

2/2
CONCLUSION ET AVIS
MODIFICATIONS N° 3 DU PLU DE MONTREVAULT-SUR-EVRE
2026

Enquête – désignation n° E26000020/49 en date du 09 février 2026.
-Arrêté d'ouverture d'enquête n° 26-344-A-UHF-MSE du 27 avril 2026.

Les 12 objets de la modification n°3 concernent les communes déléguées de :
Montrevault
Saint-Pierre-Montlimart
Le Puiset-Doré
Le Fuilet
Chaudron-en-Mauges
Le Fief-Sauvin et St-Rémy-en-Mauges

Table des matières

I – PRESENTATION DU PROJET (résumé).....	2
II - DEROULEMENT DE L'ENQUETE	2
III - BILAN	3
3.1 - LE DOSSIER	3
3.2 - LES AVIS ET OBSERVATIONS DU PUBLIC RECUEILLIS PENDANT L'ENQUETE	3
3.3 - LES AVIS DE LA MRAe, DES PPA AVEC REPONSES DE LA COMMUNE	3
3.4 - PROCEDURE DE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE (PV) ET DE « MEMOIRE EN REPONSE ».....	4
3.5- ARGUMENTAIRE.....	5
Je trouve positifs les points suivants :	5
Par ailleurs, j'estime :	5
Enfin, je considère.....	6
IV - AVIS	6

I – PRESENTATION DU PROJET (résumé)

La modification n°3 se compose des 12 points suivants :

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

II - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée du 26 mai 09h00 au 24 juin 17h00 conformément aux termes de l'arrêté et aucun incident n'est à signaler. Les 4 dossiers et registres ont été mis à la disposition du public sur les 4 sites de permanences : Montrevault-sur-Evre (siège de l'enquête, 2 permanences), le Fuilet, Saint-Quentin-en-Mauges et le Puiset-Doré.

Durant l'enquête, il y a eu 15 visites.

J'ai reçu 17 observations : 5 par mail (dont deux pétitions) ; 0 par courrier postal, 4 déposées aux registres et 8 observations orales.

Sur ces 17 observations 3 concernaient la modification n°3

Les 4 registres ont été récupérés avec l'aide de la commune et clos par mes soins le 24 juin.

Mon contact spécifique : A propos du point 10, périmètre autour du château du Bas Plessis à Chaudron-en-Mauges, j'ai contacté l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) pour me faire expliquer la différence de résultat de périmètre entre le château et le pont de Bohardy (les deux sites classés). Après différents échanges l'UDAP m'a apporté une réponse par mail : « *En fait, seul le Pont de Bohardy a fait l'objet d'une proposition périmètre délimité des abords car l'enjeu le justifiait. Pour le château du Bas-Plessis, on reste sur le régime de protection de base, périmètre non délimité (cercle 500 m), car il ne s'agit pas d'un enjeu prioritaire. La covisibilité sera évaluée dans ce dernier cas au coup par coup (et peu de demandes devraient être impactées)* ».

J'ai transmis cette réponse à la commune par le procès-verbal de synthèse.

III - BILAN

3.1 - LE DOSSIER

Je l'estime clair et bien présenté, accessible au grand public, avec un sommaire indiquant toutes les parties avec un renvoi au numéro de page.

3.2 - LES AVIS ET OBSERVATIONS DU PUBLIC RECUEILLIS PENDANT L'ENQUETE

Je précise pour les lecteurs que les questions du public qui ne concernent pas la modification n°3 ne sont pas reprises dans cette conclusion. En revanche ces questions et les éventuelles réponses de la commune figurent dans le rapport.

Vu le nombre de questions hors champ de l'enquête mais lié étroitement à l'urbanisme, je souligne avoir ressenti une certaine attente des habitants et je pense que la future révision générale du PLU sera un moment important qui pourrait nécessiter des réunions publiques communales préalables à la procédure d'enquête.

Trois observations ont été formulées concernant la modification n°3:

- En lien avec le projet synergie (objet4) : une pétition demande des travaux et aménagement sur la rue de la Barre pour répondre au mauvais état de la chaussée et au possible accroissement de circulation lié au projet de construction d'hébergement.
- En lien avec le STECAL du Puiset-Doré (objet6) : le propriétaire de l'entreprise est d'accord avec la surface indiquée de 600 m² bien qu'il ait sollicité 800 m² au départ.
- En lien avec l'OAP centralité secteur de la Musse : ce monsieur est propriétaire de 6000 m² de terre essentiellement en zonage A, situé au Nord de l'ancienne usine Peigner qui fait l'objet de projet de changement dans l'OAP. Il souhaite vendre à un autre exploitant agricole qui pourrait envisager d'y mettre son siège d'exploitation et sa maison.

3.3 - LES AVIS DE LA MRAe, DES PPA AVEC REPONSES DE LA COMMUNE

Présentation synthétique

- Le département de Maine-et-Loire émet un avis favorable.
- La CDPENAF émet un avis favorable avec trois réserves auxquelles la commune répond favorablement.
- La DDT 49 émet un avis favorable avec 2 réserves qui sont prises en compte par la commune.
- Mauges-Communauté émet un avis favorable avec une observation et un tableau de 11 pages d'ajustements rédactionnels à opérer. La commune répond favorablement à l'ensemble des observations sauf sur 4 points (la densité de logements dans l'objet 3, les observations O43 et O44 qui selon la commune ne rentrent pas dans le champ de la modification n°3, enfin la commune ne souhaite pas introduire un objectif de 20% de logements publics sur St Pierre en raison de la taille réduite des parcelles concernées.

- La commune de la Regrippière émet un avis favorable.
- La commune de Mauges-sur-Loire souscrit aux objectifs poursuivis par le projet.
- La commune de Chemillé-en-Anjou émet un avis favorable.
- Avis de la MRAe : Après une procédure entre la commune et la MRAe, cette dernière rend l'avis suivant le 15 septembre 2025 : la MRAe conclut qu'il n'est pas nécessaire de soumettre ce projet de modification n°3 à évaluation environnementale.

3.4 - PROCEDURE DE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE (PV) ET DE « MEMOIRE EN REPONSE »

J'ai remis Le procès-verbal de synthèse valable pour l'ensemble des objets de l'enquête le vendredi 03 juillet à 09h15 à M. Haye (élu) en présentant pour la modification n°3, les 3 observations et mes 9 points particuliers avec les 15 questions.

J'ai reçu le mémoire en réponse le 17 juillet.

Réponses de la commune aux questions du public

a/ La pétition demandant des travaux rue de la barre : « la demande est transmise au service espace public. Si le projet voit le jour, l'accroissement de circulation sera anecdotique car intervenant seulement à l'arrivée des occupants le lundi et à leur départ le vendredi.

b/Le STECAL au Puiset-Doré : la commune est favorable au maintien à 600m² d'extension en accord avec le propriétaire.

c/Vente de terre agricole, siège d'exploitation et construction de maison à Montrevault : la commune répond que la zone est adaptée pour un siège d'exploitation mais la construction d'une maison sera étudiée au dépôt de permis de construire.

Réponses de la commune à mes points particuliers (PP)

La commune a répondu favorablement point par point aux questions de modifications simples ou rédactionnelles (PP1, PP22, PP6, PP9).

PP21 – (Objet 2, secteur Musse) Ma proposition de périmètre d'attente : la commune prend en compte cela et le traitera lors de la révision générale.

PP3 – Les limites séparatives (OAP densification) : la commune renvoie à la révision générale ma proposition laissant ainsi une différence rédactionnelle importante entre l'OAP et le règlement écrit.

PP4 – A ma question sur les travaux rue de la Barre, la commune a répondu qu'il n'y aura pas d'aménagement à court terme et que la demande a été transmise au service espace publique.

PP5 – Suppression de périmètre d'attente (objet n°5) : Pour ce secteur classé UYd (vocation commerciale et de service) la commune envisage un accès sur la rue Bon air à côté du bâtiment de contrôle technique et éventuellement un accès par la plate- forme du commerce Netto. Seul un accès piéton sera envisagé vers le lotissement au Nord.

PP7 – Aménagement touristique à la Barbotine au Fuilet : la commune n'envisage pas de supprimer ou modifier le terme hôtel (ma proposition) argumentant que le règlement n'autorisera pas de construction générant des effluents supplémentaires.

PP8 – Périmètre de protection du château du Bas Plessis (objet 10) : la commune répond à mes questions en précisant qu'elle n'a pas été consultée et le périmètre s'est imposé de lui-même. Pas de recours envisagé.

Je reçois positivement les réponses concernant :

PP21 : la création d'un périmètre d'attente sera étudiée à la révision générale, car à ce jour le projet détaillé n'est pas au point.

PP7 : le maintien du mot hôtel car effectivement le règlement est très précisément restrictif.

PP8 : le périmètre du château du Bas-Plessis car la commune accepte la servitude.

3.5- ARGUMENTAIRE

Je trouve positifs les points suivants :

- Un dossier clair et bien présenté avec un sommaire permettant d'aller rapidement aux chapitres concernés.
- Outre les objets du dossier de simple modification, j'ai senti la volonté de la commune, sans attendre la révision générale (hypothèse 2028 ou 2029), de marquer dès à présent des projets dimensionnants sur les OAP thématiques, la suppression d'un périmètre d'attente ou la diversification du site touristique au Fuilet, par exemple. Je partage totalement ces objets qui vont dans le sens de l'amélioration du contexte urbanistique, économique et touristique de la commune.
- Compte-tenu des projets présentés que j'estime à faible impact environnemental, l'état initial de l'environnement tel que présenté dans le dossier était suffisant.
- Les engagements favorables de la commune en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et en réponse à 7 de mes questions sur 10. Ces échanges et engagements permettent d'arriver au terme de cette enquête avec un dossier de projet bien évolué.

Par ailleurs, j'estime :

- A propos du traitement des limites séparatives inscrites dans la notice explicative du dossier page 40 (objet 3-OAP densification) et en rapprochant cela avec le règlement (exemple Ub, page 37), il y a une différence rédactionnelle. En effet la notice demande de privilégier les dispositifs végétalisés alors que le règlement ne fixe qu'une hauteur sans faire allusion au végétalisé. La commune a répondu qu'elle étudiera cela lors de la révision générale du PLU qui pourrait intervenir pas avant 2018. Des modifications du règlement sont déjà prévues (objet n°8) la barbotine.

Je recommande d'ajuster le règlement dès à présent en introduisant la notion de « limite séparative végétalisée privilégiée » tout en précisant en tant que de besoin le terme de limite séparative et les endroits où cela s'applique.

- A propos de l'objet n°4, projet d'hébergement sur la parcelle 1764 (projet synergie), il a été souligné la demande d'aménagement et de travaux sur la rue de la Barre, d'une part avec une pétition de 21 signatures et d'autre part avec ma question (PP4-Q2). Nonobstant le projet d'hébergement qui pourrait être repoussé (entretien oral lors de la remise du PV) il n'en demeure pas moins que l'état de cette voirie communale n'est pas satisfaisant et qu'elle est d'ores et déjà bien empruntée.

La commune a répondu que cette demande a été transmise au service espace publique et que le projet s'il voit le jour n'aurait qu'un impact anecdotique.

Je recommande que la demande de travaux soit étudiée au plus tôt, sans attendre la validation définitive du projet d'hébergement, et que la réalisation de travaux rue de la barre puisse prendre sa place dans la programmation générale communale des travaux de voirie.

- A propos des accès au projet de cellules commerciales (objet n°5 -suppression du périmètre d'attente à St Pierre Montlimart) la commune a répondu à ma question (PP5) en écrivant qu'elle prévoit un accès sur la rue de Bon Air (entre le contrôle technique et le restaurant) et envisage un accès mutualisé avec le magasin Netto. Je constate que l'accès évoqué par la commune sur la rue de Bon Air se situe à 20 m d'un carrefour avec la rue de Belleville ce qui pourrait occasionner une difficulté en matière de sécurité routière.

Je recommande qu'une étude soit conduite en lien avec les services compétents pour trouver une solution d'accès routier satisfaisant et sécuritaire.

Enfin, je considère

Qu'il n'y a aucun point appelant à une modification lourde qui conduirait à une réserve.

IV - AVIS

**En conséquence, j'exprime un avis favorable
A la modification n°3 du PLU de Montrevault-sur-Evre**

Georges BINEL
Commissaire enquêteur
Au Plessis-grammoire
Le 23 juillet 2026

