

2/2
CONCLUSION ET AVIS
MODIFICATIONS N° 4 DU PLU DE MONTREVAULT-SUR-EVRE
2026

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

La modification n°4 concerne l'ouverture à l'urbanisation
Du secteur de la Gâtine sur la commune déléguée du Fuilet
Proche de la mairie déléguée et de l'école
Dans le but de préparer une opération d'urbanisation à vocation habitat.

Table des matières

I – PRESENTATION DU PROJET (résumé).....	2
II - DEROULEMENT DE L'ENQUETE	2
III - BILAN	2
3.1 - LE DOSSIER	2
3.2 - LES AVIS ET OBSERVATIONS DU PUBLIC RECUEILLIS PENDANT L'ENQUETE	2
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 ».....	3
3.5- ARGUMENTAIRE.....	4
Je trouve positifs les points suivants :	4
Par ailleurs, j'estime :	4
Enfin, je considère.....	5
IV - AVIS	5

I – PRESENTATION DU PROJET (résumé)

La modification n°4 porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU sur la commune du Fuilet, lieu-dit « la Gâtine » pour la réalisation de quelques 35 logements. Je souligne qu'en raison de zones humides, la commune a réduit le périmètre du projet et a conduit des négociations avec un propriétaire au Nord-Est de la zone pour répondre aux besoins du projet et à l'intérêt de ces riverains.

II - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée du 26 mai 2026 09h00 au 24 juin 2026 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 une seule concernait la modification n°4

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

Point particulier : lors de la permanence au Fuilet du 30 juin, j'ai remarqué sur les murs de l'école une banderole contre la fermeture de classe. Cela m'a rappelé que souvent ces fermetures de classes sont consécutives à une baisse de population et donc une baisse de nouveaux enfants à l'école, liées à une carence de constructions neuves ne permettant pas d'accueillir de nouvelles populations.

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.

Je note sur la forme que le tableau page 32, de même que le graphique page 38, méritent des compléments d'information sur les limites des zonages.

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°4 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.

Une seule observation a été formulée concernant la modification n°4 :

Les propriétaires des parcelles B1602 et B 2044 concernés par l'ouverture à l'urbanisation demandent une nouvelle concertation avec la mairie afin de revoir la limite Est du projet et évoquer une demande d'accès à la parcelle 2044 à partir du projet.

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

- La commune de la Regrippière émet un avis favorable.
- Le Conseil départemental 49 émet un avis favorable en appelant l'attention sur le fait qu'il conviendrait de mentionner que les Landes du Fuillet qui constituent un Espace Naturel Sensible (ENS).

La commune s'engage à porter la mention ENS dans la notice.

- La DDT 49 émet un avis défavorable qui pourra être levé par la prise en compte des remarques ci-après :
 - Justifier la consommation effective des secteurs ouverts à l'urbanisation sur l'ensemble du territoire communal en amont de ce projet,
 - Démontrer le besoin en regard de la courbe démographique communale actualisée,
 - Augmenter la densité du projet en compatibilité avec les objectifs du SCoT des Mauges approuvé le 18 février 2026,
 - Renforcer les mesures de protections paysagères et notamment de la trame des haies bocagère présente, dans les orientations du projet.

La commune répond favorablement aux observations de la DDT49 et s'engage à effectuer les modifications.

- Mauges-Communauté exprime un avis favorable assorti de deux observations :
 - Une densité de logement trop faible sur le secteur 4 qui devra être compensée par une densité plus forte ailleurs.
 - Vigilance sur le secteur des Gâtines en raison de la surcharge hydraulique de la station de traitement des eaux.Cet avis est complété par un tableau de 6 pages présentant des modifications rédactionnelles.

La commune répond favorablement aux observations de Mauges-Communauté

Je précise que l'avis de la MRAe est arrivé hors délai et n'a pas été pris en compte dans les réponses même s'il a été présent dans le dossier. Le dossier de la commune a été reçu par la MRAe le 17 février et la réponse est parvenue à la commune le 19 mai.

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°4, la seule observation et mes 3 questions ayant trait à l'accès routier aux Gâtines (compte-tenu du

nombre de maisons, mettre deux accès obligatoires plutôt qu'un obligatoire et l'autre possible), le règlement graphique page 32 à compléter, et enfin le tableau des surfaces avant et après projet, page 34, à revoir pour une meilleure compréhension.

J'ai reçu le mémoire en réponse le 17 juillet 2026 par courriel.

- La commune s'engage à concerter les propriétaires des parcelles 1602 et 2044 pour tenter de trouver une solution réglementairement possible à leur observation.
- A mes 3 questions la commune a répondu d'abord que les accès seront réétudiés par rapport au schéma de principe, lors du projet d'aménagement ; ensuite que le règlement graphique sera complété ; enfin que les tableaux de surfaces page 34 seront retravaillés pour une meilleure compréhension.

3.5- ARGUMENTAIRE

Je trouve positifs les points suivants :

- Un dossier complet et bien présenté.
- La diminution de la surface du projet afin de satisfaire à la présence des zones humides.
- La création même de cette zone 1AU pour de l'habitat qui génèrera une arrivée de nouveaux habitants. Je relie cela à la banderole contre la fermeture de classe que j'ai observée et qui laisse supposer une carence de nouvelle population.
- Les engagements favorables de la commune en réponse aux avis des PPA qui permettront donc d'ajuster le projet avant son approbation définitive.
- Par ailleurs, la commune a répondu à l'observation d'un riverain et à mes trois questions, mais je reste avec des attentes, motivant ainsi mes recommandations et la réserve citées ci-après

Par ailleurs, j'estime :

- Qu'une clarification serait souhaitable, vis-à-vis du public, pour bien différencier la ZAC et l'OAP, car le dossier évoque une « ZAC multisites » (page 24) et l'OAP « Gâtines ». *Je recommande donc de clarifier la notion de ZAC et son lien avec l'ouverture à l'urbanisation.*
- Que l'engagement de la commune à concerter les propriétaires des parcelles 1602 et 2044 est une bonne chose. Toutefois j'ai appris à la remise du PV qu'un accord aurait été trouvé en amont de l'enquête entre les parties. *En conséquence je recommande qu'une solution raisonnée soit trouvée dès que possible, en répondant à l'intérêt général prioritaire de construction de logements et en satisfaisant de façon raisonnable et mesurée l'intérêt particulier.*

Enfin, je considère

- Qu'à propos des accès au futur lotissement une seule entrée sortie « impérative » est insuffisante car elle place les futurs habitants (35 logements) dans une impasse avec un risque de blocage si un accident se produit à l'unique accès. De plus il faut prendre en compte la circulation du camion de ramassage des ordures ménagères qui doit effectuer sa collecte rapidement et sans manœuvre excessive et donc accéder par un endroit et sortir par un autre. En conséquence je me positionne pour que dans le plan d'aménagement, l'accroche prévue « en possible », côté zone en densification, soit transformée en sortie nécessaire, pour répondre aux contraintes citées ci-avant.

IV - AVIS

En conséquence, j'exprime un avis favorable

Assorti d'une réserve :

Que sur le schéma page 38 la flèche jaune orientée en entrée et la phrase « accroche possible de la desserte interne du secteur à la voirie existante » soient remplacées par une flèche vers la sortie et une phrase indiquant une accroche nécessaire.

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

