



PLU de Montrevault sur Èvre

Département du Maine-et-Loire (49)

Modification n°3

NOTICE EXPLICATIVE

Dossier notifié aux personnes publiques associées

1.PREAMBULE	4
1.1. Le cadre législatif de la modification du Plan Local d'Urbanisme.....	4
1.2. Les étapes de la modification.....	6
1.3. Le contexte communal	8
1.4. Les objets de la modification	9
2.ETAT INITIALDE L'ENVIRONNEMENT	12
2.1. Les caractéristiques physiques.....	12
2.2. La biodiversité	12
2.3. Le paysage et le cadre de vie	15
2.4. La ressource en eau.....	16
2.5. Air, climat, énergie	17
2.6. Transports et mobilités	19
2.7. Risques et nuisances	19
3.PRESENTATION DES PROJETS	21
Objet n°1 : Ajustement du zonage lié à une activité économique sur la commune déléguée du Puiset-Doré.....	21
Objet n°2 : Ajustement de l'OAP de la centralité.....	24
Secteur de la Musse.....	24
Secteur de l'avenue de Bon Air	31
Objet n°3 : Ajustement de l'OAP « densification »	35
Objet n°4 : Agrandissement du zonage spécifique dédié à l'équipement intercommunal Synergie sur la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart	39
Objet n°5 : Suppression d'un périmètre d'attente sur la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart	42
Objet n°6 : Création d'un STECAL sur la commune déléguée du Puiset-Doré.....	46
ARTICLE A 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	49
ARTICLE A 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	49
ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	49
ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	49

Objet n°7 : Délimitation d'un périmètre dit de "centralité commerciale" sur la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart	50
Objet n°8 : Ajustement du règlement en vue du développement et de la diversification d'une activité touristique sur la commune déléguée du Fuilet	52
Objet n°9 : Création d'emplacements réservés pour l'aménagement de sentiers en bord d'Èvre.....	57
Objet n°10 : Intégration d'une nouvelle servitude d'utilité publique sur la commune déléguée de Chaudron-en-Mauges.....	65
Objet n°11 : Ajout d'un arbre à préserver sur la commune déléguée de Chaudron-en-Mauges.....	68
Objet n°12 : Intégration d'un nouvel arrêté thermite.....	70
4.L'ARTICULATION DES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE	71
4.1. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Mauges Communauté.....	72
4.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Mauges Communauté.....	75
4.3. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Mauges Communauté.....	77
4.4. Le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Èvre, Thau et Saint-Denis	77
4.6. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire	79

1.PREAMBULE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montrevault a été prescrite en 2011 alors que les 11 communes étaient regroupées sous Montrevault Communauté. En janvier 2016, Montrevault Communauté est devenue la Commune nouvelle de Montrevault sur Evre.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Montrevault sur Evre a été approuvé par délibération le 24 avril 2017. Il a fait l'objet de plusieurs modifications :

- Modification de droit commun n°1 approuvée le 27 janvier 2020,
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 06 juillet 2023,
- Modification de droit commun n°2 approuvée le 28 mars 2024.

Le PLU fait, aujourd'hui, l'objet d'une troisième modification pour adapter au mieux le document d'urbanisme au fonctionnement actuel du territoire.

1.1. Le cadre législatif de la modification du Plan Local d'Urbanisme

En droit de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU est régie par les articles L. 153-36 à L. 153-48 du Code de l'urbanisme. La modification de droit commun est régie par les articles L. 153-41 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme.

Article L.153-36 : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

Article L.153-37 : « *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification* ».

Article L.153-38 : « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

Article L.153-39 : « *Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté*

créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public ».

Article L.153-40 : « Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification ».

Article L. 153-41 « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

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

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

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

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Article L. 153-42 « Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Article L. 153-43 « A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.
»

Article L. 153-44 « L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26. »

1.2. Les étapes de la modification

Conformément aux articles précités, les grandes étapes de la modification sont les suivantes :

PRESCRIPTION

- 1_ **Arrêté** annonçant le lancement de la modification du PLU
- 2_ **Mesures de publicité** : affichage en mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse et publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de plus de 3500 habitants).
- 3_ **Transmission au préfet et aux personnes publiques associées.**

ELABORATION DU PROJET

NOTIFICATION DU PROJET

- 1_ **Consultation de l'autorité environnementale** (examen au cas par cas)

Dans son avis du 5 septembre 2025 a indiqué que le projet tel que présenté ne permettait pas de démontrer l'absence d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Par recours gracieux, la commune a sollicité un réexamen de cet avis par la MRAE qui conclut dans son nouvel avis du 15 décembre 2025 qu'il n'est pas nécessaire de soumettre le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Montrevault-sur-Èvre à évaluation environnementale.

- 2_ **Notification aux Personnes Publiques Associées (PPA)**, leur permettant d'être informées, associées et consultées.

ENQUÊTE PUBLIQUE

- 1_ **Saisine du Tribunal Administratif** pour la désignation du commissaire enquêteur.
- 2_ **Arrêté de mise à l'enquête publique.**
- 3_ **Mesures de publicité.**

MODIFICATION DU PROJET

Phase de travail durant laquelle le projet est éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des remarques issues de l'enquête publique.

APPROBATION DE LA MODIFICATION

1_ Délibération approuvant la modification.

2_ Mesures de publicité : affichage en mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse et publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de plus de 3500 habitants).

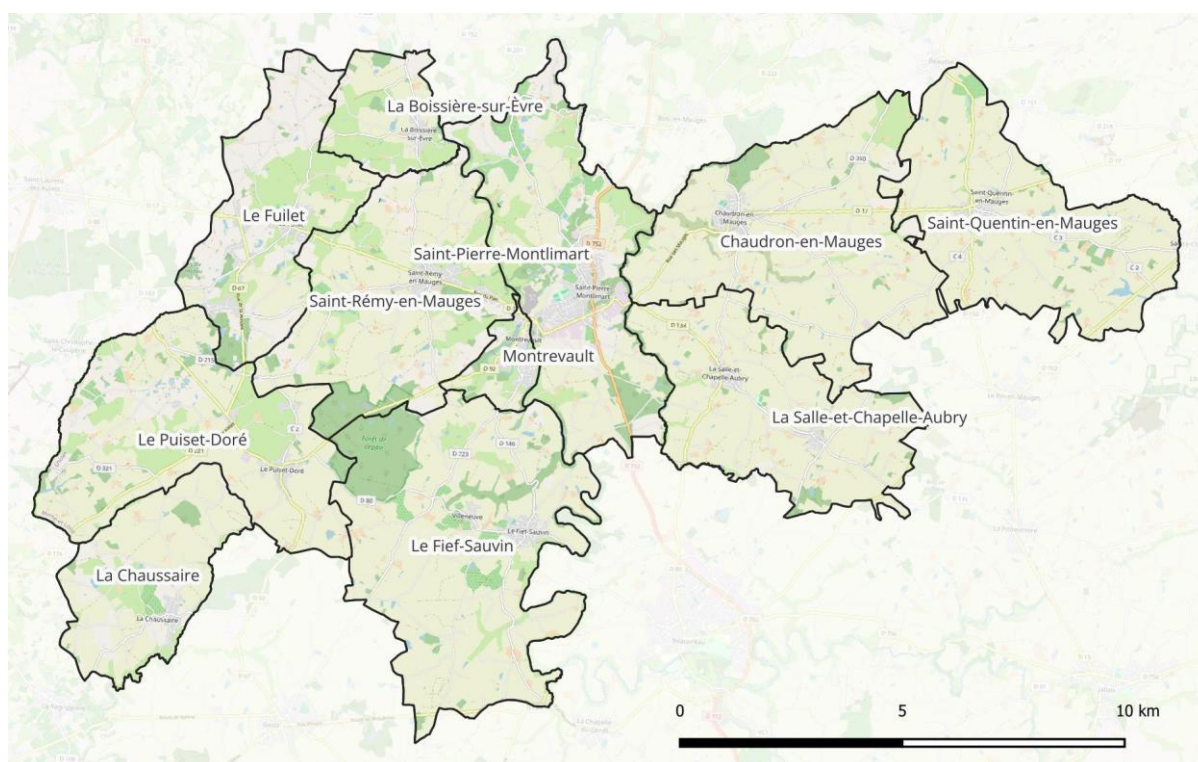
1.3. Le contexte communal

Montrevault-sur-Èvre est une commune située dans le département du Maine-et-Loire, en Région des Pays de la Loire. Elle prend place au cœur des Mauges, triangle formé par Nantes, Angers et Cholet.

C'est une commune nouvelle née, le 15 décembre 2015, par le regroupement de 11 communes : Le Puiset-Doré, La Chaussaire, Le Fief-Sauvin, Le Fuilet, La Boissière-sur-Èvre, Saint-Rémy-en-Mauges, Saint-Pierre-Montlimart, Montrevault, Chaudron-en-Mauges, La Salle-et-Chapelle-Aubry, Saint-Quentin-en-Mauges.

La commune s'étend sur une superficie de 200km² et comptait 15 755 habitants en 2021. Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomérations de Mauges Communauté regroupant six communes nouvelles.

La commune de Montrevault se situe sur un territoire marqué par des paysages bocagers. De nombreux boqueteaux répartis sur l'ensemble du territoire se rajoute à ce réseau ainsi que des cours d'eau tels que l'Èvre, affluent de la Loire qui traverse la commune du sud au nord.



Cartographie de la commune et des communes déléguées

1.4. Les objets de la modification

La modification du Plan Local d'Urbanisme porte sur 12 points de modification concernant les pièces du PLU de Montrevault-sur-Èvre.

- **Point n°1** : *Ajustement du zonage lié à une activité économique sur la commune déléguée du Puiset-Doré*
- **Point n°2** : *Ajustement de l'OAP de la centralité*
- **Point n°3** : *Ajustement de l'OAP "densification"*
- **Point n°4** : *Agrandissement du zonage spécifique dédié à l'équipement intercommunal Synergie sur la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart*
- **Point n°5** : *Suppression d'un périmètre d'attente sur la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart*
- **Point n°6** : *Création d'un STECAL sur la commune déléguée du Puiset-Doré*
- **Point n°7** : *Délimitation d'un périmètre dit de "centralité commerciale" sur la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart*
- **Point n°8** : *Ajustement du règlement en vue du développement et de la diversification d'une activité touristique sur la commune déléguée du Fuilet*
- **Point n°9** : *Création d'emplacements réservés pour l'aménagement de sentiers en bord d'Èvre*
- **Point n°10** : *Intégration d'une nouvelle servitude d'utilité publique sur la commune déléguée de Chaudron-en-Mauges*
- **Point n°11** : *Ajout d'un arbre à préserver sur la commune déléguée de Chaudron-en-Mauges*
- **Point n°12** : *Intégration d'un nouvel arrêté thermite*



Localisation des objets de la modification

1.4.1. Des évolutions n'ayant pas d'incidences sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La commune a inscrit 9 orientations majeures au sein de son PADD :

- Un territoire à l'écoute de ses entreprises et de leurs activités ;
- L'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 ;
- Un maillage urbain facteur d'ouverture et garant d'un développement local équilibré : les services et les équipements ;
- La maîtrise des besoins en déplacements, l'accessibilité et les mobilités ;
- Une ruralité qui met ses atouts en valeur : l'économie agricole ;
- Un territoire attractif par sa qualité urbaine et par la vitalité de ses bourgs ;
- Une approche globale en termes de gestion des risques et des nuisances.

Il est à noter que les modifications apportées dans le cadre de cette procédure ne sont pas de nature à remettre en cause les axes fédérateurs et objectifs du PADD.

1.4.2. La réalisation d'une évaluation environnementale

L'article L.104-12 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'une modification simplifiée, et lorsque les points de modification ne semblent pas porter atteinte aux différentes composantes environnementales, un cas par cas ad'hoc est à réaliser. Ce dernier doit être transmis à l'Autorité Environnementale qui examine l'opportunité d'engager ou non une évaluation environnementale.

La modification n°3 du PLU de Montrevault-sur-Evre, au regard de ses objets, n'appelle pas à la réalisation automatique de l'évaluation environnementale. Un cas par cas est réalisé.

Dans son avis du 5 septembre 2025 a indiqué que le projet tel que présenté ne permettait pas de démontrer l'absence d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Par recours gracieux, la commune a sollicité un réexamen de cet avis par la MRAE qui conclut dans son nouvel avis du 15 décembre 2025 qu'il n'est pas nécessaire de soumettre le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Montrevault-sur-Èvre à évaluation environnementale.

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. Les caractéristiques physiques

2.1.1. La topographie

La topographie de Montrevault-sur-Èvre est relativement vallonnée, avec un relief doux des plaines et prononcé de la vallée de l'Èvre.

Plusieurs cours d'eaux traversent la commune, notamment l'Èvre, un affluent de la Loire important qui joue un rôle clé dans le modelé du paysage.

Le paysage est modelé par un maillage bocager important, des terres agricoles, ainsi que la vallée de l'Èvre.

2.1.2. Le sol et le sous-sol

Une attention particulière est marquée sur le territoire de Saint-Pierre-Montlimart en raison de la présence d'anciennes mines d'exploitation aurifères. Aujourd'hui, une connaissance du risque précise est disponible. Elle a été particulièrement affinée sur l'agglomération de Saint Pierre compte tenu de son imbrication dans le tissu urbain.

2.1.3. Le réseau hydrographique

La commune de Montrevault-sur-Èvre se situe sur les bassins versants de La Divatte, de l'Èvre et de la Sèvre Nantaise.

Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de l'Èvre, Thau et Saint-Denis concerne directement la commune puisqu'elle est traversée par l'Èvre, un des principaux cours d'eau de ce territoire qui n'a jamais fait l'objet de recalibrage.

Le SAGE est implanté sur deux masses d'eau souterraines dont une seule concerne le territoire de Montrevault-sur-Èvre : la masse d'eau Romme et Èvre.

L'ensemble du cours de l'Èvre de Le May-sur-Èvre à sa confluence avec la Loire a été identifiée comme axe grands migrateurs dans le SDAGE Loire-Bretagne pour la protection de l'anguille ce qui lui confère un rôle de réservoir biologique nécessaire au maintien ou à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau du bassin versant.

2.2. La biodiversité

2.2.1. La Trame Verte et Bleue

La Loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite Loi « Grenelle I » a fixé les grands axes pour la création d'une Trame Verte et Bleue d'ici à 2012. Elle a également modifié l'article L. 110 du code de l'urbanisme pour y intégrer "la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques". La Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Loi « Grenelle II » est venue définir la Trame Verte et Bleue, décrire ses objectifs et établir trois niveaux d'échelles et d'actions emboîtées :

- Le niveau national, avec l'élaboration d'orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques par l'État ;
- Le niveau régional, avec la co-élaboration par la Région et l'État du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) qui contient notamment une présentation des enjeux régionaux en matière de continuités écologiques, une cartographie de la Trame verte et bleue régionale et les mesures contractuelles mobilisables pour la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques ;
- Le niveau local, avec la prise en compte du SRCE par les documents de planification et les projets de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements, et avec l'intégration de l'objectif de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques par les documents d'urbanisme, en particulier les SCoT et les PLU.

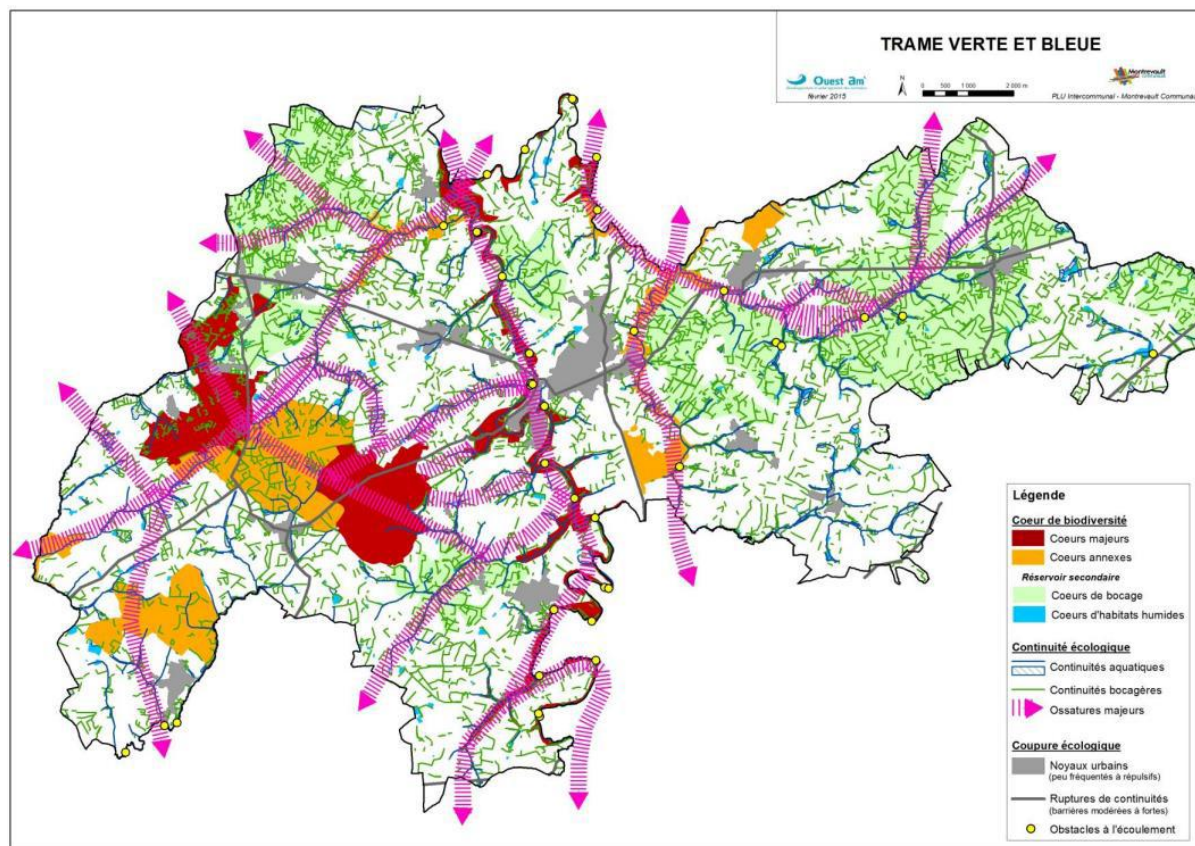
A la lecture des documents qui composent le SRCE ainsi que le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT, la commune de Montrevault-sur-Èvre est localisée dans un secteur où la connexion des milieux naturels est assez forte, notamment sur les communes déléguées Le Fuilet et Le Puiset-Doré où se situent les corridors et cœurs de biodiversité de la trame verte du SCoT.

La description d'un réseau écologique cherche à traduire la répartition et l'utilisation spatiale des milieux plus ou moins intacts ou dégradés, reliés entre eux par des flux d'échanges, variables dans le temps et en intensité. Un réseau écologique est constitué des éléments suivants :

- Les réservoirs, milieux naturels de bonnes qualités et de surfaces suffisantes pour conserver une bonne fonctionnalité. Ce sont des zones biologiquement riches tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif ;
- Les corridors biologiques, constitués par des espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie.

La Trame verte et bleue identifiée au sein du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de Montrevault-sur-Èvre est composée en triptyque : Plateau / Coteaux / Ruisseaux. L'intensification des pratiques de ces dernières décennies a entraîné un appauvrissement écologique marqué dont la déstructuration du bocage en est le symbole. Toutefois, le maillage bocager reste un élément structurant de l'armature écologique du territoire en complémentarité des ensembles plus remarquables présents sur le territoire.

Le plateau est faiblement boisé mais possède tout de même des ilots de landes, de forêts et de parcs tels que les Landes du Fuilet ou encore la Forêt de Leppo. Également, l'une des principales caractéristiques écologiques du territoire est relative aux milieux humides qui sont des réservoirs refuges de biodiversité. La vallée la plus riche est celle de l'Èvre.



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

2.2.2. Les protections environnementales

Le territoire de Montrevault-sur-Èvre présente une variété de milieux (zones humides, boisements, haies, prairies, etc.) qui concourent à la richesse de son patrimoine naturel et à la beauté de ses paysages.

Son territoire est concerné par des protections particulières. Cependant, aucun site Natura 2000 n'est recensé, le site Natura 2000 le plus proche est localisé à environ 15km au Nord. Il s'agit du site « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes » identifié au titre de la directive « Habitats, faune, flore » (ZSC n°FR5212002).

En revanche, sont recensées plusieurs ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique).

Les ZNIEFF de type 1 sont les espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. 5 ZNIEFF de type 1 sont présentes sur le territoire :

- Mines d'Or (520220032)
- Cirque de Courosse (520015086)
- La Grotte, Le Bois de Noisellette (520015087)
- Les Recoins (520016145)
- Zones de Bocage et d'Extraction d'Argile près de la Chaussaire (520220030)

Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes. 9 ZNIEFF de type 2 sont présentes sur le territoire :

- Vallée de l'Èvre (520004468)
- Landes du Fuilet (520012914)
- Forêt de Leppo (520012915)
- Le Parc du Plessis (520012917)
- Forêt de la Foucaudière (520014634)
- Ruisseau de la Trézenne (520014721)
- Parc et Forêt de la Bellière (520015090)
- Bois du Château de la Forêt (520220067)
- Vallée de la Divatte du Dore à la Varenne (520220074)

La ZNIEFF est un outil de connaissance et non une procédure de protection des espaces naturels. Il n'a pas de portée normative, même si les données qu'il présente doivent être prises en compte notamment dans les documents d'urbanisme ainsi que dans les études d'impact.

2.3. Le paysage et le cadre de vie

Le paysage peut être considéré comme l'ensemble des éléments perceptibles d'un territoire. Ce système complexe est structuré par différentes composantes : le relief, l'échelle de vision, les espaces boisés, les réseaux de haies, les productions agricoles, les espaces bâtis, les cours d'eau, et enfin les infrastructures.

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

Des paysages particuliers

Le territoire est marqué par la présence de carrières d'argiles et de pierre.

Les carrières d'argiles, situées pour partie en lisière de forêt, sont fréquemment végétalisées. Les carrières de pierre, nommées les « mines d'or » qui ont constitué pendant longtemps un essor d'activité économique, sont aujourd'hui abandonnées.

Le bâti

L'unité paysagère des Mauges est une unité architecturale qui s'appuie, pour l'habitat vernaculaire, sur une association de granits, de schistes et de briques avec une dominance de tuiles pour les toitures au niveau de l'habitat rural et, ponctuellement, de l'ardoise au sein des bourgs.

En dehors des agglomérations, le bâti se résume très souvent aux exploitations agricoles. Des entités urbaines particulières sont à signaler. Ce sont des villages qui regroupent plusieurs dizaines de foyers et qui témoignent d'activités artisanales passées : Les Gâtines (le Puiset Doré) ; Les Recoins (le Fuilet) ; La Rimonerie – La Fosse à l'Ane (le Fuilet) ; Grigné (Saint Rémy en Mauges) et Villeneuve (le Fief Sauvin).

Le mitage y est très faible, mais des extensions pavillonnaires sont réalisées au coup par coup et sans démarche d'insertion dans le paysage urbain spécifique des villages, alors un bâti diffus s'impose ponctuellement, notamment sur le Fuilet le long de la RD 67.

Le patrimoine protégé

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

- Château du Bois Plessis à Chaudron-en-Mauges (inscrit) Menhir de Bréau au Fief-Sauvin (inscrit) Oppidum protohistorique et gallo-romain « Camp de César » au Fief-Sauvin (inscrit)
- Pont de Bohardy à Montrevault (classé)
- Chapelle Saint Just à Saint-Pierre-Montlimart (inscrite)

Également, la commune recèle d'un petit patrimoine composé de nombreux édifices, de lieux et mobiliers non protégés qui contribuent à l'identité de son territoire. Ils sont pour partie mentionnés sur le site de l'office de tourisme cantonal et dans le document d'association de l'État.

2.4. La ressource en eau

2.4.1. L'alimentation et la qualité de l'eau potable

La commune de Montrevault-sur-Èvre est alimentée en eau potable par la Communauté d'Agglomération des Mauges mais également par la SIDEAP des Mauges et de la Gâtine.

Concernant la qualité de l'eau potable, le service EAU France identifie une qualité microbiologique et physico-chimique de 100% en 2023.

Le prix de l'eau est de 1,93 € par mètre cube (donnée SISPEA-2023).

L'eau distribuée provient :

- Pour environ 20% des ressources propres du territoire : captage de la Sèvre nantaise à Longeron, et pompage dans la nappe alluviale de la Loire à Champtoceaux / Orée d'Anjou.
- 80% d'achats d'eau au SIDAEP des Mauges et de la Gâtine provenant essentiellement de l'usine de Montjean-sur-Loire.

2.4.2. L'assainissement des eaux usées

Assainissement collectif

Les eaux usées de la commune de Montrevault-sur-Èvre sont gérées par mauges Communautés qui assure la collecte, le transport et la dépollution des eaux usées.

20 stations d'épurations sont présentes actuellement sur le territoire de Montrevault-sur-Èvre.

Au 1er janvier 2024, l'assainissement collectif était de 2,66€ par mètre cube. 100 088 habitants étaient desservis à l'échelle de Mauges Communautés.

Le PLU en vigueur identifie des secteurs non desservis par l'assainissement collectif compte tenu des contraintes technico-économiques : zone Uaa, Uba, Uea, 1AUa. Ce sont des secteurs qui correspondent à des extensions urbaines en continuités de bourgs de la Boissière, de la Chaussaire, de Villeneuve (village), du bourg du Fief Sauvín, et du Puiset-Doré.

Assainissement non collectif

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est assuré par Mauges Communauté qui dénombre 29 945 habitants desservis sur l'ensemble des communes adhérentes au SPANC (données SISPEA 2022).

2.5. Air, climat, énergie

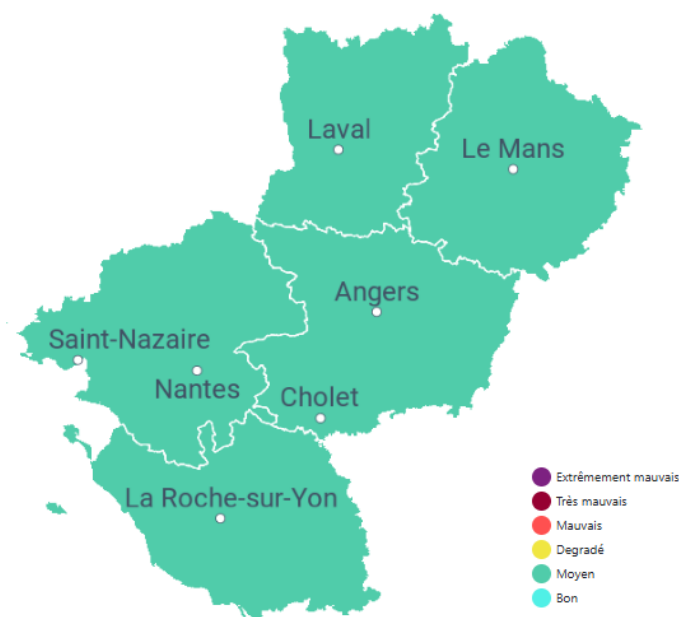
2.5.1. Le climat

Le climat du territoire de Montrevault-sur-Èvre est considéré comme étant tempéré océanique. Il profite au développement de l'arboriculture. Généralement, les températures et les précipitations se répartissent de manière homogène tout au long de l'année. Cette situation reste cependant menacée par le changement climatique qui pourrait venir modifier les équilibres et impacter directement le territoire.

2.5.2. La qualité de l'air

Aucune station de mesure n'est présente sur la commune. Les stations les plus proches se situent à Nantes, Angers, et Cholet. Elles ne sont pas représentatives du contexte (milieu urbain).

Toutefois la qualité de l'air à l'échelle du département et de la région est qualifiée comme moyenne. Le PLU identifie les principales sources des émissions de GES du territoire comme étant les transports, l'agriculture, et l'habitat.



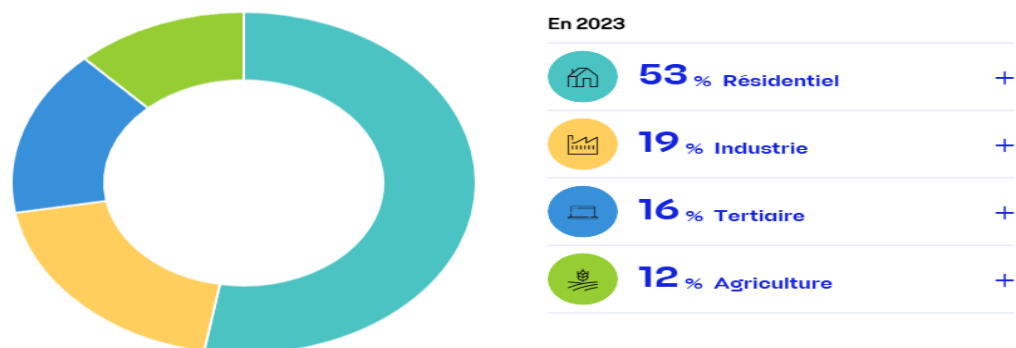
Source : *airpaysdelaloire*

2.5.3. Les énergies

Les consommations d'électricité et de gaz par secteur à Montrevault-sur-Èvre sont recensées :

Montrevault-sur-Èvre

Répartition de la consommation d'électricité et de gaz par secteur



Source : *Agence ORE* – au 31.12.2023
Périmètre géographique : France y compris Corse/DROM

Le PLU en vigueur identifie des potentialités locales d'utilisation et de production d'énergie renouvelable. Le Pays des Mauges s'est doté d'un schéma de développement éolien qui fournit une cartographie détaillée des zones potentiellement favorable à l'éolien en fonction des contraintes.

Le Plan Climat-Air-Energie de Mauges Communauté démontre que le territoire produit 13% de l'énergie qu'il consomme. Il identifie 8 actions relative au développement des énergies

renouvelables dans l'objectif d'atteindre une part des énergies renouvelables à 50% en 2050. Le PLU axe son engagement sur plusieurs aspects : utiliser les gisements en biomasse et les gisements solaires, valoriser les circuits-courts, promouvoir les modes de déplacements alternatifs, concevoir des projets urbains peu énergivores etc.

2.6. Transports et mobilités

Le territoire est traversé par plusieurs routes départementales dont deux relèvent un trafic important :

- La RD 752 avec 7800 véhicules par jour reliant Cholet à Loireauxence offre une traversée verticale du territoire.
- La RD 17 avec 4500 véhicules par jour reliant Ancenis et Cholet, propose une traversée horizontale du territoire.

Le territoire peut être joint par l'A11 au nord et l'A87 au sud à une trentaine de minutes. Ainsi que par la N249 reliant Nantes à Cholet qui longe le sud-ouest du territoire.

La commune offre une place majeure à la voiture, impactant la traversée des communes déléguées, avec des séquences paysagères linéaires sans vocation commerciale ou résidentielle.

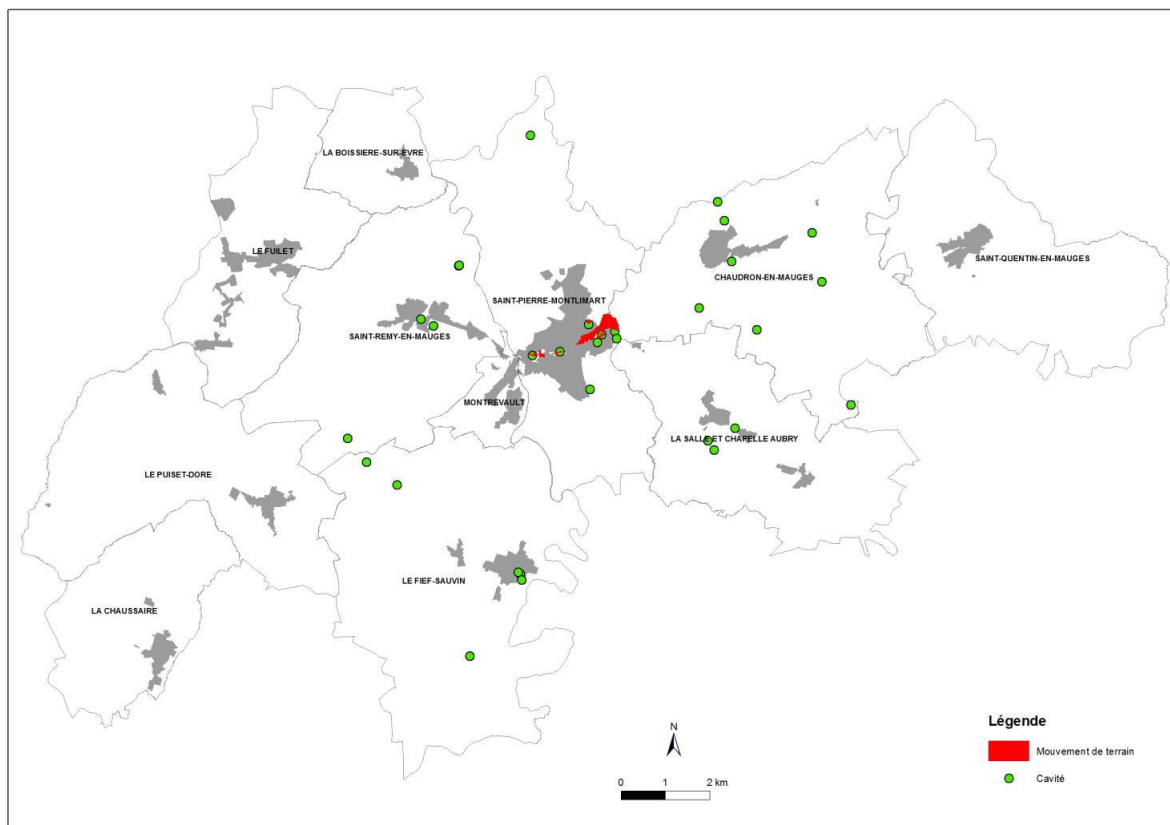
Cependant, des alternatives à la voiture individuelle sont proposées. En dehors du ramassage scolaire, trois lignes d'Anjou Bus traversent le territoire et un bassin de transport à la demande est également proposé. La ligne de train Nantes-Angers dessert le nord du territoire via la gare de Varades - Saint-Florent-le-Vieil. En revanche, les itinéraires piétons et cyclables sont relativement modestes.

2.7. Risques et nuisances

Le PLU de Montrevault-sur-Èvre identifie les éléments suivants :

La commune n'est exposée à aucun plan de prévention des risques mais elle est néanmoins soumise à des risques naturels et technologiques.

La commune est soumise à un risque de mouvement de terrain à Saint-Pierre-Montlimart. Cela est essentiellement dû à d'anciens travaux souterrains d'exploitation de mines d'or. Le risque est déjà pris en compte sur le document d'urbanisme en vigueur. Cependant, un aléa environnement relatif à la présence de différents métaux toxiques à Saint-Pierre-Montlimart a été détecté. Il en ressort que la réalisation d'un plan de gestion sur les eaux minières, pour abaisser les concentrations élevées en arsenic dans les eaux et les sédiments du ruisseau de la Bellière, est nécessaire.



Risque de mouvement de terrain (source : rapport de présentation du PLU)

Extrait du PLU

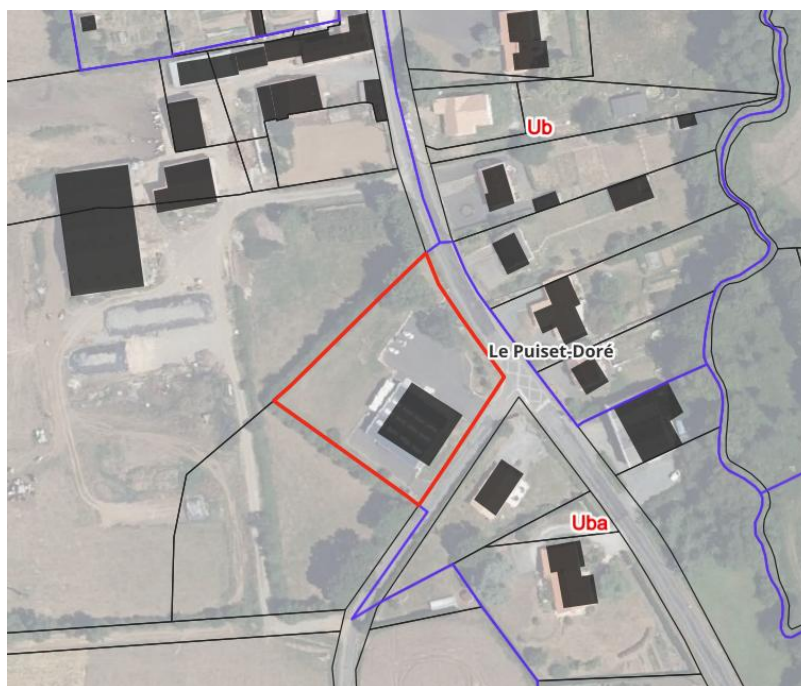
Le risque radon est identifié comme important par Géorisques.

3. PRESENTATION DES PROJETS

Objet n°1 : Ajustement du zonage lié à une activité économique sur la commune déléguée du Puiset-Doré

Contexte

L'objet n°1 de cette modification de PLU consiste, sur la parcelle B769 mesurant 3000m², en une transformation du zonage Ub (pavillonnaire) vers un zonage Uyc (activité économique), pour permettre le développement d'une entreprise située au sein de l'enveloppe urbaine du bourg du Puiset-Doré.



Périmètre concerné

Cette entreprise, présente depuis 1991 sur le secteur, a fait part de son souhait de développement par l'agrandissement de ses locaux. Spécialisée dans la fabrication de cordon de rechargement à base de carbure de tungstène, elle emploie actuellement 4 personnes et prévoit, à terme, grâce à cet agrandissement, le doublement de son nombre d'employés.

Pour la commune de Montrevault-sur-Evre, cette extension sur site est une aubaine dans le sens où elle permettra la création d'activités et d'emplois, sans consommation foncière supplémentaire, car intégrée à l'enveloppe urbaine du bourg.

Les droits à construire supplémentaires permis pour le développement de cette entreprise ne se cantonnent qu'à l'emprise actuelle de la parcelle. L'extension projetée concerne une activité déjà implantée depuis plus de 30 ans au sein du tissu urbain. Cette évolution réglementaire ne consiste donc pas en la création d'une nouvelle zone d'activités en milieu

naturel ou agricole. Seule l'extension de ce bâtiment au sein de l'emprise de la parcelle ne sera permise, dans des proportions un peu plus importantes que celles actuellement permises par le règlement de zone Ub. L'augmentation de ces droits à construire n'aura donc aucun impact sur les surfaces agricoles et naturelles environnantes.

L'entreprise est raccordée au système d'assainissement collectif du bourg du Puiset-Doré dont les capacités arrivent à leur maximum. C'est en ce sens que dans le cadre de l'élaboration de son Plan Pluriannuel d'Investissement, le service assainissement de Mauges Communauté prévoit la création d'une nouvelle station d'épuration sur la période 2025–2027 afin d'augmenter les capacités de traitement, en cohérence avec les projets de développement de ce bourg. Selon les informations les plus récentes, les travaux envisagés sur ce système d'assainissement se décomposeront en deux parties. Ils débiteront par la réhabilitation de quelques linéaires de réseaux durant l'année 2026, afin de limiter les apports d'eaux pluviales dans le système, puis se termineront par la construction d'une nouvelle station qui devraient être fonctionnelle courant de l'année 2027.

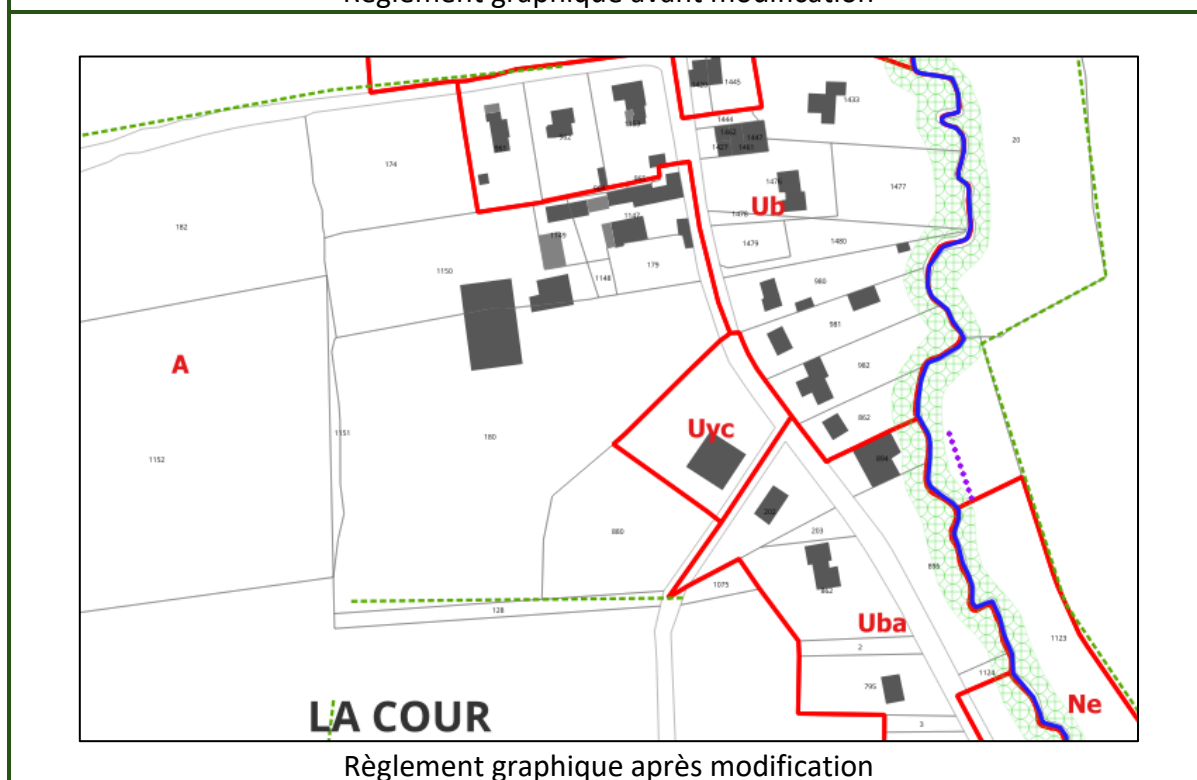
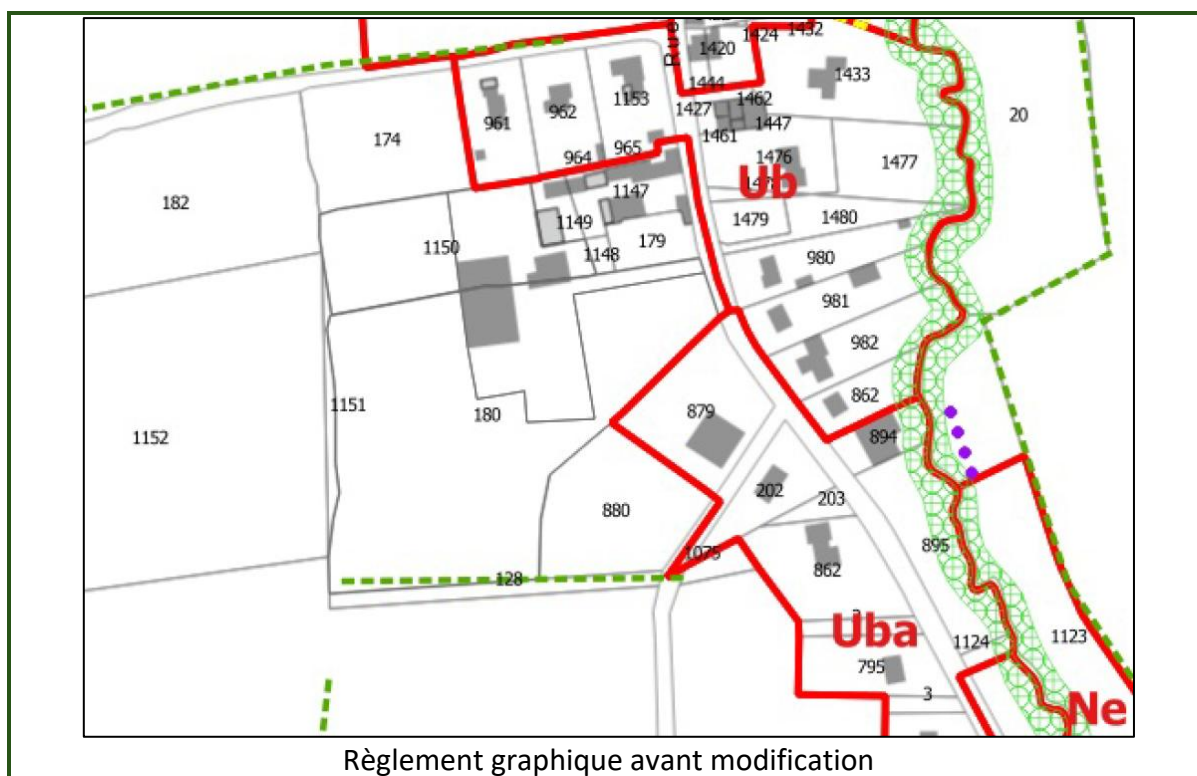
Ceci étant dit, l'impact de ce projet d'extension sera très limité sur ces deux années de travaux dans le sens où, seule l'augmentation du nombre de salariés serait susceptible de générer quelques effluents supplémentaires (eaux de cuisines et toilettes) sachant que l'activité en elle-même ne génère pas d'eaux de process.

En complément, il convient de rappeler que l'extension de cette entreprise ne risquera pas non plus de déstabiliser l'écoulement des eaux de pluies sur le secteur dans le sens où le porteur de projet devra, au moment de son permis de construire, prévoir l'infiltration de ces eaux à l'échelle de sa parcelle.

➤ **Modification apportée au règlement graphique**

La commune souhaite intégrer la parcelle concernée en zone UYc (zone artisanale de proximité). Cette zone vise un renforcement des bourgs, mais en s'adaptant aux contraintes de proximité des riverains. Le règlement de la zone ne prévoit pas de limite d'extension dans le cadre de l'activité artisanale existante.





Objet n°2 : Ajustement de l'OAP de la centralité

L'OAP de la centralité de Montrevault-sur-Èvre comporte des orientations sur plusieurs secteurs :

- Secteur de la Musse
- Secteur de Bon Air

Secteur de la Musse

Contexte

Lors de l'approbation du PLU en 2017, l'OAP de la centralité Saint-Pierre-Montrevault envisageait, dans le secteur de la Musse, de mettre en valeur ce site en lui conférant un rôle d'entrée de ville proposant un pôle culturel ouvert sur la vallée de l'Èvre et reliant les bourgs de Montrevault et Saint-Pierre-Montlimart. Finalement ce pôle a été créé sur le secteur du centre ancien de SPM en face de l'Eglise.

À l'endroit de l'ancienne usine « Peigné Chaussures », était prévue une opération de renouvellement urbain, associée à création d'un espace vert et un défrichement des coteaux pour dégager les points de vue à la fois sur la vallée de l'Èvre à l'ouest et le vieux Montrevault au sud.

Situé au cœur de sa polarité Montrevault-Saint-Pierre-Montlimart, le secteur concerné bénéficie d'une localisation particulièrement adaptée au développement d'une nouvelle offre en logements.

Sa proximité immédiate avec les équipements publics, son accessibilité via les mobilités douces et son environnement urbain structurant en font un site privilégié pour la revitalisation.

Il bénéficie également de la proximité d'un parc que la commune a acquis en 2022 et qu'elle compte ouvrir au public en tant que parc d'agrément en début d'année 2026. Ce même parc est traversé par la nouvelle voie verte qui permet de relier les bourgs anciens de Saint-Pierre-Montlimart et Montrevault, entièrement en site propre.

Le site dispose aussi d'un accès facile à la vallée de l'Èvre située en contrebas.



Photographie de l'entrée du site Peigner



Photos du site

Par le biais de la modification de l'OAP dite « centralité » la commune de Montrevault-sur-Evre entend répondre au besoin de renouvellement urbain de ce secteur de friche industrielle, en y facilitant la production de logements denses et en contribuant, de fait, à réduire les besoins en artificialisation des sols sur le reste de son pôle centrale Montrevault-Saint-Pierre-Montlimart.

Plus précisément, les modifications envisagées consistent en la redéfinition du dessin de l'OAP ainsi que de la programmation envisagée sur le site (cf illustration OAP avant/après ci-après).

Pour ce qui est de la redéfinition du dessin sur le site, la commune souhaite le retrait de certaines orientations, à savoir l'espace vert traité sous forme de prairie enherbée, le repositionnement des cheminements doux, ainsi que le nettoyage et le défrichage des côteaux (déjà effectué par l'actuel propriétaire). Le retravail de ce dessin permettra également le retrait de l'étoile intitulé « éléments signaux patrimoine bâti valorisé » le tout visant à ouvrir le champ des possibles sur un site déjà difficile à réinvestir : nombreux remblais, bâtiments de faible qualité architecturale, absence de végétation.

Programmation :

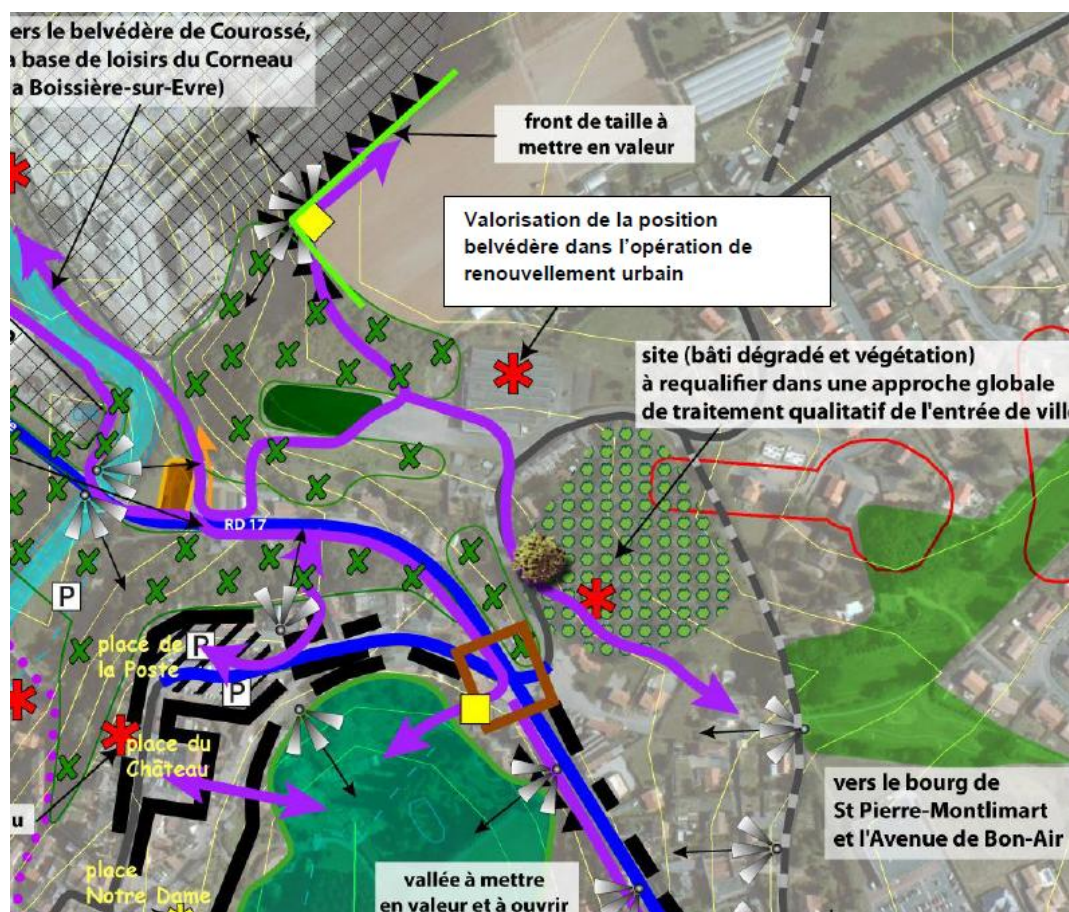
Afin d'assurer la cohérence avec la stratégie foncière portée par le SCoT (dans sa version arrêtée), et en réponse à l'avis de la MRAE, la commune de Montrevault-sur-Evre décide d'augmenter la densité au sein du secteur et la porter à 30 logements. Cette nouvelle densité sera présentée comme une valeur cible que le prochain porteur de projet pourra dépasser dans les limites qui s'imposeront à lui : présence de remblais, insertion (partielle) dans le périmètre de protection des abords d'un Monument Historique Classé, caractéristiques topographiques du site...

A ce stade, l'absence de connaissances précises sur la présence de terres de remblais ne permet pas d'inscrire une délimitation précise d'un futur projet. C'est pourquoi des investigations plus poussées devront être réalisées au stade projet afin de justifier des densités choisies et de la limitation des risques et nuisances pour les populations. Pour autant, la partie constructible se ferait uniquement sur la zone en falun et les principales zones de remblais observables, seront préservées de toute urbanisation.

Enjeux environnementaux :

- Pollution des sols : le secteur n'est pas recensé dans les bases BASIAS ou BASOL. Les diagnostics réglementaires obligatoires seront réalisés lors de la mise en œuvre opérationnelle du projet.
- Pollution sonore : l'OAP prévoit explicitement la compatibilité entre les futurs logements et les vocations futures de l'usine Peigné, ce qui limite la possibilité d'implanter de l'habitat à proximité immédiate de sources de nuisances sonores.
- Biodiversité : des études spécifiques seront diligentées au moment du projet pour évaluer finement les enjeux écologiques du site en tant que tel. A première vue (cf photo ci-avant), le terrain urbanisable étant constitué d'une surface de falun, il semble que l'enjeu biodiversité y soit assez faible.

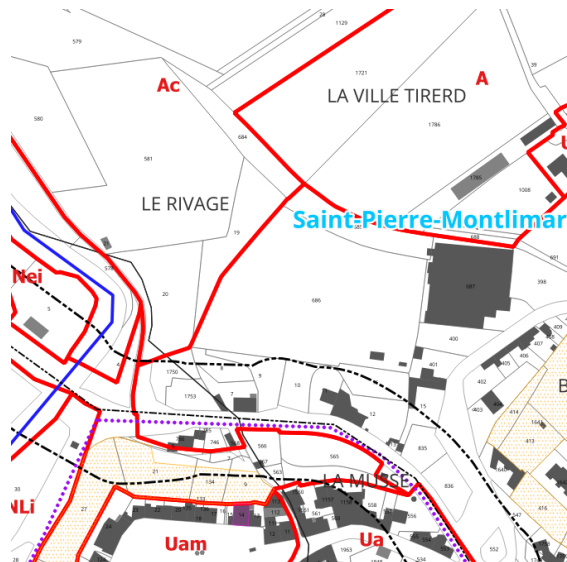
- Paysage : Compte tenu de la situation en promontoire du secteur, l'OAP prévoit des prescriptions architecturales et paysagères destinées à garantir une intégration harmonieuse du projet dans son environnement bâti et naturel. Si l'espace vert initialement prévu par l'OAP thématique n'a pas été conservé, de nouvelles dispositions, jugées plus adaptées et qualitatives, ont été définies afin d'assurer une insertion paysagère réussie, c'est ce que la commune a initié avec l'ouverture du parc Bel Air à proximité (zone bois dans l'OAP).



Extrait de l'OAP en vigueur sur le secteur de la Musse

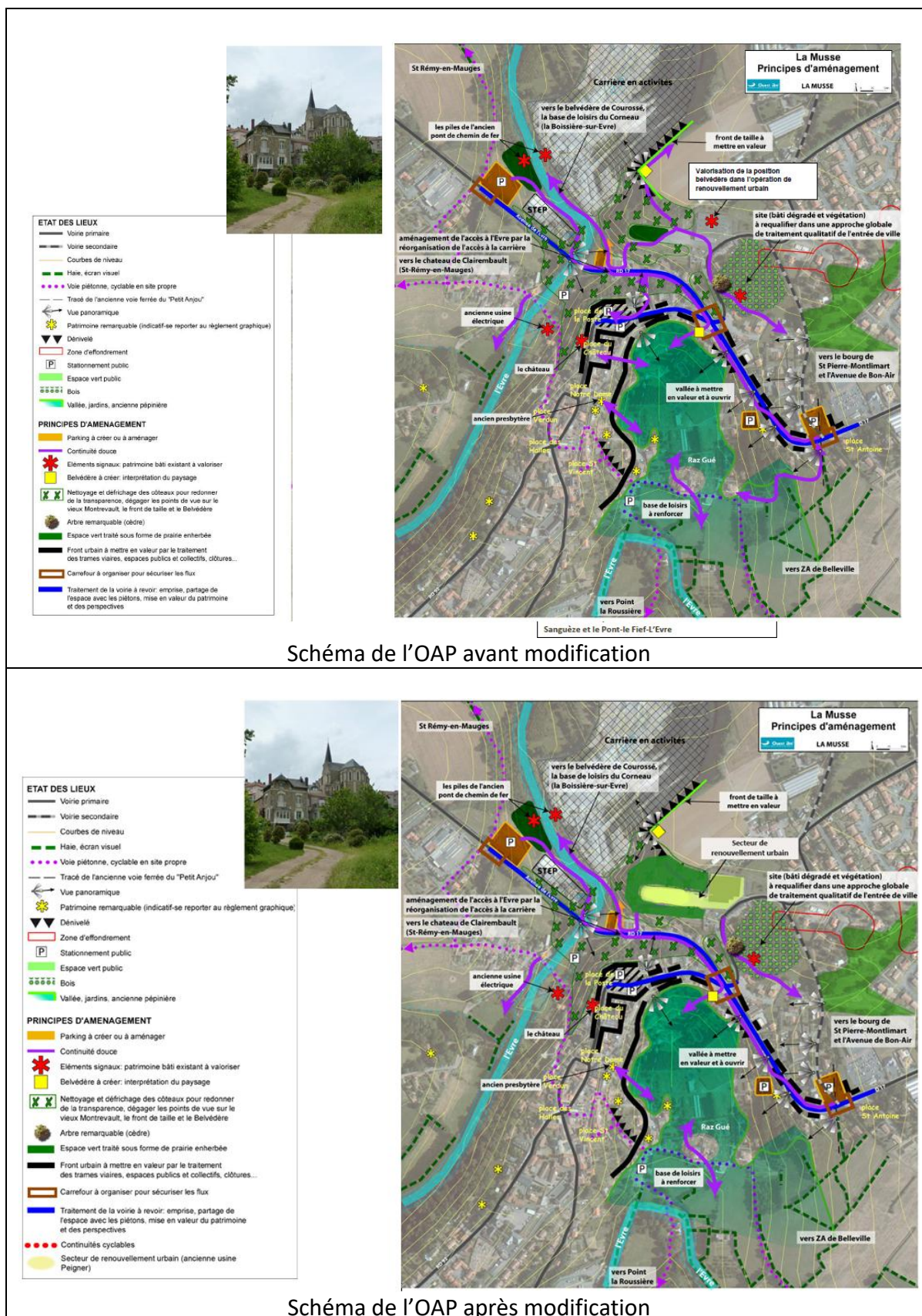


Photo aérienne du secteur de l'ancienne
usine Peigner



Extrait du zonage du secteur de l'ancienne
usine Peigner

➤ Modifications apportées à l'OAP



Par ailleurs l'OAP est précisé concernant le secteur de renouvellement urbain :

- Orientations relatives au secteur de renouvellement urbain :

Sur le périmètre de l'ancienne usine, un projet d'aménagement permettra de valoriser ce site artificialisé, aujourd'hui à l'état de friche. Le bâtiment de l'usine pourra être maintenu si l'activité est compatible avec la proximité de l'habitat

Le programme devra comprendre une part de logements respectant la densité imposée par le PADD sur la centralité de Saint-Pierre-de-Montrevault, à savoir 30 logements par hectare minimum. Les typologies de logements proposés devront être diversifiées, tant sur les tailles que sur les modes d'accès (locatif social, accession aidée...).

Le projet devra tenir compte de la qualité des sols (remblais...) et des potentiels risques engendrés.

L'aménagement du secteur de l'ancienne usine devra tenir compte de sa situation en promontoire, en prévoyant un espace tampon végétalisé entre les futures constructions et le coteau, et une architecture qualitative.

OAP après modification

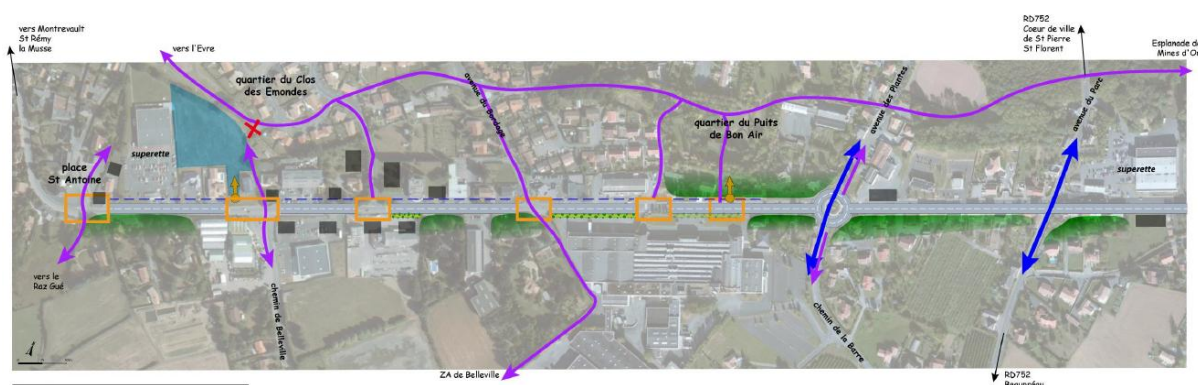
Secteur de l'avenue de Bon Air

Contexte

Le secteur de l'avenue de Bon Air, également couvert par l'OAP de la centralité, est aujourd'hui en pleine mutation, notamment sur le secteur Synergie. Il s'agit d'un projet de reconversion du site de Lacroix Electronics à Montrevault-sur-Èvre en un espace ouvert dédié à l'innovation, à la formation, à l'expérimentation.

Cet objet est lié à d'autres objets de la modification qui impactent le secteur de Bon Air :

- Objet n°4 : Agrandissement du zonage spécifique dédié à l'équipement intercommunal Synergie
- Objet n°5 : Suppression d'un périmètre d'attente
- Objet n°7 : Délimitation d'un périmètre dit de "centralité commerciale"



OAP du secteur de Bon Air

Faciliter l'évolution du site Synergie

Afin de permettre l'évolution du site Synergie, l'OAP est simplifiée en supprimant les deux accès prévus et le principe de végétalisation devant les clôtures. L'évolution de l'OAP devra prendre en considération le travail porté par Mauges communautés sur la réorganisation des activités sur le site et les déplacements associés.

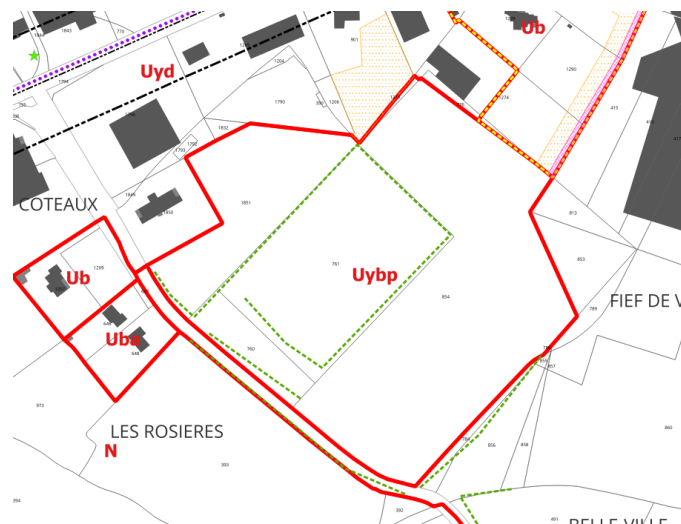


Secteur Synergie concerné (extrait de l'OAP en vigueur)

Création d'un secteur de densification à vocation dominante d'équipements.

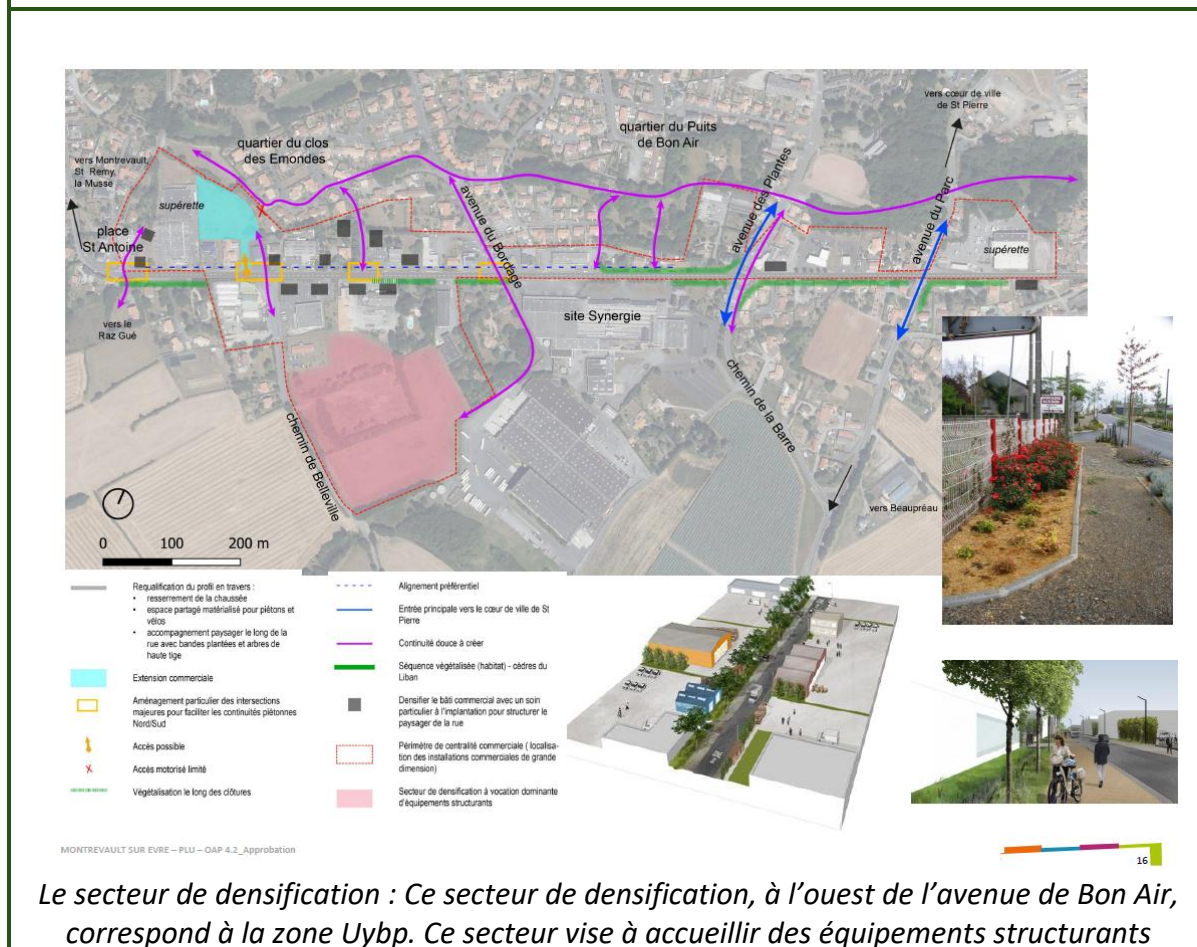
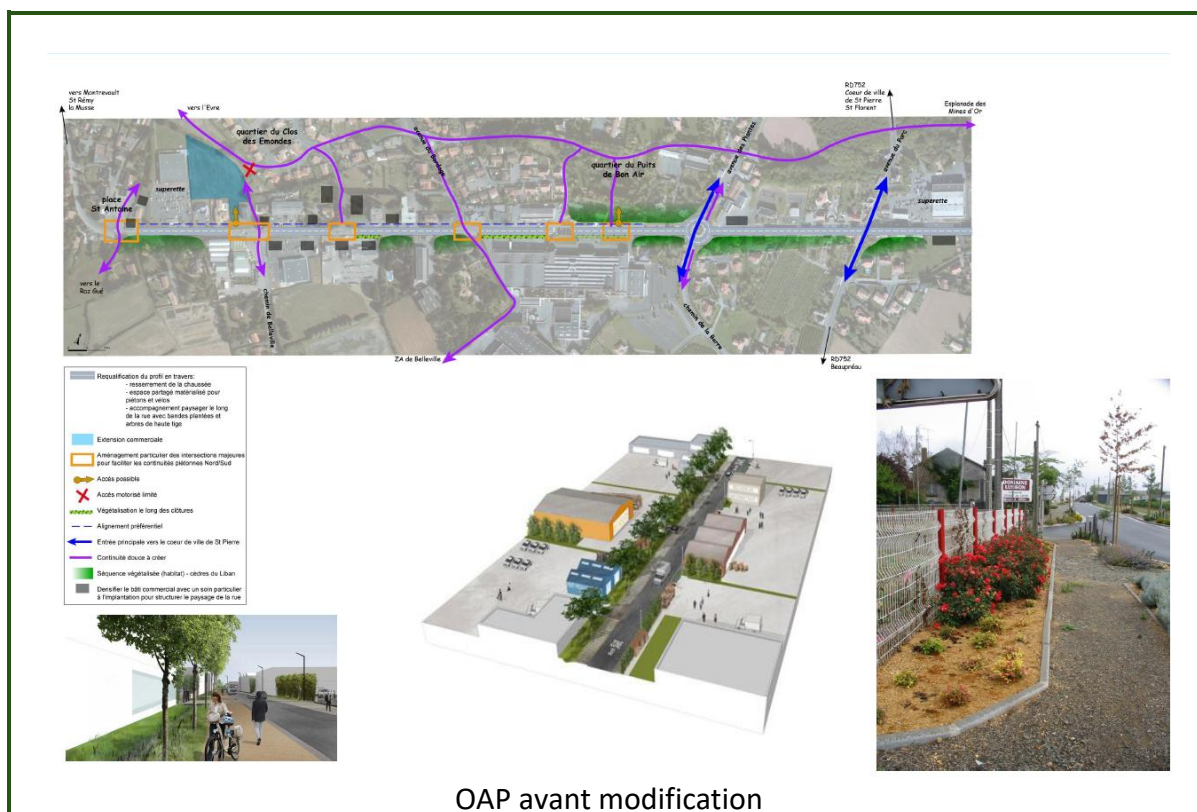
Par ailleurs la commune souhaite délimiter au sein de l'OAP un secteur de densification à l'ouest de l'avenue de Bon Air, qui correspond à la zone Uybp (Pôle mixte à vocation dominante d'équipements structurants).

Il s'agit de faire figurer dans l'OAP la vocation de cette zone inscrite dans le règlement : « Accueil d'équipements structurants nécessitant une bonne desserte routière, des services et entreprises ainsi que les logements de fonction de la caserne de gendarmerie ». Il n'y a cependant aucune modification des capacités d'accueil de ce secteur.



Extrait du règlement graphique (zone Uybp)

➤ Modifications apportées à l'OAP :



Le secteur de densification : Ce secteur de densification, à l'ouest de l'avenue de Bon Air, correspond à la zone Uybp. Ce secteur vise à accueillir des équipements structurants

nécessitant une bonne desserte routière, des services et entreprises ainsi que les logements de fonction de la caserne de gendarmerie.

OAP après modification

D'autres modifications sont apportées à cette OAP par les objets n°5 et n°7.

Objet n°3 : Ajustement de l'OAP « densification »

Contexte

Lors de l'approbation du PLU en 2017, l'OAP thématique « densification » a été mise en place pour l'ensemble des projets sur le territoire.

Par cette modification, la commune de Montrevault-sur-Evre entend clarifier les modalités d'application de cette OAP thématique « Densification », pas toujours comprises par les pétitionnaires, sans remettre en question les objectifs quantitatifs et qualitatifs initiaux. En effet, bien que cette OAP soit un outil de négociation avec les pétitionnaires pour les encourager à la densification de leurs projets, sa rédaction actuelle n'est pas satisfaisante car elle amène des biais de compréhension et d'interprétation qu'il est nécessaire de régler.

L'objectif porté par cette modification n'est pas celui d'augmenter la densité de cette OAP, mais bien de réparer des problèmes d'interprétation. D'ailleurs, l'augmentation trop importante de la densité sur cette OAP n'entrerait pas dans le champ de la simple modification du PLU, mais plutôt dans le champ de sa révision.

➤ Modifications apportées à l'OAP

L'OAP est précisée sur plusieurs points :

L'organisation de l'OAP, permettant de mieux distinguer ce qui relève des secteurs couverts par des OAP spatialisés de ceux qui relèvent de l'OAP densité.

La méthode de calcul utilisée pour atteindre l'objectif de densité (14 logements par hectare soit des parcelles moyennes de 714 m²) est précisée et des exemples sont donnés pour améliorer la compréhension de la règle.

Des nouveaux principes d'aménagement sont proposés.

OAP modifiée :

Le résultat est **arrondi à l'entier supérieur** pour déterminer le **nombre minimal de logements** à construire.

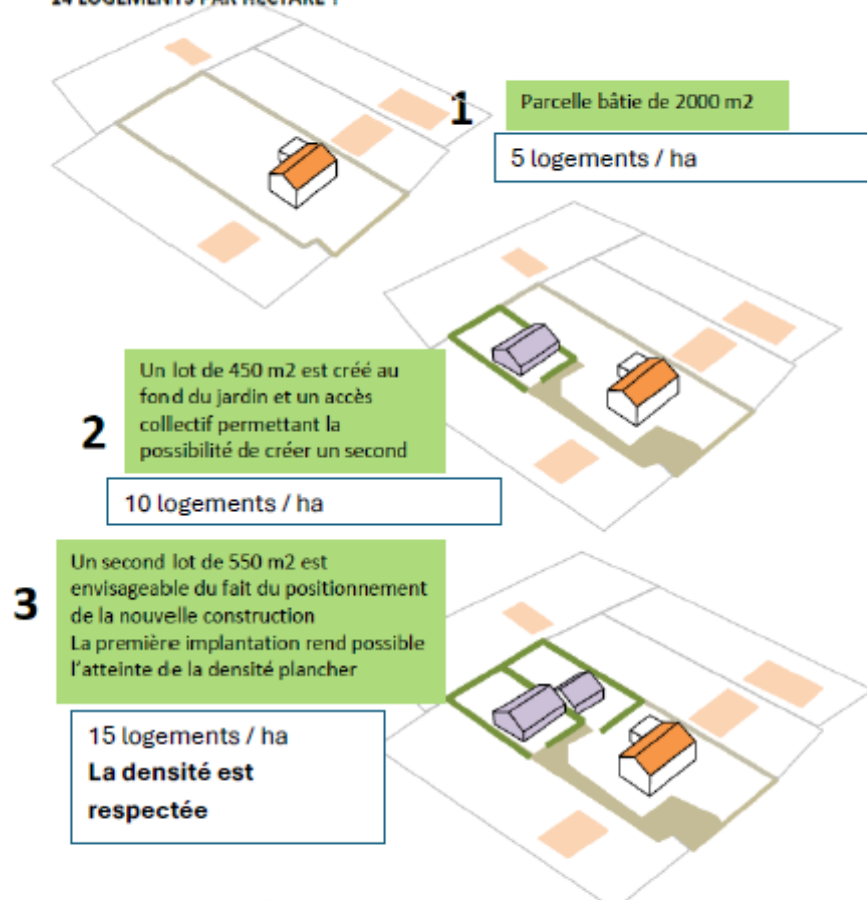
Le tableau ci-dessous présente plusieurs cas de figure d'emprises foncières et le nombre minimum de logements à créer :

Surface de l'emprise foncière du projet en m ²	Nombre de logements théorique	Nombre de logements minimum à produire	Densité en logements par hectare
500	0,7	1	20
714	1	1	14
800	1,12	2	25
1500	2,10	3	20
2000	2,8	3	15
3000	4,2	5	16,7

- L'atteinte de l'objectif de densité plancher pourra notamment être justifiée par les dispositions suivantes :
 - Production d'un ou plusieurs lots à bâtir d'une taille maximale permettant de s'inscrire dans l'objectif de densité.
 - Organisation du nouveau parcellaire en vue de ne pas grever des découpages ultérieurs, une possible opération associant un voisin...

Ces dispositions sont illustrées ci-après.

COMMENT INSCRIRE SON PROJET DANS L'OBJECTIF DE DENSITE PLANCHER DE 14 LOGEMENTS PAR HECTARE ?



Réalisation : Ouest Am' d'après Ville Vivante – Entretiens Bimby Montrevault Communauté - 2015

PRINCIPES D'AMENAGEMENT A PRIVILEGIER

- La mutualisation des accès (voiries, stationnements, entrées) est à rechercher systématiquement, notamment sur les opérations en fond de parcelle ou en drapeau.
- L'implantation de la construction principale sera réalisée en limite séparative afin de ne pas grever les possibilités d'urbanisation future.
- L'implantation des annexes veillera à ne pas grever les possibilités d'urbanisation future.
- Le projet devra veiller à une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant, en tenant compte des formes urbaines environnantes (alignement, volumétrie, rythme parcellaire, etc.).
- Les constructions devront être implantées de manière à optimiser les apports solaires (orientation sud privilégiée pour les pièces de vie).
- L'implantation devra permettre de préserver l'intimité des logements entre eux (éviter les vis-à-vis directs).

- Le traitement des limites séparatives devra éviter les clôtures rigides et privilégier des dispositifs végétalisés.
- Les projets devront intégrer des espaces végétalisés qualitatifs, en cohérence avec les essences locales et les caractéristiques du sol (arbres d'alignement, haies, vergers urbains...). Les essences allergènes sont proscrites.
- Les arbres existants de qualité doivent être conservés ou remplacés, sauf justification technique sérieuse.
- Les projets doivent prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales (noues, jardins de pluie, revêtements perméables...). Les allées créées devront rester perméables.

Objet n°4 : Agrandissement du zonage spécifique dédié à l'équipement intercommunal Synergie sur la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart

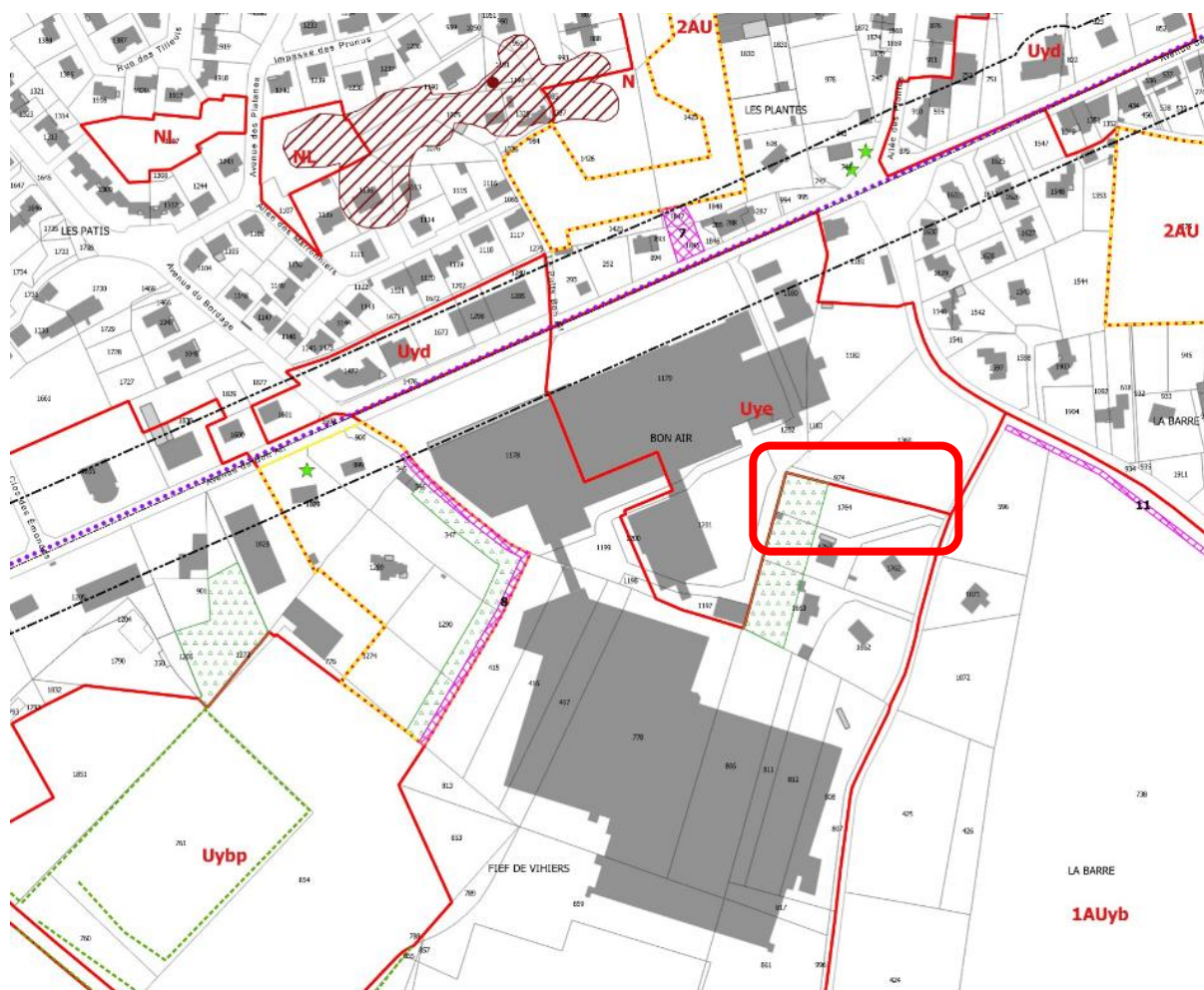
Contexte

Le Projet Synergie s'appuie sur la reconversion du site historique de Lacroix Electronics à Montrevault-sur-Èvre, projet porté par la communauté d'Agglomération dans le cadre de ses compétences en développement économique. Le projet intègre un espace ouvert et partagé dédié à l'innovation, à la formation, et à l'expérimentation. C'est dans ce cadre qu'une zone UYe permettant des usages variés du site comme la formation, la restauration, l'hébergement, en plus de l'activité économique au sens large, y a été délimité par la modification précédente du PLU (dossier de modification n°2 du PLU consultable sur le site internet de Montrevault-sur-Evre).

Depuis sa création, le projet SYNERGIE ne cesse de croître au gré des initiatives de la collectivité mais aussi des projets portés par les entrepreneurs qui fréquentent le site. Aussi, les responsables du site font déjà part à la commune de leur besoin d'extension et notamment sur une parcelle (n° AI 1764) préalablement réservée pour de l'activité économique au sud du site, en zone Uyb. Cette zone est destinée à « l'accueil d'établissements de grande taille nécessitant une bonne desserte routière, desserte numérique, enjeu paysager en entrée de ville, bénéficiant des services présents dans l'agglomération ».

Le projet envisagé sur cette parcelle correspond à la création d'un hébergement pour apprentis (compagnons du devoir). Le foncier sur le site même de SYNERGIE restant limité, les stationnements doivent être conservés pour les différentes activités présentes et futures. Pour cette raison, la localisation de cet hébergement sur la parcelle évoquée est envisagée.

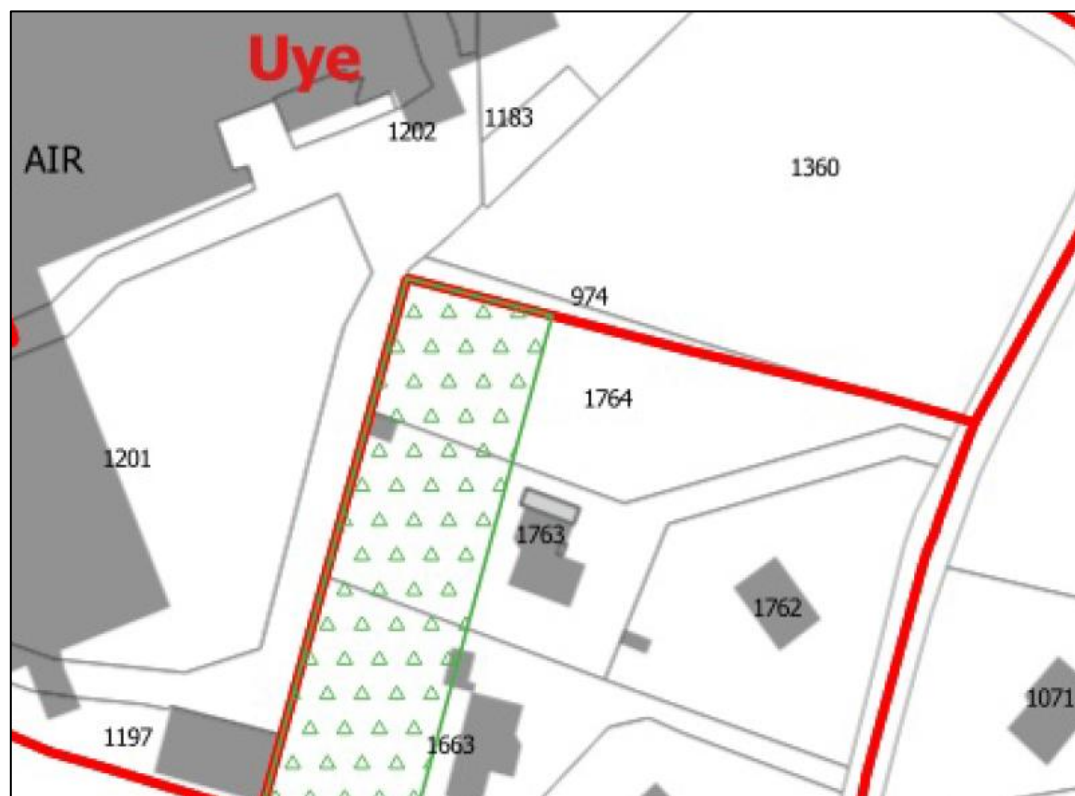
La commune de Montrevault-sur-Evre entend, par cette modification de zonage de la parcelle AI 1764 (passage de Uyb à UYe), faciliter la construction d'un projet d'hébergement destiné aux stagiaires qui fréquentent les formations dispensées par l'établissement (en l'occurrence, antenne des Compagnons du Devoir), sur le site intercommunal SYNERGIE.



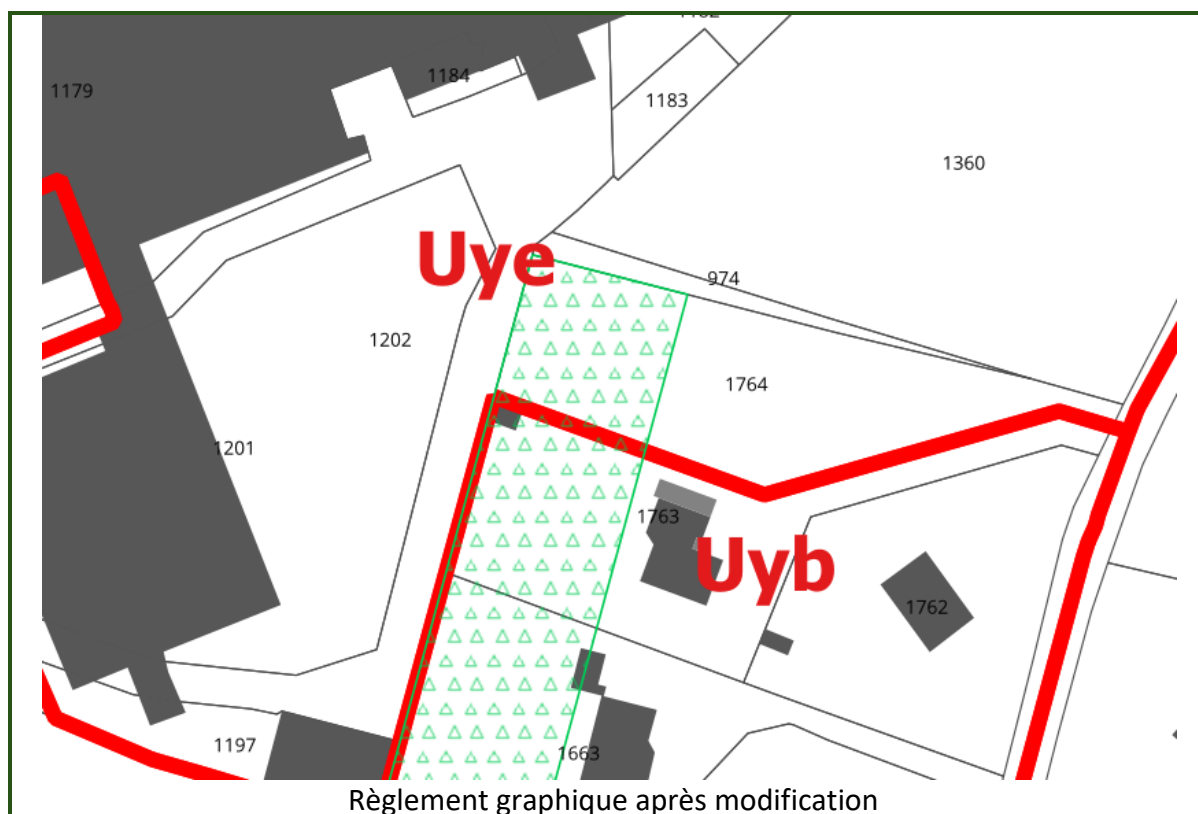
Extrait du zonage et localisation de la parcelle concernée

➤ **Modification apportée au règlement graphique**

L'intégration de la parcelle n°1764 en zone Uye dédiée au projet SYNERGIE. La protection inscrite au PLU au titre des « terrains cultivés ou non bâtis à protéger en zone urbaine » est maintenue.



Règlement graphique avant modification



Objet n°5 : Suppression d'un périmètre d'attente sur la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart

Contexte

Depuis le début des années 2020 la commune de Montrevault-sur-Evre constate que son axe principal de l'avenue de Bon air traversant son pôle principal Saint-Pierre-Montlimart – Montrevault est en forte mutation et les activités qui y sont présentes font part à la commune de leur besoin de croissance.

La mutation de cet axe avait déjà été réfléchi à l'approbation du PLU en 2017, notamment par la mise en place d'une OAP spécifique.

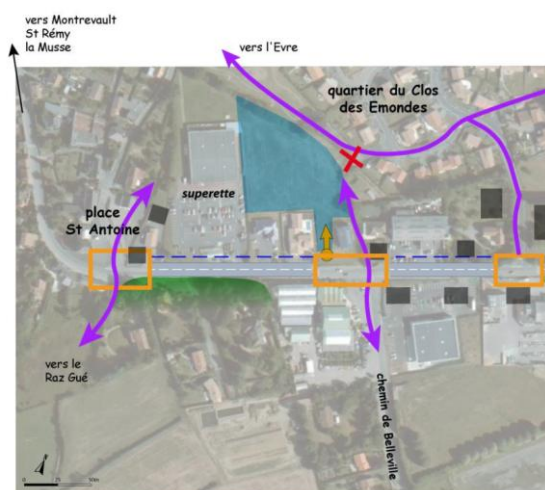
Aussi, dans le cadre de la modification n°2 du PLU la commune a souhaité aller plus loin dans la réflexion sur la mutation de ce secteur en sécurisant l'un des fonciers les plus stratégiques, situé à l'arrière du secteur Netto, par la mise en place d'un périmètre d'attente. L'idée était de figer l'urbanisation dans l'attente d'une réflexion portée par la commune, ou un porteur de projet privé, sur ce site présentant une dimension non négligeable et surtout dépourvue à l'époque de règles permettant le cadrage des projets.

Depuis l'approbation de la modification n°2, des discussions sont engagées entre un porteur de projet et la commune afin d'y supprimer le périmètre. En effet, ce porteur de projet y envisage la réalisation de cellules commerciales en cohérence avec la vision politique de l'avenir de ce site.

En ce qui concerne l'aménagement de la zone, celui-ci sera géré par les évolutions envisagées dans ce même dossier de modification au niveau de l'OAP centralité.



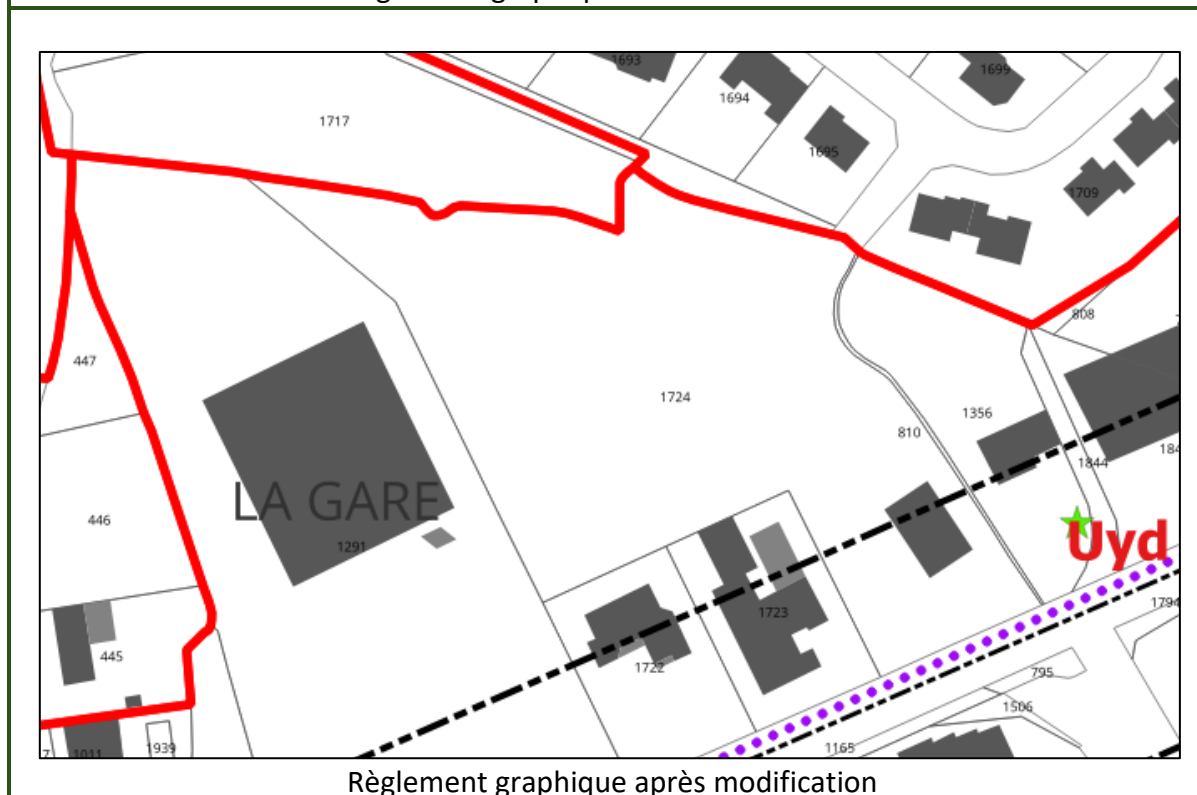
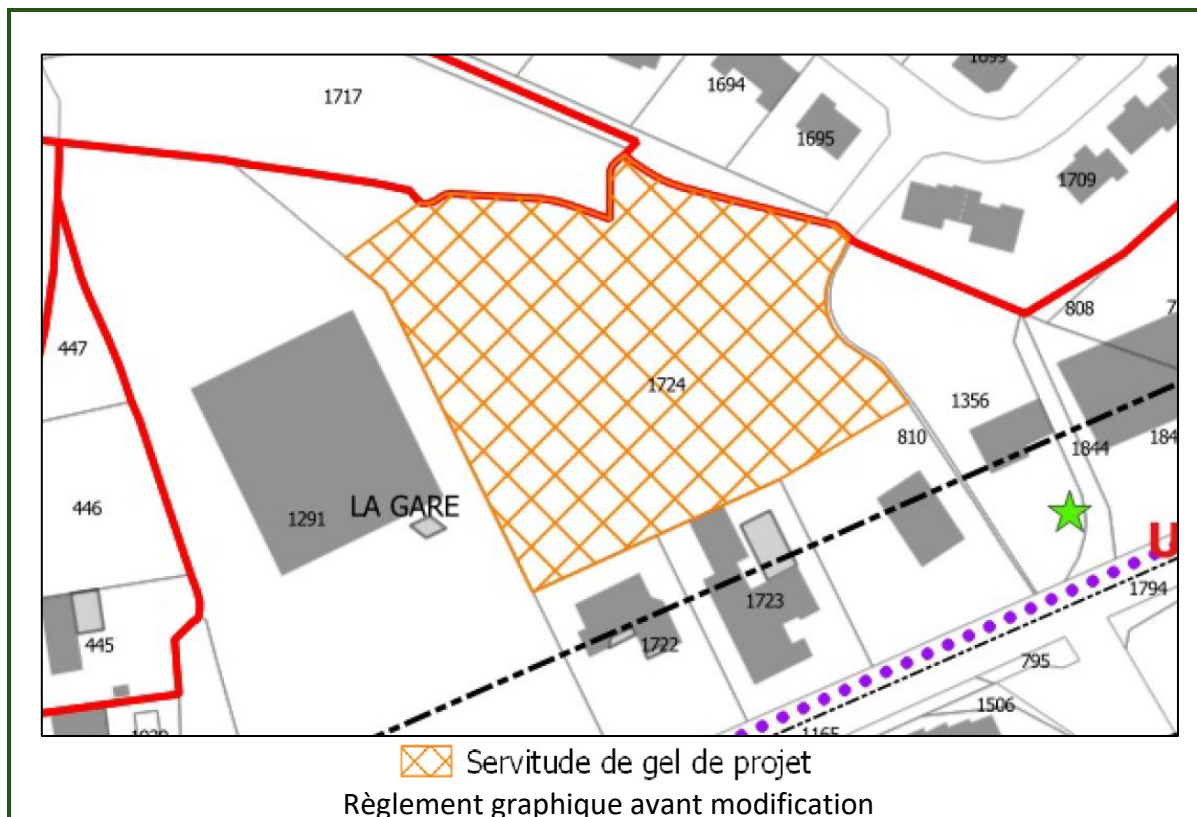
 Servitude de gel de projet
Extrait du zonage en vigueur



Extrait de l'OAP centralité en vigueur

➤ **Modification apportée au règlement graphique**

Suppression du périmètre d'attente sur le plan de zonage.



➤ **Modifications apportées à l'OAP centralité**

Ajouts d'orientations concernant le secteur d'extension commerciale au sein de l'OAP centralité :

Dans le volet paysage :

Le secteur d'extension commerciale devra veiller à une végétalisation de ses franges.

Ajout d'un volet spécifique au secteur d'extension commerciale :

L'aménagement de ce secteur devra rechercher une mutualisation des accès et des stationnement avec les activités voisines.

D'autres modifications sont apportées à cette OAP par les objets n°2 et n°7.

Objet n°6 : Création d'un STECAL sur la commune déléguée du Puiset-Doré

Contexte

Sur la commune déléguée du Puiset-Doré, une entreprise d'entretien de matériel agricole avait pris place dans d'anciens locaux agricoles inexploités. En 2012, un Certificat d'urbanisme opérationnel avait été délivré validant l'installation et le changement de destination des locaux.

Lors de l'élaboration du PLU en 2017, cette activité aurait dû faire l'objet d'une délimitation d'un STECAL mais cela a été omis.

Aujourd'hui, l'entreprise souhaite développer son entreprise et réaliser une extension de son bâtiment sur une emprise maximum de 800m². Or le règlement de la zone A ne le permet pas.



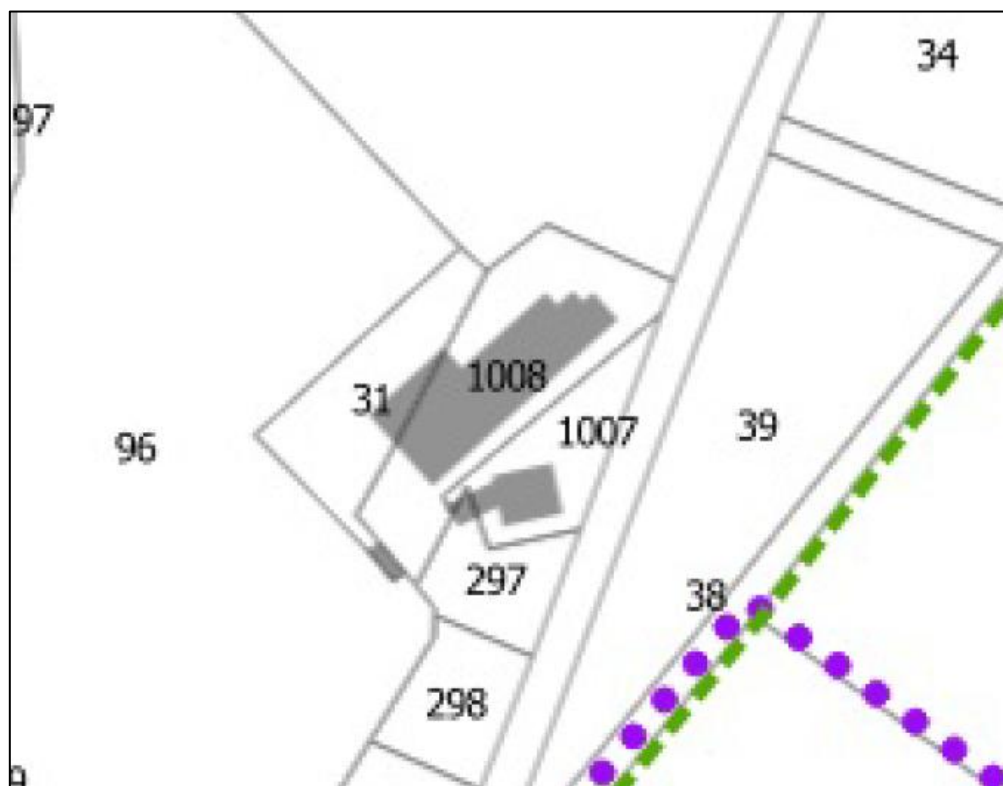
Photos du site



Périmètre envisagé

➤ **Modification apportée au règlement graphique**

Création d'un sous-secteur Aa.



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

➤ **Modification apportée au règlement écrit**

Création d'un sous-secteur Aa.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est dévolue à l'agriculture. Elle comprend les secteurs suivants :

Ac	Présence de gisements d'argile où de roche où l'activité de carrière est autorisée sous conditions et qui justifie d'y encadrer les modes d'occupation du sol
Ad	Encadrement des modes d'occupation du sol en vue d'y admettre des installations de stockage de déchets inertes sous condition de remise en état du site après exploitation
Av	Secteur à vocation viticole exclusive correspondant au périmètre AOC, non constructible
Ar	Secteur de taille et de capacité d'accueil limité à un chenil
Ax	Encadrement des modes d'occupation du sol en vue d'y admettre des installations de compostage sous condition de remise en état du site après exploitation
Aya	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée destiné à permettre l'évolution d'une entreprise industrielle existante non desservie par l'assainissement collectif
Ai	Secteur soumis à risque d'inondation

Règlement écrit avant modification

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est dévolue à l'agriculture. Elle comprend les secteurs suivants :

Ac	Présence de gisements d'argile où de roche où l'activité de carrière est autorisée sous conditions et qui justifie d'y encadrer les modes d'occupation du sol
Ad	Encadrement des modes d'occupation du sol en vue d'y admettre des installations de stockage de déchets inertes sous condition de remise en état du site après exploitation
Av	Secteur à vocation viticole exclusive correspondant au périmètre AOC, non constructible
Ar	Secteur de taille et de capacité d'accueil limité à un chenil
Ax	Encadrement des modes d'occupation du sol en vue d'y admettre des installations de compostage sous condition de remise en état du site après exploitation
Aya	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée destiné à permettre l'évolution d'une entreprise industrielle existante non desservie par l'assainissement collectif
Ai	Secteur soumis à risque d'inondation
Aa	Secteur de taille et de capacité d'accueil limité destiné à permettre l'évolution d'une entreprise existante de matériel agricole

Règlement écrit après modification

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

Pas de mention de secteur Aa

Règlement écrit avant modification

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

EN SECTEUR Aa

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

Activité existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU	Uniquement les constructions liées et nécessaires à la réparation et l'entretien de matériels agricoles, dans le respect des dispositions des articles 9, 10 et 11.
--	--

Règlement écrit après modification

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de mention de secteur Aa

Règlement écrit avant modification

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

EN SECTEUR Aa

Bâtiment d'activités et locaux annexes	L'emprise au sol maximale totale des extensions des constructions autorisées dans la zone est limitée à 600 m² à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU.
--	---

Règlement écrit après modification

Objet n°7 : Délimitation d'un périmètre dit de "centralité commerciale" sur la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart

Contexte

Afin d'anticiper les règles contenues dans le DOO du SCoT actuellement en révision et de palier, la commune souhaite définir avec précision un périmètre de « centralité commerciale ».

1.2 Favoriser les pôles et les bourgs comme centralités vivantes et diversifiées

1.2.1 Qualifier les centralités

La centralité correspond aux secteurs d'une commune caractérisés de façon cumulative par une certaine densité bâtie (plus forte densité que la moyenne de la commune), la présence d'équipements et espaces publics, la mixité de fonctions (habitat, commerce, équipements), une facilité pour les déplacements doux... Les notions de "centre-bourg", "centre-ville", "centre historique" ou "cœur d'un quartier" sont présents au sein de centralités, et elles peuvent être accompagnées de parties complémentaires du tissu urbain qui présentent des caractéristiques similaires.

Sur la base de l'armature urbaine, chaque PLU définit spatialement et avec précision (à la parcelle), le(s) périmètre(s) de centralité.

Extrait du DOO du SCoT arrêté

Ce périmètre nécessite d'être délimité autour de l'artère commerciale principale de l'avenue du Bon Air au sein de l'OAP centralité Saint-Pierre-Montlimart.

L'objectif est de définir dans l'OAP la localisation des installations commerciales de grande dimension sur l'ensemble de ce périmètre, en cohérence avec le plan de zonage et les zones qui autorisent les commerces.



Périmètre de la centralité commerciale retenu

➤ Modification apportée à l'OAP

Ajout du périmètre de centralité commerciale sur l'OAP centralité (secteur de Bon Air).



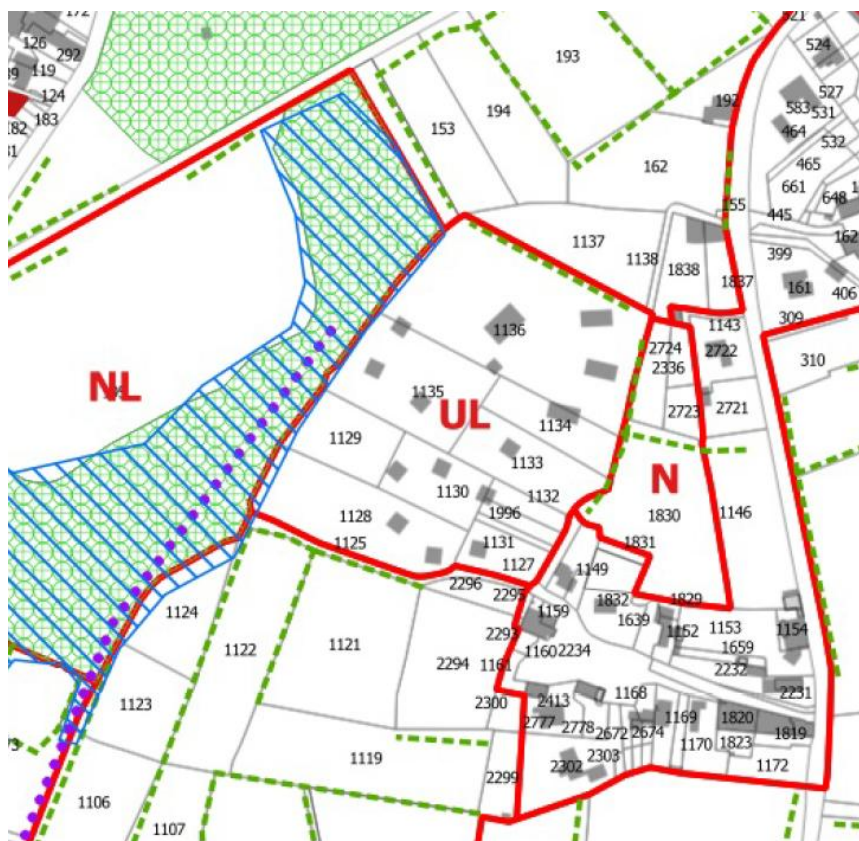
D'autres modifications sont apportées à cette OAP par les objets n°2 et n°5.

Objet n°8 : Ajustement du règlement en vue du développement et de la diversification d'une activité touristique sur la commune déléguée du Fuiet

Contexte

La commune de Montrevault-sur-Evre souhaite, par le biais de cette modification du règlement de la zone UL, permettre le développement et la diversification du site touristique des Gîtes de la Barbotine sur la commune déléguée du Fuilet. Cette modification réglementaire intervient plus particulièrement dans un contexte de reprise par un investisseur privé de la gestion de cet ensemble touristique.

Initialement, le règlement de PLU avait été rédigé de manière à figer la destination de toutes les constructions sur le site, à savoir destination d'hébergement. Or, pour s'assurer de la pérennité de ce site touristique, dans un contexte économique compliqué, où les activités de ce type, pour survivre, doivent pouvoir diversifier leurs sources de revenus et donc leurs prestations, il semble temps de procéder à la modification du règlement de cette zone particulière.



Extrait du zonage

Pour maîtriser l'urbanisation de ce site la mise en place de nouvelles activités n'est permise que par changement de destination. Le nombre de couchages sur le site ne pourra, de ce fait, pas être augmenté et le logement dédié au gardiennage ne pourra se faire que par la transformation d'un des gîtes.

Seule exception qui diffère là encore de la première version présentée dans le cas par cas, il est précisé au règlement que l'installation de logements insolites reste possible, dans la limite de 5 unités, et sans équipements sanitaires intégrés (report sur l'équipement sanitaire central existant).

Seul des extensions de bâtiments dans la limite de 300 m² au total pourront être réalisés. Ceci afin de permettre au porteur de projet de mettre en place des espaces de stockages et d'accueil satisfaisant, espaces qui sont aujourd'hui quasi inexistantes.

Concernant le raccordement à la STEP :

L'évolution réglementaire présentée ci-avant facilite la maîtrise du projet de diversification du site dans le sens où il ne génèrera pas d'augmentation des effluents sur le système collectif d'assainissement du secteur (STEP de la Rimonerie). En effet, cela ne permet pas la création de nouveaux lits, sauf ponctuellement et de manière limitée, par le biais d'hébergements insolites non pourvus d'équipements sanitaires.

A noter que la STEP de la Rimonerie, à laquelle est raccordée le secteur UL, ne dispose pas des capacités d'assainissement suffisantes pour accueillir d'effluents supplémentaires. C'est pourquoi la commune refuse actuellement tout projet sur le quartier qui serait de nature à engendrer une pression supplémentaire sur cet équipement.

Concernant le plan d'eau voisin :

La qualité de l'eau du plan d'eau communal voisin est en effet une source d'inquiétude pour la municipalité qui depuis plusieurs années a pris les mesures adéquates pour le sécuriser et notamment y interdire la baignade en cas d'analyses défavorables.

Il est donc très peu probable que l'évolution du règlement de PLU sur le site des Gîtes de la Barbotine ne constitue un risque sanitaire supplémentaire vis-à-vis du plan d'eau à proximité.

➤ **Modifications apportées au règlement écrit**

ARTICLE UL 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1** - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec la vocation de la zone.
- 2** - Les constructions à usage d'habitation
- 3** - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à une exploitation agricole ou forestière.
- 4** – Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'industrie, d'artisanat, à l'exception de ceux visés à l'**article 2** de cette zone.

Règlement écrit avant modification

ARTICLE UL 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Les constructions, ouvrages ou travaux, à l'exception de ceux visés à l'article 2 de cette zone.

Règlement écrit après modification

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

Conditions particulières liées aux OAP

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

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

Conditions particulières liées à la présence de risques et protections

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

Sont autorisés sans condition particulière :

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

Règlement écrit avant modification

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

Conditions particulières liées aux OAP

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

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

Conditions particulières liées à la présence de risques et protections

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

« Dispositions générales » du présent règlement.

Sont autorisées les occupations ou utilisations du sol suivantes sous conditions :

2 -

- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hôtel
- Autres hébergements touristiques
- Bureaux et locaux techniques liés aux activités autorisées
- Logements de fonction sous réserve :
 - Qu'ils soient nécessaires à la direction ou à la surveillance des établissements,
 - Qu'il soit limité à un logement par activité,
 - Qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments d'activités,
 - Que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 100 m².
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés

Pour les occupations ou utilisations du sol autorisées, excepté Autres hébergements touristiques :

- Sont uniquement autorisées les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation de la modification n°3 du présent PLU dans la limite d'une emprise au sol de 300m² cumulée.
- Sont uniquement autorisées les extensions sous réserve d'une intégration parfaite à l'environnement.
- Sont uniquement autorisées les extensions sous réserve de ne nécessiter aucun raccordement au réseau d'assainissement.

Pour les occupations ou utilisations du sol autorisées de la sous destination Autres hébergements touristiques :

- Seule l'installation au maximum de 5 habitations légères de loisirs au sens de l'article R.111-37 du Code de l'urbanisme pourra être réalisée à partir de la date d'approbation de la modification n°3 du présent PLU.
- Aucun équipement sanitaire intégré aux habitations légères de loisirs ne pourra être

réalisé.

Sont autorisés sans condition particulière :

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

Règlement écrit après modification

ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles doit être vue en harmonie avec celle des constructions riveraines.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture ou R+1.

Règlement écrit avant modification

ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles **et des extensions** doit être vue en harmonie avec celle des constructions riveraines.

La hauteur maximale des constructions nouvelles **et des extensions** ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture ou R+1. **Cette hauteur s'apprécie à partir du plancher du rez-de-chaussée. Par exemple, dans le cas d'une cabane dans les arbres, la hauteur maximale à l'égout n'est pas mesurée à partir du terrain naturel mais bien à partir du plancher de la cabane.**

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif définies au présent règlement n'est pas limitée.

Règlement écrit après modification

ARTICLE UL 12 AIRES DE STATIONNEMENT

La mutualisation des besoins en stationnement doit être recherchée au sein de la zone Ue.

Afin d'assurer en dehors des voies le stationnement des véhicules motorisés et non motorisés correspondant aux besoins des constructions et installation, les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Règlement écrit avant modification

ARTICLE UL 12 AIRES DE STATIONNEMENT

La mutualisation des besoins en stationnement doit être recherchée au sein de la zone **UL**.

Afin d'assurer en dehors des voies le stationnement des véhicules motorisés et non motorisés correspondant aux besoins des constructions et installation, les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Règlement écrit après modification

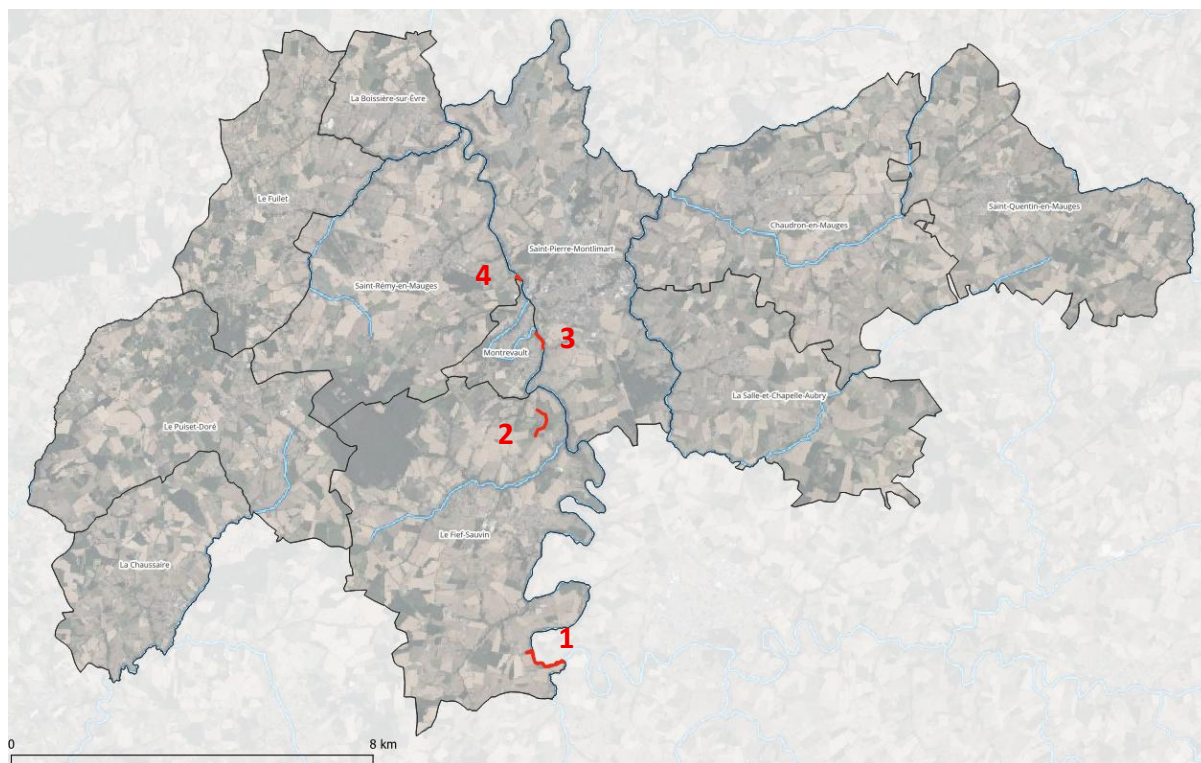
Objet n°9 : Création d'emplacements réservés pour l'aménagement de sentiers en bord d'Èvre

Contexte

Dans le cadre de la création d'un sentier de Grande Randonnée de Pays « Au fil de l'Èvre et de l'Hyrôme », plusieurs jonctions sont à créer entre des sentiers situés en bord d'Èvre sur les communes déléguées du Fief-Sauvin, de Montrevault et de Saint-Rémy-en-Mauges. Hors balisage, aucun aménagement n'est prévu dans le cadre de l'ouverture de ces sentiers. La consommation d'espace naturels, agricoles, ou forestiers peut donc être considérée comme nulle.

Trois des quatre emplacements réservés sont situés dans des zones identifiées par les cartographies de l'Atlas des Zones Inondables (AZI).

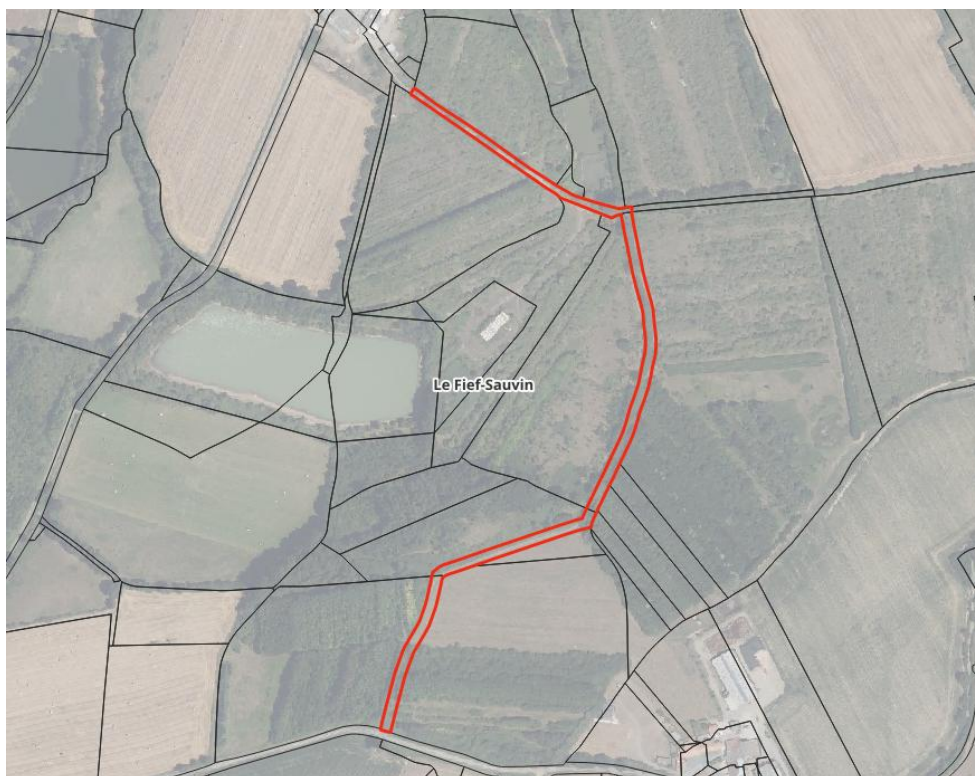
Ces zones inondables ne sont pas fréquentées pendant les périodes de crues.



Localisation des 4 linéaires concernés



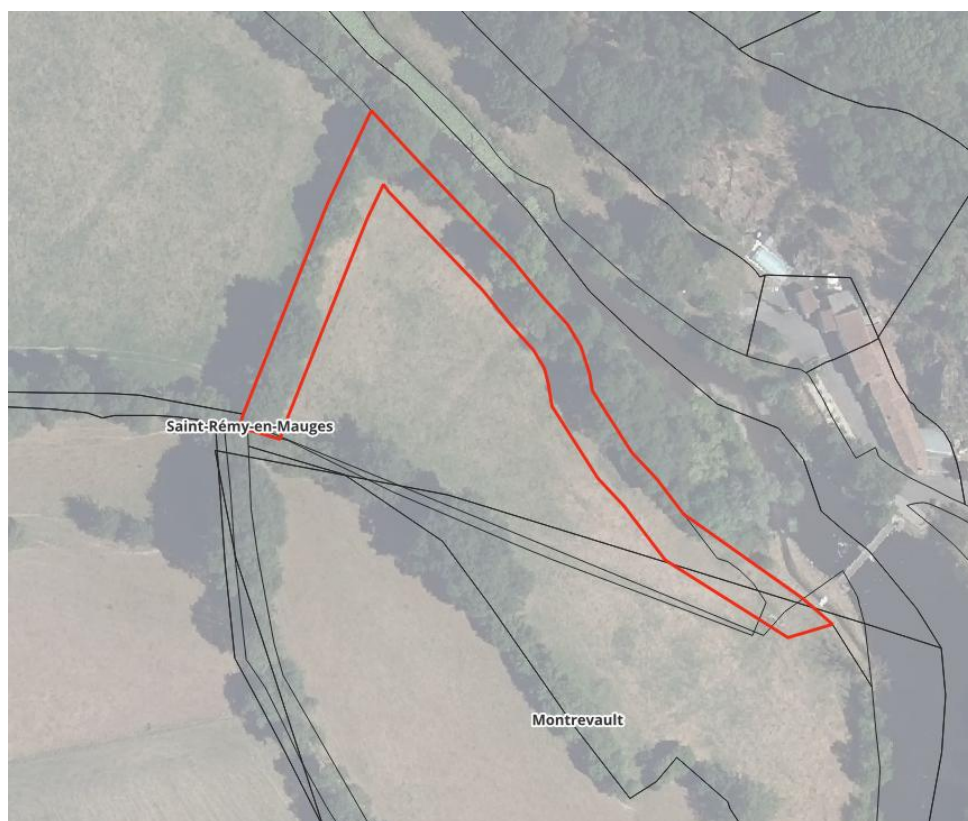
Secteur n°1 sur la commune déléguée du Fief-Sauvin (20 400m²)



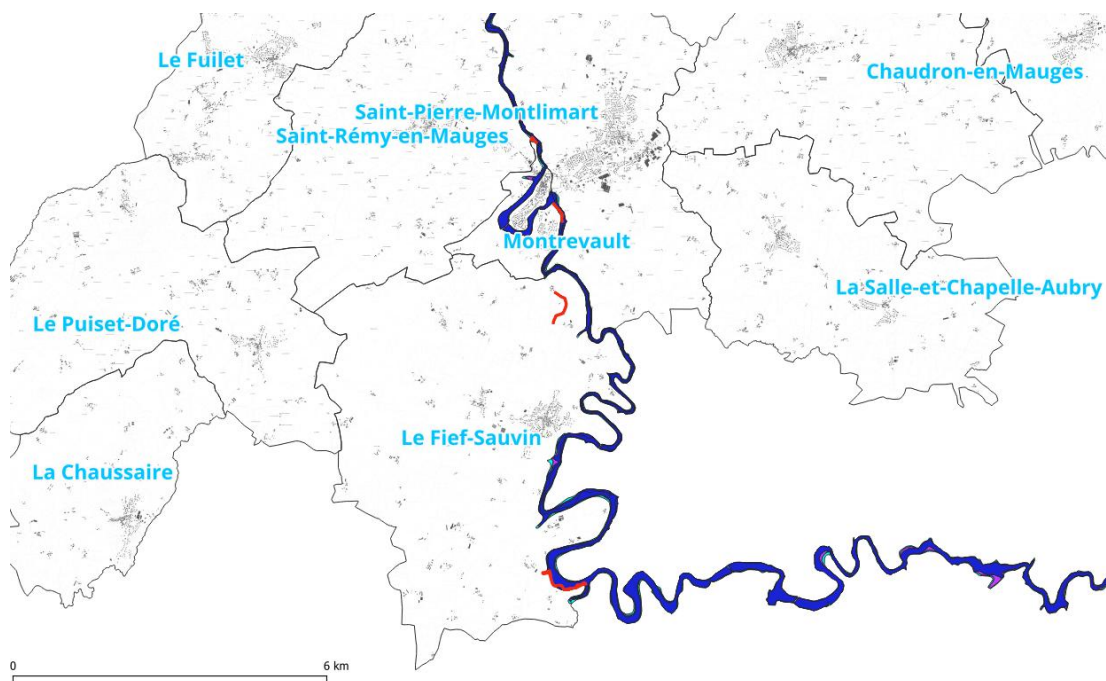
Secteur n°2 sur la commune déléguée du Fief-Sauvin (7800m²)



Secteur n°3 sur la commune déléguée de Montrevault (4300m²)



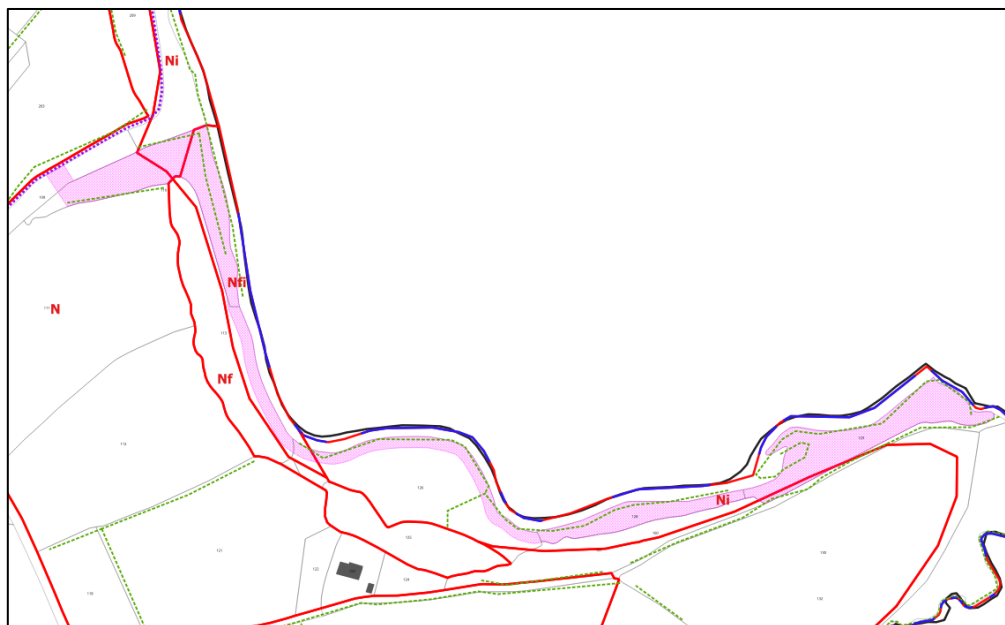
Secteur n°4 sur la commune déléguée de Saint-Rémy-en-Mauges (2300m²)



Emplacements réservés superposés à l'AZI

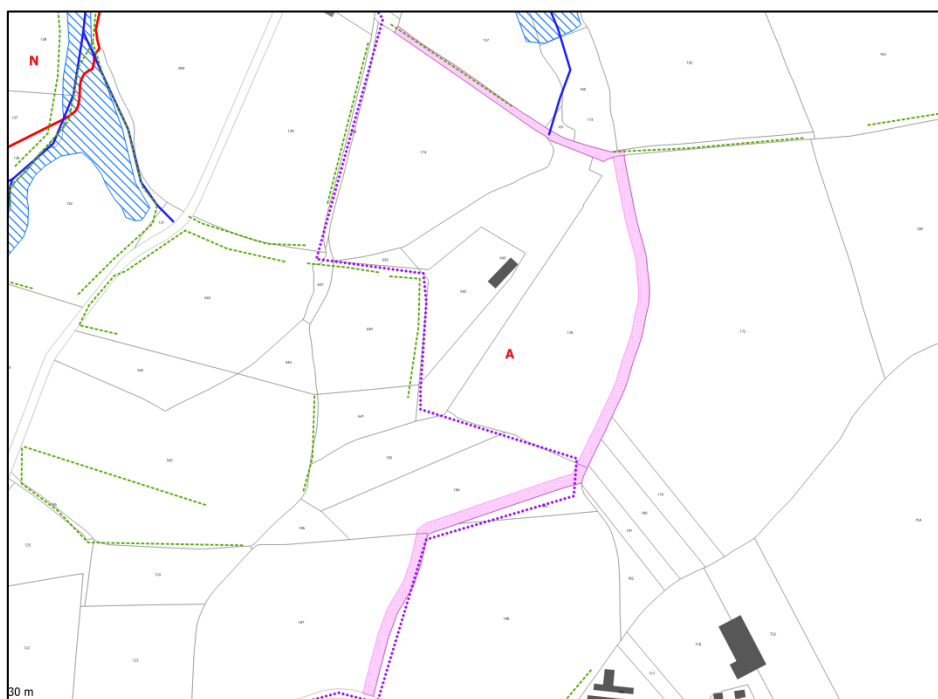
➤ Modifications apportées au règlement graphique

Au sein du zonage, délimitation d'emplacements réservés à destination de la commune pour la création de sentiers :



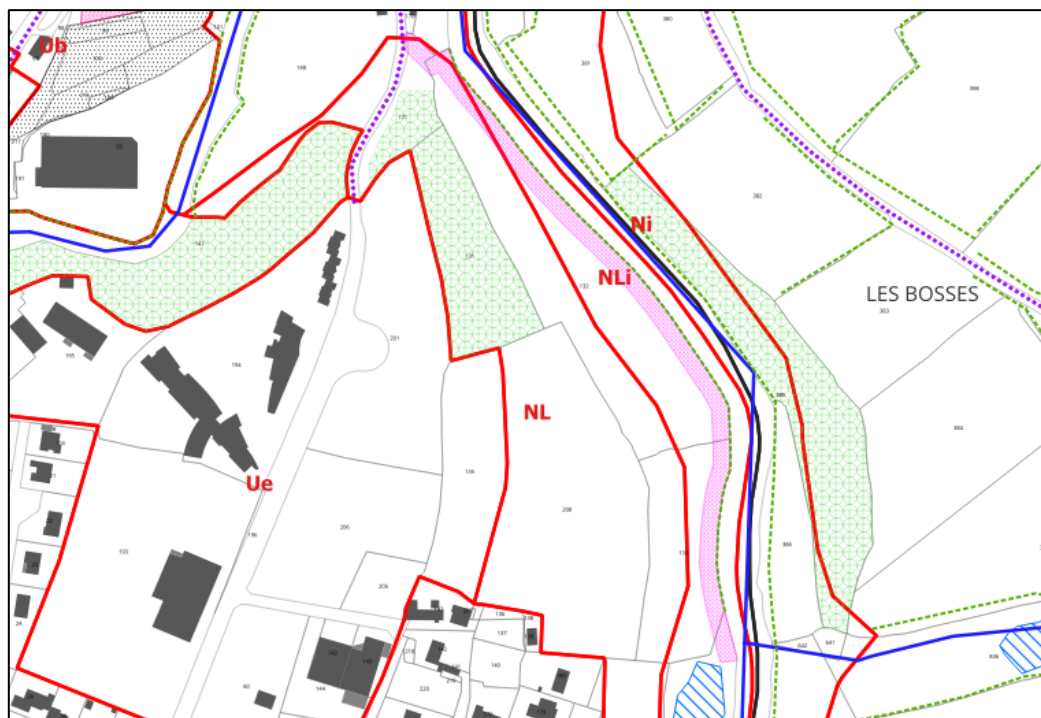
Emplacement réservé

Délimitation d'un emplacement réservé sur la commune déléguée du Fief-Sauvin
(superficie de 20 400m²)



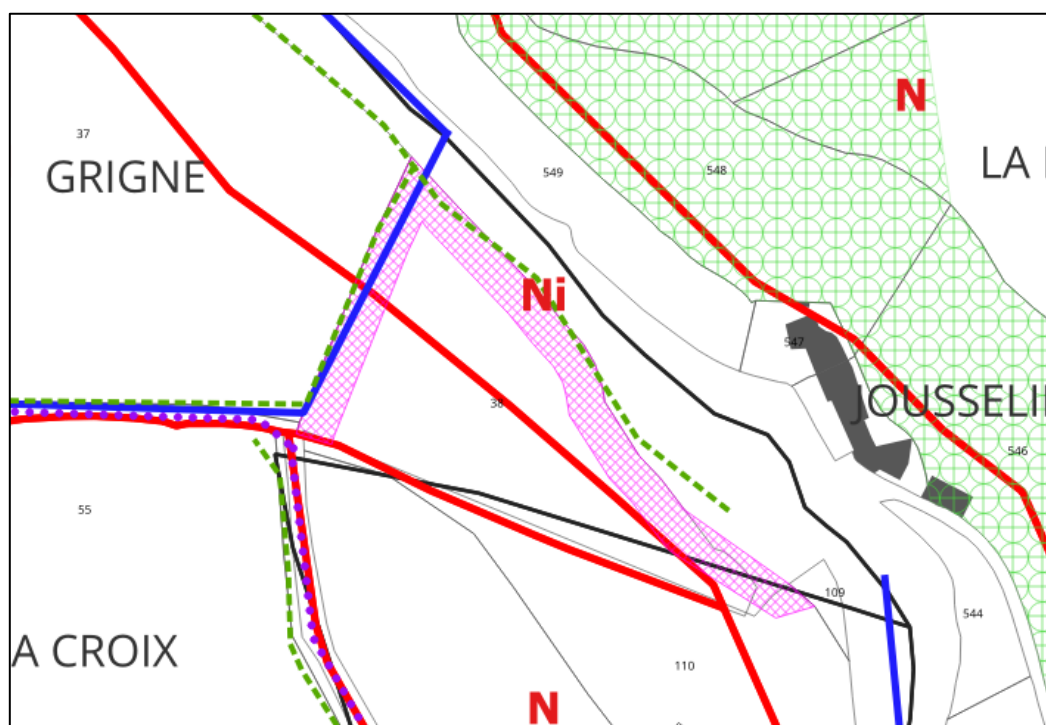
Emplacement réservé

Délimitation d'un emplacements réservé sur la commune déléguée du Fief-Sauvin
(superficie de 7800m²)



Emplacement réservé

Délimitation d'un emplacements réservé sur la commune déléguée de Montrevault
(superficie de 4300m²)



Emplacement réservé

Délimitation d'un emplacements réservé sur la commune déléguée de Saint-Rémy-en-Mauges (2300m²)

La liste des emplacements réservés est complétée en conséquence (pièce 6.1.4 du PLU).

LE FIEF SAUVIN

Emplacements réservés

N°	Nature	Dimensions	Bénéficiaire
1	Aménagement d'un espace public	765 m ²	Commune
2	Aménagement d'une piste cyclable	L = 530 ml ; l=4,5 m	Commune
3	Aménagement de voirie nouvelle	660 m ²	Commune
4	Accès cœur d'îlot	490 m ²	Commune
5	Aménagement d'espace public	2 235m ²	Commune
6	Liaison douce	390 m ²	Commune
7	Liaison douce	140 m ²	Commune
8	Aménagement d'espace public et carrefour	185 m ²	Commune
9	Accès cœur d'îlot	250 m ²	Commune
10	Mise en valeur et accès à la vallée de l'Evre	25 000 m ²	Commune
11	Aménagement d'un sentier piéton	20 400 m ²	Commune
12	Aménagement d'un sentier piéton	7 800 m ²	Commune

Ajout des nouveaux emplacements réservés sur la commune du déléguée du Fief-Sauvin

MONTREVAULT

Emplacements réservés

N°	Nature	Dimensions	Bénéficiaire
1	Mise en valeur des jardins et création d'un accès à une canalisation d'eaux usées	475 m ²	Commune
2	Mise en valeur des abords du château, lien rue du Château	125 m ²	Commune
3	Liaison vers la vallée de l'Evre	140 m ²	Commune
4	Aménagement de la place de la Poste – gestion du carrefour	47 m ²	Commune
5	Mise en valeur de la place du Château – liaison vers l'Evre	110 m ²	Commune
6	Création d'une liaison piétonne	530 m ²	Commune
7	Aménagement d'un espace public et d'une aire de stationnement	1050 m ²	Commune
8	Aménagement d'un espace vert et d'une aire de stationnement	2 770 m ²	Commune
9	Création d'une liaison piétonne	L = 110 ml ; l=4,5 m	Commune
10	Création d'une liaison piétonne	L = 130 ml ; l=7 m	Commune
11	Création d'une liaison piétonne	L = 70 ml ; l=4 m	Commune
12	Création d'un cimetière	13 160 m ²	Commune
13	Aménagement d'un sentier piéton	4 300 m ²	Commune

Ajout d'un nouvel emplacement réservé sur la commune déléguée de Montrevault

SAINT REMY EN MAUGES

Emplacements réservés

N°	Nature	Dimensions	Bénéficiaire
1	Cheminement piéton	110 m²	Commune
2	Cheminement piéton	400 m ²	Commune
3	Cheminement piéton	L = 240 ml ; l=5 m	Commune
4	Aménagement d'une voie structurante	355 m²	Commune
5	Aménagement d'un carrefour	284 m ²	Commune
6	Cheminement piéton et espaces verts	338 m ²	Commune
7	Aménagement d'une voie de desserte	341 m²	Commune
8	Cheminement piéton	L = 14 ml ; l=4 m	Commune
9	Cheminement piéton	L = 25 ml ; l=3 m	Commune
10	Cheminement piéton	L = 46 ml ; l=1,5 m	Commune
11	Aménagement de la place centrale	122 m²	Commune
12	Cheminement piéton	L = 515 ml ; l=3 m	Commune
13	Station d'épuration	12 223 m²	Commune
14	Cheminement piéton	L = 310 ml ; l=3 m	Commune
15	Aménagement d'un sentier piéton	2 300 m ²	Commune

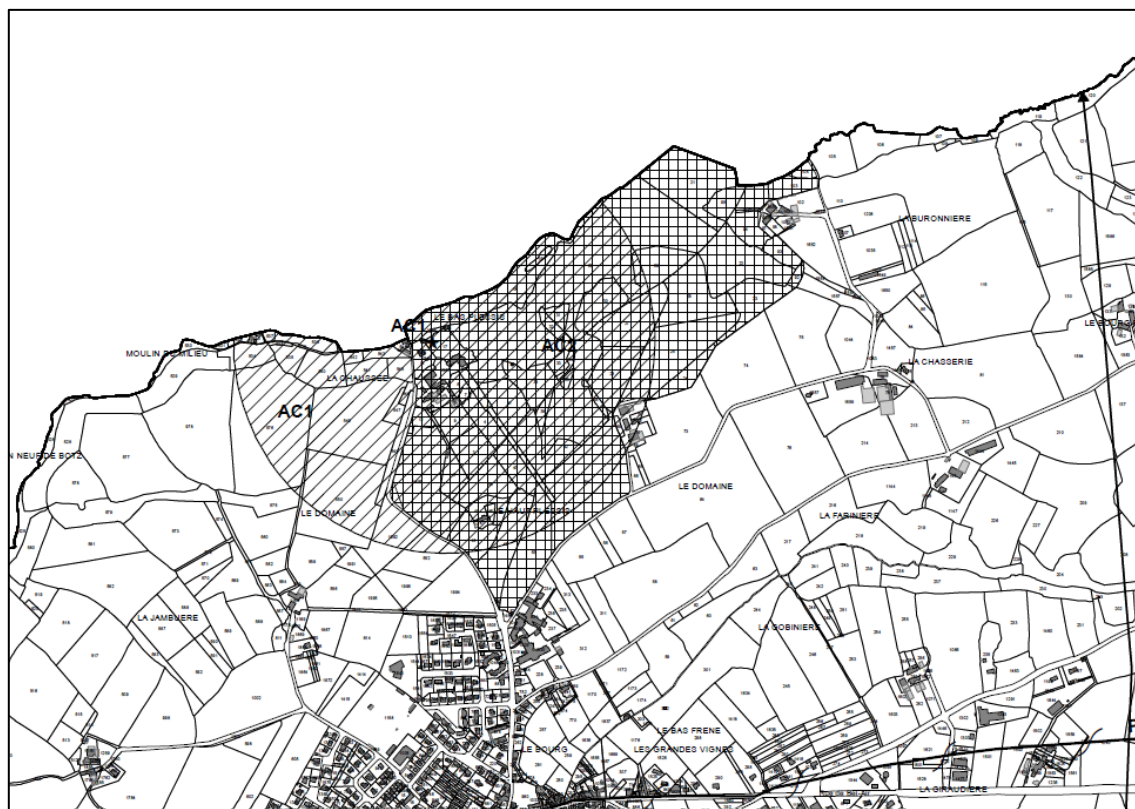
Ajout d'un nouvel emplacement réservé sur la commune déléguée de Saint-Rémy-en-Mauges

Objet n°10 : Intégration d'une nouvelle servitude d'utilité publique sur la commune déléguée de Chaudron-en-Mauges

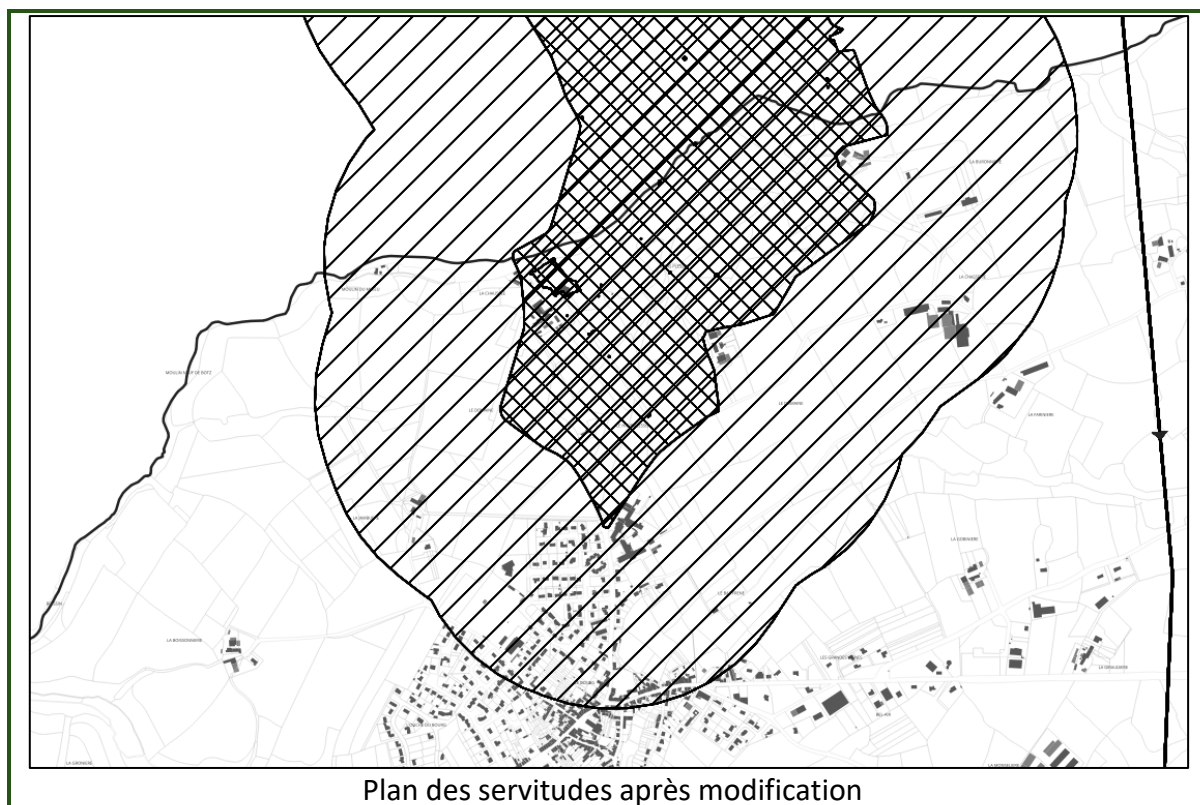
Contexte

Une demande initiée par le propriétaire d'un château privé sur la commune déléguée de Chaudron-en-Mauges a abouti à la création d'un nouveau périmètre Monument Historique qu'il est nécessaire de rapidement annexer au PLU, notamment pour que les propriétaires de biens nouvellement intégrés à ce périmètre puissent en être informés.

➤ Modification apportée au plan des servitudes



Plan des servitudes avant modification (plan de la commune déléguée de Chaudron en Mauges)



➤ **Modification apportée à la liste des servitudes**

Il est fait mention du nouvel arrêté dans la liste des servitudes.

Commune historique de Chaudron-en-Mauges

AC1 - MONUMENTS HISTORIQUES

Servitudes de protection des monuments historiques.

Code du patrimoine (livre VI) du 20 février 2004 (incluant, entre autres, la loi du 31 décembre 1913),

Décret n°2007-487 du 30 mars 2007.

NATURE : Obligation pour tout propriétaire de biens de solliciter l'accord préalable du service responsable, pour toute restauration, travaux, destruction, modification ou changement d'affectation.

LOCALISATION et DATE D'ETABLISSEMENT : Périmètre de protection de 500 mètres autour du monument historique inscrit:

- Château du Bas-Plessis, inscrit le 29 janvier 1992. **Nouvel arrêté le 24/10/2024.**

SERVICE RESPONSABLE: Service territorial de l'architecture et du patrimoine - 1 Obis, rue du Canal / 18, rue du Cornet - 49100 ANGERS.

Liste des servitudes après modification

Objet n°11 : Ajout d'un arbre à préserver sur la commune déléguée de Chaudron-en-Mauges

Contexte

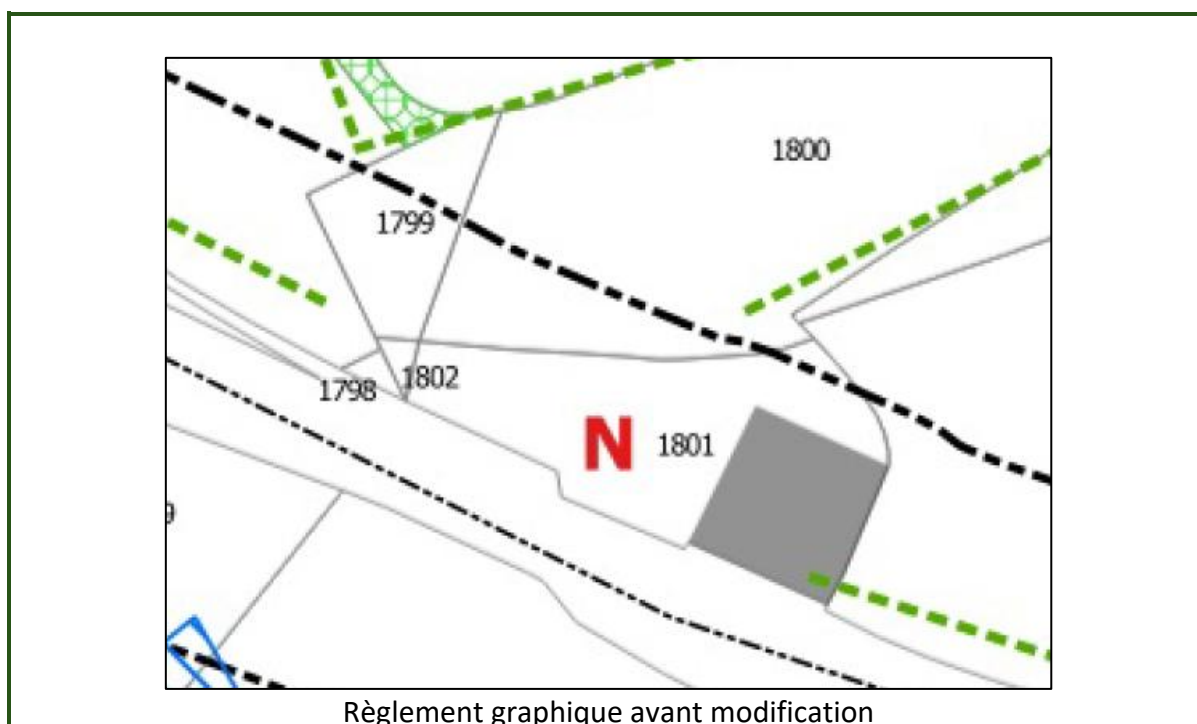
Le propriétaire d'un arbre à proximité de la RD17 au sud du bourg de la commune déléguée de Chaudron-en-Mauges, a souhaité son classement.



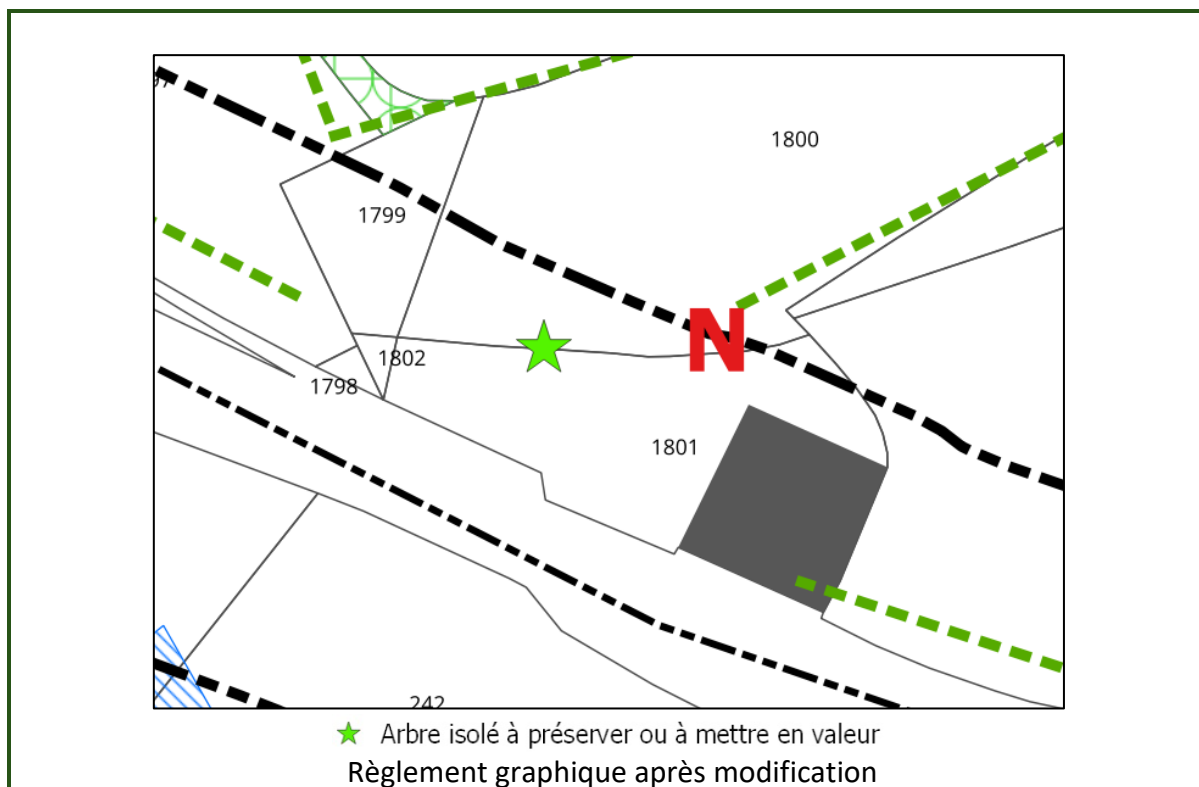
Localisation de l'arbre concerné

➤ Modification apportée au règlement graphique

Intégration d'un nouvel arbre à préserver sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du CU.



Règlement graphique avant modification



Objet n°12 : Intégration d'un nouvel arrêté termites

Contexte

Un arrêté N°SCHV/BA 2024-033 délimitant les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme par les termites a été pris par le préfet de Maine-et-Loire. La commune de Montrevault-sur-Èvre étant visé par cet arrêté doit l'annexer à son PLU.

➤ **Modification apportée aux annexes**

Intégration de l'arrêté termites dans les annexes du PLU.

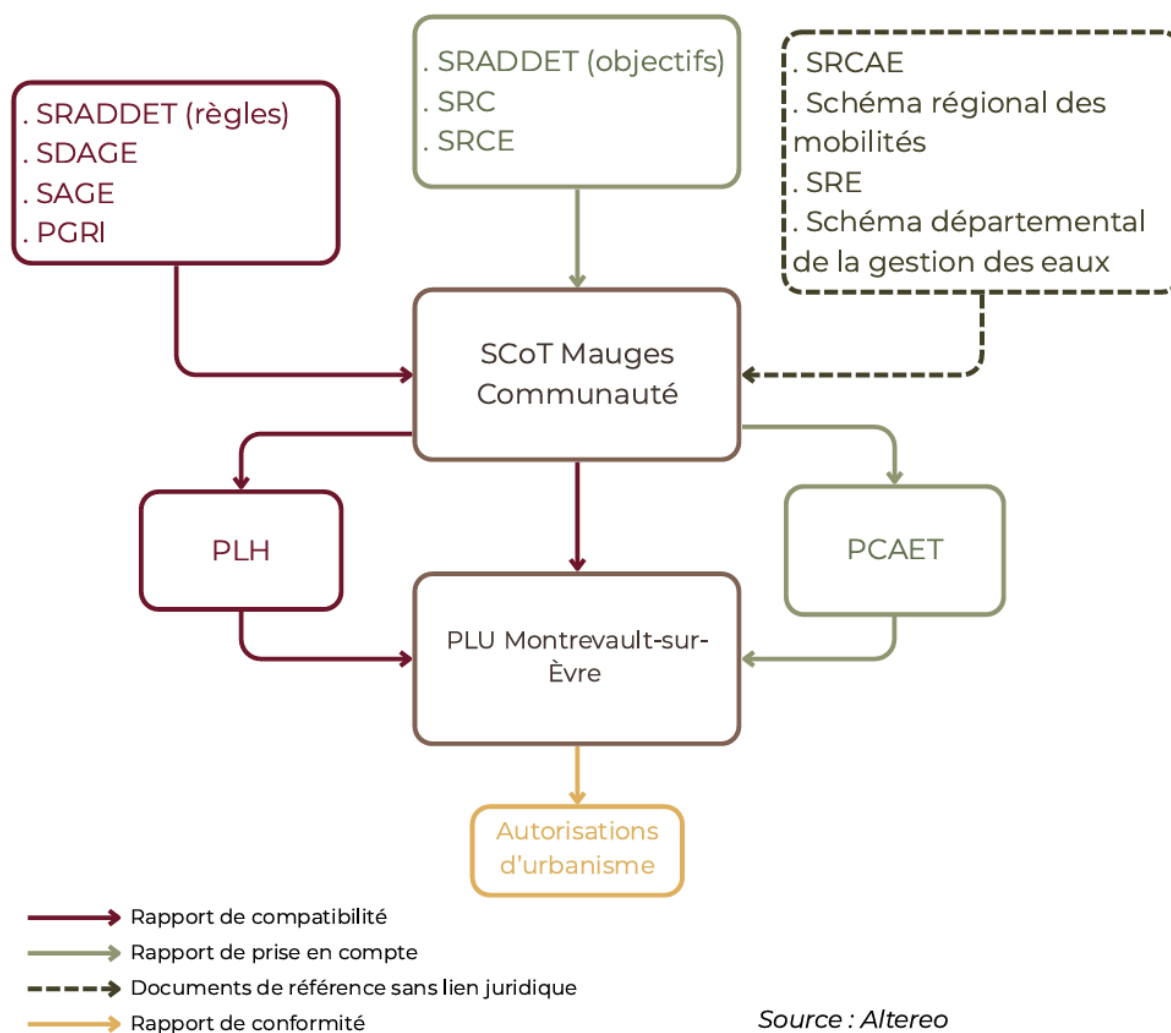
4.L'ARTICULATION DES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

La commune de Montrevault-sur-Èvre est concernée par les documents suivants :

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Mauges Communauté approuvé le 20 novembre 2019, actuellement en révision
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Mauges Communauté approuvé le 8 juillet 2013 (actuellement en révision)
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Mauges Communauté approuvé 18 novembre 2020
- Le Schéma d'Aménagement et des Gestion des Eaux (SAGE) de l'Èvre, Thau et Saint-Denis
- Le Schéma Départemental de la Gestion des Eaux du Maine-et-Loire
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne approuvé le 18 novembre 2009
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondations du bassin Loire-Bretagne (2022-2027) adopté le 23 novembre 2015
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) des Pays de la Loire adopté le 18 avril 2014
- Le Schéma Régional Eolien terrestre (SRE) des Pays de la Loire adopté le 8 janvier 2013
- Le Schéma Régional des Carrières (SRC) des Pays de la Loire
- Schéma Régional des Mobilités des Pays de la Loire adopté le 15 octobre 2019
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SCRE) des Pays de la Loire adopté le 30 octobre 2015
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire adopté le 7 février 2022

L'articulation entre ces documents et le PLU de Montrevault-sur-Èvre dépend de leur portée juridique. Il y a soit un lien de compatibilité, de conformité ou de prise en compte. Le schéma suivant résume ce rapport. Le rapport de conformité est le plus fort et la prise en compte est le lien le plus léger.

Le SCoT doit être compatible avec une pluralité de documents, ce qui signifie que le PLU, étant compatible avec le SCoT doit aussi l'être avec la pluralité de documents supérieure.



4.1. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Mauges Communauté

Cet outil établi à l'échelle intercommunale définit pour une période de 6 ans une politique de l'habitat sur le territoire. En tenant compte de l'évolution démographique et économique du territoire, il définit les conditions de répartition équilibrée de l'offre et de la diversité de logement, ainsi que les moyens à mettre en œuvre.

Il est constitué d'orientations puis d'un plan de 17 actions.

Les orientations sont les suivantes :

- Une politique de l'habitat articulée avec le développement territorial global : il s'agit de développer une offre de logements en adéquation avec le développement du territoire en privilégiant les secteurs de centralités et la mobilisation du bâti existant
- L'amélioration de l'attractivité et de la qualité des logements anciens : elle vise à la rénovation des logements anciens au regard de la performance énergétique

- La facilitation des parcours résidentiels : la collectivité vise à renforcer la production de logements sociaux malgré le fait qu'elle soit exemptée de l'article 55 de la Loi SRU
- Le développement des solutions pour les besoins spécifiques : il s'agit de mettre en œuvre des actions en lien avec un certain public constitué de personnes âgées ou en situation de handicap, les ménages précaires, les gens du voyage ou encore, les jeunes
- La mise en place de la gouvernance, les outils et des méthodes pour réussir la politique de l'habitat

Des objectifs quantitatifs sont énoncés

Répartition des objectifs de production de logements par commune 2019-2025

	Total de l'offre nouvelle		... dont 92 % en construction neuve	...dont 8% sur un bâti existant
	Nombre	Répartition	Nombre	Nombre
Beaupréau-en-Mauges	720	18%	660	60
Chemillé-en-Anjou	690	17%	635	55
Mauges-sur-Loire	570	14%	525	45
Montrevault-sur-Evre	480	12%	440	40
Orée-d'Anjou	540	14%	500	40
Sèvremoine	960	24%	880	80
Mauges Communauté	3 960	100%	3 640	320

Répartition des objectifs de production de logements sociaux par commune 2019-2025

	Répartition	Nombre
Beaupréau-en-Mauges	20%	120
Chemillé-en-Anjou	20%	120
Mauges-sur-Loire	16%	90
Montrevault-sur-Evre	10%	60
Orée-d'Anjou	11%	65
Sèvremoine	23%	135
Mauges Communauté	100%	590

Répartition par commune nouvelle du financement des logements locatifs sociaux

	Nombre de logements locatifs sociaux	PLAI	PLUS	PLS
Beaupréau-en-Mauges	120	40	55	25
Chemillé-en-Anjou	120	40	55	25
Mauges-sur-Loire	90	30	40	20
Montrevault-sur-Evre	60	20	30	10
Orée-d'Anjou	65	20	30	15
Sèvremoine	135	45	60	30
Mauges Communauté	590	195	270	125

Source : Extraits du PLH de Mauges Communauté

Les différents objets de la modification s'inscrivent pleinement dans les orientations stratégiques du PLH et des objectifs quantitatifs de production de logements. Notamment les objets n°2 (OAP du secteur de la Musse) et n°3 (OAP densification) qui permettent d'assurer la production de logements sur le territoire communal. L'objet n°2 participe également à la diversification de l'offre de logements en imposant une diversité de typologies.

4.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Mauges Communauté

La commune de Montrevault-sur-Èvre est intégrée au périmètre du SCoT de Mauges Communauté, approuvé le 8 juillet 2013. Cette communauté d'agglomération regroupe 6 communes nouvelles avec environ 120 000 habitants.



Source : maugescommunauté.fr

Le DOO du SCoT en vigueur s'articule autour de 3 grands axes thématiques :

- *Axe 1 : L'organisation du développement*
 - *Structuration et maillage du territoire*
 - *Infrastructures, mobilités et équipements*
- *Axe 2 : Les objectifs économiques et résidentiel*
 - *Objectifs économiques hors commerce*
 - *Objectifs résidentiels*
 - *Objectifs pour le commerce*
 - *Document d'aménagement commercial*
 - *Agriculture*
- *Axe 3 : L'armature environnementale du territoire*
 - *Trame verte et bleue*

- *Mise en valeur des paysages*
- *Gestion des ressources*
- *Maîtrise de l'énergie et mise en œuvre du plan climat*

Les différents objets de la modification s'inscrivent dans les 3 axes du SCoT en vigueur en ce qui concerne l'organisation du développement territorial, les objectifs économiques et résidentiels et la préservation de l'armature environnementale du territoire.

Les élus de Mauges Communauté par délibération du 22 septembre 2021 ont décidé d'engager la révision du SCoT. Le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT révèle 3 axes majeurs :

- *Axe 1 : Révéler les valeurs d'un territoire respirable :*
 - *Conforter les continuités écologiques, paysagères et patrimoniales*
 - *Renforcer l'armature urbaine*
 - *L'humain, socle d'un « territoire respirable »*
- *Axe 2 : Améliorer, réutiliser, partager : le choix d'un projet circulaire*
 - *S'adapter au changement climatique*
 - *Mettre en œuvre une fabrique territoriale dédiée à l'économie et l'urbanisme circulaires pour décarboner des activités et des modes de vie*
 - *Changer le modèle d'aménagement*
- *Axe 3 : Vivre et construire ensemble les transitions de demain*
 - *Oser l'ambition d'un territoire attractif*
 - *Créer et diversifier les capacités d'accueil*
 - *Faciliter des expérimentations favorables à de nouveaux usages*

Les différents objets de la modification s'inscrivent dans les 3 grands axes et 9 orientations du PAS du SCoT en cours de révision. Les orientations suivantes sont notamment prises en compte dans les objets de la modification :

- *Créer et diversifier les capacités d'accueil : Objets n°2 (secteur de la Musse) et n°3 (OAP densité) pour le volet habitat, et objets n°1 (densification d'une activité artisanale au Puiset-Doré), objets n°2 (OAP du secteur de Bon Air), n°5 (suppression d'un périmètre d'attente), n°7 (délimitation d'un périmètre de centralité commerciale).*
- *Conforter les continuités écologiques, paysagères et patrimoniales : Objets n°2 (préservation du care paysager du secteur de la Musse), n°9 (continuités piétonnes), n°11 (ajout d'un arbre à préserver).*
- *Changer le modèle d'aménagement : Objets n°2 (secteur de la Musse) et n°3 (OAP densité).*

Par la modification n°3 du PLU entend prendre en compte le futur SCoT sur 2 points spécifiques :

- en relevant la densité minimale de logements à produire sur le secteur de la Musse (30 logements par hectare).
- en élaborant un périmètre de centralité commerciale (objet n°7).

4.3. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Mauges Communauté

Le PCAET, initié par la Loi de Transition énergétique pour la croissance verte du 18 août 2015, est un dispositif de planification permettant aux collectivités d'aborder l'ensemble des problématiques air-climat-énergie sur leur territoire. Mauges Communauté a finalisé et voté le sien en 2020, pour une durée de 6 ans

Mauges Communauté a identifié 7 actions thématiques composant son plan d'actions :

- Axe 1 : Adaptation au changement climatique
- Axe 2 : Urbanisme et habitat
- Axe 3 : Les mobilités
- Axe 4 : Développement économique
- Axe 5 : Agriculture et alimentation
- Axe 6 : Energies renouvelables
- Axe 7 : Communication et animation

Chacune de ces thématiques sont, ensuite, développées en actions et la collectivité retrace l'avancée de la réalisation de l'action.

Les objets de la modification n°3 s'inscrivent dans les différents axes du PCAET de Mauges Communauté.

Les objets de la modification s'inscrivent principalement dans les axes 2 (urbanisme et habitat), 3 (mobilités) et 4 (développement économique). La densification des zones d'habitat ainsi que des zones économiques doivent notamment participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre par la rénovation de l'existant, la limitation des déplacements motorisés, permettant aussi d'améliorer la qualité de l'air.

4.4. Le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Èvre, Thau et Saint-Denis

Le SAGE est un outil de planification, institué par la Loi sur l'eau de 1992, visant à une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau. Il agit à l'échelle d'un bassin hydrographique, celui de l'Èvre, qui traverse la commune de Montrevault-sur-Èvre.

Il comprend un plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) qui fixe les objectifs, les orientations et les conditions de réalisations ; et un règlement écrit et graphique, qui édicte les règles à appliquer pour atteindre les objectifs fixés par le PAGD.

Le PAGD identifie 5 enjeux :

- *Restauration des écoulements et des fonctions biologiques des cours d'eau*
- *Reconquête des zones humides et préservation de la biodiversité*
- *Amélioration de la qualité de l'eau*
- *Amélioration de la gestion quantitative de la ressource en eau*
- *Aide au portage et à la mise en œuvre du SAGE*

Ces enjeux sont déclinés dans le règlement en 5 articles :

- *Préserver les cours d'eau des interventions pouvant altérer leur qualité hydro-morphologique*
- *Limiter la destruction ou la dégradation des zones humides*
- *Respecter les volumes annuels prélevables*
- *Limiter l'impact des plans d'eau existants sur cours d'eau*
- *Limiter l'impact des nouveaux réseaux de drainage*

Les objets de la modification n°3 s'inscrivent dans les différents enjeux portés par le SAGE de l'Èvre, Thau et Saint-Denis.

Concernant l'objet n°1, qui a fait l'objet d'un avis de la MRAE, les éléments suivants peuvent être apportés concernant l'assainissement :

L'entreprise est raccordée au système d'assainissement collectif du bourg du Puiset-Doré dont les capacités arrivent à leur maximum. C'est en ce sens que dans le cadre de l'élaboration de son Plan Pluriannuel d'Investissement, le service assainissement de Mauges Communauté prévoit la création d'une nouvelle station d'épuration sur la période 2025–2027 afin d'augmenter les capacités de traitement, en cohérence avec les projets de développement de ce bourg. Selon les informations les plus récentes, les travaux envisagés sur ce système d'assainissement se décomposeront en deux parties. Ils débuteront par la réhabilitation de quelques linéaires de réseaux durant l'année 2026, afin de limiter les apports d'eaux pluviales dans le système, puis se termineront par la construction d'une nouvelle station qui devraient être fonctionnelle courant de l'année 2027.

Ceci étant dit, l'impact de ce projet d'extension sera très limité sur ces deux années de travaux dans le sens où, seule l'augmentation du nombre de salariés serait susceptible de générer quelques effluents supplémentaires (eaux de cuisines et toilettes) sachant que l'activité en elle-même ne génère pas d'eaux de process.

En complément, il convient de rappeler que l'extension de cette entreprise ne risquera pas non plus de déstabiliser l'écoulement des eaux de pluies sur le secteur dans le sens où le porteur de projet devra, au moment de son permis de construire, prévoir l'infiltration de ces eaux à l'échelle de sa parcelle.

Concernant l'objet n°8, qui a fait l'objet d'un avis de la MRAE, les éléments suivants peuvent être apportés concernant l'assainissement :

L'évolution réglementaire présentée ci-avant facilite la maîtrise du projet de diversification du site dans le sens où il ne génèrera pas d'augmentation des effluents sur le système collectif d'assainissement du secteur (STEP de la Rimonerie). En effet, cela ne permet pas la création de nouveaux lits, sauf ponctuellement et de manière limitée, par le biais d'hébergements insolites non pourvus d'équipements sanitaires.

A noter que la STEP de la Rimonerie, à laquelle est raccordée le secteur UL, ne dispose pas des capacités d'assainissement suffisantes pour accueillir d'effluents supplémentaires. C'est pourquoi la commune refuse actuellement tout projet sur le quartier qui serait de nature à engendrer une pression supplémentaire sur cet équipement.

L'objet n°9 (Création d'emplacements réservés pour l'aménagement de sentiers en bord d'Èvre) se fera sans aucun aménagement hors balisage, et n'auront donc pas d'impacts sur les cours d'eau.

4.6. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), piloté par les Pays de la Loire, fixe des objectifs de moyen et long termes pour le territoire régional dans 11 domaines déterminants pour l'avenir des territoires :

- *L'équilibre et égalité des territoires*
- *Implantation des infrastructures d'intérêt régional*
- *L'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional*
- *Le désenclavement des territoires ruraux*
- *L'habitat*
- *La gestion économe de l'espace*
- *L'intermodalité et développement des transports*
- *La maîtrise et valorisation de l'énergie*
- *La lutte contre le changement climatique*
- *La pollution de l'air*
- *La protection et la restauration de la biodiversité*
- *La prévention et la gestion des déchets*

Le SRADDET a pour vocation de répondre à 3 grands enjeux : la transition démographique, la transition environnementale et la transition numérique. Ces défis mettent en exergue 5 enjeux clés pour les années à venir :

- *Le maintien de l'équilibre régional, entre l'est intérieur et l'ouest littoral, villes et campagnes ainsi qu'entre les générations*
- *Des ressources naturelles et patrimoniales ménagées et valorisées pour le cadre de vie comme pour le développement*
- *Un système productif plus sobre et plus performant, plus autonome et plus durable*
- *L'adaptation au changement climatique du territoire dans sa diversité et ses spécificités notamment littorales*
- *L'inscription d'une région périphérique et dynamique dans les échanges internationaux*

Les objets de la modification n°3 s'inscrivent dans les différents enjeux portés par le SRADET.

Ce sont principalement les enjeux liés à l'habitat et à la gestion économe de l'espace qui sont traités par les objets de la modification, notamment les objets n°1, 2, 3, 4, 5, 7 qui visent à densifier les enveloppes urbaines existantes par le développement de l'offre en habitat mais également en activités économiques.

Cette densification participe également à la lutte contre le changement climatique, la pollution de l'air, en limitant notamment les déplacements motorisés, et favorise la protection de la biodiversité en évitant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.