



PLU de Montrevault sur Èvre

Département du Maine-et-Loire (49)

Modification n°4

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. L'objet de la modification.....	9
2.ETAT INITIALDE L'ENVIRONNEMENT	12
2.1. Les caractéristiques physiques	12
2.2. La biodiversité.....	13
2.3. Le paysage et le cadre de vie	17
2.4. La ressource en eau	18
2.5. Air, climat, énergie.....	19
2.6. Transports et mobilités	20
2.7. Risques et nuisances.....	21
2.8 Etat initial du secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation.....	22
Occupation du sol	22
Inventaire des zones humides	24
Synthèse de la sensibilité environnementale du secteur.....	27
Réseaux.....	27
Patrimoine	28
3.PRESENTATION DU PROJET	29
Contexte	29
Modification du règlement graphique	30
Modification de l'OAP	33
4. JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION AU TITRE DE L'ARTICLE L 153-38 DU CODE DE L'URBANISME	39
4.1 Fondement juridique	39
4.3 Rappel des objectifs de production de logements.....	39
Le PLU en vigueur	39
Le PLH	39
Le SCoT arrêté.....	40
Bilan de la construction des années passées	42

4.4 Analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées	43
Méthodologie de l'analyse.....	43
Synthèse des gisements identifiés	44
Application d'un taux de concrétisation	45
Bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées	45
4.5 Analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones à urbaniser	46
Identification des zones à urbaniser	46
Le choix du secteur de la Gâtine	47
Un secteur qui répond aux orientations inscrites dans le PADD	48
4.6 Conclusion	51
5. L'ARTICULATION DES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE	52
4.1. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Mauges Communauté.....	53
4.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Mauges Communauté	56
4.3. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Mauges Communauté	57
4.4. Le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Èvre, Thau et Saint-Denis	58
4.5. Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne.....	58
4.6. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire.....	59
6. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	61
L'analyse des incidences notables probables de droit commun n°4 sur l'environnement	61
Les indicateurs de suivi	73
Résumé non technique	76
La méthode de la réalisation de l'évaluation environnementale	76

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.
- Modification de droit commun n°3, en cours d'élaboration en 2025.

Le PLU fait, aujourd'hui, l'objet d'une quatrième 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. 153-43 « 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 communautaire** annonçant le lancement de la modification du PLU
- 2_ **Délibération de la commune** justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU
- 3_ **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).
- 4_ **Transmission au préfet et aux personnes publiques associées.**

ELABORATION DU PROJET

Y compris rédaction de l'évaluation environnementale.

NOTIFICATION DU PROJET

- 1_ **Notification aux Personnes Publiques Associées (PPA)**, leur permettant d'être informées, associées et consultées.
- 2_ **Consultation de l'autorité environnementale**

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).

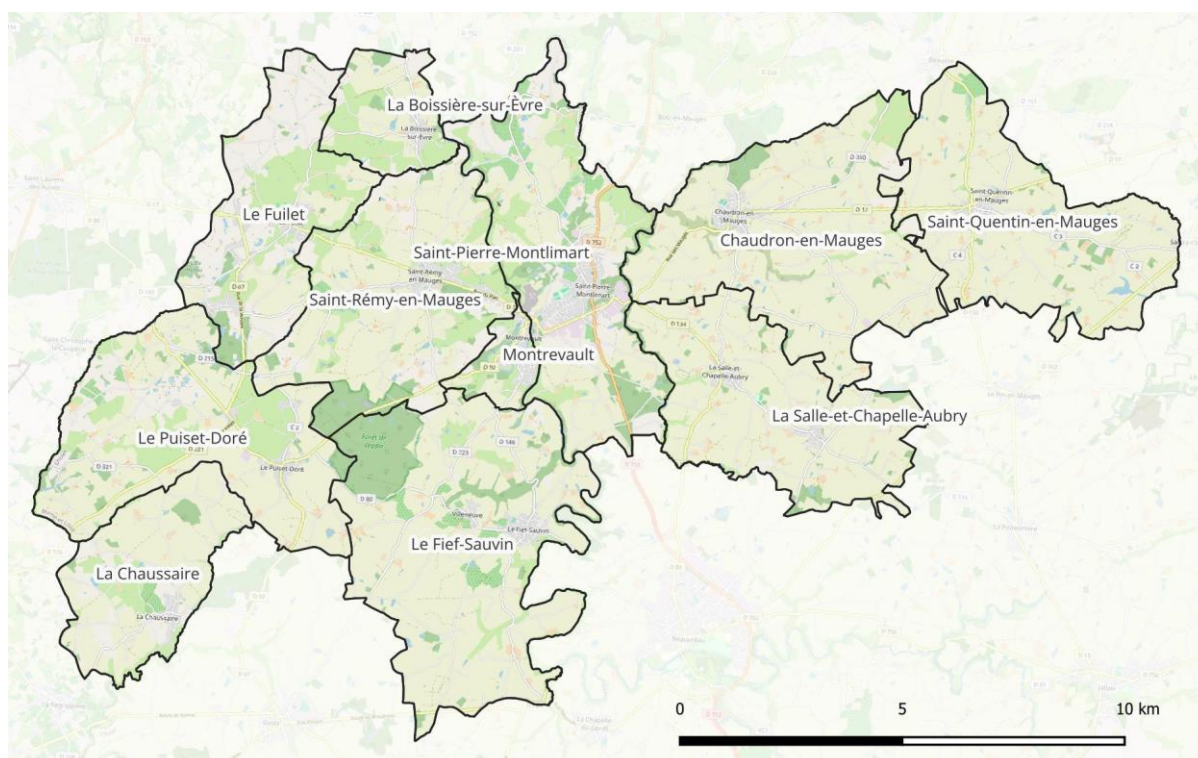
1.3. Le contexte communal

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-Montlimalt, 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.

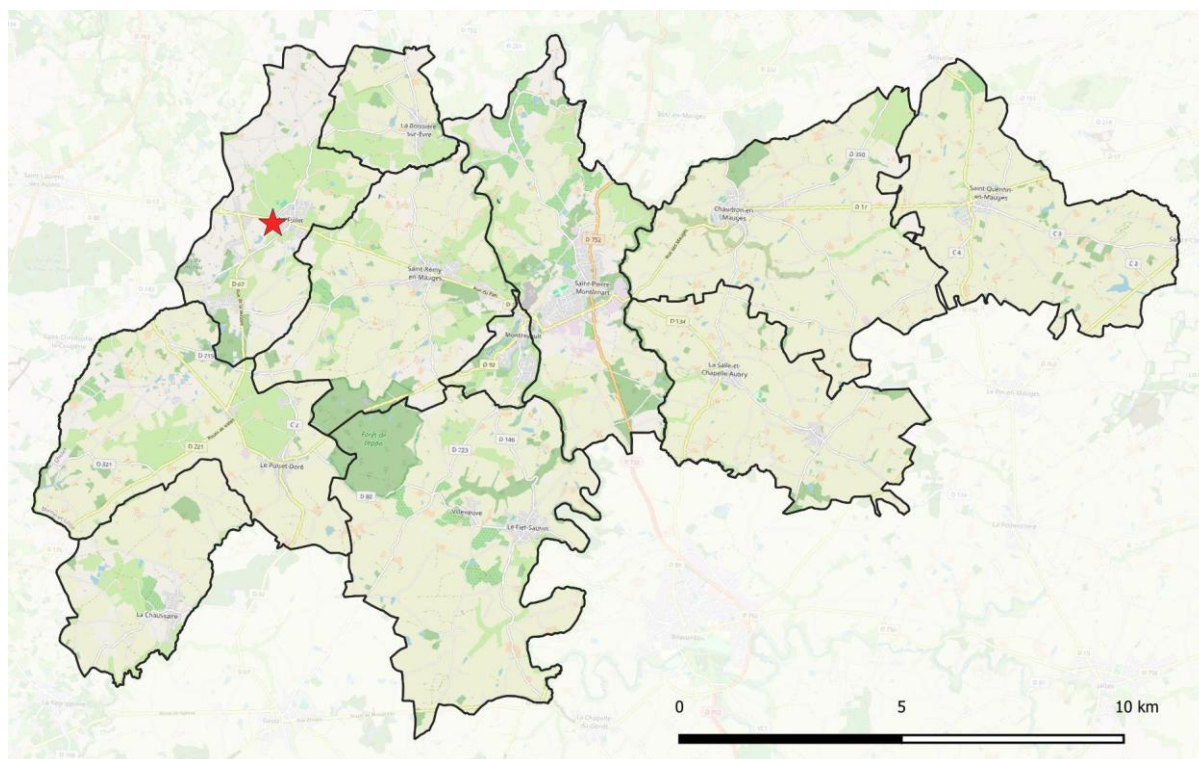
La commune de Montrevault-sur-Evre se situe sur un territoire marqué par des paysages bocagers. De nombreux boqueteaux répartis sur l'ensemble du territoire se rajoute à ce réseau ainsi que des cours d'eau tels que l'Èvre, affluent de la Loire qui traverse la commune du sud au nord.



Cartographie de la commune et des communes déléguées

1.4. L'objet de la modification

La modification du Plan Local d'Urbanisme porte sur l'ouverture d'une zone 2AU au titre de l'article L153-38 du code de l'urbanisme, sur la commune déléguée du Fuiet.



Localisation de l'objet 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 la modification apportée dans le cadre de cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause les axes fédérateurs et objectifs du PADD.

1.4.2. La réalisation d'une évaluation environnementale

Le décret du **13 octobre 2021** est venu préciser les modifications apportées au régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme par l'article 40 de la **loi du 7 décembre 2020** d'accélération et de simplification de l'action publique, dite « **ASAP** ». Celui-ci a posé le principe **d'évaluation environnementale systématique** pour les plans locaux d'urbanisme.

Le **choix d'une évaluation environnementale systématique sans saisine de la MRAe a donc été retenu.**

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

Le territoire s'inscrit sur l'entité géologique du plateau des Mauges, dans la partie sud-ouest du département du Maine-et-Loire. Son substratum est constitué de micaschistes. La surface du plateau des Mauges est recouverte d'un épais manteau d'argile résultant de l'altération, pendant l'ère tertiaire (entre 65 et 40 millions d'années), des micaschistes sous-jacents, alors que la région était émergée et soumise à un climat tropical humide. Ces argiles, épaisses en moyenne d'une vingtaine de mètres, constituent le support de la polyculture. Localement, elles sont surmontées de sables et de graviers dont l'épaisseur n'excède pas 15 m, et qui sont les vestiges d'anciens sédiments continentaux tertiaires.

La commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart se distingue en raison de la présence d'anciennes mines d'exploitation aurifères.

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, Thou 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.

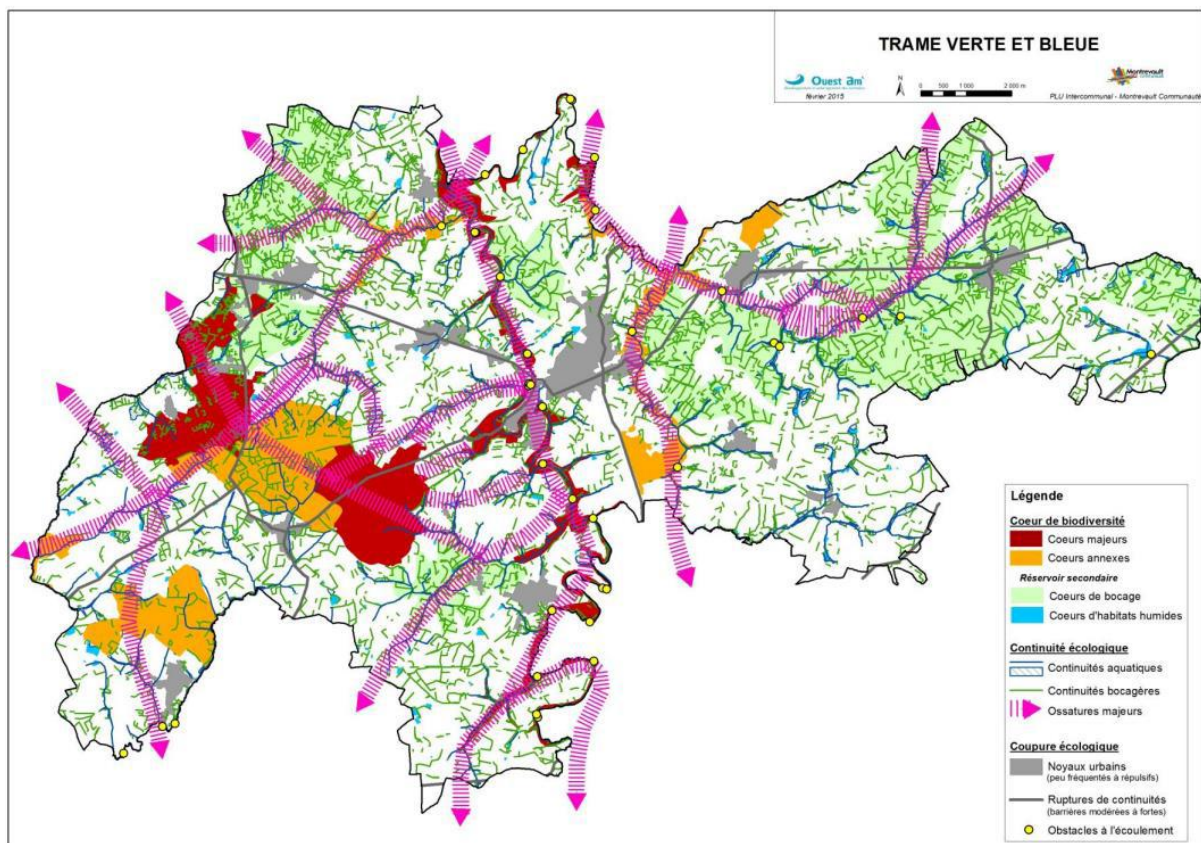
La description d'un réseau écologique cherche à traduire la répartition et l'utilisation spatiale des milieux plus ou moins intacts ou dégradés, reliés entre eux par des flux d'échanges, variables dans le temps et en intensité. Un réseau écologique est constitué des éléments suivants :

- 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.

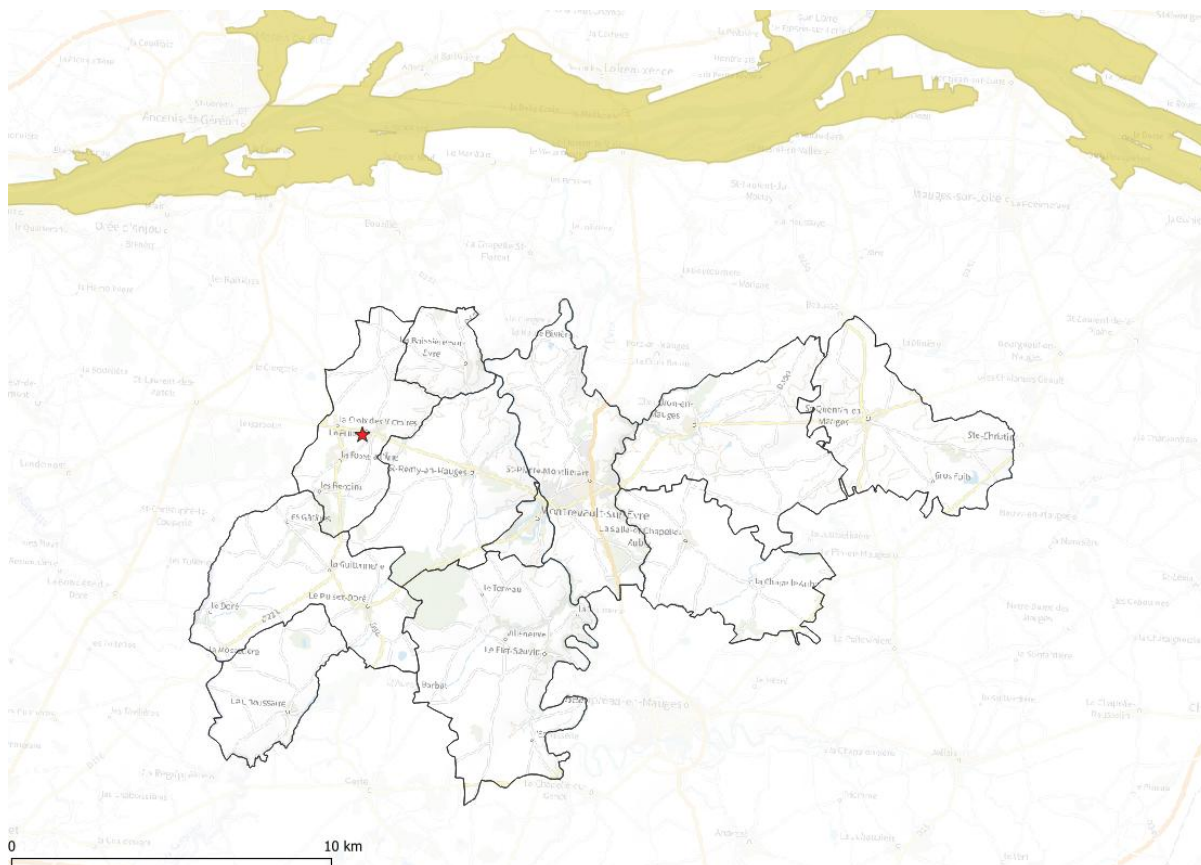


Continuités écologiques et zonages PLU (source : rapport de présentation du PLU)

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).



Localisation du secteur concerné par la modification par rapport à la zone Natura 2000 la plus proche

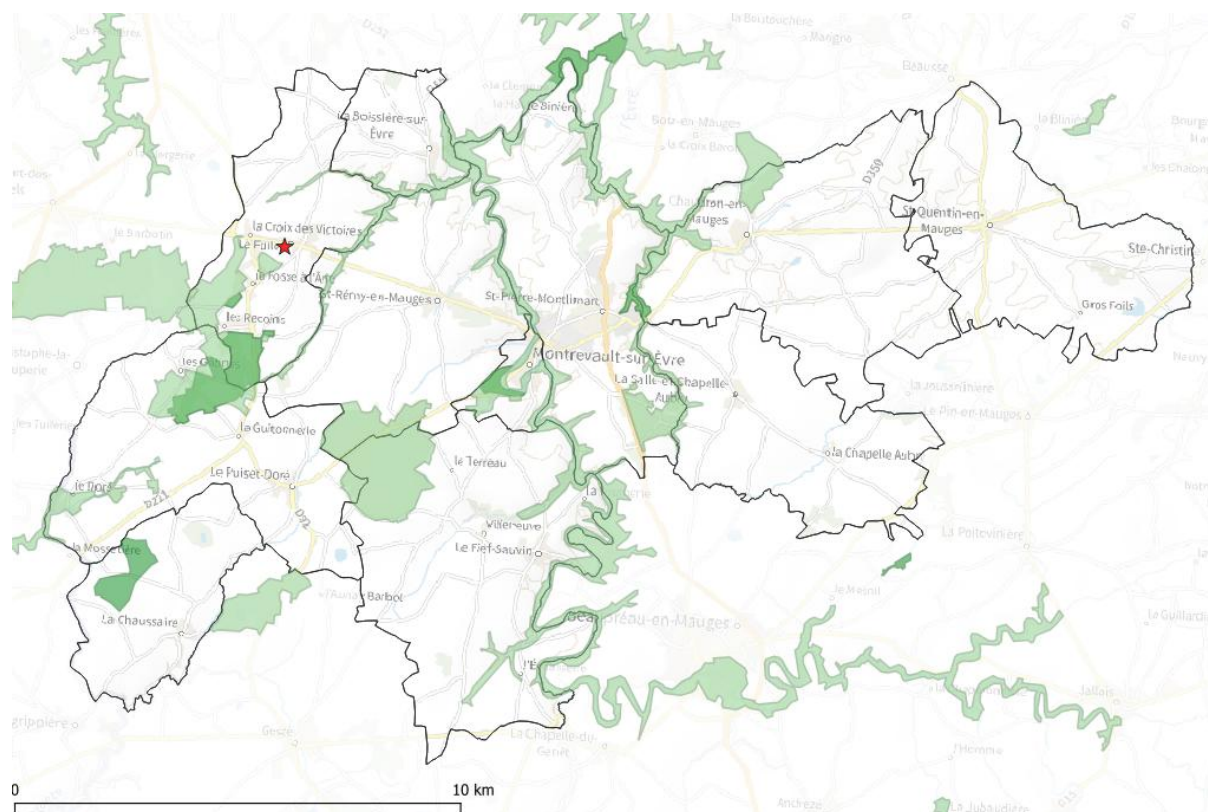
En revanche, sont recensées plusieurs ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique). Les ZNIEFF de type 1 sont les espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine 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) : situé à environ 300m du secteur ouvert à l'urbanisation.**
- 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.



Localisation du secteur concerné par la modification par rapport au ZNIEFF

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 Ôsez Mauges.

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 en régie par la commune 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.

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 Sauvin, 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

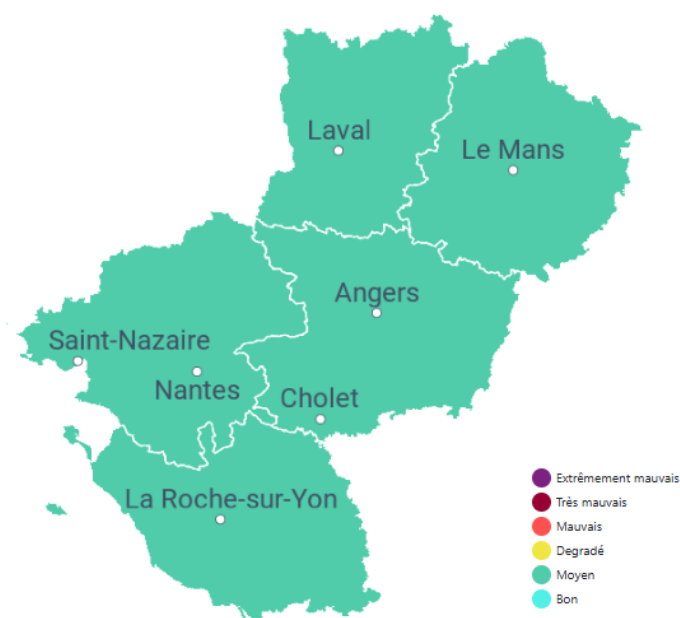
2.5.1. Le climat

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



En 2023

	53 % Résidentiel	+
	19 % Industrie	+
	16 % Tertiaire	+
	12 % Agriculture	+

Source : Agence ORE – au 31.12.2023

Périmètre géographique : France y compris Corse/DROM

 L'Observatoire français
de la transition écologique
par ENEDIS
observatoire.enedis.fr

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 Champtoceaux à Bourgneuf-en-Mauges, 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.

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.

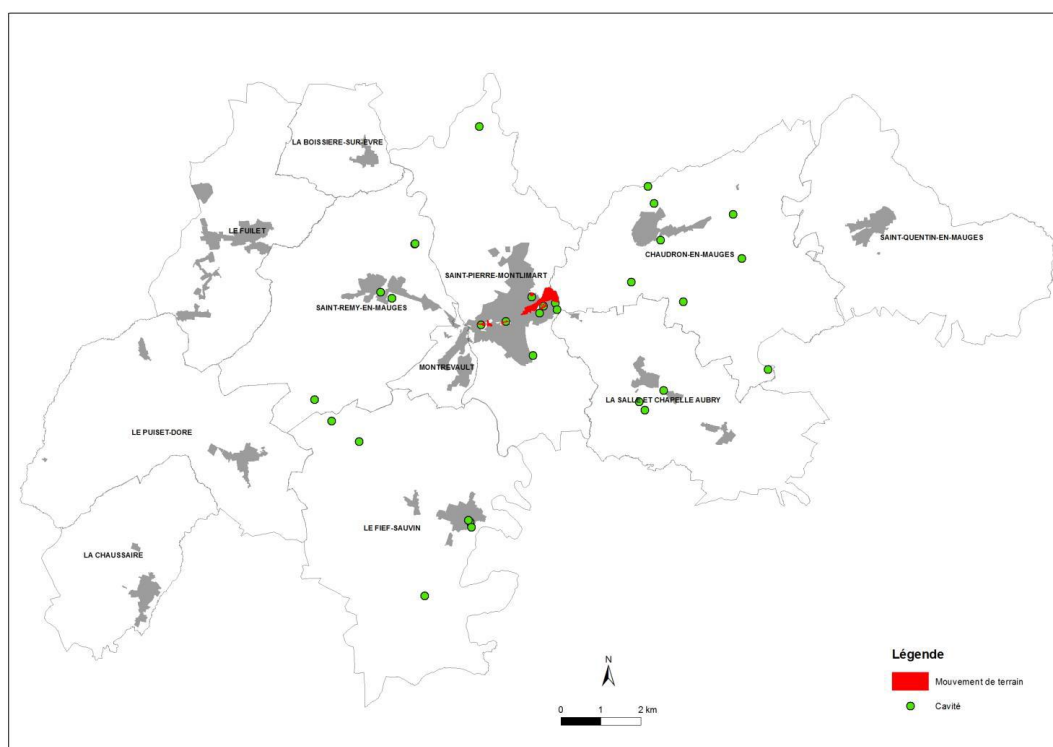
Cependant, des alternatives à la voiture individuelle sont proposées. En dehors du ramassage scolaire, trois lignes d'Anjou Bus traversent le territoire et un bassin de transport à la demande est également proposé. En revanche, les itinéraires piétons et cyclables sont relativement modestes.

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

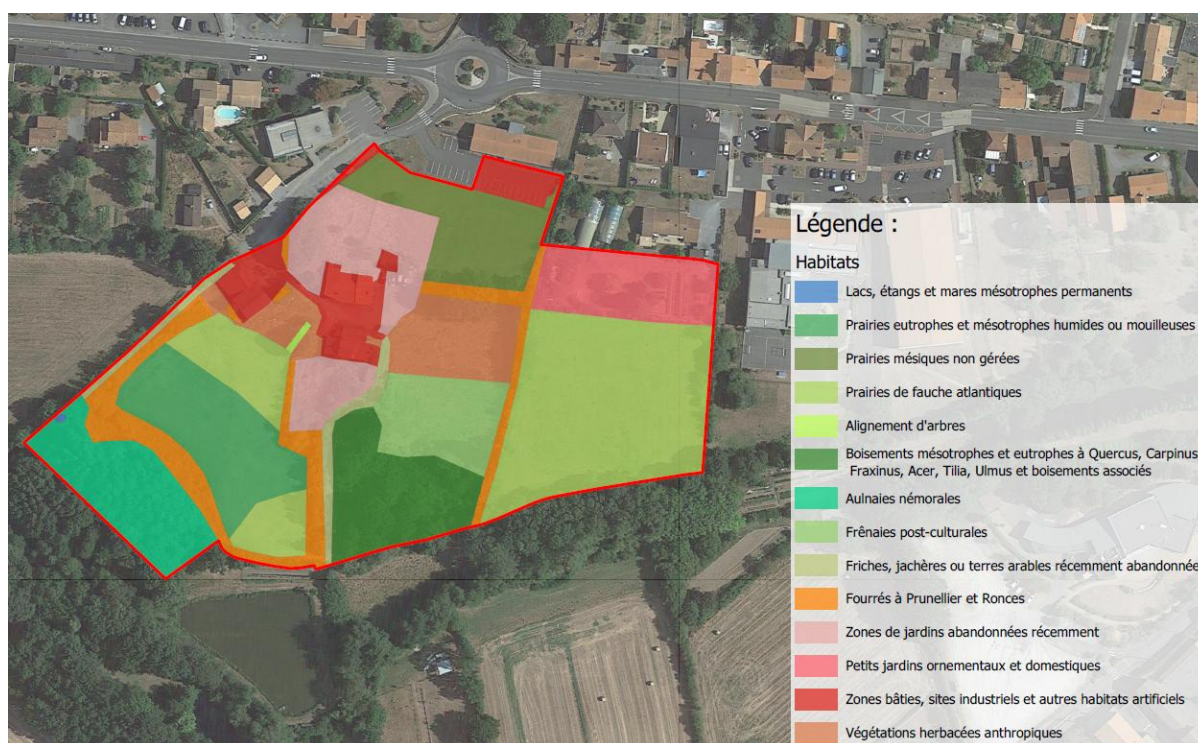
Le risque radon est identifié comme important par Géorisques.

La commune est également concernée dans les fonds de vallons de l'Evre au risque inondation. Les informations sont détaillé dans l'AZI annexé au PLU.

2.8 Etat initial du secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation

Occupation du sol

L'analyse de l'occupation du sol sur le secteur révèle une diversité d'habitats avec principalement des prairies, mais également des jardins à l'état de friche sur le pourtour des habitations, et des boisements sur la partie sud-ouest. Le bocage est composé de fourrés à prunelliers et ronces.



Occupation du sol sur le site de "La Gâtine"

Source : Diagnostic environnemental dans le cadre du projet de ZAC multisites



Photographie aérienne du secteur



Photographie de l'entrée du secteur

Inventaire des zones humides

Dans le cadre du projet de ZAC multisites, des investigations portant sur la présence de zones humides (critère pédologique) ont été réalisées sur 5 secteurs.

Sur le secteur de la Gâtine, sur les 11 sondages réalisés, 2 ont révélés la présence de traces d'hydromorphisme.

Ces deux relevés ont permis d'identifier une zone humide pédologique de 6425 m². Le reste des relevés pédologiques de la zone ne montre pas de traces hydromorphiques suffisantes pour caractériser une zone humide au sens de la réglementation actuelle.

	Horizon sain	g	Horizon rédoxique		Refus	- -	Horizon gorgé d'eau
--	--------------	---	-------------------	--	-------	-----	---------------------

01/03/2023	SONDAGES - Gâtines										
Profondeur en cm	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8	S9	S10	S11
0-10											
10-20											
20-30											
30-40											
40-50											
50-60											
60-70											
70-80											
80-90											
90-100											
100-110											
Classe d'hydromorphie GEPPA	III a	III b	/	IV c	/	III b	IV b	/	Va	Va	IV b
Sol de zone humide	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	OUI	OUI	NON

Source : Diagnostic environnemental dans le cadre du projet de ZAC multisites



ZONE HUMIDE PEDOLOGIQUE - "LA GÂTINE"



Zone humide pédologique sur le site de "La Gâtine"

Source : Diagnostic environnemental dans le cadre du projet de ZAC multisites

Dans le cadre de la procédure de modification n°4, la commune a mené un inventaire complémentaire sur le volet flore, afin de compléter l'inventaire initial qui portait sur le volet pédologique.

Les résultats obtenus désignent une zone humide sur la parcelle n°8. Sur ce périmètre, l'occupation du sol est dominée à toutes les strates par les plantes hygrophiles, qui couvrent 70% de l'espace. Elles y sont aussi nombreuses en espèces.

En revanche la parcelle n°7 n'est pas classée en ZH par l'inventaire flore, bien qu'elle le soit sur le plan pédologique.

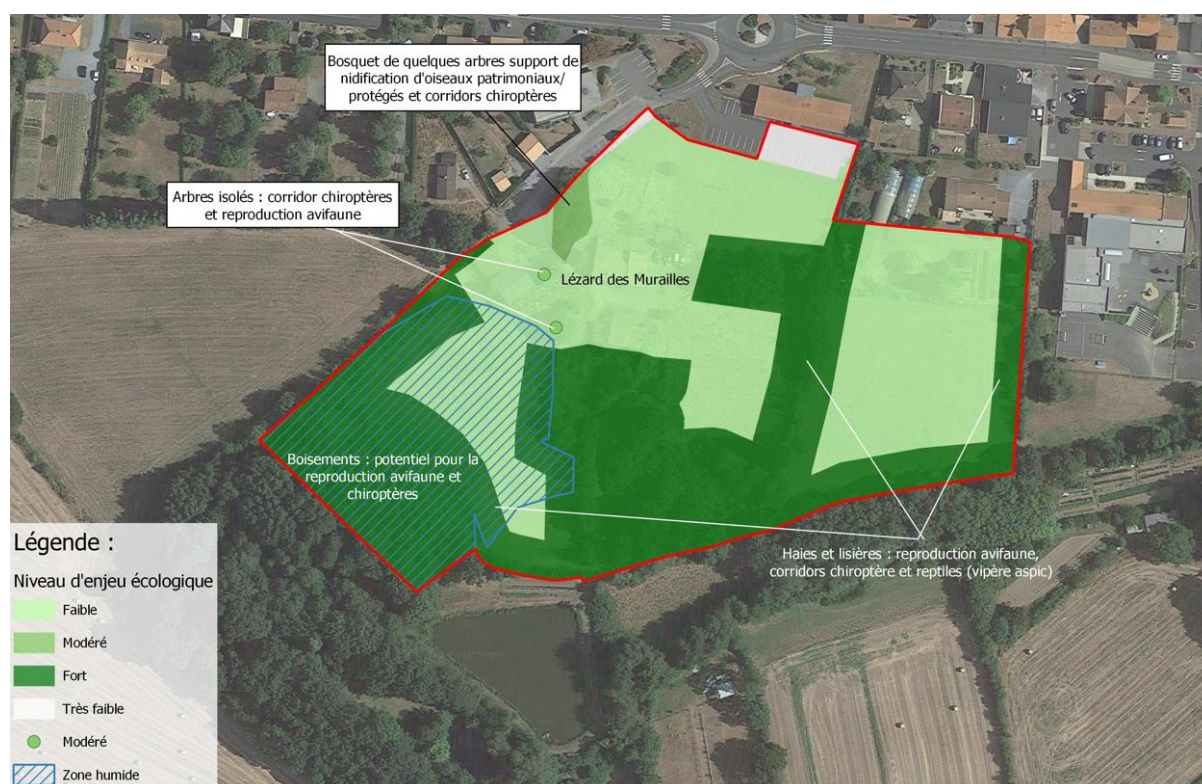


Zone humide sur le plan floristique sur le site de "La Gâtine"

Source : Inventaire floristique de zones humides, LA GATINE, CPIE LOIRE ANJOU,

Synthèse de la sensibilité environnementale du secteur

Au-delà de l'inventaire des zones humides, le diagnostic environnemental a mis en évidence plusieurs niveaux d'enjeux écologiques. La frange sud du secteur est notamment concernée par un enjeu fort lié à la présence de boisements en plus de sols caractéristiques de Zones Humides. C'est en ce sens que la commune a fait le choix de réduire le périmètre de la zone ouverte à l'urbanisation (voir partie 3 de la présente notice).



Synthèse faune et flore sur le site de "La Gâtine"

Source : Diagnostic environnemental dans le cadre du projet de ZAC multisites

Réseaux

Le bourg du Fuilet est raccordé à la station de traitement des eaux usées du Fuilet. Celle-ci dispose d'une capacité nominale de 1083 équivalents habitants (EH).

Chaque année un travail est réalisé conjointement par Mauges Communauté, qui dispose de la compétence assainissement, la police de l'eau, et les communes du territoire, afin d'évaluer la conformité des systèmes d'assainissement collectif et la compatibilité des projets de construction à venir avec cet état de fonctionnement et les travaux envisagés sur le court ou moyen terme (Plan Pluriannuel d'Investissement relatif à l'assainissement).

Concernant la STEP du bourg du Filet, celle-ci est en mesure de supporter l'ajout d'au moins 40 logements supplémentaires (environ 74 Equivalents Habitants supplémentaires). En effet, la STEP est en bon état de fonctionnement, même en cas de fortes pluies, et la station est bien dimensionnée, 1083 Equivalents Habitants pour 939 EH actuellement raccordés.

Patrimoine

Le site comporte des éléments patrimoniaux pouvant faire l'objet d'une préservation et d'une valorisation, notamment une ancienne grange disposant de murs en pierres apparentes (partiellement) et d'un ancien four à pain.

Les autres bâtiments ne présentent pas d'intérêts patrimoniaux.



Photographie de l'ancienne grange.

3. PRESENTATION DU PROJET

Contexte

La commune de Montrevault souhaite ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Gâtine sur la commune déléguée du Fuilet.

La justification de cette ouverture au titre de l'article L153-38 du code de l'urbanisme est décrite dans la partie 4 de la présente notice.

Dans le PLU approuvé en 2017, ce secteur a été classé en zone 2AU et a également bénéficié de premières orientations d'aménagement et de programmation. La commune a depuis acquis l'entièreté du foncier concerné.

Au regard des évolutions démographiques et des besoins en logements (voir partie 4 de la notice), le choix a été fait d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation. Cependant, plusieurs réflexions menées par la commune amènent à faire évoluer à la fois le périmètre du projet, comme son contenu, par rapport aux orientations inscrites en 2017 :

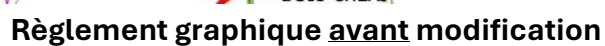
- Des investigations environnementales menées en 2023 ont permis d'identifier des zones humides avérées et plus globalement une sensibilité environnementale sur la partie sud du secteur (voir partie 2 de la présente notice). La commune a donc souhaité réduire le périmètre de la zone à urbaniser sur ce secteur.
- Les discussions avec les propriétaires de la maison située au nord-est du secteur ont également amené la commune à réinterroger le périmètre de l'OAP. Il est ainsi proposé d'intégrer la partie ouest du jardin de la propriété dans l'OAP mais de retirer la partie sud, située dans le prolongement de la maison, pour le laisser au bénéfice des propriétaires. Cela n'empêchera pas une éventuelle densification de cette partie du jardin, mais indépendamment de l'OAP.
- Le dynamisme du pôle médical et du pôle dentaire (près de 20 000 patients au cabinet dentaire), situés à l'entrée du secteur, ont amené la commune et les professionnels de santé à s'interroger sur la création de nouveaux locaux à destination du personnel. La mobilisation des constructions existantes (ancienne grange notamment) situées sur le périmètre de l'OAP peut permettre de répondre à ce besoin. La commune souhaite par conséquent fléchir ces bâtiments vers cette destination sans attendre la réalisation d'un projet d'ensemble sur le secteur.

- Au regard de l'évolution du périmètre de l'OAP mais également des densités nouvelles applicables sur le territoire (SCoT arrêté en mars 2025), une évolution de la programmation est proposée.

Modification du règlement graphique

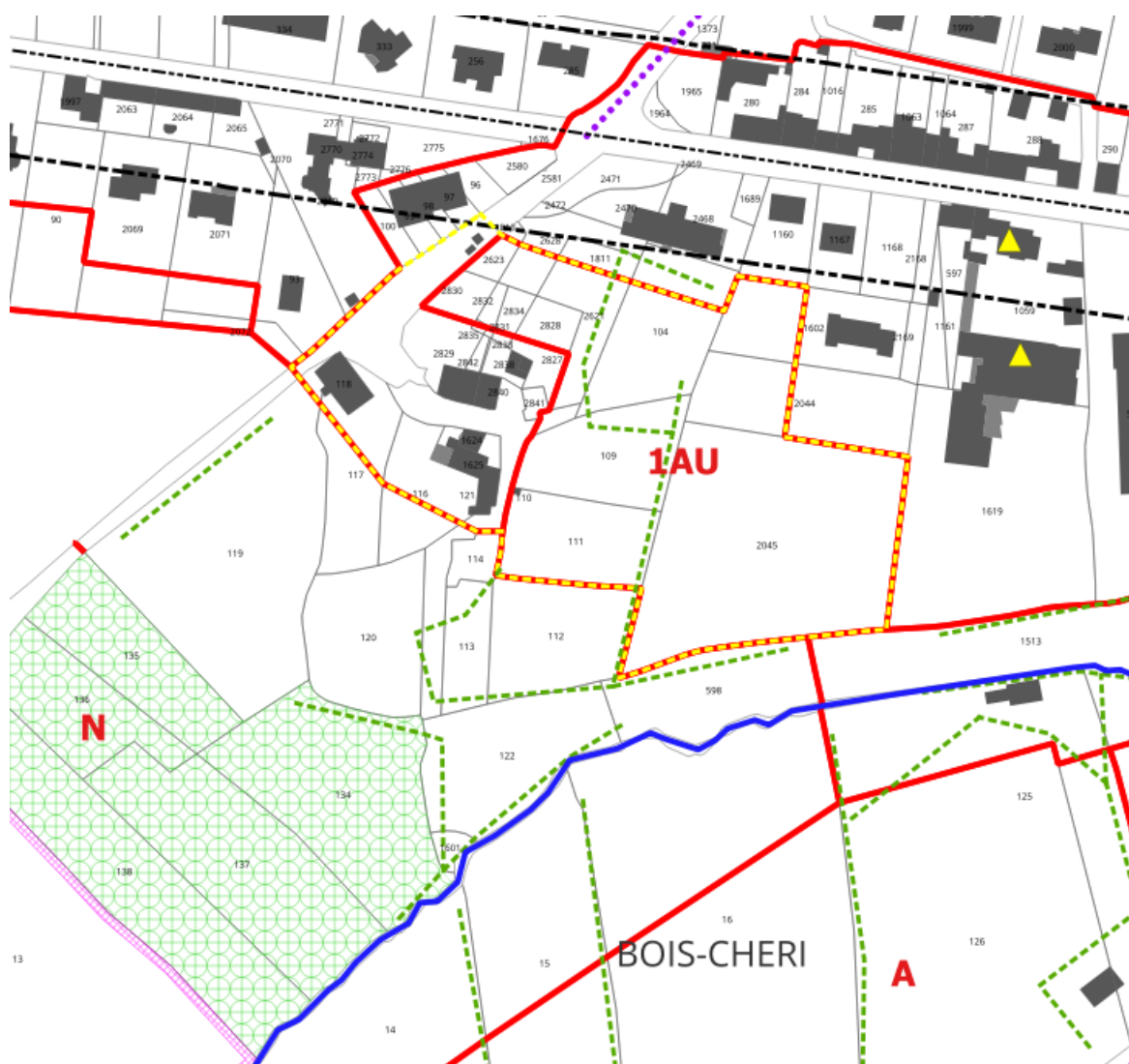
Le règlement graphique est modifié :

- Pour préserver les espaces présentant des enjeux environnementaux au sud, notamment les zones humides inventoriées. Ces espaces sont reclassés en zone naturelle (N).
- Les constructions existantes formant une continuité de l'urbanisation avec le bourg sont reclassés en zone urbaine (Ua), afin de permettre la mobilisation des bâtiments pour les activités de santé, sans attendre la réalisation de l'opération d'aménagement.
- Le parking du pôle santé n'a pas vocation à rester dans la zone à urbaniser, il est donc reclassé en zone urbaine (Ua). Ainsi que les parcelles C1813 et la pointe de la parcelle C2628 dans le prolongement du parking.
- Sur le jardin de la propriété située au nord-est du secteur, un nouveau découpage est proposé. Il permet une densification à l'ouest de la propriété (parcelles C1602 et C2044), intégrée au sein de l'OAP (zone 1AU). Tandis que le jardin au sud de la maison est conservé en zone Ua (parcelle C2044), au bénéfice de cette dernière, avec cependant une possibilité de densification mais qui reste indépendante de l'OAP.



-  Limite de commune
-  Limite de zones, de secteurs et de sous-secteurs
-  Emprise indicative des zones humides
-  Arbre isolé à préserver ou à mettre en valeur
-  Bâti à préserver et à mettre en valeur
-  Emplacement réservé
-  Espace boisé classé à conserver
-  Jardin à conserver
-  Secteur de 30m de part et d'autre de la route, affecté par le bruit
-  Secteur doté d'orientation d'aménagement et de programmation

Légende du règlement graphique



Règlement graphique après modification

Bilan de l'évolution des surfaces du règlement graphique :

Le périmètre de l'OAP est réduit en conséquence, passant de 3,23 ha à 1,88 ha. Au sein de cette OAP, 1,38 ha sont classés en zone 1AU et 0,5 ha sont classés en zone UA.

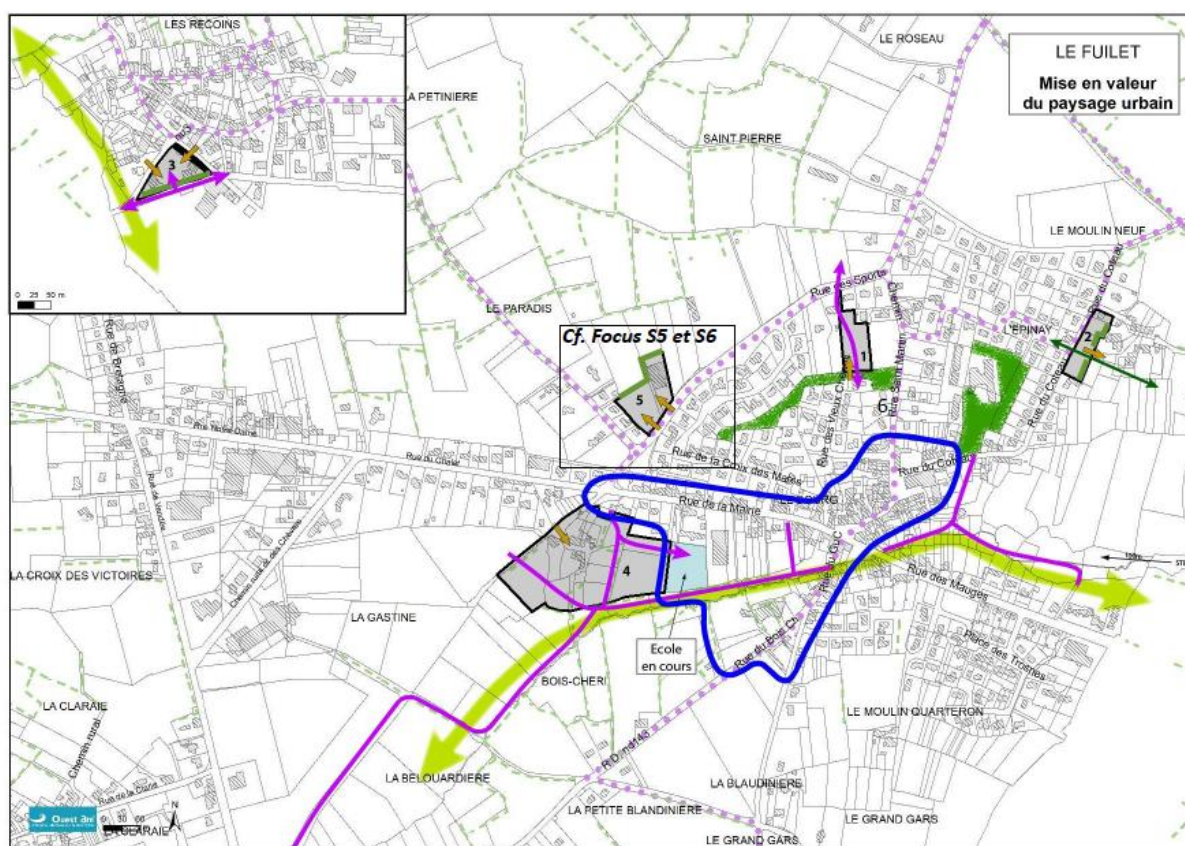
Sur la partie nord, l'espace de stationnement du pôle médical est exclue du périmètre. La partie sud, présentant des enjeux environnementaux est exclue également et, est reclassée en zone N. La surface concernée est de 1,22 ha.

Modification de l'OAP

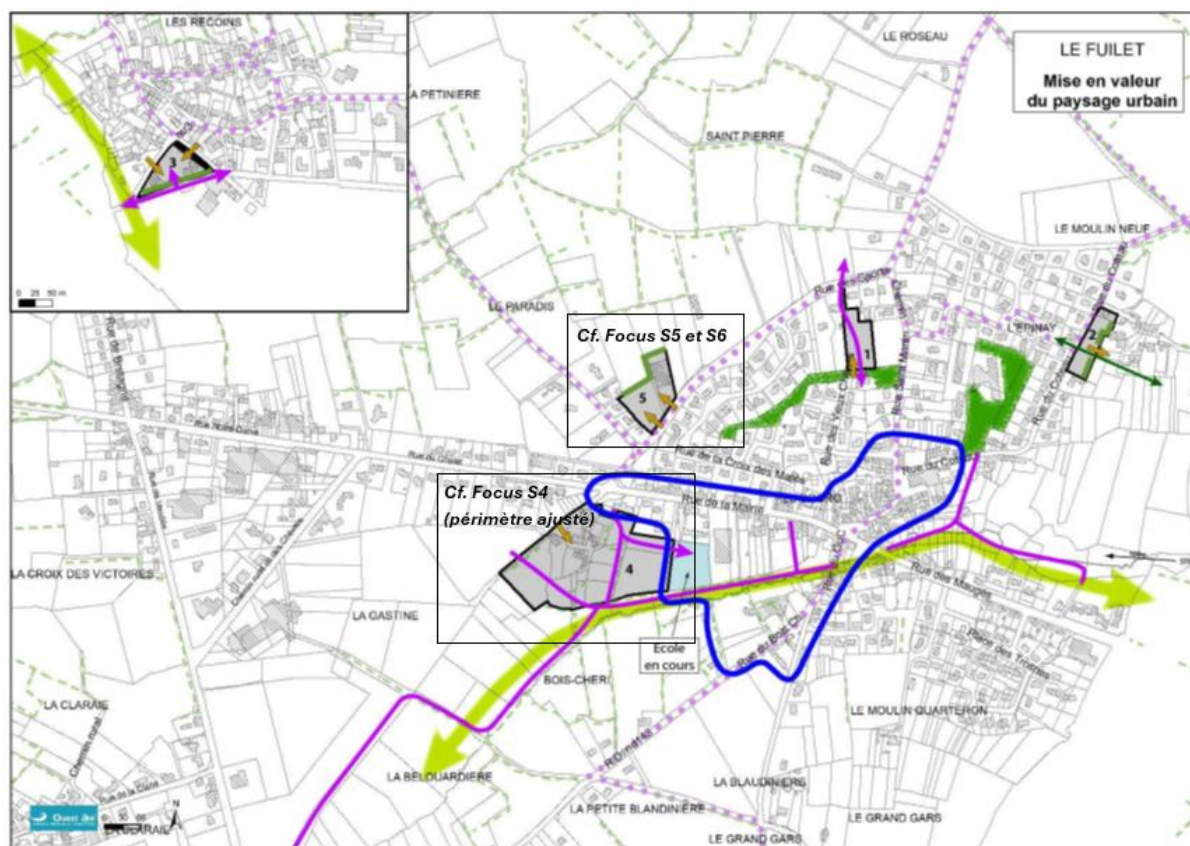
Plusieurs éléments de la pièce n°4.3 du PLU sont modifiés :

- Plan de mise en valeur du paysage urbain du bourg du Fuilet : ajustement du plan pour redélimiter le secteur de la Gâtine.
- Programmation et échéancier pour le logement sur la commune déléguée du Fuilet : ajustement de la programmation et de l'échéancier.
- Orientations pour le secteur 4 sur la commune déléguée du Fuilet : ajustement des orientations et ajout d'un plan d'aménagement.

Après modification n°2



Plan de mise en valeur du paysage urbain du bourg du Fuilet avant modification



Plan de mise en valeur du paysage urbain du bourg du Fuilet après modification

Plan de mise en valeur du paysage urbain du bourg du Fuilet après modification

Programmation et échéancier pour le logement :									
N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements	ECHEANCE	N° sur plan	ZONAGE	SURFACE	Nombre de logements	ÉCHEANCE
1	Ub	0,42	8	A/B	1	Ub	0,42	8	A/B
2	Ub	0,39	7	A/B	2	Ub	0,39	7	A/B
3	Ua	0,40	7	B/C	3	Ua	0,40	7	B/C
4	2AU	3,23	52	A/B	4	1AU / Ua	1,88	35**	A/B
5	1AU	0,35	6	A/B	5	1AU	0,35	6	A/B
6	1AU	0,31	5*	A/B	6	1AU	0,31	5*	A/B

* 5 logements dans le cadre d'une démolition (et dépollution le cas échéant) des bâtiments d'activités, 2 logements en cas de maintien des activités.

* 5 logements dans le cadre d'une démolition (et dépollution le cas échéant) des bâtiments d'activités, 2 logements en cas de maintien des activités.

**35 logements hors secteur de densification, pouvant accueillir 3 à 6 logements.

Orientations pour le secteur 4, avant modification :

Le contexte :

- Secteur situé dans le prolongement du bourg : proximité de l'école en cours d'extension, du centre bourg, de la coulée verte et de Figulina ;
- Secteur accessible depuis le carrefour aménagé vers la maison de santé ;
- Ancien secteur agricole de prairies, de bocage relictuel bordé par une vallée qui se referme.

Objectifs :

- Développer une offre en logements accessibles et diversifiée en continuité du bourg à travers un programme de logements varié ;
- Poursuivre la mise en valeur de la coulée verte le long du ruisseau : développer les zones de contact entre l'espace public et l'espace privé pour donner de l'épaisseur à la trame verte et bleue et renforcer la perméabilité entre espace urbain et espace naturel ou agricole, concevoir une organisation et un aménagement paysager qui s'adaptent à la topographie ;
- Permettre un phasage de l'aménagement au sein du secteur pour lisser l'offre en logements ;
- Accueillir un minimum de 52 logements au travers des deux phases envisagées.

Orientations d'aménagement :

- Renforcer le rôle de lien de la coulée verte entre le bourg, Barbotine, les Recoins et les Landes du Fuilet par une mise en valeur de la vallée via une continuité douce. Celle-ci confortera la continuité de la trame verte à travers son traitement sous forme de chemin bocager ;
- Gérer la transition entre la vallée et l'espace urbanisé par la maîtrise de l'occupation du sol en limite de secteur : maintien d'une bande de jardins et traitement végétal des clôtures permettront d'assurer une transition paysagère de qualité et contribueront à l'épuration des eaux de ruissellement du bassin versant ;
- Concevoir une organisation qui s'adapte à la topographie du site favorable à des implantations Sud des façades principales ;
- Maintenir la perméabilité de la trame verte à l'intérieur du secteur en privilégiant la végétalisation des espaces publics non imperméabilisés, en traitant les voiries de desserte de l'opération comme des chemins bocagers (emprise optimisée, limites végétalisées sous forme de noues, de plantations en limite du domaine privé) ;
- Maîtriser l'imperméabilisation dans les limites rendues possibles par les contraintes de dimensionnement du réseau eau pluvial.

Orientations pour le secteur 4, après modification :

Le contexte :

- Secteur situé dans le prolongement du bourg : proximité de l'école ~~en cours d'extension~~, de la maison de santé et du cabinet dentaire (20 000 patients), du centre bourg, de la coulée verte et de Figulina ;
- Secteur accessible depuis le carrefour aménagé vers la maison de santé ~~et le cabinet dentaire~~ ;
- Ancien secteur agricole de prairies, de bocage relictuel bordé par une vallée qui se referme ;
- Foncier maîtrisé par la commune.

Objectifs :

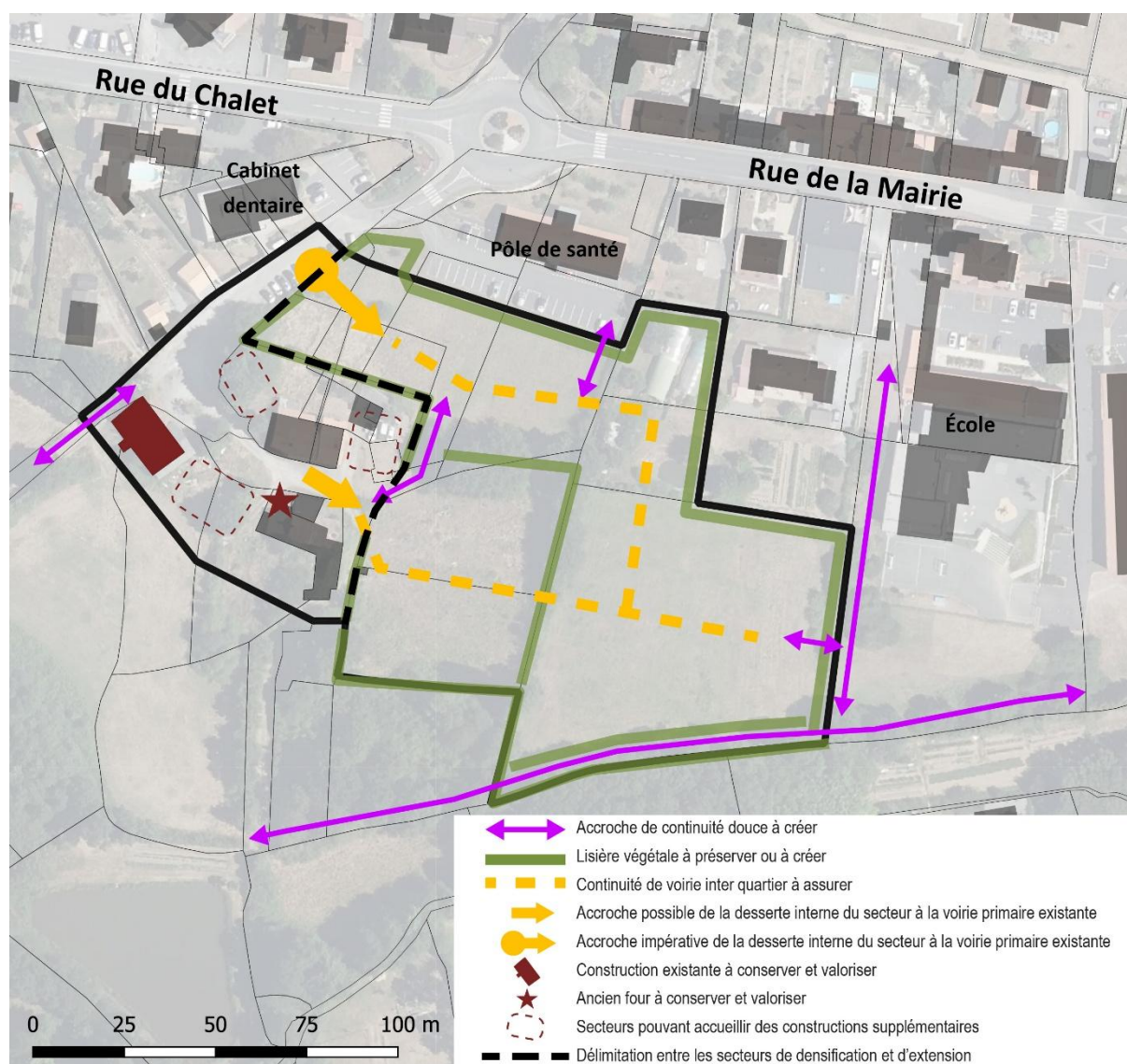
- Développer une offre en logements accessibles et diversifiée en continuité du bourg à travers un programme de logements varié ;
- Poursuivre la mise en valeur de la coulée verte le long du ruisseau : développer les zones de contact entre l'espace public et l'espace privé pour donner de l'épaisseur à la trame verte et bleue et renforcer la perméabilité entre espace urbain et espace naturel ou agricole, concevoir une organisation et un aménagement paysager qui s'adaptent à la topographie ;
- Permettre un phasage de l'aménagement au sein du secteur pour lisser l'offre en logements. Le secteur en densification pourra faire l'objet d'aménagements indépendamment du secteur en extension. Afin, notamment de créer des locaux à destination du personnel de santé des cabinets situés à proximité ;
- ~~• Accueillir un minimum de 52 logements au travers des deux phases envisagées.~~
- Accueillir au moins 35 logements sur le secteur en extension, dont au moins 20% de logements locatifs sociaux (soit 7 logements au minimum).
- Permettre une densification de l'espace déjà construit par des constructions respectant les gabarits existants (3 à 6 logements environ).
- Permettre la valorisation du patrimoine, notamment en préservant les bâtiments existants (grange, four). Les bâtiments trop dégradés pourront faire l'objet de renouvellement urbain.

Orientations d'aménagement :

- Renforcer le rôle de lien de la coulée verte entre le bourg, la Barbotine, les Recoins et les Landes du Fuilet par une mise en valeur de la vallée via une continuité douce. Celle-ci confortera la continuité de la trame verte à travers son traitement sous forme de chemin bocager ;

- Gérer la transition entre la vallée et l'espace urbanisé par la maîtrise de l'occupation du sol en limite de secteur : maintien d'une bande de jardins et traitement végétal des clôtures permettront d'assurer une transition paysagère de qualité et contribueront à l'épuration des eaux de ruissellement du bassin versant ;
- Concevoir une organisation qui s'adapte à la topographie du site favorable à des implantations Sud des façades principales ;
- Maintenir la perméabilité de la trame verte à l'intérieur du secteur en privilégiant la végétalisation des espaces publics non imperméabilisés, en traitant les voiries de desserte de l'opération comme des chemins bocagers (emprise optimisée, limites végétalisées sous forme de noues, de plantations en limite du domaine privé) ;
- ~~• Maîtriser l'imperméabilisation dans les limites rendues possibles par les contraintes de dimensionnement du réseau eau pluvial.~~
- Prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales.
- Préserver autant que possible les haies existantes

Ajout d'un focus (plan d'aménagement) :



Plan d'aménagement du secteur de la Gâtine

4. JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION AU TITRE DE L'ARTICLE L 153-38 DU CODE DE L'URBANISME

4.1 Fondement juridique

Article L153-38 du code de l'urbanisme :

« 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. »

4.3 Rappel des objectifs de production de logements

Le PLU en vigueur

Le PLU de la commune de Montrevault-sur-Èvre approuvé le 24 avril 2017 envisage une croissance démographique de +0,9% par an à horizon 10 ans. Soit l'accueil de 1 500 habitants supplémentaires et la réalisation de 900 à 950 logements (90 à 95 nouveaux logements par an).

Le PLH

Approuvé le 20 novembre 2019, le premier Programme Local de l'Habitat (PLH) de Mauges Communauté prévoit la réalisation de 3 960 nouveaux logements sur la période, dont 480 sur la commune de Montrevault-sur-Èvre, soit 80 par an en moyenne.

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%	495	40
Sèvremoine	960	24%	885	80
Mauges Communauté	3 960	100%	3 640	320

Objectifs de production de logements du PLH 2019-2025

Source : Programme d'actions du PLH

Le SCoT arrêté

La révision du SCoT de Mauges Communauté, arrêté en conseil communautaire le 26 mars 2025, prévoit la réalisation de 400 nouveaux logements par an sur la période 2025-2044.

Cet objectif est décliné par commune et s'élève de **40 à 45 nouveaux logements par an** sur la commune de Montrevault-sur-Èvre. Sur la période 2025-2044, cet objectif correspond à la production de **800 à 900 logements**.

A partir de l'ensemble de ces conditions dédiées à la production de logements (évolution démographique, point mort, renforcement des pôles principaux, concrétisation au sein des enveloppes urbaines, niveaux de densité de logements), les besoins en foncier pour le développement de l'habitat sont évalués à 135 ha, dont 21,1 ha pour la commune de Montrevault-sur-Evre.

Répartition de la production de logements par commune avec une déclinaison pour les pôles structurants sur les communes concernées	Objectif de production par an de logements 2025-2044 inclus
Beaupréau	35 à 40
Autres communes déléguées	50 à 55
Beaupréau-en-Mauges	85 à 95
Saint-Macaire / Saint-André	35 à 40
Autres communes déléguées	40 à 45
Sèvremoine	75 à 85
Chemillé (yc Melay)*	30 à 35
Autres communes déléguées	30 à 35
Chemillé-en-Anjou	60 à 70
Montjean / La Pommeraye	30 à 35
Autres communes déléguées	30 à 35
Mauges-sur-Loire	60 à 70
Orée-d'Anjou	45 à 50
Montrevault-sur-Èvre	40 à 45
TOTAL MAUGES	Environ 400 / an

Objectifs de production de logements du SCoT arrêté

Source : DOO du SCoT arrêté le 26 mars 2025

	2025	2030 inclus / 2031	2034 / 2035 inclus	2044 inclus
En hectare	Consommation d'ENAF	Enveloppe foncière dédiée à l'artificialisation des sols		
Beaupréau-en-Mauges	10,6		28	
Sèvremoine	10,1		12	
Chemillé-en-Anjou	11,8		3	
Mauges-sur-Loire	7,9		12	
Orée-d'Anjou	6,4		12	
Montrevault-sur-Èvre	6,9		14	
TOTAL MAUGES	54		81	
Ventilation de l'enveloppe foncière selon les décades du SCoT		77		58

Objectifs de limitation de la consommation d'espace du SCoT arrêté

Source : DOO du SCoT arrêté le 26 mars 2025

Bilan de la construction des années passées

Un important déséquilibre est observé entre les objectifs précédemment exposés et la production réelle au cours des dernières années.

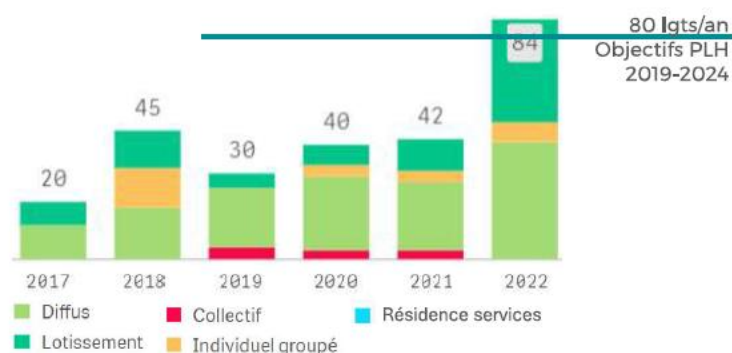
Rappel des objectifs :

- PLU approuvé en 2017 : 90 à 95 logements par an
- PLH 2019-2025 : 80 logements par an
- Projet de SCoT arrêté : 40 à 45 logements par an

La production observée au cours des dernières années reste en deçà des objectifs du PLU et du PLH avec seulement 32 nouveaux logements par an entre 2017 et 2019, et 55 nouveaux logements par an entre 2020 et 2022. Le SCoT arrêté en mars 2025 prend acte de cet écart et prévoit un objectif plus réaliste, correspondant au rythme observé les années précédentes.

Marché de la construction neuve

Evolution de la construction neuve par forme urbaine



Volume de construction annuel, tendance par rapport à la période 2017-2019 et ratio de production de logements



2020-2022
55 logements / an

Sous production
3,5 logements / 1.000 hab.



2017-2019
32 logements / an

2,0 logements / 1.000 hab.

+ 72 %

Source : Données Sitadel, logements commencés (neuf et acquisition amélioration)

Bilan des logements commencés 2017-2022

Source : Stratégie foncière de Mauges Communauté

Par ailleurs, à l'échelle communale, le PLU envisageait de concentrer les constructions sur les pôles de son territoire, notamment le bourg du Fuilet. Or, avec le recul, et pour de multiples raisons (propriétés foncières, fonctionnements des stations d'épurations,

etc.) il s'est avéré que ce bourg a été l'un des moins construits du territoire. Pourtant l'attractivité pour ce bourg n'a fait qu'augmenter depuis le début des années 2020, en raison de sa proximité avec les agglomérations de Nantes, de Vallet et d'Ancenis. Preuve en est, récemment, l'un des plus gros investissements de bailleurs sociaux sur le territoire s'est réalisé sur le bourg du Fuiet.

4.4 Analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

Méthodologie de l'analyse

Dans le cadre de la révision de son SCoT, Mauges Communauté a mis en place plusieurs séances de travail visant à établir une photographie des gisements fonciers disponibles au sein des parties actuellement urbanisées. Un travail de terrain renforcé a été produit afin de donner un état des lieux objectif et partagé avec les élus.

Ce travail a permis d'identifier et de qualifier les gisements fonciers sur chaque enveloppe urbaine des communes du territoire, et d'y déterminer le niveau de production possible au sein de l'enveloppe urbaine. Sur la commune de Montrevault-sur-Evre, un taux de concrétisation moyen de 50% a été retenu.

Le SCoT précise que ce taux de concrétisation est à apprécier selon plusieurs critères : éléments physiques au sol (zones humides, risques...), capacité du territoire à répondre au marché, dureté foncière, servitudes... Il se base sur la redéfinition des enveloppes urbaines au 1er janvier 2021.

Ainsi la part minimale de la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine a été définie de manière progressive dans le DOO du SCoT :

- Sur la première période du SCoT (2025-2030 inclus) : 40%
- Sur la seconde période du SCoT (2031-2044 inclus) : 50%

Ensuite, pour définir les besoins en foncier associés au développement de l'habitat, le critère de la densité a fait l'objet d'un travail d'acculturation à l'évolution des formes urbaines en s'appuyant sur un ensemble de ressources mobilisées dans plusieurs instances (ateliers habitat, commission urbanisme, communes, comité de pilotage...).

Synthèse des gisements identifiés

A l'échelle de la commune de Montrevault-sur-Evre, un total de 405 gisements a été identifié, dont 123 non mobilisables.

Parmi les gisements mobilisables, 258 gisements densifiables sont identifiés (37 ha) et 18 gisements en renouvellement urbain (0,5 ha). A noter quelques gisements à questionner (6 gisements).

Communes déléguée / Gisements	Nombre	Surface (m ²)
Chaudron-en-Mauges	30	43332,1
Densifiable	16	29573,4
Non mobilisable	9	13406,9
Renouvellement urbain	5	351,8
La Boissière-sur-Èvre	28	34767,1
Densifiable	20	19984,6
Non mobilisable	6	14227,9
Renouvellement urbain	2	554,6
La Chaussaire	10	17887,5
Densifiable	8	16179,8
Non mobilisable	2	1707,7
La Salle-et-Chapelle-Aubry	34	32206,3
Densifiable	16	18759,6
Non mobilisable	17	12728,8
Renouvellement urbain	1	717,9
Le Fief-Sauvin	34	45951,4
Densifiable	28	42378,9
Non mobilisable	6	3572,5
Le Fuilet	31	41513,8
Densifiable	24	37285,2
Non mobilisable	5	4048,7
Renouvellement urbain	2	179,9
Le Puiset-Doré	21	25828,3
Densifiable	18	24168,3
Non mobilisable	3	1660
Montrevault	27	26596,7
Densifiable	10	15245
Non mobilisable	15	11291,3
Renouvellement urbain	2	60,4
St Pierre-Montlimart	91	246987,1
Densifiable	48	87178,1
Espace à questionner	6	52163,3
Non mobilisable	33	104692,8
Renouvellement urbain	4	2952,9
St Quentin-en-Mauges	52	60260,7
Densifiable	34	39312,8
Non mobilisable	18	20947,9

Communes déléguée / Gisements	Nombre	Surface (m ²)
St Rémy-en-Mauges	47	61732,7
Densifiable	36	48144,6
Non mobilisable	9	13289,8
Renouvellement urbain	2	298,3
Total général	405	637063,7
Densifiable	258	378210,3
Espace à questionner	6	52163,3
Non mobilisable	123	201574,3
Renouvellement urbain	18	5115,8

Application d'un taux de concrétisation

L'exploitation du travail effectué dans le cadre de la stratégie foncière sur la qualification des gisements fonciers sur chaque enveloppe urbaine des communes du territoire a permis de déterminer le niveau de production possible au sein de l'enveloppe urbaine.

Sur la commune de Montrevault-sur-Evre, un taux de 50% a été retenu. Ce taux de concrétisation est à apprécier selon plusieurs critères : éléments physiques au sol (zones humides, risques...), capacité du territoire à répondre au marché, dureté foncière, servitudes...

Bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

Ainsi, sur la commune de Montrevault-sur-Evre, un total de 276 gisements fonciers en densification ou en renouvellement urbain ont été identifiés, pour une superficie de 38,3 ha.

Cette superficie est ramenée à 19,2 ha par l'application du taux de concrétisation (50%).

L'application d'une densité moyenne de 30 logements par hectare, imposée par le SCoT, permet d'identifier **un potentiel de l'ordre de 575 logements dans les zones déjà urbanisées.**

Ce potentiel est inférieur à l'objectif de production de 800 à 900 logements à produire fixé par le SCoT sur la période 2025-2044.

Une partie de l'objectif de production fixé par le SCoT doit donc être recherché en dehors des zones déjà urbanisées.

Grâce à cette analyse des gisements, on remarque d'ailleurs que le bourg du Fuilet, bien que pôle pour le territoire de Mauges Communauté et de Montrevault-sur-Evre, dispose de faibles capacités en urbanisation vis-à-vis de son statut. Cela se constate

notamment sur le prix du foncier en forte augmentation et par les projets privés, réalisés ou en cours, de densification du tissu urbain (divisions parcellaires, divisions du bâti existant en plusieurs logements, réinvestissements d'anciennes granges), parfois difficiles à maîtriser.

4.5 Analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones à urbaniser

Identification des zones à urbaniser

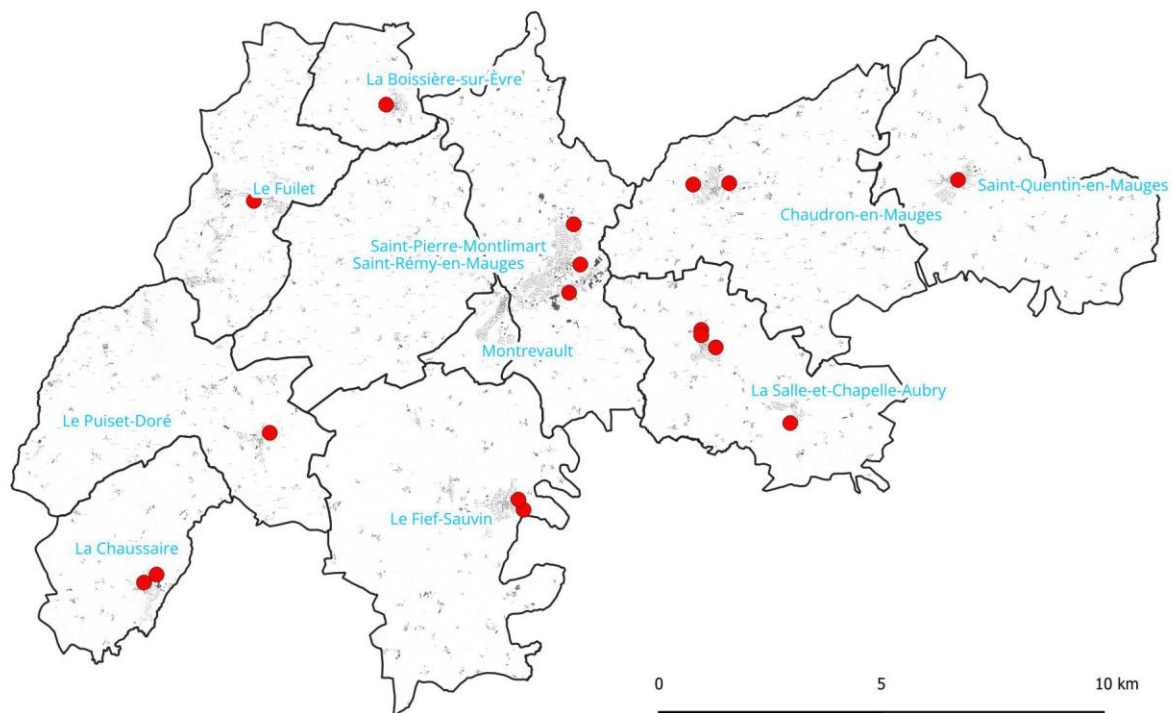
Dans le cadre la révision du SCoT, un travail a également été mené sur les zones à urbaniser du PLU en vigueur, qu'il s'agisse de secteurs consommant des ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) ou non. Il s'agissait pour la commune de Montrevault-sur-Evre de réfléchir à la planification de sa consommation foncière sur les prochaines années et de répondre aux besoins en logements fixés par le SCoT arrêté.

La commune a fait le choix de prioriser son développement pour les années à venir sur les espaces les plus proches du bourg, prenant la décision d'ailleurs de mettre à l'écart certaines zones 1AU de son PLU.

En plus de l'éloignement des bourgs, la mise à l'écart de certains secteurs s'explique notamment par :

- Une capacité d'assainissement insuffisante ;
- Leur complexité foncière (multiples propriétaires, rétention, réflexions approfondies nécessaires...) ;
- La pollution des sols.

Ces secteurs seront requestionnés lors de la révision générale du PLU qui devrait débuter suite à l'élection de la nouvelle municipalité.



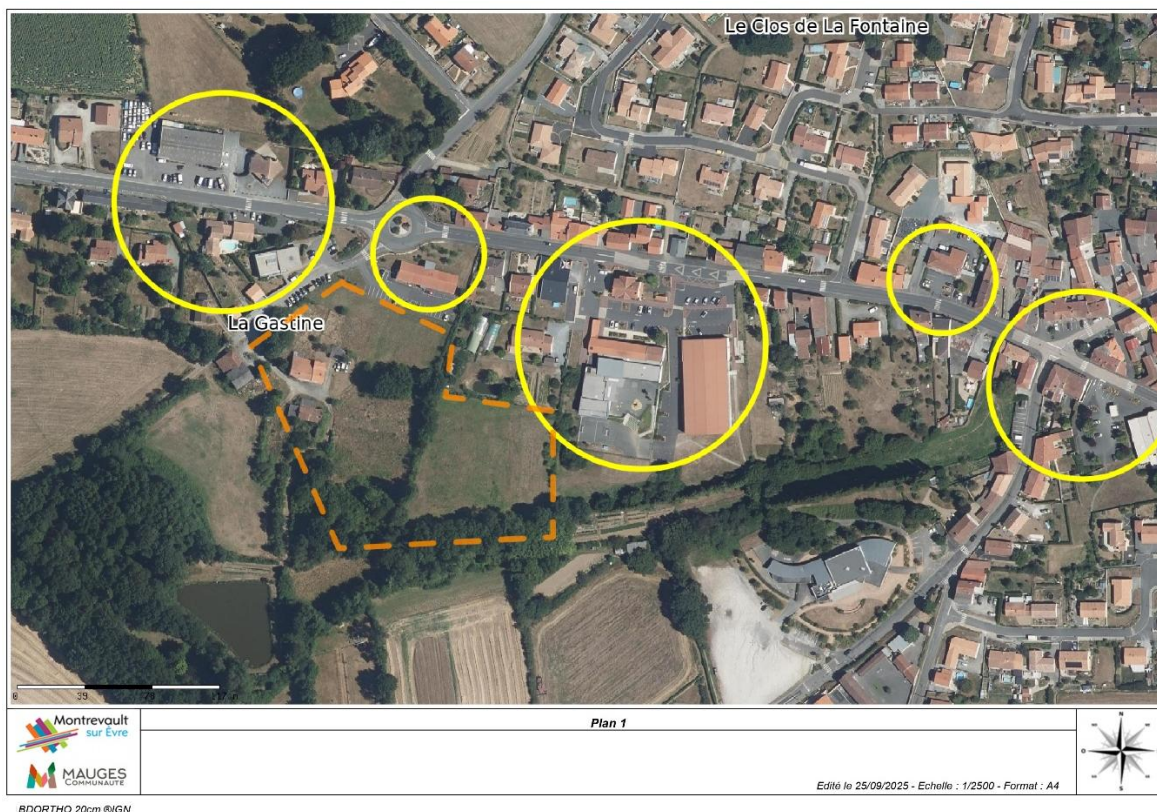
Localisation des secteurs, hors gisements en densification, fléchés pour le développement de l'habitat dans le cadre de la révision du SCoT

Le choix du secteur de la Gâtine

Le secteur de la Gâtine a été retenu, et donc ouvert à l'urbanisation car il dispose de plusieurs intérêts :

- Localisation dans le second pôle du territoire.
- Localisation sur la commune déléguée la plus attractive du territoire en raison notamment de sa proximité avec Ancenis, Vallet et plus généralement de l'agglomération Nantaise. Le bourg du Fuiet dispose cependant de peu de capacités de densification malgré son classement en pôle relais par le PADD et le futur SCOT (12 gisements en densification identifiés après application d'un taux de concrétisation de 50% sur les 24 gisements).
- Le site est également idéalement positionné à proximité du centre-bourg du Fuiet et bénéficie de tous les commerces et services essentiels, ce qui limitera à terme les besoins en déplacements véhicules. (cf carte ci-après : contour du site en orange et cercles jaunes représentant les commerces et services de proximité).
- La STEP du Fuiet dispose de capacités d'assainissement suffisantes pour la construction de 40 logements supplémentaires (environ 74 Equivalents Habitants supplémentaires).
- Enfin, la commune est propriétaire de l'ensemble des parcelles de l'opération, facilitant son aménagement et surtout la maîtrise d'un projet mixte alliant

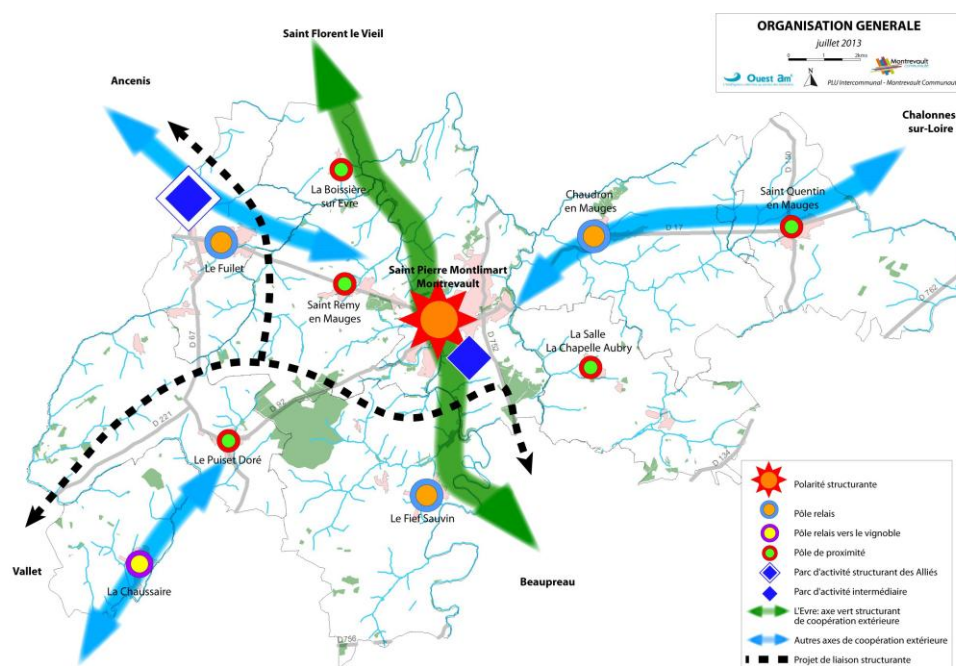
logements individuels et collectifs et ne fermant pas la porte à l'installation de nouveaux services.



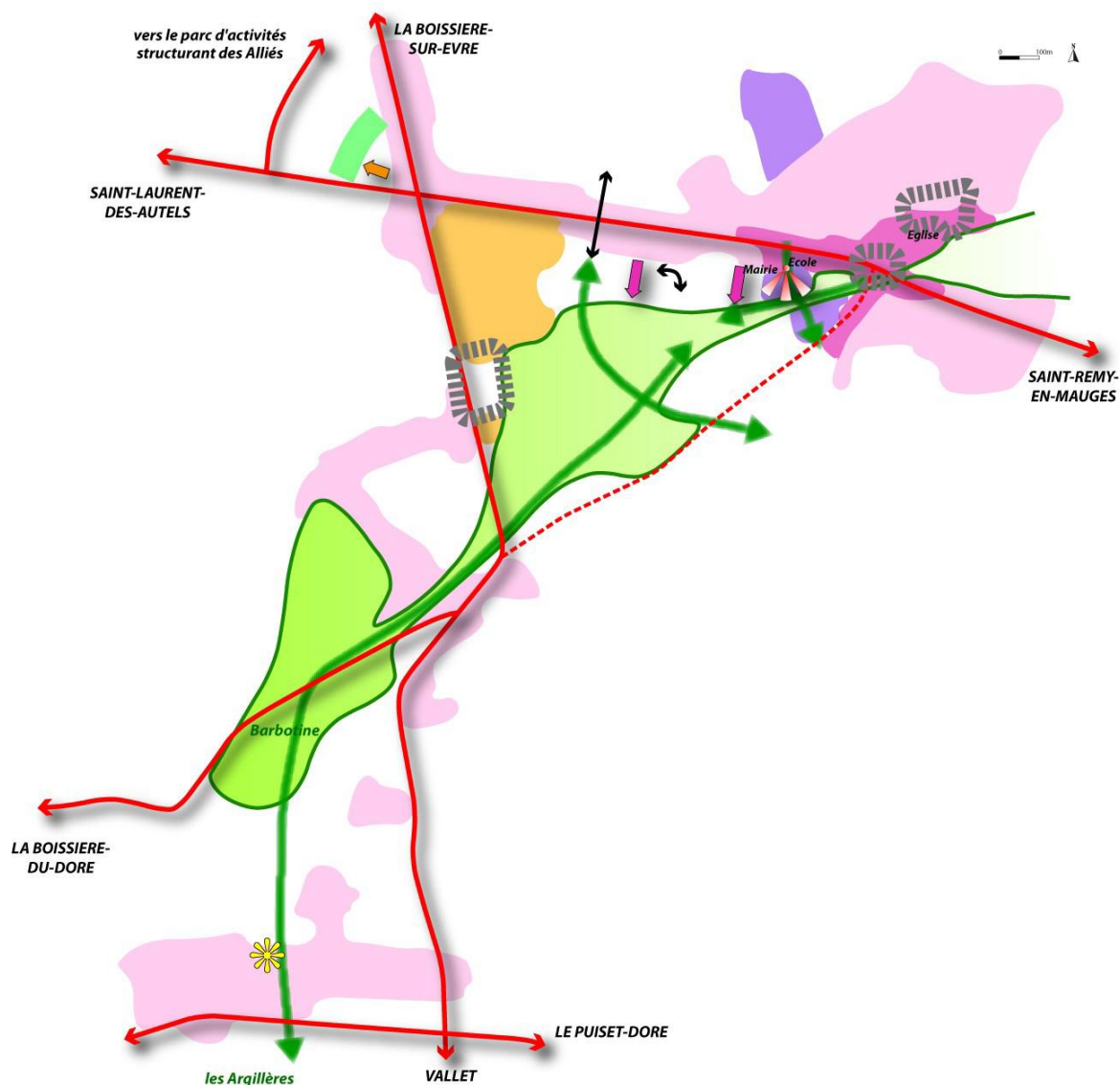
Un secteur qui répond aux orientations inscrites dans le PADD

Le secteur de la Gâtine répond en outre aux objectifs inscrits dans le PADD :

- Orientation n°3 : un maillage urbain facteur d'ouverture et garant d'un développement local équilibré : la population et le logement
 - En participant à accueillir une partie de la croissance démographique et des logements prévus (90 à 95 par an).
- Orientation n°4 : un maillage urbain facteur d'ouverture et garant d'un développement local équilibré : les services et équipements
 - En participant au développement de l'offre en services de médecine. Le Fuilet est identifié comme un « pôle relais ».



- Orientation n°7 : une ruralité qui met ses atouts en valeur : la nature, les paysages et le patrimoine
 - En préservant la trame verte et bleue présente sur le secteur ainsi que les zones humides identifiées.
- Orientation n°8 : un territoire attractif par sa qualité urbaine et par la vitalité de ses bourgs
 - Concernant le bourg du Fuiet, le PADD indique notamment : « Le rôle qu'il joue de pôle fonctionnel d'équipements et de services intermédiaires pour les communes environnantes, au sein d'un bourg dont l'attractivité et l'animation doivent être confortées. »



	Axe structurant du bourg	ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES	
	URBANISATION Noyau ancien du bourg ou du village: mise en valeur de la qualité patrimoniale et paysagère		Transition paysagère à soigner entre ambiance rural et enveloppe urbaine
	Urbanisation récente du bourg dans l'enveloppe urbaine: opportunités pour renforcer le tissu urbain		Mise en valeur paysagère de la trame verte et bleue au sein de l'enveloppe urbaine
	Secteur urbain stratégique à reconquérir		Patrimoine remarquable
	Extension maîtrisée de l'enveloppe urbaine		Les potagers de coeur de bourg
	Accroche de voirie		Points de vue majeurs
	Renforcement et/ou optimisation de la zone artisanale de proximité		Maillage du territoire par les continuités douces, liens entre les espaces urbains, agricoles et naturels
	Extension maîtrisée de l'enveloppe à vocation d'activités économiques		Site agricole
	Renforcement et/ou optimisation du pôle d'équipements structurants		
	Extension maîtrisée de l'enveloppe à vocation d'équipements structurants		

4.6 Conclusion

Au regard :

- Du retard dans les objectifs de production de logements inscrits dans le PLU approuvé le 24 avril 2017, et du PLH approuvé le 20 novembre 2019. Ainsi que des objectifs du SCoT arrêté le 26 mars 2025.
- Du nombre insuffisant de gisements fonciers identifiés au sein de l'enveloppe urbaine, pour répondre aux besoins en logements.
- De la complexité de réaliser une opération sur un certain nombre de secteurs étudiés par la commune.
- De la faisabilité opérationnelle du secteur de la Gâtine et de sa localisation en cohérence avec les objectifs du PADD.

Est justifiée l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Gâtine situé en zone 2AU.

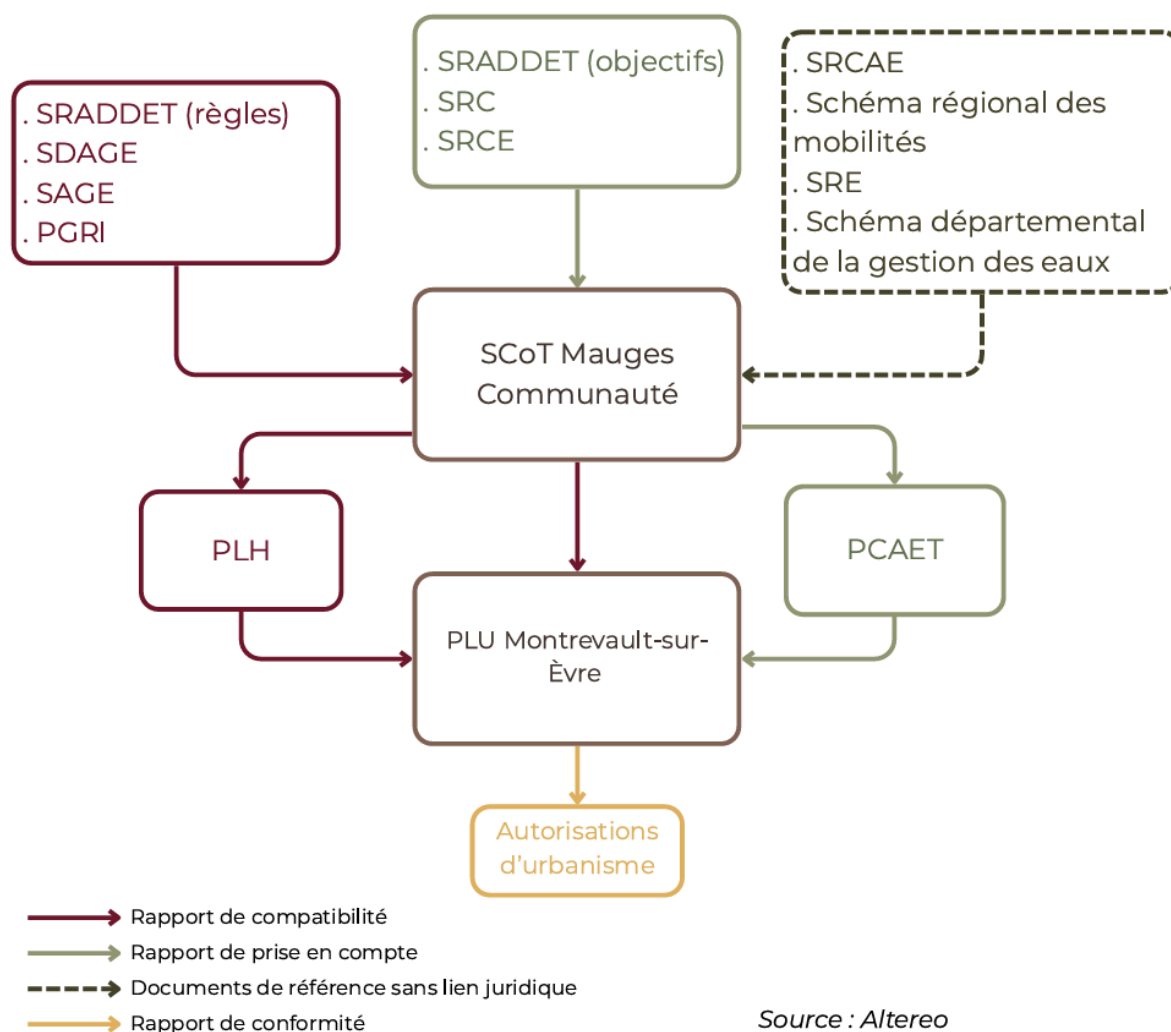
5. L'ARTICULATION DES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

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
- 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

Le 20 novembre 2019, Mauges Communauté a approuvé son premier Programme Local de l'Habitat (PLH).

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

L'objet de la modification s'inscrit pleinement dans les orientations stratégiques du PLH et des objectifs quantitatifs de production de logements. Le projet participe également à la diversification de l'offre par la création de nouveaux logements locatifs sociaux.

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. Cette communauté d'agglomération regroupe 6 communes nouvelles avec environ 120 000 habitants.



Source : maugescommunauté.fr

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*

➤ **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Mauges Communauté est en cours de révision.**

L'objet de la modification s'inscrit dans les axes du projet stratégique du SCoT, plus particulièrement :

- Conforter les continuités écologiques, paysagères et patrimoniales (Axe 1)
- Renforcer l'armature urbaine (Axe 1)
- Créer et diversifier les capacités d'accueil (Axe 3)

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 identifié 7 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.

L'objet de la modification s'inscrit dans les thématiques et actions du PCAET, notamment :

- L'axe 2 : urbanisme et habitat
- L'axe 3 : les mobilités

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 hydromorphologique*
- *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*

La procédure de modification n°4 a notamment permis de délimiter au mieux l'emprise de l'OAP afin de préserver les zones humides inventoriées et les secteurs à fort enjeux de biodiversité.

4.5. Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification et de gestion des eaux encadré par le droit communautaire inscrit dans la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) de 2000. Il fixe pour six ans les orientations qui permettent d'atteindre les objectifs attendus en matière de « bon état des eaux ».

Celui concernant le bassin Loire-Bretagne couvrait la période 2016-2021. Il fixait comme objectif un minimum de **61 % de masses d'eau en bon état en 2021. Aujourd'hui, 24% des eaux sont en bon état et 10% en sont proches.** Par conséquent, les nouveaux

objectifs à venir pour le SDAGE 2022-2027 adopté lors du vote du 3 mars 2022 se font en continuité du précédent. Il vise à **concentrer les efforts sur ces 10% de cours d'eau en presque bon état** afin d'entamer une progression rapide de la qualité écologique de ces cours d'eau ainsi que de ceux en état médiocre ou en mauvais état écologique.

Il prévoit également une **réduction de la pollution organique, bactériologique ou encore liée aux produits phytosanitaires par des mesures adaptées**. Enfin, il s'agissait de préserver et restaurer les milieux aquatiques tout en mettant en place une sensibilisation des acteurs.

L'objet de la modification s'inscrit dans les enjeux portés par le SDAGE dont les enjeux sont déclinés localement au travers du Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Èvre, Thau et Saint-Denis.

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*

L'objet de la modification s'inscrit dans les enjeux portés par le SRADDET, lui-même décliné dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Mauges Communauté.

6. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

L'analyse des incidences notables probables de droit commun n°4 sur l'environnement

L'analyse des incidences prévisibles de la présente modification sur l'environnement est présentée sous la forme d'un **tableau de synthèse thématique** (comptabilisant 10 thématiques dont certaines ont été regroupées : paysage et patrimoine ou encore climat, énergie et qualité de l'air).



Ce tableau met en parallèle les incidences prévisibles de la modification de droit commun sur l'environnement avec les mesures correctives possibles à mettre en place pour diminuer ces impacts.

Ainsi pour chaque thématique présentée et points de modification, il a été identifié :

- **Le degré de sensibilité** du site vis-à-vis de la thématique considérée selon trois niveaux : **faible, modéré et fort**.
- **L'effet/ incidence pressentie** qui correspond à **l'étendue ou à l'importance des dégradations** susceptibles d'être causées par les modifications apportées au document sur l'environnement a été classé en trois niveaux : très faible, faible à modéré. Pour la caractériser davantage, sa **nature** a également été renseignée selon un code couleur :

En gris : neutre, pas d'incidence à relever	En vert : incidence pressentie à dominante positive pour la thématique considérée	En orange : incidence pressentie à risque pour la thématique considérée
---	---	---

Deux niveaux d'analyse (degré d'impact et nature de celle-ci) permettent d'avoir un panorama des incidences des modifications entreprises lors de cette procédure.

NB : La procédure de modification n°4 du PLU menée par la commune n'a qu'un seul objet : l'ouverture d'une zone 2AU au titre de l'article L153-38 du code de l'urbanisme, sur la commune déléguée du Fuilet.

Point n°1 - l'ouverture d'une zone 2AU au titre de l'article L153-38 du code de l'urbanisme, sur la commune déléguée du Fuilet

Sensibilité du site et niveau d'enjeu	Nature et intensité des effets de la modification de droit commun n°4	Incidences pressenties	Mesures envisagées pour éviter / réduire / compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement
PATRIMOINE NATUREL			
Modérée	Effets localisés : - Proximité de milieux sensibles hygrophiles et zones humides. - Artificialisation d'espaces semi-naturels (prairies, friches, bocage). - Fragmentation possibles des lisières représentant un milieu à fort enjeux écologiques. - Préservation des corridors et réservoirs de la Trame Verte et Bleue.	Modérée	ÉVITER : - Exclusion de la zone humide et du boisement sud du secteur de l'OAP avec un ajustement de la zone à urbaniser. De ce fait ont été exclus du secteur d'aménagement : les aulnaies némorales, les prairies eutrophes et mésotrophes humides ou mouilleuses, et les boisements mésotrophes et eutrophes. Ces secteurs représentent des réservoirs et corridors écologiques importants pour la Trame Verte et Bleue communale. - Prise en compte des capacités de traitement de la station d'épuration du Fuilet. Cette dernière a la capacité d'absorber les rejets liés à la création d'une quarantaine de logements sur le secteur. Le bon fonctionnement de la

			station d'épuration évite les risques de rejet dans le milieu naturel. RÉDUIRE : - Une desserte du secteur mutualisée avec les équipements de santé afin de limiter l'imperméabilisation du sol. - Maintien des lisières végétales existantes pour conserver les corridors écologiques. Seuls les accès pourront donner lieu à une rupture au sein de ces lisières. - Identification et implantation de haies à créer afin de renforcer la trame verte urbaine, favoriser la continuité écologique et limiter les impacts de l'opération sur le patrimoine naturel. - Densification du tissu bâti existant dans le secteur ouest de l'OAP, afin d'optimiser les potentialités foncières internes à l'enveloppe urbaine et de limiter le recours à l'extension urbaine, contribuant ainsi à la réduction de l'artificialisation des sols tout en répondant aux besoins d'accueil et de maintien de la population.
--	--	--	---

RISQUES MAJEURS			
Faible	- Aucun aléa direct n'est identifié. - Risque hydraulique à la marge lié au ruissellement en raison de l'imperméabilisation du secteur.	Faible	ÉVITER : - Réduction du zonage 2AU initial afin d'exclure les zones humides identifiées et ainsi ne pas effectuer de remblaiement des zones humides qui favoriseraient l'aléa inondation localement. RÉDUIRE : - Maintien des haies présentes sur le secteur et création de nouvelles haies afin de limiter le lessivage des sols et réduire le risque inondation local. - Intégration d'obligations de Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP) afin de limiter le risque inondation localement par un désengorgement des réseaux et une meilleure infiltration des eaux à la parcelle.

HYDROGRAPHIE / RESSOURCE EN EAU			
Faible	- Augmentation de la pression sur la ressource en eau en raison de l'arrivée de nouveaux habitants. - Destruction potentielle d'une zone humide de surface (cf. parcelle 4 de l'analyse des zones humides). - Artificialisation pouvant entraîner une diminution qualitative et quantitative de la ressource en eau notamment en raison d'une moindre filtration naturelle.	Faible	EVITER : - Réduction du zonage 2AU initial afin d'exclure les zones humides identifiées et ainsi assurer leur préservation et les continuités hydrauliques naturelles.
			REDUIRE : - Ajout de préconisations pour une Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP) au sein de l'OAP afin de favoriser le fonctionnement du grand cycle de l'eau et désengorger les réseaux.

PAYSAGE, PATRIMOINE ET CADRE BATI			
Faible	- Evolution d'un paysage agricole enfriché vers l'habitat avec un maintien de l'ambiance bocagère. - Préservation de l'armature boisée. - Préservation des composantes patrimoniales bâties du secteur.	Faible	EVITER : - Protection des éléments ayant un intérêt architectural (ancienne grange et ancien four) pour la conservation du patrimoine vernaculaire au sein de l'OAP. REDUIRE : - Intégration paysagère par le biais de la protection des haies existantes et par la création de nouvelles franges paysagères permettent de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions. - Prise en compte du contexte bâti existant sur le secteur de densification de l'OAP. L'OAP envisage entre 3 à 6 logements sur le secteur en densification afin de favoriser une insertion paysagère et architecturale qualitative et en harmonie avec les composantes existantes.

SOLS ET SOUS-SOLS			
Faible	- Terrassement localisé sans destruction de sol hydromorphe. - Absence de risque géotechnique identifiés. - Artificialisation des sols.	Faible	EVITER : - Réduction du secteur d'OAP et zonage 2AU initial pour ne pas altérer les zones humides identifiées et ainsi conserver les continuités hydrauliques naturelles. REDUIRE : - Identification d'une densité de logement sur le secteur 1AU de 35 logements par hectare, une densité plus importante que celle inscrite dans le PADD. Cette densité permet de limiter la consommation d'espace ENAF et l'artificialisation des sols pour l'accueil de nouveaux habitants par le biais d'une optimisation de la consommation foncière sur ce secteur. - Densification des espaces déjà urbanisés dans le secteur ouest de l'OAP, afin de répondre aux objectifs en matière de production de logements, principalement par l'optimisation du tissu existant, et non par la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF).

CLIMAT ET ENERGIE/QUALITE DE L'AIR			
Faible	- Augmentation des déplacements motorisés liée à de nouveaux logements et donc des rejets de polluants et de dioxyde de carbone. - Artificialisation des sols pouvant donner lieu à la création d'un îlot de chaleur.	Faible	REDUIRE : - Développement des liaisons douces par leur création ou leur accroche à celles existantes, afin de limiter les déplacements motorisés, notamment vers les commerces et services du bourg du Fuilet. - Si l'OAP prévoit d'ores et déjà de maintenir la perméabilité de la trame verte à l'intérieur du secteur en privilégiant la végétalisation des espaces publics non imperméabilisés, en traitant les voiries de desserte de l'opération comme des chemins bocagers, la modification de droit commun identifie précisément la trame bocagère au sein et en pourtour de l'OAP. La protection de ces linéaires inscrits dans l'OAP permet de limiter le développement d'îlot de chaleur. - Mutualisation des accès pour limiter l'imperméabilisation du secteur et le développement d'îlot de chaleur.

DECHETS			
Faible	- Création de logements et production d'un plus grand nombre de déchets. Cependant, il est à noter qu'au regard de la localisation de la zone d'extension une optimisation des réseaux et de la collecte est possible.	Faible	REDUIRE : - Inscription d'une densité plus importante que celle du PADD permettant de rationaliser les équipements liés à la gestion des déchets, tout comme les infrastructures de recyclage et de valorisation des déchets.
NUISANCES			
Faible	- Ajout d'un flux de véhicules supplémentaires sur le secteur en raison de l'arrivée de nouveaux habitants, pouvant notamment entraîner une augmentation des nuisances sonores.	Faible	REDUIRE : - Développement des liaisons douces par leur création ou leur accroche à celles existantes, afin de limiter les déplacements motorisés, notamment vers les commerces et services du bourg du Fuilet. - Choix de la localisation du secteur 1 AU au sein du bourg du Fuilet permettant de faciliter l'accès aux commerces et services via les mobilités douces.

Ainsi, les ajustements apportés au PLU **n'entraînent aucune incidence notable sur l'environnement**. Le zonage du secteur 1AU a exclu les secteurs particulièrement sensibles sur le volet environnemental, boisements et zones humides (cf. état initial de l'environnement) qui étaient initialement intégrés au sein du secteur 2AU.

Par ailleurs, la modification introduit dans l'OAP de nouveaux principes permettant un aménagement qualitatif du secteur, tels que la conservation des haies structurantes, la création de franges paysagères, l'intégration d'obligations de GIEP...

L'OAP traite les différents volets structurants dans l'optique d'éviter ou réduire les impacts de l'ouverture à l'urbanisation de la zone. Les composantes paysagères, environnementales, patrimoniales etc.

Enfin, le secteur d'OAP intègre les bâtis existants afin de favoriser leur valorisation, en préservant le caractère patrimonial de certains éléments tout en permettant une densification qualitative.

L'analyse des incidences du projet sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement.

La commune de Montrevault est concernée par plusieurs zones d'inventaires écologiques :

⇒ **6 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :**

ZNIEFF de type 1 :

- Landes du Fuilet (ZNIEFF de type I – n° 520012914)
- Parc et Forêt de la Bellière (ZNIEFF de type I – n° 520015090)
- Les Recoins (ZNIEFF de type I – n° 520016145)
- Forêt de la Foucaudière (ZNIEFF de type I – n° 520014634)

ZNIEFF de type 2 :

- Vallée de l'Èvre (ZNIEFF de type II – n° 520004468)
- Vallée de la Divatte du Doré à La Varenne (ZNIEFF de type II – n° 520220074)

L'objet de la modification de droit commun à savoir l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU n'engendre pas d'incidence pour les ZNIEFF en question. La ZNIEFF la plus proche étant localisée à environ 300m au sud-ouest (Landes du Fuilet - ZNIEFF de type I – n° 520012914)

⇒ **4 Espaces Naturels Sensibles** sont identifiés :

- Les Landes du Fuilet / Puiset-Doré & les Bocages et Argilières de La Chaussaire
- Les Boucles de l'Èvre à Montrevault
- Le Bois de Leppo au Puiset-Doré
- Le Parc du Plessis à Chaudron-en-Mauges

L'objet de la modification de droit commun à savoir l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU n'engendre pas d'incidence pour les ENS en question. L'ENS le plus proche étant localisé à environ 300m au sud-ouest (Les Landes du Fuilet)

⇒ **Dans le cadre de l'évaluation environnementale, il convient d'évaluer les incidences de la présente modification de droit commun sur ces différents espaces naturels remarquables, notamment les sites Natura 2000.**

La commune de Montrevault-sur-Evre ne comporte aucun zonage réglementaire Natura 2000. La zone Natura 2000 (*Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes - FR5200622*) la plus proche de Montrevault-sur-Evre se situe à **4km** de la limite communale.

⇒ Aucun espace boisé classé (EBC), éléments paysagers remarquables ou encore éléments de patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont impactés par la présente modification.

Les indicateurs de suivi

L'alinéa 6 de l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme indique qu'au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation : « *Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.* »

Dans ce cadre et pour suivre les incidences de la mise en place du PLU dans le temps, des indicateurs de suivi sont définis.

Un indicateur est un **outil d'évaluation et d'aide à la décision** grâce auquel une situation ou une tendance va pouvoir être mesurée, de façon objective, à un instant donné ou dans le temps et/ou l'espace.

Le suivi de ces indicateurs permettra de **proposer des adaptations** au plan afin de remédier à des difficultés rencontrées ou encore de modifier le PLU en vue de faciliter la mise en œuvre des projets souhaités. Ils pourront être **développés et affinés en fonction des besoins**.

THEMATIQUE	Objectifs du PADD	SOURCE
Démographie	Un rythme de croissance global : +0.9%/an Dont 1.4% pour le pôle et 0.7% pour les autres bourgs soit + 1500 habitants	- INSEE
Logement	besoin théorique de 900 à 950 logements supplémentaires 45% de la production des logements nouveaux dans le pôle (cf SCOT) 5% à court et moyen terme à 10% à long terme de logements locatifs sociaux en concentrant 80% de ces logements au sein du pôle (cf PDH) Production de logements en accession sociale : 8 en moyenne par an	- Evolution du nombre de logements, de logements locatifs sociaux et en accession sociale et localisation pôle et bourgs - Suivi des permis d'aménager et de construire de logements neuf : INSEE, SITADEL, Observatoire de la Communauté d'Agglomération en fonction de leur situation dans l'enveloppe urbaine ou en dehors et de la densité des opérations
Mode d'urbanisation	30% des logements en densification et renouvellement dans les enveloppes urbaines avec une densité moyenne de 18 à 20 logements par ha. Densité moyenne pour les opérations en extension: entre 16 et 18 logements par ha La superficie en extension à vocation d'habitat est limitée à 40 hectares .	- Surface des zones AU aménagées en distinguant les surfaces viabilisées en attente et celles achevées - Actions foncières : droit de préemption, acquisitions amiables
Activités	Mettre en valeur la ruralité : Place de l'agriculture dans l'identité et le projet de territoire	

	Identification des changements de destination Maitrise de la consommation foncière des espaces agricoles et naturels : voir objectifs de consommation foncière maximale pour l'habitat et l'activité de 40+14+4 ha soit 58 ha au total au terme du PLU Organisation de l'offre des parcs d'activités : Parc structurant des Alliés : L'extension des Alliés ne sera possible que dans les conditions suivantes : - si la commercialisation des emprises est réalisée à hauteur de 60% - et/ou si les lots existants n'offrent plus une diversité de taille suffisante, excluant de fait une catégorie d'entreprises demandeuses. Parc intermédiaire de Belleville : Son extension est limitée à 14ha. Elle ne sera possible que dans les conditions suivantes : Si la disponibilité dans les zones existantes est inférieure ou égale à 8 ha ; Et/ou si les lots existants n'offrent plus une diversité de taille suffisante, excluant de fait une catégorie d'entreprises demandeuses. La superficie en extension à vocation d'activités de proximité dans les autres communes est limitée à 4 ha.	- Permis de construire à usage d'activité : SITADEL, Observatoire de l'Agglomération - Surface des zones AU aménagées en distinguant les surfaces viabilisées en attente et celles achevées : Commune - Suivi du taux de remplissage des zones d'activités : potentiel foncier disponible – Commune et Communauté d'Agglomération - Evolution du nombre d'emplois : INSEE, Commune
Equipements, animations, tourisme	Conforter le rôle structurant du pôle et notamment de ses deux centres bourgs Renforcer les complémentarités y compris avec les territoires voisins : les continuités douces en sont une formalisation explicite Mettre en valeur les atouts du territoire et des bourgs par les équipements structurants et la structuration de l'offre touristique	- Nouveaux services et équipements proposés, localisation, accessibilité : Commune - Linéaire de continuités douces aménagé : Commune
Déplacements	Evolution de la part des déplacements domicile/travail Aménagements urbains favorisant l'intermodalité (aménagement d'arrêts de transports collectifs, aire de co-voiturage...) Linéaires de continuités douces aménagés dans les bourgs	- INSEE - Communauté d'Agglomération - Commune
Environnement et Paysages	Protection des sites emblématiques Prise en compte de la trame verte et bleue Mise en valeur de la ruralité	- Evolution des superficies des zonages réglementaires et d'inventaire : DREAL - Evolution des superficies de zones humides : PLU, autorisations loi sur l'eau des projets d'aménagement (dont projets routiers, lotissements...) - Evolution des superficies de boisements : PLU, CRPF - Evolution du linéaire bocager : PLU, suivi de l'activité de la commission bocage - Linéaire de réseau d'assainissement collectif amélioré (mise en séparatif) : Commune - Travaux d'aménagement du réseau eaux pluviales : Commune - Evolution des capacités résiduelles des stations d'épuration : Commune
Transition énergétique	Être économe en ressources Valoriser le potentiel en énergies renouvelables	- Evolution du nombre d'installations de production d'énergie renouvelable et

		puissance installée : permis de construire, déclaration préalable, suivi PCET - Déclarations préalables de travaux d'amélioration énergétique des bâtiments : permis de construire, déclaration préalable, suivi PCET - Linéaires de circulation douce créés (aménagement nouveau, convention de passage...) : commune
Risques et nuisances	Prise en compte des risques effondrement, nuisances sonores, proximité d'activité	- Suivi de la connaissance sur le risque cavités : DREAL, commune - Nombre d'installations classées pour la protection de l'environnement : DREAL - Evolution du trafic routier sur les axes départementaux : Conseil Départemental

Au regard des indicateurs déjà établis ces derniers sont à même de pouvoir suivre l'évolution de la maîtrise de la consommation d'espace en lien avec l'objet de la modification n°4 ainsi que tout au long de la vie du PLU.

Résumé non technique

La méthode de la réalisation de l'évaluation environnementale

Cette évaluation environnementale porte uniquement sur les points modifiés par cette procédure de modification de droit commun.

Ainsi, l'évaluation environnementale de cette présente modification a consisté en premier lieu à élaborer un état initial de l'environnement des sites et de leur environnement élargi (*cf.2.8*). Conçu tel qu'un profil environnemental, il permet de mettre en exergue les principaux constats relatifs à chacune des thématiques environnementales et paysagères ainsi que les contraintes et les opportunités qui s'y appliquent.

Cette étude a été menée sur la base de recherches bibliographiques (notamment issues du document d'urbanisme en vigueur et d'inventaires spécifiques), et d'échanges avec les services de la collectivité. L'analyse de l'ensemble des documents, plans et programmes de normes supérieures a également permis de nourrir les enjeux environnementaux des sites.

L'analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre de cette modification sur l'environnement a été réalisée selon la même déclinaison, par thématiques environnementales, en identifiant le degré de sensibilité du territoire et l'ampleur ainsi que la nature de l'impact. Des mesures conseils pour éviter / réduire / compenser les conséquences dommageables du projet ont été pour certains cas précisées.



La synthèse

L'objectif de la présente modification du Plan Local d'Urbanisme de Montrevault-sur-Evre est :

L'ouverture de la zone A Urbaniser sur la commune déléguée du Fuilet.

L'analyse des incidences prévisibles de la présente modification sur l'environnement, présentée sous la forme d'un **tableau de synthèse thématique**, a permis de mettre en parallèle les incidences prévisibles du projet sur l'environnement avec les mesures correctives retenues dans le cadre de la formulation de projet ou de sa traduction réglementaire.

En conclusion, la présente modification du PLU de Montrevault-sur-Evre présente des incidences limitées sur l'environnement.

Les **modifications apportées au sein des différentes pièces du PLU ont peu d'incidences négatives sur l'environnement**. Si la principale incidence repose sur l'artificialisation des sols, une réflexion sur la base des inventaires environnementaux a permis de retravailler le secteur d'ajuster l'OAP afin d'encadrer au mieux un futur projet au regard des contraintes environnementales. De ce fait les habitats sensibles (zones humides et boisements structurants notamment) ont été exclus de la zone en extension. Par ailleurs l'OAP instaure différentes prescriptions pour encadrer le développement qualitatif du secteur avec la prise en compte du contexte bâti existant.

Tableau de synthèse des incidences

Points de modifications	Patrimoine naturel	Risques majeurs	Ressource en eau	Paysage et patrimoine bâti	Sols et sous-sols	Climats, énergie et	Déchets	Nuisances
Point 1	M	F	F	F	F	F	F	F

Sans incidences	TF	Incidence très faible
Incidences positives	F	Incidence faible
Incidences à potentiel risque	M	Incidence modérée

