtiment d'activité existant dont l'emprise au sol est inférieure à 200 m² ».* Réglementer la surface de telles constructions ne permet pas d'adapter l'offre foncière et immobilière aux **besoins très diversifiés des entreprises en matière de show-room ou halles d'exposition**. La CCI recommande ainsi de ne pas indiquer de limite exprimée en pourcentage ou mètres carrés.

.../...

Aussi, la CCI demande l'ajustement d'une disposition relative aux **aires de stockage des entreprises**. Le projet d'article **UY 13** stipule que «*des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets*». Dans la pratique, il s'avère difficile de faire appliquer une telle prescription qui représente un coût financier supplémentaire pour les entreprises. Aussi, les matériaux qui seraient utilisés pourraient avoir un effet inverse à celui escompté en terme de qualité visuelle. Le type de stockage varie selon les activités logistiques, industrielles, commerciales, artisanales : les besoins sont divers et le règlement proposé n'en prend pas compte. Enfin, la hauteur des dépôts à masquer peut être importante (type palettes) : là encore l'effet visuel inverse peut se produire. Au regard des retours d'expériences et des contraintes posées aux entreprises, il ne nous semble pas opportun d'intégrer une telle prescription au règlement. La sensibilisation des entreprises à la bonne gestion des aires de stockage et de dépôts auront certainement plus d'effets opérationnels.

- **L'immobilier d'entreprise** est confronté à des évolutions majeures qui impactent les politiques menées par les collectivités. Ces mutations démontrent le fait que l'obsolescence du parc n'est pas qu'une question d'état et d'équipement du bâtiment mais bien tout autant liée à son contexte d'implantation (environnement urbain, économique et l'accès aux services dédiés aux entreprises). Ces profonds changements contribuent à augmenter la quantité déjà importante de locaux inadaptés et posent l'inévitable question du réinvestissement du parc ancien. L'Observatoire de l'Immobilier d'Entreprise réalisé par la CCI, en partenariat avec les collectivités et les professionnels du secteur, affiche un stock de 610 000 m² disponibles à l'échelle du département. C'est pourquoi, le potentiel de rénovation, de réhabilitation ou de mutation de l'immobilier vers d'autres usages a toute sa place dans le volet économique du PLU.

- **Les centres-bourgs sont identifiés en tant que secteurs d'implantations préférentielles et prioritaires des commerces de proximité**. Dans le cadre de cette politique, la CCI rappelle l'incontournable prise en compte des fondements économiques d'une nouvelle offre de commerces et de services. Sa valeur ajoutée et la réponse à un besoin identifié de consommation ou d'implantations tertiaires doivent être intégrées en amont.

S'agissant des périmètres de protection de la diversité commerciale, la CCI reste prudente quant à la mise en œuvre effective de cet outil réglementaire affiché comme suit : «*sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes : le changement de destination des commerces le long des voies repérées aux documents graphiques comme linéaires commerciaux à préserver*». En effet, l'effet inverse à celui escompté peut se produire avec une augmentation de la vacance des locaux commerciaux.

.../...

En cas de mise en place, la CCI insiste pour viser uniquement les emplacements les plus stratégiques qui répondent aux exigences d'exploitation commerciale (surface minimale, emplacement, pignon sur rue, accessibilité...) et qui profitent des facteurs de commercialité.
Aussi, la CCI souhaite que le règlement précise que seuls les garages et habitations sont concernés par ces interdictions détaillées dans le projet de PLU.

La Direction des Relations Institutionnelles et de l'Aménagement du Territoire est bien entendu à votre disposition pour tout échange que vous jugerez nécessaire sur le contenu de cet avis favorable.

Comptant sur la bonne prise en compte de nos demandes d'ajustements, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Eric GROUD

DÉPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
anjou

Direction générale adjointe
Territoires

Direction
de l'ingénierie et de
l'accompagnement des
territoires

Affaire suivie par
Aline MARGOT
Tél : 02.41.81.48.79
a.margot@maine-et-loire.fr

Références
2016 – AM

Angers, le 08 SEP. 2016

Monsieur Alain VINCENT
Maire
Montrevault sur Evre
2 rue Arthur Gibouin
BP 10024
49117 MONTREVAULT-SUR-EVRE
Cedex

Objet : Avis sur l'arrêt de projet du PLU de Montrevault sur Evre.

Monsieur le maire,

Par courrier en date du 6 juin 2016, vous m'avez transmis pour avis, l'arrêt de projet de la commune nouvelle de Montrevault sur Evre.

L'examen du dossier appelle un certain nombre d'observations reprises dans la note ci-jointe, lesquelles ne remettent pas en cause les intérêts du Département de Maine-et-Loire.

Aussi, sous réserve de leur prise en compte, j'émets un avis favorable à l'arrêt de projet de votre plan local d'urbanisme, tel qu'il m'est présenté.

La direction de l'ingénierie et de l'accompagnement des territoires se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire ou explication que vous pourriez souhaiter.

Je vous prie de croire, Monsieur le maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation, le Vice-président
chargé de l'attractivité et de
l'accompagnement des territoires

Gilles Grimaud

Copies : *Mme F PAGERIT, conseillère départementale*
M. G LEROY, conseiller départemental
DRD – ATD Beaupreau

NOTE sur l'arrêt de projet du PLU de Montrevault sur Evre

En terme de développement économique :

La commune ne prévoit pas d'objectif chiffré au niveau de l'Anjou Actiparc des Alliés tant que la liaison structurante Vallet-Beaupreau-Ancenis n'est pas réalisée. Ce principe est tout à fait raisonnable dans la mesure où, en tant que de besoin, il suffira d'adopter la procédure d'évolution du PLU prévue à cet effet pour afficher une extension maximum de 30 ha, conformément au SCOT des Mauges.

Au niveau de la politique Habitat :

Le rapport de présentation souligne la faiblesse des logements très sociaux mais le PADD ne traite pas cette problématique en particulier, se contentant de reprendre les objectifs de production de logement social du PDH en matière de PLUS et PLAI, et en insistant plutôt sur la cible personnes âgées.

Selon le PADD, la production de logements en accession sociale « est assurée par la réalisation de logements en financement type PSLA, à hauteur de 8 logements par an en moyenne, notamment dans la polarité Saint-Pierre/Montrevault ». Cet objectif peut paraitre ambitieux dans la mesure où depuis 2011, seul Le Fuilet a vu se construire des PSLA : 2 en 2015 et 4 en 2016.

De manière générale, les orientations du PLU en matière de production de logement sont conformes à celles du SCOT des Mauges.

Concernant les déplacements :

Dans le rapport de présentation, en page 108, il est rappelé au titre du SCOT l'échéance de 2025 comme étant « les dernières perspectives envisagées par le Conseil départemental » pour l'axe Vallet-Beaupreau-Ancenis. Je tiens à vous informer qu'à ce jour cette échéance semble très hypothétique.

Par ailleurs, sur le schéma en page 109 figurent des points d' « échangeur/diffuseur». A ce stade, il est préférable d'employer le terme « point d'échanges ».

Concernant les marges de recul :

Le règlement de voirie départementale va faire l'objet d'une révision en 2017. C'est pourquoi, je vous propose, en terme de marges de recul, pour les zones (UY, 1AUY, 2AU, A et N) d'inscrire aux articles 6 une simple : « référence au règlement de voirie départementale en vigueur ».

En terme de développement touristique

Le projet de développer des boucles cyclables à partir de la Loire à Vélo est très intéressant. Néanmoins, j'attire votre attention sur la contrainte topographique. En effet, la vallée de l'Evre, en raison de dénivelés importants, paraît peu propice au développement d'itinéraires vélo loisirs pour une clientèle habituée à la pratique d'un itinéraire globalement plat.

En revanche, il serait pertinent, sur ce territoire mouvementé, de chercher à développer des circuits VTT dans le respect des critères du PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires et

Petites Randonnées). S'agissant de pratiques différentes, les circuits VTT n'ont pas besoin d'une connexion avec la Loire à Vélo.

Concernant la pratique pédestre, plutôt que de rechercher à développer un réseau de sentiers, il serait intéressant de proposer des circuits de qualité dont certains pourraient faire l'objet d'une labellisation FFRP (Fédération française de Randonnée Pédestre), et faire ainsi l'objet d'une reconnaissance et d'une promotion spécifiques. Dans cet esprit pourront être mis en avant la variété paysagère du circuit ainsi que le petit patrimoine du territoire venant animer la randonnée.

En terme de développement agricole :

En page 44 du rapport de présentation, il est écrit : « … le maintien du bocage reste tributaire du maintien de l'élevage. ». En fait, plus que l'élevage, c'est le pâturage qui est le maintien du bocage. Quelques lignes plus bas, il est mentionné : « les mesures de protection et de gestion de l'environnement doivent intégrer la dimension agricole de l'espace ». Si cela est vrai, l'inverse l'est tout autant : l'activité agricole doit également intégrer la dimension environnementale de ces espaces. En effet, il s'agit d'un phénomène de symbiose, les deux étant indispensables l'un à l'autre.

C'est pourquoi, en page 35 du PADD, il conviendrait de rédiger comme suit : « appuyer le travail de la profession agricole autour du maintien de conditions économiques et fonctionnelles compatibles avec les activités de pâturage, facteur clef de la préservation du maillage bocager, notamment dans les vallées, dans une recherche de bénéfice mutuel entre activité agricole et protection de l'environnement. »

Par ailleurs, en page 41 du PADD, pour toute plantation de haies, il convient de favoriser les essences locales. Quoiqu'il en soit, en cas de suppression de haies, il est inexact d'écrire : « compenser par des plantations qui le (le bocage) restituent en quantité et en fonctionnalité. » En effet, une telle restitution n'est pas une réalité : une plantation nouvelle ne saurait remplacer les rôles multifonctionnels d'une haie dense et multistrate de 30 ans.

Concernant les milieux naturels :

En page 131 du rapport de présentation, il convient afin d'être exact d'apporter une légère modification au texte « Le référencement des principaux sites naturels majeurs du département réalisé par le Conseil Départemental 49 dans la mise en œuvre de sa politique en faveur des Espaces Naturels Sensibles … ».

De plus, en page 132, il serait utile de préciser la source de la carte : « IGN® - CG 49 ».

S'agissant du développement numérique :

Afin de tenir compte des évolutions techniques et réglementaires, je vous propose de rédiger comme suit les articles afférents aux infrastructures et réseaux de communications électroniques : « Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (> 6 Mo/s) et très haut débit (> 30 Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen, long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/…). *Les réseaux ainsi construits seront nécessairement identifiés et répertoriés.*

Ces infrastructures, ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux. »

Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

D'une manière générale, il conviendra de rechercher à rendre cohérentes les légendes des cartes.

- OAP pôle Saint-Pierre-Montlimart :

La RD 17 ayant dans sa traversée une longueur d'environ 3 km, la requalifier dans sa totalité semble peu réaliste à l'échelle de ce PLU.

En page 17, il conviendra de faire figurer sur la carte, le principe d'un aménagement sécuritaire au niveau du carrefour à aménager dans la ZA de Belleville, sur la RD 17.

- OAP Saint Quentin en Mauges, page 1 :

Concernant le secteur de la Petite Cure, il conviendrait de prévoir le principe d'un aménagement sécuritaire pour l'accès sur la RD 15, au niveau de la rue du Poirier. En parallèle, l'accroche de voie serait à positionner sur le schéma. Cette demande est également formulée pour le secteur 2 de la Berchetterie.

De plus, il serait nécessaire d'intégrer une légende au schéma de la page 8 représentant la coulée verte.

- OAP la Salle :

Cette OAP est partiellement expliquée dans la mesure où il manque les orientations pour les secteurs 1 et 4. En revanche, sont exprimées des orientations pour les secteurs 6A et 7C, lesquels ne figurent pas sur la carte. De plus, sur la RD 134 figurent deux carrefours à aménager pour lesquels aucune précision n'est apportée.

En tous les cas, il conviendra afin de sécuriser l'entrée de bourg et la desserte du secteur des Gourdoires de prévoir un aménagement sécuritaire.

- OAP La Chapelle :

Il conviendra de mettre en cohérence la carte et les orientations pour le secteur 6, tantôt dénommé 6 ou 6B.

- OAP le Puiset-Doré :

L'OAP prévoit d'aménager le carrefour reliant les rues de Leppo et de la Maine. Ce projet visant la RD 92, il conviendra de prévoir un aménagement sécuritaire.

- OAP La Boissière sur Evre :

Afin de marquer l'entrée d'agglomération et assurer la desserte du secteur 1, il conviendra de prévoir un aménagement sécuritaire.

Mission régionale d'autorité environnementale

Pays de la Loire

Nantes, le 21 septembre 2016

Monsieur le Maire,

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire (MRAe), concernant le projet de plan local d'urbanisme de la commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre (49).

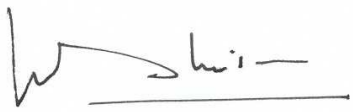
Cette décision sera mise en ligne :

– sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr ;

– et sur le site internet de la DREAL Pays de la Loire.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

La présidente de la mission régionale
d'autorité environnementale



Fabienne ALLAG-DHUISME

Monsieur Alain VINCENT
Maire de Montrevault-sur-Evre
2 rue Arthur Gibouin
B.P. 10024
49117 MONTREVAULT-SUR-EVRE cedex

copie : Mme la Préfète de Maine et Loire, Mme la Directrice de la DREAL des Pays de la Loire

Mission régionale d'autorité environnementale

Pays de la Loire

Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Pays de la Loire sur le plan local d'urbanisme de la commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre (49)

n°MRAe 2016-2009

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La Mission régionale de l'autorité environnementale de la région Pays de la Loire, s'est réunie téléphoniquement le 21 septembre 2016. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le plan local d'urbanisme de Montrevault-sur-Evre (49).

Étaient présents et ont délibéré : Fabienne Allag-Dhuisme et Thérèse Perrin, et en qualité de membre associé Antoine Charlot.
Étaient absents ou excusés : Aude Dufourmantelle, et en qualité de membre associé Christian Pitié.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement a été saisie pour avis de la MRAe des Pays de la Loire, par la commune de Montrevault-sur-Evre, le dossier ayant été reçu le 24 juin 2016.

Cette saisine étant conforme à l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, a été consulté par courrier en date du 4 juillet 2016 :

- *le délégué territorial de l'agence régionale de santé de Maine et Loire.*

A en outre été consulté par courrier en date du 27 juin 2016 :

- *le directeur départemental des territoires du département de Maine et Loire,*

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur son opportunité mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.

Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document.

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme de la commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre, issue de la fusion des 11 communes constitutives de Montrevault Communauté. Le conseil municipal a arrêté le projet de PLU pour son territoire le 25 avril 2016. L'autorité environnementale a soumis ce PLU à évaluation environnementale à l'issue d'un examen au cas par cas (décision du 22 octobre 2015). Les principaux enjeux alors identifiés concernent la consommation d'espace, la bonne prise en compte des risques naturels et des sols pollués liés à l'exploitation ancienne de mines aurifères.

Avis sur la qualité des informations fournies

Il convient en premier lieu de souligner la bonne qualité globale des documents fournis. Dans un contexte de regroupement communal, le PLU propose un rapport de présentation et des plans de zonages dans un format et avec un niveau de détail adaptés au territoire et à ses enjeux. Toutefois, certaines précisions mériteraient d'être apportées aux documents graphiques, tels que l'intensité des aléas de mouvements de terrains. Par ailleurs, en vue de l'enquête publique, il conviendrait de verser au dossier l'ensemble des annexes annoncées, ainsi que les études relatives aux zones humides mentionnées dans le rapport de présentation.

Avis sur la prise en compte de l'environnement

Le PADD traduit la volonté des élus de mettre en place une politique ambitieuse sur le volet économique, parfois au détriment des enjeux environnementaux. La multiplication des surfaces dédiés à l'accueil d'activités, sans réels liens hiérarchiques (zones d'activités communautaire et intermédiaire, zones d'activités de proximité, reconversion de certains bâtiments des zones A et N) et insuffisamment justifiée au regard des besoins du territoire, rend l'exercice de planification peu contraignant. Le PLU poursuit en effet un développement essentiellement quantitatif du territoire, et présente ainsi de réelles faiblesses quant aux exigences qualitatives. La transformation des bâtiments agricoles, constitue à cet égard une menace pour l'emploi agricole.

En ce qui concerne l'habitat, le projet de PLU affiche des objectifs de modération foncière qui limitent les extensions urbaines, portant à 50 % la production de logements neufs. En revanche, les dispositions limitant le mitage territorial sont inachevées, en raison du nombre élevé de bâtiments vacants pouvant faire l'objet d'un changement de destination, et de l'absence de leur prise en compte dans la réponse aux besoins futurs de logements. Le PADD acte un renforcement de la polarité Saint-Pierre-Montlimart/Montrevault même si la ventilation des logements à produire est légèrement en-deçà des objectifs du SCoT du Pays des Mauges. La MRAe recommande de mieux préciser le phasage des opérations à l'échelle du territoire pour éviter une concurrence entre les bourgs.

Au global, l'élaboration du PLU est vertueuse en cela qu'elle réduit globalement de près de 185 hectares les zones d'urbanisations futures, eu égard aux possibilités offertes par les documents d'urbanisme déjà en vigueur. Toutefois les besoins en surfaces à urbaniser à court, moyen et long

terme (1AU et 2AU) doivent être réinterrogés. En effet, quand bien même le PLU ne va pas au-delà des possibilités offertes par le SCoT pour son territoire, les projections en termes de constructions de nouveaux logements et d'accueil d'activités sont très ambitieuses au regard des évolutions constatées ces dix dernières années. À titre d'exemple, la mobilisation des espaces d'ores et déjà susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions et des logements vacants, sans recours à de nouvelles zones AU en extensions urbaines, suffirait à elle seule à faire face aux besoins en logements neufs pour la durée du PLU. L'urbanisation à venir du territoire de la collectivité et les conditions d'épuration des effluents associés sont étroitement liés de sorte que les imprécisions concernant le mode d'épuration rend aléatoire les choix définis pour le développement de l'urbanisation.

Concernant la préservation des zones humides, des précisions sont attendues sur leur classement dans les secteurs urbanisables. Si la séquence « Eviter-Réduire-Compenser » (ERC) relative aux impacts sur les milieux naturels semble avoir prévalu, la méthodologie de recensement des éléments patrimoniaux mériterait d'être mieux explicitée, tout comme le choix de certains sous-zonages, incompatibles pour certains avec les enjeux du secteur concerné. Des recommandations ont donc été émises par la MRAe en ce sens, d'une part pour améliorer la compréhension des choix opérés par le PLU, d'autre part pour s'assurer de la bonne traduction réglementaire des objectifs de préservation du patrimoine naturel et paysager.

Avis détaillé

Le présent avis de la MRAe porte sur l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme de la commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre dans le département de Maine et Loire. Doivent être analysées à ce titre la qualité du rapport de présentation, tout particulièrement la manière dont il rend compte de la démarche d'évaluation environnementale, et la prise en compte des enjeux environnementaux par le projet de PLU.

Un rappel du cadre procédural dans lequel s'inscrit le PLU est également fourni pour la complète information du public.

1 Contexte, présentation du PLU et principaux enjeux environnementaux

L'élaboration du PLU de Montrevault-sur-Evre a été prescrite en 2011 alors que les 11 communes étaient regroupées au sein de la communauté de communes Montrevault Communauté. Celle-ci est devenue la commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre le 1er janvier 2016, à l'issue de la fusion des 11 communes déléguées[1]. Le conseil municipal a arrêté le projet de PLU pour son territoire le 25 avril 2016.

Le territoire est concerné par le SCoT du Pays des Mauges approuvé le 6 juillet 2013.

L'ambition de la commune nouvelle, telle qu'elle découle du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), est d'appuyer son développement sur 3 axes fondateurs :

- renouveler la qualité du maillage urbain du territoire ;
- mettre en œuvre une politique d'accompagnement des entreprises ;
- valoriser le patrimoine et la ruralité.

Le rapport de présentation comprend un diagnostic, un état initial de l'environnement, la justification des choix et une évaluation environnementale. Le dossier est également constitué du programme d'aménagement et de développement durables (PADD) et du règlement (écrit, graphique, plan des hauteurs et annexes). Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont à la fois thématiques (trame verte et bleue) et spatialisées (Cœur de ville, autres bourgs, entrées de villes). Le dossier comprend un volet de présentation des enjeux environnementaux par thématiques, qui reprend les conclusions de l'état initial de l'environnement ainsi que les thématiques

[1] Les communes déléguées seront désignées par le terme « bourgs » dans la suite de cet avis, en cohérence avec le vocabulaire utilisé dans les documents constitutifs du PLU

soulignées par l'autorité environnementale lors de l'examen au cas par cas, à savoir la consommation d'espace, la bonne prise en compte des risques naturels et des sols pollués liés à l'exploitation ancienne de mines aurifères.

2. Analyse de la qualité et de la pertinence des informations fournies par le rapport de présentation

Dans sa structuration globale, le dossier de projet de PLU est d'une appréhension aisée, facilitée par le caractère synthétique de ses pièces constitutives. Le rapport de présentation se révèle complet et le choix opéré pour la formalisation des plans de zonage assure une bonne lisibilité du règlement. Les échelles retenues pour les représentations cartographiques du PLU sont bien adaptées, que ce soit pour le règlement graphique ou les OAP.

2.1 Diagnostic et articulation avec les autres plans et programmes

Le diagnostic se révèle complet dans son contenu sur l'ensemble des thèmes classiquement rencontrés dans un document d'urbanisme, via une analyse qui se décline selon les thématiques, économique, démographique, de logement et de mobilité. De manière analogue au PADD, la structuration du rapport de présentation met l'accent sur le thème de l'activité économique. L'habitat et les thématiques environnementales sont abordés dans un second temps.

Compte tenu du contexte de regroupement communal, les informations attendues sur le bilan des documents d'urbanisme actuels, des dynamiques démographiques observées dans les bourgs et du potentiel foncier disponible sont importantes pour déterminer de manière argumentée les besoins réels d'ouverture à l'urbanisation. Si le diagnostic se révèle de bonne facture en ce qui concerne les disponibilités foncières en termes d'habitat, les zones d'activités méritaient une analyse plus fine, compte tenu des dynamiques observées ces dernières années et des données disponibles sur le territoire. Un bilan précis de l'existant en termes de foncier résiduel disponible, équipé et de rythme de commercialisation observé pour chaque zone d'activités est une condition nécessaire pour justifier les choix opérés par le PLU sur ce thème.

L'articulation avec les documents d'ordre supérieur est principalement abordée dans la partie 2 du rapport de présentation. Le PLU propose une traduction synthétique, sous forme de tableaux, des objectifs édictés par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé le 6 juillet 2013. Le scénario retenu par le PADD affiche clairement un projet de territoire en lien avec celui de la commune voisine de Beaupréau. Pourtant, la lecture des documents ne permet pas de comprendre en quoi les choix opérés par le PLU renforce cette polarité intercommunale. Dès lors, resituer le projet de PLU à l'échelle du SCoT

offrirait une plus-value indéniable.

L'analyse de la compatibilité au schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021 en vigueur depuis le 21 décembre dernier s'avère succincte. Si les dispositions du schéma qui concernent le document d'urbanisme sont décrites de manière satisfaisante, leurs modalités de traduction dans les pièces réglementaires du PLU manquent parfois de précisions. Le territoire communal est concerné par trois schémas d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE). La manière dont le PLU est compatible avec les dispositions des SAGE est bien détaillée. Toutefois, les indicateurs définis par ces schémas et mis en œuvre dans le cadre du PLU pour la thématique du patrimoine naturel (haies et zones humides notamment) manquent de précisions pour permettre une analyse pertinente (cf chapitre 2.5 du présent avis).

S'agissant du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays de la Loire, adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015, le PLU renseigne sur la correspondance entre les trames régionales et celles déclinées et précisées par le PLU, ainsi que les traductions réglementaires choisies (zonage N, OAP…). Les cartographies qui illustrent ces travaux de territorialisation, contribuent à bien rendre compte de la prise en compte du SRCE par le projet de PLU, notamment pour les secteurs dont le contour a été affiné. Le plan climat énergie territoire du Pays de Mauges est également abordé de façon succincte dans ce chapitre.

2.2 État initial de l'environnement

L'état initial aborde l'ensemble des thématiques attendues et propose pour chacune d'elles une conclusion synthétique sur les perspectives d'évolution du territoire et les enjeux qui en découlent, en lien avec les objectifs du SCoT du Pays des Mauges.

Le territoire de Montrevault possède un patrimoine naturel riche, notamment reconnu au travers de la présence de nombreuses zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF). L'état initial met en évidence les richesses patrimoniales du territoire, en rappelant l'importance du maillage bocager, la forte valeur patrimoniale des vallées de l'Evre et de la Divatte, des ruisseaux de la Lisière et de la Trézenne qui traversent son territoire et la diversité des espèces qu'abritent la forêt de Leppo et les Landes du Fuilet.

Un bilan des capacités résiduelles des stations d'épuration (STEP), issu de l'étude de zonage d'assainissement est repris par le rapport de présentation du PLU. Il s'avère que les STEP du Puiset – Doré et de la Chapelle-Aubry sont à saturation.

Zones humides

L'inventaire des zones humides est issue des travaux du schéma d'aménagement et de

gestion de l'eau (SAGE) Evre Thau Saint-Denis, réalisés en 2012. Le rapport de présentation indique que les zones humides reportées dans le règlement graphique sont uniquement celles déterminées par le critère floristique. S'il fait mention d'investigations complémentaires menées aux abords des agglomérations, il s'avère que les documents fournis à l'autorité environnementale ne contiennent pas cette étude. Dès lors, il conviendrait de préciser la méthodologie mise en œuvre, les résultats obtenus et les limites des zones humides, en particulier dans les secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation et concernés par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La MRAe recommande de confirmer la délimitation des zones humides, en particulier sur les secteurs ouverts à l'urbanisation (habitat et activités) et si nécessaire en recourant à des investigations complémentaires afin de justifier que les mesures d'évitement et de réduction des impacts sur les zones humides ont bien été recherchés.

Trame verte et bleue

Un état de la biodiversité a été établi sur la base des inventaires et protections réglementaires existantes et une cartographie de la trame verte et bleue (TVB) réalisée en s'appuyant notamment sur le croisement des éléments issus du SRCE et du SCoT. Les données d'inventaires des haies et des zones humides issues des SAGE (critère floristique) ont été mobilisées pour préciser les cœurs de bocage et d'habitats humides. La méthodologie pour construire les trames à l'échelle communale a été partagée avec les acteurs associatifs et institutionnels et les choix opérés sont bien retranscrits aux pages 135 et 136 de l'état initial. Ces travaux ont abouti à la définition de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, ainsi qu'une trame bocagère spécifique et le travail de territorialisation de la trame verte et bleue se révèle au final de bonne facture.

Sites et paysages

L'état initial dresse un inventaire des composantes du paysage et du patrimoine de Montrevault-sur-Evre, à la présentation pédagogique pour le lecteur. Ainsi le diagnostic paysager s'appuie sur une description de bonne qualité du grand paysage des Mauges. Ce chapitre permet de comprendre en quoi les interventions successives de l'homme ont forgé l'identité du territoire communal, notamment par les aménagements liés à l'agriculture et les exploitations minières (argiles, granulats, or…). On signalera toutefois l'absence d'explication sur la méthode d'étude retenue pour inventorier les éléments présentés, puisqu'il semble que les photographies n'aient qu'une fonction d'exemple et qu'aucune hiérarchisation ne soit opérée entre ces éléments d'intérêt.

Gestion de l'eau

La gestion des eaux usées sur la majorité des bourgs du territoire est un des aspects du PLU qui présente des incertitudes. Les connaissances actuelles de l'ensemble des systèmes d'assainissement ne permettent pas en effet de statuer sur la capacité des réseaux et des stations d'épuration à assurer une collecte et un traitement des eaux usées conformes aux normes en vigueur. Le rapport de présentation mentionne que les dispositifs de traitement des eaux usées doivent être suffisamment dimensionnés pour accueillir de nouvelles zones d'habitat et d'activités, et que seule celle du Puiset-Doré arrive à saturation. Or les notices d'assainissement jointe en annexe font été d'une situation générale moins favorable, avec de nombreuses installations présentant des dysfonctionnements hydrauliques conséquents. Il convient de noter que si les schémas de zonages d'assainissement nécessitent une réactualisation, celle-ci devra faire l'objet d'un examen au cas par cas au titre de l'évaluation environnementale.

La MRAe recommande d'intégrer dans le rapport de présentation les conclusions des notices d'assainissement en ce qui concerne le traitement des eaux usés.

Déplacements, mobilité

Le rapport de présentation met en lumière des potentialités différentes au sein du territoire pour le déplacement des actifs. À l'ouest de la commune, l'usage de la voiture représente 75 % des déplacements. La marche, plus présente à l'est, traduit une proximité plus forte entre le lieu de travail et de résidence. Les autres motifs de déplacements font l'objet d'une analyse qui met en lumière la corrélation entre ces flux et l'implantation des équipements dans les bourgs. L'offre existante en déplacements est complétée par le réseau AnjouBus et des pistes cyclables, qualifiées de modestes en raison du relief dissuasif.

Risques et nuisances

L'ensemble des risques naturels auxquels est soumis le territoire communal est présenté. Une attention particulière est portée à la description de la géologie du territoire communal en raison de la présence de carrières et d'anciennes mines d'exploitation aurifères sur le territoire de Saint-Pierre-Montlimart, ainsi que sur 5 autres bourgs. Si la localisation des puits et des galeries n'est pas toujours connue, l'état initial dresse un recensement des exploitations du 20e siècle sur ces communes et renvoie aux cartes du porté à connaissance (PAC), dont les éléments sont repris dans le règlement graphique du PLU.

S'agissant des nuisances sonores, le rapport de présentation fait référence au classement sonore des voies traversant la commune, en omettant toutefois la RD 762. Le PLU ne fait pas mention du nouveau classement sonore révisé qui devrait être approuvé d'ici fin 2016.

2.3 La justification des choix

À partir des constats du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des enjeux que ces deux documents traduisent, le chapitre consacré à la justification des choix retenus retrace la détermination des différents besoins permettant de justifier les orientations retenues par la collectivité au PADD.

Trois scénarios de développement du territoire sont présentés, sans que ne soit toujours argumentée l'acceptabilité des impacts résiduels des scénarios. Les choix opérés privilégient l'enjeu du développement économique, perpétuant ainsi un modèle de développement historique sur le territoire. Certains choix d'aménagement s'appuient largement sur l'hypothèse de la réalisation du projet routier Ancenis-Cholet-Vallet-Clisson-Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, dont les effets induits sur l'environnement ne sont pas abordés à ce stade de la planification.

La volonté affichée de renforcer la polarité Saint-Pierre-Montlimart/Montrevault en lien avec Beaupreau va dans le sens d'une bonne prise en compte environnementale, notamment par la maîtrise du développement des bourgs et donc la limitation de la consommation d'espaces qu'elle devrait entraîner. Les choix opérés ne font pourtant pas toujours écho à cet objectif, notamment en ce qui concerne les opérations d'habitats prévus dans les autres bourgs qui concurrencent la polarité ou encore les possibilités offertes pour les activités dans les secteurs A et N, contradictoires avec la hiérarchisation souhaitée des zones d'activités communales.

Le PLU décline ensuite cet exercice de justification à des échelles plus fines, qui renseignent sur les critères de choix des secteurs où les projets sont envisagés, et les zonages associés retenus.

Par ailleurs – et ce point sera développé en partie 3 dans le volet consacré à la consommation d'espace – la justification du besoin global en surfaces destinées à une urbanisation future (zones 1AU et 2AU) interroge lorsqu'on le compare aux évolutions constatées sur les dix dernières années et au résiduel mobilisable dans les zones déjà équipées.

2.4 L'évaluation des incidences sur l'environnement des orientations du PLU

L'évaluation des incidences sur l'environnement des orientations du PLU a été réalisée sur la base des orientations du PADD, des OAP et des dispositions réglementaires du PLU.

Les orientations du PADD sont susceptibles de générer des incidences négatives, liées principalement à la consommation d'espaces et à l'augmentation de la population et des activités accueillies sur le territoire. Pour chaque thématique environnementale, des

tableaux présentent la manière dont le PADD et le règlement prennent en compte ces enjeux, et comment les orientations prises permettent d'éviter ou réduire ces incidences.

En complément de cette approche thématique, une analyse plus spatialisée des impacts des OAP est proposée, en lien avec les dispositions réglementaires du PLU. Elle confronte ainsi, pour chaque secteur de projet, les pressions induites par les objectifs poursuivis par le PLU aux mesures de maîtrise des incidences environnementales.

2.5 Les mesures de suivi

Des indicateurs de suivi sont proposés autour de 9 thématiques en lien avec les orientations du PADD. Si certains indicateurs se révèlent pertinents, la réflexion ne semble pas totalement aboutie. Le nombre important d'indicateurs proposé implique que la collectivité mobilise des moyens importants pour en assurer la collecte et l'analyse. Si le document s'attache à préciser le service ressource pour recueillir les données pour la plupart des indicateurs, il n'a pas été déterminé de qui relèvera le suivi de l'indicateur relatif à l'évolution de la surface des zones humides. En outre, il n'est précisé ni la périodicité de la collecte, ni l'état « zéro » à l'approbation du PLU. En ce qui concerne certaines données, notamment le suivi des linéaires de trame bocagère et de diverses superficies des éléments de la TVB, des précisions sur la méthode de recueil de données semblent nécessaire pour évaluer l'effectivité de ces indicateurs.

2.6 Le résumé non technique

Le résumé non technique est succinct et privilégie les tableaux de synthèse. Les incidences du PLU sur l'environnement ainsi que les mesures d'évitement envisagées sont présentées pour chaque thématique de l'évaluation environnementale (milieux naturels, paysage et patrimoine, risques…). Pour chacune d'entre-elles, le résumé non technique confronte les pressions négatives engendrées par la mise en œuvre du PLU, et les mesures envisagées pour maîtriser ces incidences. Les outils réglementaires mis en œuvre ne sont pas systématiquement explicités et le lecteur devra se référer aux pièces constitutives du dossier pour approfondir sa compréhension du dossier.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

3.1 Consommation d'espace

Le diagnostic du rapport de présentation comprend un chapitre dédié à l'occupation du sol et à la consommation foncière, ainsi qu'une analyse des capacités de densification et de mutation. Depuis 1968, le territoire communal a enregistré une faible augmentation de la population. La création de la commune nouvelle s'est accompagnée d'une réflexion

sur la structuration du territoire. Ainsi, les orientations affichées dans le PADD doivent permettre de renforcer la polarité définie par le SCoT, constituée des bourgs de Saint-Pierre-Montlimart et de Montrevault. En outre, l'élaboration de ce PLU dans un contexte de regroupement communal, a vocation à porter un projet de territoire plus intégré. En ce qui concerne le développement des bourgs, le PLU aurait alors gagné à mieux hiérarchiser les projets de développement susceptibles de concurrencer le renforcement de la polarité communale souhaitée.

Le bilan des documents d'urbanisme en vigueur démontre qu'à l'occasion de l'élaboration du PLU de la commune nouvelle, les zones à urbaniser ont été réduites de 162,5 ha pour l'habitat et les équipements, et de 22 ha pour les zones dédiées à l'activité. Cette diminution substantielle est à saluer et témoigne de la volonté de la collectivité de mieux maîtriser la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Habitat

En affichant un objectif de consommation d'espace de 40 ha maximum en extensions urbaines pour l'habitat entre 2015 et 2027, le projet de PLU s'inscrit dans les orientations du SCoT (77 hectares pour la période 2010-2030) et affiche une consommation foncière potentielle inférieure à celle observée ces 10 dernières années (80 ha consommés en extension), soit une réduction de 50 %. Pour ce faire, les OAP, qu'elles soient locales ou thématiques, favorisent des formes urbaines moins consommatrices d'espaces. Les densités prescrites dans la polarité communale varient de 20 logements/ha pour les opérations au sein de l'enveloppe urbaine à 18 logements/ha dans les extensions. Sur l'ensemble des autres communes, les densités retenues sont d'au moins 16 logements/ha.

Les enjeux en matière d'habitat sont exposés au sein du diagnostic qui s'appuie pour ce volet sur le programme d'actions du plan local de l'habitat (PLH) porté par la communauté de communes. L'objectif de production de logements porté par le PLU est d'environ 900 logements, soit 90 logements par an. Si celui-ci est en cohérence avec les objectifs du SCoT, il apparaît élevé au regard du rythme moyen d'évolution démographique observé et à la production récente de logements sur le territoire communal (29 et 26 logements commencés en 2013 et 2014). Le bilan de la consommation foncière par bourg figure dans les annexes du rapport de présentation et éclaire sur la prise en compte des possibilités de densification identifiées par le plan d'action foncière (PAF), de l'ordre d'une centaine de logements dans les enveloppes urbaines.

Le diagnostic recense 169 bâtiments pour lesquels un changement de destination est possible, majoritairement situés en zone A, ce qui apparaît très important à l'échelle du

territoire communal et pourrait conduire à un renforcement du mitage des zones naturelles et agricoles. La sélection opérée interroge, d'autant que les critères utilisés pour l'analyse du patrimoine bâti sont moins contraignants que ceux édictés par la charte « Agriculture et Urbanisme » du Maine-et-Loire[2]. En outre, ces potentialités ne sont pas prises en compte dans le calcul pour répondre aux objectifs de production de logements. Si l'application d'un coefficient de rétention s'avère nécessaire pour tenir compte des difficultés à mobiliser ce foncier sur la durée du PLU, ce dernier doit tenir compte de ce potentiel pour ajuster l'estimation de ces besoins en extensions urbaines et ainsi limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels.

Ainsi, en prenant comme référence l'objectif de production affiché pour cette intercommunalité dans le SCoT, le potentiel de logements identifié dans les enveloppes bâties des bourgs et la remise sur le marché des logements vacants (545 en 2013 selon l'INSEE) suffiraient à couvrir les besoins en logements pour la durée du PLU. Du fait de la rétention foncière observée, le potentiel effectivement mobilisable est moindre. Ce constat doit conduire la collectivité à réinterroger le besoin d'ouvertures de nouvelles zones d'extensions urbaines qui ne s'avèrent pas nécessaires à moyen terme, et envisager selon les cas une programmation à plus long terme (2AU) en privilégiant le renforcement de la polarité, ou leur suppression.

Les choix opérés dans le PLU doivent permettre de renforcer la polarité définie par le SCoT, constituée des bourgs de Saint-Pierre-Montlimart et de Montrevault. S'agissant des logements neufs, les objectifs de production détaillés par commune montrent que ces deux bourgs accueilleront une part légèrement supérieure à 40 % de la production communale. Les dynamiques récentes observées sur le territoire communal démontrent que seuls 25 % des logements commencés en 2013 (source SITADEL) et 28 % de lots en cours de commercialisation au 1er janvier 2015 (source observatoire foncier de la direction départementale des territoires de Maine-et-Loire) concernaient cette polarité. En ce sens, la ventilation proposée par le PLU, avec 45 % dans cette polarité, porte une intention de ré-équilibrage cohérente avec les objectifs affichés par le PADD, bien que légèrement inférieure à ceux préconisés par le SCoT.

Ce chapitre aurait gagné à mieux expliquer comment il conciliait cet objectif avec le foncier disponible à l'approbation du PLU. En effet, le diagnostic laisse apparaître une centaine de lots disponible à la vente dans les lotissements communaux, dont un tiers seulement concerne la polarité à renforcer. Les opérations en cours et prévues à Saint-Rémy-en-Mauges et la Salle-et-Chapelle-Aubry sont équivalentes en nombre de logements proposés à celles prévues dans les deux bourgs de la polarité ce qui pourrait créer un effet de concurrence allant à l'encontre du renforcement de la polarité. Le PLU aurait dû analyser plus finement le rythme de commercialisation des opérations prévues.

[2] Notamment par rapport aux critères architecturaux définis par la charte, à savoir une emprise au sol d'au moins 100 m² et pas de surélévation.

L'argumentaire proposé à la page 69 du rapport de présentation n'y répond que très partiellement. À titre d'exemple, le zonage 1AU prévu dans le bourg de Saint-Rémy-en-Mauges, qui s'ajoute aux terrains disponibles et à l'opération d'aménagement des « Jardins de la Fontaine » en cours, renforce in fine la concurrence vis-à-vis de la polarité et contrevient aux intentions affichées dans le PADD.

La MRAe recommande de mieux justifier le changement de destination des bâtiments situés en zone A et N, et de tenir compte de ce potentiel pour ajuster la consommation d'espaces au plus près des besoins réels . Par ailleurs, au regard du tissu existant et du taux de vacance des logements, le devenir de certaines zones d'extensions urbaines de bourgs nécessite d'être réinterrogé.

Activités

L'ambition économique du territoire reste forte et transparaît dans la structuration même du PADD puisque les trois premières orientations y sont consacrée. Des disponibilités foncières et immobilières importantes ont été recensées au sein des zones d'activités (ZA) du territoire communal. En conséquence, le réaménagement et la densification des ZA existantes, notamment celle de Belleville à Saint-Pierre-Montlimart, devront être privilégiés à leur extension ou à la création de nouveaux pôles. Le diagnostic met en exergue une réserve foncière disponible de 12 ha sur les seules zones d'activités principales des Alliés et de Belleville. Dans la mesure où les besoins en matière d'activités économiques des dix dernières années ont nécessité la consommation de 17 ha sur les périmètres dédiés aux activités économiques des documents d'urbanisme en vigueur, et dans l'hypothèse d'une dynamique analogue sur les dix années à venir, ce seraient donc 70 % des besoins en offre foncière pour les zones d'activités qui seraient couverts par des terrains déjà disponibles au sein des zones existantes.

Le PLU acte le renforcement de la zone d'activités de Belleville par une extension de 14 ha au sud, alors même qu'aucun lot ne s'est vendu depuis 6 ans et qu'il reste 5 ha disponibles. Cette extension, ainsi que celles des autres zones d'activités de proximité pour un total de 4 ha, permettent d'envisager un potentiel de 30 ha de surfaces destinés à l'accueil d'activités par le PLU sur le territoire communal, en excluant le potentiel de densification de la zone d'activités de Belleville et le foncier disponible de celle des Alliés. Au regard des dynamiques territoriales rappelées dans le diagnostic, les besoins apparaissent surévalués ce qui contrevient à l'objectif de modération de consommation d'espaces.

De plus, des précisions sont attendues sur la motivation qui conduit à une rédaction du règlement de la zone A qui permet l'aménagement et la réfection des constructions existantes pour l'installation d'activités autres qu'agricoles et forestières. En effet, cette

disposition participe au mitage et contrevient aux objectifs de renforcement des zones d'activités de proximité.

La MRAe recommande de mieux justifier les choix opérés en matière de surfaces destinées à l'accueil d'activités, en les confrontant aux évolutions constatées sur les dernières années et aux surfaces disponibles.

3.2 Zones humides

Les zones humides sont abordées dans l'orientation générale d'aménagement 7B du PADD, sous l'angle de la valorisation de la nature et du paysage : « *Prendre en compte les zones humides en vue de leur protection dans une démarche double de préservation de la qualité de l'eau et d'identification de la trame verte et bleue* ». À ce titre, les zones humides issues de l'inventaire des SAGE figurent bien dans la carte de synthèse de la TVB du PADD. En revanche, le règlement s'avère lacunaire sur la préservation des zones humides, puisque d'une part ne figurent sur les plans de zonage que les emprises indicatives des zones humides d'intérêt floristique inventoriées par les SAGE, et que d'autre part les exhaussements/ affouillements sont autorisés par le règlement des zones A et N. L'analyse des impacts potentiels liés aux exhaussements/affouillements, rendus possible y compris sur des zones humides identifiées pour l'activité agricole dans la zone N, était attendue dans l'évaluation environnementale, d'autant que le secteur comporte déjà de nombreux aménagements destinés à l'irrigation, notamment des retenues collinaires, et que de nouvelles réserves sont à l'étude. Dès ce stade, une réflexion était attendue pour mieux appréhender les besoins et localiser les secteurs concernés. De même, pour les secteurs concernés par les OAP, l'évaluation environnementale fait mention d'investigations pédologiques complémentaires qui ont permis de préciser les limites des secteurs de projets compatibles avec la protection de zones humides. Or, elles ne figurent pas dans les pièces du dossier ce qui ne permet donc pas de les confronter aux secteurs destinés à accueillir une urbanisation future.

La MRAe recommande de préciser les effets attendus sur l'environnement, et notamment pour la préservation du patrimoine naturel, les incidences des exhaussements et affouillements autorisés dans les zones A et N du règlement. Par ailleurs, le PLU devra expliquer pourquoi il ne pouvait pas concilier les besoins recensés en la matière avec l'objectif de préservation des zones humides identifiées.

3.3 Trame verte et bleue

Le PADD affiche essentiellement des objectifs de valorisation touristique et s'avère moins disert sur le volet de préservation du patrimoine naturel. Le projet de PLU affiche sa volonté de protection des espaces naturels, notamment des ZNIEFF, en inscrivant le principe de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques au travers la

trame verte et bleue notamment. Le zonage N vise la protection de ces milieux naturels d'intérêt écologique. Des espaces boisés, des haies et des ripisylves, participant à la TVB, sont protégés soit en tant qu'espaces boisés classés, soit au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme[3] L'OAP consacrée à la TVB définit de manière générale des préconisations pour compenser les arrachages de haies inventoriées et pour définir les axes de déplacements doux. En revanche, il est prévu au Puiset-Doré une zone Ad, qui est un sous-zonage spécifique qui délimite les secteurs accueillant une installation de stockage de déchets inertes. Or cette zone impacte une ZNIEFF de type 1 « Les Recoins » et une ZNIEFF de type 2 « Landes du Fuillet » ainsi que des zones humides à hauteur de 2,5 ha. L'autre ISDI prévue par le PLU sur le bourg de la Chaussaire est implantée dans un secteur potentiellement concerné par des zones humides. Du fait des enjeux de ces secteurs, il était attendu au sein de l'évaluation environnementale un argumentaire permettant de justifier le choix opéré au regard des impacts attendus et les éventuelles alternatives d'implantation étudiées. L'argumentaire présenté à la page 142 du tome 2 du rapport de présentation ne démontre pas, en l'état, que l'évitement des impacts environnementaux a été recherché.

Le territoire communal est distant de plus de 4 km du site Natura 2000 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé ». La vallée de l'Evre est un affluent de la Loire. L'absence d'incidence sur le site Natura 2000 est justifiée par les dispositions prises par le PLU en vue de la préservation de la qualité des eaux et de milieux humides du bassin versant de l'Evre.

Si la prise en compte de la TVB s'avère globalement satisfaisante, la MRAe recommande de justifier les choix opérés pour le sous-zonage Ad au regard des enjeux en présence au travers de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser ».

3.4 Sites et paysages

Les enjeux définis à l'échelle du territoire communal en termes de qualités paysagères par le PLU s'avèrent pertinents. Le PLU affiche le souhait de renforcer l'attractivité du territoire par la mise en valeur de l'identité des bourgs et l'identité rurale du territoire. À cet effet, les OAP prévoient un traitement des franges urbaines afin de préserver la qualité du paysage perçu depuis les zones agricoles et les principaux axes routiers, notamment dans les secteurs de zone d'activités. Il n'en demeure pas moins que la traduction opérationnelle de ces intentions se limite pour la plupart à la mise en place de masques paysagers (merlons ou végétaux).

Les sites classés du territoire communal, à savoir « les boucles et les falaises de l'Evre et cirque de Courosse » et le « Parc du château du Bas-Plessis », font l'objet d'une

[3]Cet article permet de délimiter des sites et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

protection satisfaisante puisque l'ensemble de leurs périmètres bénéficie d'un zonage N avec un règlement qui ne permet pas l'implantation de nouvelles constructions.

Le recours au classement systématique pour tous les espaces boisés autres que ceux bénéficiant d'un plan de gestion mérite d'être réexaminé. En effet, la protection au titre du code de l'urbanisme n'a pas les mêmes visées ni les mêmes effets que ceux d'un plan de gestion. Il n'y a donc pas lieu de les opposer mais bien de caractériser les boisements et de motiver le recours au classement en fonction de leur intérêt (au titre paysager par exemple dans le cas des châteaux de Saint-Rémy-en-Mauges et du Chaudron-en-Mauges ou d'accueil d'espèces protégées) et des objectifs du projet de territoire. Si au regard du faible pourcentage de surfaces boisées du territoire communal le principe de protection est vertueux, une analyse croisée des enjeux en présence et des choix opérés au sein des OAP était nécessaire. À titre d'exemple, la présence d'EBC sur les coteaux de Saint-Pierre-Montlimart et de Montrevault interroge alors même que l'OAP prévoit un défrichement permettant l'ouverture des vues et la mise en valeur paysagère du coteau.

Si les dispositions des zones N et A pour lutter contre le mitage, notamment par l'interdiction de nouvelles constructions autres que pour les activités agricoles et forestières doivent permettre de limiter la banalisation du paysage en ce qu'elles encadrent les possibilités d'accueil de constructions, il est à noter que l'aménagement de la zone d'activités des Alliés dans un secteur très rural engendrera une dégradation inévitable de la qualité paysagère de ce secteur rural. Par ailleurs, la possibilité de changements d'usages rendues possibles pour de nombreux bâtiments déjà évoquée ci-avant, va à l'encontre de cet objectif.

3.5 Infrastructures, déplacements, mobilité

Le PLU rappelle que l'amélioration de l'axe Ancenis-Cholet-Vallet-Saint-Philbert de Grand Lieu, dont les maîtres d'ouvrages sont les conseils départementaux concernés, est un objectif prioritaire du SCoT. Selon les dernières perspectives envisagées par le schéma routier départemental, l'échéance de réalisation est en 2025. Les bourgs du Fuilet, de Saint-Rémy-en-Mauges, de Montrevault, du Puiset-Doré et du Fief-Sauvin sont concernés par le fuseau de ce projet d'infrastructure. L'état initial affiche une volonté d'anticiper la réalisation de cet axe routier structurant, en initiant une réflexion sur les localisations des futurs équipements qui pourraient bénéficier de cet axe renforcé. Or, la lecture des documents du PLU ne fait pas ressortir en quoi cet axe structurant a pesé sur les choix opérés. Par ailleurs, l'évaluation environnementale n'a pas procédé à une première approche des impacts de cet axe sur le territoire, en s'appuyant sur les premiers éléments d'étude disponible le cas échéant.

S'agissant des mobilités douces, le PLU n'intervient pas sur la thématique du covoiturage

et renvoie aux aménagements effectifs en cours. L'anticipation de l'axe routier structurant précédemment cité aurait pourtant pu être envisagé. En revanche, le développement des continuités douces est une volonté affichée par le PADD pour limiter la pression de la voiture. Celle-ci se traduit dans les opérations d'aménagement prévues, ainsi que dans l'OAP TVB au titre des circulations douces (piétons, vélos…).

3.6 Gestion de l'eau

Eaux superficielles

La maîtrise de la pollution des eaux est un enjeu fort identifié par l'évaluation environnementale. L'état initial évoque la présence de métaux toxiques dans le ruisseau de la Bellière, du fait des résurgences des anciennes exploitations minières situées à proximité. Un plan de gestion sur les eaux minières se révèle nécessaire et sera mis en œuvre par l'État pour abaisser les concentrations relevées en arsenic dans les eaux et les sédiments du ruisseau. À son échelle, le PLU met en œuvre une limitation des droits à construire sur les zones d'effondrement, ce qui constitue une réponse partielle à la problématique, mais qui est conforme à ce que le PLU peut réglementer en termes d'occupation des sols. L'effectivité de cette mesure nécessite des précisions (cf. chapitre sur les risques naturels). En l'état, le PLU renvoie à un plan de prévention des risques miniers (PPRM) qu'il indique a tort comme étant en cours d'élaboration par l'État, et précise qu'en l'attente de ce document, les usages prévus sur l'emprise de la zone doivent s'adapter au risque. Au-delà du fait qu'il n'y a pas de PPRM prescrit sur le territoire communal, cette formulation apparaît trop imprécise puisque c'est bien le rôle du PLU de définir les usages possibles du sol. En ce sens, le règlement graphique aurait dû reprendre les éléments communiqués au PAC de manière plus précise afin de distinguer les niveaux d'aléa dans les zones d'effondrement.

La valorisation du site des anciennes mines d'or comme espace vert et de sports extérieurs est pertinente pour limiter les risques de remobilisation des pollutions anciennes des mines, notamment des métaux lourds.

Assainissement

Il est indiqué qu'un diagnostic sera mené en 2016 pour réaliser un schéma directeur à l'échelle de la commune nouvelle. Il permettra ainsi de définir les travaux nécessaires sur les réseaux et de redéfinir la capacité de traitement des systèmes d'assainissement du Puiset-Doré et de La Chapelle-Aubry. Les perspectives d'urbanisation devront être compatibles avec les résultats de l'étude. Malgré le souhait affiché dans le PADD d'anticiper l'arrivée du projet routier Ancenis-Cholet-Vallet-Clisson-Saint-Philbert-de-Grand-Lieu, et donc l'aménagement de la zone d'activités « des Alliés », le document ne renseigne pas sur les capacités résiduelles de la station du Fuillet ou l'existence d'une

station dédiée si le projet devait être mis en œuvre. Des précisions sont également attendues sur ce point.

Certains secteurs de développement urbain classés en AU ne disposent pas d'assainissement collectif sans que le rapport de présentation ne justifie réellement les raisons d'un tel parti-pris. En effet, instaurer de nouvelles zones urbanisables assainies de manière individuelle au sein d'une enveloppe urbaine (notamment en zone Ua correspondant aux cœurs de bourgs, voire en zone Ub qui doit permettre l'optimisation du foncier en accueillant des opérations de densification) va à l'encontre de la volonté affichée par la collectivité d'assurer une densification du bâti : le parcellaire plus restreint ne permettra pas en effet de mettre en place des installations d'assainissement autonome classiques. De plus, la perméabilité du sol étant, en règle générale, faible dans le secteur des Mauges, des rejets d'eaux usées traitées aux pluviaux seront incontournables, alors que l'épuration et la dispersion des effluents par le sol en place est le dispositif réglementaire à privilégier. Le développement de l'urbanisation du territoire devra être conditionné à une gestion cohérente et performante des nouveaux effluents générés.

La MRAe recommande de conditionner les nouvelles ouvertures à l'urbanisation à la capacité des réseaux et systèmes épuratoires à assurer un traitement correct des eaux usées. En outre, l'incompatibilité entre la volonté de compacité du bâti et le développement de zones urbanisables, assainies de manière individuelle doit être levée.

3.7 Risques et nuisances

Le projet tient compte de la sécurité des personnes et des biens dans les secteurs soumis aux risques inondation et aux risques de feux de forêts. Les autres risques naturels tels que le retrait-gonflement des argiles ou le radon sont identifiés et ont vocation à être pris en compte via des mesures constructives.

Les secteurs soumis au risque d'effondrement sont repérés par une trame sur le plan de zonage du PLU, sans pour autant préciser l'intensité de l'aléa. Ceci semble pourtant un préalable à la mise en place de prescriptions constructives sur ces secteurs. Le règlement du PLU renvoie, via son article 5, à l'application de l'article R111-2 qui stipule « *que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».* Le PLU renvoie ainsi la prise en compte de ce risque au stade opérationnel, reportant sur l'exercice de délivrance des actes de droit des sols la responsabilité de définir de ce qui est acceptable ou non. Se faisant, il ne met pas en œuvre la possibilité qu'il lui est donnée, en l'absence de PPRM, de définir des règles au stade de la planification, en fonction des différents niveaux d'aléa. Il aurait pu

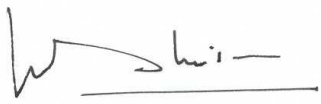
utilement tirer parti de la circulaire du 6 janvier 2012 relative à la prise en compte des risques miniers résiduels qui permet de faire un lien entre le niveau d'aléa d'effondrement et les mesures d'interdiction ou de limitation à mettre en œuvre en termes de planification.

La prévention et la réduction des nuisances sonores est un enjeu tant de santé que de qualité du cadre de vie. Le PLU doit donc tenir compte des perspectives d'évolution de l'urbanisme (habitat et activités) et des projets d'infrastructures.

Or le PLU acte le renforcement de la zone d'activités de Belleville à Saint-Pierre-Montlimart. La densification de cette zone apparaît un préalable à la mise en œuvre de l'extension de 14 hectares envisagée dans le PADD. Le PLU a vocation à définir dès à présent les mesures permettant de limiter les nuisances vis-à-vis des secteurs d'habitats proches. Une orientation qualitative et d'accompagnement inscrite au PADD concerne la cohabitation habitat/activité, notamment dans le secteur du parc d'activités intermédiaire de Belleville. Or, la traduction de cette orientation au sein de l'OAP « Pôle Zones d'activités/Pôle Saint-Pierre-Montlimart » est peu opérante puisqu'elle se contente de renvoyer la question des nuisances sonores à l'échelle des projets, notamment en ce qui concerne la séparation des trafics induits par les activités de ceux induits par les secteurs résidentiels.

Nantes le, 21 septembre 2016

La présidente de la MRAe des Pays de la Loire



Fabienne ALLAG-DHUISME