



PLU de Montrevault sur Èvre

Département du Maine-et-Loire (49)

Modification n°3

Dossier administratif

Dossier d'enquête publique



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

**Avis conforme
sur le projet de modification n°3
du plan local d'urbanisme
de la commune de Montrevault-sur-Èvre (49)**

N° PDL 004145 / KK AC PLU - RG

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article R .104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 6 avril 2021, du 19 juillet 2023 et du 22 février 2024 du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montrevault-sur-Èvre, présentée par Monsieur Christophe DOUGE, Maire de la commune, et reçue le 7 juillet 2025;
- Vu** l'avis conforme de la MRAe Pays de la Loire du 5 septembre 2025 concluant sur la nécessité de soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Montrevault-sur-Èvre ;
- Vu** le recours gracieux formulé par la commune et reçu le 21 octobre 2025 ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 23 octobre 2025;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 1^{er} décembre 2025 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montrevault-sur-Èvre qui se décline au travers des treize points suivants :

- 1) Projet d'agrandissement d'une activité économique sur la commune déléguée du Puiset-Doré ;
- 2) Projet d'ajustement de l'OAP de la centralité Saint-Pierre-Montrevault ;
- 3) Projet d'ajustement de l'OAP « densification » ;
- 4) Agrandissement du zonage spécifique dédié à l'équipement intercommunal SYNERGIE ;
- 5) Suppression d'un périmètre d'attente ;
- 6) Création d'un Stecal sur la commune déléguée du Puiset-Doré ;
- 7) Délimitation d'un périmètre dit de « centralité commerciale » ;
- 8) Projet de développement et diversification de l'activité touristique ;
- 9) Création d'emplacements réservés en bord d'Èvre ;
- 10) Intégration d'une procédure annexe de Périmètre Délimité des Abords ;
- 11) Intégration d'une nouvelle servitude d'utilité publique sur la commune déléguée de Chaudron-en-Mauges ;
- 12) Ajout d'un arbre à préserver sur la commune déléguée de Chaudron-en-Mauges ;
- 13) Nouvel arrêté termites.

Considérant les compléments présentés par la collectivité concernant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

L'avis conforme de la MRAe du 5 septembre 2025 était fondé sur :

- la commune nouvelle de Montrevault-sur-Èvre résulte du regroupement de onze communes¹ depuis le 15 décembre 2015. Elle présente une superficie de 200 km² pour une population de 15 755 habitants (INSEE 2021). Elle a intégré la communauté d'agglomération de Mauges Communauté regroupant six communes nouvelles.
- le PLU a été approuvé le 24 avril 2017 après avoir fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale le 21 septembre 2016². Six des onze communes déléguées sont concernées par le projet de modification n°3.
- la commune de Montrevault-sur-Èvre se situe dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (Scot) du Pays des Mauges, approuvé le 8 juillet 2013 (en cours de révision).
- le territoire de la commune possède un patrimoine naturel riche qui présente une diversité de milieux (zones humides, boisements, bocage, prairies,...) notamment reconnu par ses quatorze zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff), ses sites inscrits ou classés, ses espaces naturels sensibles et les cœurs de biodiversité identifiés au titre de la trame verte et bleue.
- selon l'auto-évaluation produite, *« la majorité des objets de la modification sont situés en zones urbaines et n'auront pas d'incidences notables sur les milieux naturels et la biodiversité »* hormis les projets 9 et 11 qui s'inscrivent au sein de Znieff de type 2 et d'espaces naturels sensibles.
- la notice explicative transmise est proposée dans une version insuffisamment aboutie dont la rédaction partielle ne permet pas d'apprécier pleinement la nature des projets et leurs incidences, sans que l'auto-évaluation produite ne vienne palier aux manquements identifiés. Page 20, il est d'ailleurs mentionné que *« la présente notice n'expose pas en détail les modifications apportées aux pièces du PLU (zonage, règlement, OAP...) mais comporte les éléments de contexte et modifications envisagées nécessaires à la compréhension des projets par l'autorité environnementale »*. En l'espèce, ces manques compromettent la compréhension et l'appréciation des projets d'évolution comme précisé ci-après :
 - 1) le changement de zonage tend à favoriser l'extension d'une entreprise déjà implantée en zone urbaine raccordée à la station d'épuration locale (lagunage). Le zonage retenu est celui des zones artisanales dont l'objectif maximum en termes de consommation foncière pour le développement économique de Montrevault Communauté à échéance du PLU est fixé à 4 hectares. Le document devrait préciser le niveau actuel de cette consommation d'espace et reporter le positionnement de la zone UYc créée ;
 - 2) la transformation du site de l'ancienne usine « Peigné Chaussures » était envisagée au travers d'une opération de renouvellement urbain associée à la création d'un espace vert et d'un défrichement des coteaux. Toutefois, la délimitation précise du secteur sur lequel les réflexions doivent désormais être conduites, une illustration des évolutions de l'OAP (avant/après), la mention du nombre de logements cible et/ou de la surface de plancher visée font défaut pour appréhender de façon circonstanciée les impacts potentiels du projet ainsi que les ambitions d'aménagement et de densification portées par le projet.

Par ailleurs, le choix d'implanter des logements au cœur de la zone urbaine, par recyclage d'une friche industrielle est pertinent et préférable à un projet en extension sur des espaces naturels, agricoles et forestiers. Néanmoins, certains éléments de contexte doivent venir étayer les choix notamment concernant les enjeux de santé (absence de pollutions suite aux anciennes activités...), de biodiversité (inventaires conduits, éléments protégés,...), de paysage, de développement des modes de déplacement alternatifs... De plus, la cohérence des critères annoncés avec les attentes du Scot des Mauges, actuellement en cours de révision, doit être produite notamment concernant le nombre de 20 logements à l'hectare proposé alors que le document d'orientation et d'objectifs du futur Scot devrait exiger une densité moyenne de 30 logements par hectare pour la commune (cas des pôles secondaires de Mauges communauté). En l'espèce, la densification retenue tend à minimiser les impacts du projet sur le quartier.

¹ La-Boissière-sur-Evre, Chaudron-en-Mauges, La Chaussaire, Le Fief-Sauvin, Le Fiolet, Montrevault, Le-Puiset-Doré, Saint-Pierre-Montlimart, Saint-Quentin-en-Mauges, Saint-Rémy-en-Mauges, La Salle-et-Chapelle-Aubry.

² [Avis de la MRAe sur le PLU de Montrevault-sur-Evre n°2016-2009](#)

- 3) la recherche de densité portée par l'OAP « densification » interroge puisqu'elle repose sur un objectif de 14 logements par hectare alors que, comme évoqué précédemment, le Scot va viser un objectif double pour la commune, en adéquation avec la trajectoire de sobriété foncière et d'absence d'artificialisation nette (ZAN).
- 4) la parcelle AI 1764 est pour partie protégée au titre des « *Terrains cultivés à protéger et inconstructibles : les terrains cultivés à protéger et identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. A ce titre, seules les constructions et installations destinées à leur mise en valeur sont admises : local de stockage, abri de jardin sous réserve de leur intégration à l'environnement immédiat* ». L'intégration de la parcelle au projet SYNERGIE en vue de la création d'un hébergement pour apprentis ne mentionne pas explicitement le maintien et l'intégration de la partie inconstructible lors de la conception du projet. Par suite, les incidences de ce projet ne sont pas évaluées et, en cas de levée de la protection existante, a minima, une procédure de révision allégée serait exigible.
- 8) des assouplissements du règlement de la zone UI sont envisagés à l'occasion de la cession à un acteur privé de l'ensemble immobilier de gîtes de la Barbotine sur la commune du Fuilet et, ce, afin « *que l'évolution de la structure ne soit pas compromise* ». La seule rédaction des modifications prévues, sans argumentation et limitation par rapport à l'artificialisation générée, à la diversité des typologies d'installations possibles, à la sécurité sanitaire (gestion de l'assainissement, proximité du plan d'eau voisin) ne semble pas de nature à garantir la maîtrise des impacts des futures évolutions du site.
- 9) la concrétisation de liaisons douces dans le cadre de la création du GR de Pays doit favoriser plusieurs jonctions entre des sentiers situés en bord de l'Èvre. Cela nécessite la délimitation d'emplacements réservés d'une surface totale de 3,48 hectares (répartie sur quatre communes déléguées). L'interaction avec les milieux fragiles du bord de l'Èvre semblent limités du fait d'une simple délimitation de cheminement dédié à la seule promenade. Toutefois, la prise en compte du risque d'inondation traduit au travers d'un atlas des zones inondables (AZI) doit être clairement démontrée.

Il ressort des éléments fournis à l'appui du recours gracieux reçu le 21 octobre 2025 que :

- l'enveloppe foncière initiale demeure inchangée mais que les droits à construire de l'entreprise existante vont être augmentés, majorant de fait l'artificialisation possible du secteur. Il est confirmé que ce développement d'activité n'induit pas la gestion d'eaux de process et une majoration mineure des eaux usées limitée à l'évolution du nombre des salariés (eaux de cuisine et de toilette). Les documents graphiques présentant l'évolution du zonage gagneront à être fiabilisés et à mentionner le nouveau zonage UYc ;
- les évolutions spatiales de l'OAP de la centralité Saint-Pierre-Montrevault avec notamment le maintien d'un espace tampon entre le programme de logement et le coteau contribue à conserver une partie notable du projet d'origine visant la mise en valeur paysagère du site s'ouvrant comme promontoire sur la vallée de l'Èvre ;
- la nouvelle densité de 30 logements à l'hectare, désormais retenue, est conforme au Scot arrêté et cohérente avec le positionnement stratégique du site compte tenu de sa proximité avec les équipements et les aménités du centre-ville ;
- les nouvelles prescriptions complétant l'OAP contribuent à garantir la réalisation d'inventaires thématiques visant une connaissance initiale du site à même de limiter les impacts de l'aménagement notamment sur la biodiversité, la santé et le paysage ;
- l'évolution de la rédaction de l'OAP « densification » vise uniquement une portée pédagogique afin de faciliter la recherche de son effectivité dans les projets et non l'évolution des densités initiales qui devront être revues à l'occasion d'une prochaine révision du PLU annoncée en 2026 ;
- la protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est bien maintenue au niveau de la parcelle du projet SYNERGIE ;
- la rédaction enrichie du règlement écrit du secteur UL limite désormais les possibilités de développement et de diversification de l'activité touristique des gîtes de la Barbotine (5 logements insolites maximum sans sanitaire supplémentaire, extensions limitées des bâtiments existants à 300 m² au total...). Ceci permet de lever les interrogations préalablement formulées concernant les conditions de gestion de l'assainissement et de proximité avec le plan d'eau au niveau de la présente procédure, interrogations qui devront néanmoins être examinées dans le cadre des projets sur ce site ;

- la prise en compte du risque d'inondation est bien réalisée.
- les autres projets d'évolution ne sont pas de nature à générer des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

Rend l'avis qui suit :

Les compléments apportés dans le cadre du recours ont permis de démontrer que le projet de modification n°3 du PLU de Montrevault-sur-Èvre n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

La MRAe conclut qu'il n'est pas nécessaire de soumettre le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Montrevault-sur-Èvre à évaluation environnementale.

Toutefois, la MRAe recommande :

- ***d'enrichir les documents composant le dossier de modification n°3 par les éléments complémentaires produits dans le cadre du présent recours afin d'en clarifier la compréhension et d'acter les engagements formulés ;***
- ***de généraliser les présentations avant/après pour chacune des évolutions envisagées (non encore produit pour le point 1) ;***
- ***de mentionner plus clairement l'obligation d'inventaires naturalistes en phase projet au niveau de l'OAP « centralité » (point 2);***
- ***d'actualiser les densités fixées à l'OAP « densification » en cohérence avec les objectifs du Scot lors de la prochaine révision du PLU.***

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Montrevault-sur-Èvre, représentée par son maire, rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 15 décembre 2025
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé
Daniel Fauvre

Voies et délais de recours

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

Direction générale adjointe
Transition écologique et équilibres
territoriaux

Direction
Ingénierie territoriale et environnement

Service
Ingénierie territoriale

Affaire suivie par
Claire Salaün
Tél : 02 41 81 48 79
c.salaun@maine-et-loire.fr

Références
C_2026_CS_161

A26-428

COURRIER ARRIVÉ LE

12 MARS 2026

MONTREVAULT-SUR-ÈVRE

09 MARS 2026

Angers, le

Monsieur Christophe Dougé
Maire
2 rue Arthur Gidouin BP 10024
Saint-T-Pierre-Montlimart
49117 Montrevault-Sur-Evre cedex

Objet : Avis Modification n°3 de droit commun du PLU de Montrevault-sur-Evre

Monsieur le Maire,

Par message électronique du 12 février 2026, vos services ont transmis pour avis, le dossier de modification n°3 du Plan local d'urbanisme de la commune de Montrevault-sur-Evre.

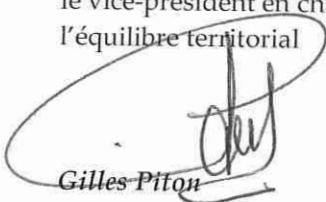
J'ai le plaisir de vous faire savoir que les modifications proposées ne remettent pas en cause les intérêts du Département.

Aussi, j'émet un avis favorable au projet de modification du plan local d'urbanisme, tel qu'il m'a été présenté. La direction de l'ingénierie territoriale et de l'environnement se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

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

Pour la Présidente du Conseil départemental
et par délégation,
le vice-président en charge de l'attractivité et
l'équilibre territorial

Bien à toi,



Gilles Piton



**PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Secrétariat de la CDPENAF
Réf. : SUAR/CECAU - 26-C118
Affaire suivie par : Emmanuel BRAULT
Tél. : 02 41 86 66 19
ddt-cdpenaf@maine-et-loire.gouv.fr

Angers, le 17/04/2026

Le Préfet de Maine-et-Loire

à

Monsieur Thierry ALBERT
Maire de Montrevault-sur-Evre
2 rue Arthur Gibouin
BP 10024
49117 Montrevault-sur-Evre

accueil@montrevaultsurevre.fr
transmission par voie électronique

Objet : notification avis CDPENAF du 7 avril 2026

Vous avez transmis pour avis, au secrétariat de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), le dossier de modification N°3 du PLU de Montrevault-sur-Evre.

Au cours de sa réunion du 7 avril 2026, la commission a émis, au titre de l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme un **avis favorable** à l'identification d'un Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) Aa destiné à la création d'un sous-secteur y permettant la majoration des droits à construire **sous réserve** :

- de prévoir dans le règlement la hauteur maximale des constructions ;
- d'indiquer la surface du STECAL dans le document d'urbanisme ;
- de fixer dans le règlement une emprise au sol maximum.

Il conviendra de joindre cet avis au dossier d'enquête publique.

**Pour le Préfet et par délégation,
le directeur départemental adjoint
Président de la commission**

Patrice BERTAUD

Copies pour information :

marine.delorme@montrevaultsurevre.fr



DEL- 2026 - 0020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de
Conseillers
En exercice : 18
Présents : 12
Votants : 15

OBJET :

AVIS SUR LE
PROJET DE
MODIFICATION DU
PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA
COMMUNE DE
MONTREVAULT SUR
ÈVRE

L'an Deux Mille Vingt-Six, le Jeudi 12 février
Le Conseil Municipal de LA REGRIPIERE 44330
Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à 20 H
A la Mairie, sous la présidence de Monsieur Pascal EVIN, Maire
Date de convocation du Conseil Municipal : 6 février 2026

PRÉSENTS : M EVIN P., M CAILLER R., Mme DURAND A., Mme PETITEAU M-E, M BOUCHEREAU F., Mme BARON AM CARETTE C., Mme FONTENEAU C., Mme JOLIVET C., Mme LAMBERT B., Mme PASQUEREAU C., M SOURISSEAU B. ;

EXCUSÉS : M AMOSSÉ M., M GAULTIER J-L, Mme CLÉRO V., M DUGUE V., M BAUDRY M., Mme HERBRETEAU M-A,

POUVOIRS : M DUGUE V. a donné pouvoir à Mme BARON
Mme HERBRETEAU M-A a donné pouvoir à Mme DURAND A
M BAUDRY M a donné pouvoir à M EVIN P.

SECRETAIRE : Mme LAMBERT B.

Monsieur le Maire informe le Conseil municipal que la commune de Montrevault-sur-Èvre a engagé deux procédures de modification (n°3 et n°4) de son Plan Local d'Urbanisme.

Ces modifications visent notamment à :

- Réexaminer certaines zones d'urbanisation future dans un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Promouvoir des opérations d'aménagement et de construction durables ;
- Anticiper les nouvelles formes d'habitat et d'activités ;
- Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle ;
- Adapter les équipements, commerces et services aux besoins futurs.

Considérant la nécessité d'adapter le document d'urbanisme aux évolutions du territoire et l'intérêt général que présente cette démarche,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré :

- ÉMET un avis favorable au projet de modification du PLU de la commune de Montrevault-sur-Èvre ;
- AUTORISE Monsieur le Maire à accomplir les formalités nécessaires à la poursuite de la procédure.

ACCUSE DE RECEPTION
PREFECTURE VIA FAST

Le 16 FEV. 2026

Certifié exécutoire par le Maire
Publié ou notifié le : 17 FEV. 2026

Pour extrait conforme au Registre
Fait aux jour, mois et an ci-dessus.

LE MAIRE,
Pascal EVIN



**PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Urbanisme Aménagement Risques-UPA
Affaire suivie par : Antony BORDAGE
02.41.86 63 16.
antony.bordage@maine-et-loire.gouv.fr

**Direction départementale
des territoires**

Angers, le 19 mars 2026

**Le directeur départemental des
territoires de Maine-et-Loire**

Réf. : 26-U009

à

**Monsieur le Maire
Commune de Montrevault-sur-Evre
2 rue Arthur Gibouin
49110 MONTREVAULT SUR EVRE**

Objet : Avis sur modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Montrevault-sur-Evre

Par courriel en date du 27 janvier 2026 vous m'avez notifié pour avis, avant enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le dossier de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montrevault-sur-Evre, dont l'objet porte sur environ la moitié du territoire (6 des 11 communes déléguées) à travers des évolutions visant les règlements graphiques, écrits et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le PLU de Montrevault-sur-Evre a été approuvé le 24 avril 2017, et a fait l'objet d'une modification n°1 le 27 janvier 2020, d'une modification simplifiée approuvée le 6 juillet 2023, ainsi que d'une seconde modification de droit commun, en date du 28 mars 2024.

À titre liminaire, je souhaite saluer la prise en considération des objectifs de modération de la consommation d'espace au travers un premier exemple comme celui de la création d'un unique secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) sur la commune du Puiset-Doré (objet N°6), délimité strictement à un terrain déjà anthropisé, d'un secteur d'activité préexistant afin d'en encadrer les nouveaux droits à densifier.

De même, l'évolution visant la diversification du secteur de loisir des Barbotines situées au Filet (objet N°8) tout en limitant les droits à construire, contribue à illustrer une volonté de sauvegarde des espaces agricoles et naturels adjacents à préserver. Ces efforts de limitation de l'étalement urbain et de l'artificialisation sont à souligner.

L'examen du projet appelle cependant de ma part les observations suivantes.

1 - L'objet n°2, consistant à faire évoluer l'OAP Centralité pour y instaurer un nouveau programme de logements, manque de précision afin de déterminer les impacts d'un tel projet. Cependant il est important de souligner ici les efforts en matière de recherches d'opportunités au sein du tissu déjà urbanisé pour réaliser des opérations d'habitat qu'illustre ce projet de renouvellement urbain.

La densité décrite est par ailleurs cohérente avec les objectifs définis par le SCoT de Mauges Communauté approuvé le 18 février 2026, visant 30 logements à l'hectare pour les polarités secondaires du territoire dont la centralité de Montrevault - St-Pierre-Montlimart fait partie, et conférant par ailleurs à Montrevault-sur-Evre un objectif de production annuel de 40 à 45 logements.

Toutefois, la modification de l'OAP existante ne permet pas pleinement d'apprécier le volume de logements à créer, tant par son évolution graphique sans échelle ou dans le règlement qui n'indique pas de surface de terrain délimité ou de fourchette cible de logements. **Ce point doit être complété, avec une cible du nombre de logements attendus.**

Le projet est par ailleurs situé à proximité du pont de Bohardy, classé MH depuis 1978. Le programme inscrit dans le périmètre des abords du monument sera soumis à avis de l'Udap ; en ce sens, ***il sera important, au stade projet, de prévoir un cahier des charges ambitieux, à même de préserver le caractère pittoresque du site et favoriser l'intégration du projet dans son environnement.***

Par ailleurs le choix du devenir de l'ancienne usine Peigné Chaussures, laissé au futur promoteur, interroge. Une orientation plus précise permettrait d'éclairer le projet pour les promoteurs mais également les futurs habitants.

Enfin, l'évolution de l'OAP réduit de fait la réalisation des espaces verts initialement prévus, de fait les continuités écologiques seront à soigner avec cette nouvelle pression urbaine. **Ce point devra être approfondi.**

2 – L'objet n°1 vise la substitution d'une zone UYc à une partie de la zone Uba afin de permettre le développement d'une activité économique existante située sur la commune déléguée du Puset-Doré. Cette évolution qui doit être compatible avec un niveau de nuisance acceptable pour les riverains, doit demeurer exceptionnelle. En effet, si l'opportunité de développement sur place pour l'entreprise est positif pour l'équilibre financier de son projet, la dissémination des zones d'activités de proximité sur le territoire rend peu lisible la politique de planification des usages. S'agissant d'un espace déjà artificialisé, cette dénomination n'entre pas directement dans le champ des consommations d'espace dédiés à l'activité. Toutefois, la notice ne prévoit pas l'intégration de ce nouveau secteur d'activité dans un tableau de synthèse des surfaces de zonages du document d'urbanisme, qui permettrait d'apprécier la part que représente ce projet sur l'ensemble du territoire. **Cette pièce est à actualiser dans le cadre de l'évolution du document d'urbanisme.**

En conclusion, j'émet **un avis favorable** sur le projet de modification n°3 du PLU de Montrevault-sur-Èvre sous réserve de la prise en compte des remarques portées ci-dessus :

- préciser le nombre cible minimum de logements pour le projet de l'OAP centralité, et clarifier le projet sur les aspects d'intégration architecturale et préservation des continuités écologiques,
- actualiser le tableau récapitulatif des surfaces des zones après modification.

**Le directeur départemental
des territoires**

Pierre-Julien EYMARD

Copie : Monsieur le Sous-préfet de Cholet



Mauges-sur-Loire, le 30 janvier 2026,

M. le Maire de Montrevault-sur-Èvre
5 rue du Château
Saint-Pierre-Montlimart
49110 MONTREVAULT-SUR-ÈVRE

Référence :
CO_UH_26_012_OG

Contact :
Olivier Gardinot-Milet

Pôle Aménagement
Place de l'Eglise
Montjean-sur-Loire
49570 Mauges-sur-Loire

Tel. : 06 20 97 53 69
Mail :
olivier.gardinot@mauges-sur-loire.fr

Objet : Avis sur projet de modification n°3 du PLU

Monsieur le Maire,

Par un message du 27 janvier 2026, vous avez sollicité l'avis de la Commune de Mauges-sur-Loire sur votre projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées.

Après avoir pris connaissance de votre projet, j'émet un avis favorable à ce projet, considérant qu'il correspond à une évolution pragmatique des règles en fonction des évolutions de contexte.

Sans générer de consommations foncières supplémentaires, il ouvre la possibilité d'accueillir ou de développer différents projets sur le territoire de la Commune. Il précise et confirme la volonté de renforcer la densité des constructions dans les bourgs.

Cela reflète la volonté du territoire des Mauges de poursuivre son développement tout en veillant à préserver son environnement ; nous souscrivons donc aux objectifs poursuivis par votre projet de modification.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mon profond respect.

Nadège MOREAU
Adjointe au Maire urbanisme / habitat





Courrier arrivé

20 FEV. 2026

Service urbanisme
Montrevault-sur-Evre

Le 18 février 2026

A l'attention de Monsieur le Maire,
Hôtel de Ville de Montrevault-sur-Evre
5 rue du Château
49110 Montrevault-sur-Evre

Réf : ADS/VG/AB – 26/00005

BORDEREAU D'ENVOI

DESIGNATION DES PIECES	NOMBRE	OBSERVATIONS
Veillez trouver ci-joint, l'avis PPA de la Communauté d'Agglomération Mauges Communauté, sollicitée au titre des Personnes Publiques Associées (PPA) dans le cadre de la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Montrevault-sur-Evre.	1	

Vous en souhaitant bonne réception,

Aurélie BOULIC
Responsable Service ADS

A l'attention de Monsieur le Maire,
Hôtel de Ville de Montrevault-sur-Evre
5 rue du Château
49110 Montrevault-sur-Evre

Beaupréau-en-Mauges
Le 18 février 2026

Affaire suivie par : Aurélie BOULIC

Objet : Avis Personnes Publiques Associées – Modification n°3 du PLU

Monsieur le Maire,

Par courriel en date du 27 janvier 2026, la Communauté d'Agglomération « Mauges Communauté » a été sollicitée au titre des Personnes Publiques Associées (PPA), dans le cadre de la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Montrevault-sur-Evre.

Conformément à la procédure annoncée, une réponse devait être communiquée avant le 2 mars 2026. Dès lors, je vous informe que Mauges Communauté émet un avis favorable sur ladite procédure avec une observation :

Concernant la consommation foncière - OAP du secteur de Bon Air : création d'un secteur d'équipements et de logements hors enveloppe urbaine. Ce secteur sera à décompter au fur et à mesure des réalisations de l'enveloppe de consommation de la commune (enveloppe résidentielle + équipements de 6.9ha) pour environ 4,5ha à sa réalisation éventuelle totale.

Je vous invite également à prendre en compte le tableau annexé au présent courrier au titre de notre avis PPA.

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

Monsieur Hervé Martin
Vice-Président à l'Aménagement




Pour le Président et par délégation,
Le Vice-président en charge de l'Aménagement,

Hervé MARTIN

Services	Date de réception	Date de consultation	Date limite	Avis	Recommandations
Service ADS	27/01/2026	29/01/2026	18/02/2026	Favorable avec observations	➤ <u>Sur la notice</u> : A la page 8 – paragraphe 3 : Remplacer les données INSEE de la population 2021 par les données actualisées 2023. Corriger « Communauté d'Agglomérations » en supprimant le « s » à « Agglomération ». A la page 8 – paragraphe 4 : Corriger « se rajoute » par « se rajoutent ». A la page 9 – point n°12 : Corriger « termites » par « termites ». A la page 10 – titre 1.4.1 : Supprimer le « s » à « durable ». A la page 12 – dernier paragraphe : « du May sur Evre » au lieu de « de le », « identifié » au lieu de « identifiée ». A la page 16 – 2.4.1 : « Le SIDAEP » au lieu de « de la ». A la page 17 – 2.4.2 1^{er} et 3^{ème} paragraphe : « Mauges Communauté » sans « s » et en majuscule. A la page 21 - paragraphe 1 : erreur numéro de la parcelle, corriger « B769 » par « B879 ». Corriger la mention zonage « Ub » par « Uba ». A la page 23 – cartographies : La parcelle semble initialement relever du zonage Uba (et non Ub comme mentionné dans le développement aux pages 21 et 22). Le cas échéant, il sera nécessaire de rectifier le texte en conséquence.

					A la page 29 - objet 2 : Les croquis des OAP Centralité sont peu lisibles au regard de l'échelle d'application. A la page 30 : Rectifier « précisée » au lieu de « précisé ». A la page 31 – dernier paragraphe : Rectifier « Communauté » au lieu de « communautés ». A la page 35 – objet 3 – OAP « <i>Densité</i> » : Il est précisé clairement que la densité thématique à prendre en compte est de 14 logt/hect (il n'est pas précisé qu'il s'agit d'une densité minimum). Le tableau (page 36 de la notice) présente des cas de figure selon différentes emprises foncières, où l'on arrive à des densités de 25 logt/hect. A la page 35 – paragraphe 2 : Corriger « spatialisés » par « spatialisées ». A la page 37 – visuel : Le visuel est flou. Le visuel utilisé dans le document spécifique OAP thématique densification est de bonne qualité. A la page 45 : Corriger des « stationnement » par « stationnements ». A la page 46 – objet n°6 – création d'un STECAL : Il est mentionné un besoin d'extension de 800m² maximum d'emprise au sol. A la page 49, l'emprise au sol est limitée à 600m². Cette limitation à 600m² est-elle suffisante pour permettre le projet d'extension envisagée par l'entreprise ?
--	--	--	--	--	---

					A la page 50 – objet n°7 – délimitation d'un périmètre de centralité : Il manque une idée dans le paragraphe relatif au contexte (après la mention « et de palier... »). A la page 51 - objet 7 : Faut-il reporter les périmètres des OAP Centralité sur le règlement graphique ? A priori, ils n'y sont pas. De la page 52 à 57 - objet 8 - concernant les STECAL à vocation de loisirs sur lesquels sont autorisées des HLL : OAP sectorielle précisant l'emplacement des HLL et le nombre maximum admis semble préférable (voir obligatoire) à une simple énumération des conditions d'aménagement du STECAL. De plus l'article R.111-38 du CU précise que : « Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées : 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ; 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ; 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ; 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain
--	--	--	--	--	--

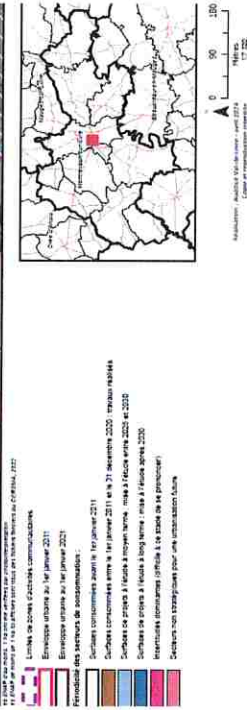
					<i>comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ».</i> A la page 53 – objet n°8 – diversification d'une activité touristique - au 3^{ème} paragraphe : Il convient de remplacer la phrase par « <i>Seules des extensions de bâtiments, dans la limite de 300m² au total, pourront être réalisées</i> ». Il est en effet nécessaire de corriger les erreurs sur les mots « seul » et « réalisés ». Il apparait également utile de préciser la notion de 300m² : parle-t-on d'une surface de plancher – d'une emprise au sol ? A la page 55 – article 2 : Préciser la notion de 300m² d'emprise au sol cumulée. Le ou les projet(s) ne pourront pas excéder une emprise au sol de 300m² (enveloppe totale sur la durée d'application du PLU) ? Cette rédaction mérite une plus grande clarté pour éviter les interprétations. A la page 57 – dernière phrase : Corriger « le périodes » de crues par « <u>les</u> périodes ». A la page 61 – dernier cadre : Corriger « un emplacements » par « un emplacement ». A la page 62 – les 2 cadres : Corriger « un emplacements » par « un emplacement ». A la page 63 – 1^{er} cadre : Corriger commune « du déléguée » par « commune déléguée du Fief-Sauvin ». A la page 63 : Corriger "ajout d'u nouvel emplacements réservé" par "ajout d'un nouvel emplacement réservé"
--	--	--	--	--	--

					A la page 64 : Corriger « Ajout d'u nouvel emplacements » par « un nouvel emplacement ». A la page 70 – objet n°12 - arrêté : Il convient de remplacer « termites » par « termites » dans le titre de l'objet modifié et dans le dernier paragraphe. A la page 71 – dernière phrase : Corriger « documents supérieure » par « document supérieurs ». A la page 74 : Ajouter un "s" à "des objectifs quantitatif" ➤ <u>Sur le règlement écrit</u> : A la page 4 – sous zonages de la zone agricole : Il n'est pas mentionné le nouveau sous zonage Aa (objet n°6 de la modification concernant la création d'un STECAL). Il convient de l'ajouter. A la page 5 – autres dispositions reportées sur le règlement graphique : Il n'est pas mentionné la création d'un périmètre de centralité commercial (identifié au règlement graphique). Il n'est également pas mentionné la création d'un secteur de densification (zone Uybp). Il serait intéressant de mentionner ces éléments graphiques au sein du règlement écrit. A la page 24 – Ua6.1 : Est-il possible de profiter de la modification du PLU pour faciliter l'interprétation de cet article ? Notamment pour les constructions en second rideau ou cœur d'îlot, voir même les annexes, qui ne peuvent être implantées à l'alignement.
--	--	--	--	--	---

					Article Ua6 : Rajouter en cas « dérogoaire » à la règle d'implantation à l'alignement, la possibilité pour les constructions situées en second rideau de s'implanter différemment. A la page 26 - article Ua12: En cas de changement de destination, il est imposé une place de stationnement pour un logement. Ne faudrait-il pas être plus souple car le stationnement sur le domaine privé est souvent impossible au regard de la densité du bâti ? A la page 47 – zonage UL: Préciser la notion de 300m² d'emprise au sol cumulée. Le ou les projet(s) ne pourront pas excéder une emprise au sol de 300m² (enveloppe totale sur la durée d'application du PLU) ? Cette rédaction mérite une plus grande clarté pour éviter les interprétations. A la page 100 - Zone A / Article A2 - changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique : Ne faut-il pas limiter à un logement créé par changement de destination ? Article A2 - Locaux annexes aux habitations : Intégrer les annexes pour les logements de fonction des exploitants agricoles qui au regard de la rédaction du règlement ne sont pas contraints ni en surface, ni en distance d'implantation par rapport au logement. Réduire la distance d'implantation des annexes par rapport aux logements (30 m) : mitage, imperméabilisation, ZAN ? Distance des 30 m = distance entre les points les plus proches de la maison et de l'annexe, ou l'annexe doit-elle être entièrement comprise dans un rayon de 30 m de l'habitation ?
--	--	--	--	--	---

					A la page 106 – zonage Aa : Il est mentionné dans la notice un besoin d’extension de 800m² maximum d’emprise au sol. Cette limitation à 600m² est-elle suffisante pour permettre le projet d’extension envisagée par l’entreprise ? A la page 117 - Zone N : Idem zone A concernant la distance d’implantation des annexes. A la page 118 – art. N9 Emprise au sol : En zone NL, détailler d’avantage les constructions autorisées « <i>Constructions à usage de sanitaire, de local technique ...</i> » Les bâtiments de restauration liés aux ginguettes sont-ils-compris dans cet item ou sont-ils interdits ? A la page 118 – art. N10 hauteur : Au 4^{ème} paragraphe, il est fait référence aux constructions autorisées à l’article A. 2, à remplacer par N.2
Service Habitat	27/01/2026	29/01/2026	18/02/2026	Favorable avec observations	A la page 35 : Nécessité de faire apparaître l’OAP Densité dans sa rédaction avant et après modification pour bien comprendre la teneur des modifications apportées. Si l’objectif de densité est exprimé à 14 logements par hectare, le tableau de la page 36 ne corrobore pas cette réalité puisque les densités obtenues varient de 14 à 25 logements par hectare. A la page 39 : Proposition d’ajouts dans un paragraphe : « Le projet envisagé sur cette parcelle correspond à la création d’un hébergement pour apprentis (compagnons du devoir), essentiellement. Le foncier sur le site même de SYNERGIE restant limité, les stationnements doivent être conservés, autant que possible, pour les différentes activités présentes et futures. Pour cette raison, la localisation de cet hébergement

					sur la parcelle évoquée est privilégiée tout en n'excluant pas de mobiliser une partie du foncier situé directement au nord de cette parcelle. » A la page 41 : Sachant que la protection inscrite au PLU au titre des « terrains cultivés ou non bâtis à protéger en zone urbaine » est maintenue, quel est l'intérêt dans le mentionner dans le présent dossier ?
Service MOBILITE	27/01/2026	29/01/2026	18/02/2026	-	-
Service SCOT	27/01/2026	29/01/2026	18/02/2026	Avis favorable avec observations	Concernant l'OAP de la centralité: densité portée à 30 logements/ha comme valeur cible pour le porteur de projet, respect du SCoT en révision La proportion de logements publics pour la future opération n'est pas mentionnée dans l'OAP modifiée. Cela serait pertinent au regard de ce qui est demandé dans le SCoT révisé (DOO p37 : <i>dans les pôles secondaires</i> [ce qui est le cas de Saint-Pierre-Montrevault], <i>minimum de 20% de logements publics dans la production neuve de logements</i>). Concernant la consommation foncière : OAP du secteur de Bon Air : création d'un secteur d'équipements et de logements hors enveloppe urbaine: ce secteur sera à décompter de l'enveloppe de consommation ENAF de la commune (enveloppe résidentielle + équipements de 6.9ha) pour environ 4,5ha.



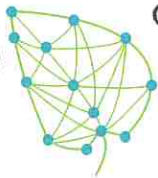
Sur l'OAP modifiée, il est inscrit un « secteur de densification » mais le secteur est constitué d'ENAF sans construction.

Concernant l'OAP densification : les densités ne sont pas modifiées et restent très éloignées des densités imposées dans le SCoT en révision (30 logements/ha)

La définition du périmètre de centralité commerciale correspond à ce qui est inscrit dans le DOO du SCoT révisé. Cependant, la partie en UYbp, qui correspond à de l'extension urbaine, semble difficile à intégrer dans le périmètre de la centralité (constructions visées : équipements, logements liés à la gendarmerie, entreprises et services qui ne semblent pas correspondre à des commerces).

					Définition d'emplacements réservés pour créer des sentiers de randonnées le long de l'Evre correspond à la mise en valeur de la vallée de l'Evre qui est clairement identifiée dans le SCoT révisée comme « colonne vertébrale touristique » entre le nord et le sud des Mauges. Les deux documents annexés concernant les OAP ne présentent pas clairement les changements apportés, les textes sont laissés tels qu'élaborés initialement (référence au PLUi de MSE par exemple, référence au seul SCoT de 2013 qui évoque la polarité principale du cœur des Mauges, les densités à 18 ou 20 logements/ha...), ce qui ne clarifie pas la lecture du dossier. Règlement zone Aa : le STECAL est destiné uniquement à l'extension d'une entreprise de réparation de matériel agricole : supprimer tout autre construction possible autre que celle-ci (comme un logement de fonction par exemple qui ne serait pas justifié pour cette activité) ?
Service SIG	27/01/2026	29/01/2026	18/02/2026	-	-
Service DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	27/01/2026	29/01/2026	18/02/2026	Non concerné	Rien à signaler.
Service MISSION AGRICOLE	27/01/2026	29/01/2026	18/02/2026	Non concerné	Rien à signaler.

Service GRAND CYCLE DE L'EAU	27/01/2026	29/01/2026	18/02/2026	Favorable avec observations	Modification relative à l'objet : LE PUISET DORE - basculement vers un zonage Uy. L'activité devra informer le Grand Cycle de l'Eau de son activité ; rappeler la gestion des rejets en cas de rejets non domestiques par le porteur de projet. Objet n°6 : La création du STECAL du PUISET DORE ne fera pas l'objet d'une gestion des eaux pluviales au titre du périmètre GEPU défini entre les communes et l'agglomération. La gestion des équipements pluviaux sera communale. Objet n°8 : Le projet ne doit pas porter préjudice au fonctionnement de la station. Il ne semble pas prévu d'effluents supplémentaires à arriver mais il faudra s'en assurer.
MAUGES COMMUNAUTE	Mauges Communauté émet un avis favorable avec observation sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Montrevault-sur-Evre. Observation : Concernant la consommation foncière - OAP du secteur de Bon Air : création d'un secteur d'équipements et de logements hors enveloppe urbaine. Ce secteur sera à décompter au fur et à mesure des réalisations de l'enveloppe de consommation de la commune (enveloppe résidentielle + équipements de 6.9ha) pour environ 4,5ha à sa réalisation éventuelle totale.				



17 FEV. 2026

MONTREVAULT-SUR-ÈVRE

A Chemillé-en-Anjou,
le 11 février 2026

Direction Aménagement et Services Techniques

Affaire suivie par : GRATON Nicolas

n.graton@chemille-en-anjou.fr

02 41 30 48 28

**Objet : Avis sur la modification n°3 de droit commun du
PLU de la commune de Montrevault-sur-Evre**

Réf : PC/MB/CG/NG 2025-419

**Monsieur le Maire de Montrevault-sur-Evre
Commune de Montrevault-sur-Evre
2 rue Arthur Gibouin
49110 MONTREVAULT SUR EVRE**

Monsieur le Maire,

Suite à la notification par mail en date du 27 janvier 2026 du dossier de modification n°3 de droit commun de votre Plan Local d'Urbanisme, je vous informe émettre un avis favorable.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.



**Pascal Cassin
Chemille en Anjou - Adjoint à
l'Urbanisme
11 févr. 2026**

Commune de Chemillé-en-Anjou
Hôtel de Ville - 5 rue de l'Arzille - BP 39
Chemillé
49120 Chemille-en-Anjou

02 41 30 42 42
accueil.mairie@chemille-en-anjou.fr

chemille-en-anjou.fr



Cultivons nos liens