

COMMUNE DE MONTREVAULT SUR EVRE Département du Maine-et-Loire

Modification n°4

NOTE DE SYNTHÈSE DES RÉPONSES AUX AVIS DES PPA / PPC

MODIFICATION N°4

Organisme	Avis	Date
Mauges Communauté	<i>Avis favorable avec observations</i>	10/03/2026
Département de Maine-et-Loire	<i>Avis favorable</i>	13/04/2026
Direction Départementale des Territoires (DDT)	<i>Avis défavorable</i>	17/04/2026
Commune de la Regrippière	<i>Avis favorable</i>	16/02/2026
<i>MRAE</i>	<i>Avis reçu hors délai mais annexé au dossier d'enquête publique pour information</i>	19/05/2026

MODIFICATION N°4

1. Avis de Mauges Communauté

N°	Contenu	Décisions / Réponses	Pièce du dossier concerné
O1	Reprendre les éléments généraux mentionnés à la modification n°3 du PLU de Montrevault-sur-Evre (en dehors des objets relatifs à la modification n°3).	Les corrections et précisions concernant les éléments généraux ciblées dans l'avis de la modification n°3 seront reportées pour la modification n°4	Notice explicative
O2	À la page 8 – Communauté d'Agglomérations : Supprimer le « s » d'agglomération.	Cette mention sera corrigée	Notice explicative
O3	À la page 8 – Corriger « De nombreux boqueteaux répartis sur l'ensemble du territoire se rajoute ». Il faut conjuguer au pluriel : se rajoutent.	Cette mention sera corrigée	Notice explicative
O4	À la page 15 – Corriger « Cirque de Courossé » et non « Courosse ».	Cette mention sera corrigée	Notice explicative
O5	À la page 18 - Les eaux usées de la commune de Montrevault-sur-Èvre sont gérées en régie par la commune qui assure la collecte. La Communauté d'agglomération gère les eaux usées et non la commune.	Cette mention sera corrigée	Notice explicative
O6	À la page 22 – risque radon : Corriger « les informations sont détaillé dans l'AZI annexé au PLU » par « les informations sont détaillées dans l'AZI... ».	Cette mention sera corrigée	Notice explicative
O7	À la page 22 – carte occupation du sol sur le site de la Gâtine : Les différentes teintes de vert sont difficilement perceptibles.	Cette mention sera corrigée	Notice explicative
O8	À la page 22 – carte occupation du sol sur le site de « la Gâtine » - pour la légende « Lacs, étangs et mares mésotrophes [...] » : Ne manque-t-il pas sur la parcelle B 2044, une mare à répertorier ? Cet élément apparaît comme étant une surface en eau à la page 25.	La modification sera apportée selon la disponibilité des données	Notice explicative

O9	Aux pages 24 et 26 – inventaire des zones humides : Il est fait mention de sondages réalisés sur le site. Il pourrait être pertinent de préciser la date des sondages.	La modification sera apportée selon la disponibilité des données	Notice explicative
O10	À la page 28 – bâtiments patrimoniaux : Ajouter une photographie des fours à pain et les cartographier ?	La modification sera apportée selon la disponibilité des données	Notice explicative
O11	À la page 29 – Corriger « commune de MONTREVAULT SUR EVRE » et non MONTREVAULT.	Cette mention sera corrigée	Notice explicative
O12	À la page 30 – dernier point : Il s'agit des parcelles B 1602 et B 2044 et non C1602/2044.	Cette mention sera corrigée	Notice explicative
O13	À la page 32 – nouvelle cartographie OAP : La carte ne matérialise pas l'emprise indicative de la zone humide évoquée précédemment dans le descriptif. Dans une logique de cohérence, il serait nécessaire de matérialiser ce volet (surtout qu'il existe une légende sur le RG à cet effet).	La modification n°4 n'a pas pour objet de modifier le règlement graphique pour l'ajout des zones humides liées à cet inventaire.	Notice explicative OAP
O14	À la page 34 – cartographie du plan de mise en valeur du paysage urbain du bourg : La différence avec la cartographie avant modification n'est pas visible. Le périmètre après modification n'a pas été adapté (idem page 46 du document OAP).	Une vérification des données sera effectuée.	Notice explicative
O15	À la page 34 – tableau de programmation « 35 logements hors secteur de densification, pouvant accueillir 3 à 6 logements. », rédaction confuse il s'agit de 35 logements hors secteur de densification et 3 à 6 en densification (idem page 48 du document OAP).	La rédaction de la règle pourra être revue dans un objectif de clarté.	Notice explicative OAP
O16	À la page 36 – point sur les objectifs : La programmation semble moins dense en matière de production de logements avec cette modification. Cela ne semble pas pertinent.	Les objectifs de densité au sein de l'OAP seront revus pour correspondre à ceux du SCoT révisé.	Notice explicative OAP
O17	À la page 36 – orientations d'aménagement – « Préserver autant que possible les haies existantes » : Il s'agit d'une	La règle sera reformulée afin d'être plus prescriptive et assurer une meilleure préservation du bocage.	Notice explicative OAP

	notion subjective (autant que possible). Quels arguments permettraient de ne pas conserver une haie ?		
O18	À la page 52 - 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 supérieurs. Il faut accorder supérieur avec documents et non avec pluralité.	Cette mention sera corrigée	Notice explicative
O19	Page 34 : La densité prévue sur le secteur 4 (périmètre ajusté de 1,88 ha) est de 18,6 logements par hectare. La densité est donc plus faible que celle imposée dans le SCoT approuvé (densité de 30 logements/ha pour les pôles secondaires). Il faudra veiller à ce que cela soit compensé par une autre opération plus dense sur un autre secteur pour atteindre ce chiffre minimal.	Les objectifs de densité au sein de l'OAP seront revus pour correspondre à ceux du SCoT révisé.	Notice explicative OAP
O20	Page 34 : Le SCoT demande également une production de logements de 40% en enveloppe urbaine, ce qui n'est pas le cas pour ce projet. Les prochaines opérations devront donc compenser ce projet en extension.	La commune prend note de cette remarque.	/
O21	Page 36 : Objectif d'atteindre 20% de logements sociaux dans l'opération, ce qui correspond à l'objectif minimal inscrits dans le SCoT révisé, pour les pôles secondaires.	La commune prend note de cette remarque.	/
O22	Page 40 : « dont 20,9 ha pour la commune de Montrevault-sur-Èvre » et non-pas 21,1 ha.	Cette mention sera corrigée	Notice explicative
O23	Page 52 : Compléter avec les éléments soulignés : Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Mauges Communauté approuvé le 20 novembre 2019 (en cours de révision), idem page 53.	Les éléments de contexte liés au PLH seront ajoutés dans le propos.	Notice explicative

O24	Projet de changement de zonage d'une zone 2AU en zone 1AU pour 1,38ha + une partie en U pour 0,5ha, 1,88ha au total sont concernés par l'ouverture à l'urbanisation. Reclassement d'une partie de zone 2AU en N ce qui va dans le sens de la préservation des secteurs d'ENAF. Le secteur est en extension urbaine pour la partie en 2AU, il comptera dans la consommation foncière de la commune de Montrevault-sur-Èvre. Sur les plans de l'étude foncière, 1,15ha étaient concernés par une consommation foncière envisagée d'ici à 2031. Pour rappel, le DOO attribue une enveloppe de consommation foncière maximale de 6,9ha d'ici 2031 à l'ensemble de la commune de Montrevault sur Èvre.	La commune prend note de cette remarque et du fait que l'enveloppe de consommation foncière qui lui est attribuée en sera impactée.	/
O25	Densité : 35 logements pourraient être construits sur la partie en AU soit une densité de 25 logements/ha sur les 1.35ha. La partie en UA pourrait également être densifiée avec 3 à 6 logements supplémentaires soit une densité prévisionnelle de 12 à 18 logements/ha. La densité est plus faible que celle imposée dans le SCoT pour les pôles secondaires qui est de 30 logements/ha. Il faudra alors veiller à ce que cela soit compensé par une autre opération plus dense sur un autre secteur pour atteindre ce chiffre minimal.	Les objectifs de densité au sein de l'OAP seront revus pour correspondre à ceux du SCoT révisé.	Notice explicative OAP
O26	Enveloppe urbaine : De même, le SCoT demande une production de logements de 40% en enveloppe urbaine, ce qui n'est pas le cas pour ce projet. Les prochaines opérations devront donc compenser ce projet en extension.	La commune prend note de cette remarque	/
O27	Patrimoine : Objectif de préserver les logements existants qui pourraient, si leur état le permet, être réhabilités ce qui va dans le sens du SCoT de préserver l'existant et de mettre en avant le patrimoine existant.	La commune prend note de cette remarque	/

O28	Logements sociaux : Objectif d'atteindre 20% de logements sociaux dans l'opération, ce qui correspond aux objectifs inscrits dans le SCoT révisé.	La commune prend note de cette remarque	/
O29	Pour le secteur GASTINE, LE FUILET, la station présente des surcharges hydrauliques importantes. Il faudra être vigilant en cas d'urbanisation à prioriser ce secteur dans les prochaines programmations de travaux. Par ailleurs, le secteur du bourg du FUILET est connu pour des inondations récurrentes (cœur de bourg). Le projet ne devra pas générer d'arrivées d'eaux pluviales dans la zone identifiée comme à risque d'inondation. Pour les autres projets visés dans le document des OAP autre bourg, il faut vérifier pour toutes les modifications urbanistiques la compatibilité avec les équipements publics (notamment épuratoires) et la concordance avec les programmations de travaux et les projections d'urbanisation communiquées par le GCE aux services de l'Etat.	La commune prend acte de cette observation. Le principe de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle est prévu dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, afin de limiter les incidences sur les réseaux existants et de maîtriser les risques de surcharge hydraulique. La commune sera également attentive à la qualité du suivi des travaux et des aménagements, lequel constitue un levier essentiel pour garantir une urbanisation cohérente, respectueuse des capacités des réseaux et intégrant pleinement les enjeux liés à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales.	

2. Avis de Mauges Communauté

N°	Contenu	Décisions / Réponses	Pièce du dossier concerné
O1	J'ai le plaisir de vous faire savoir que les modifications proposées ne remettent pas en cause les intérêts du Département. Néanmoins, afin d'être complet dans l'évaluation des enjeux environnementaux sur Le Fuilet, il conviendrait de mentionner que Les Landes du Fuilet constituent un Espace Naturel Sensible (ENS) sur lequel la commune porte un plan de gestion. Ce site réunit plusieurs enjeux :	La mention de l'ENS pourra être ajoutée au sein de la notice.	Notice explicative

	-Maintenance des cortèges d'espèces en place et en améliorer les connaissances -Maintenance des milieux fonctionnels favorables à la biodiversité -Reconnaissance de l'intérêt environnemental et de la singularité des ENS -Faire cesser les infractions à la réglementation environnementale.		
--	--	--	--

3. Avis de la Direction Départementale des Territoires

N°	Contenu	Décisions / Réponses	Pièce du dossier concerné
O ₁	<u>Prise en compte des enjeux de développement résidentiels et de sobriété foncière :</u> Concernant la densité et la forme urbaine, l'OAP indique une cible de 35 logements. Or, avec un périmètre de 1,38 ha dédié à l'extension, ce projet se limite à environ 25 logements/ha, lorsque le SCoT de Mauges Communauté exige un minimum de 30 logements à l'hectare pour les polarités secondaires dont la commune déléguée du Fuilet fait partie. Afin de se conformer au SCoT le projet doit tendre à la création de 42 logements et non 35. L'OAP doit être revue dans ce sens.	Les objectifs de densité au sein de l'OAP seront revus pour correspondre à ceux du SCoT révisé.	Notice explicative OAP
O ₂	Le projet d'OAP n'est par ailleurs pas assez prescriptif quant aux volumes et typologies de logements attendus (type d'habitats, individuels, groupés, petits collectifs, etc.) à même de respecter le nombre de logements attendus. Il en est de même des caractéristiques pour les logements aidés, qui doivent répondre au besoin du territoire inscrit dans le	Le projet devra présenter plusieurs typologies de logements, la densité inscrite imposera de fait, une diversité de logements.	Notice explicative OAP

	PLH auquel le projet d'OAP pourrait directement faire référence (et non seulement dans les justifications). Avec un peu moins de 10 % de logements locatifs sociaux (LLS), la commune soumise à l'article 55 de la loi SRU, malgré une exemption temporaire, accuse un ralentissement dans le rythme de production de LLS. Toujours dans l'optique d'une optimisation foncière pour ce dernier secteur en extension situé au Fuiet, le projet pourrait tendre à augmenter légèrement sa cible actuelle de 20 % de logements sociaux, conforme au PLH, afin de conforter le rattrapage de ce déficit.	La commune a le souhait de conserver la part de 20% de logements sociaux conformément aux objectifs des documents supra-communaux.	
O3	Il en va de même concernant le classement d'un secteur 5 000 m ² de la zone 2AU en UA. Cette partie de la zone 2AU est occupée par une voirie sans issue desservant quelques terrains portant des constructions. Cette partie du projet mérite un aménagement d'ensemble plus ambitieux, et à même de se raccrocher à l'OAP en extension projetée, tout en intégrant les éléments à préserver.	Le choix a été fait d'intégrer le secteur classé en zone UA au périmètre de l'OAP afin de permettre une réflexion globale et cohérente à l'échelle de l'ensemble du site. Cette approche vise notamment à assurer une organisation harmonisée des voiries, des accès et des circulations, dans une logique de fonctionnement d'ensemble et de qualité de l'aménagement. Cela s'applique aussi pour les éléments paysagers et de patrimoine à protéger.	/
O4	Par ailleurs, le besoin exprimé est notamment basé sur l'objectif de croissance démographique du PLU, qui en 2017 visait +0,9 % de croissance pour les 10 ans à venir, soit l'accueil de 1500 habitants supplémentaires. Actuellement la tendance démographique effective ne correspond pas à cet objectif ambitieux et décrit même un infléchissement du nombre d'habitants, étant passé de 15 971 en 2016 à 15 684 en 2022, soit une perte de 287 habitants. Le SCoT révisé désigne Montrevault comme la commune avec la plus faible croissance de ce territoire, avec un scénario de croissance à 0,07 %. (p 39 du DOO /SCoT 2026). La justification doit donc être renforcée pour appuyer un tel projet.	Les justifications seront étoffées notamment en s'appuyant sur le desserrement des ménages, nécessitant une production accrue de logements, et de ceux de la vacance très faible, qui démontre un marché immobilier tendu sur le territoire.	Notice explicative

O5	Enfin, la démonstration des opportunités résiduelles de densification réduites ou déjà mobilisées dans la note de présentation ne doit pas éluder la question de la mobilisation des zones 1AU encore disponibles à l'échelle de la commune, comme l'exige l'article L153-38 du Code de l'urbanisme. Cette démonstration n'est pas explicite dans le dossier de présentation du projet et doit être apportée avant de procéder à l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.	Une justification détaillée des secteurs d'extension retenus à l'échelle du territoire sera apportée dans la notice explicative. Le secteur du Fuillet présente un caractère stratégique au regard des besoins identifiés en matière de logement. Le choix de mobiliser ce site résulte d'une analyse multicritère ayant notamment porté sur sa localisation, son insertion dans le tissu urbain existant, ainsi que sur ses caractéristiques environnementales et fonctionnelles. Ces éléments en font un secteur particulièrement pertinent pour accueillir un projet d'aménagement cohérent et maîtrisé. À l'inverse, d'autres secteurs envisagés présentent des contraintes plus importantes, qu'elles soient liées à leur niveau d'urbanisation existant, à des enjeux techniques ou environnementaux, ou encore à l'absence de conditions favorables permettant, à ce stade, leur mobilisation.	Notice explicative
O6	Ainsi, le plan de l'OAP p 38, relève bien la présence de ces enjeux, en figurant des « lisières végétales à préserver ou à créer ». Cependant, l'orientation n°4 n'exige qu'une « préservation autant que possible des haies existantes ». Le PADD stipulant par ailleurs dans le schéma dédié au Fuillet que « l'extension de l'enveloppe urbaine doit être maîtrisée » d'une part et « la trame paysagère mise en valeur », il est d'autant plus important de protéger durablement les éléments naturels déjà en place. Dans ces conditions de rédaction, sans restriction ni compensation en cas d'atteinte, les haies ne peuvent bénéficier d'une protection réelle. Ce point de l'orientation n°4 contrevient aux mesures de protections déjà mises en place concernant les linéaires d'environ 190 m de haies	La rédaction des pièces du dossier sera revue afin de renforcer la prise en compte et la protection des éléments paysagers au sein du secteur couvert par l'OAP. Un travail de vérification de la cohérence des informations sera également réalisé entre les prescriptions figurant au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et les éléments identifiés dans l'OAP. Enfin, la commune propose de modifier l'OAP 4.5 « Orientations d'aménagement TVB » et notamment <i>« les modalités de définition des compensations à prévoir en cas d'arrachage de haie inventoriée »</i> afin	Notice explicative OAP

	bocagères protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et devra être corrigé en conséquence.	de renforcer la préservation et la compensation de haies.	
O7	Enfin sur la forme, pour une bonne compréhension du projet, les évolutions doivent faire apparaître distinctement les éléments ayant évolué entre la situation actuelle et le projet, notamment en faisant ressortir les points modifiés, que ce soit en rouge, barré ou en gras. Ces éléments de clarification pour le public notamment, n'apparaissent pas dans les tableaux de programmation et échéancier pour le logement, avant et après modification, situé p 34 de la notice de présentation. De même les chiffres relatifs au projet indiquent page 32 du rapport que la zone 2AU initiale représentait 3,23 ha, dont la répartition après projet ne totalise plus que 3,1 ha, dont 1,88 ha dévolus à l'habitat et 1,22 restitués à la zone N. Ce manque de précision interroge sur les surfaces réellement concernées.	Des corrections seront apportées pour une clarification de l'information.	Notice explicative

4. Avis de la commune de la Regrippière

N°	Contenu	Décisions / Réponses	Pièce du dossier concerné
O1	Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré : EMET un avis favorable au projet de modification du PLU de la commune de Montrevault-sur-Evre		/