

DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE

COMMUNE DE MONTREVAULT-SUR-EVRE

ENQUETE PUBLIQUE

Modifications n°3 et n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Et
Périmètre Délimité des Abords (PDA) du pont de Bohardy
sur la commune de Montrevault -sur-Evre
du mardi 26 mai 2026 09h00 au mercredi 24 juin 2026 17h00

Enquête conduite par monsieur Georges BINEL
Commissaire Enquêteur (CE),
désigné par monsieur le Président du Tribunal administratif

REFERENCES :

- Décision de désignation du Tribunal administratif n° E26000020/49 du 09 février 2026.
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique de la commune de Montrevault-sur-Evre, n° 26-344-A-UHF-MSE en date du 27 avril 2026.

SOMMAIRE GENERAL_: page 1

➤ **RAPPORT D'ACTIVITE (partie 1/2) :**

➤ **CONCLUSIONS ET AVIS séparés (partie 2/2) :**

LES ANNEXES

- 1- Procès-verbal de synthèse (texte intégral).
- 2- Réponse de la commune au procès-verbal (texte intégral).
- 3- Courriel de l'Architecte des bâtiments de France 49.
- 4- Bordereau attestant de la mise en place de pièces à l'ouverture de l'enquête.

RAPPORT D'ACTIVITE – 1/2

Enquête publique ouverte le 26 mai 2026 et terminée le 24 juin 2026.

Table des matières

ENQUETE PUBLIQUE.....	1
REFERENCES :	1
I - CADRE JURIDIQUE	3
II - PRESENTATION DU PROJET ET COMPOSITION DU DOSSIER.....	3
2.1 - PRESENTATION DU PROJET :	3
2.2 - COMPOSITION DU DOSSIER :	4
III - ORGANISATION PREALABLE DE L'ENQUETE.....	4
3.1 - REUNIONS ET VISITES	4
3.2 - MISE A DISPOSITION DU DOSSIER PAR VOIE ELECTRONIQUE	5
IV - PUBLICITE DE L'ENQUETE.....	5
V- DEROULEMENT DE L'ENQUETE (LE REGISTRE, NARRATION DES PERMANENCES, ACTIONS DIVERSES	6
5.1 - LES REGISTRES D'ENQUETE ET LES DOSSIERS	6
5.2 - ACTIVITES PARTICULIERS DU CE.....	5
5.2 - LES PERMANENCES	6
VI - CLOTURE DE L'ENQUETE	9
VII - SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS ECRITES DU PUBLIC	9
VIII - PRESENTATION RESUMEE DES AVIS DE LA MRAe, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, MEMOIRE DE LA COMMUNE ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	12
IX - PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE.....	16
9.1 – LE PROCES-VERBAL.....	16
- Les observations du public :	16
- Les questions du Commissaire Enquêteur (CE) :	16
9.2 – MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE	16
X - OBSERVATIONS SPECIFIQUES DU CE :	24
XI - SYNTHESE ADMINISTRATIVE DU RAPPORT	25

I - CADRE JURIDIQUE

Cette enquête est régie par le code de l'environnement et par le code de l'urbanisme.

Sa durée est de 30 jours

La modification n°3 n'est pas soumise à évaluation environnementale, selon la décision de la MRAe.

La modification n°4 a fait l'objet d'un avis MRAe, reçu hors délai.

Son périmètre est celui de la commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre composée des communes déléguées de Montrevault, Saint-Pierre -Montlimart, Chaudron-en -Mauges, Saint-Quentin-en-Mauges, La selle-et-Chapelle Aubry, Saint-Rémy-en-Mauges, la Boissière-sur-Evre, le Fuilet, le Puiset-Doré, la Chaussaire et le Fief-Sauvin.

II - PRESENTATION DU PROJET ET COMPOSITION DU DOSSIER

2.1 - PRESENTATION DU PROJET :

Le projet se compose des modifications numéro 3 et numéro 4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune auxquelles s'ajoute un Périmètre Délimité des Abords du pont classé « Bohardy » de Montrevault.

Modification n°3 :

- **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 thermite*

Modification n° 4 :

La modification du Plan Local d'Urbanisme porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU au titre de l'article L153-38 du code de l'urbanisme, sur la commune déléguée du Fuilet. Il s'agit d'un terrain d'environ 1.88 ha situé à l'arrière du cabinet d'infirmier « l'Hommelet » proche du giratoire séparant la rue de la mairie de la rue du chalet.

Modifications n° 3 et 4 du PLU et modification du périmètre délimité des abords de Montrevault-sur-Evre.

Désignation TA n° E26000020/49 en date du 09 février 2026.

La zone 2AU a été particulièrement retravaillée pour tenir compte de la zone humide et des habitats voisins, et débouche sur un projet de zone 1AU plus réduite en surface.

Création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) du pont classé « Bohardy » de Montrevault :

Afin d'adapter le périmètre du monument historique « Pont de Bohardy » aux enjeux patrimoniaux, urbains et paysagers la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) a réalisé une étude préalable pour la création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) conformément aux articles L.631 du code du patrimoine.

En application de l'article L621-32 du code du patrimoine, doit être recherché une cohérence architecturale, urbaine et paysagère dans l'écrin des monuments historiques.

Le bureau d'architecture BRPR a été mandaté pour réaliser l'étude et a fait une proposition.

La commune propose de conserver le plus petit des deux périmètres proposés par l'UDAP.

2.2 - COMPOSITION DU DOSSIER :

Conformément à l'article 7 de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique (n°26-344-A-UHF-MSE), le dossier se compose des pièces suivantes :

- Les dossiers de modification 3 et 4 (note de présentation).
- Le dossier de création du Périmètre Délimité des Abords (PDA) pont de Bohardy.
- L'avis de l'autorité environnementale
- La synthèse de la prise en compte de l'avis de l'autorité environnementale.
- Le bilan de la concertation avec les entités administratives extérieures.
- L'avis des personnes publiques associées.

A ces pièces ont été ajoutées le règlement du PLU et les OAP des autres bourgs

III - ORGANISATION PREALABLE DE L'ENQUETE

Point particulier :

L'enquête aurait dû avoir lieu en fin 2025 et une réunion de préparation a été effectuée le 25 août 2025 à Montrevault. Toutefois un problème de procédure en lien avec la MRAe a conduit la commune à repousser l'enquête en 2026. Compte-tenu des élections municipales de mars, cette enquête a été fixée du 26 mai au 24 juin 2026.

3.1 - REUNIONS ET VISITES

3.1.1 : Réunion initiale et reconnaissance de sites par le Commissaire Enquêteur (CE).

- Première réunion initiale le 25 août 2025 de 14h30 à 16h30 (les résultats de cette réunion n'ont pas eu de suite en raison du report de l'enquête).
- Deuxième réunion le 2 mars 2026 pour fixer l'organisation de l'enquête.
- Troisième réunion pour effectuer la visite des sites le 1^{er} avril 2026 de 14h00 à 17h00.

Cette réunion a permis au CE de voir les sites concernés par les modifications n°3 et 4 à Montrevault, au Fuilet et à Chaudron-en-Mauges, ainsi que le site du Périmètre délimité des Abords concernant le pont de Montrevault. Ci-dessous, compte-rendu détaillé de la visite :

Le CE s'est rendu au siège de la commune de Montrevault le mercredi 1^{er} avril de 14h00 à 17h00 pour rencontrer le service urbanisme puis effectuer la visite des sites principaux.

De 14h00 à 14h30 nous avons fait un point de situation en validant les dates de début et fin d'enquête ainsi que celles des permanences. Le CE a posé des questions sur les modifications 3 et 4 afin d'obtenir des éclaircissements pour mieux comprendre le dossier. Par ailleurs Mme Delorme, service urbanisme, a présenté le périmètre délimité des abords autour du pont historique de Montrevault. En fin d'entretien nous avons déterminé les emplacements prévisionnels des affiches jaunes de format A2.

De 14h30 à 16h00, avec un véhicule de la commune nous avons effectué la visite des sites principaux :

- Le secteur de l'OAP de la centralité (dit de la Musse) située sur les hauteurs Est de Montrevault.
- La commune déléguée du Fuilet avec la modification n°4 , ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU et point n°8 de la modification n°3 sur un ajustement de règlement en vue du développement d'une activité touristique.
- Le périmètre délimité des abords du pont historique de Montrevault.
- Le secteur de l'OAP de la centralité (Bon air), de l'OAP densification et le secteur de la centralité commerciale ; zones toutes situées sur l'axe routier reliant St Pierre-Montlimart à Montrevault.

Enfin de retour, le CE s'est arrêté à Chaudron-en -Mauges pour observer le point11, modification n°3 (arbre remarquable) et le point 10, modification n°3, servitudes d'utilité publique sur le parc et le château du Bas-Plessis.

3.1.2 : Signature des dossiers et ouverture des registres :

Le mardi 19 mai de 14h30 à 15h30 à Montrevault -sur-Evre
4 dossiers et registres ont été signés et cotés par le CE.

3.2 - MISE A DISPOSITION DU DOSSIER PAR VOIE ELECTRONIQUE

La mise en place d'un registre dématérialisé n'a pas été jugée nécessaire.

Une adresse courriel dédiée a été mise en place.

Le site internet de Montrevault-sur-Evre a annoncé et présenté le dossier de l'enquête.

IV - PUBLICITE DE L'ENQUETE

- Première parution presse le lundi 11 mai dans le courrier de l'Ouest et Ouest France. Dans l'arrêté d'ouverture d'enquête, La commune a fait le choix de ne pas marquer la consultation du rapport et conclusions par le public pendant un an.
- La mise en place des 23 affiches jaunes de format A2 s'est effectuée simultanément à la première parution presse. Le CE souligne un effort d'affichage pour assurer une bonne communication.
- Deuxième parution presse le 27 mai 2026 dans le courrier de l'Ouest et Ouest France.

Commentaires du CE :

La publicité réglementaire a été effectuée. La commune n'a pas pu faire paraître d'article dans le journal communal compte-tenu de la date de parution de ce dernier.

V- DEROULEMENT DE L'ENQUETE (LE REGISTRE, NARRATION DES PERMANENCES, ACTIONS DIVERSES)

5.1 - LES REGISTRES D'ENQUETE ET LES DOSSIERS

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.

5.2 – ACTIVITES PARTICULIERES DU CE

Le 26 mai le CE a adressé un courriel à monsieur l'architecte des bâtiments de France concernant le Plan Délimité des abords (PDA) du château du bas plessis à Chaudron-en-Mauges. Le but est de comprendre pourquoi le nouveau périmètre reprend le principe ancien des 500 m alors que pour le pont de « Bohardy » à Montrevault un périmètre basé sur la covisibilité a été mis en place.

Le 05 juin, le CE a reçu par mail une réponse sur le pont de Bohardy et une copie du dossier du pont classé, mais aucun élément sur le périmètre du château du Bas Plessis. Le CE a relancé l'UDAP par email du 11 juin.

Le 12 juin par email, l'UDAP en la personne de Mme Françoise HECTOR, répond en apportant la précision suivante :

« 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) ».

Le CE a porté cette précision de l'UDAP à la connaissance de la commune dans le procès-verbal.

Pour information :

Contact avec la commune déléguée de Chaudron-en-Mauges pour avoir un rendez-vous avec le maire afin d'évoquer les conséquences du nouveau PDA du château. La rencontre s'est effectuée lors de la permanence du 06 juin.

Contact avec la commune déléguée de Montrevault pour avoir un rendez-vous avec le maire afin d'évoquer les conséquences du nouveau PDA du pont de Bohardy. La rencontre s'est effectuée lors de la permanence du 06 juin.

Les deux élus prennent acte du périmètre et attendent les résultats du contact du CE avec l'UDAP.

5.3 – LES PERMANENCES

- **Mardi 26 mai de 09h00 à 12h00 à Montrevault-sur-Evre (première permanence).**

Affichage en place.

Registre présent.

Dossier complet avec l'avis MRAe (hors délai) et les réponses de la commune aux PPA.

Le CE rencontre M. RIOCHET du service de l'urbanisme pour un point de situation. Il confirme que le dossier sur le site est identique au dossier papier.

Visite de M. Louis-Michel COUET de St Pierre-Montlimart

Il s'informe sur le PLU, et tout particulièrement sur la modification n°3, objet 4 et évoque deux projets. Il déposera par courriel.

12 h00 fin de permanence.

- **Samedi 30 mai de 09h00 à 12h00 au Fuiet.**

Affichage en place.

Registre présent et vierge.

Dossier complet.

Visite de courtoisie de Mme Barillié, maire déléguée et de M. Suteau, conseiller municipal. Ce dernier a consulté le dossier et échangé avec le CE sur le PLU de manière générale.

Le CE a présenté à ces nouveaux élus le déroulement d'une enquête et le calendrier de celle qui les concerne.

Aucune visite du public

12h00 – fin de permanence.

- **Samedi 06 juin de 09h00 à 12h00 à Saint-Quentin-en-Mauges.**

Affichage en place

Registre vierge

Dossier complet

Visite de M. Pellerin (travaille sur Chaudron-en-Mauges)

Il s'informe sur le projet et en particulier concernant Chaudron-en-Mauges et le Fuiet avec un fil directeur sur les écoles et les constructions de nouveaux lotissements.

Il va déposer par mail.

Visite de M. Ploquin (ancien maire de Saint-Quentin)

Il vient s'informer sur le projet concernant Saint-Quentin et sur Chaudron-en-Mauges.

Visite de M. Bouyer, maire délégué de Chaudron, invité préalablement par le CE

L'entretien a permis à monsieur Bouyer de prendre connaissance des deux points qui concerne sa commune dont tout particulièrement le Périmètre Délimité des Abords du château du bas-plessis.

Visite de M. Albert, maire de Montrevault-sur-Evre, accompagné de M. Suteau, conseiller municipal.

Avec M. Albert, le CE fait un point de situation sur l'enquête, les contributions reçues et des points particuliers qui l'ont interpellé.

12h00- fin de permanence.

- **Mercredi 10 juin de 14h00 à 17h00 au Puiset-Doré.**

Affichage en place

Registre vierge

Dossier complet

Visite de M. Laurenceau qui vient relancer un dossier de changement de destination. Il dépose un courrier au registre.

Visite de M. Godefroy qui vient évoquer un changement de destination refusé en 2023. Il va déposer par mail.

Visite de M. Launay (exploitant de l'entreprise de matériel agricole) pour la création d'un STECAL au Puiset-Doré. Il consulte le dossier et émet un avis favorable qu'il pourrait confirmer par mail.

Visite de Mme Lesage qui vient s'informer sur le zonage dans le secteur de la Chaussaire.

Visite de Mme et M. Rabjeau du Fuilet. Propriétaire des parcelles 2044 et 1602, ils sont concernés par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU. Ils vont déposer par mail pour faire valoir leurs demandes de négociation de limite et de création de desserte de leurs parcelles.

Visite de M. Suteau Jean-Michel lieu-dit Villeneuve au Fief-Sauvin. Il évoque un projet de construction mais signale un problème de raccordement au réseau de la parcelle 43. Il devrait déposer par mail.

Visite de M. Tessier Joël au 757 les Gastines au Puiset-Doré. Il vient s'informer sur le dossier et n'est pas directement concerné par les objets de l'enquête. Il possède un terrain qui pourrait être constructible et va rencontrer le maire délégué.

Visite de Mme Pouivet Marie-Joséphé au 704 la Pimpinière au Puiset-Doré. Elle a un projet d'aménagement de longère dans sa propriété. Elle est orientée vers la mairie déléguée qui la recontactera pour un rendez-vous.

17h00 fin de permanence.

- **Mercredi 24 juin de 14h00 à 17h00 à Montrevault-sur-Evre (dernière permanence).**

Visite de M. Corbet Joseph, 40 rue de Vendée au Fuilet. Propriétaire de 3 parcelles il souhaite qu'elles soient rendues constructibles. Il dépose sur le registre.

Visite de M. Couet Louis-Michel de la rue de la barre à St-Pierre-Montlimart. Il vient confirmer que son mail du 23 juin avec pétition a été pris en compte et dépose au registre un complément d'information.

Visite de M. Racineux Bernard au lieu-dit la ville Tirard à St-Pierre-Montlimart. Propriétaire d'un terrain de 6000 m² classé en zonage A qu'il souhaite vendre. Il dépose par écrit au registre.

Visite de M. Joly Jean-Charles de Montrevault. Il vient s'informer sur le PAD du pont de Bohardy pour lequel il exprime un avis favorable. Pas d'observation écrite.

17h00 fin de permanence.

VI - CLOTURE DE L'ENQUETE

Le 24 juin à 17h00 le commissaire enquêteur (CE) déclare l'enquête terminée conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête. Le CE garde avec lui le registre de Montrevault-sur-Evre et reçoit à 17h30 ceux du Fuilet et du Puiset-Doré. Le CE prend la route et récupère à St Quentin-en-Mauges auprès de Mme le maire déléguée le registre de ce site de permanence.

La clôture des registres est alors réalisée par le CE.

VII - SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS ECRITES DU PUBLIC

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

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

3 observations ont concerné la modification n°3.

Une observation a concerné la modification n°4

Une observation a concerné le PDA du pont de Bohardy

12 observations ont concerné des demandes liées à l'urbanisme mais hors du périmètre des objets de l'enquête.

71- Observations liées à l'objet de l'enquête

Observations sur le PLU, concernant la modification n°3 :

- **M. Couet Louis Michel** : En lien avec l'objet n°4 (projet Synergie), il demande des travaux sur la rue de la Barre, déjà très fréquentée et craignant une augmentation de circulation avec le projet d'hébergement.
Il a contribué d'abord par mail en présentant **une pétition rassemblant 21 signatures** et ensuite par contribution écrite au registre pour rappeler que la rue de la barre est une voirie communale (voir document de l'agence technique de Beaupréau).
- **M. Launay Jérémy**, propriétaire du terrain et de l'entreprise faisant l'objet n°6 d'un STECAL au Puiset Doré. Il vient en visite à la 4 ième permanence pour prendre connaissance du dossier. Il constate que le projet de STECAL est bien inscrit. Le CE lui fait remarquer que la demande initial (page48) note un besoin de 800 m² mais que l'article A9 (page 51) indique 600 m². M. Launay indique être d'accord avec cette surface de 600 m².
Cet entretien oral est acté par le CE et n'a pas été suivi de courrier postal ou de mail.
- **M. Racineux Bernard** résidant à la ville Tirard à St Pierre Montlimart (propriété située dans l'OAP centralité de la Musse – voir page 30 du dossier). Il envisage de vendre à un exploitant agricole une partie des parcelles classées en zonage A (parcelles1008 et 1785) au-dessus de l'ancienne usine Peigner pour faire la continuité des terres que cet exploitant travaille et pouvoir y mettre son siège d'exploitation avec sa maison.
Le CE a rappelé que la cession de terres agricoles doit être soumis à l'avis de la SAFER et qu'un contact préalable avec cet organisme serait souhaitable.

Observations sur le PLU, concernant la modification n°4 :

- **Mme et M. Rabjeau** sont propriétaire d'un terrain (parcelles B 1602 et B2044) concerné par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au Fuilet.
Dans leur mail ils demandent une concertation avec la mairie car le tracé de la zone 1AU sur leurs parcelles ne leur convient pas.
A l'entretien oral du 10 juin, ils ont exprimé 2 choses :
-d'abord leur inquiétude sur la proximité de la limite Est par rapport à leur maison
-ensuite le souhait d'avoir un accès à travers le projet de lotissement pour desservir la partie de parcelle 2044 qu'il conserve et voue à la construction.

Observations sur le PLU, concernant le PDA du pont de Bohardy :

M.Joly Jean-Charles résidant 8 rue de Bohardy est venu s'informer à la permanence du 24 juin sur le nouveau périmètre de protection. Il adhère au projet, constate qu'il est bien sûr dans le périmètre, et évoque un mur abimé de clôture de pierres sèches qu'il envisage de refaire à l'identique. Le CE échange avec M.Joly sur les demandes de travaux qui seront soumises à l'avis de l'UDAP (architecte des bâtiments de France).
M. Joly n'exprime pas de demande particulière.

72- Observations estimées par le CE hors champ direct de l'enquête.

- **M.Sourice Stéphane**, résidant allée des pépinières, dépose par mail une contribution avec une **pétition regroupant 22 signatures**.
L'objet est la contestation de l'organisation de la circulation sur l'allée des pépinières avec depuis 2025 un sens unique et un projet de voie cyclable.
- **M.Gardan Frédéric** résidant côte de Raz-Gué, dépose par mail une contribution contestant des orientations prises pour un quartier résidentiel.
Il conteste fermement le bruit et les nuisances de circulation et stationnement générés par **la guinguette** et met en cause la politique municipale à ce sujet.
- **M.Pellerin Arnaud** (président de l'OGEC) de la Salle et chapelle Aubry vient s'informer sur le projet lors de la permanence de St Quentin. Il cite l'exemple du Fuilet avec la création d'une ouverture à l'urbanisation et souhaite oralement que la Salle et chapelle Aubry puisse bénéficier de construction de logements afin de développer la commune et maintenir l'école.
- **M. Ploquin Joseph**, ancien élu, vient à la permanence de St Quentin, s'informer sur le projet de PLU et tout particulièrement sur St Quentin. Le CE présente le projet et il constate que la commune déléguée de St Quentin n'est pas concernée par le projet.
- **M. Laurenceau Jean-Paul** résidant au 706 la Pimpinière au Puiset Doré. Il dépose au registre du Puiset Doré avec un document annexe pour relancer sa demande de changement de destination d'un bâtiment de sa propriété déposée en 2022(cadastre 252 WS 143). Il avait reçu une réponse renvoyant à une modification future du PLU sans assurance de voir aboutir la demande.
- **Mme Pouivet Marie-Josephe** résidant au 704 la Pimpinière au Puiset Doré. Elle possède une longère ancienne en face de sa maison et voudrait en faire un logement. Le CE informe que cela pourrait relever d'un changement de destination mais n'ayant pas d'éléments dans le dossier il oriente cette personne vers le service de la mairie.
- **M.Godefroy Rémi**, propriétaire d'un local agricole au Puiset-Doré relance une demande de changement de destination de 2022 (cadastre 252 WN 470). Il avait reçu une réponse renvoyant à une modification future du PLU sans assurance de voir aboutir la demande.
- **Mme Lesage Marie-Pierre**, résidant à Orée d'Anjou et propriétaire d'un bien à la Chausseraie au Puiset-Doré. Elle vient s'informer sur le zonage et les possibilités d'aménagement. Le CE, n'ayant aucun élément à lui apporter, accompagne cette personne vers le service de la mairie afin qu'elle obtienne un rendez-vous.
- **M. Suteau Jeau-Michel**, résidant au Fief-Sauvin est propriétaire d'un bien immobilier à Villeneuve. Cette maison est sous scellés en raison d'un décès accidentel par incendie. Il souhaite raser et reconstruire sur la parcelle 43 qui ne serait pas

raccordable au réseau. Le CE n'a pas pu répondre à ses attentes et lui a conseillé de se rapprocher du service urbanisme de la commune.

- **M. Tessier Joël** résidant 757 les Gastines au Puisset-Doré. Il vient s'informer sur le projet et constate ne pas être directement concerné. Il a un projet de terrain à construire et va aller rencontrer le maire délégué.
- **M. Couet Louis-Michel** évoque un terrain arboré, lui appartenant, à Montrevault (secteur rue de la barre) et envisage de demander le classement des arbres. *Le CE indique que cette démarche pourrait s'inscrire dans la future révision générale du PLU.*
- **M. Corbet Joesph**, résidant au 40 rue de la Vendée au Fuilet. Il est propriétaire des parcelles 276 (avec un garage bâti) ainsi que 2026 et 207, classées actuellement en zone non constructible.
Il souhaite pouvoir vendre ces parcelles avec les objectifs suivants : la 276 pour un artisan en maçonnerie qui outre son entreprise pourrait y mettre sa maison. Les parcelles 2026 et 207 pour la création de lots à bâtir.
En conséquence il demande que ces parcelles soient rendues constructibles.
Le CE lui a indiqué que cette demande sera lue par la commune mais que son éventuelle prise en compte ne pourrait intervenir que lors d'une révision générale du PLU.

VIII - PRESENTATION RESUMEE DES AVIS DE LA MRAe, DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, MEMOIRE DE MONTREVAULT-SUR-EVRE ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

8-1 : modification n°3

Pour cette modification, les avis suivants ont été formulés par la MRAe, le Conseil Départemental 49, la CDPNAF, la DDT 49, la communauté de communes Mauges communauté et les communes de Mauges-sur-Loire, la Regrippière et Chemillé.

8-1-1 : avis MRAE du 15/12/2025

A la suite des éléments fournis dans le cadre du recours, La MRAE conclut qu'il n'est pas nécessaire de soumettre la modification n°3 à évaluation environnementale mais 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.

Mémoire en réponse de Montrevault-sur-Evre

La commune répond favorablement aux 4 points de recommandation. Il est précisé qu'une révision de l'ensemble du PLU sera effectuée ultérieurement afin de se rapprocher pleinement des objectifs du SCoT.

8-1-2 : avis du Conseil Départemental du 09/03/26

Avis favorable.

Mémoire en réponse de Montrevault-sur-Evre

La commune prend note de cet avis

8-1-3 : avis de la CDPNAF du 17/04/26

Avis favorable avec trois réserves :

- 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.

Mémoire en réponse de Montrevault-sur-Evre

La commune rappelle qu'elle fixe déjà une hauteur de 6m à l'égout de toit et n'envisage pas de modifier cela.

La surface du STECAL est indiquée dans la notice.

Une emprise au sol maximale sera inscrite au règlement écrit.

8-1-4 : avis de la DDT 49

Avis favorable avec deux réserves :

- Préciser le nombre cible maximum de logements pour le projet de l'OAP centralisée et clarifier le projet sur les aspects d'intégration architecturale et préservation des continuités écologiques.
- Actualiser le tableau récapitulatif des surfaces des zones après modifications.

Mémoire en réponse de Montrevault-sur-Evre

L'OAP centralité sera complétée pour préciser le nombre de logement à créer sur le secteur de la Musse. Ce chiffre traduira la densité de 30 logements /ha correspondant au SCoT.

8-1-5 : avis de Mauges communauté

Avis favorable avec une observation

Pour l'OAP secteur de Bon air, la consommation foncière sera à décompter au fur et à mesure de la réalisation, de l'enveloppe de consommation de la commune pour un total d'environ 4.5 ha à sa réalisation totale.

Par ailleurs Mauges communauté fournit un tableau de 11 pages, présentant des ajustements à caractère rédactionnel.

Mémoire en réponse de Montrevault -sur-Evre

-La commune prend note que la consommation foncière ENAF du projet sera à déduire de l'enveloppe de consommation foncière.

- Dans un tableau la commune répond aux 59 autres points à caractère rédactionnel. 54 points ont des réponses favorables.

5 points donnent lieu à des réticences de modification :

- L'OAP densité sera retravaillée mais un changement de fond pourrait remettre en cause l'économie générale du projet et cela sera réétudié dans le cadre d'une révision générale du PLU future.
- 3 points sont considérés comme n'entrant pas dans le cadre de cette modification : article A2, distance d'implantation d'annexes et locaux sanitaires.
- La commune ne souhaite pas intégrer l'objectif de 20 % de logements publics au risque de bloquer les futurs projets concernés par l'OAP densification, projets menés sur de petites parcelles de moins de 2000 m².

8-1-6 : avis des communes de la Regrippière, Mauges-sur-Loire et Chemillé

Ces trois communes expriment un avis favorable.

Mémoire de Montrevault-sur-Evre

La commune prend note de ses trois avis.

Commentaires d'ensemble du commissaire enquêteur :

La commune a répondu favorablement aux recommandations exprimées et ses réticences sont justifiées, d'autant qu'à plusieurs reprise la commune rappelle qu'une révision générale future du PLU est à l'ordre du jour.

8-2 : modification n°4

Quatre avis ont été exprimés : la commune de la Regrippière, le CD49, Mauges communauté et la DDT.

8-2-1 : Commune de la Regrippière

Avis favorable

Mémoire de Montrevault-sur-Evre

La commune prend acte de cet avis.

8-2-2 : CD49

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).

Mémoire de Montrevault-sur-Evre

La mention de l'ENS sera ajoutée au sein de la notice.

8-2-3 :DDT 49

Avis défavorable qui pourra être levé sous réserve de prendre en compte les 4 points suivants :

- 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 de haies bocagère présente, dans les orientations du projet.

Mémoire de Montrevault-sur-Evre

- Une justification détaillée des secteurs d'extension retenus à l'échelle du territoire sera apportée dans la notice explicative.
- Les justifications seront étoffées en s'appuyant sur le desserrement des ménages, nécessitant une production accrue de logements. Par ailleurs la vacance très faible démontre un marché immobilier tendu.
- Les objectifs de densité seront revus pour correspondre à ceux du SCoT.
- La rédaction des pièces sera revue afin de renforcer la prise en compte et la protection des éléments paysagers.

8-2-4 : Mauges communauté

Avis favorable avec deux observations :

- La densité sur le secteur 4 de 1.88 ha est de 18.6 log/ha alors que le Scot prévoit 30 log/ha. Il conviendra de compenser par une opération plus dense sur un autre secteur.
- La station sur le secteur des Gâtines présente des surcharges hydrauliques importantes et une vigilance sera nécessaire pour l'urbanisation de ce secteur. Par ailleurs le projet ne devra pas générer des arrivées d'eaux pluviales dans le secteur à risque identifié sur la commune.

Par ailleurs, Mauges communauté fournit un ensemble de 6 pages de recommandations à caractère rédactionnel.

Mémoire de Montrevault-sur-Evre

- Les objectifs de densité seront revus pour correspondre à ceux du SCoT.
- Le principe de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle est prévu dans le cadre de l'aménagement de ce secteur afin de maîtriser les risques de surcharge hydraulique.

Par ailleurs la commune a répondu favorablement aux autres points des 6 pages d'observations à caractère rédactionnel.

Commentaires d'ensemble du commissaire enquêteur

La commune a répondu favorablement aux différentes observations.

8.3 – PDA du pont de Bohardy

Aucune observation des PPA.

IX - PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE ET MEMOIRE EN REPONSE

Ce paragraphe présente en synthèse le nombre d'observations du public et de questions du CE. Le détail est présenté dans les documents complets du procès-verbal et du mémoire placés en annexe.

La remise du procès-verbal de synthèse a été remis en main propre à M Haye, élu de Montrevault-sur-Evre en présence de Mme Delorme (service urbanisme) le vendredi 03 juillet à 09h15.

Le mémoire en réponse de la commune a été reçu par le CE le 17 juillet 2026.

9.1 – LE PROCES-VERBAL

- Les observations du public :

Les 17 observations du public ont été transmises à la commune.

- Les questions du Commissaire Enquêteur (CE) :

Le CE a déposé 10 points particuliers et les 18 questions nécessaires.

9 points concernant la modification n°3, un point pour la modification n° 4 et aucun point ou question sur le Périmètre Délimité des Abords du pont de Bohardy.

9.2 – MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

Le CE précise que sont présentées ci-après les réponses de la commune à l'ensemble des observations u public concernant les modifications 3 et 4, le PDA du pont de Bohardy, ainsi que les réponses aux observations qui ne concernaient pas les objets de l'enquête (paragraphe 9.2.1 à 9.2.4).

La commune a également répondu aux points particuliers du CE (paragraphe 9.2.5).

9.2.1 - Observations sur le PLU, concernant la modification n°3 :

- **M. Couet Louis Michel** : En lien avec l'objet n°4 (projet Synergie), il demande des travaux sur la rue de la Barre, déjà très fréquentée et craignant une augmentation de circulation avec le projet d'hébergement.
Il a contribué d'abord par mail en présentant **une pétition rassemblant 21 signatures** et ensuite par contribution écrite au registre pour rappeler que la rue de la barre est une voirie communale (voir document de l'agence technique de Beaupréau).

Réponse de la commune

La demande est transmise au service espace publique, qui est concerné par le sujet.

D'autre part, l'augmentation de la fréquentation sera anecdotique puisque si le projet d'hébergement voit le jour, les allers et venues auront lieu essentiellement le lundi matin et le vendredi soir, sur le temps d'arrivée des stagiaires.

- **M. Launay Jérémy**, propriétaire du terrain et de l'entreprise faisant l'objet n°6 d'un STECAL au Puiset Doré. Il vient en visite à la 4 ième permanence pour prendre connaissance du dossier. Il constate que le projet de STECAL est bien inscrit. Le CE lui fait remarquer que la demande initial (page48) note un besoin de 800 m² mais que l'article A9 (page 51) indique 600 m². M. Launay indique être d'accord avec cette surface de 600 m².

Cet entretien oral est acté par le CE et n'a pas été suivi de courrier postal ou de mail.

Réponse de la commune

La commune est favorable à l'idée de maintenir 600m² d'extension.

- **M. Racineux Bernard** résidant à la ville Tirard à St Pierre Montlimart (propriété située dans l'OAP centralité de la Musse – voir page 30 du dossier). Il envisage de vendre à un exploitant agricole une partie des parcelles classées en zonage A (parcelles1008 et 1785) au-dessus de l'ancienne usine Peigner pour faire la continuité des terres que cet exploitant travaille et pouvoir y mettre son siège d'exploitation avec sa maison.

Le CE a rappelé que la cession de terres agricoles doit être soumis à l'avis de la SAFER et qu'un contact préalable avec cet organisme serait souhaitable.

Réponse de la commune

Cette demande n'est pas en lien avec les objectifs portés par les modifications °3. Cependant, la zone est adaptée pour le siège d'exploitation, l'opportunité de la construction d'une habitation sur ce secteur ne pourra être étudiée qu'au dépôt d'un permis de construire.

9.2.2 - Observations sur le PLU, concernant la modification n°4 :

- **Mme et M. Rabjeau** sont propriétaire d'un terrain (parcelles B 1602 et B2044) concerné par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au Fuilet. Dans leur mail ils demandent une concertation avec la mairie car le tracé de la zone 1AU sur leurs parcelles ne leur convient pas.

A l'entretien oral du 10 juin, ils ont exprimé 2 choses :

- d'abord leur inquiétude sur la proximité de la limite Est par rapport à leur maison
- ensuite le souhait d'avoir un accès à travers le projet de lotissement pour desservir la partie de parcelle 2044 qu'il conserve et voue à la construction.

Réponse de la commune

La commune s'engage à concerter les propriétaires des parcelles B 1602 et B2044, afin d'envisager autant que réglementairement possible :

D'intégrer la parcelle 2044 dans son entièreté dans l'OAP

De revoir la limite de l'OAP sur la parcelle de leur habitation.

9.2.3 – Observations sur le PLU, concernant le PDA du pont de Bohardy :

M. Joly Jean-Charles résidant 8 rue de Bohardy est venu s'informer à la permanence du 24 juin sur le nouveau périmètre de protection. Il adhère au projet, constate qu'il

est bien sûr dans le périmètre, et évoque un mur abimé de clôture de pierres sèches qu'il envisage de refaire à l'identique. Le CE échange avec M.Joly sur les demandes de travaux qui seront soumises à l'avis de l'UDAP (architecte des bâtiments de France). M. Joly n'exprime pas de demande particulière.

Réponse de la commune :

En l'absence de question, la commune n'a pas formulé de réponse.

9.2.4 - Observations autres (synthèse), sans lien direct avec les modifications n°3 et 4 ou le PDA de Bohardy, objets de l'enquête PLU, mais concernant l'urbanisme et méritant une attention de la commune :

Bien que ces observations échappent au champ de l'enquête le CE souhaite que des réponses soient apportées à ces observations, dans toute la mesure du possible.

- **M.Sourice Stéphane**, résidant allée des pépinières, dépose par mail une contribution avec une **pétition regroupant 22 signatures**.
L'objet est la contestation de l'organisation de la circulation sur l'allée des pépinières avec depuis 2025 un sens unique et un projet de voie cyclable.

Réponse de la commune

La demande sera transmise au service concerné.

- **M.Gardan Frédéric** résidant côte de Raz-Gué, dépose par mail une contribution contestant des orientations prises pour un quartier résidentiel.
Il conteste fermement le bruit et les nuisances de circulation et stationnement générés par **la guinguette** et met en cause la politique municipale à ce sujet.

Réponse de la commune

Cette demande n'est pas en lien avec les objectifs portés par les modifications °3.

- **M.Pellerin Arnaud** (président de l'OGEC) de la Salle et chapelle Aubry vient s'informer sur le projet lors de la permanence de St Quentin. Il cite l'exemple du Fuilet avec la création d'une ouverture à l'urbanisation et souhaite oralement que la Salle et chapelle Aubry puisse bénéficier de construction de logements afin de développer la commune et maintenir l'école.

Réponse de la commune

Les nouvelles zones à urbaniser seront étudiées dans le cadre de la révision générale du PLU.

- **M. Ploquin Joseph**, ancien élu, vient à la permanence de St Quentin, s'informer sur le projet de PLU et tout particulièrement sur St Quentin. Le CE présente le projet et il constate que la commune déléguée de St Quentin n'est pas concernée par le projet.

Réponse éventuelle de la commune

Cette question n'amène pas de réponse de la part de la commune.

- **M. Laurenceau Jean-Paul** résidant au 706 la Pimpinière au Puiset Doré. Il dépose au registre du Puiset Doré avec un document annexe pour relancer sa demande de changement de destination d'un bâtiment de sa propriété déposée en 2022(cadastre 252 WS 143). Il avait reçu une réponse renvoyant à une modification future du PLU sans assurance de voir aboutir la demande.

Réponse de la commune

La mise en place de nouveaux changements de destination sera étudiée dans la cadre de la révision générale sans assurance de voir aboutir sa demande.

- **Mme Pouivet Marie-Josephe** résidant au 704 la Pimpinière au Puiset Doré. Elle possède une longère ancienne en face de sa maison et voudrait en faire un logement. Le CE informe que cela pourrait relever d'un changement de destination mais n'ayant pas d'éléments dans le dossier il oriente cette personne vers le service de la mairie.

Réponse de la commune

La mise en place de nouveaux changements de destination sera étudiée dans la cadre de la révision générale sans assurance de voir aboutir sa demande.

- **M.Godefroy Rémi**, propriétaire d'un local agricole au Puiset-Doré relance une demande de changement de destination de 2022 (cadastre 252 WN 470). Il avait reçu une réponse renvoyant à une modification future du PLU sans assurance de voir aboutir la demande.

Réponse de la commune

La mise en place de nouveaux changements de destination sera étudiée dans la cadre de la révision générale sans assurance de voir aboutir sa demande.

- **Mme Lesage Marie-Pierre**, résidant à Orée d'Anjou et propriétaire d'un bien à la Chausseraie au Puiset-Doré. Elle vient s'informer sur le zonage et les possibilités d'aménagement. Le CE, n'ayant aucun élément à lui apporter, accompagne cette personne vers le service de la mairie afin qu'elle obtienne un rendez-vous.

Réponse éventuelle de la commune

Cette question n'amène pas de réponse de la part de la commune. La commune invite Mme Lesage à prendre rendez-vous avec les services de la commune.

- **M. Suteau Jeau-Michel**, résidant au Fief-Sauvin est propriétaire d'un bien immobilier à Villeneuve. Cette maison est sous scellés en raison d'un décès accidentel par incendie. Il souhaite raser et reconstruire sur la parcelle 43 qui ne serait pas raccordable au réseau. Le CE n'a pas pu répondre à ses attentes et lui a conseillé de se rapprocher du service urbanisme de la commune.

Modifications n° 3 et 4 du PLU et modification du périmètre délimité des abords de Montrevault-sur-Evre.

Désignation TA n° E26000020/49 en date du 09 février 2026.

Réponse de la commune

Cette question n'amène pas de réponse de la part de la commune. Pour autant, elle invite M. Suteau à prendre rendez-vous avec le service urbanisme.

- **M. Tessier Joël** résidant 757 les Gastines au Puiset-Doré. Il vient s'informer sur le projet et constate ne pas être directement concerné. Il a un projet de terrain à construire et va aller rencontrer le maire délégué.

Réponse de la commune

Cette question n'amène pas de réponse de la part de la commune.

- **M. Couet Louis-Michel** évoque un terrain arboré, lui appartenant, à Montrevault (secteur rue de la barre) et envisage de demander le classement des arbres. *Le CE indique que cette démarche pourrait s'inscrire dans la future révision générale du PLU.*

Réponse de la commune

Cette question n'amène pas de réponse de la part de la commune. Pour autant, elle invite M. Couet à prendre rendez-vous avec le service urbanisme.

- **M. Corbet Joesph**, résidant au 40 rue de la Vendée au Fuiet. Il est propriétaire des parcelles 276 (avec un garage bâti) ainsi que 2026 et 207, classées actuellement en zone non constructible.

Il souhaite pouvoir vendre ces parcelles avec les objectifs suivants : la 276 pour un artisan en maçonnerie qui outre son entreprise pourrait y mettre sa maison. Les parcelles 2026 et 207 pour la création de lots à bâtir.

En conséquence il demande que ces parcelles soient rendues constructibles.

Le CE lui a indiqué que cette demande sera lue par la commune mais que son éventuelle prise en compte ne pourrait intervenir que lors d'une révision générale du PLU.

Réponse de la commune

L'éventualité de l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones sera étudiée lors de la révision du PLU sans certitude de voir aboutir sa demande.

9.2.5 : réponses aux questions du commissaire enquêteur

Concernant la modification n°3

PP1 : objet n°1 - le Puiset-Doré

Page 23- Erreur matérielle de n° de parcelle ; page 25 les limites de zonage incluent une voie communale.

Q1 : pouvez-vous mettre le numéro B879 à la place de B769.

Q2 : pouvez vérifier les limites de zonage autour du futur UYc ?

Réponses de la commune

Modifications n° 3 et 4 du PLU et modification du périmètre délimité des abords de Montrevault-sur-Evre.

Désignation TA n° E26000020/49 en date du 09 février 2026.

Q1 : Le numéro sera changé

Q2 : La voirie communale est en partie intégrée en zone Uyc, ainsi qu'en zone Uba. Cependant, la voirie communale demeure inconstructible.

PP2 : objet n°2 - OAP centralité

PP21 : Secteur de la Musse

Sur ce terrain privé avec un bâtiment d'une ancienne usine, la commune envisage une modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ayant pour objectif la production de logements. Ce secteur est classé Ub au PLU en vigueur. Beaucoup d'incertitudes sont encore présentes concernant le devenir de ce site.

Q : Outre cette modification de l'OAP, ce secteur pourrait-il faire l'objet de la mise en place d'un périmètre d'attente comme cela est le cas sur un terrain situé à l'arrière de Netto ?

Réponse de la commune

Cette idée est intéressante, cependant, cela n'entre pas dans le champ des modifications envisagées. Elle pourra être toutefois utilement étudiée dans le cadre de la révision générale.

PP22 : Secteur de l'avenue de Bon Air (page 33 et à suivre).

Page 34 est présenté un zonage Uybp envisagé pour y installer la gendarmerie et ses logements.

Q1 : Pourriez-vous vérifier que ce terrain est bien à l'Ouest de la rue du Bon Air car il semble plutôt au Sud ?

Q2 : la commune a-t-elle la totalité de la maîtrise foncière ?

Réponses de la commune

Q1 : Le terrain se situe au sud/ouest de la rue de Bon Air.

Q2 : La commune a la maîtrise foncière de ce secteur.

PP3 : objet n°3 OAP densification – traitement des limites séparatives

Le dossier modification n°3 PAGE 40 précise qu'il faut éviter les clôtures rigides et privilégier des dispositifs végétalisés.

Le règlement zone Ua et Ub (page 26 et 37) précise seulement une hauteur maximale.

Q 1 : faut-il dans le dossier page 40 mettre « au profit de » plutôt que « privilégier »

Q2 : Ce texte du dossier et celui du règlement sont-ils en cohérence ?

Réponses de la commune

C'est la terminologie choisie lors de l'approbation du PLU en 2017, cette dernière sera réétudiée lors de la révision générale du PLU.

PP4 : objet n°4 – Synergie hébergement - parcelle 1764

Le projet prévoit une création d'hébergement de stagiaires en utilisant la parcelle n°1764 entre autres. La rue de la Barre est apparemment déjà bien empruntée et pas large. Par ailleurs une maison existe sur la parcelle riveraine n°1763.

Q1 : la maîtrise foncière est-elle acquise ?

Réponse de la commune

Oui

Q2 : la commune envisage-t-elle des aménagements sur la rue de la Barre ?

Réponse de la commune

Pas d'aménagement prévu à court terme. La demande a été transmise au service espace publique.

Q3 : quelles mesures la commune envisage-t-elle de prendre pour éviter des problèmes de covisibilité entre les logements de stagiaires (fenêtres plongeant sur la propriété riveraine) et la parcelle 1763 ?

Réponse de la commune

La covisibilité sera étudiée avec le permis de construire selon la base des obligations légales.

PP5 : objet n°5 – suppression de périmètre d'attente à St Pierre-Montlimart

La commune envisage, au travers d'un porteur de projet, de voir créées des cellules commerciales en cohérence avec la politique du secteur, sur la parcelle 1724 d'environ 8900 m². Un accès existe au Nord mais il est étroit et débouche dans un lotissement. Au Sud un espace existe entre le contrôle technique et le restaurant. A l'Ouest le terrain est situé en surplomb d'environ 3 m par rapport au terrain du magasin Netto.

Q : Comment la commune envisage-t-elle de solutionner les accès à ce projet de pôle commercial ?

Réponse de la commune

La parcelle 1724 bénéficie d'un accès depuis l'avenue Bon Air entre le contrôle technique et le restaurant. Un accès mutualisé depuis le parking du Netto pourra également être réfléchi lors du dépôt du PA / PC.

Via le lotissement, seul un accès piéton / mobilités douces pourrait être envisagé.

PP6 : objet n°7 – Périmètre de centralité commerciale à St Pierre-Montlimart

Afin d'anticiper les prescriptions du nouveau SCoT, ce périmètre est défini dans l'OAP centralité pour accueillir des installations commerciales. Alors que dans la partie Est, aucune habitation ne semble être dans ce périmètre, il se trouve qu'en partie Est et centre quelques habitations sont incluses (A l'Est : une maison allée St Antoine à droite après le bâtiment technique et au centre au 61 avenue du Bon Air)

Q : s'il paraît difficile graphiquement d'extraire du périmètre le 61 av de Bon Air, envisagez-vous de modifier le périmètre à l'Est ?

Réponse de la commune

A l'ouest (et non à l'Est), l'ancienne gare (maison d'habitation aujourd'hui) sera enlevée de ce secteur.

PP7 : objet n°8 – Diversification activité touristique au lieu-dit la Barbotine au Fuilet.

Afin de permettre le développement touristique de ce site remarquable la commune envisage de modifier le règlement de cette zone UL, mais des contraintes fortes liées aux eaux usées s'imposent.

Q : Faut-il supprimer ou préciser page 57, article UL2, le terme hôtel qui pourrait générer des hébergements supplémentaires ?

Réponse de la commune

Le règlement modifié est très précis sur le sujet et n'autorisera pas de construction qui génère des effluents supplémentaires sur la station d'épuration.

PP8 : objet n°10 - périmètre de protection autour du château du bas Plessis.

Ce périmètre a été décidé en 2024 à la suite de la demande du propriétaire du château et la commune doit intégrer ce Périmètre dans le PLU. Cette nouvelle servitude va impacter toute la partie Nord et centre du bourg, alors qu'aucun cône de visibilité ne semble avéré pour la majorité des habitations. Le CE a noté que le périmètre du pont de Bohardy a été traité différemment avec le principe de covisibilité.

Le CE a posé la question à l'UDAP et a obtenu la réponse suivante 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) ».

Q : la commune a donné son avis sur la PDA du pont de Bohardy (plus petit périmètre).

La commune a-t-elle été consulté pour le périmètre du château du Bas-Plessis ?

La commune est-elle en accord avec ce nouveau périmètre et la réponse de l'UDAP ?

La commune envisage-t-elle une procédure de recours ?

Réponses de la commune

La commune n'a pas été consultée et le périmètre s'est imposé de lui-même. Pas de recours envisagé.

PP9 : modification n°3 – objet 9 – sentiers au bord de l'Evre.

Le dossier présente de manière claire le projet de sentiers avec cartographies et surfaces.

Q : Ce projet a-t-il donné lieu à des contacts et accords avec les propriétaires concernés ?

Réponse de la commune

Le projet de modification du PLU, sur ce point, n'a pas donné lieu à des échanges directs avec ces propriétaires. Pour autant dans le cadre du projet de développement du sentier, ils ont été consultés.

22 - Concernant la modification n°4

PP10 : Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU sur la commune du Fuilet

Q 1 : Bien que le schéma page 38 présente une 2° accroche « possible » à la voirie communale, il semble qu'un seul accès soit envisagé pour desservir les 35 logements

qui pourraient générer une circulation de quelques 70 véhicules. Cet unique accès paraît-il suffisant à la commune ? serait-il possible de rendre « obligatoire » le deuxième accès envisagé en « possible » ?

Réponses de la commune

Les accès seront étudiés lors du dépôt du projet d'aménagement et les flux seront étudiés en même temps.

Q2 : *page 32 est présenté un règlement graphique sans légende, ce qui rend difficile la compréhension concernant les limites entre zones. Cette partie de règlement graphique peut-elle être complétée ?*

Réponse de la commune

Oui

Q3 : *les tableaux page 34 présentant le comparatif des surfaces avant et après présentent des difficultés de compréhension. 35 logements sont notés en IAU /UA et des zones 1AU persistent (0.35 et 0.31). Ces tableaux peuvent-ils être précisés ?*

Réponse de la commune

Le tableau met en corrélation les numéros de secteurs sur le plan avec les zones concernées. Seul le secteur n°4, correspondant au secteur de la Gâtine, voit sa superficie et sa programmation ajustées en cohérence avec la nouvelle OAP.

Cette surface va se retravaillée vis-à-vis de l'avis de la DDT ainsi que la rencontre organisée courant d'été avec les demandeurs de l'observation 12.

23 - Concernant le PDA du pont de Bohardy

Aucune question du CE

X - OBSERVATIONS SPECIFIQUES DU CE :

- Le CE souligne l'action de la commune qui a pris soin de répondre à toutes les remarques des PPA en exprimant d'ailleurs des avis favorables.
- De même il faut observer que la commune a répondu à toutes les observations du public y compris celles qui ne concernaient pas directement les objets de l'enquête.
- En ce qui concerne les questions du CE dans le PV, la commune a répondu point par point. Cependant quelques questions méritent des compléments de précision.
- Le CE a remarqué avec les questions hors champ de l'enquête qu'il y avait une attente du public pour les questions liées au domaine de l'urbanisme. Cet intérêt du public

public est très positif et laisse augurer une participation encore plus forte lorsque, dans un avenir plus ou moins proche, viendra à l'enquête la révision générale du PLU.

XI - SYNTHESE ADMINISTRATIVE DU RAPPORT

Après une première désignation par la TA en juin 2025, l'enquête a été repoussée par la commune en raison d'une part de problèmes de procédure en lien avec la MRAe et d'autre part de la tenue des élections municipales.

Une nouvelle désignation est intervenue en février 2026 et l'enquête s'est déroulée du mardi 26 mai 2026 09h00 au mercredi 24 juin 2026 17h00.

Elle a été organisée autour de 5 permanences à des dates et dans des sites définis en concertation entre le CE et la commune. Les 5 permanences ont été tenues.

La publicité réglementaire a été effectuée entre autres dans la presse.

La commune a fourni un effort de communication en mettant 23 affiches jaunes de format A2 (avis d'enquête) sur les sites concernés par l'enquête.

Aucun incident n'est à signaler.

Les registres ont été récupérés par le CE le 24 juin après 17h00 et clos par lui.

Le procès-verbal de synthèse a été remis en main propre le vendredi 03 juillet, date définie en fonction de la disponibilité de l' élu référent.

Le mémoire en réponse, expédié par courriel, a été reçu par le CE le vendredi 17 juillet.

Le rapport-conclusion a été remis à la commune le vendredi 24 juillet.

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

