# PLAN LOCAL D'URBANISME

## RAPPORT DE PRESENTATION

## Partie 1 : Diagnostic socio-économique

## Etat initial de l'environnement

| |
|---|
| *Elaboration du PLU prescrite le 30 mai 2011* |
| *Arrêt du PLU le 25 Avril 2016* |
| *Approbation du PLU le 24 Avril 2017* |

# Sommaire

PREAMBULE ..... 9
A. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ..... 10
1.1. Evolution de l'emploi ..... 10
1.1.1. Emploi et population active ..... 10
1.1.2. Indice d'attractivité économique ..... 11
1.2. Les secteurs d'activités ..... 12
1.2.1. Le poids de l'industrie ..... 12
1.2.2. Les autres secteurs d'activités ..... 13
1.3. Les parcs d'activités ..... 14
B. ECONOMIE AGRICOLE ..... 15
2.1. L'agriculture, une ressource économique majeure au cœur du territoire ..... 15
2.1.1. Des exploitations agricoles nombreuses, source d'emplois ..... 15
2.1.2. Une agriculture en phase de restructuration ..... 18
2.1.3. Des enjeux sensibles de renouvellement ..... 23
2.1.4. L'élevage, moteur de l'économie agricole ..... 27
2.1.5. Une tradition d'élevage diversifié, en voie de spécialisation ..... 30
2.1.6. Un élevage fragilisé ..... 31
2.1.7. Des productions végétales emblématiques ..... 33
2.1.8. Une diversification limitée ..... 34
2.2. L'agriculture au carrefour des enjeux de territoire ..... 35
2.2.1. Une composante structurelle majeure du territoire ..... 36

2.2.2. Un territoire constellé de sites agricoles ..... 36
2.2.3. L'empreinte de l'élevage sur le paysage agraire ..... 37
2.2.4. Des surfaces d'épandage indispensables ..... 38
2.2.5. L'eau, une ressource essentielle ..... 39
2.2.6. Une structure du parcellaire hétérogène ..... 40
2.2.7. Les CUMA : piliers de l'organisation territoriale de l'agriculture ..... 43
2.2.8. Des flux de circulations agricoles à intégrer ..... 43
2.2.9. L'agriculture, architecte de l'espace et gestionnaire des espaces naturels ..... 44
2.2.10. Un foncier agricole soumis à de multiples pressions ..... 45
2.3. Synthèse ..... 47
C. LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ..... 49
3.1. Evolution de la population totale ..... 49
3.1.1. Population totale ..... 49
3.1.2. Evolution de la population ..... 50
3.1.3. Soldes naturels et migratoires ..... 52
3.1.4. Vieillissement de la population ..... 53
3.2. La population active ..... 55
D. L'HABITAT ..... 57
4.1. Une croissance du parc en lien avec celle de la population ..... 57
4.1.1. Une croissance globale mais modérée ..... 57
4.1.2. La croissance du nombre de résidences principales ..... 58
4.1.3. Une vacance qui s'accentue ..... 59

4.1.4. Très peu de résidences secondaires ..... 62
4.2. Un marché dynamique jusqu'en 2009 ..... 63
4.2.1. Une progression massive de la construction neuve ..... 63
4.2.2. Une offre de terrains alimentée par le diffus et les communes ..... 64
4.2.3. Une forte consommation foncière ..... 67
4.2.4. Des projets sur le même modèle ..... 67
4.2.5. Un foncier assez bien maîtrisé en extension urbaine ..... 69
4.2.6. Un marché immobilier aujourd'hui atone ..... 69
4.2.7. Une accession sociale essentielle, en lien avec une population aux revenus modestes ..... 70
4.3. Un parc de propriétaires, une faible pression locative ..... 72
4.3.1. Un parc composé pour l'essentiel de logements en propriété ..... 72
4.3.2. L'offre locative privée : un marché détendu ..... 73
4.3.3. L'offre locative publique ..... 74
4.4 Les besoins spécifiques ..... 79
4.4.1 Le logement des jeunes ..... 79
4.4.2 Le logement des plus démunis ..... 80
4.4.3 Le logement indigne ..... 81
4.4.4 Le logement des personnes âgées ..... 82
4.4.5 Les gens du voyage ..... 84

4.5. Les enjeux en matière d'habitat....85
E. SERVICES ET EQUIPEMENTS....87
5.1. Répartition des services et équipements....87
5.1.1. Polarisation....87
5.1.2. Commerces....88
5.1.3. Santé et actions sociales....89
5.1.4. Education et formation....90
F. MOBILITES ET DEPLACEMENTS....91
6.1. Déplacements domicile-travail....91
6.2. Les autres motifs de déplacements....94
6.3. L'offre en déplacements :....95
6.3.1. Le réseau routier départemental....95
6.3.2. Les alternatives à la voiture individuelle....100
6.4. Les enjeux du diagnostic au regard des mobilités....108
6.4.1. Les projets structurants pour le Pays....108
6.4.2. L'organisation de la desserte en transport collectif ou les différentes solutions de mobilité....110
6.4.3. Accessibilité....111
G. LA DESSERTE NUMERIQUE....112
H. BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS....117
1.1 Bilan de l'application des PLU communaux....117
1.1.1 Répartition des surfaces par type de zone par commune....117
1.1.2 Les objectifs en logements et équipements collectifs associés....118

1.1.3 Surfaces disponibles non aménagées en zones AU à vocation d'habitat et autres par communes dans les documents d'urbanisme communaux. ....120
1.2 Bilan de la consommation d'espace agricole ou naturel à destination de l'habitat et des équipements collectifs ....121
1.3 Bilan de la consommation d'espace à destination des activités économiques ....123
I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ....125
1.1 Ressources en eau : ....125
1.1.1 Une qualité des eaux de rivières à reconquérir ....125
1.1.2 Des usages peu diversifiés de la ressource ....125
1.1.3 Les enjeux pour le PLU ....128
1.2 Milieux naturels, biodiversité et trame verte et bleue ....130
1.2.1 Grandes entités écologiques et modes d'occupation du sol ....130
1.2.2 Sites et milieux naturels remarquables ....131
1.2.2 Trame verte et bleue : méthodologie ....133
1.2.3 La trame verte et bleue de Montrevault sur Evre : les enjeux en termes de préservation des continuités écologiques ....137
1.3 Paysages, patrimoine et formes urbaines ....142
1.3.1 Le « grand paysage » ....142
1.3.2 Les mesures de protection, de gestion ....146
1.3.3 Les composantes des paysages et du patrimoine de Montrevault sur Evre ....150
1.3.4 Les enjeux pour le PLU : ....182
1.4 Ressources ....186
1.4.1 Energie : maîtrise de la production de gaz à effet de serre et énergies renouvelables… ....186
1.4.2 Potentialité locales d'utilisation et de production d'énergie renouvelable: ....188

1.4.3 Enjeux pour le PLU....189
1.5 La gestion des déchets....190
1.5.1 Organisation de la collecte et du traitement des déchets....190
1.6 Exploitation des matériaux du sol et du sous-sol – carrières : contraintes et perspectives....197
1.6.1 Contexte géologique....197
1.6.2 L'exploitation du minerai aurifère et le risque « mouvement de terrain »....197
1.6.3 Les ressources exploitées : le schiste, l'argile....199
1.6.4 Le permis de recherche minière....200
1.6.5 Les enjeux pour le PLU....200
1.7 Les risques et les nuisances présents sur le territoire :....203
1.7.1 Le risque de retrait-gonflement des argiles.....203
1.7.2 Le risque d'exposition au radon :....203
1.7.3 Le risque inondation et coulée de boue....203
1.7.4 Aléa environnement en lien avec la présence de métaux toxiques issus du passé minier:....204
1.7.5 Le risque Feux de forêt :....204
1.7.6 Le risque de mouvement de terrain et la connaissance des cavités....204
1.7.7 Transport de matières dangereuses....208
1.7.8 Connaissance des sites pollués et polluants.....208
1.7.9 Les lignes électriques Haute Tension....208
1.7.10 Les installations classées pour la protection de l'environnement....209
1.7.12 Les enjeux pour le PLU....212

# PREAMBULE

L'élaboration du PLU de Montrevault sur Evre a été prescrite en 2011 alors que les 11 communes étaient regroupées au sein de Montrevault sur Evre . En janvier 2016, Montrevault Communauté est devenue la Commune nouvelle de Montrevault sur Evre.

Les données de cadrage qui ont servi à élaborer le projet et les fondements même du projet s'appuient sur les caractères du territoire dans son ensemble, la Commune nouvelle, et sur ceux de chacune des communes qui le composent. Le rapport de présentation contient donc les données actualisées permettant de situer les « anciennes » communes et la Commune nouvelle.

Afin de faciliter la lecture, la convention suivante est retenue dans le présent document : lorsqu'il n'est pas fait référence à la Communauté de communes, la Commune nouvelle sera nommée Commune et les « anciennes » communes seront signalées par le terme de « bourg ».

Le contenu du rapport de présentation est défini par les articles R 151-1 à R 151-5 du Code de l'Urbanisme.

Le rapport de présentation du PLU de Montrevault sur Evre est composé en trois volumes :

- Partie 1 : Diagnostic socio économique et Etat initial de l'environnement
- Partie 2 : Justification des choix et Evaluation environnementale.
- Partie 3 : Résumé non technique

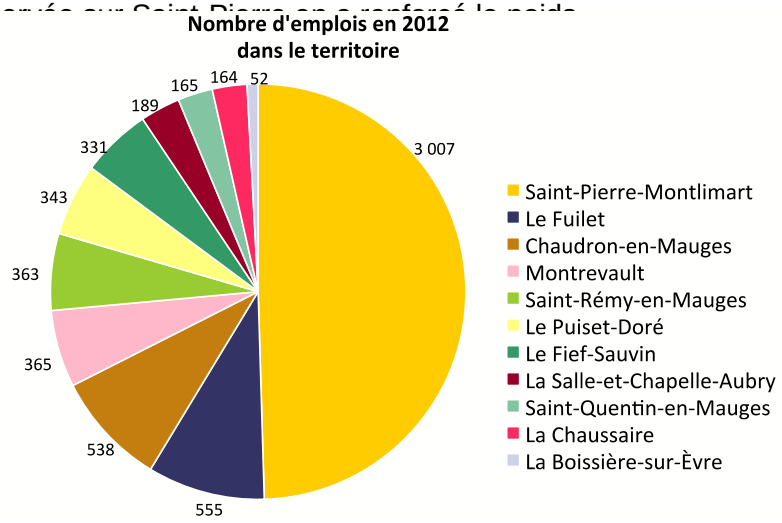
# A. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

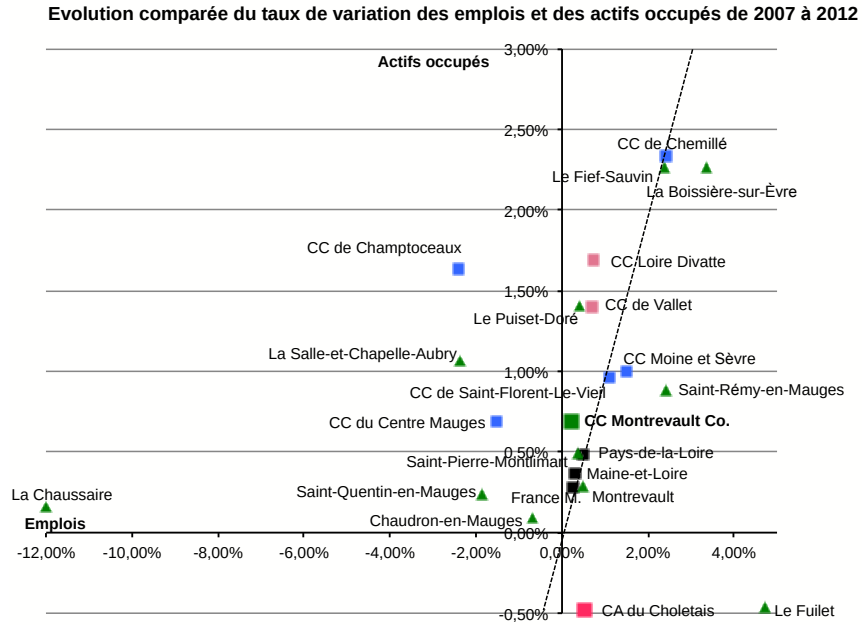
## 1.1. Evolution de l'emploi

### 1.1.1. Emploi et population active

Montrevault Communauté compte 6 070 emplois en 2012, avec une affirmation du pôle de Saint-Pierre-Montlimart et Montrevault, qui rassemble plus de la moitié des emplois du territoire (un tiers de la population, pour rappel).

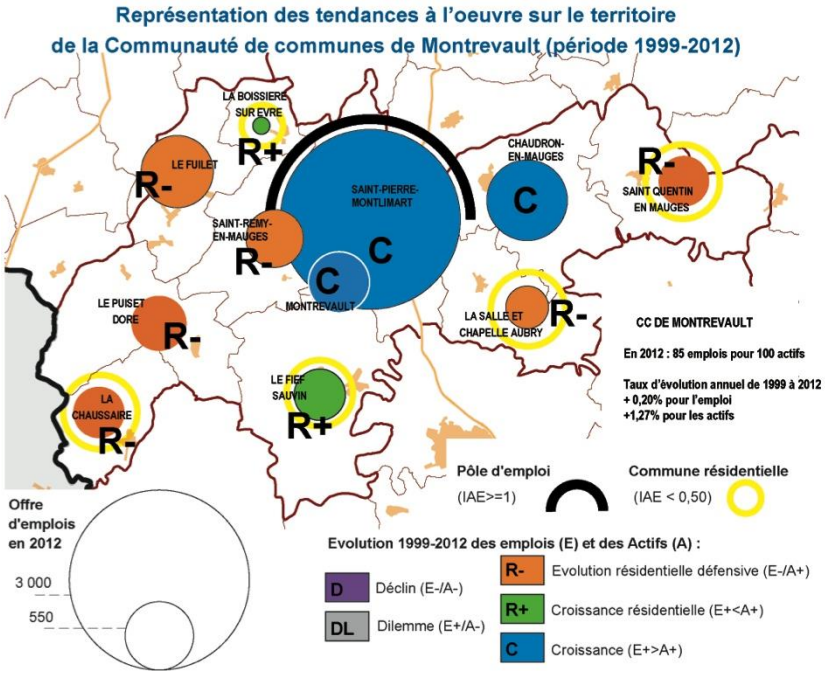
Sur la période 1999-2012, l'évolution des emplois comparée à celle des actifs met en évidence une croissance résidentielle de l'intercommunalité, tendance partagée à l'échelle du Pays des Mauges. La diminution conséquente du nombre d'emplois, en particulier dans les secteurs de l'industrie traditionnelle du cuir et de l'habillement, a impacté des communes comme La Chaussaire. L'augmentation des emplois obs[illegible]



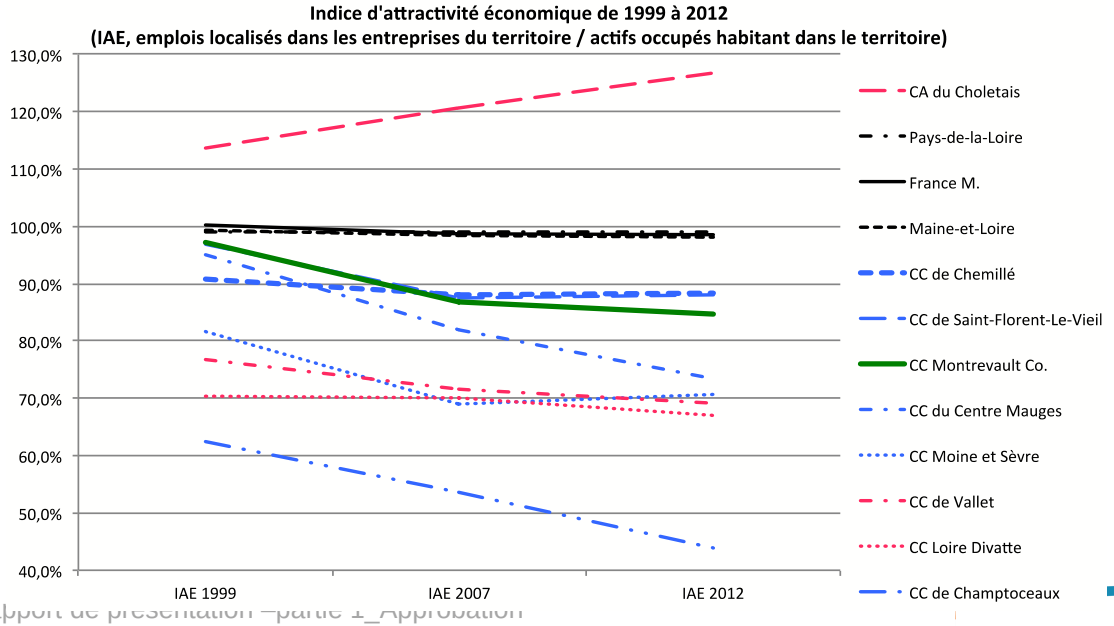
### 1.1.2. Indice d'attractivité économique

L'évolution de l'indice d'attractivité économique (IAE) confirme la tendance à une polarisation accrue des emplois sur Saint-Pierre-Montlimart, atteignant un niveau élevé de concentration des emplois à savoir plus de 210 emplois pour 100 actifs occupés en 2012. Ce phénomène s'étend à l'ensemble du pôle, puisque Montrevault connaît également une hausse des emplois supérieure à celle des actifs occupés. La croissance observée sur Chaudron traduit l'augmentation forte du secteur d'activité lié aux personnes âgées, alors que la population de la commune connaît un vieillissement pouvant impacter à terme le renouvellement des actifs de la commune.




De 1999 à 2012, les intercommunalités du Pays des Mauges enregistrent toutes une diminution de leur IAE, ce qui traduit le changement de fonctionnement économique du territoire, suite à la crise des secteurs traditionnels (cuir et textile), en même temps que l'intensité d'installation de nouvelles populations venues des agglomérations environnantes habiter sur le territoire.

Après une phase de contraction des emplois au début des années 2000, Montrevault Communauté – tout comme la CC Moine-et-Sèvre – enregistre une quasi-stabilisation de son IAE de 2007 à 2012, du fait de la croissance des emplois sur cette période.



## 1.2. Les secteurs d'activités

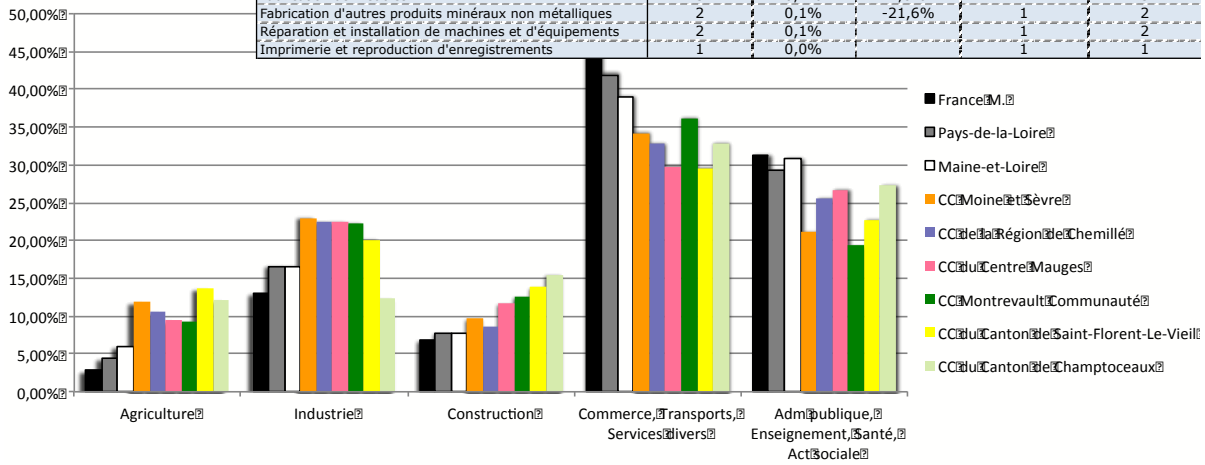
### 1.2.1. Le poids de l'industrie

La répartition des emplois par secteur d'activités atteste d'une base productive forte sur Montrevault Communauté, avec un part de l'industrie élevée (près de 22% des emplois), tendance partagée avec les CC Centre-Mauges, région de Chemillé et Moine-et-Sèvre. Le secteur industriel repose ainsi sur plusieurs secteurs d'activités, parmi lesquels la fabrication de composants électroniques correspondant à la société Lacroix située à Saint-Pierre-Montlimart.

L'addition du nombre d'emplois salariés sur les CC de Montrevault-Communauté et de Centre-Mauges représente un stock d'emplois majeur à l'échelle du Pays des Mauges, composé principalement d'activités endogènes, dont la localisation n'est pas liée à la présence de grandes infrastructures de transport (la desserte routière de ce secteur n'est pas un atout différenciant).

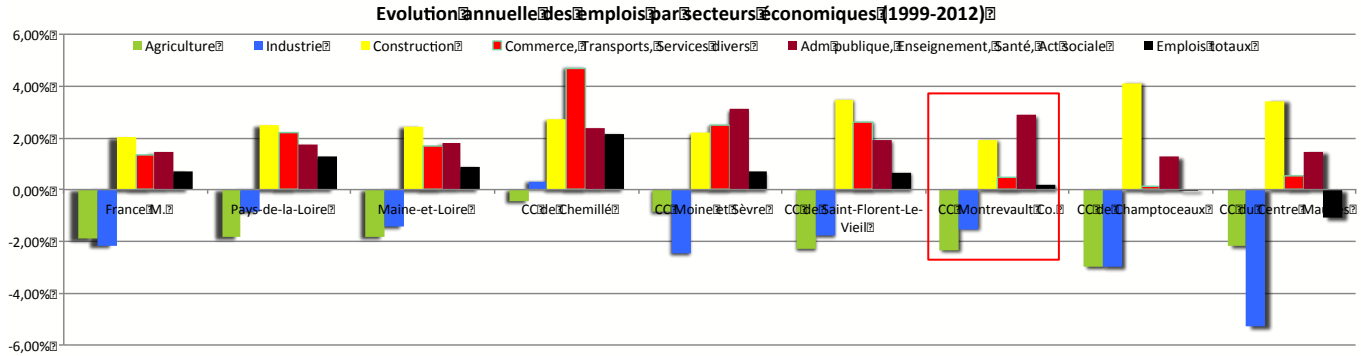
L'entreprise ERAM à Saint-Pierre-Montlimart témoigne de cette capacité d'adaptation du tissu économique choletais, qui a su s'adapter après la crise de la production des filières traditionnelles (chaussure, textile). Cette société, toujours liée au produit de la chaussure, apparaît au titre de ses activités spécialisées relevant dorénavant plus du tertiaire marchand (commerce, transports, services divers) et moins de l'industrie.

| **Déclinaison des emplois salariés en 2014 sur la CC Montrevault notamment dans le secteur industriel**<br>**source : ACOSS** | Effectifs en 2014 | Part dans le total des emplois salariés en 2014 | Taux annuel d'évolution de 2007 à 2014 | Nbre Etablissements en 2014 | Effectif moyen par établissement |
|---|---|---|---|---|---|
| **TOTAL DES EMPLOIS SALARIES** | **3347** | **100,0%** | **1,2%** | **267** | **13** |
| ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES | 4 | 0,1% | -18,0% | 4 | 1 |
| INFORMATION ET COMMUNICATION | 12 | 0,4% | 8,0% | 2 | 6 |
| ACTIVITÉS FINANCIÈRES ET D'ASSURANCE | 41 | 1,2% | -2,5% | 15 | 3 |
| AUTRES ACTIVITÉS DE SERVICES | 101 | 3,0% | -4,0% | 41 | 2 |
| COMMERCE DE GROS ET DE DÉTAIL, TRANSPORTS, HÉBERGEMENT ET RESTAURATION | 368 | 11,0% | -5,0% | 56 | 7 |
| ADMINISTRATION PUBLIQUE, ENSEIGNEMENT, SANTÉ HUMAINE ET ACTION SOCIALE | 407 | 12,2% | 2,6% | 33 | 12 |
| CONSTRUCTION | 542 | 16,2% | -2,3% | 64 | 8 |
| ACTIVITÉS SPÉCIALISÉES, SCIENTIFIQUES ET TECHNIQUES ET ACTIVITÉS DE SERVICES ADMINISTRATIFS ET DE SOUTIEN | 827 | 24,7% | 34,8% | 20 | 41 |
| **INDUSTRIE** | **1045** | **31,2%** | **-2,8%** | **32** | **33** |
| ***Détail de l'industrie*** | | | | | |
| Production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution | 56 | 1,7% | 9,9% | 4 | 14 |
| **Industrie manufacturière** | **989** | **29,5%** | **-3,1%** | **28** | **35** |
| ***Détail de l'industrie manufacturière*** | | | | | |
| Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques | 494 | 14,8% | 3,0% | 1 | 494 |
| Industrie du cuir et de la chaussure | 161 | 4,8% | -9,3% | 4 | 40 |
| Industries alimentaires | 90 | 2,7% | -0,6% | 6 | 15 |
| Fabrication de machines et équipements n.c.a. | 83 | 2,5% | -1,9% | 4 | 21 |
| Fabrication de produits métalliques, à l'exception des machines et des équipements | 77 | 2,3% | -2,0% | 5 | 15 |
| Industrie automobile | 58 | 1,7% | -1,4% | 2 | 29 |
| Fabrication de textiles | 9 | 0,3% | -15,8% | 1 | 9 |
| Travail du bois et fabrication d'articles en bois et en liège, à l'exception des meubles ; fabrication d'articles en vannerie et sparterie | 7 | 0,2% | -23,1% | 1 | 7 |
| Fabrication de meubles | 5 | 0,1% | 7,6% | 1 | 5 |
| Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques | 2 | 0,1% | -21,6% | 1 | 2 |
| Réparation et installation de machines et d'équipements | 2 | 0,1% | | 1 | 2 |
| Imprimerie et reproduction d'enregistrements | 1 | 0,0% | | 1 | 1 |



### 1.2.2. Les autres secteurs d'activités

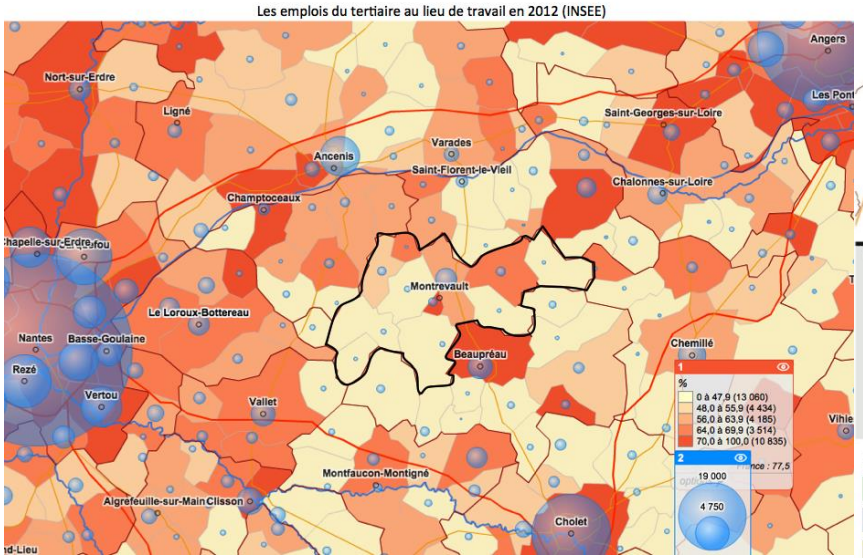
Si la part des activités industrielles de Montrevault sur Evre diminue de 1999 à 2012, cela se produit dans des proportions moindres que les autres intercommunalités du Pays des Mauges (sauf la CC Chemillé où l'industrie croît), tout en laissant place à une augmentation des activités tertiaires, en particulier des services non marchands, et du secteur de la construction.

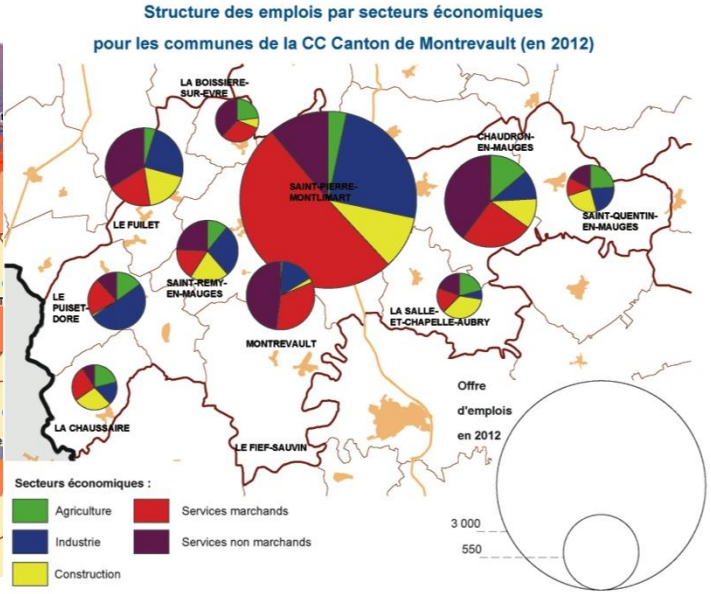



Au sein des communes de Montrevault sur Evre , les emplois de services sont surtout situés dans le pôle Saint-Pierre-Montlimart / Montrevault (64% des emplois du pôle), ainsi qu'à Chaudron (65%) et dans une moindre mesure Le Fuilet (52%). Les évolutions à l'œuvre, liées aux influences périurbaines nantaises et aux attentes de la population et des entreprises en matière de services, préfigurent des enjeux renouvelés autour de l'emploi en tissu urbain.

Le secteur de la construction relève principalement de l'artisanat du bâtiment, avec une répartition homogène sur l'ensemble du territoire.

Enfin, l'agriculture est présente dans toutes les communes, notamment au Fief-Sauvin (42% des emplois) et à Saint-Quentin (24%) où elle reste le premier secteur d'activités, malgré une diminution globale du nombre d'emplois dans des proportions équivalentes aux autres territoires.



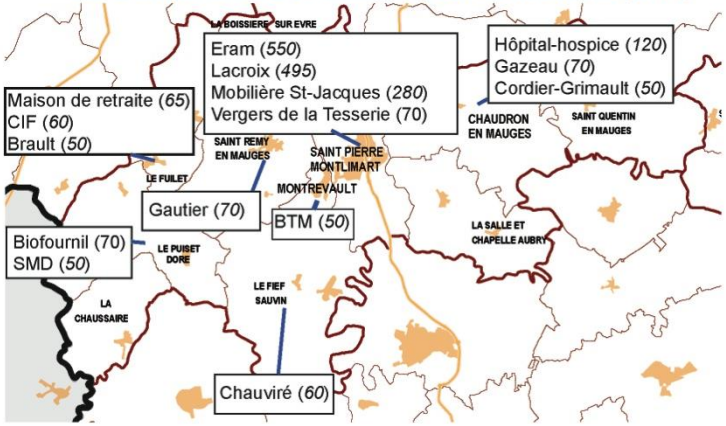



## 1.3. Les parcs d'activités

Au regard de la structure d'emplois marquée par la présence d'une base productive endogène forte, s'inscrivant dans l'image de l'industrie à la campagne du modèle économique du Choletais, la répartition des plus grands établissements employeurs sur Montrevault Communauté n'est pas en adéquation avec la localisation des zones d'activités. En effet, une majeure partie de ces entreprises, ainsi que des plus petites, se situent dans les tissus urbains.

Il existe un enjeu de localisation, de définition de l'offre et d'organisation des parcs d'activités, en lien avec les perspectives de développement économique. Le recensement de ces différents éléments et les choix effectués doivent permettre de faciliter l'animation du tissu économique, en l'articulant aux infrastructures de mobilités et aux profils des pôles économiques.

**Localisation des plus grands établissements employeurs de la Communauté de communes de Montrevault (2014)**




**Liste des zones d'activités en 2012**

| Commune | ZA | HD | THD | Gaz | Eau-débit | Assainis-sement | en mètre carré<br>Surface occupée actuelle | Surf. aménagée dispo. | Réserve foncière à voc. éco. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Chaudron | Zone d'activités de Bel-Air | Test en cours sur le territoire | | non | | Réseau+ANC | 73 100 | 600 | 5 300 |
| La Chaussaire | Zone d'activités de Verret | | | non | | Réseau | 5 477 | 7 905 | 0 |
| Le Fuilet | Zone d'activités de La Claraie | | | non | | Réseau | | 0 | 0 |
| Le Fuilet | Anjou Actiparc des Alliés* | | Fourreau en attente | oui | | Réseau (conv) | 28 548 | 75 240 | 319 682 |
| Le Puiset | Zone d'activités de La Camusière | | | non | | Réseau | 23 000 | 0 | 17 000 |
| St-Pierre | Zone d'activités de Belleville | | Fourreau en attente | non | | Réseau (conv) | 46 482 | 46 590 | 0 |
| Le Fuilet | Zone d'activités de La Boulaie | | | non | | Réseau | 23 300 | 0 | 0 |
| Le Fuilet | Zone d'activités de La Paganne | | | non | | Réseau | 11 300 | 19 900 | 0 |
| St-Quentin | Zone d'activités de Bellevue | | | non | | Réseau | 46 000 | 9 300 | 35 900 |
| St-Rémy | Zone d'activités de Montrémy | | | non | | Réseau | 54 100 | 5 000 | 20 700 |
| La Salle-et-Chapelle-Aubry | Zone d'activité du Gatineau | | | non | | Réseau | 16 400 | 0 | 13 500 |
| La Salle-et-Chapelle-Aubry | Zone d'activités de La Rambardière | | | non | | Réseau | 2 400 | 10 200 | 0 |

**L'Anjou Actiparc des Alliés se situe également sur la commune de Liré (CC de Champtoceaux)*

# B. ECONOMIE AGRICOLE

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU intercommunal, la communauté de communes de Montrevault a confié à la Chambre d'Agriculture de Maine et Loire la réalisation du diagnostic agricole de son territoire.

Ce diagnostic a pour objectif de mettre en évidence les caractéristiques et enjeux de l'économie agricole afin de favoriser leur intégration dans les projets d'aménagement et de développement du territoire.Il associe analyse macro-économique et territoriale de l'agriculture afin d'éclairer l'ensemble de ses spécificités et les interfaces qui la relient avec les autres enjeux de territoire.

La dimension territoriale de l'agriculture est précisée et déclinée à travers un atlas cartographique permettant de visualiser directement les composantes et enjeux agricoles.

Ce diagnostic s'est appuyé sur une phase de collecte et d'étude de terrain en concertation avec les acteurs locaux. En particulier, une réunion par commune, a été organisée auprès d'un groupe d'agriculteurs et du maire, ou de son représentant. Le rapport de diagnostic établi par la Chambre d'Agriculture est donc repris ici.

## 2.1. L'agriculture, une ressource économique majeure au cœur du territoire

### 2.1.1. Des exploitations agricoles nombreuses, source d'emplois



*Les entreprises*

L'étude agricole a permis de recenser **281 exploitations agricoles** dont le siège social est implanté sur le territoire communautaire**. 264 de ces exploitations agricoles sont considérées comme professionnelles**, dans la mesure où le nombre d'Unité de Travail Annuel (UTA) employé par ces exploitations est au moins égale à O,75 et que leur marge brute standard est supérieure ou égale à un équivalent de 12 ha de blé. (Source RGA).

17 exploitations agricoles non professionnelles ont donc été identifiées sur le territoire. Malgré leur faible dimension économique, elles constituent toutefois des entreprises à part entière et participent à la gestion de l'espace agricole. Ces

exploitations mettent en valeur 319 hectares soit une moyenne par exploitation d'environ 19 ha. 10 de ces 17 exploitations sont orientées vers les grandes cultures et sont mise en valeur par des double-actifs.

*Il convient de distinguer ces exploitations non professionnelles, de l'agriculture dite de loisirs qui est exercée par des propriétaires fonciers sur des parcelles à caractère agricole, le plus souvent des prairies, valorisées par des chevaux, moutons ou chèvres et ne dégageant que des produits très limités, tel que la vente d'herbe.*

### *Les actifs*

**Les exploitations agricoles sont gérées par 440 actifs agricoles non salariés dont 395 chefs d'exploitations et associés à temps plein**. Les exploitants agricoles représentent 5 % de la population active (3% à l'échelle du département).

L'emploi agricole (exploitants et salariés) présent sur la communauté de communes représente 10 % de l'emploi tout secteur confondu. (6,5 % pour le département).

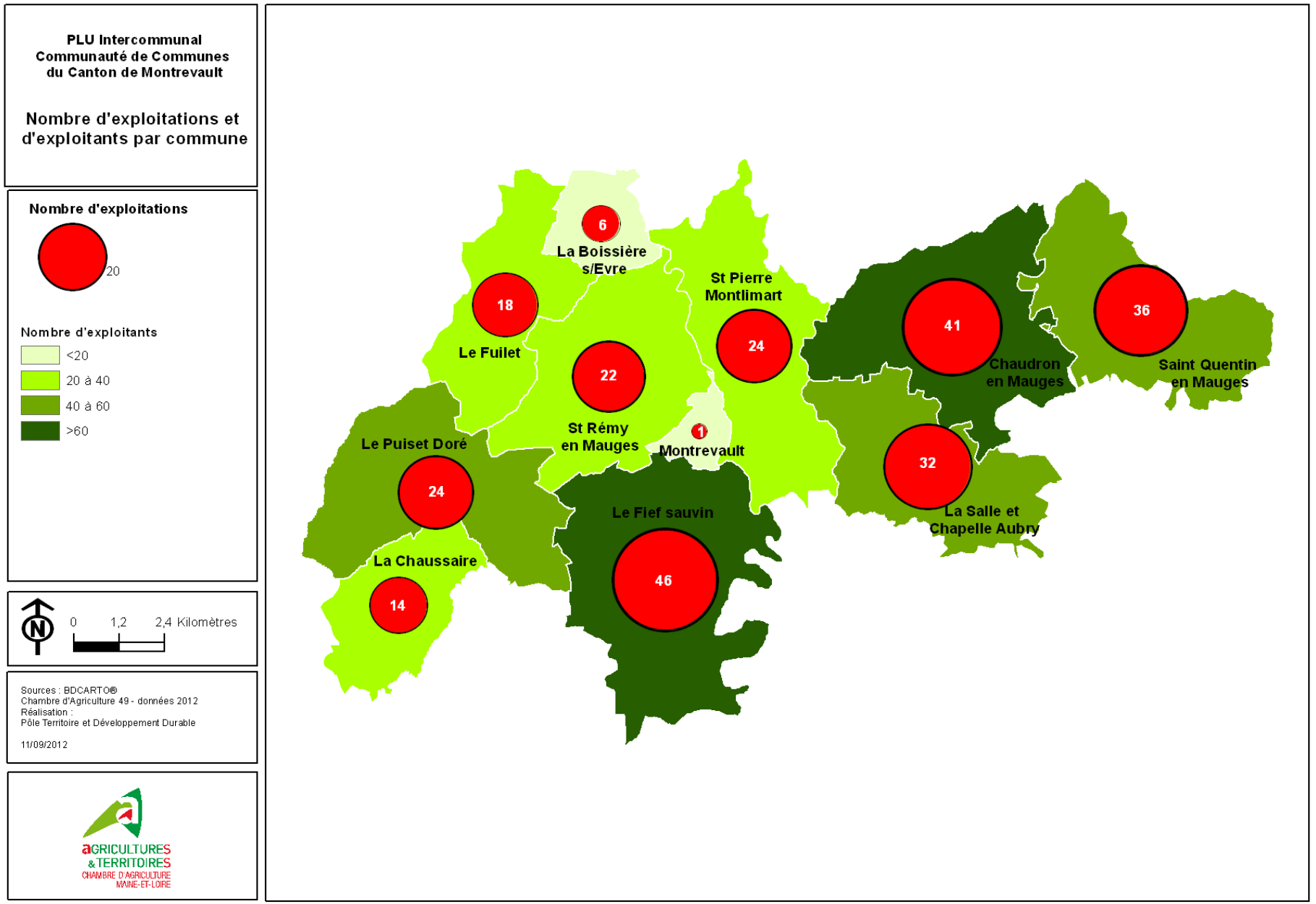


**On dénombre 300 ETP (Equivalent Temps Plein) salariés liés directement aux exploitations agricoles dont 130 ETP en salariés permanents.** Les cultures spécialisées en particulier l'arboriculture et les pépinières, et dans une moindre mesure la viticulture, emploient 90% de la main d'œuvre salariée saisonnière ou permanente.

L'agriculture constitue donc une source d'emplois directs significative. Elle est également un maillon indispensable d'une chaine économique et génère ainsi de nombreux emplois en amont (agrofourniture, matériel, services) et en aval (agroalimentaire) dans et hors du territoire communautaire. Cet environnement socio-économique est également indispensable aux activités agricoles. Le territoire dispose en son sein ou sa périphérie d'un maillage satisfaisant d'outils de collecte, de transformation ainsi que de concessionnaires et d'entreprises de travaux agricoles.

**PLU Intercommunal**
**Communauté de Communes du Canton de Montrevault**

## Nombre d'exploitations et d'exploitants par commune




Sources : BDCARTO®
Chambre d'Agriculture 49 - données 2012
Réalisation :
Pôle Territoire et Développement Durable

11/09/2012

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE MAINE-ET-LOIRE

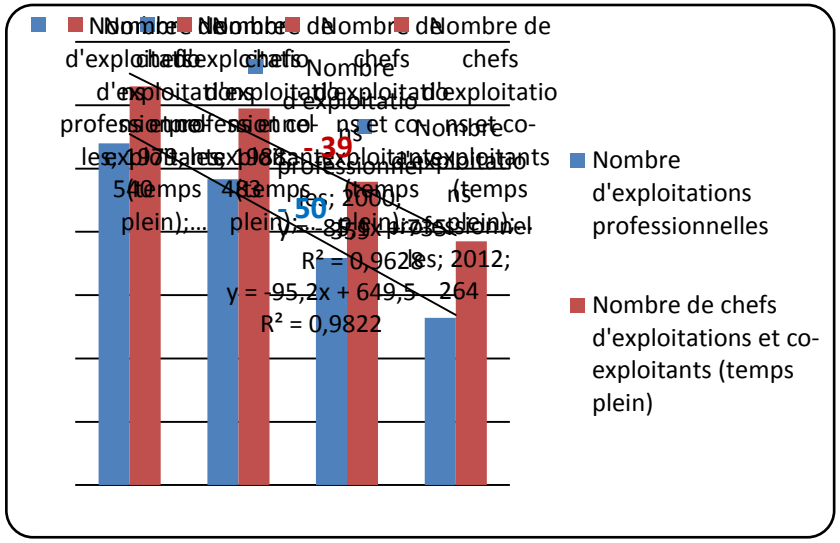
Le nombre d'exploitations et d'exploitants est proportionnel à la surface agricole utile des communes ce qui constitue le premier indicateur d'homogénéité des structures d'exploitation et d'une répartition équilibrée des exploitations agricoles sur le territoire. Ainsi les trois communes recensant le plus d'exploitations et d'exploitants agricoles sont Le Fief Sauvin, Chaudron en Mauges et Saint Quentin en Mauges.

### 2.1.2. Une agriculture en phase de restructuration

*L'érosion du nombre d'exploitations et d'actifs agricoles*

**La communauté de communes du canton de Montrevault enregistre une baisse constante de son nombre d'exploitations et d'exploitants depuis plus de 30 ans**. Le nombre d'exploitations professionnelles a diminué de moitié depuis 1979. Sur la même période le nombre d'exploitants a régressé de 39%. Cette baisse moins prononcée est liée au regroupement d'exploitations individuelles en structures sociétaires type GAEC, EARL, SCEA.

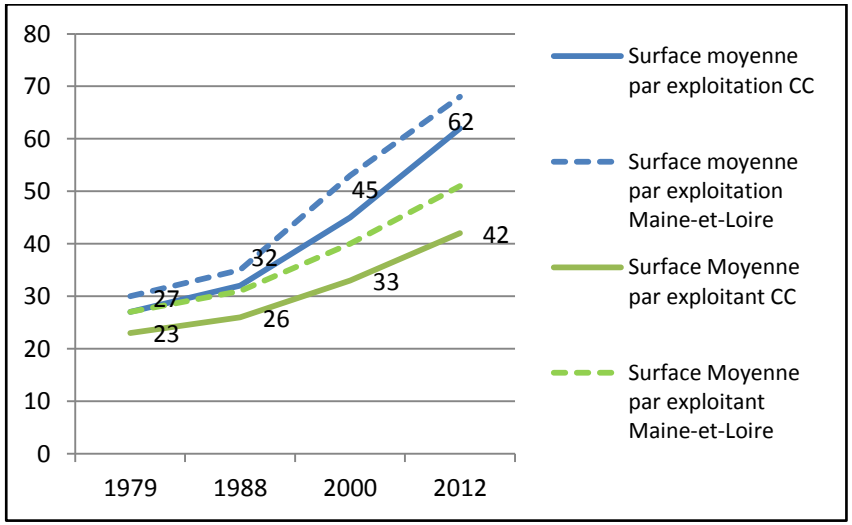
Ce processus de restructuration est enclenché depuis très longtemps et s'est accéléré avec la mise en place dans les années 1960 d'une politique agricole de modernisation de l'agriculture dans un cadre national puis européen, visant à la croissance de la productivité et des revenus agricoles en garantissant des prix raisonnables et la progression du commerce extérieur. Ces objectifs ont été atteints au-delà des attentes. Ils se sont appuyés sur la restructuration d'unités de production viables conduisant, aussi, à une érosion durable du nombre d'exploitations.




Sources : RGA, étude Chambre Agriculture 2012

### *La concentration des moyens de production*

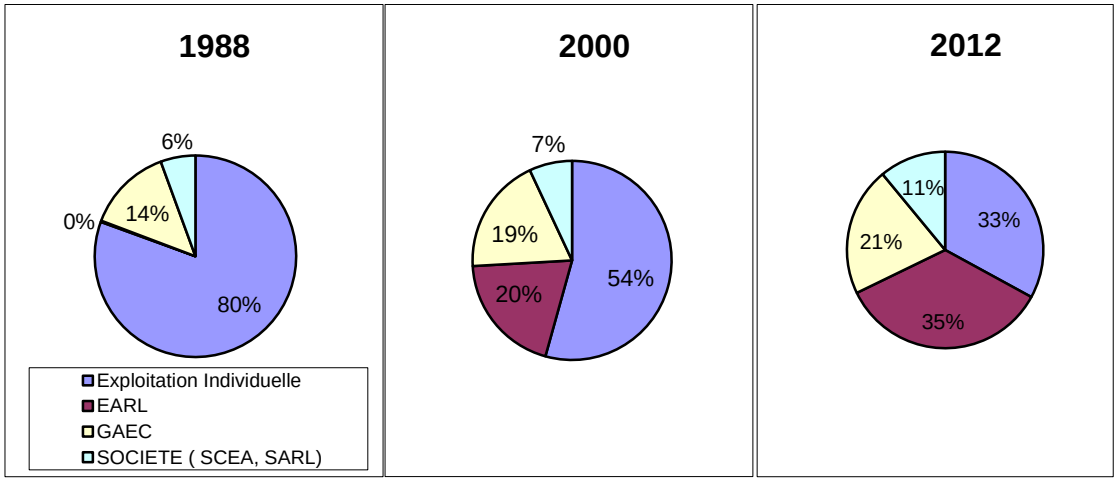
**La baisse du nombre d'exploitations s'est accompagnée d'une concentration de l'activité dans des exploitations de plus en plus grandes**.




RGA, étude Chambre d'agriculture2012

**La surface moyenne par exploitation s'élève à 62** ha sur la communauté de communes, pour 68 ha sur le département. **Rapportée à l'exploitant, la surface moyenne est de 42 ha** (51 ha en Maine-et-Loire). Elle reste inférieure à la moyenne des exploitations compte tenu du développement des structures sociétaires associant plusieurs exploitants.

## Evolution des statuts des exploitations professionnelles




Source : RGA, étude Chambre d'agriculture 2012

L'évolution des typologies des exploitations professionnelles montre clairement **la diminution progressive des exploitations individuelles au profit des structures sociétaires**. Il convient toutefois de moduler cette situation en précisant qu'en 2012 sur les 92 EARL, 42 étaient unipersonnelles ce qui avec quelques SCEA unipersonnelles portent à 50% la part des exploitations gérées par un seul chef d'exploitation. Reste néanmoins que cette part continue de diminuer.

Le développement significatif des EARL peut s'expliquer par plusieurs facteurs :

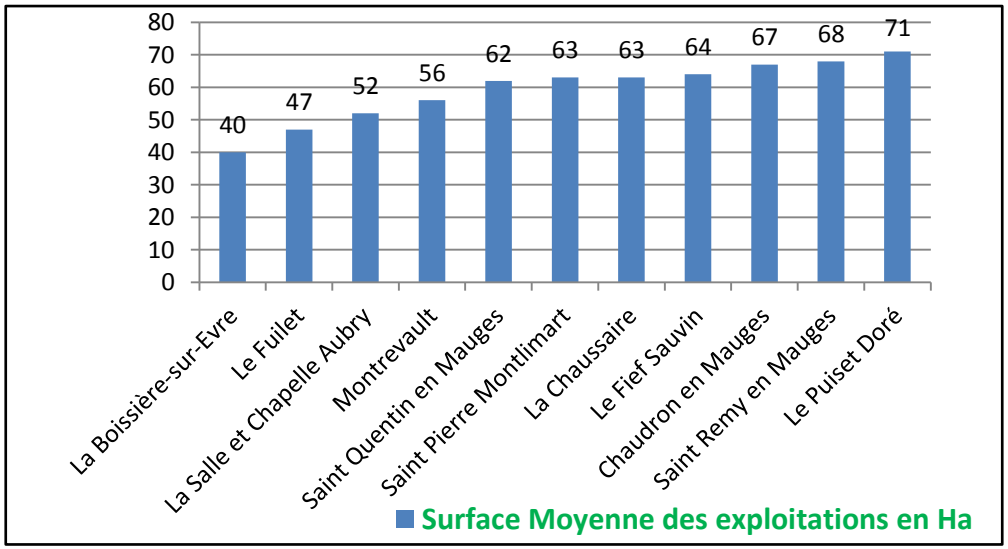
- l'arrêt de GAEC père-fils avec, au départ du père ; un glissement vers un statut EARL,
- la transformation d'exploitations individuelles en EARL pour des raisons d'optimisation fiscale et pour donner un statut à l'épouse.

**L'agrandissement des structures agricoles demeure manifeste depuis plus de 30 ans. Pour autant, la taille moyenne des exploitations agricoles reste relativement réduite comparativement à la moyenne départementale** mais aussi à d'autres régions de polyculture élevage, comme le Segréen où la moyenne par exploitant s'élève à 60 ha.
Cette situation s'explique par des facteurs endogènes et des choix stratégiques de développement.

Les exploitations agricoles du territoire communautaire, à l'instar de celle des Mauges, s'appuient sur un modèle familial dans une région composée de familles nombreuses où l'attachement au territoire est particulièrement sensible.

**De ce fait, la pression foncière a toujours été importante et la taille des exploitations étant le facteur limitant, l'installation de nouveaux exploitants et la confortation des systèmes d'exploitation a nécessité la recherche de compléments de revenus**. Dans un bassin d'emploi dynamique, de nombreuses épouses ont apporté des revenus complémentaires en travaillant dans les entreprises locales. Le développement des cultures de tabac (aujourd'hui confidentielles) dans les années 70-80, en particulier à Saint Quentin en Mauges, a également assuré les équilibres financiers de plusieurs exploitations. Enfin, plus récemment, **le développement d'ateliers hors-sol, complémentaires des élevages bovins**, ainsi que le développement de l'irrigation a permis de conserver un nombre encore élevé d'exploitations agricoles de dimension réduite.

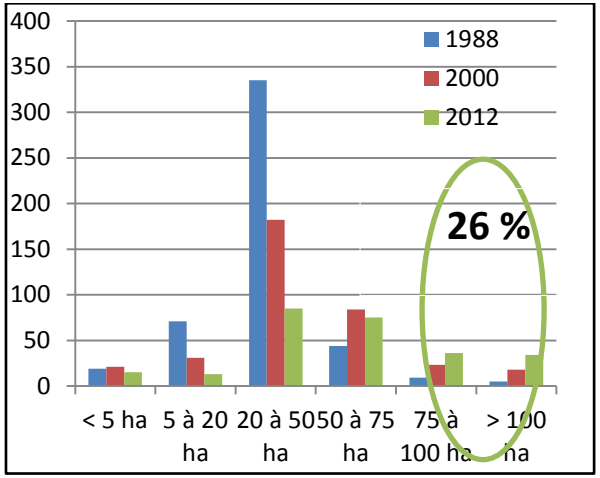
Des disparités de taille moyenne d'exploitation existent entre communes. Elles sont liées le plus souvent à la répartition entre exploitations individuelles et structures sociétaires, aux systèmes de production ainsi qu'au taux de spécialisation, en particulier dans les productions hors-sol. En effet, plus le nombre de structures hors-sols spécialisées et mettant en valeur de faibles surfaces, est important, plus les surfaces moyennes sont faibles.



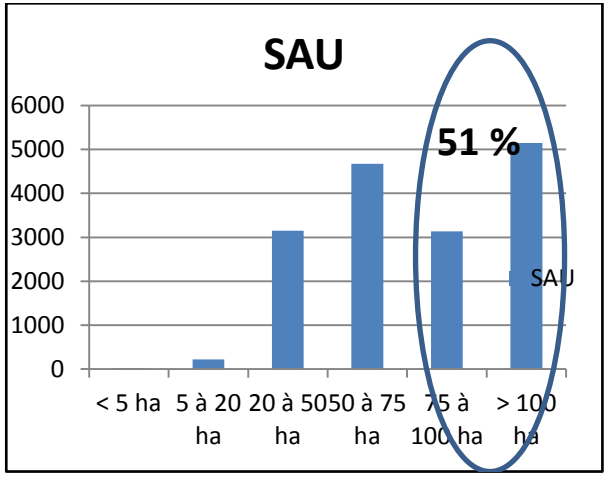

Source : Etude Chambre d'agriculture 2012

Par ailleurs, des différences substantielles sont à noter entre exploitations agricoles.

**Evolution des exploitations professionnelles par classe de surface**




**SAU 2012 par classe de surface d'exploitations**




Sources : RGA, Etude Chambre d'agriculture 2012

**La part des grandes exploitations ne cesse de croître**. En 1988, les exploitations professionnelles de plus de 75 ha représentaient 3 % du total des exploitations professionnelles, et 11% en 2000. Elles en représentent aujourd'hui. A noter que le nombre constant d'exploitations inférieures à 5 ha correspond aux structures hors-sol.

**En 2012 un quart des exploitations agricoles professionnelles mettent en valeur la moitié de la SAU du territoire communautaire**.

### 2.1.3. Des enjeux sensibles de renouvellement

*Une dynamique d'installation*

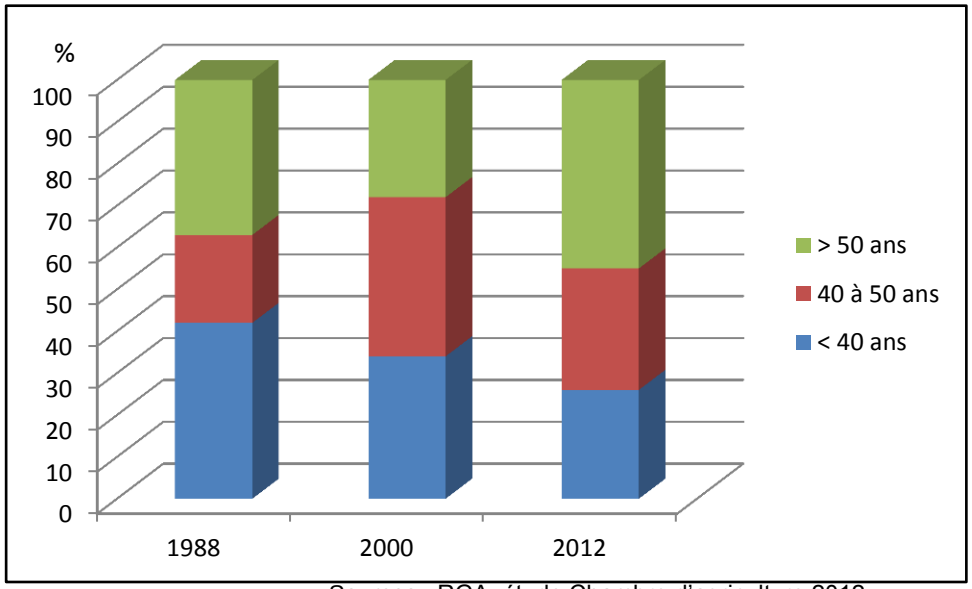
**En 2012, 45% des actifs agricoles ont plus de 50 ans**. Cette classe d'âge représentait 42% des actifs agricoles en 1988 et 28% en 2000, avec rappelons-le des effectifs en baisse constante. Nous sommes donc en face d'une nouvelle rupture démographique et d'une seconde grosse vague de départs à la retraite avec des enjeux de renouvellement très sensibles.

A côté de ces phénomènes démographiques cycliques, il est à noter un vieillissement constant de la structure se traduisant par une part toujours plus faible des moins de 40 ans. **La moyenne d'âge s'élève à 46,4 ans**, sensiblement égale à celle du département.

**Depuis 10 ans, la dynamique d'installation est pourtant réelle comparativement au Maine-et-Loire.** 72 agriculteurs se sont installés sur le territoire dont 87% en structure sociétaire. Ces installations sont globalement réparties de façon équilibrée sur le territoire. Si elles ne permettent pas d'assurer le renouvellement des générations et des exploitations, elles ne sont toutefois pas négligeables au regard de phénomènes de baisse d'installations beaucoup plus marqués dans d'autres secteurs du département.

En effet, compte tenu du manque de candidats, de la difficulté de reprendre des capitaux de plus en plus importants et de la nécessité de conforter des exploitations viables, à peu près un départ sur deux a été remplacé sur le territoire ces dix dernières années. Mais le challenge pour les dix années à venir est immense dans un contexte difficile pour le monde agricole, en particulier pour l'élevage, et face à de nombreuses situations successorales incertaines.

**L'évolution des structures d'âge**




Sources : RGA, étude Chambre d'agriculture 2012

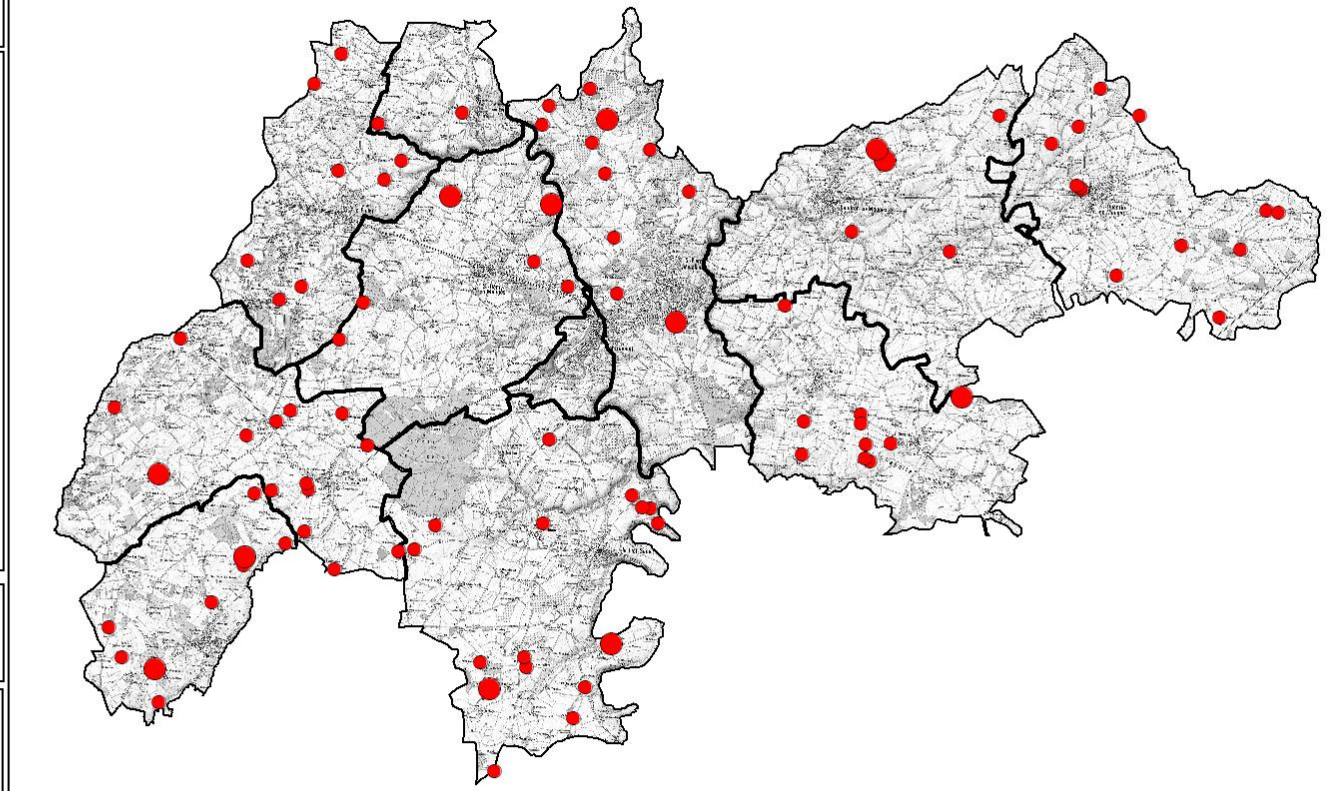
**PLU Intercommunal**
**Communauté de Communes du Canton de Montrevault**

## Installations de moins de 10 ans

**Nombre d'installations**

1

2



0 1,2 2,4 Kilomètres

Sources : SCAN25®IGN2008 - BDCARTO®
Chambre d'Agriculture 49 - données 2012
Réalisation :
Pôle Territoire et Développement Durable

17/10/2012

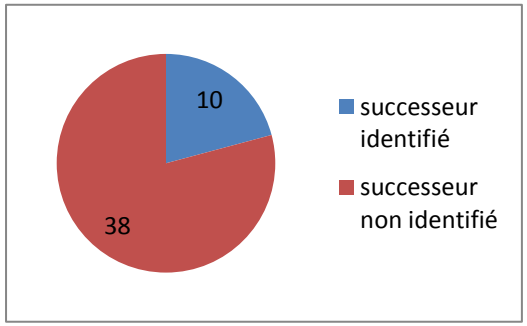
AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE MAINE-ET-LOIRE

### *Le devenir incertain des exploitations agricoles*

**En 2012, 27 % des exploitants agricoles ont plus de 55 ans**. Ces derniers peuvent travailler au sein d'une structure sociétaire disposant d'autres associés plus jeunes permettant d'assurer plus facilement la pérennité de la structure avec des adaptations de la main d'œuvre (installations, salariat) ou du système en place.

**Nous avons identifié, en revanche, 48 exploitations dont le plus jeune exploitant a plus de 55 ans et pour lesquelles la question du devenir de l'outil est véritablement posée**.

Il apparait que seules 10 exploitations ont un successeur identifié et que 38 exploitations (80%) ne connaissent pas leurs successeurs.Ces 38 exploitations mettent en valeur 1 432 ha, ce qui représente une surface moyenne de 38 ha. Elles se répartissent en 27 exploitations individuelles, 14 EARL, 1 GAEC et 6 SCEA. Il s'agit souvent d'exploitations de faible taille économique, dont la structure où les bâtiments ne facilitent pas la reprise. Des exploitations viables sont également concernées par l'absence de perspective de pérennité en raison de facteurs directs (taille, parcellaire, équipement, productions) et/ou indirects (proximité de structures à conforter, pression urbaine...).32 de ces exploitations sont spécialisées en productions animales, dont 18 en viande bovine et 4 en vaches laitières.




Par ailleurs, 41 exploitations sont mises en valeur par des exploitants dont le plus jeune a entre 50 et 55 ans. Si la question de la transmission est encore prématurée pour de nombreux exploitants concernés, il reste que seul 12% d'entre- eux connaissent aujourd'hui leur successeur.

Il est important de noter également que pour les exploitants de plus de 55 ans, la situation successorale renseignée au cours de l'enquête est susceptible d'évoluer, et notamment vers une éventuelle reprise aujourd'hui encore incertaine ou inconnue.

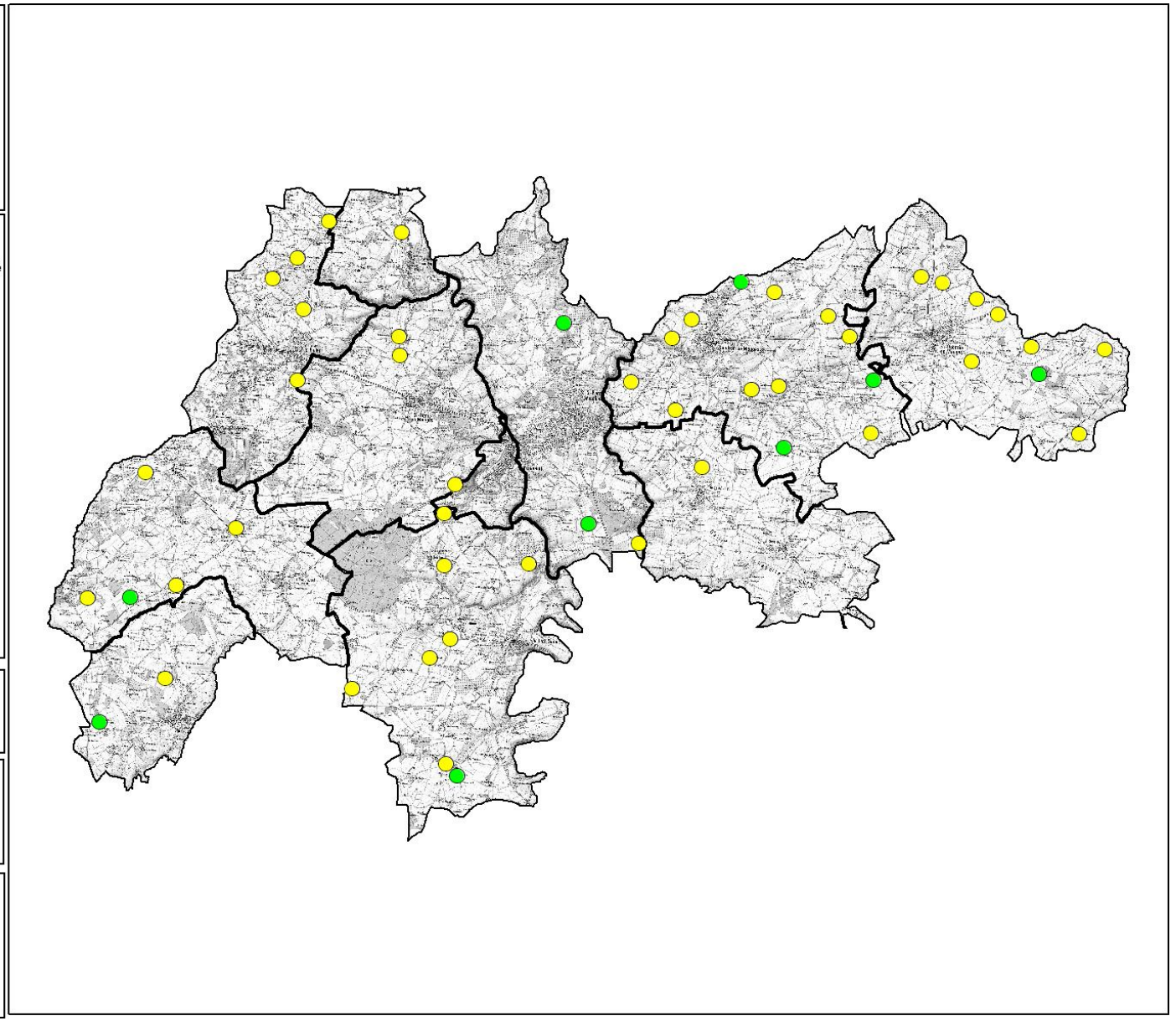
**Pour autant, la situation est suffisamment critique pour considérer que le mouvement de baisse du nombre d'exploitations et d'exploitants n'est pas prêt de s'arrêter prochainement**.

Les enjeux sont très importants pour assurer la vitalité économique du paysage agricole en cherchant à la fois à promouvoir l'installation de jeunes sur des structures viables et à conforter la viabilité de systèmes d'exploitation soumis à des pressions foncières et économiques.A la différence des installations depuis les dix dernières années qui étaient équilibrées sur le territoire, les problématiques de succession sont plus sensibles dans les trois plus grosses communes agricoles en termes de nombre d'exploitations (Le Fief Sauvin, Saint Quentin en Mauges et Chaudron en Mauges). Des décalages de structure d'âge entre communes expliquent également cette situation.

**PLU Intercommunal**
**Communauté de Communes du Canton de Montrevault**

## Devenir des exploitations agricoles

Exploitation dont l'exploitant a
- + 55 ans avec un successeur identifié
- + 55 ans sans successeur identifié



0 1,2 2,4 Kilomètres

Sources : SCAN25©IGN2008 - BDCARTO®
Chambre d'Agriculture 49 - données 2012
Réalisation :
Pôle Territoire et Développement Durable

17/10/2012

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE MAINE-ET-LOIRE

### 2.1.4. L'élevage, moteur de l'économie agricole

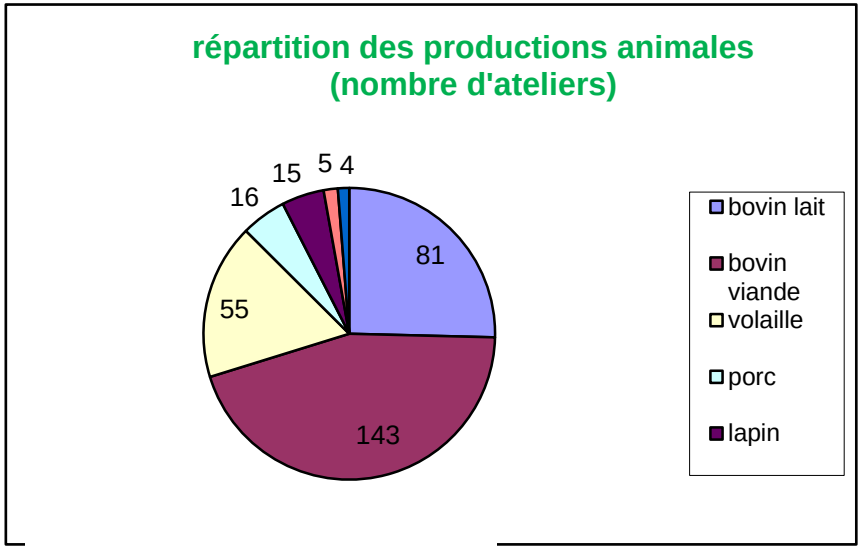
*Un territoire ancré sur l'élevage bovin*

**Sur les 281 exploitations agricoles implantées sur le territoire communautaire 243 (86%) sont spécialisées en productions animales**. Elles mettent en valeur 14 680 ha soit 88% de la surface agricole gérée par les exploitations communautaires.

**80% des exploitations spécialisées en productions animales pratiquent l'élevage bovin laitier et/ou allaitant**. Ces exploitations développant l'élevage bovin occupent 80 % de la surface agricole communautaire.

**L'élevage bovin reste la pierre angulaire de l'économie agricole locale**. Le territoire s'est naturellement destiné à l'élevage bovin au regard de ses composantes géomorphologiques : sols limités, relief et climat. Longtemps spécialisé dans l'embouche (engraissement) des bovins, il s'est orienté, de façon soutenue dès les années 60, vers des systèmes de polyculture-élevage plus intensifs suite aux amendements, aux progrès techniques, aux améliorations foncières et aux opérations de drainage et d'irrigation, sans toutefois jamais remettre en cause la priorité donnée à l'élevage bovin.



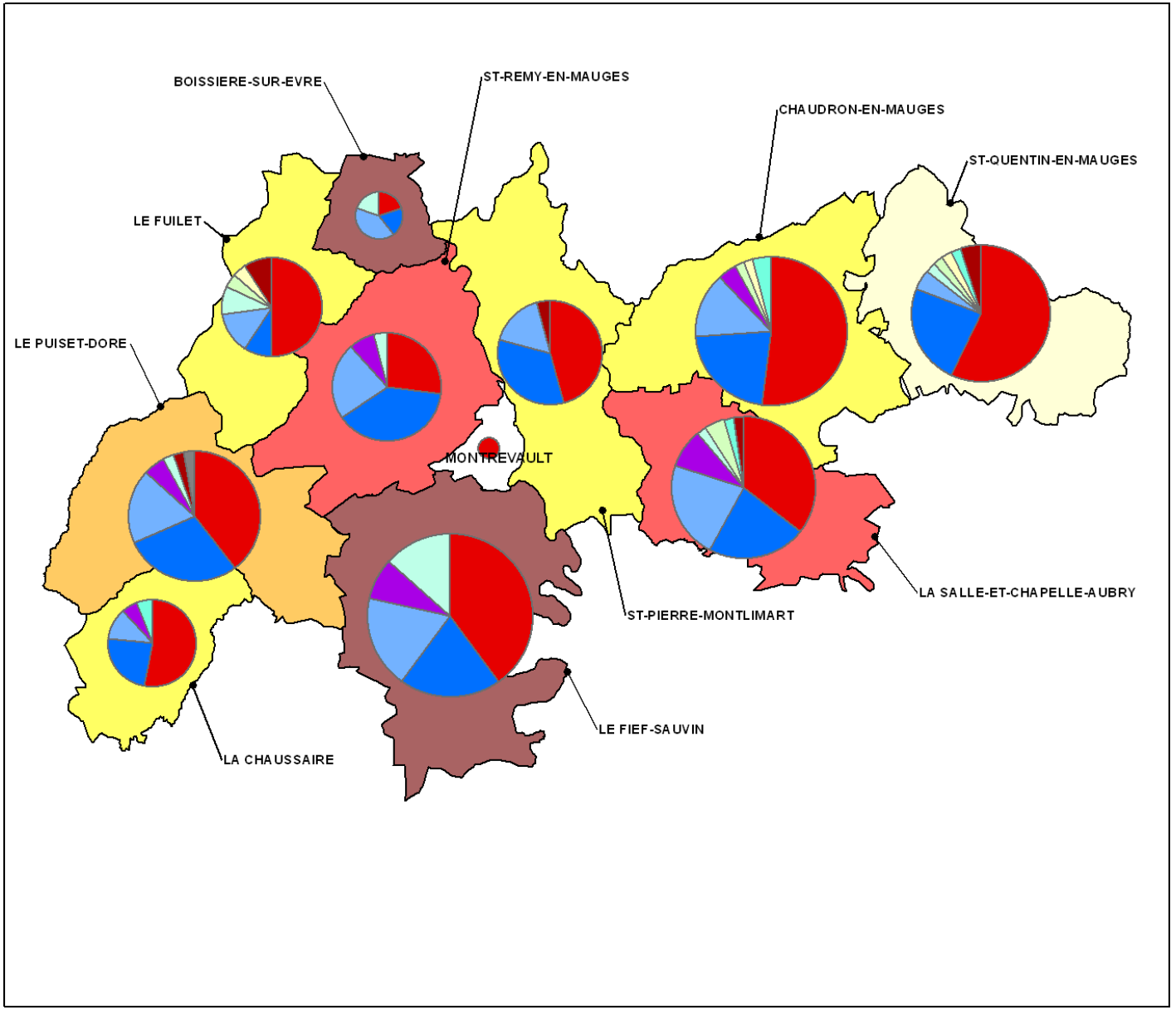



Source : Etude Chambre d'Agriculture

Les exploitations orientées en viande bovine prédominent sur le territoire, en particulier sur les communes de Chaudron en Mauges et de St Quentin en Mauges. Le territoire est un des plus denses des Mauges, du département et de la région en vaches allaitantes. Sur les autres communes, cette production reste majoritaire à l'exception de la commune de Saint Remy en Mauges ou les exploitations laitières sont plus importantes. Le Puiset-Doré se distingue par la dominance du système mixte lait-viande.

**PLU Intercommunal**
**Communauté de Communes du Canton de Montrevault**

## Productions animales




Sources : BDCARTO®
Chambre d'Agriculture 49 - données 2012
Réalisation :
Pôle Territoire et Développement Durable

2/10/2012

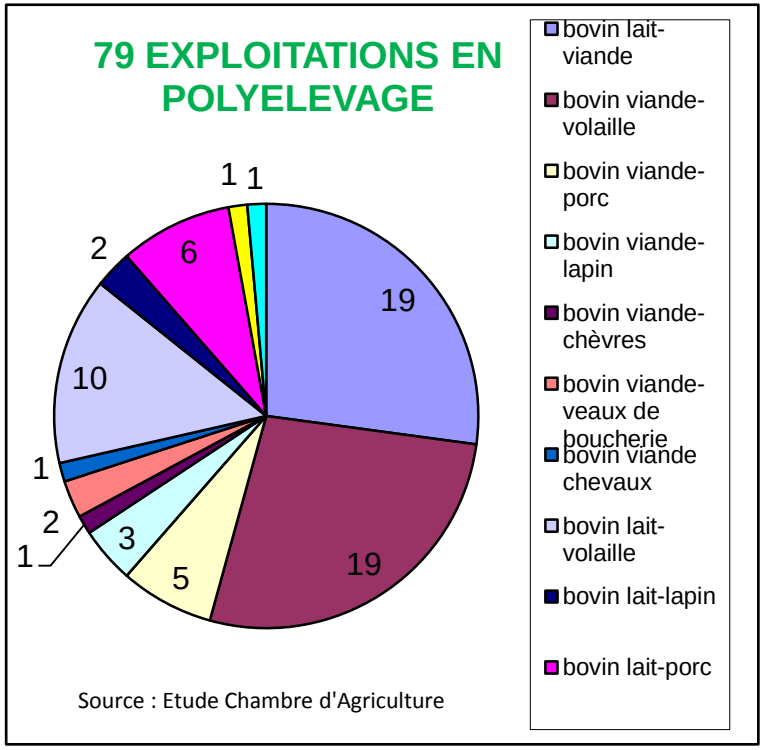
AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE MAINE-ET-LOIRE

### *Des productions hors-sols variées et complémentaires*

Caractérisée par des unités de production de petites dimensions et une main d'œuvre abondante, l'économie agricole s'est diversifiée en développant des productions hors-sol complémentaires de l'élevage bovin afin de pérenniser l'emploi et de renforcer la viabilité des exploitations agricoles. Cette situation est toujours d'actualité même si ces productions tendent à se spécialiser. Reste que **56 % des ateliers hors-sol sont encore associés avec un élevage bovin**. Ces productions participent de façon significative au chiffre d'affaires de l'activité agricole.



Au total, **91 exploitations développent un atelier hors-sol. Les ateliers volailles (55) dominent devant le porc (16) et le lapin (15)**. En production de volailles, les poulets de chair prédominent devant les poules pondeuses. Les communes du Fief Sauvin et de la Salle et Chapelle Aubry accueillent le plus d'ateliers hors-sol, avec une présence particulièrement élevée des ateliers lapins sur le Fief Sauvin. Ces deux communes sont proches de l'économie agricole du Centre Mauges où l'intensification de l'agriculture est encore plus marquée, **mais globalement la communauté de communes est moins intensive que celles du Centre Mauges, de Chemillé ou de Saint Florent le Vieil**.




### *Une diversité de productions sur le territoire et dans les exploitations*

La répartition des productions animales par commune est globalement homogène sur la communauté de communes. La trilogie viande bovine-vaches laitières et volailles se retrouvent dans toutes les communes. Cette diversité de productions est également présente au niveau de plusieurs exploitations. En effet, le nombre d'ateliers en productions animales s'élève à 331 quand le nombre d'exploitations d'élevage est de 243. **32% des exploitations d'élevage ont au moins deux productions, deux ateliers d'élevage** : 70 exploitations ont deux productions, 9 exploitations développent trois productions.

Les ateliers hors-sol sont les principaux ateliers complémentaires. Un quart des exploitations d'élevage bovin a un atelier hors-sol complémentaire.

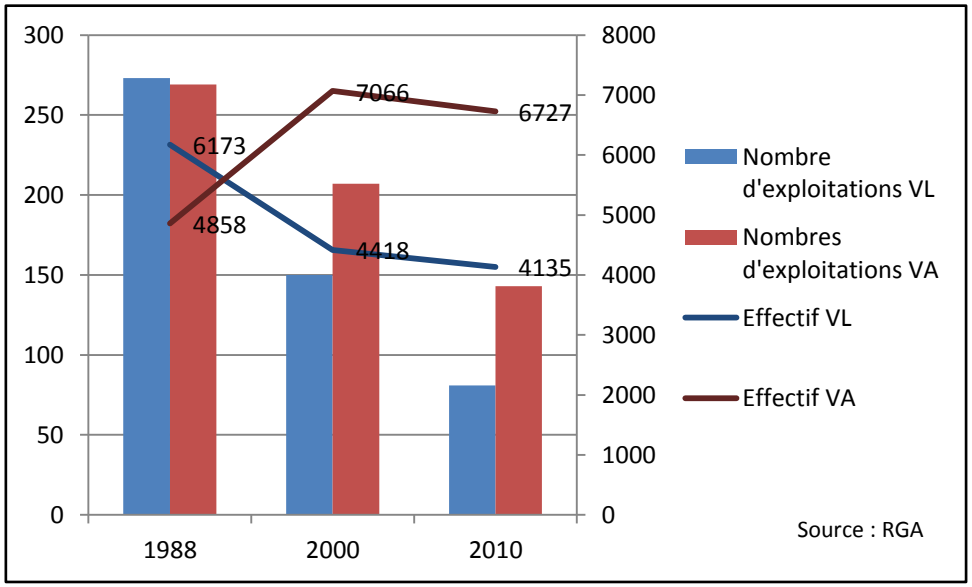
(38% sont associés avec des vaches laitières, 62% avec des vaches allaitantes). **Il reste 21 exploitations (sur les 79) avec deux productions sans hors-sol. Il s'agit essentiellement d'exploitations d'élevage bovin mixte lait-viande.**

### 2.1.5. Une tradition d'élevage diversifié, en voie de spécialisation

**Si la diversité des productions reste un marqueur de l'élevage local, ce dernier est de plus en plus concentré sur des unités de production spécialisées de plus en plus grandes.**

Les systèmes d'exploitation continuent de s'intensifier avec un accroissement des effectifs par atelier et une augmentation de la superficie du parc de bâtiment par unité de production. Sur 91 ateliers hors-sol, 40 (dont 21 en volailles) ne sont pas associés à l'élevage bovine et constitue l'unique production animale de l'exploitation après notamment décapitalisation du troupeau bovin. Mais la situation inverse est aussi fréquente. Cette tendance à la spécialisation se retrouve dans toutes les productions. Un certain nombre d'ateliers hors-sol complémentaires à l'élevage bovin ont, en effet, disparu. Certains bâtiments hors-sol devenaient obsolètes et nécessitaient de lourds investissements pour assurer leur pérennité. En outre, avec la main d'œuvre diminuant sur des exploitations de plus en plus grandes, beaucoup de jeunes ont arrêté les hors-sol pour se spécialiser en élevage bovin en augmentant leur production. Cette tendance est, en particulier, très nette sur la commune de Saint Quentin en Mauges.

D'autre part, des structures de taille réduite, souvent mises en valeur par des double-actifs, qui associaient viande bovine et grandes cultures se sont spécialisées vers les grandes cultures bénéficiant actuellement d'une conjoncture favorable. Saint Remy en mauges témoigne de plusieurs évolutions de ce type.




Les élevages mixtes lait-viande sont également en diminution. L'élevage bovin se concentre sur des unités de production et des cheptels plus importants avec une sécurisation du système fourrager et une recherche d'autonomie alimentaire associées à l'irrigation (maïs) et au développement des céréales pour faire face à l'augmentation de leur prix.

En vaches allaitantes, la taille moyenne du troupeau est passée de 34 à 47 vaches, ces dix dernières années. Le troupeau moyen de



vaches laitières s'est agrandi, dans la même période, de 29 à 51 vaches, confirmant la concentration des moyens de production.

Cette concentration des moyens de production associée aux gains de productivité a longtemps permis de maintenir une croissance des volumes de production malgré la diminution constante du nombre d'exploitations d'élevage. Aujourd'hui, la situation a évolué. **La tendance est au maintien ou à la baisse des effectifs de certaines productions**. Seuls les effectifs de volailles continuent d'augmenter sur la communauté de communes ainsi que ceux de brebis et de chèvres, ces derniers étant peu présents sur le territoire.

Les effectifs porcins enregistrent, en revanche, une chute significative depuis 2000 ainsi que, dans une moindre mesure, ceux de lapins. La décapitalisation du troupeau allaitant et bovin est enclenchée, elle s'est accélérée ces deux dernières années, à cause de la sécheresse.

**140 Installations Classées Pour l'Environnement sur 243 exploitations d'élevage sont recensées sur la communauté de communes avec une majorité d'ICPE bovines et volailles**. Le nombre d'ICPE, identifiant les exploitations d'élevage aux effectifs importants, pourrait encore être plus élevé mais le seuil pour les vaches allaitantes est passé de 50 à 100 vaches mères. Ainsi, aujourd'hui les exploitations de viande bovine dont l'effectif en mères est compris entre 50 et 100 ne relève plus du régime ICPE.

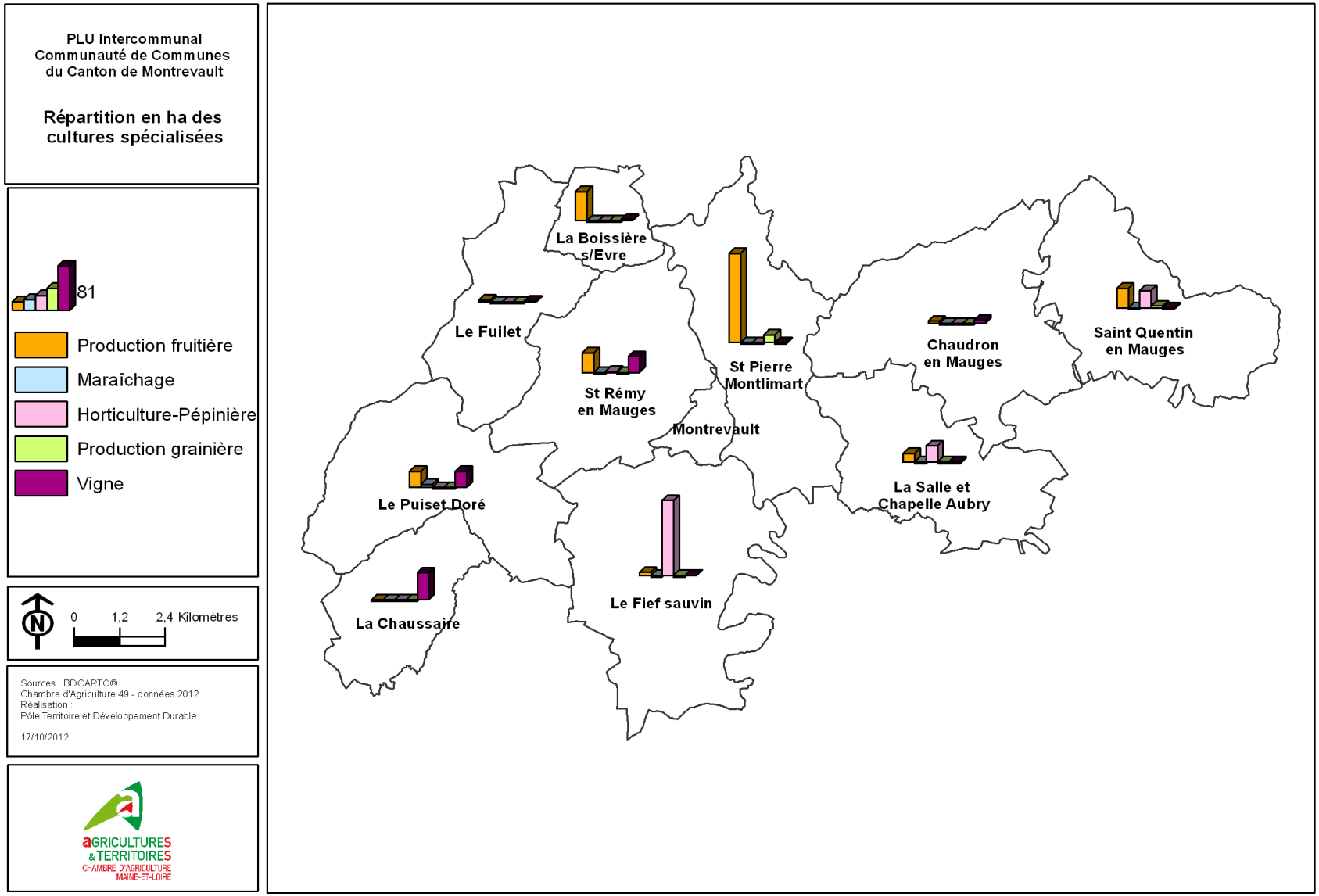
Des signes officiels de qualité (Label Rouge, IGP volailles d'Ancenis) concernent plusieurs productions. Seuls trois exploitations agricoles adhèrent au cahier des charges de l'AOC Maine Anjou. **L'agriculture biologique reste confidentielle**. Trois exploitations sont converties (deux en vergers, une en céréales) et une exploitation laitière est en cours de conversion.

### 2.1.6. Un élevage fragilisé

La situation actuelle est économiquement tendue pour le monde de l'élevage, ou la faiblesse chronique des revenus génère un certain découragement. **La volatilité des prix agricoles**, sujets aux aléas climatiques mais aussi aux dérives spéculatives et à la suppression des mécanismes de régulation, complexifie la gestion des exploitations agricoles.

**La flambée du prix des matières premières (blé, maïs, soja) nécessaires à l'alimentation du bétail augmente les couts de production pour les éleveurs**. Cette situation est encore plus difficile après des périodes de sécheresse, et malgré les investissements en matière d'irrigation pour sécuriser leur système fourrager. **L'augmentation des charges liée au respect de mesures sanitaires et**

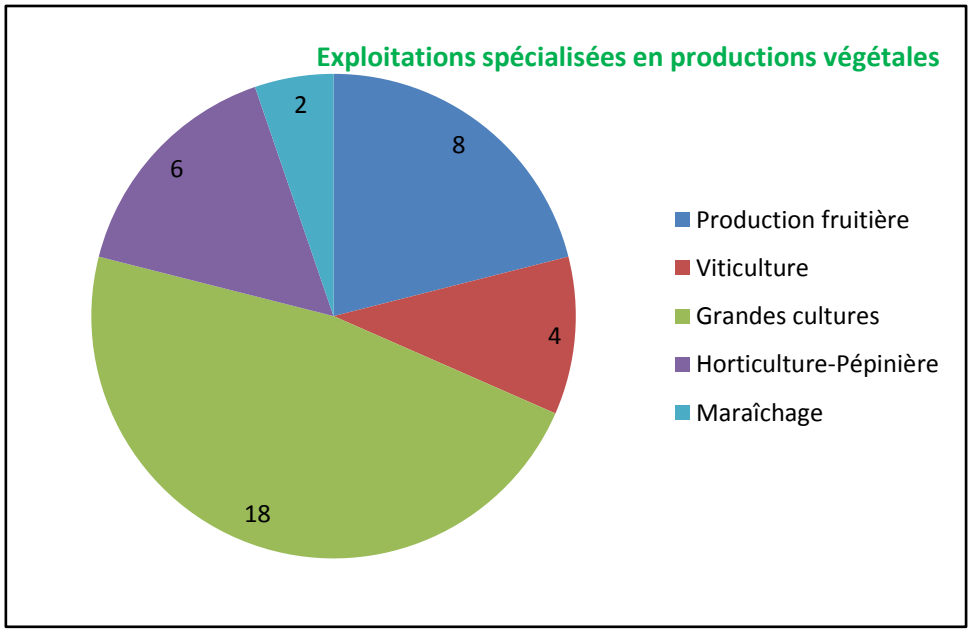
***environnementales*** *finit d'asphyxier les élevages les plus fragiles, proches du dépôt de bilan. Ces perspectives d'avenir ne facilitent pas les installations dans un métier ou les astreintes sont, de plus, particulièrement importantes.*



### 2.1.7. Des productions végétales emblématiques

38 exploitations agricoles sont spécialisées en productions végétales. **Elles représentent 14 % des exploitations agricoles et couvrent 10 % des surfaces exploitées**.

Source : Etude Chambre d'agriculture 2012




Nous avons déjà mis en évidence la spécialisation d'exploitations de taille réduite vers les céréales après décapitalisation du troupeau bovin. A côté de ce phénomène plus récent, existent des productions végétales spécialisées qui sont des indicateurs de l'identité agricole du canton : **il s'agit de l'arboriculture, de la viticulture et de l'horticulture.**

L'arboriculture marque le paysage du secteur. Les vergers, dont la surface est en diminution, sont essentiellement des pommiers profitant du climat et réseau hydrographique dense et de l'accès sécurisé à l'irrigation, désormais au goutte-à-goutte. Saint Pierre Montlimart est la commune offrant le plus de surface de pommiers, devant Saint Quentin en Mauges et Saint Rémy en Mauges.



Les cultures de fruits rouges (cassis, framboise) sont également présentes, en particulier sur La Boissière sur Evre et le Puiset Doré. L'horticulture, et notamment les pépinières ornementales ponctuent le paysage du Fief Sauvin, de la Salle et Chapelle Aubry (Etablissement Chauviré) et de Saint Quentin en Mauges (Sapin d'Anjou). Il y a très peu de maraicher, et quelques producteurs de semences potagères et florales.

Rappelons, le poids social et économique importants de ces cultures végétales à forte valeur ajoutée qui sont les principaux employeurs de main d'œuvre salariée.

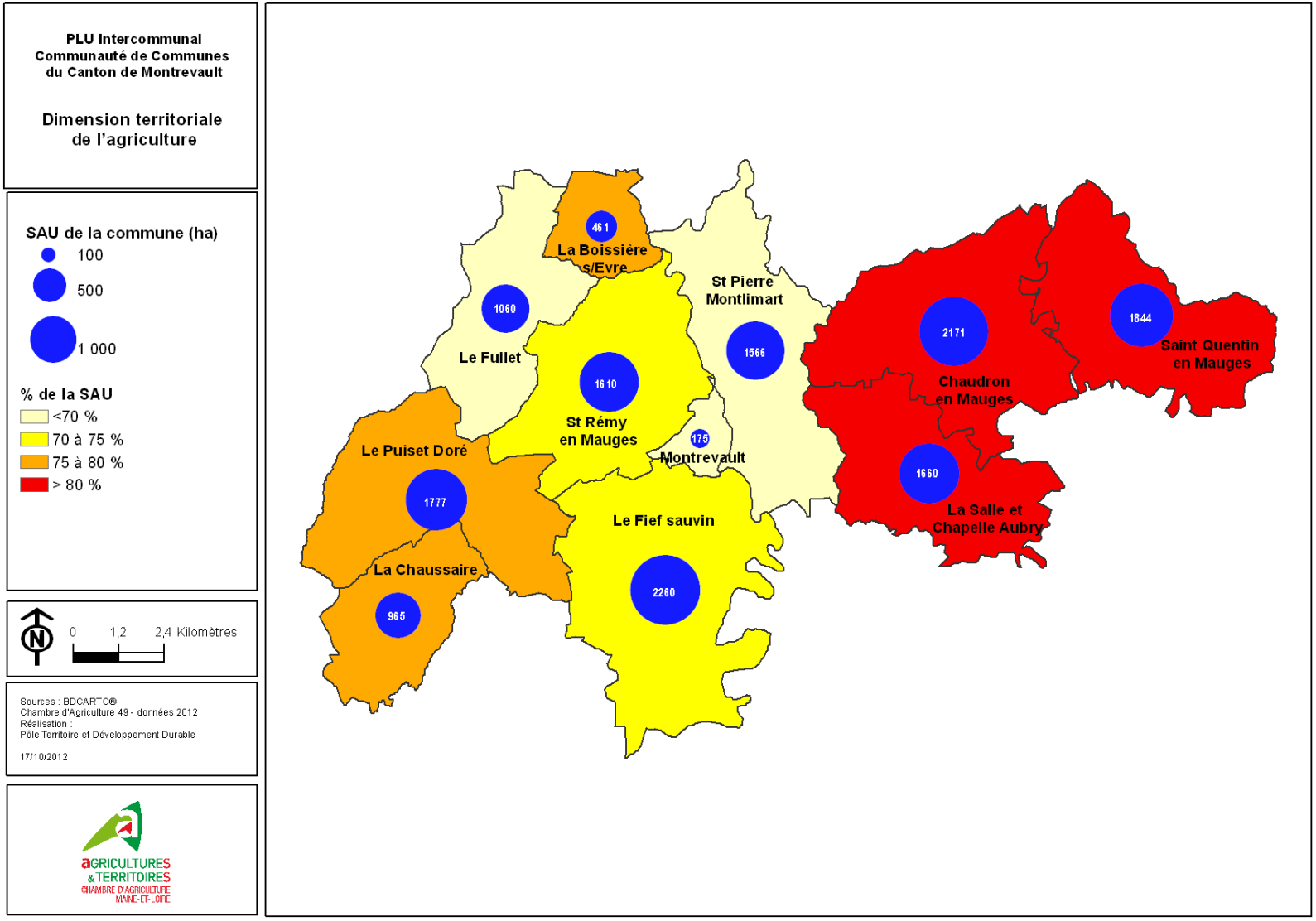
Enfin, la vigne est depuis longtemps implantée sur le territoire. Cette production auparavant présente sur de très petites surfaces chez de nombreux particuliers s'est considérablement spécialisée. La Chaussaire est la principale commune viticole devant Saint Remy en Mauges et le Puiset Doré. L'ensemble des parcelles viticoles sont exploitées en Vins de Pays du Val de Loire. Il y a deux projets d'AOC sur le territoire : l'extension de l'AOC Gros Plant du Pays Nantais sur la Chaussaire et l'extension de l'AOC Anjou sur Saint Remy en Mauges.



### 2.1.8. Une diversification limitée

23 exploitations agricoles (8% des exploitations) pratiquent de façon significative la vente directe de leurs produits sur l'exploitation. Les principales productions concernées sont la viande bovine (6), l'arboriculture (6), la viticulture et l'élevage laitier (4 exploitations chacune). Nous n'avons pas identifié sur le territoire de ferme auberge, gites et chambre d'hôtes à la ferme.

## 2.2. L’agriculture au carrefour des enjeux de territoire



### 2.2.1. Une composante structurelle majeure du territoire

Les 281 exploitations agricoles implantées sur la communauté de communes mettent en valeur 16 356 hectares sur le territoire communautaire mais également à l'extérieur de celui-ci sur des communes limitrophes.

**La surface agricole utile du territoire s'élève à 15 549 hectares**. Elle est exploitée à la fois par les 281 exploitations précitées pour part et pour une autre part par des exploitations dont le siège est implanté hors territoire communautaire.

Les 281 exploitations implantées sur la communauté de communes exploitent au moins 807 hectares à l'extérieur des limites du territoire communautaire.

**La surface agricole du territoire représente 78 % de sa surface totale ce qui démontre la dimension territoriale significative de l'agriculture**. Ce rapport est de 77% à l'échelle des Mauges, de 65% pour le Maine et Loire et de 49 sur le territoire national. Il varie de 66% à Montrevault, 69% au Fuilet, 70%  Saint Pierre Montlimart,  pour les taux les plus faibles à 85% pour Chaudron en Mauges, 86% pour Saint Quentin en Mauges et 88% pour la Salle et Chapelle Aubry.

**Le taux de boisement, la présence de carrières, de coteaux inexploités modulent la part de l'agriculture par commune, mais le principal facteur limitant reste l'importance de l'enveloppe urbaine sur chaque commune**. C'est particulièrement frappant sur la commune du Fuilet où la tache urbaine est étalée sur un axe est-ouest et nord-sud, avec de plus la présence de villages importants. L'est du territoire, moins urbanisé, moins mité et moins boisé, est le secteur le plus agricole.

Mise à part de rares exceptions localisées dans des coteaux difficiles d'accès, **aucun phénomène de déprise n'est à l'œuvre**. Il n'y a pas non plus de concurrences foncières entre le boisement et l'espace agricole, y compris à travers la mise en œuvre de Taillis à Courte Rotation (TCR) à des fins de ressources énergétiques.

### 2.2.2. Un territoire constellé de sites agricoles

On regroupe sous l'appellation sites agricoles, les sièges principaux et annexes des exploitations ainsi que les bâtiments isolés (fourrage et matériel) de dimension significative.

**391 sites agricoles sont implantés sur la communauté de communes dont 375 sièges principaux et annexes,** ce qui est bien supérieur aux 281 exploitations agricoles recensées. Cette différence s'explique par la présence d'exploitation de type sociétaire disposant de plusieurs

sites et par l'implantation sur le territoire de sites mis en valeur par des exploitations dont le siège principal est situé à l'extérieur de la communauté de communes.

**L'essentiel de ces sites est implanté dans des écarts où la gestion et l'évolution du bâti non agricole doit être encadrée** afin de ne pas porter atteinte à l'exercice et aux capacités d'évolution des sites agricoles. Il y a très peu de villages constitués sur le territoire communal mais les rares présents (Les Recoins, Les Gâtines, Villeneuve) accueillent encore quelques sites agricoles. **On note également la présence de sites agricoles en périphérie immédiate de bourg ou imbriqués dans l'enveloppe urbaine**.

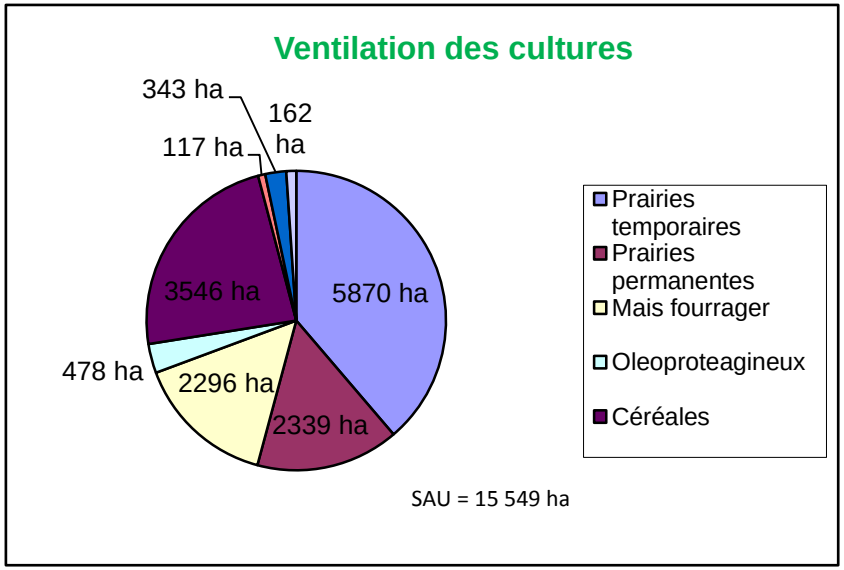


### 2.2.3. L'empreinte de l'élevage sur le paysage agraire

La ventilation des cultures sur l'ensemble du territoire traduit logiquement sa vocation de terre d'élevage. **La surface fourragère (Prairies temporaires, permanentes, maïs fourrager) destinée à l'alimentation du bétail représente près de 70 % de la surface agricole totale**. Dans le secteur d'étude la mise en place d'équipement (irrigation, drainage) ainsi que le relief qualifient et distinguent davantage la valeur agronomique des espaces agricoles que des déterminants pédologiques adossés sur un substrat géologique globalement homogène, composé de schistes du briovérien et de micaschistes.

Les grandes cultures (céréales + oléo-protéagineux) couvrent plus du ¼ de la sole agricole totale. Les grandes cultures sont pour partie destinées à la vente mais sont également directement liées au système fourrager. Elles participent à l'alimentation du bétail et augmentant la valeur énergétique de la ration alimentaire des animaux, les céréales fournissent la paille pour les litières et permettent de varier les assolements, en évitant les cycles de monocultures, sources de maladies.

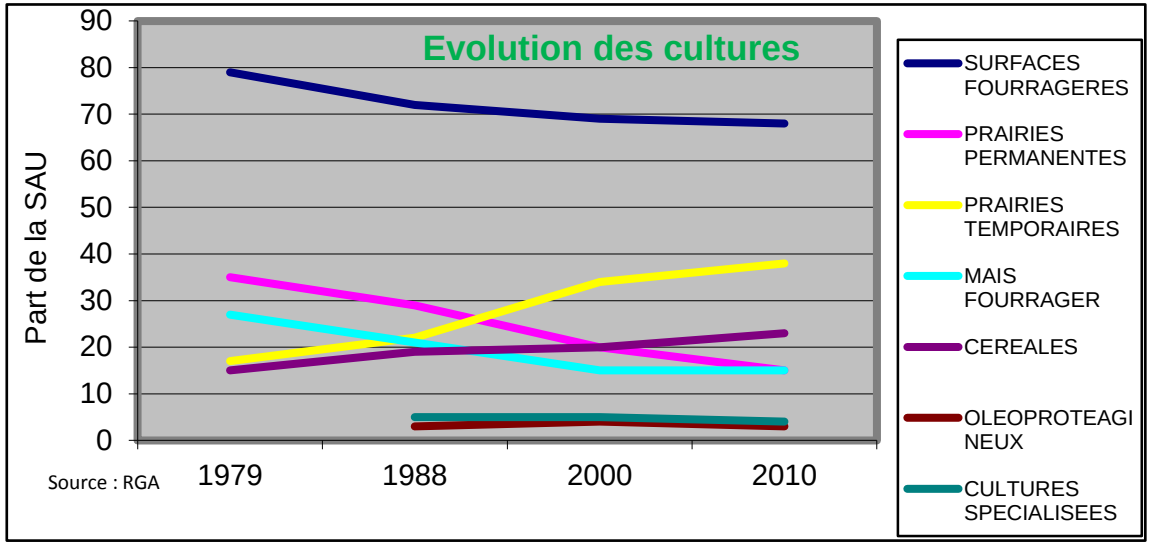
**Dans une conjoncture favorable, les surfaces dédiées aux céréales sont en augmentation constante. Depuis 10 ans, 500 ha de céréales** en plus ont été cultivées. Au-delà de l'effet financier attractif, les éleveurs souhaitent




Source : RGA 2010

sécuriser l'autonomie alimentaire de leur troupeau, en produisant et stockant leurs céréales afin de réduire leur coût de production.

L'augmentation significative des prairies temporaires et la baisse tout aussi importante des prairies permanentes est à moduler. Cette situation prend naissance à partir de 1992, date de la mise en œuvre de la réforme de la PAC. A cette époque, de nombreux agriculteurs ont déclaré en prairies temporaires des surfaces toujours en herbe afin de pouvoir, le cas échéant, retourner ces prairies pour les cultiver. Il n'en demeure pas moins que la surface en prairies permanentes a diminué, dans le temps, mais dans une moindre mesure.






**Il est également à noter la faible part (4% de la SAU totale) des cultures végétales spécialisées** (arboriculture, maraichage, horticulture). Il s'agit de cultures pérennes à forte valeur ajoutée qui participent à l'identité et au dynamisme agricole du territoire.

### 2.2.4. Des surfaces d'épandage indispensables

**Le maintien de l'élevage est tributaire de la préservation de surfaces d'épandage**. L'épandage des effluents d'élevage (fumier, lisier) est une nécessité fonctionnelle, une source d'amendement des sols et une obligation réglementaire, dont le niveau d'exigence ne cesse de croître tant sur les transferts de l'azote que du phosphore. Rappelons que tout immeuble habituellement occupé par des tiers entraine une interdiction

d'épandage de 100 mètres autour de lui. L'urbanisation et le mitage induisent à la fois une perte nette de surfaces productives mais également de surfaces d'épandage, qui aggravent l'impact sur l'économie agricole.



La situation des communes est variable et plus ou moins tendue par rapport à l'adéquation des surfaces d'épandage communales vis-à-vis des besoins des exploitations. La situation la plus critique concerne la Salle et Chapelle Aubry qui manque pour ces exploitations de près de 500 hectares de surfaces d'épandage sur sa commune. Ainsi, les effluents d'élevage s'exportent sur les communes voisines pouvant en accueillir ou des solutions alternatives (compostage) se mettent en place.

Les situations les plus souples se retrouvent sur les communes de Saint Quentin en Mauges, de Saint Pierre Montlimart, du Fuilet ou de la Chaussaire où la présence de hors-sols, très consommateurs de surfaces d'épandage, est faible. Les autres communes ont peu de marges de manœuvre et souhaitent les sécuriser au regard du contexte réglementaire. A noter, l'exemple d'un impact défavorable du mitage (plans d'eau des argilières et mitage) sur la commune du Puiset Doré.

Sur le territoire, un seul projet de méthanisation a été à l'étude, au Puiset Doré, sans aujourd'hui réunir toutes les conditions pour sa mise en œuvre.

### 2.2.5. L'eau, une ressource essentielle



Le développement des grandes cultures, de l'arboriculture, de l'horticulture ainsi que le maintien sur le territoire d'exploitations agricoles nombreuses et de taille relativement réduite ont été en partie rendu possible par le drainage et l'irrigation des terres agricoles. Sans ces aménagements hydrauliques, le paysage agricole serait substantiellement différent. L'hydromorphie des sols a été dans plusieurs secteurs corrigée par des campagnes de drainage. Au moins, 1700 ha (RGA 2000) sont drainés.

**On dénombre aujourd'hui 97 irrigants, soit 37% des exploitations, et 4000 ha irrigables pour 2 000 ha effectivement irrigués**. L'irrigation est réalisée essentiellement à partir de réserves collinaires à remplissage hivernal par gravité. La constitution de 141 réserves d'irrigation a permis d'éviter le prélèvement direct dans les cours d'eau. Des projets de création de nouvelles réserves sont à l'étude.

L'irrigation a permis le développement de cultures sur certains sols séchants mais aussi l'intensification et la sécurisation des systèmes fourragers (maïs fourrager) de nombreuses exploitations. Cette sécurité est d'autant plus utile dans les périodes récurrentes de sécheresse. **L'accès à l'eau est indispensable à l'économie agricole locale.**

### 2.2.6. Une structure du parcellaire hétérogène

| COMMUNE | nb_îlots | Surface_totale_îlot (ha) | surface moyenne_ilot (ha) |
|---|---|---|---|
| BOISSIERE-SUR-EVRE | 72 | 385 | 5,3 |
| CHAUDRON-EN-MAUGES | 316 | 2149,4 | 6,8 |
| CHAUSSAIRE | 192 | 920,4 | 4,8 |
| FIEF-SAUVIN | 310 | 2322,6 | 7,5 |
| FUILET | 217 | 1011,6 | 4,7 |
| MONTREVAULT | 29 | 135,6 | 4,7 |
| PUISET-DORE | 293 | 1680,8 | 5,7 |
| SAINT-PIERRE-MONTLIMART | 178 | 1357,2 | 7,6 |
| SAINT-QUENTIN-EN-MAUGES | 315 | 1714,2 | 5,4 |
| SAINT-REMY-EN-MAUGES | 266 | 1558,3 | 5,9 |
| SALLE-ET-CHAPELLE-AUBRY | 243 | 1628,9 | 6,7 |

Source : Etude Chambre d'agriculture 2012

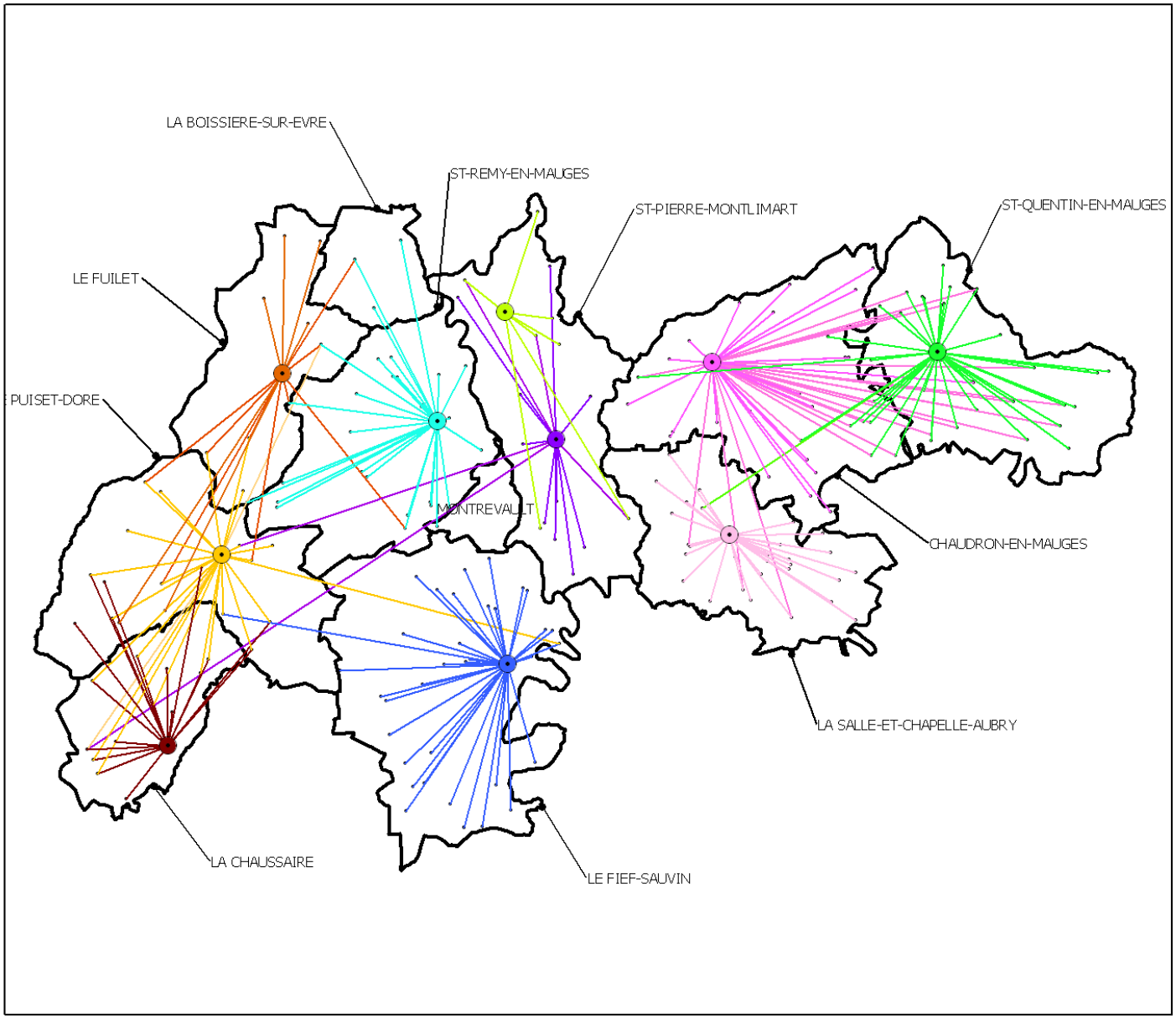
Ces données ne tiennent pas compte des surfaces en arboriculture et horticulture qui augmenteraient les moyennes ainsi que de certaines parcelles en vignes qui les diminueraient. La surface moyenne des îlots reste modeste mais la situation est très contrastée dans chaque commune. **Ainsi, il n'est pas rare d'observer des ilots de grandes tailles (supérieur à 15 ha voire 30 ha) au voisinage d'ilots de moins de 5 ha**. Les moyennes les plus basses sont liées à la présence de vignes et d'un mitage avancé de l'espace agricole. Mais la principale

amélioration structurelle résiderait dans la diminution de la distance entre le siège d'exploitation et les parcelles. **L'émiettement, le morcellement des ilots des exploitations est fréquent et induit des circulations longues et nombreuses, altérant les conditions d'exploitation**.

Les communes du Puiset Doré, du Fief Sauvin, de Saint Remy en Mauges, le Fuilet et de La Chaussaire ont fait l'objet au début des années 2000, et à titre expérimentale, d'une réorganisation foncière. Ce type d'aménagement foncier, plus souple que le remembrement, vise également à l'amélioration du parcellaire agricole. Pour autant, elle n'a pas entrainé de remise à plat et de redistribution complète du parcellaire de ces communes mais a permis ponctuellement quelques améliorations. Aucun remembrement n'ayant été mis en œuvre sur les communes, les améliorations du parcellaires se sont effectuées au gré des générations, de mutations et d'échange de foncier mais aussi par le biais d'échange de droit de cultures, c'est-à-dire quand deux exploitants s'échangent l'autorisation de cultiver des parcelles entre eux, sans modifier la propriété et le bénéficiaire du bail des dites parcelles.

**PLU Intercommunal**
**Communauté de Communes du Canton de Montrevault**

## Réseau CUMA




**CUMA**

- L'esperance
- L'espoir
- La Montlimartoise
- La Sauvinoise
- La Remygeoise
- De St Quentin en Mauges
- du nouvel'or
- du Petit Puits
- Du Village Potier
- La chaussairoise

N

0 1,2 2,4 Kilomètres

Sources : BDCARTO®
Chambre d'Agriculture 49 - données 2012
Réalisation :
Pôle Territoire et Développement Durable

2/10/2012

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE MAINE-ET-LOIRE

### 2.2.7. Les CUMA : piliers de l'organisation territoriale de l'agriculture

Le territoire est couvert par un réseau CUMA dense : 10 CUMA ont été identifiées avec 490 adhérents, sachant que de nombreuses exploitations adhèrent à plusieurs CUMA et que des exploitations extérieures à la communauté de communes adhèrent à des CUMA implantées sur le territoire communautaire. La plus importante CUMA a 113 adhérents, « l'espoir » à Chaudron en Mauges, et la plus petite, 11 adhérents,« le nouvel or » à St Pierre Montlimart, qui dispose d'une autre CUMA. Seules les communes de Montrevault et la Boissière sur Evre ne disposent pas de CUMA compte tenu du nombre très faible d'exploitations, qui adhèrent à une CUMA voisine implantée sur la communauté de communes. Quelques bâtiments CUMA existent mais pour de nombreuses communes, le matériel circule d'une exploitation à l'autre**. La densité du réseau CUMA explique des périmètres d'adhésion peu étendu**.

**Le réseau tisse des liens fonctionnels entre différents secteurs et exploitations.** La limite physique de l'Evre sépare deux grands secteurs est et ouest. Au sein de ces secteurs certaines communes sont étroitement liées par le réseau CUMA : Le Puiset Doré avec la Chaussaire au sud et le Fuilet au nord, St Quentin en Mauges et Chaudron en Mauges. D'autres communes ont un fonctionnement plus autonome : le Fief Sauvin, Saint Remy en Mauges, St Pierre Montlimart et la Salle et Chapelle Aubry.

Ce réseau est le principal marqueur de la dimension collective et associative encore bien présente sur le secteur. Les CUMA sont également des lieux d'échanges de pratiques, d'informations techniques et générales et le moteur de nombreux projets collectifs. **Les CUMA ont été et sont toujours un vecteur du dynamisme agricole.**

A côté de ce réseau, l'entraide entre agriculteurs est réelle, en particulier lors des chantiers d'ensilage en commun.

### 2.2.8. Des flux de circulations agricoles à intégrer

Si les flux de circulations agricoles sont modestes comparativement au trafic des autres véhicules, ils sont, pour autant, vitaux pour l'irrigation de l'économie agricole. L'accès aux parcelles, aux CUMA, aux lieux de collecte et/ou d'approvisionnement ainsi que les déplacements fréquents des Entreprises de Travaux Agricoles (ETA) génèrent des parcours qu'il est important de pérenniser.



Or la fragmentation de l'espace agricole par l'urbanisation, la création d'infrastructures routières, et l'aménagement des centres bourgs peuvent être de nature à perturber, plus ou moins fortement, le passage

des matériels agricoles, caractérisés par leur gabarit important et leur vitesse réduite.

Plusieurs communes ont aménagé leur centre bourg afin d'améliorer la sécurité des usagers et le confort des riverains en limitant la vitesse par des aménagements variés. Des élus se sont assurés de la perméabilité des circulations agricoles face à ces nouveaux aménagements en prévoyant par exemple le franchissement d'ilots centraux et des aménagements de chaussée adaptés. D'autres passages dans des traverses de bourg sont plus délicats.

**Il est indispensable que ces aménagements (chaussée, mobilier…), prennent en compte et garantissent des conditions de circulation satisfaisante pour répondre aux différents trafics, dont celui des engins agricoles**. A défaut, la recherche d'itinéraires alternatifs agricoles adaptés sera utilement recherchée.

### 2.2.9. L'agriculture, architecte de l'espace et gestionnaire des espaces naturels

**Dans le prolongement de son acte de production, l'agriculture joue un rôle majeur dans les dynamiques de création et de transformation des paysages ruraux**. Le paysage emblématique de la communauté de communes est le bocage, qui a constitué le premier remembrement de l'espace agricole, délimitant les parcelles, empêchant la vaine pâture et fournissant des abris aux animaux ainsi que du bois de chauffage.



L'agriculture est en interaction constante avec son environnement. **Elle joue un rôle essentiel sur les équilibres naturels**, à la fois source et support de biodiversité et, à l'instar de toute activité humaine, source de perturbation de certains écosystèmes.

Le bocage a depuis évolué, la maille fermée s'est déstructurée au gré, entre autres, des agrandissements de parcelles accompagnant la recherche de productivité de l'économie agricole. Malgré cet effacement de la trame, le maintien du bocage reste tributaire du maintien de l'élevage. **Il est donc nécessaire de concilier bocage et modernité, en tenant compte de la notion de maille fonctionnelle** adaptée aux besoins de l'activité agricole. Retrouver une fonction économique directe au bocage par la mise en place de filières bois-énergie est aussi un levier d'action efficace pour assurer son

maintien.

**Les mesures de protection et de gestion de l'environnement doivent intégrer la dimension agricole de l'espace**.

### 2.2.10. Un foncier agricole soumis à de multiples pressions

#### *La multifonctionnalité de l'espace agricole*

Le foncier reste le principal outil de travail de l'agriculture. **C'est un bien non renouvelable dont la gestion économe est aujourd'hui reconnue d'intérêt général**. La terre est support :

- De productions
- De droits à produire
- De surface d'épandage
- De ressources énergétiques (biomasse)
- De paysages, de cadre de vie
- De ressources naturelles

Mais aussi

- De projets urbains
- Des zones économiques
- D'infrastructures routières
- De carrières
- D'espaces de loisirs

**Le foncier agricole est un espace très convoité aux carrefours de nombreux usages**.

Dans une région principalement mise en valeur par des exploitations de tailles réduites, **la pression foncière entre exploitation est réelle** et renforcé du fait des défis auxquels le monde agricole est confronté pour maintenir un nombre maximum d'exploitations viables :

- Défi de l'autonomie alimentaire
- Défi face à la hausse des mesures environnementales (épandage, zones humides...)
- Défi de la concurrence de nouvelles énergies (biocarburants, biomasse...)

- Défi lié à l'évolution de la PAC (baisse des prix...)

**Dans ce contexte, la diminution du nombre d'exploitations ne réduira pas significativement la tension sur le marché agricole.**

### *Une nécessaire gestion stratégique et économe du foncier*



Ce foncier précieux pour les agriculteurs est, qui plus est, **difficilement délocalisable** dans le cas de cultures pérennes (vignes, vergers, pépinières..) ou de parcelles stratégiques (proximité des sites agricoles, agricultures biologiques, parcelles irriguées...).

Par ailleurs, l'impact du recul et de la fragmentation de l'espace agricole ne se limite pas aux exploitations concernées mais fragilise l'économie agricole à une plus large échelle : perte de potentiel économique (droits à produire transférés dans des réserves départementales), diminution des emplois induits, fragilisation de l'agriculture de groupe, morcellement et cloisonnement de certains espaces agricoles, circulations agricoles contraintes...

Les pressions extérieures exercées sur le foncier agricole sont principalement liées aux projets urbains, routiers et au développement des carrières. Ces aménagements doivent tenir compte de la nature des espaces et enjeux agricoles qu'ils peuvent impacter. **A ce titre, ils privilégieront utilement les secteurs où le potentiel et l'impact agricole est le plus faible.**

Des délocalisations de sites agricoles (Saint Quentin en Mauges, Les Recoins, La Chapelle Aubry..) ont pu être mises en œuvre afin de libérer l'activité agricole des contraintes de développement liées à la proximité du tissu urbain. Cependant, les délocalisations ne se décrètent pas et exigent une anticipation et des moyens suffisants. Ils demeurent plusieurs situations de cohabitation étroite entre l'enveloppe urbaine et des sites agricoles. La gestion du statu quo est alors nécessaire en veillant à maintenir une cohabitation sereine respectant en particulier des espaces tampons suffisants. **Un minimum de 100 mètres est nécessaire entre constructions tiers et constructions agricoles susceptibles de générer des nuisances (bâtiments d'élevage, silos, fumières, stations arboricoles, chais...).**



Dans tous les cas, **il est important d'assurer le plus de visibilité foncière** aux exploitations agricoles concernées. En effet, l'agriculture mobilise des capitaux importants qui s'amortissent sur le long terme et, par ailleurs, ne peut mettre en œuvre des stratégies d'adaptation (quand elles sont possibles) au débotté. Le phasage des projets impactant l'agriculture est important. Dans le

cas des carrières, l'extraction devra éviter le grignotage épars de l'espace agricole et s'organiser par tranches cohérentes. La réhabilitation du site exploité en terres agricoles permettra le maintien du potentiel sous réserve d'assurer la qualité agronomique des aménagements.

**L'impact de tout projet sur l'espace agricole doit être suffisamment anticipé et précisément analysé pour être le plus efficacement traité**. Des réserves foncières pourront utilement être créées afin de compenser la perte subie par les exploitants agricoles. La cartographie précise des espaces et enjeux agricoles permettra de mieux prendre en compte les enjeux agricoles et de mesurer l'impact des projets sur l'agriculture.

## 2.3. Synthèse

- Assurer les conditions favorables au maintien, au développement et à la transmission des exploitations agricoles. Des espaces de respiration économique sont nécessaires au niveau de chaque site agricole afin de permettre leur évolution et adaptation.
- Permettre l'implantation de nouveaux sites agricoles.
- Permettre les possibilités de diversification des exploitations agricoles (agrotourisme, vente directe, transformation...).
- Préserver des espaces agricoles fonctionnels (structurés, suffisamment vastes, organisés...).
- Préserver les espaces à fort potentiel agronomique et/ou économique (secteurs en cultures pérennes « non délocalisables », irrigués, drainés, contractualisés, à proximité d'un site d'exploitation...).
- Limiter et gérer les interfaces entre le tissu urbain, les constructions tiers et les sites agricoles Un minimum de 100 mètres doit être respecté entre les constructions tiers (habitat, bâtiment artisanal, industriel, équipement..) et les constructions agricoles susceptibles d'évoluer et/ou de générer des nuisances (bâtiment d'élevage, fumière, silos, chai, station arboricole...).
- Maitriser l'étalement urbain en privilégiant des projets de renouvellement urbain, de nouvelles formes urbaines plus économes et en optimisant les secteurs d'extension.
- Structurer l'offre en zone d'activités économiques et optimiser leur aménagement.
- Privilégier un développement urbain centré sur le bourg et limiter le mitage afin d'assurer des conditions d'exploitation satisfaisantes et de maintenir une cohabitation sereine.
- Privilégier un développement urbain sur les espaces agricoles fragilisés et enclavés.
- Assurer une visibilité sur l'usage du foncier par un phasage maitrisé du projet de développement urbain ou d'aménagement (carrières...).

- Intégrer la problématique des circulations agricoles dans les projets d'aménagement du territoire.
- Intégrer les enjeux agricoles dans les orientations en faveur du paysage ou de l'environnement (bocage, zones humides, trame bleue et verte...).
- Assurer la préservation de l'accès à l'eau (réserves d'irrigation...).

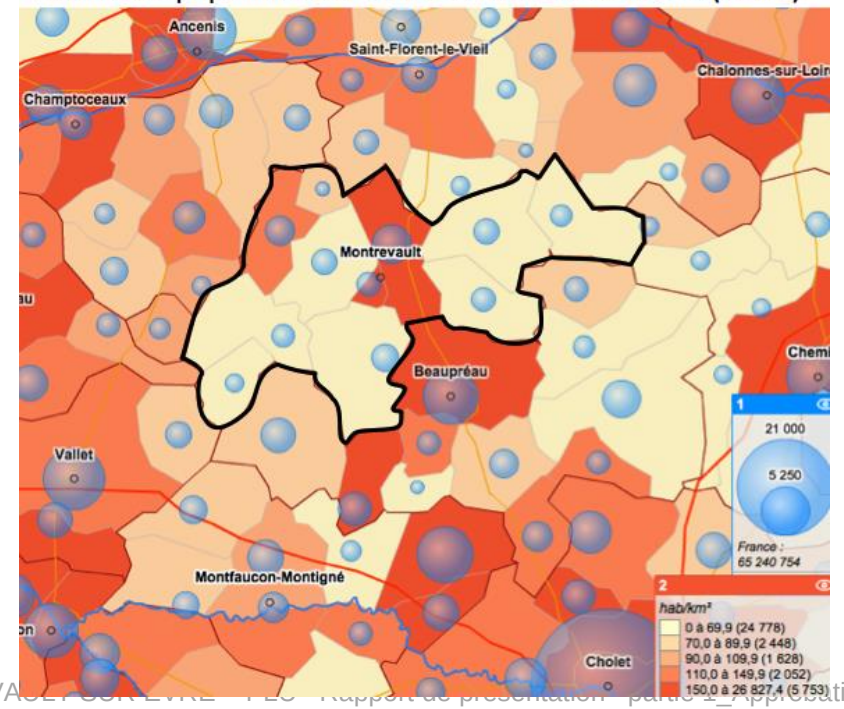
# C. LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

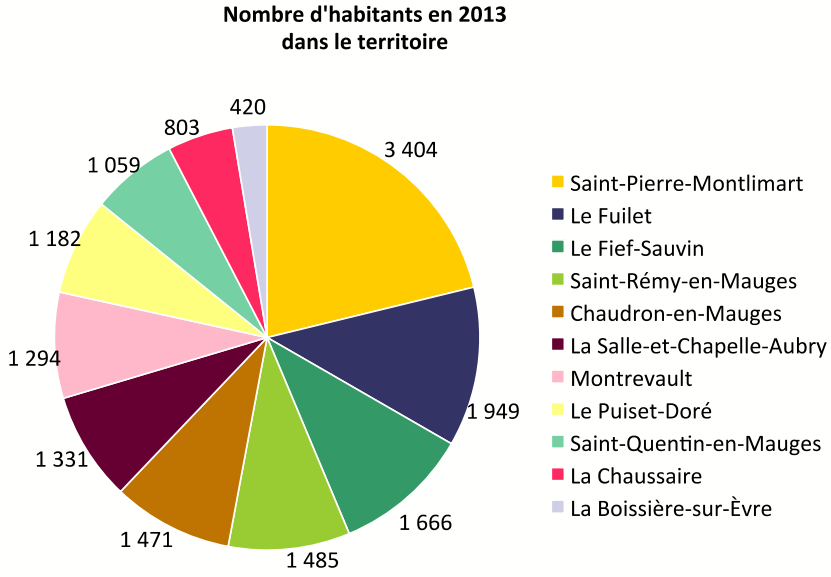
## 3.1. Evolution de la population totale

### 3.1.1. Population totale

Montrevault Communauté compte 16 064 habitants en 2013 (population municipale) répartis sur 11 communes (l'intercommunalité au 1er janvier 2016 est devenue la commune nouvelle de Montrevault sur Evre, composée de 11 communes déléguées). Près d'un tiers de la population se concentre sur le pôle réunissant les communes de Saint-Pierre-Montlimart et Montrevault, qui totalise 4 700 habitants.

Densité de population et nombre d'habitants en 2012 (INSEE)

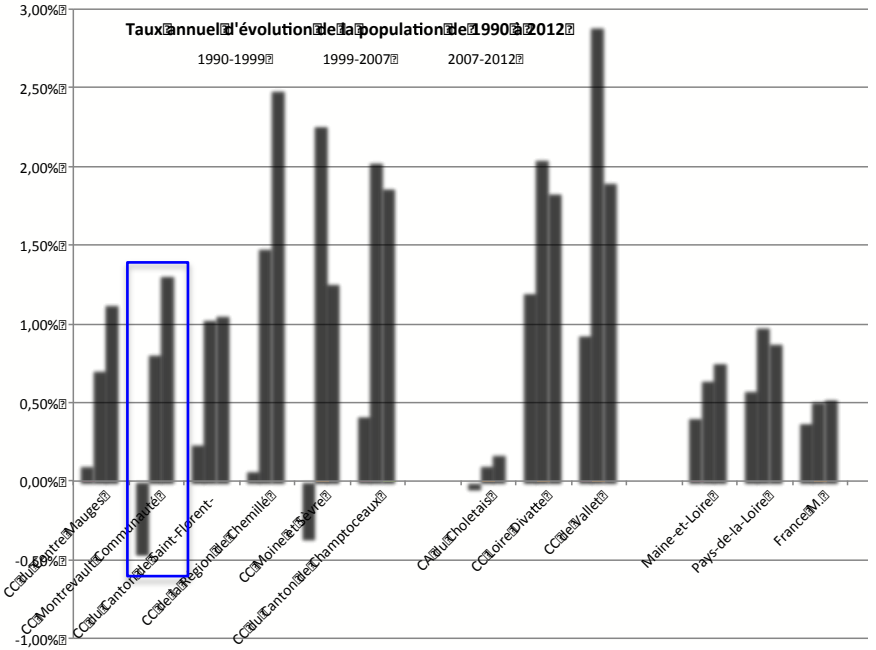


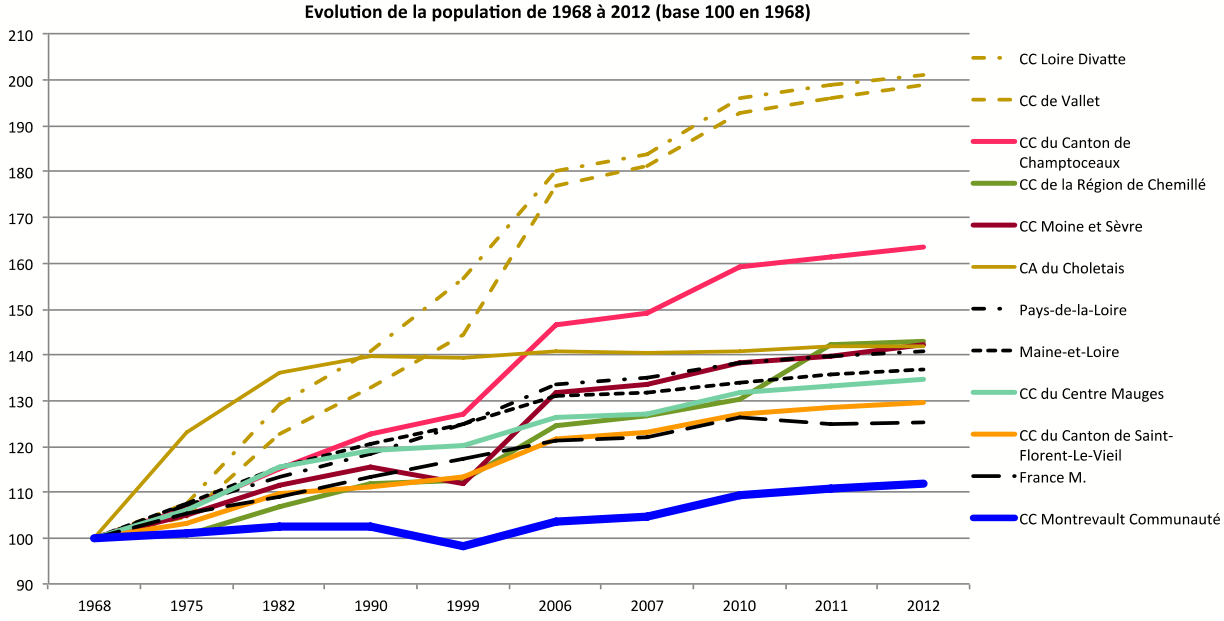



### 3.1.2. Evolution de la population

Depuis 1968, Montrevault-Communauté a enregistré la plus faible augmentation de la population des intercommunalités du Pays des Mauges. Le décrochage entre 1990 et 1999, marqué par une diminution du nombre d'habitants, est corrigé dans les années 2000, avec une augmentation de la population. Cette variation des années 2000 pour Montrevault Communauté est l'une des moins élevées du Pays des Mauges avec la CC Centre-Mauges. Ces deux secteurs, avec celui de Chemillé, enregistrent toutefois une nette accélération sur la dernière période 2007-2012.

L'évolution de la population se fait à un rythme très modéré par rapport aux espaces immédiatement environnants placés au contact des aires urbaines d'Angers et Nantes.



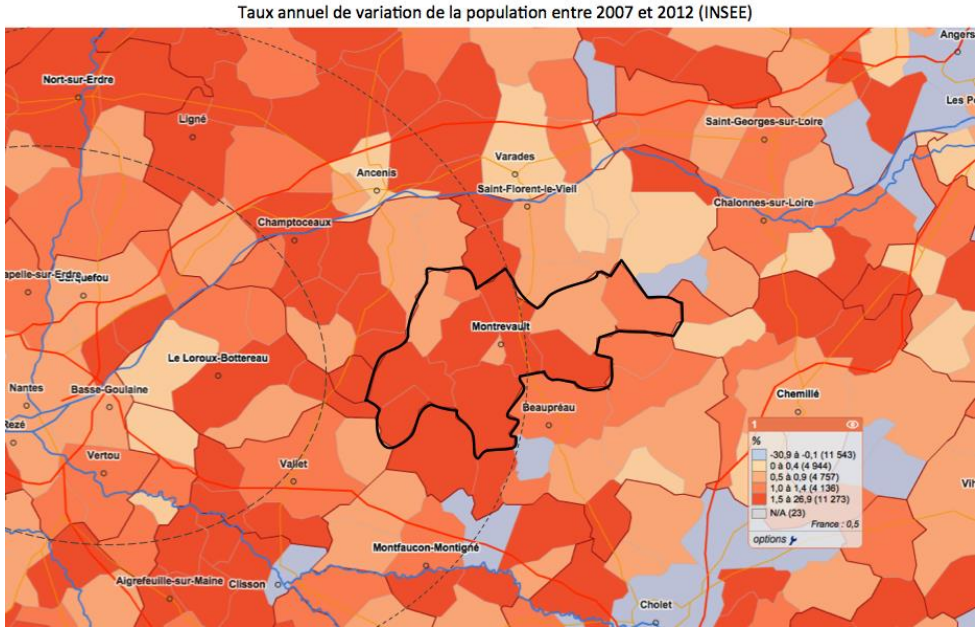



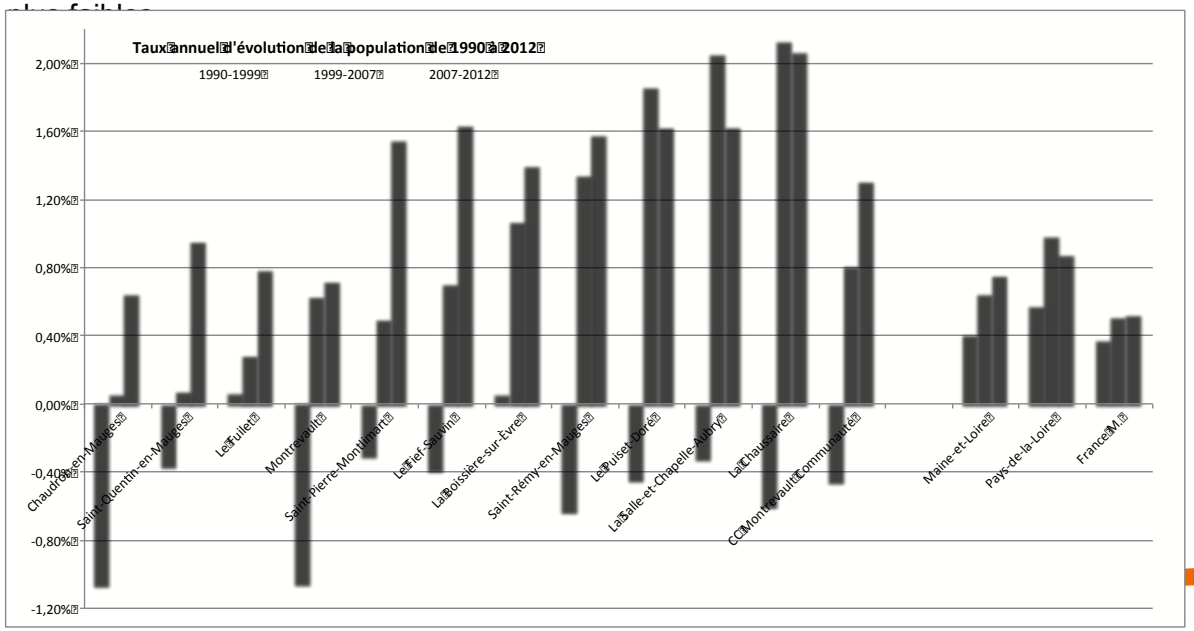
Au niveau communal, des contrastes apparaissent :

- si la démographie de Montrevault sur Evre diminue dans les années 1990, les deux communes qui ont enregistrées une stagnation de leur population sur cette période, sont situées à la porte d'entrée ligérienne venant d'Ancenis, à savoir Le Fuilet et La Boissière-sur-Evre ;

- sur les années 2000, la croissance démographique est plus marquée pour les communes situées à l'ouest de l'intercommunalité (La Chaussaire, Le Puiset-Doré, St-Rémy) soit les communes au contact des influences nantaises, ainsi que les communes proches de Beaupréau (La Salle-et-Chapelle Aubry, Le Fief-Sauvin) ;

- les autres communes qui sont moins sous l'influence de pressions périphériques, en particulier Chaudron et Saint-Quentin, ont les taux d'évolution les plus faibles.

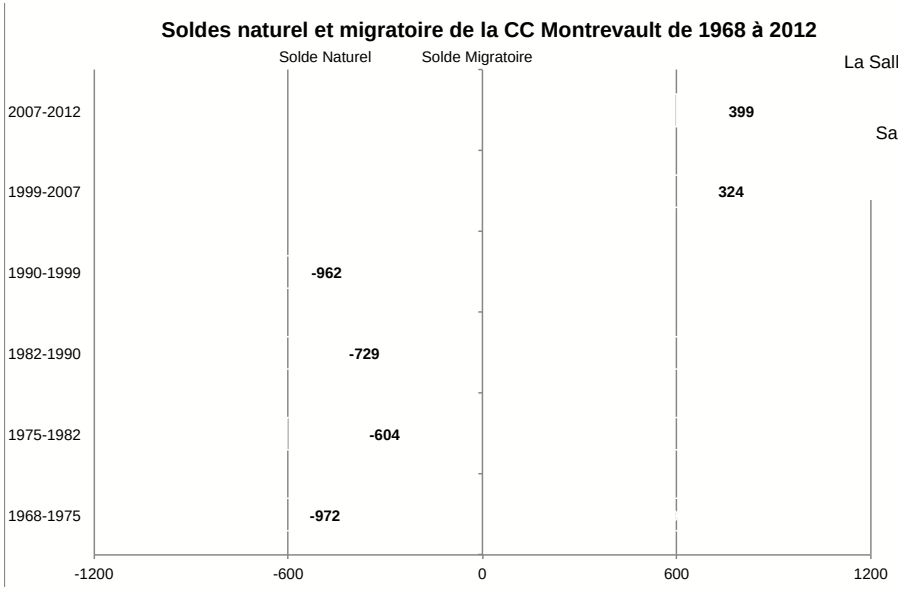


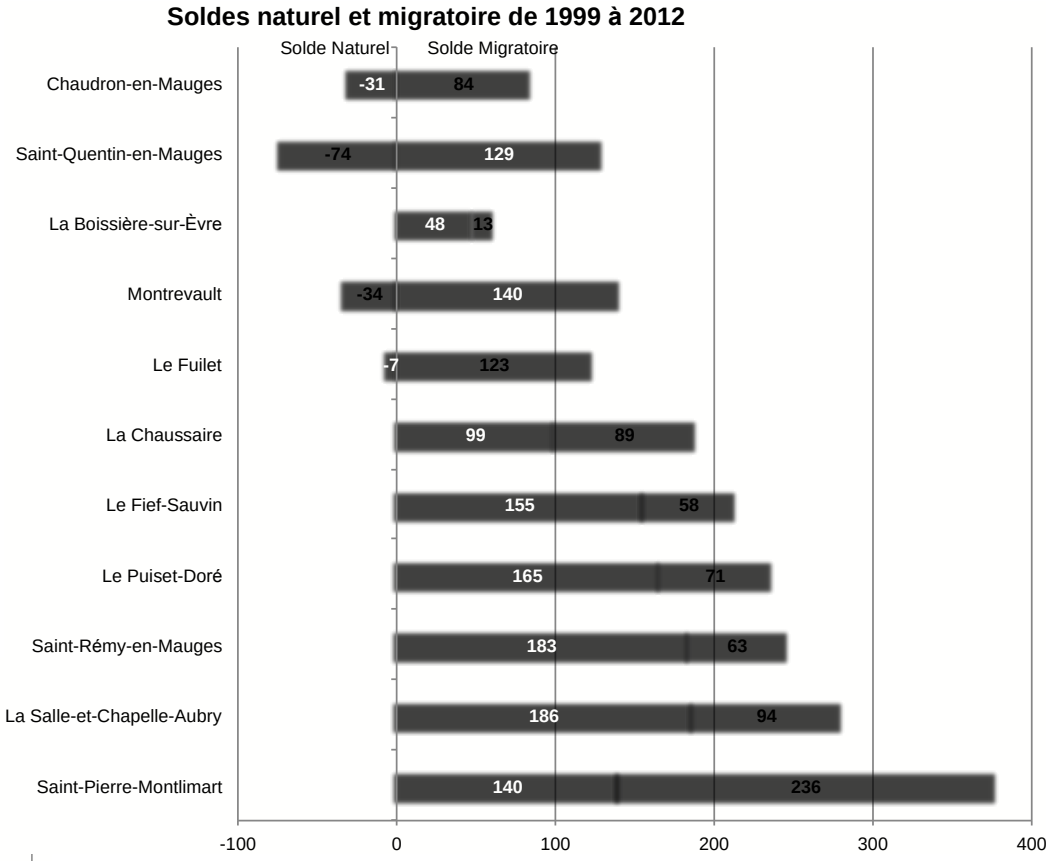



### 3.1.3. Soldes naturels et migratoires

Les composantes de l'évolution de la population, à savoir les soldes migratoires et naturels, révèlent une véritable inversion de tendance sur les années 2000, avec le solde migratoire qui devient positif après plusieurs décennies d'émigration de la population.

Toutes les communes, sauf Montrevault et Saint-Quentin situé à l'extrême est de Montrevault sur Evre , enregistrent un solde migratoire positif lors de ces années 2000. Cette attractivité est le fruit d'influences résidentielles venant de l'ouest du territoire, portées par le mouvement de périurbanisation de l'agglomération nantaise.

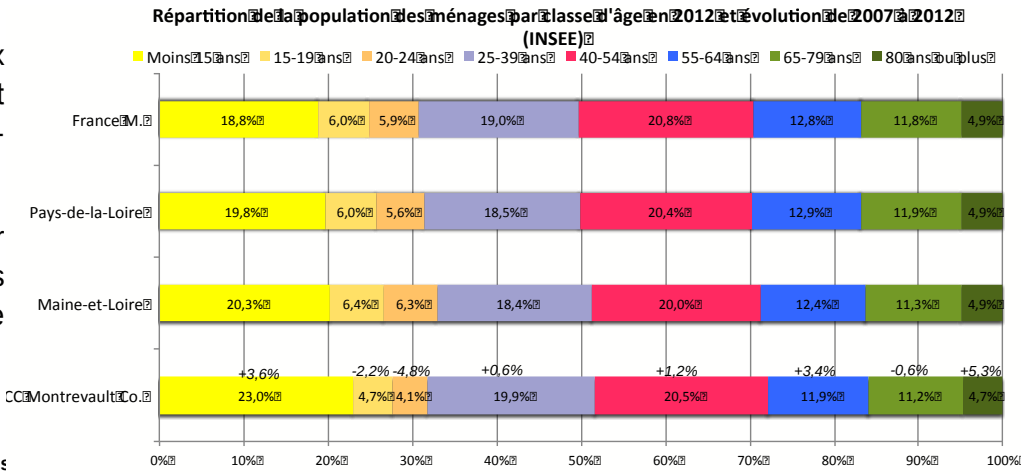


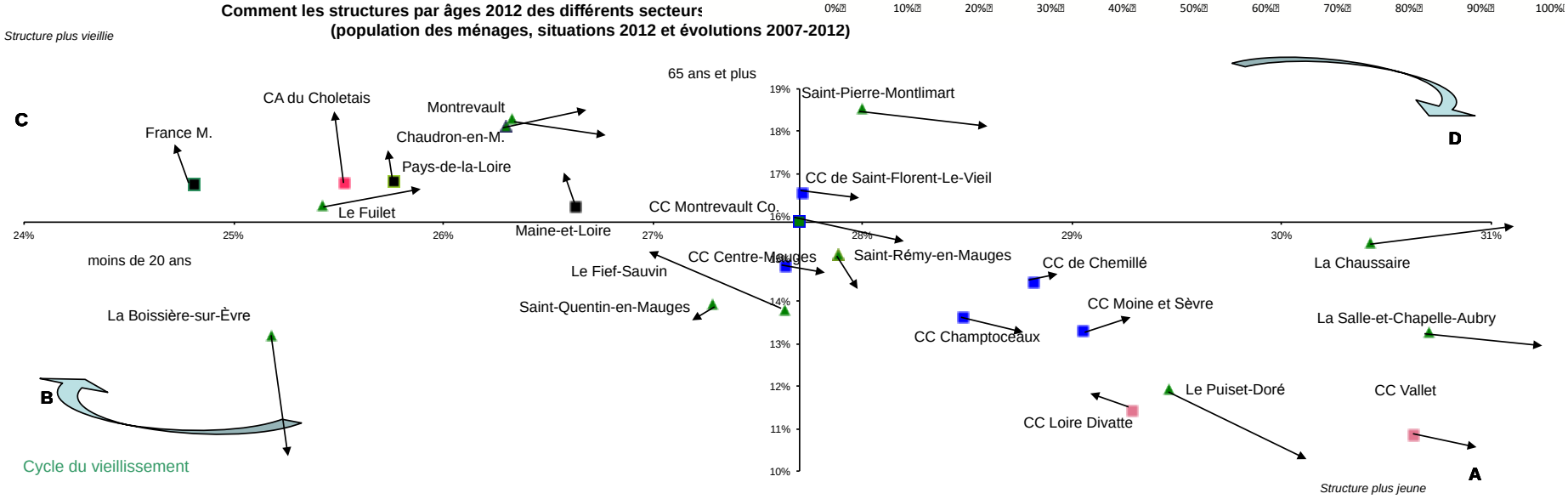



### 3.1.4. Vieillissement de la population

Les tendances du cycle du vieillissement indiquent des flux contrastés, avec des communes en fort rajeunissement à l'ouest du territoire et au contact de Beaupréau (Le Puiset-D., La Salle-et-Chapelle-A., La Chaussaire).

A l'inverse, le vieillissement de la population est plus marqué sur Montrevault, Le Fuilet et Chaudron-en-M. Ces deux dernières communes qui ont leur solde naturel négatif, sont équipées de logements adaptés et de services pour personnes âgées.

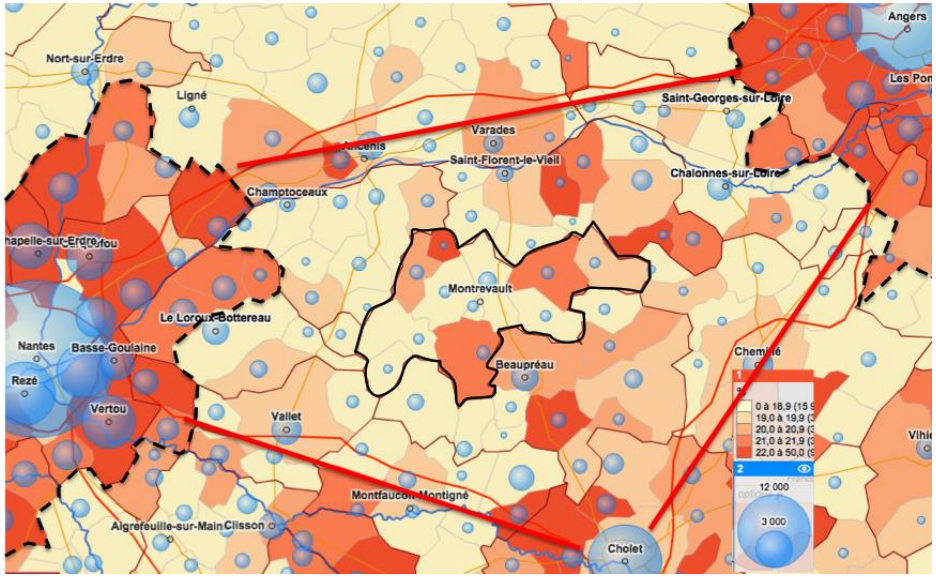


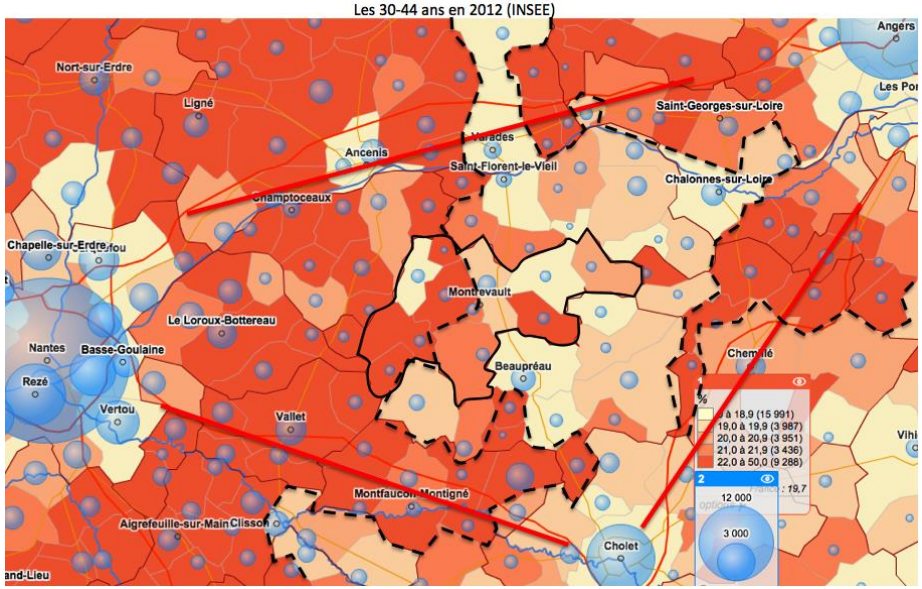
La comparaison des classes d'âges centrales (30-44 ans et 45-59 ans) met en évidence le mouvement de périurbanisation des agglomérations nantaise et angevine. La répartition des 45-59 ans traduit la faible dynamique démographique antérieure aux années 2000 observée ci-dessus, alors que la distribution des 30-44 ans correspond à l'extension de ces influences urbaines.

Alors que les influences nantaises se ressentent déjà à l'ouest du territoire, l'enjeu pour l'est de Montrevault sur Evre  porte sur la pénétration des flux périurbains venant d'Angers, qui ont déjà atteint les territoires voisins en suivant les axes de communication majeurs (A11, A87).

Les 45-59 ans en 2012 (INSEE)




Les 30-44 ans en 2012 (INSEE)

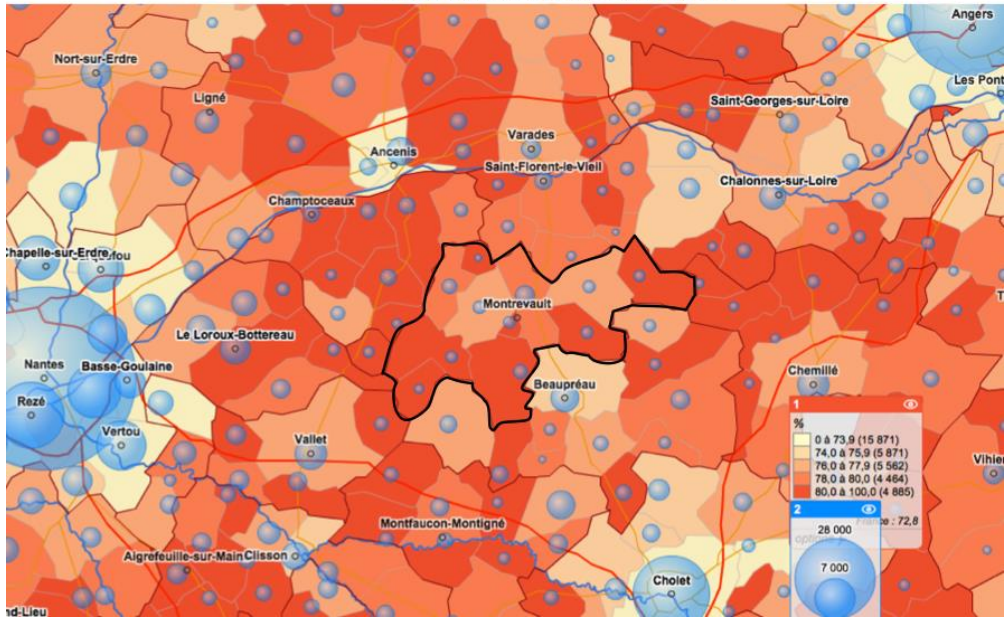


## 3.2. La population active

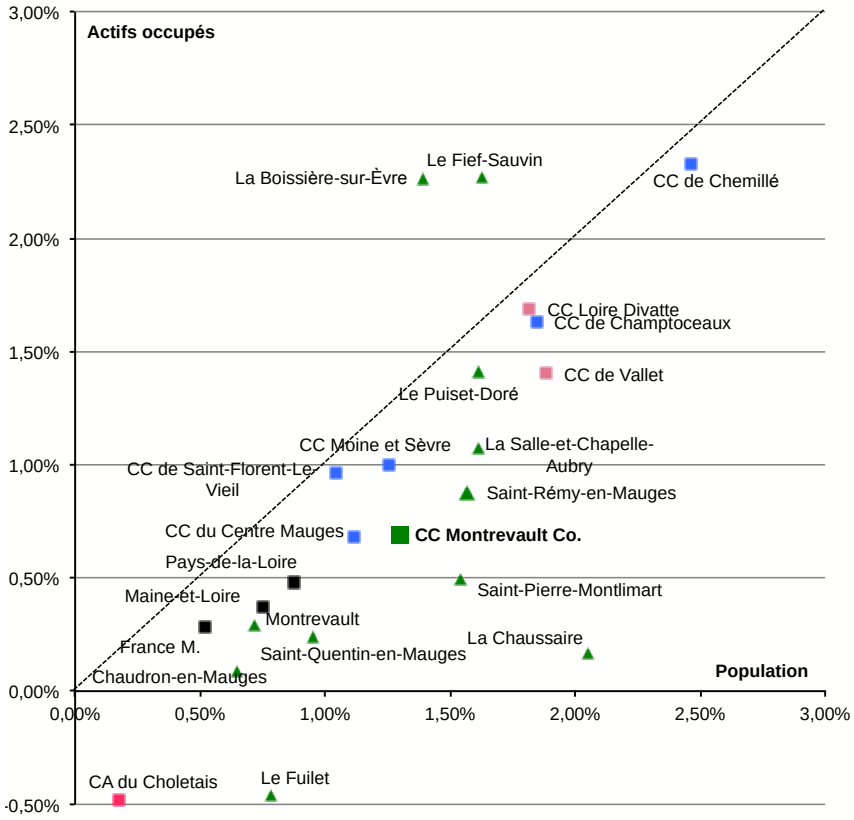
Le posititonnement du territoire dans un bassin économique dynamique et dans les influences périurbaines surtout nantaises, contribue à maintenir un taux d'activité de la population élevé (63% des 15 ans et plus sont actifs en 2012, contre 59% dans le Maine-et-Loire, et 58% en France).

L'enjeu du vieillissement de la population souligné dans la partie précédente impacte le maintien du niveau de la population active du territoire. Les communes les plus proches des influences nantaises (Le Puiset-D., La Boissière-sur-E., La Chaussaire) et au contact de Beaupréau (La Salle-et-Chapelle-A., Le Fief-S.) connaissent les variations de la population active les plus fortes, à l'inverse des communes plus marquées par le vieillissement de leur population (Chaudron, Le Fuilet, Montrevault).

Le taux d'activité des 15-64 ans en 2012 (INSEE)




Evolution comparée du taux de variation de la population et des actifs occupés de 2007 à 2012

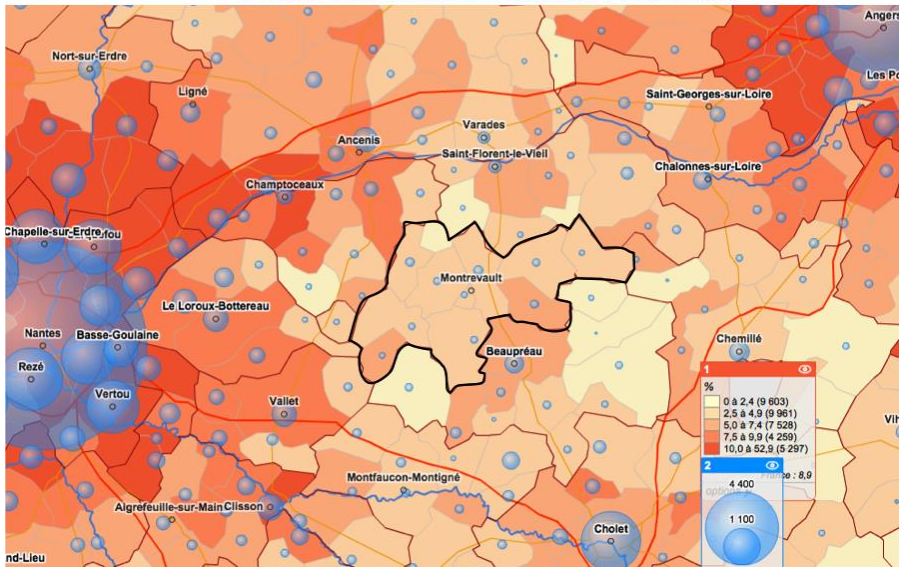


L'augmentation des actifs dans les territoires sous influences des principales agglomérations de Nantes et Angers a un effet distinct selon le degré d'exposition aux flux. La répartition au sein des actifs des Cadres et Professions Intellectuelles Supérieures, reste surtout concentrée à proximité de ces deux agglomérations. Cette tendance est à relier à l'évolution des revenus.

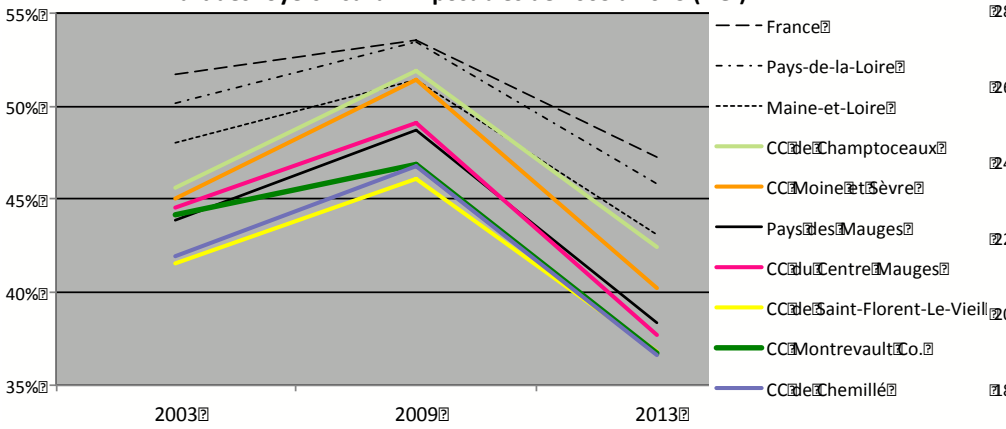
Montrevault Communauté enregistre la plus faible évolution du Pays des Mauges de la part des foyers fiscaux imposables dans le total des foyers fiscaux, tandis que les deux intercommunalités les plus exposées aux flux nantais connaissent les niveaux les plus élevés, à savoir les CC de Champtoceaux et Moine-et-Sèvre.

Cette influence de l'agglomération nantaise sur les niveaux de revenus est atténuée sur Montrevault Communauté, si on compare aux territoires le plus directement exposés aux flux, avec pour eux, un risque d'attractivité d'actifs par défaut. Le montant moyen du revenu fiscal relevant des traitements et salaires, donc en partie lié aux actifs (près de 25 100€ en 2013), a connu toutefois une progression sur Montrevault Communauté, passant de l'un des niveaux les plus bas en 2003 pour atteindre la moyenne du Pays des Mauges en 2013.

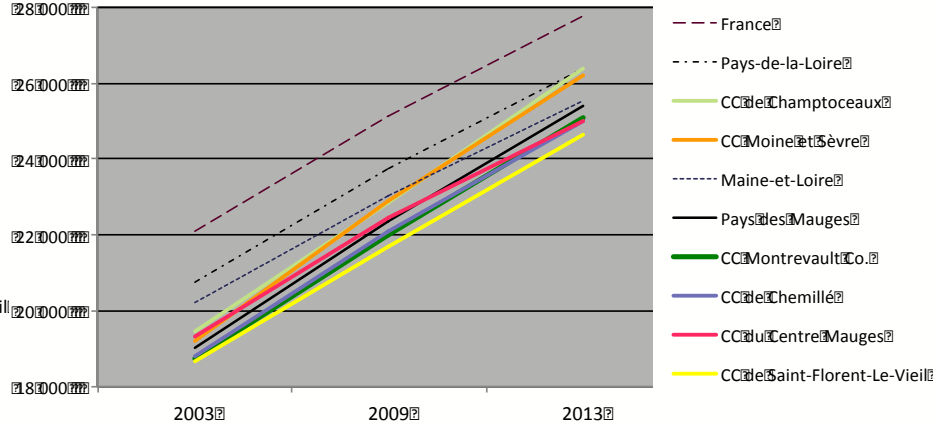
Les cadres et professions intellectuelles supérieures (CSP+) en 2012 (INSEE)




Part des foyers fiscaux imposables de 2003 à 2013 (DGI)




Montant moyen du revenu fiscal relevant des traitements et salaires dans les foyers fiscaux de 2003 à 2013 (en euros, DGI)



# D. L'HABITAT

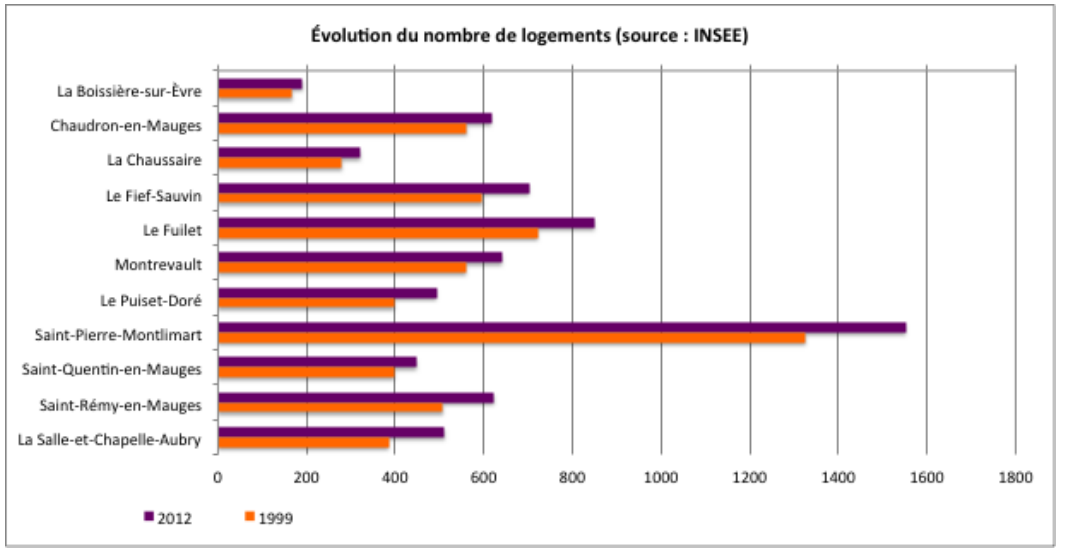
## 4.1. Une croissance du parc en lien avec celle de la population

### 4.1.1. Une croissance globale mais modérée

Sur la période 1999-2009 (données Filocom), le parc de logements a augmenté, avec un léger effet d'accélération par rapport à la croissance de la population : + 956 logements, soit + de 1,6 % par an (population des ménages + 1,1% annuel).

La croissance a été alimentée par la mobilisation du parc existant, notamment par la diminution du nombre de résidences secondaires (-77), et surtout par la construction neuve.

Depuis, avec l'arrêt brutal de la construction neuve, la progression du nombre de logements s'est très fortement ralentie : selon les données de l'INSEE, la progression du nombre de logements entre 1999 et 2012 s'élève à 1044 unités.



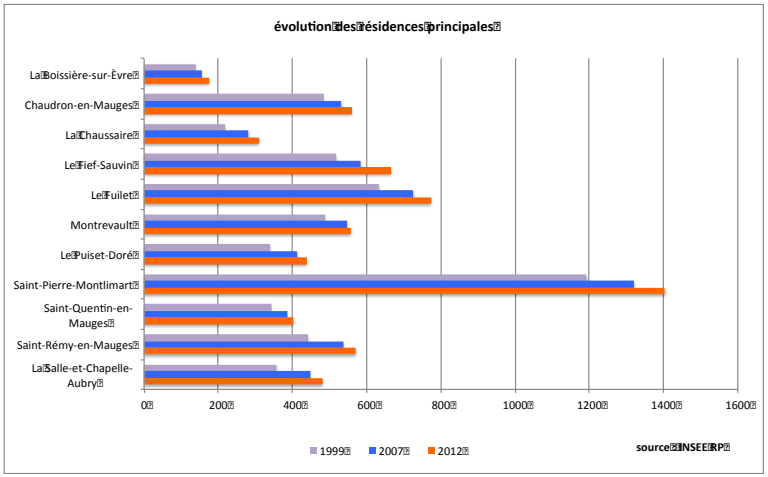
### 4.1.2. La croissance du nombre de résidences principales

Entre 1999 et 2009, le nombre de résidences principales s'est accru de 931 unités, soit une croissance de 15 %.

Cela correspond pour certaines communes déléguées à une progression proche de 20 % : Le Puiset-Doré, La Salle-La Chapelle Aubry, Saint Rémy en Mauges ; elle a même atteint 28 % à la Chaussaire. Ailleurs, la progression a été soutenue mais plus modérée.

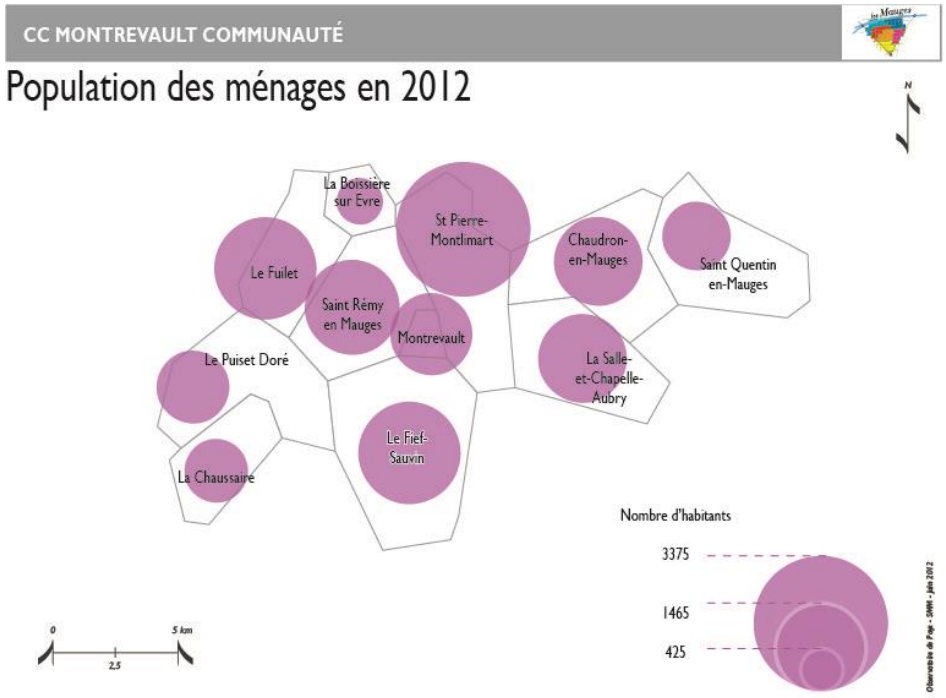
A Chaudron en Mauges, Montrevault et Saint Pierre Montlimart, elle a été la plus faible, inférieure à la moyenne.

Depuis la progression a été fortement ralentie, dans un contexte global de crise économique.




Parallèlement, le territoire de Montrevault sur Evre a connu un accroissement de la population des ménages (celle occupant une résidence principale, hors foyer, résidences retraite, etc.) qui n'a pas bousculé la hiérarchie des communes entre elles, mais a contribué à l'émergence d'une certaine homogénéité des communes intermédiaires.

Depuis 2009, en lien avec la faible croissance des résidences principales, la croissance démographique s'est également ralentie. La population des ménages s'élevait à 15 736 personnes en 2012.



Un autre élément confirme ce ralentissement : la part des ménages ayant emménagés depuis 4 ans est de 25 % alors que celle des ménages ayant emménagés depuis 2 ans est de 9 % sur l'ensemble de la Montrevault sur Evre.

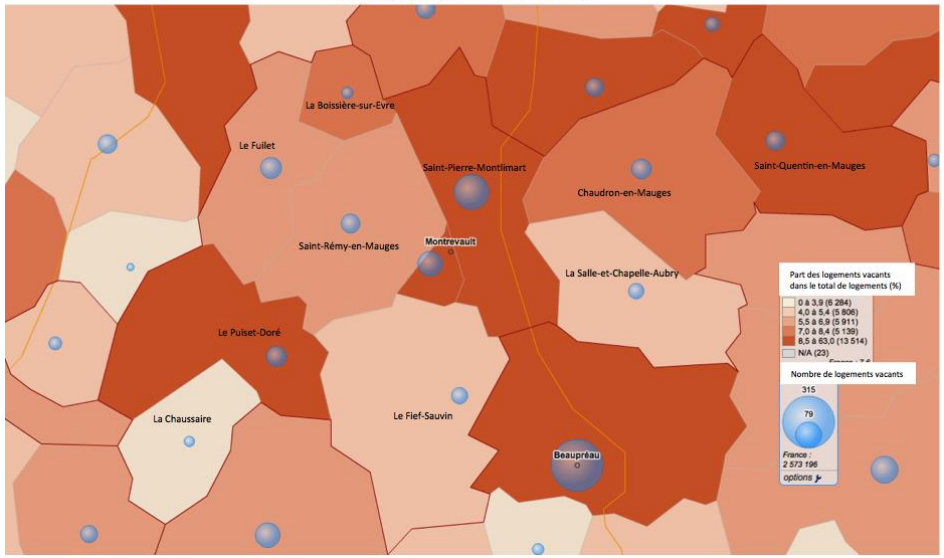
### 4.1.3. Une vacance qui s'accentue

En 2009, le nombre total de logements vacants était de 360 unités, soit un peu plus de 6 % du parc, en croissance de 100 unités. Cette proportion, dès lors qu'elle est composée de logements en bon état, permet d'assurer la rotation des logements et traduit un marché globalement fluide.

En 2012, la vacance a progressé atteignant 7,6 % du parc de logements avec 527 unités. Dans certaines communes déléguées ce taux reste faible (La Chaussaire -4%-, Le Fief-Sauvin -4,4%-) soulignant la tension du marché et la pression de la demande en logement, mais il augmenté partout. Les taux les plus élevés restent à Montrevault (11,2%), le Puiset Doré (9,7%), Saint Quentin en Mauges (9,4%) et Saint Pierre Montlimart (9%).

De fait, il reste des marges de récupération du bâti ancien notamment dans les bourgs, où la vacance se concentre de façon stratégique sur certains linéaires ou sur quelques ilots. Cette offre de logements ne correspond ni à l'offre ni à la demande récente : le pavillon individuel avec jardin. Dans les bourgs les maisons sont mitoyennes, les trottoirs peu larges, la maison donnant parfois directement sur la rue, et le jardin inexistant. L'enjeu de récupération des logements vacants réside non seulement dans leur réhabilitation/restructuration mais aussi dans l'amélioration de leur environnement urbain.

Les logements vacants en 2012 (INSEE)



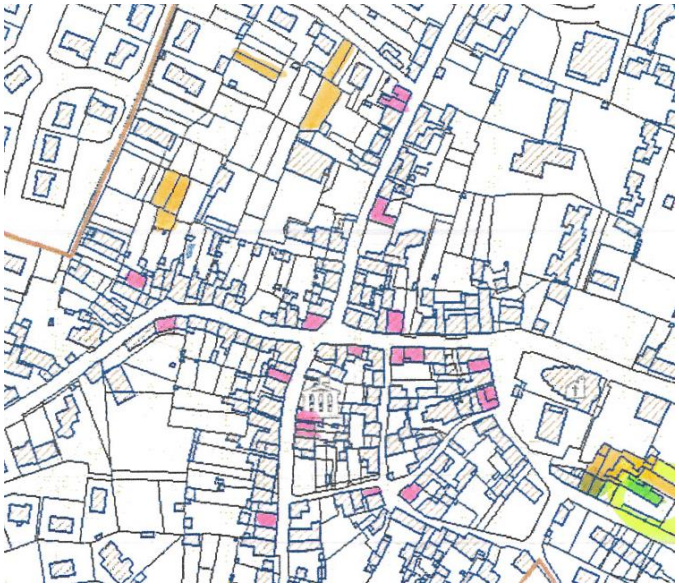

A noter par ailleurs la présence de friches industrielles, notamment à St Pierre Montlimart. Sur certain de ces espaces (comme à Saint-Pierre mais pas seulement) la capacité de récupération foncière est majeure ; elle joue un rôle dans la recomposition urbaine des centres avec un potentiel foncier à réinvestir pour sortir de nouveaux quartiers.

St Pierre Montlimart

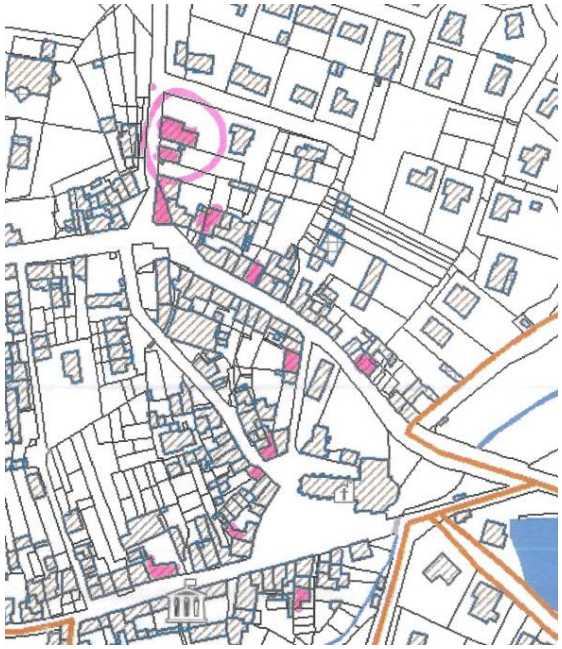




La Salle La Chapelle Aubry



Le Fief-Sauvin (parcelles en rose recensées par la commune)



St Rémy en Mauges (parcelles en rose recensées par la commune)



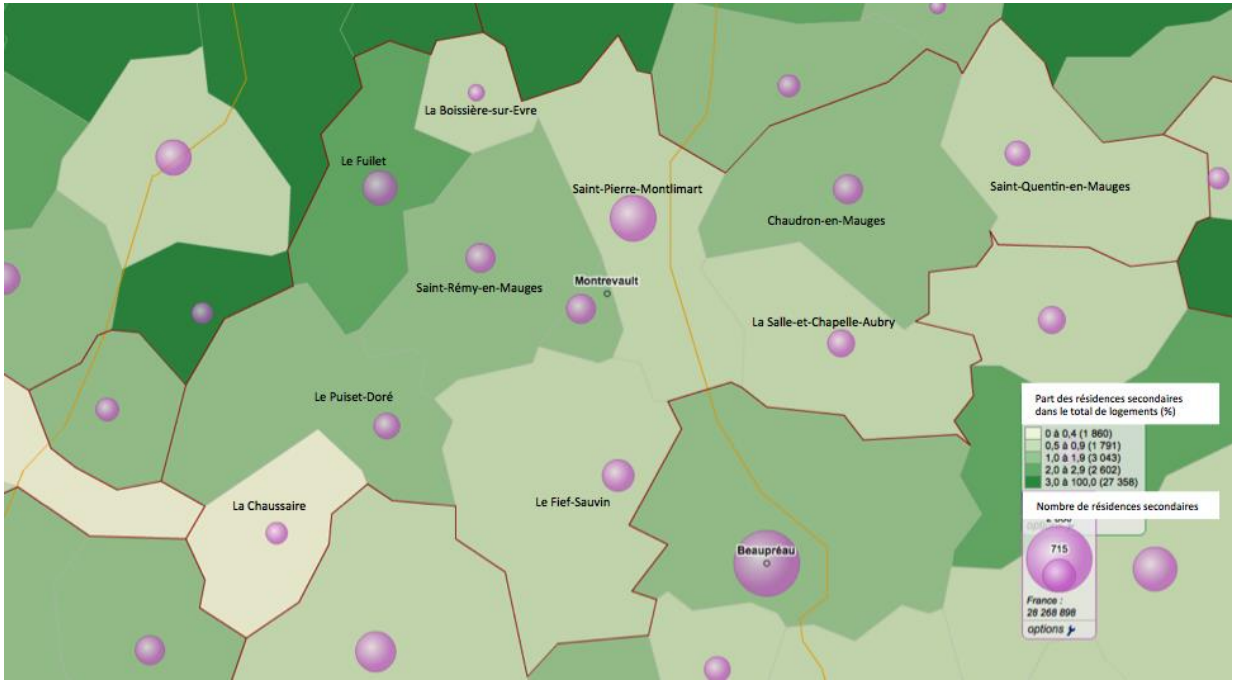
Le Fief-Sauvin

### 4.1.4. Très peu de résidences secondaires

Peu doté en résidences secondaires en 1999 avec 144 unités, Montrevault sur Evre a encore vu son parc diminuer fortement sous l'effet de la pression de la demande et leur transformation en résidences principales. Ce phénomène s'est poursuivi jusqu'aux résultats du recensement de 2012.

Avec un taux de 1,2 %, le territoire compte 83 résidences secondaires ou logements occasionnels – il en avait 2,7 % en 1999 pour 153 unités. Ce parc ne peut donc plus désormais constituer de vivier pour de nouveaux logements.

Les résidences secondaires sur le territoire de Montrevault sur Evre (2012)



## 4.2. Un marché dynamique jusqu'en 2009

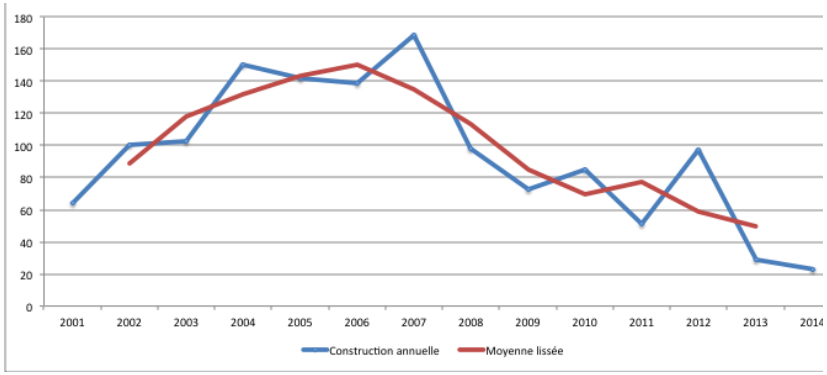
### 4.2.1. Une progression massive de la construction neuve

La dernière décennie a vu une forte poussée de la construction neuve et de l'accession à la propriété (plus de 1300 constructions commencées de 2001 à 2014), sous l'impulsion de l'arrivée des ménages venus trouver terrains peu onéreux et disponibles. Ce phénomène a connu des évolutions dans le temps avec une moyenne globale de 100 logements par an, culminant de 2004 (140 permis de construire) à 2007 (169), pour rapidement décroître sous l'effet de la crise économique et financière.

- 69 logements commencés en moyenne de 1996 à 2000
- 114 de 2001 à 2005
- 133 de 2006 à 2008
- 65 de 2009 à 2011
- 50 de 2012 à 2014.

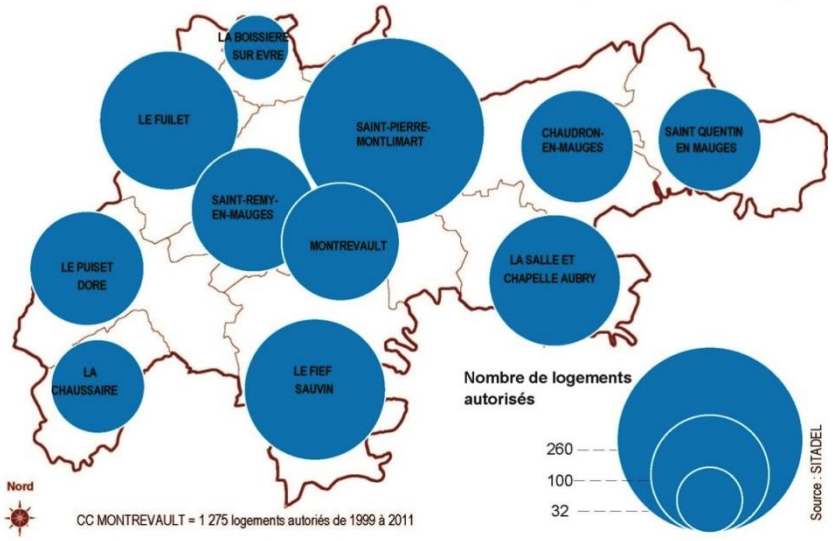
Les dernières années sont en effet très fortement marquées par la crise de la construction et de l'accession à la propriété et affichent ainsi 29 et 26 logements commencés en 2013 et 2014.

Construction neuve sur Montrevault sur Evre depuis 2001 (source : Sit@del)




En revanche, la répartition de la construction neuve telle qu'elle l'a été pendant ces 13 années ne correspond pas exactement aux projections retenues par le SCOT et Projet de Territoire qui visent à renforcer le pôle de Saint-Pierre-Montlimart/Montrevault.

Nombre de logements autorisés par communes déléguées de 1999 à 2011



### 4.2.2. Une offre de terrains alimentée par le diffus et les communes

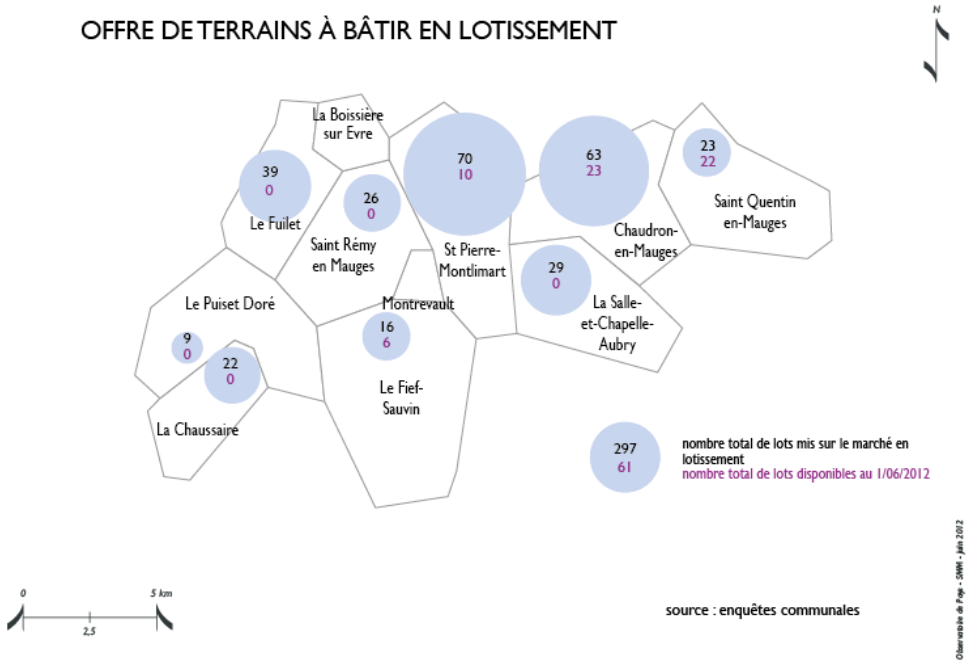
Selon les renseignements fournis par les communes déléguées, l'offre en terrains à bâtir a été alimentée par une douzaine de lotissements publics réalisée dans 9 des 11 communes déléguées.

- La Boissière sur Evre n'a mis en oeuvre aucune opération.
- Montrevault a proposé un lotissement très récemment.
- Il y a eu seulement 3 lotissements privés au Fuilet, St Pierre M. et Le Puiset Doré.

Cette offre a généré près de 300 lots, essentiellement pour du terrain à bâtir libres de constructeur, soit environ 30 % de l'offre.

A ces opérations (non exhaustives) s'ajoutent les très nombreux terrains situés en diffus, dans les hameaux et villages que les POS/PLU autorisaient assez largement.

Le caractère public de l'offre organisée est à relier aux possibilités de plus-value sans doute évaluées comme trop réduites pour une intervention massive d'opérateurs privés – le territoire n'avait de fait pas fait l'objet d'une telle pression par le passé. L'intervention d'opérateur privé semble s'être réalisée soit sous l'impulsion de propriétaires transformant leur lot par simple découpage parcellaire pour un projet simple, sans spécificité urbaine ou paysagère, soit pour des opérations de plus grande envergure. Au final les niveaux de prix de vente sont nettement plus élevés : au-delà de 50/m$^2$, et même 60 €/m$^2$ au Puiset Doré le hameau des Gastines.




En 2012, l'offre était concentrée dans 4 communes déléguées, plutôt au Nord-Est en dehors de la zone géographique privilégiée des accédants.

Prix au m² des parcelles à bâtir (début 2015)

| | Prix m² | Lots restants (en lotissement) |
|---|---|---|
| Montrevault | 67€/m² | 30 |
| Saint Pierre M. | 52€/m² | 4 |
| Chaudron | 34 à 38 €/m² | 19 |
| St Quentin | 38€/m² | 13 |
| La Salle - La Chapelle Aubry | 50€/m² | 8 |
| Fief Sauvin | 52€/m² | 0 |
| St Rémy | 50 à 57€/m² | 17 |
| Boissière/Evre | 35€/m² | 0 |
| Fuilet | 52€/m² | 6 |
| Puiset Doré | 46,50 à 52,50 €/m² | 9 |
| Chaussaire | 30€/m² (2005) | 0 |
| ***Montrevault sur Evre*** | | *106* |

Depuis, Montrevault a mis sur le marché un lotissement d'une trentaine de lots.

De son côté St Pierre Montlimart, pôle communautaire, ne propose pas une offre en proportion à son rôle. Cependant, la commune déléguée travaille sur un projet de renouvellement urbain majeur pour son développement, sur l'emplacement de l'ancienne usine en face la mairie. Complexe, d'où des délais de réalisation et la nécessaire recherche de partenaires pour le mettre en œuvre, ce projet aurait pour objectif de sortir une offre de lots et logements variée, située en plein centre et dotée d'une densité urbaine.

Avec une centaine de lots encore disponibles, l'offre en lotissement semble équilibrée par rapport au rythme annuel attendu par le SCOT.

À cela s'ajoute l'offre en diffus.

L'offre organisée l'a été essentiellement sous forme de lotissement, aucune opération d'urbanisme complexe type ZAC n'a été mise en œuvre. Il y a eu peu de réflexion urbaine accompagnant ces projets réalisés en extension, avec un faible travail d'accroche au bourg et de composition d'espace.

Le prix moyen en lotissement s'est élevé en moyenne à 32 000 € par lot (minimum : 22 500 € à St Quentin, 60 000 € au Puiset Doré dans une opération privée, jusqu'à 68 000 € à Chaudron en M. pour une très grande parcelle). De manière générale, le prix du $m^2$ est resté longtemps aux alentours de 30-35 €/$m^2$ mais n'a cessé de monter pour s'établir dans certaines opérations les plus récentes à 52 €/$m^2$ (la Fontaine à St Pierre Montlimart). Un niveau de prix qui devient élevé pour le secteur où la

demande est portée par l'accession sociale avec un budget de 140 000 €, ce qui laisse un maximum de 35 000 € pour le foncier.

Au final, ces projets se ressemblent fortement quelle que soit la commune déléguée.



*St Quentin en Mauges*



*La Salle-La Chapelle Aubry*



*Le Fief Sauvin*



*Le Fief Sauvin (en cours)*



*St Pierre Montlimart*



*St Pierre Montlimart (en cours)*

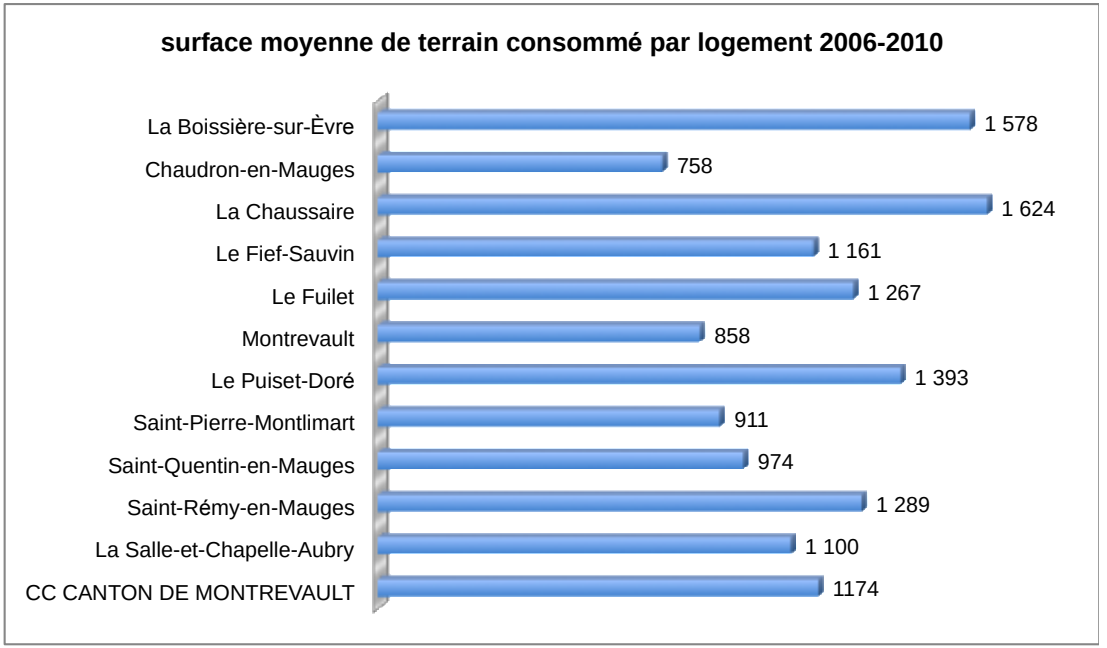
Il en résulte une certaine uniformité de l'offre, détaillée plus précisément par l'analyse urbaine et paysagère, mais également une absence de maîtrise du rythme et de variété de contenu des projets. Et comme l'offre en diffus a constitué la part essentielle des terrains à bâtir, elle n'a pas permis de réguler ni la quantité globale de l'offre, ni la taille moyenne des lots ni les prix.

### 4.2.3. Une forte consommation foncière

Ainsi, l'offre en terrains à bâtir a engendré une forte consommation d'espace du fait d'une production de logements neufs essentiellement en individuel avec implantation en milieu de parcelles. Pour 236 lots destinés au logement individuel pur, il y en a eu 16 destinés à du locatif privé et un seul pour du locatif social (5 logements sur un lot à Chaudron en Mauges). Cette moyenne semble diminuer progressivement, notamment dans l'offre organisée en lotissement. Selon les données issues de l'enquête auprès des communes déléguées, elle est descendue à 800 $m^2$, avec un écart entre 503 $m^2$ au Fief Sauvin pour la plus petite, et 2 298 $m^2$ à Chaudron en Mauges pour la plus grande.

De fait, l'enjeu de la réduction de la consommation foncière passe par une réduction de la construction en diffus ou une redéfinition de ces zonages.

Cette consommation est différenciée selon les communes mais la moyenne est élevée : 1174 $m^2$ de 2006 à 2010 (source Sitadel), prenant appui sur l'offre globale tant en lotissement qu'en diffus.




### 4.2.4. Des projets sur le même modèle

Neuf projets de lotissements ou d'opérations sont envisagés à court et moyen terme (2014). 5 d'entre eux sont suffisamment avancés pour avoir défini une pré-programmation avec au moins 135 terrains à bâtir.

Plusieurs communes déléguées n'ont pas encore affiné leur projet ni déterminé le nombre final de lots.

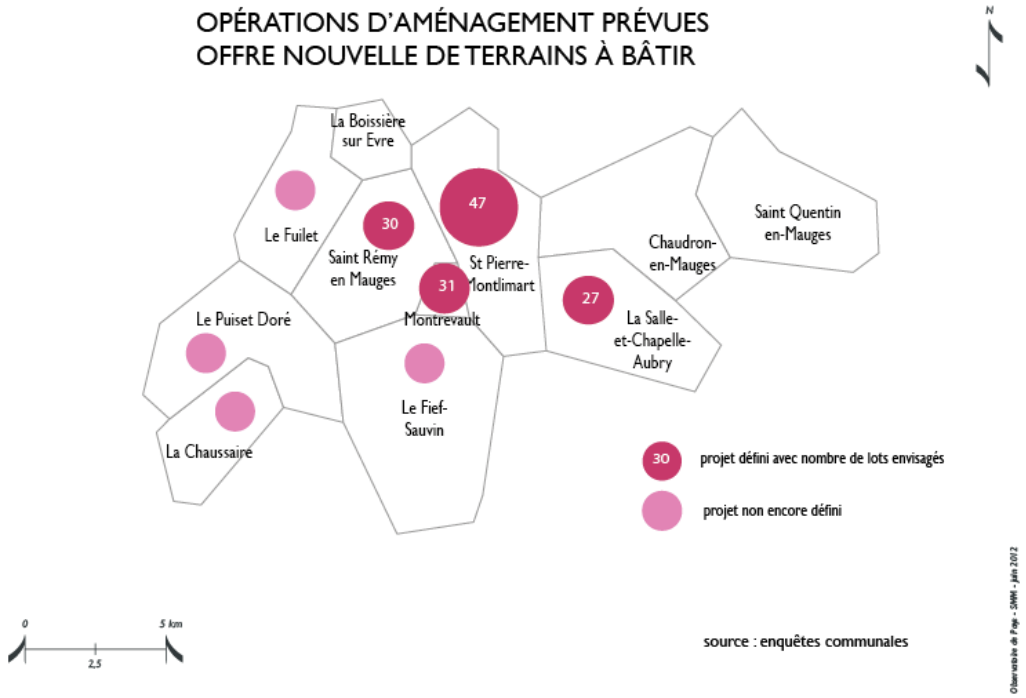
Avec une trentaine de lots, Montrevault participe à cette production dont la commune a été écartée ces dernières années.

Avec 2 projets, St Pierre Montlimart assure son rôle de pôle.

A noter cependant que pour l'essentiel (en dehors du vaste projet de renouvellement urbain de Saint-Pierre M.) ces projets sont toujours sur le mode de l'extension urbaine, même si les tailles de lots semblent toujours se réduire (inférieurs en moyenne à 600 $m^2$).

Ainsi 3 lotissements (St Rémy, Montrevault et la Salle-La Chapelle Aubry) consomment 7,6 ha, soit 830 $m^2$ par lot (28 % d'espace utilisé pour l'aménagement/équipement des lotissements).

Le renouvellement urbain, la reprise de friches industrielles ou le comblement de « dents creuses » n'est pas encore mis en œuvre alors que ces modes productifs doivent compter à terme pour 30 % de l'offre globale.






### 4.2.5. Un foncier assez bien maîtrisé en extension urbaine

Dès lors qu'elles ont eu à prendre en charge la production de terrains à bâtir, les communes déléguées de Montrevault sur Evre ont une certaine habitude des politiques foncières. A l'exception de La Boissière sur Evre, elles ont toutes instaurées un Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones U et AU. Selon l'enquête en commune déléguée, elles maîtrisent près de 20 ha, une petite moitié (9 ha) est déjà affectée ou en cours d'utilisation.

Les acquisitions se font le plus souvent par opportunité, sans programme stratégique défini, en suivant les zonages du PLU, sur des secteurs identifiés. Faute de DPU, La Boissière sur Evre a défini une stratégie d'intervention foncière dans le bourg.

Les communes déléguées font peu mention de stratégie foncière et d'interventions directes dans les zones déjà urbanisées, pour du renouvellement urbain. C'est pourtant un des enjeux des prochaines années avec le seuil de 30 % d'opérations en zones urbaines instauré dans le SCOT en cours d'approbation.

En réponse à cet enjeu, et dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique « habitat » sur le territoire, la commune nouvelle de Montrevault sur Evre a fait réaliser un Plan d'Action Foncière en 2014/2015. Ses attendus ont permis de préciser la hiérarchisation des gisements fonciers identifiés et les priorités retenues par la collectivité.

### 4.2.6. Un marché immobilier aujourd'hui atone [1]

Durant la dernière décennie, l'accession dans l'ancien a été du même niveau d'intensité que le neuf. Le prix jugé juste à cette période pouvait s'élever jusqu'à 170 000 € pour une maison individuelle récente, dans un marché notamment animé par des accédants d'origine géographique extérieure, issus notamment de l'agglomération nantaise.

Aujourd'hui cette demande n'existe plus ou marginalement. De nombreux ménages néo ruraux ont revendu, lassés semble t-il des déplacements et de la vie en milieu rural à laquelle ils n'étaient pas préparés. Leurs ventes alimentent notamment le marché actuel en pavillon récent ou ancien rénové.

[1] Les principaux éléments de ce chapitre sont issus d'entretiens (bailleurs sociaux, maître Belièvre) et des annonces immobilières des professionnels ou de la presse

Dès lors, comme pour les terrains à bâtir le marché est aujourd'hui animé par les ménages locaux aux revenus plus modestes (2 SMIC), ce qui limite la capacité d'achat. Un bien à 170 000 € (un pavillon récent de bonne facture) trouve difficilement preneur, la moyenne est autour de 120-140 000 € pour un pavillon récent « classique ».

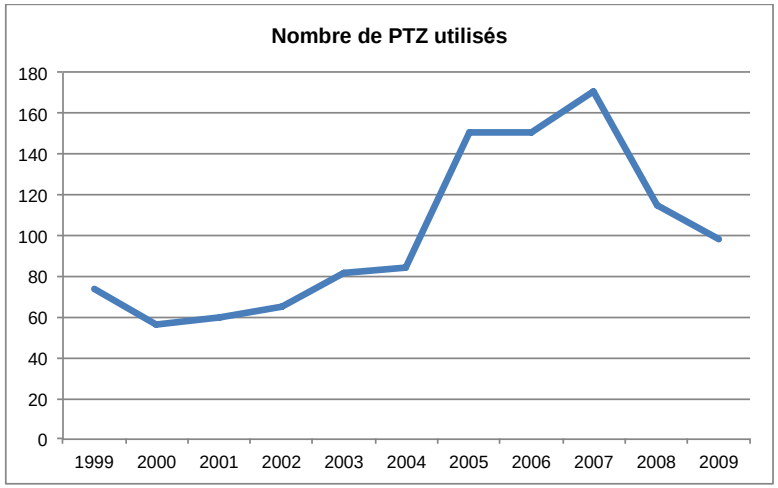
Dans l'ancien, une maison avec travaux a un prix moyen de 75 à 100 000 €. Ce n'est pas un bien de premier choix, les ventes sont parfois longues mais elles permettent à des ménages d'accéder dès lors qu'ils assurent eux même les travaux de rénovation.

Les maisons de bourg ont des niveaux de prix bien inférieurs : de 35 à 75 000 € selon leur état et l'ampleur des travaux. Ce sont des biens peu demandés a priori (absence de jardin, sentiment d'entassement, perron donnant directement sur la voie, problème éventuel de stationnement) mais qui doivent pouvoir s'échanger assez facilement quand les prix sont faibles. La crise de l'accession a encore fait baisser ces niveaux de prix dans l'ancien dans les bourgs.

### 4.2.7. Une accession sociale essentielle, en lien avec une population aux revenus modestes

Ces niveaux de prix sont à mettre en relation avec la typologie des acquéreurs.

- En 12 ans, 1100 ménages ont acheté un logement avec un financement utilisant un prêt à taux zéro (PTZ sous conditions de ressources)
- L'ouverture du PTZ à l'accession dans l'ancien à partir de 2005 a démultiplié le phénomène. Ainsi par exemple en 2008, 44 % des PTZ ont été utilisés pour une acquisition dans l'ancien ; en 2009, ce taux s'est élevé à 56 %.
- La part de l'usage des PTZ dans la construction neuve individuelle est essentielle : 100 % des logements commencés en 2009 à La Boissière sur Evre, Chaudron en Mauges et Montrevault, plus de 60 % à La Chaussaire, Le Fuilet, Saint Pierre Montlimart.




budget des accédants aurait été d'environ 50 000 € entre 1995 et 2007 - selon l'étude de l'ADIL/J.Dupé/ 12 ans d'accession aidée), participent à la réduction de la demande actuelle, et in fine à la diminution de la taille des terrains dans les lotissements.

Ce phénomène semble encore peu sensible dans le diffus bien que la demande soit en forte baisse.



ancien rénové Chaudron en



ancien rénové Montrevault

## 4.3. Un parc de propriétaires, une faible pression locative

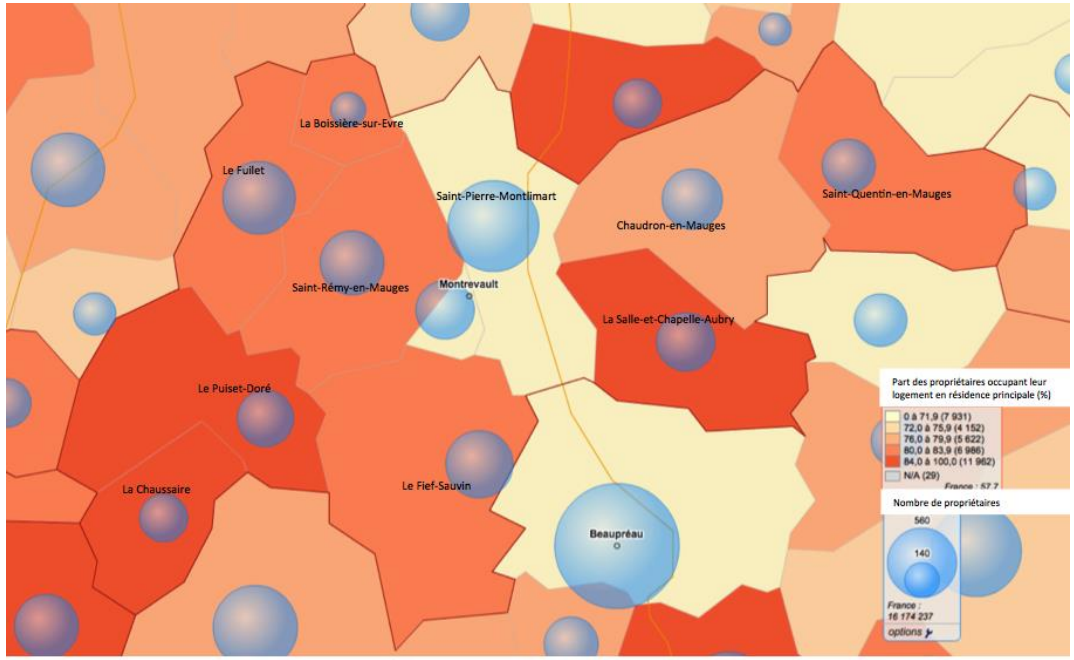
### 4.3.1. Un parc composé pour l'essentiel de logements en propriété

En lien avec la forte poussée de la construction neuve et l'accession à la propriété (environ 1000 de 1999 à 2008), la typologie des logements s'est peu modifiée. Les propriétaires-occupants représentent 78% du mode d'occupation des résidences principales en 2009, avec des pointes à plus de 84 % dans le communes déléguées de La Chaussaire, Le Puiset Doré, La Salle-La Chapelle Aubry.

Logiquement, en lien avec sa taille et un parc locatif plus développé, le pôle de Montrevault sur Evre a les proportions les moins importantes de propriétaires-occupants : Montrevault 71,8% et St Pierre Montlimart, 69,6%.

Dès lors, le parc locatif apparaît assez peu étoffé : 20,8 % de locataires répartis dans le parc locatif privé : 1267 logements et le parc locatif social 505 logements (INSEE 2009).

Les propriétaires-occupants en 2012



### 4.3.2. L'offre locative privée : un marché détendu

Présents dans l'ensemble du territoire, mais avec une concentration de l'offre au pôle principal le parc locatif présente des niveaux de loyer assez modestes, reflet d'un secteur de marché détendu ou de la capacité financière des locataires ne permettant pas une élévation des prix.

Ce parc se donc développe assez peu : Il y a eu quelques opérations d'investisseur dans des lotissements récents : 10 maisons au Fuilet et à St Quentin en Mauges.

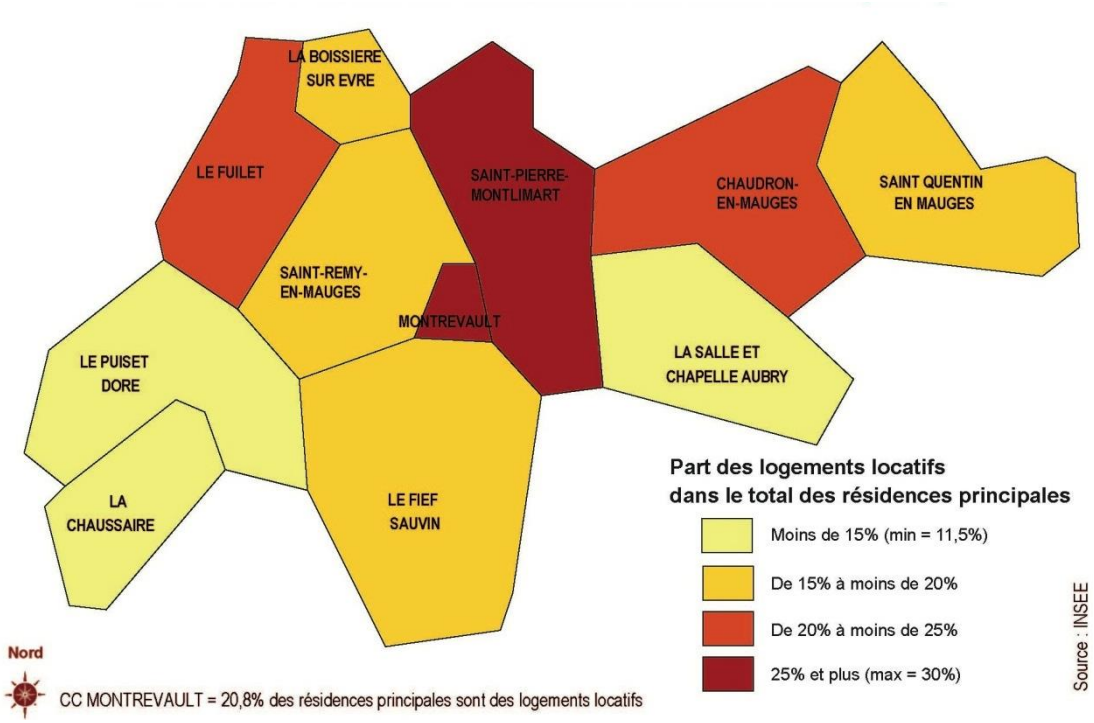
Les investissements les plus marquants auraient été réalisés il y a des années par des ménages locaux pour des produits type « De Robien », puis par des artisans du bâtiment. Selon Maître Belièvre, les logements sont assez souvent revendus faute de réel intérêt financier (sauf celui de la défiscalisation). Le prix maximum acceptable localement est autour de 550 € pour un pavillon récent.

Exemples de prix moyens été 2012 :

| | T1 | T2 | T3 | T4 |
|---|---|---|---|---|
| Appartement | 250 | 300 | 300-350 | |
| Maison de bourg | | | 400 | 400 |
| pavillon | | | 420 - 500 | 500-600 |

La question du retour sur investissement d'opération locative est réelle du fait de l'accroissement des coûts fonciers et de construction.

Logements locatifs en 2009




De fait, le développement du parc se réalise plutôt dans l'ancien que dans le neuf, où les loyers d'équilibre seraient plus en adéquation avec les capacités financières

des ménages. Selon les annonces, la qualité énergétique de ce parc apparaît faible, beaucoup de DPE en catégorie E, voire F.

Il semble qu'il y ait donc sur le marché des logements locatifs, notamment dans les maisons de bourg de qualité médiocre, qui trouvent preneur auprès de personnes en situation précaire.

### 4.3.3. L'offre locative publique

La part locatif social compte 569 logements (enquête RPLS 2011).

Toutes les communes déléguées en possèdent quelques uns, mais l'essentiel est situé à St Pierre M. (227), Montrevault dans une moindre mesure (98).

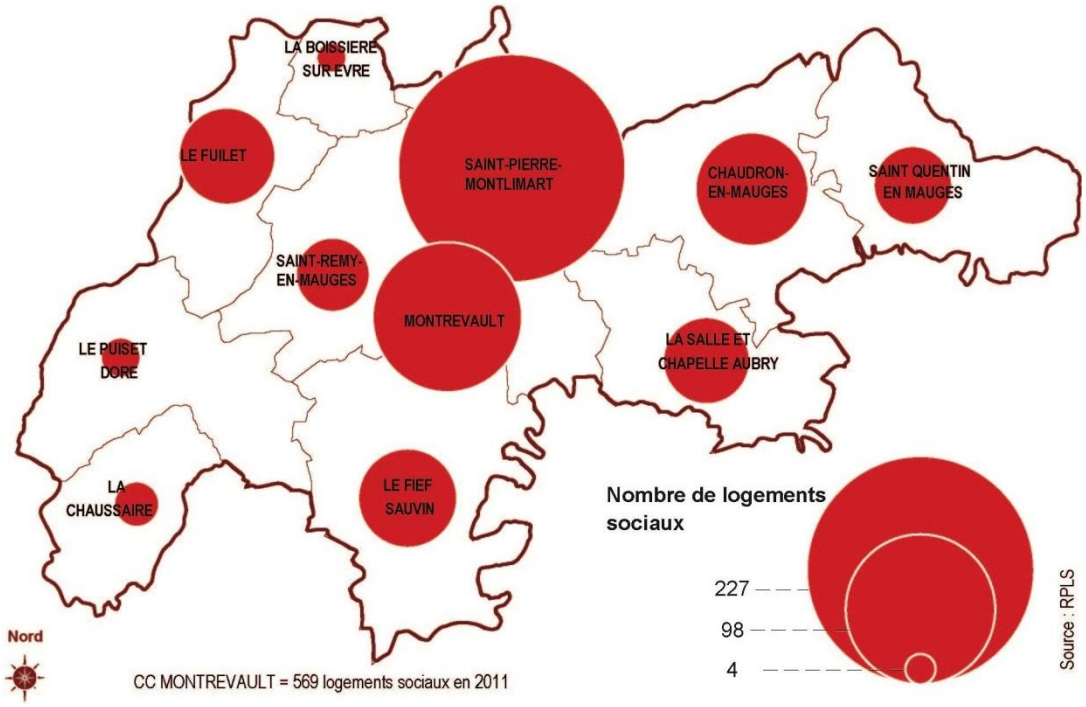
Trois principaux bailleurs interviennent, pour certains depuis les années 60 :

- Maine et Loire Habitat : 263 logements
- Sèvre et Loire Habitat : 184 logements
- Gambetta : 85 logements

Le parc est essentiellement pavillonnaire (417 logements), notamment dans les secteurs ruraux. Il y a quelques immeubles collectifs (154 logements) : à St Pierre M. (103), Montrevault (38) et de façon anecdotique à Chaudron en M. (8) et Le Fuilet (3).

Le parc locatif social se développe peu : + 6 % entre 1999 et 2009 ; 34 logements financés en PLUS entre 2005 et 2010, 1 seul PLAi ; soit 35 logements. 101 PLS ont été utilisés pour de l'hébergement de personnes âgées. Du fait de sa relative ancienneté, les niveaux de loyers sont relativement modestes mais la présence de service non couvert par les APL (jardin, garage, …) accroît la facture mensuelle d'environ 50 € (de 28 à 80€).

Logements sociaux en 2011

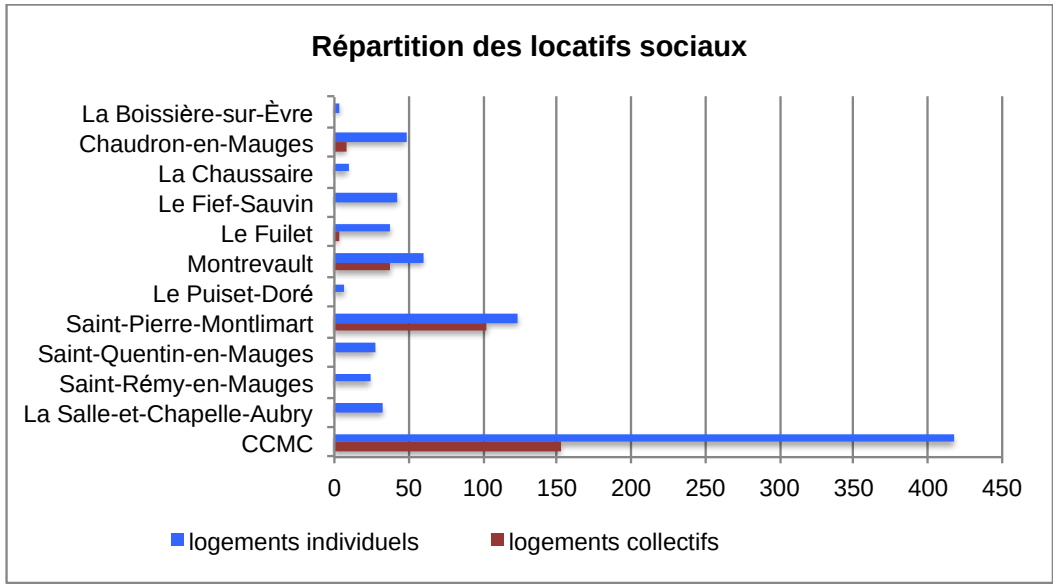


La faiblesse du nombre de logements très sociaux réduit la capacité d'accueil de ménages à très petits revenus.









Le taux de rotation global est assez élevé : 15 % avec 88 logements libérés en 2011.

Si les rotations sont plus nombreuses dans les collectifs, qui ne répondraient pas aux attentes des ménages, il y a également une mobilité non négligeable dans les secteurs ruraux, en lien avec la crise économique (absence d'emploi en perspective, moins de départ des jeunes du foyer familial, …), l'absence de service sur place mais aussi la venue ces dernières années de ménages « néo ruraux » assez démunis, peu adaptés au style de vie et sans les moyens de rester en zone rurale (pas de voiture). Par exemple le parc de Gambetta a connu 8% de mobilité en 2011 mais 0% sur Montrevault ou St Pierre M.

Plus globalement, La Chaussaire, Chaudron en Mauges, le Fief Sauvin et Saint Rémy en Mauges ont eu un taux de mobilité supérieur à 20 % en 2011.

**Une demande faible**

En demande active, 66 demandes (1er choix) étaient enregistrées au 20/06/12, soit une très faible pression : 1,29 demande par logement. Au total, 203 demandes sont recensées si on inclut tous les niveaux de choix possibles du demandeur (51 en 2ème choix). Cette demande se porte d'abord sur St Pierre M. et Montrevault qui sont les deux sites privilégiés en raison de leur capacité d'accueil, de l'offre de services et commerces. Les autres communes déléguées sont peu demandées.

La demande suit relativement bien l'offre existante en terme de type de logement : 45 sur 66 portent sur du logement individuel, 16 sont indifférentes et 5 sur du collectif. Sur l'ensemble de la demande, le ratio est similaire (respectivement 70%, 26 % et 4 %).

En terme de taille des logements, la répartition est assez proche de la composition du parc, sauf en ce qui concerne la demande en grand logement

| juin 2012 | Taille des logements parc existant | Taille des logements demandés (203 demandes) |
|---|---|---|
| T1 | 4 % | |
| T2 | 22 % | 21 % |
| T3 | 42 % | 36 % |
| T4 | 26 % | 31 % |
| T5 et + | 5 % | 12 % |

Le niveau de ressource des ménages est très faible pour près de 2/3 des 203 demandes, et montrent qu'ils relèvent plutôt de logements de type PLAi (locatif très social) que du locatif social financé par un PLUS :

- 31 % ont des revenus compris entre 0 et 20 % des revenus plafond PLUS
- 35 % ont entre 20 et 60 %

- Seulement 30 % d'entre eux ont des revenus qui sont du niveau logement PLUS, et 4 % ont des revenus supérieurs au plafond.

Selon les données du CREHA au 1/01/2011, le profil des demandeurs est très local (62% veulent rester dans leur commune de résidence actuelle). Cela illustre un besoin d'adaptation du parc à l'évolution de la demande locale (décohabitation, divorce, taille des logements, …).

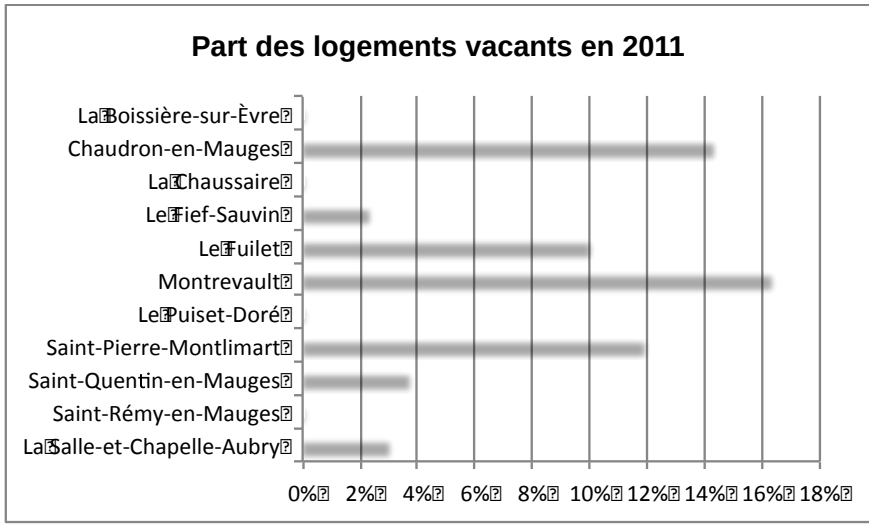
Les besoins des personnes âgées sont majeurs : près de 24 % des demandeurs avait plus de 65 ans, et des petits revenus de retraite

*Pour illustrer ces revenus et permettre de comparer par rapport aux salaires locaux, le tableau ci-dessous donne le niveau de ressource plafond par type de locatif au 1/01/2016.*

| *Composition du foyer* | *Logement financé à l'aide d'un PLAI Revenu mensuel* | *Logement financé à l'aide d'un PLUS Revenu mensuel* |
|---|---|---|
| *1 personne* | *11 060* | *20 111* |
| *2 personnes* | *16 115* | *26 856* |
| *3 personnes* | *19 378* | *32 297* |

Soumis à une faible pression et avec une mobilité élevée, le parc a régulièrement des logements vacants, notamment le collectif moins sollicité, mais qui est paradoxalement situé sur les 2 communes pôles, les plus demandées.

Ainsi, les collectifs présentent un taux de vacance plus élevé, et pour certaines opérations, les logements sont vacants depuis longtemps (place de la Poste à Montrevault).









De manière à adapter l'offre par rapport à la demande et maintenir un parc attrayant, les bailleurs utilisent plusieurs stratégies et outils :

**Le renouvellement du parc :**

- 2 immeubles ont été démolis récemment à St Pierre M., au Val des Prés (16 logements en 2 immeubles) pour être remplacés par 10 logements individuels et une quinzaine de garages construits autour des deux derniers immeubles restants (MLH). Cette démolition ne semble pas avoir eu un effet suffisant pour revaloriser ce site et les deux immeubles restants pourraient être démolis.
- À Chaudron en Mauges, une maison va être démolie (4 locatifs) et le bailleur reconstruit 5 pavillons locatifs dans le lotissement (SLH).

**La réhabilitation :**

- Un programme de restructuration des T2 en T3 est mené sur la résidence des Tilleuls (SLH)
- La réalisation de travaux de réhabilitation énergétique sur des parties de parc (divers bailleurs).

**La vente, assez peu utilisée sur le territoire :**

- 2 à St Quentin en Mauges du fait d'un parc local trop petit pour le bailleur
- 14 pavillons au Fief Sauvin (dont 3 déjà vendus)
- d'autres sites seraient en réflexion.

**La diversification de l'offre sociale :**

- l'adaptation des logements ou la construction de logements adaptés pour les personnes âgées dans les centres bourgs, voire en lien avec un Ehpad.
- La vente du patrimoine bâti est intégrée dans les Plans Stratégiques de Patrimoines des organismes. Elle constitue par ailleurs une offre en accession sociale : 78 000 € pour un T4 construit entre 1978 et 1981 au Fief Sauvin, 50 500 € le logement au-dessus du commerce à St Quentin, 64 000 € l'individuel.

Il y a peu d'opérations prévues en PSLA sur le territoire : une par MLH avec 6 PSLA à Le Fuilet, et 5 programmés à Montrevault (Belvédère). Pour les bailleurs, le secteur est assez peu porteur pour ce type de produit, mieux adapté aux zones urbaine et périurbaine plus tendues. D'autant plus qu'en cas d'échec de la vente du bien, celui-ci intègre le marché locatif au niveau PLS, c'est à dire hors marché local. Néanmoins, le PSLA fait partie des objectifs de programmation retenus par le Conseil Départemental dans son nouveau Plan Départemental de l'Habitat.

Dans ce contexte de faible pression de la demande, les opérateurs sont donc en situation d'attente et ne souhaitent pas développer leur parc, par crainte de développer de la vacance en cas de construction de nouveaux logements familiaux. Leur politique est au maintien des capacités actuelles, avec réhabilitation et/ou renouvellement. Le développement du parc s'envisage de façon progressive, ponctuelle et sur des opérations d'une certaine taille pour réduire l'impact financier (8 à 10 unités).

Par exemple, Gambetta a aujourd'hui 1 opération de 19 locatifs individuels rue de Bièvre à St Pierre Montlimart. Il procède à une réalisation en deux tranches, de façon à étaler les attributions et profiter d'un éventuel sursaut de la demande à l'annonce de la sortie d'opération.

## 4.4 Les besoins spécifiques

### 4.4.1 Le logement des jeunes

Le logement des jeunes a été étudié lors de la construction d'une Résidence Jeune Travailleurs à Beaupréau. Puis lors de l'élaboration du PLU, les communes déléguées ont fait remonter les demandes enregistrées régulièrement dans leurs locaux. Il en résulte qu'il n'apparaît pas demande locale particulière. Le logement des jeunes n'est pas ressenti comme un besoin spécifique qui ne serait pas satisfait selon les enquêtes.

La nouvelle Résidence d'Hébergement des Jeunes Travailleurs à Beaupréau (10 places en FJT), en lien avec celui de Cholet, a permis de préciser les besoins dans le cadre de l'étude préalable. Cette résidence est adaptée à la demande.

Sur le territoire, quelques secteurs expriment des besoins ponctuels, pour de l'hébergement de courte durée, de type stage, intérim, qui trouve satisfaction dans le parc existant (location chez l'habitant, meublés). En cas d'augmentation de la demande, il y aurait sans doute à chercher des solutions de mise en relation et médiation que de la construction neuve dédiée.

Il est vrai qu'à l'heure actuelle, la pression est fortement tempérée par l'absence de perspectives économiques lisibles et que la décohabitation des jeunes peut en être freinée.

Offre existante pouvant être mobilisée par les jeunes (source : enquête après des communes déléguées en 2014).

| | **Logements communaux** | **Accueil chez l'habitat** |
|---|---|---|
| La Boissière sur Evre | nc | nc |
| Chaudron en Mauges | studio (au-dessus mairie) | 1 pers âgée accueille des jeunes filles |
| | T3 (au-dessus mairie) | |
| | T3-T4 (ancienne poste) | |
| | 1 studio Sèvre Loire Habitat pouvant être meublé si demande | |
| La Chaussaire | pas de logement communaux | pas à la connaissance de la mairie |
| Le Fief Sauvin | 1 T2 | pas à la connaissance de la mairie |
| | 1 T3 | |
| | 1 T4 | |
| Le Fuilet | 1 T3 (presbystère) | 1 pers âgée, pension à la journée 20€/jour (pour stagiaire, apprenti) |

| | | |
|---|---|---|
| | | nuitée pour stagiaire aux gîtes de la Barbotine |
| Montrevault | 1 T3 près de l'école | pas à la connaissance de la mairie |
| Le Puiset Doré | 1 T3 | pas à la connaissance de la mairie, mais certaines familles louent des chambres par le bouche à oreille |
| | 1 petit logement à côté du salon de coiffure | |
| St Pierre Montlimart | type studio dispo - nombre à confirmer | pas à la connaissance de la mairie |
| Saint Quentin en Mauges | 0 | des possibilités |
| St Rémy en Mauges | 3 T3-T4 (440e) dont 1 logement d'urgence | pas à la connaissance de la mairie |
| La Salle et Chapelle Aubry | 3 pièces 70m² | oui / environ 6 |
| | studio 39m² | |

### 4.4.2 Le logement des plus démunis

L'offre en logements très sociaux type PLAi ressource ou d'insertion est très faible, à peine compensée par la présence de petits logements anciens du parc social. Par exemple, des logements individuels groupés rue du Moulin à Vent à St Pierre Montlimart offrent 5 T1 et 5 T2. Construits en 1968, réhabilités en 1986, leurs loyers sont très faibles et ils abritent de fait une population à faibles ressources, voire en difficulté. Mais ces logements sont d'une part considérés comme difficile à louer par le bailleur (trop petit) et d'autre part ne sont pas reliés à des services sociaux suffisants pour une population en ayant particulièrement besoin.

L'essentiel des demandeurs sont sous les niveaux de revenus du PLAi mais il n'y a aucune demande au titre de la loi DALO.

Montrevault sur Evre ne compte pas de logement d'urgence. Les communes déléguées possèdent des logements communaux ou peuvent mobiliser le parc social. Les demandes sont peu nombreuses et font suite à un sinistre ou une décohabitation violente.

Les recours au FSL illustrent les difficultés d'une population aux ressources modestes dans un territoire où les salaires sont faibles et où existent des possibilités d'emplois temporaires (cueillette de fruits par exemple).

Le FSL a eu à traiter :

- 26 dossiers pour aide à l'accès
- 55 dossiers pour aide au maintien dans le logement

Il y a eu très peu de dossier d'aide aux accédants en difficulté.

La polarité concentre près de la moitié des ménages ayant eu recours au FSL, mais Le Fuilet et Saint-Quentin en Mauges semblent sur-représentés.

| Communes | ACCES | MAINTIEN | TOTAL |
|---|---|---|---|
| La Boissiere-Sur-Evre | 0 | 2 | **2** |
| Chaudron En Mauges | 3 | 3 | **6** |
| La Chaussaire | 1 | 3 | **4** |
| Le Fief Sauvin | 0 | 0 | **0** |
| Le Fuilet | 3 | 8 | **11** |
| Montrevault | 8 | 11 | **19** |
| Le Puiset Dore | 0 | 4 | **4** |
| St Pierre Montlimart | 7 | 13 | **20** |
| St Quentin En Mauges | 3 | 7 | **10** |
| St Remy En Mauges | 1 | 4 | **5** |
| Salle Et Chapelle Aubry | 0 | 0 | **0** |
| **Total** | **26** | **55** | **81** |

Cette population peut rencontrer des difficultés multiples et nécessite des interventions spécifiques : l'entretien des logements dans le temps, la précarité énergétique et l'adaptation au vieillissement et au handicap.

De fait pour le Conseil Départemental, il y a dans le secteur des Mauges un vrai enjeu autour de l'accession sociale avec des risques d'échecs en lien avec l'éloignement entre lieu d'emplois et lieu de vie, donc des coûts de transport élevés. Pour autant le Fonds d'Aide aux Accédants en Difficulté n'est pas sur-sollicité :

- au Fuilet, un dossier se concluant par un refus de l'aide.
- Un dossier à Saint-Pierre Montlimart, en cours de traitement sur l'année 2012.

### 4.4.3 Le logement indigne

Le parc de logements a connu un fort renouvellement et rajeunissement sous l'impulsion de la construction neuve. Il compte cependant 35 % de logements construits avant 1949. D'après les données des services fiscaux, la catégorie des logements potentiellement indigne de catégorie 7 et 8 (« aspect et qualité de construction délabrés, matériaux bon marché, absence fréquente de locaux d'hygiène, ne présentant plus les caractères d'habitabilité ») représente environ 5 % du parc (Filocom 2009-document d'association de l'Etat).

Le territoire s'inscrit dans la politique de l'habitat du Conseil Départemental à destination des logements indignes.

Une vingtaine de cas ont été repérés par la cellule départementale de lutte contre l'habitat indigne entre 2007 et 2010 :

- 3 occupés par leur propriétaire, où les travaux sont achevés ou en cours, et la situation en passe d'être normalement résorbée.
- 8 logements initialement considérés comme vacants, pour lesquels cependant 3 opérations de travaux sont en cours
- 3 logements considérés après étude comme vacant par la mairie et dont un seul fait l'objet de travaux
- Au total, 11 dossiers traités ou en cours et 2 logements pour lesquels les désordres ne sont pas considérés comme important.

Au final, le territoire apparaît assez peu concerné par le dispositif départemental.

### 4.4.4 Le logement des personnes âgées

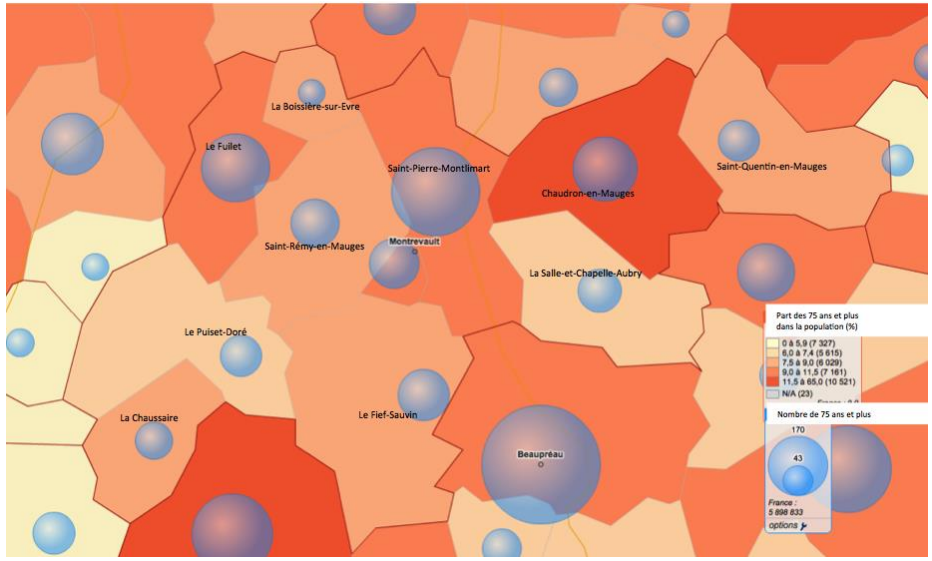
La population ayant 75 ans et plus, représente près de 8 % des habitants du territoire de la commune nouvelle de Montrevault sur Evre en 2009.

L'offre en établissement d'hébergement et/ou de soins est a priori satisfaisante avec 202 lits permanents

- Chaudron en Mauges : 77 places, dont 11 pour des personnes handicapées vieillissantes et 11 pour personnes handicapées âgées
- Le Fuilet : 71 places
- St Pierre Montlimart : 54 places

Les personnes de 75 ans et plus en 2012

Les prix pratiqués varient entre 1500 et 2000 €/mois, au delà de la capacité financière de nombreux ménages. Ils sont le plus souvent compensés par l'aide sociale, mais deviennent problématiques dans les cas de logements séparés (1 personne dépendante, l'autre valide). À l'avenir avec une diminution des ressources des futurs retraités âgés, les besoins en financement complémentaires risquent également de s'accroître.



L'offre spécifique est organisée sous diverses formes :

- 1 lit en hébergement temporaire à Chaudron en Mauges
- 8 lits en accueil permanent de personnes désorientées à St  Pierre Montlimart
- 12 lits en accueil de jour pour personnes désorientées à Chaudron en M (ouverture 2012)
- Une offre complémentaire via les locatifs sociaux localisés à proximité d'unité collective qui jouent un rôle de passerelle intéressant : 10 appartements seniors et 10 logements à la résidence des Tilleuls à Chaudron en Mauges, 6 locatifs à St Pierre Montlimart …

Le CLIC mis en place à l'échelle du Pays des Mauges centralise les places disponibles. Un tableau recense le nombre de places disponibles chaque semaine et permet ainsi de résoudre les problèmes de placement en urgence.

En dehors de ces situations d'urgence, les délais d'attente vont de quelques mois à une année.

Le maintien à domicile est la solution principale pour l'hébergement des personnes âgées. Il est soutenu par :

  - Un Service de Soins Infirmier à Domicile (SSIAD) de 115 lits intervenant sur les 3 cantons de Champtoceaux, Saint Florent et Montrevault. La CCMC l'utilise à hauteur de 24 %. Jusqu'alors, il n'y a pas eu de dossier refusé mais la situation semble se tendre et il est envisagé de cibler les personnes en GIR 1 à 3. Celles en GIR 4 seraient prises en compte lors de sortie d'hospitalisation.
  - Diverses associations et services pour le Maintien à Domicile
  - Le CLIC assure certaines démarches quand il est sollicité pour l'adaptation des logements en faisant appel à un ergothérapeute qui diagnostique les besoins en adaptation du logement (monte-escalier, transfert en rez-de-chaussée, …) ou en petit aménagement (transformation de salle de bain, suppression de quelques marches, …). Il réfléchit sur un besoin aujourd'hui non satisfait avec l'étude pour la mise en place d'une garde itinérante de nuit.

Avec le vieillissement de la population, la situation se tend progressivement et le maintien à domicile, permis grâce aux services comme le SSIAD ou le MAD, devient parfois problématique compte-tenu de la diminution des aides et des délais d'attente qui s'allongent.

Enfin, l'adaptation des logements reste un besoin permanent à satisfaire au regard du vieillissement de la population auquel s'ajoute la question de l'isolement de personnes âgées en campagne. Une intervention sur le parc des propriétaires-occupants s'avère une nécessité.

Cette intervention est possible dans le cadre du programme « habiter mieux » qui permet de concentrer des aides de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat sur le parc des propriétaires-occupants modestes et très modestes. Cette action serait à intégrer dans un dispositif d'intervention plus global sur le parc ancien, mais aussi sur le parc vacant en centre-bourg (de type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain).

### 4.4.5 Les gens du voyage

Le territoire dispose d'un terrain de petit passage, non aménagé de 4 emplacements situé dans la campagne de Chaudron en Mauges. Peu visible, il n'est pas fréquenté depuis plusieurs années.

Au titre du Schéma Départemental d'accueil des Gens du Voyage 2011-2016 signé le 29 août 2011, Montrevault sur Evre n'a pas d'obligation particulière dans la réalisation d'une aire d'accueil. Il incite cependant la collectivité à prendre la compétence afin de s'approprier les éventuels enjeux sur la mobilité et les besoins en sédentarisation

En matière de sédentarisation et d'ancrage de voyageurs sur le territoire, les communes déléguées n'ont pas identifié de besoins non satisfaits ou de caravanes non mobiles en campagne. Une situation d'expulsion d'un terrain à l'Huchepie-Pincourt a eu lieu ; elle a été suivie d'un relogement du ménage au bourg dans un locatif social.

## 4.5. Les enjeux en matière d'habitat

De façon synthétique on peut exprimer les grands enjeux d'une politique de l'habitat sous divers points :

**Maintenir une offre** équivalente à 90 logements par an

La quantité exacte des logements à produire peut être à rediscuter d'ici quelques années pour permettre le renouvellement démographique dès lors que le ralentissement dans l'implantation de familles sur le territoire perdure et favorise un vieillissement plus fort, entraînant une diminution plus rapide de la taille moyenne des ménages.

**Organiser la répartition entre** : pôle St Pierre M. et Montrevault 45 %

les autres communes déléguées 55 %

**Cibler l'accession à coût maîtrisé pour l'essentiel :**

La notion de maîtrise des prix est essentielle pour maintenir une offre adaptée à la capacité financière des ménages. Elle ne peut pas passer exclusivement par la diminution de la taille des lots qui est un objectif en soi mais n'est pas à utiliser comme variable d'ajustement exclusive des coûts.

**Réfléchir au développement du parc locatif social** en favorisant dans un premier temps l'offre spécifique pour personnes âgées plutôt qu'en logement familial. Attendre le redéveloppement des emplois avant de recréer de l'offre locative classique. **La diversification du parc** est d'abord à envisager en terme de logements spécifiques (quelques grands logements, des logements adaptés, du renouvellement ciblé) et sur certains projets**.**

**Réduire la consommation foncière** : en organisant différemment l'offre future avec une densité moindre, mais surtout en proposant une qualité urbaine, architecturale et paysagère spécifique à chaque projet.

Les densités projetées sont : 14 à 18 log/ha hors pôle,

16 à 24 log/ha St Pierre M. et Montrevault.

**Identifier la capacité à construire au sein des zones urbaines** pour y réaliser environ 30 logements par an. Cela implique une politique foncière ciblée avec peut être un soutien communautaire ou l'intervention d'un partenaire extérieur.

**Favoriser la récupération du parc ancien vacant dans les bourgs :** ce qui permet d'une part de favoriser la vie des bourgs avec le retour d'habitants et d'autre part, de remettre sur le marché des logements anciens réhabilités, témoins du patrimoine architectural local.

**Adapter le parc existant au Maintien à Domicile**, et lutter contre la précarité énergétique d'ans le parc ancien.

# E. SERVICES ET EQUIPEMENTS

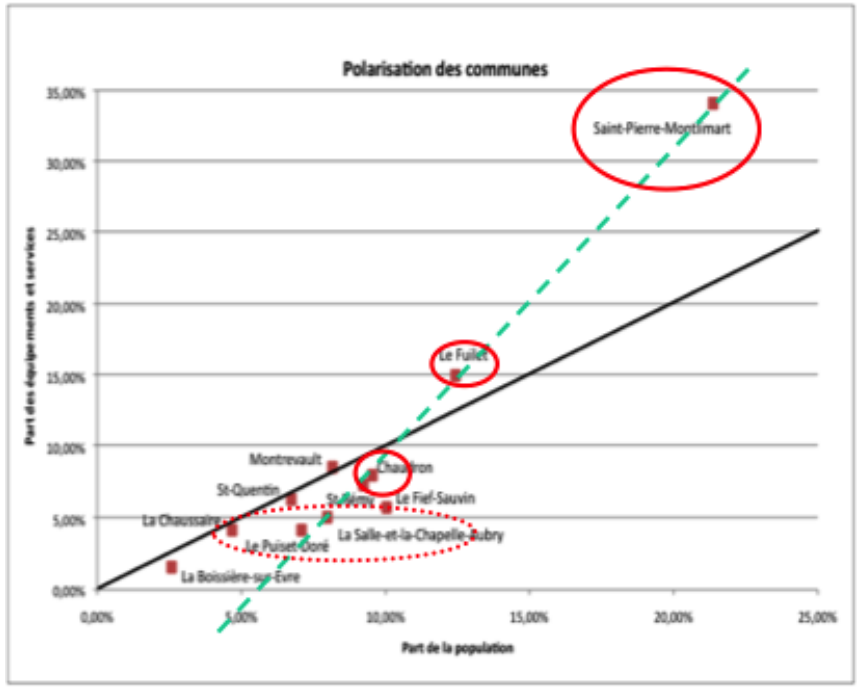
## 5.1. Répartition des services et équipements

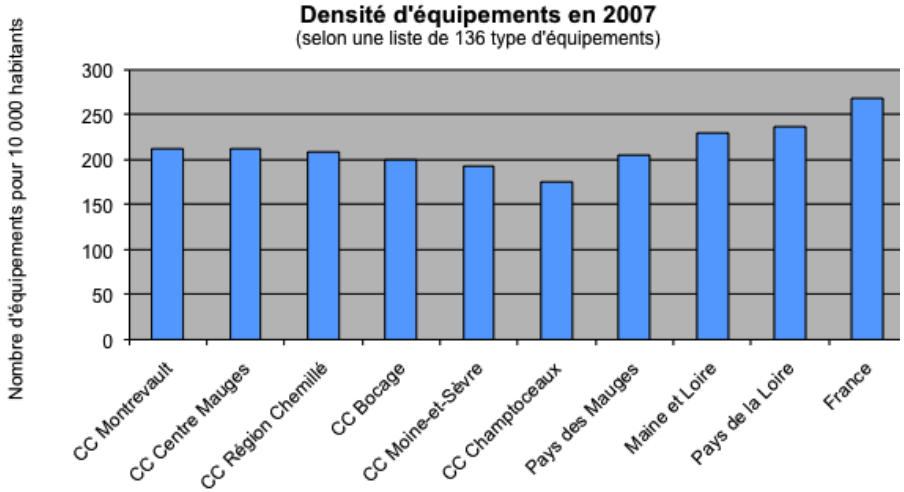
### 5.1.1. Polarisation

Dans un contexte de relatif sous-équipement du Pays des Mauges en services à la population, la structuration de la Commune nouvelle repose sur la polarité principale de Saint-Pierre-Montlimart, et celles secondaires du Fuilet et de Chaudron.

Le rayonnement de ces polarités reste très hétérogène, avec notamment une faiblesse en matière de couverture en services de proximité sur l'Ouest du territoire.

L'enjeu de l'organisation des polarités, en lien avec la préservation de la vitalité des autres communes et bourgs, passe par la capacité à coopérer avec les territoires voisins, en particulier l'affirmation des relations avec la CC Centre-Mauges à travers les polarités Saint-Pierre/Montlimart avec Beaupréau, Chaudron avec Le Pin-en-Mauges, et l'ouest du territoire avec Gesté et Villedieu.



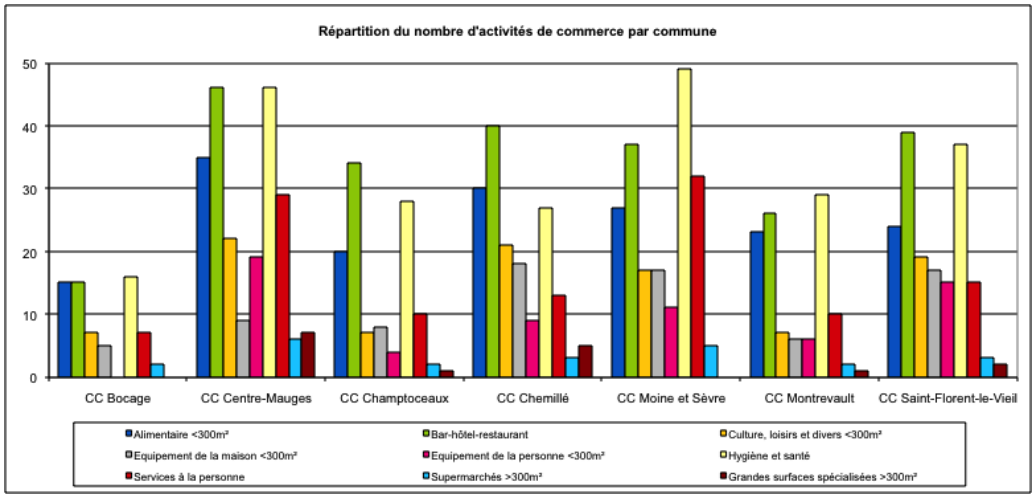



### 5.1.2. Commerces

La répartition de l'offre commerciale sur les communes de Montrevault sur Evreconfirme la forte polarisation sur Saint-Pierre-Montlimart, et la présence d'une offre de proximité dans toutes les communes avec des niveaux différents.

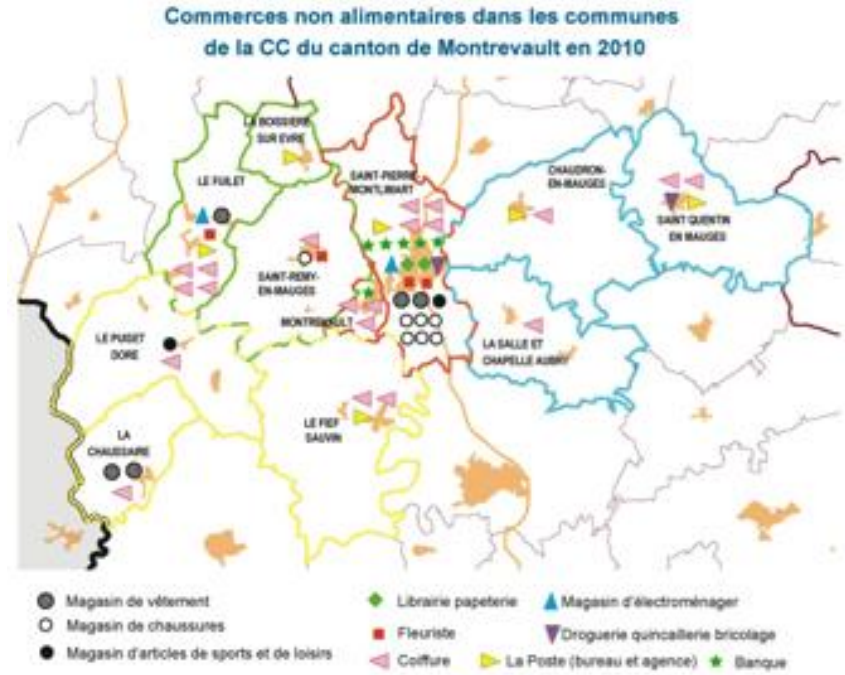
L'étude ORAC du Pays des Mauges, menée en 2010, distingue deux groupes de communes. Un premier qualifié de « communes à conforter » se consacre à la valorisation d'une offre commerciale alternative (tournée, marché, e-commerce…). Le second nommé les « communes en mutation » est appelé à un développement avec le projet de d'axe routier de Cholet à Ancenis.

L'organisation de la polarité de Saint-Pierre-Montlimart traduit ce potentiel. Avec une zone de chalandise de 17 000 habitants, l'organisation des trois sites commerciaux dans la commune (centre bourg avec les produits de premières nécessités, les quatre routes avec la Grande Surface Alimentaire, et la rue de la gare avec une offre spécialisée) traduit ce déplacement progressif de l'offre commerciale pour être au contact des flux de passage. La prolongation de cette tendance dans le cadre du futur axe routier pourrait contraindre la capacité à dynamiser la centralité du pôle principal du territoire.









### 5.1.3. Santé et actions sociales

La répartition des services de santé et d'actions sociales accentue le poids des polarités avec une forte concentration sur Saint-Pierre-Montlimart / Montrevault qui va accueillir une partie de l'offre de l'EPHAD de Saint Florent le Vieil (18 lits), des services spécialisés pour les personnes âgées sur Chaudron et une offre complète sur Le Fuilet.

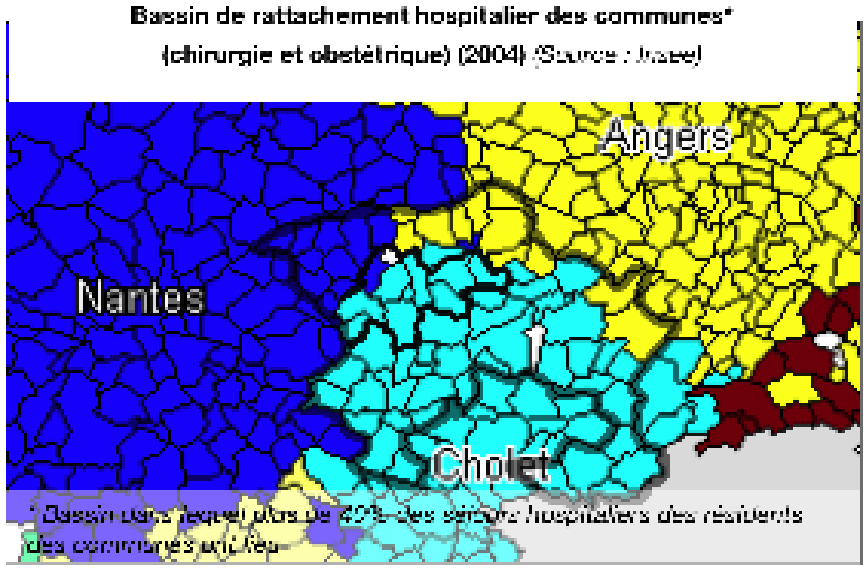
Ces trois communes bénéficient de l'implantation des maisons de santé issues de la démarche innovante menée par la CC Montrevault pour conserver des services de santé en milieu rural, d'autant que le territoire est divisé en deux en termes de rattachement à un bassin hospitalier.

Les évolutions sociétales à l'œuvre modifient les besoins, avec d'une part une diversification des demandes en lien avec les référentiels de modes de vie plus urbains des nouveaux habitants actifs, et d'autre part les besoins aigus de certaines couches de population en situation de fragilité et ou d'isolement (ménage monoparental, personne âgée…).





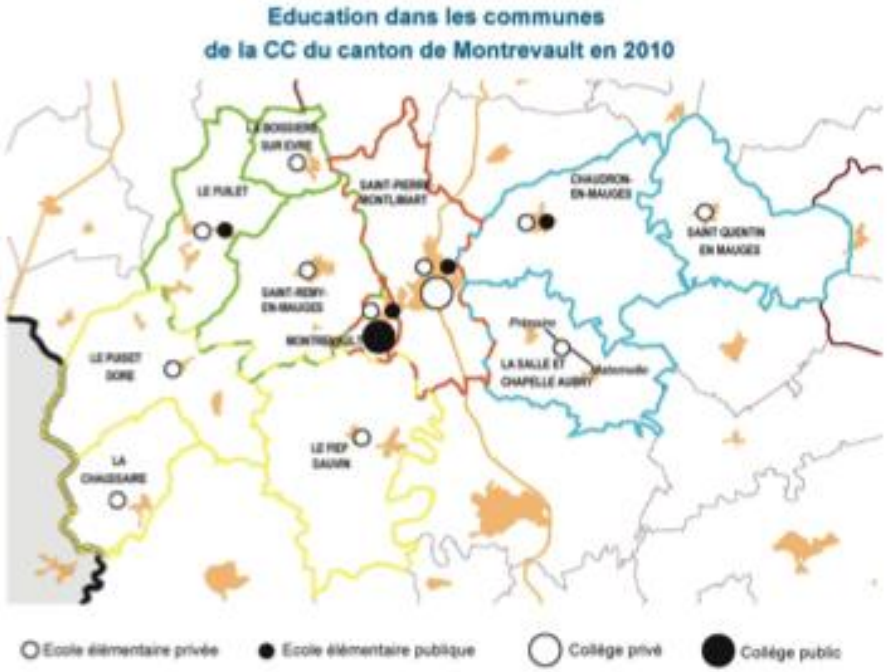




### 5.1.4. Education et formation

L'offre scolaire sur le territoire de Montrevault sur Evre s'établit de la maternelle au collège. La polarité Saint-Pierre-Montlimart / Montrevault compte deux collèges de taille équivalente qui attirent les jeunes du territoire, même si certains collégiens vont vers les établissements d'Ancenis, La Pommeraye et Beaupréau. Pour le lycée, les jeunes vont principalement à Ancenis, Beaupréau, La Pommeraye et Cholet.

Toutes les communes disposent d'une offre scolaire élémentaire, avec pour La Chaussaire et Le Puiset-Doré une organisation partagée au sein d'un regroupement pédagogique (RPI). Cette offre scolaire relève principalement de l'enseignement privé, amenant des élèves à aller dans d'autres communes pour pouvoir bénéficier d'un enseignement public, notamment à Gesté pour le Sud Ouest du territoire.




Cette diversification des demandes s'accentue avec les évolutions sociétales. Elle se répercute sur l'ensemble des services, et plus particulièrement ceux liés à la petite enfance (flexibilité et capacité de l'offre de gardes), du périscolaire, de la jeunesse, et de l'accès aux activités culturelles et sportives. Dans ce contexte, le tissu associatif continue de jouer un rôle clé, mais il se trouve confronté à des interrogations fondamentales (complexité croissante des contraintes légales, organisation des services selon une logique de pôle, qualification des bénévoles…). Cette situation a en partie motivé la CC Montrevault à se saisir de la compétence enfance-jeunesse, afin de structurer les accueils de loisirs répartis sur les polarités de Saint-Pierre-Montlimart, du Fuilet, de Chaudron et la commune du Fief-Sauvin.

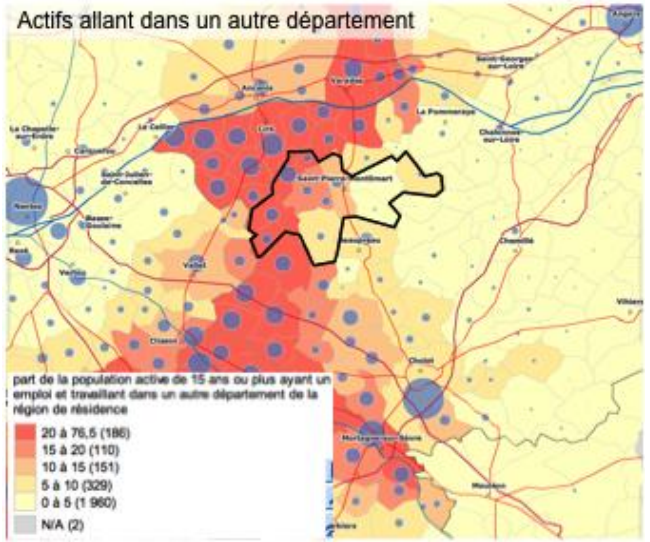
| Collèges publics | | Collèges privés | |
|---|---|---|---|
| **Commune** | ***Effectifs 2010-2011*** | **Communes** | ***Effectifs 2010-2011*** |
| Montrevault | *355* | Saint-Pierre-Montlimart | *381* |

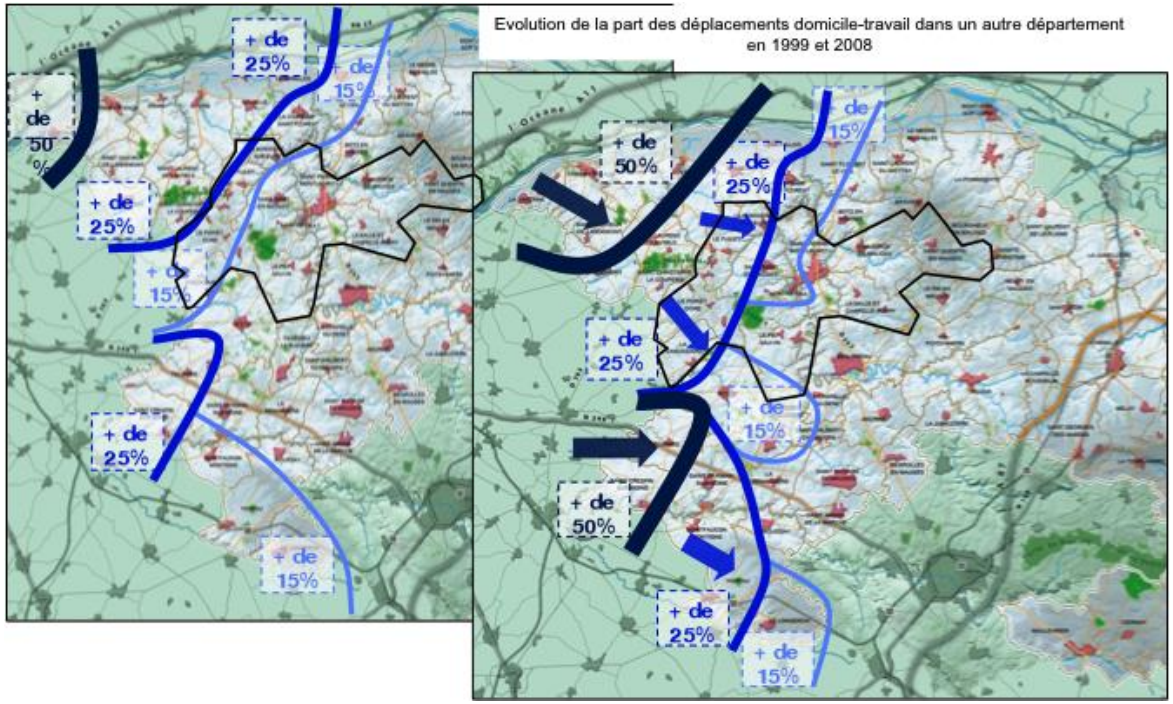
# F. MOBILITES ET DEPLACEMENTS

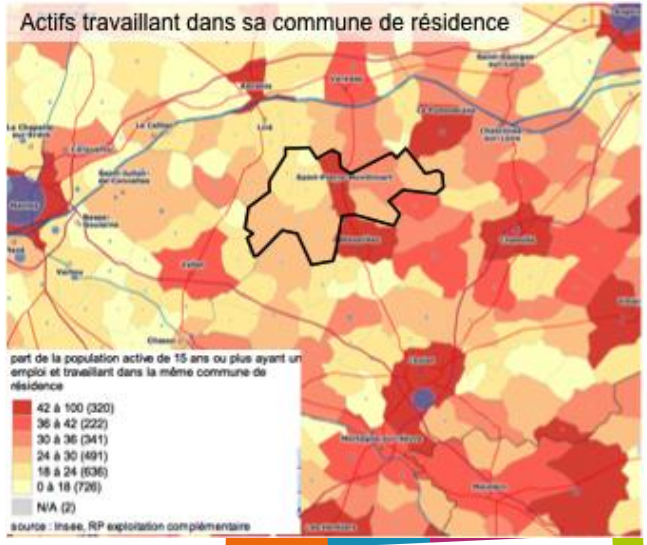
## 6.1. Déplacements domicile-travail

La part des actifs allant travailler dans un autre département est un indicateur significatif de l'influence de l'agglomération nantaise sur l'Ouest du Pays des Mauges. L'augmentation entre 1999 et 2008 traduit un agrandissement de l'aire urbaine nantaise sur le Maine-et-Loire en s'appuyant sur les pôles d'emplois secondaires situés dans le Vignoble Nantais et le Pays d'Ancenis. Seule l'Ouest de l'intercommunalité est concernée par cette tendance, à savoir principalement La Chaussaire, Le Puiset-Doré, Le Fuilet et La Boissière-sur-Evre.

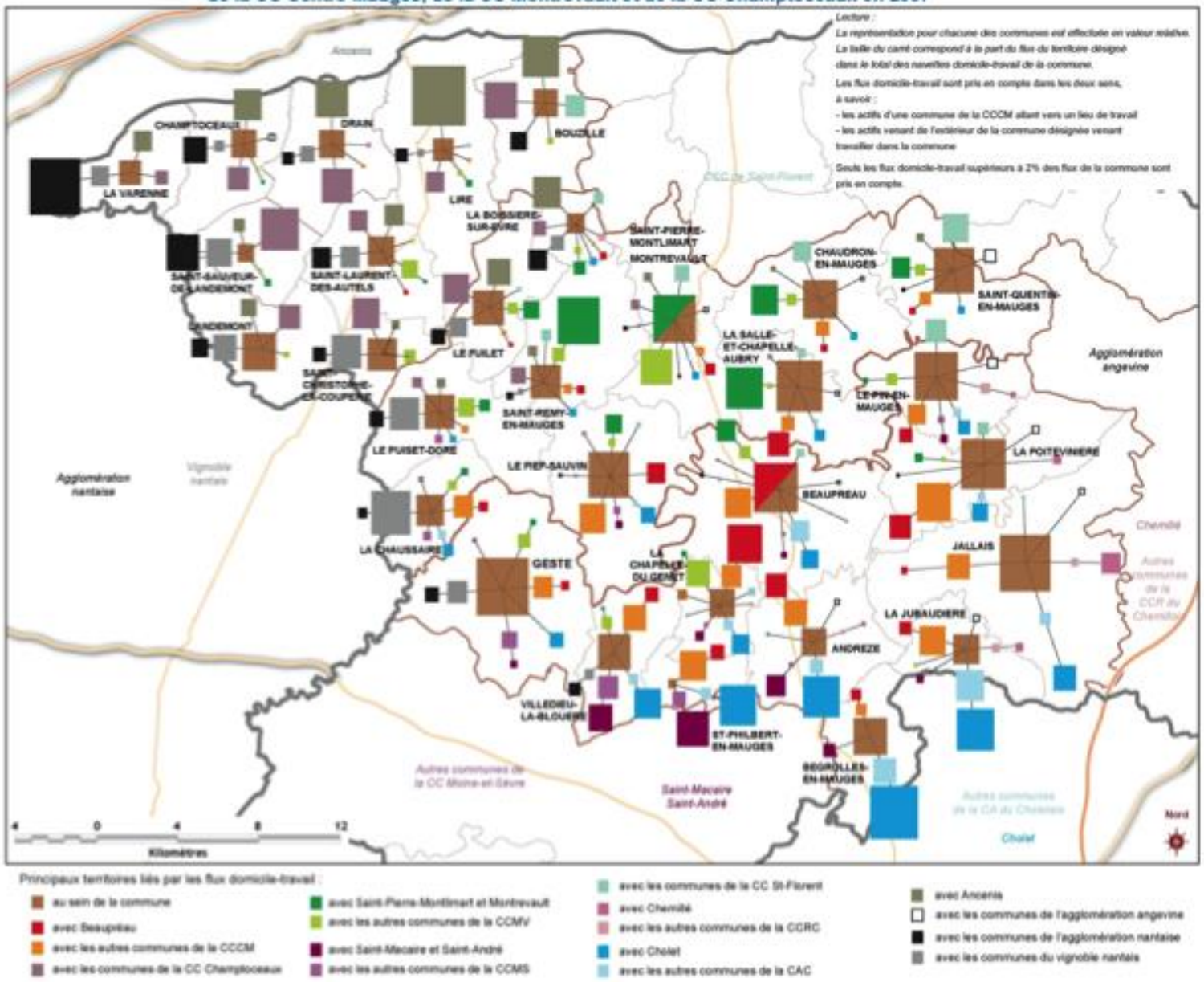
L'autre partie du territoire conserve sa structuration sur le modèle économique choletais, basé sur une proximité entre lieux de résidence et de travail, notamment au sein de la même commune pour la polarité de Saint-Pierre-Montlimart, vers laquelle converge de nombreux flux, ainsi que vers Beaupréau.



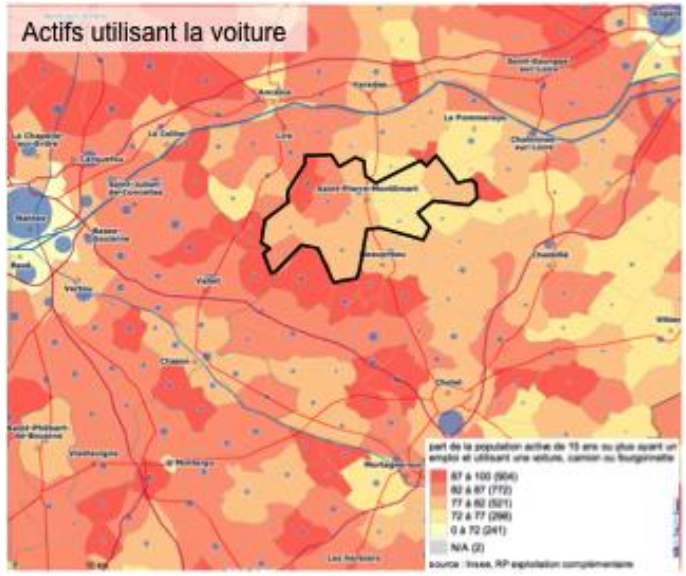



## Les déplacements domicile travail dans les communes de la CC Centre-Mauges, de la CC Montrevault et de la CC Champtoceaux en 2007

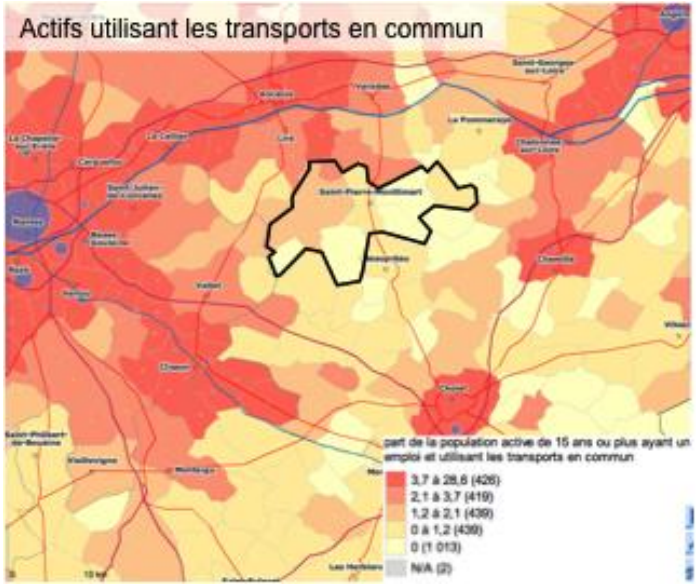


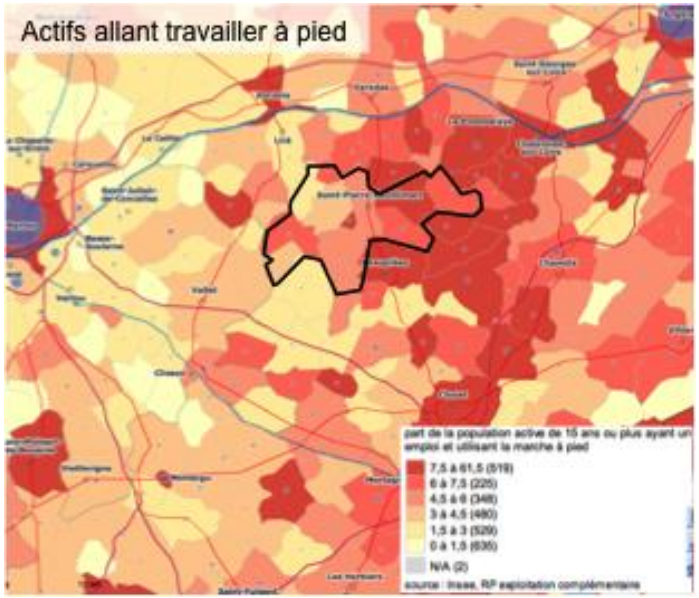
Les modes de déplacements pour les actifs traduisent ce contraste entre l'Ouest et l'Est de l'intercommunalité. La marche à pied, plus présente à l'Est, correspond à l'organisation de proximité entre lieux de travail et de résidence. En revanche, l'usage de la voiture, qui est le mode nettement majoritaire (plus de 3 déplacements sur 4), est plus marquée à l'Ouest.




Le territoire de Montrevault sur Evre s'avère peu drainé par les dessertes en transports en commun. L'accès à ces solutions, présentes sur les secteurs traversés par les lignes de chemin de fer (TER, TGV, tram-train), passe par la mise en place de solutions de rabattement pour les flux venant de la CC Montrevault, à travers une coopération accrue avec ces territoires voisins.

Au regard de la dispersion des flux d'actifs propre aux territoires ruraux, avec une nouvelle tendance à aller vers les périphéries du territoire, et en tenant compte des modes de déplacements reposant principalement sur l'automobilité, l'enjeu porte ici sur la mise en place de solutions innovantes capables de gérer les mobilités diffuses et d'organiser du report modal.



## 6.2. Les autres motifs de déplacements

Au-delà des mobilités liées au travail, Montrevault-Communauté connaît, selon les motifs de déplacements, une grande diversité de flux (voir développements ci-après sur les équipements et services) : si St Pierre présente un caractère polarisant affirmé en matière de commerce, de même que Beaupréau, pour la majeure partie de l'intercommunalité (avec une moindre force à l'égard de la partie sud-ouest), le territoire est également marqué par l'attractivité des plus grands pôles qui lui sont périphériques : Ancenis et Vallet pour le secteur ouest ; Cholet, que la voie rapide vers Beaupréau a sensiblement rapproché de la partie est de l'intercommunalité ; et enfin, La Pommeraye et Chalonnes, pour ce secteur, avec une intensité plus marquée sur la commune de St Quentin.

L'organisation de l'intercommunalité par quartiers détermine également des mobilités liées aux services qui ont été mis en place dans certaines communes pour le compte des autres communes du quartier, tout particulièrement les trois pôles santé (St Pierre, Chaudron et Le Fuilet). Les centres de loisirs jeunesse, eux -mêmes localisés selon la même logique de quartier (St Pierre, le Fuilet, Chaudron, Le Fief-Sauvin) font l'objet d'un service de transports directement mis en oeuvre par l'intercommunalité.

Si les bibliothèques sont largement réparties entre les différentes communes, et que l'intercommunalité compte plusieurs salles de spectacles, l'offre culturelle et les équipements sportifs des villes alentour constituent des facteurs de mobilités vers l'extérieur du territoire (Vallet, Beaupréau, Ancenis, Cholet).

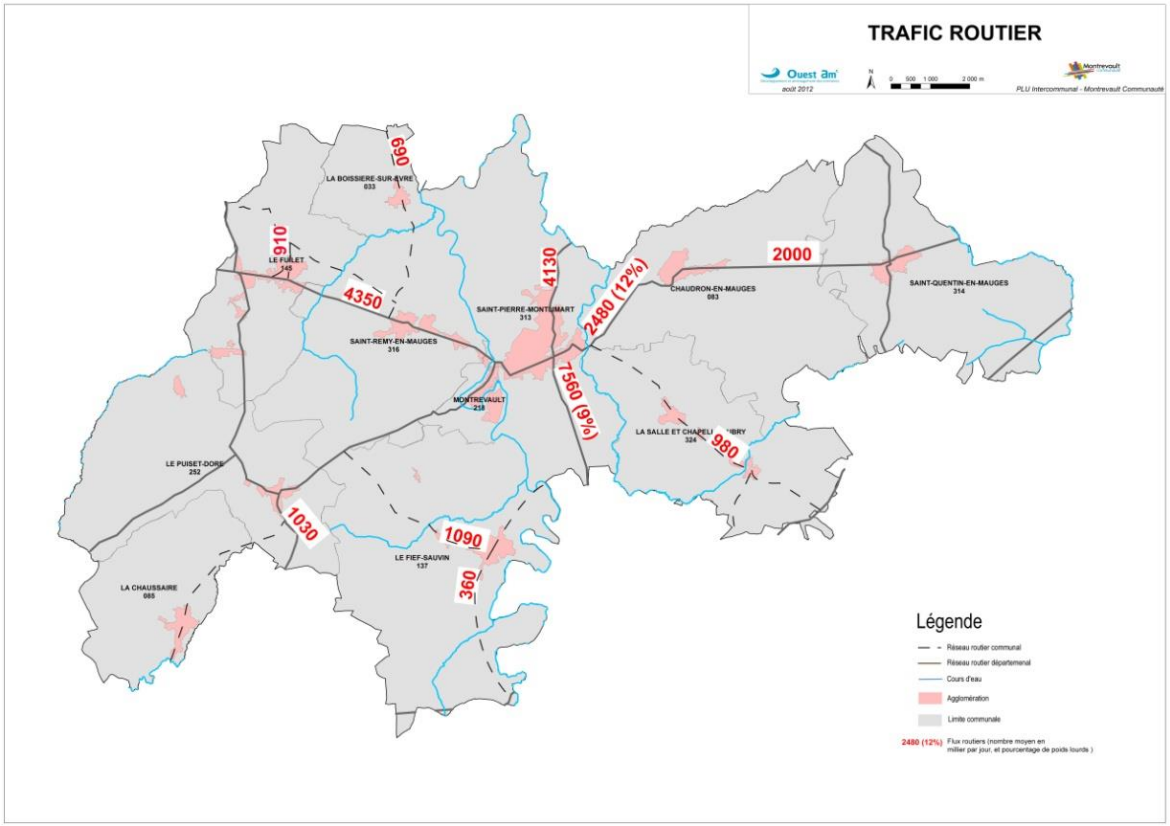
La couverture partielle du territoire en écoles publiques peut déterminer des mobilités liées à l'envoi des enfants dans une commune voisine disposant d'une école publique, sans que leur desserte fasse l'objet d'un service pris en charge par l'intercommunalité, cette dernière ne détenant pas la compétence école (il faut noter l'existence d'un service pris en charge par la commune de La Salle-et-Chapelle –Aubry pour sa population). Les principaux flux de collégiens sont à destination de Montrevault, avec une certaine fréquentation des établissements de Beaupréau, et moindrement, de la Pommeraye et d'Ancenis. Les lycéens se partagent entre Ancenis, Beaupréau, La Pommeraye et Cholet

Il faut enfin mentionner les flux liés aux loisirs de plein air et au tourisme, en soulignant la présence à proximité de l'axe de la Loire à vélo, avec un potentiel important de développement, à partir de boucles locales de pistes cyclables et de randonnées à pied.

## 6.3. L'offre en déplacements :

### 6.3.1. Le réseau routier départemental

Le territoire intercommunal est traversé par la RD 752 classée route structurante de niveau 1 dans le schéma routier départemental. La RD 752 avec 7800 véhicules par jour et un trafic poids lourds non négligeable (12%) et la RD 17 avec un trafic qui peut atteindre jusqu'à 4500 véhicules par jour constituent les principaux axes de circulation du territoire.




La RD 752 et la RD 17 se croisent dans l'agglomération de Saint Pierre Montlimart.

Les flux de circulation sont gérés par un feu tricolore.

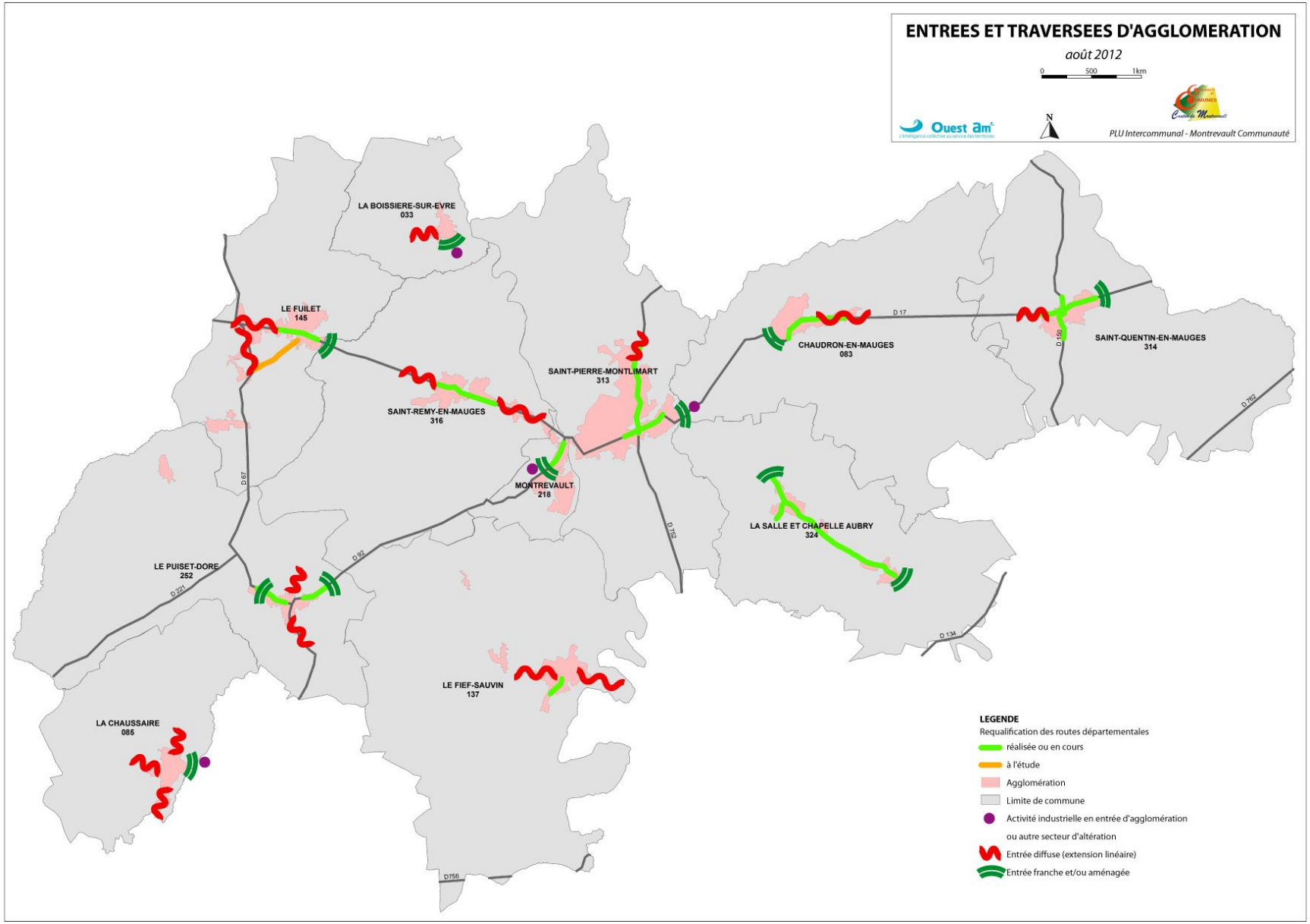
Il existe un autre carrefour complexe en raison de la sinuosité et du relief à l'entrée de Montrevault également géré avec un feu tricolore : RD 752/RD92.

L'ensemble des traversées d'agglomération est totalement ou partiellement traité en vue de la gestion de la sécurité[2].

Toutefois, certaines agglomérations sont prolongées par du bâti sous forme linéaire.

Les extensions urbaines futures doivent faire l'objet d'une réflexion en termes d'insertion dans la trame viaire notamment lorsqu'elles sont desservies par une route départementale.

[2] Source : Document d'association du Conseil Général de Maine et Loire – Mai 2012


ENTREES ET TRAVERSEES D'AGGLOMERATION
août 2012
0 500 1km
N
PLU Intercommunal - Montrevault Communauté
LA BOISSIERE-SUR-EVRE
033
LE FUILET
145
SAINT-REMY-EN-MAUGES
316
SAINT-PIERRE-MONTLIMART
313
MONTREVAULT
218
CHAUDRON-EN-MAUGES
083
SAINT-QUENTIN-EN-MAUGES
314
LA SALLE ET CHAPELLE AUBRY
324
LE PUISET-DORE
252
LE FIEF-SAUVIN
137
LA CHAUSSAIRE
085
D 17
D 67
D 92
D 221
D 753
D 134
D 762
D756
LEGENDE
Requalification des routes départementales
réalisée ou en cours
à l'étude
Agglomération
Limite de commune
Activité industrielle en entrée d'agglomération
ou autre secteur d'altération
Entrée diffuse (extension linéaire)
Entrée franche et/ou aménagée

**Une part belle à la voiture, des séquences paysagères sans lien avec la vocation commerciale ou résidentielle, une vision linéaire et non transversale de la traversée d'agglomération**



RD 17 - Avenue de Bon Air (Saint Pierre Montlimart)



RD 17 – Rue du Chalet (le Fuilet)

**Zone 30 : Aménagements de sécurité au droit des équipements, des centres ville…**



RD 17 - Avenue de la Frairie vers la Place Saint Pierre (Saint Pierre Montlimart)



RD 67 – Rue du Commerce au droit de la bibliothèque (point multimodal) – le Puiset Doré

**Des entrées de bourg banalisées : Entrée-sortie « diffuse » en raison de l'étirement des constructions**



RD 80 – Rue de la Forêt (le Fief Sauvin)



RD 134 – Rue des Peupliers (La Salle Aubry)



Rue des Moulin (la Chaussaire)



RD 60 – rue de l'Aubinière- l'agglomération de Villeneuve (Le Fief Sauvin)

**Accompagnement des besoins…**

Sécurité de fonctionnement aux abords de la RD67



RD 67 – Biofournil  - le Puiset Doré

Qualité des liaisons entre le bourg et les villages des Recoins, de la Rimonerie, la base de loisirs de la Barbotineau Fuilet

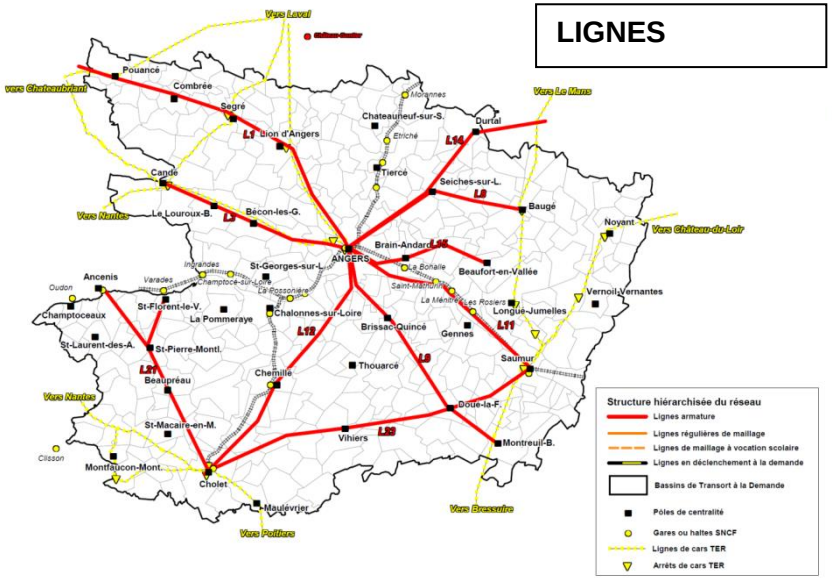


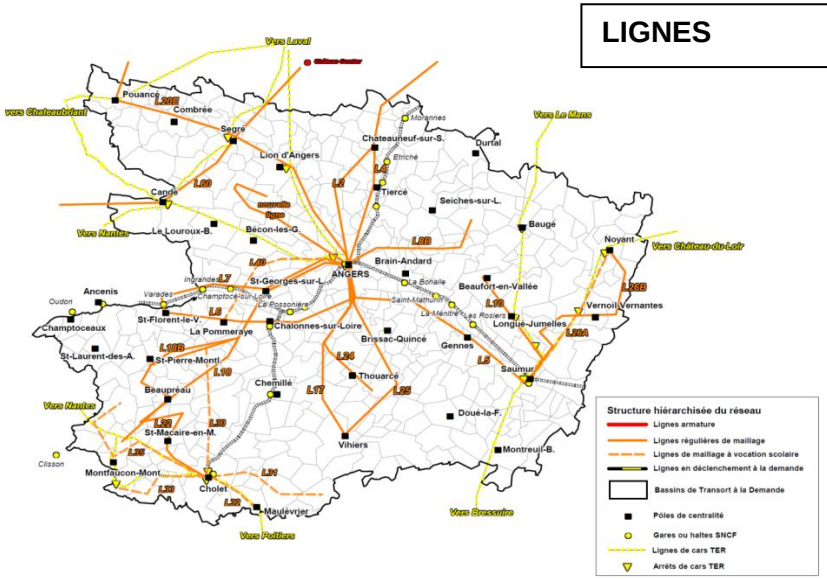
RD 67 – Rue de Vendée - le Fuilet

### 6.3.2. Les alternatives à la voiture individuelle

#### Offre des transports publics

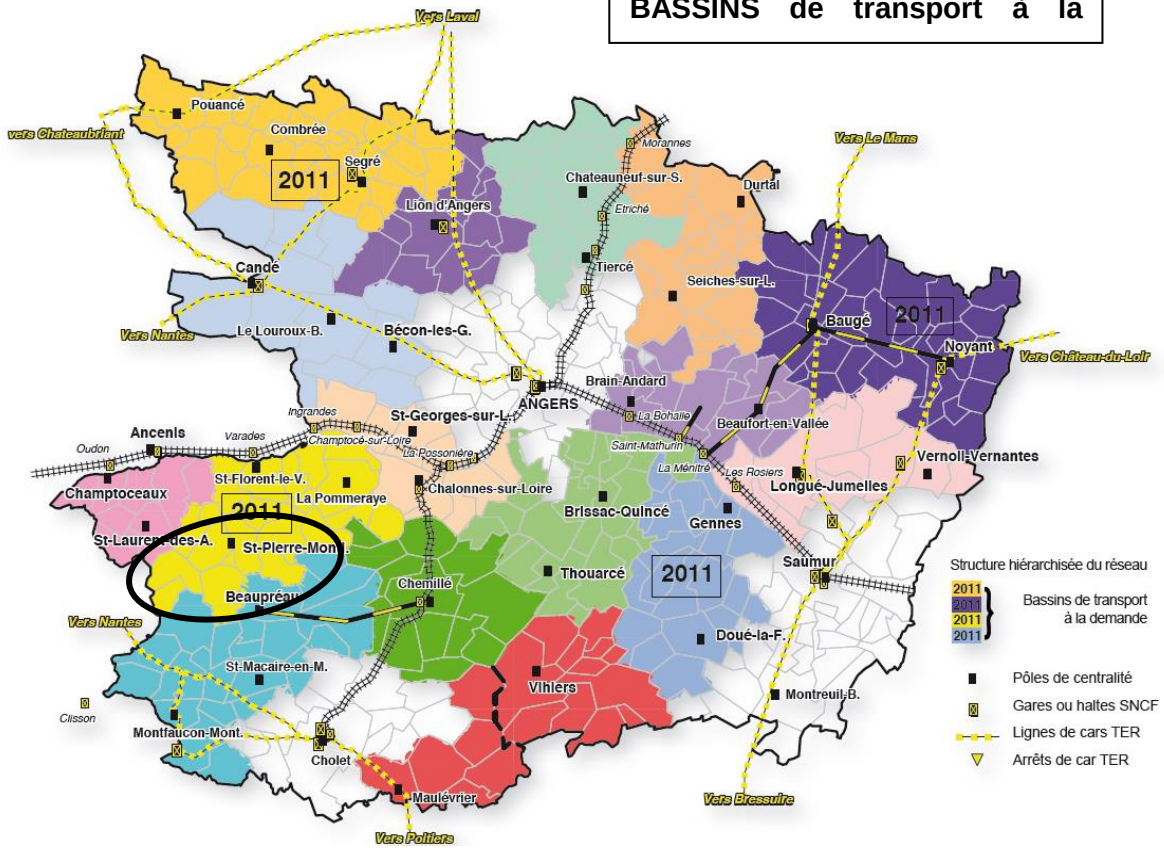
En dehors du ramassage scolaire permettant notamment aux élèves des communes du canton de rejoindre les collèges de Montrevault et de Saint Pierre Montlimart, les liaisons régulières d'Anjou Bus sont au nombre de 3 : ligne 8 et 8b, ligne 21, ligne 30.



Ce service est complété depuis 2011 par du transport à la demande depuis les points d'Arrêt Anjou bus à la demande vers un autre arrêt Anjou bus à la demande ou un arrêt Anjoubus Lignes régulières ou une gare SNCF.

**BASSINS de transport à la**



### Transports solidaires

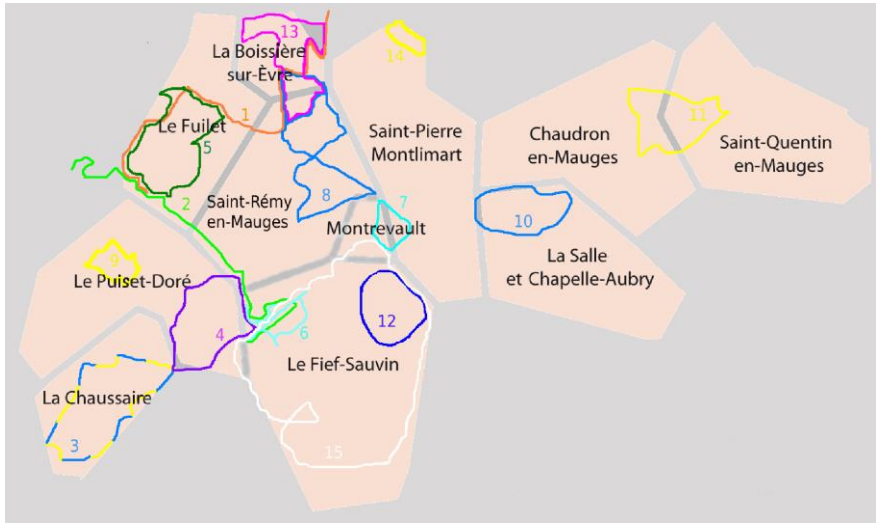
Le transport solidaire de Montrevault sur Evre  est basé sur le bénévolat et l'échange. Il permet aux personnes de se déplacer pour les nécessités de la vie courante. Les déplacements s'effectuent dans la  Communauté de communes et les communes environnantes (ex : Ancenis, Beaupréau, Cholet, Vallet...). Les mairies fournissent aux demandeurs les coordonnées du référent communal qui dispose lui-même d'une liste de chauffeurs bénévoles. Une adhésion et une règle de tarification sont disponibles.

### Les déplacements doux

Deux échelles peuvent être distinguées : celle des déplacements de proximité et utilitaire, celle de la promenade et de la randonnée.

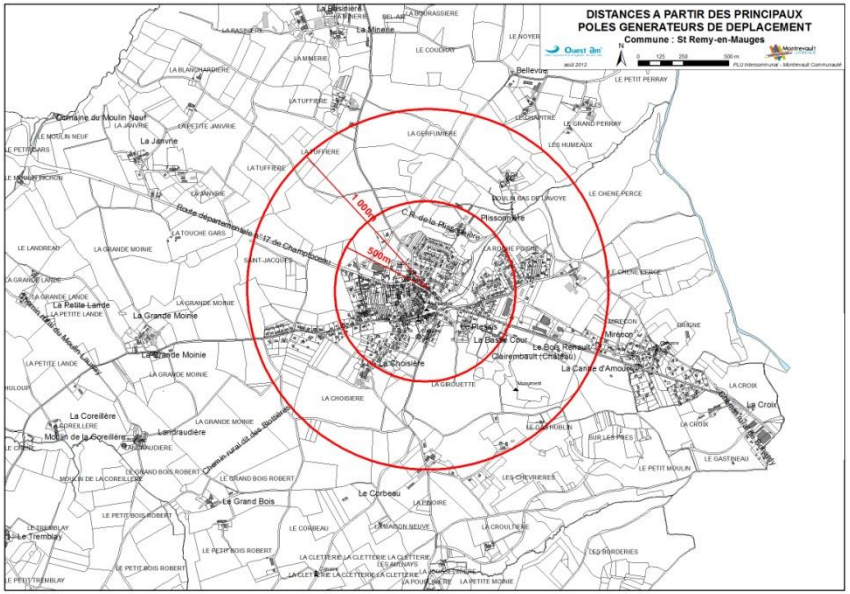
Le territoire est irrigué par 200 km de sentiers. La majorité est référencée dans le Plan Départemental des Itinéraires de Randonnées.

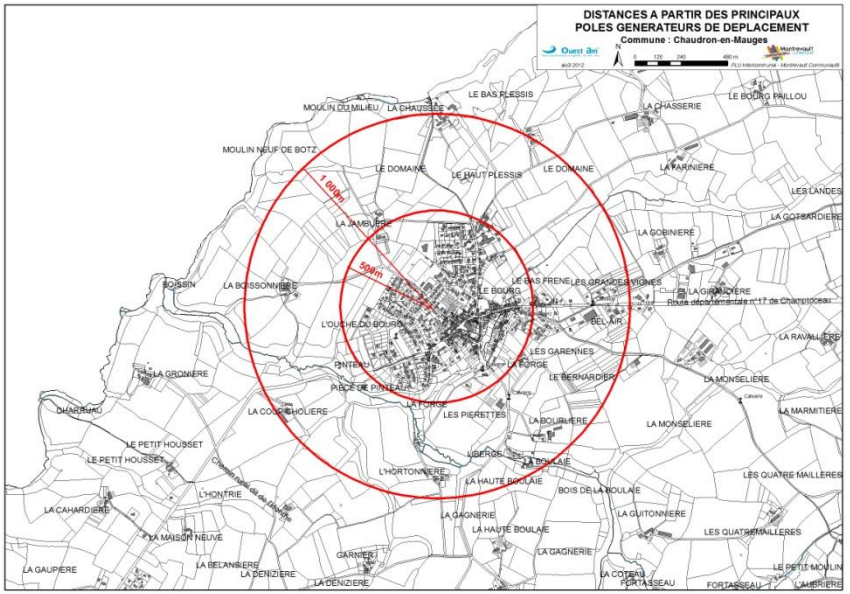
Les monuments repères du territoire : châteaux, églises, chapelles, moulins, patrimoine industriel sont « desservis » par les itinéraires.




Les agglomérations disposent, avec des densités variables, d'itinéraires en site propre pour les piétons. Les itinéraires dédiés au vélo sont plus rares : Montrevault entre le bourg et le collège, la Salle la Chapelle Aubry, le Fuilet…

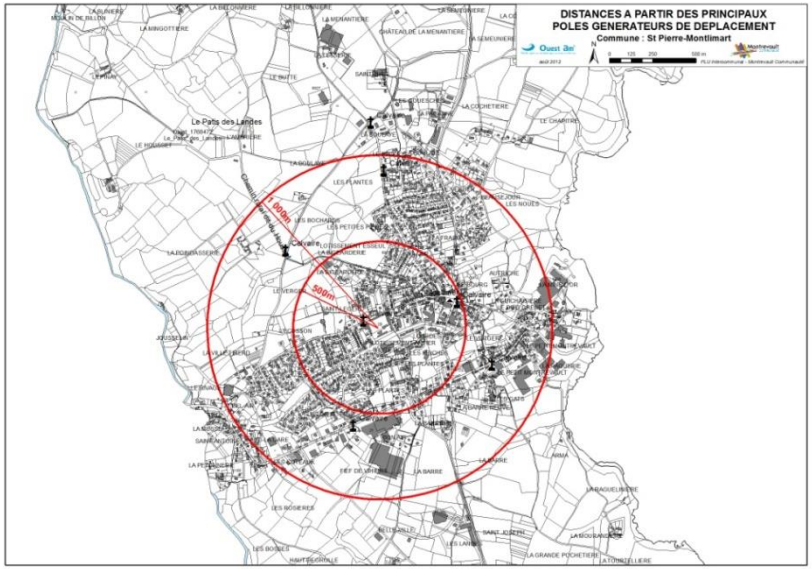
**Les agglomérations du territoire à l'échelle du piéton (500 à 1000 m entre le centre-bourg et la périphérie) – quelques exemples :**









**Une offre modeste en liaisons cyclables identifiées, un relief dissuasif…**



RD 752 -Itinéraire cyclable entre le bourg et la ZA de la Paganne (Saint Pierre Montlimart)



Les abords du collège - Montrevault





RD 134 – liaison cyclable en cours vers les équipements (La Salle Aubry)



Le relief : une difficulté pour gérer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

**Des liaisons piétonnes « utilitaires » présentes sur toutes les agglomérations, mais des continuités à développer**



Cheminement dans les quartiers – rue du Sillage (la Chaussaire)



Liaison en site propre entre l'école et la cantine (la Chaussaire)



Cheminement spontané dans une dent creuse vers l'Intermarché (Saint Pierre Montlimart)



RD 92 - Liaison en site propre rue de Leppo vers les équipements sportifs (le Puiset Doré)

**Des itinéraires en milieu urbain de qualité qui contribuent à l'identité du territoire**



Le théâtre de verdure – Saint Rémy en Mauges



Le Parc du Château du Bas-Plessis (la Chaussaire)

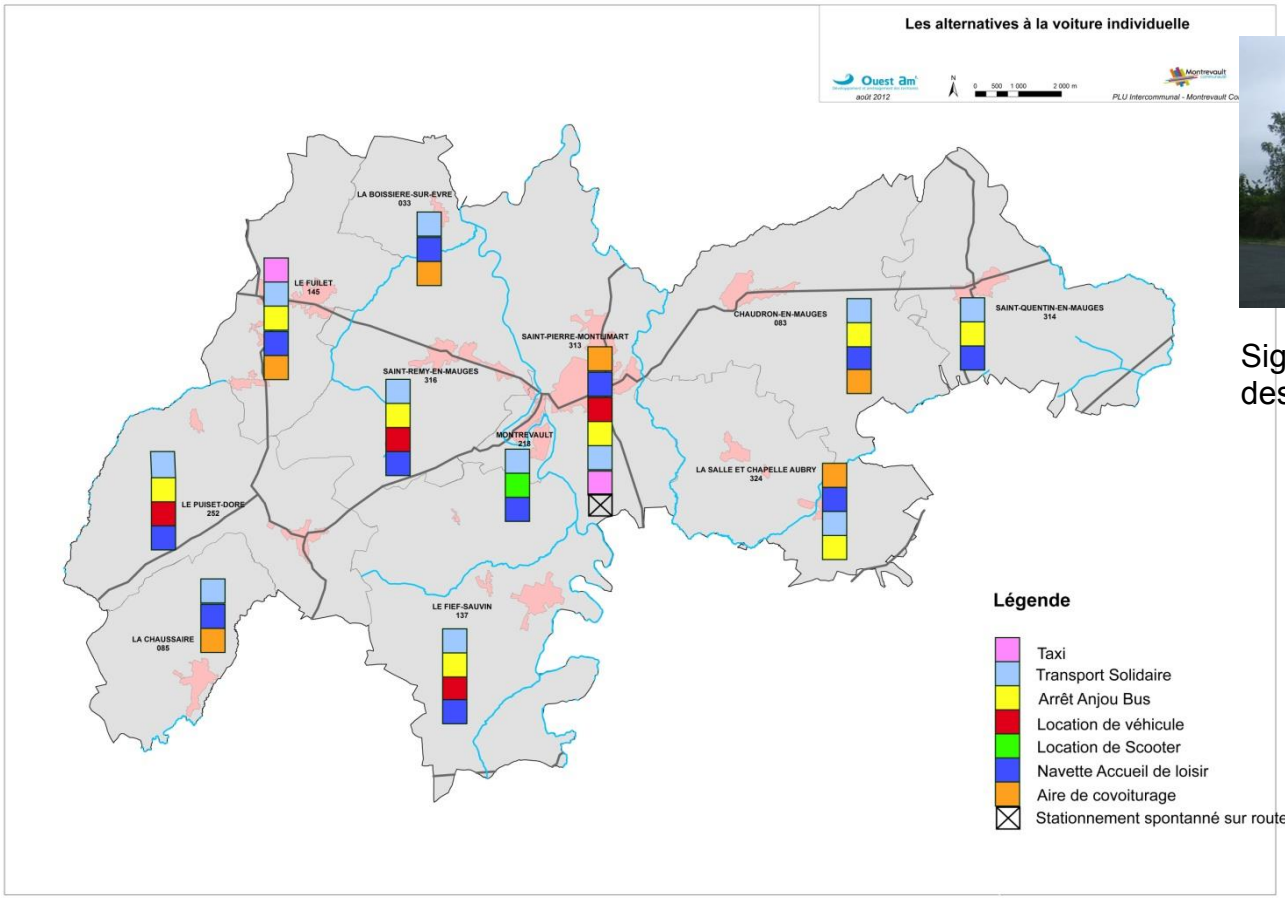


Liaison à travers les anciennes mines – trace de l'activité(Saint Pierre Montlimart)





Ambiance des venelles – cote de Raz Gué (Montrevault) et rue des Moulins (la Chaussaire)






Signalisation co-voiturage – parking des Douves (la Chaussaire)

## 6.4. Les enjeux du diagnostic au regard des mobilités

### 6.4.1. Les projets structurants pour le Pays

L'amélioration des conditions de circulation Nord/Sud à l'échelle du Pays est affirmée comme objectif prioritaire par le SCOT (amélioration de l'axe combiné Ancenis/Cholet/Saint Philibert de Grand Lieu) qui rappelle l'échéance de 2025 selon les dernières perspectives envisagées par le schéma routier départemental. Elle offrira des opportunités de nouveaux partenariats entre les territoires, des opportunités de se différencier, pour attirer des flux choisis, et ainsi tirer parti des dynamiques environnantes.

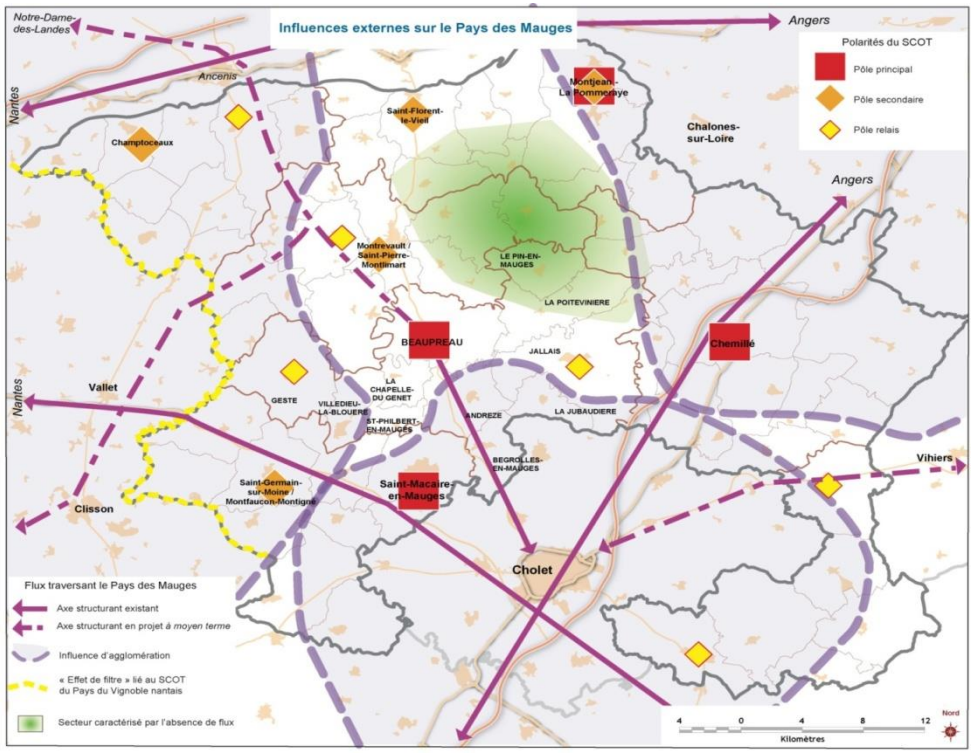
Cet axe a pour vocation de relier les pôles de centralités des départements de Maine et Loire et de la Loire Atlantique : Ancenis, Saint Pierre Montlimart-Montrevault, Beaupréau, Vallet, Clisson.

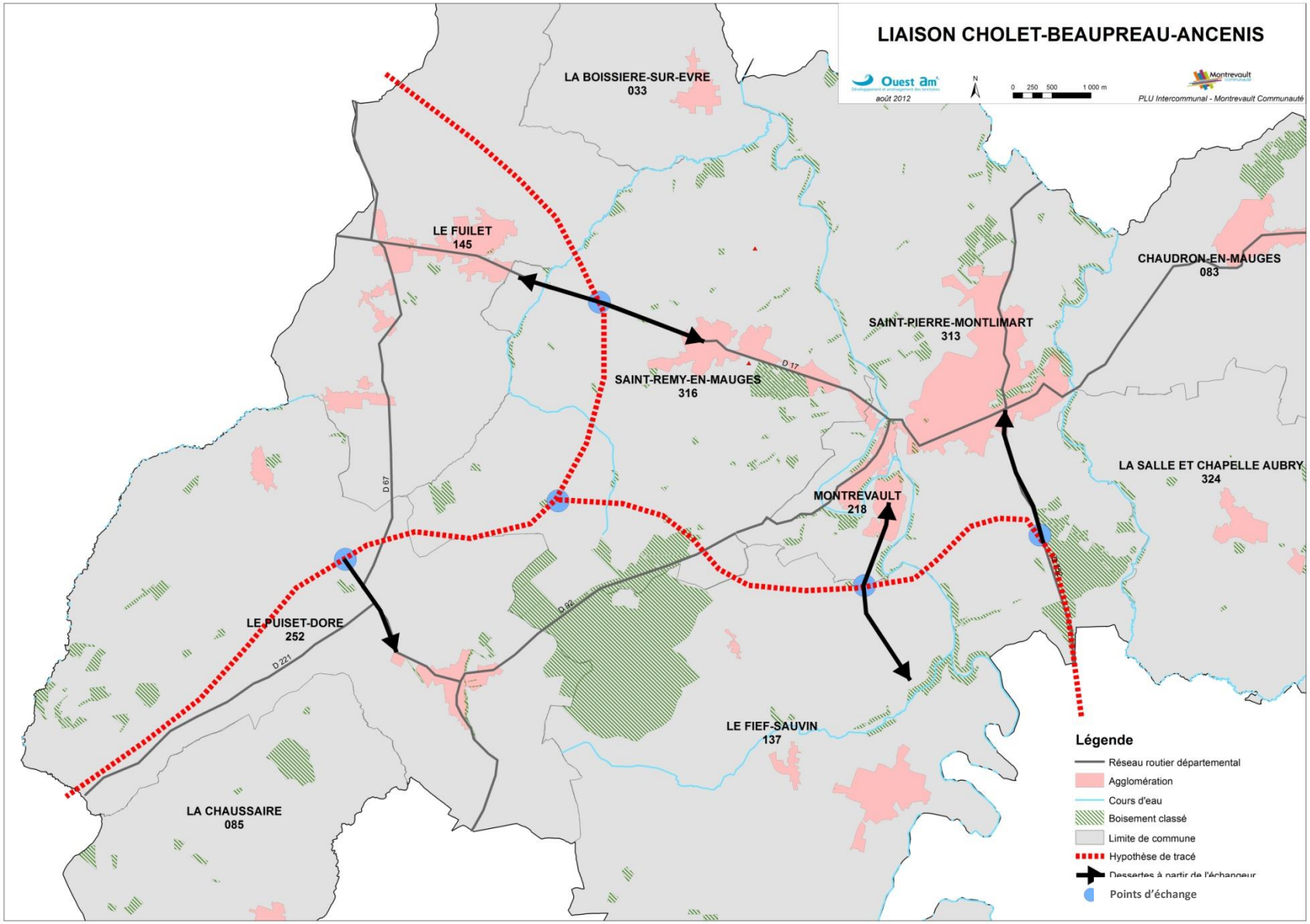
Cet aménagement sera primordial pour le développement de la zone des Alliés au Fuilet.

Il entrainera des reports probables de trafic notamment poids lourds en dehors des agglomérations de Saint Pierre Montlimart-Montrevault. A termes, ces évolutions influeront sur la vocation et le gabarit des traversées d'agglomération.

Les communes de le Fuilet, Saint Rémy en Mauges, Montrevault, le Puiset Doré, le Fief Sauvin) sont concernées par le fuseau (voir carte spécifique ci-après). Il s'agit d' d'anticiper la réalisation de cet itinéraire et de sa mise à 2x2 voies dans une phase ultérieure :

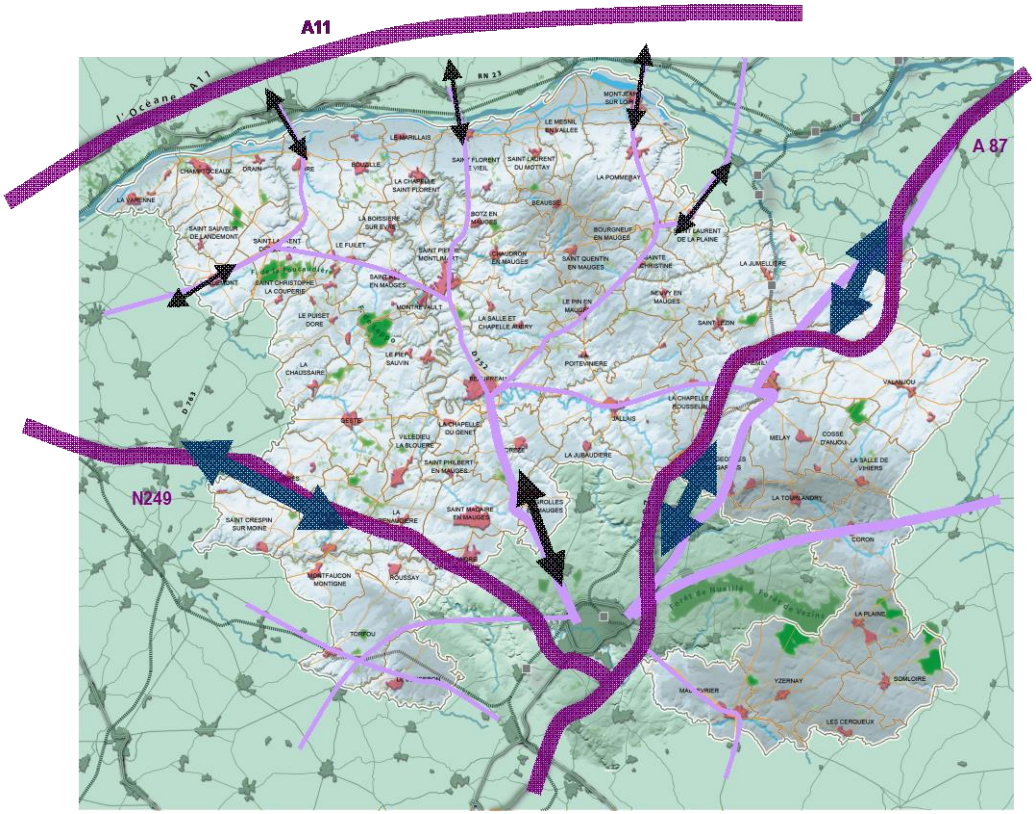
- Permettre la réalisation de ces infrastructures
- Réfléchir aux implications en termes de développement urbain et de localisation des nouveaux équipements




LIAISON CHOLET-BEAUPREAU-ANCENIS
août 2012
0 250 500 1 000 m
PLU Intercommunal - Montrevault Communauté
LA BOISSIERE-SUR-EVRE
033
LE FUILET
145
CHAUDRON-EN-MAUGES
083
SAINT-PIERRE-MONTLIMART
313
SAINT-REMY-EN-MAUGES
316
D 17
D 67
LA SALLE ET CHAPELLE AUBRY
324
MONTREVAULT
218
LE PUISET-DORE
252
D 221
D 93
LE FIEF-SAUVIN
137
LA CHAUSSAIRE
085
Légende
Réseau routier départemental
Agglomération
Cours d'eau
Boisement classé
Limite de commune
Hypothèse de tracé
Points d'échange

### 6.4.2. L'organisation de la desserte en transport collectif ou les différentes solutions de mobilité

Les mobilités sont contraintes par des réseaux routiers et ferroviaires, structurés par rapport à Nantes, Angers et Cholet, et qui n'irriguent pas directement le cœur du territoire. Ce contexte pose avec une acuité particulière la question des rabattements vers les pôles d'échanges et de la mise en place de solutions alternatives à la voiture individuelle de nature à favoriser le report modal.




Les enjeux sont réels concernant la mobilité domicile-travail pour un territoire rural marqué par des flux quotidiens significatifs vers les périphéries du territoire, tout particulièrement vers Nantes.

Le PLU devra contribuer, notamment par les modes d'urbanisation choisis, à encourager la mise en place de solutions, sans doute combinées et modulaires, de nature à optimiser l'ensemble des mobilités et à favoriser le report modal.

De fait, le transport collectif massifié n'est pas adapté au territoire. L'objectif principal est le développement de l'intermodalité via les axes suivants :

- La création de points de rabattement centralisant une offre de plusieurs modes de transport ;
- Le développement de différentes solutions de transport (bus, co-voiturage, transport à la demande(TAD), mode doux…) favorisant la flexibilité et la diversité de l'offre ;
- L'amélioration de la mise en relation de la demande et des différents types d'offre (centrale de mobilité) en lien avec l'offre départementale (centrale de réservation pour le TAD).

L'armature principale de Montrevault sur Evre  représentée par les arrêts Anjou bus notamment de Saint Pierre Montlimart/Montrevault en tant que points de rabattement, le transport à la demande, le transport solidaire est grandement en place. Des communes ont identifié des parkings de co-voiturage. Il s'agit d'avantage de favoriser la mutation des comportements en s'appuyant sur les supports tels que les centrales de mobilité notamment sans omettre de vérifier les potentialités en termes de stationnement voiture et vélo autour des pôles de rabattement, la fonctionnalité des aires de co-voiturage. Ces potentialités s'accorderont avec la montée en puissance progressive, la flexibilité de ces nouveaux modes de mobilité.

**Les enjeux en termes de déplacements doux** résident dans le renforcement des dessertes des pôles générateurs de mobilité de proximité : équipements scolaires, équipements publics, commerces et services, zones d'activités…



Les enjeux portent à la fois sur la poursuite de la sécurisation des itinéraires au droit des traversés d'agglomération par les routes de transit et sur le développement d'un réseau cohérent et lisible de continuités piétonnes au sein des agglomérations. La topographie, les distances, le tissu urbain privatif sont autant de limites au développement d'un réseau confortable et sûr.

Le pôle Montrevault/Saint Pierre Montlimart s'inscrit dans une autre dimension : celle de la « concentration » amenée à être renforcée des services et équipements qui sont générateurs de déplacements plus nombreux, celle d'une agglomération plus étendue, mais aussi celle d'un territoire contraint sur le plan physique pour les continuités d'itinéraires. Le relief et les paysages qu'il génère sont cependant des supports de qualité pour les itinéraires de promenade.

Ces dispositions s'inscrivent dans le cadre de réflexion mené à l'échelle des Mauges et dans la continuité du SCOT : une étude des mobilités avec un programme d'actions ont effectivement été défini en février 2015 permettant d'appréhender cette thématique à toutes les échelles : lien avec les territoires voisins des Mauges et notamment les grandes agglomérations et les gares les plus proches, cohérence et complémentarité de l'offre entre les communes nouvelles des Mauges et complémentarité interne aux communes nouvelles.

### 6.4.3. Accessibilité

Toutes les communes ont établi un programme d'action au titre d'un Plan d'Accessibilité de la Voirie et des Espaces Publics (PAVE). Le diagnostic et le programme d'action ont été élaborés avec l'aide de la Communauté de Communes. Les opérations de renouvellement urbain et les extensions devront être cohérentes et développer le réseau des itinéraires adaptés.

# G. LA DESSERTE NUMERIQUE

La desserte numérique vise à développer les services à la population et aux entreprises. Elle constitue un complément aux besoins en mobilité, dont la vocation ira croissant.

Un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) est en cours d'élaboration à l'échelle du département. Il est destiné à organiser la desserte numérique du territoire en concertation avec les différents acteurs (opérateurs, territoires et autres acteurs publics).

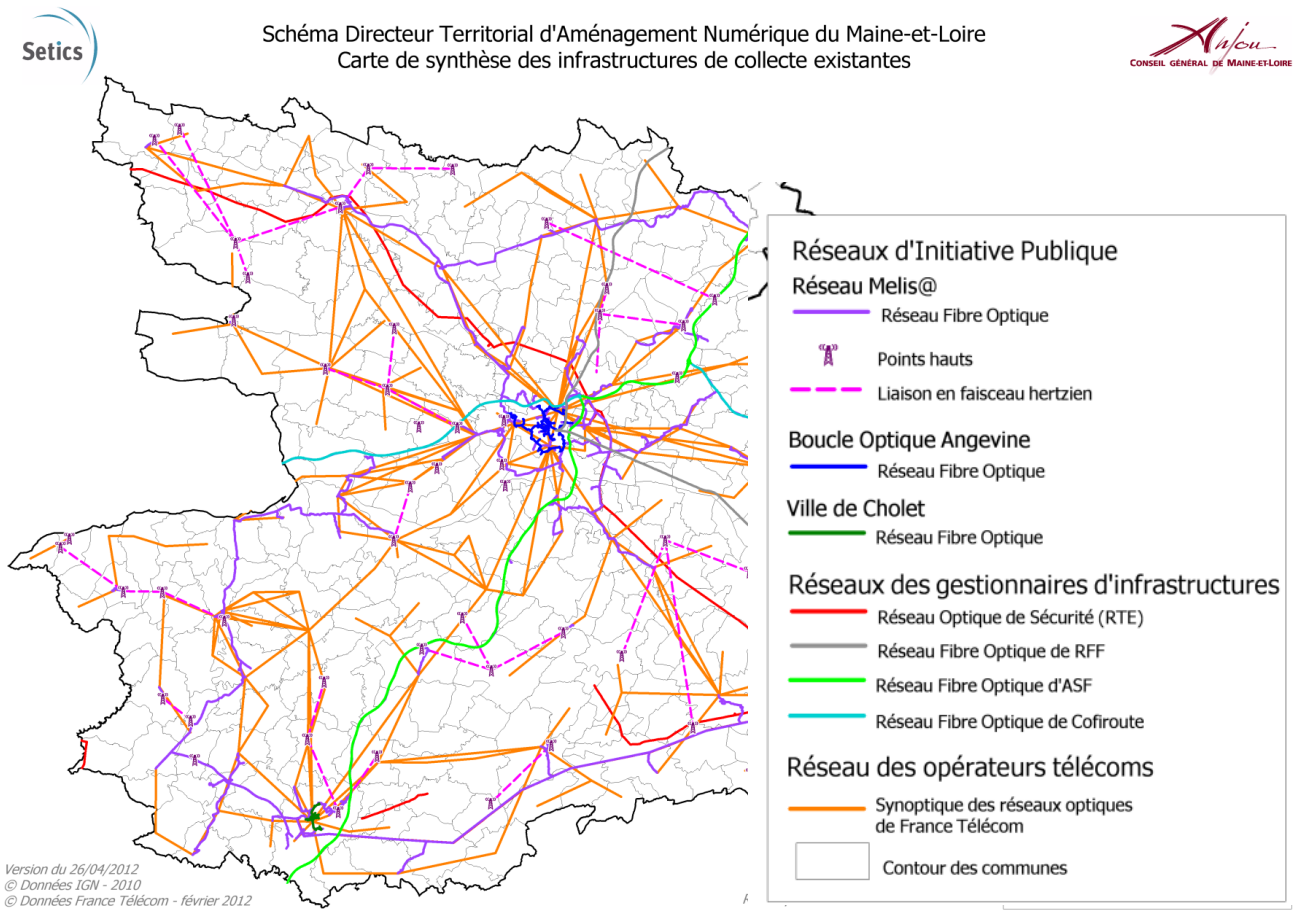
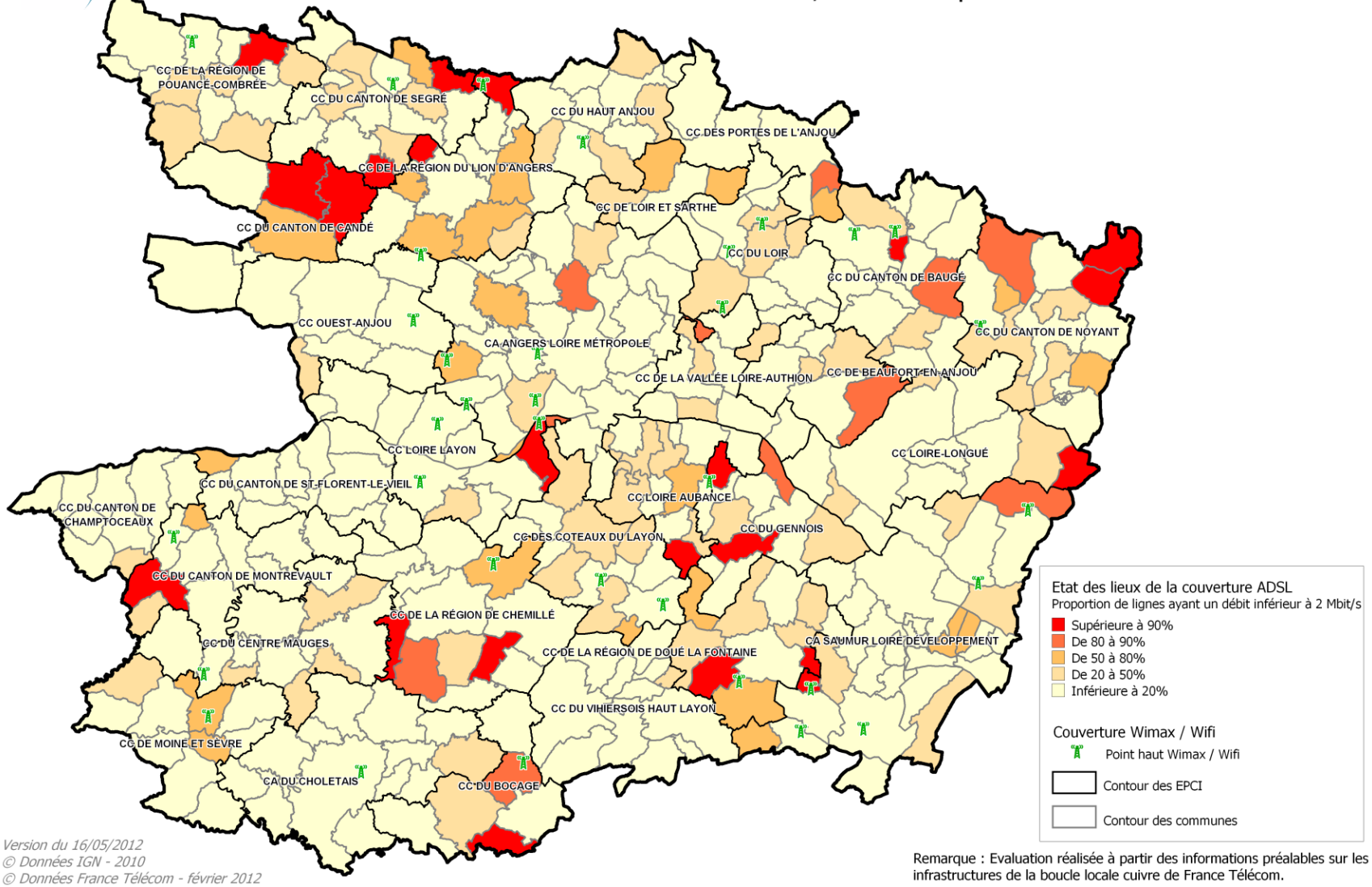


Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Maine-et-Loire
Etat des lieux de la couverture ADSL et Wimax / Wifi du département

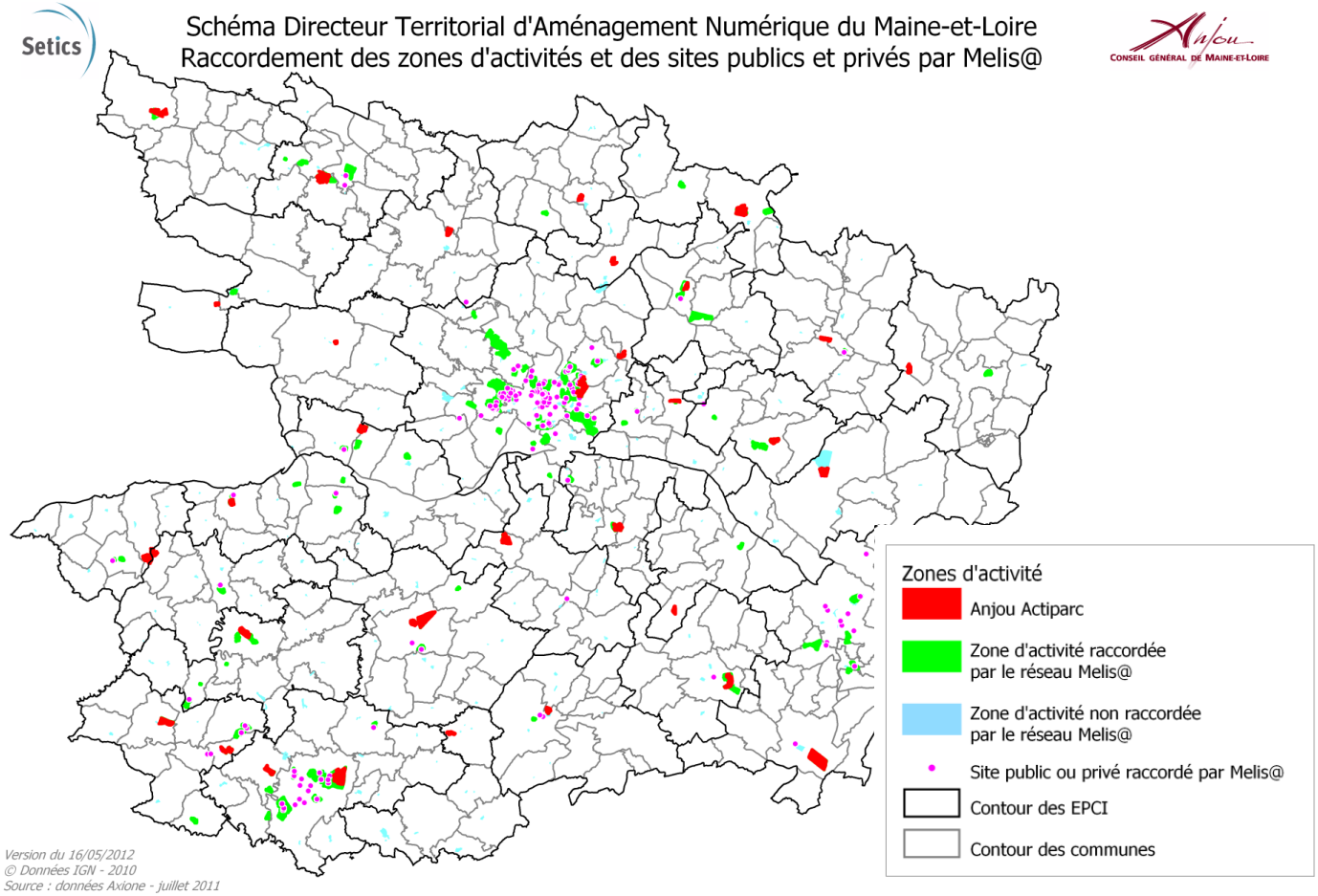



*Version du 16/05/2012*
*© Données IGN - 2010*
*© Données France Télécom - février 2012*

Remarque : Evaluation réalisée à partir des informations préalables sur les infrastructures de la boucle locale cuivre de France Télécom.

300 foyers environ sont inéligibles à l'offre ADSL à l'échelle de Montrevault sur Evre . Le nombre passe à environ 100 foyers inéligibles après la mise en place de l'offre Mélis@. Cela concerne principalement la Chaussaire.

Le SDTAN retient comme priorité pour le « grand public », le traitement des zones blanches / grises du territoire et l'apport d'un meilleur service haut débit aux habitants, probablement de niveau au moins Triple Play.



Le SDTAN retient pour les autres acteurs économiques les priorités suivantes :

- L'apport d'un service de qualité aux entreprises (communication et pédagogie à renforcer auprès des EPCI).
- Amélioration de l'offre actuelle : tarification, couverture géographique, demande d'amplification de Mélis@.

**Le développement de la desserte numérique selon le SCOT** vise à renforcer l'offre de services de proximité à la population afin de lui donner une visibilité et un socle économique suffisant. Il va de pair avec le développement de micro-activités (télétravail) dirigées vers la population ou les entreprises. Il vise par ailleurs à offrir des alternatives aux déplacements et enfin à améliorer les connexions avec les territoires extérieurs.

Le programme de déploiement de Mélis@ et les orientations qui vont être retenues par le SDTAN visent à répondre aux besoins du Pays des Mauges. Dans le cadre du Programme National Très Haut Débit, les opérateurs privés ont annoncé leurs projets de déploiement THD, suite à « l'Appel à manifestations d'intentions d'investissement » lancé par le Gouvernement en août 2010. A l'échelle du Maine-et-Loire, seules 44 communes d'Angers Loire Métropole, de l'agglomération du Choletais et de Saumur seront couvertes en THD à l'horizon 2015, soient 48% de la population du département.

Les services numériques transitant par Mélis@ reposent sur des offres d'opérateurs privés. Elles s'appuient sur différentes technologies (xDSL, fibre optique, Wimax, iXen P2P) pour lesquelles les opérateurs déterminent le niveau de leur offre selon les conditions et la qualité de la desserte numérique (type de raccordement, symétrie de la desserte, vitesse de performance, disponibilité du service, support client…).

Le SCOT du Pays des Mauges indique dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) la mise en œuvre progressive de la desserte THD, notamment dans les parcs d'activités, en bénéficiant de la pose de fourreaux effectuée systématiquement à l'occasion des travaux d'aménagement dans les parcs d'activités intercommunaux ou artisanaux, ainsi que dans les nouveaux projets résidentiels.

Une réflexion a été engagée en 2014 pour définir une stratégie d'aménagement numérique à l'échelle des Mauges en continuité des réflexions du SCOT.

**Les enjeux pour le PLU :**

Situé au cœur des Mauges, il s'agit bien d'inscrire le territoire dans des flux économiques adossés à des usages numériques : services à la population et supports de lien social, mobilités, tourisme. Il s'agit également de qualifier le territoire dans le développement des flux économiques tertiaires qui pourraient le concerner, notamment dans le cadre du travail à distance, ainsi que de fournir aux entreprises industrielles et artisanales les fonctions support dont elles ont besoin pour leur développement (messageries centralisées, bureaux d'études avec fonctions CAO-DAO, applications ERP, …).

Un enjeu important se profile, en termes de prévention des risques de fracture numérique et de capacité, pour le territoire, à promouvoir son attractivité résidentielle, ainsi qu'à accéder à des relais de développement économique où les usages numériques sont incontournables. Des arbitrages politiques et financiers devront sans doute être faits, s'il devait se confirmer que la stratégie de couverture en THD par déploiement de fibre optique ne pourra être que partielle à un horizon de moyen-terme, et la question se posera du recours à des technologies alternatives de compromis (du type montée en débit) et de la nature de l'engagement des divers niveaux de collectivités publiques dans ce sens.

La connexion aux technologies numériques mobiles (téléphonie et internet) représente également dans la perspective de la montée en puissances des applications (mobilités, services, manutention…) un enjeu avec l'effacement des zones non couvertes par les réseaux 3G et à terme 4G.

# H. BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

## 1.1 Bilan de l'application des PLU communaux[3]

La Boissière sur Evre ne dispose pas de document d'urbanisme.

### 1.1.1 Répartition des surfaces par type de zone par commune

| COMMUNE | Population (2009) | Nombre de ménages (2008) | Surface communale (ha) | Type de document | Urbanisé (ha) zone U | Urbanisé à vocation d'habitat (ha) | Urbanisé à vocation d'activité (ha) | Urbanisé à vocation autres (ha) | A urbaniser alternatif (ha) zone 1AU | A urbaniser alternatif habitat (ha) | A urbaniser alternatif activité (ha) | A urbaniser alternatif autres (ha) | A urbaniser bloqué (ha) zone 2AU | A urbaniser bloqué habitat (ha) | A urbaniser bloqué activité (ha) | Agricole (ha) zone A | Naturel non constructible (ha) zone N | Naturel constructible (ha) zone Nh | Surface totale à vocation habitat (ha) U + 1AU + 2AU | Surface totale à vocation activité (ha) U + 1AU + 2AU | Surface totale à vocation autres (ha) U + 1AU |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| La Boissière sur Èvre | 413 | 149 | 602,00 | RNU | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Chaudron-en-Mauges | 1443 | 535 | 2573,08 | PLU | 68,29 | 49,38 | 13,07 | 5,84 | 11,88 | 11,88 | - | - | 7,18 | 7,18 | - | 2123,61 | 319,58 | 42,53 | 68,44 | 13,07 | 5,84 |
| La Chaussaire | 777 | 265 | 1221,00 | PLU | 50,34 | 38,53 | 6,38 | 5,43 | 20,55 | 20,55 | - | - | - | - | - | 907,29 | 176,02 | 66,80 | 59,08 | 6,38 | 5,43 |
| Le Fief-Sauvin | 1642 | 568 | 3034,27 | PLU | 67,31 | 61,29 | 2,00 | 4,02 | 12,05 | 8,99 | 3,06 | - | - | - | - | 1751,05 | 1177,33 | 26,53 | 70,28 | 5,06 | 4,02 |
| Le Fuilet | 1872 | 728 | 1557,46 | PLU | 96,10 | 84,69 | 11,41 | - | 77,01 | 10,47 | 29,99 | 36,55 | 11,50 | 11,50 | - | 1274,51 | 83,41 | 14,94 | 106,66 | 41,39 | 36,55 |
| Montrevault | 1279 | 532 | 267,58 | PLU | 50,42 | 43,70 | - | 6,72 | 21,43 | 17,74 | - | 3,69 | 12,61 | 12,61 | - | 41,67 | 114,32 | 27,14 | 74,05 | - | 10,40 |
| Le Puiset-Doré | 1120 | 404 | 2273,64 | PLU | 47,30 | 39,18 | 8,12 | - | 7,44 | 6,41 | 1,03 | - | - | - | - | 1983,62 | 214,43 | 20,86 | 45,59 | 9,15 | - |
| Saint-Pierre-Montlimart | 3258 | 1314 | 2227,00 | PLU | 264,10 | 169,58 | 80,29 | 14,23 | 22,88 | 4,04 | 18,84 | - | 20,80 | 8,11 | 12,69 | 941,20 | 898,46 | 79,60 | 181,73 | 111,82 | 14,23 |
| Saint-Quentin-en-Mauges | 1030 | 387 | 2132,39 | PLU | 55,93 | 47,98 | 7,95 | - | 7,32 | 5,28 | 2,05 | - | 8,41 | 8,41 | - | 1874,77 | 182,27 | 3,68 | 61,66 | 10,00 | - |
| Saint-Rémy-en-Mauges | 1406 | 544 | 2151,58 | PLU | 71,26 | 64,35 | 6,91 | - | 17,81 | 11,61 | 2,28 | 3,92 | 24,78 | 24,78 | - | 1271,09 | 685,23 | 81,42 | 100,74 | 9,18 | 3,92 |
| La Salle-et-Chapelle-Aubry | 1251 | 436 | 1885,03 | PLU | 55,72 | 46,94 | - | 8,78 | 12,57 | 11,36 | 1,21 | - | 18,74 | 18,74 | - | 1547,39 | 157,52 | 78,98 | 77,04 | 1,21 | 8,78 |
| Montrevault Communauté | 15491 | 5862 | 19925,04 | | 826,76 | 645,63 | 136,12 | 45,01 | 210,95 | 108,34 | 58,46 | 44,15 | 104,02 | 91,33 | 12,69 | 13716,19 | 4008,56 | 442,50 | 845,29 | 207,27 | 89,16 |

Observation : secteur de 14,10 hectares sans zonage au PLU de La Salle-et-Chapelle-Aubry :

Source : DDT 49 / SUAR / GEO

[3] Au 1er septembre 2013

### 1.1.2 Les objectifs en logements et équipements collectifs associés

**Evaluation des objectifs affichés dans les PADD des PLU communaux**

L'objectif de cette analyse est d'évaluer l'adéquation entre les objectifs affichés dans le PADD et la situation à un instant « t ». Les PLU existants sont des PLU communaux, l'analyse est donc effectuée à ce niveau.

**Bilan des documents d'urbanisme communaux en vigueur : objectifs chiffrés en termes de population.**

| | date PLU | date estimation PLU | Population 2009 INSEE | Variation absolue de la population 1999-2009 selon l'INSEE | Habitants supplémentaires PLU | Evaluation de l'objectif en termes de population |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Le Fuilet | 1998 | 2008 | 1872 | 65 | 160 | 40,63% |
| Le Fief Sauvin | 2000 | 2010 | 1642 | 187 | | |
| Montrevault | 2001 | 2012-2015 | 1279 | 99 | 80 à 110 | 90,00% |
| Le Puiset Doré | 2002 | 2015 | 1120 | 190 | 90 | 211,11% |
| La Salle La Chapelle Aubry | 2003 | 2015-2018 | 1251 | 225 | | |
| La Chaussaire | 2003 | 2015 | 777 | 167 | 60 | 278,33% |
| Chaudron en Mauges | 2003 | 2015 | 1443 | 34 | 85 | 40,00% |
| Saint Rémy en Mauges | 2005 | 2020 | 1406 | 188 | 210 à 270 | 69,63% |
| Saint Quentin en Mauges | 2005 | 2015 | 1030 | 34 | 128 | 26,56% |
| Saint Pierre Montlimart | 2011 | 2020 | 3258 | 205 | 300 | 68,33% |
| *La Boissière sur Evre* | | | 413 | 46 | | |

*NB : L'évaluation de l'objectif est le rapport entre la variation absolue de la population INSEE 1999-2009 et la valeur haute des objectifs en logements affichés par le PADD du PLU.* Certaines communes n'ont pas affiché d'objectifs en termes de poids de population.

Quatre catégories de communes peuvent être identifiées :

- celles dont les objectifs des documents d'urbanisme ont été surestimés (objectif inférieur à 50%)
- celles dont les objectifs sont relativement en adéquation avec l'évolution de la population selon l'INSEE (68% à 100%): Saint Rémy en Mauges entre dans cette catégorie dans la mesure où la période retenue pour le PLU est de 15 ans environ.
- Saint Pierre Montlimart est à considérer différemment dans la mesure où le PLU vient d'être approuvé.
- Les deux communes du Sud-Ouest du territoire (le Puiset Doré et la Chaussaire) ont atteint un poids de population largement supérieur, multiplié par 2, à leurs objectifs : il s'agit des communes les plus proches de l'agglomération nantaise.

**Bilan des documents d'urbanisme communaux en vigueur : objectifs chiffrés en termes de logements.**

| | date PLU | date estimation PLU | Moyenne annuelle supplémentaire de logements PLU | Moyenne annuelle logements neufs 2001-2010 SITADEL[4] | **Evaluation de l'objectif en termes de logements** |
|---|---|---|---|---|---|
| Saint Pierre Montlimart | 2011 | 2020 | 29 | 22,5 | **77,59%** |
| Saint Rémy en Mauges | 2005 | 2020 | 10 | 10 | **100,00%** |
| La Salle La Chapelle Aubry | 2003 | 2015-2018 | 10 | 11 | **110,00%** |
| La Chaussaire | 2003 | 2015 | 4 à 5 | 5,8 | **116,00%** |
| Montrevault | 2001 | 2012-2015 | 6 à 9 | 11,2 | **124,44%** |
| Le Fief Sauvin | 2000 | 2010 | 6 à 10 | 13,2 | **132,00%** |
| Chaudron en Mauges | 2003 | 2015 | 6 | 8,3 | **138,33%** |
| Saint Quentin en Mauges | 2005 | 2015 | 5 | 7 | **140,00%** |
| Le Puiset Doré | 2002 | 2015 | 4 | 9 | **225,00%** |
| Le Fuilet | 1998 | 2008 | 5 | 12 | **240,00%** |

*NB : L'évaluation de l'objectif est le rapport entre la moyenne annuelle des logements neufs données SITADEL et la valeur haute des objectifs en logements affichés par le PLU.*

Les écarts les plus importants (le plus faible : Saint Pierre Montlimart et le plus haut : le Fuilet) sont explicables par la date de mise en place du document d'urbanisme : le plus ancien pour le Fuilet qui avait sous-estimé les effets de la proximité de l'agglomération nantaise et disposait de statistiques anciennes, le plus récent, celui de Saint Pierre Montlimart qui affirme son rôle de centralité au sein du territoire.

[4] Source : document d'association de l'Etat.

### 1.1.3 Surfaces disponibles non aménagées en zones AU à vocation d'habitat et autres par communes dans les documents d'urbanisme communaux.

Cet état exclut les opérations en cours de commercialisation et classées en AU dans les documents d'urbanisme.

| | **Surfaces AU ouvertes** | % du total AU ouvertes | **Surface AU bloquées** | % du total AU bloquées | % global par commune |
|---|---|---|---|---|---|
| Chaudron-en-Mauges | **5,18** | 6,28% | **7,18** | 6,60% | 6,46% |
| La Chaussaire | **12,7** | 15,41% | **7,87** | 7,23% | 10,76% |
| Le Fief-Sauvin | **0** | 0,00% | **0** | 0,00% | 0,00% |
| Le Fuilet | | 0,00% | **11,51** | 10,58% | 6,02% |
| Montrevault | **9,9** | 12,01% | **12,62** | 11,60% | 11,78% |
| Le Puiset-Doré | **6,41** | 7,78% | **0** | 0,00% | 3,35% |
| Saint-Pierre-Montlimart | **4,04** | 4,90% | **8,12** | 7,46% | 6,36% |
| Saint-Quentin-en-Mauges | **0,04** | 0,05% | **0,18** | 0,17% | 0,12% |
| Saint-Rémy-en-Mauges | **34,76** | 42,17% | **42,55** | 39,11% | 40,43% |
| La Salle-et-Chapelle-Aubry | **9,4** | 11,40% | **18,76** | 17,24% | 14,73% |
| **Total en ha** | **82,43** | 100,00% | **108,79** | 100,00% | 100,00% |

**Les superficies affectées à l'urbanisation future à des fins d'habitat et d'équipements collectifs totalisent 190 ha environ soit plus de deux fois les superficies viabilisées ces 10 dernières années.** 80 ha sont ouverts à l'urbanisation et sont donc immédiatement urbanisables.

Le pôle Saint Pierre Montrevault totalise un peu plus de 18% des superficies totales des zones à urbaniser disponibles.

## 1.2 Bilan de la consommation d'espace agricole ou naturel à destination de l'habitat et des équipements collectifs

| | Surfaces consommées par la construction neuve d'après la comparaison du cadastre en ha (zone U et AU/NA urbanisées) |
|---|---|
| Chaudron-en-Mauges | **6.71** |
| La Chaussaire | **8.56** |
| Le Fief-Sauvin | **10.45** |
| Le Fuilet | **14.18** |
| Montrevault | **8.31** |
| Le Puiset-Doré | **7.8** |
| Saint-Pierre-Montlimart | **35** |
| Saint-Quentin-en-Mauges | **6.08** |
| Saint-Rémy-en-Mauges | **5.78** |
| La Salle-et-Chapelle-Aubry | **8.63** |
| **TOTAL** | **78.15** |

L'analyse de la consommation d'espace a été établie à travers l'analyse comparative du cadastre pour les zones U et AU/NA urbanisées du PLU/POS en vigueur avec le cadastre de 2012 qui correspond à la consommation d'espace brute.

**Environ 80 hectares ont été consommés sur la période 2000-2012 y compris les espaces nécessaires à la viabilisation des terrains, soit une moyenne de 8 hectares par an.**

| Surface moyenne de terrain consommé par logement 2006-2010 et densité | Surface moyenne de terrain consommée par logement 2006-2010 | Soit en densité de logements par hectare |
|---|---|---|
| la Boissière sur Evre | 1578 | 6 |
| Chaudron-en-Mauges | 758 | 13 |
| La Chaussaire | 1624 | 6 |
| Le Fief Sauvin | 1161 | 9 |
| Le Fuilet | 1267 | 8 |
| Montrevault | 858 | 12 |
| Le Puiset-Doré | 1393 | 7 |
| Saint-Pierre-Montlimart | 911 | 11 |
| Saint-Quentin-en-Mauges | 974 | 10 |
| Saint-Rémy-en-Mauges | 1289 | 8 |
| La Salle et Chapelle Aubry | 1100 | 9 |
| Moyenne Communauté de communes | 1174 | 9 |

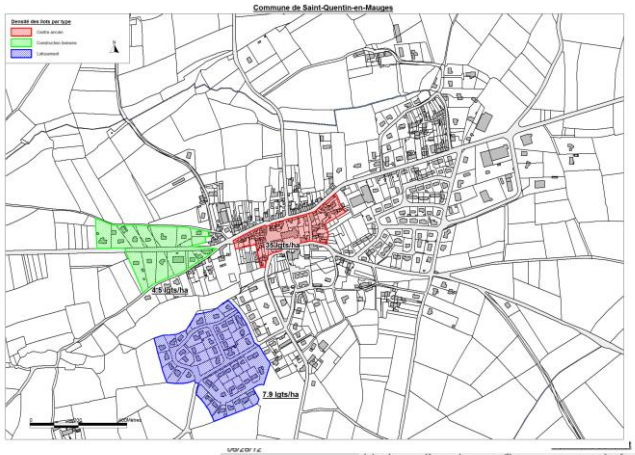
### 1.2.1 Densité nette de logements (superficie bâtie par rapport à la surface urbanisée)

Un échantillonnage a été réalisé pour chaque commune sur trois types de tissu urbain, à partir de l'examen du cadastre (voir exemples d'après cartes ci-après) : tissu dense des cœurs d'agglomération, secteurs de lotissement ou d'opération d'ensemble, secteur linéaire ou au coup par coup. Concernant les densités en centre-bourg, il existe une incertitude plus grande sur le nombre de logements dans les agglomérations de Saint Pierre Montlimart et Montrevault où le tissu bâti est plus diversifié. Néanmoins, il faut retenir que les densités des cœurs de bourg sont nettement plus importantes que celles du tissu urbain récent. Ces valeurs sont à corroborer avec les objectifs de densité minimale affichés par le SCOT.

**Densités existantes par échantillonnage**

| | Centre-bourg Densité/ha | Opération d'ensemble Densité/ha | Urbanisation linéaire Densité/ha |
|---|---|---|---|
| La Boissière-sur-Evre | 47 | 10,3 | 5,1 |
| Chaudron-en-Mauges | 24 | 12,6 | 4,8 |
| La Chaussaire | 21 | 7,3 | 3,1 |
| Le Fief-Sauvin | 34 | 11,6 | 3,0 |
| Le Fuilet | 25 | 9,9 | 6,9 |
| Montrevault | 82 | 11,1 | |
| Le Puiset-Doré | 32 | 8,8 | 4,6 |
| Saint-Pierre-Montlimart | 23 | 11,7 | |
| Saint-Quentin-en-Mauges | 71 | 7,9 | 4,5 |
| Saint-Rémy-en-Mauges | 29 | 10,7 | 5,0 |
| La Salle-et-Chapelle-Aubry | 46 | 9,1 | |

**Illustrations des densités**






## 1.3 Bilan de la consommation d'espace à destination des activités économiques

| Consommation d'espace à vocation d'activités (zones U et AU à vocation d'activité)[5] | Superficie consommée en ha |
|---|---|
| Le Fief Sauvin | 0.22 |
| Le Fuilet | 2.44 |
| Le Puiset-Doré | 0.83 |
| Saint-Pierre-Montlimart | 13.32 |
| Saint-Quentin-en-Mauges | 0.62 |
| TOTAL | 17.43 |

| Disponibilité des zones d'activités en hectares[6] | ZA | Surface occupée actuelle | Surface aménagée disponible | Réserve foncière maîtrisée à vocation économique en U et AU |
|---|---|---|---|---|
| Chaudron-en-Mauges | Zone d'activités de Bel-Air | 7.3 | 0.06 | 0.5 |
| La Chaussaire | Zone d'activités de Verret | 0.5 | 0.8 | 0 |
| Le Fuilet | Zone d'activités de La Claraie | | 0 | 0 |
| | Parc d'activités des Alliés | 2.8 | 7.5 | 32 |
| Le Puiset-Doré | Zone d'activités de La Camusière | 2.3 | 0 | 1.7 |
| Saint-Pierre-Montlimart | Zone d'activités de Belleville | 4.6 | 4.5 | 0 |
| | Zone d'activités de La Boulaie | 2.3 | 0 | 0 |
| | Zone d'activités de La Paganne | 1.1 | 2 | 0 |
| Saint-Quentin-en-Mauges | Zone d'activités de Bellevue | 4.6 | 0.9 | 3.6 |
| Saint-Rémy-en-Mauges | Zone d'activités de Montrémy | 5.4 | 0.5 | 2.1 |
| La Salle-et-Chapelle-Aubry | Zone d'activité du Gatineau | 1.6 | 0 | 1.3 |
| | Zone d'activités de La Rambardière | 0.2 | 1 | 0 |
| TOTAL | | 32.7 ha | 17.26 | 41.2 |

La superficie consommée par les activités dans les zones dédiées totalise autour de 17 hectares, soit 1.7 hectares par an avec 76% sur les parcs d'activité de Saint Pierre Montlimart. La superficie totale consommée sur les autres communes est de 4 ha.

[5] Ouest am' - Analyse des documents d'urbanisme en vigueur – *comparaison cadastre de 2014*
[6] Ouest am' - Analyse des documents d'urbanisme en vigueur – *juillet 2013*

Si au total, la superficie aménagée immédiatement disponible pour accueillir des entreprises est également de 17 ha, celle-ci se caractérise par une ventilation très hétérogène en termes de superficies et d'adaptabilité à la demande.

78% du foncier maitrisé mais non aménagé correspond au parc d'activités des Alliés.

L'Anjou Actiparc des Alliés est situé à cheval sur les communes nouvelles de Montrevault sur Evre et d'Orée d'Anjou et dispose d'une réserve foncière de 32 ha sur le territoire de Montrevault sur Evre.  A terme, son aménagement  devrait porter sur une centaine d'hectares, y compris le secteur déjà viabilisé au Fuilet (14 ha) et les 32 hectares de réserves foncières, répartis sur les 2 communes nouvelles. Cette réserve foncière a été constituée depuis près d'une dizaine d'années par l'acquisition d'une ancienne ferme, en vue de valoriser sa position stratégique d'accueil à la croisée de la future liaison structurante Cholet-Beaupréau-Ancenis et de son prolongement vers Vallet. Son développement est dépendant de la réalisation de l'aménagement routier. Son rôle structurant a été confirmé dans le SCOT.

# I. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## 1.1 Ressources en eau :

### 1.1.1 Une qualité des eaux de rivières à reconquérir

Le territoire de Montrevault sur Evre  se situe sur les bassins versants de La Divatte, de l'Èvre et de la Sèvre Nantaise.

Le constat de la qualité des eaux superficielles pour ces deux rivières pour l'année 2010 est le suivant :

| | l'Èvre | La Divatte |
|---|---|---|
| - matières organiques et oxydables | qualité moyenne | qualité moyenne |
| - matières phosphorées : | qualité moyenne | qualité moyenne |
| - nitrates : | qualité médiocre | qualité médiocre |
| - matières azotées : | qualité moyenne | qualité moyenne |

L'Evre qui est le cours d'eau majeur qui traverse le territoire est une des rares rivières du département de Maine et Loire à ne pas avoir fait l'objet de recalibrage.

**Toutes les communes du bassin de l'Evre sont situées en zone vulnérable selon** la directive européenne 91-676 du 12 décembre 1991, dite « Directive Nitrates ».

### 1.1.2 Des usages peu diversifiés de la ressource

Exploitation de la ressource

Le territoire du SAGE de l'Evre, Thau et Saint Denis est implanté sur 2 masses d'eau souterraines dont une seule concerne le territoire de la Communauté de Communes de Montrevault : la Romme et Evre.

***Prélèvement annuel d'eau (en m3) par usage en fonction des masses d'eau du SAGE de l'Evre, Thau et Saint Denis [7] :***

| | AEP | Industrie | Irrigation | Total 2008 | % total sur le SAGE |
|---|---|---|---|---|---|
| l'Evre à l'aval de Beaupreau | | | 911 500 | 911 500 | 7% |
| le Pont Laurent et ses affluents | | 6 900 | 589 100 | 596 000 | 5% |
| l'Avresne et ses affluents | | 11 700 | 276 800 | 288 500 | 2% |
| la Trezenne et ses affluents | | | 228 200 | 228 200 | 2% |
| l'Abriard et ses affluents | | | 66 900 | 66 900 | 1% |
| la Loire depuis la Maine jusqu'à Ancenis | 7 399 600 | 206 200 | 216 400 | 7 822 200 | 60% |

Les prélèvements effectués sur la masse d'eau Romme et Evre sont quasi exclusivement dédiés à l'irrigation agricole (98%).

La nature géologique du territoire (schiste) limite les potentialités en ressources souterraines. Aucune ressource locale n'est utilisée pour l'alimentation du réseau public d'eau potable. Le réseau hydrographique de surface est relativement dense et constitue la majeure partie des prélèvements pour l'irrigation (retenue sur cours d'eau et plans d'eau alimentés par le ruissellement). Mais globalement, la ressource est fragile pour soutenir le niveau des nappes alluviales, car conditionnée par les aléas météorologiques.

Le document d'association de l'Etat du 26 juin 2012, signale un aléa environnement relatif à la présence, sans doute localisée, de différents métaux toxiques à Saint-Pierre-Pierre-Montlimart. Cet aléa a été recensé lors de l'étude DREAL sur l'aléa minier effectuée en 2010. Depuis, un diagnostic de type « sites et sols pollués » a été réalisé en 2011 par le BRGM (voir aussi le chapitre « risque d'effondrement ». Il en ressort que la réalisation d'un plan de gestion sur les eaux minières, pour abaisser les concentrations relevées en arsenic dans les eaux et les sédiments du ruisseau de la Bellière, est nécessaire. Il convient donc de rester vigilant vis-à-vis de l'utilisation des eaux minières (souterraines, puits et forages) et superficielles jusqu'à la mise en œuvre de mesures de maîtrise des risques qui seront édictées dans le plan de gestion du secteur de l'étude.

### Baignade - loisirs

Le plan d'eau de la Barbotine au Fuilet est le seul qui soit ouvert à la baignade. C'est un parc entièrement artificiel. Cet espace est ouvert et surveillé du 1er juillet au 31 Août. Il accueille notamment les centres aérés de la région.

[7] Source : SAGE de l'Evre, Thau et Saint Denis.

Sa localisation dans un environnement rural limite les pressions sur la qualité de l'eau.

### Pêche

La pêche peut être pratiquée sur toute la longueur de l'Evre sauf certaines zones.
En ce qui concerne le territoire de la communauté de commune de Montrevault, la pêche est gérée par l'association privé « Les Martins Pêcheurs » dont le siège se situe à Montrevault. Les lieux de pêche de cette association sont :

- La Rive gauche du barrage de Bralles au ruisseau du Corneau entre Montrevault et la Salle La Chapelle Aubry
- La Rive droite du moulin de Guicholet au rocher de la Moussonière.

L'Evre et ses affluents sont classés par arrêté préfectoral en **2ème catégorie piscicole** peuplée de cyprinidés (poissons blancs) et carnassiers (brochet, sandre, perche).

### Milieux aquatiques et biodiversité

La continuité écologique est au cœur des préoccupations vu qu'elle conditionne le bon état écologique.

La franchissabilité piscicole a été évaluée pour 92% des ouvrages lors des différents recensements (attention, informations plus ou moins comparables) pour le SAGE de l'Evre, Thau et Saint Denis et l'amélioration de la continuité hydraulique des cours d'eau est un enjeu majeur.

Pour la principale espèce migratrice présente sur le bassin, l'anguille, 62% des ouvrages restent difficilement franchissables à infranchissables. Pour l'espèce repère, le brochet, ce taux s'élève à 83%.

L'ensemble du **cours de l'Evre** de Le May-sur-Evre à sa confluence avec la Loire a été identifiée comme **axe grands migrateurs** dans le SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015 pour la protection de l'anguille

Ainsi, l'article L.214-17 du Code de l'Environnement précise que le Préfet coordonnateur de Bassin établit deux listes de cours d'eau. Celui-ci doit être mis en place avant 2014. **L'Evre, (l'Avresne), la Trézenne, l'Abriard, la Planche et (le Pont Laurent) sont proposés en liste 1** sur tout leur cours pour l'anguille par la DREAL.

Leur inscription dans cette liste implique :

- Qu'ils sont identifiés comme jouant **le rôle de réservoir biologique** nécessaire au maintien ou à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau d'un bassin versant,
- Une protection complète des poissons migrateurs vivant alternativement en eau douce et en eau salée. Sur les cours d'eau de la liste 1, aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique.

Le renouvellement de la concession ou de l'autorisation des ouvrages existants, régulièrement installés, est subordonné à des prescriptions permettant de maintenir la fonctionnalité de l'axe (très bon état écologique, réservoir biologique, protection des grands migrateurs). Ces obligations s'appliquent à la date de publication des listes.

Les cours d'eau classés constitueront la base de la future **trame bleue**.

### 1.1.3 Les enjeux pour le PLU

**Les orientations et objectifs du DOO du projet de SCOT du Pays des Mauges**

L'armature environnementale du SCOT repose notamment sur des objectifs relatifs à la qualité de l'eau et de maitrise de l'urbanisation.

L'amélioration de la qualité de l'eau de l'Evre et de ses affluents est l'enjeu majeur.

La protection de la ressource se met notamment en place via l'identification et la gestion de la trame verte et bleue et la préservation des zones humides. La gestion attentive du bocage porte notamment sur la préservation de continuités entre bocage, cours d'eau et zones humides. Cela favorise notamment le rôle tampon aux abords des cours d'eau.

L'optimisation de la ressource « eau potable », de sa gestion et de sa distribution visent à l'échelle de Montrevault sur Evre l'amélioration du rendement des réseaux notamment par l'arrêt de l'étirement de l'urbanisation.

L'amélioration de la performance des réseaux d'assainissement des eaux usées entrent dans le même objectif. La capacité de traitement des eaux usées doit être en adéquation avec les perspectives de développement du territoire.

L'urbanisation devra notamment maintenir une bande de recul le long des cours d'eau en fonction du contexte local : topographie, nature des abords, contexte urbain. Les PLU détermineront ce recul en fixant une bande inconstructible (20 m) le long des cours d'eau.

Il s'agira de concevoir les réseaux viaires des nouvelles opérations en évitant lorsque cela est possible de canaliser les ouvrages hydrauliques naturels secondaires, de démultiplier les interruptions. Une gestion hydraulique « douce » des opérations d'urbanisation est donc demandée qui consiste en le maintien le plus possible d'un réseau d'eau pluvial en aérien, le maintien du bocage pour limiter le ruissellement, l'utilisation de matériaux perméables…

**Enjeux pour le PLU intercommunal**

L'amélioration qualitative de la ressource en eau est un enjeu majeur pour préserver la biodiversité des milieux aquatiques et pour garantir une ressource pérenne pour l'agriculture, activité économique forte du territoire.

Une attention particulière doit être portée au ruisseau de la Bellière, à l'Est de Saint Pierre Montlimart au vue de l'aléa environnement lié à la suspicion quant à la présence de mercure notamment dans la nappe en lien avec l'ancienne exploitation du minerai aurifère. Cette attention vise à maitriser les usages en lien avec l'eau qui peuvent être permis au titre du document d'urbanisme.

Cela passe par une gestion qualitative des rejets (pratiques agricoles, assainissement « eaux usées ») dans le milieu et par le maintien de l'alimentation des nappes via le réseau d'eau pluvial et la gestion des prélèvements. La pérennité de la ressource pour l'agriculture passe par une évolution des pratiques : diminution des prélèvements d'eau, réduction des intrants…

## 1.2 Milieux naturels, biodiversité et trame verte et bleue

### 1.2.1 Grandes entités écologiques et modes d'occupation du sol

**Evolution de la trame bocagère**[8] :

Depuis les années 1950, la trame bocagère régresse sur le pays des Mauges ; plus de 4 fois le linéaire actuel a disparu. Depuis le début des années 90, une action de replantation de haies s'exerce sur le territoire. Plus de 500 km ont été replantés.

Le territoire de Montrevault sur Evre est un territoire relativement bocager. Il ressort des inventaires une moyenne globale de 50 mètres/linéaires de haie par hectare. Se rajoute à ce réseau bocager de nombreux boqueteaux répartis sur l'ensemble du territoire, en particulier le long des vallées.

L'inventaire des haies réalisé en 2012 en lien avec celui des zones humides et des cours d'eau a été l'occasion pour le territoire de Montrevault sur Evre de prendre la mesure du rôle transversal du maillage bocager dans les domaines de la qualité de l'eau, de l'économie agricole, des paysages et de la biodiversité. Un mode de gestion global a donc été mis en place en vue de sa conservation alliant prescriptions de protection, pédagogie et compensations.

**Les espaces de culture pérenne**

Il s'agit des secteurs de vigne au Sud-Ouest du territoire, des secteurs de vergers autour de Saint Pierre et d'horticulture (le Fief Sauvin). Ces espaces sont peu favorables à la biodiversité du fait de la spécialisation des parcelles. Le bocage attenant joue d'autant plus un rôle essentiel dans le maintien d'une biodiversité dans ces secteurs.

**Les zones humides et les cours d'eau**.

Ils ont fait l'objet d'un recensement en 2012 en lien avec la constitution du SAGE Evre Thau Saint Denis. Ces recensements ont fait l'objet d'une validation en CLE du SAGE.

Concernant les zones humides, l'inventaire a été synthétisé en deux typologies de zones humides : les zones humides pédologiques et les zones humides d'intérêt floristique. Les zones humides pédologiques correspondent généralement à des parcelles cultivées donc peu

[8] Source : inventaire des zones humides, des haies et des cours d'eau validé par la CLE

diversifiées sur le plan de la végétation. Cet inventaire n'est cependant pas opposable aux opérations d'aménagement soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'eau. Aussi, afin d'anticiper la faisabilité des secteurs de projet stratégique qui ressortiront dans le cadre du PADD, des investigations complémentaires ont été menées aux abords des agglomérations. Ces inventaires sont reportés en annexe.

### 1.2.2 Sites et milieux naturels remarquables

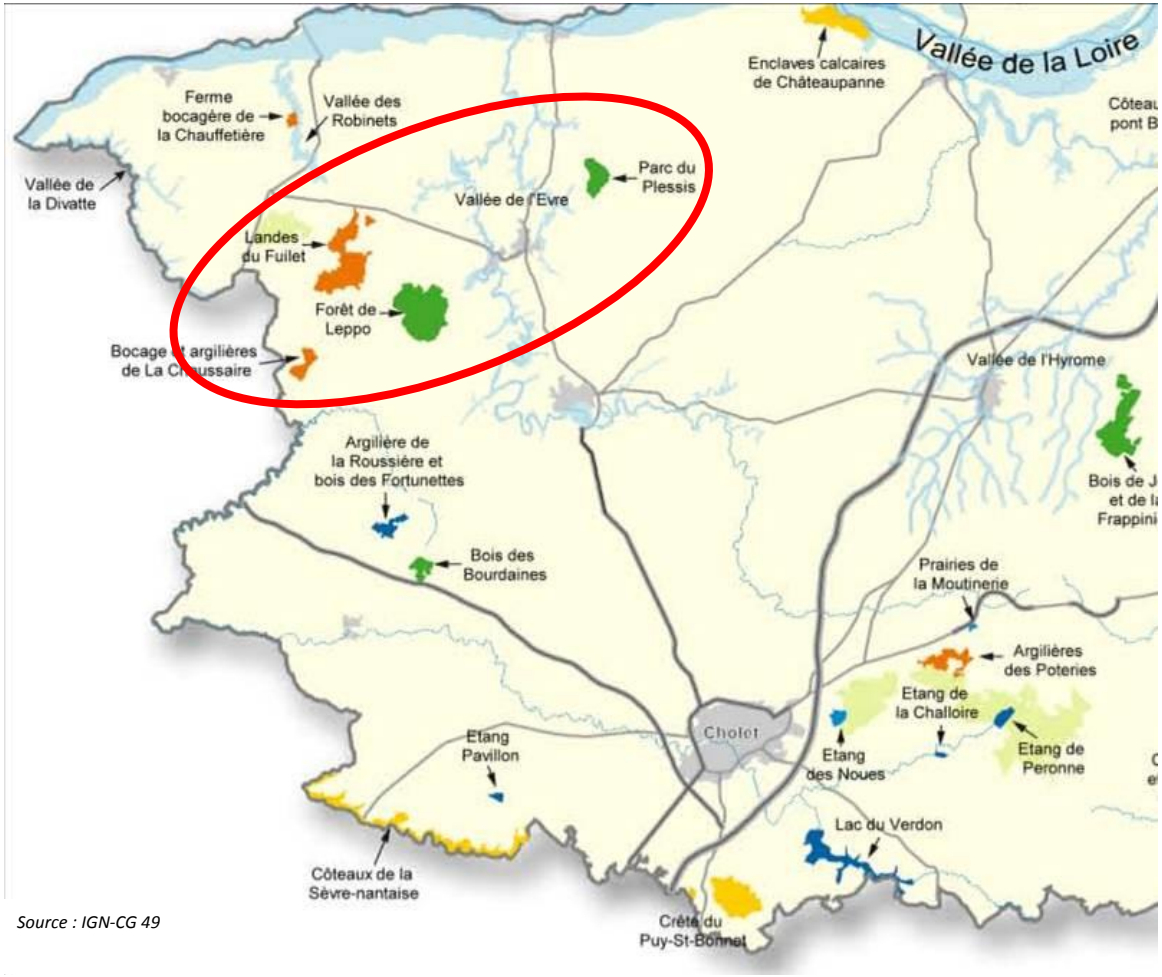
Le territoire de Montrevault sur Evre est distant de plus de 4 km du site NATURA 2000 **FR5212002** Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et zones adjacentes. Il n'entretient pas de lien fonctionnel direct avec le site NATURA 2000.

Le territoire possède des landes argileuses du secteur du Fuilet/Puiset-Doré/la Chaussaire sont reconnues pour leur très haut intérêt naturel ainsi que l'atteste l'Arrêté Préfectoral de protection des Biotopes signé le 18 mai 1998 pour la lande des Recoins (Le Fuilet). La commune nouvelle étudie d'ailleurs actuellement la possibilité de mise en place d'une réserve naturelle régionale dont les contours restent encore à préciser, mais dont le cœur serait le périmètre de l'arrêté de biotope.

Ces landes sont exploitées et étaient entretenues depuis des siècles par les artisans potiers. Il en résulte un paysage très original composé d'une multitude de fosses d'extraction dont la qualité de l'eau est extrêmement pure. Malheureusement, une habitude de comblement de ces fosses par divers déchets (gravats, terre végétale, déchets ménagers…) reste tenace et se poursuit de façon désorganisée. Il en résulte une forte banalisation de ces paysages originaux de même qu'une paupérisation spécifique significative.

La vallée de l'Evre est cependant un affluent de la Loire. **Dans la mesure où le PLU prévoit les dispositions adaptées en vue de la préservation de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides du bassin versant de l'Evre, aucune incidence négative notable n'est à envisager sur le site NATURA 2000.**

Le territoire de Montrevault sur Evre possède de nombreux milieux naturels remarquables. Le référencement des principaux sites naturels majeurs du département réalisé par le Conseil Départemental 49 dans la mise en œuvre de sa politique en faveur des Espaces Naturels Sensibles en est le parfait exemple. Il en ressort différents « Hotspot » de biodiversité pour le territoire de Montrevault :



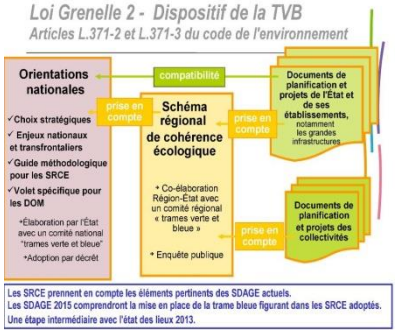

*Source : IGN-CG 49*



- **La Vallée de l'Evre**
- **Les Landes du Fuilet**
- **Le bocage et argilière de la Chaussaire**
- **La Forêt de Leppo**
- **Le Parc du Plessis**

### 1.2.2 Trame verte et bleue : méthodologie

***Contexte réglementaire***




Depuis l'entrée en vigueur des lois Grenelle 1 (23 juillet 2009) et 2 (12 juillet 2010), la reconstitution des lieux de vie et de déplacements de la faune et de la flore se retrouve au cœur de la problématique de lutte contre l'érosion de la biodiversité, initiée dès 1992 par le sommet international de Rio. C'est dans ce contexte qu'une réflexion de fond est engagée autant à l'échelle nationale, régionale que locale, sur l'identification, la conservation, la restauration et/ou la création d'un réseau cohérent de trames naturelles.

**Définition de la trame verte et bleue au sens du Grenelle**

« La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation et à la restauration des continuités écologiques entre les milieux naturels ».

**Principes**

1. Les espèces ont besoin de se déplacer pour garantir leur survie : recherche de biotopes adaptés, rencontre d'autres individus pour la reproduction …
2. La notion de population est fondamentale pour toutes les espèces vivantes (animales ou végétales), des individus isolés n'ont pas d'avenir…
3. Pour se déplacer, les espèces empruntent des couloirs : les corridors verts pour les espèces terrestres, les corridors bleus pour les espèces liées à la présence de l'eau.

**TRAME VERTE**

La trame verte est constituée :

- de tout ou partie des espaces protégés au titre du livre III du code de l'environnement ( Conservatoire de l'espace littoral, Parcs nationaux, Réserves naturelles...) et du titre Ier du livre IV portant sur la protection de la faune et de la flore ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;
- et, justifiant l'utilisation du terme « trame verte », des corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les espaces mentionnés plus haut.

**TRAME BLEUE**

La trame bleue est constituée :

- des cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L. 214-17 du code de l'environnement et ceux importants pour la préservation de la biodiversité ;
- de tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L. 211-3, et celles jugées importantes pour la préservation de la biodiversité.

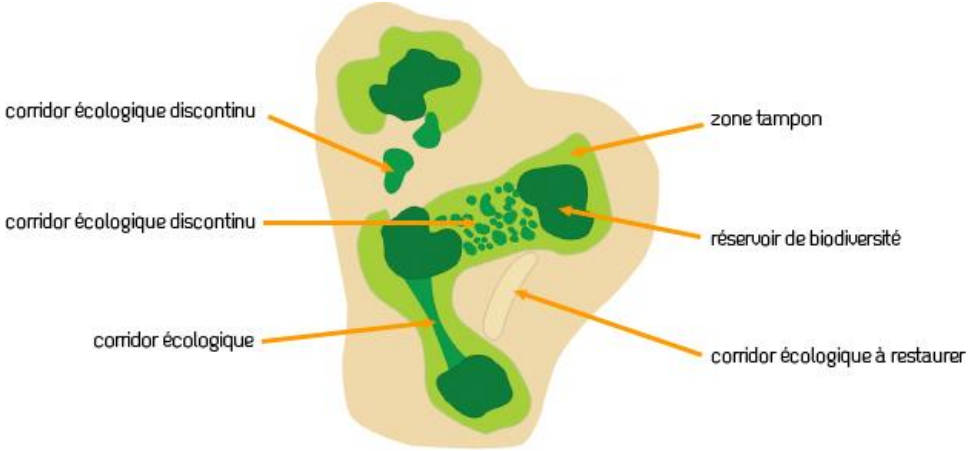
**La déclinaison de la TVB en Pays de Loire et les instances de pilotage du SRCE**

Chargé de travailler sur l'élaboration du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le comité régional de préfiguration "Trame verte et bleue" aura notamment pour mission d'identifier le tracé de la fameuse "Trame verte et bleue", voulue par les lois Grenelle 1 et 2. Quatre ateliers thématiques de travail ont constitué un lieu d'échange et de co-construction durant la première phase d'élaboration du SRCE. Chaque atelier s'est réuni trois fois. La présence d'une grande diversité d'acteurs régionaux ou plus locaux a permis de nourrir une analyse croisée des enjeux écologiques et socio-économiques.

- Ateliers n°1 : espaces urbains et périurbains
- Atelier n°2 : façade littorale et grandes zones humides rétro-littorales
- Atelier n°3 : axe ligérien et grandes vallées alluviales
- Atelier n°4 : espaces ruraux

### *Trame Verte et Bleue : Principes et définition*

La description d'un réseau écologique sur le territoire communal cherche à traduire la répartition et l'utilisation spatiale de milieux plus ou moins intacts ou dégradés, reliés entre eux par des flux d'échanges, variables dans le temps et en intensité. Pour mémoire, un réseau écologique est constitué des éléments suivants :




- **Les réservoirs** : milieux naturels de bonne qualité et de surface suffisante pour conserver une bonne fonctionnalité. Ce sont des zones biologiquement riches tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.
- **Les zones de développement**, constituées par des espaces transformés ou dégradés mais qui restent potentiellement favorables à la présence des espèces spécialisées.
- **Les continuums écologiques**, formés par des ensembles d'espaces privilégiés dans lesquels peuvent se développer des métapopulations[9] grâce à des échanges permanents (cf. ci-dessous).
- **Les zones d'extension**, potentielles intéressantes pour la faune mais actuellement non accessibles.
- **Les corridors biologiques**, constitués par les espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie.

[9] *Une **métapopulation** est un groupe de populations séparées spatialement des mêmes espèces, lesquelles réagissent réciproquement à niveau quelconque.*

***Référentiel méthodologique TVB Mauges et Choletais***

Cette méthodologie est le fruit d'un partenariat entre la Chambre d'agriculture de Maine-et-Loire, le CPIE Loire-et-Mauges et Mission Bocage. Ces structures, qui constituent la cheville ouvrière de ce travail, ont associé de nombreuses structures contributrices à un groupe de travail : Fédération Régionale des Chasseurs, Fédération de Pêche, ONEMA, LPO, Syndicats de Bassins Versants / Rivières, CLE des SAGE, CAUE.
Ce travail méthodologique se décline en plusieurs actes :

- Détermination des cœurs de biodiversité
- Détermination des corridors écologiques
- Identification des ruptures potentielles de continuités

**METHODOLOGIE : UNE TRAME OBJECTIVE A CONSTRUCTION PROGRESSIVE**

**Identification des cœurs de biodiversité (mobilisation de près de 150 000 données, prise en compte de plus de 5000 espèces)**
La méthode retenue est celle qui consiste à mobiliser le plus grand nombre d'observations naturalistes valides et récentes se référant au territoire. Celles-ci sont constituées en partie des données permettant de produire les cartographies ZNIEFF, mais élargies - dans le cadre de plusieurs partenariats - à de nombreuses autres unités taxonomiques (poissons, invertébrés..).
Une donnée associe systématiquement une espèce à une date, un lieu-dit et un ou plusieurs observateurs. Le jeu de requêtes permet des analyses par espèce ou groupe d'espèces, dates ou lieux-dits. Celles-ci donnent lieu à différentes cartes dont la superposition construit progressivement et objectivement la trame.

**Caractérisation des cœurs de biodiversité**
Des listes de protection ou de menaces existent pour la majorité des groupes. Elaborées par des spécialistes à différents échelons territoriaux (listes mondiales, européennes, nationales, régionales…), elles permettent de relever parmi le catalogue exhaustif des taxons, celles qui ont un intérêt patrimonial. Les listes de protection ou de menaces prises en compte dans ce travail sont présentées page suivante.
Pour certains groupes ne disposant pas de listes pré-établies au niveau régional ou infra, mais font l'objet de suivis poussés depuis plusieurs années en Anjou. C'est le cas des Araneae (araignées) et des Coccinellidae (coccinelles), pour lesquelles le CPIE Loire et Mauges a élaboré des listes qui font aujourd'hui référence ; Atlas départemental des araignées, Atlas départemental des coccinelles (sortie prévue pour 2012).

**Délimitation des cœurs de biodiversité :**
Ces cœurs correspondent à des entités écologiques fonctionnelles dont les contours ont très majoritairement été dessinés dans le cadre de zonages (Natura 2000) ou d'inventaires (ZNIEFF). Néanmoins, ces inventaires sont en cours d'actualisation et reflètent directement l'évolution (positive ou négative) des espaces naturels. Certains contours de secteurs sont donc logiquement nouveaux. Voici la liste des cœurs de biodiversité de la Trame verte et bleue de l'arrondissement avec, quand elle existe, la référence Natura 2000 ou ZNIEFF.

## DETERMINATION DES CORRIDORS ECOLOGIQUES

**Préalable à la définition des corridors**
Le territoire est caractérisé par une certaine unité éco-paysagère (géomorphologie/histoire/approche sociétale, culturelle), structurée autour des complexes bocagers et d'un réseau hydrographique parmi les plus dense de France. Les corridors (sélectionnés pour les trames) ne peuvent s'appliquer à la totalité de ces réseaux. Inversement l'effort environnemental ne peut se limiter aux seuls périmètres des corridors.

**Complexes bocagers**
Compte-tenu de la nature éco paysagère du territoire, les complexes bocagers sont largement dominants sur le plan quantitatif. Les paramètres pris en compte sont :

- Le réseau bocager : campagne de numérisation 2010 / 2011 de l'IFN (Inventaire Forestier National) à la demande de la FRC (Fédération Régionale des Chasseurs Pays de Loire).
- Le réseau des mares : inventaire des mares du Maine-et-Loire de 2008 par le Groupe Mare 49.

**Les prairies n'ont pas été particulièrement prises en compte, car :**

- Les prairies naturelles sont souvent confondues avec les « dites permanentes » (en rotation tous les 5 à 7 ans). Il apparaît donc difficile de les inventorier avec fiabilité.
- La majorité des prairies naturelles se concentre ; sur les coteaux à pente forte, dans les zones humides en fond de vallée, dans les zones de bocage argileux. Elles sont donc biodiversité et corridors.
- L'inventaire des zones humides n'est pas à ce jour disponible dans la majorité des communes de l'arrondissement.
- Les cultures (parcelles entrant en rotation) ont aussi vocation à participer aux corridors).

**Pelouses sèches**
Ces corridors minoritaires sur le plan quantitatif et localisés sur des coteaux, sont d'un très grand intérêt écologique ; ils peuvent se matérialiser sous forme de « pas japonais » entre les pelouses thermophiles et/ou calcicoles relativement proches (cf. annexe phytogéographie de l'Anjou).
Un cortège d'espèces d'affinité méridionale, provient du Bassin Aquitanien (région de Montreuil Bellay), emprunte la vallée du Layon et s'engouffre dans la Val de Loire à la faveur de pelouses calcaires réputées thermophiles (de Chalonnes-sur-Loire à Liré). Certaines de ces espèces remontent le cours de vallées affluentes (Robinets, Evre, Hyrôme, Jeu…).

**Corridors de la Trame Bleue**
Compte tenu de la densité du réseau hydrographique, une sélection des éléments de l'hydrographie à inscrire en trames bleues à été faite. Mis à part les cœurs de biodiversité de type vallées qui font aussi office de corridors, la trame bleue est complétée par :

- Le réseau de mares.
- Le classement des cours d'eau au titre de l'article L 214-17 du code de l'environnement qui intègre le concept des continuités écologiques : sélection de la « liste 1 : objectif de non-dégradation des continuités » en mentionnant les cours d'eau qui font l'objet d'une politique de restauration des continuités à court terme de la « liste 2 : objectif de restauration des continuités ».

### 1.2.3 La trame verte et bleue de Montrevault sur Evre : les enjeux en termes de préservation des continuités écologiques

L'établissement de la carte ci-après repose sur le croisement des éléments issus du SRCE et du SCoT, et l'exploitation de la base de données de l'inventaire des haies et zones humides, qui permettent de préciser son armature à une échelle plus fine.

Ainsi, des grandes entités sont mises en évidence et restituées sur la carte ci-après :

- les cœurs majeurs et annexes reprennent la trame du SCoT ;
- les cœurs de bocage s'appuient sur les espaces de bocage plus denses ;
- les cœurs d'habitats humides reprennent le réseau de zones humides d'intérêt floristique ;
- les flèches constituent l'ossature majeure des grandes continuités écologiques du territoire établie sur la base de la mise en relation des cœurs de biodiversité de manière cartographique. Mais, elles ne doivent pas masquer les interrelations qui existent à des échelles beaucoup plus fines. De ce fait, le PLU n'a pas vocation à traduire spécifiquement cette ossature.

Le PLU de Montrevault sur Evre est un territoire composé en triptyques : Plateau / Coteaux / Ruisseaux. Le plateau agricole est dominé par la polyculture élevage.





L'intensification des pratiques de ces dernières décennies à entrainer un appauvrissement écologique marqué dont la déstructuration du bocage en est le symbole (agrandissement parcellaire, assolement et rotation où la culture s'impose). **Toutefois, le maillage bocager reste un élément structurant de l'armature écologique du territoire en complémentarité des ensembles plus remarquables** présents sur le territoire.





Le plateau est faiblement boisé mais possède tout de même des ilots de landes, de forêts et de parcs remarquables en termes de richesses biocénotiques. L'ensemble constitue des «hotspot » de biodiversité. La diversité et la patrimonialité des espèces qu'ils abritent est **d'importance régionale.**

- **Les Landes du Fuilet**
  Ensemble de landes atlantiques, parsemé d'excavations plus ou moins humides, 4 écosystèmes se sont installés et imbriqués, ce qui a conféré au site une diversité écologique remarquable :
  - les fosses aquatiques oligotrophes (la qualité exceptionnelle de l'eau permet le développement de végétaux (Characées) et d'animaux (tritons) aux exigences écologiques très strictes ;
  - les prairies à Orchidées ;
  - les landes basses typiques à bruyères et à ajoncs ;
  - les landes boisées à ptéridophytes rares.

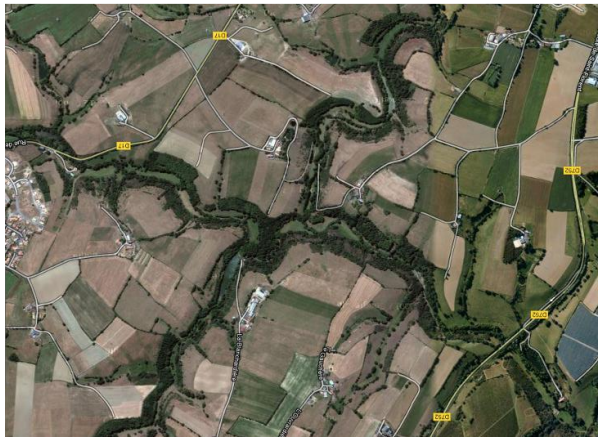
- **La Forêt de Leppo**
  Massif forestier hétérogène (l'un des plus remarquables à l'échelle des Mauges), comportant des zones de taillis, des secteurs de fautaie, de landes humides ou sèches. Site intéressant sur le plan ornithologique (avifaune nicheuse, migratrice et hivernante), batrachologique, herpétologique, mammalogique et mycologique. Flore intéressante avec notamment diverses plantes peu communes en Pays de la Loire.





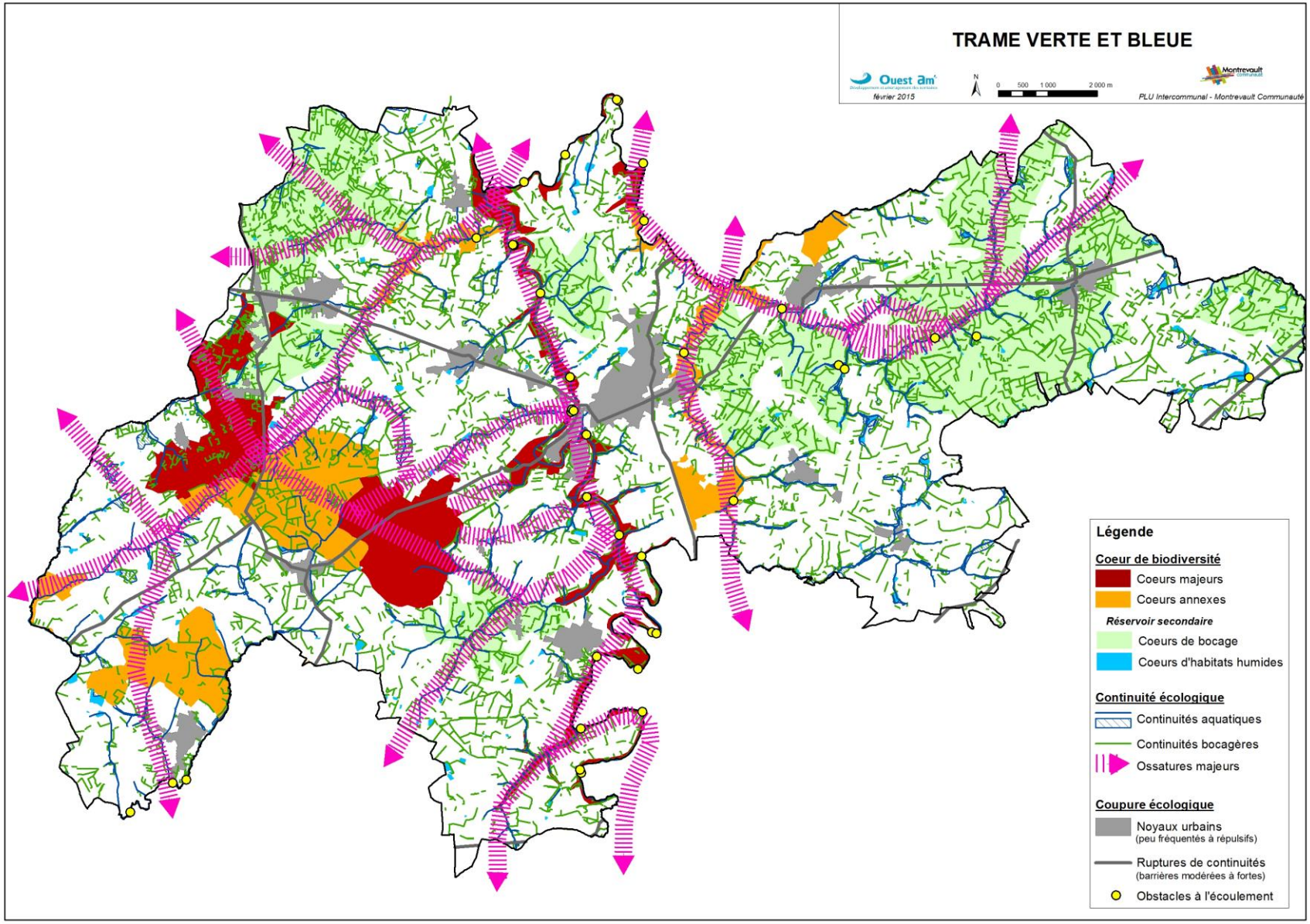
L’une des principales caractéristiques écologiques du territoire du PLU de Montrevault est le maillage et la forte valeur patrimoniale des vallées qui le traverse. Des coteaux et ruisseaux qui sont des réservoirs refuges de biodiversité :

- L’intensification agricole du plateau n’a permis le maintien des milieux naturels et espèces associées que dans les ensembles vallées et vallons.
- Très encaissée ces vallées abritent une diversité faunistique et floristique remarquable. La plus riche d’entre elles est sans conteste la vallée de l’Evre, soumis à l’influence de la Loire jusqu’au cirque de Courossé elle abrite notamment de belle population de Rosalie des alpes, Pique prune,…
- Les principales vallées et ruisseaux patrimoniaux du territoire : Vallée de l’Evre, Vallée de la Divatte, ruisseau de la Lisière, ruisseau de la Trézènne,





- **La Vallée de l’Evre**
  Longue vallée sinueuse aux versants localement escarpés dans la partie concave des méandres, présentant des coteaux secs et des effleurements rocheux, des landes, divers boisements secs ou plus frais. Présence de prairies humides bocagères en fond de vallée. Une activité humaine ancienne au niveau de la rivière est attestée par la présence d'anciens moulins. Ces divers milieux sont à l'origine d'une importante diversité floristique et faunistique. La vallée présente en outre des intérêts paysagers, géomorphologiques et pédagogiques.


TRAME VERTE ET BLEUE
Ouest am
février 2015
N
0 500 1 000 2 000 m
Montrevault communauté
PLU Intercommunal - Montrevault Communauté
Légende
Coeur de biodiversité
Coeurs majeurs
Coeurs annexes
Réservoir secondaire
Coeurs de bocage
Coeurs d'habitats humides
Continuité écologique
Continuités aquatiques
Continuités bocagères
Ossatures majeurs
Coupure écologique
Noyaux urbains
(peu fréquentés à répulsifs)
Ruptures de continuités
(barrières modérées à fortes)
Obstacles à l'écoulement

## 1.3 Paysages, patrimoine et formes urbaines

### 1.3.1 Le « grand paysage »[10]

Le territoire s'inscrit dans l'unité paysagère du plateau des Mauges, unité qui s'étend de la rive sud de la Loire jusqu'à Cholet. Cette unité possède une forte identité rurale.

L'unité paysagère des Mauges est une unité architecturale qui s'appuie sur une palette chromatique et texturale homogène pour l'habitat traditionnel, vernaculaire: association de granits (fondations et encadrements), schistes (gros-œuvre) et briques (ornement), dominance de tuiles (toitures) au niveau de l'habitat rural dispersé et des maisons de bourg avec ponctuellement de l'ardoise au sein des bourgs (maisons bourgeoises et églises). Les maisons ouvrières et les annexes plus récentes sont faites avec des matériaux multiples et notamment la brique et le bois.

Cette palette s'est notamment créée à partir des matériaux disponibles sur le territoire come le schiste et l'argile.

Les vallonnements et l'alternance de paysages ouverts (points hauts) et fermés (bocage et parcelles boisées..) génèrent des ambiances de qualité différentes suivant les communes et l'occupation du sol :

- Les vallées encaissées qui génèrent des cordons boisés et fermés avec cependant des ouvertures de qualité : Courossé, le Pont de Bohardy…
- Les paysages viticoles ouverts à La Chaussaire
- Les paysages structurés de l'arboriculture particulièrement au nord de Saint-Pierre-Montlimart.
- La forêt de Leppo.
- Les landes (anciennes carrières d'argile) surtout au sud des Recoins.
- …

Les paysages les plus emblématiques et d'intérêt qui font l'identité du territoire sont les vallées sinueuses et encaissées. Le relief permet une mise en scène des agglomérations perchées sur les points hauts ou à flanc de coteau : Montrevault, La Boissière sur Evre, Chaudron en Mauges, Saint Pierre Montlimart, Saint Rémy en Mauges, la Chaussaire.

En dehors des agglomérations, le bâti se résume très souvent aux exploitations agricoles. Le territoire du canton de Montrevault se caractérise globalement par un très faible « mitage ».

[10] Source : Atlas des Paysages du Maine et Loire

Les composantes des paysages et du patrimoine de Montrevault sur Evre sont détaillées dans le chapitre 1.3.3.

Des entités urbaines particulières sont cependant à signaler en dehors des agglomérations principales des 11 communes :

- Les Gâtines (le Puiset Doré)
- Les Recoins (le Fuilet)
- La Rimonerie – la Fosse à L'Ane(le Fuilet)
- Grigné (Saint Rémy en Mauges) (extension urbaine «significative »)
- Villeneuve (le Fief Sauvin)

Il s'agit de « villages » qui regroupent plusieurs dizaines de foyers. Villeneuve et Les Recoins constituent une agglomération à part entière même si les équipements témoignant de la vie collective ont pour parti disparu : *« On dénombre encore aujourd'hui 200 habitants au pôle des Recoins, épicentre de l'activité potière. Véritable bourgade à part entière possédant autrefois quatre épiceries, un dépôt de pain, un café, un coiffeur et un maréchal ferrant, on y construisit même une chapelle en 1947-48. »*[11].



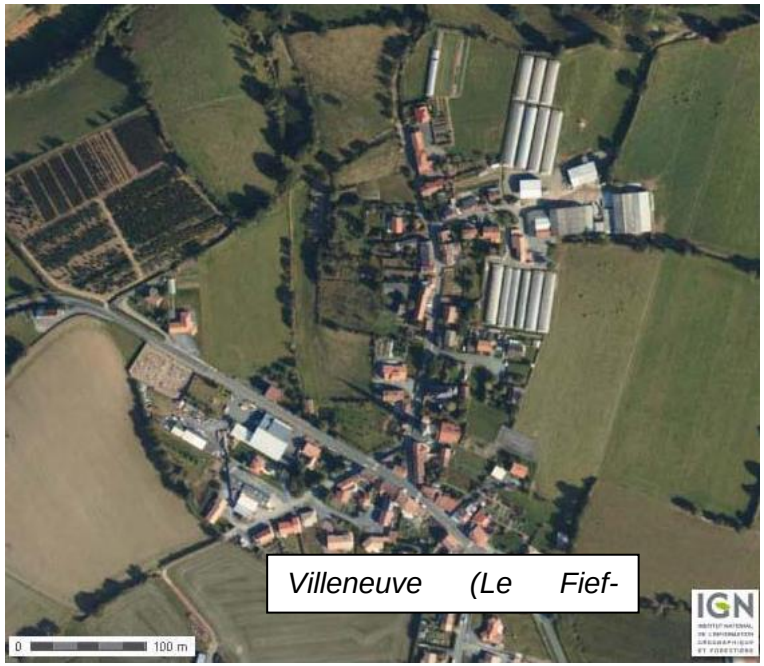
*Les Recoins (Le Fuilet)*





*La chapelle des Recoins*

[11] Source : Les Cahiers des Mauges n°2 – septembre 2002




*Villeneuve (Le Fief-*



Les Gâtines, la Rimonerie et la Fosse à L'Ane sont originellement des villages importants eu égard à l'étendue du bâti traditionnel. Toutefois, l'aspect de ces villages a notablement évolué pour deux principales raisons :

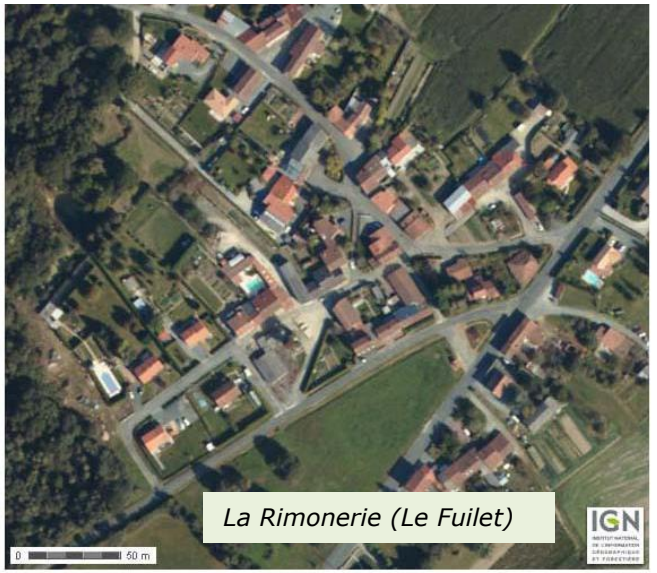
- La disparition progressive des ateliers de poterie laisse voir des bâtiments vétustes sans usage. Ces bâtiments, soivent réalisés avec des matériaux de fortune ne présentent pas de potentialités de restauration, de transformation.
- Les extensions pavillonnaires sont réalisées au coup par coup et sans démarche d'insertion dans le paysage urbain spécifique des villages, si bien que le mitage généralement absent sur l'ensemble du territoire s'impose ponctuellement, particulièrement sur le Fuilet où le bâti diffus s'étire le long de la RD 67 ;

Le secteur de Grigné à Saint Rémy en Mauges (voir illustration page suivante) s'appuie sur deux hameaux situés entre Montrevault et le bourg qui ont été « absorbés » peu à peu par des constructions pavillonnaires implantées au coup par coup.

**Les entités urbaines significatives**







*La Rimonerie (Le Fuilet)*



*Grigné (Saint-Rémy-en-Mauges)*

### 1.3.2 Les mesures de protection, de gestion

***Bilan des outils de protection dans les PLU communaux*** [12]

| | EBC (en hectares) | EBC linéaire (en mètres linéaires) | Linéaire de haies protégé au titre du L123-1-5 7° (en mètres linéaires) | Bois protégé au titre du L123-1-5 7° (en hectares) |
|---|---|---|---|---|
| Chaudron-en-Mauges | 33 | | | |
| la Chaussaire | 35 | | 7461 | |
| Le Fief-Sauvin | 325 | | 64035 | |
| Le Fuilet | 3 | 180 | | |
| Montrevault | 16 | | 5530 | |
| Le Puiset-Dore | 69 | | | |
| Saint-Pierre-Montlimart | 175 | | 977 | 6 |
| Saint-Quentin-en-Mauges | 22 | | | |
| Saint-Rémy-en-Mauges | 147 | | 31328 | 8 |
| La-Salle-et-Chapelle-Aubry | 55 | | 29382 | |
| **TOTAL** | **878** | **180** | **138713 (139 km)** | **14** |

Ces éléments dressent une vue partielle car les règlements littérals peuvent avoir prévu des dispositions complémentaires.

[12] La commune de la Boissière du Doré ne possèdant pas de document d'urbanisme, elle n'est pas incluse dans ce bilan.

### *Le patrimoine protégé*

Le territoire comporte plusieurs éléments architecturaux inscrits ou classés au titre de la protection des monuments historiques, dont la liste suit :

- Château du Bois Plessis à Chaudron-en-Mauges (inscrit) : ce château s'inscrit en continuité directe de l'agglomération. Il accueille l'hôpital. Son parc est ouvert au public et constitue un élément majeur du paysage communal

- Menhir de Bréau au Fief-Sauvin (inscrit) : ce menhir situé sur la vallée de l'Evre n'est pas visible et peu accessible dans la vallée encaissée.

- Oppidum protohistorique et gallo-romain « camp de César » au Fief-Sauvin (inscrit). Se présentant sous forme d'une butte au bord de la vallée de l'Evre, il est également peu perceptible dans le paysage agricole.

- Pont de Bohardy à Montrevault (classé).

- Chapelle Saint Just à Saint-Pierre-Montlimart (inscrite).

- Site de Courossé.




### *Le patrimoine non protégé*

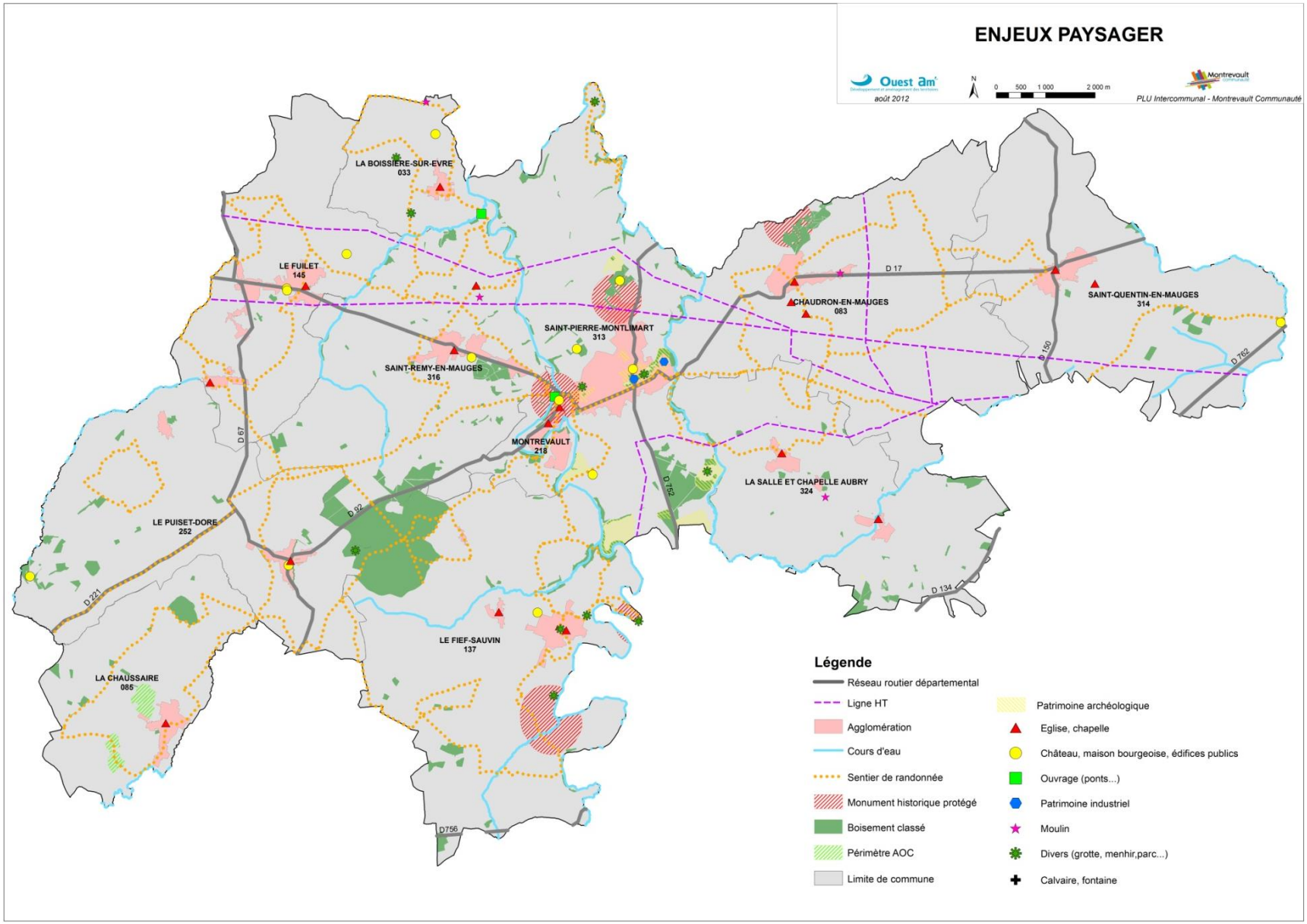
La communauté de communes recèle par ailleurs de nombreux édifices, lieux, mobiliers non protégés qui contribuent à l'identité du territoire. Ces édifices sont répartis sur l'ensemble du territoire dans les bourgs et dans l'espace rural et pour partis mentionnés sur le site de l'office de tourisme cantonnal et dans le document d'association de l'Etat.

- Le Moulin Rouge, la Boissière sur Evre
- Le parc du Bois Garnier, la Boissière sur Evre
- la chapelle Notre Dame de Liberge, Chaudron en Mauges
- la maison de maître de la Bérengerie, le Fief Sauvin,
- la porte du Grand Logis, le bourg du Fief Sauvin,
- la chapelle des Recoins, le Fuilet
- les dépendances du manoir de la Roche à Montrevault
- le château du Doré, au Puiset Doré,
- le château de la Poindasserie, St Pierre Montlimart
- le château de la Ménantière, St Pierre Montlimart

- le parc et les écuries de la Bellière, St Pierre Montlimart
- la ferme du Bas Bégrolles, St Pierre Montlimart
- la villa Lakmé, St Quentin en Mauges
- Le Moulin Neuf, St Rémy en Mauges
- le château du Plessis-Clérembault, St Rémy en Mauges
- le château et dépendances de Barot, Salle et Chapelle Aubry
- les piliers du Viaduc dit de Montrevault (Montrevault et St Pierre),
- l'église du Fuillet (1871)
- l'église La Salle-et-Chapelle-Aubry,
- l'église St Rémy en Mauges (1875)
- l'ancienne école publique de Chaudron en Mauges,
- la mairie du Fuillet,
- l'école publique du Fuillet,
- la mairie du Puiset-Doré (mairie de 1885 présentant des ouvertures en arcs surbaissés et en plein cintre, entourées de briques et de pierre de tuffeau),
- la mairie en béton de St Pierre Montlimart.

St Pierre Montlimart comporte des bâtiments remarquables du XX ème siècle qui reflètent l'essor du territoire à partir de la révolution industrielle en lien avec l'exploitation de l'or, l'industrie de la chaussure et la fabrication de produits électriques et mécaniques :

- la centrale des compresseurs,
- la cité ouvrière du Bois Grenet,
- la cité minière Saint-Thomas,
- le bâtiment de la compagnie des lampes,
- l'usine de chaussures,

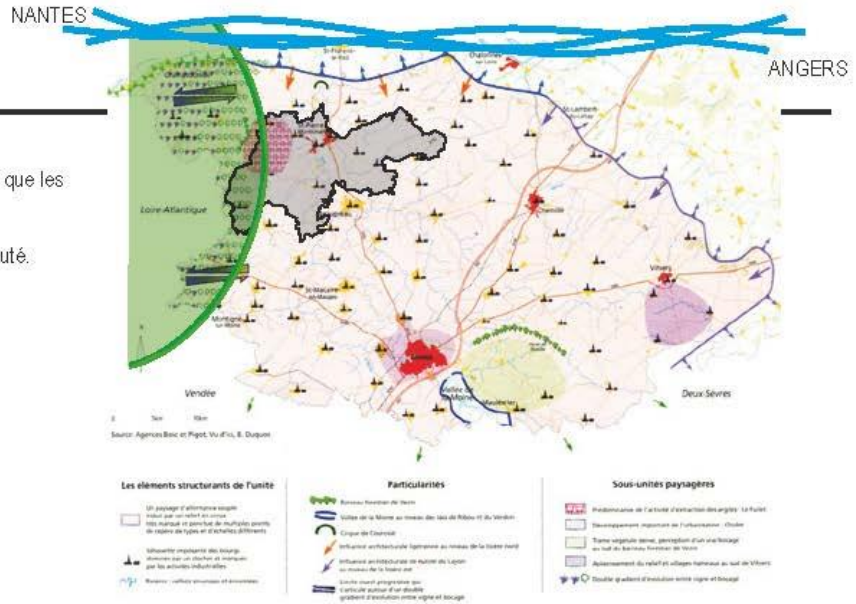

ENJEUX PAYSAGER
août 2012
0 500 1 000 2 000 m
PLU Intercommunal - Montrevault Communauté
LA BOISSIÈRE-SUR-EVRE
033
LE FUILET
145
SAINT-PIERRE-MONTLIMART
313
SAINT-REMY-EN-MAUGES
316
MONTREVAULT
218
CHAUDRON-EN-MAUGES
083
SAINT-QUENTIN-EN-MAUGES
314
LA SALLE ET CHAPELLE AUBRY
324
LE PUISET-DORE
252
LE FIEF-SAUVIN
137
LA CHAUSSAIRE
085
D 17
D 67
D 92
D 752
D 150
D 762
D 134
D 271
D756
Légende
Réseau routier départemental
Ligne HT
Agglomération
Cours d'eau
Sentier de randonnée
Monument historique protégé
Boisement classé
Périmètre AOC
Limite de commune
Patrimoine archéologique
Eglise, chapelle
Château, maison bourgeoise, édifices publics
Ouvrage (ponts...)
Patrimoine industriel
Moulin
Divers (grotte, menhir,parc...)
Calvaire, fontaine

### 1.3.3 Les composantes des paysages et du patrimoine de Montrevault sur Evre

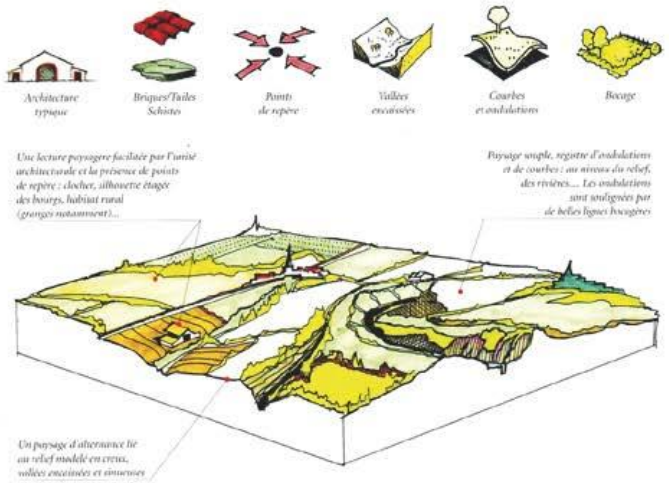
## Contexte général

Les villages d'influence ligérienne constituent la frontière naturelle au Nord tandis que les vignobles nantais encadrent le territoire à l'ouest.

Au Sud et à l'Est aucune limite physique ne marque la "frontière" de la communauté.




Le paysage est marquée par une trame bocagère encore très présente soulignant le relief à la fois doux des plaines et prononcé de la vallée de l'Evre.



# Un plateau bocager...



Ce secteur de **bocage traditionnellement** consacré à l'élevage s'est progressivement diversifié : des surfaces en fourrages, céréales, vergers ou pépinières se sont installées.

**Bocage traditionnel**



Pature

Maillage bocager fort

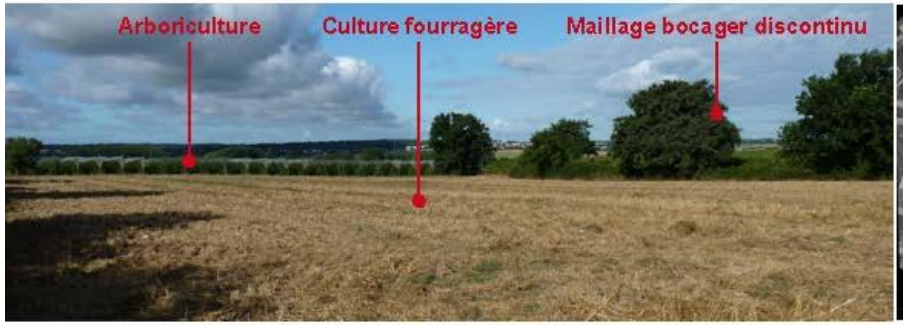
Petite ferme

Elevage

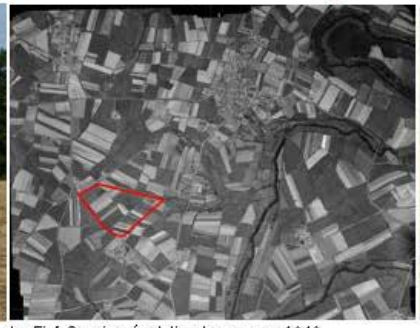
# ...en mutation...

L'essor des cultures fourragères et céréalières a sérieusement éventré le bocage : **l'openfield se développe** et les plans d'eau d'irrigation se multiplient.
De même l'essor de l'élevage hors-sol a modifié sensiblement la palette chromatique et l'organisation du patrimoine bâti traditionnel avec l'émergence de longs bâtiments métalliques ancrés sur les hauteurs.
La surface agricole utile diminue et le nombre d'exploitations n'a pas encore atteind son seuil minima. Cependant on peut déjà constater la déprise de parcelles trop pentues ou trop humides qui corespondant aux vallées fortement encaissées qui entaillent le territoire et qui s'enfrichent progressivement.

**Bocage du 20e siècle**




Parcelle de grande dimension
effilochage du bocage traditionnel



Le Fief-Sauvin - évolution bocage en 1949



Le Fief-Sauvin - évolution bocage en 2012








Apparition de nouvelles activités

Petits fruits

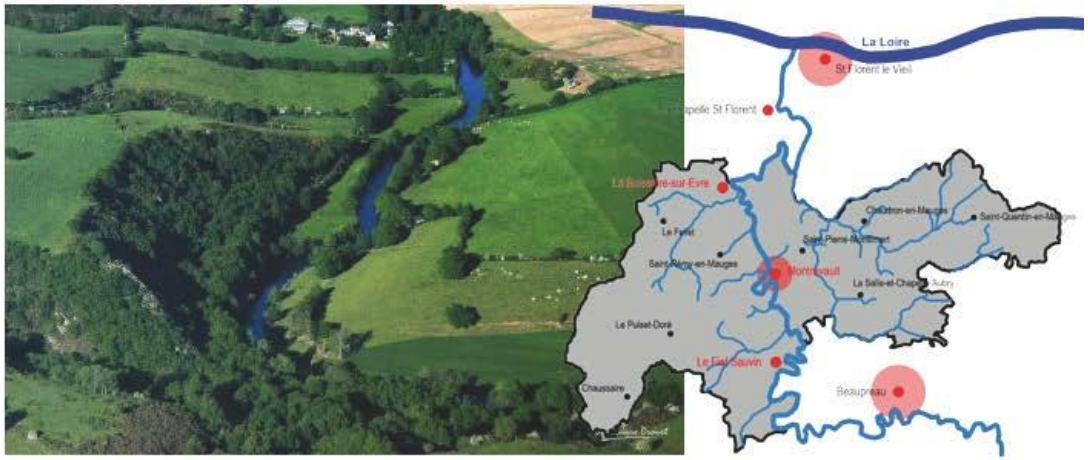
Pépinière

# ...entaillé par la vallée de l'Evre...

La vallée de l'Evre constitue l'**axe central** de la communauté et plus largement celle des Mauges (elle relie St Florent le Vieil à Beaupréau en passant par Montrevault)

*" l'Èvre ...*
*Au cœur d'une nef végétale, à l'aplomb de versants rocheux et escarpés, au plus près des minoteries anciennes et des moulins à eau, l'Èvre est une petite rivière, à la vallée encaissée et tumultueuse, qui court dans un écrin de verdure ornée de petits bourgs caractéristiques.*
*Depuis les villages qui la borde les possibilités sont nombreuses pour s'évader au cœur même de la campagne à la découverte des ponts et des paysages agraires qui façonnent le territoire..."*

*Julien Gracq*




constituées de profondes vallées,



au bâti caractéristique,



St Pierre-Montlimart





Montrevault

vivante,





St Pierre-Montlimart



Le Fief-Sauvin



Montrevault

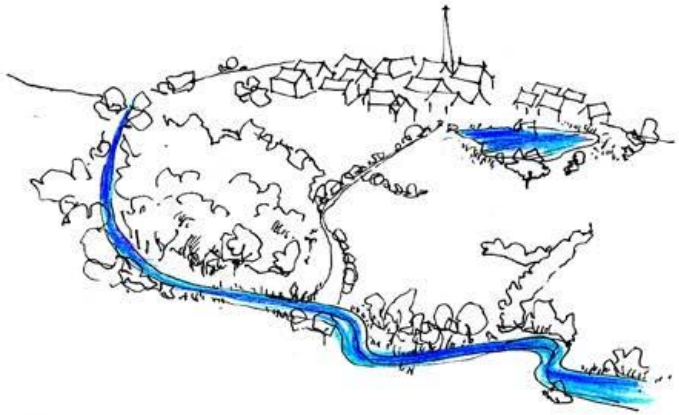
et à la variété de paysage.





Montrevault

# et ses affluents...



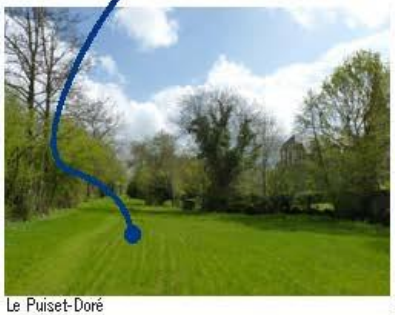
Toutes les communes de la communauté appartiennent au bassin de l'Evre. Elles se situent toutes à proximité de ruisseaux qui les bordent (Le Puiset Doré), qui les traversent (Chaudron-en-Mauges) ou qu'elles dominent (La Chaussaire). Les vallées sont plus ou moins profondes. Les plus marquées sont souvent ensauvagées, car les parcelles agricoles qui les bordent sont devenues impropres au maintien de l'agriculture.

Autrefois entretenue par l'agriculture, ces surfaces sont maintenant utilisées pour des sentiers de randonnées, de loisirs... Faute d'entretien, ces espaces sont voués à s'enfricher.

**Les vallées d'aujourd'hui**

*Espaces perdus pour l'agriculture...*


Le Fuilet


Le Puiset-Doré


La Chapelle-Aubry


Saint-Rémy-en-Mauges


Saint-Quentin-en-Mauges


La Chapelle-Aubry


Saint-Rémy-en-Mauges





*qui semble vouée au tourisme, loisirs*

# ...ponctué de parcs...

Ce qui apparaît comme un **boisement** est souvent une **grande propriété privée** qui renferme discrètement un château bâti dans la période de grande prospérité des Mauges à fin du XIX.



# et de paysages particuliers : les carrières d'argile





Source d'activités maintenant à l'abandon

Les argilières abandonnées sont aujourd'hui ennoyées, situées pour partie en lisière de forêt, elles sont fréquemment végétalisées, et constituent des lieux reconnus d'intérêt écologique, participant ainsi du patrimoine naturel. Certaines de ces argilières retrouvent une seconde vie, elles peuvent être reconvertie en terrain de loisirs privés, retourner à l'agriculture, et certaines finissent en lieu de décharge sauvage.

- Projet de renaturation
- Décharge sauvage
- Zone de loisirs privée fermée/ouverte
- Retour à l'agriculture





Argilière recolonisée naturellement


Argilière comme terrain de loisirs privé


Argilière comme terrain d'expérimentation du CPIE


Argilière comme lieu de décharge sauvage

# et les mines d'or - carrière de pierres

Exploitées depuis 1905, les **mines d'or** ont bouleversés la vie de Saint-Pierre-Montlimart appelant massivement à une main d'oeuvre étrangère et demandant une réponse en logement.

Malgrès l'abandon de l'exploitation minière, des traces subsistent. La zone d'effrondrement, correspondant aux galeries minières, représente une coupure entre Saint-Pierre et Montlimart. Ces terrains sont maintenant privés et pour la plupart abandonnés.









Emprise mine d'or

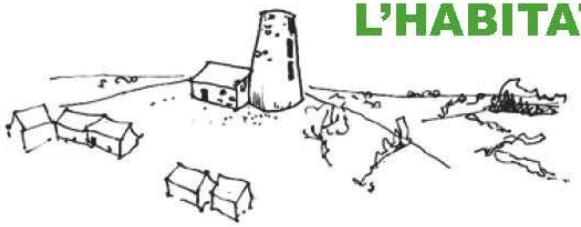
La **carrière de pierres** de Saint-Pierre, se situe sur les bords de l'Evre, à la rencontre des communes de Saint-Pierre et de Montrevault.





Emprise de la carrière de pierres

# Le bâti isolé



Le territoire est jalonné de chapelles, de moulins,..., qui constituent des éléments de repères verticaux anciens.
Aujourd'hui, nous retrouvons de nouveaux éléments verticaux de type éolienne, chateau d'eau, pilonne électrique qui sont notamment liés au transport d'énergie.

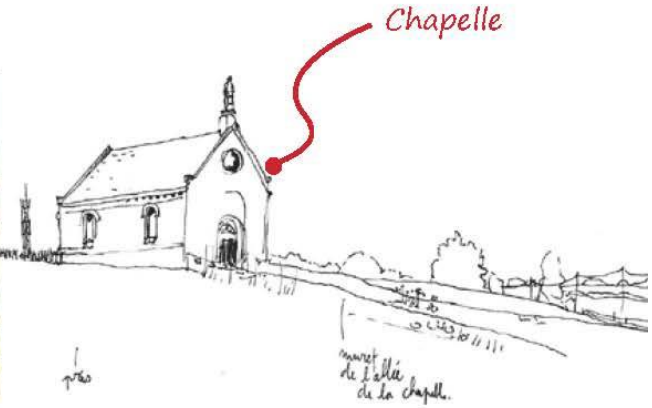
**Eléments de repères anciens**












**Eléments de repères contemporains**












# Les exploitations agricoles

Les exploitations agricoles se sont développées, agrandies, modernisées. Les bâtiments agricoles, autrefois, en pierre laissent place à de long bâtiment moderne en tôle, marquant beaucoup plus le paysage. Les anciennes granges à piles, ne correspondant plus aux fonctionnalités actuelles, sont aujourd'hui laissées ou réhabilitées en habitation.

**Les Fermes originelles**



Ancienne Grange en pierre



Petite ferme traditionnelle



**Les nouvelles exploitations agricoles**



Hangar en tôle de grande dimension





Stockage

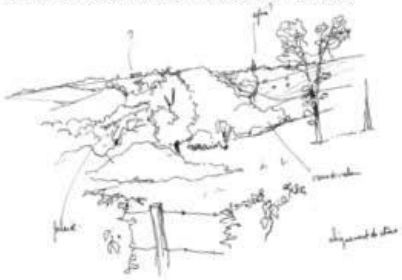


Ancienne ferme abandonnée/ réhabilitée en logement

# L'implantation des villages dans le paysage

## Les bourgs

Les bourgs de la Communauté de communes s'intègrent naturellement à leur environnement : des limites bocagères les dessinent et le ruisseau les traverse.
L'implantation des bourgs préserve, de manière générale, le caractère rural du territoire.
Elle donne aussi toute sa place à l'eau, présente plus ou moins fortement sur chacune des communes.





Chaudron-en-Mauges


Le Fuilet



Montrevault



Montrevault

## Les nouvelles extensions

Il conviendra de faire attention à l'implantation des nouvelles zones d'extensions, et de s'appuyer sur des limites naturelles.



*extension visible de loin*
*ne s'appuyant sur aucune limite naturelle*

# Les églises et le patrimoine collectif



La reconquête du catholicisme s'est illustrée dans la **dimension imposante** des églises et la hauteur des clochers qui dominent les villages.


La Chaussaire


Saint-Quentin-en-Mauges


Le Fuilet


Le Fuilet



**L'état actuel des églises**

Démolition-reconstruction d'une église


La Boissière-sur-Evre




Le Fief-Sauvin


La Chapelle-Aubry

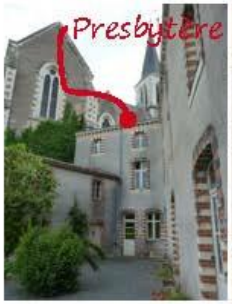
Reconvertion église en bibliothèque

Purge-rénovation des églises

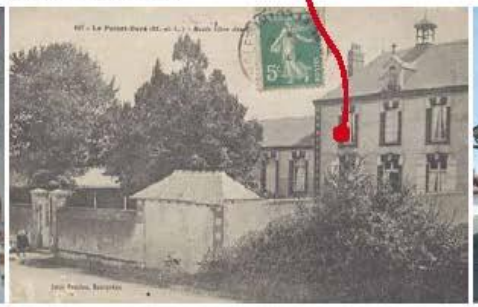
# Les églises et le patrimoine collectif

L'Eglise, relayée par quelques personnalités cléricales fortes a organisé la vie culturelle et sociale des communes pontuant les bourgs d'un patrimoine particulier (écoles, presbytère…)

**Le patrimoine collectif originel**



Montrevault



Le Puiset-Doré


Saint-Pierre-Montlimart - Chapelle



Le Puiset-Doré


Le Fuilet

**Les nouveaux bâtiments publics**


Montrevault


Le Fuilet


Le Puiset-Doré


Saint-Quentin


La Salle et Chapelle Aubry

Nouvelle école
Architecture contemporaine

Salle des fêtes

Salle multi-fonction

Salle de cinéma

Salle de sport

# L'habitat ancien des villages...



**Les maisons de ville**

Les villages sont composés de maisons anciennes alignées, d'un étage plus grenier, serrées les unes contre les autres le long des rues et dominées par l'église.





Village rue



Maison originelle





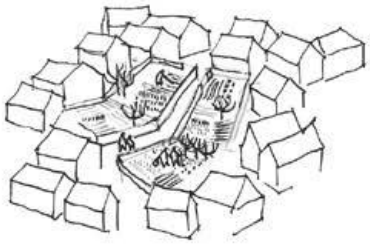
Rénovation années 50
crépis
élargissement fenêtre
disparition entourage brique, corniche
linteau béton

Rénovation traditionnelle
entourage ouverture conservé



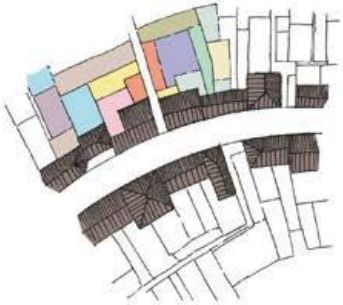


Rénovation actuelle
pierre apparente
non caractéristique des maisons anciennes



### Les potagers

Al'arrière des fronts batis des potagers privés et communaux aèrent les bourgs. De succession en succession, ils se sont morcellés, détachés des maisons qu'ils accompagnaient et sont pour certains en friche.



Potagers entretenus



### Déprise des maisons sans jardin

Ce manque d'espace extérieur allié au fait que les maisons de bourg ouvrent directement sur les rues les rendent peu attractive alors que leur dimension, leur volumétrie et leur distribution des espaces intérieurs les rendraient tout à fait aptes à être réaménagées.
Le risque étant que délaissées elles disparaissent par manque d'entretien ou pour améliorer le stockage ou la circulation des véhicules.



Le Fief-Sauvin

Maison abandonnée



Le Fief-Sauvin

Maison détruite



Le Fief-Sauvin

Maison écroulée

D'autres **constructions singulières** s'intercalent dans le bâti : des fermes, des relais de poste, des batiments artisanaux (forges...)


Le Puiset-Doré - Hotel


Saint-Quentin - Maison de tisserand


Saint-Rémy - Ferme


Le Fief-Sauvin - Etable


La Boissière - Ferme

**Les petits ateliers**

D'anciens ateliers, granges,..., abandonnés et situés dans les bourgs constituent une offre potentielle en matière de logements pouvant être réhabilités afin d'éviter qu'ils ne disparaissent du patrimoine.

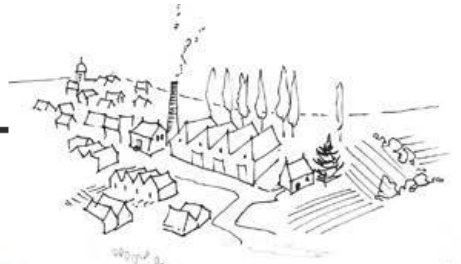

Le Fuilet


La Chaussaire


Chaudron-en-Mauges


Le Fuilet

# ...s'est diversifié par l'installation d'usine...





**Usine à la campagne**

Au cours du XXe siècle, les Mauges deviennent le **plus gros producteur de chaussures** en France : c'est « l'usine à la campagne » illustrée encore très fortement à Saint-Pierre Montlimart.

De nombreux villages s'ouvrent à l'industrie.
Ex : La Chaussaire usine textile



**Usines abandonnées**



Site Bourget abandonné

Site sous-utilisé

# ...qui induit de nouvelles formes de constructions...

Ce qui a pour corollaire la construction de maisons ouvrières basses et accolées d'un côté et de maisons de maître en coeur de parc de l'autre.



Maisons ouvrières



Saint-Pierre-Montlimart



Saint-Pierre-Montlimart



Saint-Pierre-Montlimart

Maisons de Maître



Saint-Pierre-Montlimart



Le Fuilet

# ...complété pendant les années 50...

## L'habitat des années 50





Le Fief-Sauvin
- élément d'architecture conservé (clôture - entourage ouverture - corniche...)



Saint-Pierre-Montlimart
- élément d'architecture conservé (entourage - grille - portail...)





Le Fief-Sauvin
- rénovation en cours
- ouverture réduite
- proportion originelle non conservée

## L'habitat de type villégiature

Parallèlement, de belles maisons de villégiature apparaissent. Avec les grands arbres qui les entourent, elles participent à la verticalité des communes.



Saint-Quentin-en-Mauges



Montrevault



Saint-Pierre-Montlimart



Saint-Pierre-Montlimart



Saint-Pierre-Montlimart

# ... puis dans les années 60-80...

**L'habitat collectif**

Après les années 60 caractérisées par un habitat collectif de type "barre", accompagné d'espaces publics démesurés, pendant les années 80, quelques réalisations, se distinguent par leur insertion dans le tissu ancien, leur volumétrie adaptée au bâti voisinant ancien et l'utilisation de matériaux locaux traditionnels (brique - entourage de fenêtres).



Saint-Pierre-Montlimart



Saint-Pierre-Montlimart



Saint-Pierre-Montlimart



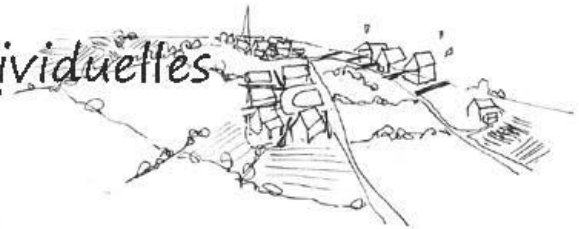
Le Fuilet

*Opération de type barre*
*en rupture avec la forme urbaine du centre bourg*

*Petite opération*
*système de venelles*

*Opération*
*continuité centre-bourg*
*respect des proportions et des matériaux (brique/tuile)*
*densité semblable au bourg ancien*

# ...et récemment par des constructions individuelles puis des lotissements



**Les constructions des années 70-80**

Après guerre, progressivement, des maisons s'installent individuellement le long des routes.



Habitat le long des routes





**Les lotissements**

Pus récemment par souci d'économie et de rapidité, les lotisseurs construisent des ensembles résidentiels ne reprenant en rien les spécificités urbaines et architecturales locales.



Les mêmes pavillons pastels que dans toute les communes de France caractérisent les abords des bourgs de la communauté de communes.
L'idéal individualiste de la « maison au milieu du jardin » homogénéise progressivement les périphéries des communes.



La Chaussaire







Homogénéisation des habitations

# DETAILS DE CONSTRUCTION

## Des habitations anciennes

Sur le territoire et plus particulièrement à Montrevault, nous retrouvons certaines habitations qui possèdent des détails de constructions de qualité, se traduisant par exemple d'agencement de briques et tuffeaux plus ou moins travaillés aux entourages des ouvertures, des toitures en tuiles et ardoise...




## Des nouvelles constructions



# VIE DES VILLAGES



## Les commerces

Les centre-bourgs restent pour la plupart actif, avec des commerces de proximité allant de la boulangerie, au coiffeur en passant par de petits restaurants et épicerie, qui permettent de renforcer l'esprit villageois et la vitalité du bourg.



Saint-Quentin-en-Mauges - Boucherie



Le Fuilet - Commerce ambulant



Saint-Pierre-Montlimart - Rue commerçante




Le Fief-Sauvin - Coiffeur



Le Fuilet - Charcuterie-Traiteur

Petit commerce de proximité

Stationnement devant commerce

## Les nouveaux commerces



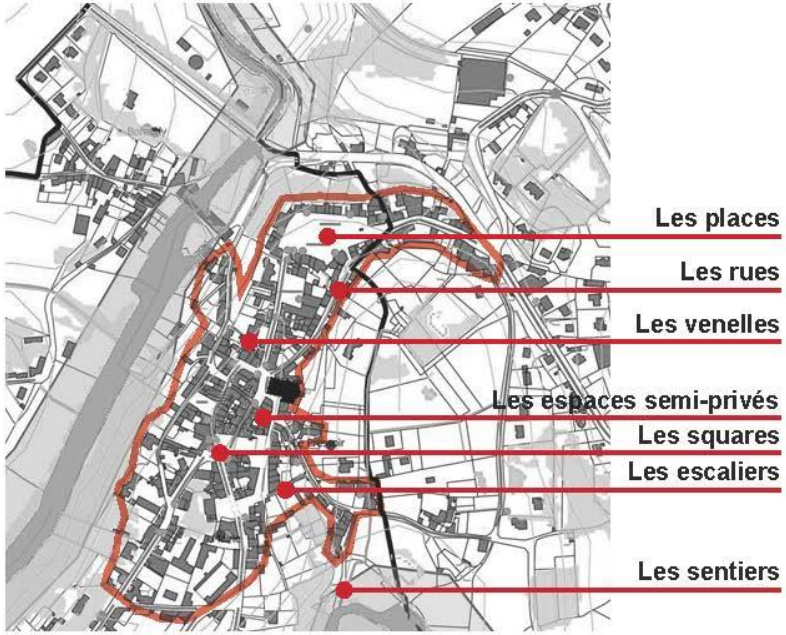


Saint-Pierre-Montlimart

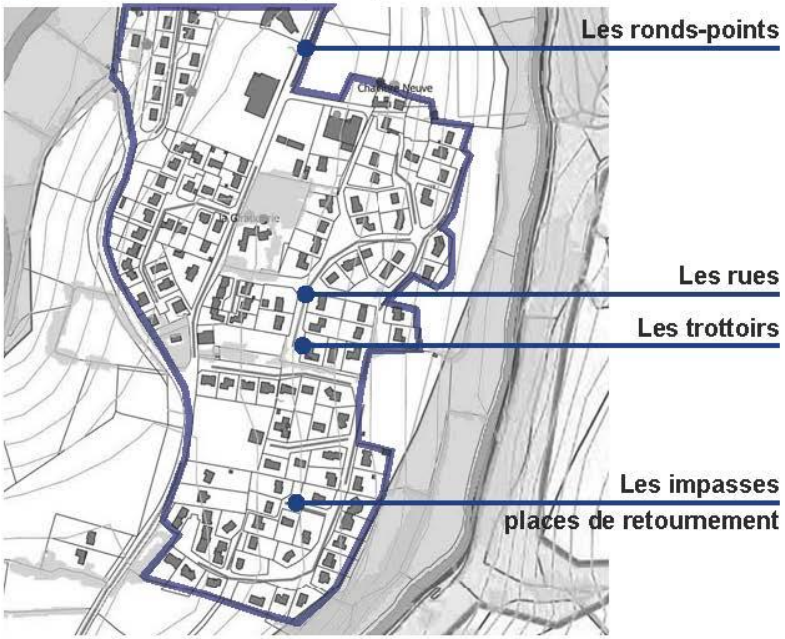
Grande surface

# L'ESPACE PUBLIC

**Le vocabulaire des espaces publics anciens**

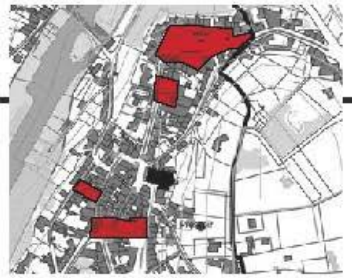



**Le vocabulaire des espaces publics nouveaux**




Les espaces publics sont aujourd'hui créés pour la circulation et le stationnement des véhicules (rue-placette de retournement-trottoir faisant office de parking...)

# Les espaces publics du bourg ancien



## Les places

L'espace public de la **partie ancienne des bourgs** ne comporte pas, à l'exception de Montrevault de places publiques à vocation agricole (ancienne place du champ de foire) ou marchande (halle). Dans certains villages des placettes ont été crées récemment, grace à la démolition de maisons, pour offrir des places de stationnement aux riverains et aux commerces.





Place à vocation agricole
Espace vivant et animé

**Evolution des places**

Ancienne place réduite en parking







Nouvelle place dédiée au stationnement

# Les espaces publics du bourg ancien

## Les rues

Les rues, terrain de jeux ou de rencontres, qui accueillaient tout type d'activités ont été calibrées pour le passage des véhicules et l'espace réservé aux piétons le long des facades est souvent étroit.







Lieu de rencontre

### Evolution de ces rues







Piéton réduit à longer les murs
vocabulaire routier

Aujourd'hui, stérile dédié au passage des véhicules

Le piéton est réduit à longer les murs

Spécialisation des espaces publics pour la voiture

# Les espaces publics du bourg ancien

**Les espaces semi-privés**

Les bourgs regorgent d'espaces semi-privés, qui découlent notamment de l'imbrication des lieux de travail et de résidence : venelles, impasse ou courettes. Ces espaces intermédiaires sont mis en valeur (ou délaissés) par les habitants qui s'y retrouvent, se les approprient, les aménagent.



Le Fuilet



Le Fief-Sauvin





Saint-Quentin-en-Mauges



Montrevault

Chemin de traverse

Appropriation par les riverains

Espace privé/public

# Les espaces publics des extensions récentes

**Les nouvelles voiries : en lotissement**

Dans les extensions neuves les voiries sont souvent sur-dimensionnées.


Le Fuilet


Saint-Rémy-en-Mauges


Saint-Quentin-en-Mauges


Chaudron-en-Mauges

*Espace dédié à la voiture*

*double trottoir = menant vers une impasse*

**La place du végétal**

Le végétal est regroupé dans des espaces verts d'accompagnement souvent localisés dans les délaissés des constructions et de la voirie.


Le Fief-Sauvin


Saint-Rémy-en-Mauges


Saint-Quentin-en-Mauges

*Le végétal comme résidu d'aménagement*

# Les espaces publics

**Les ronds-points**



rond-point : induit de la giration des véhicules

**Les cheminements piétons**

Des cheminements piétons ont parfois été réservées dans l'urbanisation.
Des chemins permettent dans certain bourg de relier la campagne.

sentier de randonnées



Le Fuilet



Le Fuilet



Le Fief-Sauvin



Le Fief-Sauvin

élément venant corriger l'aspect routier des espaces publics

# Les cimétières







Ecartés des bourgs sous Napoléon, pour des questions d'hygiène, ils se retrouvent désormais encerclés par les nouvelles zones d'habitation.

# Le petit bâti

**Ancien**

Présence d'un petit bâti ancien participant à la qualité même du territoire. Plus ou moins visible, et peu mis en valeur.



Chaudron-en-Mauges - Lavoir couvert



Saint-Rémy-en-Mauges

Les statues



Saint-Rémy-en-Mauges



Le Fief-Sauvin

Les grottes



Saint-Pierre-Montlimart

Les calvaires



Chaudron-en-Mauges

Les lavoirs

**Contemporain**



Les abri-bus




Les panneaux publicitaires



Les enseignes



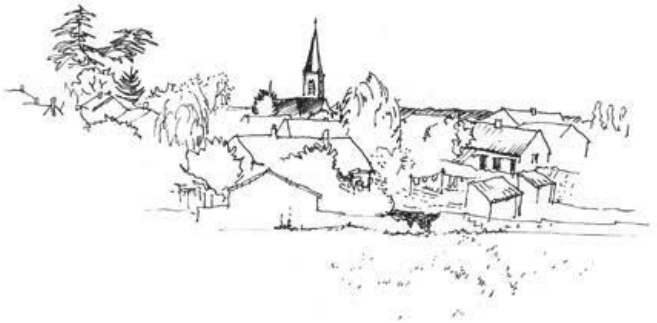
Les cabines téléphoniques



Les stations services

# Les arbres remarquables

Présence de sujets remarquables, de par leur âge, leur dimension, leur silhouette. Ils se situent en coeur de bourg au sein de propriété privée, mais également sur des terrains agricoles. Leur envergure permet d'offrir une respiration en milieu urbain, et créé des éléments de repères. Ils appartiennent au même titre que les habitations au patrimoine de la commune.





Le Puiset-Doré



Montrevault



Montrevault



Montrevault



Saint-Quentin-en-Mauges

Aspect social

Elément repère

### 1.3.4 Les enjeux pour le PLU :

Le SCOT prévoit des **coupures paysagères** pour empêcher l'urbanisation diffuse et favoriser la mise en valeur des paysages.

Le relief génère **des points de vue** et des perspectives larges. L'objectif est de maintenir ou améliorer la qualité esthétique des vallées et des secteurs de relief en maîtrisant l'exposition visuelle du bâti et en valorisant l'urbanisation comme atout paysager grâce à une intégration paysagère attentive.

Cette attention porte sur l'implantation du bâti dans la pente (limiter les nivellements, éviter l'uniformisation des formes urbaines à travers les volumes et la trame viaire, végétaliser le quartier via la conservation de l'existant et les projets de plantation.

Les enjeux en termes de qualité paysagère et environnementale pour Montrevault Communauté sont les suivants :

- Lutter contre la banalisation des paysages produite par les extensions urbaines :
    - Renforcement des centralités des bourgs et villes à l'appui de leurs différentes vocations (pôle, fonction résidentielle, fonction touristique…)
    - Arrêter l'étirement de l'urbanisation et la « fusion » des agglomérations sans réflexion d'ensemble et qualitative notamment pour la continuité Saint Rémy-Montrevault, le Fuilet-la Rimonerie et à plus long terme Saint Pierre Montlimart-Beaupréau.
    - Assurer la « requalification » des grands villages qui, par leur taille, constituent de véritabless agglomérations
    - Arrêter le « mitage » par le bâti diffus en dehors des bourgs.
    - Accompagner, anticiper l'évolution induite par la réalisation à terme de l'axe structurant Cholet Beaupréau Ancenis et de la zone des Alliés
- Valoriser la qualité environnementale et du cadre de vie, son image : la culture maugeoise via :
    - L'insertion des agglomérations dans les enveloppes paysagères qui leur sont propre (limites topographiques, haies et boisements, cônes de vue, front urbain de qualité, entrée de ville…)
    - La préservation du patrimoine vernaculaire (reprise des anciens sites d'exploitation agricole),

*Le nombre d'exploitation diminuant, le devenir des bâtiments agricoles est à prendre en compte pour les sauvegarder*





- Les continuités de sentier de randonnées qui servent de maillage à la mise en valeur des ressources patrimoniales locales (patrimoine non protégé, différentes entités paysagères) et de connexions avec les territoires voisins.
- Mettre en valeur des espaces délaissés des carrières fermées…

# L'Evre

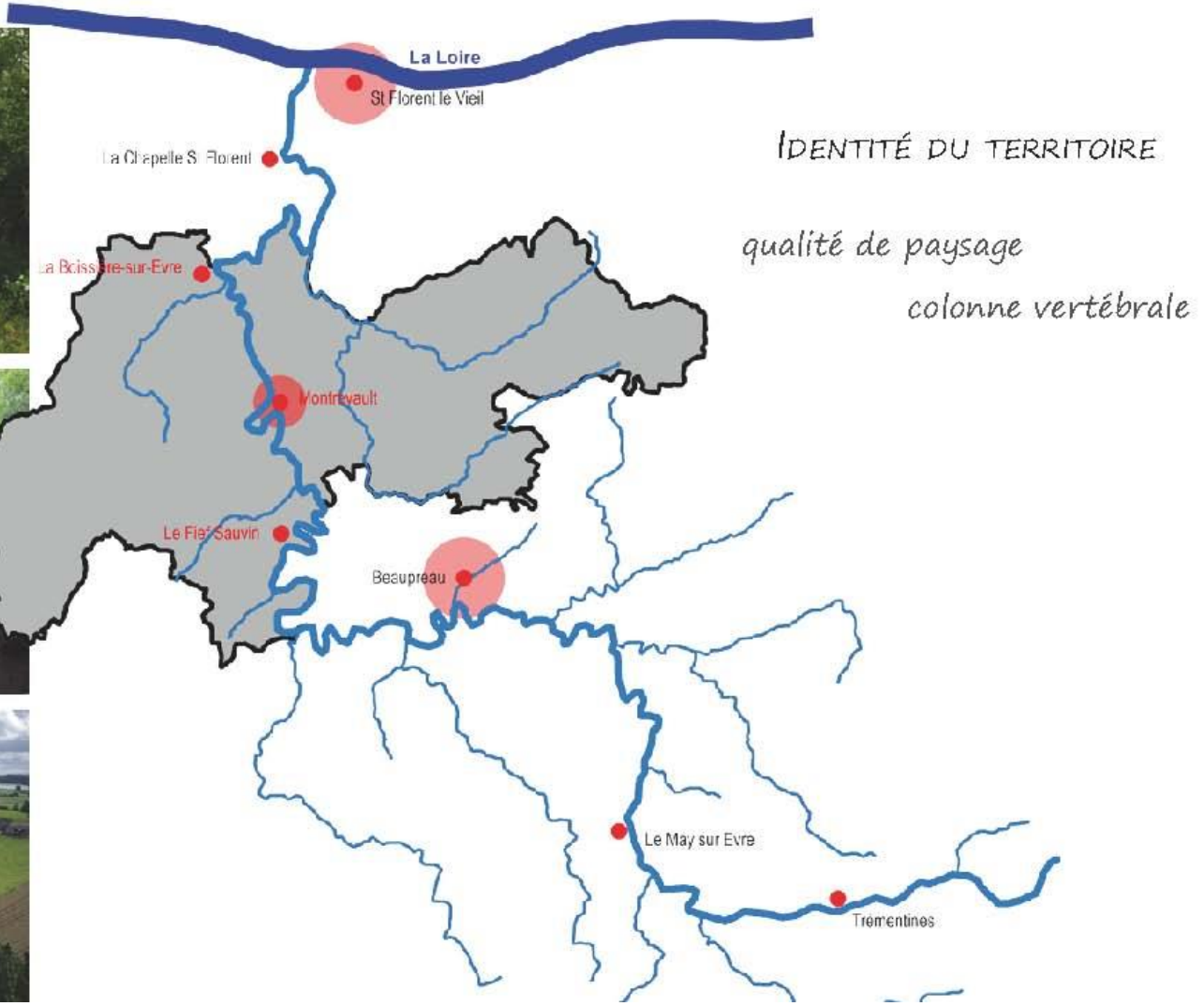
# LES ORIGINALITES DU TERRITOIRE

Réunion du 26.06.2012










IDENTITÉ DU TERRITOIRE

qualité de paysage

colonne vertébrale

# Les carrières d'argiles

## LES PROBLÉMATIQUES SPÉCIFIQUES

Réunion du 26.06.2012

François Tavernier PAYS GISTE

- Projet de renaturation
- Décharge sauvage
- Zone de loisirs privée fermée/ouverte
- Retour à l'agriculture

Lagune



Retour à l'agriculture



Renaturation (projet CPIE)



Zone de loisirs privée



## 1.4 Ressources

### 1.4.1 Energie : maîtrise de la production de gaz à effet de serre et énergies renouvelables…

La prise en compte de l'énergie se porte à deux niveaux : la préservation des ressources fossiles et la maîtrise de la production des gaz à effet de serre (GES). La question de l'énergie est également devenue économique : coût des déplacements, du logement…

**Les producteurs de GES**

Le diagnostic mené par le CPIE et le Pays des Mauges a permis de montrer les principales sources des émissions de GES du territoire, et donc, les plus consommatrices d'énergie fossile.

**Les transports :** (de personnes et de marchandises) : L'énergie, d'origine fossile, est utilisée par les véhicules de transports et de l'énergie est également dépensée pour les matériaux de construction des infrastructures qui les supportent. La situation du territoire entre Nantes, Angers, et Cholet amène un certain nombre de personnes à se déplacer hors du territoire pour travailler, ce qui renforce l'importance de cet enjeu. Selon le Scot, à l'échelle du Pays des Mauges la principale source de nuisance olfactive et de pollution atmosphérique sont les transports pour environ la moitié des émissions d'oxydes d'azote et de monoxyde de Carbone.

| Route concernée | Véhicules/jour (flux poids lourds) | Localisation |
|---|---|---|
| RD 17 | 4350 véhicules/jours | Entre le Fuilet et Saint-Rémy-en-Mauges |
| RD 17 | 2000 | Ouest de Saint-Quentin-en-Mauges |
| RD 17 | 2480 (12%) | Est de Chaudron-en-Mauges |
| RD 752 | 4310 | Nord de Saint-Pierre-Montlimart (vers Saint-Florent-le-Vieil) |
| RD 752 | 7560 (9%) | Sud de Saint-Pierre-Montlimart (vers Beaupréau) |

Mais, localement le territoire du PLU se distingue du Pays. En effet, le territoire est épargné par les trafics denses en l'absence d'axe routier conséquent, ce qui la rend peu concernée par les émissions de benzène.

**L'agriculture :** la combustion d'énergie fossile pour les bâtiments et engins agricoles, le méthane produit naturellement par les ruminants élevés sur le territoire, les émissions liées à l'usage d'engrais et produits phytosanitaires et enfin l'énergie grise contenue dans les matériaux de construction sont les facteurs de production de GES. Cette activité occupe une place importante sur le territoire, avec 1554913 ha de SAU et des productions dominantes qui sont l'élevage bovin, l'arboriculture.

**L'habitat :** la combustion d'énergies fossiles pour le chauffage des logements et l'énergie dépensée pour les matériaux de construction sont les principales consommations. L'âge moyen du parc de logements de la Communauté de Communes selon le recensement INSEE est le suivant :

| **Résidences principales construites avant 2006 et époque d'achèvement de la construction** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Epoque d'achèvement | Avant 1949 | De 1949 à 1974 | De 1975 à 1981 | De 1982 à 1989 | De 1990 à 1998 | De 1999 à 2005 | Ensemble |
| Résidences principales construites | 1 788 | 1 249 | 839 | 649 | 503 | 703 | 5 731 |
| Soit en % | 31,20% | 21,79% | 14,64% | 11,32% | 8,78% | 12,27% | 100,00% |

L'ancienneté du parc de logement suppose une performance énergétique médiocre au regard des objectifs de la RT 2012. Celle-ci a en effet conduit à diviser par trois les objectifs de consommation maximum depuis la première RT de 1974.

**Résidences principales et combustible principal**

| Combustible principal | Chauffage urbain | Gaz de ville ou de réseau | Fioul (mazout) | Electricité | Gaz en bouteille ou citerne | Autre | Ensemble |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Résidences principales | 1 | 45 | 2 419 | 2 306 | 296 | 1 023 | 6 090 |
| Soit en % | 0,02% | 0,74% | 39,72% | 37,87% | 4,86% | 16,80% | 100,00% |

Un peu moins de 17% des résidences principales utilisent un autre combustible que les combustibles fossiles, contre 11% pour l'ensemble du département : en milieu rural, la ressource bois notamment est plus facilement accessible.

[13] Source : Chambre d'Agriculture du Maine et Loire – Diagnostic Agricole –octobre 2012

Selon le SCOT, à l'échelle du Pays des Mauges, **l'industrie** reste le principal émetteur de dioxyde de soufre, ainsi que de dioxyde de carbone et de particules.

Au niveau du territoire, certaines industries ou élevages sont classées au titre de la protection de l'environnement et /ou déclarés au registre des installations polluantes (IRP). Les diverses pollutions sont en émission directe (ex l'ammoniac pour l'élevage de volaille), indirecte (GES et poussière pour les transports en provenance des carrières) ou les deux combinés.

### 1.4.2 Potentialité locales d'utilisation et de production d'énergie renouvelable:

Le Pays des Mauges s'est doté d'un schéma de développement éolien. Ce document fournis une cartographie détaillée et intégrative qui permet de connaître les zones potentiellement favorables à l'éolien en fonction des contraintes absolue (les servitudes d'utilité publique, les mesures réglementaires Environnementales, les mesures réglementaires patrimoniales, la distance aux habitations…) pour lesquelles la cohabitation avec l'éolien est impossible et non absolues (Couloir de vol à très basse altitude de l'armée, inventaires archéologiques …) lorsque la conception du projet éolien est élaborée en conséquence. Selon ce schéma, il existe un potentiel éolien important et équitablement réparti sur le territoire intercommunal.

Cependant, l'existence du couloir militaire L-FR-149 qui traverse le territoire est une information déterminante. En effet, le secteur survolé par ce couloir militaire ne peut pas, en l'état, implanter des éoliennes d'une hauteur supérieure à 90 m de haut bout de pale. Si l'on considère les dimensions standard des pâles d'éoliennes (comprises entre 30 et 50 m), le couloir militaire contraint d'aller capter le vent à 60 m de haut en moyenne. À l'extérieur de ce couloir militaire, les éoliennes peuvent capter le vent à 90 m et plus, ce qui n'est possible que dans la commune de Sain-Quentin-en-Mauge, qui par ailleurs est la seule commune productrice d'électricité. Elle partage avec la commune du Pin-en-Mauges. 8 éoliennes de 2MW, ce qui correspond à la consommation en énergie de 8 000 foyers.

Cherchant d'autres moyens de produire de l'énergie sur le territoire, le Plan Action Climat Energie a proposé des actions pour la valorisation énergétique de la biomasse, à travers la mise en place d'une filière de bois déchiqueté agricole, et à travers la participation à l'émergence de projets de méthanisation. Le monde agricole s'investit actuellement dans cette démarche.

### 1.4.3 Enjeux pour le PLU

Le Plan Climat Energie des Mauges vise une approche plurielle à partir de 4 volets que sont le changement climatique, l'agriculture, l'habitat et les transports.

En vue de s'inscrire dans les objectifs du programme d'actions 2015-2018 du PCET des Mauges qui devra être pris en compte dans le PLU, les principaux axes de réflexion pour Montrevault sur Evre pourront porter sur les aspects suivants :

**S'adapter au changement climatique :**

Cette problématique est transversale et ne relève pas uniquement du thème de l'énergie. L'enjeu est de mieux identifier les incidences des scénarios d'évolution climatique à l'échelle locale notamment autour de des thématiques inondations et adaptation de la végétation et des productions agricoles.

**Continuer de valoriser les potentialités en énergies renouvelables pour un territoire à énergie positive :**

- Le gisement en biomasse fait l'objet d'une évaluation technico-économique et pourrait permettre d'envisager de développer une réelle économie de la fonctionnalité porteuse pour le territoire associant en particulier agriculteurs et collectivités.
- Le gisement solaire sous forme de surfaces de bâtiments publics notamment pour installer des panneaux solaires photovoltaïques,

**Développer les leviers de réduction des besoins en énergies fossiles dans une logique d'économie fonctionnelle en ce qui concerne les thématiques des déplacements et du bâti:**

- Valorisation des circuits courts pour réduire des déplacements induits par nos modes d'alimentation, pour développer des filières économiques locales, manger plus sain…
- Mise en place de règles adaptées à la perspective de rénovation massive des logements des années 1960-1990 en lien avec les entreprises et artisans locaux
- Poursuite du développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle pour les déplacements domicile-travail et de proximité,
- Renforcement des incitations en vue de l'adaptation des pratiques constructives pour réduire à la source les besoins énergétiques des bâtiments,
- Enfin, la conception des projets urbains en vue de limiter les besoins en énergie des équipements publics et collectifs et permettre l'adaptation des constructions constitue une thématique forte du PLU.

## 1.5 La gestion des déchets

### 1.5.1 Organisation de la collecte et du traitement des déchets

Dans le cadre de la loi sur l'intercommunalité, la loi Chevènement, le SIRDOMDI (Syndicat Intercommunal pour le Ramassage et la Destruction des Ordures Ménagères et des Déchets Industriels) collecte et traite les déchets d'une grande partie des Mauges, dont Montrevault su Evre.

1. Collecte et traitement des déchets :
    a. Modes de collecte

Il existe deux modes de collecte :

- Le porte à porte : organisé par la collectivité qui organise le ramassage tous les 15 jours, excepté pour les professionnels qui peuvent bénéficier d'une collecte hebdomadaire avec un taux moyen de présentation d'un peu moins de 44% par passage pour Montervault sur Evre (le plus faible du SIROMDI).
  Le rapport annuel de gestion confirme la tendance à la baisse du ratio collecté par habitant, engagée en 2009, qui s'accentue encore et qui permet de dépasser l'objectif fixé pour 2016 de 130 kg/hab/an (objectif défini dans le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés).
- L'apport volontaire : vers un « point de recyclage ».

| Les points d'apport volontaire | Colonne de tri réservée aux papiers, revues, journaux, magazines | Colonne de tri réservée aux verres | Colonne de tri réservée aux textiles. |
|---|---|---|---|
| **La Boissière sur Evre** | 1 | 2 | 1 |
| **Chaudron en Mauges** | 3 | 3 | 1 |
| **La Chaussaire** | 1 | 1 | 0 |
| **Le Fief Sauvin** | 4 | 4 | 1 |
| **Le Fuilet** | 4 | 6 | 1 |
| **Montrevault** | 4 | 5 | 1 |
| **Le Puiset Doré** | 4 | 4 | 1 |
| **St Pierre Montlimart** | 5 | 8 | 4 |
| **St Quentin en Mauges** | 2 | 2 | 1 |
| **St Rémy en Mauges** | 2 | 3 | 1 |
| **La Salle et la Chapelle Aubry** | 4 | 5 | 0 |

3 déchetteries assurent également la récupération des matériaux recyclables par apport volontaire dans les communes suivantes :

- Déchetterie principale avec des amplitudes horaires d'ouverture plus importantes que les déchetteries secondaires :St Pierre Montlimart, ZI La Paganne, route de St Florent le Vieil
- Déchetteries secondaires :
  - Le Fief Sauvin, Lieu dit La carrière d'Abriard, route de Montrevault
  - Le Puiset Doré, Lieu dit Les Epinettes

A noter également la présence à Saint-Quentin-en-Mauges d'une Ecocyclerie des Mauges Composé de :
-A.L.I.S.E. Ateliers,
-AGIREC
-ATIMA.

Les objectifs de cette écocyclerie :

- Diminuer l'enfouissement des déchets (car au lieu de jeter, les particuliers apportent leurs objets et meubles),
- Service à la population par une vente de ces produits à moindre prix,
- Création de nouveaux postes en insertion (poste de vendeur, ...).
- Economiser les matières premières

Les Associations d'insertion et les entreprises qui collectent, réparent et revendent des produits pour leur donner une seconde vie. Ces associations déménagent, débarrassent, récupèrent et nettoient afin de revendre ces objet à moindre prix.

b. <u>Vers le traitement et l'élimination :</u>

Une fois collectées, ces ordures ménagères sont confiées à Valor 3 E qui en assure le traitement. Le Syndicat Mixte Valor3e est un établissement public regroupant huit structures intercommunales. Il est l'héritier du SMEVED (Syndicat Mixte d'Etudes pour la Valorisation et l'Elimination des Déchets) mis en place en 2003.

Les ordures ménagères collectées sur le territoire du SIRDOMDI sont déposées et traitées à l'usine de tri-compostage de Bourgneuf-en-Mauges où un tri mécanique est effectué afin de séparer la part fermentescible des ordures ménagères.
Le C.S.D.U. devenu ISDND créé en 1990, permet également le stockage des déchets non dangereux. Situé aux abords de l'usine de compostage des ordures ménagères de Bourgneuf en Mauges, il accueille uniquement les déchets non dangereux du Sirdomdi.

En ce qui concerne le traitement des déchets produit par les professionnels, L'accès aux déchèteries des particuliers leur est refusé. La collecte se fait par apport volontaire dans des déchèteries spécialisées depuis le 2 mai 2012. Quatre déchèteries professionnelles pour le dépôt de leurs déchets d'activité sont disponibles en dehors de Montrevault sur Evre :

- BEAUPRÉAU - ZA Dyna Ouest, site attenant à la déchèterie actuelle
- MELAY - Lieu-dit La Haute Brosse, site attenant à la déchèterie actuelle
- MONTJEAN SUR LOIRE - Lieu-dit Le Petit Lapin, site attenant à la déchèterie actuelle
- SAINT LAURENT DES AUTELS - Route du Fuilet, sur le site de la société SACOVAD

A noter également la collaboration entre la Chambre d'agriculture de Maine-et-Loire et ADIVALOR (éco-organisme pour la gestion des déchets issus de l'agriculture), financé par l'Union des Industries des Produits Phytosanitaires.
ADIVALOR définit les modalités techniques des collectes, organise et finance tout ou partie de l'élimination des déchets phytosanitaires et fertilisants. La structure intervient, également, en amont lors des phases préparatoires et d'organisation. Elle propose des outils de communication orientés sur la prévention, l'éducation et l'information dans le domaine des déchets.
Limiter les productions de déchets, faciliter leur gestion à la ferme, proposer des solutions d'élimination en respectant l'environnement et la réglementation sont les 3 objectifs de la Mission de Recyclage Agricole de Déchets (MRAD).
A ce jour, 30 à 40 % des gisements recyclables sont collectés en partenariat avec les distributeurs et les filières nationales.

### c. Vers les filières de valorisation des collectes en déchetterie

Après leur collecte sur les différentes déchèteries, les déchets sont acheminés vers des sites de traitement où ils seront, soit valorisés (valorisation matière ou énergétique) soit enfouis.
On constate que plus de la moitié (58.7 %) des déchets collectés dans les déchetteries sont valorisés.

| Type de déchets | Filière | Site de traitement |
|---|---|---|
| **Végétaux** | Compostage | Plateforme de compostage - Maine Compost à St Rémy en Mauges et Cholet |
| **Tout-venant** | Enfouissement | Stockage à la Poitevinière dans l'installation pour le Stockage de Déchets non Dangereux (ISDND), site de BRANGEON |
| **Gravats** | Enfouissement | Enfouissement à St Rémy en Mauges et au Cellier-Vallet |
| **Ferraille** | Recyclage | Stockage sur le site de FERS à Cholet ou Clisson avant expédition vers les repreneurs |
| **Bois traité** | Recyclage | Traitement (broyage puis éventuel criblage) sur les sites de FERS à Cholet ou Clisson puis expédition à des fabricants de panneaux particules |
| **Carton** | Recyclage | Tri et conditionnement sur les sites d'Alise Ateliers à la Pommeraye, d'AGIREC à St Laurent des Autels, d'ATIMA à Andrezé et de FERS à Cholet, puis expédition vers les repreneurs |
| **DEA** | Recyclage, valorisation énergétique et enfouissement | Collecte et tri sur le site de FERS à Cholet,<br>Matelas : Recyclage à l'entreprise RECYC MATELAS à Mortagne sur Sèvre (79)<br>Bois et ferraille, même traitement que le bois traité et la ferraille (voir haut du tableau)<br>Plastiques : tri et conditionnement sur le site de FERS à Cholet avant expédition vers des repreneurs.<br>Autres rembourrés : incinération |
| **DDS** | Recyclage et valorisation énergétique | Site de TRIADIS Rouen et TREDI SALAISE : Valorisation énergétique (vapeur fournie et production d'électricité), valorisation des métaux après extraction dans les mâchefers |
| **DEEE** | Recyclage, valorisation énergétique et enfouissement | Site de VEOLIA TRIADE et TRIADE Electronique à St Sylvain d'Anjou |
| **Réemploi** | Recyclage | Revente des produits à la boutique solidaire de St Quentin en Mauges |
| **Film plastique** | Recyclage | Stockage sur le site de FERS à Cholet avant expédition vers les repreneurs |
| **Plastiques durs** | Recyclage | Tri et conditionnement sur le site d'ALISE ATELIERS à la Pommeraye, avant expédition vers les repreneurs |
| **Polystyrène** | Recyclage | Stockage sur le site de FERS à Cholet avant expédition vers les repreneurs |
| **Piles** | Recyclage, incinération, enfouissement | Recyclage des métaux, les plastiques et autres résidus sont incinérés |
| **Néons** | Recyclage, incinération, enfouissement | Verre et ferraille recyclés, plastique est incinéré, poudre et mercure enfouis |
| **Huiles de vidange** | Recyclage | Site d'ASTRHUL à Liré |
| **Verre** | Recyclage | Stockage à la Poitevinière (ISDND) avant expédition vers le repreneur |
| **Fibrociment** | Enfouissement | Stockage à la Poitevinière dans l'installation pour le Stockage de Déchets non Dangereux (ISDND), site de BRANGEON |

Les déchets pouvant être lié aux chantiers (ferraille, gravats…) sont stockés dans les déchèteries avant d'être revalorisé dans les filières exposé ci-dessus.

d. Les décharges sauvages :

Aucune décharge sauvage n'est présente sur le territoire de Montrevault sur Evre. Cependant, il semble utile de rappeler leur ancienne localisation, afin de connaitre la nature potentiellement pollué de ces sites avant tout aménagement :

- A Montrevault, près du pont de Bohardy, actuellement réaménagé en station d'épuration
- A Saint-Rémy-en-Mauges, en face de l'église sous une surface bétonnée
- A Chaudron-en-Mauges, également bétonnée, au sud-ouest dans l'enveloppe urbaine.
- La Boissière-sur-Èvre (route du Fuilet) ;
- La Chaussaire (chemin de Saint-Augustin, route de La Régrippière, fermée depuis juillet 2002);
- Le Fuilet (rue des Chèvres, fermée et réhabilitée);
- Saint-Pierre-Montlimart (Autriche, fermée);

Toutefois, ces espaces sont aujourd'hui gérés et les risques encourus sont donc inexistants.

2. Enjeux et prévention :

a. Le Plan départemental de prévention des déchets :

Le plan d'actions, qui a débuté en 2011 pour une durée de 5 ans, vise les objectifs quantifiés fixés par la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement du 3 août 2009 :

- Réduire de 7 % la production d'ordures ménagères et assimilés par habitant sur les cinq premières années
- Porter le taux de recyclage matière et organique des déchets ménagers et assimilés à 35 % en 2012 et 45 % en 2015. Ce taux est fixé à 75 % dès 2012 pour les déchets des entreprises et pour les emballages ménagers.
- **Diminuer de 15 % d'ici 2012** les quantités partant à l'incinération ou au stockage

b. Programme Local de Prévention des Déchets (échelle du SIRDOMDI)

Depuis décembre 2009, le SIRDOMDI s'est engagé dans un programme local de prévention des déchets, en partenariat avec l'ADEME (Agence De l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie). L'objectif de ce programme est de **réduire de 7% la production des ordures ménagères et déchets assimilés en 5 ans sur le territoire**. Pour cela, des actions sont menées sur les thèmes suivants :

- Promotion des achats moins générateurs de déchets,
- Actions d'évitement de la production de déchets,
- Actions emblématiques nationales,
- Prévention des déchets des collectivités,
- Actions de prévention quantitative des déchets des entreprises et prévention qualitative,
- Programme de prévention : actions globales et transversales.

L'année 2008 est l'année référence (année 0) du programme.
Durant l'année 1 (2010), le diagnostic du territoire, qui a permis de repérer les gisements prioritaires sur lesquels agir en matière de prévention des déchets, a été réalisé. Un programme d'actions en a découlé dont le bilan est régulièrement effectué dans les rapports annuels de gestion du SIROMDI.
Cela se traduit notamment par :
-La promotion de la démarche « stop pub »
-La sensibilisation des consommateurs aux achats malins et responsable
-La promotion, la réparation et le réemploi des déchets
-La sensibilisation dans les écoles par les agents du SIRDOMDI (Bobo Planète d'Angers pour les maternelles)

-La mise en place de la redevance incitative depuis 2011 pour inciter au comportement "éco-responsable" des citoyens.
…
En moyenne, à l'échelle du SIROMDI : il est constaté une baisse de la production de déchets de 271.7 kg/hab en 2008 à 185 kg/hab en 2014, soit une baisse de 31.9% (l'objectif de baisse de 7% est donc atteint)

c. Programme « Territoire Zéro Déchets, Zéro Gaspillage »

Retenu par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie pour le projet « Territoire Zéro Déchets, Zéro Gaspillage », le Sirdomdi mènera un nouveau programme d'actions entre 2015 et 2018, ayant pour objectifs de :

- Réduire de 10% les Déchets Ménagers et Assimilés collectés sur le territoire,
- Valoriser plus de 80% des déchets ménagers restants pour en limiter l'enfouissement en développant de nouvelles filières de valorisation matière, organique et énergétique.

A la différence du Programme Local de Prévention des Déchets, qui ne concernait que les Ordures Ménagères – Ordures Ménagères Résiduelles, Papiers-Revues-Journaux-Magazines et Emballages avec le Verre –, les actions du ''Zéro Déchet, Zéro Gaspillage'' doivent également prendre en compte les déchets collectés sur les déchèteries.

Par ailleurs, dans une démarche générale d'économie circulaire, il s'agit d'agir auprès de tous les acteurs du territoire, particuliers, collectivités, associations, mais aussi professionnels.
Les actions devront permettre une réduction des déchets collectés mais également une meilleure valorisation des déchets restants.

Concernant les déchets de chantier, les 3 déchetteries communales collectent autour de 1200-1500 t (données 2011). Des entreprises locales assurent un service de collecte de certains matériaux (bois, matériaux de démolition). Les perspectives en termes d'activité de production doivent être évaluées pour affiner la pertinence de la mise en place d'un service supplémentaire dédié aux déchets de chantier :

- Les objectifs du SCOT traduits par le PLU en termes de production de logements nouveaux s'approchent du rythme de constructions neuves constatées ces dix dernières années. La production de déchets issus des chantiers de construction neuve ne devrait pas connaître d'évolution significative.
- La nécessité de développer des opérations d'aménagement par le renouvellement urbain, à l'appui de friches industrielles notamment pourrait constituer un gisement particulier, à relativiser cependant en termes de volumes.

## 1.6 Exploitation des matériaux du sol et du sous-sol – carrières : contraintes et perspectives

### 1.6.1 Contexte géologique

Une attention particulière a été portée à la géologie locale dans le rapport de présentation du PLU de Saint Pierre Montlimart en raison de la présence d'anciennes mines d'exploitation aurifères. La description de la géologie locale reprend les éléments du rapport de présentation[14].

Le territoire s'inscrit sur l'entité géologique du plateau des Mauges, dans la partie sud-ouest du département du Maine-et-Loire. Son substratum est constitué pour l'essentiel de micaschistes d'âge précambrien probable, métamorphisés lors de l'orogenèse cadomienne, il y a environ 540 millions d'années.

Ces micaschistes montrent les traces du métamorphisme et de la déformation associés au complexe cristallophyllien de Champtoceaux, qui de développe au nord-ouest. La déformation hercynienne observée au Nord-Ouest de la carte correspond à la puissante zone de cisaillement située à la base de l'unité des Mauges, près de son contact avec le Complexe de Champtoceaux sous-jacent.

La surface du plateau des Mauges est recouverte d'un épais manteau d'argile résultant de l'altération, pendant l'ère tertiaire (entre 65 et 40 millions d'années), des micaschistes sous-jacents, alors que la région était émergée et soumise à un climat tropical humide. Ces argiles, épaisses en moyenne d'une vingtaine de mètres, constituent le support de la polyculture. Localement, elles sont surmontées de sables et de graviers dont l'épaisseur n'excède pas 15 m, et qui sont les vestiges d'anciens sédiments continentaux tertiaires.

### 1.6.2 L'exploitation du minerai aurifère et le risque « mouvement de terrain »

Le sous-sol du territoire a fait l'objet de prospections nombreuses et anciennes. La recherche de minerai aurifère a débuté début 1900 via la création de puits et de galeries sur 6 communes du canton. La localisation de ces puits et galeries n'est pas toujours connue précisément. Ces ouvrages peuvent constituer des dangers en raison des risques d'effondrement liés à l'abandon des anciennes installations.

[14] Source : Urbanism- rapport de présentation du PLU de Saint Pierre Montlimart - 2010

| Commune | Carrières, mines … |
|---|---|
| Le Fief Sauvin | Quelques recherches (1906/08), peu étendues, de minerai aurifère à Leppo (puits de 14,50m de profondeur) et au Terreau (puits de 25m de profondeur); non localisées précisément. |
| Saint-Remy-en-Mauges | Quelques recherches (1905), peu étendues, de minerai aurifère; non localisées précisément (forêt de Leppo). |
| Montrevault | Une galerie de recherche de minerai aurifère, creusée en 1907 sur la rive gauche de l'Evre (non localisée avec précision) : galerie de 57m de longueur dans la direction N70°W, avec deux travers-bancs longs de 15m et 11m. |
| Saint-Pierre-Montlimart | L'affleurement des filons aurifères sur la commune de Saint Pierre-Montlimart a d'abord suscité à l'époque médiévale une extraction à ciel ouvert laissant comme témoins de vastes fosses. Puis, l'extraction a repris au XXème siècle, sous la forme d'exploitation souterraine par puits et galeries. C'est ainsi que le périmètre de la « *Concession de mines de mispickel aurifère et autres substances connexes, dite de Saint-Pierre-Montlimart* », a été accordée en 1905 à Mr Blavier. De ce fait, une importante exploitation s'est développée dans le secteur du bourg, depuis les fosses anciennes à l'Est jusqu'à Saint Antoine à l'Ouest (voir carte de situation). Ces travaux prirent fin en 1952 et la renonciation à la concession fut accordée en 1977. En dehors de ce vaste secteur d'extraction furent également entreprises quelques recherches, que ce soit dans le périmètre de la concession par la Sté des Mines de la Bellière (les Grandes Minières), ou en dehors de celui-ci par le fait de différents prospecteurs (Bois de la Bellière, Bégrolle). |
| Chaudron-en-Mauges | Les seules cavités souterraines connues dans le sous-sol schisteux de cette commune sont des souterrains aménagés, c'est-à-dire des cavités de faible extension; non localisées précisément (*A.POILANE – 1931 : Bulletin de la Société des Sciences, lettres et Beaux-arts de Cholet*). |
| La Salle et Chapelle Aubry | Les archives du Service des Mines nous renseignent sur les travaux de recherche d'or réalisés de 1909 à 1911 par Mr Dumoulin au lieu-dit « les Minières ». Ces recherches furent menées par puits et galeries en dessous de très anciennes fosses à ciel ouvert qui avaient exploité le filon en surface. Les travaux consistaient en un puits de 50m de profondeur à partir duquel furent conduites des galeries au niveau -48m. Des cheminées de moindre importance furent également foncées pour prospecter des niveaux moins profonds (-38m et -12m).<br>Les puits d'accès à ces travaux ont aujourd'hui disparu (remblayés). Quant aux galeries, il est probable qu'elles furent abandonnées en l'état et sont désormais ennoyées. |

De puissants filons de quartz orientés E-W à ENE-WSW forment sur Saint-Pierre-Montlimart un champ filonien en éventail ouvert vers l'Ouest. Ils traversent notamment dans une orientation est-ouest l'agglomération. Minéralisés en sulfures (blende, galène et mispickel aurifère) et en or, ils ont fait l'objet de nombreux travaux de reconnaissance depuis l'époque gallo-romaine, et ont été exploités dans la première moitié du vingtième siècle dans les mines d'or de Saint-Pierre-Montlimart : environ 11 tonnes d'or-métal ont été extraites.

Aujourd'hui, une connaissance du risque plus précise est disponible. Elle a été particulièrement affinée sur l'agglomération de Saint Pierre compte tenu de son imbrication dans le tissu urbain. Cette connaissance avait déjà été prise en compte dans le PLU communal et sera reconduite dans le PLU de la Commune nouvelle.

Un « porter-à-connaissance » supplémentaire a été produit sur les secteurs concernés dans les autres bourgs (voir pièces administratives du dossier de PLU). La cartographie de ces secteurs est reprise dans le règlement graphique du PLU.

### 1.6.3 Les ressources exploitées : le schiste, l'argile

Les ressources minérales actuellement exploitées sont les micaschistes, utilisés, concassés, comme granulats. Les roches métamorphiques du Groupe des Mauges ont été autrefois exploitées artisanalement pour la construction des maisons (moellons), grâce à leur débit assez facile selon le plan de foliation. Aujourd'hui ces roches sont exploitées pour granulats dans deux grandes carrières situées l'une à Saint-Pierre-Montlimart, l'autre en dehors du territoire :

- Carrière de schiste siliceux autorisée en 1990 et jusqu'en 2020, au lieu-dit « Le Rivage» sur la commune de Saint-Pierre-Montlimart.

Les sables et graviers tertiaires ont été sporadiquement exploités pour remblais dans de petites exploitations. La faible dimension des gisements ne permet pas d'envisager une extraction de type industriel.

Les argiles des Mauges[15] sont le résultat d'une altération climatique ancienne sur toutes les roches de cette région. Leur extension n'est donc pas limitée à un gisement précis. Mais ces témoins d'une altération fossile ont à leur tour subi, depuis l'époque de leur formation, les attaques de l'érosion puisque par leur origine même ils se trouvent toujours en surface.

A partir d'un manteau continu de formations argileuses on ne rencontre plus maintenant que des tâches résiduelles disjointes et qui rétrécissent toujours. En dehors des grands gisements reconnus depuis longtemps, il est toujours possible de découvrir encore quelques petits gisements ; mais aucune disposition particulière de ces sites ne permet de les rechercher en suivant un raisonnement logique.

Les derniers sites d'extraction encore en activité sont situés sur les communes de :

- Le Fuilet, lieu-dit « La Lande des Recoins », autorisée en 2004;
- Le Puiset-Doré, lieux-dits « Le Taillis », « Le Petit Bûté» et « La Pièce des Landes», autorisées en 2003, 2004 et 2006 ;
- Saint-Rémy-en-Mauges, lieu-dit « Leppo », autorisée en 2009.

[15] D'après le Cahier des Mauges n°2 – dossier : la terre des Mauges, le travail de l'argile des origines à nos jours – septembre 2002.

### 1.6.4 Le permis de recherche minière

Le territoire de Montrevault sur Evre a un passé minier aurifère qui explique que le territoire ait été identifié pour lancer de nouvelles campagnes de prospection. Par arrêté du Ministre du redressement productif en date du 4 février 2014, un permis exclusif de recherches dit « Saint-Pierre », d'une superficie d'environ 386 km², a été octroyé à la société Variscan Mines, pour une durée de cinq ans (renouvelable 2 fois) en vue d'évaluer la présence et l'intérêt technico-économique de gisements d'or, d'argent et métaux stratégiques. Cette phase de prospection est toujours en cours.

Une première série de résultats des prospections a été présentée aux habitants et aux collectivités territoriales en particulier lors d'une réunion publique animée par le CPIE Loire Anjou en février 2015[16]. De nouvelles investigations sont à mener pour évaluer les continuités des filons aurifères. L'état des connaissances actuelles sur le gisement est très partielle et ne permet pas d'aller plus loin sur l'identification d'enjeux spécifiques à l'échelle du présent PLU.

### 1.6.5 Les enjeux pour le PLU

Il s'agit de favoriser la production de matériaux locaux pour satisfaire les besoins locaux et limiter les besoins en transports induits notamment.

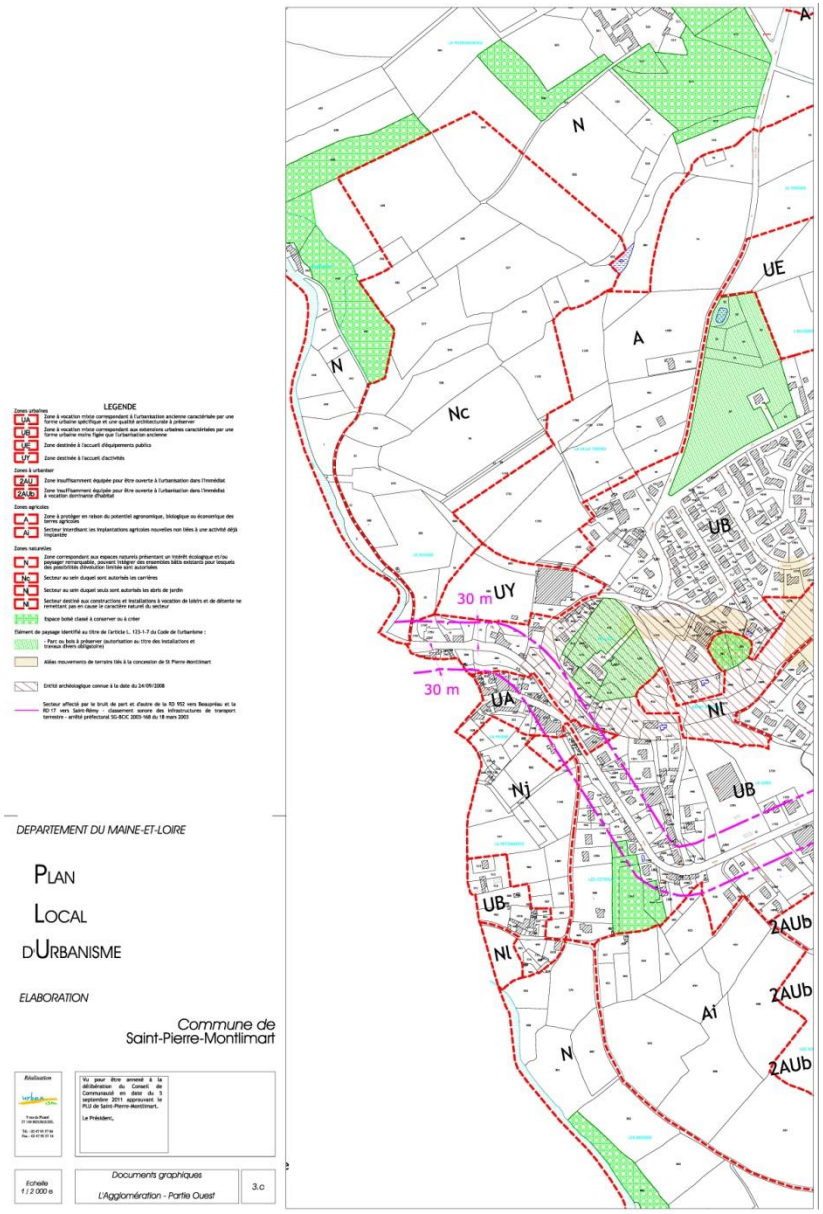
La préservation de la capacité locale de production de ressources à plus forte valeur ajoutée vise également à soutenir le tissu économique.

Concernant les carrières d'argile, les autorisations d'exploiter sont délivrées pour 30 ans. Les périmètres en place sur le territoire communautaires ont été autorisés à partir de 2003. Ils sont pérennes jusqu'à l'horizon 2033, soit nettement au-delà du terme du PLU (une dizaine d'années).

La lisibilité offerte par les périmètres d'exploitation identifiés pour le moyen terme peut être anticipée dans les réflexions sur le développement urbain et sur le plan de l'économie agricole via les réflexions suivantes : ne pas amener d'activités ou d'installations tiers à leurs abords, anticiper par des espaces tampons (attention particulière à la préservation du bocage) pour des extensions (?) sous condition à définir, permet d'éviter le « mitage » des paysages et des milieux par les carrières.

[16] Source : http://www.cpieloireanjou.fr/images/Essai/PERM%20Saint%20Pierre_avancement%20travaux_02-2015.pdf

Concernant la carrière de granulat de Saint Pierre Montlimart, l'autorisation arrivera à son terme en 2020 soit dans le « terme » du PLU. Une réflexion doit être menée sur les perspectives de ce site. Cependant, le périmètre autorisé à l'exploitation de carrière par le PLU est légèrement restreint pour préserver les abords de l'habitation de Jousselin ainsi que préserver les terres agricoles aux abords de l'exploitation maraichère (voir illustrations page suivante)







**La carrière Jousselin à Saint Pierre Montlimart**

Le PLU a anticipé les possibilités d'extension de l'exploitation dans les limites du périmètre autorisé : toutes les parcelles situées dans le périmètre n'ont pas été mises en exploitation.

L'ombre portée figurant sur l'extrait de photo aérienne laisse voir l'importance du front de taille et son incidence paysagère en entrée d'agglomération.

## 1.7 Les risques et les nuisances présents sur le territoire :

### 1.7.1 Le risque de retrait-gonflement des argiles.

L'ensemble des 11 communes du territoire est concerné par un aléa faible selon les études du BRGM. Cependant, l'alternance sécheresse-réhydratation que connaît le territoire entre les périodes hivernales et estivales oblige à la vigilance, en préconisant des fondations profondes pour les constructions nouvelles par exemple. Ce risque est sans influence directe sur les choix d'aménagement.

### 1.7.2 Le risque d'exposition au radon :

Le radon est une source significative d'exposition de la population aux rayonnements ionisants induisant le risque de cancer du poumon.

La nature du sous-sol de la communauté de commune, exception faite de la Chaussaire, est susceptible de favoriser l'émission de radon. L'importance de la mise en place et du maintien d'une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés est une mesure adaptée à la gestion de ce risque. Ce risque est sans influence directe sur les choix d'aménagement.

### 1.7.3 Le risque inondation et coulée de boue

5 communes présentes sur le bassin de l'Evre sont concernées par le risque inondation :

-Montrevault

-Saint-Pierre-Montlimart

-La Boissière-sur-Evre

-La-Salle-la Chapelle Aubry

-Chaudron-en-Mauges

Et seule la Salle-la Chapelle Aubry à été concernée par des coulées de boue en 2011.

Un plan communal de sauvegarde n'est pas jugée nécessaire sur ces communes. La plupart des zones concernées par le risque sont encaissées et éloignées des habitations.

Dans tout les cas, le maintien du bocage et la couverture des sols par des intercultures peuvent permettre de diminuer le risque en limitant le volume des eaux de ruissellement et le lessivage hivernal. De plus, affecter un zonage en conséquence peut également s'avérer nécessaire.

#### 1.7.4 Aléa environnement en lien avec la présence de métaux toxiques issus du passé minier:

Le document d'association de l'Etat du 26 juin 2012, signale un aléa environnement relatif à la présence, sans doute localisée, de différents métaux toxiques à Saint-Pierre-Pierre-Montlimart. Cet aléa a été recensé lors de l'étude DREAL sur l'aléa minier effectuée en 2010 en lien avec le risque d'effondrement des anciennes mines d'or de Saint Pierre. Depuis, un diagnostic de type « sites et sols pollués » a été réalisé en 2011 par le BRGM. Il en ressort que la réalisation d'un plan de gestion sur les eaux minières, pour abaisser les concentrations relevées en arsenic dans les eaux et les sédiments du ruisseau de la Bellière, est nécessaire. Il convient donc de rester vigilant vis-à-vis de l'utilisation des eaux minières (souterraines, puits et forages) et superficielles jusqu'à la mise en œuvre de mesures de maîtrise des risques qui seront édictées dans le plan de gestion du secteur de l'étude.

#### 1.7.5 Le risque Feux de forêt :

Ce risque est considéré comme élevé sur trois des communes concernées par le PLU :

-Le Fief-Sauvin sur environ 11% de son territoire, essentiellement au nord-ouest avec la forêt de Leppo ;

-Le Fuilet sur 10% de son territoire, de façon assez diffuse et au Sud ;

-Le Puiset-Doré sur environ 10% de son territoire de manière assez diffuse également.

Ce risque à été pris en compte dans les documents d'urbanisme précédent. Ainsi, des anciennes carrières ont été réutilisées en bassin de rétention d'eau pour lutter contre les incendies. Il y a également peu d'urbanisation présente dans la proximité immédiate des zones à risque.

#### 1.7.6 Le risque de mouvement de terrain et la connaissance des cavités

La commune de Saint-Pierre Montlimart est touchée plus particulièrement par ce risque, essentiellement dû à d'ancien travaux souterrains d'exploitation de mines d'or. Ces anciennes galeries sont susceptibles d'occasionner des effondrements, des tassements ou des glissements de terrains de surface. Le Préfet de Maine-et-Loire a engagé depuis 2011 une phase de concertation avec les acteurs concernés (collectivités, services de l'Etat, experts de l'après mine) afin d'évaluer la nécessité de prescrire ou non un Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRm), servitude permettant de rendre les mesures pérennes.

Les zones à risque sont essentiellement occupées par des espaces publics (parc municipal), des jardins d'agrément et des bâtiments d'habitation et d'activité (entreprise Eram). Le risque est déjà pris en compte dans le document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Saint Pierre Montlimart.

Les informations sur le risque vont permettre d'instruire toute demande de construction ou d'aménagement en fonction des risques mouvements de terrain susceptibles de porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique qui justifieraient la mise en œuvre de mesures de protection et d'interdiction adaptées à la nature (effondrement localisé ou tassement) et à l'importance de ceux-ci.

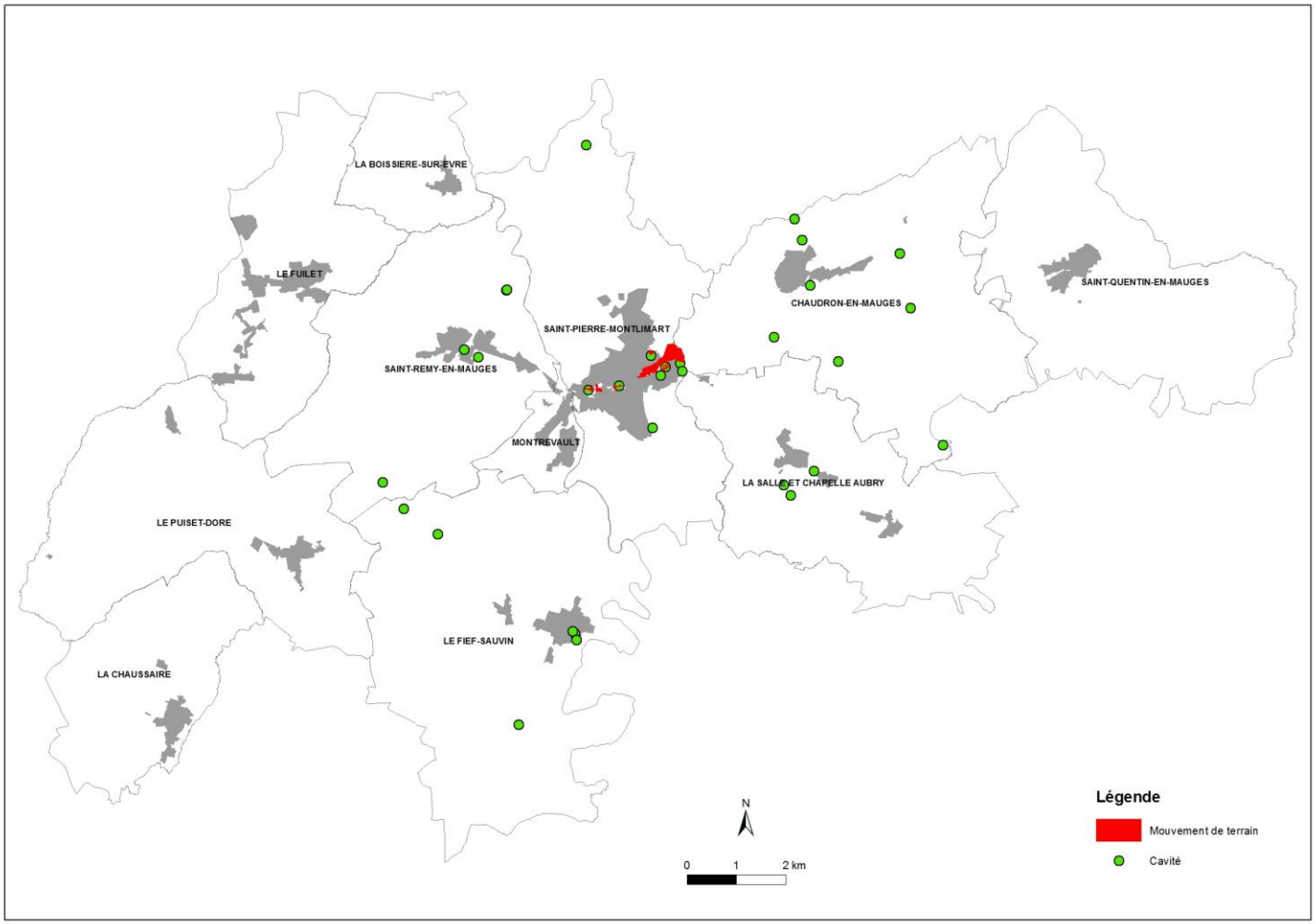
Il est utile également de rappeler que l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme permet de refuser un permis ou de le soumettre à des prescriptions particulières, dès lors qu'un risque susceptible de porter atteinte à la sécurité publique est connu.

Par ailleurs, l'information des acquéreurs et locataires s'applique au risque minier, les vendeurs de terrains exposés à ce risque sont tenus d'en informer leurs acheteurs.

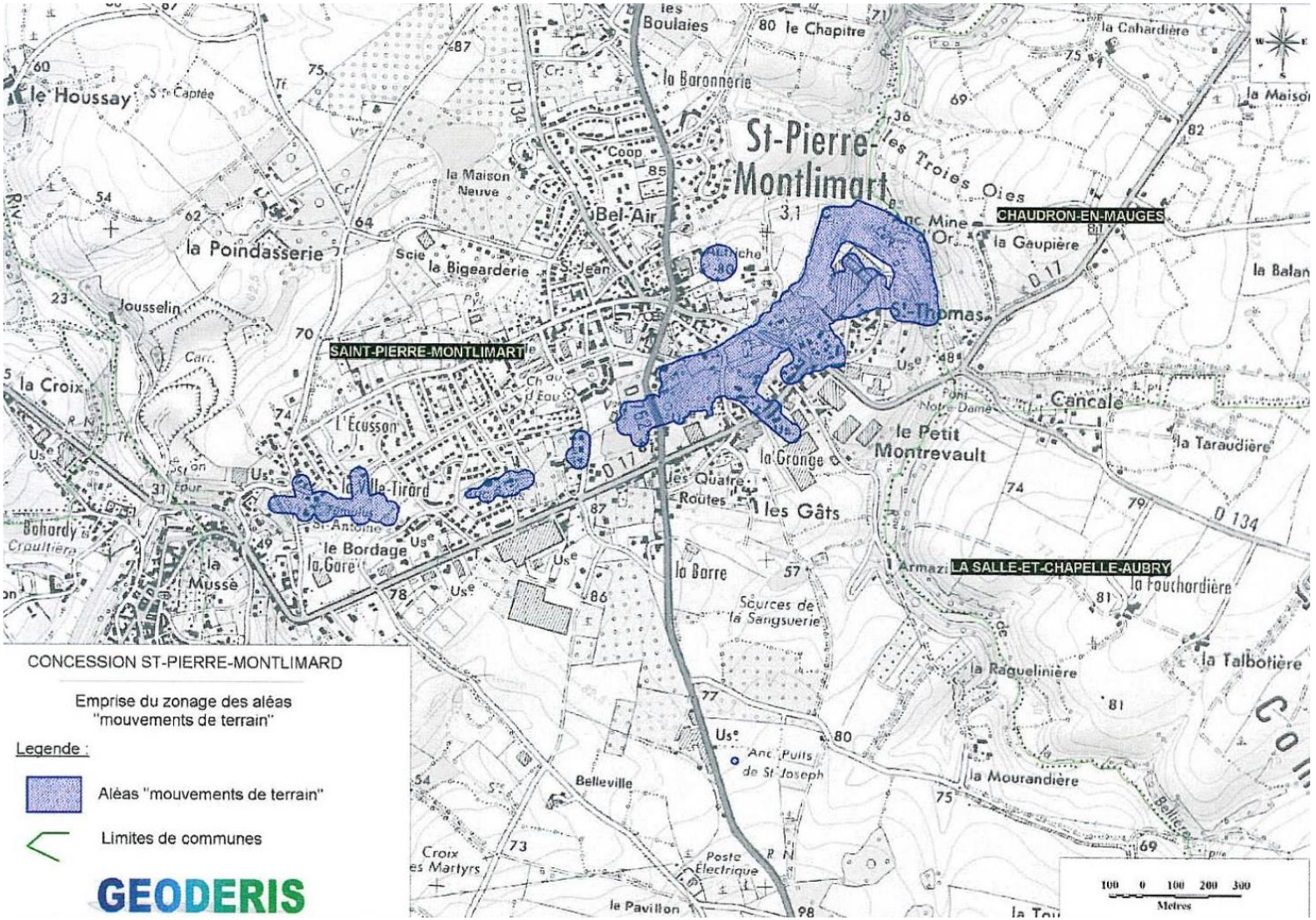
Le Préfet de Maine-et-Loire a engagé en 2011 une phase de concertation avec les acteurs concernés à Saint Pierre Montlimart (collectivités, services de l'Etat, experts de l'après mine) afin d'évaluer la nécessité de prescrire ou non un Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRm), servitude permettant de rendre les mesures pérennes.

Par ailleurs, des cavités ont également été recencées sur d'autres secteurs du territoire. Les mêmes précautions en termes d'occupation du sol sont à prendre sur ces secteurs, dont certains sont proches des agglomérations.

**Localisation des secteurs soumis à mouvement de terrain et de cavités.**



**Zoom sur la connaissance du risque effondrement à Saint Pierre Montlimart**



### 1.7.7 Transport de matières dangereuses

La commune de Saint-Pierre-Montlimart est traversée, du nord au sud, par la RD 752 par laquelle transitent des matières dangereuses, substances qui par leurs propriétés physiques ou chimiques, ou bien par la nature des réactions qu'elles sont susceptibles de mettre en œuvre, peuvent présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement ; il peut en effet s'agir de substances inflammables, toxiques, explosives, corrosives ou radioactives.

Par ailleurs, la RD 17 qui traverse également Saint-Pierre-Montlimart mais aussi le Fuilet, Saint-Rémy-en-Mauges, Chaudron-en-Mauges, Montrevault et Saint-Quentin-en-Mauges, est concernée par le risque transport de matières dangereuses.

La prise en compte de ce risque s'effectue à travers la gestion de la sécurité de la circulation. Les aménagements de traversés d'agglomération réalisés sur les routes départementales concernées vont dans ce sens. Les évolutions en termes d'extensions urbaines doivent intégrer la sécurisation de leurs accès sur ces voies.

### 1.7.8 Connaissance des sites pollués et polluants.

Plusieurs sites et sols potentiellement pollués sont identifiables sur le territoire communautaire : il s'agit d'anciens sites industriels. Dans la perspective d'un renouvellement urbain, des terrains disponibles à la réhabilitation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ont été repéré qui nécessiteront t une dépollution avant de pouvoir être démolis, réinvestis (amiante, hydrocarbures, autre…).

A noter que dans le cadre du présent « état initial » ont été inventoriés environ 4.5 ha de friches d'activité sur l'ensemble des agglomérations.

### 1.7.9 Les lignes électriques Haute Tension

Ces ouvrages impliquent au moins le respect d'une hauteur maximale des constructions en dessous de la flèche des câbles. Leur impact paysager notamment incite à ne pas développer les secteurs d'habitat à leurs abords.

Lignes HT présentes sur le territoire :

- 225 kV Les Mauges - Vertou;
- 225 kV Cholet - Distré 2;
- 90 kV Les Mauges - Saint-PierreMontlimart
- 90 kV Ancenis - Les Mauges et Les Mauges - Le Praud (sur supports
- communs);
- 90 kV Les Mauges - Sourdrie;
- 90 kV Chemillé - Les Mauges;
- 90 kV Cholet - Saint-Pierre-Montlimart

- Poste électrique Les Mauges.
- Poste électrique de Saint-Pierre-Montlimart.

### 1.7.10 Les installations classées pour la protection de l'environnement

Suivant le type d'activité, les établissements correspondants relèvent du régime de la déclaration ou de l'autorisation au titre des installations classées. Ce régime génère des obligations pour l'entreprise en vue de réduire les risques de nuisances de son activité vis-à-vis des riverains et de l'environnement.

Cela concerne les 3 déchèteries présentes sur le territoire, le centre de regroupement d'ordures ménagères et de déchets industriels banals de la communauté de communes, les 3 carrières encore en exploitation, ainsi que des entreprises

- Eram à Saint-Pierre-Montlimart ;
- Imprimerie à Montrevault ;
- Matières inflammables au Fuilet et à Saint Remy en Mauges ;
- TRIS (déchets et traitement), des établissements BREHERET ;
- BREHERET OUEST CHARPENTE.

Il convient de ne pas favoriser l'implantation de logements aux abords de ces établissements.

### 1.7.11 Les nuisances sonores[17]

Un arrêté préfectoral en date du 9 décembre 2016 a revu le classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires.

Saint-Pierre-Montlimart et la Salle la Chapelle Aubry:

| | Nom de la voirie | Début limite commune | Fin limite commune | Catégorie de l'infrastructure | Largeur affectée par le bruit de part et d'autre de la voie |
|---|---|---|---|---|---|
| Montrevault | RD 17 | Limite commune de Saint Pierre Montlimart | Limite commune | 3 | 100 mètres |
| Saint-Pierre-Montlimart | | PR 21 + 982 | Limite commune | 4 | 30 mètres |
| Saint Rémy en Mauges | RD 17 | Limite commune | PR 18 + 234 | 3 | 100 mètres |
| Saint Rémy en Mauges | RD 17 | Limite commune Le Fuilet | PR 17 + 257 | 3 | 100 mètres |
| Saint-Pierre-Montlimart | RD 752 | PR 12 + 777 | PR 12 + 435 | 4 | 30 mètres |
| Saint-Pierre-Montlimart | RD 752 | Limite commune | PR 12 + 777 | 3 | 100 mètres |
| la Salle la Chapelle Aubry | RD 752 | Limite commune de Beaupréau | Limite commune de la Poitevinière | 3 | 100 mètres |

Ce classement est sans effet direct sur les possibilités d'occuper ou d'utiliser le sol, mais implique, pour le constructeur, une obligation de respecter les normes d'isolement imposées, afin d'éviter la création de nouveaux points noirs du bruit.

[17] Source : Porter à connaissance relatif au PLU du Préfet de Maine et Loire

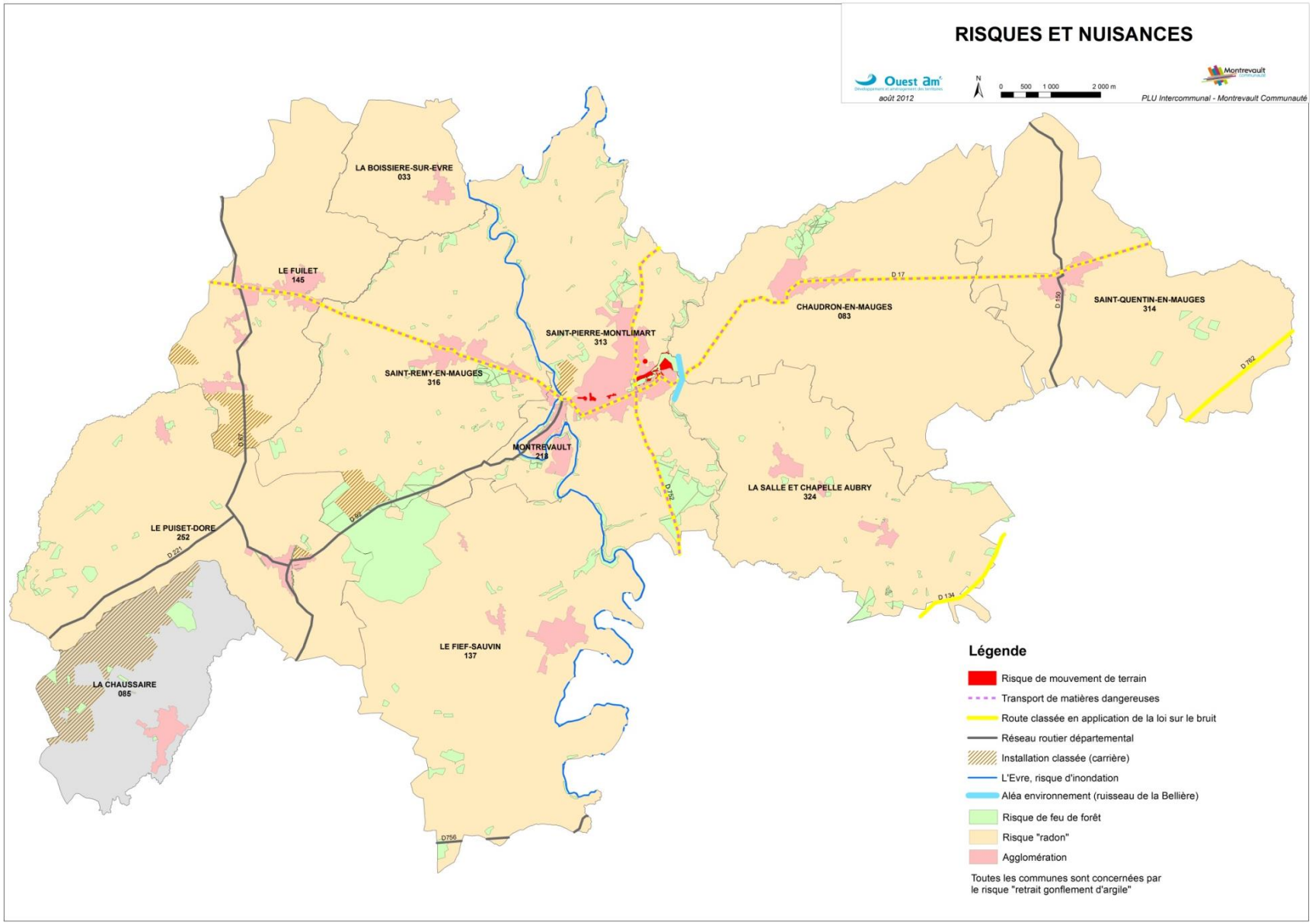
S'il est difficile de mettre en place des protections pour les situations existantes, elles sont à rechercher pour les nouvelles zones à urbaniser. 11 conviendra donc de s'assurer que des distances d'isolement suffisantes permettent de garantir cette protection dans le choix du zonage de votre projet de PLU.

### 1.7.12 Les enjeux pour le PLU

La prise en compte des risques est une nécessité. Toutefois, le tableau ci-après précise le niveau d'enjeu pour le territoire et les communes plus particulièrement concernées :

| Type de risque ou de nuisance | Implications dans les choix d'aménagement | Communes concernées | Niveau de prise en compte dans le PLU |
|---|---|---|---|
| Retrait gonflement d'argile | Pas d'implication directe | Toutes les communes | Mention dans le règlement écrit |
| Risque d'exposition au radon | Pas d'implication directe | Toutes les communes excepté la Chaussaire | Mention dans le règlement écrit |
| Risque inondation coulées de boues | Peu d'incidences en raison de la morphologie des vallées : les zones d'expansion des crues sont très peu étendues | Les communes riveraines de l'Evre | Maitriser le développement urbain aux abords des vallées |
| Aléa environnement : arsenic dans l'eau de la Bellière | Pas d'implication directe<br>Porter une attention particulière aux usages de l'eau de la rivière | Saint Pierre Montlimart | Information à insérer dans le rapport de présentation |
| Risque Feu de Forêt | Interdire le développement de l'habitat aux abords des boisements | Fief-Sauvin, du Fuilet et du Puiset-Doré | Maitriser le développement urbain aux abords des massifs forestiers |
| Risque mouvement de terrain | Ne pas construire dans les zones à risques<br>Maitrise des possibilités de développement urbain aux abords des secteurs concernés | Saint Pierre Montlimart | Mention dans le règlement écrit<br>Affiner les modalités de gestion adaptées aux espaces concernés |
| Transport de matières dangereuses | Gestion de la sécurité de la circulation notamment dans les traversées d'agglomération | Saint Pierre Montlimart,<br>le Fuilet,<br>Saint-Rémy-en-Mauges,<br>Chaudron-en-Mauges,<br>Montrevault,<br>Saint-Quentin-en-Mauges | Information à insérer dans le rapport de présentation<br>Traversées d'agglomération en cours d'aménagement<br>Gestion des créations d'accès et de carrefour sur les axes concernés via les OAP en particulier |
| Sites et sols pollués | Risques dans les opérations de renouvellement urbain à l'appui des friches d'activité<br>Effets sur la santé | Niveau de connaissance partiel | Information à insérer dans le rapport de présentation<br>Rappel des enjeux via les OAP en particulier |
| Lignes électriques Haute Tension | Eviter les proximités avec les zones d'habitat<br>Hauteur des constructions limitée sous la ligne | Le Fuilet,Saint Rémy en Mauges, Saint Pierre Montlimart ; Chaudron | Les agglomérations du Fuilet, de Saint Pierre Montlimart sont surplombées par les lignes HT |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | en Mauges, Saint Quentin en Mauges, La Salle La Chapelle Aubry | |
| Installations classées pour la protection de l'environnement | Eviter les proximités avec les zones d'habitat | Niveau de connaissance partiel | Gérer les conditions du développement urbain aux abords des sites concernés : dédier des zones d'activités à ce type d'installations, ne pas aggraver l'exposition des populations. |
| Nuisances sonores | Eviter d'exposer d'avantage de population aux risques<br><br>Pour les bruits routiers : isolation phonique à l'initiative des constructeurs.<br><br>Pour les nuisances sonores liées aux activités voir aussi les installations classées pour la protection de l'environnement. | Classement par arrêté préfectoral des voies bruyantes : communes traversées par la RD 17 et la RD 752 | Le classement sonore des voies concernées figure dans les annexes du PLU.<br><br>Les classes vont de 3 à 4 sur le territoire sur une échelle de 1 à 5 : le niveau 5 étant le niveau le plus faible. |


RISQUES ET NUISANCES
août 2012
0 500 1 000 2 000 m
PLU Intercommunal - Montrevault Communauté
LA BOISSIERE-SUR-EVRE
033
LE FUILET
145
SAINT-PIERRE-MONTLIMART
313
SAINT-REMY-EN-MAUGES
316
CHAUDRON-EN-MAUGES
083
SAINT-QUENTIN-EN-MAUGES
314
MONTREVAULT
218
LA SALLE ET CHAPELLE AUBRY
324
LE PUISET-DORE
252
LE FIEF-SAUVIN
137
LA CHAUSSAIRE
085
D 17
D 150
D 762
D 752
D 134
D 721
D 756
Légende
Risque de mouvement de terrain
Transport de matières dangereuses
Route classée en application de la loi sur le bruit
Réseau routier départemental
Installation classée (carrière)
L'Evre, risque d'inondation
Aléa environnement (ruisseau de la Bellière)
Risque de feu de forêt
Risque "radon"
Agglomération
Toutes les communes sont concernées par
le risque "retrait gonflement d'argile"

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## RAPPORT DE PRESENTATION

## Partie 2 : Justification des choix

## Evaluation environnementale

| |
|---|
| *Elaboration du PLU prescrite le 30 mai 2011* |
| *Arrêt du PLU le 25 Avril 2016* |
| *Approbation du PLU le 24 Avril 2017* |



Version Avril 2017

Document réalisé par le groupement :

# Contenu

A LES ENJEUX  STRATEGIQUES ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'EVIRONNMENT ....8

1. LES ENJEUX STRATEGIQUES :....8

2. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX PAR THEMATIQUE : ....10

a) Milieux aquatiques et protection de la ressource en eau et de sa qualité : ....10

b) Patrimoine naturel et trame verte et bleue: ....10

c) Paysage : ....11

d) Risques et nuisances : ....12

e) Infrastructures et mobilités : ....13

f) Vulnérabilité au changement climatique : ....13

1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ....14

a) Objectifs figurant dans la délibération de prescription ....14

b) Scénarios de développement envisagés ....15

c) La justification des choix du PADD ....16

d) Perspectives de développement retenues par le PADD : principaux indicateurs ....20

2. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : ....23

3. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT : ....33

a) Les zones et secteurs du règlement ....34

Les zones U ....34

Les zones AU ..... 35
Les zones A ..... 36
Les zones N ..... 36
Les autres dispositions qui se superposent au règlement en vue de compléter les outils destinés à mettre en œuvre les orientations du PADD: ..... 37
b) Les traductions règlementaires retenues ..... 38
c) Tableau récapitulatif de l'évolution des superficies des zonages en hectares ..... 51
d) Méthodologie d'identification des bâtiments susceptibles de relever du changement de destination : ..... 55
Objectifs généraux du repérage effectué par chaque commune (NB : ce repérage a été effectué au printemps 2013): ..... 55
Critères de qualité architecturale ..... 55
Les autres critères de choix : ..... 56
4. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS : CREER LES CONDITIONS NECESSAIRES A LA MOBILISATION DU FONCIER DANS L'ENVELOPPE URBAINE ..... 57
a) Repérage des terrains situés dans l'enveloppe urbaine à l'appui de la connaissance de terrain des élus et définition du potentiel constructible pour l'habitat: ..... 57
b) Evaluation du potentiel des secteurs de densification « naturelle » dans l'enveloppe urbaine pour l'habitat: ..... 58
c) Exposé des dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers pour les secteurs d'habitat. ..... 59
d) Mobilisation par les réflexions opérationnelles sur des secteurs stratégiques: ..... 60
e) Evaluation du potentiel de densification pour les activités économiques : ..... 63
5. JUSTIFICATION DE LA MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ..... 64
a) Des objectifs résidentiels établis en compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays des Mauges ..... 64
b) Objectifs du PLU en matière de programmation de la production de logements neufs dans chaque pôle ..... 66

c) Objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espace agricole et naturel et de lutte contre l'étalement urbain pour la production de logements ..... 68
d) Des objectifs économiques établis en compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays des Mauges ..... 73
1. Objectifs du PLU en matière de foncier économique ..... 74
6. INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET DES OAP SUR L'AGRICULTURE ET MESURES D'EVITEMENT ENVISAGEES ..... 78
a) Identification de la zone d'activité agricole ..... 78
b) Modalités de gestion des occupations du sol non agricoles au sein de l'espace agricole et STECAL : ..... 79
c) Consommation d'espace et impacts directs du PLU sur les exploitations agricoles ..... 102
7. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES ..... 104
a) Compatibilité avec le SCOT des Mauges approuvé le 06-07-2013 ..... 104
b) Compatibilité avec le SDAGE Loire Bretagne ..... 111
c) Compatibilité avec les SAGE ..... 113
d) Prise en compte du SRCE de la Région Pays de la Loire ..... 127
e) Prise en compte du PCET du Pays des Mauges – programme d'action 2015-2018 ..... 130
1. PREAMBULE ET METHODOLOGIE GENERALE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ..... 132
2. EVALUATION DES INCIDENCES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT ..... 133
a) Conclusion : ..... 137
3. INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET DES OAP SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'EVITEMENT ENVISAGEES ..... 138
a) Milieux naturels et trame verte et bleue ..... 138
b) Paysage et patrimoine ..... 140
c) Ressource en eau, risques de pollution et d'inondation ..... 141

d) Risques industriels et technologiques ..... 145
e) Risque effondrement et cavités ..... 145
f) Infrastructures et mobilité ..... 146
g) La vulnérabilité au changement climatique ..... 147
h) Les effets sur la santé ..... 148
i) Conclusions ..... 152
4. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN OEUVRE DU PLAN ET EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR CES ZONES ..... 153
a) Méthodologie d'analyse ..... 153
b) Localisation des secteurs de projet vis-à-vis des zonages règlementaires et d'inventaires ..... 154
c) Prise en compte de la Trame verte et bleue ..... 162
1. EVALUATION DU POTENTIEL FONCIERS DES SECTEURS DE DENSIFICATION DANS LES BOURGS ..... 171
2. DIAGNOSTIC DU POTENTIEL FONCIER DES ZONES D'ACTIVITES ..... 186
3. BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE PAR BOURG (ARRET DU PLU) ..... 197
4. CARTOGRAPHIE DES IMPACTS DES SECTEURS DE PROJET SUR L'AGRICULTURE (ARRET DU PLU) ..... 209

# A. LES ENJEUX STRATEGIQUES ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'EVIRONNMENT

## 1. Les enjeux stratégiques :

Un territoire rural, du cœur des Mauges :

- *situé en bordure de flux urbains intenses et de qualité, qui l'environnent mais qui ne le traversent pas*
- *productif, riche d'un tissu créatif et très dense d'entreprises et d'emplois, liés notamment aux activités artisanales et industrielles, mais dont le volume n'augmente pas,*
- *riche d'atouts environnementaux et paysagers très marqués, qui s'inscrivent en continuité de territoires au patrimoine historique et architectural de grand intérêt, notamment tout au long de l'axe constitué par la vallée de l'Evre, depuis ses affluents jusqu'à la Loire,*
- *territoire vivant, animé par un maillage très dense de bourgs et petites villes bien dotés en services à la personne et aux familles, et par un tissu social et de proximité très actif.*

Un territoire confronté à un environnement en mutation :

- *un environnement régional lui-même en forte mutation, sous l'impulsion de dynamiques démographiques et économiques marquées (Nantes, Pays du Vignoble Nantais, Angers, Nord-Vendée et Ancenis, agglomération de Cholet),*
- *un cadrage stratégique opéré par le Scot du Pays des Mauges, approuvé en juillet 2013, et qui définit un objectif majeur de renforcement du maillage urbain du territoire, notamment autour de la construction d'une forte polarité Beaupréau-St Pierre-Montrevault au cœur des Mauges,*
- *un travail collectif ambitieux et de long-terme de Montrevault-Communauté sur ses ressources internes (mutualisation, organisation par quartiers de ses polarités, coordination des politiques des communes et d'une intercommunalité de projet, …).*

Des risques et opportunités qui appellent le territoire à intensifier les flux qui l'irriguent :

- *une polarisation des grandes fonctions économiques et de services par les agglomérations environnantes, à la fois sources de dynamiques, mais aussi facteur potentiel de spécialisation résidentielle passive pour les territoires ruraux environnants ;*
- *des perspectives d'évolution des coûts des déplacements qui peuvent remettre en cause les logiques antérieures d'implantation de l'habitat, au détriment des zones les plus éloignées des cœurs d'agglomération et de leur tissu périurbain proche ;*
- *un enjeu fort de renouvellement équilibré des classes d'âges, dans un territoire concerné par un certain vieillissement de sa population (flux migratoires, attractivité pour les jeunes) ;*
- *le besoin de mieux placer au cœur de la stratégie de développement économique du territoire l'attractivité et la vitalité du tissu résidentiel pour les populations qui y habitent et qui y travaillent : les entreprises, c'est-à-dire les entrepreneurs et leurs personnels, choisissent leurs territoires ;*
- *des projets d'infrastructures routières prometteurs mais lointains, et qu'il convient d'anticiper dans les réflexions d'aménagement et dans les politiques publiques, à la fois pour en renforcer la perspective et pour être en mesure, le moment venu, d'en optimiser les effets.*

Montrevault sur Evre est un territoire appelé, avec le reste du Cœur des Mauges, à promouvoir ses qualités profondes, et à prendre appui sur ses qualités de créativité et sur sa capacité naturelle d'innovation pour se différencier, pour attirer des flux choisis, et ainsi tirer mieux parti des dynamiques environnantes.

# 2. Les enjeux environnementaux par thématique :

L'Etat initial de l'environnement a permis de dégager les principales pressions auxquelles est soumis le territoire. Les thématiques relatives à l'évolution des surfaces à vocation économique, à la santé (risque de pollution) sont des thématiques qui ont également été soulignées par l'Autorité environnementale dans sa demande d'évaluation au cas par cas.

## a) Milieux aquatiques et protection de la ressource en eau et de sa qualité :

**Les grands enjeux relevés par les SAGE visent l'amélioration qualitative** et quantitative de la ressource en eau et portent plus précisément sur les points suivants :

- préserver la biodiversité des milieux aquatiques,
    - par une **gestion qualitative des rejets** (pratiques agricoles, assainissement « eaux usées ») avec une attention particulière concernant l'unité de traitement des eaux usées du bourg du Puiset Doré qui est à saturation.
- garantir une ressource pérenne pour l'agriculture par la réalimentation des nappes.
    - **Par le maintien de l'alimentation des nappes**, en limitant le ruissellement par la conservation du bocage et en limitant l'imperméabilisation, par la gestion des prélèvements (hors PLU), et via le réseau d'eau pluvial.
- Protéger les milieux aquatiques représentés par les **cours d'eau** et **zones humides,** qui contribuent également à la qualité des paysages de vallée.

## b) Patrimoine naturel et trame verte et bleue:

La Commune nouvelle n'est concernée par aucun site NATURA 2000.

Les grands enjeux pour le maintien des continuités écologiques mises en évidence à travers l'identification de la **trame verte et bleue** sont les suivants :

- Concernant les **cœurs de biodiversité** majeurs et annexes :

- **Les Landes du Fuilet** : Modalités de gestion et d'entretien en vue d'éviter la fermeture de certains milieux en déprise (arrêt des argilières), place de l'activité agricole, gestion durable des déchets inertes (choix d'implantation des ISDI en périphérie, en dehors de l'APB donc moins d'effet coupure, et retour à l'agriculture cohérent, fonctionnalité des zones humides éventuellement détruites à analyser par le maitre d'ouvrage et compensations à mettre en place : des potentialités dans le site des Landes du Fuilet).

- **La Forêt de Leppo** : L'évolution du site et de ses abords sont connus et figurent dans les déclarations et autorisations d'exploiter liés aux deux usages : plan simple de gestion sylvicole et autorisation d'exploitation d'argilière courant jusqu'en 2039.

- **Cœur annexe entre les Landes du Fuilet et la Forêt de Leppo** : Maintien de la vocation agricole actuelle du secteur, absence d'enjeux urbains (maitrise de l'étalement des bourgs du Fuilet, de Saint Rémy ou du Puiset et des villages des Gâtines ou des Recoins dans cette direction) et la maitrise de l'évolution du bâti existant. MAIS, le projet de liaison structurante avec son prolongement vers Vallet au Sud-Ouest franchira à terme ce cœur annexe. La lisibilité offerte par le PLU sur l'évolution de l'occupation du sol dans ce secteur permettra de limiter les effets cumulés et d'anticiper ceux du projet routier par le Département.

- **L'Evre** : redéfinir les usages pour éviter la fermeture des paysages et l'appauvrissement à terme des sites milieux et gérer les interfaces sensibles constituées par les proximités des agglomérations et par les projets de mise en valeur à des fins de loisirs et touristiques, sous forme de continuités douces et d'espaces verts ouverts au public.

- Concernant **les autres boisements, le maillage bocager, les zones humides et les cours d'eau** :
  - Protection comme relais en lien avec la vocation d'agriculture d'élevage et l'identité paysagère du territoire.

### c) Paysage :

L'attractivité du territoire repose sur la mise en valeur de ses atouts, de l'identité maugeoise. Cela doit en particulier répondre aux menaces induites par l'étalement des agglomérations et par l'éloignement des habitants des cœurs de bourgs.

- Concernant le **renforcement de l'identité des bourgs** :
  - Les objectifs de production de logements nouveaux dans l'enveloppe urbaine, de confortation des fonctionnalités (commerces, équipements, services), les réflexions à mener sur les continuités douces doivent permettre de résorber des friches et logements vacants, de rendre plus lisible, plus attractive, plus accessible et plus qualitative la morphologie des bourgs.

- Les extensions urbaines à vocation d'habitat ou d'activités doivent être maitrisée, s'inscrire en continuité de l'existant et doivent venir souligner la silhouette des bourgs en s'appuyant sur les limites naturelles : crête, écran végétal, fond de vallée et en assurant une transition de qualité avec les milieux environnants.

- Concernant **l'identité rurale du territoire** :
  - Les éléments identitaires représentés par le bocage, la vallée de l'Evre, des éléments bâtis remarquables (château du Plessis à Chaudron, de Clairembault à Saint Rémy, bâti vernaculaire des fermes…) sont à mettre en valeur.
  - La confirmation en tant qu'agglomération des bourgs et des 5 villages principaux, seuls susceptibles d'admettre des extensions urbaines doit faciliter l'intégration paysagère des projets urbains.
  - La maitrise de l'évolution du parc d'activités structurant des Alliées qui doit continuer de s'insérer dans un environnement bocager et de celle du Parc intermédiaire de Belleville dont la cohérence doit être renforcée en entrée de ville.
  - L'anticipation de l'évolution induite par la réalisation à terme de l'axe structurant Cholet Beaupréau Ancenis, susceptible d'ouvrir le paysage agricole et bocager.

### d) Risques et nuisances :

- Les risques de pollution de la ressource en eau induits par les perspectives d'accueil de population et d'emplois doivent être anticipés par :
  - des dispositifs suffisamment dimensionnés en termes de traitement des eaux usées. Seule la station d'épuration du Puiset Doré est à saturation et sa modernisation doit être prévue.
  - une gestion adaptée des eaux pluviales.
  - un aménagement qui préserve les rives des cours d'eau en lisière urbaine
  - ne pas remobiliser les matériaux sur les sites et sols pollués où bien assurer la dépollution via une analyse des sols et si nécessaire évacuation dans une filière de traitement des déchets adaptée.
- Les risques d'inondation induits par les perspectives d'accueil de population et d'emplois doivent être anticipés par :
  - des dispositifs suffisamment dimensionnés en termes de gestion des eaux pluviales pour limiter les effets de l'imperméabilisation tout en maintenant l'alimentation des nappes avec de l'eau de bonne qualité. Enjeu très ponctuel de débordement du réseau EP à la Salle la Chapelle, pas de problème d'inondation des bourgs
- Les risques technologiques et industriels :

- liés au développement des **activités économiques** qui sont facteurs de risques de nuisances sonores, et d'autres nuisances potentielles pour les autres modes d'occupation du sol tels que l'habitat, les hébergements et les équipements scolaires, de santé…. Le territoire est également traversé par des axes départementaux empruntés par les transports de matière dangereuse.

- Le risque effondrement-cavités
  - liés **aux anciennes mines d'or de Saint Pierre et aux cavités inventoriées** sur les autres communes sont liées à leur proximité avec les agglomérations.

### e) Infrastructures et mobilités :

- Les besoins en déplacements vont augmenter en lien avec les objectifs en termes de population et de développement économique.
- Les effets cumulés de la réalisation de la liaison structurante doivent être anticipés.

### f) Vulnérabilité au changement climatique :

- Les besoins et les pressions sur les ressources naturelles disponibles sur le territoire doivent être évalués :
  - Concernant la ressource en eau et le risque inondation voir plus haut
  - Concernant les énergies renouvelables et la réduction de la dépendance aux énergies fossiles :
    - l'acceptabilité des paysages urbains pour accueillir du petit éolien est limitée
    - le gisement bois énergie peut s'appuyer sur le linéaire bocager à la condition d'une gestion pérenne du bocage en cohérence avec les objectifs de protection portés par la préservation de la qualité de l'eau et de la biodiversité.
    - les modes de développement urbains doivent être favorables aux énergies renouvelables. Seuls des motifs de protection du patrimoine naturel ou urbain, des paysages et vis-à-vis des riverains peuvent induire une limitation de ce type d'installations.
  - Concernant la réduction des émissions de gaz à effet de serre :
    - Les objectifs et orientations d'aménagement doivent concourir à réduire les besoins en déplacements motorisés, favoriser les constructions économes en ressources et en énergie.
    - La protection de la végétation de manière durable est favorable à la captation du CO2.

# B. JUSTIFICATION DES CHOIX

## 1. Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

### a) Objectifs figurant dans la délibération de prescription

La Commune nouvelle de Montrevault sur Evre a prescrit l'élaboration de son PLU intercommunal par une délibération en date du 30 mai 2011. Les objectifs affichés dans la délibération de prescription étaient les suivants :

- rendre les documents de planification compatible avec le SCOT du pays des Mauges en cours d'élaboration,
- mettre en cohérence les documents de planification avec le projet de territoire en cours de réflexion et permettant de définir une politique en matière d'habitat et consommation de l'espace, de développement économique et social, de déplacement sur le territoire et de protection de l'environnement
- renouveler, mettre à jour et harmoniser les documents d'urbanisme locaux des communes.

## b) Scénarios de développement envisagés

La construction du PADD du PLU de Montrevault sur Evre résulte d'un ensemble de réflexions menées en amont et que les élus et les acteurs locaux ont veillé à coordonner: SCoT du pays des Mauges, Projet de territoire de Montrevault-Communauté, Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux, diagnostic du PLU lui-même.

Dans le cadre de la définition de la stratégie du territoire, trois partis d'aménagement ont été envisagés : ils sont synthétisés ci-après.

| Scénario | Description | Limites |
|---|---|---|
| Scénario 1<br>**La rupture nécessaire : sortir du piège démographique (attractivité par défaut / stagnation globale) & changer l'image pour attirer des flux de qualité** | - Densification à partir des cœurs de bourgs, surtout en périphérie du territoire : moyens à mettre (foncier)<br>- Chercher la différenciation par l'excellence sur le niveau de certains services : mobilité, culture, tourisme, santé, formation.<br>- Capitaliser sur un facteur clé d'attractivité du territoire : sa qualité environnementale (un travail est mené sur les filières agricoles de proximité) et l'art de vivre. L'objectif est ici de changer l'image, préalablement à tout démarrage résidentiel.<br>- Le tourisme est ici un levier déterminant (bien que mineur en effets économiques directs) : chercher à se mettre sous l'influence des flux résidentiels de l'ouest et du nord, mais dans un registre qualitatif, de nature à déterminer une croissance progressivement diffusable. | - Faiblesse du moteur économique présentiel et productif.<br>- Réduit marginalement les risques liés à l'évolution des filières agricoles productives.<br>- Réduit le risque de banalisation sous l'effet des pressions périphériques, mais ne permet pas de peser véritablement.<br>- Les tendances centrifuges restent prégnantes. |
| Scénario 2<br>**Recherche de dynamiques plus fortes à partir d'un investissement sur le développement des activités économiques et sur l'attractivité des pôles urbains** | - Développement de nouveaux espaces d'activités économiques, faisant le lien entre les deux agglomérations de Saint Pierre Montrevault et de Beaupreau (D 17, au sud) : recherche d'un relais à l'absence de développement de la zone des Alliés.<br>- Le moteur présentiel est recherché dans le renforcement des centralités des bourgs et villes.<br>- L'élément déterminant est l'engagement d'une opération concertée de rénovation urbaine sur le pôle de St-Pierre et Montrevault, en tirant parti des friches existant dans le tissu.<br>- Recherche d'un effet d'entraînement au travers de l'affirmation de la polarité de St-Pierre/Montrevault, en lien avec une certaine polarisation autour des principaux bourgs du territoire (Chaudron, Le Fuilet et le Fief Sauvin). | - L'enchaînement des composantes qualitatives du développement et de l'investissement sur le centre de St-Pierre/Montrevault a une chance de fonctionner (identification d'opérateurs).<br>- En revanche, le moteur productif (qui est l'atout central du territoire) peut peiner à stimuler ce processus, si le territoire reste isolé pour le mener.<br>- Les tendances centrifuges restent à l'œuvre. |
| Scénario 3<br>**Trouver les bonnes échelles pour faire levier sur les flux** | - Le scénario 2 est mis en œuvre en lien avec la ville de Beaupréau.<br>- La même philosophie est mise en œuvre sur les deux territoires : densification + travail sur les centralités, notamment du pôle St-Pierre/Montrevault et du centre de Beaupréau.<br>- Les investissements productifs se font en liaison avec Beaupréau, dans le cadre d'une ZAE commune, plus à l'extérieur, et sur le trajet de la future 2*2 voies.<br>- Les mêmes atouts sont donc mis en avant, mais dans le cadre d'un affichage à l'égard des acteurs | |

| | | |
|---|---|---|
| | économiques qui donne des chances à la venue d'enseignes sur Beaupréau, et par extension, sur le nouveau pôle.<br>- Les tendances centrifuges (pour la CCMV) sont neutralisées, et l'arrivée de la 2x2 voies renforce les dynamiques autour d'un pôle attractif. | |

Le scénario 3 constitue le socle du PADD. La justification de ses objectifs stratégiques est présentée ci-après.

### c) La justification des choix du PADD

Le territoire entend se donner les moyens d'attirer **des flux choisis**, en se différenciant par la qualité de l'environnement résidentiel et d'activités que ses atouts spécifiques lui permettent de proposer aux entreprises et aux populations.

Cette démarche durable et de long-terme prend appui sur quelques principes qui en définissent l'esprit :

- encourager la prise d'initiatives et attirer des acteurs extérieurs sur le fondement des qualités propres du lieu
- proposer des projets atteignables et convaincants, qui soient de nature à différencier le territoire et à y créer des avantages qui lui seront spécifiques pour y mener des activités économiques et y habiter.
- encourager l'innovation pour pallier des ressources financières initiales moindres.
- renouveler son image vis-à-vis de l'extérieur, et rendre plus visibles et plus lisibles ses qualités propres.

Il recherche en permanence la création d'interfaces valorisantes avec les territoires voisins en lien avec ces principes :

- Valoriser toutes les opportunités, tant en termes de coopérations avec les territoires voisins que par anticipation des effets de la liaison Ancenis-Vallet-Clisson-Beaupréau-Cholet, pour créer d'autres emplois :
- Créer un pôle urbain majeur au cœur des Mauges, qui prend appui sur les bourgs de Montrevault et de St-Pierre-Montlimart et qui constitue le pôle urbain structurant du territoire, en association avec Beaupréau. Cette dynamique urbaine s'organise dans le cadre d'une forte valorisation des

qualités patrimoniales et d'activités de la vallée de l'Evre, à conduire conjointement avec les territoires voisins, depuis St-Florent-le-Vieil et les bords de Loire jusqu'au bassin de Cholet ;

- Valoriser les thèmes historiques en lien avec les territoires voisins : chemins de St Jacques, Marches de Bretagne, Guerres de Vendée, préhistoire, par la protection, la valorisation et l'animation du patrimoine bâti remarquable, mais aussi vernaculaire.

- Chercher à accroître la diversité et la qualité de l'offre sur les sports-loisirs (équipements) et sur la culture (évènementiel, jeunes et réflexion sur les musiques actuelles), notamment en coopération avec les territoires voisins.

Le projet général de Montrevault-Communauté prend appui sur **trois leviers principaux,** de nature à renouveler la vie et les activités sur le territoire, et à en faire valoir et connaître les attraits spécifiques :

1. **Territoire marqué par un maillage dense de petites villes et de bourgs vivants au sein d'un environnement rural**, le projet de Montrevault-Communauté assigne une fonction centrale au renouvellement de la qualité de son maillage urbain, à des fins d'attractivité économique aussi bien que résidentielle. Cet objectif s'inscrit dans un double contexte :

   - celui de la création d'un pôle urbain majeur au cœur des Mauges, qui prend appui sur les bourgs de Montrevault et de St-Pierre-Montlimart et qui constitue le pôle urbain structurant du territoire, en association avec Beaupréau. Cette dynamique urbaine s'organise dans le cadre d'une forte valorisation des qualités patrimoniales et d'activités de la vallée de l'Evre, à conduire conjointement avec les territoires voisins, depuis St-Florent-le-Vieil et les bords de Loire jusqu'au bassin de Cholet ;

   - celui de la valorisation des ressources des divers bourgs du territoire, en s'appuyant notamment sur leurs capacités à se projeter ou à s'inscrire dans les dynamiques extérieures avec lesquelles ils sont respectivement en contact, et en tirant parti de la visibilité et de l'attrait du pôle urbain structurant en émergence au cœur des Mauges (communes tournées vers Beaupréau et le choletais, communes ouvertes sur les flux en provenance du Pays du Vignoble Nantais ou d'Ancenis, communes ouvertes sur l'Anjou et les approches du saumurois, connexion de la vallée de l'Evre avec ces flux).

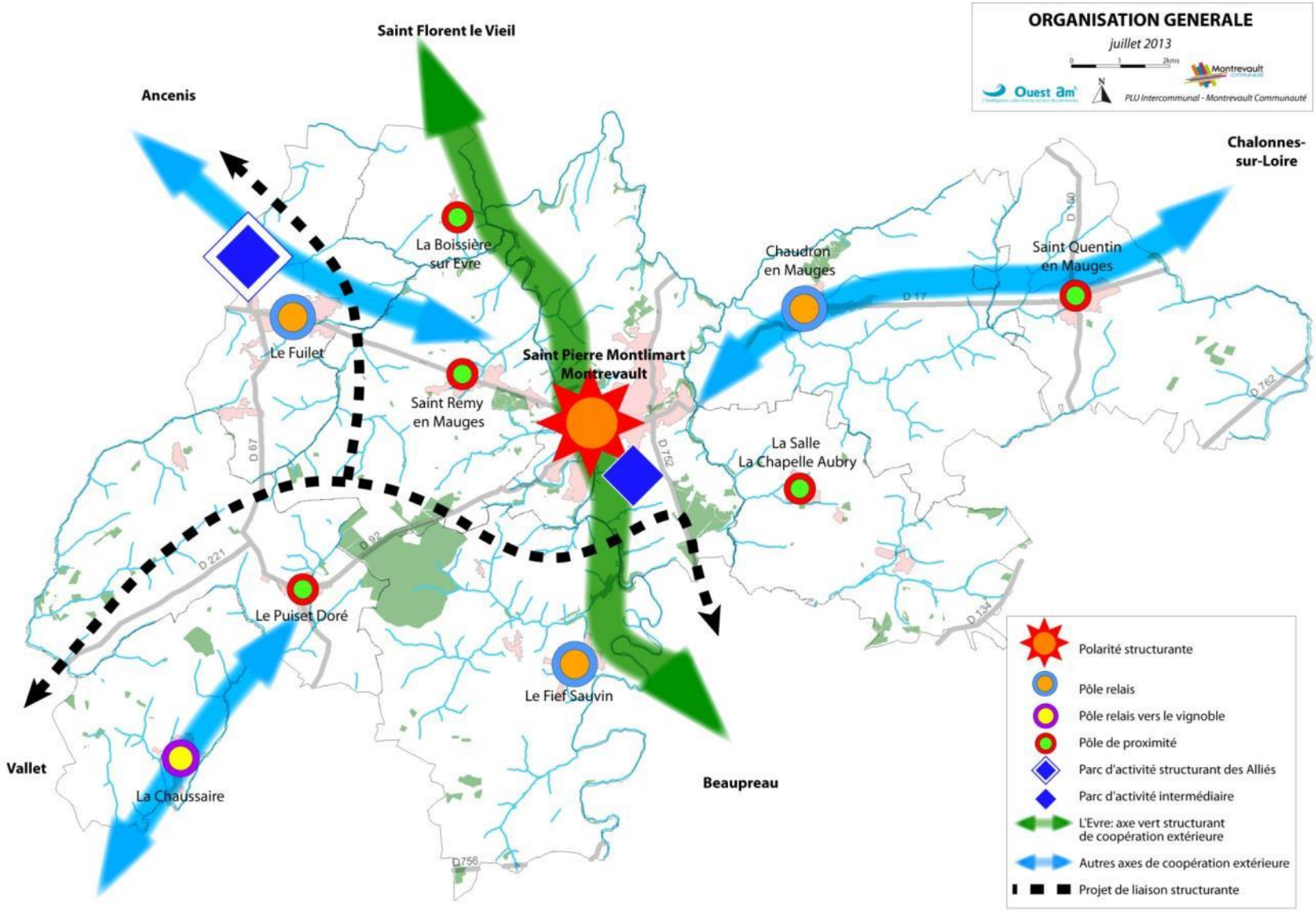
2. L'aptitude naturelle des acteurs du territoire pour entreprendre, ainsi que la forte culture productive locale, sont des facteurs déterminants pour porter l'économie et sa capacité à demeurer insérée dans les flux mondiaux, **mais des politiques générales d'accompagnement du tissu d'entreprises qui soient plus complètes que par le passé, sont devenues nécessaires** pour créer un environnement territorial de proximité plus

favorable encore à la pérennité et au renouvellement de ce tissu. Ces politiques ont vocation à porter un spectre élargi d'infrastructures matérielles à destination des entreprises (foncier économique, immobilier d'entreprises, réseaux de communication physiques et numériques, …), mais également à contribuer à créer un environnement immatériel stimulant, y compris en direction des activités tertiaires et en milieu urbain (services logistiques, services aux salariés, animation du tissu, image territoriale, services associés aux fonctions stratégiques des entreprises : gestion des compétences, innovation, communication, …).

3. Le développement de Montrevault-Communauté doit notamment s'appuyer sur une **valorisation ambitieuse des divers patrimoines et de la ruralité du territoire** : patrimoine environnemental et naturel, patrimoine historique, patrimoine bâti, patrimoine économique et identité productive. **La qualité de son tissu social et de proximité** (vitalité de l'ensemble des bourgs, flux et produits de proximité, culture d'engagement et tissu associatif, …) constitue l'un de ses atouts majeurs, sur lequel il doit être prêt à investir. S'il n'est pas question d'y proposer une diversité de services aussi large qu'en milieu urbain dense, le territoire doit toutefois atteindre **un niveau d'excellence dans la qualité et dans l'accessibilité de son offre de services de base aux familles, aux actifs et aux seniors, notamment en s'appuyant sur le développement des usages numériques, tout en rendant accessible une offre complémentaire, qui s'appuie sur des coopérations extérieures pertinentes**.

Au regard de ces objectifs stratégiques, qui ont vocation à se décliner de manière cohérente dans l'ensemble des politiques impulsées par le territoire, le présent PADD identifie les neuf orientations majeures que le PLU a plus spécifiquement vocation à mettre la mise en œuvre :

- Orientation n°1 : Un territoire à l'écoute de ses entreprises et de leurs activités ;
- Orientation n°2 : L'armature commerciale au service de la population et du territoire ;
- Orientation n°3 : Un maillage urbain facteur d'ouverture et garant d'un développement local équilibré : les services et équipements ;
- Orientation n°4 : Un maillage urbain facteur d'ouverture et garant d'un développement local équilibré : la population et le logement ;
- Orientation n°5 : la maitrise des besoins en déplacement, accessibilité et les mobilités ;
- Orientation n°6 : Une ruralité qui met ses atouts en valeur : l'économie agricole ;
- Orientation n°7 : Une ruralité qui met ses atouts en valeur : la nature, les paysages et le patrimoine ;
- Orientation n°8 : Un territoire attractif par sa qualité urbaine et par la vitalité de ses bourgs ;
- Orientation n°9 : Une approche globale en termes de gestion des risques et des nuisances.


ORGANISATION GENERALE
juillet 2013
PLU Intercommunal - Montrevault Communauté
Saint Florent le Vieil
Ancenis
Chalonnes-sur-Loire
La Boissière sur Evre
Chaudron en Mauges
Saint Quentin en Mauges
Le Fuilet
Saint Pierre Montlimart Montrevault
Saint Remy en Mauges
La Salle La Chapelle Aubry
Le Puiset Doré
Le Fief Sauvin
Vallet
La Chaussaire
Beaupreau
D 67
D 92
D 221
D 752
D 17
D 540
D 762
D 134
D756
Polarité structurante
Pôle relais
Pôle relais vers le vignoble
Pôle de proximité
Parc d'activité structurant des Alliés
Parc d'activité intermédiaire
L'Evre: axe vert structurant de coopération extérieure
Autres axes de coopération extérieure
Projet de liaison structurante

## d) Perspectives de développement retenues par le PADD : principaux indicateurs

| THEMATIQUE | ELEMENTS MAJEURS (période 1999-2012) | PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT RETENUES POUR LES 10 ANS A VENIR |
|---|---|---|
| **Démographie** | Croissance 1999-2009 de la population des ménages : +1.1%/an<br>Un ralentissement sensible sur la période 2009-2012<br>Population 2013 : 16 064 habitants | **Un rythme de croissance modéré** pour les 10 prochaines années : +0.9%/an<br>Dont 1.4% pour le pôle et 0.7% pour les autres communes.<br><br>Gain par rapport à 2009 : **+ 1500 habitants**<br>besoin théorique de **900 à 950 logements** supplémentaires pour les 10 prochaines années |
| **Logement** | Croissance du nombre de logements 1999-2009 : +1.6% par an<br>Croissance intégralement portée par les résidences principales (RP) : +15%<br>Le parc de résidences secondaires est très faible : 1.2% du parc<br>Une vacance qui s'accentue : 7.6% du parc<br>Une demande faible dans le parc locatif social public, une offre disponible en locatif privé qui répond aux besoins des plus précaires | **45%** de la production des logements nouveaux **dans le pôle** (cf SCOT)<br>**5**% à court et moyen terme **à 10%** à long terme **de logements locatifs sociaux** en concentrant **80% de ces logements au sein du pôle (cf PDH)**<br>Production de logements en **accession sociale : 8 en moyenne par an** |
| **Mode d'urbanisation** | La majeure partie des 1044 logements produits entre 1999 et 2012 a été produite par les lotissements communaux et dans le diffus (hameaux et villages rendus constructibles par les POS/PLU communaux).<br><br>Prédominance de l'habitat individuel, le parc locatif s'est développé mais reste faible<br>1174 m2 en moyenne par logement neuf<br>80 ha consommés pour l'habitat (et les équipements publics et collectifs) sur la période 2000-2012 | Offrir une diversité de formes et de types de logements pour permettre le parcours résidentiel des ménages sur le territoire<br>**30% des logements en densification et renouvellement dans les enveloppes urbaines avec une densité moyenne de 18 à 20 logements par ha.**<br>Densité moyenne pour les opérations **en extension**: **entre 16 et 18 logements par ha**<br>La superficie en extension à vocation d'habitat est limitée à **40 hectares.**<br>Réinvestissement des bourgs pour redonner de l'intérêt au parc vacant<br>Actions foncières adaptées pour remobiliser le foncier dans les bourgs et pour livrer des opérations à bas coûts. |

| THEMATIQUE | ELEMENTS MAJEURS<br>(période 1999-2012) | PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT RETENUES POUR LES 10 ANS A VENIR |
|---|---|---|
| **Activités** | Diminution du nombre d'exploitations agricoles : - 39 entre 1972 et 2010<br>La SAU représente 78% du territoire<br>27% des exploitants ont plus de 55 ans en 2012 dont 80% n'ont pas de successeur | Mettre en valeur la ruralité :<br>Place de l'agriculture dans l'identité et le projet de territoire<br>Identification des changements de destination<br>Maitrise de la consommation foncière des espaces agricoles et naturels : voir objectifs de consommation foncière maximale pour l'habitat et l'activité de 40+14+4 ha **soit 58 ha au total au terme du PLU** |
| | 17 ha consommés en 10 ans au sein des périmètres dédiés aux activités économiques des documents d'urbanisme communaux<br>Des zones d'activité peu différenciées dans leurs vocations<br><br>Les Alliés avec une réserve foncière de 7.5 ha cessibles,<br>La ZA de Belleville avec des surfaces aménagées disponibles de 4.5 ha<br>Des zones d'activités de proximité | Organisation de l'offre des parcs d'activités :<br>**Parc structurant des Alliés :**<br>L'extension des Alliés ne sera possible que dans les conditions suivantes :<br>- si la commercialisation des emprises est réalisée à hauteur de 60%<br>- et/ou si les lots existants n'offrent plus une diversité de taille suffisante, excluant de fait une catégorie d'entreprises demandeuses.<br><br>**Parc intermédiaire de Belleville :**<br>Son extension est limitée à 14ha. Elle ne sera possible que dans les conditions suivantes :<br>Si la disponibilité dans les zones existantes est inférieure ou égale à 8 ha ; Et/ou si les lots existants n'offrent plus une diversité de taille suffisante, excluant de fait une catégorie d'entreprises demandeuses.<br><br>La superficie en extension à vocation **d'activités de proximité dans les autres communes** est limitée à 4 ha. |
| | Des activités d'extraction avec des autorisations d'exploiter en cours : argilières au Fuilet et à Saint Rémy, roche massive à Saint Pierre | Prise en compte des exploitations et intégration dans le projet de territoire de la carrière Jousselin comme élément remarquable dans le paysage d'entrée de Ville du pôle Saint Pierre Montrevault. |

| THEMATIQUE | ELEMENTS MAJEURS<br>(période 1999-2012) | PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT RETENUES POUR LES 10 ANS A VENIR |
|---|---|---|
| **Equipements, animations, tourisme** | La structuration du territoire repose principalement sur le pôle Saint Pierre Montrevault : collèges, administrations, commerces et services<br>Des polarités secondaires en lien en particulier avec l'offre de santé : Chaudron et le Fuilet<br>Des équipements fédérateurs à travers un tissu associatif dynamique et l'offre en animation culturelle, de loisirs et sportive :<br>Le village du Potier et Barbotine au Fuilet.Salle de la Fontaine à Saint Quentin, théâtre de verdure à Saint Rémy, motocross à la Chaussaire et au Fief, CLSH, offre en hébergements touristiques (la Barbotine, Saint Rémy), structures de loisirs privées (salles et espaces festifs)… | Conforter le rôle structurant du pôle et notamment de ses deux centres bourgs<br>Renforcer les complémentarités y compris avec les territoires voisins : les continuités douces en sont une formalisation explicite<br>Mettre en valeur les atouts du territoire et des bourgs par les équipements structurants et la structuration de l'offre touristique |

# 2. Choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation :

Le contenu des OAP de Montrevault sur Evre comprend plusieurs types de préoccupations en lien avec les objectifs du PADD .

Pour les trois premières  catégories d'OAP, les outils se complètent, en cohérence avec les objectifs généraux associés à chaque bourg. Ces objectifs généraux synthétisent les visions exprimées pour chaque agglomération lors des réflexions sur le projet de territoire dont le volet aménagement est traduit par le PADD.

- La pièce 4.1 OAP thématique aménagement s'attache à préciser les conditions générales pour mettre en œuvre les objectifs de densité et de qualité urbaine des opérations d'aménagement. Elles ne sont pas spatialisées mais précisent les conditions de mise en œuvre des OAP spatialisées. La mise en œuvre des objectifs de densité s'applique également à l'ensemble des zones urbaines du PLU, susceptibles d'accueillir des constructions nouvelles.
- La pièce 4.2 OAP pôle Saint Pierre Montrevault défini un programme d'ensemble sur la polarité et sur les sites majeurs destinés à affirmer Saint Pierre Montrevault en tant que « Ville à vivre » : le secteur de la Musse et du bourg de Montrevault, l'Avenue de Bon Air et le Petit Montrevault. Elle comprend des orientations d'aménagement détaillées sur le centre bourg de Saint Pierre et le secteur de la Mine d'Or et décline la programmation en logements en vue de permettre l'accueil de 45% du programme de logements nouveaux du PLU en les répartissant dans les secteurs de projet. L'OAP comprend également une programmation pour le logement locatif social et concernant la mixité des typologies de logements à mettre en œuvre pour le pôle.
- La pièce 4. 3 OAP autres bourgs comprend des objectifs généraux attachés à l'ensemble du bourg et au cœur de bourg et des OAP spatialisées sur des secteurs délimités au règlement graphique et décline également la programmation en logements en vue de permettre l'accueil de 55% du programme de logements nouveaux du PLU en les répartissant par commune et par secteur de projet.

- La pièce 4.2.4  OAP activités définit des OAP spatialisées pour le parc d'activités intermédiaire de Belleville et celui de la Paganne tous deux situés en entrée de la Polarité Saint Pierre Montrevault. Elles mettent en œuvre des objectifs qualitatifs forts en lien avec l'affirmation du pôle.
- La pièce 4. 5 OAP TVB appréhende deux thématiques fortes dans le projet en lien avec l'affirmation de l'identité de la Commune nouvelle. La gestion du bocage comme élément paysager structurant et le renforcement du maillage des continuités douces comme traduction des liens à développer avec les territoires voisins.

Le tableau suivant exprime la façon dont les OAP assurent la cohérence des projets d'aménagement avec chacune des grandes orientations du PADD.

| Orientations du PADD | OAP concernées | Déclinaisons |
|---|---|---|
| Orientation n°1 : Un territoire à l'écoute de ses entreprises et de leurs activités | Pièce 4.2.4 OAP activités | Le PADD du PLU vise, au point 2 de son projet général (page 12), la mise en place "de politiques générales d'accompagnement du tissu d'entreprises qui soit plus complètent que par le passé" par l'accompagnement dans la création d'un environnement stimulant (services aux entreprises, aux salariés...), cherchant ainsi à rompre avec une approche au "fil de l'eau" qui visait uniquement à offrir du foncier pour les entreprises. Les démarches en lien avec les entreprises visent à créer un environnement encore plus favorable à la pérennité et au renouvellement du tissu économique.<br><br>**Le parc intermédiaire de Belleville** à Saint Pierre Montlimart est la traduction essentielle de cette orientation du PADD et constitue donc un élément fort du projet de territoire du fait de son accroche au pôle urbain principal de la commune nouvelle et de sa complémentarité à développer avec Beaupréau.<br><br>L'OAP du parc d'activité intermédiaire de Belleville vient renforcer la polarité avec les principes suivants:<br>• renforcement de la qualité de la zone d'activité à travers une programmation cohérente et échelonnée dans le temps<br>• maîtrise de la consommation du foncier à travers une programmation en trois phases (A, B, C)<br>• phasage et formes urbaines tiennent compte des proximités avec le tissu urbain (vocation d'habitat ou commerciale notamment) et cherchent à optimiser l'espace déjà viabilisé ;<br>• organisation du voisinage avec le tissu bâti riverain : mise en place d'espaces tampon paysagers.<br>• garantie de la possibilité de s'étendre pour les entreprises en place ;<br>• organisation interne favorable pour accueillir des services connexes à destination des salariés et des entreprises ; espaces extérieurs collectifs soignés, aire de co-voiturage… |

| | | |
|---|---|---|
| | | • qualité de la façade sur la RD 752, entrée de ville depuis la liaison structurante : organisation des conditions d'implantation des entreprises pour renforcer une image qualitative et attractive<br>• des limites claires reposant sur les limites naturelles du site au sud vers Beaupreau ;<br>• identification de principes de liaisons douces vers l'agglomération et ses pôles d'animation (commerces, bourgs, vallée de l'Evre…) et mise à disposition de services qualitatifs à destination des salariés et visiteurs des entreprises (aires de pique-nique,1/3 lieux, co-voiturage…) ;<br>• anticipation d'une extension à long terme vers l'Est ;<br>• affichage pour le long terme (au-delà du PLU) d'un principe de continuité de voie à créer entre l'entrée route de Chaudron à l'Est et la RD 752 au droit de Belleville pour délester la route du Petit Montrevault et l'Avenue de Bon Air du trafic de transit et de desserte de la zone d'activité en lien avec la confortation de la liaison structurante ;<br><br>L'OAP sur le secteur de la Paganne formalise les limites nord de la polarité depuis la RD 752 :<br>• conception adaptée à la relative imbrication de l'habtiat avec la limite Sud de la zone<br>• qualité de la façade sur la RD 752 et sur sa frange Nord (proximité de la Chapelle Saint Just)<br>• formalisation d'un plan de circulation fonctionnel et adapté aux besoins des entreprises<br>• anticipation de l'évolution des déplacements : prolongement d'une continuité douce vers Chaudron<br>• réalisation d'un espace collectif adapté et mutualisé à des fins de stationnement et d'aire récréative pour les usagers de la zone à l'appui des potentialités paysagères du site : boisements |
| | Pièce 4.2.2 OAP polarité | Mise en valeur de l'entrée Ouest de la polarité, requalification de l'Avenue de Bon Air et du Petit Montrevault pour renforcer l'attractivité du territoire |

| | | |
|---|---|---|
| | | Développement d'une offre tertiaire, en équipements, en services et en commerces diversifiée à destination des habitants, des salariés et des visiteurs des entreprises |
| Orientation n°2 : L'armature commerciale au service de la population et du territoire | Pièce 4.2.2 OAP polarité | Affirmation du centre urbain de Saint Pierre : recentrage du développement commercial autour de la place de l'Eglise, renforcement du lien entre la Mairie et la place de l'Eglise, suppression d'une friche d'activité, cohérence avec les besoins en stationnement de l'existant et des projets<br><br>Affirmation des spécificités du bourg de Montrevault en lien avec sa richesse patrimoniale, et la reprise du bâti vacant, les conditions de stationnement dans un tissu urbain dense<br><br>Requalification de l'Avenue de Bon Air en vue du renforcement de sa fonction commerciale : affirmation des façades commerciales et requalification de l'emprise de la voie<br><br>Requalification paysagère du Petit Montrevault comme porte d'entrée du centre de Saint Pierre |
| | Pièce 4.2.3 OAP autres bourgs | Aménagement qualitatif des bourgs et notamment de leurs espaces publics, par le biais de l'affirmation des fonctions de centralité dans leurs centres respectifs, de la maitrise de l'étalement urbain et de l'insertion des nouvelles opérations d'habitat<br><br>Complémentarité de l'offre en continuité douce avec la desserte des commerces et services en centre bourg |
| Orientation n°3 : Un maillage urbain facteur d'ouverture et garant d'un développement local équilibré : la population et le logement | Pièce 4.2.1 OAP thématique aménagement<br>Pièce 4.2.2 OAP polarité<br>Pièce 4.2.3 OAP autres bourgs | L'OAP thématique aménagement définit les conditions pour mettre en œuvre les objectifs de densité à travers des recommandations sur les modes d'implantation, les typologies de rue et de bâti et ainsi favoriser la diversité des formes urbaines et de l'offre en logements<br><br>Mise en place d'OAP aménagement sur les secteurs de potentiels fonciers les plus importants au sein de l'enveloppe urbaine des bourgs pour renforcer l'accueil de nouvelles populations au plus près des services et équipements et en vue de valoriser l'image de chacun des bourgs<br><br>Mise en place d'un échéancier d'aménagement et d'objectifs quantitatifs pour les secteurs d'OAP aménagement cohérents avec la programmation du logement affichée |

| | | |
|---|---|---|
| | | par le PADD pour la polarité et les autres communes, dans l'enveloppe urbaine et en extension des bourgs<br><br>Les OAP visent des aménagements qualitatifs favorables à la reprise du parc ancien vacant, à sa rénovation, notamment énergétique<br><br>Des secteurs de projet dans des contextes variés au cœur des bourgs ou en extension pour répondre aux attentes d'une population essentiellement composée d'actifs à revenus modestes et de ménages familiaux par la production neuve, de ménages plus âgés et de ménages monoparentaux par le maintien d'une offre locative sociale et une offre dans les bourgs<br><br>Les OAP ne font pas obstacle à la réalisation de programme de logements locatifs sociaux<br><br>Traduction sous forme d'OAP aménagement sur les secteurs stratégiques des bourgs pour accueillir du logement :<br><br>Identification des principaux enjeux d'intégration des opérations d'aménagement dans le tissu urbain existant (circulation, traitement des lisières, gestion de l'intimité…) |
| Orientation n°4 : Un maillage urbain facteur d'ouverture et garant d'un développement local équilibré : les services et équipements | Pièce 4.2.2 OAP polarité | Affirmation des fonctions de centralité du bourg de Saint Pierre et de celui de Montrevault : « Pôle support de fonctions urbaines de qualité, et ville à vivre pour tous, habitants et entreprises du territoire et notamment en tant que pôle culturel et médiathèque, pour les loisirs, les activités sportives et l'animation touristique. »<br><br>Requalification du centre-bourg de Saint Pierre en particulier sur ses espaces publics en vue de mettre en valeur l'espace central de la Mairie et des abords de l'Eglise<br><br>Développement d'une offre de loisirs/sports/nature sur « l'esplanade de la Mine d'Or » : affirmation du rôle structurant de la coulée verte qui s'appuie sur la zone d'effondrement et se prolonge sur toute l'agglomération pour formaliser une continuité avec le site de la Musse, le bourg de Montrevault.<br><br><u>Secteur de la Musse et site de Montrevault :</u><br><br>Opportunité représentée par le contexte paysager du site : vallée de l'Evre, front de taille |

| | | |
|---|---|---|
| | | de la carrière, accroche avec le bourg de Montrevault<br><br>Situation favorable à la création d'un équipement communautaire structurant<br><br>Affirmation du site du Raz Gué comme pôle d'animation pour l'accueil de loisirs extérieurs<br><br>Requalification du centre patrimonial de Montrevault comme support d'animation touristique<br><br>Rôle majeur des liaisons douces pour la desserte des équipements et services structurants<br><br>Résorption à terme du carrefour très routier de la Musse |
| | Pièce 4.2.3 OAP autres bourgs | Mise en valeur des potentialités de chaque commune pour couvrir les fonctions de proximité immédiates à travers la qualité de l'aménagement des bourgs, les liaisons douces entre les nouveaux quartiers et les pôles générateurs de mobilité.<br><br>Intégration dans les réflexions sur les bourgs du rôle fédérateurs d'équipements de niveau intermédiaire en tant que vecteur d'image et d'animation de qualité :<br><br>Exemples : Salle de la Fontaine à Saint Quentin, Pôle santé à Chaudron, Théâtre de verdure et salles à Saint Rémy… |
| Orientation n°5 : la maitrise des besoins en déplacement, accessibilité et les mobilités | Pièce 4.2.2 OAP polarité<br>Pièce 4.2.3 OAP autres bourgs<br>Pièce 4.2.4 OAP activités<br>Pièce 4.2.5 OAP TVB | Organisation du développement basée sur l'aménagement au sein des enveloppes urbaines : enveloppes urbaines resserrées favorables aux déplacements doux et à la réduction des besoins en déplacement de proximité.<br><br>Recentrage du développement de l'habitat sur la polarité et les bourgs favorable à une organisation des transports collectifs<br><br>Renforcement de l'offre en continuité douce par le biais des OAP aménagement dans les zones d'activité et dans les bourgs<br><br>Cohérence des orientations d'aménagement en fonction des enjeux en termes de circulation douce, d'accessibilité et d'apaisement de la circulation automobile dans les bourgs en particulier ceux traversés par les RD<br><br>Traitement qualitatif des espaces publics favorables au partage de l'espace et à la |

| | | |
|---|---|---|
| | | multimodalité<br><br>Réflexion systématique sur les conditions de connexion des bourgs aux continuités douces vers l'espace rural et les sites remarquables du territoire (coulée verte entre Saint Pierre et Montrevault, entre le Fuilet et Barbotine, liaisons depuis La Boissière, le Fief…).<br><br>Programmation des principes de continuités douces structurantes à mettre en place pour relier les territoires voisins à l'appui de l'Evre, de la Sanguèze, pour relier la vallée du Jeu.<br><br>Encadrement des modalités d'aménagement de ces continuités douces en vue de la maitrise de leurs incidences sur les milieux naturels et l'agriculture |
| | Pièce 4.2.4 OAP activités | Organisation de l'aménagement des zones d'activité en lien avec leur accessibilité depuis la RD 752<br><br>Connexion de la zone d'activités intermédiaire de Belleville à l'Avenue de Bon Air et à la Musse par des continuités douces à l'usage des salariés et des visiteurs de la ZA<br><br>Possibilité de mutualisation des stationnements et des déplacements |
| Orientation n°6 : Une ruralité qui met ses atouts en valeur : l'économie agricole | Pièce 4.2.2 OAP polarité<br>Pièce 4.2.3 OAP autres bourgs<br>Pièce 4.2.4 OAP activités | L'échéancier de la programmation en logement donne une lisibilité aux exploitants concernés par les sites de projet<br><br>Les OAP polarité et autres bourgs demandent à ce que les enjeux relatifs à la circulation des engins agricoles soient pris en compte dans les réflexions<br><br>La gestion des lisières des secteurs de projet garantit le bon voisinage des nouveaux usages urbains avec les pratiques agricoles |
| | Pièce 4.2.5 OAP TVB | Les modalités de gestion du bocage tiennent compte des besoins et contraintes de l'agriculture et de l'évolution du parcellaire agricole<br><br>La gestion du bocage a des incidences positives sur l'évolution des paysages et par conséquent sur l'image des Mauges et de son agriculture<br><br>La gestion du bocage s'inscrit dans une approche transversale de préservation des ressources naturelles : biodiversité, eau, bois énergie favorables à l'agriculture<br><br>Les OAP aménagement portent une attention particulière aux lisières urbaines et offrent ainsi une lisibilité de fonctionnement entre urbanisation et agriculture |

| | | |
|---|---|---|
| Orientation n°7 : Une ruralité qui met ses atouts en valeur : la nature, les paysages et le patrimoine | Pièce 4.2.2 OAP polarité<br>Pièce 4.2.3 OAP autres bourgs<br>Pièce 4.2.4 OAP activités | Une démarche de haute qualité environnementale déclinée à travers les principes suivants :<br><br>Les secteurs d'OAP se situent en dehors des zones humides. Le traitement des lisières, la gestion des eaux pluviales et des eaux usées permet de prendre en compte les incidences indirectes sur les zones humides riveraines (drainage, risque de pollution)<br><br>Mise en valeur des vallées et en particulier de l'Evre au sein des enveloppes urbaines comme axe de pénétration de la nature dans les bourgs et dans une logique de préservation des continuités écologiques associées<br><br>Valorisation du site des anciennes mines d'or comme espace vert qui permet des occupations du sol compatibles avec le risque effondrement et défini un axe de nature d'une épaisseur importante au sein de la polarité destinée à être confortée<br><br>Gestion des lisères urbaines par le renforcement du linéaire bocager en limite des opérations d'aménagement communes avec la zone naturelle ou agricole<br><br>Préservation des jardins potagers comme relai de nature dans les bourgs<br><br>Développement des continuités douces pour limiter la pression de la circulation automobile sur les milieux<br><br>Prise en compte de la gestion des eaux usées et des eaux pluviales dans l programmation et dans les projets notamment pour permettre le cas échéant les adaptations de la capacité de traitement des eaux usées par les stations communales (Le Puiset Doré).<br><br>Prise en compte de la silhouette des bourgs pour déterminer les conditions d'extension et d'aménagement<br><br>Confortation de la qualité du paysage urbain des bourgs :<br>• dans les projets en dent creuse en vue de favoriser la reprise des logements vacants<br>• à travers les modalités de gestion de la densité bâtie et notamment des implantations nouvelles<br><br>Mise en valeur du patrimoine bâti remarquable (exemples : secteur de la Musse et bourg de Montrevault : place et rue du Château, Petit Montrevault et usine Eram, ancienne |

| | | |
|---|---|---|
| | | voie ferrée du Petit Anjou) à travers leur inscription dans le projet d'ensemble et les conditions de leur accessibilité (liaisons douces, mise en valeur des points de vue sur l'Evre à la Musse…) |
| | Pièce 4.2.5 OAP TVB | La gestion du bocage s'inscrit dans une approche transversale de préservation des ressources naturelles : biodiversité et qualité de l'eau et des paysages<br><br>L'objectif de maintien de la trame bocagère traduit la préservation de la continuité de la trame verte<br><br>L'objectif de maintien de la trame bocagère permet d'anticiper les effets de l'aménagement de la liaison structurante sur l'ensemble de la trame verte et bleue<br><br>La programmation des liaisons douces structurantes vers les territoires voisins vise l'accessibilité aux sites et paysages<br><br>Le maillage des liaisons douces s'appuie majoritairement sur des chemins (moins de 30% de voie goudronnée sur les nouveaux itinéraires) et renforce l'armature des continuités écologiques (appui sur le maillage bocager): il constitue des lieux de refuge en dehors de la pression de la circulation motorisée. |
| Orientation n°8 : Un territoire attractif par sa qualité urbaine et par la vitalité de ses bourgs | Pièce 4.2.2 OAP polarité<br>Pièce 4.2.3 OAP autres bourgs | Mise en place d'OAP sur les secteurs stratégiques de la polarité :<br>• Le centre urbain de saint pierre Un centre urbain a affirmer<br>• La Musse un site fort en entree de ville, une fenetre sur l'evre<br>• l'avenue de bon air requalification de l'axe en vue du renforcement de sa fonction commerciale<br>• La Mine d'Or Valorisation du parc pour un projet residentiel<br><br>Les objectifs spatialisés pour chaque bourg répondent à l'ensemble des Orientations du PADD<br><br>Des OAP aménagement et programmation en logements destinées à renforcer l'attractivité des bourgs et par conséquent la dynamique pour les services, commerces et équipements de proximité<br><br>Des OAP aménagement qui rappellent pour chaque bourg ses qualités et potentialités, la complémentarité avec les autres polarités du territoire et des territoires voisins à |

| | | |
|---|---|---|
| | | développer<br><br>Des OAP aménagement pour conforter le paysage urbain des bourgs avec des orientations favorisant la mixité des fonctions dans les centres-bourgs |
| Orientation n°9 : Une approche globale en termes de gestion des risques et des nuisances. | Pièce 4.2.2 OAP polarité<br>Pièce 4.2.3 OAP autres bourgs<br>Pièce 4.2.4 OAP activités | <u>Risque effondrement :</u><br><br>Valorisation du site des anciennes mines d'or comme espace vert qui permet des occupations du sol compatibles avec le risque effondrement (sous réserve de vérification de la présence de cavités en cas de travaux d'aménagement et de prise en compte de l'évolution de l'état de la connaissance en lien avec les études d'élaboration du Plan de Prévention des Risques), réutilisation à terme des emprises bâties existantes (dalles béton par exemple) en vue de ne pas générer de nouveaux travaux de terrassement<br><br><u>Déchets :</u><br><br>Démolition à prévoir de bâtis vétustes et vacants (anticiper la gestion des déchets type amiante) en particulier dans les dents creuses et sur les sites de renouvellement urbain qui prévoient la reprise d'anciens bâtiments d'activité (St Pierre, La Boissière…) ou d'autres bâtis dans les bourgs dans le cadre des réaménagements fonciers<br><br><u>Pollution des eaux :</u><br><br>Valorisation du site des anciennes mines d'or uniquement comme espace vert et de sports extérieurs qui limitent fortement les risques de remobilisation des pollutions anciennes liées à l'exploitation des mines d'or (arsenic en particulier) dans la mesure où les anciens puits d'exploitation sont fermés et ou les travaux de terrassement se limitent à ceux induits par les aménagements paysagers, extérieurs<br><br>Adéquation des projets de développement de chaque bourg avec sa capacité en assainissement, en particulier concernant la programmation en logements<br><br><u>TMD :</u><br><br>Limitation de l'étalement urbain par une organisation cohérente des extensions urbaines en entrée d'agglomération au Fuilet, Saint Rémy, Saint Pierre-Montrevault, Chaudron et Saint Quentin, le long des voies de transit (en particulier RD 17 et RD 752) et poursuite |

| | | |
|---|---|---|
| | | du traitement paysager des traversées d'agglomération en vue d'apaiser la circulation automobile<br><br>Diversification de l'offre en déplacements doux afin de limiter le recours à la voiture dans les bourgs, là où les flux de circulation sont les plus intenses et sensibles pour la traversée par le transport de matière dangereuse<br><br><u>Sites et sols pollués :</u><br><br>La résorption des sites et sols pollués est favorisée par le renouvellement urbain. Toutefois, les dispositions adaptées devront être mises en œuvre pour éviter le relargage des polluants dans le milieu, dépolluer et éliminer les déchets dans des centres agréés.<br><br><u>Nuisances sonores :</u><br><br>Des mesures d'intégration des activités vis-à-vis des habitations riveraines doivent être prévues afin de maitriser les risques de nuisances sonores : organisation du plan de circulation des poids lourds et implantations des installations sources de bruit.<br><br>A terme, l'OAP du Petit Montrevault et celle de la ZA de Belleville permettent effectivement une réorganisation du plan de circulation pour séparer les trafics induits par les activités de ceux des secteurs résidentiels.<br><br><u>Risques industriels :</u><br><br>L'identification à Belleville d'un espace à vocation d'activités économiques dédié adapté aux entreprises qui ne peuvent trouver place dans les agglomérations ou dans les zones d'activité de proximité leur permet de développer leurs process dans des conditions optimales. La maîtrise des risques industriels est ainsi prise en compte. |

## 3. Choix retenus pour établir le règlement :

## a) Les zones et secteurs du règlement

Le règlement comprend les zones et secteurs suivants :

### Les zones U

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

| | | |
|---|---|---|
| Uam | Cœur de bourg de Montrevault | La situation en promontoire du bourg et la qualité du bâti et de son espace urbain en font un secteur où la mise en valeur du patrimoine revêt un enjeu fort. Le recours à l'outil de protection L.151-19 y est utilisé pour protéger le patrimoine bâti, des façades. des murs. |
| Uap | Cœur de bourg de Saint Pierre Montlimart | Le tissu urbain du bourg et le renforcement de la polarité de Saint Pierre autorisent une plus grande variabilité dans les projets en termes de hauteur. |
| Uaa | | Secteur non desservi par l'assainissement collectif compte tenu des contraintes technico-économiques. |
| Uba | | Secteur non desservi par l'assainissement collectif compte tenu des contraintes technico-économique mais où les règles de la zone Ub s'appliquent. |
| Ubb | | Secteur de fond de jardin où la constructibilité est limitée |
| Ue | | Ensembles accueillant les équipements de type scolaire, sportif, culturel et de loisirs, qui, par leur volumétrie, leur emprise, leurs besoins en stationnement…nécessitent une règle adaptée |
| UL | | Secteur des gîtes de la Barbotine accueillant des hébergements et des activités de loisirs. |
| Uya | Parc structurant des Alliés | Accueil d'établissements de grande taille nécessitant une bonne desserte routière, desserte numérique et offrant des services connexes aux entreprises et aux salariés |
| Uyb | Parc intermédiaire de Belleville | Accueil d'établissements de grande taille nécessitant une bonne desserte routière, desserte numérique, enjeu paysager en entrée de ville, bénéficiant des services présents dans l'agglomération |

| | | |
|---|---|---|
| Uyc | Zones artisanales de proximité | Renforcement des bourgs, mais doivent s'adapter aux contraintes de proximité |
| Uyd | Avenue de Bon Air | Vocation commerciale |

### Les zones AU

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 1 AU « ouverte » à l'urbanisation :

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

| | | |
|---|---|---|
| 1AUa | | Secteur non desservi par l'assainissement collectif |
| 1AUrj | | Secteur destiné à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble dans une logique de réversibilité des aménagements et des constructions dans le bourg de la Boissière |
| 1AUyb | Parc intermédiaire de Belleville | Elle correspond à l'extension du Parc intermédiaire de Belleville |
| 1AUyc | Zones artisanales de proximité | Elle correspond aux extensions des zones artisanales de proximité |

La zone 2 AU « fermée », nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles :

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

| | |
|---|---|
| 2AU | Destinée à être urbanisée sous formes d'opérations d'aménagement d'ensemble pour accueillir principalement, la production d'un parc de logements adapté et recherchant, par son insertion dans le paysage environnant, la mise en valeur de l'identité de chaque bourg. |
| 2AUy | destinée à être urbanisée sous formes d'opérations d'aménagement d'ensemble pour y accueillir des activités qu'il n'est pas souhaitable d'implanter dans les bourgs. |

### Les zones A

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

| | |
|---|---|
| Ac | Présence de gisements d'argile où l'activité de carrière est autorisée sous conditions et qui justifie d'y encadrer les modes d'occupation du sol |
| Ad | Encadrement des modes d'occupation du sol en vue d'y admettre des installations de stockage de déchets inertes sous condition de remise en état du site après exploitation |
| Av | Secteur à vocation viticole exclusive correspondant au périmètre AOC, non constructible |
| Ar | Secteur de taille et de capacité d'accueil limité à un chenil |
| Ax | Encadrement des modes d'occupation du sol en vue d'y admettre des installations de compostage sous condition de remise en état du site après exploitation |
| Ay | Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée destiné à permettre l'évolution d'une entreprise industrielle existante |

### Les zones N

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

| | |
|---|---|
| Ne | Secteur où les constructions et installations sont limitées à celles liées et nécessaires aux unités de traitement des eaux usées des réseaux collectifs, aux déchetteries |
| Nd | Secteur correspondant à une ancienne décharge où les occupations du sol sont strictement encadrées |
| Nf | Secteur correspondant aux ensembles boisés dotés de plan de gestion ou tout autre outil destiné à pérenniser et à exploiter de manière durable les boisements correspondants |
| NL | Secteur où les constructions et installations sont limitées à celles liées à la vocation de loisirs et de mise en valeur des continuités vertes au sein des bourgs ou des sites à mettre en valeur |
| NLa | Secteur où les constructions et installations sont limitées à celles liées et nécessaires à la vocation d'hébergement et d'animation touristique et à la confortation des constructions existantes |
| Nm | Secteur où seule la confortation et l'aménagement des constructions existantes liées aux activités de sport mécanique est admises |

**Les autres dispositions qui se superposent au règlement en vue de compléter les outils destinés à mettre en œuvre les orientations du PADD:**

- Les espaces boisés classés à conserver
- Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles
- Les emplacements réservés
- Les Chemin (piétonnier et cyclable) à conserver ou à créer
- Le patrimoine (bâti et petit patrimoine) à préserver et à mettre en valeur
- Les secteurs à protéger
- Les arbres isolés à préserver et à mettre en valeur
- Les haies bocagères à préserver et à mettre en valeur
- Les cours d'eau à préserver et à mettre en valeur
- Les emprises indicatives des zones humides
- Les changements de destination autorisés

- Les linéaires commerciaux
- Les mouvements de terrain
- Les entités archéologiques sensibles

## b) Les traductions règlementaires retenues

La traduction dans le règlement graphique s'attache à préciser comment le règlement met en œuvre les orientations du PADD en complémentarité avec les OAP. La justification s'appuie sur la portée et les caractéristiques des différentes zones et secteurs suivant leur vocation, à préciser les conditions de leurs délimitations, les objectifs de la règle graphique et écrite.

| Orientations du PADD | Traduction dans le règlement graphique | Traduction dans le règlement écrit |
|---|---|---|
| Orientation n°1 : Un territoire à l'écoute de ses entreprises et de leurs activités | Zonage dédié sous forme de secteurs par type de zone d'activité y compris création d'une zone d'activités commerciales :<br>Uya - Parc structurant des Alliés<br>Uyb - Parc intermédiaire de Belleville<br><br>*Ces deux secteurs accueillent des entreprises de taille importantes ou des types d'activités qui n'ont pas leur place dans les agglomérations ou dans les zones artisanales de proximité*<br><br>Uyc - Zones artisanales de proximité | Logement : pas de nouveau logement de fonction, et extension limitée des logements existants à 30m2 d'emprise au sol pour préserver la pérennité des zones d'activités en maitrisant la gestion ultérieure des voisinages activité/habitat<br><br>Encadrement des activités commerciales dans les zones d'activités autres que la zone Uyd afin d'être complémentaire avec l'offre existante, de ne pas fragiliser les ensembles commerciaux des centres bourgs et de l'Avenue de Bon Air et de permettre leur développement:<br>• Emprise maximale pour la surface commerciale : 10% ou 20 m2 maximum |

| Orientations du PADD | Traduction dans le règlement graphique | Traduction dans le règlement écrit |
|---|---|---|
| | Uyd - Avenue de Bon Air :<br>Ay – Entreprise existante isolée au Doré<br><br>L'optimisation du foncier est favorisée par le resserrement des enveloppes urbaines et urbanisables à vocation d'activités à l'appui :<br>• des limites naturelles des bourgs avec les exemples suivants:<br>○ limitation du périmètre du zonage Uya des Alliés au secteur viabilisé et immédiatement commercialisable classé et retour au zonage agricole du reste de l'emprise maitrisée par la collectivité<br>○ réduction de la zone 2AUy au Sud de Belleville pour tenir compte de la topographie et de la présence du poste de transformation électrique avec son faisceau de ligne contraignant pour les hauteurs de constructions<br>○ réduction du périmètre de la ZA de la Paganne au Nord de Saint Pierre pour s'appuyer sur la ligne de crête et ne pas développer un secteur urbain sur le versant extérieur à l'agglomération<br>• des enjeux agricoles avec les exemples suivants où les limites ont été revues par rapport à celles des documents d'urbanisme en vigueur pour préserver d'avantage de parcelles agricoles exploitées:<br>○ zone 1AUyc à Saint Rémy et à Saint | • Commerce admis uniquement s'il constitue le prolongement de l'activité artisanale ou industrielle existante<br>• En outre dans le secteur Uya des Alliés, des commerces et services destinés à répondre aux besoins des salariés et des entreprises sont admis dans la mesure où le parc d'activités des Alliés est éloigné des services de la polarité. Des commerces spécialisés qui ne peuvent trouver place en centre-bourg ou Avenue de Bon Air sont également admis compte tenu de leurs besoins en emprise. Ces limitations sont également destinées à maintenir la complémentarité de l'offre commerciale avec celle du pôle de Beaupreau en Mauges en ne créant pas de zone commerciale périphérique.<br><br>Encadrement des activités non commerciales dans le secteur Uyd afin de conforter la vocation de l'Avenue de Bon Air et d'encadrer sa mutation et son aspect urbain et paysager : les extensions des activités non commerciales sont admises à hauteur de 10% de l'emprise des bâtiments existants.<br><br>Règles d'implantation distinctes suivant les secteurs pour s'adapter aux volumes de constructions envisageables et à leur positionnement dans le paysage urbain :<br>• Les zones artisanales de proximité prolongent le tissu urbain des bourgs : les marges de recul sont réduites au minimum tout en restant adaptées au statut de la voie :<br>○ RD 752 : 15m<br>○ Autres RD : 10 m<br>○ Voies communales : 5m<br>• Belleville et le secteur commercial de l'Avenue de Bon Air constituent des séquences urbaines spécifiques au |

| Orientations du PADD | Traduction dans le règlement graphique | Traduction dans le règlement écrit |
|---|---|---|
| | Quentin<br>○ 2AUy de la Salle Aubry.<br>• La transformation en zone à vocation d'habitat pour favoriser la reprise des friches d'activités (Chaudron) ou recentrer le secteur d'activités (la Salle Aubry)<br><br>L'optimisation du foncier est favorisée dans le temps par la mise en place d'un zonage 1AUy et 2AUy en vue de maîtriser l'offre de terrain pour les activités et la qualité paysagère des zones d'activités<br><br>Les surfaces en extension destinées à l'accueil des zones d'activités sont compatibles avec les objectifs chiffrés affichés par le PADD (voir plus loin le chapitre sur la modération de la consommation d'espace agricole et naturel) | sein de l'agglomération de Saint Pierre. A terme les nouvelles constructions viendront structurer la rue en s'implantant dans une bande de 0 à 5 m. Un recul plus important est admis pour les façades commerciales (Uyd) pour permettre de créer des espaces de transition, déambulation…<br><br>Anticiper la faisabilité de la desserte numérique THD<br><br>Création possible d'activités artisanales compatibles avec leur situation en agglomération en zone Ua et Ub en vue de renforcer l'animation des bourgs et le lien entre le tissu économique et le territoire<br><br>Encadrement de l'évolution des activités existantes qu'il n'est pas souhaitable de maintenir dans les zones Ua et Ub (50m2 d'emprise au sol maximale supplémentaire autorisé)<br><br>Ces deux derniers points permettent aussi le développement des activités économiques dans le bourg de la Boissière qui ne dispose pas de zone d'activités de proximité. |
| Orientation n°2 : L'armature commerciale au service de la population et du territoire | Création d'un zonage Uyd (classé antérieurement Ub dans le PLU de Saint Pierre) sur les espaces de l'avenue de Bon Air occupés principalement par des commerces et des services (banques, comptabilité…) en vue de renforcer la lisibilité de ce secteur<br><br>Mise en place d'un linéaire commercial à Saint Pierre, place de l'Eglise et au Fuilet en vue de maintenir le noyau commercial majeur des deux bourgs<br><br>Identification des continuités de cheminement à | Les règles du secteur Uyd sont justifiées ci-dessus. Elles visent en particulier à encadrer la mutation du paysage urbain de l'Avenue de Bon Air en vue de renforcer son attractivité commerciale.<br><br>Maintien et développement possible de l'activité commerciale au cœur des bourgs via le règlement de la zone Ua<br><br>Les dispositions contenues dans les articles 1 et 2 des zones Ua et Ub ont un caractère généraliste qui autorise la confortation et la création de nouveaux commerces. |

| Orientations du PADD | Traduction dans le règlement graphique | Traduction dans le règlement écrit |
|---|---|---|
| | protéger et emplacements réservés pour créer de nouvelles continuités : ces itinéraires sont en particulier destinés à faciliter l'accès aux commerces pour les habitants et également pour les salariés entre Bon Air et Belleville notamment. | Les dispositions en termes d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur sont destinées à renforcer la qualité du paysage urbain des bourgs pour l'ensemble des constructions et contribuent ainsi à leur attractivité.<br><br>Les règles de stationnement sont traduites sous forme de normes chiffrées dans la zone Uyd de Bon Air avec possibilité de mutualisation pour permettre le maintien du trafic de transit sur la route départementale et conduire à une organisation fonctionnelle et lisible de l'espace commercial.<br><br>Les règles de stationnement ne sont pas chiffrées dans la zone Ua et dans la zone Ub en dehors de celles concernant le logement en vue de conserver une grande souplesse dans l'évolution du tissu commerciale pour rester attractif, de répondre au cas par cas aux besoins et dans la mesure où des réflexions sont menée également sur le traitement de l'espace public du bourg et donc de l'offre en stationnement, en accessibilité…<br><br><u>Règle associée au linéaire commercial :</u><br><br>Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit. La règle permet le maintien, voire la confortation des logements associés sur les arrières et les étages des bâtiments identifiés par le linéaire commercial en vue de faciliter leur adaptation et d'y maintenir du logement qu'il soit lié ou non au commerce.<br><br>Enfin, les règles concernant les implantations, les hauteurs et l'aspect extérieur des constructions concourent à la qualité paysagère des bourgs en vue de renforcer leur attractivité. |
| Orientation n°3 : Un maillage urbain facteur | Zonage Ue et 1AUe avec réserve d'extension sur les pôles d'équipements dont les gabarits sont différents | Les dispositions contenues dans les articles 1 et 2 des zones Ua et Ub ont un caractère généraliste qui autorise la confortation |

| Orientations du PADD | Traduction dans le règlement graphique | Traduction dans le règlement écrit |
|---|---|---|
| d'ouverture et garant d'un développement local équilibré : les services et équipements | de ceux des constructions des bourgs<br><br>Secteur 1AUrj de la Boissière : destiné à l'accueil d'une opération d'aménagement mixte habitat et bibliothèque en continuité immédiate du centre bourg et de son commerce multiservice notamment.<br><br>Secteur Ne pour identifier les espaces dédiés aux STEP<br><br>Secteur Nm sur l'emprise des motocross existants (la Chaussaire et le Fief)<br><br>Secteur NL sur les espaces à vocation de loisirs et d'espaces verts portant sur les « coulées vertes » en continuité ou au cœur des bourgs permettant de faire le lien entre les agglomérations et les éléments naturels remarquables du territoire: principalement les vallées<br><br>Secteur NL sur les espaces de loisirs existants permettant de développer l'offre en espaces verts ou de loisirs publics pour mettre en valeur les atouts du territoire en particulier la vallée de l'Evre (Montrvault, la Boissière, le Fief)<br><br>Identification des continuités de cheminement à protéger et emplacements réservés pour créer de nouvelles continuités : dans les bourgs, ces itinéraires sont en particulier destinés à faciliter l'accès aux principaux pôles générateurs de déplacement que sont les équipements et les services et les coulées vertes. | et la création de nouveaux équipements et services, et notamment le pôle santé de Chaudron à l'appui des installations existantes.<br><br>Absence de règles d'implantations et de hauteur pour ce type d'équipements en zone U, 1AUe, Ne et en Ua et Ub en vue de gérer les projets au cas par cas compte tenu de leurs spécificités (accessibilité, accueil du public, spécificités techniques…) dans un souci de confortation du paysage urbain et de renforcement de l'attractivité des bourgs<br><br>Limitation de la constructibilité (via une règle d'emprise au sol) dans les secteurs Nm, NL en vue de maîtriser l'impact paysager et sur l'espace naturel et agricole des constructions admises (présence de zones humides inventoriées, inscription dans les réservoirs de biodiversité du territoire, éviter le mitage bâti de l'espace agricole et naturel) |
| Orientation n°4 : Un maillage urbain facteur d'ouverture et garant | Zonage Ua et Ub sur les agglomérations et les villages qui peuvent recevoir de nouvelles constructions.<br><br>Leur délimitation a évolué par rapport aux PLU | Règles qui permettent l'optimisation du foncier pour mettre en œuvre les objectifs de densité des OAP, en autorisant l'adaptation des constructions au contexte environnant et |

| Orientations du PADD | Traduction dans le règlement graphique | Traduction dans le règlement écrit |
|---|---|---|
| d'un développement local équilibré : la population et le logement ; | communaux *à la baisse* lorsque les réseaux ne sont pas suffisants au droit des parcelles concernées (exemple à Saint Quentin) où pour des motifs paysagers à proximité des vallées, des espaces sensibles (exemple au Fuilet, aux Gâtines – Puiset Doré) ou *à la hausse* pour intégrer des parcelles effectivement construites et desservies et qui présentent une continuité urbaine avec l'existant (les Recoins au Fuilet). Ce dernier cas de figure correspond aussi aux nouvelles opérations de lotissements autorisées. Enfin, des secteurs réservés antérieurement aux zones d'activités et situées dans l'enveloppe urbaine ont pu être reclassées en zone Ua ou Ub.<br><br>La délimitation de la zone Ua répond à la volonté de conforter les centres bourgs : elle a pu être étendue par rapport aux zonages des PLU communaux. Elle s'appuie sur les parties urbaines traditionnelles des bourgs où la densité des constructions est plus élevée que dans la zone Ub, paysage de type pavillonnaire.<br><br>Les zones 1AU, 1AUa et 1AUr et 2AU sont les secteurs destinés à recevoir des opérations d'aménagement dans l'enveloppe urbaine ou en extension et presque entièrement dédiées à l'accueil du logement.<br><br>En cohérence avec le DOO du SCOT, deux types d'évolution du zonage ont été effectuées à l'approbation du PLU en lien avec la morphologie du tissu urbain :<br><br>Reclassement du Hameau de la Roche Gautron (Uba et 1AUa à Montrevault) en zone N, considérant qu'il | notamment dans le cas des constructions en dent creuse ou sous forme de densification : possibilité d'imposer les implantations suivant la morphologie des parcelles riveraines et de la rue dans son ensemble mais aussi en fonction des intimités à préserver. |

| Orientations du PADD | Traduction dans le règlement graphique | Traduction dans le règlement écrit |
|---|---|---|
| | ne s'inscrit pas dans la continuité du bourg de Montrevault et que par sa morphologie, il ne peut être qualifié de village.<br><br>Reclassement de parcelles en A et N des villages de la Martinière et des Challonges au Fuilet , considérant que la délimitation du zonage favorise une urbanisation linéaire du fait de la faible densité ou de l'absence de constructions.<br><br>Les extensions sous forme de 1AU et 2AU sont dimensionnées en réponse à l'organisation territoriale (répartition des objectifs en logements par bourg) et aux objectifs de modération de la consommation d'espace. La délimitation des zones AU a donc notablement évolué à la baisse par rapport à celles des PLU en vigueur.<br><br>Justification 1AU/2AU vis-à-vis de l'assainissement développée plus loin. | |
| Orientation n°5 : la maitrise des besoins en déplacement, accessibilité et les mobilités | Les zonages urbains à destination de l'habitat, des commerces, services, équipements et activités ont été resserrés pour rester à une échelle destinée à faciliter les déplacements doux et en particulier la fréquentation des centres bourgs.<br><br>Identification des continuités de cheminement à protéger et emplacements réservés pour créer de nouvelles continuités à l'échelle des bourgs et du territoire pour offrir une réelle alternative à la voiture.<br><br>Les zones et leurs vocations sont adaptées à leur positionnement vis-à-vis des axes structurants en vue de gérer les conditions d'accès et de greffe urbaine | Absence de règles chiffrées en termes de dimensionnement des voies et circulations douces en vue de favoriser une conception réfléchie en fonction de leur vocation et de leur contribution à la qualité du paysage urbain et en lien avec le type de construction qu'ils desservent.<br><br>Règles générales permettant de refuser une construction qui ne présenterait pas de conditions satisfaisantes du point de vue de la fonctionnalité de son accès (insertion dans la circulation, sécurité, visibilité…)<br><br><u>Règles de stationnement adaptées :</u><br>o Absence de règle chiffrée concernant les besoins liés |

| Orientations du PADD | Traduction dans le règlement graphique | Traduction dans le règlement écrit |
|---|---|---|
| | pour les nouvelles opérations. | aux équipements, commerces et activités considérant que cela doit être adapté aux activités concernées et que les possibilités de mutualisation doivent être systématiquement examinées.<br>○ En zone Ua : une place de stationnement par logement<br>○ En Uam (Montrevault) : aucune règle chiffrée<br>○ En zone Ub : deux places par logement<br>Pour tenir compte de l'offre en stationnement public existante<br>Pour maintenir l'habitat dans les centres bourgs en facilitant la reprise du bâti vacant<br>L'absence de règle pour le centre bourg de Montrevault (Uam) se justifie par la perspective d'une réflexion d'ensemble de renouvellement urbain sur les cœurs d'ilots comprenant une forte proportion de logements vacants qui dimensionnera les stationnements au projet. |
| Orientation n°6 : Une ruralité qui met ses atouts en valeur : l'économie agricole | La délimitation de la zone A s'appuie largement sur les espaces mis en valeur par l'agriculture. Elle accueille les sièges et les sites d'exploitation.<br>Elle identifie le secteur particulier Av des vignes en vue de le maintenir inconstructible compte tenu de son statut de culture pérenne en AOC. Sa délimitation a donc été étendue en particulier au Fief et à Saint Rémy sur les plateaux qui dominent l'Evre et qui étaient classés en zone naturelle dans les PLU en vigueur.<br>Un secteur Ac correspond aux argilières et à la carrière Jousselin en activité (bénéficiant d'une autorisation d'exploiter en cours de validité)<br>Un secteur Ad correspondant à deux sites (le Puiset et | Le règlement ne compromet pas la diversité des productions agricoles du territoire.<br>Diversification des activités agricoles en vue de favoriser leur maintien et leur adaptabilité au contexte économique, ainsi que leur ancrage dans le territoire (transformation des productions, circuits courts…)<br>Encadrement de l'évolution des constructions de tiers en vue d'offrir de la lisibilité aux exploitations :<br>• Limitation de l'emprise des extensions (40m2) et annexes aux habitations tiers (40 m2 et à moins de 30m de l'habitation)<br>• Changement de destination en dehors des proximités des exploitations agricoles (base 100m) |

| Orientations du PADD | Traduction dans le règlement graphique | Traduction dans le règlement écrit |
|---|---|---|
| | la Chaussaire) destinés à accueillir des ISDI avec la perspective de restituer les parcelles comblées à l'agriculture en fin d'exploitation. Ces sites correspondent à d'anciennes argilières aujourd'hui en friche ou plan d'eau.<br><br>La mise en valeur agricole est possible en zone N, mais pas les constructions associées, la délimitation de la zone N répondant également aux objectifs de protection des milieux naturels et des paysages.<br><br>Un zonage Nf est mis en place sur les ensembles boisés relevant du régime forestier, confirmant leur gestion sylvicole.<br><br>Repérage des changements de destination (voir méthodologie en annexe) pour renouveler les usages et animer l'espace rural, permettre la mise en valeur du patrimoine bâti.<br><br>Des zonages spécifiques pour encadrer les occupations du sol sans lien direct avec l'activité agricole :<br><br>Ax : plate-forme de compostage<br><br>Ay : activité industrielle isolée au Doré | Le règlement encadre l'implantation des nouveaux logements de fonction : surface maximale de 800 m2 pour la parcelle d'implantation.<br><br>Possibilité de construction d'abris pour animaux non liés aux exploitations avec un encadrement : 20 m2 d'emprise au sol et intégration soignée |
| Orientation n°7 : Une ruralité qui met ses atouts en valeur : la nature, les paysages et le patrimoine | La délimitation de l'ensemble U+AU est destiné à structurer la silhouette urbaine des bourgs en organisant leur développement en s'appuyant sur les lignes de force des paysages et en particulier le relief et les autres limites naturelles que sont la végétation et les cours d'eau.<br><br>Les possibilités de constructions nouvelles en dehors des bourgs sont strictement encadrée : les villages, les | Entretien et mise en valeur des paysages possibles à travers les occupations du sol admises sous condition dans les zones N, A, les EBC, zones humides et protection des haies.<br><br>Encadrement de l'évolution des constructions à usage d'habitations existantes dans la zone N et dans la zone A pour éviter le mitage du paysage:<br><br>• Limitation de l'emprise des extensions (40m2) et |

| Orientations du PADD | Traduction dans le règlement graphique | Traduction dans le règlement écrit |
|---|---|---|
| | espaces de loisirs et d'hébergement touristiques et d'équipements particuliers (STEP, ISDI, ancienne décharge…), entreprise au Doré, constructions liées aux activités agricoles à travers des zonages dédiés.<br><br>Le zonage N vise la protection des milieux naturels d'intérêt : ZNIEFF, arrêté de biotope et Espace Naturel sensible : les cœurs de biodiversité majeurs ainsi que les principales vallées et entités boisées.<br><br>La mise en valeur de la trame verte et bleue (dimension nature et paysages) est traduite par la zone N et les outils qui se superposent aux zonages dans l'espace rural comme dans les bourgs :<br><br>Concernant la trame verte, les outils suivants sont mis en place :<br><br>• Espace Boisé Classé sur les bois existants ne faisant pas l'objet d'un plan simple de gestion (forêt de Leppo et sites à la Boissière) et ceux récemment plantés (le Puiset Doré).<br>• Haies inventoriées : l'ensemble du linéaire bocager a été identifié comme élément majeur de l'identité rurale, outil de protection contre le ruissellement et la pollution des eaux, comme outil d'intégration des projets urbains dans le grand paysage et comme ressource économique (bois énergie et agriculture).<br>• Les arbres isolés remarquables dans les bourgs comme élément repérable du paysage urbain<br>• Les terrains cultivés à protéger et | annexes aux habitations tiers (40 m2 et à moins de 30m de l'habitation)<br>• Changement de destination en dehors des proximités des exploitations agricoles (base 100m)<br><br>Encadrement de l'évolution des constructions dans la zone N et ses secteurs à travers les implantations, hauteurs et emprises maximales autorisées.<br><br>Retrait de 10 m de part et d'autre des cours d'eau en vue de protéger la continuité de la trame bleue.<br><br>Evaluation des potentialités naturalistes des zones AU et notamment en termes de zones humides : maintien des secteurs concernés en zone A ou N (cf les Gâtines au Fuilet)<br><br>Mise en place d'un permis de démolir associé à la protection des éléments patrimoniaux protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et d'une règle permettant de protéger les éléments caractéristiques de l'architecture des bâtiments identifiés, lors de travaux les concernant. Cette disposition porte à la fois sur les secteurs situés dans l'emprise des monuments historiques protégés (pont de Bohardy à Montrevault et Chapelle Saint Just à Saint Pierre).<br><br>Les règles d'implantation des zones U et AU tiennent compte des spécificités urbaines :<br><br>Dans la zone Ua où les densités bâties sont les plus fortes, l'alignement à l'espace public et en limite séparative sont la règle générale, en zone Ub, c'est le retrait de l'alignement sur rue qui prévaut.<br><br>La règle introduit des possibilités d'autoriser ou d'imposer des implantations différentes pour tenir compte des particularités de l'existant, favoriser une réflexion d'ensemble en cas |

| Orientations du PADD | Traduction dans le règlement graphique | Traduction dans le règlement écrit |
|---|---|---|
| | inconstructibles au sein des bourgs mettant en valeur les ensembles de potager qui ont un rôle dans le paysage urbain : ceux entourés de murs à Chaudron, ceux valorisant les arrières du vieux bourg à la Chaussaire.<br><br>Concernant la trame bleue, les outils suivants sont mis en place, en cohérence avec les objectifs des SAGE :<br>• Emprise indicative des zones humides : les zones humides d'intérêt floristique identifiées sont protégées.<br>• Les cours d'eau sont repérés et protégés.<br>• Un emplacement réservé est prévu au Puiset Doré en vue de la construction d'une nouvelle STEP plus à l'écart du bourg pour accompagner les perspectives de développement démographiques de la commune.<br><br>Pour la mise en valeur du patrimoine et des paysages, les outils suivants sont mis en place :<br>• La protection du patrimoine bâti avec son repérage sur tout le territoire permettant d'encadrer sa transformation et d'en conserver l'identité architecturale, tout en permettant sa mise en valeur et celle de ses abords : bourgs et espace rural.<br>Le patrimoine protégé porte sur le petit patrimoine (calvaire, puits…) et sur des ensembles bâtis anciens de type bâtiment public, château, manoir et maison | d'opération de renouvellement urbain et permettre l'optimisation du foncier au coup par coup en vue de respecter les objectifs de densité définis dans les OAP. |

| Orientations du PADD | Traduction dans le règlement graphique | Traduction dans le règlement écrit |
|---|---|---|
| | « bourgeoise » dont les volumes et l'aspect extérieur en font des éléments uniques et remarquables.<br>• Le secteur Uam (centre bourg de Montrevault) pour son caractère patrimonial avec le recours à deux outils particuliers : un secteur de protection du paysage urbain sur la rue et la place du château en vue de maîtriser son évolution (murs, façades…) et un emplacement réservé sur deux parcelles bâties de la place du Château et de la Poste destinés à permettre l'ouverture du bourg sur L'Evre.<br>• Le zonage Nl autorise la mise en valeur d'espaces naturels et paysagers pour les ouvrir au public : il correspond aux continuités vertes des bourgs et à des sites particuliers permettant d'accéder à l'Evre.<br>• Le site de Barbotine (Ul) et les deux sites d'hébergement de loisirs classés Nla (existant à Saint Rémy et en projet à la Chaussaire) constituent un axe de diversification touristique à une échelle adaptée au territoire.<br>• Les Chemin (piétonnier et cyclable) à conserver ou à créer et les emplacements réservés pour créer ces continuités rendent accessible l'ensemble de ce patrimoine et sont conçus de façon à mettre en réseau le territoire avec les territoires voisins. | |
| Orientation n°8 : Un territoire attractif par sa | Les précisions apportées plus haut pour la mise en œuvre des orientations 1 à 5 sont destinées à | Voir orientations 1 à 5 concernant la portée des règlements |

| Orientations du PADD | Traduction dans le règlement graphique | Traduction dans le règlement écrit |
|---|---|---|
| qualité urbaine et par la vitalité de ses bourgs ; | conforter le maillage du territoire à travers l'évolution de sa polarité, des pôles intermédiaires de Chaudron, le Fuilet et le Fief et des bourgs.<br><br>Concernant la polarité, un secteur Uap sur le centre bourg de Saint Pierre autorise des hauteurs bâties (R+3) supérieures à celles des autres bourgs (R+1) pour à terme affirmer par le biais du paysage urbain sa fonction structurante. Cette hauteur est à l'échelle de certains éléments forts : l'église et les collectifs proches.<br><br>Un secteur Ubb s'appuie sur les fonds de jardins où la constructibilité est limitée en vue de maîtriser l'étalement urbain sur ces espaces mal desservis en réseau d'assainissement ou en voirie. | |
| Orientation n°9 : Une approche globale en termes de gestion des risques et des nuisances. | Risque effondrement : Trame spécifique sur les parcelles bâties existantes et zone N sur la zone identifiée (source BRGM pour Saint Pierre et « porter à connaissance » cavités pour les autres communes).<br><br>Risque inondation : la vallée de l'Evre peut déborder régulièrement, seule l'agglomération de Montrevault est traversée par la rivière. Toutefois, la vallée est classée en N et NL et n'expose pas les populations aux dangers.<br><br>Identification des anciennes décharges : Nd et mise à disposition d'ISDI (Ad)<br><br>Identification des stations d'épuration : Ne<br><br>Gestion de la cohabitation riverains /activités à travers les zonages Uy et les dispositions de la zone A | Les dispositions générales du règlement et le règlement des zones concernées rappellent la nature des risques qui peuvent justifier des dispositions au titre du code de l'urbanisme : effondrement, isolation phonique, radon.<br><br>Concernant le risque effondrement, le permis pourra être refusé au titre de l'article R111-2.<br><br>Risque de nuisances sonores : rappel de l'arrêté de classement en voie bruyante de la RD 752 et de la RD 17 qui traversent les agglomérations.<br><br>La constructibilité de la zone N et de la zone NL est limitée par une emprise au sol maximale pour les constructions autorisées limitant ainsi les éventuels obstacles aux crues.<br><br>Prise en compte des riverains dans les zones d'activités : La distance minimale des constructions nouvelles est au moins égale à la hauteur des constructions sans pouvoir être |

| Orientations du PADD | Traduction dans le règlement graphique | Traduction dans le règlement écrit |
|---|---|---|
| | | inférieure à 5 m pour les terrains mitoyens des zones Ua et Ub |

### c) Tableau récapitulatif de l'évolution des superficies des zonages en hectares

| | |
|---|---|
| Espace Boisé Classé en ha | 571 |
| Haies protégées loi Paysage en ml | 998 |
| Terrains cultivés protégés en ha | 16 |
| Linéaires de cours d'eau en km | 326 |
| Zones humides en ha | 399 |

| LIBELLE | Documents d'urbanismes communaux | APPRO | ARRET | Evolution en ha | Evolution en % |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ha | ha | | |
| **Zones U** | **827** | **897,8** | **901,9** | **-4,1** | **-0,5%** |
| Ua | | *131,3* | *132,8* | *-1,4* | *-1%* |
| Uai | | *0,1* | | | |
| Uaa | | *1,6* | *4,1* | *-2,4* | *-60%* |
| Uam | | *7,1* | *7,1* | | |
| Uap | | *20,9* | *20,9* | | |
| Ub | | *482,5* | *475,9* | *6,6* | *1%* |
| Uba | | *31,8* | *39,1* | *-7,3* | *-19%* |
| Ubb | | *7,0* | *6,7* | *0,4* | *5%* |
| **Zones U habitat centralités** | **646** | **682,4** | **686,6** | **-4,1** | **-1%** |
| Ue | | *49,6* | *49,6* | *0,0* | |
| Uea | | *4,1* | *4,1* | *0,0* | |
| UL | | *2,5* | *2,5* | *0,0* | |
| **Zones U Autres** | **45** | **56,3** | **56,3** | **0,4** | **0%** |
| Uy | | 0,4 | 0,4 | *0,0* | |
| Uya | | 14,8 | 14,8 | *0,0* | |
| Uyaa | | 2,0 | 2,0 | *0,0* | |
| Uyb | | 52,7 | 52,7 | *0,0* | |
| Uyc | | 65,1 | 65,1 | *0,0* | |
| Uyca | | 12,0 | 12,0 | *0,0* | |
| Uyd | | 12,1 | 12,1 | *0,0* | |
| **Zones U activités** | **136** | **159,1** | **159,1** | **0,4** | **0%** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Zones 1AU** | **210** | **28,8** | **36,1** | **-7,2** | **-20,1%** |
| 1AU | | *11,4* | *18,4* | *-7,0* | *-38%* |
| 1AUrj | | *0,5* | *0,5* | | |
| 1AUa | | *0,0* | *0,2* | *-0,2* | *-100%* |
| **Zones 1AU habitat centralités** | **108** | **11,8** | **19,1** | **-7,2** | **-38%** |
| 1AUe | | *0,7* | *0,7* | | |
| **Zones 1AUe Autres** | **44** | **0,7** | **0,7** | **0** | |
| 1AUyb | | *13,7* | *13,7* | | |
| 1AUyc | | *2,6* | *2,6* | | |
| **Zones 1AU activités** | **58** | **16,3** | **16,3** | **0,0** | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Zones AU bloquées** | **104** | **29,4** | **23,8** | **5,6** | **24%** |
| 2AU | | *20,5* | *13,5* | *7,1* | ***53%*** |
| **Zones 2AU habitat centralités** | **91** | **20,5** | **13,5** | **7,1** | **0,5** |
| 2AUy | | *6,2* | *6,2* | | |
| 2AUya | | *0,0* | *1,2* | *-1,2* | *-100%* |
| 2AUyc | | *2,6* | *2,9* | *-0,3* | *-10%* |
| **Zones 2AU activités** | **13** | **8,9** | **10,3** | **-1,5** | **-14%** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Zones Agricoles** | **13716** | **14851,5** | **14848,1** | **3,4** | **0,02%** |
| A | | *14716,2* | *14712,7* | *3,8* | *0,03%* |
| Ai | | *0,3* | | | |
| **Zone d'activité agricole** | | **14716,5** | **14712,7** | **3,8** | **0,03%** |
| Ac | | *75,1* | *75,1* | | |
| Ad | | *19,6* | *19,6* | | |
| Ar | | *0,5* | *0,5* | | |
| Av | | *36,8* | *37,2* | *-0,4* | *-1%* |
| Ax | | *2,2* | *2,2* | | |
| Aya | | *0,8* | *0,8* | | |
| **STECAL en zone A** | | **135,1** | **135,5** | **-0,4** | **-0,3%** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Zone Naturelle** | **4451** | **4146,8** | **4145,1** | **1,7** | **0,04%** |
| N | | *3368,1* | *3626,5* | ***-62,3*** | ***-1,7%*** |
| Ni | | *196,1* | | | |
| Nf | | *473,8* | *423,3* | *51,5* | *12,2%* |
| Nfi | | *0,9* | | | |
| **Zone naturelle stricte** | **4009** | **4039,0** | **4049,8** | **-10,8** | **-0,27%** |
| Nd | | *17,0* | *17,0* | | |
| Ne | | *10,5* | *2,6* | *8,3* | *319,0%* |
| Nei | | *0,4* | | | |
| NL | | *52,3* | *64,2* | *4,2* | *6,5%* |
| NLi | | *16,1* | | | |
| NLa | | *2,2* | *2,2* | | |
| Nm | | *9,4* | *9,4* | | |
| **STECAL en zone N** | **442** | **107,8** | **95,3** | **12,5** | **13,10%** |

Le tableau ci-contre présente l'évolution des superficies des zones des documents d'urbanisme communaux[1] avec ceux du PLU de la commune nouvelle. La comparaison se fait sans la commune de la Boissière qui n'avait pas de document d'urbanisme.

Le gain des zones U s'explique essentiellement par la transformation en U des zones viabilisées, voire construites, anciennement classées NA ou AU.

La réduction des superficies en 1AU et 2AU traduit explicitement la réduction de la consommation de foncier agricole ou naturel.

Au total, 213 ha de zones urbaines ou à urbanisées ont été restituées à la zone agricole ou naturelle.

**Au final, la réduction de la consommation foncière s'est faite au profit de la zone agricole.**

[1] Source : « porter à connaissance de l'Etat »

NB : le reliquat de 29 hectares s'explique par un aspect technique. En effet, les superficies sont globalisées à l'échelle de la commune nouvelle. Toutefois, le cadastre numérisé qui a été utilisé présente un assemblage imparfait entre les cadastres des « anciennes » communes.

## d) Méthodologie d'identification des bâtiments susceptibles de relever du changement de destination :

### Objectifs généraux du repérage effectué par chaque commune (NB : ce repérage a été effectué au printemps 2013):

- Ne pas compromettre l'exploitation agricole
    - L'identification des enjeux agricoles porte sur la présence ou non de bâtiments d'élevage et sur leur statut au titre du RSD ou des ICPE
- Vise le maintien, le développement d'une dynamique dans l'espace rural
- Le critère patrimonial

### Critères de qualité architecturale

- État général du bâti – présence de murs porteurs. L'état de la toiture ne constitue pas un critère de choix, considérant que celle-ci pourra être rénovée en tuile en vue de retrouver les caractéristiques traditionnelle
- Volumes disponibles (taille minimale à définir) : il n'est pas fixé de norme chiffrée, mais les volumes doivent être suffisants pour y créer un logement sans modification du volume initial (soit sans rehaussement).
- La qualité patrimoniale s'exprime à travers la présence des éléments suivants :
    - Murs porteurs en pierre : l'essentiel des murs porteurs des quatre façades du bâtiment doivent être en pierre ou constituées de piles également en pierre sur une façade.



Le Gas d'Alle – Saint-Rémy-en-





- Éléments de modénature existants tels que briques, corniche :
  - Exemple des corniches, des arrêtes des murs et entourages des ouvertures

    NB : les bâtiments inventoriés sont reportés sur règlement graphique et listés dans une ann

**Les autres critères de choix :**

- Contrainte n°1: Degré d'imbrication dans les bâtiments et installations de l'exploitation (le critère de distance n'a pas toujours d'intérêt dans ce cas):
  - Contiguë ou proche de bâtiments d'élevage
  - Orientation de la façade principale vers les bâtiments d'exploitation…
- Contrainte n°2: Foncier disponible aux abords immédiats : contraintes de circulation pour l'exploitation, contraintes d'assainissement pour la construction, possibilité d'un espace privatif…
- Contrainte n°3: Présence des réseaux eau potable et électricité

☛ Si le bâtiment cumule au moins deux contraintes, il ne peut prétendre au changement de destination

☛ La qualité architecturale peut justifier une mesure de protection spécifique : permis de démolir

# 4. Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis : Créer les conditions nécessaires à la mobilisation du foncier dans l'enveloppe urbaine

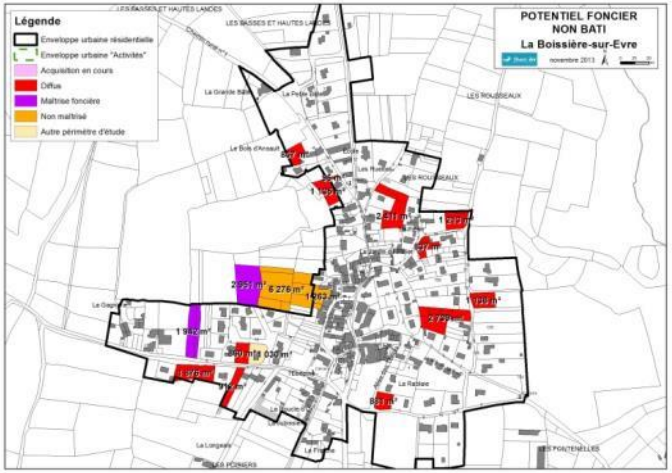
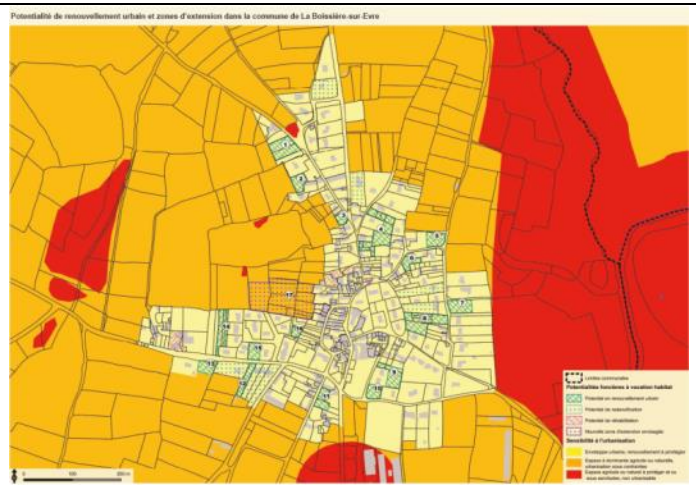
Pour analyser la capacité de densification tant pour l'habitat, les équipements que les activités économiques, une typologie des différents espaces bâtis a été définie dans l'état initial de l'environnement. 3 catégories d'espaces ont été identifiées : les agglomérations principales représentées par les bourgs, les 5 villages, les hameaux et le parc d'activités des Alliés. L'évaluation de la capacité de densification s'est appuyée sur les limites des enveloppes urbaines déterminées dans l'annexe au rapport de présentation du SCOT.

Un processus d'analyse et de réflexions long et important a été mené pour cerner les marges de manœuvre en termes de potentiel foncier dans l'enveloppe urbaine. Il a permis de réfléchir à la faisabilité et aux moyens nécessaires pour mobiliser ce potentiel. Il a consisté dans un premier temps à en évaluer sa capacité d'accueil théorique, dans la perspective de mettre en œuvre l'objectif de réalisation de 30% des logements prévus au PADD. Ce processus est présenté ci-après:

## a) Repérage des terrains situés dans l'enveloppe urbaine à l'appui de la connaissance de terrain des élus et définition du potentiel constructible pour l'habitat:

Ce repérage a été mené en deux temps : au stade du diagnostic et de la réflexion sur l'habitat à l'échelle de la Commune nouvelle2, puis dans le cadre de la convention passée avec le Conseil départemental pour élaborer un programme d'action foncière (PAF).

[2] Montrevault sur Evre est devenue la commune nouvelle de Montrevault sur Evre en janvier 2016. La commune nouvelle n'a pas la compétence PLH. Celle-ci est désormais du ressort de Mauges Communauté qui regroupe les communautés de communes du Pays des Mauges.

| Réflexion en interne à la Commune nouvelle | Mise en œuvre du SAC PAF avec l'aide du Conseil Général de Maine et Loire |
|---|---|
|  |  |

Les données par commune sont portées en **annexe n° 1** ci-après.

### b) Evaluation du potentiel des secteurs de densification « naturelle » dans l'enveloppe urbaine pour l'habitat:

Les secteurs de densification « naturelle » correspondent à la division de parcelles bâties à usage de logement existantes. L'évaluation de ce potentiel foncier est nécessairement très imparfaite car elle dépend entièrement de l'initiative du propriétaire. Compte tenu du morcellement de ce potentiel, de la taille des parcelles mobilisables (production de 1 à 3 logements) et du coût, la collectivité n'a pas vocation à intervenir sur ce potentiel mais à l'encadrer. Cela passe par une approche pédagogique en vue de révéler ce potentiel aux propriétaires et par un encadrement des évolutions en vue qu'elles contribuent au projet collectif.

La démarche pédagogique menée dans le cadre de la concertation visait à faire comprendre les enjeux aux habitants et le changement de « paradigme » au profit du renouvellement urbain. Elle s'est appuyée sur les Randos PLUi sur l'ensemble des 11 communes, ouvertes aux habitants de tout le territoire. Dans

un second temps, une concertation spécifique « Bimby » a été organisée pour sensibiliser les propriétaires sur leur rôle dans la libération de foncier et dans la qualité d'ensemble du projet urbain.

### c) Exposé des dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers pour les secteurs d'habitat.

**Les outils mis en place dans le PLU en vue d'accompagner la densification du potentiel foncier dans l'enveloppe urbaine : OAP et règlement écrit**

→ Une orientation d'aménagement et de programmation thématique (Orientation thématique n°1 du volet urbain des OAP) sous forme de préconisations développe les conditions dans lesquelles doivent s'effectuer les divisions parcellaires dans le processus de type Bimby, et en particulier en dehors des secteurs dotés d'objectifs de production de logements :

A cette échelle, les règles d'implantations habituelles (alignement et marges de recul vis-à-vis des parcelles riveraines destinées à préserver l'intimité de chaque habitation) peuvent être considérées contreproductives pour permettre la densification des constructions et compte tenu de situations extrêmement variées d'une parcelle à l'autre. **L'OAP thématique vise surtout à inciter à définir des tailles de parcelles au moment des déclarations préalables de division de parcelles permettant de tendre vers la densité plancher de 14 logements par hectare.**

→ Des OAP de programmation de logements sur les secteurs généralement de taille supérieure à 2000 m2 , identifiés comme potentiel foncier. Il existe quelques secteurs de taille inférieure mais dont la situation stratégique en cœur de bourg justifie la mise en place d'un objectif en logements (le Fief, Chaudron). La situation de ces secteurs contribue à renforcer la qualité du paysage urbain (qualification d'une entrée de bourg, structuration d'un ilot ou du centre-bourg, finalisation des limites de l'agglomération…) ; *ce qui ne signifie cependant pas que l'urbanisation des parcelles qui ne sont pas dotées de tels objectifs n'ait pas d'incidence sur la qualité du paysage urbain des bourgs.*

→ Une évolution de la règle écrite relative aux implantations pour permettre une insertion dans le paysage urbain du bourg et des abords des terrains concernés, en particulier pour la zone Ub correspondant au tissu de type pavillonnaire : si l'alignement existant constitue la règle générale, des adaptations sont possibles compte tenu des contraintes de terrain : forme de la parcelle, vis-à-vis avec les constructions riveraines, topographie,…

→ A contrario, une restriction de la constructibilité en profondeur est prévue dans certains bourgs, par le biais du secteur Ubb (construction limitée aux annexes et à l'assainissement autonome) car ils sont propices à l'étalement des bourgs. Ces secteurs sont généralement non desservis par l'assainissement collectif : la Chaussaire, le Fuilet, le Puiset, Chaudron, la Boissière.

### d) Mobilisation par les réflexions opérationnelles sur des secteurs stratégiques:

Une priorisation des interventions est ressortie des réflexions sur le projet de territoire concernant l'entité Saint Pierre/Montrevault. L'objectif dépasse la stricte problématique de la production de logements nouveaux. Il vise à qualifier cet ensemble urbain dans une approche globale destinée à le positionner comme pôle structurant effectif sur le plan des équipements et services à la population et aux actifs, de la dynamique commerciale, de la qualité du paysage urbain…

**A –** Le projet pour le pôle structurant de Saint Pierre Montrevault est transcrit dans une OAP « polarité Saint Pierre Montrevault » qui donne les grandes lignes du projet urbain sur les entrées Ouest (secteur de la Musse et du Raz Gué) et Est de la polarité (route de Chaudron, Petit Montrevault), sur l'Avenue de Bon Air, les centre-bourgs de Saint Pierre et de Montrevault.

**B –** Une **étude de programmation**[3] a été engagée sur **la centralité de Saint Pierre Montlimart** en vue d'évaluer la faisabilité technique (zone d'effondrement, dépollution de l'ancienne usine ERAM, prise en compte du trafic sur la route de Saint Florent…), économique (devenir des activités commerciales et artisanales, types de demandes en logement et conditions d'adaptation de l'offre, modalités financières…) pour définir un périmètre d'aménagement opérationnel et des orientations pour le plus long terme. Aujourd'hui, la réflexion se poursuit par la recherche d'acteurs pouvant porter le projet de renouvellement urbain sur l'ancienne usine ERAM qui doit recevoir une opération mixte commerces et logement.

**La priorité donnée à cette opération est confirmée dans l'échéancier de programmation des logements du PLU.**

L'étude de programmation a permis d'identifier un potentiel d'une centaine de logements à réaliser sur son périmètre, soit 1/4 environ des objectifs du PADD pour la polarité structurante et 1/3 des objectifs en logements à réaliser dans les enveloppes urbaines à l'échelle du territoire.

[3] Atelier Préau : Etude de restructuration du centre urbain de Saint Pierre Montlimart-Avril 2015.

En cohérence avec les conclusions de l'étude de programmation, la servitude de projet prévue dans le PLU de Saint Pierre Montlimart est supprimée. La traduction réglementaire abouti à :

- l'identification d'une zone AU sur les parcelles situées à l'arrière du silo, imposant ainsi une opération d'aménagement d'ensemble sur un secteur non viabilisé. La zone 1AU dispose des réseaux en façade et est donc urbanisable. La zone 2AU ne peut être desservie que par la zone 1AU.
- un emplacement réservé sur la parcelle bâtie située au carrefour de la Rue du Château et de l'Avenue du Parc : l'étude de programmation a mis en évidence l'intérêt de « relier » les places du 11 novembre (Mairie) et Saint Pierre (Eglise) comme un ensemble fonctionnel unique du point de vue des commerces, services et des espaces publics associés (circulations douces, stationnement).
- une adaptation de la règle écrite pour faciliter la construction du nouveau paysage urbain, en particulier depuis la route de Saint Florent.

**C –** Une **étude de programmation** va être engagée sur le bourg de **Montrevault** dont la configuration rend complexe les opérations de renouvellement urbain ou de densification : il s'agit d'une agglomération à fort enjeu paysager et patrimonial (relief structurant, tissu urbain dense, peu adapté à la circulation automobile, mais des ambiances à mettre en valeur depuis les places, en lien avec la vallée de l'Evre…)**,** avec très peu ou pas de foncier non bâti disponible, et une vacance importante (le parc de logements vacant n'est pas adapté à la demande : absence de stationnement, de jardin, logements sociaux vacants en cours de destruction à côté du siège de la Commune nouvelle …). Cette action est prioritaire.

Parallèlement, la mobilisation de logements vacants est la cible explicite de la future **OPAH** pour le bourg de Montrevault. L'étude préalable définira plus précisément les objectifs notamment quantitatifs de rénovation du bâti et notamment du bâti vacant.

Bien que non quantifiable aujourd'hui, la remise sur le marché de logements vacants et la production de logements nouveaux via l'opération de renouvellement urbain à Montrevault (comme sur les autres communes) est une réponse explicite à l'objectif de production de logements supplémentaires affichée dans le PADD.

**D –** Des actions adaptées à la remobilisation des logements vacants dans les autres bourgs :

L'absence d'intérêt pour les logements vacants réside très souvent dans le fait qu'ils ne disposent pas de jardin attenant, ni d'espace de stationnement privatif et d'un niveau de prix de vente qui reste élevé, eu égard à leur état.

Fort de l'expérience menée notamment par Saint Rémy en Mauges et le Fief-Sauvin depuis près de 10-20 ans, les autres bourgs ont amorcé le même type de démarche qui nécessite pédagogie, concertation sur le long terme compte tenu de la complexité du foncier : ces interventions doivent favoriser à terme la réorganisation du foncier bâti et non bâti pour « réattribuer » des jardins en continuité des logements existants et pour offrir de nouveaux logements sur

les « reliquats » de jardins qu'il n'est pas prévu de protéger en particulier pour les bourgs de Chaudron, Saint Quentin, Saint Pierre, le Puiset Doré, Montrevault, la Boissière. Le droit de préemption urbain peut accompagner cet objectif.

Parallèlement, la mise en œuvre de l'OPAH favorisera la requalification ce bâti.

De plus, la réflexion urbaine plus globale menée sur les ilots de jardin dotés d'une OAP « programmation en logements » renforce la dynamique des bourgs par l'apport de populations *via* les logements nouveaux, en complément de la remise sur le marché des logements vacants et des opérations de renouvellement urbain. A noter que la programmation en logements identifiée sur ces ilots correspond aux logements neufs supplémentaires qu'il est proposé de réaliser, la reprise des logements vacants n'y est pas quantifiée.

### e) Evaluation du potentiel de densification pour les activités économiques :

Un bilan du niveau d'occupation des zones d'activités et des emprises dédiées dans les documents d'urbanisme a été réalisé. Il a mis en évidence le potentiel foncier maitrisé par les collectivités et viabilisé, le potentiel viabilisé non maitrisé ainsi que les ensembles vacants. La réflexion a abouti à envisager de réduire les périmètres des zones à vocation d'activités en particulier dans les bourgs.

Compte tenu de la complémentarité des différentes offres : parc structurant des Alliés, parc intermédiaire de Belleville et zones d'activité de proximité, il a été retenu de revoir les zones d'activité de proximité pour qu'elles continuent d'accueillir des artisans PME et PMI qui ont besoin de superficies limitées (l'hypothèse moyenne de travail retenue est de 5000m2 environ).

| en ha | Maîtrisé | Non maîtrisé et équipé | Non aménagé | Vacant |
|---|---|---|---|---|
| Chaudron-en-Mauges | | 2,66 | | |
| La Chaussaire | | 0,87 | | 2,86 |
| Le Fief-Sauvin | | 0,13 | 0,49 | |
| Le Fuilet | 12,30 | 0,81 | 6,56 | |
| Le Puiset-Doré | 2,06 | 0,36 | 0,85 | |
| St Pierre-Montlimart | 7,96 | 4,23 | 28,69 | |
| St Quentin-en-Mauges | 1,22 | 0,20 | 0,87 | 1,01 |
| St Rémy-en-Mauges | | 0,49 | 0,86 | |
| La Salle Aubry | | | | |
| La Chapelle Aubry | | | 0,43 | |
| **TOTAL** | **23,54** | **9,76** | **38,75** | **3,87** |

Les données par commune sont portées en **annexe n° 2** ci-après.

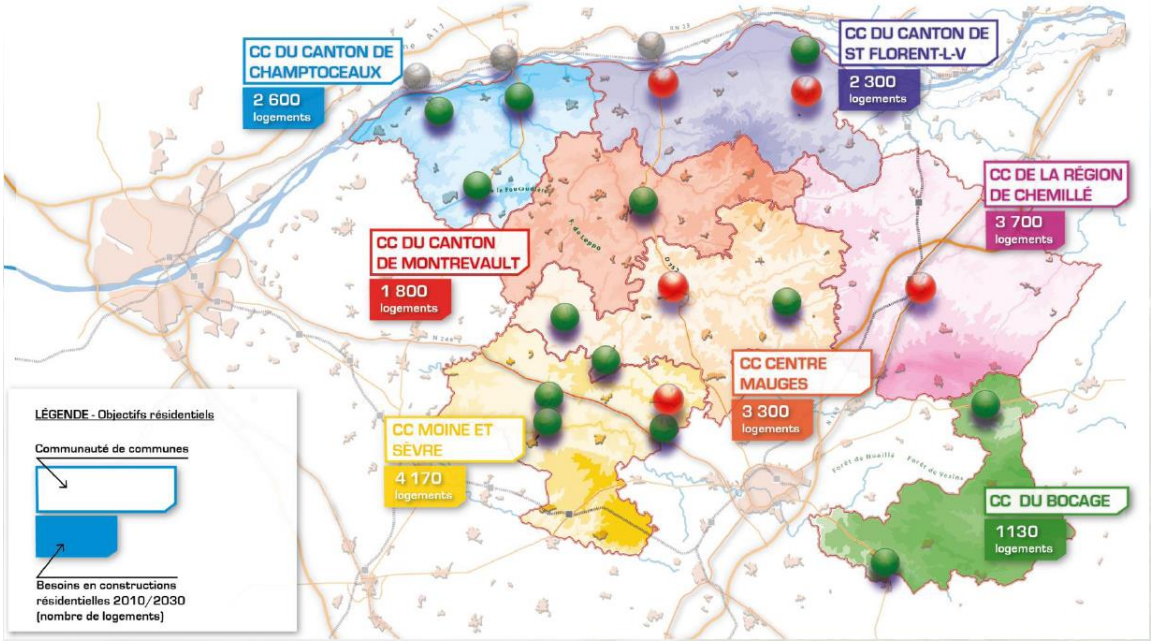
# 5. Justification de la mise en œuvre des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

## a) Des objectifs résidentiels établis en compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays des Mauges

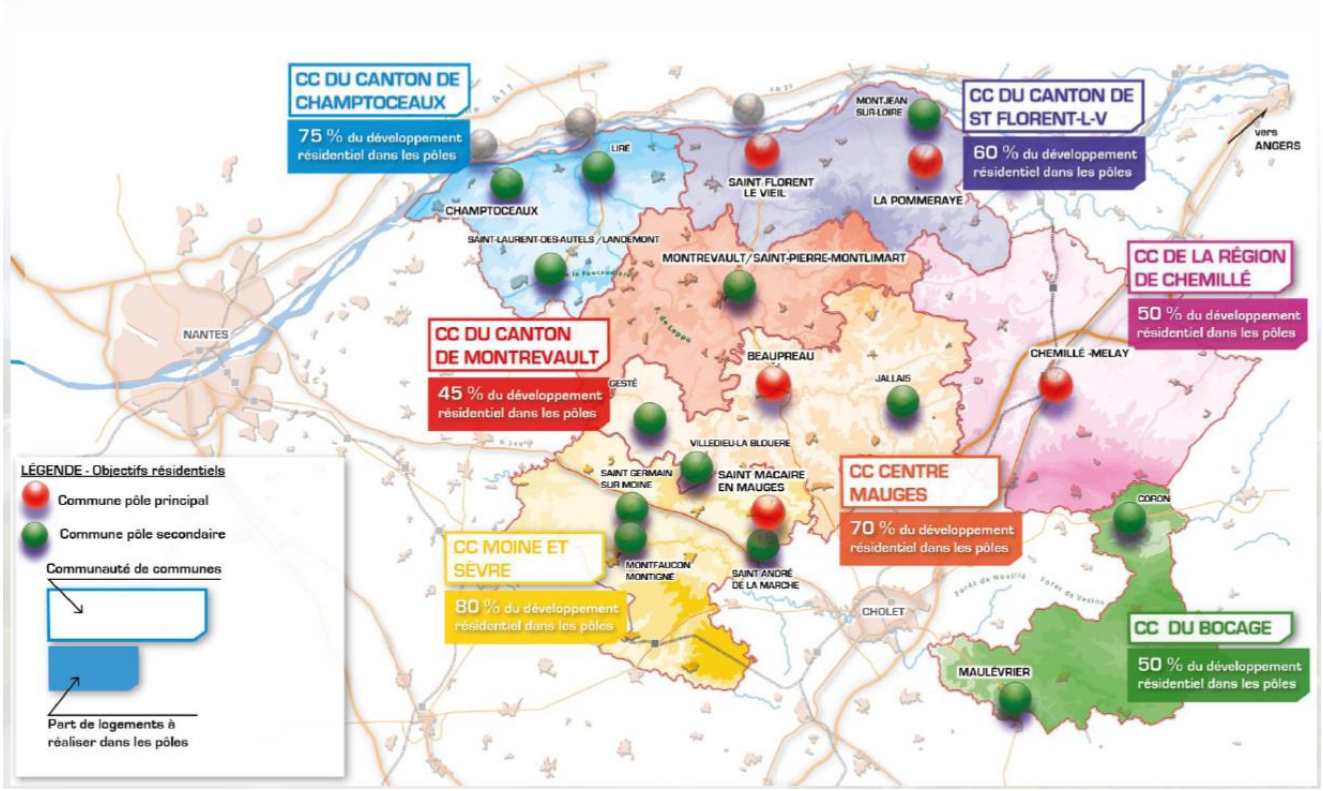
***Ce que dit le DOO du SCOT :***

Le DOO du SCOT a déterminé des objectifs résidentiels par Commune nouvelle constituant une fourchette basse au regard des ambitions du PADD du SCOT. Ceux-ci sont traduits dans les deux cartes suivantes pour l'échéance du SCOT.

La répartition des objectifs résidentiels par communauté de communes



La répartition des objectifs résidentiels pour les communes pôles : des indicateurs pour permettre aux polarités de s'affirmer




Par ailleurs, le SCOT prévoit la diversification de l'offre selon plusieurs axes :

- création de nouveaux logements dans les centralités (pôle, bourg) pour cibler différents types de ménages : personnes âgées, jeunes, familles…
- production de formes urbaines variées
- réalisation de logements aidés (5 à 10% de la production totale pour Montrevault sur Evre) avec des objectifs supérieurs pour la polarité
- le maintien d'un taux de vacance bas en menant des actions concomitantes de création de nouveaux logements et d'amélioration de l'existant.

Il affiche comme priorité absolue l'optimisation de l'espace urbain par les orientations suivantes :

- des objectifs de densité plancher et minimale dans l'enveloppe urbaine[4] et dans les extensions
- 30% des logements nouveaux à produire dans l'enveloppe urbaine
- une urbanisation prioritaire dans l'enveloppe urbaine : avant d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone, les communes devront d'abord chercher à utiliser leur capacité de création de logements dans le tissu existant (dents creuses, renouvellement, mobilisation de la vacance) et créer les conditions nécessaires à cette utilisation.
- une obligation de développer l'urbanisation en continu du tissu urbain des bourgs et des villages
- la limitation du développement des villages secondaires et des hameaux.

## b) Objectifs du PLU en matière de programmation de la production de logements neufs dans chaque pôle

La répartition doit être assurée **sur le plan quantitatif** entre le pôle de Saint Pierre/Montrevault (polarité secondaire au titre du DOO du SCOT en association avec Beaupréau) et les autres bourgs de Montrevault sur Evre et **sur le plan spatial** entre enveloppe urbaine (30%) et les extensions.

Cette orientation générale a été déclinée en objectifs chiffrés de production de logements supplémentaires par bourg en fonction de leurs vocations respectives rappelées dans le PADD (orientation n°8 du PADD): polarité structurante Saint Pierre Montrevault, pôle relais et pôle de proximité.

Le nombre de 935 logements pour les 10 prochaines années, soit une moyenne de 95 logements par an, tient compte de la moyenne de production de logement sur les 15 dernières années écoulées. Il correspond à la moitié de l'objectif minimum demandé par le SCOT pour le territoire (établi à un horizon de 20 ans). Les deux dernières années 2013 et 2014, avec 29 et 26 logements produits, constituent le point bas du cycle de production de logement depuis les débuts des années 2000 : il ne peut constituer une référence en termes d'objectifs au regard de l'analyse sur 15 ans et des objectifs du SCOT.

**En accompagnement, l'ensemble des outils réglementaires (PLU et PLH Mauges Communauté à terme) concourent à conserver un développement cohérent et lisible sur le plan des besoins en équipements induits (assainissement, écoles…), sur le plan de la maîtrise de la consommation d'espace agricole et naturel, pour accompagner l'ambition traduite par les objectifs chiffrés et les autres orientations du PADD (voir ci-dessus).**

[4] La délimitation des enveloppes urbaines de chaque bourg est annexée au diagnostic du SCOT, l'état zéro est celui existant à l'arrêt du SCOT.

**Conclusion:**

Les outils mis en place dans le cadre du PLU, principalement les OAP « programmation en logements », les règles d'implantations adaptées, ainsi que les outils opérationnels qui pourront voir le jour dans le PLH et l'OPAH de Mauges Communauté ainsi que les études de programmation (Saint Pierre, Saint Quentin et Saint Rémy) déjà engagées et traduites dans les OAP ont pour finalité de garantir la production suffisante à terme de logements supplémentaires dans l'enveloppe urbaine des bourgs.

Toutefois, la disponibilité du potentiel ainsi identifié est tributaire de l'action foncière du territoire et/ou de la mobilisation des propriétaires et autres opérateurs. L'échéancier global qui tient compte de la dureté foncière de chaque secteur, telle qu'elle est connue aujourd'hui, est donc le suivant :

| **Bilan de la programmation en logements neufs dans l'enveloppe urbaine produite par le biais des OAP « programmation en logements »** | |
|---|---|
| Court terme (A) | 128 logements soit 13% de la programmation globale |
| Moyen terme (B) | 153 logements soit 17% des objectifs globaux |
| Long terme (C) | 176logements soit 20% des objectifs globaux. |

**Soit au total 51% des objectifs en logements projetés dans les enveloppes urbaines à l'échéance du PLU.**

## c) Objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espace agricole et naturel et de lutte contre l'étalement urbain pour la production de logements

Les objectifs chiffrés suivants sont affichés dans le PADD :

| *Bilan chiffré - Population logement* | *Les objectifs chiffrés du PADD* | *Les tendances passées* | *Conclusion* |
|---|---|---|---|
| Population | 1500 habitants supplémentaires<br>Soit **+0.9%** en moyenne<br><br>Croissance générale du pôle : **+ 1, 4 % annuel en moyenne,**<br>Autres communes : **+ 0,7 % annuel en moyenne** | **+1.1%** de croissance de la population des ménages sur la période 1999-2009 après une variation négative sur la période 1990-1999<br>Une croissance résidentielle plus forte pour les communes de l'ouest sous l'influence de Nantes | Croissance maîtrisée, organisée et choisie<br><br>Assurer le renouvellement de la population |
| Logements et équipements structurants | **900 à 950** logements supplémentaires<br><br>Un objectif de production de logements neufs par commune qui découle du projet commun | Sur la période 1999-2009, le parc de logements a augmenté, avec un léger effet d'accélération par rapport à la croissance de la population : **+ 956** logements, soit + de 1,6 % par an (population des ménages + 1,1% annuel). | **Maintien du rythme de production de logements** pour absorber la part liée à la décohabitation et au vieillissement des ménages et permettre le renouvellement. |
| | **30% des nouveaux logements à réaliser dans l'enveloppe urbaine** (à l'échelle de l'EPCI) | 30% de l'offre dans le cadre de lotissements communaux, le reste sous forme de construction très largement au coup par coup dans le diffus (hameaux et villages constructibles).<br>**Autour de 80 ha en extension consommée** dans les documents d'urbanisme sur les 10 dernières années. | **Recentrage du développement sur les bourgs** et plus modestement sur les villages identifiés par le SCOT.<br>Des changements de destination restent possibles dans une logique de valorisation du patrimoine bâti. |
| | **40 ha d'extensions urbaines maximum** | | Maîtrise effective de la consommation foncière :<br>**Réduction de moitié de la surface** |

<table>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td>d’extension par rapport à ce qui a été consommé précédemment<br>Le bilan des documents d’urbanisme fait état de 180 ha de zones AU disponibles : autour de 120 ha vont retourner principalement à l’agriculture.<br>Remise à plat de l’ensemble des réserves identifiées par les documents d’urbanisme communaux pour traduire l’objectif chiffré par commune du PADD en termes de logements= réflexion et effort effectués par les 11 communes sur la même base.<br>Cette réflexion peut également remettre en cause la localisation des secteurs d’extension.</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Des objectifs de densité minimum modulés :
<table>
<tr><th></th><th>Dans l’enveloppe urbaine</th><th>Dans les extensions</th></tr>
<tr><td>Hors pôle</td><td>18 logements/ hectare</td><td>16 logements/ hectare</td></tr>
<tr><td>Sur le pôle Saint-Pierre/Montrevault</td><td>20 logements/ hectare</td><td>18 logements/ hectare</td></tr>
</table>
</td>
<td>Taille moyenne des lots (lotissements et diffus) 1174 m2 (hors voirie et équipements) avec cependant des variations suivant les communes et les projets, une tendance en marche de réduction de la taille des lots dans les lotissements en cours</td>
<td>Les OAP viendront préciser les dispositions, la programmation, les échéances d’ouverture à l’urbanisation.</td>
</tr>
</table>

La mise en œuvre du PADD a pour conséquence de revoir l'enveloppe des extensions urbaines à la baisse et de manière importante **(de 180 ha identifiés dans les documents en vigueur, on passe à un objectif de 40 ha maximum qui comprend les opérations d'aménagement autorisées après l'arrêt du SCOT)** pour atteindre l'objectif de maitrise des extensions tel que prévu par le DOO du SCOT. Cette évolution offre une nouvelle lisibilité à l'économie agricole.

Ce nombre de 40 ha est obtenu en appliquant un objectif de densité minimal de 16 ou 18 logements par ha (respectivement pour les pôles de proximité et relais et pour la polarité structurante) au volume de 655 logements à produire en extension (contre 30% dans l'enveloppe urbaine).

Concernant les changements de destination, il s'agit de remplir l'objectif qualitatif du PADD, en permettant de conserver des éléments de patrimoine avérés du territoire, tout en assurant son développement équilibré. Porteurs de l'identité des Mauges, ces bâtiments, par leur réhabilitation, permettront de maintenir la vie dans l'espace rural. Et si le potentiel a pu être identifié, sa mobilisation effective n'est pas maitrisable ni quantifiable, en raison également des modalités de sa rénovation et de sa transformation. De plus, les acquéreurs sont différents de ceux des cœurs de bourg : ce potentiel n'entre pas « en concurrence » avec l'offre en logements des bourgs.

Parallèlement, dans le cadre du diagnostic du PLU, les composantes du paysage urbain de chaque bourg ont été identifiées pour mettre en évidence les lignes de force sur lesquelles s'appuyer pour définir les limites de l'agglomération à termes dans une démarche de qualité et d'attractivité renforcée (cohérence avec la trame verte et bleue, la présence de zones humides à préserver, le fonctionnement urbain, la topographie et les conditions de raccordement au réseau d'assainissement..). C'est sur cette base que les limites des zonages ont été réexaminées et permettent de justifier le retrait de zones d'extension ou l'ajout en fonction d'objectifs théoriques de production de logements par bourg.

La très grande majorité des zones AU projetées par le PLU correspondront à des zones AU prévues dans les PLU communaux (ouvertes et fermées), exceptées pour quelques secteurs de très faible dimension (au Fief Sauvin, à Chaudron en Mauges, au Fuilet) soit 2,5 environ ha anciennement classés A, NC ou N, ND, et pour la commune de la Boissière sur Evre qui ne dispose pas de document d'urbanisme.

Toutes ces extensions s'inscrivent en continuité de l'urbanisation existante et s'appuient sur des limites tangibles : talweg, crête, haie, voie, protection d'une exploitation agricole…

Leur localisation et la programmation entre zones 1AU (ouvertes) et 2AU (fermées) s'appuie sur l'état et la capacité des réseaux : ainsi des zones AU ouvertes identifiées par les PLU communaux pourront être refermées par le PLU compte tenu de l'absence de desserte en réseau (eau potable, électricité principalement, voire assainissement collectif) ou du fait de leur enclavement, celui-ci ne pouvant se résoudre que par l'identification d'un emplacement

réservé en vue de sa desserte tant en voirie qu'en réseau. Et inversement des zones 2AU seront ouvertes du fait de l'existence et de la capacité suffisante des réseaux à leurs limites. En outre le dimensionnement des zones 1AU répond également à des contraintes techniques et de foncier pour le raccordement au réseau d'assainissement en gravitaire ou dans la perspective de mutualiser un bassin de rétention par exemple.

Aujourd'hui, **18.8 ha environ sont identifiés en zone 1AU** et **13.7 ha en zone 2AU soit 32 ha**. Une partie de ces secteurs s'inscrivent dans les enveloppes urbaines et au final les extensions portent **sur 29 ha dont 22 en zone 1AU et correspondent à 49% des besoins en logements**.

La disponibilité du potentiel 1AU ouvert à l'urbanisation fait l'objet d'un échéancier (1, 2, 3 phases, soit au-delà du terme du PLU) afin de proposer une offre « lissée » en logements nouveaux dans toutes les communes et afin de maintenir un équilibre :

- dans le rythme de production de logements dans les communes où le potentiel foncier dans l'enveloppe urbaine n'est pas mobilisable à court terme et où il n'y a pas d'offre publique pour offrir des logements à cout maitrisé,
- dans l'offre entre les opérations plus complexes menées dans les enveloppes urbaines et celles plus conventionnelles dans les extensions,
- dans la durée en vue de ne pas générer des « à-coups » dans l'arrivée de nouveaux habitants qui se répercuteraient sur la gestion des équipements (en particulier scolaires et d'assainissement).
- et entre les bourgs du territoire : la maitrise d'ouvrage des opérations en extension est presque exclusivement communale. Le phasage prévu dans les zones 1AU est facilité par le fait que les bourgs de la commune nouvelle n'ont pas intérêt à s'afficher en concurrents.

| Bilan de la programmation en logements neufs en extension | |
|---|---|
| Court terme (A) | 166 logements soit 11% des objectifs globaux |
| Moyen terme (B) | 175 logements soit 17% des objectifs globaux |
| Long terme (C) | 97 logements soit 5% des objectifs globaux. |
| Au-delà de 2025 | 17 logements soit 3% des objectifs globaux. |

**Soit au total 49% des objectifs en logements projetés par le biais des extensions.**

A noter que les conditions de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU sont déterminées par le code de l'urbanisme et en particulier par la justification de l'absence de capacités de densification au regard des besoins affichés en logements et de la dureté foncière tant dans les zones U que dans les zones 1AU .
La démonstration devra être effectuée au moment de l'ouverture à l'urbanisation après avoir établi le bilan de la production de logements sur le territoire.

En **annexe n°3**, on retrouvera le récapitulatif de la consommation foncière par bourg.

**Conclusions sur le niveau de production de logements et la maitrise de la consommation d'espace agricole et naturel par les extensions urbaines**

La programmation a été établie en vue d'une production lissée sur les 10 années du PLU.

La programmation prévoit par ailleurs une « montée en puissance » des interventions dans l'enveloppe urbaine qui se maintient sur l'ensemble de l'échéancier.

Au final, le PLU met bien en œuvre l'ensemble des outils pour mobiliser en priorité les capacités de densification dans les enveloppes urbaines, en compatibilité avec le DOO du SCOT.
La programmation par bourg met en évidence un volume de 391 logements nouveaux minimum pour la polarité structurante, soit 24 (6%) en moins par rapport à l'objectif affiché par le PADD pour Saint Pierre Montrevault. Mais une part non quantifiable de remobilisation des logements vacants à Montrevault et de potentiel en renouvellement urbain à Saint Pierre permettront d'atteindre l'objectif de 45% de logements produits au sein du pôle structurant.

## d) Des objectifs économiques établis en compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays des Mauges

*Ce que dit le DOO du SCOT :*




Le DOO du SCOT a déterminé des objectifs économiques par Commune nouvelle. Ceux-ci sont traduits dans la carte suivante pour l'échéance du SCOT.

Par ailleurs, il conditionne l'utilisation de l'enveloppe de nouvelles surfaces pour l'activité avec un principe de phasage, selon les indicateurs suivants :

- Pour les parcs structurants, l'aménagement de nouvelles zones ne sera possible que dans les conditions suivantes :
  - si la commercialisation est réalisée à hauteur de 60%
  - et/ou si les lots existants n'offrent plus une diversité de taille suffisante, excluant de fait une catégorie d'entreprises demandeuses.

- Pour les parcs intermédiaires : l'aménagement de nouvelles zones ne sera possible que dans les conditions suivantes :
  - Si la disponibilité dans les zones existantes est inférieure ou égale à 8 ha ;
  - Et/ou si les lots existants n'offre plus une diversité de taille suffisante, excluant de fait une catégorie d'entreprises demandeuses.

Le DOO du SCOT affiche une programmation de la consommation foncière liée aux activités économiques à l'échéance 20 ans, soit à compter de 2013, correspondant aux secteurs non ouverts à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme à la date d'arrêt du SCOT qui est rappelée ci-contre.

On rappellera que la compétence développement économique est transférée à Mauges Communauté depuis le 1er janvier 2016.

Le PADD du PLU établit la programmation suivante en termes de consommation foncière maximale pour les activités économiques :

- Parc structurant des Alliés : 0 ha
- Parc intermédiaire de Belleville : 14 ha
- Zones artisanales : 4 ha

**Soit un total de 18 ha à une échéance de 10 ans** à compter de l'approbation du PLU, soit à l'horizon 2026-2027 (NB : 14 ans à l'échelle du SCOT).

**L'objectif du PADD est compatible avec le SCOT et atteste d'une volonté de maitrise de la consommation foncière. Les objectifs du SCOT sont de 70 ha à l'horizon 20 ans ou 35 ha à l'horizon 10 ans.**

**La compatibilité du PLU avec le SCOT ne semble pas discutable dès lors que la ventilation des objectifs par type de zones d'activité s'inscrit bien dans les volumes de surface affichés par le DOO du SCOT.**

On notera que la consommation foncière liée aux activités économiques a été de 17 ha sur les 10 dernières années, toutes zones confondues, les objectifs globaux du PADD sont de 18 ha.

Un travail d'évaluation du potentiel foncier des zones d'activités a été effectué. Il a mis en évidence le foncier aménagé et immédiatement cessible, les réserves foncières maîtrisées par les collectivités ou les entreprises et les autres fonciers identifiés dans les documents d'urbanisme.

Ce travail a permis de recadrer notablement la superficie des espaces à vocation d'activités en les réduisant de 45 ha au regard des zonages prévus par les PLU communaux, en particulier en ce qui concerne les Alliés et les zones artisanales de proximité.

## 1. Objectifs du PLU en matière de foncier économique

**Les Alliés :**

**Aucune extension ouverte à l'urbanisation n'est prévue** pour le parc structurant. Le PLU prévoit la limitation du périmètre du zonage Uya des Alliés au secteur viabilisé et immédiatement commercialisable classé et retour au zonage agricole du reste de l'emprise maitrisée par la collectivité (classé en NA au POS du Fuilet). Ce choix résulte d'un travail en commun avec la Commune nouvelle Orée d'Anjou dont le territoire accueille une partie des emprises maîtrisées depuis plus de 10 ans par la société d'économie mixte en prévision de l'arrivée de la liaison structurante. Un giratoire d'entrée a été aménagé et permet de greffer directement une extension de la ZA sur le versant Sud de la RD, sur le territoire d'Orée d'Anjou.

Une zone 2AUya avait été identifiée dans le PLU arrêté et t motivée par son caractère « relictuel » (1.8 ha) et enclavé entre une voie rurale, une entreprise existante et le périmètre du parc d'activité des Alliés. La vocation agricole de cette enclave est limitée compte tenu de cette situation.

**Compte tenu du fait que cette zone 2AUya constitue une réserve pour au-delà du PLU, dans l'aménagement de la liaison structurantes, et en vue d'améliorer la lisibilité du PLU, elle a été reclassée en zone agricole dans le PLU approuvé.**

**Belleville :**

Le PADD du PLU vise, au point 2 de son projet général (page 12), la mise en place "de politiques générales d'accompagnement du tissu d'entreprises qui soit plus complètent que par le passé" par l'accompagnement dans la création d'un environnement stimulant (services aux entreprises, aux salariés...), cherchant ainsi à rompre avec une approche au "fil de l'eau" qui visait uniquement à offrir du foncier pour les entreprises. Les démarches en lien avec les entreprises visent à créer un environnement encore plus favorable à la pérennité et au renouvellement du tissu économique.

**Le parc intermédiaire de Belleville** à Saint Pierre Montlimart est la traduction essentielle de cette orientation du PADD et constitue donc un élément fort du projet de territoire du fait de son accroche au pôle urbain principal de la commune nouvelle et de sa complémentarité à développer avec Beaupréau.

Le potentiel foncier qu'il représente le positionne comme le seul secteur d'accueil d'entreprises de grande taille, contrairement aux zones artisanales de proximité et au parc d'activité structurant des Alliés dont le développement repose sur le prolongement de la liaison structurante Cholet Beaupréau Ancenis et sa connexion vers Vallet. Le positionnement de Belleville conforte sa situation actuelle : Il accueille des entreprises d'envergure nationale et internationale (ERAM, Lacroix électronique) qui occupent des superficies conséquentes et auxquelles il s'agit de continuer d'offrir des possibilités d'évolution (l'une d'elle s'est d'ailleurs constituée une réserve foncière qu'il n'est pas envisageable de remettre en cause).

Le parc intermédiaire de Belleville a cependant fait l'objet d'aménagements au coup par coup qui génèrent au global une faible densité bâtie et une absence de lisibilité de sa vocation en raison de limites floues.

L'OAP concernant le secteur de Belleville (pages 2 à 5 dans l'OAP 4. 4 – Orientations d'aménagement Entrées de ville – zones d'activités Pôle de Saint Pierre-Montrevault) développe largement les modalités d'aménagement du site en vue :

- d'en faire une entrée de ville de qualité depuis l'accès à la liaison structurante,
- de renforcer ses liens avec l'agglomération et le territoire à travers notamment les liaisons douces vers l'Avenue de Bon Air,
- et de maitrise de la consommation du foncier à travers une programmation en trois phases de son aménagement.

Les mesures d'intégration paysagère prévues dans l'OAP constituent une orientation essentielle et complémentaire aux objectifs généraux relatifs au développement économique de Montrevault sur Evre : il s'agit d'un des éléments majeurs du projet de territoire destiné à affirmer son identité.

Le périmètre de l'OAP comprend les parties classées en zone 1AUyb pour 13.7 ha et 2AUyb pour 6.2 ha. Le cumul de ces deux superficies excède l'objectif affiché par le PADD de 14 ha de consommation foncière.

Mais, la zone 2AUyb est affichée dans le PLU pour deux raisons :

1 - Elle formalise la limite sud du site de Belleville. Elle a été resserrée vers le Nord par rapport à celle du PLU communal de Saint Pierre Montlimart pour correspondre à une limite naturelle représentée par une légère ligne de crête. Cette limite s'appuie également sur le faisceau de lignes haute-tension qui partent du poste de transformation en direction de la Salle-la Chapelle Aubry. Des mesures d'intégration paysagères sont prévues dans l'OAP en vue de finaliser cette limite définitive du parc intermédiaire en direction de Beaupreau.

2 - Elle s'inscrit en continuité d'entreprises installées récemment, pour lesquelles il est opportun de prévoir des possibilités d'extension vers le sud tout en donnant une lisibilité à l'agriculture . Aucune alternative n'est envisageable pour ces entreprises, ni leur déplacement : l'une d'elle exerce dans le domaine du recyclage des déchets de chantiers et dispose donc d'installations adaptées pour maitriser les risques de nuisances . La zone 2AUyb permet de maitriser ces extensions compte tenu de la sensibilité paysagère de cette limite sud du parc d'activités.

De surcroît, la zone 2AUyb ne permet pas une consommation d'espace immédiate ni même à court ou moyen terme.

Cette zone 2AUyb ne pourra en effet pas être ouverte à l'urbanisation sans une révision du PLU dès lors que cette ouverture à l'urbanisation serait susceptible d'autoriser une consommation d'espace supérieure à 14 ha.

Le document graphique du PLU met bien en œuvre les orientations du PADD, le PADD fixant comme objectif de consommation foncière pour l'activité économique une enveloppe de 14 ha pour les parcs intermédiaires et la zone 1AU du parc intermédiaire de Saint-Pierre-Montlimart développant une superficie d'environ 14 ha.

**En conclusion, le parc intermédiaire de Belleville constitue un des éléments essentiel du projet de territoire destiné à accueillir des activités susceptibles de rayonner au-delà du territoire et qui justifie des réserves foncières en correspondance. Sa configuration actuelle nécessite une vigilance forte en vue**

**de sa réorganisation et de sa densification. Le cumul des outils OAP et zonages assure cette vigilance et vise bien à mettre en œuvre les orientations du PADD en compatibilité avec le SCOT et en particulier la maitrise de la consommation foncière en extension limitée à 14 ha.**

Toute opération d'aménagement ou permis de construire qui conduirait à dépasser l'objectif de 14 ha de consommation foncière en extension conduirait à une révision du PLU.

**Zones d'activité de proximité :**

Pour **les zones d'activités de proximité**, le PADD du PLU a fixé un objectif maximal pour la consommation foncière en extension de 4 ha, le DOO du SCOT ayant provisionné 12 ha à l'échéance 20 ans. Les efforts de resserrement des enveloppes destinées à l'accueil des activités économiques de proximité sont notables (24 ha de réduction par rapport aux zonages des PLU communaux), considérant que les entreprises les plus importantes doivent maintenant trouver place dans le parc intermédiaire de Belleville.

Le PADD considère également que le maintien d'un tissu d'entreprises de proximité dans les bourgs est essentiel pour maintenir un maillage urbain cohérent de la commune nouvelle.

Hors, il n'est pas envisageable de provisionner plus en détail la ventilation des surfaces à vocation d'activités de proximité par bourg sur l'échéance de 10 ans, l'objectif des réserves prévues par le PLU sont de pouvoir répondre aux besoins ponctuels des entreprises locales.

Les zonages 1AUyc et 2AUyc permettent d'identifier et de répartir des secteurs de dimension adaptée à l'accueil de nouvelles PME dans les bourgs, dans des espaces dédiés en vue de maitriser les problématiques de cohabitation avec l'habitat en particulier.

On rappellera que le classement en 1AUyc correspond à des secteurs d'extension non aménagés mais desservis par les réseaux, les zones 2AUyc nécessitent un prolongement des réseaux pour être viabilisées. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUyc devra être motivée.

**En conséquence, les zones 1AUyc et 2AUyc (qui concerne les bourgs du Fief Sauvin, du Puiset Doré et de la Chapelle Aubry) ont vocation à répondre, aux opportunités et aux besoins des entreprises tout en garantissant une souplesse d'adaptation aux demandes dans la limite de 4 ha consommés. Toutefois, en réponse à l'avis de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture, l'enveloppe des zones AUyc a été réexaminée pour conduire aux évolutions suivantes :**

La zone d'activité de MontRémy classée 1AUyc (0.8 ha) et d'une zone 2AUyc (0.7ha), est située au cœur du territoire, le long de la RD 17 et constitue, de par les établissements qui l'occupent, une zone de proximité attractive. Le périmètre de la zone a été réduit par rapport à celui prévu par le PLU communal (Saint Rémy en Mauges) pour tenir compte de la proximité d'un siège d'exploitation. Son périmètre est maintenu.

La zone 2AUy de la Chapelle Aubry a été mise en place en réponse à la suppression d'un zonage artisanale à la Salle Aubry. Son périmètre avait été réduit par rapport au zonage prévu par le PLU communal. De par sa situation, elle est destinée à répondre à des besoins locaux. Mais, compte tenu de sa grande proximité avec un site d'exploitation agricole, son périmètre a été porté à 0.35ha.

# 6. Incidences des dispositions réglementaires et des oap sur l'agriculture et mesures d'évitement envisagées

## a) Identification de la zone d'activité agricole

La délimitation de la zone A s'appuie sur les espaces mis en valeur par l'agriculture. Elle accueille les sièges et les sites d'exploitation. Sa délimitation a donc été étendue en particulier au Fief et à Saint Rémy sur les plateaux qui dominent l'Evre et qui étaient classés en zone naturelle dans les PLU en vigueur.

Elle identifie aussi des secteurs particuliers :

- **Av** en vue de maintenir inconstructible les parcelles en AOC.
- **Ad** correspondant à deux sites (le Puiset et la Chaussaire) destinés à accueillir des ISDI avec la perspective de restituer les parcelles comblées à l'agriculture en fin d'exploitation. Ces sites correspondent à d'anciennes argilières aujourd'hui en friche ou plan d'eau.

En outre, la mise en valeur agricole est possible en zone N et NL et un zonage Nf est mis en place sur les ensembles boisés relevant du régime forestier, confirmant leur gestion sylvicole. La délimitation de la zone Nf a été complétée au PLU approuvé en vue de tenir compte de l'ensemble des massifs forestiers disposant d'un plan simple de gestion tel qu'annexé au dossier de PLU.

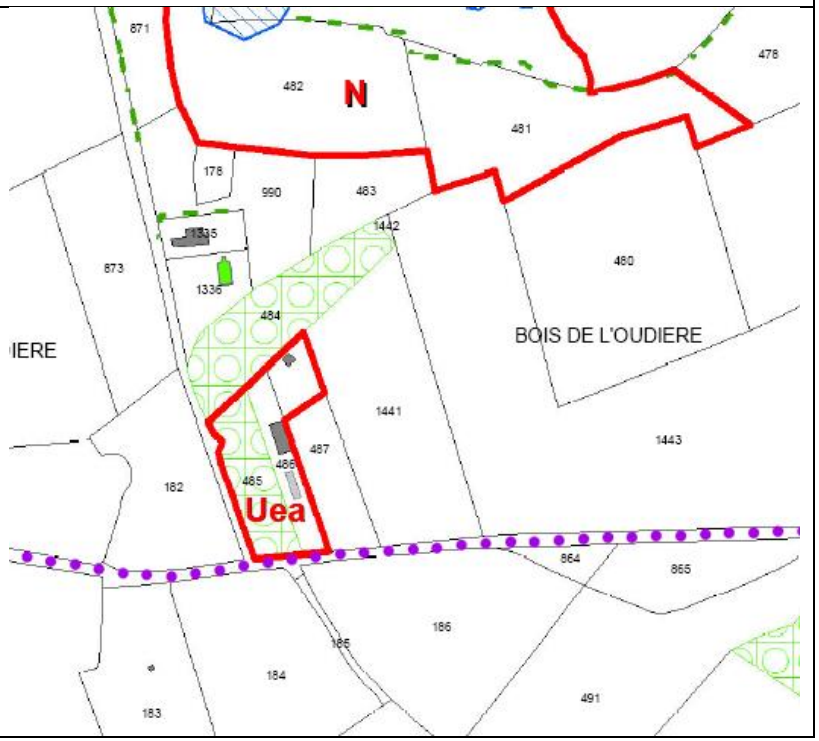
## b) Modalités de gestion des occupations du sol non agricoles au sein de l'espace agricole et STECAL :

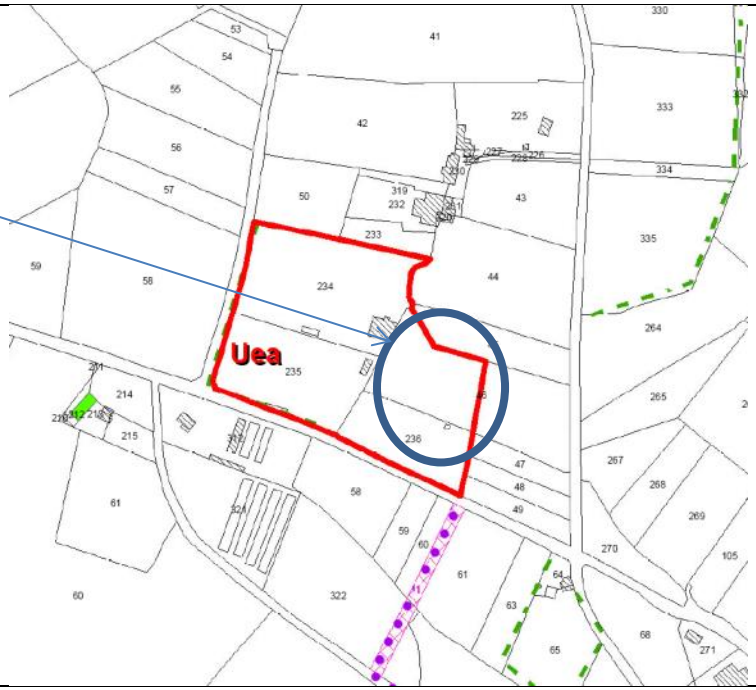
Les modalités **d'extension des habitations de tiers** sont strictement encadrées en zone A et en zone N : 40m2 d'emprise au sol maximale et 40m2 d'emprise au sol maximale pour leurs annexes qui ne doivent pas être éloignées de plus de 30 m de la construction principale, leur hauteur étant limitée à 6m à l'égout. Les abris pour animaux sont admis sous réserve d'une emprise au sol limitée à 20m2 et leur hauteur à 3m.

Un repérage des **changements de destination** (voir méthodologie ci-avant) a été effectué pour renouveler les usages et animer l'espace rural, permettre la mise en valeur du patrimoine bâti correspondant. Ce repérage tient compte de la présence des exploitations agricoles en activités : les bâtiments correspondant sont éloignés des sites et sièges d'exploitation.

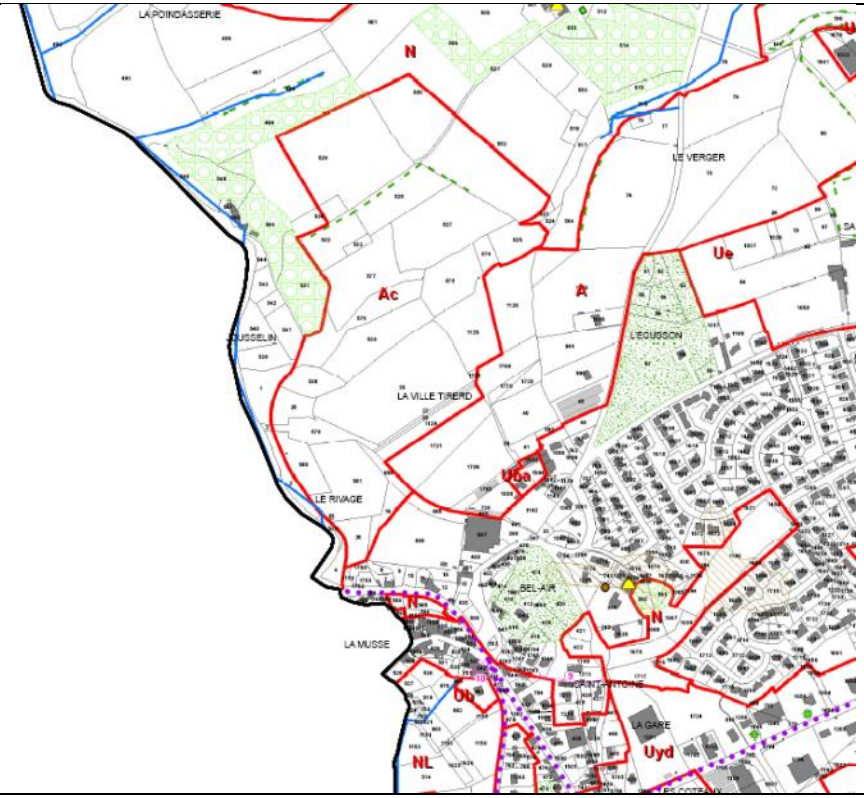
Des **zonages spécifiques** sont prévus pour encadrer les occupations du sol sans lien direct avec l'activité agricole en vue de maîtriser leurs incidences sur l'agriculture (STECAL). Seuls deux types de vocation génèrent des usages qui n'étaient pas présents avant l'approbation du PLU en zone Nl et Nla. La vocation NL peut permettre néanmoins de maintenir une activité agricole de type pâture sur les parties non aménagées du site concerné. Un zonage Ne permet d'identifier les stations d'épuration. La délimitation de la zone Ne été complétée au PLU approuvé en vue de tenir compte de l'ensemble des installations existantes  telles que répérées dans l'étude de zonage d'assainissement.

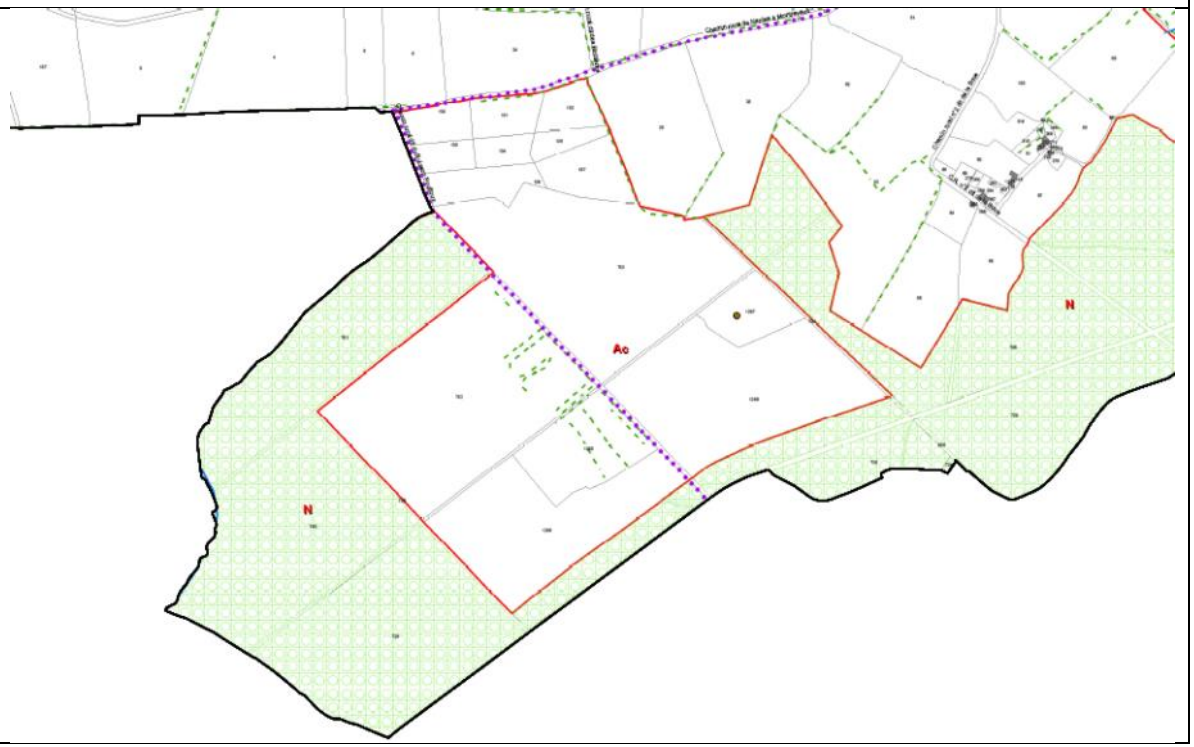
| Secteur correspondant | Type d'occupation du sol autorisée | Activité existante ou création | Implantation et Emprise au sol | Hauteur maximale |
|---|---|---|---|---|
| **Uea** ne présentant pas de continuité avec les agglomérations | constructions, ouvrages ou travaux destinés à la réalisation d'aménagements ou d'équipements publics de loisirs, de sports ou de détente | Existant et confortation<br>Extension possible à la Chaussaire | Aucune règle particulière | |

| Superficie de la zone en ha | Bourg concerné | Secteur concerné |
|---|---|---|
| 0.79 | Chaudron (CLSH existant) |  |

| | | |
|---|---|---|
| 3.34<br>dont 1.2 ha<br>en extension | la Chaussaire<br>(équipements<br>sportifs) |  |

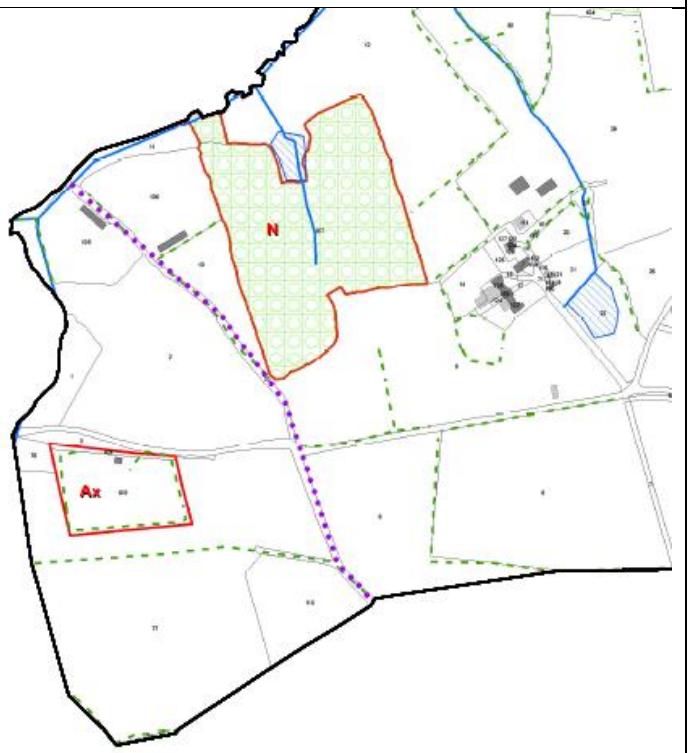
| Secteur correspondant | Type d'occupation du sol autorisée | Activité existante ou création | Implantation et Emprise au sol | Hauteur maximale |
|---|---|---|---|---|
| **Ac** correspond aux argilières en activité (bénéficiant d'une autorisation d'exploiter en cours de validité). | Carrières autorisées | Existant | Aucune règle particulière en raison de la spécificité de l'activité | |

| Superficie de la zone en ha | Bourg concerné | Secteur concerné |
|---|---|---|
| 18 ha | Saint Pierre |  |

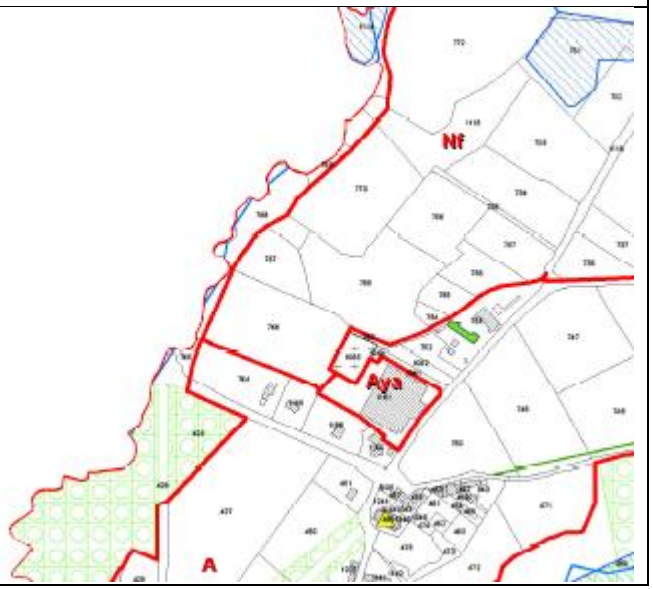
| Superficie de la zone en ha | Bourg concerné | Secteur concerné |
|---|---|---|
| 57.1 ha | Saint Rémy |  |

| Secteur correspondant | Type d'occupation du sol autorisée | Activité existante ou création | Implantation et Emprise au sol | Hauteur maximale |
|---|---|---|---|---|
| **Ax** : plate-forme de compostage à Saint Rémy | Installations liées et nécessaires à la gestion des déchets verts | Existant | Aucune règle particulière en raison de la spécificité de l'activité | |

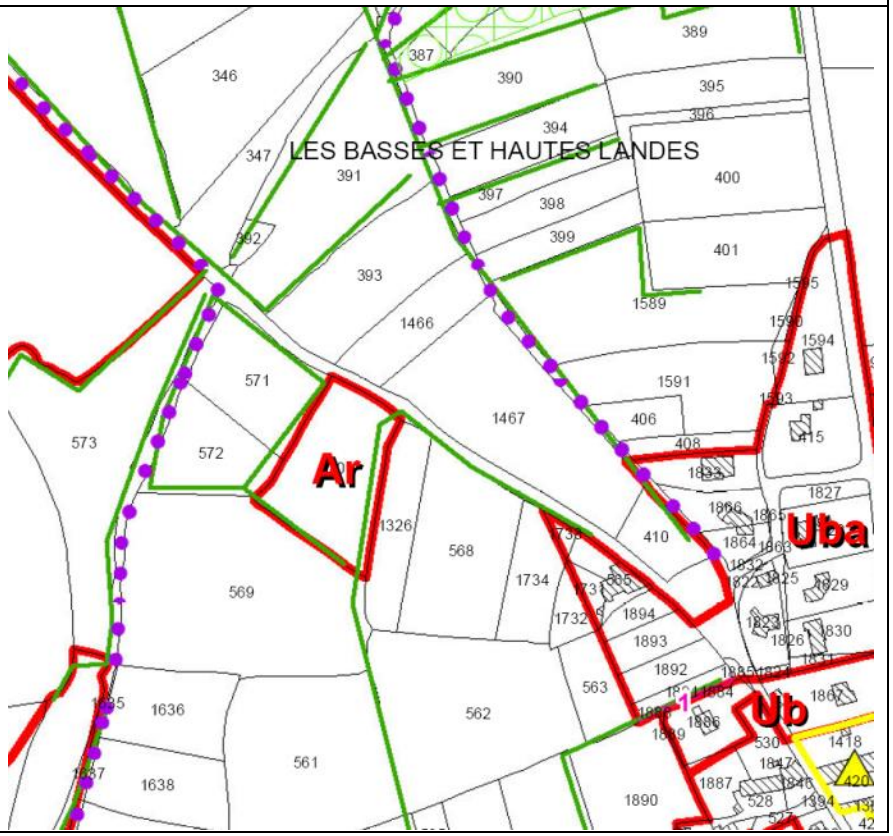
| Superficie de la zone en ha | Bourg concerné | Secteur concerné |
|---|---|---|

| Superficie de la zone en ha | Bourg concerné | Secteur concerné |
|---|---|---|
| 2.19 | Saint Rémy |  |

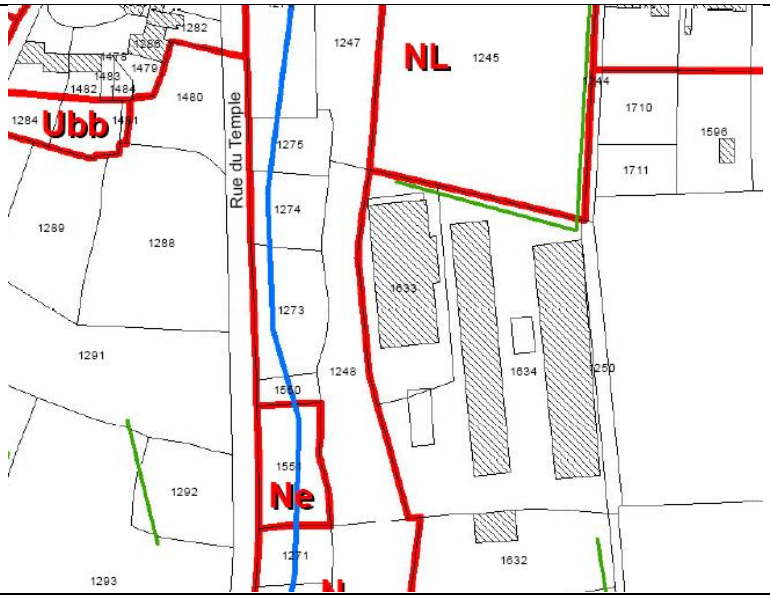
| Secteur correspondant | Type d'occupation du sol autorisée | Activité existante ou création | Implantation et Emprise au sol | Hauteur maximale |
|---|---|---|---|---|
| **Ay** : activité industrielle isolée au Doré | Aménagement et extension des établissements existants à usage d'activité | Existant | 70% de l'assiette du terrain | En harmonie avec l'existant |

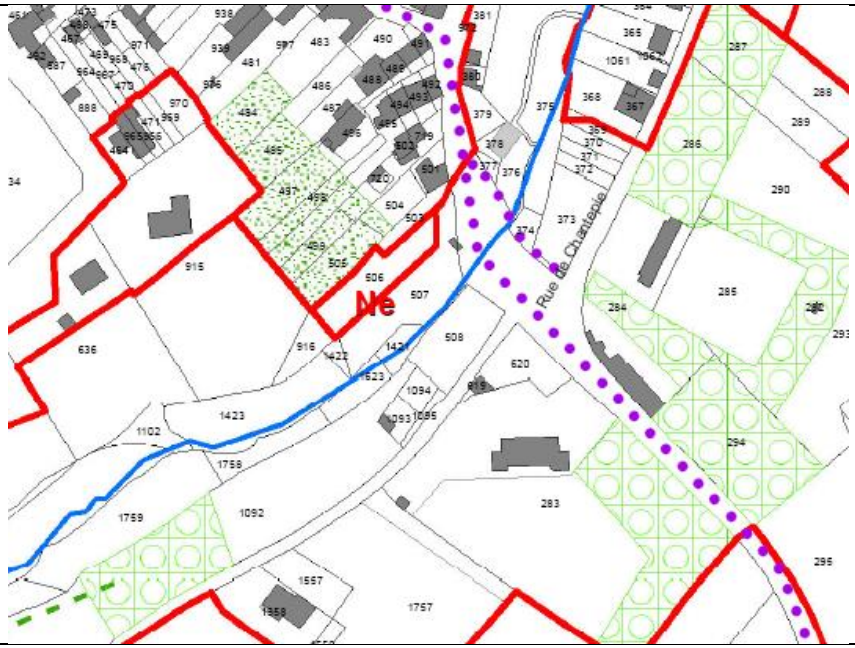
| Superficie de la zone en ha | Bourg concerné | Secteur concerné |
|---|---|---|
| 0.82 | Doré (Puiset) |  |

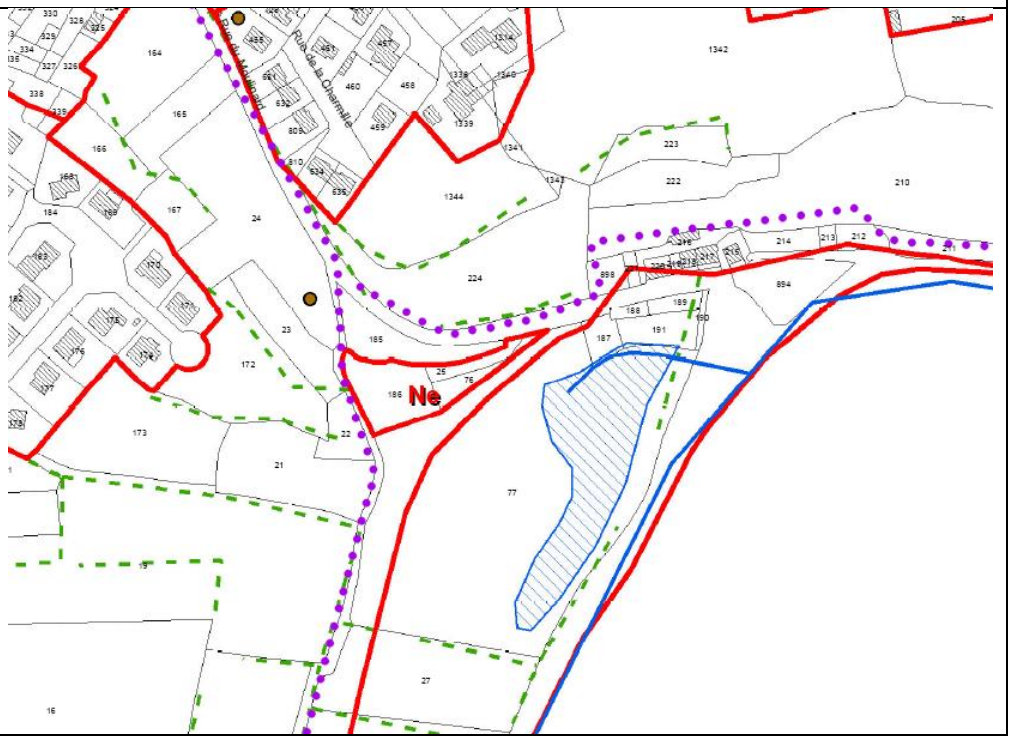
| Secteur correspondant | Type d'occupation du sol autorisée | Activité existante ou création | Implantation et Emprise au sol | Hauteur maximale |
|---|---|---|---|---|
| **Ar** : accueil d'un chenil | Constructions liées et nécessaires à une activité de service de chenil | En cours de création | 50 m2 | En harmonie avec l'existant |

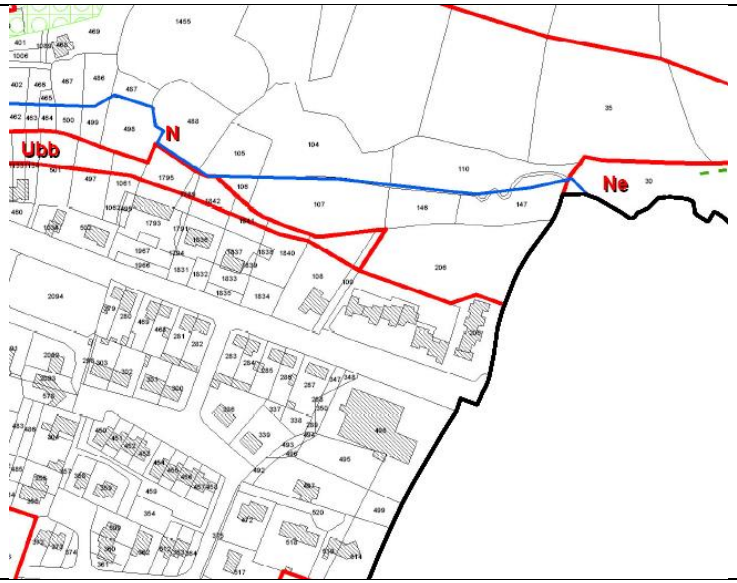
| Superficie de la zone en ha | Bourg concerné | Secteur concerné |
|---|---|---|
| 0.49 | La Boissière |  |

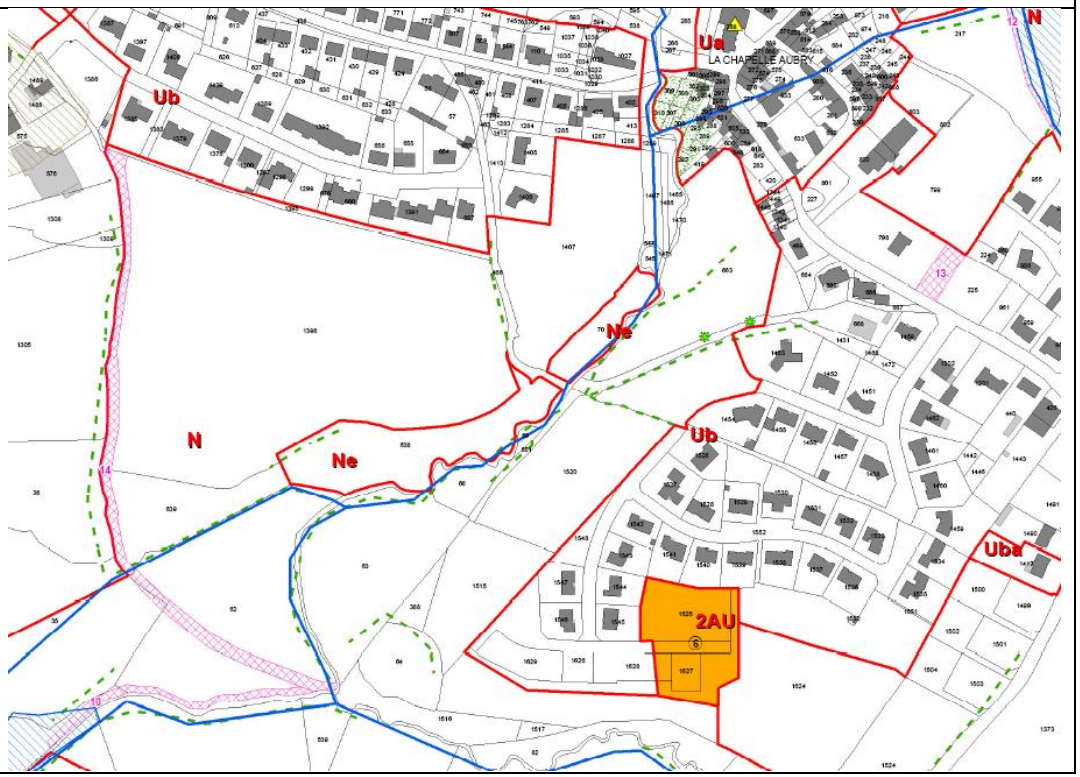
| Secteur correspondant | Type d'occupation du sol autorisée | Activité existante ou création | Implantation et Emprise au sol | Hauteur maximale |
|---|---|---|---|---|
| **Ne** : pour les unités de traitement des eaux usées et des déchetteries | | Existant | | En harmonie avec l'existant |

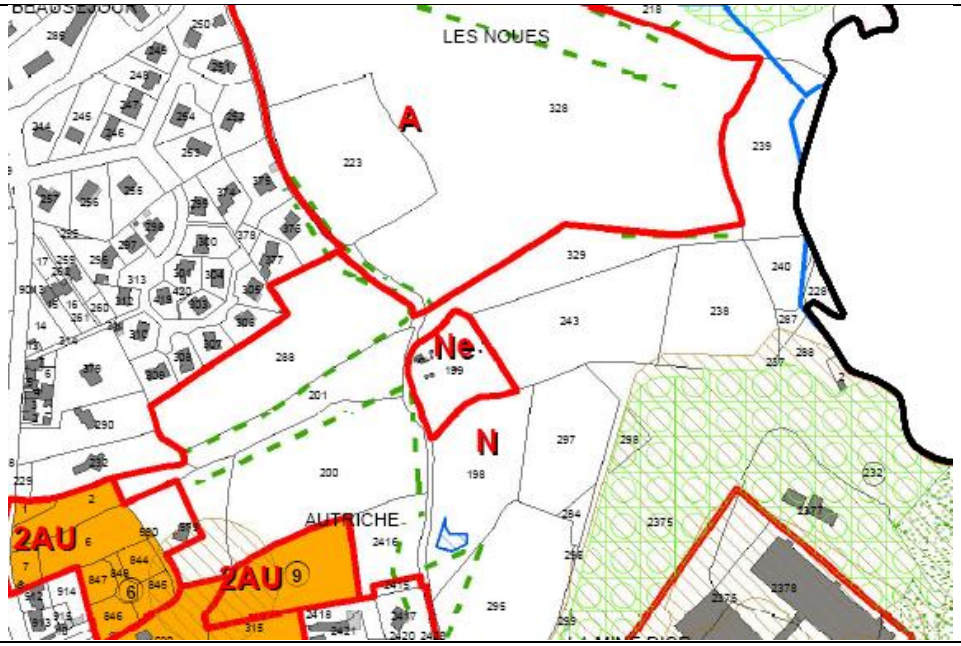
| Superficie de la zone en ha | Bourg concerné | Secteur concerné |
|---|---|---|
| 0.45 | La Boissière |  |

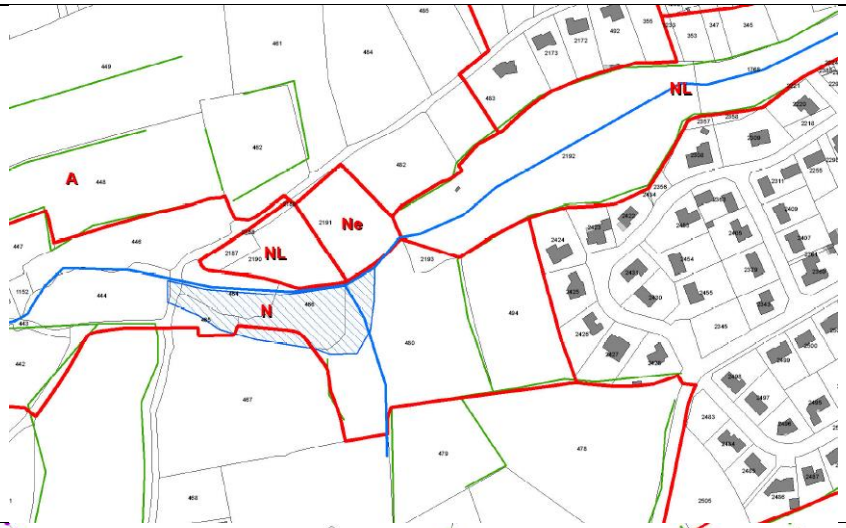
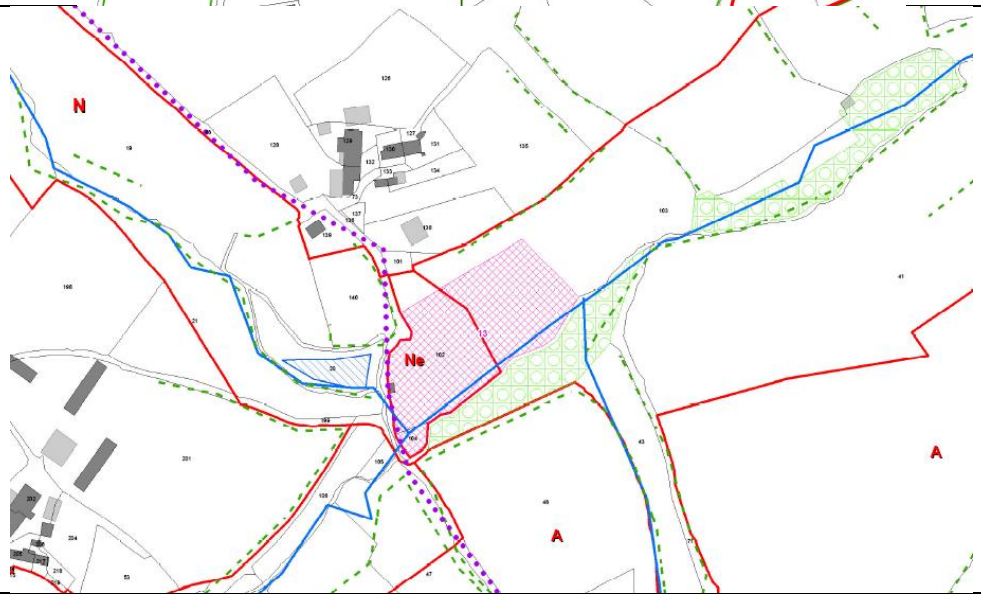
| Superficie de la zone en ha | Bourg concerné | Secteur concerné |
|---|---|---|
| 0.65 | Chaudron |  |

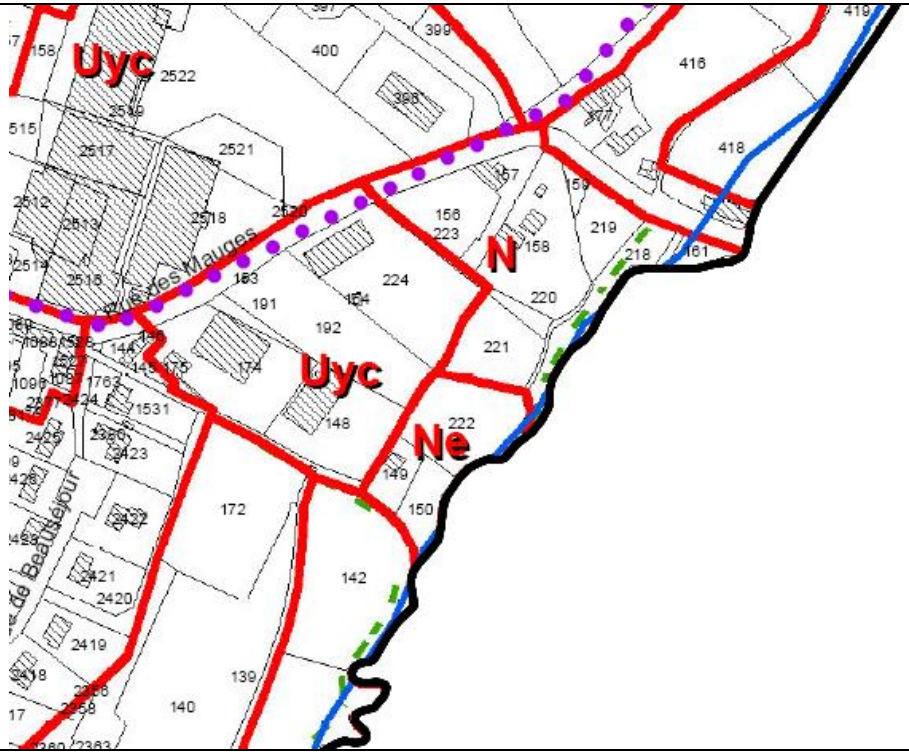
| Superficie de la zone en ha | Bourg concerné | Secteur concerné |
|---|---|---|
| 1.50 | Fief-Sauvin |  |

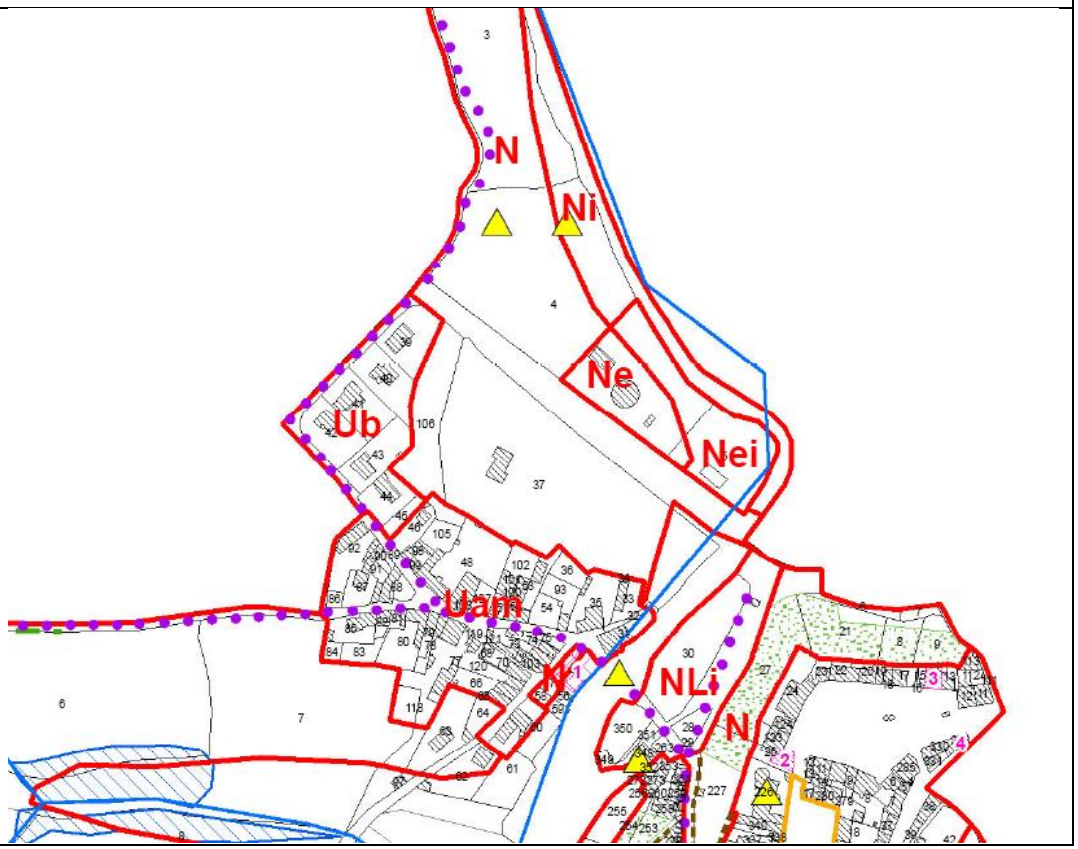
| Superficie de la zone en ha | Bourg concerné | Secteur concerné |
|---|---|---|
| 0.45 | Le Fuilet |  |

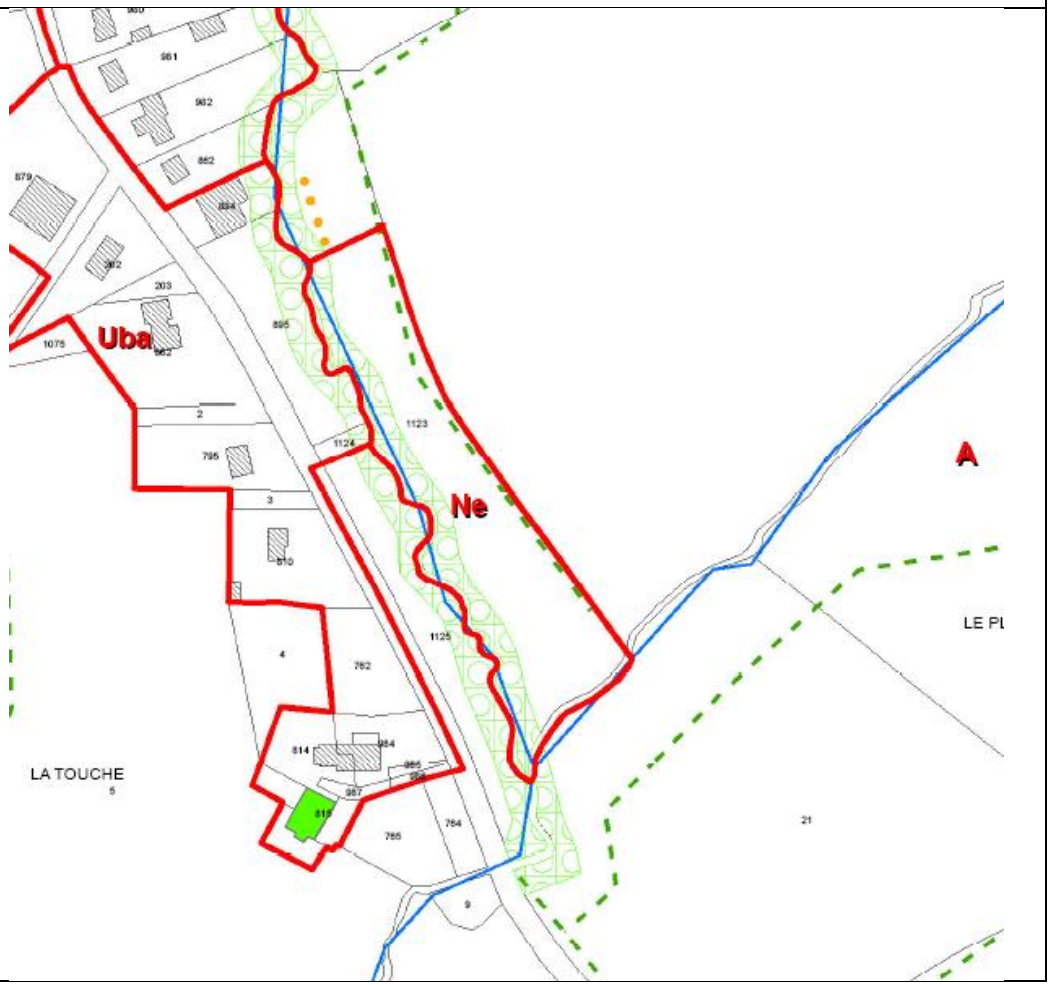
| Superficie de la zone en ha | Bourg concerné | Secteur concerné |
|---|---|---|
| 0.65 | La Salle la Chapelle Aubry |  |

| Superficie de la zone en ha | Bourg concerné | Secteur concerné |
|---|---|---|
| 1.50 | St Pierre M |  |

| Superficie de la zone en ha | Bourg concerné | Secteur concerné |
|---|---|---|
| 0.45 | St Quentin |  |
| 0.65 | St Rémy |  |

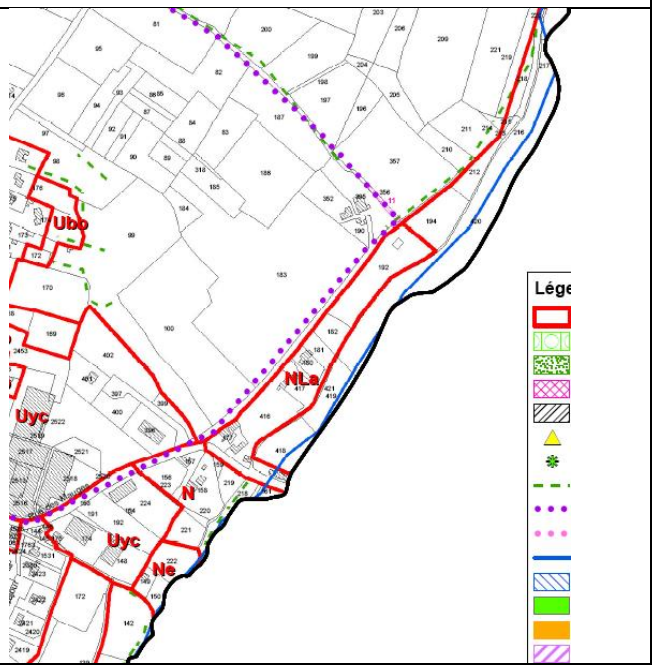
| Superficie de la zone en ha | Bourg concerné | Secteur concerné |
|---|---|---|
| 0.45 | La Chaussaire |  |

| Superficie de la zone en ha | Bourg concerné | Secteur concerné |
|---|---|---|
| 0.65 | Montevault |  |

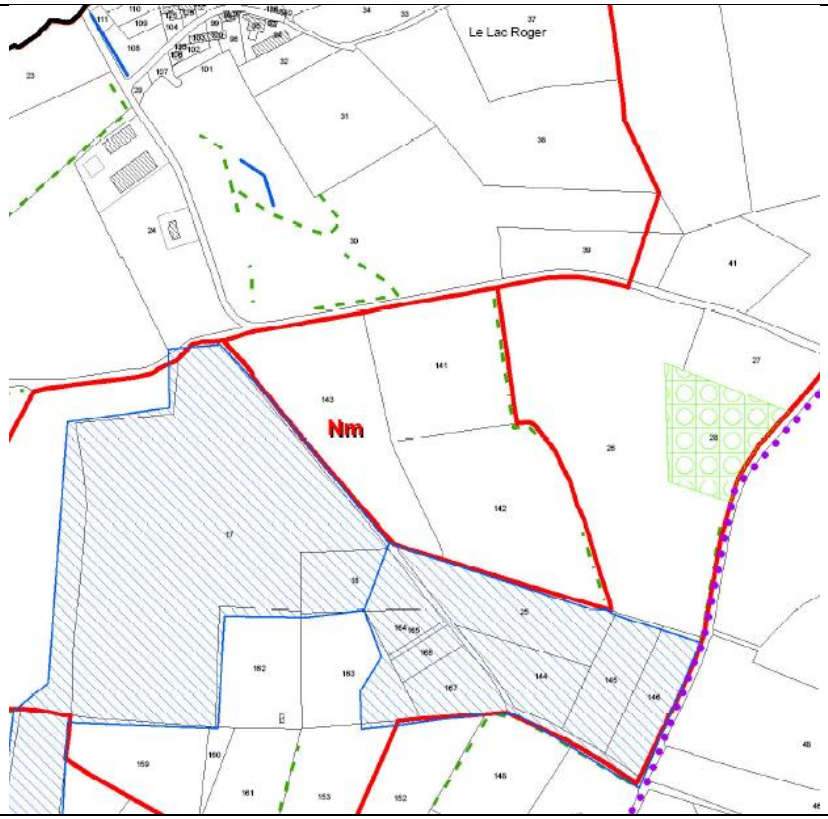
| Superficie de la zone en ha | Bourg concerné | Secteur concerné |
|---|---|---|
| 1.50 | Le Puiset |  |

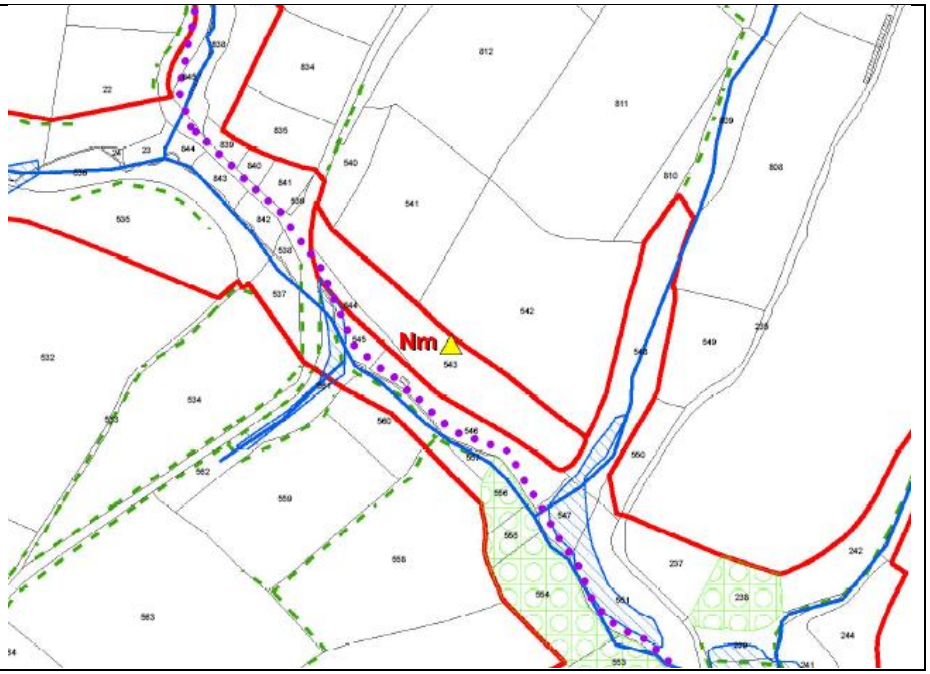
| Secteur correspondant | Type d'occupation du sol autorisée | Activité existante ou création | Superficie de la zone en ha | Bourg concerné | Implantation et Emprise au sol | Hauteur maximale |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **NL** : destiné à la mise en valeur des continuités vertes (bourgs et vallées) | constructions, ouvrages ou travaux destinés à la réalisation d'aménagements ou d'équipements de loisirs, de sports ou de détente, compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone | Existant et création | 0.99 | La Boissière | 20m2 pour les locaux nouveaux à usage sanitaire ou technique 50m2 pour les préaux, kiosques non clos | En harmonie avec l'existant |
| | | | 3.31 | La Chaussaire | | |
| | | | 7.34 | Le Fuilet | | |
| | | | 25.78 | Montrevault | | |
| | | | 5.28 | Saint Pierre | | |
| | | | 3.37 | Saint Quentin | | |
| | | | 9.76 | Saint Remy | | |
| | | | 8.71 | La Salle la Chapelle | | |

| Secteur correspondant | Type d'occupation du sol autorisée | Activité existante ou création | Implantation et Emprise au sol | Hauteur maximale |
|---|---|---|---|---|
| **NLa** : destiné aux hébergements de loisirs et d'animation touristique à Saint Rémy et à la Chaussaire | L'extension des constructions existantes<br>Les constructions nouvelles à usage d'hébergements légers de loisirs démontables<br>Les ouvrages ou travaux destinés à la réalisation d'aménagements ou d'équipements de loisirs ou de détente | Existant (Saint Rémy et création à la Chaussaire) | Constructions existantes : 10% d'emprise au sol supplémentaire<br>Constructions nouvelles d'hébergement de loisirs démontables : 400m2 d'emprise au sol maxi, sous forme d'installations réversibles | En harmonie avec l'existant |

| Superficie de la zone en ha | Bourg concerné | Secteur concerné |
|---|---|---|
| 2.16 | La Chaussaire |  |

| Secteur correspondant | Type d'occupation du sol autorisée | Activité existante ou création | Implantation et Emprise au sol | Hauteur maximale |
|---|---|---|---|---|
| Nm : destiné aux activités de sport mécanique | L'aménagement et la réfection des constructions existantes destinées aux activités de sports mécaniques | Existant | 20m2 pour les locaux nouveaux à usage sanitaire ou technique 50m2 pour les préaux, kiosques non clos | En harmonie avec l'existant |

| Superficie de la zone en ha | Bourg concerné | Secteur concerné |
|---|---|---|
| 7.6 | La Chaussaire |  |

| | | |
|---|---|---|
| 1.8 | Le Fief |  |

**En conclusion, les zonages de STECAL portent très majoritairement sur des emprises d'occupations du sol existantes. Les possibilités d'évolution permises sont encadrées par le règlement écrit des zones correspondantes.**

## c) Consommation d'espace et impacts directs du PLU sur les exploitations agricoles

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace constituent le levier essentiel de préservation des espaces mis en valeur par l'agriculture. 213 ha anciennement classés en U, Na ou AU ont été reclassés en A ou N dans le présent PLU par rapport aux documents d'urbanisme communaux.

En outre, il est prévu la limitation de la surface d'assiette pour les nouveaux logements de fonction à 800 m2 assorties de conditions d'implantation : moins de 100m du siège ou du site ou moins de 300 m d'un ilot d'habitation en vue de ne pas induire le mitage de l'espace par ces constructions.

Les dispositions particulières d'accompagnement portent sur les points suivants :

- L'échéancier de la programmation en logement donne une lisibilité aux exploitants concernés par les sites de projet qui comportent des parcelles agricoles exploitées.
- Les OAP polarité et autres bourgs demandent à ce que les enjeux relatifs à la circulation des engins agricoles soient pris en compte dans les réflexions en phase opérationnelle.
- Le traitement des lisières des secteurs de projet garantit le bon voisinage des nouveaux usages urbains avec les pratiques agricoles en affichant clairement les limites.
- Les modalités de gestion du bocage tiennent compte des besoins et contraintes de l'agriculture et de l'évolution du parcellaire agricole.
- La gestion du bocage s'inscrit dans une approche transversale de préservation des ressources naturelles : biodiversité, eau, bois énergie favorables à l'agriculture.

Enfin, les secteurs à urbanisés exploités ont été repérés et cartographiés en annexe n°4. Les secteurs à urbanisés exploités totalisent 35.70 ha soit 0.2% de la SAU totale identifiée en 2012, dont 19 classés en zone 1AU.

**Bilan des parcelles exploitées classées en zone AU**
**0,2% de la SAU totale**

| En ha | TOTAL | Dont exploitées | poids |
|---|---|---|---|
| 1AU | 19.50 | 3.8 | 19% |
| 1AUy | 14.90 | 12.5 | 84% |
| 2AU | 16.8 | 9.4 | 56% |
| 2AUy | 11.10 | 10 | 90% |

22 exploitations sont concernées par une zone 1AU ou 2AU pour un prélèvement allant de 1500 m2 à 10 ha. 4 parcelles sont irriguées.

**Bien que le PLU ait mis en œuvre une démarche la plus économe possible sur le foncier agricole et naturel, des impacts sont donc à prévoir à l'échelle des exploitations les plus proches des bourgs, en lien avec l'urbanisation des zones AU. En amont des phases opérationnelles d'aménagement, les dispositions devront être prises pour prendre en compte ces impacts directs sur les exploitations. On notera le cas particulier de Saint Quentin qui accueille au sein du bourg un siège d'exploitation. Les parcelles logiquement classées en U n'ont pas été dotées d'OAP malgré le foncier disponible, considérant que l'exploitation serait maintenue dans le terme du PLU.**

# 7. Articulation du plu avec les autres plans et programmes

Depuis l'approbation du SCOT, le SDAGE et les SAGE du territoire ont été révisés. Le SRCE des Pays de la Loire et le PCET du Pays des Mauges ont été approuvés. Le PLU se doit donc de démontrer comment il s'articule avec ces documents qui n'ont pas été pris en compte en l'état dans le SCOT.

## a) Compatibilité avec le SCOT des Mauges approuvé le 06-07-2013

Le DOO du SCOT s'articule autour de grands objectifs dont la prise en compte dans le PLU est présentée à travers les grandes thématiques suivantes[5] :

| Objectifs thématiques du SCOT | Traduction synthétique |
|---|---|
| Structuration et maillage du territoire | • Affirmation de la polarité St Pierre Montrevault à travers les principales dispositions qui suivent comme support majeur pour rester un territoire de proximité *via* notamment son offre de services : |

[5] Source « mode d'emploi du SCOT »

| | |
|---|---|
| | – Mise en valeur d'espaces stratégiques via des OAP sur la Musse et le bourg de Montrevault, le bourg de Saint Pierre, l'Avenue de Bon Air, le Petit Montrevault<br>– Identification du Parc d'activités intermédiaire de Belleville, (Uyb)<br>– 45% des objectifs en logements assignés à la polarité pour soutenir son positionnement en tant que pôle,<br>• Complémentarités des fonctions et services pour renforcer les lienx de proximité et à l'appui des fonctions et potentialités des autres communes mises en perspective à l'échelle de chaque bourg via les OAP :<br>– polarités secondaires de Chaudron, le Fuilet, le Fief<br>– et polarités de proximité<br>• Des opportunités de liens avec les territoires voisins *via* la mise en valeur de l'Evre comme moteur du projet de territoire et par le maillage des bourgs et les liaisons douces en particulier |
| Infrastructures, équipements et mobilités | • L'anticipation de la liaison structurante *via* une gestion du projet de territoire dans le temps :<br>– Les Alliés : une évolution maîtrisée dans l'attente de l'aménagement de la nouvelle voie, un zonage Uya uniquement sur la partie viabilisée et cessible aujourd'hui. Le reste des réserves foncières situées sur la commune déléguée du Fuilet sont reclassées en zone agricole.<br>– L'affirmation du rôle commercial de l'Avenue de Bon Air (création d'un zonage Uyd) et sa consolidation via les orientations retenues pour le pôle (confortation de l'accueil de nouveaux habitants, des équipements et services…) en vue d'éviter une évasion commerciale ultérieure en périphérie d'agglomération, le long de la future liaison structurante<br>– Les conditions d'aménagement dans les traversées d'agglomération par la RD 17 (les OAP sur les communes concernées), dans l'attente de la déviation des flux de |

| | |
|---|---|
| | transit, les aménagements urbains devront intégrer le trafic de transit du point de vue de la sécurité des différents modes de déplacement, la gestion des risques de nuisance, notamment sonores.<br>– La préservation de la TVB pour anticiper les effets coupure induits par l'aménagement du nouvel axe (bocage et zones humides inventoriées, agriculture protégée et maitrise des extensions urbaines)<br>– La maitrise de la consommation foncière pour limiter les effets cumulés liés au développement urbain et des infrastructures routières sur l'agriculture et les milieux naturels<br><br>• La diversité de l'offre en mobilités<br>– Les transports collectifs : les orientations favorables pour le bourg de Saint Pierre = renforcement du poids de population, requalification du centre bourg<br>– Le co-voiturage : des aménagements effectifs (pas d'outil particulier)<br>– Les déplacements doux : une dimension systématique dans l'aménagement des bourgs et une OAP TVB continuités douces = schéma des continuités douces avec les objectifs de maillage (cf la Loire, la Sèvre via la Sanguèze, le Jeu…)<br>• La complémentarité de l'offre en équipements :<br>– Valorisation des atouts des communes : ex la Musse, la salle de la Fontaine à Saint Quentin, le pôle santé de Chaudron<br>– Des objectifs en THD dans le règlement des zones d'activités (article Uy16) |
| Développement économique et commercial | • Parc structurant des Alliés (Uya)<br>• Parc intermédiaire de Belleville (Uyb)<br>• Parc d'activités commerciales de Bon Air (Uyd)<br>• Parcs de proximité (Uyc)<br>• Encadrement du type d'activités admis dans l'article Uy2 (en |

| | |
|---|---|
| | particulier concernant le commerce et vis-à-vis des centres bourgs)<br>• Des OAP sur les ZA de Saint Pierre, en entrée de ville = enjeux paysagers et d'optimisation, de qualité de vie pour les usagers<br>• Tourisme :<br>– L'Evre et le bourg de Montrevault : OAP de la Musse – mise en valeur des paysages et du patrimoine, accessibilité…<br>– Les liaisons douces et la mise en valeur des bourgs<br>– Barbotine<br>– Hébergements touristiques nouveaux à la Chaussaire : secteur NLa |
| Habitat | • Maintenir une capacité de production de logements, essentiellement une offre en accession, à coût maîtrisée pour la majorité, équivalente à 90 logements par an.<br>• Le pôle St Pierre M. et Montrevault : 45 % de la production de logements (production neuve, sorties de vacance, opérations de type « Bimby », les effets d'une OPAH).<br>• Les autres communes se répartissent les 55 % restants.<br>• Répondre aux attentes d'une population essentiellement composée d'actifs à revenus modestes et de ménages familiaux par la production neuve ; et aux ménages plus âgés et les ménages monoparentaux par le maintien d'une offre locative sociale et une offre dans les bourgs.<br>– Tendre vers 5% puis 10% de logements locatifs sociaux et mutualiser les interventions sur plusieurs bourgs en concertation avec les bailleurs : la pièce 4.2.OAP Pôle affecte un objectif chiffré en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (30 pour le centre de Saint Pierre et 10 pour Montrevault, soit 4.3% de l'objectif global. Le PLU ne fait pas obstacle à la réalisation d'autres programmes de logements locatifs sociaux sur le territoire. NB : par ailleurs, la pièce 4.2 OAP Pôle prévoit de tendre vers la production de 25% de logements individuels groupés dans le pôle afin de favoriser la mise en œuvre du ;<br>• |

| | |
|---|---|
| | • 30 % des logements dans les enveloppes urbaines.<br>• Favoriser la récupération du parc ancien vacant dans les bourgs par la réhabilitation, la recomposition foncière et la modernisation des centre-bourgs : des OAP sur les secteurs de dents creuses significatives pour reconquérir des cœurs d'ilots, optimiser le foncier en enveloppe urbaine.<br>• Organiser l'action foncière pour accompagner cette politique : réduire la consommation foncière, favoriser la densité et le renouvellement urbain. |
| Services et commerces | • L'ensemble des orientations du PLU en terme de programmation en logements, de renouvellement urbain, de localisation des commerces et des équipements concoure à développer une dynamique de proximité et de qualité pour redonner de la vitalité aux bourgs |
| Agriculture | • Délimitation des zones A/N en fonction de la mise en valeur agricole du territoire et de la présence des sites et sièges d'exploitation en activité dont une zone Av sur les secteurs viticoles.<br>• Maitrise de la consommation foncière en limitant les constructions nouvelles aux bourgs et 5 villages existants : la confortation des hameaux se fait uniquement par extension et construction d'annexe aux habitations existantes<br>• Prise en compte de la proximité des sièges et sites d'exploitation dans les projets urbains et dans l'identification des changements de destination<br>• OAP TVB gestion du bocage et continuités douces tient compte des enjeux agricoles<br>• Limitation de la pression liée à la gestion des déchets inertes en zone agricole et naturelle : secteur Ad pour permettre la création d'ISDI<br>• Mise en place de secteurs adaptés à des usages spécifiques existants en zone agricole en vue de circonscrire les usages tout en permettant le maintien voire le développement des activités (Ar, Ax, Ay, Nm, Ne, Nd, Nl, Nla et Nm) dont un permettant la création d'une |

| | |
|---|---|
| | activité d'hébergement de loisirs nouvelle : secteur NLa en continuité du bourg de la Chaussaire, et de présentant pas d'incidence sur les exploitations agricoles. |
| Trame verte et bleue | • Zones N sur les cœurs de biodiversité<br>• Zone A avec une constructibilité limitée aux besoins des exploitations agricoles et des équipements d'intérêt collectif : perméabilité de la zone agricole<br>• Protection des boisements, haies, zones humides, cours d'eau (cf SAGE) comme relais fonctionnels pour la faune et la flore<br>• Maitrise de l'étalement urbain et donc limitation du fractionnement des milieux<br>• Gestion des lisières urbaines à travers la protection voire le renforcement de la trame bocagère (prévue dans les OAP). |
| Mise en valeur des paysages | • Maitrise de l'étalement urbain et appui des limites futures sur les limites naturelles<br>• Ouvertures visuelles sur l'Evre depuis le bourg de Montrevault<br>• Mise en valeur des vallées et en particulier de l'Evre<br>• Mise en valeur du patrimoine : bourg de Montrevault, patrimoine bâti et petit patrimoine<br>• Accompagnement des mutations à travers les OAP et l'identification de la végétation : bocage et bois<br>• Moyen de découverte par les liaisons douces |
| Gestion des ressources et des risques | • **Ressource eau :**<br>– Zonages d'assainissement actualisés (un ER au Puiset)<br>– Zone de baignade de Barbotine : gestion de l'assainissement urbain, protection des zones humides environnantes<br><br>• **Énergie**: interdiction de l'éolien dans les cœurs de bourgs pour des motifs patrimoniaux, possibilité d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments et notamment pour le solaire<br>– Compacité du développement urbain favorable aux économies d'énergie : déplacement, inertie…<br>– Protection du bocage : gisement bois énergie |

| | |
|---|---|
| | • **Espace**: des orientations favorables à la maitrise des besoins en consommation d'espace agricoles et naturels, une lisibilité pour l'agriculture afin de ne pas entrainer de contrainte à sa nécessaire adaptation au changement climatique<br><br>• **La réduction des gaz à effet de serre :**<br>– Les actions en faveur des mobilités douces et de la limitation des besoins en déplacement motorisés<br>– Le maintien d'une biodiversité favorable à la captation du CO2<br>– Des règles d'urbanisme favorables à la performance énergétique des constructions<br><br>• **Risques :**<br>– Zones d'activité dédiées pour les activités non compatibles avec l'habitat<br>– Identification des anciennes décharges sauvages sur les argilières du Fuilet (Nd au Puiset) et 2 projets d'ISDI pour gérer durablement les déchets inertes<br>– Les anciennes décharges de Montrevault, Chaudron, St Rémy : sensibilité uniquement en cas d'aménagement d'espaces publics<br>– Risque effondrement et pollution des eaux sur anciennes mines d'or (si modification des lieux) et requalification de friche industrielle : dans l'OAP de projet de requalification du bourg de Saint Pierre – compatibilité des usages et occupations du sol prévues avec le risque = espaces verts et de loisirs, mise en valeur comme continuité verte<br>– Zone de prospection minière (prise en compte de l'existant et des risques de remobilisation des pollutions des anciennes mines) |

## b) Compatibilité avec le SDAGE Loire Bretagne

| Thème | SDAGE LOIRE-BRETAGNE 2016-2021 approuvé le 04 novembre 2015 | | |
|---|---|---|---|
| | Dispositions pour compatibilité | | Modalités de traduction règlementaires |
| **Zones humides** | 8A-1 - Les documents d'urbanisme | (Les SCoT et) En l'absence de SCoT, les plans locaux d'urbanisme (PLU) et cartes communales, conformément à l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme, **doivent être compatibles avec les objectifs de protection des zones humides prévus dans le Sdage et dans les Sage**.<br><br>Les PLU incorporent dans les documents graphiques des **zonages protecteurs des zones humides** et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, **les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme**. Ces dispositions tiennent compte des fonctionnalités des zones humides identifiées. | **Dispositions générales du règlement du PLU :**<br>Les zones humides identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont protégées. Les installations prévues par les différents zonages ne peuvent être admis que sous réserve que leur implantation dans ces secteurs réponde à une nécessité technique impérative, et sans alternative possible avérée. Les travaux d'entretien, de restauration, de mise en valeur des zones humides sont admis.<br>NB : ces dispositions ne préjugent pas des prescriptions édictées par le règlement des SAGE concernant la préservation des zones humides, ni celles prises en application du Code de l'Environnement.<br><br>Les cours d'eau ne sont pas des zones humides. Toutefois, leur protection est également prévue dans les dispositions générales :<br>Les cours d'eau identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont protégés. Les travaux d'entretien, de restauration, de mise en valeur des cours d'eau sont admis.<br>NB : ces dispositions ne préjugent pas des prescriptions édictées par le règlement des SAGE concernant la préservation des cours d'eau, ni celles prises en application du Code de l'Environnement. |
| | 8E-1 - Inventaires | La commission locale de l'eau peut confier la réalisation de l'inventaire précis des zones humides aux communes ou groupement de communes, tout en conservant la coordination et la responsabilité de la qualité de l'inventaire. Dans ce cas, **les inventaires sont réalisés sur la totalité du territoire communal**. Une attention particulière est portée aux inventaires des zones humides dans les **secteurs à enjeux des PLU (notamment les zones U, et AU)**. Les inventaires sont réalisés de manière | Les réflexions du PLU se sont appuyées sur l'inventaire SAGE mené sur la totalité du territoire de la Commune nouvelle et sur des inventaires fins sur les secteurs de zones AU et un secteur de projet classé Nla en raison de sa proximité d'un cours d'eau.<br>Ces inventaires ont permis de préciser les limites des secteurs de projet compatibles avec la protection des zones humides. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | concertée. | |
| **Documents d'urbanisme** **Bocage** | 1C-4 | Les mesures d'incitation à la création ou à l'entretien de dispositifs tampons pérennes permettant de réduire les transferts et le transit des particules vers les milieux (par exemple talus, haies, dispositifs enherbés, zones humides, ripisylve, bois, pièges à sédiments…) sont concentrées dans les bassins versants où la vulnérabilité potentielle à l'érosion des sols est forte et très forte et où l'atteinte du bon état des eaux superficielles, littorales et continentales, l'alimentation en eau potable (voir dispositions 6C-1 et 3B-1) ou les usages conchylicoles (voir disposition 10D-1) sont des enjeux forts. | **Dispositions générales du règlement du PLU :**<br>Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont protégées. Toutefois, leur suppression peut être admise pour créer un accès, permettre un aménagement parcellaire ou les travaux et équipements d'intérêt public ou collectif autorisés dans la zone et conditionnée à une recréation de linéaire bocager. L'OAP thématique « trame verte et bleue » précise les modalités de mise en œuvre. |

## c) Compatibilité avec les SAGE

| SAGE du bassin de la Sèvre Nantaise approuvé le 07 avril 2015 | | |
|---|---|---|
| **Dispositions pour compatibilité** | | **Généralités pour prise en compte** |
| Disposition 63<br>Poursuivre la réalisation des diagnostics environnementaux communaux | 63-1 Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme ou plans locaux d'urbanisme intercommunaux sont compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs et les orientations de préservation des zones humides et des haies ayant un rôle hydraulique majeur, dans un délai de trois ans à compter de la date de publication de l'arrêté d'approbation du SAGE. | L'inventaire des haies établi au titre des SAGE a identifié deux types de zones humides. Les zones humides d'intérêt floristique sont protégées.<br>L'ensemble des haies inventoriées est protégé par le PLU : les haies ayant un rôle hydraulique majeur en font donc partie. L'OAP qui complète les modalités d'application de la disposition générale du règlement du PLU demande à ce que soit portée une attention particulière aux haies ayant un rôle hydraulique majeur. |
| | 63-2 Les collectivités territoriales ou leurs groupements ayant déjà réalisé leurs inventaires des haies et des zones humides à la date de publication de l'arrêté d'approbation du SAGE (cf. Carte 18) sont invitées, **dans le cadre des révisions de documents d'urbanisme, à cartographier** les évolutions du maillage bocager (plantation, arrachage…) et **les créations de zones humides**.<br>Les collectivités sont invitées à transmettre ces cartographies à la commission locale de l'eau. | Le PLU constitue le temps « zéro » de la mise en place de la protection des zones humides et des haies. Les indicateurs de suivi donneront l'évolution du réseau. Les données seront transmises à la CLE |
| | 63-4 Sur la base des retours d'expériences des premières communes ayant révisé leurs documents d'urbanisme sur la base des diagnostics environnementaux, la structure porteuse du SAGE assure un retour d'expérience sur les modalités de prise en compte des zones humides et des haies dans les documents d'urbanisme | Les modalités de suivi de la gestion du bocage par Montrevault sur Evre pourront faire l'objet d'une information régulière de la CLE |

| | | |
|---|---|---|
| Disposition 64 Prendre en compte les inventaires des zones humides et des haies dans les documents locaux d'urbanisme | 64-1 Sur la base des résultats des inventaires des zones humides et des haies, les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme ou les plans locaux d'urbanisme intercommunaux, dans un délai de trois ans à compter de la date de publication de l'arrêté d'approbation du SAGE :<br>• **matérialisent sur les plans ou documents graphiques selon une trame spécifique, l'ensemble des zones humides inventoriées** et les haies ayant un rôle hydraulique majeur,<br>• comprennent des règles spécifiques permettant de répondre à l'objectif de préservation des zones humides et des haies. | Voir SDAGE ci-dessus – mise en compatibilité avec la disposition 8A 1<br>Cf dispositions générales du règlement |
| Disposition 65 Compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées | 65-1 Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la destruction de zones humides, ou de haies ayant un rôle hydraulique majeur, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, de préférence dans le même sous bassin versant (cf. Carte 1), la **recréation ou la restauration de zones humides** ou de haies équivalentes en termes de fonctionnalité et de biodiversité. Une attention particulière est accordée aux risques érosifs des sols.<br>La gestion et l'entretien de ces milieux doivent être garantis sur le long terme selon un plan de gestion établi au minimum pour cinq ans, avec un calendrier de mise en œuvre et une identification précise des gestionnaires et de la structure en charge du suivi et de l'évaluation des actions. | Voir SDAGE ci-dessus – mise en compatibilité avec la disposition 8A 1<br>Cf dispositions générales du règlement |
| Disposition 40 Prendre en compte le risque d'inondation dans les documents d'urbanisme | 40-1 Lors de l'élaboration ou de la révision des schémas de cohérence territoriale ou plans locaux d'urbanisme ou plans locaux d'urbanisme intercommunaux, les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents **identifient les zones d'expansion des crues**. Ils s'appuient sur les atlas des zones inondables disponibles. Quand les cours d'eau ne sont pas couverts, ils exploitent la délimitation des crues centennales établies dans le schéma directeur de prévention des inondations du bassin de la Sèvre Nantaise (bassin de la Sanguèze). Pour les collectivités territoriales non couvertes par ces deux documents, elles exploitent les éléments provenant de relevés locaux, archives. | Les zones inondables identifiées dans l'Atlas des zones inondables sont circonscrites à la vallée de l'Evre. La délimitation de la zone N et de la zone NL tient compte de ce risque et la constructibilité y est limitée par une emprise au sol maximale pour les constructions autorisées limitant ainsi les éventuels obstacles aux crues. |

| | | |
|---|---|---|
| | 40-2 Les schémas de cohérence territoriale ou les plans locaux d'urbanisme, lors de leur élaboration ou de leur révision, **comprennent dans leur rapport de présentation les zones d'expansion des crues préalablement identifiées**. Ils déterminent des orientations d'aménagement, un classement et des règles de protection permettant de les préserver de tout aménagement faisant obstacle à leurs fonctions d'intérêt général de prévention des inondations. | Voir ci-dessus |
| Disposition 47 Améliorer les connaissances sur les réservoirs biologiques potentiels | 47-4 Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme ou les plans locaux d'urbanisme intercommunaux, sont compatibles ou rendus compatibles, dans un délai de trois ans à compter de la date de publication de l'arrêté d'approbation du SAGE, avec l'objectif de préserver les réservoirs biologiques identifiés. Pour ce faire, ces documents peuvent : matérialiser sur les plans ou documents graphiques, les réservoirs biologiques dans une trame spécifique et comprendre des règles spécifiques permettant de les préserver. La commission locale de l'eau met à disposition des collectivités et de leur groupement compétent un cahier des charges favorisant l'intégration de ces réservoirs dans leurs documents locaux d'urbanisme. | L'inventaire des zones humides a identifié deux types de zones humides dont celles de type floristique présentant une fonctionnalité supérieure aux zones humides pédologiques.<br>Les zones humides ont contribué à identifier la trame verte et bleue du territoire. |
| Disposition 52 Généraliser l'implantation de dispositifs végétalisés pérennes et encadrer les actions de protection des berges | 52-1 Les arrêtés préfectoraux relatifs aux programmes d'action à mettre en œuvre en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole, pris dans le cadre du prochain programme d'actions nitrates, prévoient des mesures permettant de favoriser une gestion adaptée des boisements de bords de cours d'eau en favorisant les entretiens sélectifs.<br><br>Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU, PLUI) justifient dans leur rapport de présentation **les raisons visant l'interdiction de plantation d'espèces invasives** sur leur territoire ainsi que les plantations de peupliers de culture en bordure immédiate de cours d'eau, et **précisent dans leur règlement et leurs annexes les essences qui sont ou non autorisées** (exemple : essences autochtones et diversifiées d'arbres et d'arbustes …).<br>La structure porteuse du SAGE, dans un délai d'un an à compter de la date de publication de l'arrêté d'approbation du SAGE, définit, en collaboration avec les acteurs concernés, la liste des essences non autorisées | Les boisements protégés au titre des espaces boisés classés sont compatibles avec la fonctionnalité des zones humides pour ceux qui s'y superposent.<br>Les plantations préconisées pour renforcer le maillage bocager ou compenser les arasement sont les espèces autochtones. |

| | | |
|---|---|---|
| Disposition 69 Définir les conditions pour la création de plans d'eau | 69-1 En complément de la disposition 1C-3 du SDAGE Loire Bretagne, la commission locale de l'eau demande que les nouveaux plans d'eau ou ceux à régulariser soient :<br>• construits :<br>> en dehors de cours d'eau tels que caractérisés par l'autorité administrative compétente,<br>> en dehors d'une zone humide sauf absence d'autres alternatives avérées (pour les mesures compensatoires se référer à la Disposition 65),<br>> en dehors des bassins des réservoirs biologiques identifiés par la commission locale de l'eau (cf. Carte 13) (sauf retenues collinaires pour l'irrigation…),<br>• déconnectés du réseau hydrographique. | **Dispositions générales du règlement du PLU :**<br>Les cours d'eau identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont protégés. Les travaux d'entretien, de restauration, de mise en valeur des cours d'eau sont admis.<br>NB : ces dispositions ne préjugent pas des prescriptions édictées par le règlement des SAGE concernant la préservation des cours d'eau, ni celles prises en application du Code de l'Environnement.<br><br>Règles relatives aux plans d'eau en zone A et N :<br>Les exhaussements et affouillements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone sont admis. Les dispositions du Code de l'environnement et du SAGE sont applicables. |
| Disposition 7 Intégrer en amont des projets d'urbanisme les capacités réelles d'assainissement et les capacités du milieu récepteur | 7-1 Les orientations d'aménagement des schémas de cohérence territoriale ou à défaut des plans locaux d'urbanisme sont compatibles ou rendus compatibles dans un délai de trois ans à compter de la date de publication de l'arrêté d'approbation du SAGE, avec les objectifs et les orientations d'amélioration de la qualité de l'eau du SAGE. Lors de leur élaboration ou de leur<br>révision, ces documents de planification **démontrent notamment l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et les capacités de collecte et de traitement des eaux usées des systèmes d'assainissement**, sur la base de l'analyse du fonctionnement actuel du système.<br>Les collectivités territoriales ou leurs groupements en charge de l'élaboration ou de la révision de leurs documents d'urbanisme sont invités à se rapprocher de la commission locale de l'eau, afin de s'assurer de la prise en compte des objectifs et des orientations du SAGE. A ce titre, la structure porteuse du SAGE peut être invitée en tant que personne qualifiée. | Un emplacement réservé est prévu au Puiset Doré en vue de la construction d'une nouvelle STEP plus à l'écart du bourg pour accompagner les perspectives de développement démographiques de la commune. Dans l'attente de la réalisation de la STEP, les secteurs d'extension sont classés en 2AU.<br><br>Ailleurs, les disfonctionnements sont dus à des surcharges hydrauliques qui sont progressivement résorbées à travers des campagnes de réhabilitation des réseaux ou dans le cadre des opérations de renouvellement urbain. |
| Disposition 9 Améliorer le contrôle et les réhabilitations des installations d'assainissement non collectif | 9-1 La commission locale de l'eau prélocalise comme zone à enjeu environnemental les zones de têtes de bassin versant, en tant que secteurs prioritaires de réhabilitation des dispositifs non conformes (cf. Carte 12). Sur la base de la prélocalisation des têtes de bassin versant (Carte 12 - BV Sanguèze concerné), une localisation des zones à enjeu environnemental est réalisée par la structure porteuse du SAGE, dans les | Le règlement du PLU rappelle la nécessité pour les zones non desservies par l'assainissement collectif de disposer d'une installation conforme.<br><br>Les dispositions de gestion des eaux pluviales prévues dans les OAP et la résorption progressive des surcharges hydrauliques |

| | | |
|---|---|---|
| | trois ans à compter de la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE (cf. Disposition 46). | constituent des leviers |
| Disposition 10 Améliorer les performances de l'assainissement collectif | 10-1 Pour ce faire, les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents se dotent, en priorité sur les sous bassins versants prioritaires « matières organiques » (Carte 6) et « phosphore » (Carte 5) (Sanguèze, Grande Maine, Petite Maine et Maine aval) et sur les bassins d'alimentation eau potable, dans les trois ans à compter de la date de publication de l'arrêté d'approbation du SAGE, ou actualisent dans les cinq ans, leur schéma directeur d'assainissement s'il date de plus dix ans. | Les dispositions de gestion des eaux pluviales prévues dans les OAP et la résorption progressive des surcharges hydrauliques constituent des leviers |
| Disposition 11 Maîtriser les rejets pendant les périodes d'étiage | 11-1 Sur ces sous-bassins versants (Sanguèze concernée), les nouveaux projets d'assainissement collectif instruits au titre de la loi sur l'eau, en vertu des articles L. 214-1 à 6 du code de l'environnement, ou des installations classées pour la protection de l'environnement, en vertu de l'article L. 511-1 du même code, ou les renouvellements d'autorisation de rejet, prévoient des solutions alternatives pour éviter l'impact des rejets directs dans les cours d'eau pendant la période critique d'étiage, définie par le respect des débits d'objectif d'étiage. | |

| | | |
|---|---|---|
| Disposition 33 Favoriser une gestion plus écologique des eaux pluviales | 33-2 La commission locale de l'eau demande de prévoir **dans les règlements de lotissements et de zones d'activités un coefficient de perméabilisation**. | Le règlement du PLU ne fait pas obstacle à cette disposition, dont la valeur sera déterminée dans le cadre des études de faisabilités des opérations d'aménagement. |

| SAGE de l'estuaire de la Loire approuvé le 09 septembre 2009<br>(Le nouveau SAGE révisé ne devrait pas entrer en vigueur avant 2018 et les objectifs actuels seront conservés - info de la CLE le 13.04.2016) | | |
|---|---|---|
| **Dispositions pour compatibilité** | | **Généralités pour prise en compte** |
| QM 5 | Prendre en compte les inventaires zones humides -document d'urbanisme :<br>Les communes et EPCI veilleront à garantir efficacement la protection des zones humides su leur territoire. Pour la CLE le moyen prioritaire de cette protection est d'**intégrer les zones humides dans leurs documents d'urbanisme** lors de leur réalisation ou de leur révision.<br>Par exemple, les zones humides inventoriées :<br>– pourront être présentées par une trame spécifique au sein du règlement graphique des PLU ou autres documents d'urbanisme (exemple en application de l'article L123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme) ;<br>– ou bien le règlement des PLU pourra attribuer un classement (par exemple A ou N) de nature à empêcher toute forme d'occupation des sols susceptible d'entraîner leur destruction ou de compromettre leurs fonctionnalités, en particulier les remblais, déblais, assèchements, affouillements, etc. Cf. ci-dessous un exemple de règlement de PLU. | Voir dispositions générales du PLU |
| QM 6 | Mesures compensatoires et restauration des zones humides dégradées :<br>Dès lors que la mise en oeuvre d'un projet conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide, les **mesures compensatoires** devront correspondre au moins au double de la surface détruite, de préférence près du projet, au sein du territoire du SAGE. (...) | Le règlement du PLU rappelle que ces dispositions devront être mise en œuvre lors de la phase opérationnelle. |

| | | |
|---|---|---|
| GQ 2 | Prendre en compte la capacité de la ressource en eau et des réseaux de distribution dans les projets de développement urbain :<br>La CLE souhaite qu'un argumentaire justifie l'équilibre entre les capacités d'approvisionnement<br>en eau potable et le potentiel de développement urbain et industriel envisagé. Cet argumentaire sera développé et annexé aux documents d'urbanisme lors de leur réalisation ou révision. | Les cours d'eau du territoire sont recensés et bénéficient d'une protection (voir dispositions générales).<br><br>L'annexe Eau potable rappelle la capacité en alimentation en eau potable du territoire. |
| QM 7 | Prendre en compte les inventaires des réseaux hydrographiques -documents d'urbanisme :<br>(...) La CLE souhaite que les communes et/ou EPCI inscrivent **les cours d'eau dans leurs documents d'urbanisme** lors de leur réalisation ou de révision :<br>– présentation par une trame spécifique au sein du règlement graphique des PLU ou autres documents d'urbanisme comme le permet l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme ;<br>– classement particulier dans le règlement des PLU. (...) | Voir GQ 2 ci-dessus |
| Article 10 | Règles relatives à la limitation des ruissellements et à l'érosion des sols (en lien avec les dispositions QE 12, QE 13 et I 8 du PAGD)<br>Afin de répondre aux objectifs de réduction de l'eutrophisation des eaux de surface et de leur contamination par les produits phytosanitaires, dans les bassins prioritaires (Territoire de Montrevault prioritaire), la destruction d'éléments stratégiques (haie, talus, etc.) ayant une fonction dans la limitation des ruissellements et de l'érosion des sols est à éviter. En cas de destruction, ils devront être compensés a minima par la création, dans le même bassin versant, d'un linéaire identique à celui détruit et présentant des fonctions équivalentes. | Voir les dispositions générales et l'OAP TVB concernant la protection du bocage |
| QE 12 | Réalisation de schémas d'aménagement de l'espace :<br>Les éléments cartographiques issus des schémas pourront être repris dans les documents d'urbanisme des communes ou EPCI concernés lors de leur élaboration, révision ou modification. Les communes ou EPCI définiront des règles d'occupation | |

| | | |
|---|---|---|
| | des sols faisant en<br>sorte :<br>– qu'aucune destruction de talus et de haies jouant un rôle avéré dans la limitation des ruissellements et l'érosion des sols ne puisse avoir lieu, sinon avec la mise en place de mesures compensatoires ;<br>– que les restructurations foncières n'annulent pas le rôle joué par le maillage bocager<br>dans la limitation des ruissellements et de l'érosion des sols. | |
| QM 20 | La CLE soutient et rappelle la doctrine des services de l'Etat qui précise, sur la base de la réglementation en vigueur notamment l'article R. 214-1 du code de l'environnement, que tous les nouveaux plans d'eau (y compris les bassins d'eau pluviale) devront :<br>– ne pas être construits en travers d'un cours d'eau ;<br>– être déconnectés du réseau hydrographique ;<br>– ne pas être construits sur une zone humide et/ou porter atteinte à ses fonctionnalités ;<br>– ne pas intercepter, à lui seul ou en tenant compte de l'existant, une surface de bassin versant pouvant handicaper le renouvellement des ressources naturelles en eau (eaux de surface et souterraines). | Voir disposition générales sur les cours d'eau |
| QM 21 | Création et gestion de nouveaux plans d'eau :<br>La CLE demande que les maîtres d'ouvrage créant puis exploitant de nouveaux plans d'eau prévoient des modalités de gestion pour limiter les risques d'eutrophisation liés au<br>fonctionnement endogène de l'étang : possibilité de vidange de fond, plan de gestion concernant les curages régulier, etc.<br>Cette disposition du PAGD fait l'objet de l'article 5 du règlement du SAGE. | Les cours d'eau identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont protégés. Les travaux d'entretien, de restauration, de mise en valeur des cours d'eau sont admis.<br>NB : ces dispositions ne préjugent pas des prescriptions édictées par le règlement des SAGE concernant la préservation des cours d'eau, ni celles prises en application du Code de l'Environnement.<br><br>Règles relatives aux plans d'eau en zone A et N :<br>Les exhaussements et affouillements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone sont admis. Les dispositions du Code de l'environnement et du SAGE sont applicables. |

| | | |
|---|---|---|
| I13 | Réaliser les schémas directeurs lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme :<br>La CLE recommande que ces études soient conduites lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme (SCOT, PLU, POS, cartes communales, etc.). | Les zonages d'assainissement « eaux usées » ont été actualisés.<br><br>Les OAP et le règlement précisent l'intérêt d'une gestion durable des eaux pluviales. |
| QE 1 | Mettre en adéquation le potentiel de développement démographique des collectivités avec la capacité de traitement des eaux usées<br>La CLE demande que les communes ou établissements publics de coopération intercommunale tiennent compte de la capacité réelle de collecte et de traitement de leur système d'assainissement des eaux usées lors de l'élaboration de leurs projets de développement urbains (schéma de cohérence territoriale - SCOT et/ou plan local d'urbanisme - PLU).<br>La CLE souhaite que :<br>• les communes ou intercommunalités compétentes réalisent parallèlement au schéma de<br>cohérence territoriale (SCOT) et/ou au plan local d'urbanisme (PLU) les concernant, une<br>programmation de travaux permettant de répondre aux perspectives d'évolution planifiées par ces documents. (...) | |

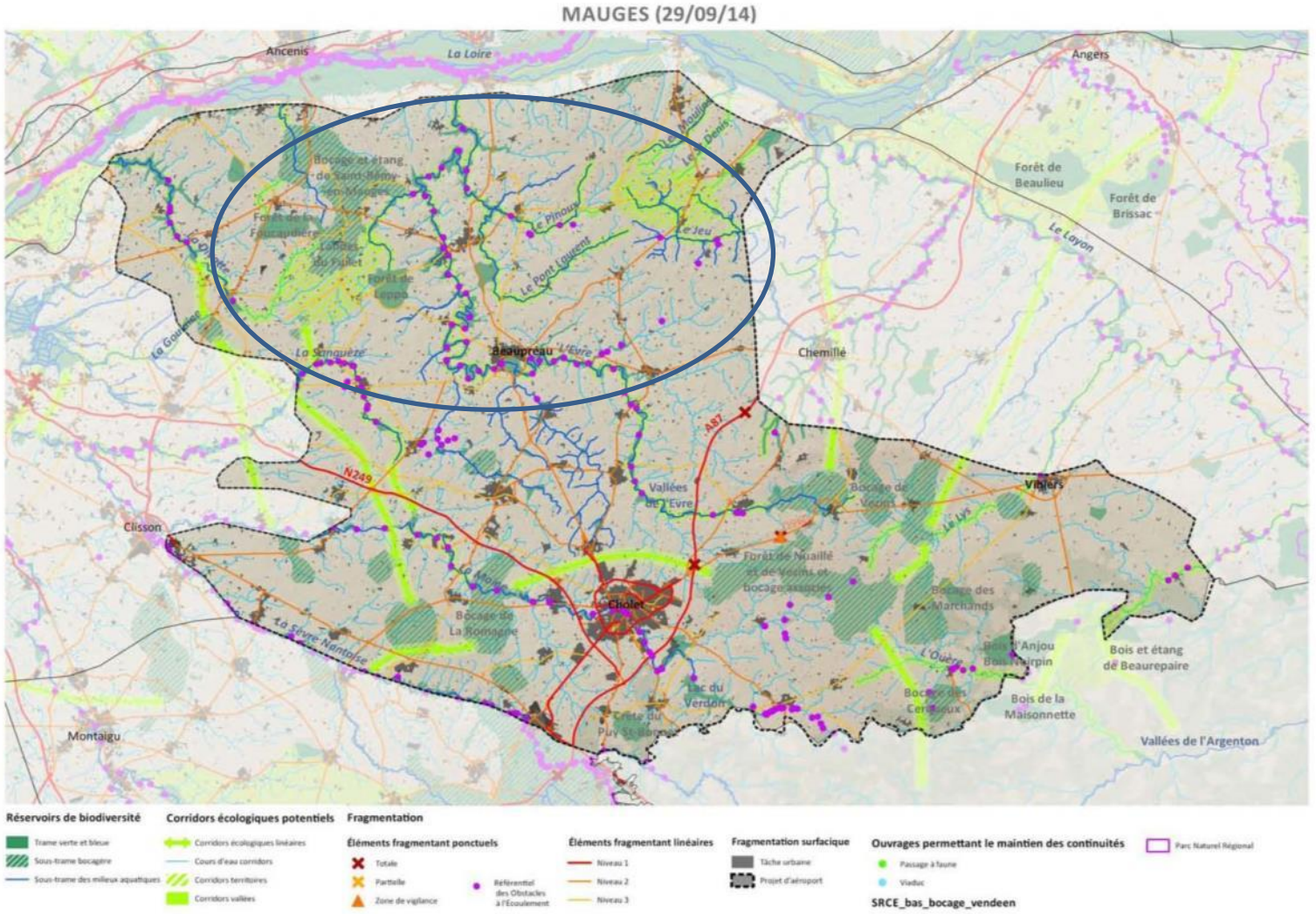
| Thème | SAGE Evre Thau St Denis non approué<br>Devrait être approuvé d'ici 2018 | | |
|---|---|---|---|
| | Dispositions pour compatibilité | | Généralités pour prise en compte |
| Zones humides | Disposition 14 : Réaliser les inventaires de zones humides | Les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents réalisent des inventaires de zones humides sur leurs périmètres. Ces inventaires permettent de délimiter les zones humides à l'échelle de la parcelle, de diagnostiquer leur état fonctionnel, d'identifier leur richesse écologique et les besoins de restauration. Ils sont engagés dès la publication de l'arrêté préfectoral d'approbation du SAGE. (...) | L'inventaire a été réalisé en 2013. |
| | Disposition 15 : Identifier les zones humides prioritaires | A partir des inventaires locaux prévus par la disposition 14, la structure porteuse du SAGE, en collaboration avec ses partenaires techniques, hiérarchise les zones humides inventoriées et identifient les zones humides remarquables ou prioritaires pour la gestion de l'eau sur le bassin. (...) Dans un objectif de préservation des zones humides prioritaires, la Commission Locale de l'Eau peut proposer au préfet de département, une identification et une caractérisation des Zones Humides d'Intérêt Environnemental Particulier* (ZHIEP) et des Zones Stratégiques pour la Gestion de l'Eau* (ZSGE) et **les modalités d'instauration de servitude d'utilité publique.** | En attente de l'identification des zones humides remarquables |

| | | |
|---|---|---|
| Disposition 16 : Accompagner les collectivités à prendre en compte les zones humides dans les documents d'urbanisme | **Les documents d'urbanisme sont compatibles ou rendus compatibles sans un délai de 3 ans** à compter de la publication de l'arrêté préfectoral d'approbation du SAGE avec l'objectif de préservation, gestion et restauration des zones humides. Pour cela :<br>- Les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents prennent en compte, dans l'état initial de l'environnement et dans les éléments cartographiques de leurs documents d'urbanisme **les cartographies et données issues des inventaires de terrain**,<br>- les **cartographies et données issues des inventaires de terrain et les zones humides remarquables ou prioritaires** pour la gestion de l'eau sur le bassin définies par la Commission Locale de l'Eau font l'objet d'orientations particulières d'aménagement (OPA), et, dans le cas des plans locaux d'urbanisme ou plans locaux d'urbanisme intercommunaux, des classements et un règlement compatibles avec l'objectif de préservation de ces zones humides. | Les zones humides floristiques ont fait l'objet d'une trame sur le règlement graphique. La portée du règlement est définie dans les dispositions générales du PLU. |
| Disposition 17 : Protéger les zones humides dans les projets d'aménagement | Afin de préserver les zones humides identifiées à l'échelle du périmètre du SAGE, les projets d'aménagement entraînant la destruction de zones humides sur le terrain, ou entraînant l'altération de leurs fonctionnalités sont compatibles avec l'objectif de préservation, de gestion et restauration. | Les secteurs stratégiques du PLU ne comportent pas de zone humide |
| Article 2 : Limiter la destruction ou la dégradation des zones humides | Cette règle concoure à la satisfaction de l'objectif « **Préserver, gérer et restaurer les zones humides afin de maintenir leurs fonctionnalités » de l'enjeu** « Reconquête des zones humides et préservation de la biodiversité » du SAGE, et plus largement à l'atteinte du bon état des eaux. | Les zones humides floristiques ont fait l'objet d'une trame sur le règlement graphique. La portée du règlement est définie dans les dispositions générales du PLU. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Cours d'eau / Zones inondables** | Disposition 10 : Préserver les têtes de bassin au travers des documents d'urbanisme | Les SCoT ou à défaut les PLU ou les PLUi doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs de protection des têtes de bassin versant (carte 6 - Territoire de Montravault concerné) dans un délai de 3 ans à compter de leur définition par la Commission Locale de l'Eau Les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents adoptent **dans leurs documents d'urbanisme des orientations d'aménagement, un classement et/ou des règles permettant de répondre à l'objectif de protection des têtes de bassin**, fixées par le SAGE, selon les possibilités offertes par chaque document. | |
| | Article 1 : Préserver les cours d'eau des interventions pouvant altérer leur qualité hydro-morphologique | Suite au diagnostic du SAGE, validé par décision de la Commission Locale de l'Eau le 13 novembre 2012, cette dernière souhaite encadrer dans son règlement tout projet pouvant affecter l'hydromorphologie des cours d'eau sur le périmètre du SAGE.<br>Cette règle concoure à la **non dégradation de l'existant et, à la satisfaction de de l'objectif « Restaurer le fonctionnement hydro-morphologique des cours d'eau, en particulier sur les affluents »** de l'enjeu du SAGE« Restauration des écoulements et des fonctions biologiques des cours d'eau ». | Les cours d'eau du territoire sont recensés et bénéficient d'une protection (voir dispositions générales). |
| **Haies / Bocage** | Disposition 42: Intégrer les éléments paysagers, notamment le bocage, dans les documents d'urbanisme | Dans le cadre des inventaires communaux des zones humides, des inventaires de haies ont été réalisés ou sont en passe de l'être par la majorité des communes du SAGE. La disposition suivante s'inscrit dans la même lignée que la disposition 16 visant à intégrer les zones humides inventoriées dans les documents d'urbanisme.<br><br>Lors de l'élaboration ou de la révision des Schémas de Cohérence Territoriale, ou en leur absence, des Plans Locaux d'Urbanisme ou Plans Locaux | Voir les dispositions générales et l'OAP TVB concernant la protection du bocage |

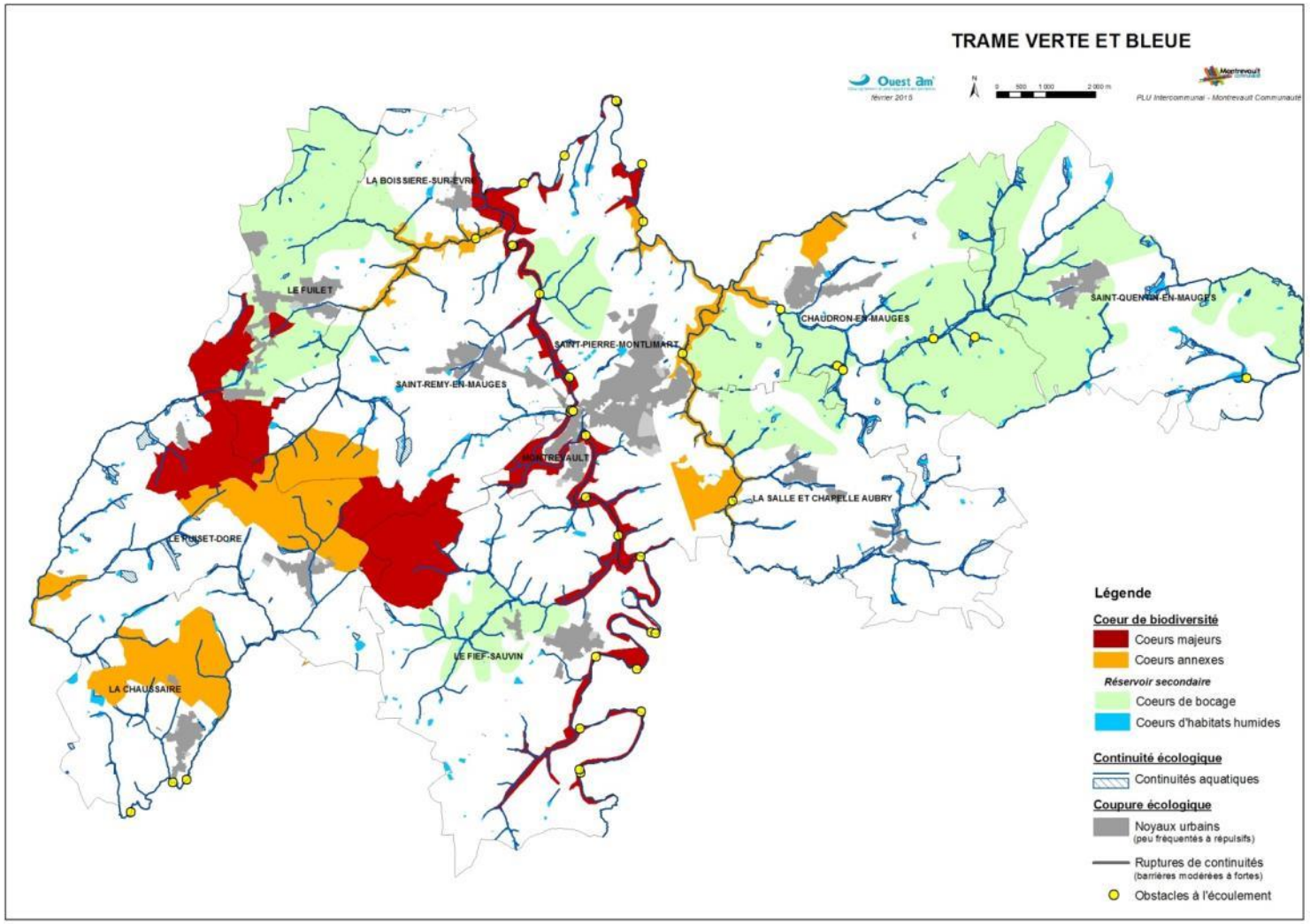
| | | | |
|---|---|---|---|
| | | d'Urbanisme Intercommunaux, les collectivités territoriales ou leurs groupements compétents **intègrent les éléments bocagers inventoriés dans l'État Initial de l'Environnement et dans les éléments cartographiques de leurs documents d'urbanisme**. Ils adoptent des orientations et des préconisations d'aménagement permettant de répondre à un objectif de **protection de ces éléments bocagers**.<br>La structure porteuse du SAGE assure l'accompagnement des collectivités ou leurs groupements qui s'engagent dans cette démarche. | |
| **Plans d'eau** | Article 4 : Limiter l'impact des plans d'eau existants sur cours d'eau | Cette règle concoure à la satisfaction de l'objectif « Assurer la continuité écologique des cours d'eau » de l'enjeu « Restauration des écoulements et des fonctions biologiques des cours d'eau » du SAGE, et plus largement à l'atteinte du bon état des eaux.<br>Elle vient en complément de la disposition 40 du PAGD, visant à « limiter les impacts des plans d'eau existant sur cours d'eau » en préconisant la suppression des plans d'eau existants non déclarés et non autorisés s'ils ne répondent pas aux critères du SDAGE Loire-Bretagne (1E-3), sauf intérêt économique du plan d'eau ou coûts disproportionnés de l'opération | Les cours d'eau identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont protégés. Les travaux d'entretien, de restauration, de mise en valeur des cours d'eau sont admis.<br>NB : ces dispositions ne préjugent pas des prescriptions édictées par le règlement des SAGE concernant la préservation des cours d'eau, ni celles prises en application du Code de l'Environnement.<br><br>Règles relatives aux plans d'eau en zone A et N :<br>Les exhaussements et affouillements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone sont admis. Les dispositions du Code de l'environnement et du SAGE sont applicables. |
| **Eaux usées / Eaux pluviales** | Disposition 45 : Améliorer la gestion des eaux pluviales | Dans le cadre de nouveaux projets d'aménagement, et sauf impossibilité technique ou coût disproportionné, les porteurs de projet mettent en oeuvre des techniques alternatives de gestions des eaux pluviales favorisant **l'infiltration à la parcelle**. | Les zonages d'assainissement « eaux usées » ont été actualisés.<br><br>Les OAP et le règlement précisent l'intérêt d'une gestion durable des eaux pluviales. |

## d) Prise en compte du SRCE de la Région Pays de la Loire



La trame verte et bleue a été précisée à l'échelle du territoire de Montrevault sur Evre. Ses modalités de prise en compte dans le PLU sont les suivantes :

| Trames SRCE | Trame PLU | Traduction |
|---|---|---|
| **Réservoirs de biodiversité** | | |
| Trame verte et bleue | Cœurs majeurs de biodiversité : arrêté de biotope et ZNIEFF de type 1, vallées principales | Zone N<br>EBC et zone Nf |
| Sous trame des milieux aquatiques | Cœurs d'habitat humide | Zone N et inventaire des zones humides et des cours d'eau<br>Inventaire des haies |
| Sous trame bocagère | Cœur de bocage | Inventaire des haies et gestion des lisières urbaines futures par les OAP |
| **Corridors écologiques** | | |
| Corridor territoire | Cœur de bocage | Inventaire des haies et gestion des lisières urbaines futures par les OAP |
| Cours d'eau corridor | Corridor d'habitat humide | Zone N et inventaire des zones humides et des cours d'eau<br>Inventaire des haies |
| Corridor vallée | Corridor d'habitat humide<br>Cœur annexe | Zone N et inventaire des zones humides et des cours d'eau<br>Inventaire des haies |


TRAME VERTE ET BLEUE
Ouest am
février 2015
PLU Intercommunal - Montrevault Communauté
LA BOISSIERE-SUR-EVRE
LE FUILET
SAINT-PIERRE-MONTLIMART
SAINT-REMY-EN-MAUGES
MONTREVAULT
CHAUDRON-EN-MAUGES
SAINT-QUENTIN-EN-MAUGES
LA SALLE ET CHAPELLE AUBRY
LE PUISET-DORE
LE FIEF-SAUVIN
LA CHAUSSAIRE
Légende
Coeur de biodiversité
Coeurs majeurs
Coeurs annexes
Réservoir secondaire
Coeurs de bocage
Coeurs d'habitats humides
Continuité écologique
Continuités aquatiques
Coupure écologique
Noyaux urbains
(peu fréquentés à répulsifs)
Ruptures de continuités
(barrières modérées à fortes)
Obstacles à l'écoulement

## e) Prise en compte du PCET du Pays des Mauges – programme d'action 2015-2018

| Axes du PCET | Prise en compte dans le PLU |
|---|---|
| **Volet 1 : Adaptation aux changements climatiques**<br><br>Axe 1 : Connaître les évolutions et disposer de scénarios prospectifs<br><br>Axe 2 : S'adapter aux évolutions prévisibles | Pas de scénario prospectif à l'échelle de Montrevault sur Evre.<br><br>La maitrise des besoins en ressources (eau et énergie) comme moyen pour faciliter l'adaptation au changement climatique:<br><br>• Compacité du développement urbain favorable à la compacité et à la performance du réseau d'alimentation en eau, possibilité d'utiliser les eaux de pluies<br>• Préservation de la qualité de l'eau (assainissement, maitrise du ruissellement grâce au maillage bocager, à la gestion durable des eaux pluviales)<br>• Compacité du développement urbain favorable aux économies d'énergie : déplacement, inertie…<br>• Prise en compte du risque inondation |
| **Volet 2 : Agriculture**<br><br>Axe 1 : Développer les circuits alimentaires de proximité<br><br>Axe 2 : Développer la maîtrise de l'énergie<br><br>Axe 3 : Renforcer la valorisation énergétique de la biomasse<br><br>Axe 4 : Développer le stockage local de Carbone | • Protection du bocage, des boisements et zones humides : gisement bois énergie, captation du CO2<br>• Des orientations favorables à la maitrise des besoins en consommation d'espace agricoles et naturels, une lisibilité pour l'agriculture afin de ne pas entrainer de contrainte à sa nécessaire adaptation au changement climatique<br>• Le PLU ne fait pas obstacle à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et au recours aux énergies renouvelables. Toutefois, ces dispositifs doivent mettre en valeur le paysage et l'architecture. |
| **Volet 3 : Habitat**<br><br>Axe 1 : Maîtriser l'énergie dans les bâtiments<br><br>Axe 2 : Sensibiliser les habitants pour passer à l'action | Le règlement du PLU ne fait pas obstacle à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et au recours aux énergies renouvelables. Toutefois, ces dispositifs doivent mettre en valeur le paysage urbain et architectural. |

| | |
|---|---|
| **Volet 4 : Transport**<br><br>Axe 1 : Développer l'utilisation de modes de transports durables | Le PLU permet des actions en faveur des mobilités douces et de la limitation des besoins en déplacement motorisés : OAP, OAP TVB et emplacements réservés. |

# C. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

## 1. Préambule et méthodologie générale de l'évaluation environnementale

L'évaluation des incidences du projet de PLUi comporte plusieurs analyses différentes mais complémentaires pour aboutir à une perception réelle et la plus exhaustive possible des impacts potentiels positifs et négatifs du PLUi sur l'environnement.

Une première analyse permet d'évaluer les modalités de prise en compte des enjeux supra-territoriaux à travers les documents cadres suivants : SDAGE, SAGE, SCOT, SRCE et PCET.

Une seconde approche permet de déterminer les incidences globales des orientations du projet sur l'environnement à travers l'analyse du PADD. L'analyse distingue les effets négatifs et les effets positifs de la mise en œuvre du projet.

Un troisième chapitre est consacré à l'évaluation des incidences des dispositions réglementaires, OAP et choix stratégiques d'aménagement sur l'environnement.

Des mesures compensatoires sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté en vue de les gérer. La quatrième étape consiste en l'analyse spatialisée des impacts du PLUi sur des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement. Il s'agit alors d'évaluer les incidences des projets portés par le PLU sur ces espaces présentant une sensibilité spécifique : TVB, zonages règlementaires (ZNIEFF, Espace naturel sensible, Arrêté de Protection de Biotope.

Enfin, une conclusion permet de mettre en exergue les **incidences cumulées** du projet sur l'environnement et de conclure sur la façon dont le PLUi gère les incidences négatives.

Ainsi, la démarche permet bien de rappeler comment le projet a pris en compte de manière itérative ses incidences prévisibles sur l'environnement.

# 2. Evaluation des incidences du PADD sur l'environnement

Les perspectives d'évolution prévues par le PADD, pour les 10 prochaines années, sont établies sur la base une augmentation de la population de l'ordre de 1500 habitants supplémentaires et de 900 à 950 logements nouveaux. Le PADD renforce le développement économique en prévoyant un potentiel foncier en extension selon la vocation des zones d'activités. Il prévoit également d'accompagner ce développement en répondant aux besoins induits pour les habitants, les salariés et les entreprises en termes d'équipements, de commerces et de services. Le PADD anticipe l'arrivée de la liaison structurante Cholet-Beaupreau-Ancenis.

Les incidences négatives prévisibles du PADD sur l'environnement sont liées d'une part à la consommation de foncier agricole et naturel induite par le projet et d'autre part aux modalités de gestion des flux générés par l'augmentation de la population et les activités économiques. Les orientations du PADD sont susceptibles de générer des pressions sur les ressources : eau, sol, air, les milieux naturels, les paysages et d'augmenter l'exposition des populations aux risques et les nuisances: pollutions de l'eau, de l'air, risque effondrement, nuisances sonores...

Le tableau ci-après a pour objet, en reprenant les différentes composantes environnementales, de souligner la manière dont le PADD prend en compte les enjeux environnementaux de niveau international, communautaire, national ou local (incluant l'ensemble des niveaux « inférieurs » au niveau national). Il précise les incidences négatives prévisibles et les orientations prises dans le PADD pour éviter ou réduire ces incidences.

<table>
<tr><th></th><th>INCIDENCES NEGATIVES PREVISIBLES DU PADD</th><th>OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT AU NIVEAU INTERNATIONAL / COMMUNAUTAIRE / NATIONAL / LOCAL</th><th>TRADUCTION DANS LE CADRE DES ORIENTATIONS DU PADD</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>INCIDENCES POSITIVES</td></tr>
<tr><td rowspan="4">SOLS / SOUS-SOLS</td><td rowspan="4">Consommation d'espace agricole ou naturel</td><td>Maîtrise du rythme d'urbanisation</td><td>90 logements nouveaux par an en moyenne, avec un objectif minimum de 30% produits dans l'enveloppe urbaine<br>Une répartition en lien avec le maillage du territoire : pôle Saint Pierre Montrevault, pôles intermédiaires du Fuilet, du Fief et de Chaudron et autres bourgs<br>Des objectifs maximum de consommation d'espaces à vocation d'habitat (40 ha) et d'activités (14+4 ha) en continuité des agglomérations</td></tr>
<tr><td>Urbanisation en continuité de l'existant</td><td>Constructibilité nouvelle permise en continuité des agglomérations et des 5 « villages »<br>Identification de secteurs stratégiques dans ou en continuité de l'agglomération en lien avec les composantes paysagères</td></tr>
<tr><td>Densifier l'habitat</td><td>Densité minimale en logements par hectare:
<table>
<tr><td></td><td>Enveloppe urbaine</td><td>Extension</td></tr>
<tr><td>Pôle</td><td>20</td><td>18</td></tr>
<tr><td>Autres bourgs</td><td>18</td><td>16</td></tr>
</table>
Densité plancher de14 logements/ha<br>Densifier plus significativement autour du pôle principal et des pôles relais</td></tr>
<tr><td>Préserver l'activité agricole (impact fort sur la gestion des espaces agricoles et milieux naturels)</td><td>Affirmer le rôle de l'agriculture dans la dynamique communale<br>Prendre en compte les besoins spécifiques des différentes productions<br>Optimiser le foncier dans les enveloppes urbaines pour l'habitat et pour l'activité<br>Accompagner le parcours résidentiel<br>Maintien de la mixité des fonctions dans les bourgs par le maintien des commerces et services et l'organisation du territoire concernant les équipements et les servcies<br>Remise en cause des extensions prévues par les PLU communaux pour l'habitat et l'activité en fonction des besoins et des enjeux agricoles</td></tr>
</table>

| | INCIDENCES NEGATIVES PREVISIBLES DU PADD | OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT AU NIVEAU INTERNATIONAL / COMMUNAUTAIRE / NATIONAL / LOCAL | TRADUCTION DANS LE CADRE DES ORIENTATIONS DU PADD |
|---|---|---|---|
| | | | INCIDENCES POSITIVES |
| MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE | Consommation d'espace naturel ou agricole<br>Fragmentation de la trame verte et bleue directe et indirecte (augmentation de la fréquentation du territoire) | Trame verte et bleue : protection de la biodiversité et des milieux<br>Protection des ZNIEFF et arrêtés de biotope<br>Protection des boisements majeurs<br>Protection des zones humides (SAGE et loi sur l'eau)<br>Protection du paysage boisé ou bocager | Préservation des grands ensembles naturels et de la biodiversité<br>Préservation des zones humides et du bocage<br>Prise en compte de la trame verte et bleue comme élément qualitatif pour le PLU dans son ensemble et pour les projets |
| CYCLE DE L'EAU | Augmentation de la consommation d'eau, des rejets d'eau usée et de l'imperméabilisation des sols | Préserver la ressource en eau (SAGE)<br>Qualité des eaux de surface (SAGE)<br>Protection des zones humides (SAGE) | Protection des abords des cours d'eau, des zones humides…<br>Protection du bocage pour limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration<br>Inventaire des zones humides (au titre du SAGE) |
| PAYSAGES ET PATRIMOINE | Banalisation des paysages liée à l'étalement urbain | Mise en valeur des sites remarquables : site classé de Courossé<br>Mise en valeur des bourgs et des paysages<br>Protection du patrimoine bâti remarquable et du petit patrimoine culturel<br>Protections du paysage entrées de ville/abords des axes routiers | Mise en valeur de la vallée de l'Evre et des éléments de patrimoine rural<br>Valorisation des thèmes historiques à travers notamment la mise en réseau du patrimoine rural par les continuités douces<br>L'organisation urbaine et paysagère des projets doit renforcer l'identité des lieux pour les extensions comme pour les opérations de renouvellement urbain, pour l'habitat, comme pour l'activité<br>Maitrise de l'étalement urbain, enjeux spécifiques pour les axes structurants : RD 17 et RD 752 |
| QUALITE DE L'AIR | Augmentation de la consommation d'énergie et donc | Limitation des gaz à effets de serre | Maitrise des besoins en déplacements en lien avec l'organisation du territoire tant pour les habitants que pour les entreprises |

| | INCIDENCES NEGATIVES PREVISIBLES DU PADD | OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT AU NIVEAU INTERNATIONAL / COMMUNAUTAIRE / NATIONAL / LOCAL | TRADUCTION DANS LE CADRE DES ORIENTATIONS DU PADD |
|---|---|---|---|
| | | | INCIDENCES POSITIVES |
| | de la production de gaz à effet de serre en raison<br>des besoins en déplacements, du développement du parc bâti tant pour l'habitat que pour les activités | | Développement de l'intermodalité dans les déplacements<br>Renforcement du maillage des continuités douces<br>Réflexion sur la hiérarchisation de la trame viaire, les stationnements, circulations douces dans les opérations d'aménagement |
| ENERGIE | Augmentation de la consommation d'énergie en raison des besoins en déplacements, du développement du parc bâti tant pour l'habitat que pour les activités | Développement des énergies renouvelables<br>Maîtrise de la consommation énergétique (habitat) (PCET)<br>Maîtrise de la consommation énergétique (déplacements) (PCET) | Recours aux énergies renouvelables, notamment au plan individuel, valorisation du bocage<br>Recherche de formes d'habitat (mitoyenneté, logement intermédiaire) ou de techniques constructives innovantes plus économes en énergies<br>Renforcement du maillage de liaisons douces<br>Proximité entre secteurs d'habitat et pôles de centralité |
| DECHETS | Augmentation de la production d'ordures ménagères et de déchets d'entreprises | Maîtrise du volume de déchets ménagers et industriels<br>Amélioration du recyclage | Collecte adaptée à l'échelle de la commune gérée par l'intercommunalité<br>Offrir des capacités de traitement des déchets inertes pour répondre aux enjeux du renouvellement urbain |
| RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES | Gestion de la cohabitation activités/habitat<br>Augmentation de la vulnérabilité au risque effondrement pour le pôle | Prise en compte du risque « transport de matières dangereuses », du risque effondrement | Préserver les sites exposés au risque effondrement en les valorisant comme espace vert (pôle de Saint Pierre)<br>Organiser la gestion des accès le long des voies classées « transport de matière dangereuse »<br>Prendre en compte l'usage antérieur, les sites et les sols pollués dans les opérations de renouvellement urbain |
| ENVIRONNEMENT SONORE | Augmentation de l'exposition aux nuisances sonores en raison des besoins en déplacements pour l'habitat et pour les activités | Prise en compte des nuisances sonores liées à la RN 165 /A 82 et aux activités économiques | Marge de recul et création de secteurs dédiés aux activités économiques |

### a) Conclusion :

Le PADD affiche un haut niveau de qualité environnementale et paysagère dans la déclinaison de ses 9 orientations générales en déclinant pour chacune d'elle des orientations qualitatives et d'optimisation du foncier. Ainsi, il prend bien en compte dès l'amont de la démarche de projet la réduction à la source de ses effets sur l'environnement d'une manière globale et systématique, ce qui permet de conclure à l'absence d'incidence notable du PADD sur l'environnement.

# 3. Incidences des dispositions réglementaires et des oap sur l'environnement et mesures d'évitement envisagées

L'analyse s'appuie sur les entrées principales des « composantes environnementales » propres au territoire de Montrevault sur Evre. Pour chaque thématique, le **croisement des données** entre l'état initial de l'environnement et les effets des dispositions réglementaires et des OAP permet de dégager les **incidences notables prévisibles négatives et positives** du PLU**.**

La méthodologie utilisée pour l'élaboration du PLU de Montrevault sur Evre a en permanence recherché à éviter les incidences notables négatives prévisibles par la mise en place systématiques des outils concourant à la meilleure qualité environnementale du projet. Ainsi l'analyse qui suit s'attache à rappeler la cohérence entre les enjeux environnementaux et les outils règlementaires et les OAP. Cette analyse a été complétée après l'arrêt du PLU en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale (voir dossier pièces administratives du dossier de PLU approuvé).

## a) Milieux naturels et trame verte et bleue

| **Les pressions sur les milieux naturels et la trame verte et bleue sont induites par :** |
|---|
| Les objectifs en termes de population et de développement économique entrainent des besoins supplémentaires en consommation d'espace agricole ou naturel. Ils induisent l'artificialisation des sols et la fragmentation des espaces. |
| **La maitrise des incidences sur les milieux, les secteurs à enjeux environnementaux et la trame verte et bleue est traduite par :** |
| **Dans les OAP :**<br><br>Les secteurs de projet dotés d'OAP se situent en dehors des zones humides.<br><br>Le traitement des lisières, la gestion des eaux pluviales et des eaux usées permet de prendre en compte les incidences indirectes sur les zones humides riveraines (drainage, risque de pollution)<br><br>Mise en valeur des vallées et en particulier de l'Evre au sein des enveloppes urbaines comme axe de pénétration de la nature dans les bourgs et dans une logique de préservation des continuités écologiques associées<br><br>Valorisation du site des anciennes mines d'or comme espace vert qui permet des occupations du sol compatibles avec le risque effondrement et défini un axe de nature d'une épaisseur importante au sein de la polarité, destinée à être confortée<br><br>Développement des continuités douces pour limiter la pression de la circulation automobile sur les milieux |

**Dans le règlement :**

La délimitation des zones U, AU et des STECAL en tenant compte des potentialités des sites (ZNIEFF, arrêté de protection de biotope, espaces naturels sensibles, zones humides) et des limites naturelles soulignées par les haies et les boisements.

La mise en valeur de la trame verte et bleue est traduite par la zone N et les outils qui se superposent aux zonages :

Concernant la trame verte, les outils suivants sont mis en place :

- Espace Boisé Classé
- Haies inventoriées
- Les arbres isolés remarquables
- Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles au sein des bourgs.

Concernant la trame bleue, les outils suivants sont mis en place, en cohérence avec les objectifs des SAGE :

- Emprise indicative des zones humides : les zones humides d'intérêt floristique identifiées sont protégées. Ce sont celles qui ont été inventoriées dans le cadre du SAGE et celles identifiées dans le cadre d'un inventaire complémentaire (étude annexée au rapport de présentation) effectué dans le cadre des études sur le PLU afin d'identifier les éventuelles contraintes environnementales susceptibles de remettre en cause les projets d'aménagement. Les dispositions générales du PLU rappellent que la destruction de zones humides est soumise aux dispositions du code de l'environnement, nonobstant les dispositions du PLU.
- Les cours d'eau sont repérés et protégés. Une marge de recul est imposée pour les nouvelles constructions en zone N et A
- Un emplacement réservé est prévu au Puiset Doré en vue de la construction d'une nouvelle STEP plus à l'écart du bourg pour accompagner les perspectives de développement démographiques de la commune.

En outre le règlement de la zone N interdit toute construction, ouvrages, travaux ou utilisations du sol autres que ceux visés à l'article N2.
Les occupations du sol admises sous conditions sont les suivantes :

1. Les travaux liés aux différents réseaux, les réseaux routiers et de transports en commun, les continuités douces et les installations, travaux, dépôts, ouvrages d'intérêt général.
2. La réfection, l'extension et les annexes des habitations existantes ainsi que leurs annexes (dans les limites prévues par la loi ALUR et par la charte sur l'urbanisme de Maine et Loire).
3. Les changements de destination dans les limites prévues par le règlement du PLU.
4. L'aménagement et la réfection des activités non agricoles et forestières, sans extension.
5. Les abris pour animaux notamment sous réserve d'être démontables.
6. Les exhaussements et affouillements liés aux activités agricoles et aux constructions autorisées dans la zone.

Les dispositions concernant les constructions existantes (2,3 et 4) ne prêtent pas à modulation suivant les enjeux environnementaux, les dispositions

règlementaires qui s'y appliquent encadrent suffisamment la portée règlementaire des évolutions possibles.

Concernant les points 1 et 6, le PLU n'est pas en capacité de justifier une restriction de ce type d'implantations qui concernent des projets d'intérêt collectif mené par des maitres d'ouvrage publics ou par leurs délégataires et les projets d'irrigation agricole pour les affouillements. Ils doivent faire l'objet, en phase opérationnelle, de justification et d'autorisations au titre du code de l'environnement.
A ce titre, les projets concernés devront être en capacité de justifier qu'ils correspondent à un besoin. Ils devront démontrer leur absence d'impact sur les espèces ou milieux à enjeu fort par des prospections naturalistes, et plus précisément s'inscrire dans la démarche « éviter-réduire-compenser ».

Les projets susceptibles de toucher de manière notable les milieux naturels et les mesures d'accompagnement sont présentés plus loin.

## b) Paysage et patrimoine

**Les pressions sur les paysage et le patrimoine sont induites par :**

Les objectifs en termes de population et de développement économique entrainent des besoins supplémentaires en consommation d'espace agricole ou naturel. Ils induisent un risque de banalisation des paysages, en particulier des bourgs.

**La maitrise des incidences sur les paysages et le patrimoine est traduite par :**

**Dans les OAP :**
Prise en compte de la silhouette des bourgs pour déterminer les conditions d'extension et d'aménagement

Confortation de la qualité du paysage urbain des bourgs :

- dans les projets en dent creuse en vue de favoriser la reprise des logements vacants
- à travers les modalités de gestion de la densité bâtie et notamment des implantations nouvelles

Mise en valeur du patrimoine bâti remarquable (exemples : secteur de la Musse et bourg de Montrevault : place et rue du Château, Petit Montrevault et usine Eram, ancienne voie ferrée du Petit Anjou) à travers leur inscription dans le projet d'ensemble et les conditions de leur accessibilité (liaisons douces, mise en valeur des points de vue sur l'Evre à la Musse…)
La programmation des liaisons douces structurantes vers les territoires voisins vise l'accessibilité aux sites et paysages

**Dans le règlement :**

- La protection du patrimoine bâti et du petit patrimoine avec son repérage sur tout le territoire (et le permis de démolir associé)

- Le secteur Uam (centre bourg de Montrevault) pour son caractère patrimonial avec le recours à deux outils particuliers : un secteur de protection du paysage urbain sur la rue et la place du château et un emplacement réservé sur deux parcelles bâties de la place du Château et de la Poste destinés à permettre l'ouverture du bourg sur L'Evre.
- Des règles d'implantation qui tiennent compte des caractéristiques urbaines des bourgs, des densités existantes et projetées
- Le zonage Nl autorise la mise en valeur d'espaces naturels et paysagers pour les ouvrir au public.
- Le site de Barbotine (Ul) et les deux sites d'hébergement de loisirs classés Nla (existant à Saint Rémy et en projet à la Chaussaire).
- Des dispositions règlementaires en vue de garantir l'insertion paysagère des ISDI dans le secteur Ad.

Les Chemin (piétonnier et cyclable) à conserver ou à créer et les emplacements réservés pour créer ces continuités rendent accessible l'ensemble de ce patrimoine et sont conçus de façon à mettre en réseau le territoire avec les territoires voisins.

### c) Ressource en eau, risques de pollution et d'inondation

**Les pressions sur la ressource en eau, les risques de pollution et d'inondation sont induites par :**

Les objectifs en termes de population et de développement économique qui entrainent des besoins supplémentaires en eau potable et en traitement des eaux usées. Ils induisent également une imperméabilisation supplémentaire des sols.

**La maitrise des risques et les impacts positifs sur la ressource en eau, les risques de pollution et d'inondation est traduite par :**

Les modalités de gestion des eaux usées contribuant à la préservation de la ressource en eau et en particulier de la qualité des eaux restituées aux milieux et notamment :

- L'actualisation des zonages d'assainissement collectif qui déterminent les engagements de la collectivité à équiper ses agglomérations en adéquation avec la capacité de traitement de ses stations d'épuration et l'amélioration de ses réseaux de collecte (poursuite de la mise en séparatif pour réduire les eaux parasites et prolongement des réseaux)
- Une compétence assainissement relevant dorénavant de la commune nouvelle.
- Un Emplacement Réservé pour prévoir l'extension de la STEP et le classement en 2AU des extensions prévues au Puiset Doré dans l'attente de sa réalisation
- La réalisation du diagnostic des réseaux d'assainissement afin d'établir un programme d'action et la priorité des interventions, en lien avec les projets d'aménagement et notamment ceux relatifs à l'habitat
- Le maintien de l'attention sur la qualité des eaux aux abords du site de baignage de Barbotine : le secteur des Recoin étant desservi par une unité de traitement des eaux usées dont la capacité de traitement est très limitée.

La protection du bocage et des zones humides pour leur rôle de tamponnement et d'épuration des eaux avec :

- L'identification des zones humides floristiques (inventaire SAGE )
- L'absence de secteurs de projet AU susceptibles d'impacter directement des zones humides (source inventaire SAGE et inventaires

complémentaires sur ces secteurs en janvier 2015 et inventaire complémentaire sur la zone NLa de la Chaussaire en octobre 2015 – voir annexe) : les secteurs de projet pressentis ont été délimités en fonction de la connaissance de ces potentialités.

- La protection du bocage pour maitriser le ruissellement et l'érosion : conformément aux dispositions des SAGE, le bocage jouant un rôle hydraulique (abords des zones humides, des cours d'eau et parallèle aux pentes) est protégé. L'OAP TVB rappelle la nécessité de compenser les arasements de ce type de linéaire bocager.
- Le traitement des lisières urbaines en privilégiant les plantations de haies plutôt que murs en limite de zone naturelle et agricole complète les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'intérieur des opérations d'aménagement.
- La prise en compte des eaux pluviales dans les OAP et le règlement: mettre en œuvre les dispositions pour limiter l'imperméabilisation
- Les incidences sur les zones humides des projets d'ISDI en secteur Ad doivent générer à termes une amélioration de la gestion des milieux humides des Landes du Fuilet à deux niveaux à travers les probables compensations auxquels ces projets seront soumis et à termes lors de la remise en état des emprises concernées.

La limitation de la constructibilité aux abords des cours d'eau et des vallées maintien les zones d'expansion des crues avec :

- L'identification des secteurs inondables identifiés dans l'atlas des zones inondables par un indice « i ». La très grande majorité des secteurs concernés est située en zone Ai ou Ni, Nei, Nfi, NLi, soit 213ha (0.1 ha en zone Uai).
- La protection des vallées principales en zone N non constructibles
- La limitation des créations de plan d'eau dans les limites permises par les SAGE
- La marge de recul de 10 m de part et d'autre des cours d'eau inventoriés.

La prise en compte du risque radon est traduite sous forme d'une information en annexe du PLU et de rappel dans le règlement écrit.

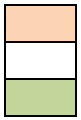
**Bilan des capacités résiduelles des stations d'épuration existantes d'après l'étude de zonage d'assainissement[6]**

| Commune | Capacité | Fonctionnement actuel | Nombre théorique d'habitants supplémentaires permis par le règlement et les OAP | Enjeux |
|---|---|---|---|---|
| La Boissière-sur-Evre - bourg | 400 | 51% | 57 | |

[6] Source : Révision du zonage d'assainissement – CEDDEC Mars 2016

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Chaudron-en-Mauges - bourg | 1083 | 60-90% | 118 | Le renforcement de la capacité d'accueil de l'hôpital pourrait conduire au dépassement de la capacité nominale de la STEP |
| La Chaussaire - bourg | 650 | 30-40% | 125 | |
| Le Fief-Sauvin-bourg | 783 | 40-60% | 163 | Saturation à terme |
| Le Fief Sauvin - Villeneuve | 183 | 20% | | |
| Le Fuilet-bourg (Croix des Victoires) | 1083 | 70-85% | 157 | Projet d'extension de la capacité de traitement de la STEP du bourg (Croix Verte) à l'étude |
| Le Fuilet - La Rimonerie | 208 | très limitée | | |
| Le Fuilet - Les Recoins | 300 | très limitée | | |
| Montrevault-bourg | 2167 | 40-60% | 279 | |
| Le Puiset-Doré - bourg | 300 | saturation | 124 | |
| Le Puiset Doré - Gâtines | 185 | 32% | | |
| Saint-Pierre-Montlimart | | | 463 | Les STEP de Jousselin et du Petit Montrevault sont très sollicitées car elles desservent les zones d'activités, mais il n'a pas été signalé de disfonctionnement |
| Saint-Pierre-Montlimart - Autriche | 1417 | 40-50% | | |
| Saint-Pierre-Montlimart - Petit Montrevault | 600 | 25-40% | | |
| Saint-Pierre-Montlimart - Jousselin | 2283 | 40-50% | | |
| Saint-Quentin-en-Mauges bourg | 1300 | 50-55% | 99 | |
| Saint-Rémy-en-Mauges - bourg | 1700 | 30-35% | 225 | |
| La Chapelle-Aubry | 300 | saturation | 139 | |
| La Salle Aubry | 600 | 30-40% | | Disfonctionnement |
| La Salle la Chapelle Aubry - Cancale | 70 | 36% | | |

Saturation effective



Saturation possible ou prévisible à terme
Projet d'extension en cours
Capacité suffisante

Seules les STEP du Puiset et de la Chapelle Aubry sont à saturation aujourd'hui.

La très grande majorité des stations d'épuration dispose donc de marges de manœuvre suffisantes dans les termes du PLU, sous réserve de résoudre les problèmes de surcharge hydraulique notamment en traitant les réseaux unitaires pour les stations d'épuration des bourgs du Fuilet, du Fief Sauvin et de Chaudron en Mauges.

Afin de maitriser les risques de disfonctionnement inhérents à la surcharge hydraulique où à la saturation de la station d'épuration, les zones AU à vocation d'habitat des communes concernées de la Chapelle Aubry, du Fuilet et de Chaudron en Mauges sont fermées à l'urbanisation.

Toutefois, la commune nouvelle a lancé une étude diagnostic de son réseau d'assainissement. Les conclusions de cette étude seront connues fin 2017 et vont permettre de définir les priorités d'intervention pour la rénovation du réseau. Les travaux de rénovation du réseau du Fief Sauvin seront prioritaires et permettront de réaliser les tranches 2 et 3 du lotissement de la Gabardière classé aujourd'hui en 1AU. L'OAP du secteur de la Gabardière rappellera la nécessité du démarrage des travaux d'adaptation de la capacité de traitement pour la station d'épuration, préalablement à la délivrance des permis de construire et la nécessité du raccordement à une STEP en mesure de traiter les effluents à la livraison des nouveaux logements.

Les secteurs non desservis par l'assainissement collectifs classés en Uaa, Uba ou Uea correspondent à des extensions urbaines en continuité des bourgs de la Boissière, de la Chaussaire, de Villeneuve (village) et du bourg du Fief Sauvin, et du Puiset Doré. Elles appartiennent à l'enveloppe urbaine des bourgs ou des villages.

Toutefois, les capacités de densification de ces secteurs sont limitées. Elles ont été particulièrement resserrées sur le bourg de la Chaussaire et de la Boissière grâce à la mise en place de zones Uba (partie constructible) et Ubb (partie non constructible des parcelles bâties non desservies par l'assainissement collectif.

La zone 1AUa prévue au PLU arrêté sur le secteur de la Roche Gautron à Montrevault est supprimée.

L'étude de zonage d'assainissement a conclu au maintien de l'assainissement individuel dans ces secteurs qui totalisent 0.24% du territoire, après évaluation technico-économique des enjeux entre raccordement au réseau collectif ou maintien de l'assainissement individuel. Le zonage Uaa ou Uba a été établi en connaissance de cause.

### d) Risques industriels et technologiques

| |
|---|
| Les pressions liées aux **activités économiques** sont facteurs de risques de nuisances sonores, et d'autres nuisances potentielles pour les autres modes d'occupation du sol tels que l'habitat, les hébergements et les équipements scolaires, de santé…. Le territoire est également traversé par des axes départementaux empruntés par les transports de matière dangereuse. |
| La maitrise des **risques et les impacts positifs** accompagnent le développement économique à travers : |
| • La mise en place de zones d'activités économiques dédiées (Uy, 1AUy et 2AUy) pour les activités non compatibles avec l'habitat<br>• La limitation de l'évolution des activités non compatibles avec l'habitat pour celles situées en zone Ua, Ub, A et N<br>• Des modalités de gestion complémentaires à travers les OAP : plantations à prévoir, amélioration des dessertes poids lourds…<br>• L'identification des anciennes décharges sauvages sur les argilières par un secteur Nd au Puiset<br>• Des anciennes décharges à Montrevault, Chaudron et St Rémy qui sont devenues des espaces publics et sont donc gérées pour éviter tout relargage de pollution.<br>• 2 projets d'ISDI pour offrir des capacités d'élimination des déchets inertes et éviter les dépôts sauvages. Ils sont situés dans l'espace rural et sur des secteurs anciennement exploités pour l'argile et le trafic poids-lourds induit.<br>• Les opérations de renouvellement urbain remobilisant les friches d'activités et permettant de gérer les éventuelles pollutions<br>• Les conditions d'aménagement dans les traversées d'agglomération par la RD 17 : gestion des nouveaux accès, pas d'étirement de l'urbanisation. |

### e) Risque effondrement et cavités

| |
|---|
| Les pressions liées **aux anciennes mines d'or et aux cavités inventoriées** sur les autres communes sont liées à leur proximité avec les agglomérations. |
| La maitrise des **risques d'effondrement et de pollution des eaux et les impacts positifs** accompagnent les projets de requalification des bourgs à travers : |
| • L'identification des secteurs de cavités sur les documents graphiques, à travers leur repérage par des hachures de couleur marron.<br>• La maitrise des besoins en foncier |

- La mise en valeur en tant que pôle d'animation structurant (affirmation d'une vocation et de la gestion de l'espace), d'espaces verts et de loisirs, et comme continuité verte de la zone à risque d'effondrement de Saint Pierre.
- La non-constructibilité sur les zones à risque effondrement en dehors des espaces déjà urbanisés ou bâtis
- La mention dans le règlement des zones bâties et dans les OAP de l'existence du risque et de la possibilité de refuser les constructions et occupation du sol en raison du risque, en présence de droit à construire.
- La maitrise des risques de pollution des eaux par relargage (anciennes mines d'or) par la limitation des droits à construire sur les zones d'effondrement
- NB: Dans la zone de prospection minière , les entreprises qui sont titulaires des permis de prospection sont tenues à la prise en compte des risques de remobilisation des pollutions des anciennes mines lors des prospections.

## f) Infrastructures et mobilité

Les besoins en **déplacements** vont augmenter en lien avec les objectifs en termes de population et de développement économique.

La maitrise des **risques et les impacts positifs** sur les besoins en déplacements sont prévus *via* :

- **La prise en compte de la future liaison structurante :**
  - Parc des Alliés : son extension est maîtrisée dans l'attente de l'aménagement de la liaison (Uya uniquement sur la partie viabilisée, réserves pour son extension coté Orée d'Anjou)
  - L'affirmation du rôle commercial de l'Avenue de Bon Air avec la création d'un zonage Uyd. Il cherche à éviter l'évasion commerciale à terme vers le futur axe structurant et les déplacements induits. Le PLU met en place les conditions pour améliorer l'accessibilité par liaisons douces à ce secteur.
  - Les conditions d'aménagement dans les traversées d'agglomération par la RD 17 (les OAP sur les communes concernées)
  - La préservation de la TVB pour anticiper les effets coupure de la liaison structurante (bocage et zones humides inventoriées, agriculture protégée et maitrise des extensions urbaines)

- **La diversité de l'offre en mobilités :**
  - Les transports collectifs : les orientations favorables pour le bourg de Saint Pierre = renforcement du poids de population, requalification du centre bourg
  - Le co-voiturage : des aménagements effectifs sont en cours et ne nécessitent pas d'outil particulier dans le PLU
  - Le développement des continuités douces dans les agglomérations et en campagne pour limiter la pression de la voiture : une dimension systématique dans l'aménagement des bourgs et une OAP TVB continuités douces = schéma des continuités douces avec les objectifs de

maillage (cf la Loire, la Sèvre via la Sanguèze, le Jeu…)

- **La complémentarité et la lisibilité de l'offre en équipements pour organiser les besoins en déplacements de manière durable :**
  - La valorisation des atouts des communes et notamment de leurs équipements et le maillage des bourgs en lien avec les territoires extérieurs permettent de poursuivre le développement d'une offre de proximité en termes de commerces, services marchands et non marchands et équipements : ex la Musse à Saint Pierre Montrevault, la salle de la Fontaine à Saint Quentin, le pôle santé de Chaudron
  - Des objectifs en THD dans le règlement des zones d'activités (article Uy16) en vue de favoriser les échanges numériques.

## g) La vulnérabilité au changement climatique

Les besoins en **ressources** vont augmenter en lien avec les objectifs en termes de population et de développement économique et accroitre l'exposition des populations.

La réduction de la vulnérabilité des populations et des aménagements au changement climatique repose sur :

- **La maitrise des besoins en ressources :**
  - **Eau**: compacité du développement urbain favorable à la compacité et à la performance du réseau d'alimentation, possibilité d'utiliser les eaux de pluies
  - Préservation de la qualité de l'eau
  - **Énergie**: interdiction de l'éolien dans les cœurs de bourgs pour des motifs patrimoniaux, possibilité d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments et notamment pour le solaire
  - Compacité du développement urbain favorable aux économies d'énergie : déplacement, inertie…
  - Protection du bocage : gisement bois énergie
  - **Espace**: des orientations favorables à la maitrise des besoins en consommation d'espace agricoles et naturels, une lisibilité pour l'agriculture afin de ne pas entrainer de contrainte à sa nécessaire adaptation au changement climatique
  - **Déchets** : une gestion de proximité avec les ISDI , déchetteries et points tris limitant les déplacements et favorable au réemploi avec l'écocyclerie
- **La réduction des gaz à effet de serre :**
  - Les actions en faveur des mobilités douces et de la limitation des besoins en déplacement motorisés
  - Le maintien d'une biodiversité favorable à la captation du CO2
  - Des règles d'urbanisme favorables à la performance énergétique des constructions

## h) Les effets sur la santé

**Qualité de l'air** : Principales sources d'émission de polluants atmosphériques :

Les concentrations des principaux polluants atmosphériques sont inférieures aux seuils réglementaires. Les activités industrielles du territoire sont faiblement émettrices. Et l'agriculture est à l'origine de la plus grande partie des rejets d'ammoniac dans l'air.

Mais, le recours aux pesticides est plus fréquent dans certains types de cultures et vecteur de pollution atmosphérique ponctuelle lors de l'application des traitements : arboriculture, viticulture, horticulture, productions que l'on retrouve effectivement sur le territoire de Montrevault sur Evre, mais dans une proportion limitée en termes de superficie.

Les enjeux en termes de polluants atmosphériques sont limités. Les leviers portent avant tout sur les bonnes pratiques à mettre en œuvre par le monde agricole.

**Gestion et qualité de l'eau** :

La notice eau potable est jointe en annexe au dossier de PLU approuvé. Elle s'appuie en particulier sur les données du bilan RPQS 2015 du SMAEP Eaux de Loire qui a en charge la distribution de l'eau potable pour la commune de Montrevault sur Evre.

La mention des informations demandées sur les problématiques de protection du réseau de distribution d'eau potable sont apportées dans les dispositions générales du règlement du PLU approuvé.

**Eaux usées :** voir ci-avant

**Gestion et usage des sols :**

Il existe un risque sanitaire certain lié à l'utilisation des eaux potentiellement polluées issues de l'ancienne exploitation de la mine d'or de Saint Pierre Montlimart compte tenu du niveau de concentration élevé en arsenic des eaux souterraines et de surface du ruisseau de la Bellière. L'existence de ce risque sanitaire incite à informer plus explicitement les habitants, les riverains en en faisant mention dans les dispositions générales et le règlement écrit des zones concernées.

En outre, le PLU a identifié les anciennes décharges par un zonage Nd.

**Qualité de l'environnement sonore :**

- Zones d'activité / zones d'habitat

Les OAP contiennent des dispositions adaptées à leur portée :

Ainsi les OAP relatives à la programmation des logements prévoient-elles des dispositions d'intégration sous forme paysagère et visuelle. L'OAP concernant le pôle et en particulier celle relative au parc intermédiaire de Belleville précise que c'est bien au projet de création d'activité de prendre en compte ses incidences sur l'environnement et notamment sur la qualité de l'environnement sonore des riverains : « Les risques de nuisance sonore sont évalués en amont, afin de ne pas générer de nouvelles contraintes pour les riverains, en particulier pour les circulations des camions et pour les installations nuisantes : l'organisation des parcelles devra anticiper la proximité avec les riverains. ». L'objectif assigné autorise des adaptations visant à maitriser la consommation de foncier et à optimiser la fonctionnalité des entreprises tout en préservant le cadre de vie des riverains.

- Zones d'habitat/routes classées « voie bruyante »

Cela concerne en particulier l'OAP n°7 de Saint Pierre-Montlimart située le long de la RD 752. Le permis d'aménager prévoit une continuité piétonne entre les parcelles cessibles et la départementale, reculant d'autant les constructions. NB : la voie est classée voie bruyante. Le règlement écrit rappelle dans ses dispositions générales, le recours à un isolement acoustique adapté.

**Gestion des rayonnements non ionisants :**

Compte tenu des données disponibles sur l'impact sur la santé des populations exposées à des champs magnétiques extrêmement basse fréquence, il est recommandé de ne pas favoriser l'exposition de populations nouvelles à des champs magnétiques de plus de 0.4µT sur 24 h pour les jeunes enfants et de plus de 1µT pour les autres populations.

Ces champs magnétiques sont principalement générés par la proximité des lignes électriques Haute Tension. Les lignes électriques Haute Tension sont des servitudes d'utilité publique, auxquelles sont associées des dispositions opposables applicables à leurs abords et que toute opération d'aménagement devra respecter.

Les lignes électriques concernées sont listées dans le chapitre sur les risques et les nuisances du rapport de présentation et la cartographie du réseau électrique figure dans le plan des servitudes d'utilité publique (pièce annexe 7.1). Afin de renforcer la cohérence des documents, la carte « Risques et nuisances » de la partie 1 du rapport de présentation sera complétée avec le report du réseau HT et THT.

**Mobilité, transports et accès aux équipements et aux services :**

Le PADD pose des objectifs généraux et d'aménagement visant à renforcer l'accessibilité des bourgs et de leurs services en lien avec le développement des continuités douces en particulier.

Les orientations d'aménagement prévoient une confortation systématique du maillage des continuités vers les pôles d'équipements. Un effort particulier est fait le long de l'Avenue de Bon Air qui constitue aujourd'hui un axe très routier, et générant une coupure Nord Sud dans l'agglomération (voir OAP 4.2 « Pôle »). En outre, la mise en valeur des qualités du territoire repose également sur le développement significatif du réseau de continuités douces entre les sites majeurs (voir 4.5 OAP TVB) tels que la vallée de l'Evre, le lien entre les bourgs de Montrevault et de Saint Pierre … Bien que plus générales, les OAP concernant les autres bourgs visent bien à continuer également de les mailler en vue de favoriser la marche à pied : des dispositions sont prévues sur les secteurs d'OAP concernés.




**Habitat et cadre de vie :**

La qualité de traitement des espaces extérieurs est favorable à la santé via la contribution de leur végétation à la captation du CO2, à la régulation thermique et hydrique, à la qualité des paysages, et à la diversité floristique et faunistique. Les notices d'OAP 4.2 et 4.3 seront complétées en vue de rappeler la mise en œuvre de cet objectif dans le traitement des espaces extérieurs.

Le Risque Radon concerne l'ensemble du territoire de la commune nouvelle. L'annexe Radon (voir couverture ci-jointe) est annexée au règlement du PLU et l'information sur le risque est rappelée dans le règlement de chaque zone.

**Accès aux services médico-sociaux et à l'offre de soins :**

Le territoire dispose aujourd'hui de 3 sites constituant la maison de santé pluriprofessionnelle destinés à répondre l'offre de soins de 1er secours. L'offre de santé est également et avant tout représentée par l'hôpital de Chaudron qui dispose en outre d'un EPHAD et d'un foyer de vie et d'unités de vie pour personnes handicapées vieillissantes. Deux autres EPHAD (le Fuilet et Saint Pierre Montlimart) complète les services d'accompagnement au vieillissement de la population. Enfin, l'EPHAD de Saint Pierre Montlimart doit prochainement passer de 62 à 80 lits en lien avec la cessation de celui de Saint Florent le Vieil. Ce projet d'extension a bien été prévu dans le prolongement de l'EPHAD existant. Ce projet sera rappelé dans l'OAP 4.2 OAP pôle. En outre, les actions réalisées ou à venir de reconquête des autres cœurs de bourgs sont bien également destinées à offrir des logements adaptés au maintien à domicile des personnes vieillissantes et/ou en perte d'autonomie . A titre d'exemple, on peut citer la construction de l'habitat adapté du Clos Saint-Michel (rue du Pin) par Sèvre-Loire Habitat, à Saint Rémy. La livraison des 8 logements locatifs T3, avec ou sans garage. Les logements seront attribués sous conditions de ressources.

Enfin, il convient de rappeler que Mauges communauté a signé le XX XX 2016 un Contrat Local de Santé 2017-2021 avec l'ARS des Pays de la Loire. Le CLS comporte 4 axes prioritaires déclinés en actions destinés à accompagner la politique territoriale de santé en complément de la politique d'aménagement et de développement durable du PLU de Montrevault sur Evre.

**Axe 1 : Prévention, promotion de la santé et environnement**

- **Fiche action n°1.1 :** Animer et développer une politique de prévention de la santé au niveau de Mauges Communauté ;
- **Fiche action n°1.2 :** Améliorer l'accès et la connaissance de l'offre sanitaire et médico-sociale du territoire ;
- **Fiche action n°1.3 :** Développer l'offre de logements adaptés.

**Axe 2 : Accès aux soins, offre de santé et projet de santé du territoire**

- **Fiche action n°2.4 :** Définir une offre de santé dans un objectif de complémentarité et de coordination des acteurs du territoire et conformément aux évolutions des modes de prises en charge et à la diversité de leurs modalités ;
- **Fiche action n°2.5 :** Accompagner le rôle pivot des structures d'exercice coordonné (SEC) dans la mise en œuvre d'un projet de santé de territoire.

**Axe 3 : Parcours (personnes âgées, personnes handicapées, publics spécifiques)**

- **Fiche action n°3.6 :** Repenser l'offre dans une logique de parcours ;
- **Fiche action n°3.7 :** Décloisonner l'offre et les prises en charge dans le secteur handicap ;
- **Fiche action n°3.8 :** S'appuyer sur les acteurs et les compétences du territoire pour développer la coordination territoriale et la formation des acteurs.

**Axe 4 : Suivi et évaluation du CLS**

- **Fiche action n°4.9 :** Assurer le suivi du CLS

### i) Conclusions

Les outils règlementaires prévus par le PLU cherchent la meilleure cohérence possible en vue de maitriser les incidences prévisibles du projet sur l'environnement et la santé à la source dans une logique de qualité environnementale élevée. Aussi, la démarche ne nécessite t'elle pas à ce stade de prévoir des mesures d'évitement.

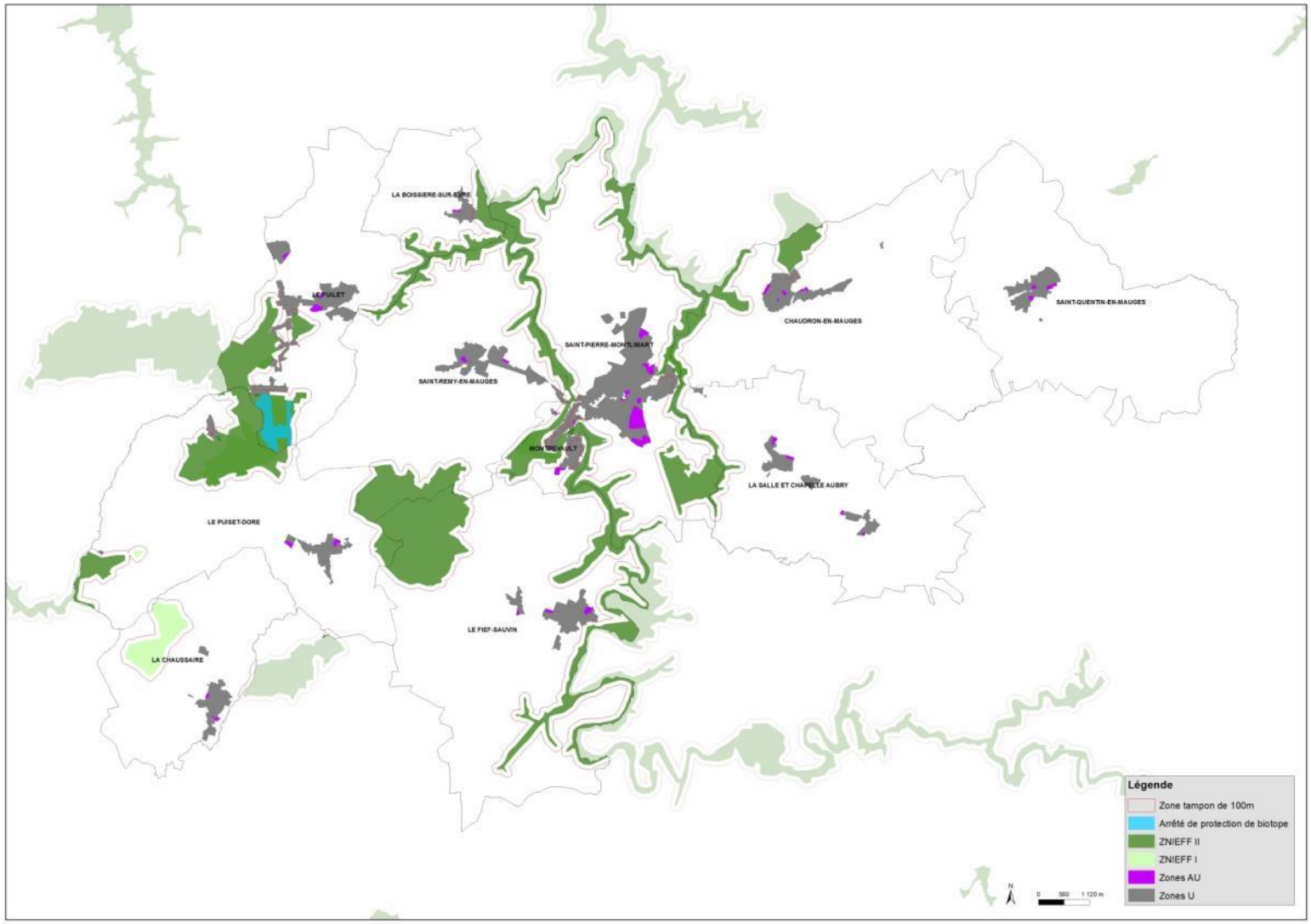
# 4. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN OEUVRE DU PLAN ET EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR CES ZONES

## a) Méthodologie d'analyse

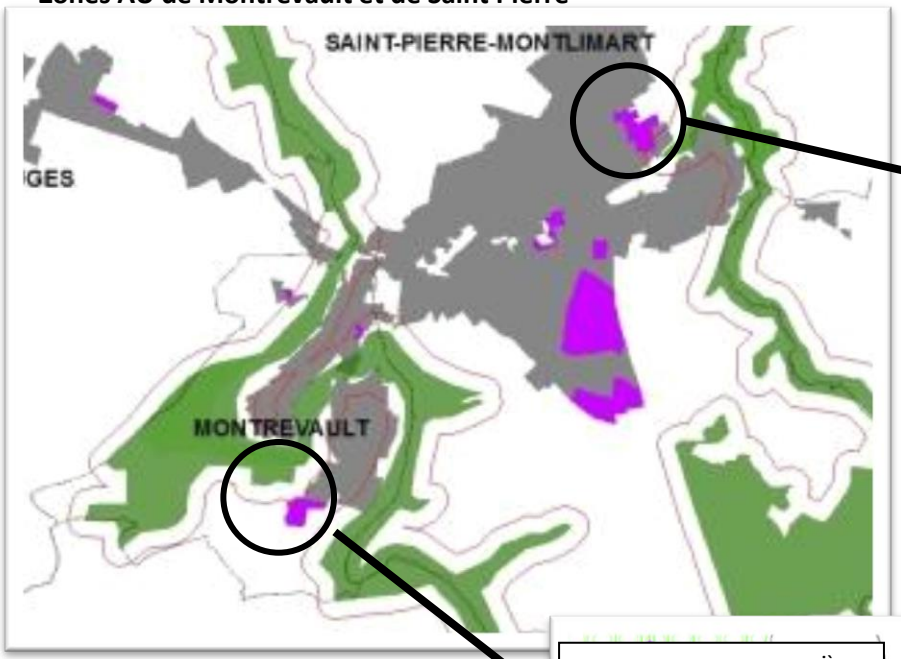
La partie qui suit constitue une analyse spatialisée des incidences du PLU sur l'environnement qui vient compléter le chapitre relatif à l'analyse thématique ci-avant.
Le PLU de Montrevault sur Evre porte un certain nombre de projets susceptibles de porter atteinte, directement ou indirectement, aux zones présentant un intérêt particulier pour l'environnement que sont les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et notamment les cœurs de biodiversité. Les zones susceptibles d'être touchées ont été mises en évidence par la présence des principaux secteurs de projet en extension urbaine qui en sont les plus proches (cf. cartes en pages suivantes). Une distance de 100m a été retenue vis-à-vis des zonages règlementaires et d'inventaires considérant qu'ils recèlent les potentialités les plus fortes (cœurs de biodiversité).

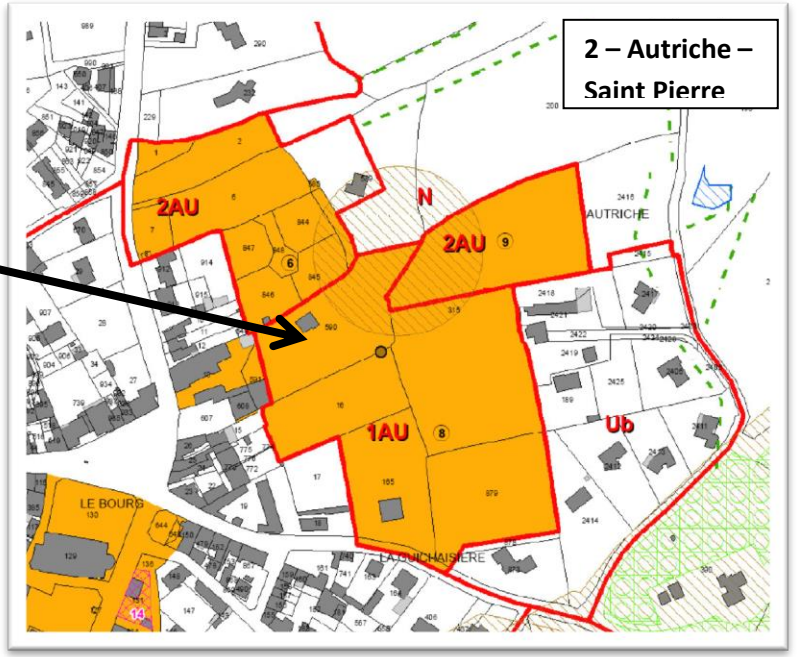
Les secteurs de projets sont les zones à urbaniser (AU) et les secteurs dédiés à des usages nouveaux spécifiques que sont les secteurs Ad pour les ISDI. La zone des Alliés située dans un réservoir de biodiversité du SRCE a également été analysée.

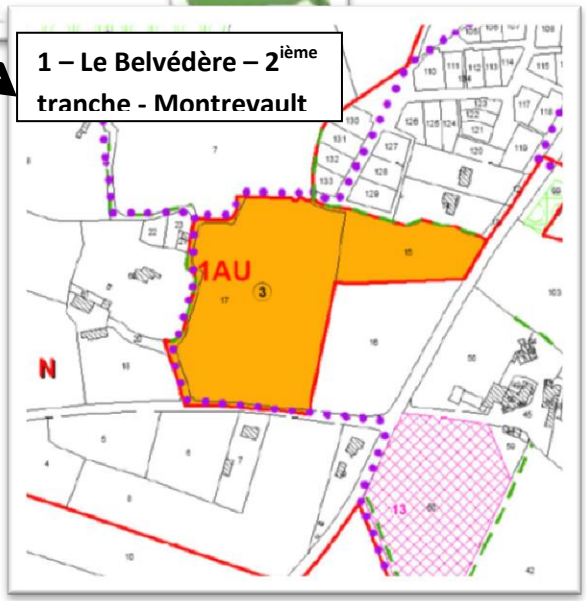
## b) Localisation des secteurs de projet vis-à-vis des zonages règlementaires et d'inventaires

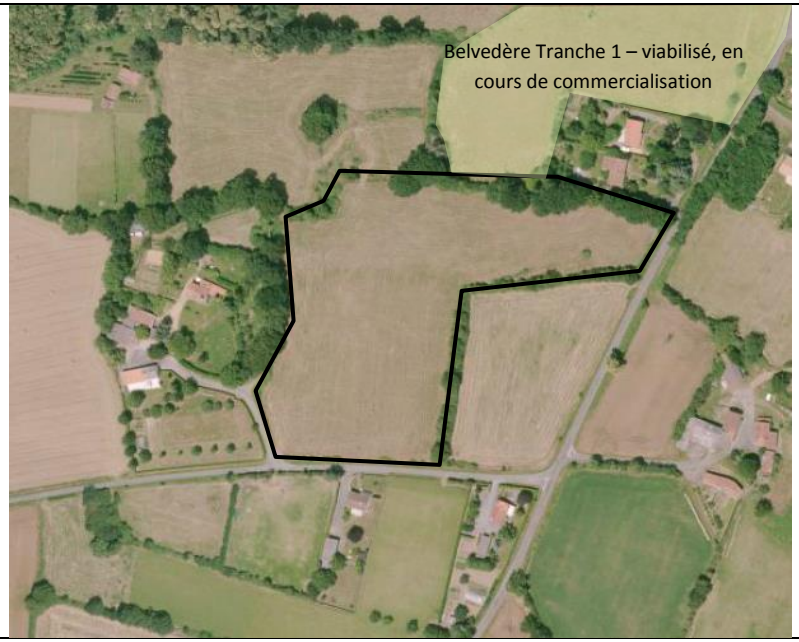


**Zones AU de Montrevault et de Saint Pierre**



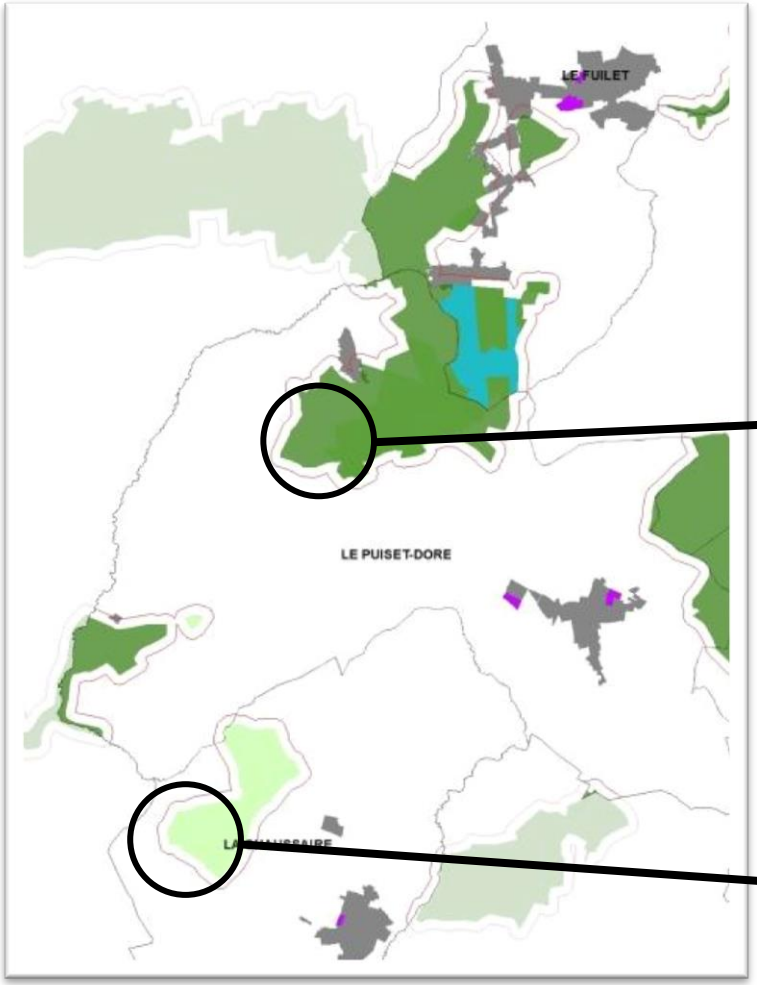
| Secteur | Superficie | Description milieux naturels, faune et flore | Inventaire et enjeux Zones Humides | Enjeux fonctionnalité écologique et rôle dans la TVB | Situation |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 – Le Belvedère Tranche 2 Montrevault | 2.45 ha | Prairie et bocage | RAS | Continuité bocagère au sommet des coteaux de l'Evre |   |

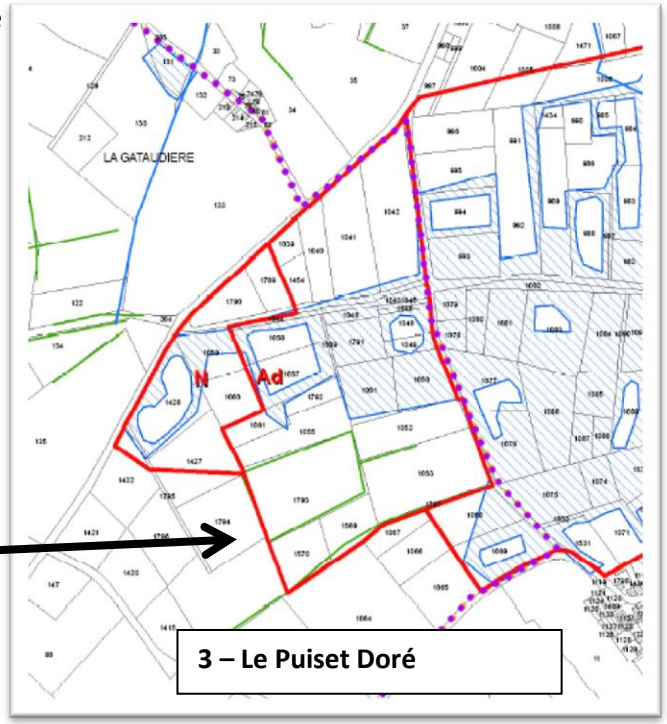
| Secteur | Superficie | Description milieux naturels, faune et flore | Inventaire et enjeux Zones Humides | Enjeux fonctionnalité écologique et rôle dans la TVB | Situation |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 - Autriche Saint Pierre | 3.71 | Espace artificialisé :<br>- Au nord , partie remblayée<br>- Parc d'agrément au centre<br>- Ancienne tenue maraichère au sud<br>- Parcelle plantée à l'ouest (boisement) | RAS | Amont d'un affluent du ruisseau de la Bellière<br>Continuité bocagère |  |
| | | | | | |

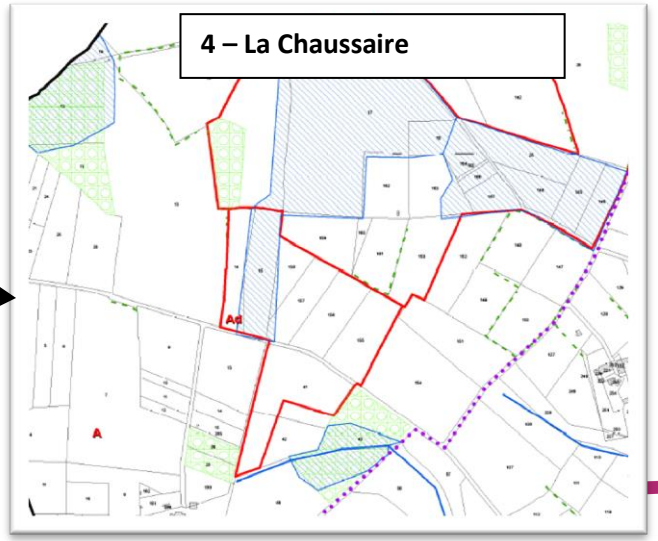
Les deux sites concernés sont des milieux naturels proches des vallées de l'Evre et de la Bellière tout en étant situés sur les points hauts de leurs coteaux. Ce sont des milieux ordinaires ou toutefois le maillage bocager est présent. Entre ces sites et les deux vallées, un espace agricole ou naturel constitue de fait un espace tampon.

**Le bocage est inventorié aux abords de ces sites**. Et, les OAP portent une attention continue à la gestion des nouvelles lisières urbaines pour qu'elles contribuent, à travers les plantations qui y seront effectuées, au renforcement de

**Projets d'ISDI**



| Secteur | Superficie | Inventaire et enjeux Zones Humides | Enjeux fonctionnalité écologique et rôle dans la TVB | Situation |
|---|---|---|---|---|
| 3 – Projet d'ISDI au Puiset Doré | 10 ha | 2.5 ha en zone humide | 1.5 km du périmètre de l'Arrêté de Protection de biotope des Landes du Fuilet<br><br>Argilière en exploitation et anciennes argilières dont plans d'eau et landes humides en voie de fermeture<br><br>Potentialités liées à la diversité des milieux |  |

| Secteur | Superficie | Inventaire et enjeux Zones Humides | Enjeux fonctionnalité écologique et rôle dans la TVB | Situation |
|---|---|---|---|---|
| 4 – Projet d'ISDI à la Chaussaire | 9.62 ha | 1.5 ha en zone humide | Argilière en activité<br>En bordure sud de la ZNIEFF de type 1 : Zones de bocages et d'extraction d'argile près de la Chaussaire |  |

**Les deux secteurs concernés correspondent à des carrières autorisées en cours d'exploitation qui ont donc été considérées comme mettant en œuvre toutes les dispositions visant à réduire ou à compenser leurs effets sur l'environnement. Elles font donc l'objet de plans de remise en état :**

- Arrêté D3-2009 n°253 pour l'ensemble du périmètre de la zone Ad de la Chaussaire jusqu'en avril 2019.
- Arrêté DIDD/BPEF/2016 n°338 pour une partie du secteur Ad au Puiset Doré (demande de prolongement de l'autorisation d'exploiter jusqu'en juillet 2019).

**Par ailleurs,**

Les landes argileuses du secteur du Fuilet/Puiset-Doré/la Chaussaire sont reconnues pour leur très haut intérêt naturel ainsi que l'atteste l'Arrêté Préfectoral de protection des Biotopes signé en 1998 pour la lande des Recoins (Le Fuilet).

La commune nouvelle étudie d'ailleurs actuellement la possibilité de mise en place d'une réserve naturelle régionale dont les contours restent encore à préciser, mais dont le cœur serait le périmètre de l'arrêté de biotope. Il s'agit d'un outil de gestion et de protection effectif du secteur à enjeu environnemental majeur du territoire.

Ces landes sont exploitées et étaient entretenues depuis des siècles par les artisans potiers. Il en résulte un paysage très original composé d'une multitude de fosses d'extraction dont la qualité de l'eau est extrêmement pure. Malheureusement, une habitude de comblement de ces fosses par divers déchets (gravats, terre végétale, déchets ménagers…) reste tenace et se poursuit de façon désorganisée. Il en résulte une forte banalisation de ces paysages originaux de même qu'une paupérisation spécifique significative.

C'est dans cet état d'esprit que les élus souhaitent que soit organisé sur le territoire de Montrevault-sur-Evre, le recyclage et la mise en décharge de matériaux inertes de classe 3. Ne disposant pas d'une carrière désaffectée de roche massive pouvant accueillir ces volumes, l'attention s'est portée sur des sites d'extraction de l'argile.

Les 2 sites pressentis se trouvent effectivement dans un périmètre à haute richesse naturelle, bien qu'exploités actuellement. Ils ne constituent donc cependant pas à l'heure actuelle les espaces les plus riches. Seules les études « faune/flore », « zones humides » à venir et dont certaines sont engagées, permettront de confirmer ou non et sous quelles conditions, que ces sites pressentis peuvent devenir des ISDI sans porter atteinte aux richesses en place. Il va de soi que, dans ce territoire, le bénéfice de la mise en place d'une ou deux ISDI sera très important sur la richesse faunistique et faunistique en organisant cette mise en décharge et en stoppant les remblaiements anarchiques mais conséquents qui chaque jour altèrent des parcelles très sensibles.

Les deux sites concernés comportent des secteurs de zones humides inventoriés dans le cadre du SAGE Evre, Thau, Saint Denis qui pour certaines n'avaient pas été identifiées dans le cadre des arrêtés préfectoraux d'exploitation ou de renouvellement d'exploitation des argilières. L'identification précise des zones humides sera un préalable à l'aménagement de ce type d'installations. Ils sont également susceptibles de receler des espèces ou des habitats. L'exploitation en tant qu'ISDI génèrera également un trafic poids lourds et des modifications du paysage.

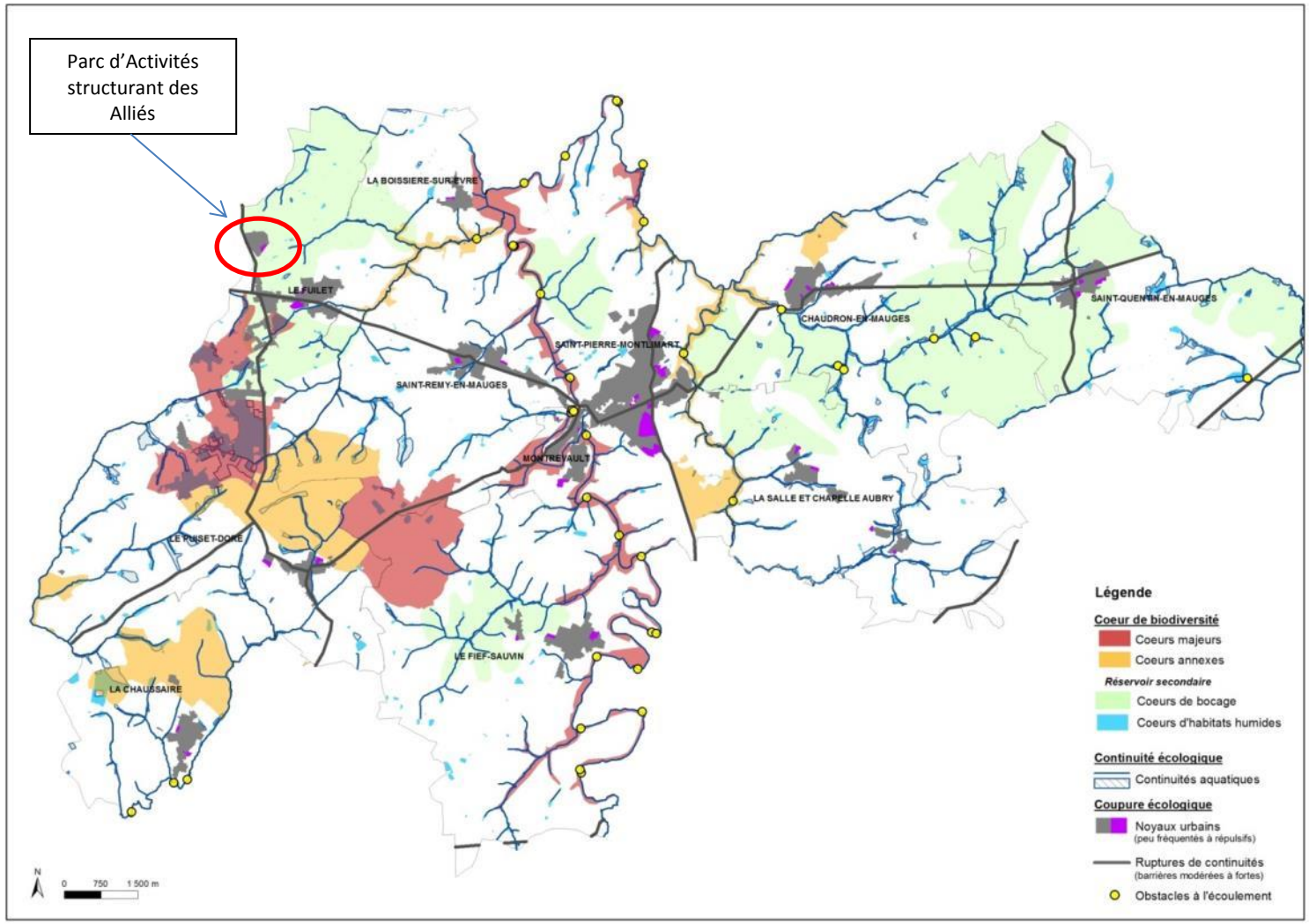
Les projets d'ISDI constituent des opportunités pour appréhender de manière globale la gestion et la restauration des potentialités écologiques des anciennes argilières :

- Leurs études réglementaires et pré-opérationnelles en vue d'obtenir les autorisations d'exploiter au titre du Code de l'Environnement détermineront précisément les enjeux de fonctionnalité des secteurs en question, ainsi que ceux des habitats ou espèces susceptibles d'être directement impactés qui devront donner lieu à compensation : cette compensation sera une opportunité pour restaurer d'autres secteurs des Landes du Fuilet ;
- Les ISDI vont permettre de gérer les déchets inertes ;
- En fin d'exploitation, les emprises des ISDI pourront retourner à l'agriculture et/ou contribuer elles-mêmes au renforcement de la biodiversité.

En conclusion, la zone Ad est susceptible d'impacter des zones humides à hauteur de 4 ha (soit 1% des zones humides inventoriées dans le PLU à l'échelle de la commune et 0.05 % en ajoutant les zones humides pédologiques inventoriées dans le SAGE). Les modalités de gestion des Landes du Fuilet s'inscrivent dans une dimension globale de reconquête de ces espaces. Les mesures de réduction et/ou de compensation qui sont à prévoir pour les ISDI devront contribuer à renforcer la biodiversité. Au final, les gains en termes de biodiversité peuvent être considérés comme supérieurs aux effets négatifs de court terme.

## c) Prise en compte de la Trame verte et bleue

**Localisation des secteurs de projet au sein de la trame verte et bleue**

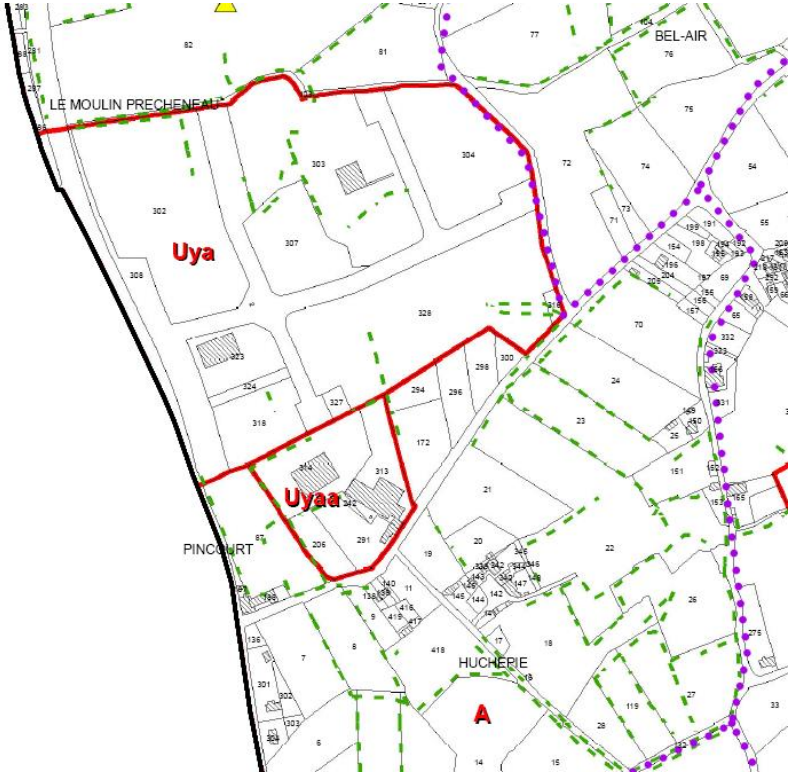



Parmi les milieux sensibles, **les « hots spots » de biodiversité et les vallées sont classés en zone N.** Ils reprennent notamment les milieux remarquables dotés de protection règlementaires (dont l'arrêté de protection de biotope des Landes du Fuilet) et pour lesquels l'évaluation des incidences a été effectuée dans le chapitre précédent.

**Les zones humides inventoriées font l'objet d'une protection systématique** par une trame spécifique (399 ha inventoriés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme) et un règlement permettant d'assurer leur protection. De plus, des inventaires complémentaires ont été réalisés sur ces secteurs de projet qui ont permis d'adapter les périmètres en vue de ne pas intersecter les zones humides situées en périphérie des agglomérations.

**Le bocage inventorié,** élément structurant de la trame verte et bleue, **fait également l'objet d'une protection systématique** (998 km inventoriés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme) et d'une gestion en conséquence, développée dans les OAP.

En effet, les OAP portent une attention continue à la gestion des nouvelles lisières urbaines, en particulier pour les zones en extension urbaine classées AU, pour qu'elles contribuent, à travers les plantations qui y seront effectuées, au renforcement de la perméabilité de ces secteurs. Cette disposition s'applique donc particulièrement **dans les cœurs annexes de biodiversité** identifiés en raison de la densité du bocage. Ces secteurs sont classés en zone A ou N.




Par ailleurs, **le parc d'activités structurant des Alliés**, qui constitue un espace urbanisé isolé au sein du cœur annexe situé au nord-ouest de la commune nouvelle et par ailleurs dans un réservoir bocager selon le SRCE , est également doté de la protection du bocage au titre de la loi « paysage ». En outre les dispositions de gestion des espaces verts  et collectifs de la zone Uya correspondantes sont favorables au maintien de la biodiversité (recherche de l'engazonnement maximal des espaces extérieurs, plantations nouvelles adaptées en particulier).

# D. INDICATEURS DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

Conformément aux dispositions de l'article L153-27 du Code de l'Urbanisme, afin de permettre le suivi de la mise en œuvre du PLU dans les 9 ans suivant l'approbation du PLU, un certain nombre d'indicateurs sont mis en place. Ces indicateurs ont servi a élaboré le document et en particulier à étayer les réflexions notamment en ce qui concerne les objectifs de maitrise de la consommation d'espaces agricoles ou naturels.

Dans la mesure où ces indicateurs visent aussi à assurer le suivi de l'articulation du PLU avec le SCOT, la cohérence des données de suivi a été recherchée également.

| THEMATIQUE | Objectifs du PADD | SOURCE |
|---|---|---|
| **Démographie** | **Un rythme de croissance global** : +0.9%/an<br>Dont 1.4% pour le pôle et 0.7% pour les autres bourgs<br>soit **+ 1500 habitants** | • INSEE |
| **Logement** | besoin théorique de **900 à 950 logements** supplémentaires<br>**45%** de la production des logements nouveaux **dans le pôle** (cf SCOT)<br>**5**% à court et moyen terme **à 10%** à long terme **de logements locatifs sociaux** en concentrant **80% de ces logements au sein du pôle (cf PDH)**<br>Production de logements en **accession sociale : 8 en moyenne par an** | • Evolution du nombre de logements, de logements locatifs sociaux et en accession sociale et localisation pôle et bourgs<br>• Suivi des permis d'aménager et de construire de logements neuf : INSEE, SITADEL, Observatoire de la Communauté d'Agglomération en fonction de leur situation dans l'enveloppe urbaine ou en dehors et de la densité des opérations<br>• Surface des zones AU aménagées en distinguant les surfaces viabilisées en attente et celles achevées<br>• Actions foncières : droit de préemption, acquisitions amiables |
| **Mode d'urbanisation** | **30% des logements en densification et renouvellement dans les enveloppes urbaines avec une densité moyenne de 18 à 20 logements par ha.**<br>Densité moyenne pour les opérations **en extension**: **entre 16 et 18 logements par ha**<br>La superficie en extension à vocation d'habitat est limitée à **40 hectares.** | |

| | | |
|---|---|---|
| **Activités** | Mettre en valeur la ruralité :<br>Place de l'agriculture dans l'identité et le projet de territoire<br>Identification des changements de destination<br>Maitrise de la consommation foncière des espaces agricoles et naturels : voir objectifs de consommation foncière maximale pour l'habitat et l'activité de 40+14+4 ha **soit 58 ha au total au terme du PLU** | • Evolution de la SAU (RPG – Géoportail)<br>• Evolution du nombre d'exploitations et d'exploitants (INSEE, Chambre d'Agriculture, Commune)<br>• Permis de construire autorisés pour les changements de destination : SITADEL, Observatoire de l'Agglomération<br>• Superficie de zones AU consommées : PLU<br>• Suivi des autorisations d'exploiter des carrières et ISDI |
| | Organisation de l'offre des parcs d'activités :<br>**Parc structurant des Alliés :**<br>L'extension des Alliés ne sera possible que dans les conditions suivantes :<br>- si la commercialisation des emprises est réalisée à hauteur de 60%<br>- et/ou si les lots existants n'offrent plus une diversité de taille suffisante, excluant de fait une catégorie d'entreprises demandeuses.<br><br>**Parc intermédiaire de Belleville :**<br>Son extension est limitée à **14ha**. Elle ne sera possible que dans les conditions suivantes :<br>Si la disponibilité dans les zones existantes est inférieure ou égale à 8 ha ; Et/ou si les lots existants n'offrent plus une diversité de taille suffisante, excluant de fait une catégorie d'entreprises demandeuses.<br><br>La superficie en extension à vocation **d'activités de proximité dans les autres communes** est limitée à **4 ha.** | • Permis de construire à usage d'activité : SITADEL, Observatoire de l'Agglomération<br>• Surface des zones AU aménagées en distinguant les surfaces viabilisées en attente et celles achevées : Commune<br>• Suivi du taux de remplissage des zones d'activités : potentiel foncier disponible – Commune et Communauté d'Agglomération<br><br>• Evolution du nombre d'emplois : INSEE, Commune |
| **Equipements, animations, tourisme** | Conforter le rôle structurant du pôle et notamment de ses deux centres bourgs<br>Renforcer les complémentarités y compris avec les territoires voisins : les continuités douces en sont une formalisation explicite<br>Mettre en valeur les atouts du territoire et des bourgs par les équipements structurants et la structuration de l'offre touristique | • Nouveaux services et équipements proposés, localisation, accessibilité : Commune<br>• Linéaire de continuités douces aménagé : Commune |

| | | |
|---|---|---|
| **Déplacements** | Evolution de la part des déplacements domicile/travail<br>Aménagements urbains favorisant l'intermodalité (aménagement d'arrêts de transports collectifs, aire de co-voiturage…)<br>Linéaires de continuités douces aménagés dans les bourgs | • INSEE<br>• Communauté d'Agglomération<br>• Commune |
| **Environnement et Paysages** | Protection des sites emblématiques<br>Prise en compte de la trame verte et bleue<br>Mise en valeur de la ruralité | • Evolution des superficies des zonages règlementaires et d'inventaire : DREAL<br>• Evolution des superficies de zones humides : PLU, autorisations loi sur l'eau des projets d'aménagement (dont projets routiers, lotissements…)<br>• Evolution des superficies de boisements : PLU, CRPF<br>• Evolution du linéaire bocager : PLU, suivi de l'activité de la commission bocage<br>• Linéaire de réseau d'assainissement collectif amélioré (mise en séparatif) : Commune<br>• Travaux d'aménagement du réseau eaux pluviales : Commune<br>• Evolution des capacités résiduelles des stations d'épuration : Commune |
| **Transition énergétique** | Etre économe en ressources<br>Valoriser le potentiel en énergies renouvelables | • Evolution du nombre d'installations de production d'énergie renouvelable et puissance installée : permis de construire, déclaration préalable, suivi PCET<br>• Déclarations préalable de travaux d'amélioration énergétique des bâtiments : permis de construire, déclaration préalable, suivi PCET<br>• Linéaires de circulation douce créés (aménagement nouveau, convention de passage…) : commune |

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| **Risques et nuisances** | Prise en compte des risques effondrement, nuisances sonores, proximité d'activité | • Suivi de la connaissance sur le risque cavités : DREAL, commune<br>• Nombre d'installations classées pour la protection de l'environnement : DREAL<br>• Evolution du trafic routier sur les axes départementaux : Conseil Départemental |

# E. ANNEXES

# 1. Evaluation du potentiel fonciers des secteurs de densification dans les bourgs

Méthode :

Le repérage du potentiel foncier a été effectué au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT et sur les secteurs d'extension potentiels qui sont ressortis de l'analyse urbaine et paysagère menée en amont. Plusieurs cartographies ont été élaborées par les communes au fur et à mesure de la maturation des réflexions, notamment en ce qui concerne l'intérêt pour le projet de PLU de favoriser le renouvellement urbain dans les bourgs.

Les ilots ont ensuite été qualifiés en fonction de leur dureté foncière.

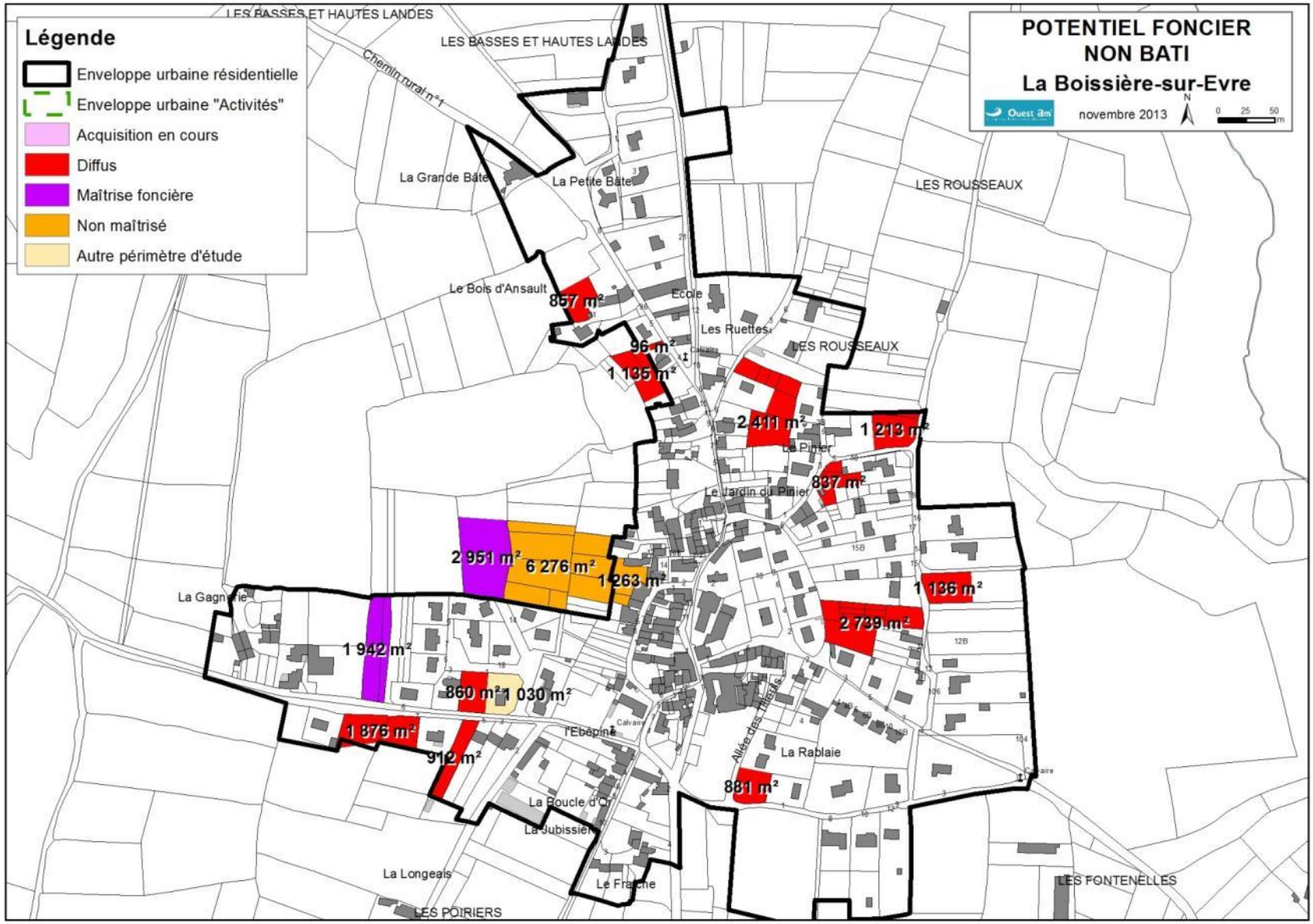


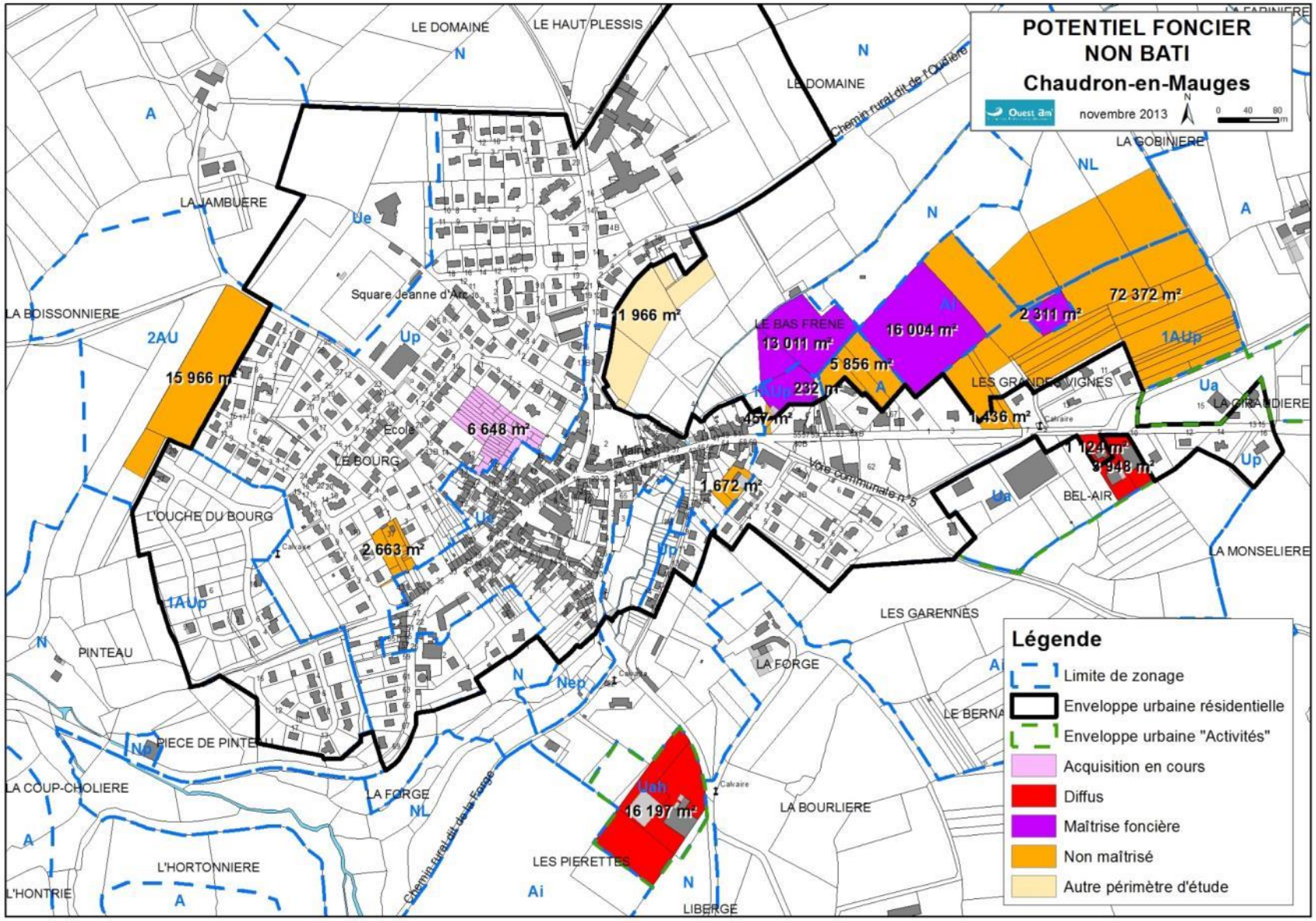

La catégorie « diffus » correspond à des parcelles nues ou parties de parcelles bâties de petites tailles, isolées ou non. Le caractère « morcelé » de ce foncier le rend complexe à mobiliser ou/et peu intéressant pour mener une opération publique du fait de sa faible superficie. Il reste cependant un potentiel de densification « naturelle » suivant les souhaits ou les besoins des propriétaires.

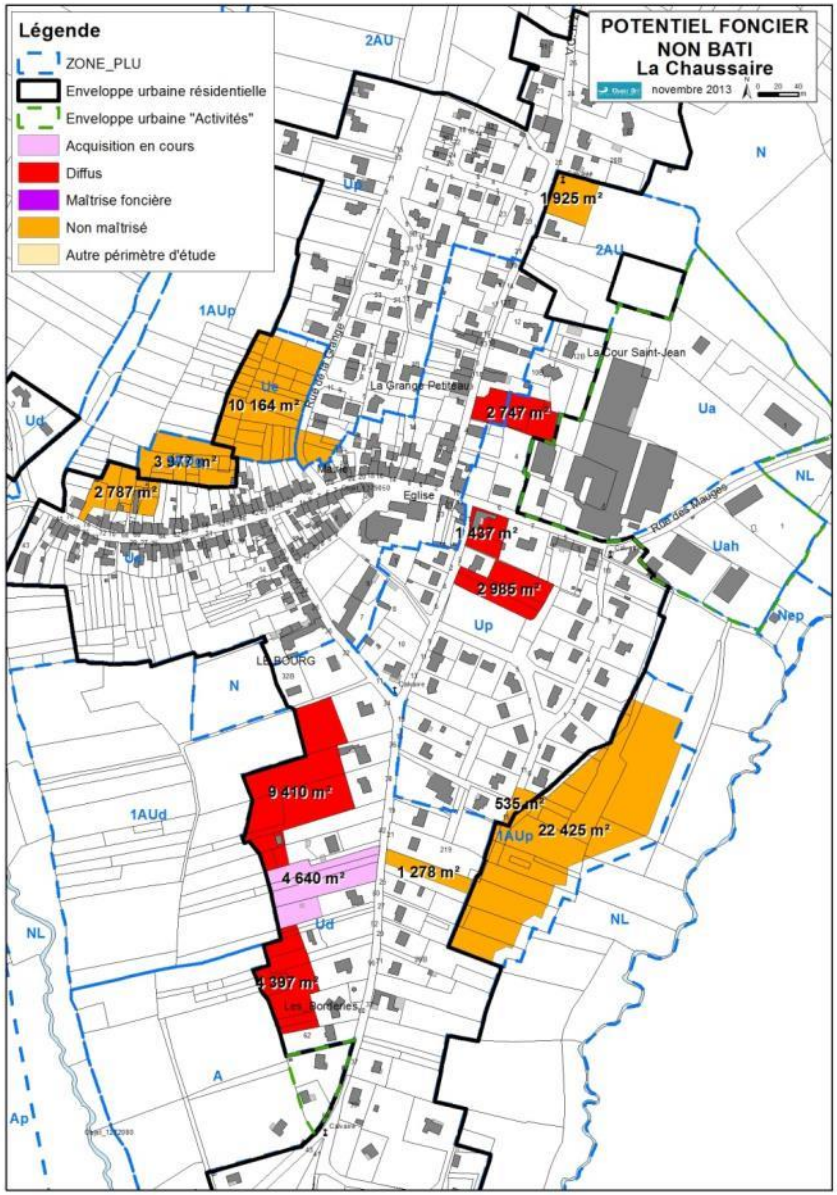
La catégorie « autre périmètre d'étude » concerne des secteurs qui ont fait l'objet d'un repérage pour des raisons très diverses (vente en cours, continuité d'agglomération…) qui n'ont pas vocation à être considérés comme du potentiel foncier.

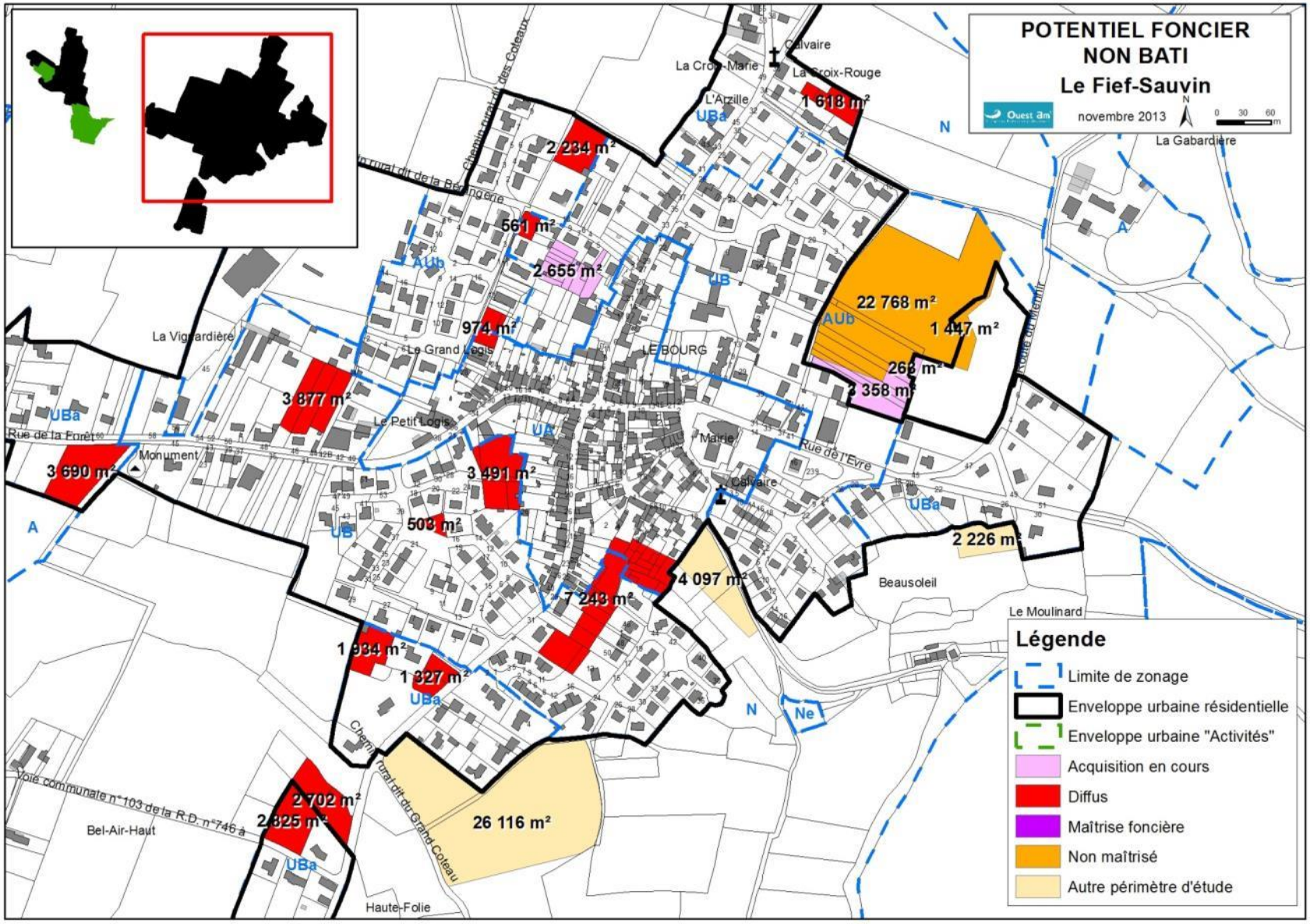
Ce potentiel a ensuite été croisé avec les objectifs de production de logements pour le territoire et pour chaque bourg, dans l'enveloppe urbaine et en extension, pour sa contribution au projet urbain et avec sa situation du point de vue de la desserte en réseaux. Au final, le potentiel retenu retient majoritairement les parcelles qui ont été identifiées ci-après (novembre 2013) et de nouvelles parcelles qui ont été révélées à toutes les phases de la réflexion, y compris jusqu'à l'arrêt du PLU.

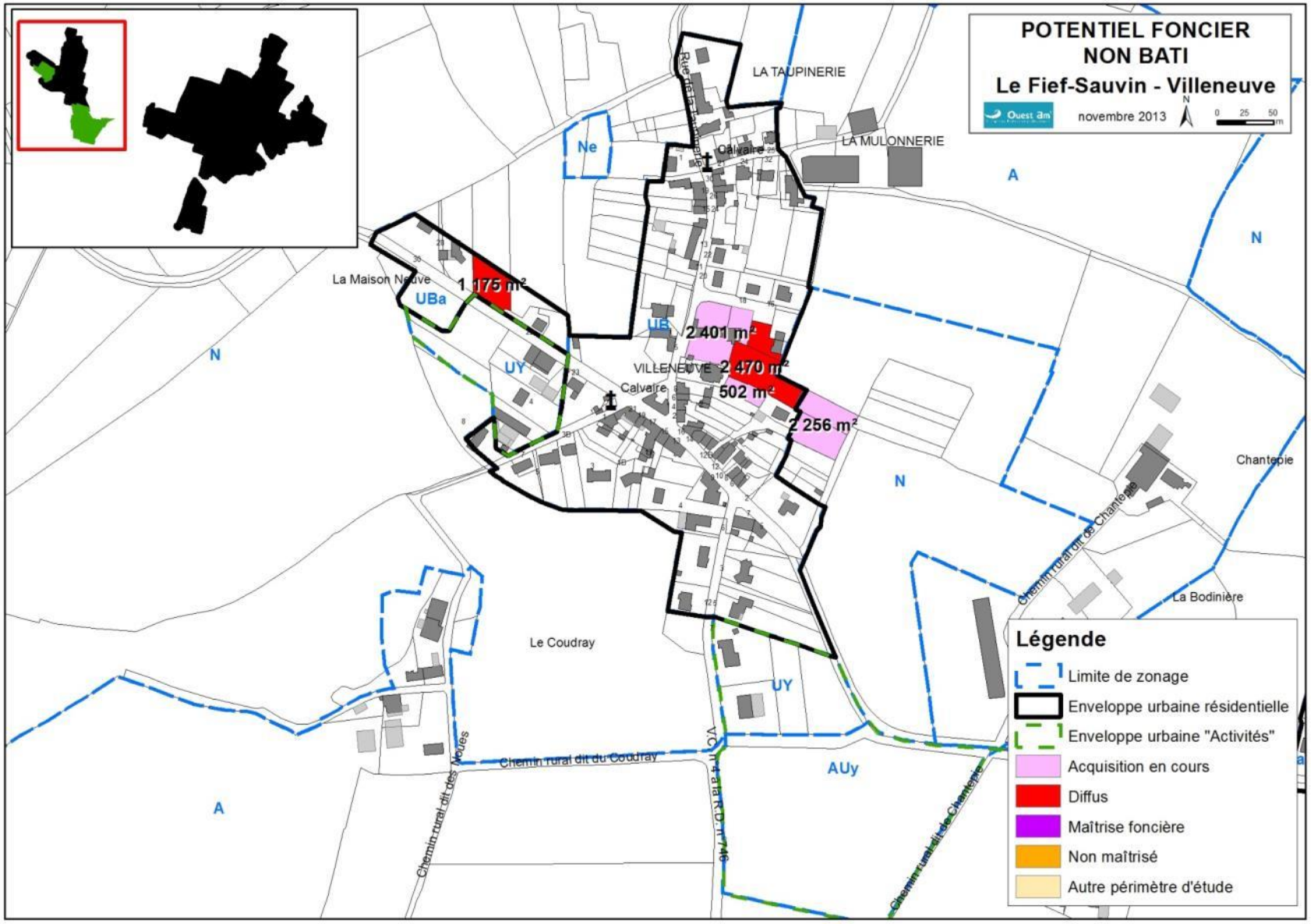
Les cartographies ci-dessous illustrent la méthode de travail au moment du PADD (automne 2013). Ensuite, des ajustements ont pu être pratiqués avant de formaliser l'objectif final de foncier destiné au logement et sa traduction dans le zonage du PLU en particulier, tant en ce qui concerne le potentiel que la limite de l'enveloppe urbaine (cas de terrains en extension non desservis par exemple).

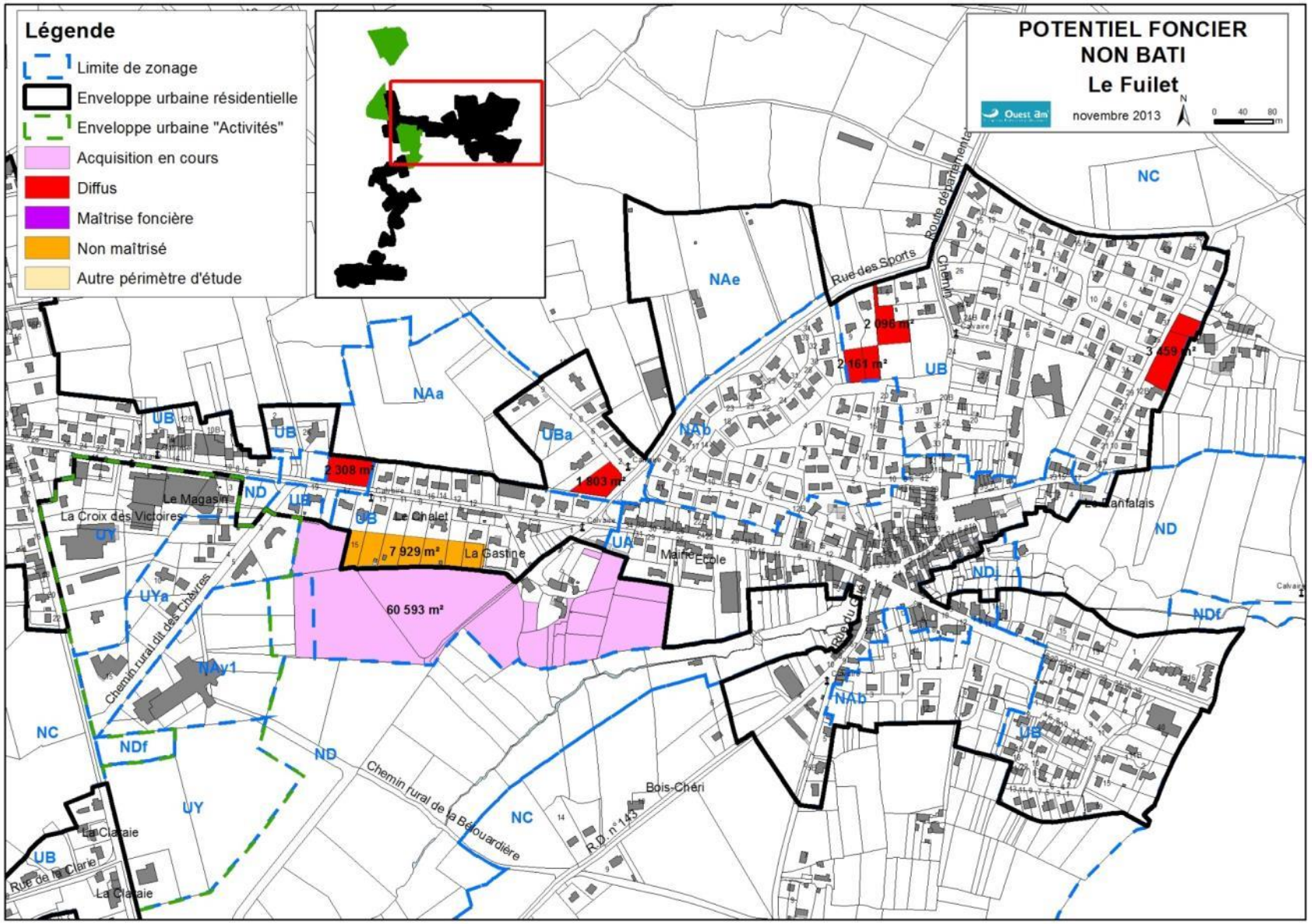

POTENTIEL FONCIER
NON BATI
La Boissière-sur-Evre
novembre 2013
Légende
Enveloppe urbaine résidentielle
Enveloppe urbaine "Activités"
Acquisition en cours
Diffus
Maîtrise foncière
Non maîtrisé
Autre périmètre d'étude
LES BASSES ET HAUTES LANDES
Chemin rural n°1
La Grande Bâte
La Petite Bâte
LES ROUSSEAUX
Le Bois d'Ansault
857 m²
Ecole
Les Ruettes
96 m²
1 135 m²
2 411 m²
1 213 m²
Le Pinier
837 m²
Le Jardin du Pinier
2 951 m²
6 276 m²
1 263 m²
1 136 m²
2 739 m²
La Gagnerie
1 942 m²
860 m²
1 030 m²
1 876 m²
912 m²
l'Ebépinè
Calvaire
Allée des Tilleuls
La Rablaie
881 m²
La Boucle d'Or
La Jubissière
La Longeais
Le Fraiche
LES FONTENELLES
LES POIRIERS

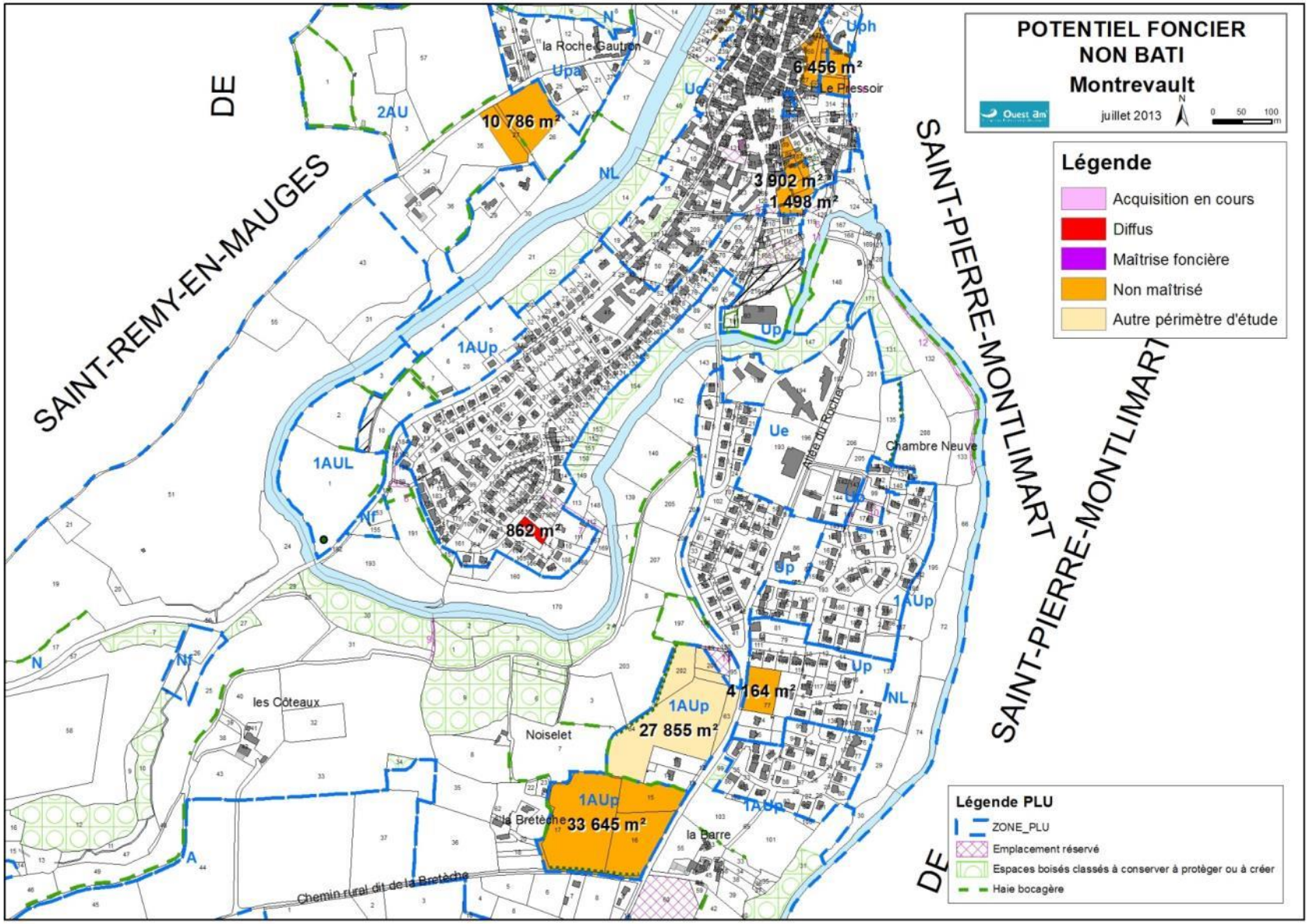

POTENTIEL FONCIER
NON BATI
Chaudron-en-Mauges
novembre 2013
LE DOMAINE
LE HAUT PLESSIS
LA JAMBUERE
LA BOISSONNIERE
Square Jeanne d'Arc
Ecole
LE BOURG
Mairie
L'OUCHE DU BOURG
PINTEAU
PIECE DE PINTEAU
LA COUP-CHOLIERE
L'HORTONNIERE
L'HONTRIE
LA FORGE
Chemin rural dit de la Forge
LES PIERETTES
LIBERGE
LA BOURLIERE
LES GARENNES
LA MONSELIERE
BEL-AIR
LA GRANDIERE
LES GRANDES VIGNES
LE BAS FRENE
LA GOBINIERE
Chemin rural dit de l'Ouchère
Voie communale n°5
15 966 m²
6 648 m²
2 663 m²
1 966 m²
1 672 m²
13 011 m²
5 856 m²
232 m²
457 m²
16 004 m²
2 311 m²
72 372 m²
1 436 m²
1 124 m²
9 948 m²
16 197 m²
Légende
Limite de zonage
Enveloppe urbaine résidentielle
Enveloppe urbaine "Activités"
Acquisition en cours
Diffus
Maîtrise foncière
Non maîtrisé
Autre périmètre d'étude

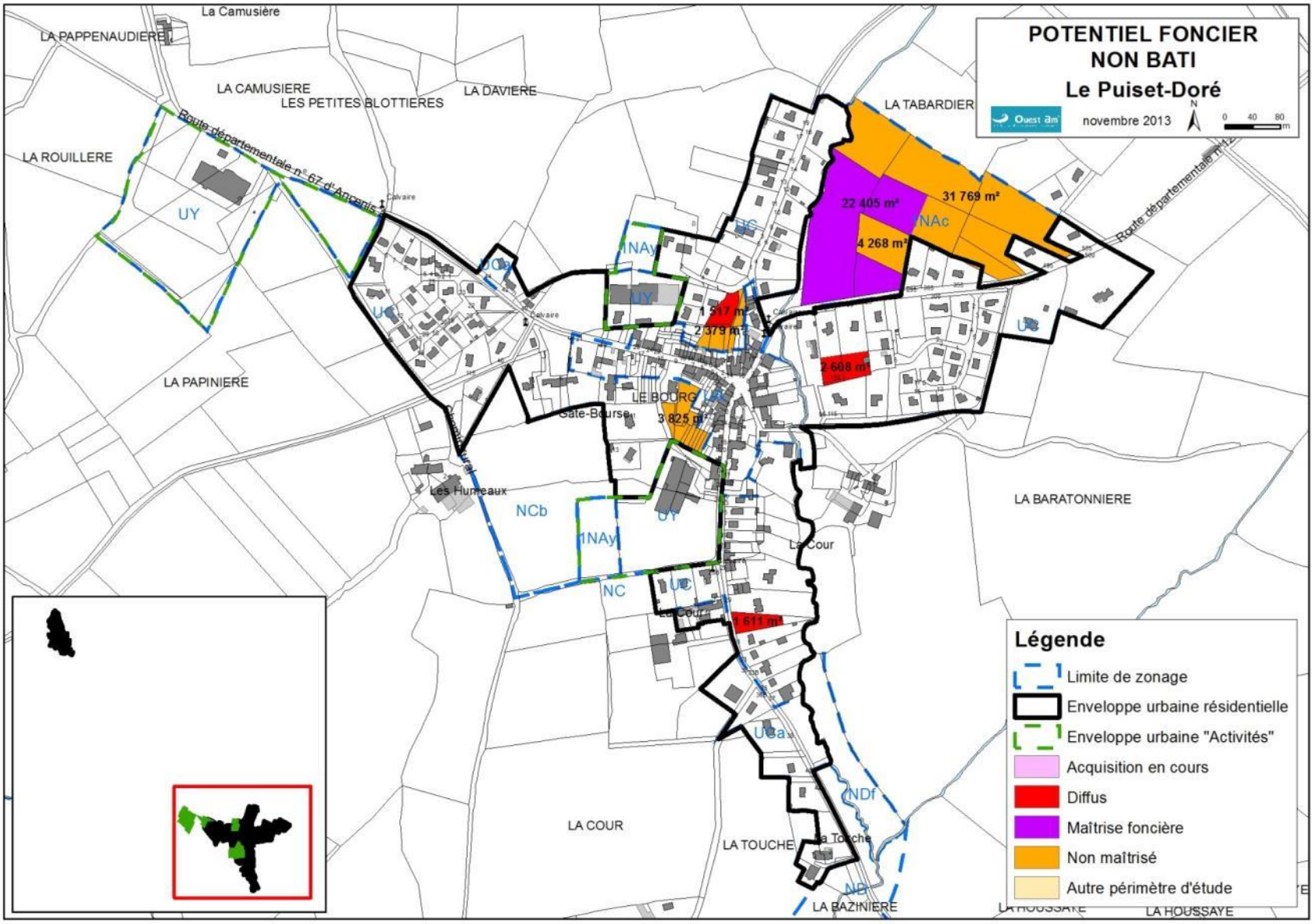

Légende
ZONE_PLU
Enveloppe urbaine résidentielle
Enveloppe urbaine "Activités"
Acquisition en cours
Diffus
Maîtrise foncière
Non maîtrisé
Autre périmètre d'étude
POTENTIEL FONCIER
NON BATI
La Chaussaire
novembre 2013
2AU
N
1 925 m²
2AU
1AUp
La Cour Saint-Jean
Ue
10 164 m²
La Grange Petiteau
2 747 m²
Ua
Ud
3 372 m²
2 787 m²
Eglise
NL
1 497 m²
Route des Maugers
Uah
2 985 m²
Up
Nep
LE BOURG
N
9 410 m²
535 m²
1AUd
1AUp
22 425 m²
1 278 m²
4 640 m²
Ud
NL
NL
2 397 m²
A
Ap

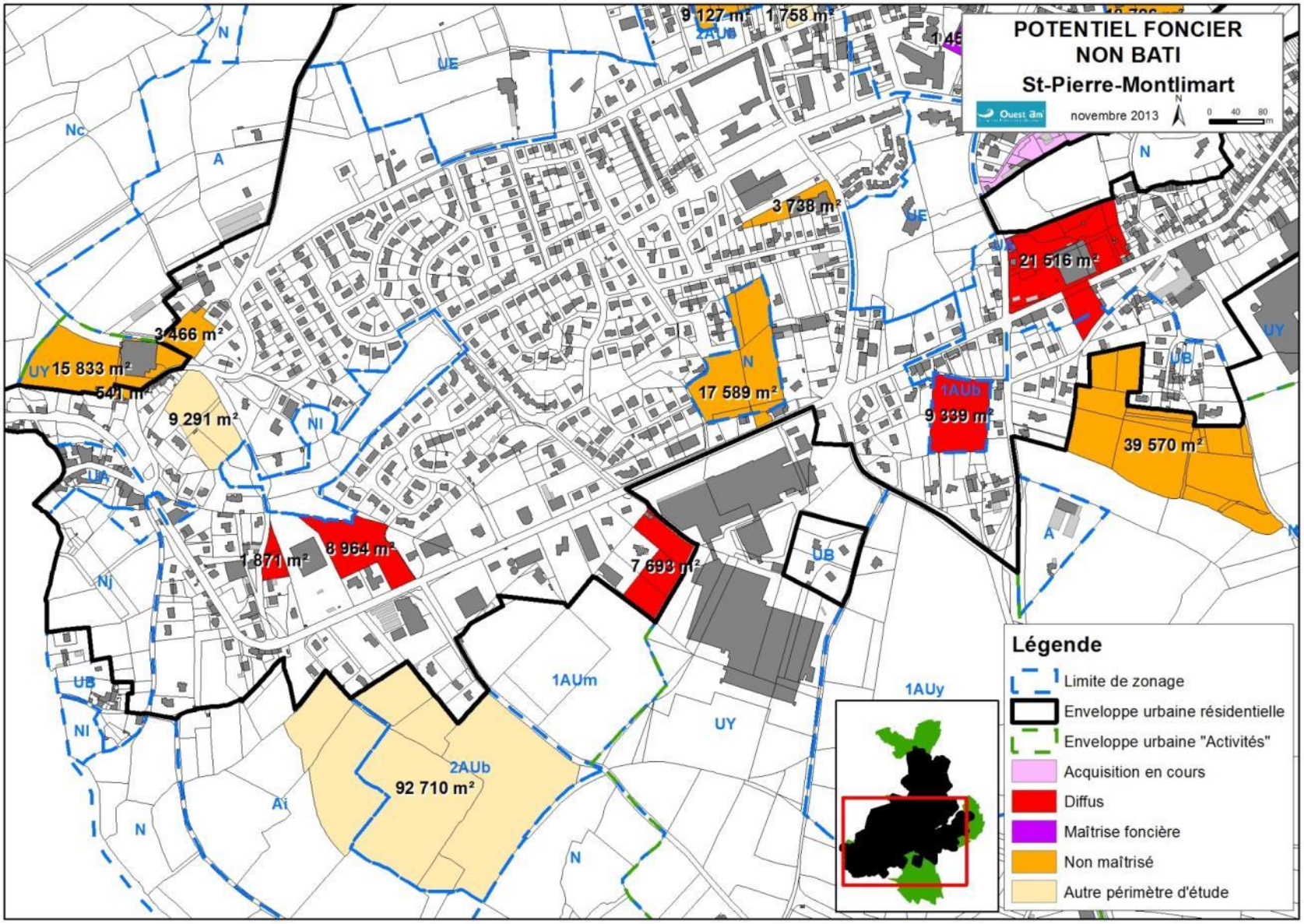

POTENTIEL FONCIER
NON BATI
Le Fief-Sauvin
novembre 2013
Légende
Limite de zonage
Enveloppe urbaine résidentielle
Enveloppe urbaine "Activités"
Acquisition en cours
Diffus
Maîtrise foncière
Non maîtrisé
Autre périmètre d'étude
1 618 m²
2 234 m²
661 m²
2 655 m²
974 m²
22 768 m²
1 447 m²
268 m²
2 358 m²
3 877 m²
3 690 m²
3 491 m²
503 m²
4 097 m²
7 243 m²
2 226 m²
1 934 m²
1 827 m²
2 702 m²
2 825 m²
26 116 m²
La Croix-Marie
Calvaire
La Croix-Rouge
L'Arzille
La Gabardière
La Vignardière
Le Grand Logis
LE BOURG
Le Petit Logis
Rue de la Forêt
Monument
Mairie
Rue de l'Evre
Beausoleil
Le Moulinard
Bel-Air-Haut
Haute-Folie
Route du Mesnil
UBa
AUb
UB
A
N
Ne

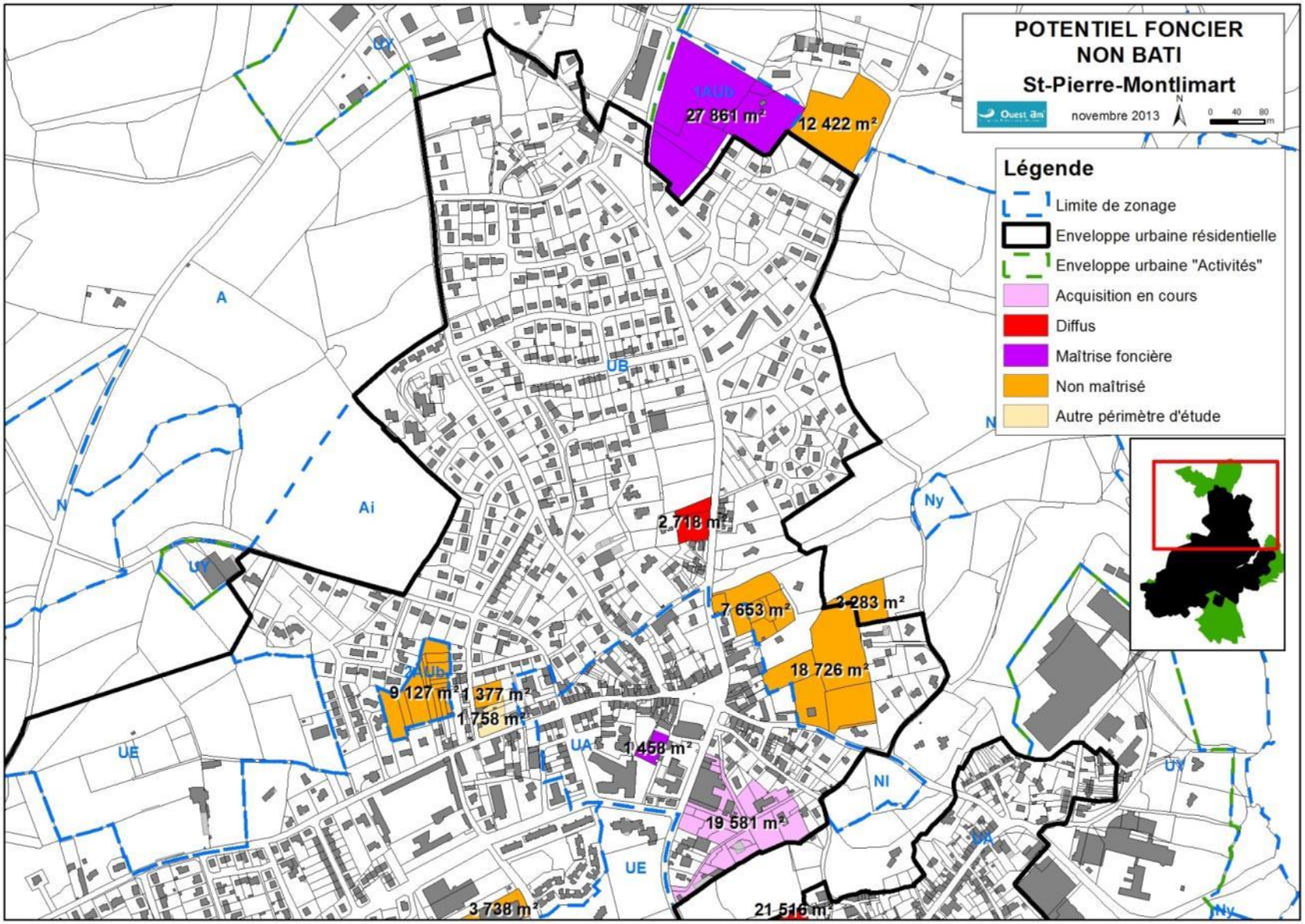

POTENTIEL FONCIER
NON BATI
Le Fief-Sauvin - Villeneuve
novembre 2013
LA TAUPINERIE
LA MULONNERIE
Calvaire
Ne
A
N
La Maison Neuve
1 175 m²
UBa
UB
2 401 m²
2 470 m²
502 m²
2 256 m²
UY
VILLENEUVE
Calvaire
Chantepie
Le Coudray
La Bodinière
Chemin rural dit de Chantepie
Chemin rural dit des Noues
Chemin rural dit du Coudray
VC n°4 à la RD n°746
AUy
Légende
Limite de zonage
Enveloppe urbaine résidentielle
Enveloppe urbaine "Activités"
Acquisition en cours
Diffus
Maîtrise foncière
Non maîtrisé
Autre périmètre d'étude

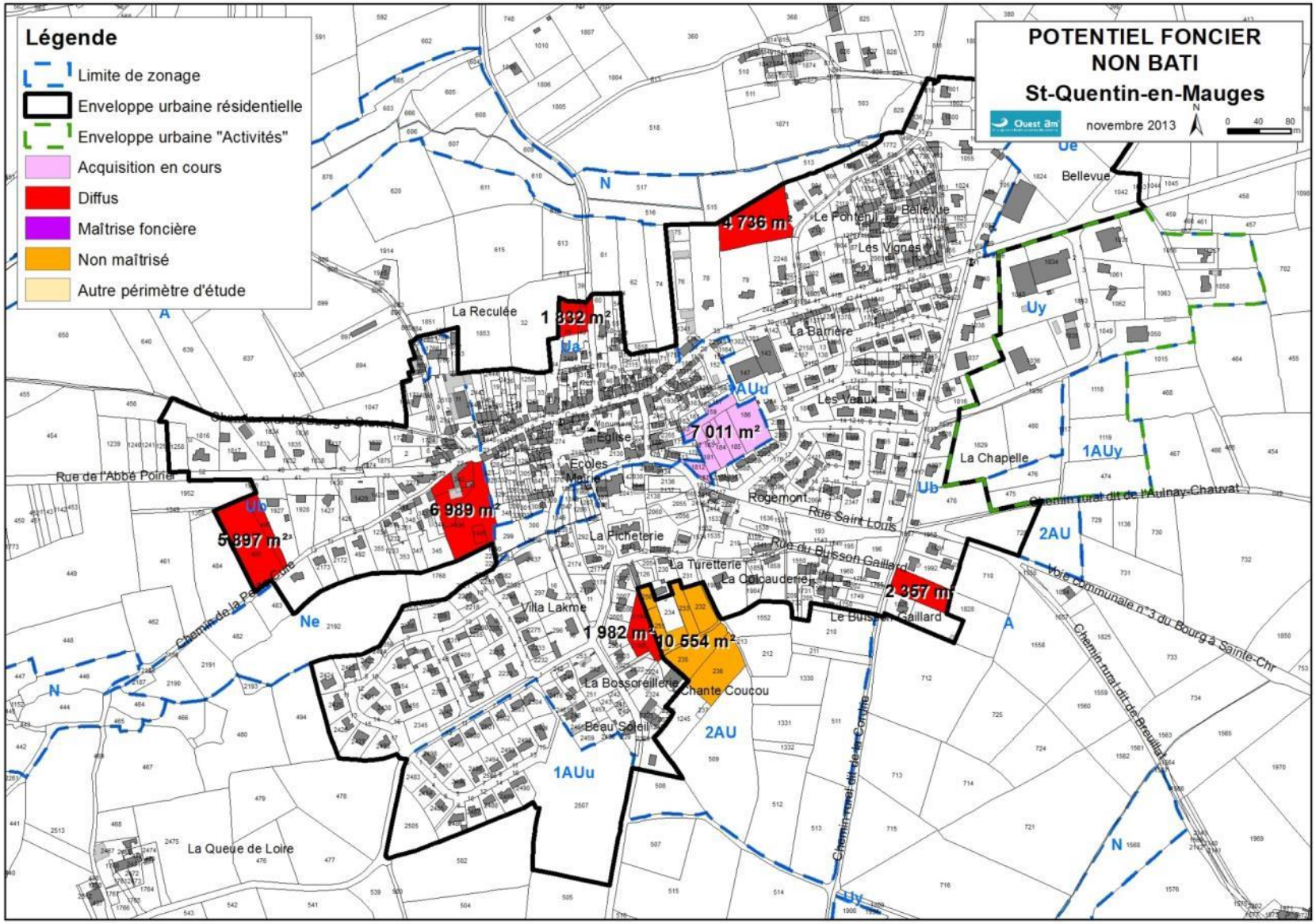

Légende
Limite de zonage
Enveloppe urbaine résidentielle
Enveloppe urbaine "Activités"
Acquisition en cours
Diffus
Maîtrise foncière
Non maîtrisé
Autre périmètre d'étude
POTENTIEL FONCIER
NON BATI
Le Fuilet
novembre 2013
N
0 40 80 m
2 308 m²
1 803 m²
2 096 m²
2 161 m²
3 459 m²
7 929 m²
60 593 m²
UA
UB
UBa
NAa
NAb
NAe
NAy1
NC
ND
NDf
UY
UYa
Rue des Sports
Route de Montreuil
Chemin rural dit des Chèvres
Chemin rural de la Bélouardière
R.D. n°145
Le Magasin
La Croix des Victoires
Le Chalet
La Gastine
Mairie-Ecole
Bois-Chéri
La Clavaie
Rue de la Clavaie

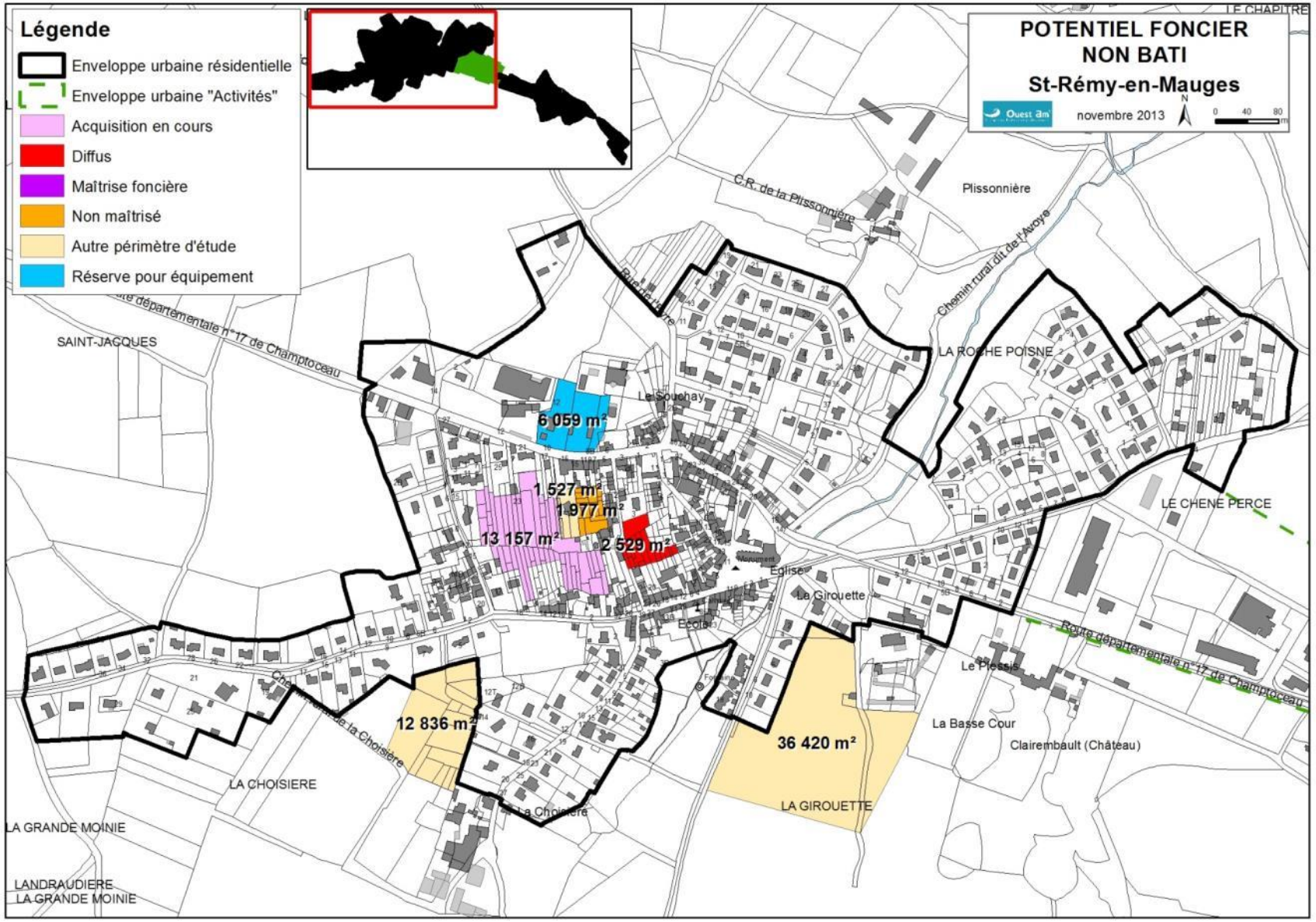

POTENTIEL FONCIER
NON BATI
Montrevault
juillet 2013
Légende
Acquisition en cours
Diffus
Maîtrise foncière
Non maîtrisé
Autre périmètre d'étude
SAINT-REMY-EN-MAUGES
SAINT-PIERRE-MONTLIMART
10 786 m²
6 456 m²
3 902 m²
1 498 m²
862 m²
4 164 m²
27 855 m²
33 645 m²
la Roche-Gautron
Le Pressoir
Chambre Neuve
les Côteaux
Noiselet
la Bretèche
la Barre
Chemin rural dit de la Bretèche
Légende PLU
ZONE_PLU
Emplacement réservé
Espaces boisés classés à conserver à protéger ou à créer
Haie bocagère

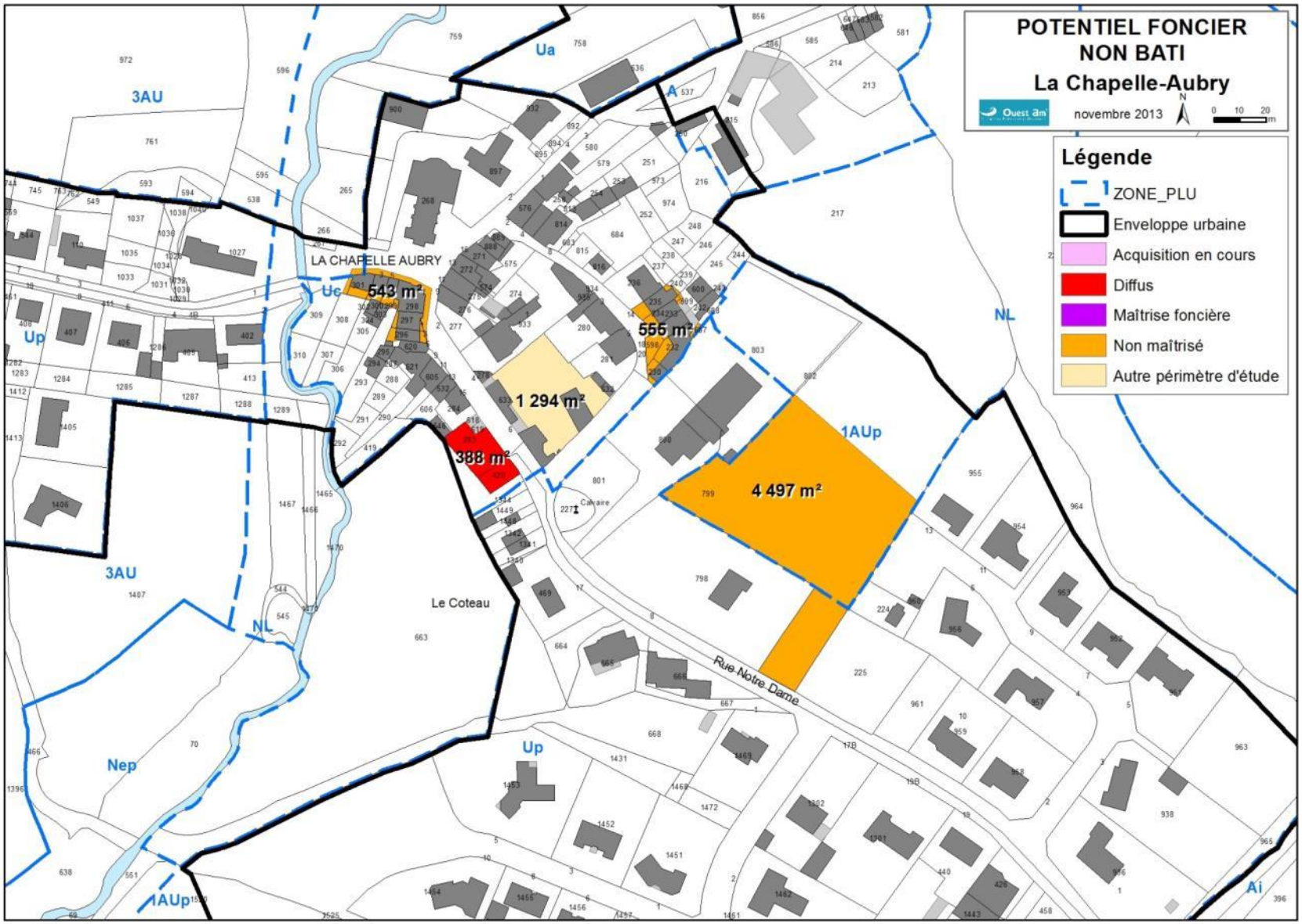

POTENTIEL FONCIER
NON BATI
Le Puiset-Doré
novembre 2013
La Camusière
LA PAPPENAUDIERE
LA CAMUSIERE
LES PETITES BLOTTIERES
LA DAVIERE
LA TABARDIER
LA ROUILLERE
Route départementale n° 67 d'Ancenis
UY
UC
1NAy
NAc
22 405 m²
31 769 m²
4 268 m²
2 379 m²
2 608 m²
LE BOURG
Sate-Bourse
3 825 m²
LA PAPINIERE
Les Humeaux
NCb
NC
UY
1NAy
LA BARATONNIERE
La Cour
1 611 m²
UCa
NDf
LA COUR
LA TOUCHE
LA BAZINIERE
LA HOUSSAYE
Légende
Limite de zonage
Enveloppe urbaine résidentielle
Enveloppe urbaine "Activités"
Acquisition en cours
Diffus
Maîtrise foncière
Non maîtrisé
Autre périmètre d'étude

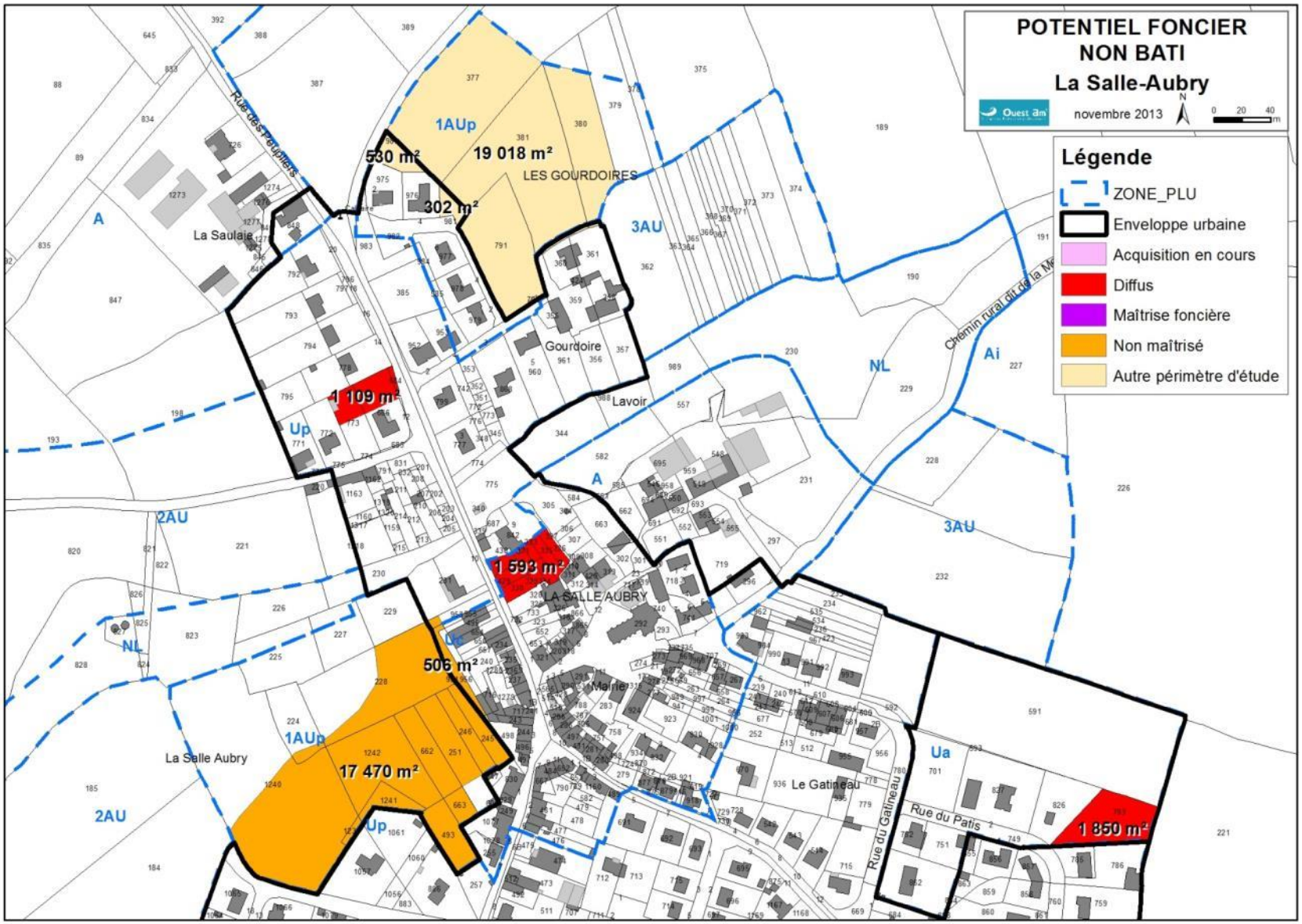

POTENTIEL FONCIER
NON BATI
St-Pierre-Montlimart
novembre 2013
0 40 80 m
9 127 m²
1 758 m²
3 738 m²
21 516 m²
3 466 m²
15 833 m²
541 m²
9 291 m²
17 589 m²
1AUb
9 339 m²
39 570 m²
1 871 m²
8 964 m²
7 693 m²
2AUb
92 710 m²
1AUm
1AUy
Légende
Limite de zonage
Enveloppe urbaine résidentielle
Enveloppe urbaine "Activités"
Acquisition en cours
Diffus
Maîtrise foncière
Non maîtrisé
Autre périmètre d'étude


POTENTIEL FONCIER
NON BATI
St-Pierre-Montlimart
novembre 2013
Légende
Limite de zonage
Enveloppe urbaine résidentielle
Enveloppe urbaine "Activités"
Acquisition en cours
Diffus
Maîtrise foncière
Non maîtrisé
Autre périmètre d'étude
1AUb
27 861 m²
12 422 m²
2 718 m²
7 653 m²
3 283 m²
18 726 m²
2AUb
9 127 m²
1 377 m²
1 758 m²
1 458 m²
19 581 m²
3 738 m²
21 516 m²
A
Ai
N
UY
UB
UE
UA
Ny
Nl


Légende
Limite de zonage
Enveloppe urbaine résidentielle
Enveloppe urbaine "Activités"
Acquisition en cours
Diffus
Maîtrise foncière
Non maîtrisé
Autre périmètre d'étude
POTENTIEL FONCIER
NON BATI
St-Quentin-en-Mauges
novembre 2013
4 736 m²
1 832 m²
7 011 m²
6 989 m²
5 897 m²
2 357 m²
1 982 m²
10 554 m²
La Reculée
Bellevue
Le Pontenil
Les Vignes
La Barrière
Les Veaux
Eglise
Ecoles
Mairie
La Chapelle
Rue de l'Abbé Poirier
Rogemont
Rue Saint Louis
La Picheterie
La Turetterie
La Coucauderie
Rue du Buisson Gaillard
Le Buisson Gaillard
Villa Lakme
La Bossoreillerie
Chante Coucou
Beau Soleil
La Queue de Loire
Chemin rural dit de l'Aulnay-Chauvat
Voie communale n°3 du Bourg à Sainte-Chr
Chemin rural dit de Breuillac
Chemin rural dit de la Corbine
Ua
Ub
Ue
Uy
AUu
1AUu
1AUy
2AU
A
N
Ne


Légende
Enveloppe urbaine résidentielle
Enveloppe urbaine "Activités"
Acquisition en cours
Diffus
Maîtrise foncière
Non maîtrisé
Autre périmètre d'étude
Réserve pour équipement
POTENTIEL FONCIER
NON BATI
St-Rémy-en-Mauges
novembre 2013
N
0 40 80 m
6 059 m²
1 527 m²
1 977 m²
13 157 m²
2 529 m²
12 836 m²
36 420 m²
LE CHAPITRE
Plissonnière
C.R. de la Plissonnière
Chemin rural dit de l'Aroye
SAINT-JACQUES
Le Souchay
LA ROCHE POISNE
LE CHENE PERCE
Eglise
La Girouette
Ecole
Route départementale n°17 de Champtoceau
Le Plessis
La Basse Cour
Clairembault (Château)
LA CHOISIERE
LA GIROUETTE
LA GRANDE MOINIE
LANDRAUDIERE
LA GRANDE MOINIE


POTENTIEL FONCIER
NON BATI
La Chapelle-Aubry
novembre 2013
Légende
ZONE_PLU
Enveloppe urbaine
Acquisition en cours
Diffus
Maîtrise foncière
Non maîtrisé
Autre périmètre d'étude
543 m²
555 m²
1 294 m²
388 m²
4 497 m²
LA CHAPELLE AUBRY
Le Coteau
Rue Notre Dame
Calvaire
Ua
Uc
Up
3AU
NL
Nep
1AUp
A
Ai


POTENTIEL FONCIER
NON BATI
La Salle-Aubry
novembre 2013
0 20 40 m
Légende
ZONE_PLU
Enveloppe urbaine
Acquisition en cours
Diffus
Maîtrise foncière
Non maîtrisé
Autre périmètre d'étude
1AUp
530 m²
19 018 m²
LES GOURDOIRES
302 m²
1 109 m²
1 593 m²
506 m²
17 470 m²
1 850 m²
La Saulaie
Gourdoire
Lavoir
LA SALLE AUBRY
Mairie
La Salle Aubry
Le Gatineau
Rue du Gatineau
Rue du Patis
Chemin rural dit de la M
A
Up
2AU
3AU
NL
Ai
Ua

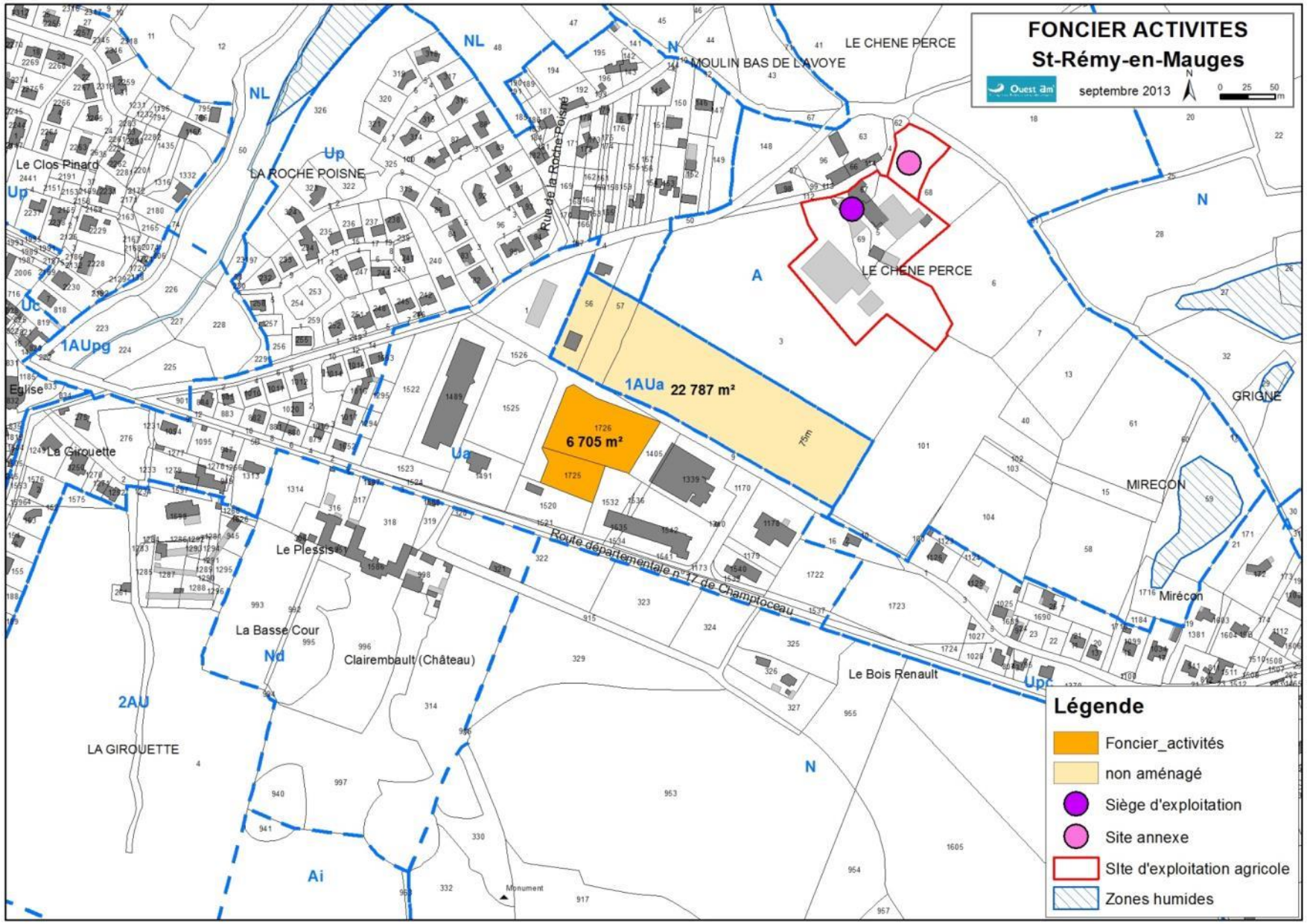
# 2. Diagnostic du potentiel foncier des zones d'activités

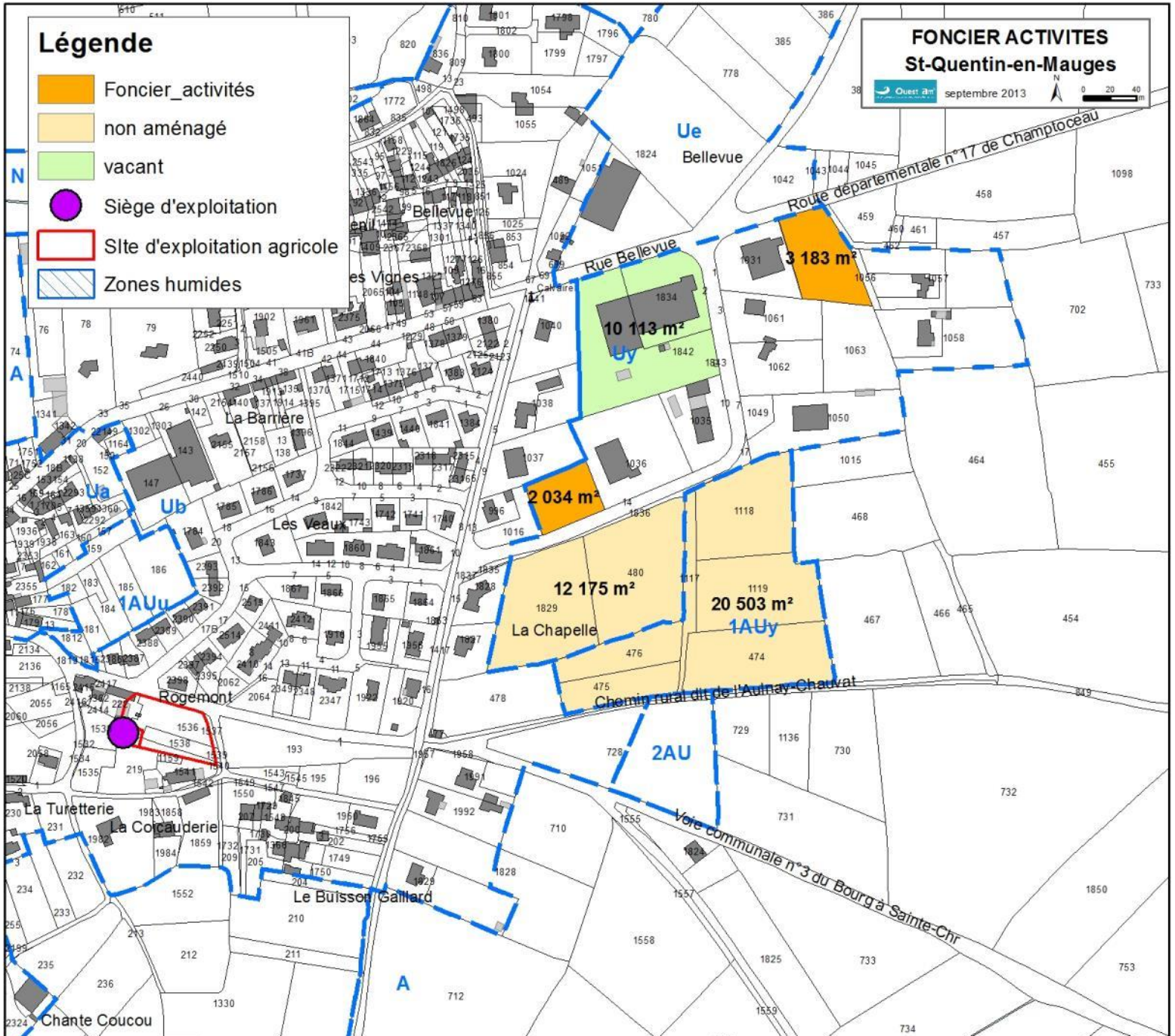
Méthode :

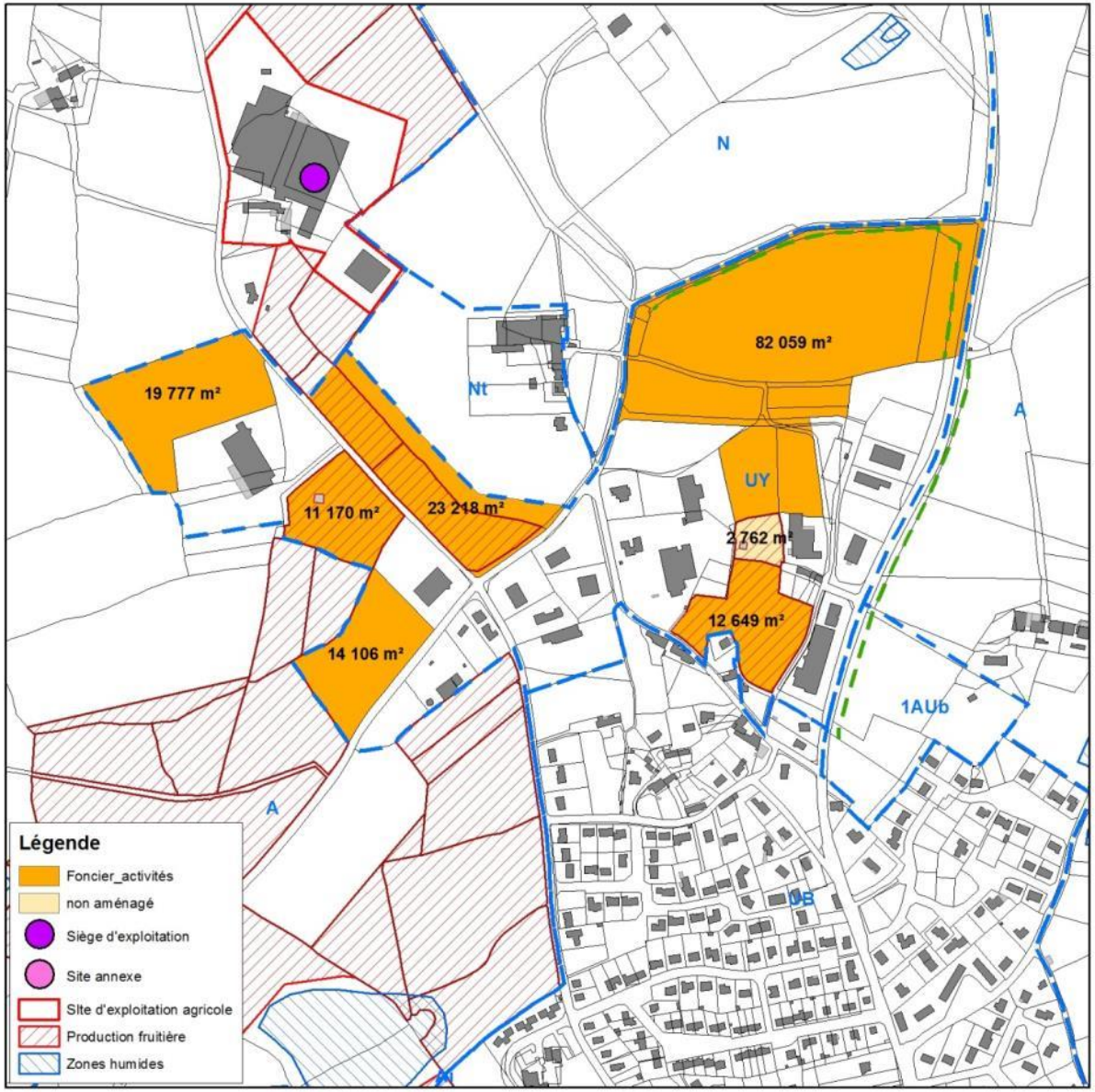
Le repérage du potentiel foncier a été effectué au sein des zonages à vocation d'activités prévus par les PLU et à l'appui de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT.  Les ilots ont également été qualifiés en fonction de leur niveau de viabilisation. Les secteurs non aménagés ont ensuite été évalués en fonction de leur usage actuel, en particulier agricole. Ce sont les secteurs qui ont été reclassés en  A ou en N en priorité, aux vues des besoins en foncier identifiés dans le PADD.

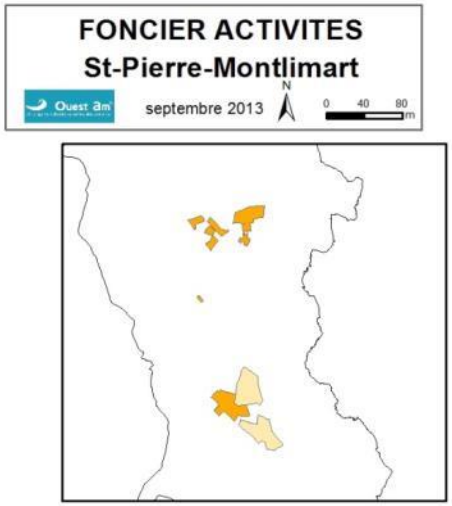
Les cartographies ci-dessous illustrent la méthode de travail  au moment du PADD (automne 2013). Ensuite, des ajustements ont pu être pratiqués avant de formaliser l'objectif final de foncier destiné aux activités économiques et leur traduction dans le zonage du PLU en particulier.

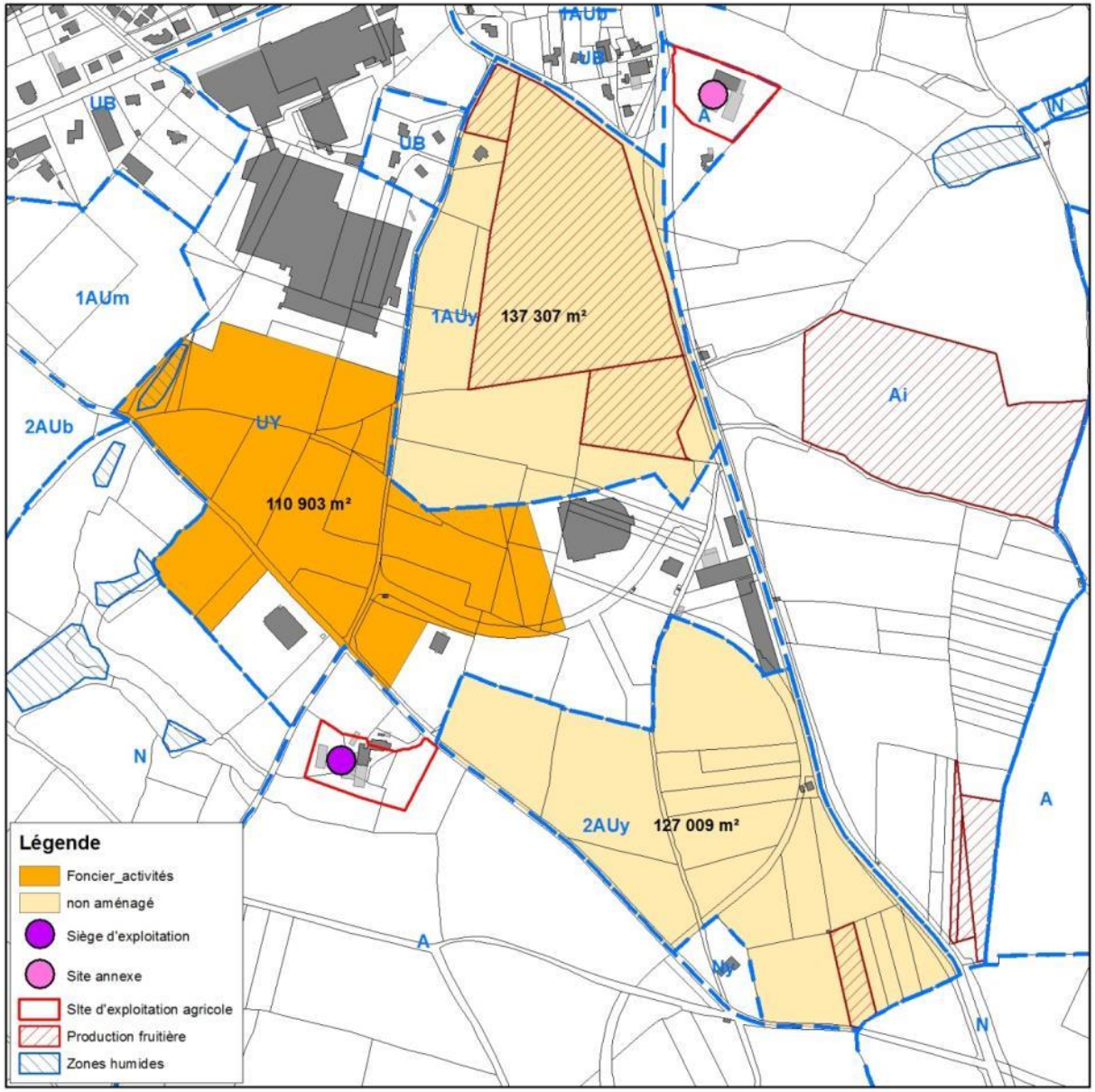



FONCIER ACTIVITES
St-Rémy-en-Mauges
septembre 2013
0 25 50 m
LE CHENE PERCE
MOULIN BAS DE L'AVOYE
LA ROCHE POISNE
Rue de la Roche Poisne
Le Clos Pinard
LE CHENE PERCE
1AUa 22 787 m²
6 705 m²
75m
Eglise
La Girouette
Le Plessis
Route départementale n°17 de Champtoceau
La Basse Cour
Clairembault (Château)
LA GIROUETTE
Le Bois Renault
GRIGNE
MIRECON
Mirécon
Légende
Foncier_activités
non aménagé
Siège d'exploitation
Site annexe
SIte d'exploitation agricole
Zones humides

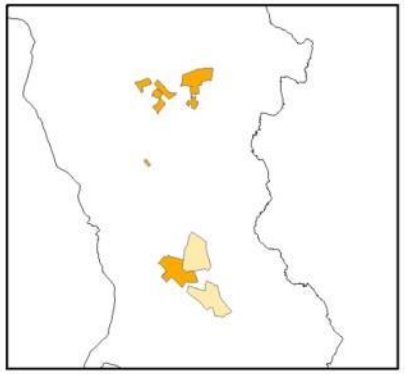

Légende
Foncier_activités
non aménagé
vacant
Siège d'exploitation
SIte d'exploitation agricole
Zones humides
FONCIER ACTIVITES
St-Quentin-en-Mauges
septembre 2013
Route départementale n°17 de Champtoceau
Rue Bellevue
Bellevue
Ue
3 183 m²
10 113 m²
Uy
2 034 m²
12 175 m²
La Chapelle
20 503 m²
1AUy
1AUu
2AU
A
Ua
Ub
La Barrière
Les Veaux
Rogemont
La Turetterie
La Coucauderie
Le Buisson Gaillard
Chante Coucou
Chemin rural dit de l'Aulnay-Chauvat
Voie communale n°3 du Bourg à Sainte-Chr

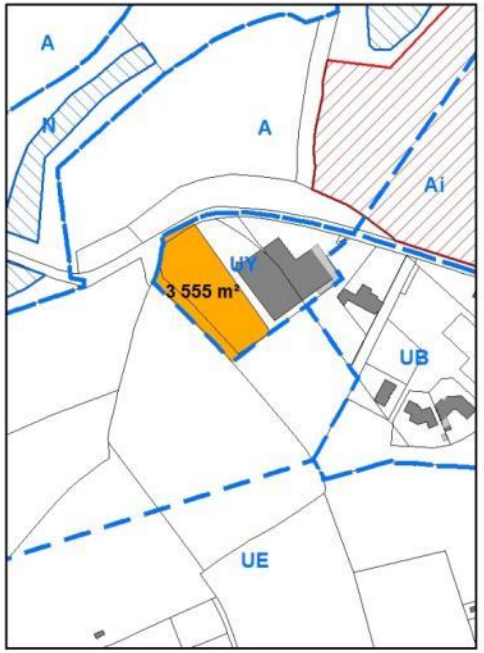

N
Nt
A
UY
1AUb
UB
82 059 m²
19 777 m²
11 170 m²
23 218 m²
2 762 m²
12 649 m²
14 106 m²
Légende
Foncier_activités
non aménagé
Siège d'exploitation
Site annexe
Site d'exploitation agricole
Production fruitière
Zones humides

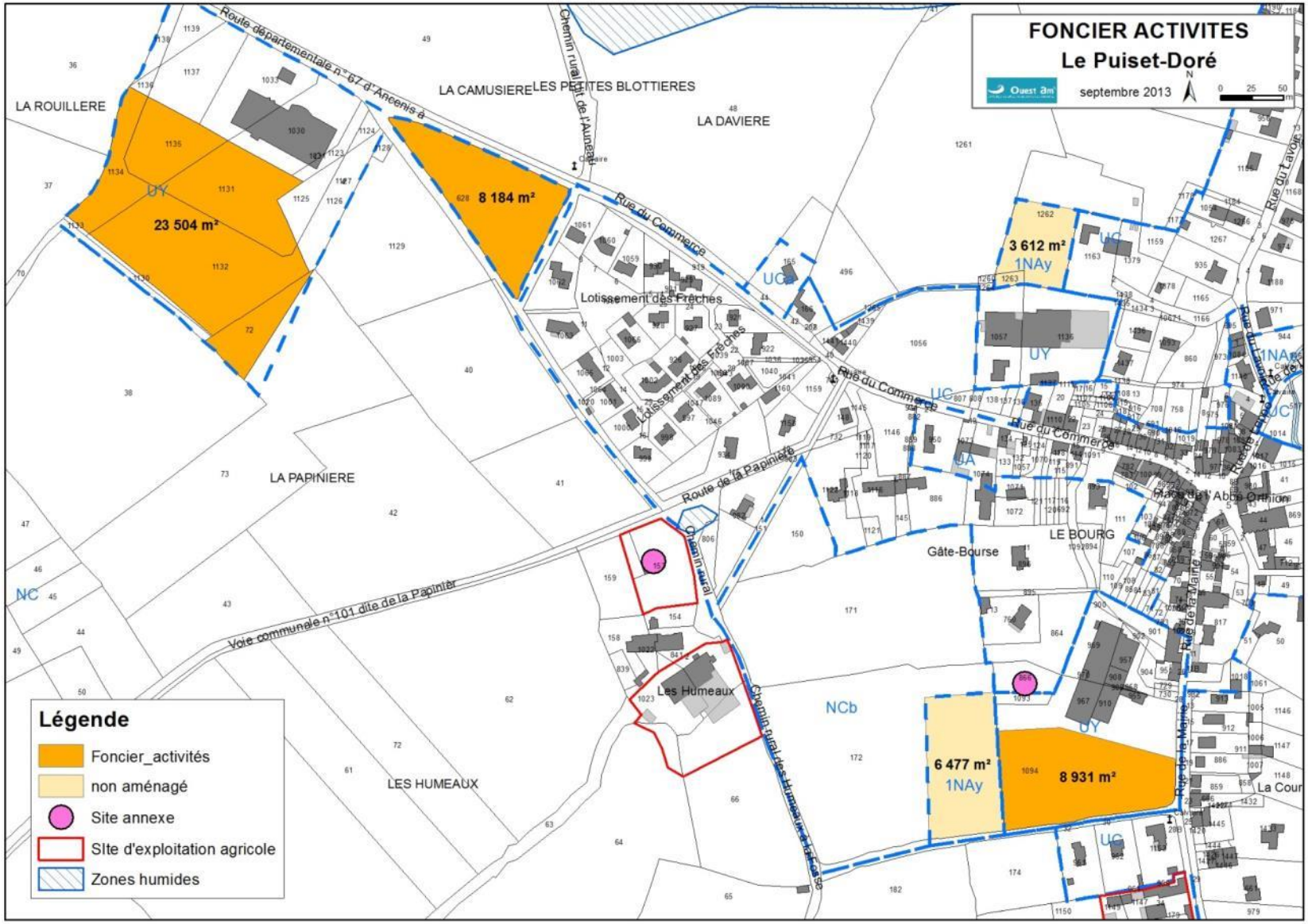

FONCIER ACTIVITES
St-Pierre-Montlimart
septembre 2013
N
0 40 80
m

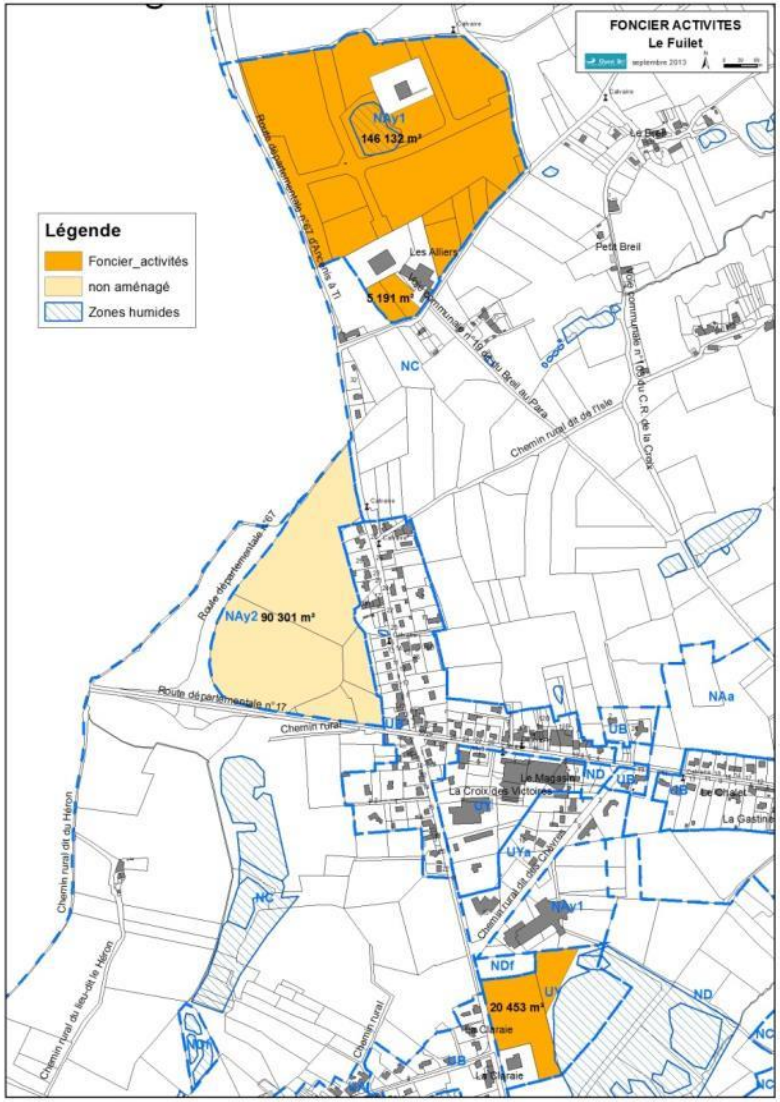

1AUb
UB
UB
A
N
1AUm
1AUy
137 307 m²
Ai
2AUb
UY
110 903 m²
N
2AUy
127 009 m²
A
A
N
Légende
Foncier_activités
non aménagé
Siège d'exploitation
Site annexe
Site d'exploitation agricole
Production fruitière
Zones humides

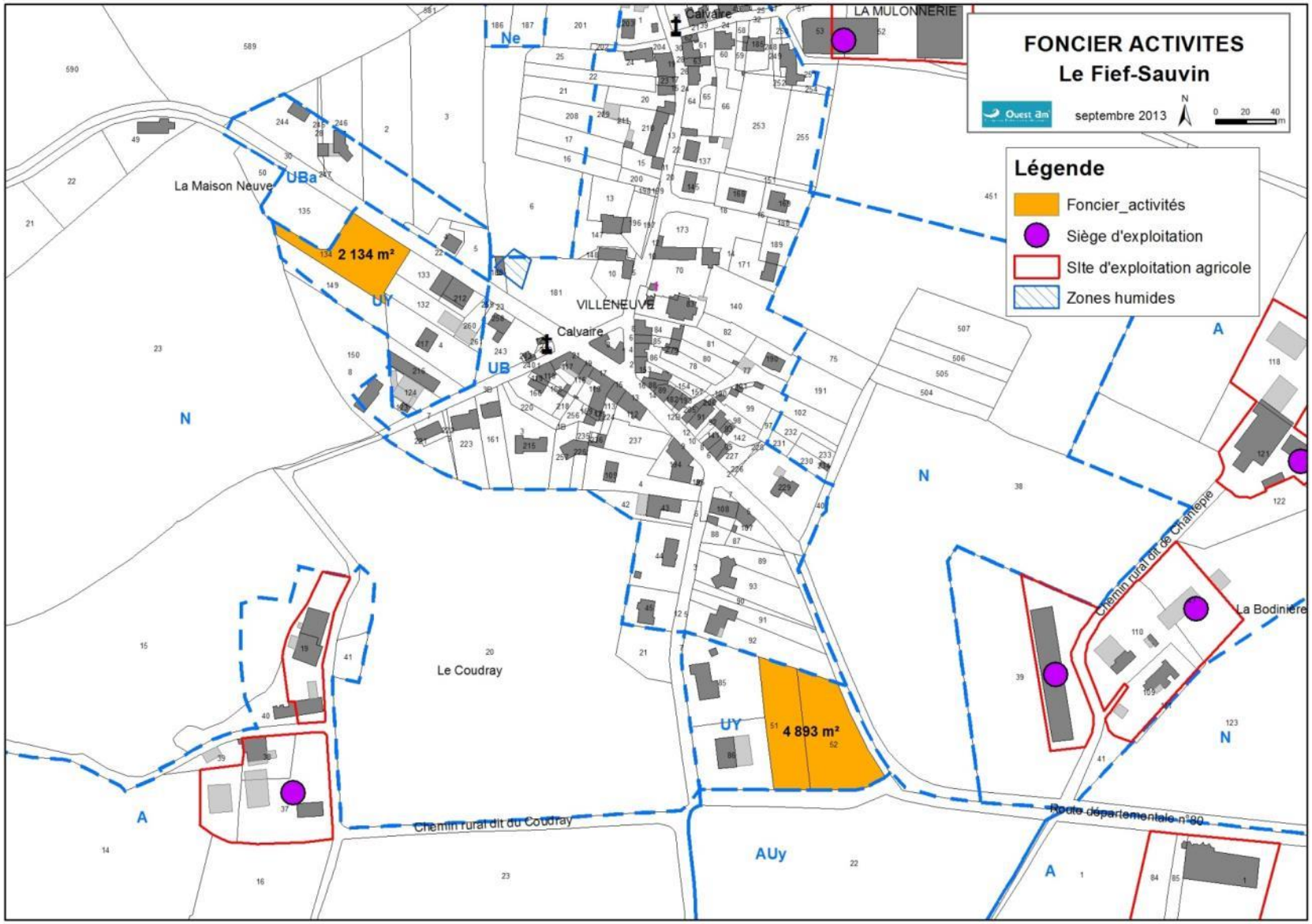

FONCIER ACTIVITES
St-Pierre-Montlimart
Ouest am
septembre 2013
N
0 40 80
m

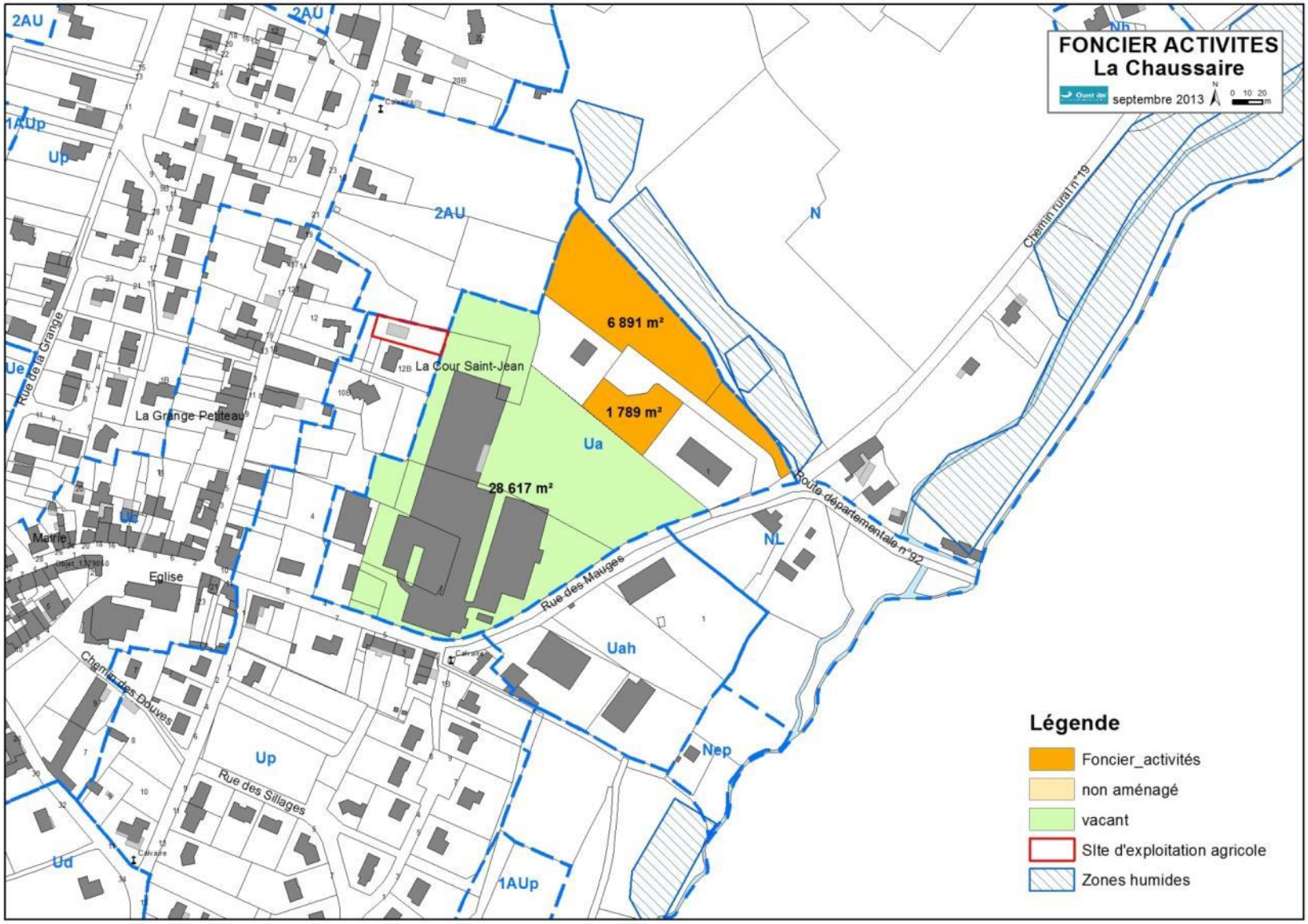


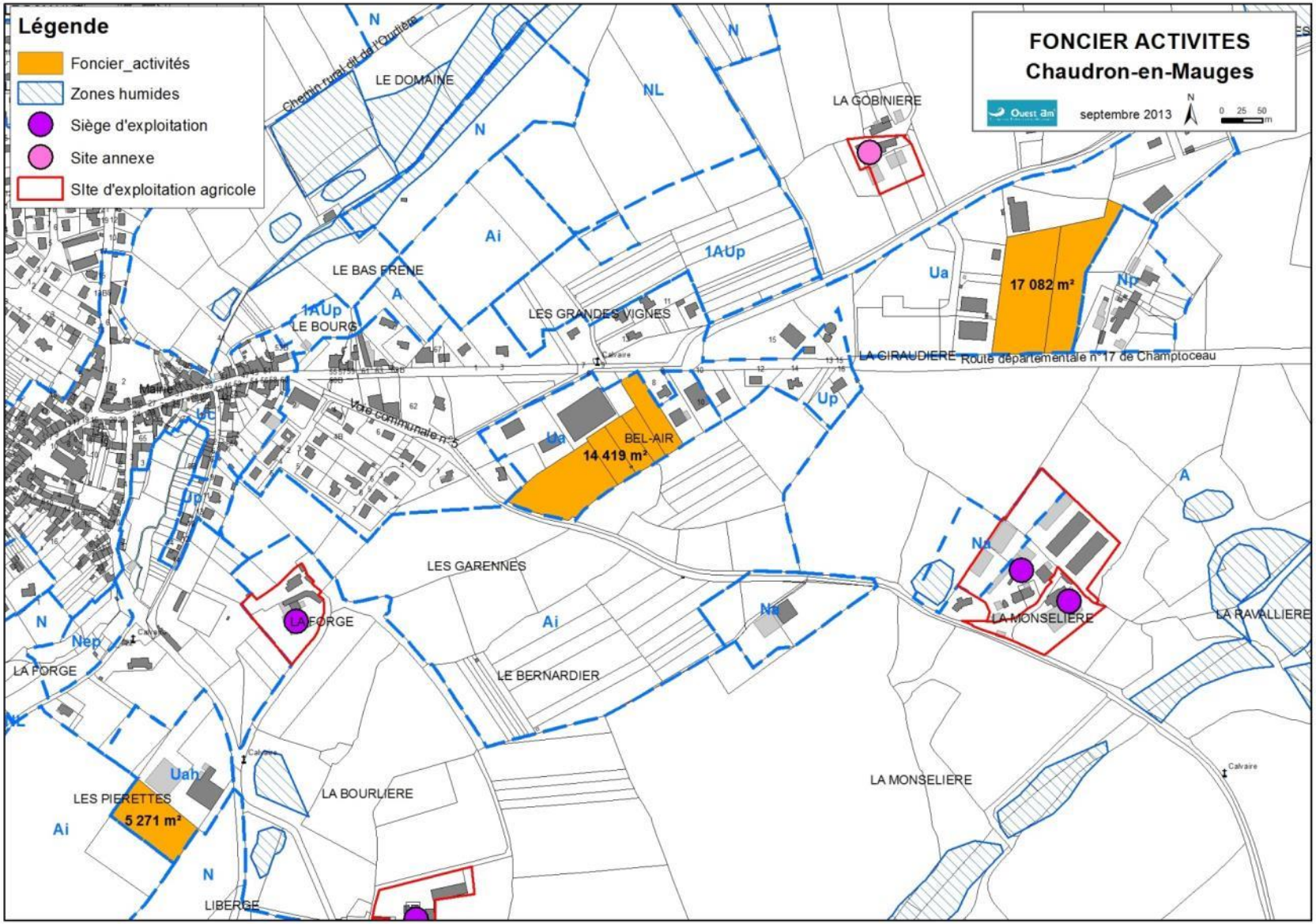

A
N
A
Ai
UY
3 555 m²
UB
UE

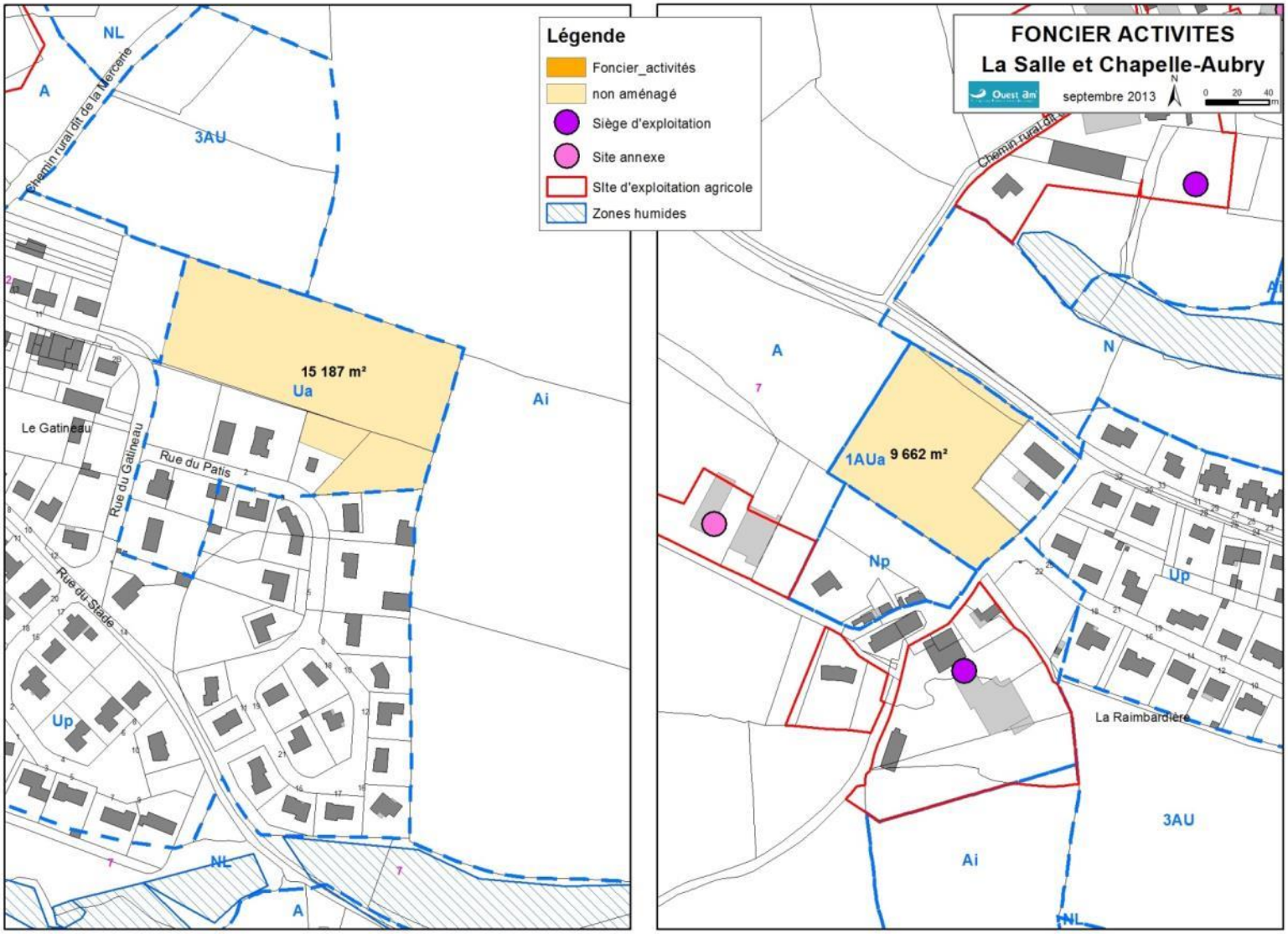

FONCIER ACTIVITES
Le Puiset-Doré
septembre 2013
Légende
Foncier_activités
non aménagé
Site annexe
SIte d'exploitation agricole
Zones humides
23 504 m²
8 184 m²
3 612 m²
1NAy
6 477 m²
1NAy
8 931 m²
LA ROUILLERE
LA CAMUSIERE
LES PETITES BLOTTIERES
LA DAVIERE
LA PAPINIERE
LES HUMEAUX
LE BOURG
Gâte-Bourse
Lotissement des Fréches
Les Humeaux
Route départementale n°67 d'Ancenis à
Rue du Commerce
Route de la Papinière
Voie communale n°101 dite de la Papinière
Chemin rural de l'Aumerai
Chemin rural des Humeaux de la Cesse
Rue de la Mairie
Rue du Lavoir
UY
UC
UA
NC
NCb


FONCIER ACTIVITES
Le Fuilet
Légende
Foncier_activités
non aménagé
Zones humides
NAy1
146 132 m²
5 191 m²
NAy2 90 301 m²
20 453 m²
Les Alliers
Petit Breil
Le Breil
Chemin rural dit du Breil au Parc
Chemin rural dit de l'Isle
Chemin communal n°156 du C.R. de la Croix
Route départementale n°17
Chemin rural
Chemin rural dit du Héron
Chemin rural dit lieu-dit le Héron
Chemin rural dit de Chavrie
Le Magasin
La Croix des Victoires
La Gastine
La Cibraie
NC
NAa
UB
UBf
UE
UYa
UY
NAy1
NDf
ND


FONCIER ACTIVITES
Le Fief-Sauvin
septembre 2013
Légende
Foncier_activités
Siège d'exploitation
Slte d'exploitation agricole
Zones humides
2 134 m²
4 893 m²
La Maison Neuve
VILLENEUVE
Calvaire
LA MULONNERIE
Le Coudray
Chemin rural dit du Coudray
Chemin rural dit de Chanlepie
La Bodinière
Route départementale n°90
UBa
UB
UY
Ne
N
A
AUy


FONCIER ACTIVITES
La Chaussaire
septembre 2013
6 891 m²
1 789 m²
28 617 m²
La Cour Saint-Jean
La Grange Petiteau
Rue de la Grange
Route départementale n°92
Chemin rural n°19
Rue des Mauges
Rue des Sillages
Chemin des Douves
Mairie
Eglise
2AU
1AUp
Up
Ua
Uah
Ub
Ue
Ud
N
NL
Nep
1AUp
Légende
Foncier_activités
non aménagé
vacant
Slte d'exploitation agricole
Zones humides


Légende
Foncier_activités
Zones humides
Siège d'exploitation
Site annexe
SIte d'exploitation agricole
FONCIER ACTIVITES
Chaudron-en-Mauges
septembre 2013
0 25 50 m
LE DOMAINE
LA GOBINIERE
LE BAS FRENE
LE BOURG
LES GRANDES VIGNES
17 082 m²
LA CIRAUDIERE
Route départementale n°17 de Champtoceau
Voie communale n°5
BEL-AIR
14 419 m²
LES GARENNES
LA FORGE
LE BERNARDIER
LA MONSELIERE
LA RAVALLIERE
LES PIERETTES
5 271 m²
LA BOURLIERE
LIBERGE
Chemin rural dit de l'Ouvrière
Calvaire
Mairie


Légende
Foncier_activités
non aménagé
Siège d'exploitation
Site annexe
Slte d'exploitation agricole
Zones humides
FONCIER ACTIVITES
La Salle et Chapelle-Aubry
septembre 2013
15 187 m²
Ua
1AUa 9 662 m²
Np
Up
A
N
Ai
3AU
NL
Le Gatineau
Rue du Gatineau
Rue du Patis
Rue du Stade
La Raimbardière
Chemin rural dit de la Mercerie

# 3. Bilan de la consommation foncière par bourg (arrêt du PLU)

Afin de vérifier la mise en œuvre des objectifs du PADD par le zonage et les OAP, les secteurs de projets identifiés par le PLU ont été dotés d'objectifs en logements en fonction de la densité moyenne prévue selon leur situation dans l'enveloppe urbaine ou en dehors de l'enveloppe urbaine, dans le pôle ou dans les autres bourgs. Ces objectifs sont des minimums théoriques car la mobilisation de ce foncier n'est pas connue, exceptée pour les parcelles déjà maitrisées par la collectivité.

Le potentiel en logements permis par le PLU comprend également les opérations d'aménagement en cours (lotissements communaux) autorisées depuis l'arrêt du SCOT qui contribuent à l'objectif.

La synthèse produite ci-après par bourg met en évidence les superficies qu'il est prévu de consommer en extension (encadré jaune) et comment le projet se situe par rapport aux objectifs du PADD dans l'enveloppe urbaine.

Si le solde est positif, cela signifie que l'objectif est excédentaire. Mais, il a bien s'agit d'obtenir un équilibre au plus proche des répartitions prévues par le PADD à l'échelle de chaque bourg et de la commune nouvelle.

On considère que le solde peut différer de quelques unités, proportionnellement aux objectifs communaux, considérant que le nombre de logements attribué à chaque secteur est  théorique et que le potentiel foncier en diffus n'a pas été systématiquement doté d'outils dans le PLU.

| COMMUNE | N° sur plan | ZONAGE | SURFACE | Nombre de logements | ENV_URB_H | ENV_URB_A | ECHEANCE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| LA BOISSIERE-SUR-EVRE | 1 | Ua | 0,32 | 6 | OUI | | B/C |
| LA BOISSIERE-SUR-EVRE | 2 | Ub | 0,21 | 4 | OUI | | C |
| LA BOISSIERE-SUR-EVRE | 3 | AU/1AUrjU | 0,63 | 10 | | | A/B/C |
| | | Ua | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | dont en extension | | 0,63 | | | |
| NB : le secteur 3 est destiné à une opération mixte habitat – équipement (bibliothèque), le nombre de logements envisagé en tient compte | | dont ouvert à l'urbanisation | | 0,48 | | | |
| | | **TOTAL Potentiel** | | **20** | | | **10** |
| | | **Objectif PADD** | | **20** | dont enveloppe urbaine | | **6** |
| | | **Solde** | | **0** | | | **4** |

| COMMUNE | N° sur plan | ZONAGE | SURFACE | Nombre de logements | ENV_URB_H | ENV_URB_A | ECHEANCE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| LA CHAUSSAIRE | 1 | Ua | 0,40 | 7 | OUI | | B |
| LA CHAUSSAIRE | 2 | Ua/Ub | 0,44 | 8 | OUI | | B |
| LA CHAUSSAIRE | 3 | 1AU | 1,00 | 16 | | | A |
| | | | | | | | |
| | | Surface en extension en ha | | 1,00 | | | |
| | | dont ouvert à l'urbanisation | | 1,00 | | | |
| | | | | | | | |
| | | **TOTAL Potentiel logements** | | **31** | | | **15** |
| | | **Objectif PADD** | | **40** | dont enveloppe urbaine | | **12** |
| | | **Solde** | | **-9** | | | **3** |

| COMMUNE | N° sur plan | ZONAGE | SURFACE | Nombre de logements | ENV_URB_H | ENV_URB_A | ECHEANCE | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| LE PUISET-DORE | 1 | Ua/Ub | 0,19 | 2 | OUI | | B | limite de zonage Ua/Ub à revoir - densification limitée - emprise pour continuité douce en cours d'acquisition |
| LE PUISET-DORE | 2 | Ub | 0,41 | 5 | OUI | | B | Une partie du foncier est destinée à redonner du terrain pour des garages aux parcelles bâties |
| LE PUISET-DORE | 3 | Ua | 0,20 | 2 | OUI | | B | opération de type bimby: division d'un terrain bâti |
| LE PUISET-DORE | 4 | Ua | 0,45 | 4 | OUI | | C | densification limitée en bord de ruisseau- emprise canalisaiton eaux usées - potentiel en logement à réduire |
| LE PUISET-DORE | 5 | 2AU | 0,77 | 12 | | | B | |
| LE PUISET-DORE | 6 | 2AU | 0,89 | 14 | | | C | |
| **EN COURS** | | | | | | | | |
| LE PUISET-DORE | | Ub | 1,50 | 9 | | | A | Les Varennes |
| | | | | | | | | |
| | | Surface en extension | | 1,66 | | | | |
| | | dont ouvert à | | 0,00 | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | **TOTAL Potentiel** | | **49** | | | **13** | dont 6 aux Gatines |
| | | **Objectif PADD** | | **50** | dont enveloppe urbaine | | 15 | d'autres bimby potentiels dans l'enveloppe urbaine sur les grandes parcelles bâties |
| | | **Solde** | | **-1** | | | **-2** | |

| COMMUNE | N° sur plan | ZONAGE | SURFACE | Nombre de logements | ENV_URB_H | ENV_URB_A | ECHEANCE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| LE FIEF-SAUVIN | 1 | Ua | 0,24 | 2 | OUI | | C |
| LE FIEF-SAUVIN | 2 | Ua/Ub | 0,39 | 7 | OUI | | A/B |
| LE FIEF-SAUVIN | 3 | Ub | 0,21 | 4 | OUI | | A/B |
| LE FIEF-SAUVIN | 4 | Uba | 0,37 | 7 | OUI | | B |
| LE FIEF-SAUVIN | 5 | Ua | 2,44 | 44 | OUI | | B |
| LE FIEF-SAUVIN | 6 | 1AU | 2,30 | 36 | | | A/B |
| LE FIEF-SAUVIN | 7 | 2AU | 1,21 | 20 | | | B/C |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | Surface en extension | | 3,51 | | | |
| | | dont ouvert à l'urbanisation | | 2,30 | | | |
| | | | | | | | |
| | | **TOTAL Potentiel** | | **119** | | | **19** |
| | | **Objectif PADD** | | **80** | dont enveloppe urbaine | | 24 |
| | | **Solde** | | **39** | | | **-5** |

| COMMUNE | N° sur plan | ZONAGE | SURFACE | Nombre de logements | ENV_URB_H | ENV_URB_A | ECHEANCE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SAINT-QUENTIN-EN-MAUGES | 1 | Ua | 0,55 | 10 | OUI | | A/B |
| SAINT-QUENTIN-EN-MAUGES | 2 | 1AU | 0,78 | 14 | OUI | | A |
| SAINT-QUENTIN-EN-MAUGES | 5 | 2AU | 0,98 | 16 | | | C |
| **EN COURS** | | | | | | | |
| SAINT-QUENTIN-EN-MAUGES | | Ub | | 14 | | | A |

| | |
|---|---|
| Surface en extension en ha | 0,98 |
| dont ouvert à l'urbanisation | 0,00 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **logements** | **54** | | **24** |
| **Objectif PADD** | **50** | dont enveloppe urbaine | 15 |
| **Solde** | **4** | | **9** |

| | N° sur plan | ZONAGE | SURFACE | Nombre de logements | ENV_URB_H | ENV_URB_A | ECHEANCE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CHAUDRON-EN-MAUGES | 1 | Ua | 0,15 | 3 | OUI | | C |
| CHAUDRON-EN-MAUGES | 2 | 1AU | 0,79 | 10 | OUI | | C |
| CHAUDRON-EN-MAUGES | 3 | 1AU | 0,26 | 5 | OUI | | C |
| CHAUDRON-EN-MAUGES | 4 | 1AU | 0,39 | 6 | | | A |
| CHAUDRON-EN-MAUGES | 5 | 1AU/2AU | 1,62 | 26 | | | B |
| CHAUDRON-EN-MAUGES | 6 | 2AU | 0,59 | 9 | | | C |
| **EN COURS** | | | | | | | |
| CHAUDRON-EN-MAUGES | | | | 6 | | | A |
| CHAUDRON-EN-MAUGES | | | | 12 | | | A |
| | | | | | | | |
| | | Surface en extension | | 2,60 | | | |
| | | dont ouvert à l'urbanisation | | 1,19 | | | |
| | | | | | | | |
| | | **TOTAL Potentiel** | | **77** | | | **17** |
| | | **Objectif PADD** | | **70** | dont enveloppe urbaine | | 21 |
| | | **Solde** | | **7** | | | **-4** |

| COMMUNE | N° sur plan | ZONAGE | SURFACE | Nombre de logements | ENV_URB_H | ENV_URB_A | ECHEANCE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| LE FUILET | 1 | Ub | 0,29 | 5 | OUI | | A/B |
| LE FUILET | 2 | Ub | 0,39 | 7 | OUI | | A/B |
| LE FUILET | 3 | Ua | 0,40 | 7 | OUI | | B/C |
| LE FUILET | 4 | 1AU | 3,23 | 52 | | | A/B |
| LE FUILET | 5 | 2AU | 0,35 | 6 | | | B/C |
| **EN COURS** | | | | | | | |
| LE FUILET | | | | 3 | OUI | | A |
| LE FUILET | | | | 3 | OUI | | A |
| | | | | | | | |
| | | Surface en extension | | 3,58 | | | |
| | | dont ouvert à l'urbanisation | | 3,23 | | | |
| | | | | | | | |
| | | **TOTAL Potentiel** | | **83** | | | **25** |
| | | **Objectif PADD** | | **80** | dont enveloppe urbaine | | 26 |
| | | **Solde** | | **3** | | | **-1** |

| COMMUNE | N° sur plan | ZONAGE | SURFACE | Nombre de logements | ENV_URB_H | ENV_URB_A | ECHEANCE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SAINT-REMY-EN-MAUGES | 1 | 1AU | 1,20 | 22 | OUI | | B/C |
| SAINT-REMY-EN-MAUGES | 2 | Ub | 0,61 | 11 | OUI | | B |
| SAINT-REMY-EN-MAUGES | 3 | Ub | 4,26 | 34 | | | A/B/C+ |
| | | | | | | | |
| | | Surface en extension | | 4,26 | | | |
| | | dont ouvert à l'urbanisation | | 3,60 | 1/4 au-delà du PLU | | |
| | | | | | | | |
| | | **TOTAL Potentiel** | | **66** | | | **32** |
| | | **Objectif PADD** | | **60** | dont enveloppe urbaine | | 18 |
| | | **Solde** | | **6** | | | **14** |

| COMMUNE | N° sur plan | ZONAGE | SURFACE | Nombre de logements | ENV_URB_H | ENV_URB_A | ECHEANCE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SAINT-PIERRE-MONTLIMART | 1 | Ub | 1,61 | 32 | OUI | | C |
| SAINT-PIERRE-MONTLIMART | 2 | Ub | 0,87 | 17 | OUI | | B |
| SAINT-PIERRE-MONTLIMART | 3 | Ua | 3,53 | 71 | OUI | | A |
| SAINT-PIERRE-MONTLIMART | 4 | 2AU | 0,96 | 19 | OUI | | C |
| SAINT-PIERRE-MONTLIMART | 5 | 2AU | 0,93 | 19 | OUI | | C |
| SAINT-PIERRE-MONTLIMART | 6 | Uap/2AU | 1,40 | 28 | OUI | | B/C |
| SAINT-PIERRE-MONTLIMART | 7 | 1AU/2AU | 3,02 | 54 | | | A/B |
| SAINT-PIERRE-MONTLIMART | 8 | 1AU | 1,76 | 35 | OUI | | A/B |
| SAINT-PIERRE-MONTLIMART | 9 | 2AU | 0,55 | 11 | A MOITIE | | C |
| SAINT-PIERRE-MONTLIMART | 10 | Ub | 1,51 | 27 | OUI | | C |
| **EN COURS** | | | | | | | |
| SAINT-PIERRE-MONTLIMART | | Ub | | 4 | | | A |
| | | Surface en extension en ha | | 3,80 | | | |
| | | dont ouvert à l'urbanisation | | 3,53 | | | |
| | | **TOTAL Potentiel** | | **318** | | | **254** |
| | | **Objectif PADD** | | **315** | dont enveloppe urbaine | | 95 |
| | | **Solde** | | **3** | | | **159** |

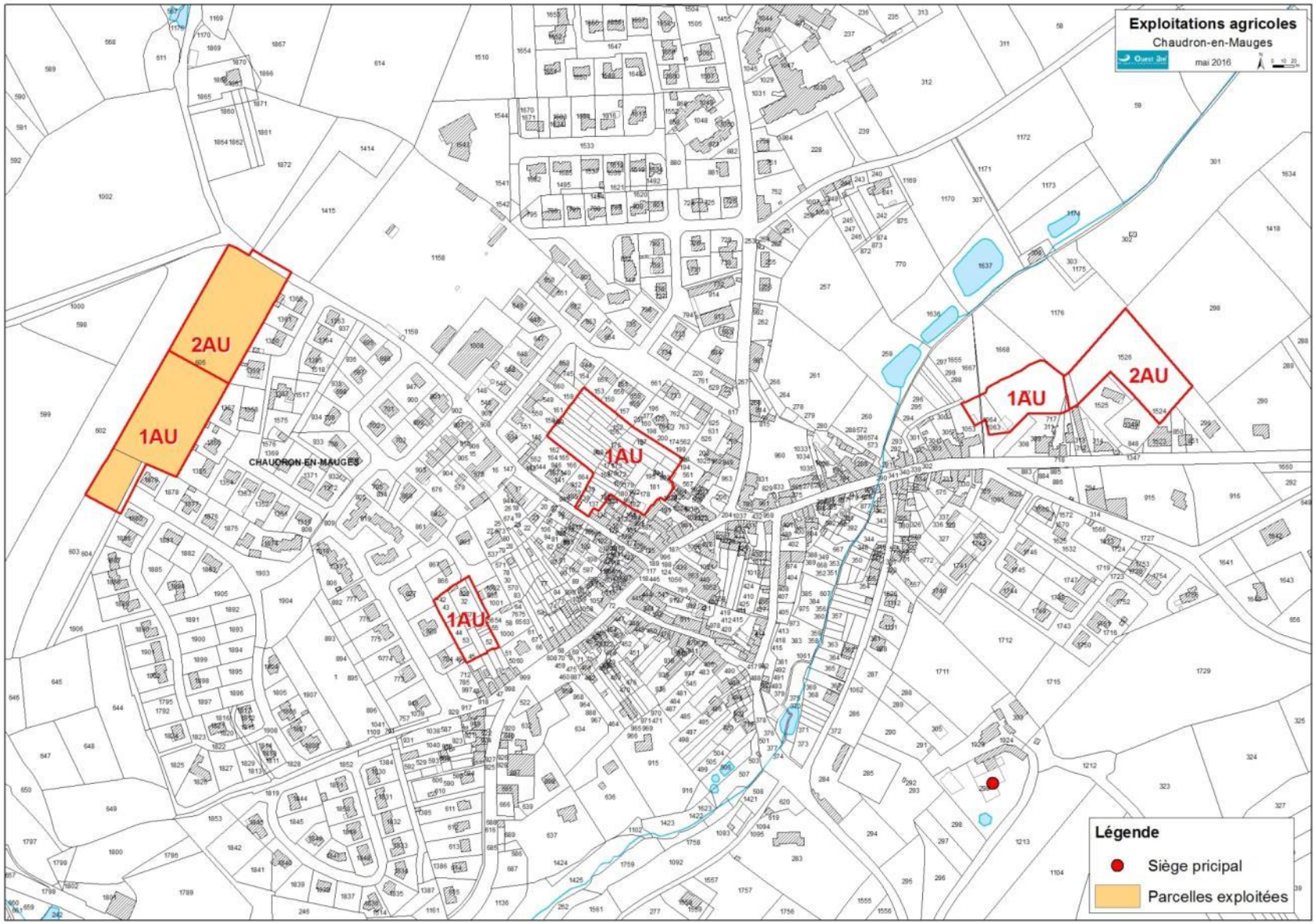
| COMMUNE | N° sur plan | ZONAGE | SURFACE | Nombre de logements | ENV_URB_H | ENV_URB_A | ECHEANCE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| MONTREVAULT | 1 | Ub | 0,66 | 13 | OUI | | B |
| MONTREVAULT | 2 | 1AUa | 0,35 | 6 | OUI | | C |
| MONTREVAULT | 3 | 1AU | 2,45 | 44 | | | B/C |
| MONTREVAULT | 4 | 1AUa | 0,24 | 4 | OUI | | B |
| **EN COURS** | | | | | | | |
| MONTREVAULT | 6 | 1AU | 2,80 | 30 | | | A/B |
| | | | | | | | |
| | | Surface en extension | | 5,25 | | | |
| | | dont ouvert à l'urbanisation | | 5,25 | | | |
| | | | | | | | |
| | | **TOTAL Potentiel logements** | | **98** | | | **24** |
| | | **Objectif PADD** | | **100** | dont enveloppe urbaine | | 30 |
| | | **Solde** | | **-2** | | | **-6** |

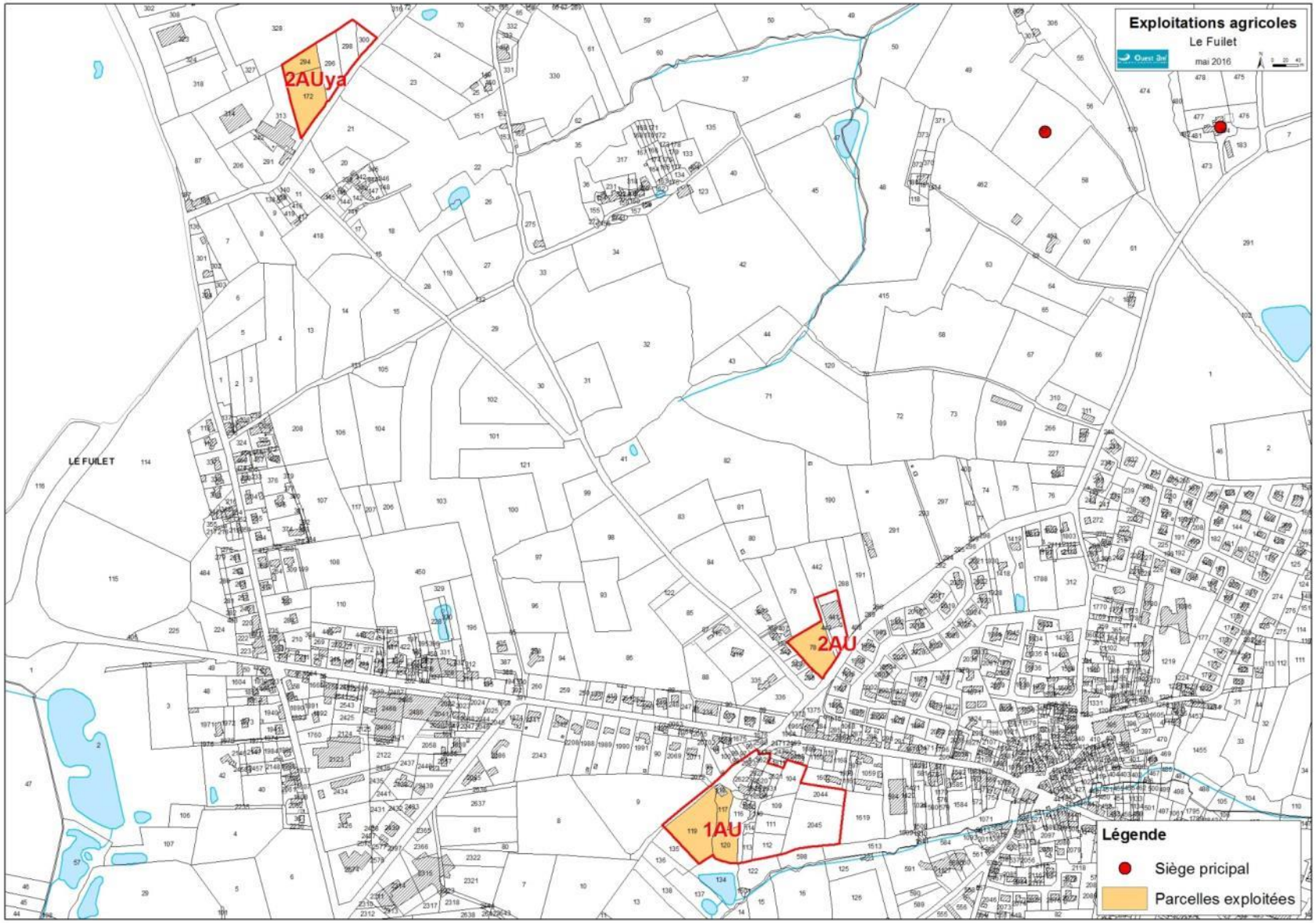
| COMMUNE | N° sur plan | ZONAGE | SURFACE | Nombre de logements | ENV_URB_H | ENV_URB_A | ECHEANCE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| LA SALLE ET CHAPELLE AUBRY | 1 | Ub/1AU | 0,63 | 11 | OUI | | B |
| LA SALLE ET CHAPELLE AUBRY | 2 | 2AU | 0,71 | 11 | OUI | | C |
| LA SALLE ET CHAPELLE AUBRY | 3 | Ub | 0,36 | 6 | OUI | | A/B |
| LA SALLE ET CHAPELLE AUBRY | 4 | 1AU | 0,78 | 13 | | | B |
| LA SALLE ET CHAPELLE AUBRY | 6 | 1AU | 0,47 | 8 | | | B |
| LA SALLE ET CHAPELLE AUBRY | 5 | 2AU | 0,51 | 8 | | | C |
| **EN COURS** | | | | | | | |
| LA SALLE ET CHAPELLE AUBRY | 10 | Ub | 1,70 | 9 | | | A/B |
| | | Surface en extension | | 1,77 | | | |
| | | dont ouvert à l'urbanisation | | 1,26 | | | |
| | | **TOTAL Potentiel logements** | | **66** | | | **29** |
| | | **Objectif PADD** | | **65** | dont enveloppe urbaine | | 20 |
| | | **Solde** | | **1** | | | **10** |

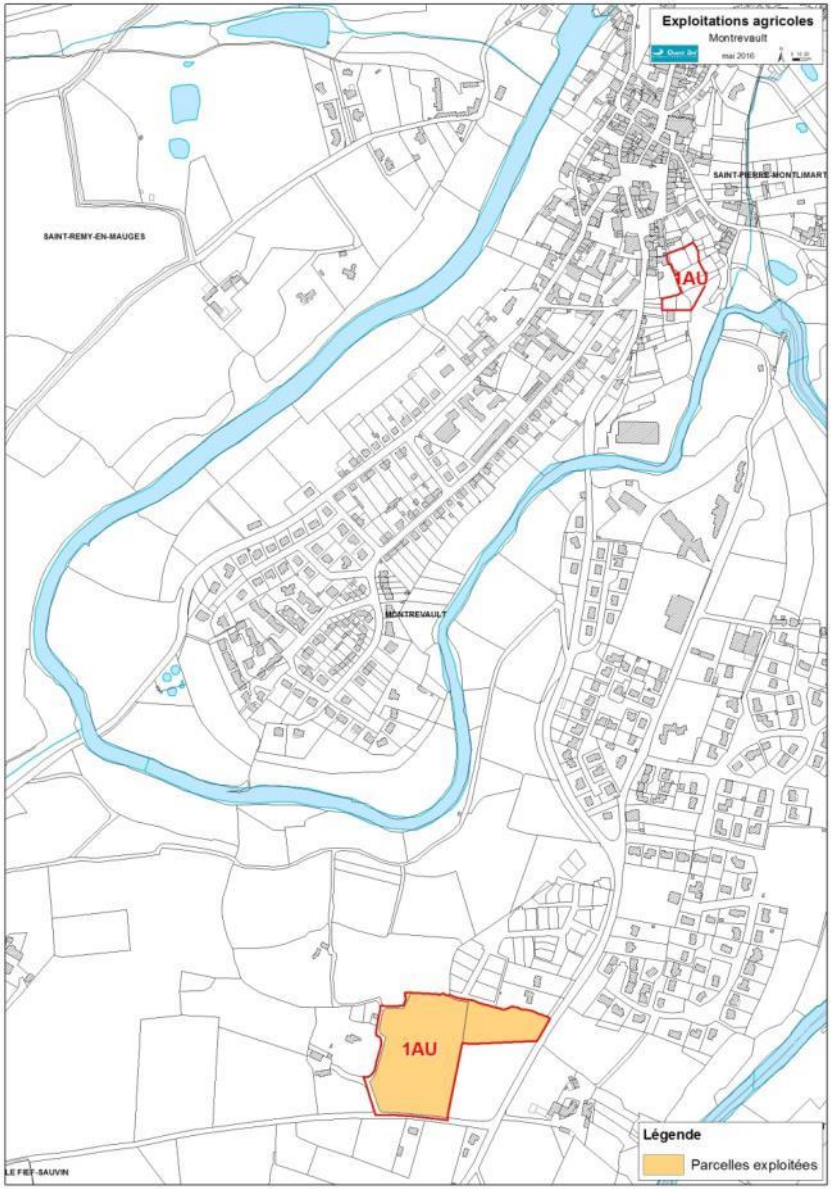
# 4. Cartographie des impacts des secteurs de projet sur l'agriculture (arrêt du PLU)

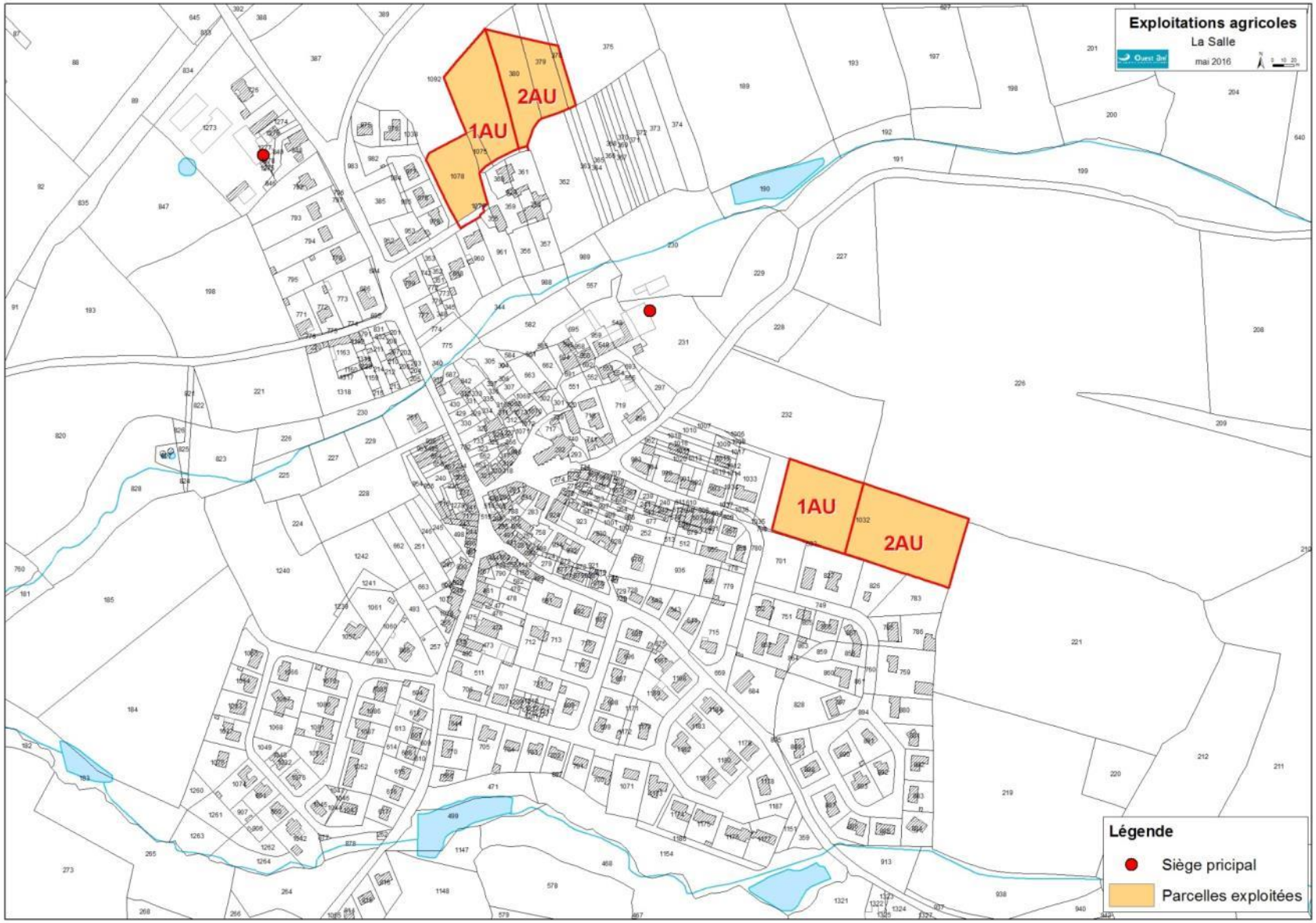
| N° parcelle | Surface (m²) | idexploit | idcul_DESC | idirr_DES | Zone_PLU | COMMUNE |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0C0603 | 1621,39 | 39 | Prairie | | 1AU | Chaudron-en-Mauges |
| 0C0605 | 7324,95 | 39 | Prairie | | 2AU | Chaudron-en-Mauges |
| 0C0605 | 6703,09 | 39 | Prairie | | 1AU | Chaudron-en-Mauges |
| WB0020 | 4902,09 | 342 | Grande culture | | 2AUyc | Le Fief-Sauvin |
| WE0044 | 5525,87 | 153 | Horticulture-PÚpiniÞre | Irrigation | 2AU | Le Fief-Sauvin |
| WE0113 | 6577,23 | 153 | Horticulture-PÚpiniÞre | Irrigation | 2AU | Le Fief-Sauvin |
| 0C0117 | 1325,48 | 345 | Grande culture | | 1AU | Le Fuilet |
| 0C0119 | 5353,43 | 345 | Grande culture | | 1AU | Le Fuilet |
| 0C0120 | 1933,64 | 345 | Grande culture | | 1AU | Le Fuilet |
| WC0172 | 4373,60 | 357 | Grande culture | | 2AUya | Le Fuilet |
| WC0294 | 1705,46 | 357 | Grande culture | | 2AUya | Le Fuilet |
| WE0078 | 3539,71 | 346 | Grande culture | | 2AU | Le Fuilet |
| AE0007 | 77,26 | 133 | Prairie | | 1AU | Montrevault |
| AE0015 | 5432,85 | 133 | Prairie | | 1AU | Montrevault |
| AE0017 | 17735,73 | 133 | Prairie | | 1AU | Montrevault |
| 0A0883 | 6714,24 | 198 | Grande culture | | 2AU | Le Puiset-Doré |
| 0A0883 | 2180,71 | 198 | Grande culture | | 1AU | Le Puiset-Doré |
| 0B1130 | 315,89 | 195 | Grande culture | | 2AUyc | Le Puiset-Doré |
| 0B1132 | 9736,14 | 195 | Grande culture | | 2AUyc | Le Puiset-Doré |
| 0B1134 | 1834,83 | 195 | Grande culture | | 2AUyc | Le Puiset-Doré |
| WI0070 | 797,53 | 195 | Grande culture | | 2AUyc | Le Puiset-Doré |
| WI0072 | 2272,33 | 195 | Grande culture | | 2AUyc | Le Puiset-Doré |
| WI0073 | 863,51 | 195 | Grande culture | | 2AUyc | Le Puiset-Doré |
| 0C0487 | 499,05 | 215 | Grande culture | | 2AU | Saint-Pierre-Montlimart |

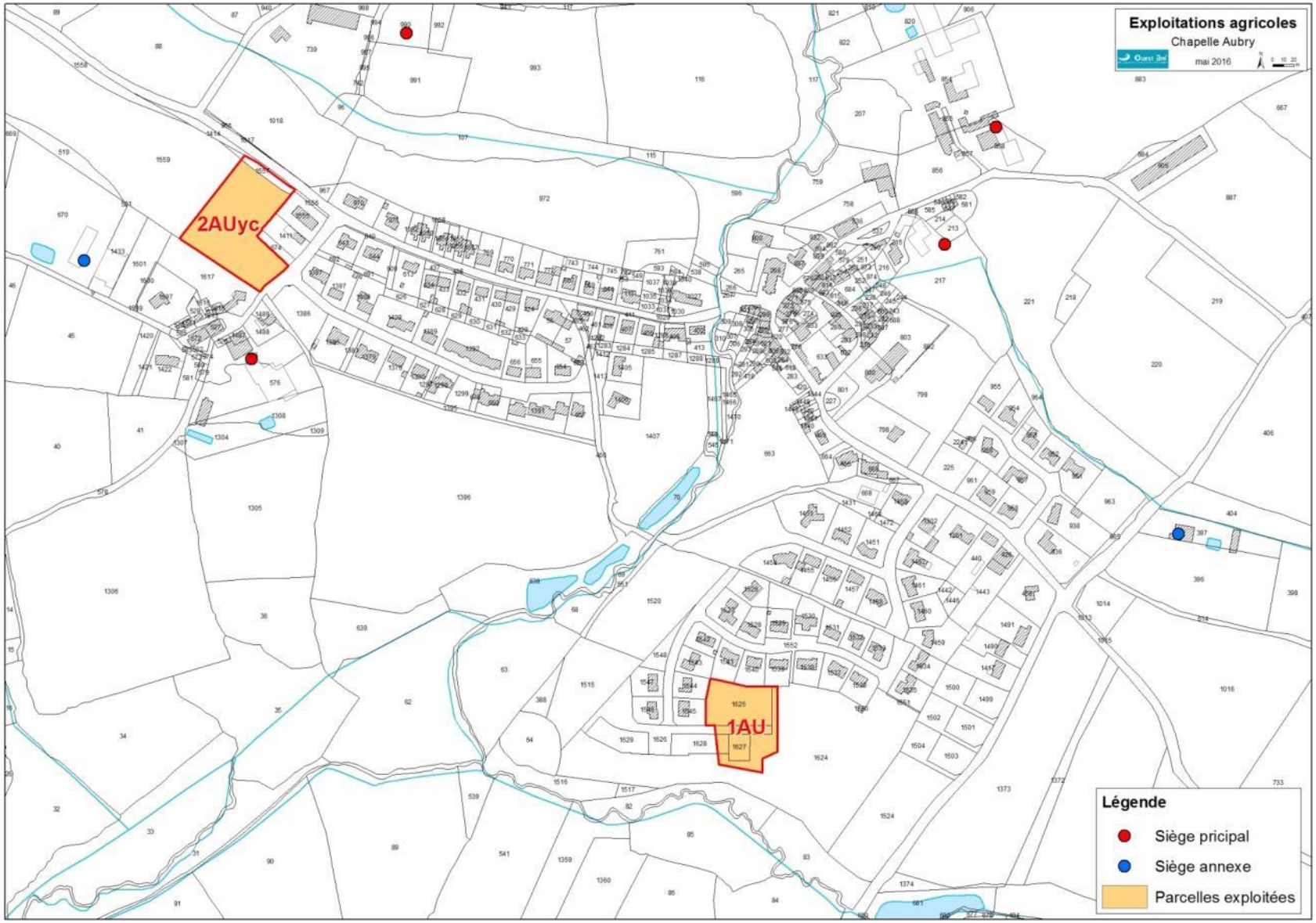
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0C0487 | 499,05 | 215 | Grande culture | | 2AU | Saint-Pierre-Montlimart |
| 0C0490 | 12519,87 | 215 | Grande culture | | 2AU | Saint-Pierre-Montlimart |
| 0C0492 | 6722,11 | 215 | Grande culture | | 2AU | Saint-Pierre-Montlimart |
| 0D0424 | 6938,16 | 232 | Grande culture | Irrigation | 1AUyb | Saint-Pierre-Montlimart |
| 0D0425 | 6094,43 | 232 | Grande culture | Irrigation | 1AUyb | Saint-Pierre-Montlimart |
| 0D0426 | 1714,97 | 232 | Grande culture | Irrigation | 1AUyb | Saint-Pierre-Montlimart |
| 0D0428 | 17995,65 | 232 | Grande culture | Irrigation | 1AUyb | Saint-Pierre-Montlimart |
| 0D0434 | 17877,50 | 232 | Grande culture | Irrigation | 2AUy | Saint-Pierre-Montlimart |
| 0D0435 | 2634,78 | 232 | Grande culture | Irrigation | 2AUy | Saint-Pierre-Montlimart |
| 0D0436 | 4177,59 | 232 | Grande culture | Irrigation | 2AUy | Saint-Pierre-Montlimart |
| 0D0437 | 2089,14 | 232 | Grande culture | Irrigation | 2AUy | Saint-Pierre-Montlimart |
| 0D0453 | 18346,32 | 232 | Grande culture | Irrigation | 2AUy | Saint-Pierre-Montlimart |
| 0D0469 | 13523,99 | 232 | Grande culture | Irrigation | 2AUy | Saint-Pierre-Montlimart |
| 0D0596 | 3377,96 | 236 | Production fruitiÞre | Irrigation | 1AUyb | Saint-Pierre-Montlimart |
| 0D0738 | 56292,91 | 236 | Production fruitiÞre | Irrigation | 1AUyb | Saint-Pierre-Montlimart |
| 0D0889 | 11872,07 | 236 | Production fruitiÞre | Irrigation | 1AUyb | Saint-Pierre-Montlimart |
| 0D0968 | 8995,51 | 232 | Grande culture | Irrigation | 1AUyb | Saint-Pierre-Montlimart |
| AE0315 | 6151,29 | 0 | Boisement | | 1AU | Saint-Pierre-Montlimart |
| AE0315 | 5474,06 | 0 | Boisement | | 2AU | Saint-Pierre-Montlimart |
| 0A0480 | 6281,80 | 266 | Prairie | | 1AUyc | Saint-Quentin-en-Mauges |
| 0A1117 | 453,23 | 244 | Grande culture | | 1AUyc | Saint-Quentin-en-Mauges |
| 0A1118 | 4959,46 | 244 | Grande culture | | 1AUyc | Saint-Quentin-en-Mauges |
| 0A1829 | 5893,68 | 266 | Prairie | | 1AU | Saint-Quentin-en-Mauges |
| 0B0235 | 2427,08 | 269 | Prairie | | 2AU | Saint-Quentin-en-Mauges |
| 0A0378 | 451,63 | 83 | Grande culture | | 2AU | La Salle et Chapelle Aubry |
| 0A0379 | 1840,83 | 83 | Grande culture | | 2AU | La Salle et Chapelle Aubry |
| 0A0380 | 2818,98 | 83 | Grande culture | | 2AU | La Salle et Chapelle Aubry |
| 0A0381 | 4890,56 | 83 | Grande culture | | 1AU | La Salle et Chapelle Aubry |
| 0A0591 | 7086,00 | 93 | Grande culture | | 2AU | La Salle et Chapelle Aubry |
| 0A0591 | 4997,86 | 93 | Grande culture | | 1AU | La Salle et Chapelle Aubry |
| 0A0791 | 2727,52 | 83 | Grande culture | | 1AU | La Salle et Chapelle Aubry |
| 0C1525 | 4730,31 | 98 | Prairie | | 1AU | La Salle et Chapelle Aubry |
| 0C1559 | 6641,51 | 79 | Grande culture | | 2AUyc | La Salle et Chapelle Aubry |

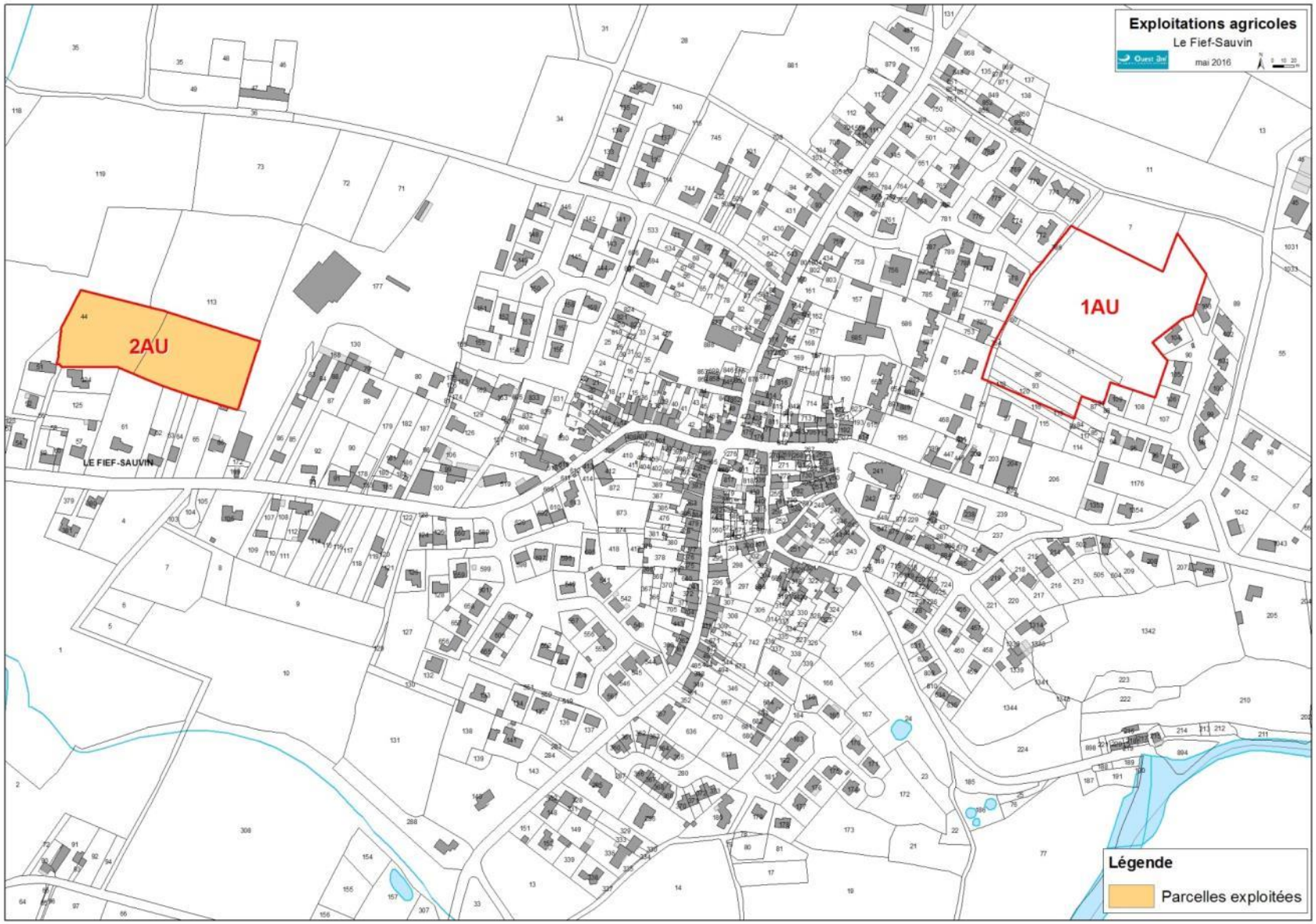

Exploitations agricoles
Chaudron-en-Mauges
mai 2016
2AU
1AU
1AU
1AU
1AU
2AU
CHAUDRON-EN-MAUGES
Légende
Siège pricipal
Parcelles exploitées


Exploitations agricoles
Le Fuilet
mai 2016
2AUya
2AU
1AU
LE FUILET
Légende
Siège pricipal
Parcelles exploitées


Exploitations agricoles
Montrevault
mai 2016
SAINT-REMY-EN-MAUGES
SAINT-PIERRE-MONTLIMART
MONTREVAULT
LE FIEF-SAUVIN
1AU
1AU
Légende
Parcelles exploitées


Exploitations agricoles
La Salle
mai 2016
1AU
2AU
1AU
2AU
Légende
Siège pricipal
Parcelles exploitées


Exploitations agricoles
Chapelle Aubry
mai 2016
2AUyc
1AU
Légende
Siège pricipal
Siège annexe
Parcelles exploitées


Exploitations agricoles
Le Fief-Sauvin
mai 2016
2AU
1AU
LE FIEF-SAUVIN
Légende
Parcelles exploitées

Montrevault sur Èvre

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## RAPPORT DE PRESENTATION

## Partie 3 : Résumé non technique

| |
|---|
| *Elaboration du PLU prescrite le 30 mai 2011* |
| *Arrêt du PLU le 25 Avril 2016* |
| *Approbation du PLU le 24 Avril 2017* |

Version Avril 2017

Document réalisé par le groupement :

# Contenu


1. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT RETENUES PAR LE PADD : PRINCIPAUX INDICATEURS DE CADRAGE ..... 6

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LE REGLEMENT AU SERVICE DU PROJET: ..... 8

3. LE REGLEMENT : ..... 9

Les zones U ..... 9

Les zones AU ..... 9

Les zones A ..... 9

Les zones N ..... 10

D'autres dispositions se superposent au règlement en vue de compléter les outils destinés à protéger des espaces particuliers ou à assurer la faisabilité des orientations du PADD ..... 10

4. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ..... 10

a) Articulation du plu avec les autres plans et programmes ..... 11

b) Evaluation des incidences du PADD sur l'environnement ..... 11

5. INCIDENCES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET DES OAP SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'EVITEMENT ENVISAGEES ..... 16

a) Milieux naturels et trame verte et bleue ..... 16

b) Paysage et patrimoine ..... 18

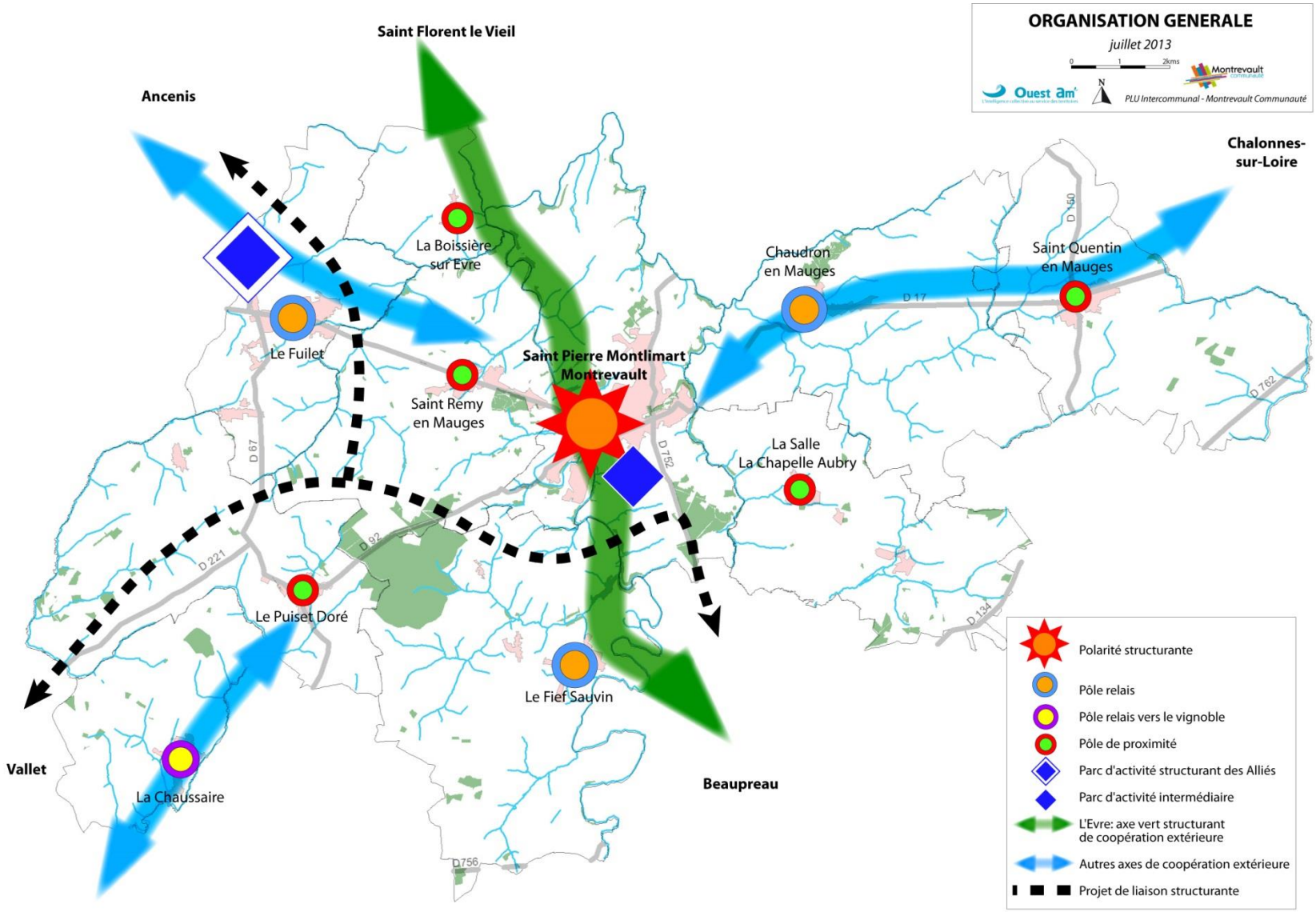
c) Ressource en eau, risques de pollution et d'inondation ..... 19

d) Risques industriels et technologiques ..... 20

e) Risque effondrement et cavités ..... 21

f) Infrastructures et mobilité ..... 21

g) La vulnérabilité au changement climatique .....22
a) Les effets sur la santé .....23


ORGANISATION GENERALE
juillet 2013
0 1 2kms
N
Ouest am
Montrevault communauté
PLU Intercommunal - Montrevault Communauté
Saint Florent le Vieil
Ancenis
Chalonnes-sur-Loire
La Boissière sur Evre
Chaudron en Mauges
Saint Quentin en Mauges
Le Fuilet
Saint Pierre Montlimart Montrevault
Saint Remy en Mauges
La Salle La Chapelle Aubry
Le Puiset Doré
Le Fief Sauvin
Vallet
La Chaussaire
Beaupreau
D 67
D 92
D 221
D 752
D 17
D 150
D 762
D 134
D756
Polarité structurante
Pôle relais
Pôle relais vers le vignoble
Pôle de proximité
Parc d'activité structurant des Alliés
Parc d'activité intermédiaire
L'Evre: axe vert structurant de coopération extérieure
Autres axes de coopération extérieure
Projet de liaison structurante

# 1. Perspectives de développement retenues par le PADD : principaux indicateurs de cadrage

A l'appui du Diagnostic socio-économique et de l'Etat initial de l'Environnement développé dans la partie 1 du rapport de présentation, la Commune nouvelle a défini les grandes orientations pour son territoire, pour les 10 prochaines années. Les principales perspectives quantitatives d'évolution sont présentées ci-après.

| THEMATIQUE | ELEMENTS MAJEURS (période 1999-2012) | PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT RETENUES POUR LES 10 ANS A VENIR |
|---|---|---|
| **Démographie** | Croissance 1999-2009 de la population des ménages : +1.1%/an de taux de variation annuel<br>Un ralentissement sensible sur la période 2009-2012<br>Population 2013 : 16 064 habitants | **Un rythme de croissance modéré** pour les 10 prochaines années : +0.9%/an<br>Dont 1.4% pour le pôle et 0.7% pour les autres communes. |
| | | Gain par rapport à 2009 : **+ 1500 habitants**<br>besoin théorique de **900 à 950 logements** supplémentaires pour les 10 prochaines années |
| **Logement** | Croissance du nombre de logements 1999-2009 : +1.6% par an<br>Croissance intégralement portée par les résidences principales (RP) : +15%<br>Le parc de résidences secondaires est très faible : 1.2% du parc<br>Une vacance qui s'accentue : 7.6% du parc<br>Une demande faible dans le parc locatif social public, une offre disponible en locatif privé qui répond aux besoins des plus précaires | **45%** de la production des logements nouveaux **dans le pôle** (cf SCOT)<br>**5**% à court et moyen terme **à 10%** à long terme **de logements locatifs sociaux** en concentrant **80% de ces logements au sein du pôle (cf PDH)**<br>Production de logements en **accession sociale : 8 en moyenne par an** |
| **Mode d'urbanisation** | La majeure partie des 1044 logements produits entre 1999 et 2012 a été produite par les lotissements communaux et dans le diffus (hameaux et villages rendus constructibles par les POS/PLU communaux). | Offrir une diversité de formes et de types de logements pour permettre le parcours résidentiel des ménages sur le territoire<br>**30% des logements en densification et renouvellement dans les enveloppes urbaines avec une densité moyenne de 18 à 20 logements par ha.** |

| THEMATIQUE | ELEMENTS MAJEURS<br>(période 1999-2012) | PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT RETENUES POUR LES 10 ANS A VENIR |
|---|---|---|
| | Prédominance de l'habitat individuel, le parc locatif s'est développé mais reste faible<br>1174 m2 en moyenne par logement neuf<br>80 ha consommés pour l'habitat (et les équipements publics et collectifs) sur la période 2000-2012 | Densité moyenne pour les opérations **en extension**: **entre 16 et 18 logements par ha**<br>La superficie en extension à vocation d'habitat est limitée à **40 hectares.**<br>Réinvestissement des bourgs pour redonner de l'intérêt au parc vacant<br>Actions foncières adaptées pour remobiliser le foncier dans les bourgs et pour livrer des opérations à bas coûts. |
| **Activités** | Diminution du nombre d'exploitations agricoles : - 39 entre 1972 et 2010<br>La SAU représente 78% du territoire<br>27% des exploitants ont plus de 55 ans en 2012 dont 80% n'ont pas de successeur | Mettre en valeur la ruralité :<br>Place de l'agriculture dans l'identité et le projet de territoire<br>Identification des changements de destination<br>Maitrise de la consommation foncière des espaces agricoles et naturels : voir objectifs de consommation foncière maximale pour l'habitat et l'activité de 40+14+4 ha **soit 58 ha au total au terme du PLU** |
| | 17 ha consommés en 10 ans au sein des périmètres dédiés aux activités économiques des documents d'urbanisme communaux<br>Des zones d'activité peu différenciées dans leurs vocations<br><br>Les Alliés avec une réserve foncière de 7.5 ha cessibles,<br>La ZA de Belleville avec des surfaces aménagées disponibles de 4.5 ha<br>Des zones d'activités de proximité | Organisation de l'offre des parcs d'activités :<br>**Parc structurant des Alliés :**<br>L'extension des Alliés ne sera possible que dans les conditions suivantes :<br>- si la commercialisation des emprises est réalisée à hauteur de 60%<br>- et/ou si les lots existants n'offrent plus une diversité de taille suffisante, excluant de fait une catégorie d'entreprises demandeuses.<br><br>**Parc intermédiaire de Belleville :**<br>Son extension est limitée à 14ha. Elle ne sera possible que dans les conditions suivantes :<br>Si la disponibilité dans les zones existantes est inférieure ou égale à 8 ha ; Et/ou si les lots existants n'offrent plus une diversité de taille suffisante, excluant de fait une catégorie d'entreprises demandeuses.<br><br>La superficie en extension à vocation **d'activités de proximité dans les autres communes** est limitée à 4 ha. |

| THEMATIQUE | ELEMENTS MAJEURS (période 1999-2012) | PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT RETENUES POUR LES 10 ANS A VENIR |
|---|---|---|
| | Des activités d'extraction avec des autorisations d'exploiter en cours : argilières au Fuilet et à Saint Rémy, roche massive à Saint Pierre | Prise en compte des exploitations et intégration dans le projet de territoire de la carrière Jousselin comme élément remarquable dans le paysage d'entrée de Ville du pôle Saint Pierre Montrevault. |
| **Equipements, animations, tourisme** | La structuration du territoire repose principalement sur le pôle Saint Pierre Montrevault : collèges, administrations, commerces et services<br>Des polarités secondaires en lien en particulier avec l'offre de santé : Chaudron et le Fuilet<br>Des équipements fédérateurs à travers un tissu associatif dynamique et l'offre en animation culturelle, de loisirs et sportive :<br>Le village du Potier et Barbotine au Fuilet.Salle de la Fontaine à Saint Quentin, théâtre de verdure à Saint Rémy, motocross à la Chaussaire et au Fief, CLSH, offre en hébergements touristiques (la Barbotine, Saint Rémy), structures de loisirs privées (salles et espaces festifs)… | Conforter le rôle structurant du pôle et notamment de ses deux centres bourgs<br>Renforcer les complémentarités y compris avec les territoires voisins : les continuités douces en sont une formalisation explicite<br>Mettre en valeur les atouts du territoire et des bourgs par les équipements structurants et la structuration de l'offre touristique |

# 2. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement au service du projet:

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent des outils d'encadrement qualitatif des futures opérations d'aménagement auxquelles ils s'appliquent. Ils sont complétés par le règlement écrit et graphique.

- La pièce 4.1 OAP thématique aménagement s'attache à préciser les conditions générales pour mettre en œuvre les objectifs de densité et de qualité urbaine des opérations d'aménagement.

- La pièce 4.2 OAP pôle Saint Pierre Montrevault défini un programme d'ensemble sur la polarité et sur les sites majeurs destinés à affirmer Saint Pierre Montrevault en tant que « Ville à vivre.
- La pièce 4. 3 OAP autres bourgs comprend des objectifs généraux attachés à l'ensemble du bourg et au cœur de bourg et des OAP spatialisées sur des secteurs délimités au règlement graphique et décline également la programmation en logements en vue de permettre l'accueil de 55% du programme de logements nouveaux du PLU en les répartissant par commune et par secteur de projet.
- La pièce 4.2.4 OAP activités définit des OAP spatialisées pour le parc d'activités intermédiaire de Belleville et celui de la Paganne tous deux situés en entrée de la Polarité Saint Pierre Montrevault.
- La pièce 4. 5 OAP TVB appréhende deux thématiques fortes dans le projet en lien avec l'affirmation de l'identité de la Commune nouvelle : La gestion du bocage et le renforcement du maillage des continuités douces.

# 3. Le règlement :

Le règlement comprend les zones et secteurs suivants :

### Les zones U

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles peuvent avoir une vocation spécialisée pour accueillir uniquement les activités économiques, les commerces, les équipements publics.

### Les zones AU

Elles correspondent à des secteurs de la commune urbanisables sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elles sont dotées d'OAP.

La zone 2 AU « fermée », nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructible :

Les zones 1AU et 2AU peuvent avoir une vocation spécialisée pour accueillir uniquement les activités économiques

### Les zones A

Elles correspondent à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles comprennent cependant des secteurs de taille limitée correspondant à des usages non agricoles existants ou en projet.

### Les zones N

Elles correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elles comprennent «également des secteurs de taille limitée correspondant à des usages non agricoles existants ou en projet.

### D'autres dispositions se superposent au règlement en vue de compléter les outils destinés à protéger des espaces particuliers ou à assurer la faisabilité des orientations du PADD

- Les espaces boisés classés à conserver
- Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles
- Les emplacements réservés
- Les Chemin (piétonnier et cyclable) à conserver ou à créer
- Le patrimoine (bâti et petit patrimoine) à préserver et à mettre en valeur
- Les secteurs à protéger
- Les arbres isolés à préserver et à mettre en valeur
- Les haies bocagères à préserver et à mettre en valeur
- Les cours d'eau à préserver et à mettre en valeur
- Les emprises indicatives des zones humides
- Les changements de destination autorisés
- Les linéaires commerciaux
- Les mouvements de terrain
- Les entités archéologiques sensibles

# 4. Évaluation environnementale

L'évaluation environnementale a été menée tout au long de la démarche d'élaboration du PLU. Elle a consisté à prendre systématiquement en compte les contraintes et les potentialités du territoire, en particulier la Trame verte et bleue, les paysages, l'économie de l'espace et les risques et nuisances pour concevoir un projet dont les incidences sur l'environnement sont maitrisées.

### a) Articulation du plu avec les autres plans et programmes

Depuis l'approbation du SCOT, le SDAGE et les SAGE du territoire ont été révisés. Le SRCE des Pays de la Loire et le PCET du Pays des Mauges ont été approuvés. Le PLU a dû démontrer comment il s'articule avec ces documents qui n'ont pas été pris en compte en l'état dans le SCOT.

### b) Evaluation des incidences du PADD sur l'environnement

Le tableau ci-après a pour objet, en reprenant les différentes composantes environnementales, de souligner la manière dont le PADD prend en compte les enjeux environnementaux de niveau international, communautaire, national ou local (incluant l'ensemble des niveaux « inférieurs » au niveau national). Il précise les incidences négatives prévisibles et les orientations prises dans le PADD pour éviter ou réduire ces incidences.

<table>
<tr><td></td><td>INCIDENCES NEGATIVES PREVISIBLES DU PADD</td><td>OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT AU NIVEAU INTERNATIONAL / COMMUNAUTAIRE / NATIONAL / LOCAL</td><td>TRADUCTION DANS LE CADRE DES ORIENTATIONS DU PADD</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>INCIDENCES POSITIVES</td></tr>
<tr><td rowspan="4">SOLS / SOUS-SOLS</td><td rowspan="4">Consommation d'espace agricole ou naturel</td><td>Maîtrise du rythme d'urbanisation</td><td>90 logements nouveaux par an en moyenne, avec un objectif minimum de 30% produits dans l'enveloppe urbaine<br>Une répartition en lien avec le maillage du territoire : pôle Saint Pierre Montrevault, pôles intermédiaires du Fuilet, du Fief et de Chaudron et autres bourgs<br>Des objectifs maximum de consommation d'espaces à vocation d'habitat (40 ha) et d'activités (14+4 ha) en continuité des agglomérations</td></tr>
<tr><td>Urbanisation en continuité de l'existant</td><td>Constructibilité nouvelle permise en continuité des agglomérations et des 5 « villages »<br>Identification de secteurs stratégiques dans ou en continuité de l'agglomération en lien avec les composantes paysagères</td></tr>
<tr><td>Densifier l'habitat</td><td>Densité minimale en logements par hectare:<br><table><tr><td></td><td>Enveloppe urbaine</td><td>Extension</td></tr><tr><td>Pôle</td><td>20</td><td>18</td></tr><tr><td>Autres bourgs</td><td>18</td><td>16</td></tr></table><br>Densité plancher de14 logements/ha<br>Densifier plus significativement autour du pôle principal et des pôles relais</td></tr>
<tr><td>Préserver l'activité agricole (impact fort sur la gestion des espaces agricoles et milieux naturels)</td><td>Affirmer le rôle de l'agriculture dans la dynamique communale<br>Prendre en compte les besoins spécifiques des différentes productions<br>Optimiser le foncier dans les enveloppes urbaines pour l'habitat et pour l'activité<br>Accompagner le parcours résidentiel<br>Maintien de la mixité des fonctions dans les bourgs par le maintien des commerces et services et l'organisation du territoire concernant les équipements et les servcies<br>Remise en cause des extensions prévues par les PLU communaux pour l'habitat et l'activité en fonction des besoins et des enjeux agricoles</td></tr>
<tr><td>MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE</td><td>Consommation d'espace naturel ou</td><td>Trame verte et bleue : protection de la biodiversité et des milieux</td><td>Préservation des grands ensembles naturels et de la biodiversité<br>Préservation des zones humides et du bocage</td></tr>
</table>

| | INCIDENCES NEGATIVES PREVISIBLES DU PADD | OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT AU NIVEAU INTERNATIONAL / COMMUNAUTAIRE / NATIONAL / LOCAL | TRADUCTION DANS LE CADRE DES ORIENTATIONS DU PADD |
|---|---|---|---|
| | | | INCIDENCES POSITIVES |
| | agricole Fragmentation de la trame verte et bleue directe et indirecte (augmentation de la fréquentation du territoire) | Protection des ZNIEFF et arrêtés de biotope | Prise en compte de la trame verte et bleue comme élément qualitatif pour le PLU dans son ensemble et pour les projets |
| | | Protection des boisements majeurs | |
| | | Protection des zones humides (SAGE et loi sur l'eau) | |
| | | Protection du paysage boisé ou bocager | |
| CYCLE DE L'EAU | Augmentation de la consommation d'eau, des rejets d'eau usée et de l'imperméabilisation des sols | Préserver la ressource en eau (SAGE) | Protection des abords des cours d'eau, des zones humides…<br>Protection du bocage pour limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration<br>Inventaire des zones humides (au titre du SAGE) |
| | | Qualité des eaux de surface (SAGE) | |
| | | Protection des zones humides (SAGE) | |
| PAYSAGES ET PATRIMOINE | Banalisation des paysages liée à l'étalement urbain | Mise en valeur des sites remarquables : site classé de Courossé | Mise en valeur de la vallée de l'Evre et des éléments de patrimoine rural<br>Valorisation des thèmes historiques à travers notamment la mise en réseau du patrimoine rural par les continuités douces<br>L'organisation urbaine et paysagère des projets doit renforcer l'identité des lieux pour les extensions comme pour les opérations de renouvellement urbain, pour l'habitat, comme pour l'activité<br>Maitrise de l'étalement urbain, enjeux spécifiques pour les axes structurants : RD 17 et RD 752 |
| | | Mise en valeur des bourgs et des paysages | |
| | | Protection du patrimoine bâti remarquable et du petit patrimoine culturel | |
| | | Protections du paysage entrées de ville/abords des axes routiers | |
| QUALITE DE L'AIR | Augmentation de la consommation d'énergie et donc de la production de gaz | Limitation des gaz à effets de serre | Maitrise des besoins en déplacements en lien avec l'organisation du territoire tant pour les habitants que pour les entreprises<br>Développement de l'intermodalité dans les déplacements<br>Renforcement du maillage des continuités douces |

| | INCIDENCES NEGATIVES PREVISIBLES DU PADD | OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT AU NIVEAU INTERNATIONAL / COMMUNAUTAIRE / NATIONAL / LOCAL | TRADUCTION DANS LE CADRE DES ORIENTATIONS DU PADD |
|---|---|---|---|
| | | | INCIDENCES POSITIVES |
| | à effet de serre en raison des besoins en déplacements, du développement du parc bâti tant pour l'habitat que pour les activités | | Réflexion sur la hiérarchisation de la trame viaire, les stationnements, circulations douces dans les opérations d'aménagement |
| ENERGIE | Augmentation de la consommation d'énergie en raison des besoins en déplacements, du développement du parc bâti tant pour l'habitat que pour les activités | Développement des énergies renouvelables<br>Maîtrise de la consommation énergétique (habitat) (PCET)<br>Maîtrise de la consommation énergétique (déplacements) (PCET) | Recours aux énergies renouvelables, notamment au plan individuel, valorisation du bocage<br>Recherche de formes d'habitat (mitoyenneté, logement intermédiaire) ou de techniques constructives innovantes plus économes en énergies<br>Renforcement du maillage de liaisons douces<br>Proximité entre secteurs d'habitat et pôles de centralité |
| DECHETS | Augmentation de la production d'ordures ménagères et de déchets d'entreprises | Maîtrise du volume de déchets ménagers et industriels<br>Amélioration du recyclage | Collecte adaptée à l'échelle de la commune gérée par l'intercommunalité<br>Offrir des capacités de traitement des déchets inertes pour répondre aux enjeux du renouvellement urbain |
| RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES | Gestion de la cohabitation activités/habitat<br>Augmentation de la vulnérabilité au risque effondrement pour le pôle | Prise en compte du risque « transport de matières dangereuses », du risque effondrement | Préserver les sites exposés au risque effondrement en les valorisant comme espace vert (pôle de Saint Pierre)<br>Organiser la gestion des accès le long des voies classées « transport de matière dangereuse »<br>Prendre en compte l'usage antérieur, les sites et les sols pollués dans les opérations de renouvellement urbain |

| | INCIDENCES NEGATIVES PREVISIBLES DU PADD | OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT AU NIVEAU INTERNATIONAL / COMMUNAUTAIRE / NATIONAL / LOCAL | TRADUCTION DANS LE CADRE DES ORIENTATIONS DU PADD |
|---|---|---|---|
| | | | INCIDENCES POSITIVES |
| ENVIRONNEMENT SONORE | Augmentation de l'exposition aux nuisances sonores en raison des besoins en déplacements pour l'habitat et pour les activités | Prise en compte des nuisances sonores liées à la RN 165 /A 82 et aux activités économiques | Marge de recul et création de secteurs dédiés aux activités économiques |

Le PADD affiche un haut niveau de qualité environnementale et paysagère dans la déclinaison de ses 9 orientations générales en déclinant pour chacune d'elle des orientations qualitatives et d'optimisation du foncier. Ainsi, il prend bien en compte dès l'amont de la démarche de projet la réduction à la source de ses effets sur l'environnement d'une manière globale et systématique, ce qui permet de conclure à l'absence d'incidence notable du PADD sur l'environnement.

# 5. Incidences des dispositions réglementaires et des OAP sur l'environnement et mesures d'évitement envisagées

Le PLU, à travers les outils dont le code de l'Urbanisme l'a dotés, peut mettre en œuvre des dispositifs qui visent à limiter les effets du projet sur l'environnement. La présentation qui suit présente d'abord les incidences négatives prévisibles (en rouge) puis les outils retenus (en vert) pour limiter ces incidences. La deuxième partie du rapport de présentation présente en détail les zones susceptibles d'être touchées par les dispositions du PLU : la zone agricole, les espaces naturels les plus remarquables.

## a) Milieux naturels et trame verte et bleue

| |
|---|
| **Les pressions sur les milieux naturels et la trame verte et bleue sont induites par :** |
| Les objectifs en termes de population et de développement économique entrainent des besoins supplémentaires en consommation d'espace agricole ou naturel. Ils induisent l'artificialisation des sols et la fragmentation des espaces. |
| **La maitrise des incidences sur les milieux, les secteurs à enjeux environnementaux et la trame verte et bleue est traduite par :** |
| **Dans les OAP :**<br><br>Les secteurs de projet dotés d'OAP se situent en dehors des zones humides.<br><br>Le traitement des lisières, la gestion des eaux pluviales et des eaux usées permet de prendre en compte les incidences indirectes sur les zones humides riveraines (drainage, risque de pollution)<br><br>Mise en valeur des vallées et en particulier de l'Evre au sein des enveloppes urbaines comme axe de pénétration de la nature dans les bourgs et dans une logique de préservation des continuités écologiques associées<br><br>Valorisation du site des anciennes mines d'or comme espace vert qui permet des occupations du sol compatibles avec le risque effondrement et défini un axe de nature d'une épaisseur importante au sein de la polarité, destinée à être confortée<br><br>Développement des continuités douces pour limiter la pression de la circulation automobile sur les milieux |

**Dans le règlement :**

La délimitation des zones U, AU et des STECAL en tenant compte des potentialités des sites (ZNIEFF, arrêté de protection de biotope, espaces naturels sensibles, zones humides) et des limites naturelles soulignées par les haies et les boisements.

La mise en valeur de la trame verte et bleue est traduite par la zone N et les outils qui se superposent aux zonages :

Concernant la trame verte, les outils suivants sont mis en place :

- Espace Boisé Classé
- Haies inventoriées
- Les arbres isolés remarquables
- Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles au sein des bourgs.

Concernant la trame bleue, les outils suivants sont mis en place, en cohérence avec les objectifs des SAGE :

- Emprise indicative des zones humides : les zones humides d'intérêt floristique identifiées sont protégées. Ce sont celles qui ont été inventoriées dans le cadre du SAGE et celles identifiées dans le cadre d'un inventaire complémentaire (étude annexée au rapport de présentation) effectué dans le cadre des études sur le PLU afin d'identifier les éventuelles contraintes environnementales susceptibles de remettre en cause les projets d'aménagement. Les dispositions générales du PLU rappellent que la destruction de zones humides est soumise aux dispositions du code de l'environnement, nonobstant les dispositions du PLU.
- Les cours d'eau sont repérés et protégés. Une marge de recul est imposée pour les nouvelles constructions en zone N et A
- Un emplacement réservé est prévu au Puiset Doré en vue de la construction d'une nouvelle STEP plus à l'écart du bourg pour accompagner les perspectives de développement démographiques de la commune.

En outre le règlement de la zone N interdit toute construction, ouvrages, travaux ou utilisations du sol autres que ceux visés à l'article N2.
Les occupations du sol admises sous conditions sont les suivantes :

1. Les travaux liés aux différents réseaux, les réseaux routiers et de transports en commun, les continuités douces et les installations, travaux, dépôts, ouvrages d'intérêt général.
2. La réfection, l'extension et les annexes des habitations existantes ainsi que leurs annexes (dans les limites prévues par la loi ALUR et par la charte sur l'urbanisme de Maine et Loire).
3. Les changements de destination dans les limites prévues par le règlement du PLU.
4. L'aménagement et la réfection des activités non agricoles et forestières, sans extension.
5. Les abris pour animaux notamment sous réserve d'être démontables.
6. Les exhaussements et affouillements liés aux activités agricoles et aux constructions autorisées dans la zone.

Les dispositions concernant les constructions existantes (2,3 et 4) ne prêtent pas à modulation suivant les enjeux environnementaux, les dispositions règlementaires qui s'y appliquent encadrent suffisamment la portée règlementaire des évolutions possibles.

Concernant les points 1 et 6, le PLU n'est pas en capacité de justifier une restriction de ce type d'implantations qui concernent des projets d'intérêt collectif mené par des maitres d'ouvrage publics ou par leurs délégataires et les projets d'irrigation agricole pour les affouillements. Ils doivent faire l'objet, en phase opérationnelle, de justification et d'autorisations au titre du code de l'environnement.
A ce titre, les projets concernés devront être en capacité de justifier qu'ils correspondent à un besoin. Ils devront démontrer leur absence d'impact sur les espèces ou milieux à enjeu fort par des prospections naturalistes, et plus précisément s'inscrire dans la démarche « éviter-réduire-compenser ».

Les projets susceptibles de toucher de manière notable les milieux naturels et les mesures d'accompagnement sont présentés plus loin.

### b) Paysage et patrimoine

**Les pressions sur les paysage et le patrimoine sont induites par :**

Les objectifs en termes de population et de développement économique entrainent des besoins supplémentaires en consommation d'espace agricole ou naturel. Ils induisent un risque de banalisation des paysages, en particulier des bourgs.

**La maitrise des incidences sur les paysages et le patrimoine est traduite par :**

**Dans les OAP :**
Prise en compte de la silhouette des bourgs pour déterminer les conditions d'extension et d'aménagement

Confortation de la qualité du paysage urbain des bourgs :

- dans les projets en dent creuse en vue de favoriser la reprise des logements vacants
- à travers les modalités de gestion de la densité bâtie et notamment des implantations nouvelles

Mise en valeur du patrimoine bâti remarquable (exemples : secteur de la Musse et bourg de Montrevault : place et rue du Château, Petit Montrevault et usine Eram, ancienne voie ferrée du Petit Anjou) à travers leur inscription dans le projet d'ensemble et les conditions de leur accessibilité (liaisons douces, mise en valeur des points de vue sur l'Evre à la Musse…)
La programmation des liaisons douces structurantes vers les territoires voisins vise l'accessibilité aux sites et paysages

**Dans le règlement :**

- La protection du patrimoine bâti et du petit patrimoine avec son repérage sur tout le territoire (et le permis de démolir associé)
- Le secteur Uam (centre bourg de Montrevault) pour son caractère patrimonial avec le recours à deux outils particuliers : un secteur de protection du paysage urbain sur la rue et la place du château et un emplacement réservé sur deux parcelles bâties de la place du Château et de la Poste destinés à permettre l'ouverture du bourg sur L'Evre.

- Des règles d'implantation qui tiennent compte des caractéristiques urbaines des bourgs, des densités existantes et projetées
- Le zonage Nl autorise la mise en valeur d'espaces naturels et paysagers pour les ouvrir au public.
- Le site de Barbotine (Ul) et les deux sites d'hébergement de loisirs classés Nla (existant à Saint Rémy et en projet à la Chaussaire).
- Des dispositions règlementaires en vue de garantir l'insertion paysagère des ISDI dans le secteur Ad.

Les Chemin (piétonnier et cyclable) à conserver ou à créer et les emplacements réservés pour créer ces continuités rendent accessible l'ensemble de ce patrimoine et sont conçus de façon à mettre en réseau le territoire avec les territoires voisins.

### c) Ressource en eau, risques de pollution et d'inondation

**Les pressions sur la ressource en eau, les risques de pollution et d'inondation sont induites par :**

Les objectifs en termes de population et de développement économique qui entrainent des besoins supplémentaires en eau potable et en traitement des eaux usées. Ils induisent également une imperméabilisation supplémentaire des sols.

**La maitrise des risques et les impacts positifs sur la ressource en eau, les risques de pollution et d'inondation est traduite par :**

Les modalités de gestion des eaux usées contribuant à la préservation de la ressource en eau et en particulier de la qualité des eaux restituées aux milieux et notamment :

- L'actualisation des zonages d'assainissement collectif qui déterminent les engagements de la collectivité à équiper ses agglomérations en adéquation avec la capacité de traitement de ses stations d'épuration et l'amélioration de ses réseaux de collecte (poursuite de la mise en séparatif pour réduire les eaux parasites et prolongement des réseaux)
- Une compétence assainissement relevant dorénavant de la commune nouvelle.
- Un Emplacement Réservé pour prévoir l'extension de la STEP et le classement en 2AU des extensions prévues au Puiset Doré dans l'attente de sa réalisation
- La réalisation du diagnostic des réseaux d'assainissement afin d'établir un programme d'action et la priorité des interventions, en lien avec les projets d'aménagement et notamment ceux relatifs à l'habitat
- Le maintien de l'attention sur la qualité des eaux aux abords du site de baignage de Barbotine : le secteur des Recoin étant desservi par une unité de traitement des eaux usées dont la capacité de traitement est très limitée.

La protection du bocage et des zones humides pour leur rôle de tamponnement et d'épuration des eaux avec :

- L'identification des zones humides floristiques (inventaire SAGE )
- L'absence de secteurs de projet AU susceptibles d'impacter directement des zones humides (source inventaire SAGE et inventaires complémentaires sur ces secteurs en janvier 2015 et inventaire complémentaire sur la zone NLa de la Chaussaire en octobre 2015 – voir annexe) : les secteurs de projet pressentis ont été délimités en fonction de la connaissance de ces potentialités.
- La protection du bocage pour maitriser le ruissellement et l'érosion : conformément aux dispositions des SAGE, le bocage jouant un rôle hydraulique (abords des zones humides, des cours d'eau et parallèle aux pentes) est protégé. L'OAP TVB rappelle la nécessité de compenser les arasements de ce type de linéaire bocager.

- Le traitement des lisières urbaines en privilégiant les plantations de haies plutôt que murs en limite de zone naturelle et agricole complète les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'intérieur des opérations d'aménagement.
- La prise en compte des eaux pluviales dans les OAP et le règlement: mettre en œuvre les dispositions pour limiter l'imperméabilisation
- Les incidences sur les zones humides des projets d'ISDI en secteur Ad doivent générer à termes une amélioration de la gestion des milieux humides des Landes du Fuilet à deux niveaux à travers les probables compensations auxquels ces projets seront soumis et à termes lors de la remise en état des emprises concernées.

La limitation de la constructibilité aux abords des cours d'eau et des vallées maintien les zones d'expansion des crues avec :

- L'identification des secteurs inondables identifiés dans l'atlas des zones inondables par un indice « i ». La très grande majorité des secteurs concernés est située en zone Ai ou Ni, Nei, Nfi, NLi, soit 213ha (0.1 ha en zone Uai).
- La protection des vallées principales en zone N non constructibles
- La limitation des créations de plan d'eau dans les limites permises par les SAGE
- La marge de recul de 10 m de part et d'autre des cours d'eau inventoriés.

La prise en compte du risque radon est traduite sous forme d'une information en annexe du PLU et de rappel dans le règlement écrit.

### d) Risques industriels et technologiques

Les pressions liées aux **activités économiques** sont facteurs de risques de nuisances sonores, et d'autres nuisances potentielles pour les autres modes d'occupation du sol tels que l'habitat, les hébergements et les équipements scolaires, de santé…. Le territoire est également traversé par des axes départementaux empruntés par les transports de matière dangereuse.

La maitrise des **risques et les impacts positifs** accompagnent le développement économique à travers :

- La mise en place de zones d'activités économiques dédiées (Uy, 1AUy et 2AUy) pour les activités non compatibles avec l'habitat
- La limitation de l'évolution des activités non compatibles avec l'habitat pour celles situées en zone Ua, Ub, A et N
- Des modalités de gestion complémentaires à travers les OAP : plantations à prévoir, amélioration des dessertes poids lourds…
- L'identification des anciennes décharges sauvages sur les argilières par un secteur Nd au Puiset
- Des anciennes décharges à Montrevault, Chaudron et St Rémy qui sont devenues des espaces publics et sont donc gérées pour éviter tout relargage de pollution.
- 2 projets d'ISDI pour offrir des capacités d'élimination des déchets inertes et éviter les dépôts sauvages. Ils sont situés dans l'espace rural et sur des secteurs anciennement exploités pour l'argile et le trafic poids-lourds induit.
- Les opérations de renouvellement urbain remobilisant les friches d'activités et permettant de gérer les éventuelles pollutions
- Les conditions d'aménagement dans les traversées d'agglomération par la RD 17 : gestion des nouveaux accès, pas d'étirement de l'urbanisation.

### e) Risque effondrement et cavités

Les pressions liées **aux anciennes mines d'or et aux cavités inventoriées** sur les autres communes sont liées à leur proximité avec les agglomérations.

La maitrise des **risques d'effondrement et de pollution des eaux et les impacts positifs** accompagnent les projets de requalification des bourgs à travers :

- L'identification des secteurs de cavités sur les documents graphiques, à travers leur repérage par des hachures de couleur marron.
- La maitrise des besoins en foncier
- La mise en valeur en tant que pôle d'animation structurant (affirmation d'une vocation et de la gestion de l'espace), d'espaces verts et de loisirs, et comme continuité verte de la zone à risque d'effondrement de Saint Pierre.
- La non-constructibilité sur les zones à risque effondrement en dehors des espaces déjà urbanisés ou bâtis
- La mention dans le règlement des zones bâties et dans les OAP de l'existence du risque et de la possibilité de refuser les constructions et occupation du sol en raison du risque, en présence de droit à construire.
- La maitrise des risques de pollution des eaux par relargage (anciennes mines d'or) par la limitation des droits à construire sur les zones d'effondrement
- NB: Dans la zone de prospection minière , les entreprises qui sont titulaires des permis de prospection sont tenues à la prise en compte des risques de remobilisation des pollutions des anciennes mines lors des prospections.

### f) Infrastructures et mobilité

Les besoins en **déplacements** vont augmenter en lien avec les objectifs en termes de population et de développement économique.

La maitrise des **risques et les impacts positifs** sur les besoins en déplacements sont prévus *via* :

- **La prise en compte de la future liaison structurante :**
  - Parc des Alliés : son extension est maîtrisée dans l'attente de l'aménagement de la liaison (Uya uniquement sur la partie viabilisée, réserves pour son extension coté Orée d'Anjou)
  - L'affirmation du rôle commercial de l'Avenue de Bon Air avec la création d'un zonage Uyd. Il cherche à éviter l'évasion commerciale à terme vers le futur axe structurant et les déplacements induits. Le PLU met en place les conditions pour améliorer l'accessibilité par liaisons douces à ce secteur.
  - Les conditions d'aménagement dans les traversées d'agglomération par la RD 17 (les OAP sur les communes concernées)
  - La préservation de la TVB pour anticiper les effets coupure de la liaison structurante (bocage et zones humides inventoriées, agriculture protégée et maitrise des extensions urbaines)

- **La diversité de l'offre en mobilités :**
  - Les transports collectifs : les orientations favorables pour le bourg de Saint Pierre = renforcement du poids de population, requalification du

centre bourg
  - Le co-voiturage : des aménagements effectifs sont en cours et ne nécessitent pas d'outil particulier dans le PLU
  - Le développement des continuités douces dans les agglomérations et en campagne pour limiter la pression de la voiture : une dimension systématique dans l'aménagement des bourgs et une OAP TVB continuités douces = schéma des continuités douces avec les objectifs de maillage (cf la Loire, la Sèvre via la Sanguèze, le Jeu…)

- **La complémentarité et la lisibilité de l'offre en équipements pour organiser les besoins en déplacements de manière durable :**
  - La valorisation des atouts des communes et notamment de leurs équipements et le maillage des bourgs en lien avec les territoires extérieurs permettent de poursuivre le développement d'une offre de proximité en termes de commerces, services marchands et non marchands et équipements : ex la Musse à Saint Pierre Montrevault, la salle de la Fontaine à Saint Quentin, le pôle santé de Chaudron
  - Des objectifs en THD dans le règlement des zones d'activités (article Uy16) en vue de favoriser les échanges numériques.

## g) La vulnérabilité au changement climatique

Les besoins en **ressources** vont augmenter en lien avec les objectifs en termes de population et de développement économique et accroitre l'exposition des populations.

La réduction de la vulnérabilité des populations et des aménagements au changement climatique repose sur :

- **La maitrise des besoins en ressources :**
  - **Eau**: compacité du développement urbain favorable à la compacité et à la performance du réseau d'alimentation, possibilité d'utiliser les eaux de pluies
  - Préservation de la qualité de l'eau
  - **Énergie**: interdiction de l'éolien dans les cœurs de bourgs pour des motifs patrimoniaux, possibilité d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments et notamment pour le solaire
  - Compacité du développement urbain favorable aux économies d'énergie : déplacement, inertie…
  - Protection du bocage : gisement bois énergie
  - **Espace**: des orientations favorables à la maitrise des besoins en consommation d'espace agricoles et naturels, une lisibilité pour l'agriculture afin de ne pas entrainer de contrainte à sa nécessaire adaptation au changement climatique
  - **Déchets** : une gestion de proximité avec les ISDI , déchetteries et points tris limitant les déplacements et favorable au réemploi avec l'écocyclerie
- **La réduction des gaz à effet de serre :**
  - Les actions en faveur des mobilités douces et de la limitation des besoins en déplacement motorisés
  - Le maintien d'une biodiversité favorable à la captation du CO2
  - Des règles d'urbanisme favorables à la performance énergétique des constructions

## a) Les effets sur la santé

**Qualité de l'air** : Principales sources d'émission de polluants atmosphériques :

Les concentrations des principaux polluants atmosphériques sont inférieures aux seuils réglementaires. Les activités industrielles du territoire sont faiblement émettrices. Et l'agriculture est à l'origine de la plus grande partie des rejets d'ammoniac dans l'air.

Mais, le recours aux pesticides est plus fréquent dans certains types de cultures et vecteur de pollution atmosphérique ponctuelle lors de l'application des traitements : arboriculture, viticulture, horticulture, productions que l'on retrouve effectivement sur le territoire de Montrevault sur Evre, mais dans une proportion limitée en termes de superficie.

Les enjeux en termes de polluants atmosphériques sont limités. Les leviers portent avant tout sur les bonnes pratiques à mettre en œuvre par le monde agricole.

**Gestion et qualité de l'eau** :

La notice eau potable est jointe en annexe au dossier de PLU approuvé. Elle s'appuie en particulier sur les données du bilan RPQS 2015 du SMAEP Eaux de Loire qui a en charge la distribution de l'eau potable pour la commune de Montrevault sur Evre.

La mention des informations demandées sur les problématiques de protection du réseau de distribution d'eau potable sont apportées dans les dispositions générales du règlement du PLU approuvé.

**Eaux usées :** voir ci-avant

**Gestion et usage des sols :**

Il existe un risque sanitaire certain lié à l'utilisation des eaux potentiellement polluées issues de l'ancienne exploitation de la mine d'or de Saint Pierre Montlimart compte tenu du niveau de concentration élevé en arsenic des eaux souterraines et de surface du ruisseau de la Bellière. L'existence de ce risque sanitaire incite à informer plus explicitement les habitants, les riverains en en faisant mention dans les dispositions générales et le règlement écrit des zones concernées.

En outre, le PLU a identifié les anciennes décharges par un zonage Nd.

**Qualité de l'environnement sonore :**

- Zones d'activité / zones d'habitat

Les OAP contiennent des dispositions adaptées à leur portée :

Ainsi les OAP relatives à la programmation des logements prévoient-elles des dispositions d'intégration sous forme paysagère et visuelle. L'OAP concernant le pôle et en particulier celle relative au parc intermédiaire de Belleville précise que c'est bien au projet de création d'activité de prendre en compte ses incidences sur l'environnement et notamment sur la qualité de l'environnement sonore des riverains : « Les risques de nuisance sonore sont évalués en amont, afin de ne pas générer de nouvelles contraintes pour les riverains, en particulier pour les circulations des camions et pour les installations nuisantes : l'organisation des parcelles devra anticiper la proximité avec les riverains. ». L'objectif assigné autorise des adaptations visant à maitriser la consommation de foncier et à optimiser la fonctionnalité des entreprises tout en préservant le cadre de vie des riverains.

- Zones d'habitat/routes classées « voie bruyante »

Cela concerne en particulier l'OAP n°7 de Saint Pierre-Montlimart située le long de la RD 752. Le permis d'aménager prévoit une continuité piétonne entre les parcelles cessibles et la départementale, reculant d'autant les constructions. NB : la voie est classée voie bruyante. Le règlement écrit rappelle dans ses dispositions générales, le recours à un isolement acoustique adapté.

**Gestion des rayonnements non ionisants :**

Compte tenu des données disponibles sur l'impact sur la santé des populations exposées à des champs magnétiques extrêmement basse fréquence, il est recommandé de ne pas favoriser l'exposition de populations nouvelles à des champs magnétiques de plus de 0.4µT sur 24 h pour les jeunes enfants et de plus de 1µT pour les autres populations.

Ces champs magnétiques sont principalement générés par la proximité des lignes électriques Haute Tension. Les lignes électriques Haute Tension sont des servitudes d'utilité publique, auxquelles sont associées des dispositions opposables applicables à leurs abords et que toute opération d'aménagement devra respecter.

Les lignes électriques concernées sont listées dans le chapitre sur les risques et les nuisances du rapport de présentation et la cartographie du réseau électrique figure dans le plan des servitudes d'utilité publique (pièce annexe 7.1). Afin de renforcer la cohérence des documents, la carte « Risques et nuisances » de la partie 1 du rapport de présentation sera complétée avec le report du réseau HT et THT.

**Mobilité, transports et accès aux équipements et aux services :**

Le PADD pose des objectifs généraux et d'aménagement visant à renforcer l'accessibilité des bourgs et de leurs services en lien avec le développement des continuités douces en particulier.

Les orientations d'aménagement prévoient une confortation systématique du maillage des continuités vers les pôles d'équipements. Un effort particulier est fait le long de l'Avenue de Bon Air qui constitue aujourd'hui un axe très routier, et générant une coupure Nord Sud dans l'agglomération (voir OAP 4.2 « Pôle »). En outre, la mise en valeur des qualités du territoire repose également sur le développement significatif du réseau de continuités douces entre les sites majeurs (voir 4.5 OAP TVB) tels que la vallée de l'Evre, le lien entre les bourgs de Montrevault et de Saint Pierre … Bien que plus générales, les OAP concernant les autres bourgs visent bien à continuer également de les mailler en vue de favoriser la marche à pied : des dispositions sont prévues sur les secteurs d'OAP concernés.




**Habitat et cadre de vie :**

La qualité de traitement des espaces extérieurs est favorable à la santé via la contribution de leur végétation à la captation du CO2, à la régulation thermique et hydrique, à la qualité des paysages, et à la diversité floristique et faunistique. Les notices d'OAP 4.2 et 4.3 seront complétées en vue de rappeler la mise en œuvre de cet objectif dans le traitement des espaces extérieurs.

Le Risque Radon concerne l'ensemble du territoire de la commune nouvelle. L'annexe Radon (voir couverture ci-jointe) est annexée au règlement du PLU et l'information sur le risque est rappelée dans le règlement de chaque zone.

**Accès aux services médico-sociaux et à l'offre de soins :**

Le territoire dispose aujourd'hui de 3 sites constituant la maison de santé pluriprofessionnelle destinés à répondre l'offre de soins de 1er secours. L'offre de santé est également et avant tout représentée par l'hôpital de Chaudron qui dispose en outre d'un EPHAD et d'un foyer de vie et d'unités de vie pour personnes handicapées vieillissantes. Deux autres EPHAD (le Fuilet et Saint Pierre Montlimart) complète les services d'accompagnement au vieillissement de la population. Enfin, l'EPHAD de Saint Pierre Montlimart doit prochainement passer de 62 à 80 lits en lien avec la cessation de celui de Saint Florent le Vieil. Ce projet d'extension a bien été prévu dans le prolongement de l'EPHAD existant. Ce projet sera rappelé dans l'OAP 4.2 OAP pôle. En outre, les actions réalisées ou à venir de reconquête des autres cœurs de bourgs sont bien également destinées à offrir des logements adaptés au maintien à domicile des personnes vieillissantes et/ou en perte d'autonomie . A titre d'exemple, on peut citer la construction de l'habitat adapté du Clos Saint-Michel (rue du Pin) par Sèvre-Loire Habitat, à Saint Rémy. La livraison des 8 logements locatifs T3, avec ou sans garage. Les logements seront attribués sous conditions de ressources.

Enfin, il convient de rappeler que Mauges communauté a signé le XX XX 2016 un Contrat Local de Santé 2017-2021 avec l'ARS des Pays de la Loire. Le CLS comporte 4 axes prioritaires déclinés en actions destinés à accompagner la politique territoriale de santé en complément de la politique d'aménagement et de développement durable du PLU de Montrevault sur Evre.

**Axe 1 : Prévention, promotion de la santé et environnement**

- **Fiche action n°1.1 :** Animer et développer une politique de prévention de la santé au niveau de Mauges Communauté ;
- **Fiche action n°1.2 :** Améliorer l'accès et la connaissance de l'offre sanitaire et médico-sociale du territoire ;
- **Fiche action n°1.3 :** Développer l'offre de logements adaptés.

**Axe 2 : Accès aux soins, offre de santé et projet de santé du territoire**

- **Fiche action n°2.4 :** Définir une offre de santé dans un objectif de complémentarité et de coordination des acteurs du territoire et conformément aux évolutions des modes de prises en charge et à la diversité de leurs modalités ;
- **Fiche action n°2.5 :** Accompagner le rôle pivot des structures d'exercice coordonné (SEC) dans la mise en œuvre d'un projet de santé de territoire.

**Axe 3 : Parcours (personnes âgées, personnes handicapées, publics spécifiques)**

- **Fiche action n°3.6 :** Repenser l'offre dans une logique de parcours ;
- **Fiche action n°3.7 :** Décloisonner l'offre et les prises en charge dans le secteur handicap ;
- **Fiche action n°3.8 :** S'appuyer sur les acteurs et les compétences du territoire pour développer la coordination territoriale et la formation des acteurs.

**Axe 4 : Suivi et évaluation du CLS**

- **Fiche action n°4.9 :** Assurer le suivi du CLS

Les outils règlementaires prévus par le PLU cherchent la meilleure cohérence possible en vue de maitriser les incidences prévisibles du projet sur l'environnement à la source dans une logique de qualité environnementale élevée. Aussi, la démarche ne nécessite t'elle pas à ce stade de prévoir des mesures d'évitement.

Commune de Montrevault-sur-Evre

Département de Maine et Loire

# Modification n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

# Pièce 1
# Notice de présentation

| | |
|---|---|
| Approbation du P.L.U | Le 24 avril 2017 |
| Modification n°1 du P.L.U | Le 27 janvier 2020 |
| | |
| | |

Janvier 2020

# SOMMAIRE


**Préambule** 3

**Chapitre 1 - Contexte général** 4
1.1 Objectifs de la modification n°1 du PLU 5
1.2 Présentation synthétique de la commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre 6

**Chapitre 2 - Les projets d'ouvertures à l'urbanisation** 8

2.1 Les secteurs visés par une ouverture à l'urbanisation et le contexte réglementaire 9
2.2 Secteurs à vocation d'habitat : Analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées 11
2.3 Secteurs à vocation d'activités économique : Analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées 18
2.4 Projet d'ouverture d'une zone 2AU en zone 1AU au Fuilet et modifications du PLU 21
2.5 Projet d'ouverture d'une zone 2AU en zone 1AU au Puiset-Doré et modifications du PLU 26
2.6 Projet d'ouverture d'une zone 2AUy en zone Uyb au Puiset-Doré et modifications du PLU 31
2.7 Projet d'ouverture d'une zone 2AUyc en zone Uyc à Saint-Pierre-Montlimart et modifications du PLU 36

**Chapitre 3 - Modifications visant à faciliter des opérations de renouvellement urbain et de densification** 42

3.1 Modifications concernant une opération de requalification urbaine en cœur de ville de Saint-Pierre-Montlimard 43
3.2 Modifications concernant des friches d'activités à Saint-Pierre-Montlimard 50
3.3 Modifications concernant le projet d'extension d'une activité économique au sein du bourg du Puiset-Doré 58
3.4 Modifications concernant le projet d'extension d'un cabinet dentaire au Fuilet 59

**Chapitre 4 - Autres modifications opérées dans le cadre de la procédure de modification n°1** 60

4.1 Modifications concernant les Orientations d'aménagement et de Programmation 61
4.2 Modifications concernant des emplacements réservés 65
4.3 Modifications concernant des changements de destination 79
4.4. Autres modifications des plans réglementaires 86
4.5 Toilettage du règlement 89
4.6 Mise à jour de l'annexe concernant les risques 93

**Chapitre 5 - Description des principales incidences sur l'environnement et sur la santé humaine de la mise en œuvre de la modification n°1 du PLU** 94

5.1 La procédure de demande au cas par cas 95
5.2 Rappel des grandes lignes du projet de modification n°1 95
5.3 Évaluation synthétique des incidences sur l'environnement et mesures compensatoires 96

# CHAPITRE 1

# Contexte général

## 1.1. Objectifs de la modification n°1 du PLU

Une délibération a été prise en date du 25 février 2019 par la commune de Montrevault-sur-Evre pour engager la modification du PLU approuvé le 24 avril 2017.

Il convient de procéder à :

- Des modifications du PLU visant à l'ouverture à l'urbanisation de 4 secteurs 2AU :
  - ouvrir à l'urbanisation de 2 zones sur les communes déléguées de Saint-Pierre-Montlimart et du Puiset-Doré pour répondre à des projets d'extension de deux entreprises, (passage des zones 2AUy pour St-Pierre et 2AUyc pour le Puiset en zones UYb et Uyc, respectivement pour environ 1 ha et 1,6 ha)
  - ouvrir à l'urbanisation de 2 zones 2AU pour la création de lotissements à vocation d'habitat, sur les communes déléguées du Fuillet et du Puiset-Doré
- Des modifications du PLU visant à faciliter des opérations de renouvellement urbain :
  - modifier l'OAP concernant l'opération de requalification urbaine en cœur de ville de Saint-Pierre-Montlimart , pour prendre en compte les nouveaux éléments de programmation de ce projet en cours d'études
  - ajouter une OAP de renouvellement urbain à vocation d'habitat sur deux sites de friches d'activités riveraines localisées au Petit-Montrevault à St-Pierre-Montlimart, et modifier le zonage de Uyb en Ua pour l'un de ces deux sites,
  - modifier le zonage de certaines parcelles pour permettre la réalisation du projet d'extension du cabinet de dentaire au Fuilet : changement de zonage Ub en zone Ua
  - modifier le zonage de certaines parcelles pour répondre à un projet d'agrandissement d'une entreprise sur son site : changement de zonage Ub en zone Uyc pour le projet d'agrandissement de la Société GAUDIN au Puiset-Doré)
- Quelques modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation :
  - essentiellement corriger des erreurs matérielles relevées suite à l'élaboration du PLU de Montrevault-sur-Èvre,
- Quelques modifications des plans réglementaires :
  - supprimer les erreurs matérielles relevées suite à l'élaboration du PLU, dont celles liées aux mauvaises identifications de changements de destination sur la commune déléguée de St-Pierre Montlimart
  - ajouter un changement de destination, celui d'une ancienne grange située en zone N (pour partie Ni inondable) pour un changement de destination en gîtes touristiques,
  - corriger des erreurs d'appellations de zonage ou d'écriture de noms de hameaux.
- Un toilettage du règlement :
  - quelques adaptations nécessaires à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et 36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification ne remet pas en cause l'économie générale du document.

Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels et elle ne comporte pas de graves risques de nuisance. Enfin, la présente procédure ne portent pas sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de neuf ans.

A l'issue de la présente procédure, la présente notice de présentation sera annexée au rapport de présentation initial du dossier de PLU.

## 1.2. Présentation synthétique de la commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre

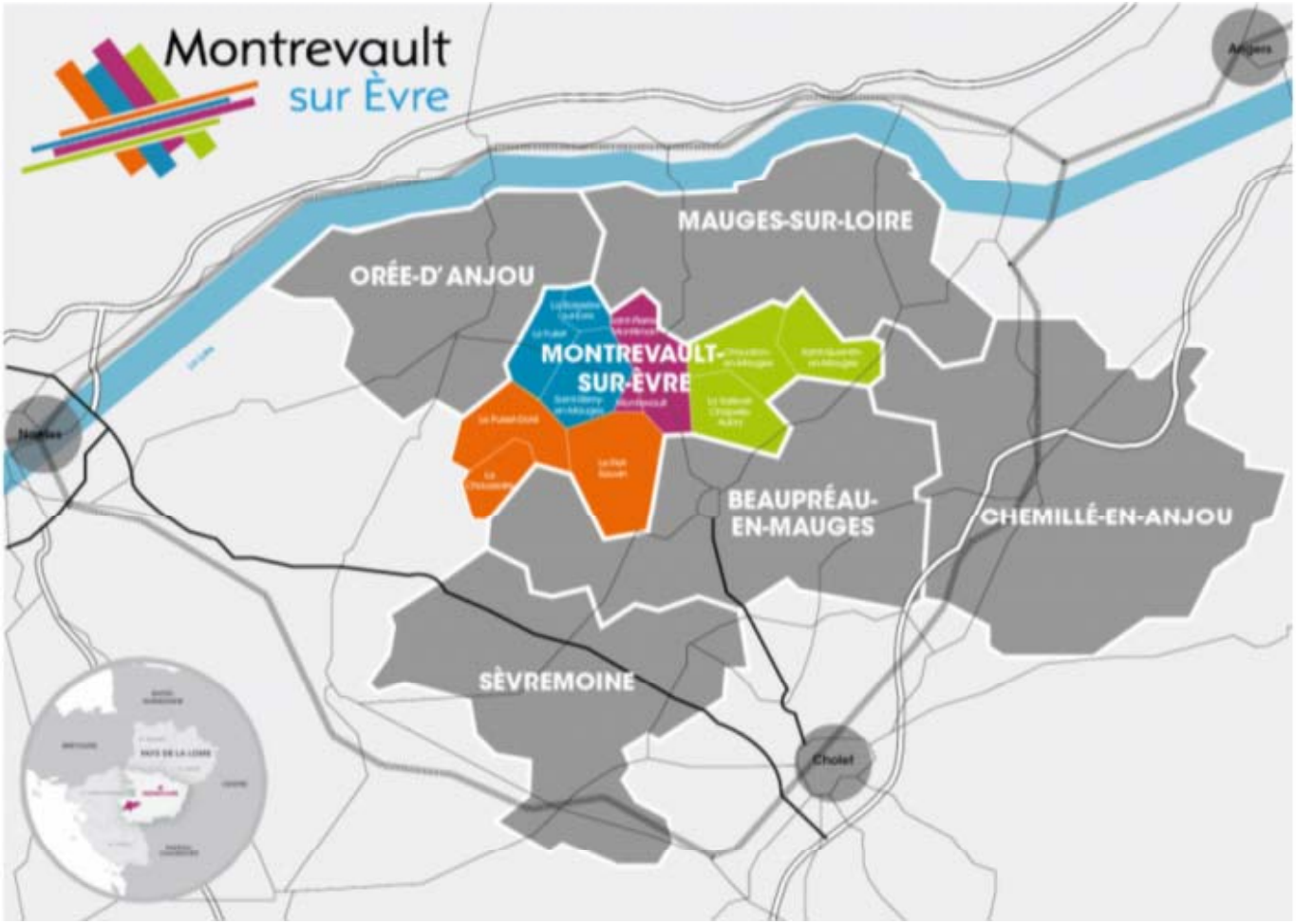
Montrevault-sur-Èvre se situe dans les Mauges, au cœur du triangle Nantes – Angers – Cholet. La commune se situe au sud-ouest du département du Maine-et-Loire.

Montrevault-sur-Èvre est née le 15 décembre 2015 (premier Conseil Municipal). Elle est le fruit d'une longue coopération intercommunale qui remonte aux années 80. La commune nouvelle a remplacé Montrevault communauté, la communauté de communes.

La **commune nouvelle de Montrevault-sur-Èvre** compte 11 communes, à savoir La Boissière-sur-Evre, Chaudron-en-Mauges, La Chaussaire, Le Fief-Sauvin, Le Fuilet, Montrevault, Le Puiset-Doré, Saint-Pierre-Montlimart, Saint-Quentin-en-Mauges, Saint-Rémy-en-Mauges et La Salle-et-Chapelle-Aubry, sur un territoire de 19 885 hectares et totalise un peu plus de 16 000 habitants.

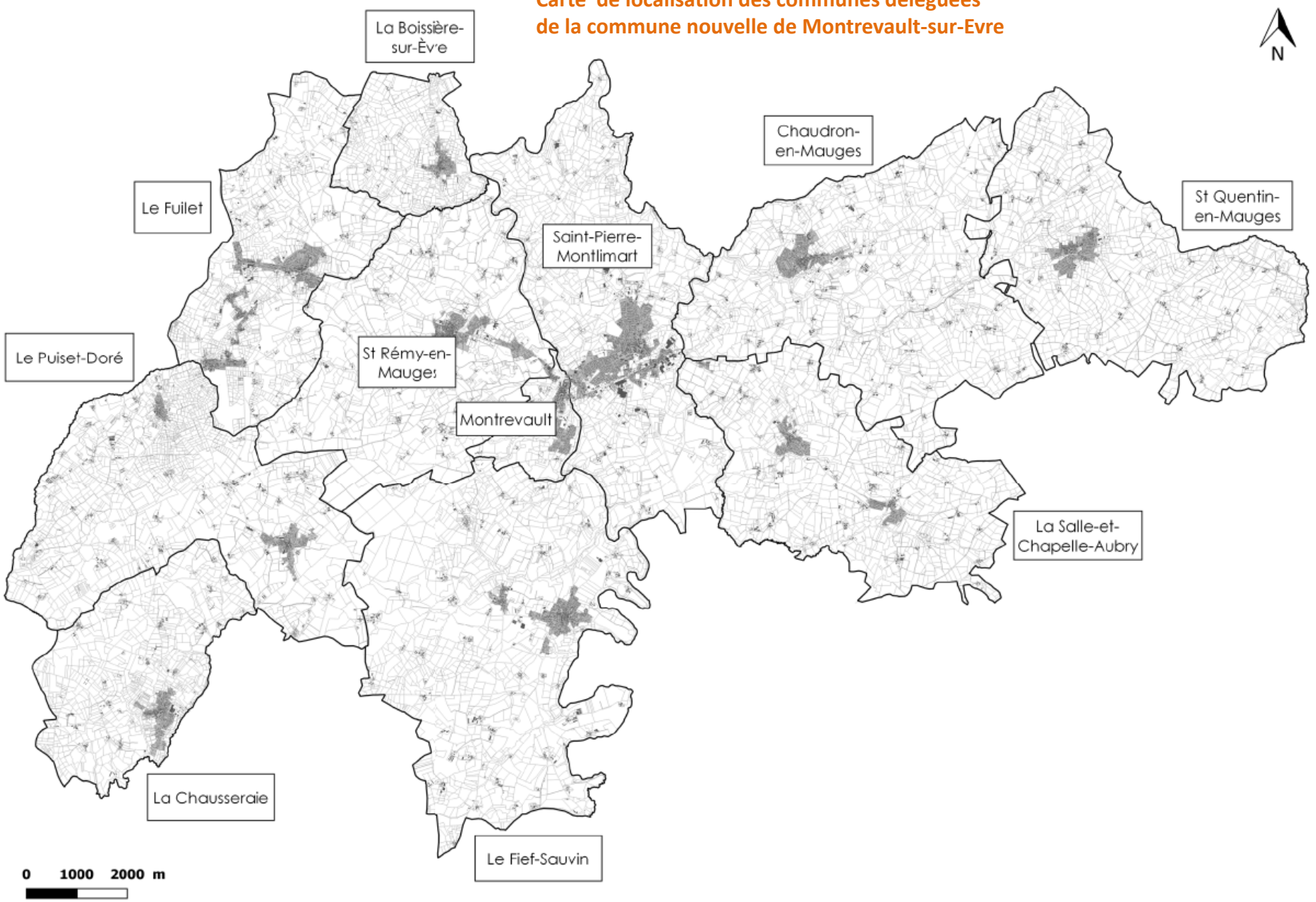
Montrevault-sur-Èvre appartient à la Communauté d'Agglomération de Mauges communauté.

**Carte de localisation de la commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre au sein de Mauges Communauté**



## 1.2. Présentation synthétique de la commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre

**Carte de localisation des communes déléguées de la commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre**



# Chapitre 2

# Les projets d'ouvertures à l'urbanisation

## 2.1. Les secteurs visés par une ouverture à l'urbanisation et le contexte réglementaire

Quatre secteurs d'ouvertures à l'urbanisation :

La procédure de modification n°1 du PLU concerne quatre projets d'ouvertures à l'urbanisation (cf. carte de localisation générale page suivante), :

- Deux zones 2AU à vocation d'habitat localisées sur les bourgs du Fuilet et du Puiset-Doré (passage des zones 2AU en zones 1AU respectivement pour environ 0,67 ha et 0,70 ha).
- Deux zones 2AUy à vocation d'activités économiques sur les communes déléguées de Saint-Pierre-Montlimart et du Puiset-Doré passage des zones 2AUy pour St-Pierre et 2AUyc pour le Puiset en zones UYb et Uyc, respectivement pour environ 1 ha et 1,6 ha).

Contexte réglementaire :

En application de la loi ALUR du 24 mars 2014, il importe de prendre une délibération motivée pour justifier l'ouverture à l'urbanisation de ces zones « au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones».

L'article L 153-38 du code de l'urbanisme impose en effet que « *lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».*

Cet article vise à s'assurer que la collectivité a évalué au préalable que les projets d'ouvertures à l'urbanisation n'auraient pas pu être réalisés, dans des conditions de faisabilité proches, dans une zone déjà urbanisée. Ainsi, il s'agit de contribuer à limiter les consommations d'espaces en extensions urbaines en privilégiant l'utilisation rationnelle de secteurs non bâtis en zones déjà urbanisées.

Une délibération motivée a été prise en ce sens en date du 24 juin 2019 par la commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre.

Méthodologie:

Concernant les ouvertures à l'urbanisation pour de l'habitat, la méthodologie retenue pour l'examen des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones s'est appuyée sur trois analyses :

- Le bilan des OAP de renouvellement urbain définies au PLU approuvé en 2017 : une évaluation de la faisabilité opérationnelle sous la forme d'une grille multicritères avec notation a été réalisée pour chaque OAP pour l'ensemble des communes déléguées,
- L'analyse de l'étude du Programme d'Action Foncière (PAF) menée par le CAUE en 2014, mettant en relief le gisement foncier en zones urbaines, et l'évaluation du « remplissage » de ce gisement au mois de mai 2019, à partir d'une photographie aérienne récente (en prenant en compte le PLU de 2017).
- L'analyse des fichiers de logements vacants remis par la Direction Générale des Finances Publique : cette évaluation a été réalisée pour l'ensemble des communes déléguées,

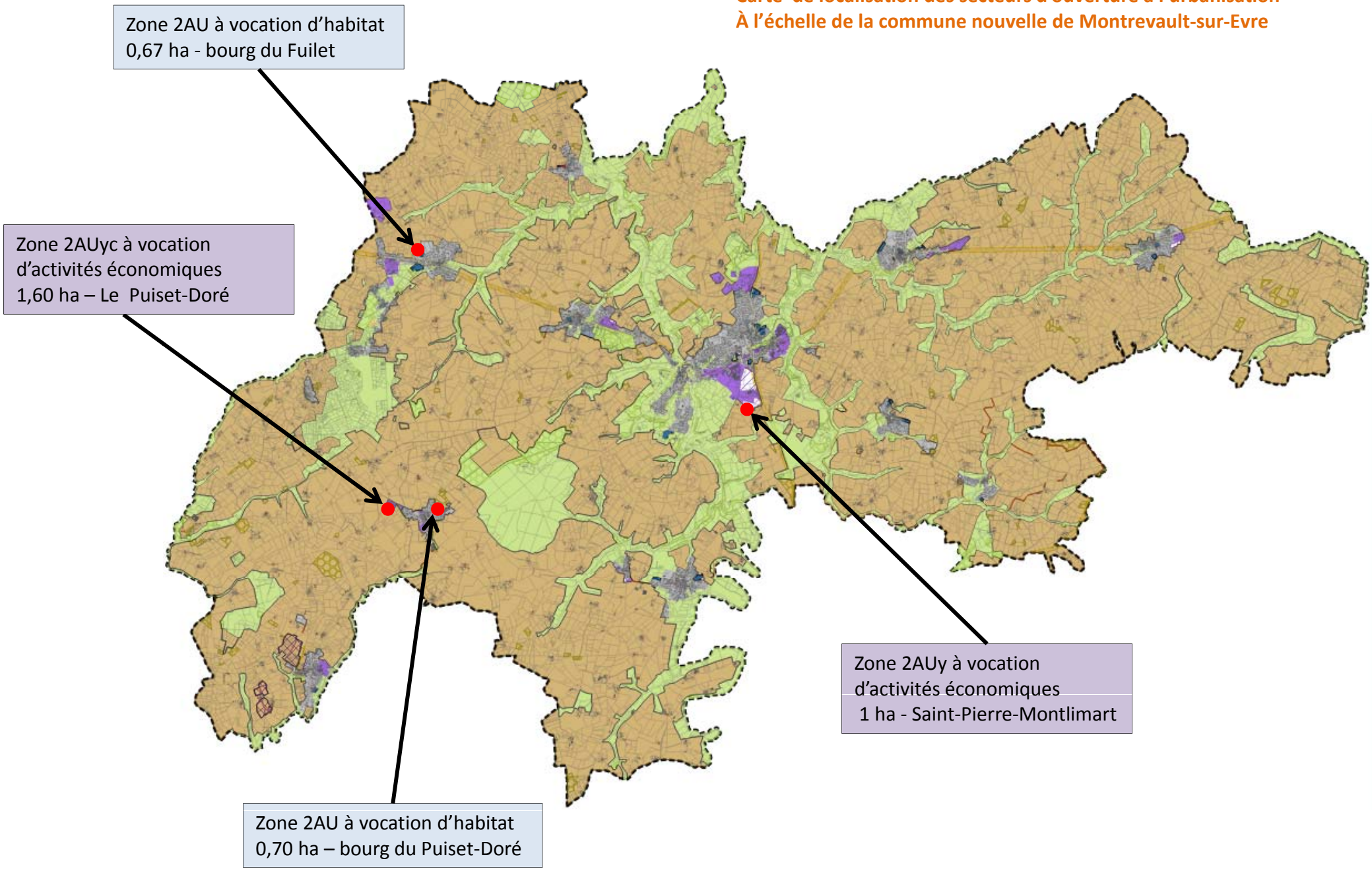
Le chapitre 2.2. suivant restitue les résultats de cette analyse.

Concernant les ouvertures à l'urbanisation pour les secteurs à vocation d'activités économiques, il s'agit de deux projets de développement d'entreprises existantes, projets pour agrandir leur site actuel d'exploitation avec la construction de nouveaux bâtiments, de manière à optimiser leur fonctionnement. Il n'existe pas d'alternatives en zones déjà urbanisées. L'analyse permet simplement d'évaluer la nécessité pour la collectivité de permettre ces extensions au regard de leur intérêt général.

Le chapitre 2.3. suivant restitue les résultats de cette analyse.

## 2.1. Les secteurs visés par une ouverture à l'urbanisation et le contexte réglementaire

**Carte de localisation des secteurs d'ouverture à l'urbanisation**
**À l'échelle de la commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre**



## 2.2. Secteurs à vocation d'habitat : analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées

### 2.2.1. Motivations des ouvertures à l'urbanisation pour les secteurs à vocation d'habitat :

La commune de Montrevault-sur-Evre, prévoit deux ouvertures à l'urbanisation pour des zones d'habitat de manière à soutenir les prévisions démographiques identifiées dans le PADD (orientation n°3) : un rythme moyen d'évolution démographique de + 0.9% l'an pour les 10 ans à venir, soit environ 1 500 habitants supplémentaires sur la base d'une production de l'ordre de 900 à 950 logements supplémentaires, soit 90 à 95 logements par an en moyenne.

Sur les 6 dernières années (2013 à 2018), la commune de Montrevault-sur-Evre a connu un rythme de construction de logements moins soutenu que les objectifs du PLU, avec une production d'environ 35 logements par an. Cette production ne permet pas de compenser le desserrement de la population, comme en atteste la baisse de la population communale entre 2013 et 2016 : 16 064 en 2013, (qui marque le plus haut niveau de population communale) et 15 971 habitants en 2016.

Il apparaît donc aujourd'hui essentiel, de conforter l'attractivité du territoire en augmentant l'offre foncière afin d'attirer de nouveaux ménages. Les deux projets d'ouverture à l'urbanisation portés sur les communes déléguées du Fuilet et du Puiset-Doré, sont par conséquent compatibles avec le projet de territoire communal. (cf. 2.1.1)

### 2.2.2. Bilan des secteurs à enjeux de renouvellement urbain identifiés en Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la commune de Montrevault-sur-Evre

31 secteurs à enjeux de renouvellement urbain, ont été identifiés au PLU pour la commune nouvelle de Montrevault lors de son approbation en 2017. Ils ont fait l'objet d'une traduction sous la forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, de manière à assurer un nombre minimal de logements et à mettre en œuvre des principes d'aménagement en matière de paysage, environnement, déplacements…

Ces secteurs représentant un potentiel de 332 logements au total. Chacun d'entre eux a fait l'objet d'une analyse détaillée au cours du mois d'avril 2019, afin d'en préciser la faisabilité opérationnelle et de dresser un premier bilan de leur avancement après deux années d'application du PLU.

Cette évaluation de leur faisabilité opérationnelle a été réalisée par les différentes communes déléguées sous la forme d'une grille multicritères avec notation pour chaque OAP. Un exemple de tableau multicritères est présenté ci-après.

Il en résulte que la commune nouvelle ne dispose encore que de peu de maîtrise foncière sur ces secteurs et que ces opérations ne peuvent être envisagées pour la plupart sur le court terme.

La carte ci-après présente l'ensemble des secteurs à enjeux de renouvellement urbain identifiés en Orientation d'Aménagement et de Programmation et leur hiérarchisation en terme de facilités de mise en œuvre à court ou moyen terme.

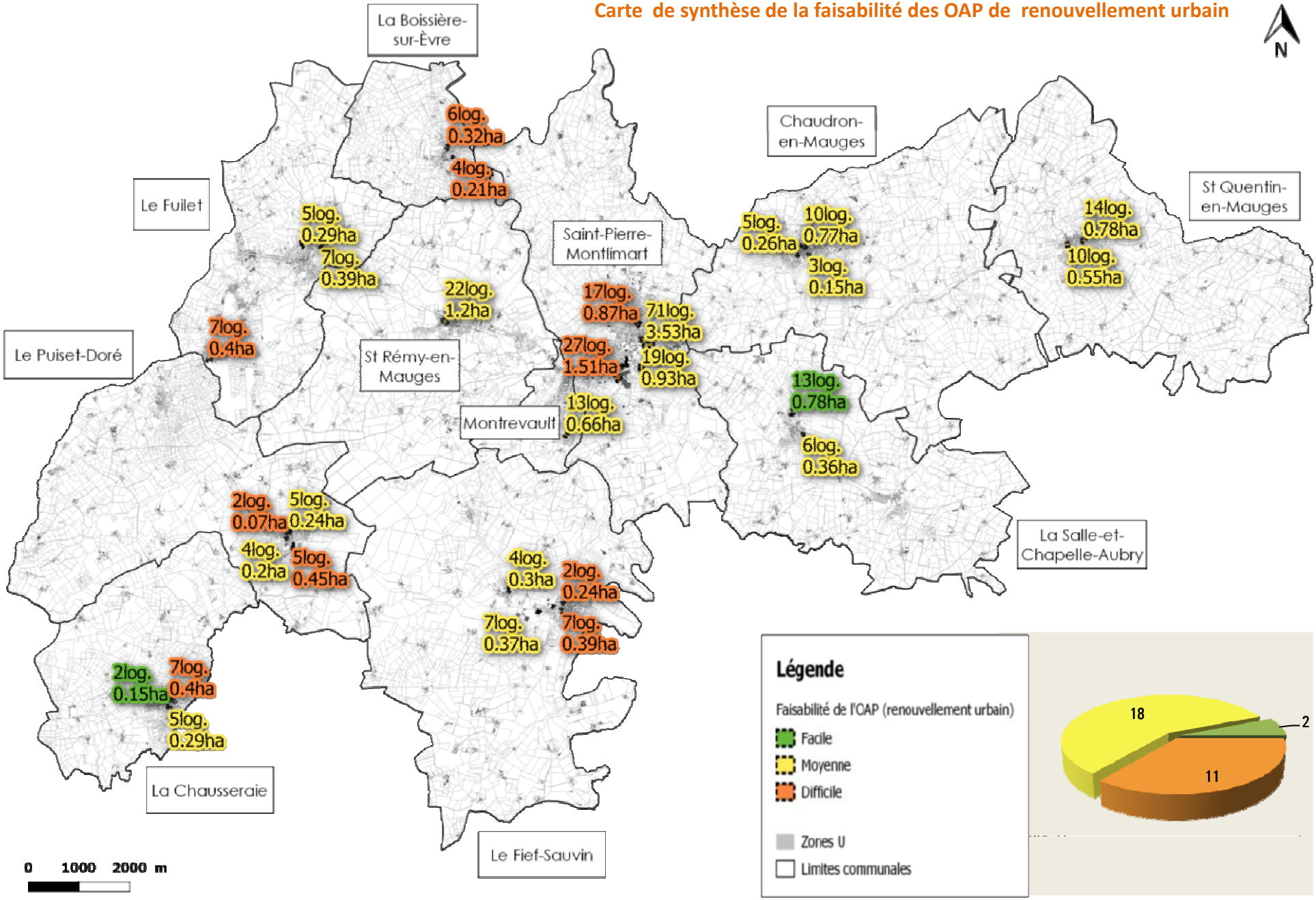
## 2.2. Secteurs à vocation d'habitat : analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées

### Exemple de grille d'analyse multi-critères : OAP 2 sur la commune déléguée du Puiset-Doré

| OAP 2 : RUE DE LA JUBARDERIE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Critères** | | **ATOUT ++ (5pts)** | **ATOUT + (3pts)** | **CONTRAINTE - (1pt)** | **CONTRAINTE - - (0pt)** |
| **FONCIER** | Statut du foncier<br>Nombre de propriétaire(s) | | | 30 % de la maîtrise foncière<br>1 propriétaire en plus de la commune | |
| **USAGE ACTUEL** | Usage actuel de la parcelle | Jardin / chemin d'accès | | | |
| **AVANCEMENT** | Avancement des études | | | | Pas d'études |
| **ÉCHÉANCIER (cf PLH)** | Echéancier des OAP du PLU en RU et/ou priorité selon les élus | | Moyen Terme | | |
| **RÈGLES D'URBANISME** | Contraintes réglementaire ou liées à l'environnement proche, cours d'eau, cavités souterraines, proximité de bâtiments d'activités industriels, zone archéologique, périmètre monument historique, zone humide | Pas de contraintes particulières | | | |
| **VIABILISATION DE L'ESPACE** | Raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement, d'eau et d'électricité, capacité STEP et réseaux | | Réseaux à proximités<br>Étude travaux STEP en cours | | Terrain non viabilisé |
| **NIVEAU D'ACCESSIBILITE ET SITUATION DE L'ESPACE** | Nécessité de créer de nouvelles voies pour desservir l'espace | | chemin communal existant | | |
| **ASPECT FINANCIER** | Estimation de la rentabilité financière de l'opération | | équilibre | | |
| | | **NOTE : 23 / 40** | | | |
| | | **ZONAGE** | UB | **MAISON(S) EXISTANTE(S)** | 0 |
| | | **SURFACE DE L'OAP** | 2500 m² | **LOGEMENTS PREVUS PLU** | 5 |
| | | **SURFACE DEJA CONSTRUITE** | 0 | **LOGEMENTS PREVUS PLH** | 5 |

## 2.2. Secteurs à vocation d'habitat : analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées

**Carte de synthèse de la faisabilité des OAP de renouvellement urbain**



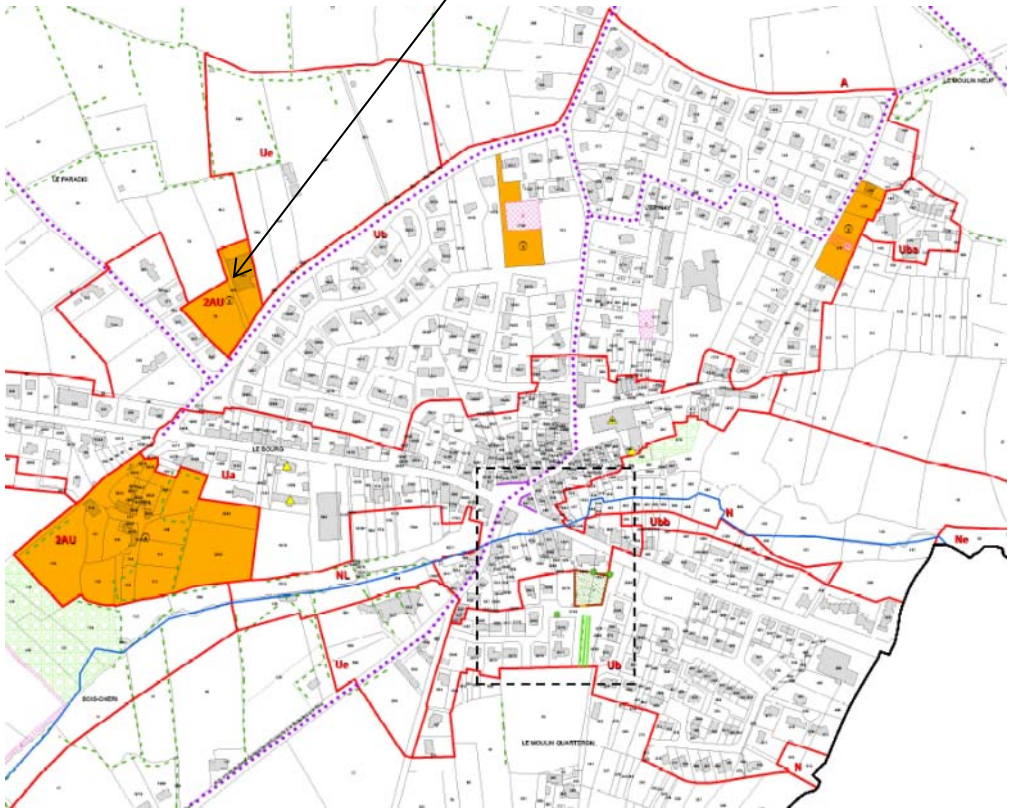
## 2.2. Secteurs à vocation d'habitat : analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées

### 2.2.3. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à vocation d'habitat – Le Fuilet

Le bourg du Fuilet est situé à 8 km au nord-ouest de la polarité structurante de Saint-Pierre-Montlimart / Montrevault. Il est identifié comme un « pôle relai » au PADD. Il compte 1 996 habitants (INSEE 2016) et accueille le parc d'activités structurant des Alliés.

Le site se trouve en extension nord-ouest du bourg, encadré par des espaces urbanisés, il se situe à proximité des équipements sportifs, d'un pôle santé et d'un arrêt de bus. Cette zone de 0,67 ha, permettra de réaliser rapidement une dizaine de logements. Celle-ci est constituée de trois parcelles et, par conséquent, la réalisation du projet devrait être facilitée, dans la mesure où la négociation foncière à été engagée avec les propriétaires. Il s'agirait d'une opération portée par la commune.

Zone 2AU à vocation d'habitat visée par l'ouverture à l'urbanisation – Bourg du Fuilet




***La dynamique de constructions***

Le PADD dans son orientation n°3 prévoit la réalisation d'environ 85 logements supplémentaires au Fuilet sur la période 2017-2027, soit une moyenne de 8,5 logements par an. Sur les deux années 2017 et 2018, ce sont 12 permis de construire (constructions neuves, changements de destinations et logements de fonctions) qui ont été accordés sur la commune du Fuilet (dont 8 PC par renouvellement urbain, dans les enveloppes urbaines classées en zonages U au PLU). La production de logements pour ces deux premières années d'application du PLU, soit 6 par an, est légèrement inférieure à la programmation théorique du PLU, et la commune entend soutenir son rythme de production de logements par le biais de cette ouverture à l'urbanisation.

L'objectif de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, est de permettre d'accueillir des nouveaux ménages sur le bourg du Fuilet, de soutenir la fréquentation des équipements publics, notamment scolaire, qui font et ont fait l'objet d'importants travaux de requalification et d'extension et-celle des commerces et services du bourg.

## 2.2. Secteurs à vocation d'habitat : analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées

***Potentiel en renouvellement urbain***

Trois secteurs à enjeux de renouvellement urbain, regroupant des jardins et/ou friches, ont été identifiés au PLU pour la commune déléguée du Fuilet. Ils ont fait l'objet d'une traduction sous la forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, de manière à assurer un nombre minimal de logements et à mettre en œuvre des principes d'aménagement en matière de paysage, environnement, déplacements…

Ces secteurs représentant un potentiel de 19 logements au total, sont toutefois difficilement urbanisables à court terme. En effet, chacun d'entre eux a fait l'objet d'une analyse détaillée au cours du mois d'avril 2019, afin d'en analyser la faisabilité opérationnelle. Il en résulte que la collectivité ne dispose d'aucune maîtrise foncière sur ces secteurs et que ces opérations ne peuvent être envisagées sur le court terme.

***Potentiel en « densification spontanée »***

En outre de ces secteurs à enjeux de renouvellement urbain, le Fuilet dispose d'un potentiel théorique d'une trentaine de logements par « densification spontanée », au gré des initiatives individuelles, au sein du tissu urbain constitué par les zones U (jardins, arrières de jardins, friches… ) dans le bourg et dans les villages des Recoins, de la Rimonerie et La Fosse à l'Ane.

Ce potentiel de logements a été évalué sur la base de l'étude du Programme d'Action Foncière (PAF) menée par le CAUE en 2014 et mis à jour au mois de mai 2019, à partir d'une photographie aérienne récente en prenant en compte, le PLU de 2017. Il en résulte que ce potentiel a très peu évolué depuis 2014 et reste limité, en superficie (environ 2 hectares), mais aussi et surtout en faisabilité opérationnelle (phénomène de rétention foncière). L'éparpillement spatial de ce potentiel et les faibles surfaces concernées, ne permettent pas de concevoir un programme d'ensemble. Ainsi, leur mutabilité reste très hypothétique à court terme.

***Potentiel en logements vacants***

Enfin, le potentiel lié à la réhabilitation de logements vacants a également fait l'objet d'un examen précis par la commune en fin d'année 2018, sur la base des fichiers des impôts (DGFIP). Cette étude montre que seuls 19 logements peuvent être considérés comme vacants au Fuilet, dont 9 restent inoccupés pour des problèmes d'insalubrité ou parce qu'ils ne sont pas raccordés aux réseaux. La reprise à court terme de ces logements est également très hypothétique. Le potentiel théorique est estimé à 10 pour les 10 ans du PLU, soit en moyenne un par an.

## 2.2. Secteurs à vocation d'habitat : analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées

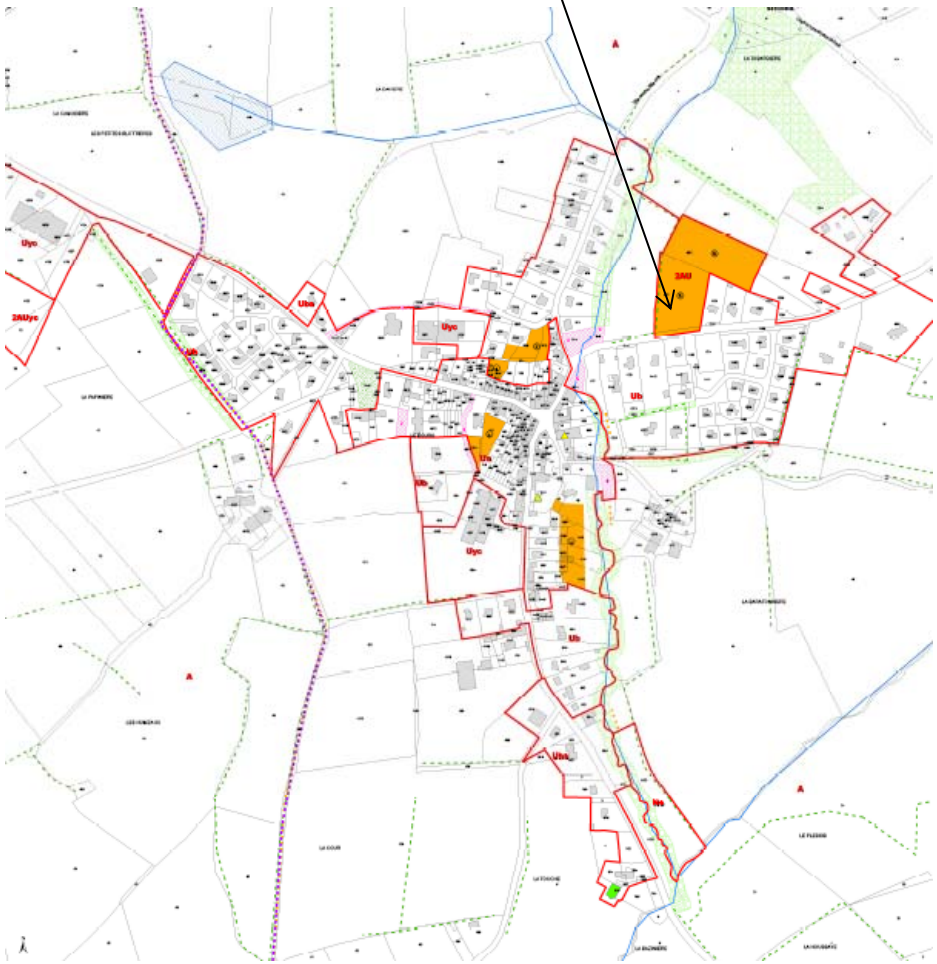
### 2.2.4 - Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à vocation d'habitat – Le Puiset-Doré

Le bourg du Puiset-Doré est situé à 9 km au sud-ouest de la polarité structurante de Saint-Pierre-Montlimart / Montrevault. Il est identifié comme un « pôle de proximité » au PADD et recense 1 191 habitants (INSEE 2016).
Le site se trouve au nord-est du bourg, en extension du lotissement récent des Varennes. Cette zone de 0,70 ha permettra de réaliser rapidement environ 11 logements. Cette zone est constituée d'une seule parcelle et, par conséquent, la réalisation du projet devrait être facilitée, dans la mesure où la négociation foncière à été engagée avec les propriétaires. Il s'agirait d'une opération portée par la commune

***La dynamique de constructions***

Le PADD dans son orientation n°3, prévoit la réalisation d'environ 50 logements supplémentaires au Puiset-Doré sur la période 2017-2027, soit une moyenne de 5 logements par an.
Sur les deux années 2017 et 2018, ce sont 13 permis de construire (constructions neuves, changements de destinations et logements de fonctions) qui ont été accordés sur la commune du Puiset-Doré (dont 5 PC par renouvellement urbain, dans les enveloppes urbaines classées en zonages U au PLU). Le rythme de production de logement, soit 6,5 par an, est légèrement supérieur à la programmation théorique du PLU. Cette production de logements pour ces deux premières années est essentiellement la résultante de l'opération du nouveau lotissement des Varennes (11 logements) . La commune entend donc maintenir son rythme de production de logements.
L'objectif de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est de permettre d'accueillir des nouveaux ménages sur le bourg du Puiset-Doré et de soutenir la fréquentation équipements publics (en particulier les effectifs scolaires qui ont baissé légèrement et stagnent actuellement) et également celle des commerces et services du bourg mais aussi, de proposer une nouvelle offre de logements à proximité de l'entreprise BIOFOURNIL, dont l'extension devrait faire passer les effectifs de 70 à 100 employés dans un premier temps, puis de 100 à 150 employés par la suite, avec un objectif à dix ans d'une offre globale de 220 emplois.

Partie sud de la zone 2AU à vocation d'habitat visée par l'ouverture à l'urbanisation – **Bourg du Puiset-Doré**



.

## 2.2. Secteurs à vocation d'habitat : analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées

***Potentiel en renouvellement urbain***

Quatre secteurs à enjeux de renouvellement urbain, regroupant des jardins et/ou friches, ont été identifiés au PLU pour la commune du Puiset-Doré et ont fait l'objet d'une traduction sous la forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles définissent un nombre minimal de logements et précisent des principes d'aménagement en matière de paysage, environnement, déplacements… Ces secteurs représentant un potentiel de 16 logements sont toutefois difficilement urbanisables à court terme.

Chacun d'entre eux a en effet fait l'objet d'une analyse détaillée au cours du mois d'avril 2019 afin d'en analyser la faisabilité opérationnelle : seul le secteur d'OAP n°2 rue de la Jubarderie présente des possibilités de réalisation à moyen terme, la collectivité disposant de 30 % de la maîtrise foncière sur ce secteur et poursuivant les négociations pour l'acquisition du reste des terrains. Cette opération permettra de générer 5 logements mais ne peut être envisagée sur le court terme, les études n'étant pas lancées.

En ce qui concerne les autres secteurs d'OAP, les parcelles sont privées et appartiennent à différents propriétaires et présentent pour deux d'entre-elles, un équilibre financier qui sera difficile à trouver. Aucune initiative n'est donc envisagée à court terme.

***Potentiel en « densification spontanée »***

En complément à ces secteurs à enjeux de renouvellement urbain, le Puiset-Doré dispose d'un potentiel théorique d'une vingtaine de logements par « densification spontanée », au gré des initiatives individuelles, au sein du tissu urbain constitué par les zones U (jardins, arrières de jardins, friches… ) dans le bourg et dans le village des Gâtines.

Le potentiel de logements a été évalué sur la base de l'étude du Programme d'Action Foncière (PAF) menée par le CAUE en 2014 et mise à jour au mois de mai 2019, à partir d'une photographie aérienne récente et prenant en compte le PLU de 2017.

Il en résulte que ce potentiel a très peu évolué depuis 2014 et reste limité, en superficie (1,3 ha seulement), mais aussi et surtout en faisabilité opérationnelle (phénomène de rétention foncière). L'éparpillement spatial de ce potentiel et les faibles surfaces concernées ne permettent pas de concevoir un programme d'ensemble. Ainsi, leur mutabilité reste très hypothétique à court terme.

***Potentiel en logements vacants***

Enfin, le potentiel lié à la réhabilitation de logements vacants a également fait l'objet d'un examen précis par la commune en fin d'année 2018, sur la base des fichiers des impôts (DGFIP).

Cette étude montre que seuls 14 logements peuvent être considérés comme logements vacants au Puiset-Doré, dont 11 pour des problèmes d'insalubrité ou parce qu'ils ne sont pas raccordés aux réseaux. Ils sont souvent utilisés comme lieux de stockage. La reprise à court terme de ces biens est également très hypothétique. Le potentiel théorique pour les 10 ans du PLU est très faible, estimé entre 2 à 3 logements.

# 2.3. Secteurs à vocation d'activités économiques : analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées

### 2.3.1. Motivations des ouvertures à l'urbanisation pour les secteurs à vocation d'activités économiques

Mauges Communauté dispose de la compétence en matière de zones d'activités économiques et travaille aux côtés des acteurs économiques locaux, afin de répondre aux besoins du territoire en matière de développement, d'infrastructures et d'équipements. Pour contribuer au développement économique du territoire.

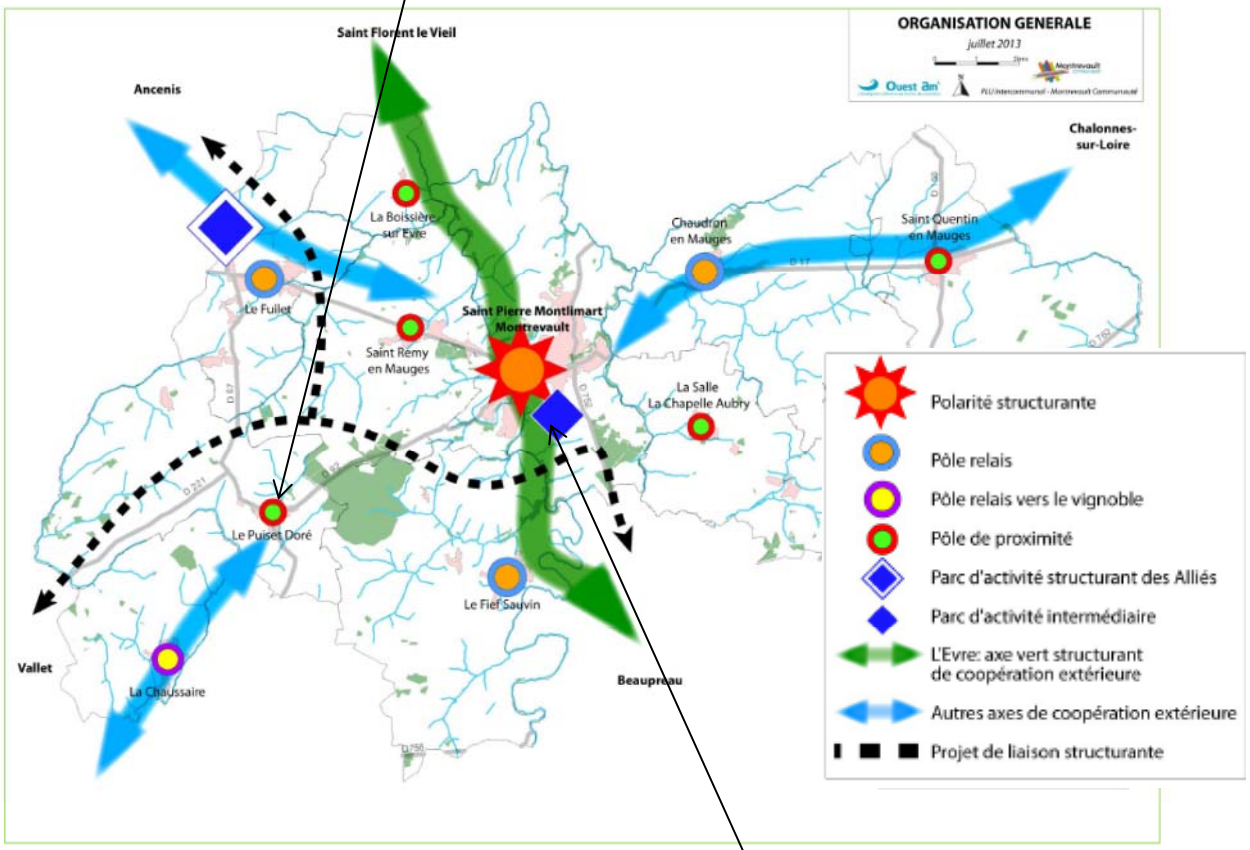
Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, approuvé le 8 juillet 2013, prévoit de développer la création d'emplois en s'appuyant sur les richesses et les spécificités du territoire (préserver le modèle des « Mauges »), stratégie de développement économique qui se traduit par une hiérarchisation et une localisation des espaces d'activités économiques.

Le PLU de Montrevault-sur-Evre, approuvé en 2017 postérieurement au SCoT, a identifié sur son territoire trois strates de secteurs d'activités économiques en compatibilité avec le SCoT : un parc d'activités structurant au Fuilet (la ZA des Alliés), un parc d'activités intermédiaire sur le pôle de St-Pierre-Montlimart/Montrevault (extension de la ZA de Belleville, au sud de St-Pierre, en continuité de son tissu aggloméré), et plusieurs parcs d'activités de proximité de tailles plus limitées. (cf. 2.1.2).

Les ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyc au Puiset-Doré (env. 1,65 ha) et de la zone 2AUy de Saint-Pierre-Montlimart (env. 1 ha), sont nécessaires pour permettre les extensions de deux activités existantes.

Parcelle d'environ 1,65 ha de la zone 2AUyc visée par l'ouverture à l'urbanisation – **Parc d'activités de proximité du bourg du Puiset-Doré**

*Extrait du PADD – Page 3*




Parcelle d'environ 1ha de la zone 2AUy visée par l'ouverture à l'urbanisation – **Parc d'activité intermédiaire du bourg de St-Pierre-Montlimart**

### 2.3.2. Projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy du parc d'activités intermédiaire de Belleville au sud de St-Pierre-Montlimart

Ce projet concerne l'extension d'environ 1 ha de la société EBM, ayant une activité de démolition et de traitement des déblais de chantiers. Elle est localisée sur la zone d'activités de Belleville depuis 2012. La parcelle d'implantation existante n'offre pas une taille suffisante pour lui permettre une extension.

L'objectif de l'entreprise est de délocaliser son deuxième site d'exploitation (le site originel, localisé à Chaudron-en-Mauges et représentant environ 1,5 ha) pour tout réunir sur un seul et même site de manière à optimiser ses conditions globales de fonctionnement et limiter les déplacements de ses équipes de chantier.

Le projet permettra de réaliser des économies en transport et une optimisation des déplacements des engins de chantiers, une sécurisation globale des flux.

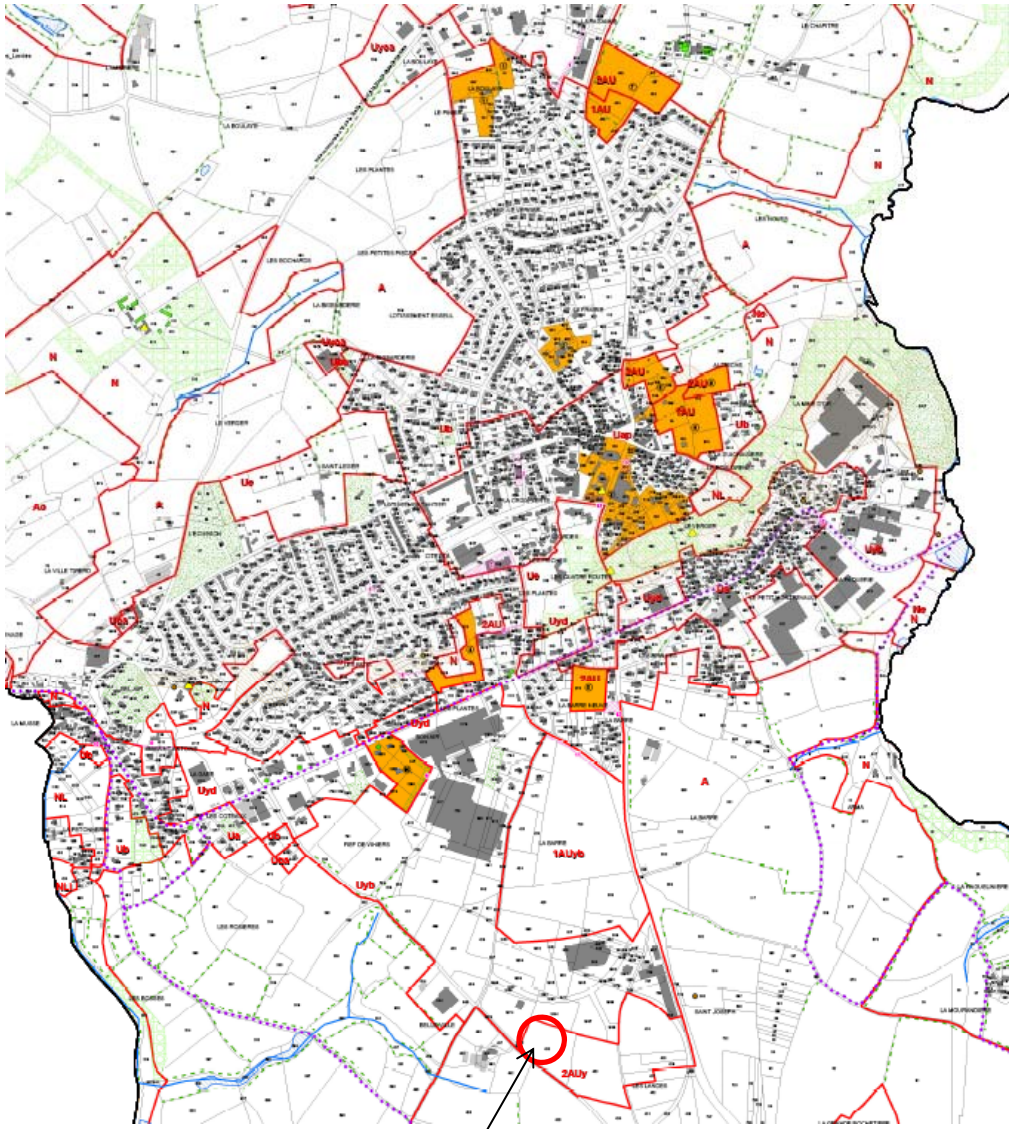
Aucune alternative n'est envisageable en zones déjà urbanisées puisqu'il s'agit d'une extension de l'activité économique nécessaire au renforcement de son activité sur place. Une implantation sur une zone déjà ouverture à l'urbanisation du parc d'activités de Belleville est également inenvisageable car les bâtiments ne peuvent être séparés par une voie routière. Pour des questions de fonctionnement de l'entreprise et de sécurité, le site doit correspondre à une seule et unique unité foncière.

Ce projet est compatible avec l'orientation 1.B du PADD du PLU qui prévoit pour cette zone d'activités de Belleville, identifiée comme un parc d'activités intermédiaire, un phasage de développement programmé en fonction des besoins des entreprises en place, des disponibilités foncières et des demandes.

Le PLU Montrevault-sur-Evre comporte également une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui vise à assurer une qualité des aménagements pour cet espace d'activités économiques et qui doit être modifiée pour encadrer le projet de la société EBM.

Le chapitre 2.7 présente le projet de la société EBM et les modifications du PLU.

**Au regard des motifs sus-indiqués, il apparaît donc que l'ouverture à l'urbanisation de cette partie de zone 2AUy est totalement justifiée.**




Parcelle d'environ 1ha de la zone 2AUy visée par l'ouverture à l'urbanisation – **Bourg de St-Pierre-Montlimart**

### 2.3.3. Projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyc du parc d'activités intermédiaire de la Camusière au Puiset-Doré

Ce projet concerne l'extension du site d'activité de Biofournil, établissement de production de pains et de viennoiseries à partir de farines issues de l'agriculture biologique, pour une surface d'environ 1,65 ha. La société Biofournil est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Le site de Biofournil est soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau (épandages d'effluents industriels sur des terres agricoles à proximité du site et rejets d'eaux pluviales).

L'entreprise est en train de réaliser une première phase d'extension, la seconde phase nécessite l'ouverture à l'urbanisation de parcelles suitées à l'arrière des bâtiments existants et réalisés dans le cadre de l'extension en cours. Aucune alternative n'est envisageable en zones déjà urbanisées puisqu'il s'agit d'un projet d'extension du site existant d'une activité économique.

Ce projet est compatible avec l'orientation 8 du PADD du PLU qui prévoit le renforcement et/ou l'optimisation pour cette zone d'activités de proximité

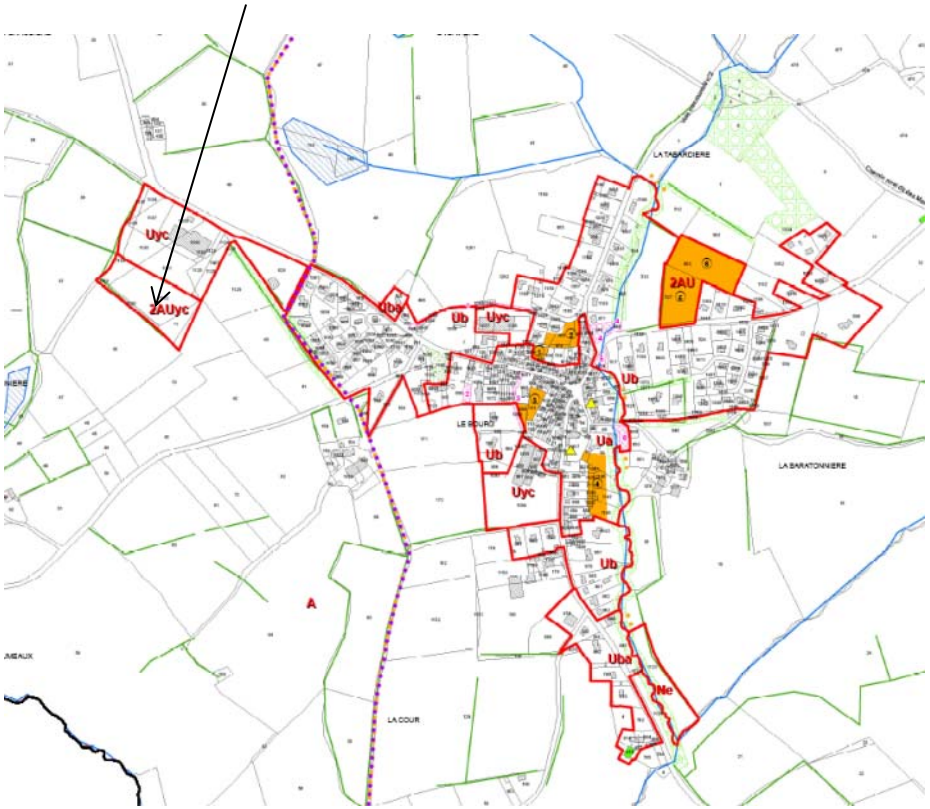
Ce projet présente un véritable intérêt général car il va permettre de faire passer les effectifs de 70 à 100 employés dans un premier temps, puis de 100 à 150 employés par la suite, avec un objectif à terme d'une offre de 220 emplois. Aussi, le plan de circulation de l'entreprise prévoit le maintien d'une séparation des flux de manière à sécuriser les déplacements. Enfin, la deuxième phase d'extension prévoit la réalisation d'une station d'épuration propre aux besoins de l'entreprise et répondant aux exigences du Code de l'Environnement. Les effluents de l'entreprise ne seront plus acheminés dans la station communale, ce qui va permettre de renforcer la capacité nominale de la STEP du bourg pour l'accueil de nouveaux ménages.

Le PLU Montrevault-sur-Evre ne comporte pas Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans sa version approuvée en 2017. La présente procédure de modification n°1 présente l'occasion de définir une OAP pour ce secteur.

Le chapitre 2.6 présente le projet de la société Biofournil et les modifications du PLU.

**Au regard des motifs sus-indiqués, il apparaît donc que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyc est totalement justifiée.**

Parcelle d'environ 1,65 ha de la zone 2AUyc visée par l'ouverture à l'urbanisation – **Bourg du Puiset-Doré**



## 2.4. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'habitat au Fuilet et modifications du PLU

### 2.4.1. Tableau de synthèse de l'état initial du secteur d'études

| | |
|---|---|
| **Localisation géographique** | Le bourg du Fuilet est situé à 8 km au nord-ouest de la polarité structurante de Saint-Pierre-Montlimart / Montrevault. Il est identifié comme un « pôle relai » au PADD. Il compte 1 996 habitants (INSEE 2016) et accueille le parc d'activités structurant des Alliés.<br>Le site de 0,67 ha se trouve en extension nord-ouest du bourg, il se situe à proximité des équipements sportifs, d'un pôle santé et d'un arrêt de bus. Le site est constitué de trois parcelles au cadastre. |
| **Contexte urbain et paysager** | Le secteur d'étude s'inscrit dans le prolongement spatial à l'ouest de l'agglomération du bourg du Fuilet, encadré par des espaces urbanisés, la réalisation du projet viendra conforter une enveloppe urbaine cohérente en continuité des quartiers voisins. Il intègre un site occupé par un bâtiment d'activités accueillant une entreprise en électronique à l'avant et une métallerie à l'arrière avec droit de passage sur la voie actuelle.<br>Le site est délimité au sud par les arrières de parcelles privatives d'un espace urbanisé à vocation d'habitat, au sud-ouest par la rue des sports, au nord-est par un champ agricole et au nord par le pôle d'activités de sports et de loisirs de la commune.<br>A l'intérieur de site d'étude, la zone AU est dénuée de toute végétalisation et ne présente pas d'intérêt paysager particulier. |
| **Conditions de desserte par les réseaux** | Le site est desservi de manière sécurisée par la rue des Sports.<br>Une continuité piétonne existe rue des sports, du côté opposée de la voie par rapport au site, et permet de rejoindre aisément le centre-bourg.<br>L'aménagement projeté ne présente pas de contrainte d'assainissement, les lots seront raccordés au réseau collectif de l'agglomération.<br>Les réseaux arrivent à proximité du site (eau potable, électricité, eaux usées).<br>Une étude de diagnostic de l'assainissement des eaux usées a été confiée à la société IRH Ingénieurs Conseils et n'a pas détecté de problème majeur sur les réseaux. Il est à noter qu'une ancienne blanchisserie BTM utilisait une bonne part du potentiel de la STEP auparavant au regard de cette typologie d'activité très consommatrice d'eau. Désormais fermée, cette entreprise sera reprise mais par un artisan qui produira moins d'effluents. La capacité de la STEP est donc suffisante pour accueillir les nouveaux effluents du futur quartier. |
| **Contexte naturel** | Le terrain concerné est en prairie lors de la visite des lieux en avril 2019. La topographie est peu marquée, avec une hydrographie d'écoulement de surface qui converge vers le fossé le long de la RD<br>La zone 2AU n'est concernée par aucune zone humide ni aucune protection d'espace naturel sensible. Les zones humides et cours d'eau ont fait l'objet d'un recensement en 2012 en lien avec la constitution du SAGE Evre Thau Saint Denis. Ces recensements ont fait l'objet d'une validation en CLE du SAGE. La page 138 du rapport de présentation du PLU approuvé en 2017 indique que des investigations complémentaires ont été menées aux abords des agglomérations. Les secteurs de projets dotés d'OAP au PLU se situent en dehors des zones humides.<br>Le projet se situe à plus de 7,5 km au sud du site NATURA 2000 FR5212002 Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et zones adjacentes. Il n'entretient pas de lien fonctionnel direct avec le site NATURA 2000.<br>Le secteur d'études n'est pas concerné par des cœurs de biodiversité ou des continuités écologiques définies au PLU approuvé en 2017. |
| **Contexte agricole** | Le secteur d'étude s'inscrit dans un devenir urbain depuis l'approbation du PLU en 2017. Les terrains agricoles sont entretenus à minima (fauchage annuel). Le site intègre une entreprise en vue d'une opération de renouvellement urbain /densification urbaine. |

## 2.4. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'habitat au Fuilet et modifications du PLU

### 2.4.2. Clichés photographiques de l'occupation des sols du site et de ses abords



Le site est occupé par une prairie, il est délimité au sud par les arrières de parcelles privatives de maisons d'habitation.



Le site est délimité au nord par un site occupé par un bâtiment d'activités qui prend son accès principal sur la rue des Sports.



La rue des sports délimite le sud du site, son bas-côté est enherbé.

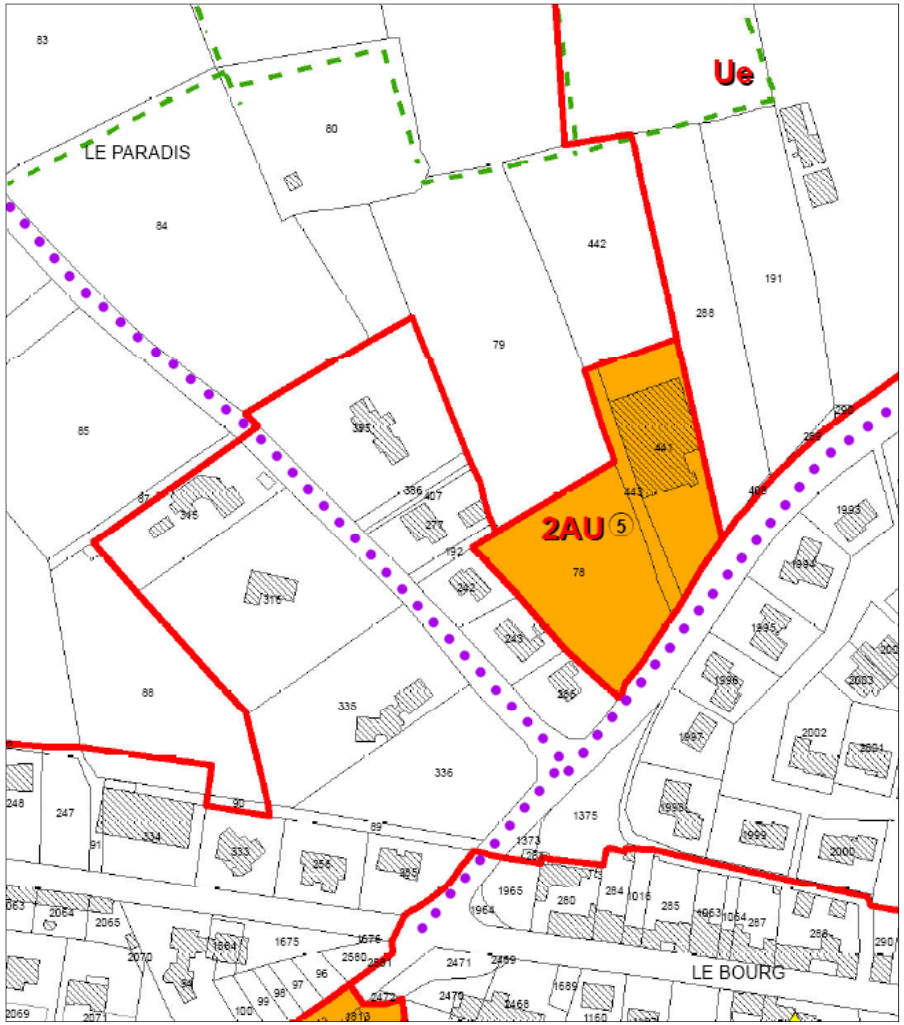


L'autre côté de la rue des sports est aménagée et un cheminement piétonnier rejoint le centre-bourg.

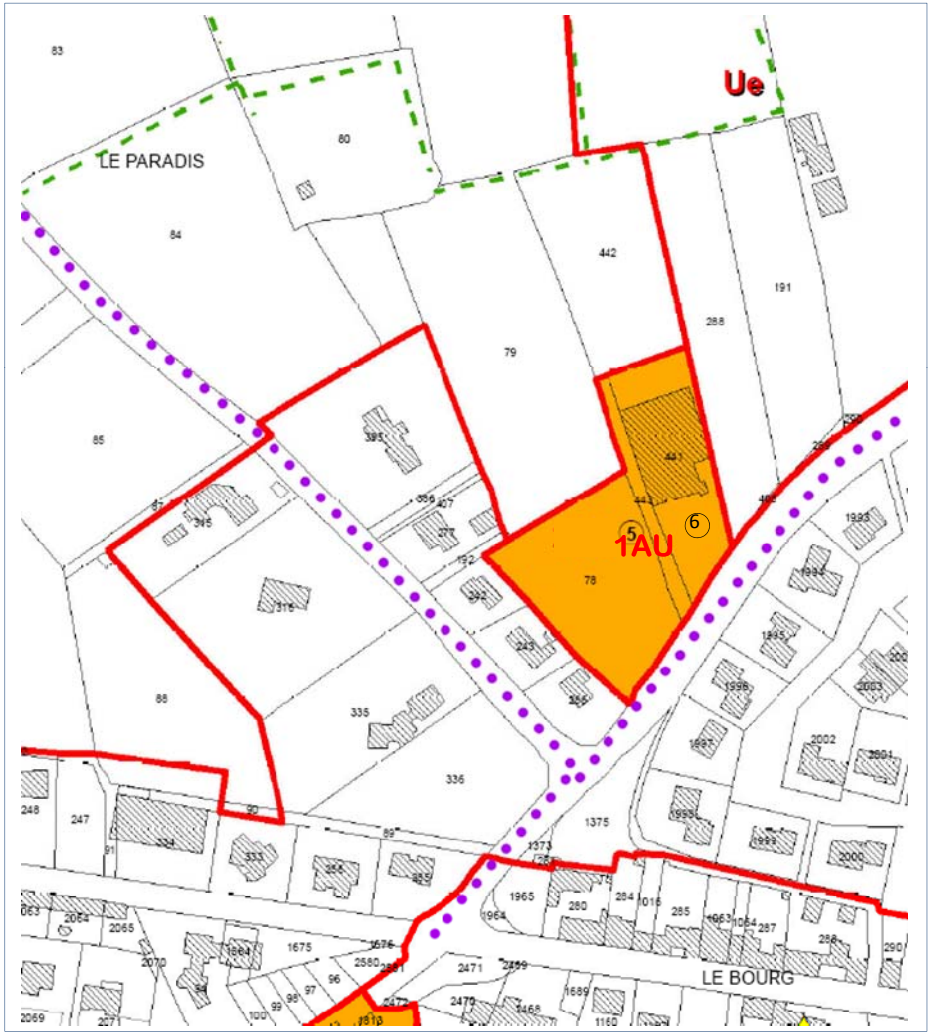
## 2.4. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'habitat au Fuilet et modifications du PLU

### 2.4.3. Modifications des plans réglementaires

**Avant modification n°1**



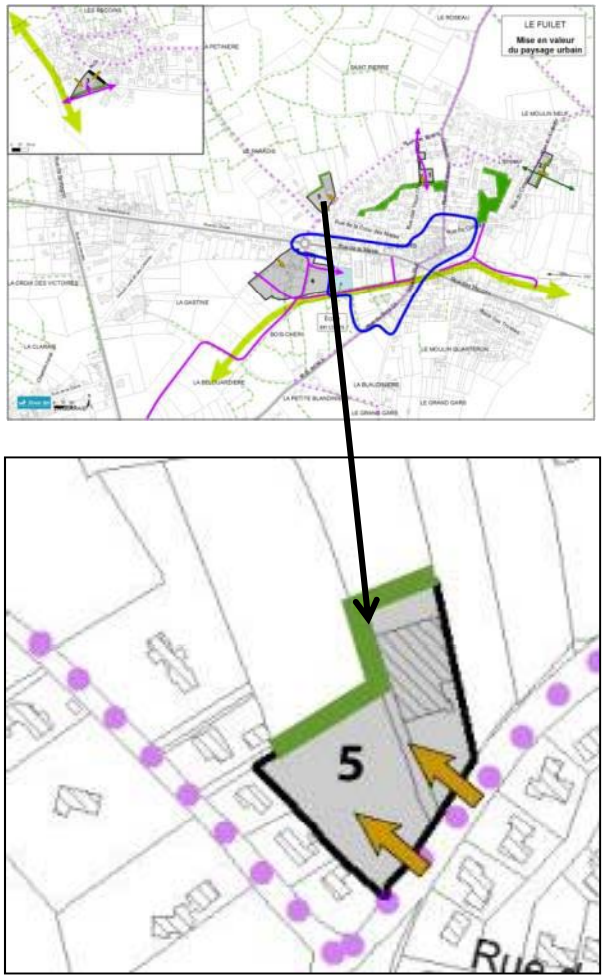

**Après modification n°1**



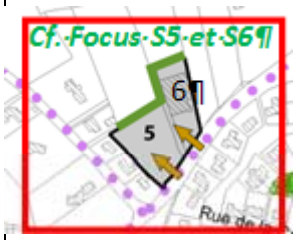
## 2.4. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'habitat au Fuilet et modifications du PLU

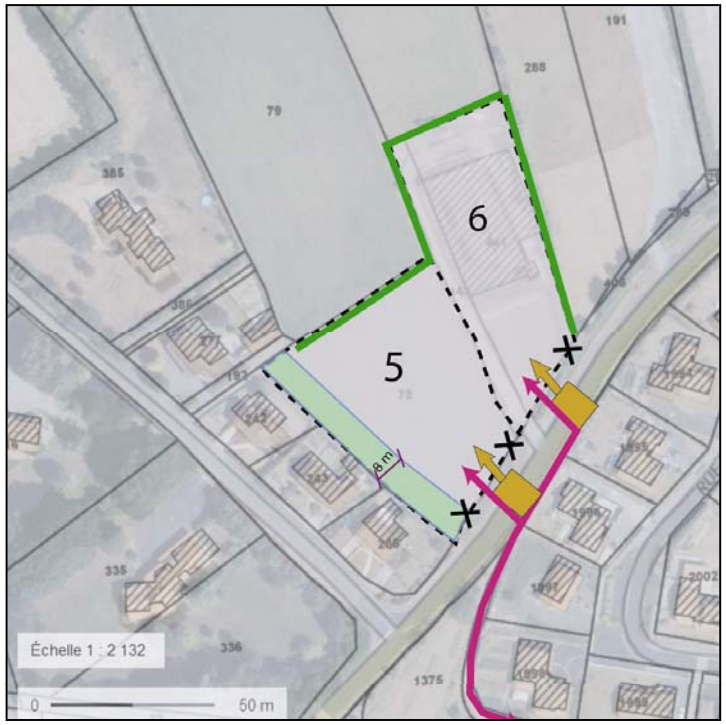
### 2.4.4. Modifications de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

**Avant modification**




**Après modification :** l'OAP est complétée par un focus spécifique dédié aux secteurs 5 et 6. Les accès directs depuis la rue des Sports seront interdits de manière à sécuriser les flux. Les intersections seront sécurisées et permettront la traversée des piétons en direction du chemin piétonnier existant. La haie en limite ouest du site sera préservée. La zone est divisée en deux secteurs 5 et 6, chacun d'entre eux pourra faire l'objet d'une production de logements distinctes.
Une étude acoustique sera requise en préalable à l'aménagement en cas de maintien des activités économiques sur le site 6.
Afin d'assurer une gestion de l'intimité entre riverains, seule l'édification d'annexes et abris de jardins sera autorisée dans le recul de 8 mètres défini pour le secteur 5. Il sera également recommandé de prévoir une implantation des constructions de telle manière à ce que les pignons soient positionnés du côté de ce recul.
Le texte des OAP des secteurs 5 et 6 est mis à jour pour tenir compte des nouvelles orientation (cf. pièce OAP modifiées).



# 2.4. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'habitat au Fuilet et modifications du PLU

## 2.4.4. Modifications de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

**Avant modification :**
Le tableau présente une erreur car la zone 2AU correspond à 0,64 ha et non 0,35 ha. Cette surface n'incluait pas le site de l'entreprise.

**Programmation et échéancier pour le logement :**

| N° sur plan | ZONAGE | SURFACE | Nombre de logements | ECHEANCE |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Ub | 0,29 | 5 | A/B |
| 2 | Ub | 0,39 | 7 | A/B |
| 3 | Ua | 0,40 | 7 | B/C |
| 4 | 2AU | 3,23 | 52 | A/B |
| 5 | 2AU | 0,35 | 6 | B/C |

***Nota**: Les caractères en rouge sont issus des modifications opérées lors de l'approbation du PLU en 2017 et ne devraient plus apparaître en couleur. Il est procédé à la correction de ces erreurs matérielles de manière générale dans le corps du document des OAP dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du PLU*

**Après modification :** le tableau est complété pour distinguer les deux secteurs 5 et 6.

**Programmation et échéancier pour le logement :**

| N° sur plan | ZONAGE | SURFACE | Nombre de logements | ECHEANCE |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Ub | 0,29 | 5 | A/B |
| 2 | Ub | 0,39 | 7 | A/B |
| 3 | Ua | 0,40 | 7 | B/C |
| 4 | 2AU | 3,23 | 52 | A/B |
| 5 | ~~2AU~~ 1AU | ~~0,35~~ 0,35 | 6 | ~~B/C~~ A/B |
| 6 | 1AU | 0,31 | 5* | A/B |

*** 5 logements dans le cadre d'une démolition des bâtiments d'activités, 2 logements en cas de maintien des activités.**

## 2.5. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'habitat au Puiset-Doré et modifications du PLU

### 2.5.1. Tableau de synthèse de l'état initial du secteur d'études

| | |
|---|---|
| **Localisation géographique** | Le bourg du Puiset-Doré est situé à 9 km au sud-ouest de la polarité structurante de Saint-Pierre-Montlimart / Montrevault. Il est identifié comme un « pôle de proximité » au PADD et recense 1 191 habitants (INSEE 2016).<br>Le site d'environ 0,7 ha se trouve au nord-est du bourg, en extension du lotissement récent des Varennes. Cette zone est constituée d'une seule parcelle cadastrée. |
| **Contexte urbain et paysager** | Le site d'étude s'inscrit dans le prolongement spatial à l'est de l'agglomération du bourg du Puiset-Doré, encadré par des espaces urbanisés, dont le lotissement récent des Varennes et une urbanisation linéaire, la réalisation du projet viendra conforter une enveloppe urbaine cohérente en continuité des quartiers voisins.<br>A l'intérieur du site d'étude, la zone AU est dénuée de toute végétalisation et ne présente pas d'intérêt paysager particulier. Une haie en limite ouest du site, en interface avec le lotissement des Varennes a été conservée dans le cadre de l'aménagement de cette opération. Un peu plus à l'ouest, la coulée verte du ruisseau du Verret qui traverse le bourg, a également été valorisée dans le cadre de cette opération. |
| **Conditions de desserte par les réseaux** | Le site est desservi par la RD 92 constitutive de l'entrée d'agglomération du bourg du Puiset-Doré (accès au champ).<br>Une continuité piétonne existe sur cette entrée d'agglomération, du côté opposée de la voie par rapport au site, et permet de rejoindre aisément le centre-bourg.<br>Une étude de diagnostic de l'assainissement des eaux usées a été confiée à la société IRH Ingénieurs Conseils. Le lancement du marché de restructuration du réseau est engagé avant le 1er janvier 2020, date où la compétence assainissement est transférée à Mauges Communauté. L'aménagement projeté ne présente pas de contrainte d'assainissement, les lots seront raccordés au réseau collectif de l'agglomération. La station d'épuration dispose de la capacité suffisante pour accueillir les nouveaux effluents d'eaux usées car la société Biofournil va désormais gérer sur site ses propres effluents (cf. §2.6).<br>Les réseaux arrivent déjà sur le site (eau potable, électricité, eaux usées), et la gestion des eaux pluviales a été intégrée à l'aménagement du lotissement des Varennes qui vient d'être aménagé. |
| **Contexte naturel** | Le terrain concerné est en prairie et quelques jardins potagers (en lisière sud du site) lors de la visite des lieux en avril 2019. La topographie est peu marquée, avec une hydrographie d'écoulement de surface qui converge vers l'ouest.<br>La zone 2AU n'est concernée par aucune zone humide ni aucune protection d'espace naturel sensible. Les zones humides et cours d'eau ont fait l'objet d'un recensement en 2012 en lien avec la constitution du SAGE Evre Thau Saint Denis. La page 138 du rapport de présentation du PLU approuvé en 2017 indique que des investigations complémentaires ont été menées aux abords des agglomérations. Les secteurs de projets dotés d'OAP au PLU se situent en dehors des zones humides.<br>Le projet se situe à plus de 13 km au sud du site NATURA 2000 FR5212002 Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et zones adjacentes. Il n'entretient pas de lien fonctionnel direct avec le site NATURA 2000.<br>Le secteur d'études n'est pas concerné par des cœurs de biodiversité ou des continuités écologiques majeures définies au PLU approuvé en 2017. La haie qui délimite le site d'étude à l'ouest est qui a été préservée dans le cadre de l'opération du lotissement des Varennes, est identifiée en tant que continuité écologique bocagère au PLU et préservée sur le plan de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. |
| **Contexte agricole** | Le secteur d'étude s'inscrit dans un devenir urbain depuis maintenant plusieurs années (POS de février 2002). La parcelle est exploitée à minima pour un entretien (fauchage une fois par an) par un exploitant agricole. |

# 2.5. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'habitat au Puiset-Doré et modifications du PLU

### 2.5.2. Clichés photographiques de l'occupation des sols du site et de ses abords





Le lotissement des Varennes, récemment aménagé, est riverain à l'ouest du site.

Une amorce de voies ont été prévues pour permettre la desserte future du site objet de la présente ouverture à l'urbanisation.

Plus au nord du lotissement de la Varennes, une liaison douce pourra être aménagée avec le secteur à urbaniser riverain au nord (secteur 6 qui est maintenu en zone 2AU).



Le site est desservi par la RD 92 constitutive de l'entrée d'agglomération du bourg du Puiset-Doré (accès au champ). La RD92 est bordée par un cheminement piétonnier qui descend vers le bourg en rive sud de la chaussée.

Aucun accès routier ne sera autorisé de manière à conserver le talus et l'identité rurale de la commune.

En revanche, un cheminement piétonnier peut être prévu en lieu et place du « replat » qui constitue actuellement l'entrée du champ. En ce sens, une traversée piétonne de la RD92 devra être aménagée de manière à ce que les piétons puissent rejoindre de manière sécurisée le chemin le long de la RD92.



La couverture arborée du bourg ne permet pas d'offrir un point de vue dégagé sur le clocher de l'église vers le sud-ouest.

La haie maintenue dans le cadre de l'opération de lotissement des Varennes en lisière ouest du site permet également une bonne insertion paysagère des construction située en contre-bas.

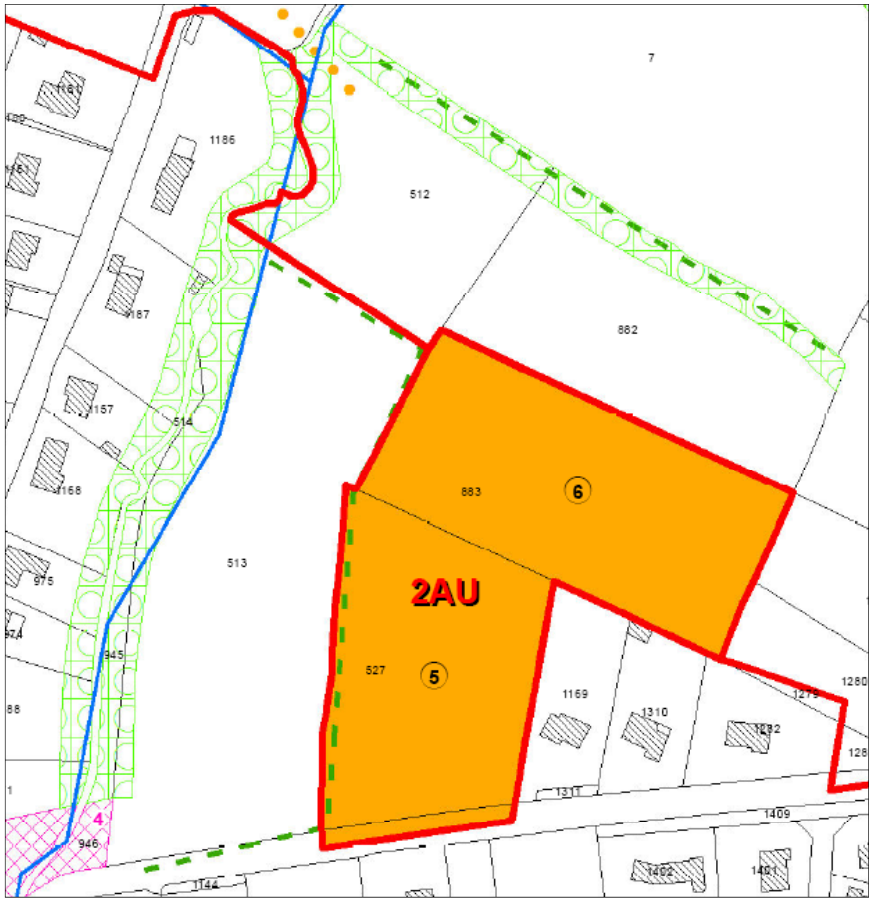


La vue en direction du nord du site s'ouvre vers un paysage agricole arboré représentatif de l'identité rurale du Puiset-Doré.

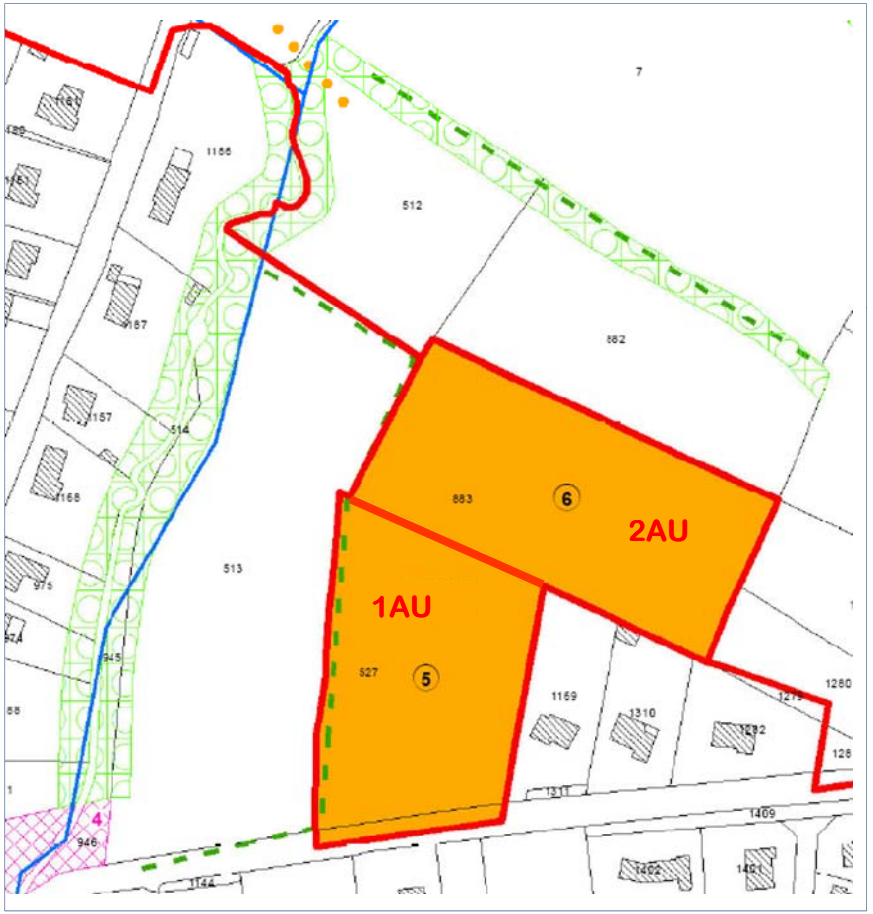
## 2.5. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'habitat au Puiset-Doré et modifications du PLU

### 2.5.3. Modifications des plans réglementaires

**Avant modification n°1**



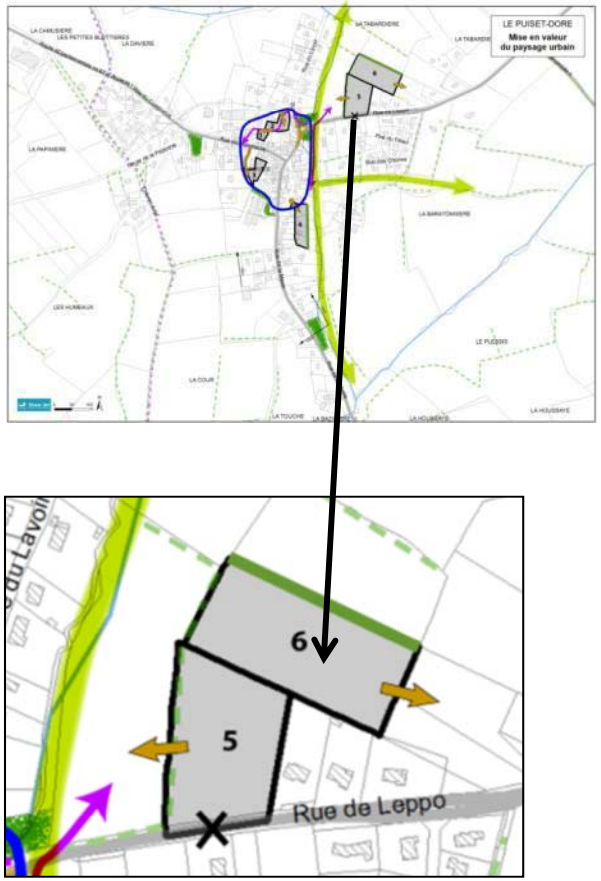

**Après modification n°1**



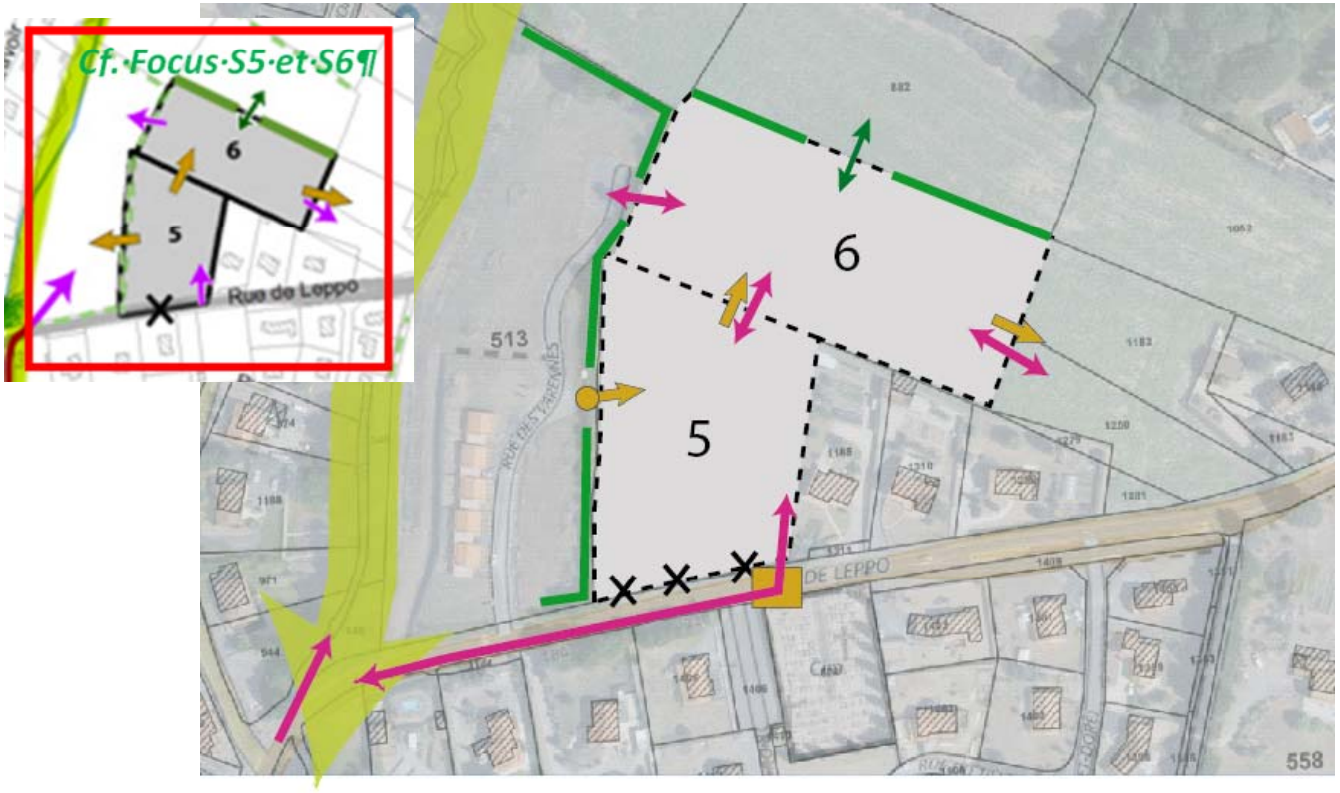
## 2.5. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'habitat au Puiset-Doré et modifications du PLU

### 2.5.4. Modifications de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

**Avant modification**




**Après modification :** l'OAP est complétée par un focus spécifique dédié aux secteurs 5 et 6. L'OAP prévoit désormais un accès piétonnier au site depuis la rue de Leppo, avec la reprise de l'accès au champ existant. L'interdiction des accès directs depuis la rue de Leppo est maintenue de manière à sécuriser les flux. Un aménagement sera réalisé pour sécuriser la traversée des piétons en direction du chemin piétonnier existant en rive sud de la rue de Leppo. Une liaison piétonne est ajoutée à l'ouest du secteur 6 en direction du lotissement des Varennes et de la coulée verte.
Le maintien de la haie en limite ouest des secteurs 5 et 6 est toujours prévu, en revanche une ouverture visuelle du quartier (secteur 6) vers la campagne sera possible en limite nord du quartier de manière à profiter de la nature environnante et à ne pas cloisonner l'opération.
Le texte des OAP des secteurs 5 et 6 est légèrement actualisé (cf. pièce OAP modifiées).



### 2.4.4. Modifications de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

**Avant modification :**
Le tableau présente une erreur car la le secteur 5 correspond à 0,70 ha et non 0,77 ha, et donc une production de 11 logements minimum et non 12. Les valeurs du secteur 6 sont correctes

**Programmation et échéancier pour le logement :**

| N° sur plan | ZONAGE | SURFACE | Nombre de logements | Densité calculée | ECHEANCE |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ua/Ub | 0,07 | 2 | 29 | B |
| 2 | Ub | 0,25 | 5 | 20 | B |
| 3 | Ua | 0,20 | 4 | 20 | B |
| 4 | Ua | 0,45 | 5 | 11 | C |
| 5 | 2AU | 0,77 | 12 | 16 | B |
| 6 | 2AU | 0,89 | 14 | 16 | C |

***Nota**: Les caractères en rouge sont issus des modifications opérées lors de l'approbation du PLU en 2017 et ne devraient plus apparaître en couleur. Il est procédé à la correction de ces erreurs matérielles de manière générale dans le corps du document des OAP dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du PLU*

**Après modification :**

**Programmation et échéancier pour le logement :**

| N° sur plan | ZONAGE | SURFACE | Nombre de logements | Densité calculée | ECHEANCE |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ua/Ub | 0,07 | 2 | 29 | B |
| 2 | Ub | 0,25 | 5 | 20 | B |
| 3 | Ua | 0,20 | 4 | 20 | B |
| 4 | Ua | 0,45 | 5 | 11 | C |
| ~~5~~ | ~~2AU~~ | ~~0,77~~ | ~~12~~ | ~~16~~ | ~~B~~ |
| 5 | 1AU | 0,70 | 11 | 16 | A/B |
| 6 | 2AU | 0,89 | 14 | 16 | C |

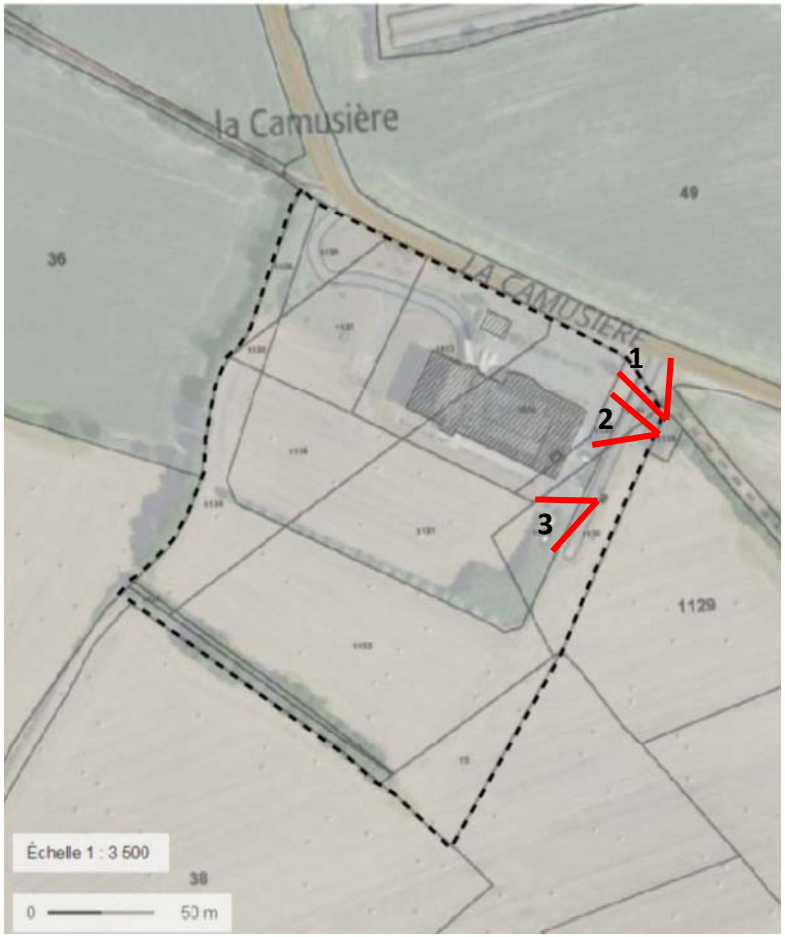
## 2.6. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'activités économiques au Puiset-Doré et modifications du PLU

### 2.6.1. Tableau de synthèse de l'état initial du secteur d'études

| | |
|---|---|
| **Localisation géographique** | Le bourg du Puiset-Doré est situé à 9 km au sud-ouest de la polarité structurante de Saint-Pierre-Montlimart / Montrevault. Il est identifié comme un « pôle de proximité » au PADD et recense 1 191 habitants (INSEE 2016).<br>Ce projet concerne l'extension du site d'activité de Biofournil, établissement de production de pains et de viennoiseries à partir de farines issues de l'agriculture biologique, pour une surface d'environ 1,65 ha. **La société Biofournil est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).**L'entreprise est en train de réaliser une première phase d'extension (printemps-été 2019), la seconde phase nécessite l'ouverture à l'urbanisation de parcelles suitées à l'arrière des bâtiments existants et réalisés dans le cadre de l'extension en cours. |
| **Contexte urbain et paysager** | Le site d'étude s'inscrit dans le prolongement spatial de l'activité existante, sur un site localisé un peu à l'écart du bourg (à 200 mètres ).<br>A l'intérieur de site d'étude, la zone AU est dénuée de toute végétalisation et ne présente pas d'intérêt paysager particulier. Des haies sont présentes en limite sud et ouest du site. |
| **Conditions de desserte par les réseaux** | Le site est desservi de manière sécurisée par la RD 80, le plan de circulation interne au site prévoit les accès à l'écart du virage pour permettre une meilleure visibilité (seule une sortie de véhicules est possible à proximité du virage).<br>Le site de Biofournil est soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau (épandages d'effluents industriels sur des terres agricoles à proximité du site et rejets d'eaux pluviales). Des bassins de régulation des eaux pluviales sont prévus dans le cadre de l'extension.<br>La deuxième phase d'extension prévoit la réalisation d'une station d'épuration propre aux besoins de l'entreprise et répondant aux exigences du Code de l'Environnement. Les effluents de l'entreprise ne seront plus acheminés dans la station communale, ce qui va permettre de renforcer la capacité nominale la station de lagunage au sud du bourg pour l'accueil de nouveaux ménages.<br>La commune de Montrevault-sur-Evre a en outre déposé un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau pour la construction d'une nouvelle station d'épuration au sud du bourg, en lieu et place des lagunes actuelles, de type disques biologiques et d'une capacité de 512 Equivalents-Habitant (bureau d'études IRH ingénieur conseil). |
| **Contexte naturel** | Le terrain concerné est en prairie lors de la visite des lieux en avril 2019. La topographie est peu marquée, avec une hydrographie d'écoulement de surface qui converge vers le sud.<br>La zone 2AU n'est concernée par aucune zone humide ni aucune protection d'espace naturel sensible. Les zones humides et cours d'eau ont fait l'objet d'un recensement en 2012 en lien avec la constitution du SAGE Evre Thau Saint Denis. La zone d'extension avait aussi l'objet de relevés complémentaires de zones humides lors du PLU approuvé en 2017 pour garantir la faisabilité de ce secteur. Le rapport d'enregistrement de l'activité déposé par Biofournil en préfecture en fin d'année 2018 dans le cadre de son projet d'extension confirme l'absence de zones humides.<br>Le projet se situe à plus de 13 km au sud du site NATURA 2000 FR5212002 Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et zones adjacentes. Il n'entretient pas de lien fonctionnel direct avec le site NATURA 2000.<br>Le secteur d'études n'est pas concerné par des cœurs de biodiversité ou des continuités écologiques majeures définies au PLU approuvé en 2017. La haie qui délimite le site d'étude au sud est identifiée en tant que continuité écologique bocagère au PLU et préservée sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. |
| **Contexte agricole** | Le secteur d'étude s'inscrit dans un devenir urbain depuis maintenant plusieurs années (POS de février 2002). La parcelle appartient à Mauges Communauté et est cultivée (maïs ensilage, blé tendre) par un exploitant sur la base d'un bail précaire. |

## 2.6. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'activités économiques au Puiset-Doré et modifications du PLU

### 2.6.2. Clichés photographiques de l'occupation des sols du site et de ses abords







Les conditions d'accès de Biofournil et les conditions de circulations au sein du site d'activités sont sécurisées.




La voie qui longe le site par l'Est est de propriété intercommunale. Comme une seule et unique activité occupera à terme toute l'emprise de la ZA, il est envisagé de la rétrocéder à l'entreprise.




L'entreprise est en train de réaliser une première phase d'extension (printemps 2019).

# 2.6. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'activités économiques au Puiset-Doré et modifications du PLU

### 2.6.3. Présentation du projet de l'entreprise Biofournil

L'entreprise Biofournil occupe le parc d'activité de la **Camusière au Puiset-Doré.**

L'entreprise est en train de réaliser une première phase d'extension, la seconde phase nécessite l'ouverture à l'urbanisation de parcelles suitées à l'arrière des bâtiments existants et de ceux réalisés dans le cadre de l'extension en cours. Il s'agit de doubler la capacité de production dans les cinq ans. Aucune alternative n'est envisageable en zones déjà urbanisées puisqu'il s'agit d'un projet d'extension du site existant d'une activité économique.

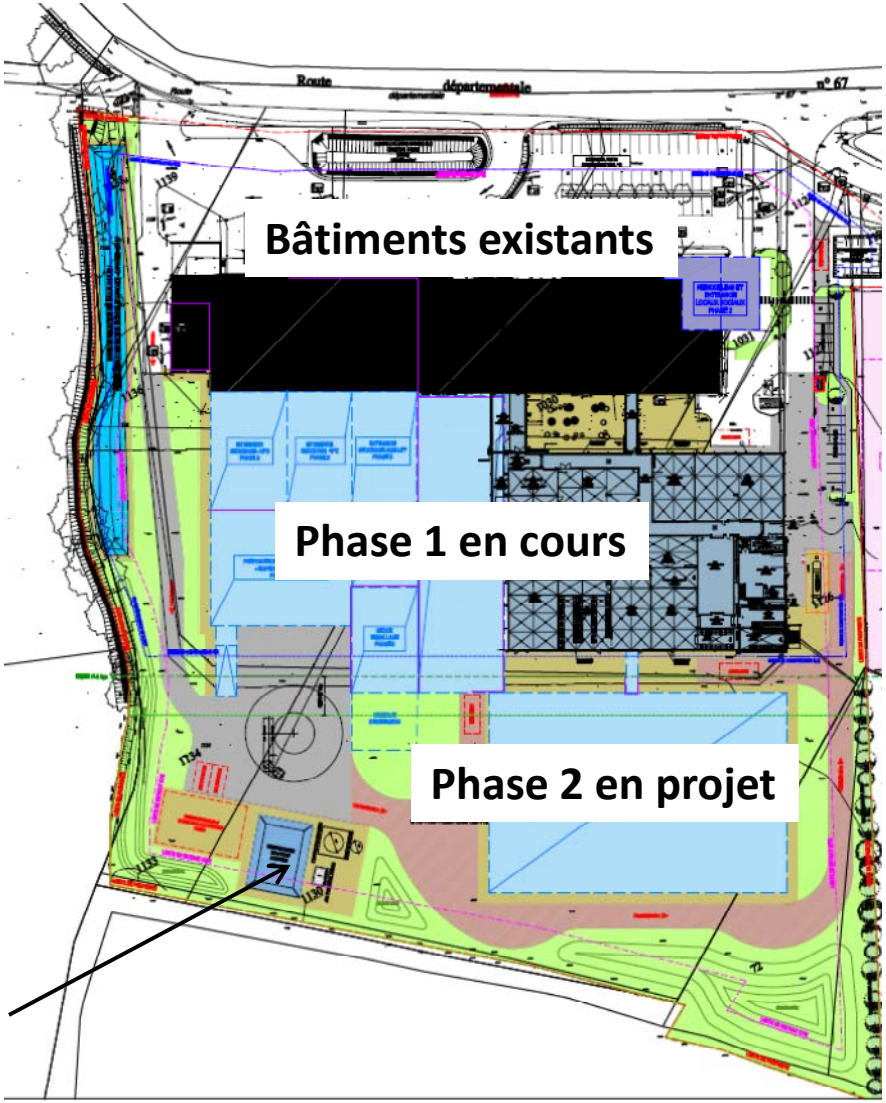
Ce projet est compatible avec l'orientation 8 du PADD du PLU qui prévoit le renforcement et/ou l'optimisation pour cette zone d'activités de proximité

Ce projet présente un véritable intérêt général car il va permettre de faire passer les effectifs de 70 à 100 employés dans un premier temps, puis de 100 à 150 employés par la suite, avec un objectif à terme d'une offre de 220 emplois. Aussi, le plan de circulation de l'entreprise prévoit le maintien d'une séparation des flux de manière à sécuriser les déplacements.

Enfin, la deuxième phase d'extension prévoit la réalisation d'une station d'épuration propre aux besoins de l'entreprise et répondant aux exigences du Code de l'Environnement. Les effluents de l'entreprise ne seront plus acheminés dans la station communale, ce qui va permettre de renforcer la capacité nominale de la STEP du bourg pour l'accueil de nouveaux ménages.

Ce projet nécessite l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUyc du parc d'activités intermédiaire de la Camusière au Puiset-Doré, pour une surface d'environ 1,65 ha.

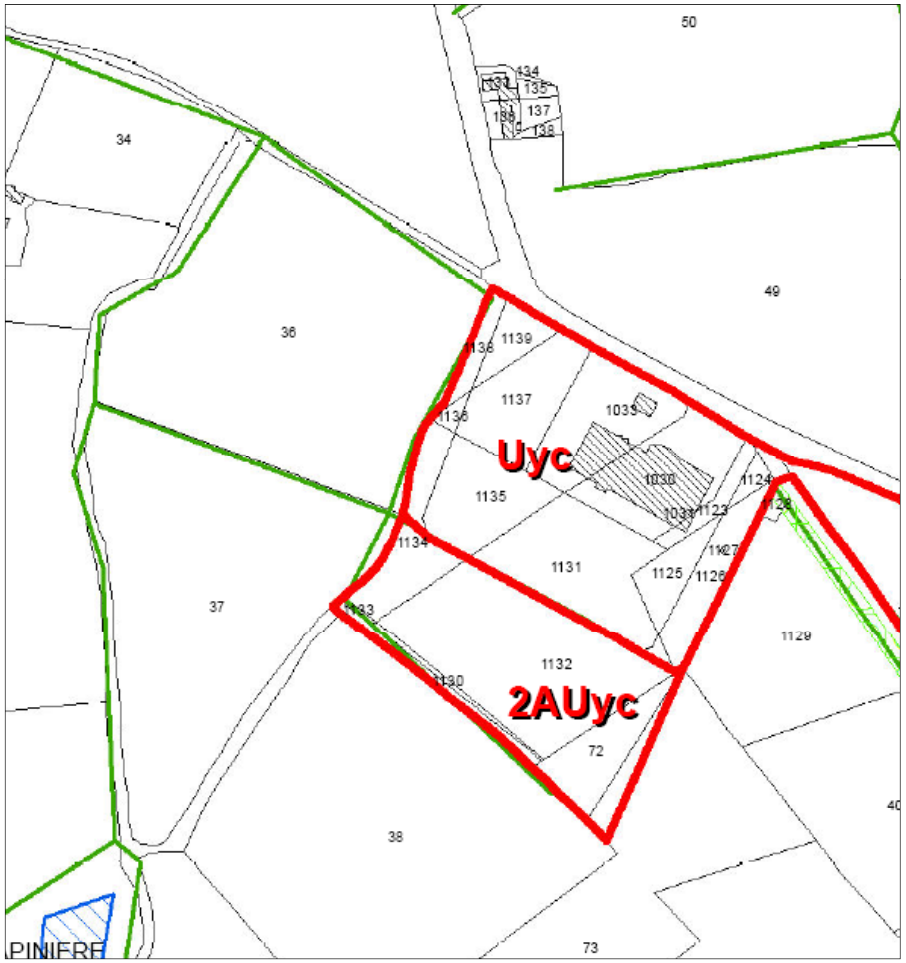
**Extrait du projet d'extension**



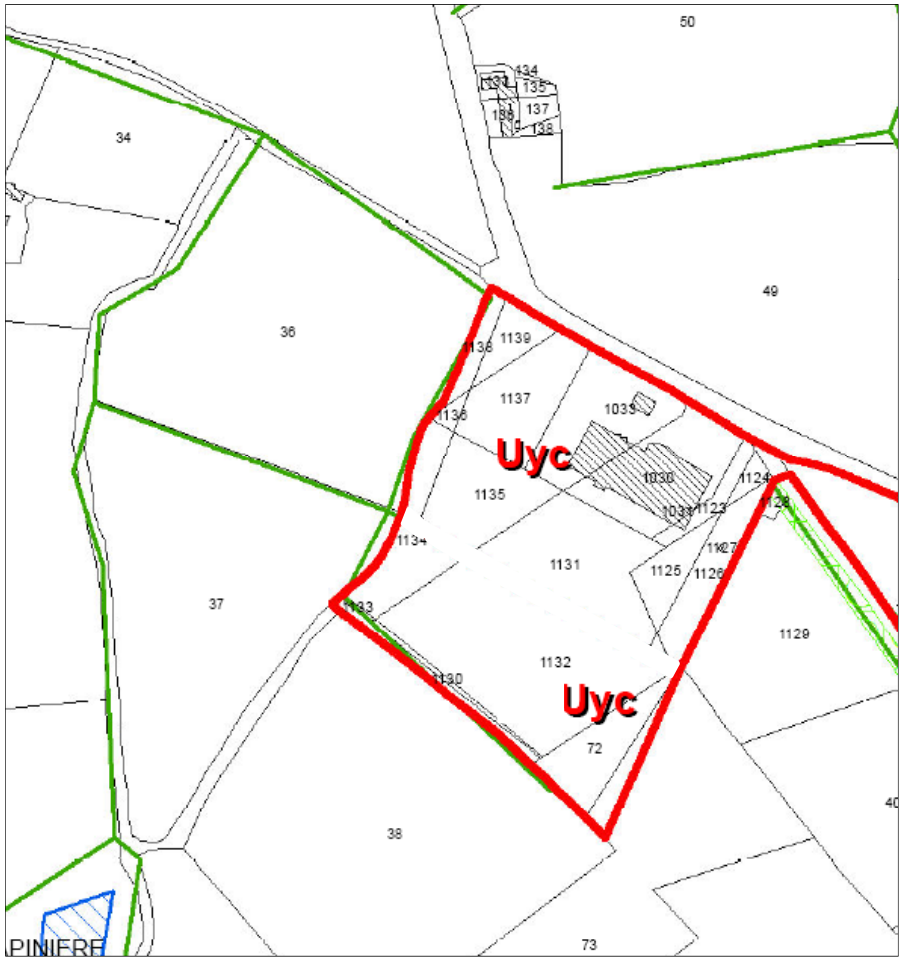
## 2.6. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'activités économiques au Puiset-Doré et modifications du PLU

### 2.6.4. Modifications des plans réglementaires

**Avant modification n°1**



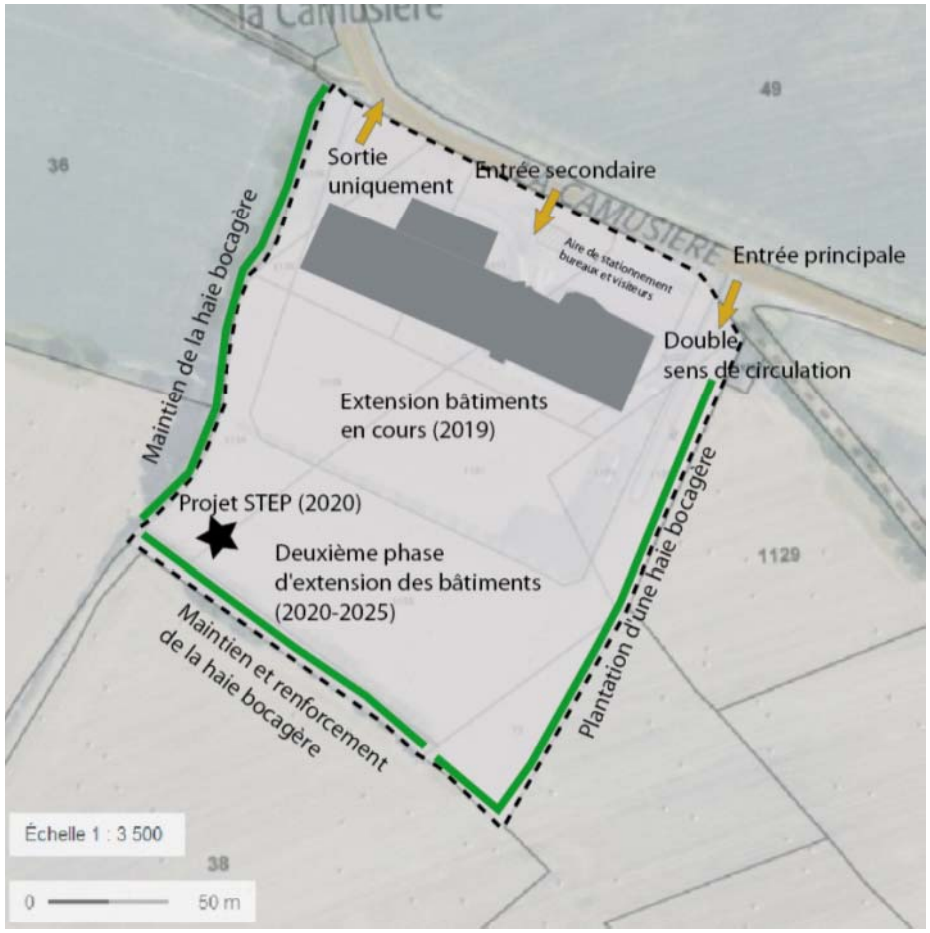

**Après modification n°1**



## 2.6. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'activités économiques au Puiset-Doré et modifications du PLU

### 2.6.5. Présentation de la modification de l'OAP

**Après modification n°1 :** Une orientation d'aménagement et de programmation est définie pour la zone d'activité de proximité et fait l'objet d'un secteur 7.



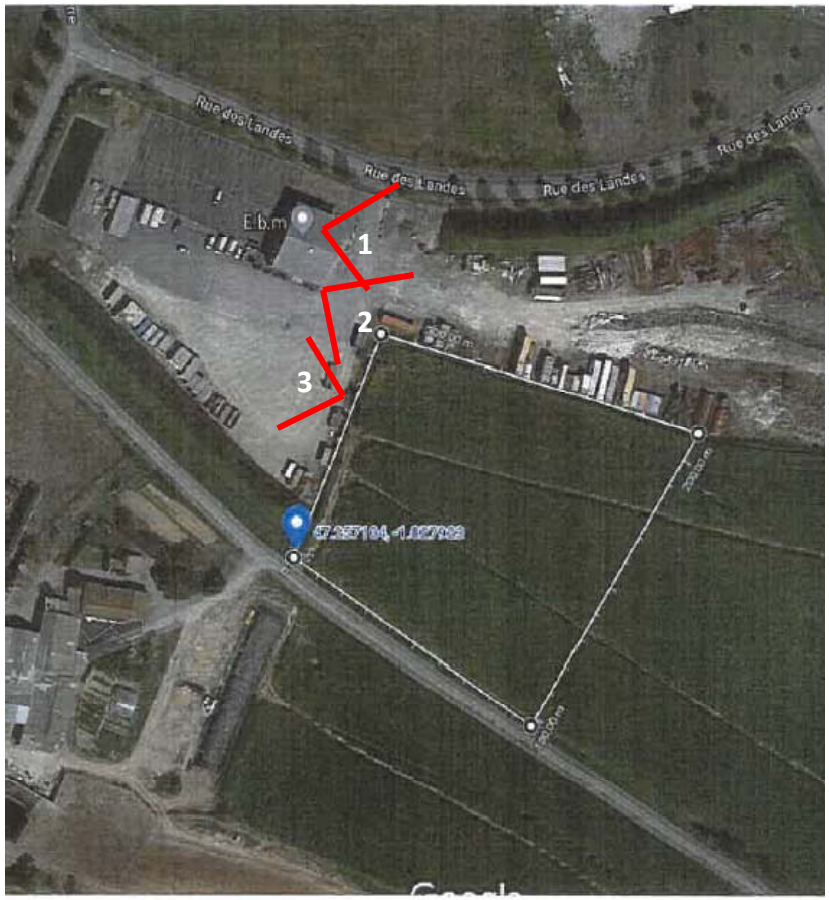
## 2.7. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'activités à Saint-Pierre-Montlimart et modifications du PLU

### 2.7.1. Tableau de synthèse de l'état initial du secteur d'études

| | |
|---|---|
| **Localisation géographique** | Le site d'environ 1 ha est localisé au sud de la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart, en extension du parc d'activités de Belleville.<br>Il jouxte le site de la société EBM, ayant une activité de démolition et de traitement des déblais de chantiers, localisée sur la zone d'activités de Belleville depuis 2012. La parcelle d'implantation existante n'offre pas une taille suffisante pour lui permettre une extension sur place. |
| **Contexte urbain et paysager** | Le site d'étude s'inscrit dans le prolongement spatial d'une activité existante et dans un contexte paysager agricole, avec la présence de champs ouverts.<br>A l'intérieur du site d'étude, la zone est dénuée de toute végétalisation et ne présente pas d'intérêt paysager particulier. Le merlon existant est imposant et permet d'occulter complètement la vue du site et des bâtiments de la société EBM dans un périmètre rapproché au sud du site.<br>En revanche la partie haute du bâtiment d'activités existant est aujourd'hui perceptible depuis la RD 752 en arrivant sur Saint-Pierre-Montlimart (depuis Beaupréau). Le merlon permet d'assurer une bonne intégration paysagère de l'ensemble du site d'activité au regard de cette perspective visuelle depuis la RD 752. |
| **Conditions de desserte par les réseaux** | Le site est desservi par le nord par la rue des Landes, voie récente réalisée dans le cadre des travaux d'aménagement de la ZA de Belleville.<br>L'aménagement projeté ne présente pas de contrainte d'assainissement, l'entreprise est raccordée au réseau collectif de l'agglomération (STEP de Jousselin de type boue activées d'une capacité nominale de 2283 Equ/hbt et en charge de 82% en 2017).<br>Les réseaux arrivent déjà sur le site (eau potable, électricité, eaux usées) et la gestion des eaux pluviales a été intégrée lors de l'aménagement de la ZA. |
| **Contexte naturel** | Le terrain concerné est cultivé lors de la visite des lieux en avril 2019. La topographie est peu marquée, avec une hydrographie d'écoulement de surface qui converge vers l'ouest.<br>La zone 2AU n'est concernée par aucune zone humide et aucune protection d'espace naturel sensible. Les zones humides et cours d'eau ont fait l'objet d'un recensement en 2012 en lien avec la constitution du SAGE Evre Thau Saint Denis. Des relevés complémentaires de zones humides sont en cours (Mauges Communauté) mais s'agissant d'une grande parcelle cultivée, le critère végétation ne pourra être retenu.<br>Le projet se situe à plus de 11 km au sud du site NATURA 2000 FR5212002 Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et zones adjacentes. Il n'entretient pas de lien fonctionnel direct avec le site NATURA 2000.<br>Le secteur d'études n'est pas concerné par des cœurs de biodiversité ou des continuités écologiques majeures définies au PLU approuvé en 2017. |
| **Contexte agricole** | La parcelle concernée est cultivée (maïs ensilage, blé tendre). Le secteur d'étude s'inscrit dans un devenir urbain depuis maintenant plusieurs années (PLU de 2011). La société avait pour projet cette extension à cours terme dès son implantation en 2012 sur la ZA, mais sa réalisation a été retardée en raison d'un contexte économique moins favorable et d'une réorganisation interne de la société (changement de gérance). Mauges Communauté, qui dispose de la compétence en matière d'activités économiques, a entrepris les discussions avec l'exploitant agricole. |

## 2.7. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'activités à Saint-Pierre-Montlimart et modifications du PLU

### 2.7.2. Clichés photographiques de l'occupation des sols du site et de ses abords




Saint-Pierre-Montlimart - Google Map

Mesurer une distance
Surface totale : 9 996,34 m² (107 599,68 pi²)
Distance totale : 403,14 m (1 322,62 ft)



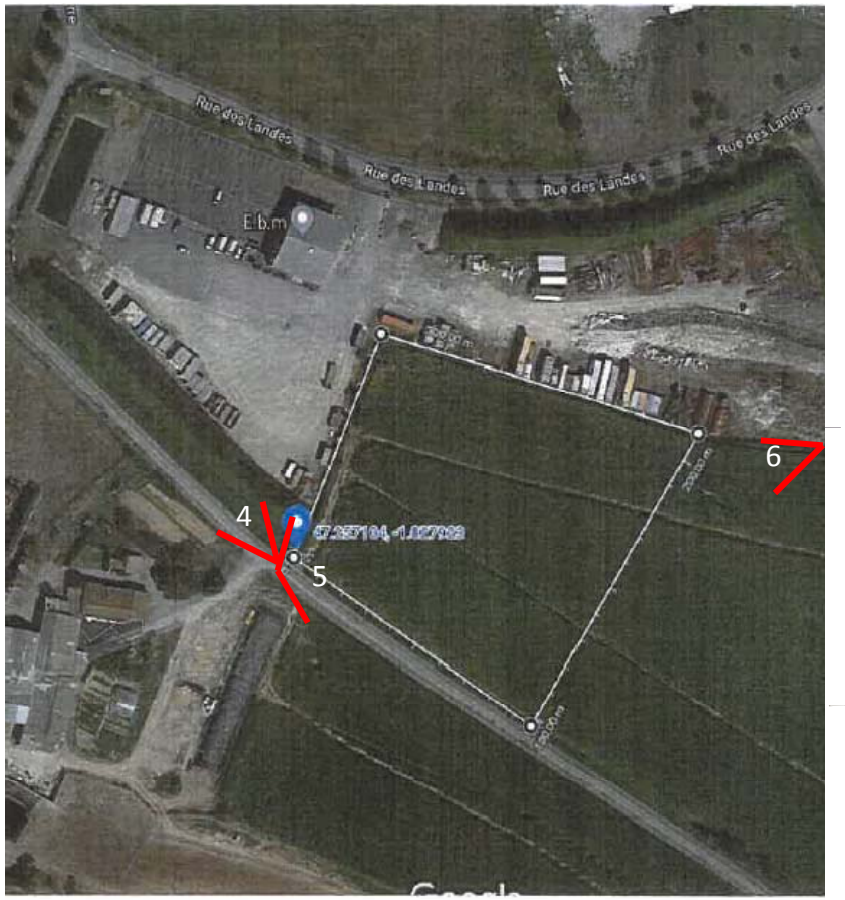






# 2.7. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'activités à Saint-Pierre-Montlimart et modifications du PLU

### 2.7.2. Clichés photographiques de l'occupation des sols du site et de ses abords












# 2.7. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'activités à Saint-Pierre-Montlimart et modifications du PLU

### 2.7.3. Présentation du projet de l'entreprise EBM

Ce projet concerne l'extension d'environ 1 ha de la société EBM, ayant une activité de démolition et de traitement des déblais de chantiers. Elle est localisée sur la zone d'activités de Belleville depuis 2012. La parcelle d'implantation existante n'offre pas une taille suffisante pour lui permettre une extension complète sur site.

L'objectif de l'entreprise est de délocaliser son deuxième site d'exploitation (le site originel, localisé à Chaudron-en-Mauges et représentant environ 1,5 ha) pour tout réunir sur un seul et même site de manière à optimiser ses conditions globales de fonctionnement en limitant les déplacements de ses équipes de chantier et de manière à sécuriser les flux (aujourd'hui 15 fourgons + 2 gros camions font des allers-retours chaque jour et traversent les bourg de St-Pierre et de Chaudron, et les deux sites sont distants d'environ 6 km) .

L'entreprise compte 42 salariés qui occupent des fonctions très différenciées (personnel administratif, personnel spécialisé dans le traitement de l'amiante, et personnel de chantier). L'entreprise offre au total 65 emplois car elle a recours à des intérimaires et des sous-traitants pour les chantiers de démolition).

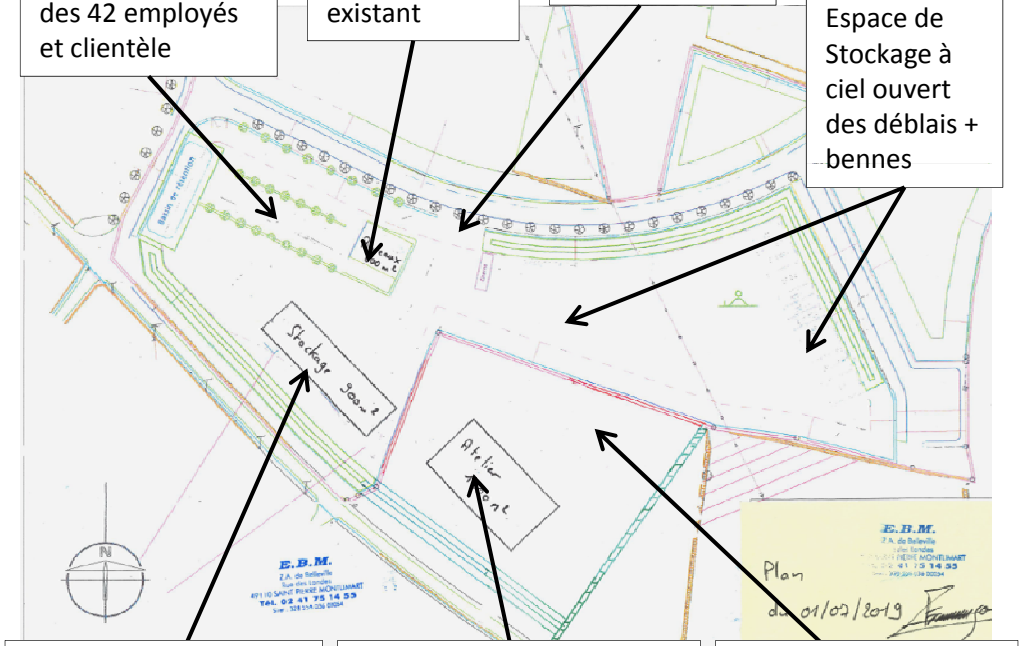
Aucune alternative n'est envisageable en zones déjà urbanisées puisqu'il s'agit d'une extension de l'activité économique nécessaire au renforcement de son activité sur place. Une implantation sur une zone déjà ouverte à l'urbanisation du parc d'activités de Belleville est également inenvisageable car les bâtiments ne peuvent être séparés par une voie routière. Pour des questions de fonctionnement de l'entreprise et de sécurité, le site doit correspondre à une seule et unique unité foncière.

La modification vise par conséquent à ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU riveraine du site par l'est (environ 1ha)

Ce projet est compatible avec l'orientation 1.B du PADD du PLU qui prévoit pour cette zone d'activités de Belleville, identifiée comme un parc d'activités intermédiaire, un phasage de développement programmé en fonction des besoins des entreprises en place, des disponibilités foncières et des demandes.

Le PLU Montrevault-sur-Evre comporte des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui vise à assurer une qualité des aménagements pour cet espace d'activités économiques de Belleville. Cette OAP doit faire l'objet de légères adaptations afin d'encadrer le projet d'extension (talus paysagé).

**Extrait du projet d'extension**




Projet de construction d'un bâtiment d'environ 900 m² dédié au traitement de l'amiante et de stockage de petit matériel

Projet de construction d'un atelier d'environ 1200 m² d'entretien et de réparation du matériel et outillages divers (délocalisation du bâtiment de Chaudron) .

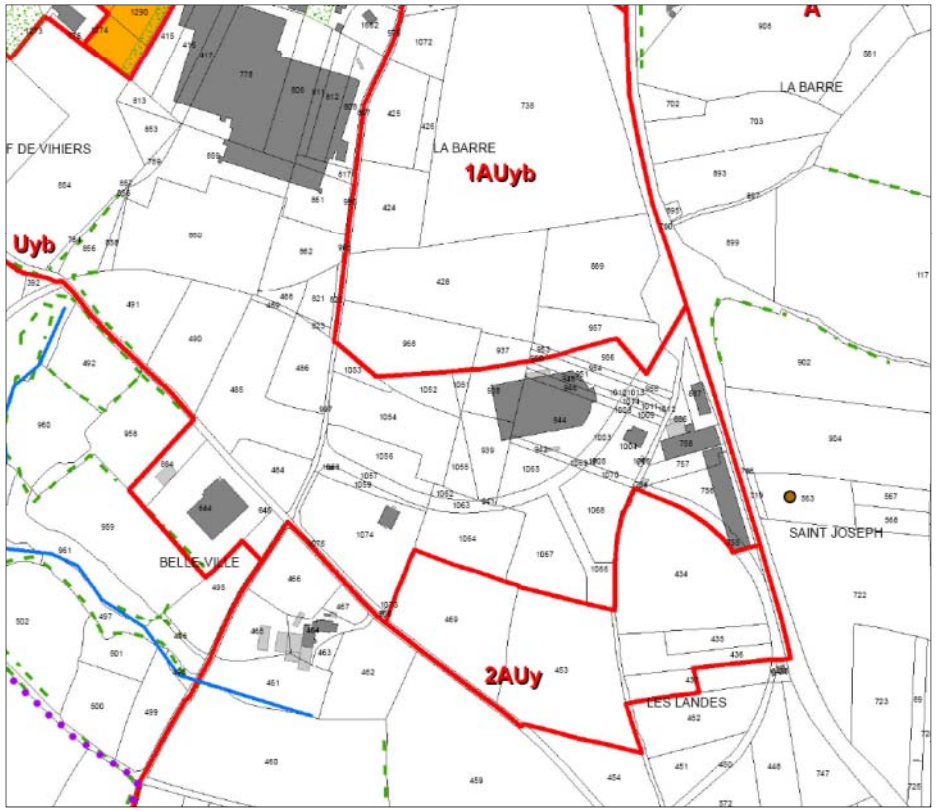
Espace dédié uniquement aux manœuvres et au stationnement des véhicules de chantier de grand gabarit pour sécuriser le site

Les deux bâtiments projetés doivent impérativement être séparés car ce n'est pas le même personnel qui sera amené à y travailler et les engins de démolition de gabarit hors norme (matériel très large et très haut permettant la démolition d'immeubles) doivent pouvoir manœuvrer sur un espace indépendant à l'intérieur du site pour des questions de sécurité.

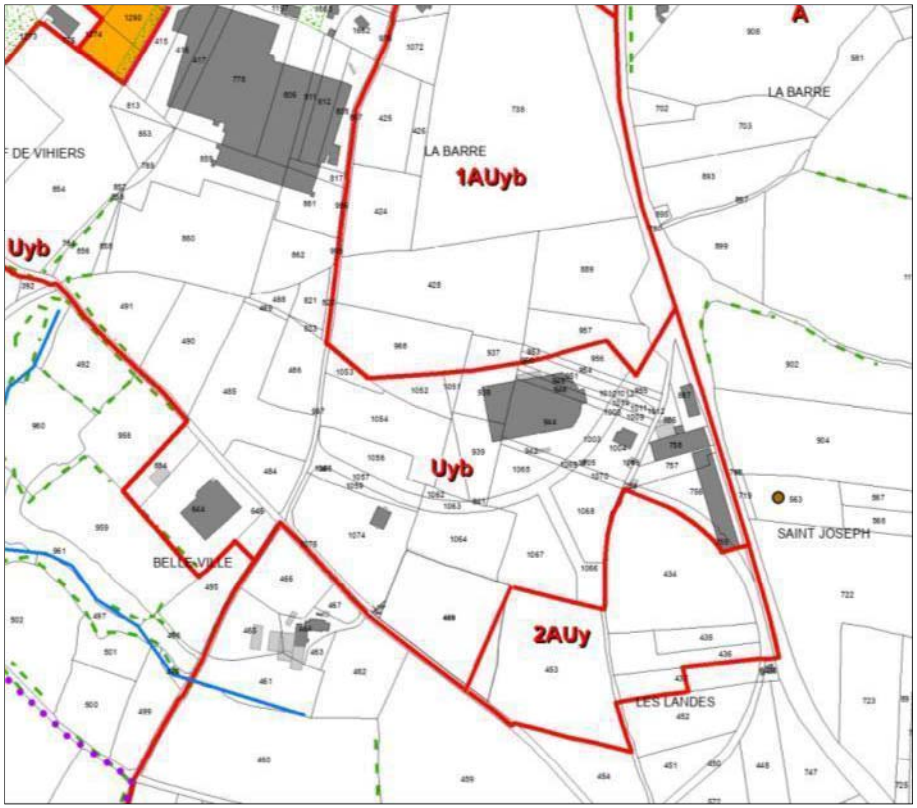
## 2.7. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'activités à Saint-Pierre-Montlimart et modifications du PLU

### 2.7.4. Modifications des plans réglementaires

**Avant modification n°1**



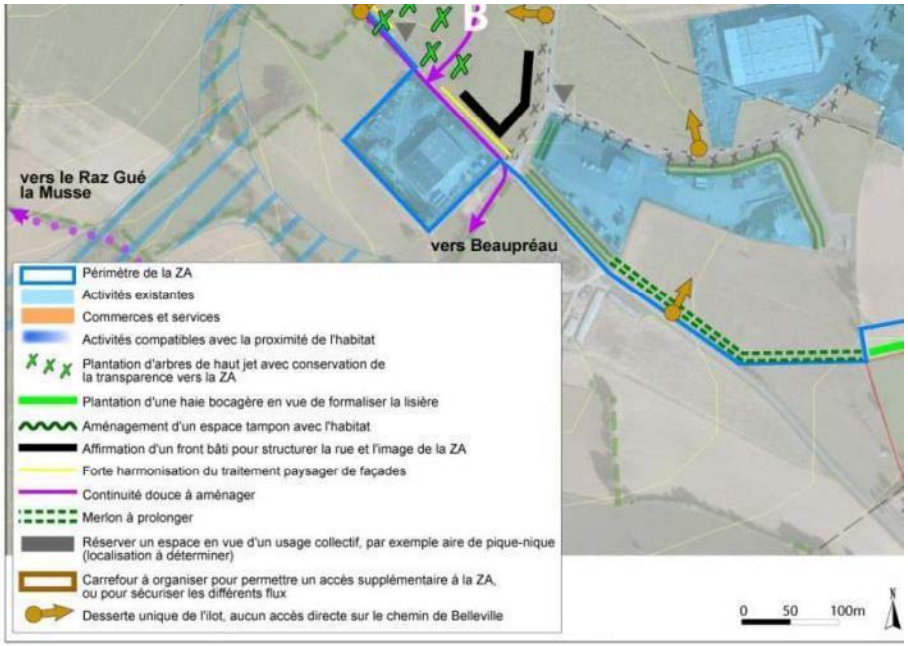

**Après modification n°1**



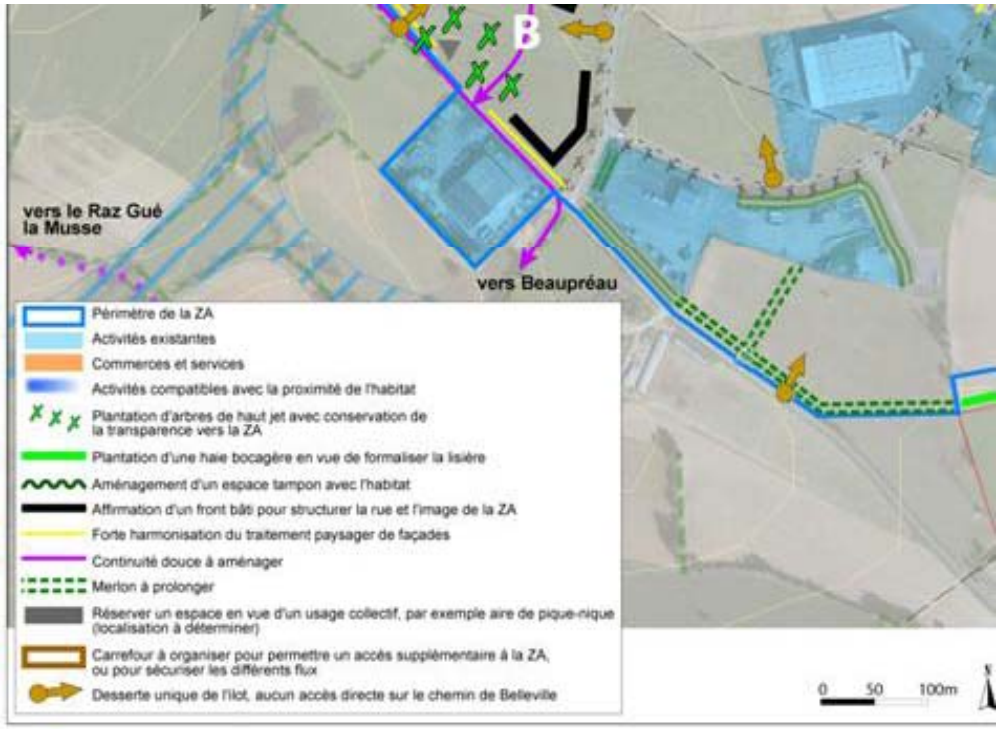
# 2.7. Projet d'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'activités à Saint-Pierre-Montlimart et modifications du PLU

### 2.7.5. Modifications de l'OAP

**Avant modification :** extrait zoomé sur le site de l'entreprise




**Après modification :** l'OAP prend en compte le projet d'extension et demande la prolongation du merlon autour du site. La desserte prévue pour le reste du site est légèrement décalée.



# Chapitre 3

## Modifications visant à faciliter des opérations de renouvellement urbain et de densification urbaine

# 3.1. Modification concernant une opération de requalification urbaine en cœur de ville de Saint-Pierre-Montlimart

## 3.1.1. Présentation du projet de renouvellement urbain du centre-bourg de Saint-Pierre-Montlimart

***Objectif général à la base du projet : renforcer la centralité du territoire***

La requalification urbaine des centres-bourgs de Saint-Pierre-Montlimart et Montrevault constitue le préalable à l'affirmation de la centralité du territoire et entraînera :

- La rénovation de l'habitat et son adaptation aux besoins de la population et des salariés des entreprises du territoire (logements adaptés, logements meublés pour des locations de courte durée, habitat social),
- La fréquentation des fonctions de proximité (commerces, services, services publics),
- La valorisation du patrimoine bâti et paysager,
- Le développement de la vie culturelle.

L'enjeu consiste à rééquilibrer l'attractivité de la centralité Montrevault-Saint-Pierre au sein du pôle "Cœur des Mauges" formé avec Beaupréau, qui bénéficie pour sa part d'un développement endogène important. Ces investissements constituent un préalable à l'institution d'une nouvelle dynamique pour le développement économique du territoire de Montrevault-sur-Èvre

## 3.1. Modification concernant une opération de requalification urbaine en cœur de ville de Saint-Pierre-Montlimart

### 3.1.1. Présentation du projet de renouvellement urbain du centre-bourg de Saint-Pierre-Montlimart

**Les enjeux spécifiques qui émanent du diagnostic :**

- **Une qualité de l'offre en équipements et services à la population**
  - prévoir la réalisation d'un nouvel équipement public intégrant à la fois une médiathèque et un nouvel hôtel de ville (l'hôtel de ville actuel n'offre pas les fonctionnalités requises pour le fonctionnement administratif de la commune nouvelle). L'espace libéré par l'îlot du 11 novembre (l'ancienne mairie et ses abords) pourra être réaffecté à des projets gérontologiques, de santé et/ou d'habitats, en lien avec la présence de l'EHPAD riverain.
- **Une qualité de l'offre en logements et commerces**
  - proposer une offre nouvelle en logements afin de faire venir de nouveaux habitants au plus près des équipements services et des commerces ;
  - prévoir la réalisation de 3 à 4 cellules commerciales
- **Une qualité et une modernité des espaces publics**
  - proposer des principes de requalification des espaces publics existants (place Saint-Pierre notamment et ses abords),
  - proposer des principes d'aménagement des espaces publics en devenir (parvis sud de l'église, abords de l'ensemble mixte commerces/logements, abords de la médiathèque/ludothèque/hôtel de ville…),
  - favoriser leur appropriation par les riverains et les visiteurs,
  - favoriser le lien social dans ces espaces et plus globalement de revitaliser l'activité du centre-ville autour des pratiques commerçantes et récréatives.
- **Une qualité du paysage et du patrimoine**

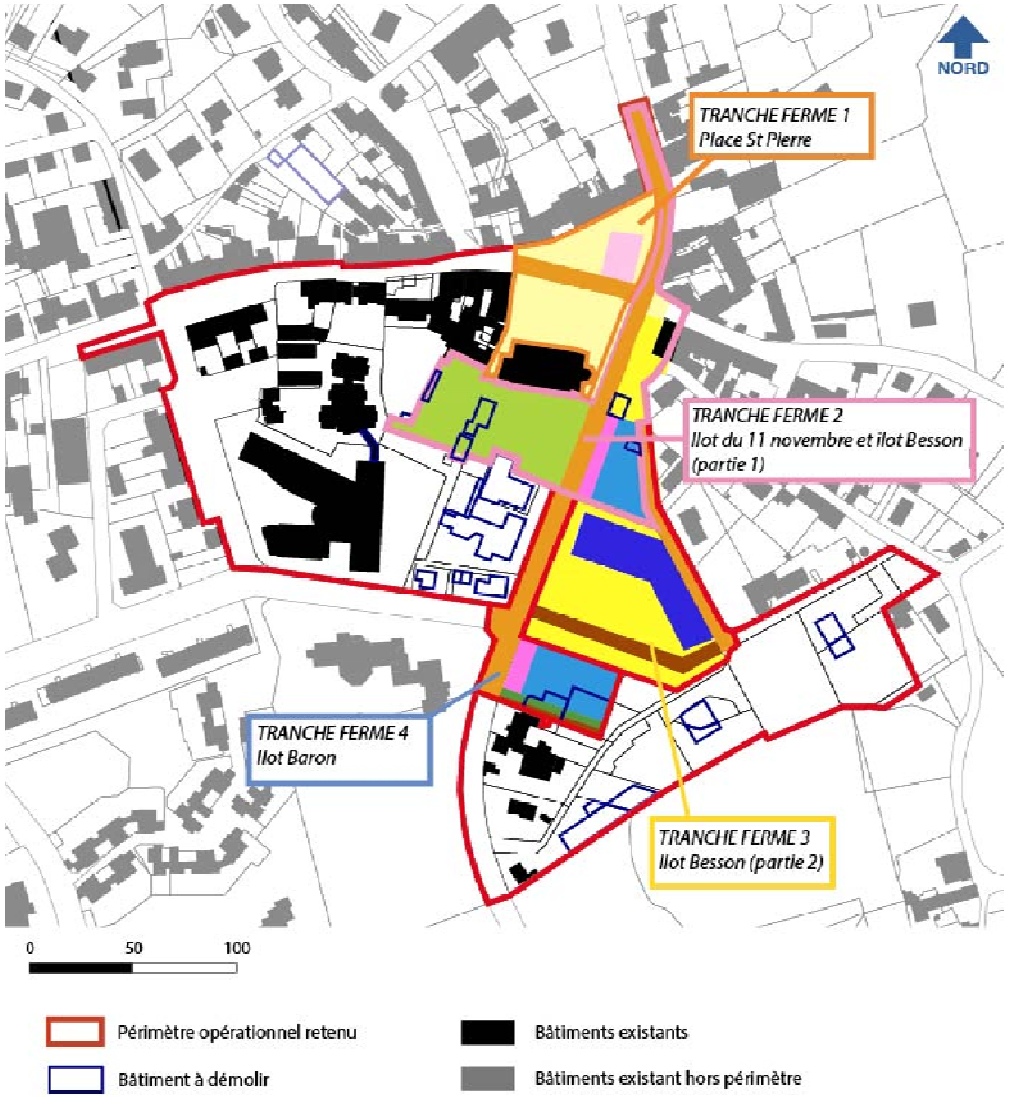
  Les aménagements proposés devront en particulier tenir compte du contexte patrimonial bâti existant et en devenir, de l'ouverture du paysage vers le sud.
- **Une qualité des déplacements et du stationnement**
  - proposer un aménagement qualitatif et sécuritaire de la RD 752 favorisant les traversées piétonnes est-ouest et la mise en relation des différents espaces publics connexes à la voie,
  - Veiller à une bonne coordination des différents usagers et assurer la connexion des différentes liaisons douces avec la coulée verte inscrite au PLU.
  - apporter une réponse qualitative dans la réorganisation du stationnement affecté aux logements et pratiques commerciales et à la hauteur des places actuellement existantes.

L'étude de programmation du CAUE a permis de dégager différentes étapes d'aménagement et différentes tranches opérationnelles dont certaines sont fermes et peuvent être lancées à court et moyen terme après réalisation d'études opérationnelles pour la mise en œuvre de chaque projet, tandis que d'autres sont optionnelles et seront déclenchées une fois de la faisabilité foncière et financière assurée.

Les éléments de cette programmation sont présentés ci-après à titre d'information et non pas de valeur contractuelle.

# 3.1. Modification concernant une opération de requalification urbaine en cœur de ville de Saint-Pierre-Montlimart

## 3.1.1. Présentation du projet de renouvellement urbain du centre-bourg de Saint-Pierre-Montlimart




*Fond cadastral issu des données SIG 2017 (légende détaillée du scénario dans le document programme)*



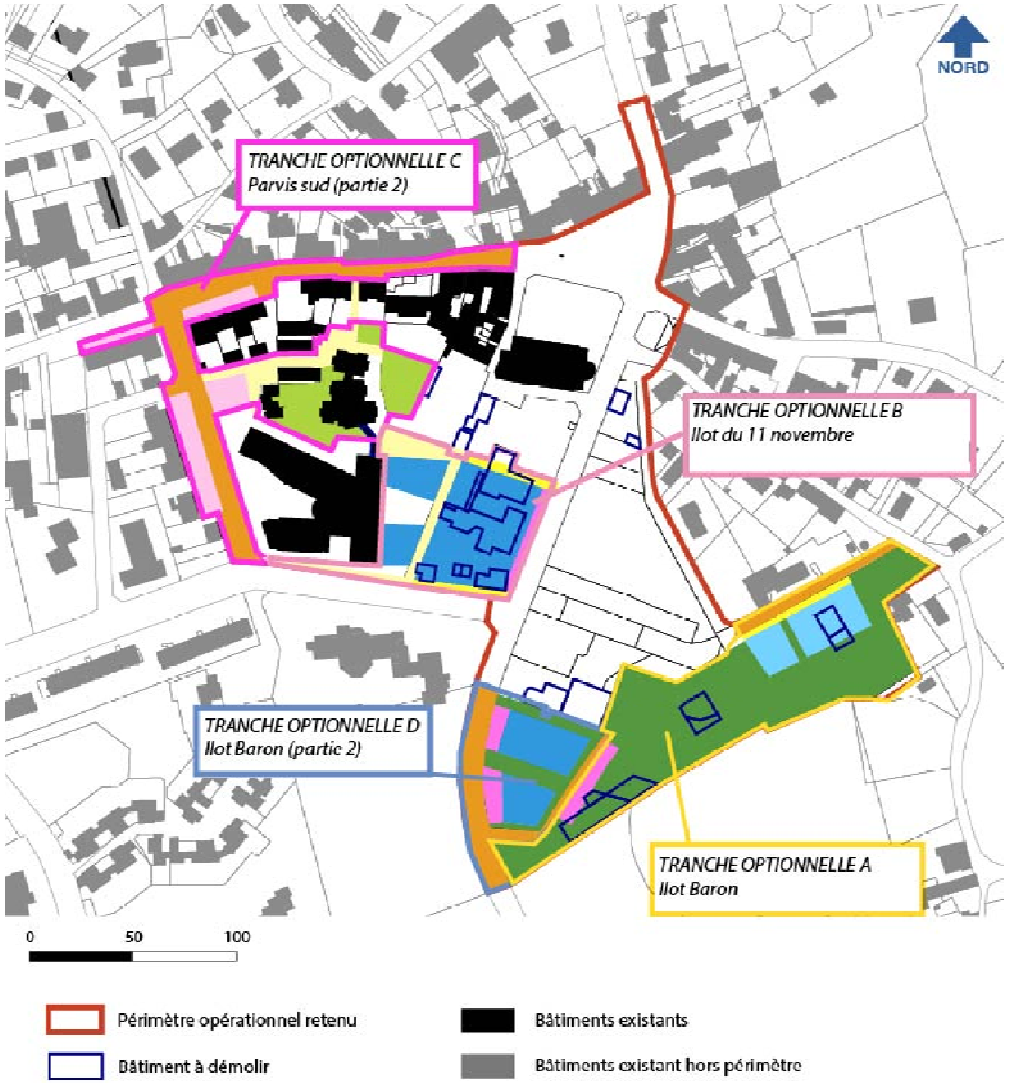

**Tranche ferme** : principalement centrée sur la RD 752 (Avenue du Parc) et à partir de laquelle sont concernés du nord au sud :

- Phase 1 : la place Saint Pierre et ses abords dont la rue du Commerce et le parvis nord de l'église,
- Phase 2 : le parvis sud de l'église (parking actuel) et les abords du projet mixte avec une dizaine de logements et 3 ou 4 cellules commerciales,
- Phase 3 : comprenant un projet d'équipement public (Médiathèque et nouvel hôtel de ville) et une nouvelle voie partagée,
- Phase 4 : comprenant principalement des services et, si possible, du logement

*Ce document n'a pas de valeur contractuelle.*

# 3.1. Modification concernant une opération de requalification urbaine en cœur de ville de Saint-Pierre-Montlimart

## 3.1.1. Présentation du projet de renouvellement urbain du centre-bourg de Saint-Pierre-Montlimart







*Fond cadastral issu des données SIG 2017 (légende détaillée du scénario dans le document programme)*

**<u>Tranches à affiner ultérieurement</u>** :
<u>Phase A</u> : espaces à vocation récréative,
<u>Phase B</u> : l'îlot dit du « 11 novembre » comprenant le site de l'actuelle poste et mairie, réaffecté à des projets gérontologiques, de santé et/ou d'habitats
<u>Phase C</u> : poursuite des espaces verts du parvis sud de l'église vers la rue du centre (accès EHPAD),
<u>Phase D</u> : poursuite de la terminaison sud de l'îlot « Baron » comprenant à terme stationnements et logements.

*Ce document n'a pas de valeur contractuelle.*

## 3.1. Modification concernant une opération de requalification urbaine en cœur de ville de Saint-Pierre-Montlimart

### 3.1.2. Les modifications de l'orientation d'aménagement et de programmation

**Avant modification :** Une OAP a été réalisée sur le secteur du centre-bourg dans le cadre du PLU approuvé en 2017 (cf. Pièce 4.2. chapitres 1 et 6).
L'OAP n°3 prévoit la réalisation de 71 logements sur les 3,53 ha de l'emprise totale du secteur d'OAP présenté ci-contre (extrait du chapitre 6), dont 30 logements sociaux.

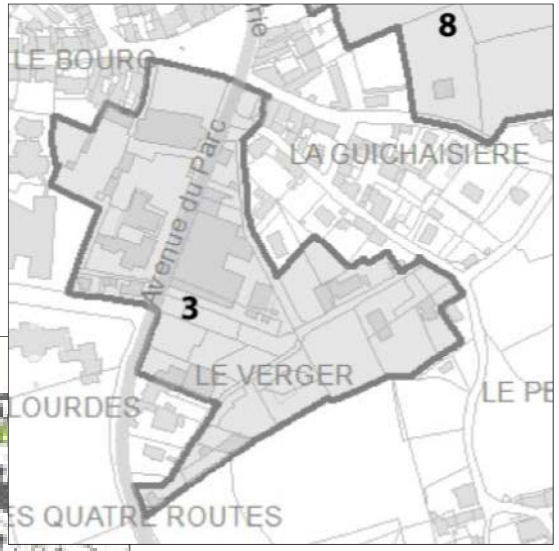
L'OAP désigne l'ensemble du site incluant la Mairie, la poste et l'ancienne usine Eram (dont les bâtiments sont aujourd'hui démolis,) et leurs abords pour l'accueil d'une « opération mixte habitat, commerces, services, équipements qui, par le traitement des espaces publics et de circulation renforcent l'identité et les fonctions du cœur de ville. » (secteur en rouge sur le schéma ci-contre).

L'OAP demande également « le développement d'une offre de loisirs/sport/nature en appui sur «l'esplanade des Mines d'Or»» (secteur en vert sur le schéma ci-contre). L'extrait cartographique du risque d'effondrements-cavités est fournies ci-après à titre d'information.

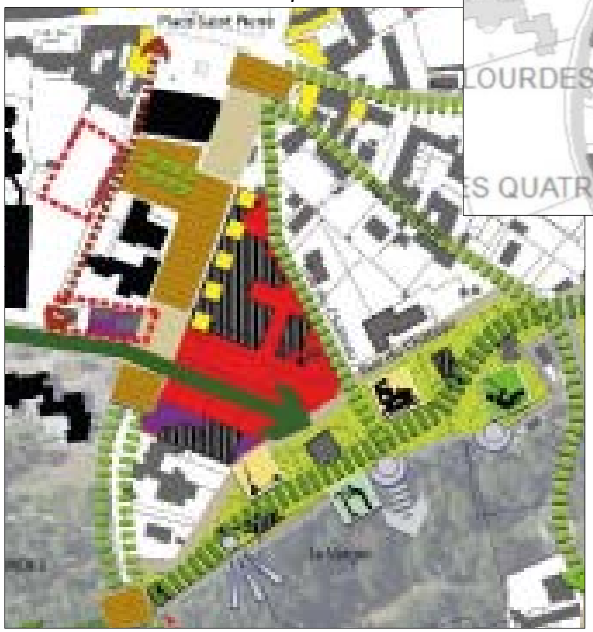
L'OAP prévoit pour les anciennes Mines : « La valorisation du site des anciennes mines d'or comme espace vert permet des occupations du sol compatibles avec le risque effondrement (sous réserve de vérification de la présence de cavités en cas de travaux d'aménagement et de prise en compte de l'évolution de l'état de la connaissance en lien avec les études d'élaboration du Plan de Prévention des Risques). La réutilisation à terme des emprises bâties existantes pour les besoins des installations liées aux activités admisses (dalles béton par exemple) est possible car elle ne génère pas de nouveaux travaux de terrassement. »

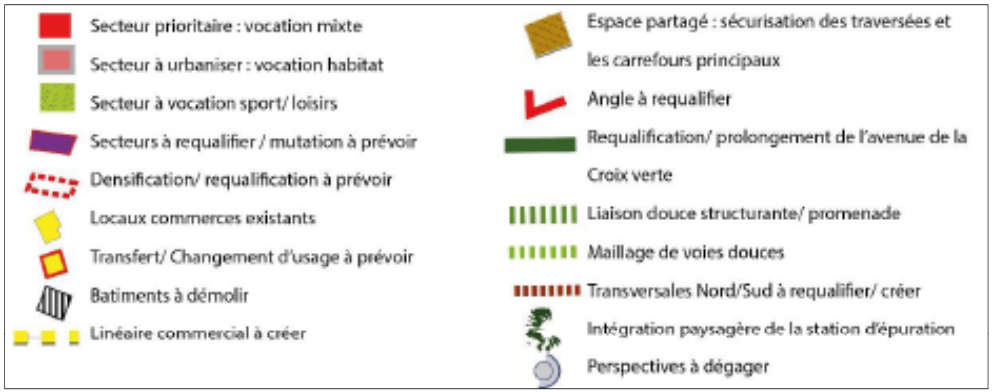
**Cette OAP réalisée dans le cadre du PLU en 2017 a permis d'initier et de lancer l'étude de programmation dont les éléments sont présentés au $3.1.1. ci-avant=. Depuis 2017, le périmètre d'étude a évolué, les besoins en équipements et services à la population ont été affinés (nouvelle mairie, médiathèque, projets gérontologiques, de santé et/ou d'habitats en lien avec l'EHPAD riverain ) et la connaissance du risque d'effondrement amène à réduire les emprises constructibles sur le site.**

*Extrait de la Pièce 4.2. chapitre 6*




*Extrait de la Pièce 4.2. chapitre 1*



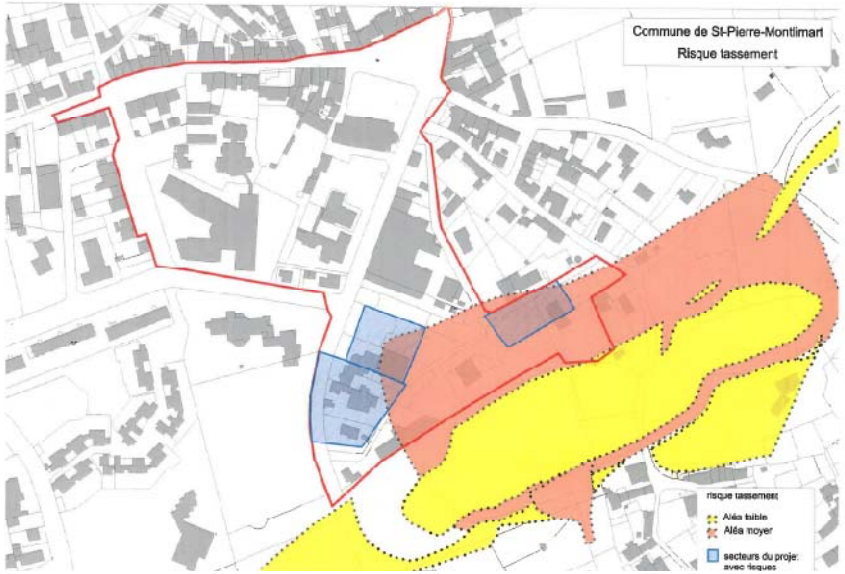


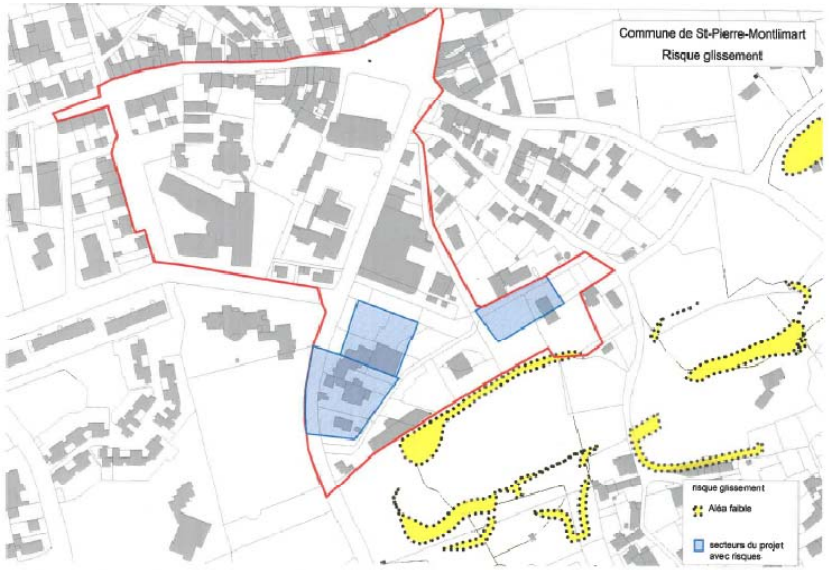
## 3.1. Modification concernant une opération de requalification urbaine en cœur de ville de Saint-Pierre-Montlimart

### 3.1.1. Présentation du projet de renouvellement urbain du centre-bourg de Saint-Pierre-Montlimart

Une pièce 6.7. est créée pour compléter le règlement du PLU par les informations relatives à ce risque.
L'article V du règlement des dispositions relatives à la prise en compte du risque effondrement-cavités » et l'article 2 de la zone Ua sont modifiés pour indique que « dans les secteurs repérés au documents graphiques, le pétitionnaire devra démontrer qu'il a pris en compte l'existence d'un risque d'effondrement au niveau du sol et du sous-sol, et qu'il a pris toute mesure constructive adaptée au risque. »

**Cartographie de l'aléa effondrement-cavités du centre-bourg de St-Pierre-Montlimart (source : avis DDT49 dans le cadre de la consultation des PPA)**



## 3.1. Modification concernant une opération de requalification urbaine en cœur de ville de Saint-Pierre-Montlimart

### 3.1.2. Les modifications de l'orientation d'aménagement

**Après modification :** La définition du nombre de logement au sein du périmètre de l'OAP n°3 a été calculée sur la base des 20 logements par hectares requis en centre-bourg, mais sur la totalité du périmètre de l'OAP, soit 3,53 ha, sans tenir compte des espaces déjà bâtis et des espaces publics existants (tels que l'église et de les places autour de l'église par exemple), sans déduire l'espace dédié à des espaces verts de loisirs au sud de l'OAP (car inconstructibles en raison d'un risque d'effondrement liés à la présence d'anciennes mines sur 1,5 ha)…
En outre, le PLU de 2017 n'avait pas identifié les besoins en équipements publics tels qu'ils sont programmés désormais et du besoin de surfaces de terrain correspondant : nouvelle mairie, projet de médiathèque, projets gérontologiques, de santé et/ou d'habitats en lien avec l'EHPAD.
Il apparaît donc que le nombre de logements défini à l'OAP au PLU approuvé en 2017 est nettement surévalué du fait de la non prise en compte des surfaces bâties existantes (église , EHPAD…. ) et des surfaces inconstructibles liées à l'aléa risque d'effondrement.

A l'appui de l'étude de programmation et des besoins en équipements publics identifiés, ce sont au total **35 logements** qui peuvent être escomptés dans le cadre de l'opération de requalification du centre-ville et non 71 logements. Le chapitre 6 de la Pièce 4.2. est modifié comme ci-contre (le chapitre 1 de l'OAP n'est pas modifié. )

L'OAP n°3 prévoit désormais la réalisation de 35 logements sur les emprises foncières restantes, estimées aujourd'hui à environ 1 ha. Le nombre de logements sociaux global attendu dans le cadre de ces opérations passe de 30 logements sociaux à 20 logements sociaux.

L'OAP initiale prévoyait 71 logements et 30 logements sociaux. Le projet d'opération de renouvellement urbain à l'étude sur le secteur du Petit Montrevault et objet d'une modification du PLU (présentée en paragraphe suivant 3.2.) va permettre la réalisation de 42 logements dont 10 logements sociaux. Cette opération permet donc de maintenir le programme de logements défini par les OAP pour la commune de Saint-Pierre-Montlimart et l'objectif de production de logements fixé au PADD n'est pas remis en cause (p21 du PADD).

**Extrait : Programmation et échéancier pour le logement :**

| N° sur plan | ZONAGE | SURFACE | Nombre de logements | Objectif locatifs sociaux | ECHEANCE |
|---|---|---|---|---|---|
| ~~3~~ | ~~Ua~~ | ~~3,53~~ | ~~71~~ | ~~30~~ | ~~A~~ |
| 3 | Ua | Estimation : 1 ha | 35 | 20 | B/C |

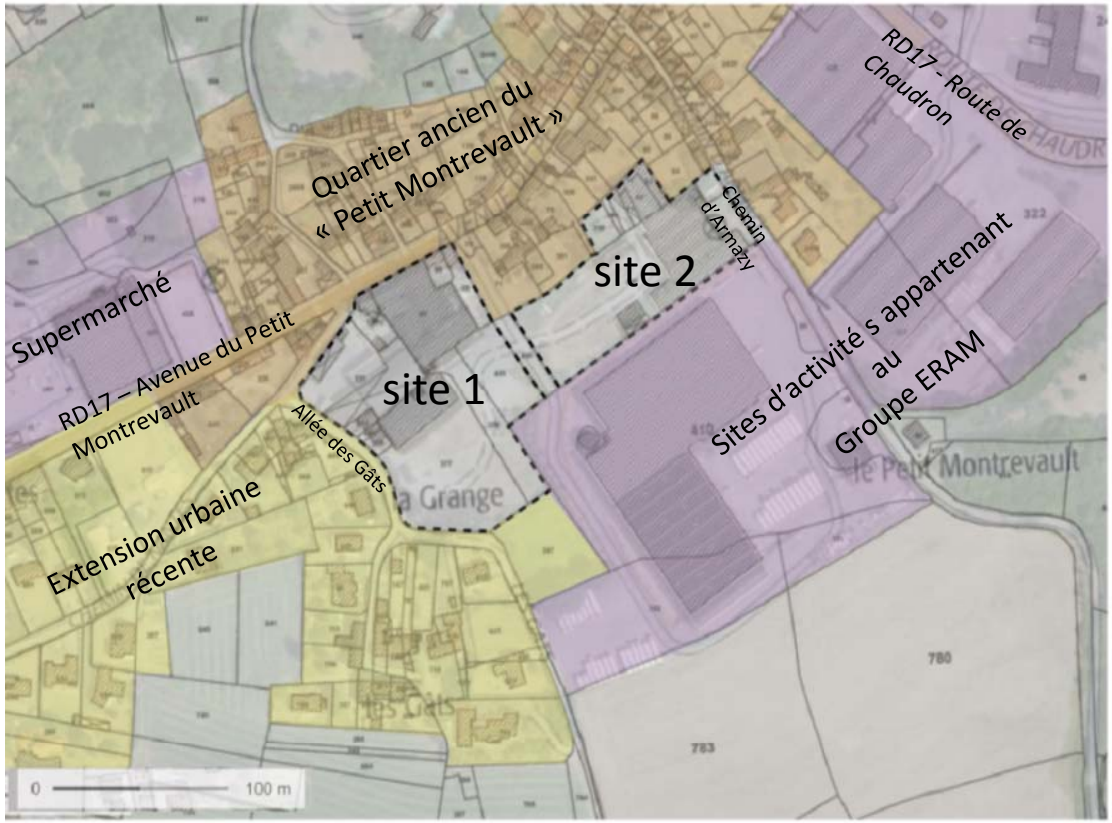
## 3.2. Modifications concernant des friches d'activités à Saint-Pierre-Montlimart

### 3.2.1. Présentation du projet de renouvellement urbain du « Petit Montrevault »

La requalification urbaine du quartier de « Petit Montrevault » est envisagée sur deux anciens sites d'activités en friches depuis de nombreuses années.

Le site le plus à l'ouest sur le plan de localisation ci-contre (site 1) est identifié en zone Ua à vocation d'habitat au PLU approuvé en 2017, ce qui permet d'envisager une opération à vocation d'habitat, mais n'a pas fait l'objet d'OAP spécifique permettant en particulier d'encadrer le nombre de logements attendus. Le site appartenant à plusieurs propriétaires et la liquidation judiciaire étant complexe, son urbanisation n'est pas prévue à court ou moyen terme. **En revanche, la présente procédure de modification n°1 du PLU peut permettre de définir les modalités du programme de logement ainsi que les conditions d'accès au site, par la création d'une OAP spécifique (orientation d'aménagement et de programmation).**

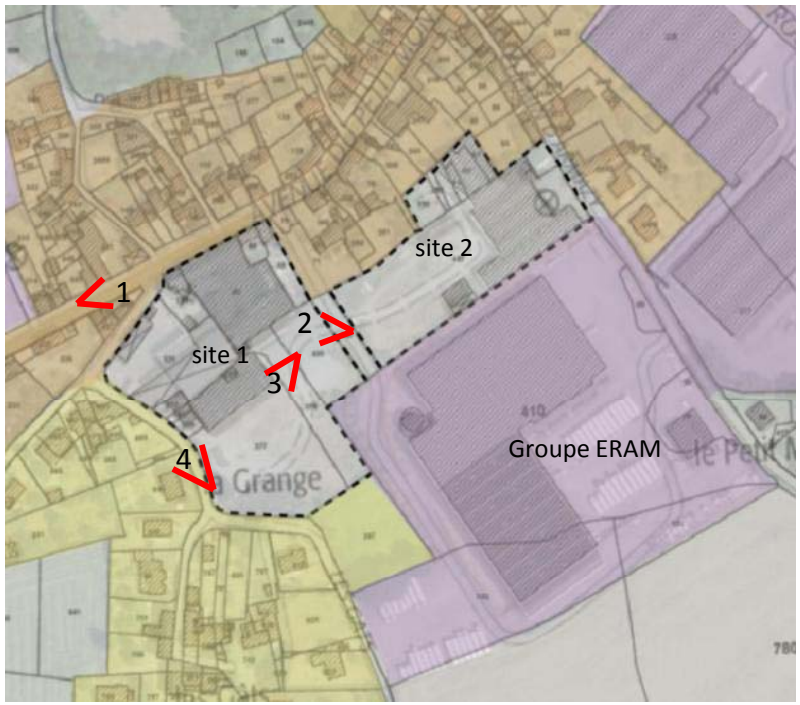
Le site localisé le plus à l'est (site 2) a quant-à-lui été identifié en zonage Uyb à vocation d'activités économiques au PLU approuvé en 2017. Il est situé à l'interface des sites d'activités du Groupe Eram et du quartier d'habitat dense du « Petit Montrevault ». Il est desservi par une amorce de voie inadaptée pour du transit de véhicules lourds (que le groupe Eram n'utilise plus). Les propriétaires de cette ancienne menuiserie ont aujourd'hui entrepris les études pour procéder à la remise en état du site : désamiantage, démolition, dépollution... Les propriétaires ont récemment proposé au groupe Eram, qui possède l'ensemble des bâtiments des sites d'activités riverains et entièrement desservis depuis la route de Chaudron-en-Mauges, de racheter leur propriété. Le Groupe Eram a décliné la proposition, n'ayant aucun projet d'agrandissement des établissements sur ce site et ne souhaitant pas se rapprocher de la zone d'habitat. Il est à noter que les ateliers de la menuiserie se sont délocalisés en 2005 et que le site n'a fait l'objet d'aucune proposition de reprise depuis lors. La vocation économique de ces parcelles n'étant plus avérée, la commune souhaite que le terrain fasse l'objet d'un zonage constructible à vocation d'habitat. **La présente procédure de modification n°1 du PLU permet de prévoir un zonage Ua en lieu et place du zonage Uyb de manière à permettre la requalification du site en secteur d'habitat, avec l'encadrement d'une OAP.**




**Site 1** : friche d'activités en zone UA demandant la définition d'une OAP
**Site 2** : friche d'activités en zone Uvb demandant une modification du zonage pour un passage en zone Ua et la définition d'une OAP

## 3.2. Modifications concernant des friches d'activités à Saint-Pierre-Montlimart

### 3.2.2. Clichés photographiques de l'occupation des sols du site 1 et de ses abords







Les deux accès au site 1 depuis la rue du Petit Montrevault présentent des caractéristiques adaptées pour sa desserte. Les bâtiments désaffectés et de fortes emprise et hauteur représentent un espace inutilisé en tissu urbain ne participent pas à la qualité de vie urbaine. La modification du PLU doit permettre, au travers d'une OAP, d'encadrer sa requalification en vue d'une densification urbaine



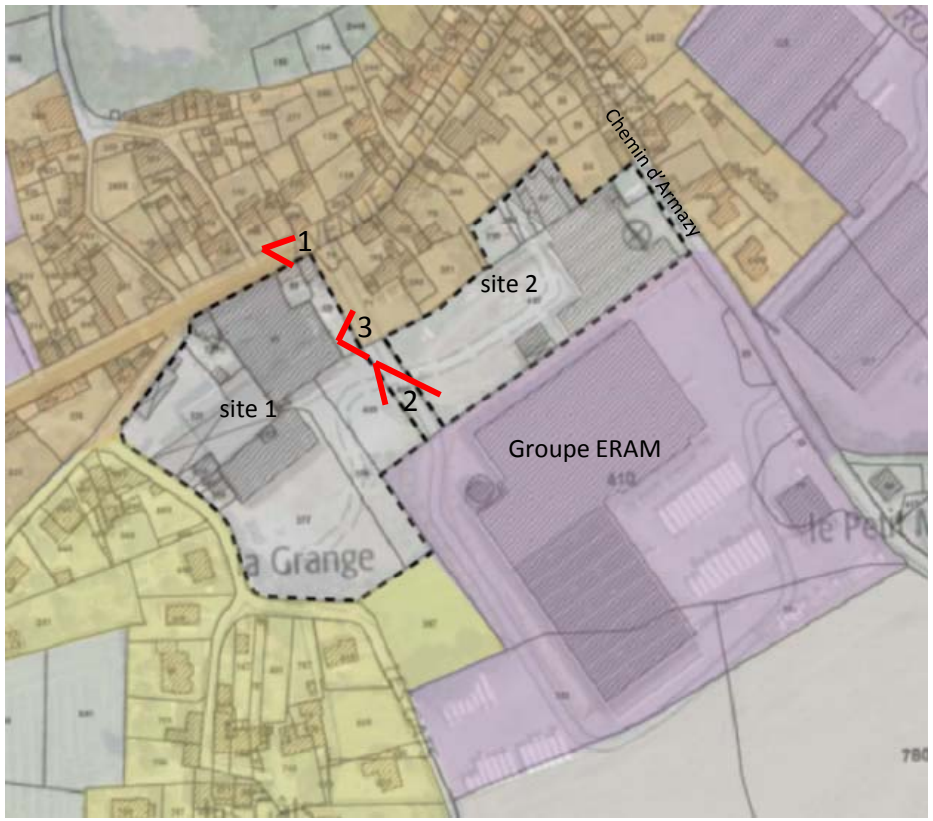






# 3.2. Modifications concernant des friches d'activités à Saint-Pierre-Montlimart

### 3.2.3. Clichés photographiques de l'occupation des sols du site 2 et de ses abords







L'accès au site depuis la rue du Petit Montrevault, RD 17, ancien bourg aux caractéristiques urbaines denses (quartier d'habitat ancien avec une implantation des constructions en limite de voie, mitoyenneté…) ne se prête pas aux allers et venues d'un trafic de poids-lourds.




Le Groupe Eram n'utilise plus, ou uniquement pour des raisons techniques, cette entrée/sortie qui débouche sur la rue du Petit Montrevault pour la desserte ses bâtiments situés en contrebas du site 2, tous les bâtiments du groupe Eram sont desservis par un accès unique sécurisé plus à l'est, route de Chaudron–en-Mauges, l'ensemble des circulations s'effectue à l'intérieur même du site.

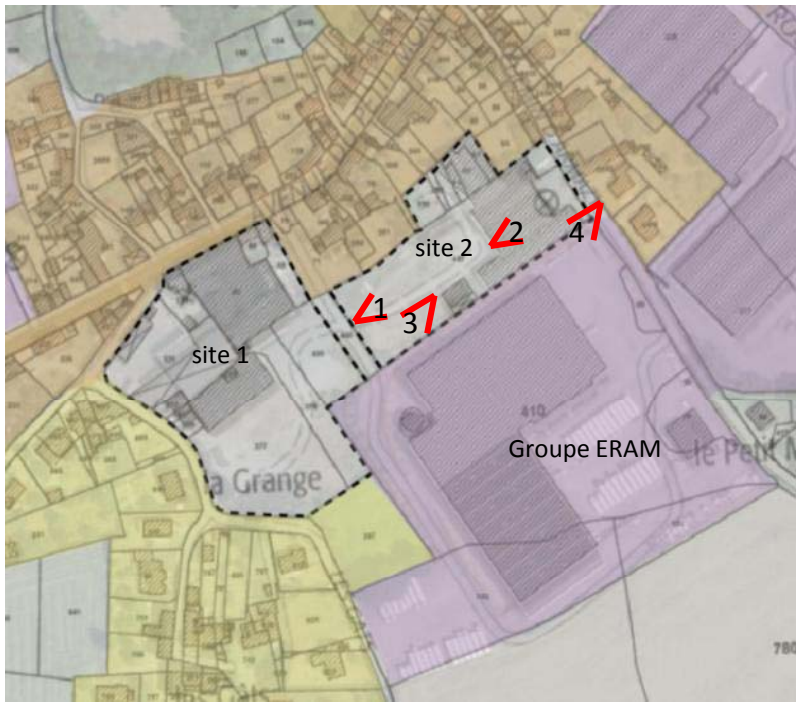



L'accès actuel présente en revanche des caractéristiques adaptées pour une desserte d'un secteur à vocation d'habitat. La commune est désormais propriétaire de la voie à l'interface des sites 1 et 2, ainsi que d'une parcelle qui a été aménagée en aire de stationnement.

En revanche, le chemin d'Armazy qui longe le site par l'est n'est en aucun cas adapté pour un trafic supplémentaire (étroitesse de la voie) et devra être privilégié pour une desserte piétonne.

## 3.2. Modifications concernant des friches d'activités à Saint-Pierre-Montlimart

### 3.2.3. Clichés photographiques de l'occupation des sols du site 2 et de ses abords










Le site constitue une verrue dans l'espace urbain. Aucun des bâtiments ne peut être conservé (vétusté, amiante… ).

Le site est régulièrement visité par infraction et occupé par des « squatteurs » et présente des risques pour ces occupants.





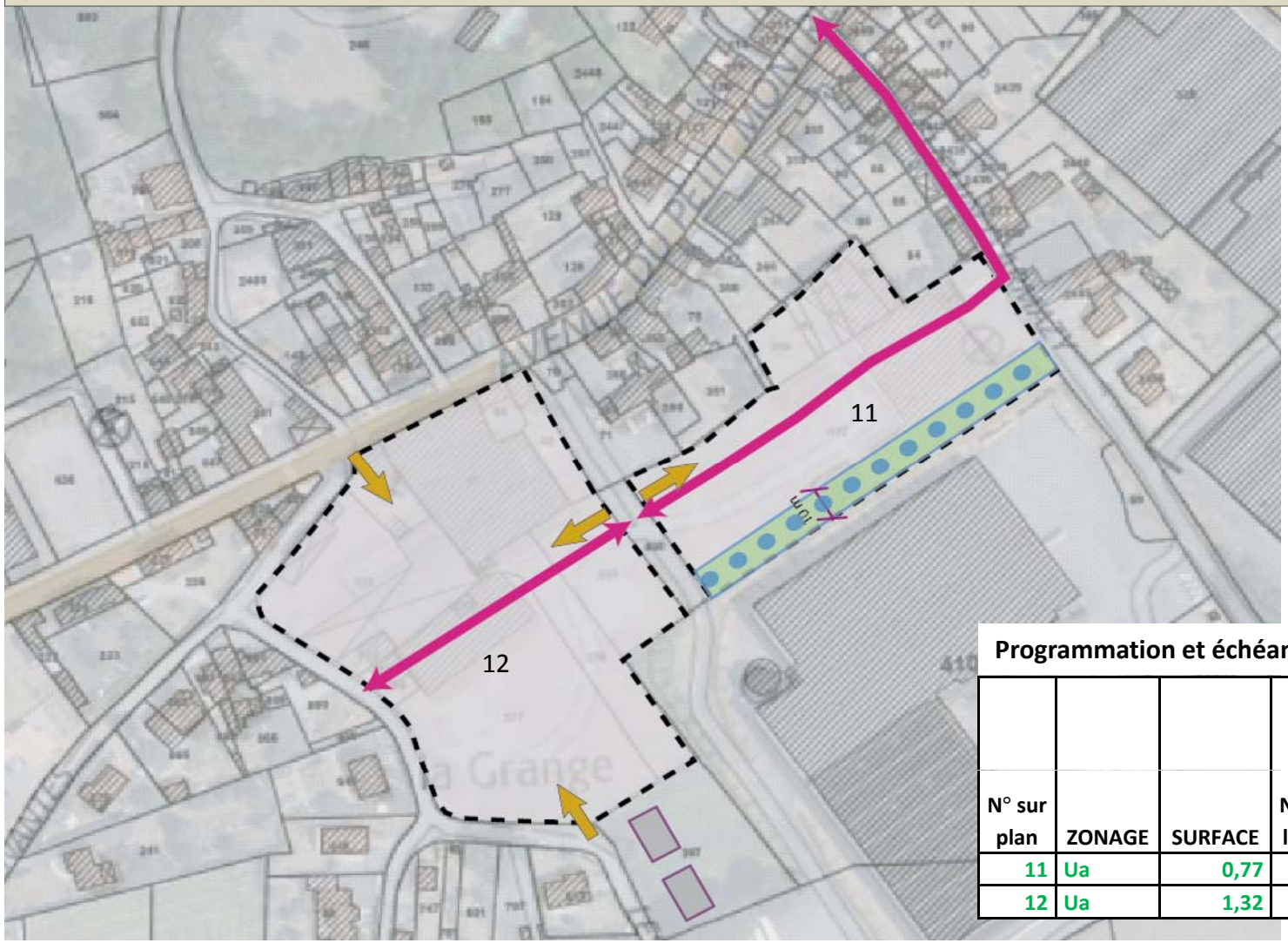


Le bâtiment du groupe Eram est fortement perceptible depuis le site (forte emprise et hauteur généreuse), alors même qu'il est positionné à plusieurs mètres en contre-bas (talus de forte déclivité en limite de propriété des deux sites).

## 3.2. Modifications concernant des friches d'activités à Saint-Pierre-Montlimart

### 3.2.4. Ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

**Après modification des OAP** : ajout d'une OAP concertant le secteur de renouvellement urbain du Petit Montrevault et ajout de deux lignes au tableau de « programmation et échéancier pour le logement » pour fixer les modalités de logements attendus au sein des deux secteurs. (Pièce 4.2., chapitre 6)




**Programmation et échéancier pour le logement** (extrait)

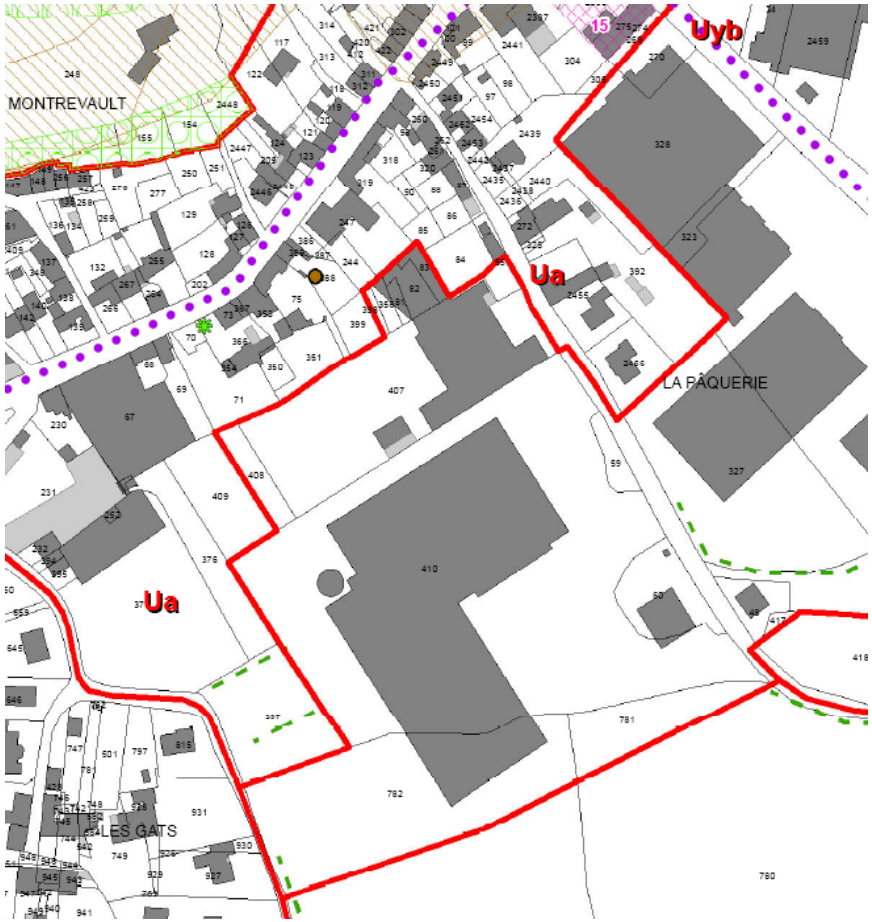
| N° sur plan | ZONAGE | SURFACE | Nombre de logements | Objectif locatifs sociaux | La Boulaye ECHEANCE |
|---|---|---|---|---|---|
| 11 | Ua | 0,77 | 15 | | A |
| 12 | Ua | 1,32 | 27 | 10 | B/C |

## 3.2. Modifications concernant des friches d'activités à Saint-Pierre-Montlimart

### 3.2.5. Modification du plan réglementaire

Modification de zonage Uyb en zonage Ua : opération de renouvellement urbain « BREHERET »

**Avant modification du plan de zonage** :




**Après modification du plan de zonage** :



# 3.2. Modifications concernant des friches d'activités à Saint-Pierre-Montlimart

### 3.2.6. Compatibilité du projet de modification avec le PADD

Le PADD identifie les sites des activités appartenant au Groupe Eram en tant que **«zone artisanale de proximité ».** L'orientation n°1 du PADD (page 15) précise que «*Les zones artisanales de proximité continuent d'offrir des possibilités de se développer pour les entreprises existantes et d'accueillir de nouveaux établissements :*

- *Elles contribuent à un maillage urbain cohérent de la communauté de communes.*
- *Elles accueillent les entreprises locales qui entretiennent des liens de proximité avec leur territoire proche.*
- *Leur organisation urbaine et paysagère doit contribuer à la qualité d'ensemble des agglomérations.*
- *L'optimisation du foncier disponible est recherchée: la valorisation des terrains libres dans les enveloppes urbaines existantes est privilégiée par rapport à l'extension des ZA. »*

Le PADD préconise un « *renforcement et/ou optimisation de la zone artisanale de proximité* » de Saint-Pierre-Montlimart dans sa légende graphique et sa cartographie associée par le biais d'une « bulle » schématique de couleur orange (cf. page 46 du PADD).

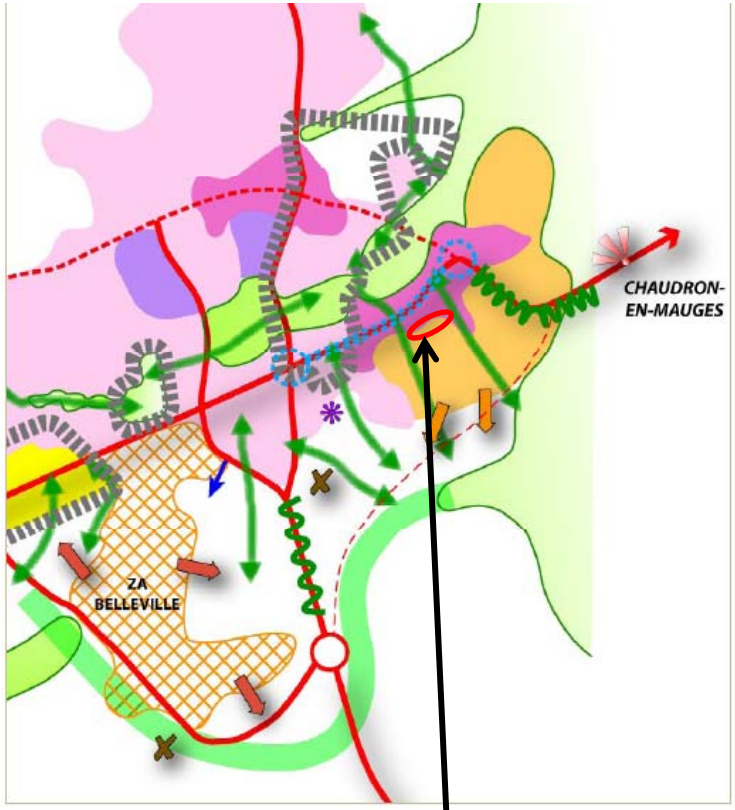
Cette bulle orange a été traduite sur les plans réglementaires par un vaste secteur Uyb de 18,43 ha. En traduction du PADD, aucune extension urbaine, aucune zone à urbaniser n'a été prévue autour du site pour son développement.

La parcelle qu'il est proposé de soustraire à cette zone Uyb n'a plus aucun devenir économique et représente une véritable verrue dans le tissu urbain. Cette ancienne menuiserie est laissée à l'abandon depuis des années et connaît régulièrement des intrusions avec mise en danger des personnes qui rentrent sur le site (squatteurs). Elle n'intéresse pas le groupe Eram sollicité par les propriétaires pour une reprise du site (et dont les bâtiments bordent le sud du site), et aucune entreprise ne s'y est intéressé au regard de sa localisation et de son absence de desserte adaptée et sécurisée pour des véhicules lourds. Cette friche n'a plus aucun devenir économique.

Par le passage d'un zonage Uyb à un zonage Ua (environ 0,77 ha) de cette friche d'activité (zonage Ua adopté pour l'ancien bourg du Petit-Montrevault qui borde le site par le nord), la commune souhaite assurer la revalorisation de cette ancienne friche d'activité pour une vocation d'habitat et une sécurisation des lieux. Cette parcelle représente simplement 4,2% de l'ensemble du secteur Uyb désigné par le PADD en zone artisanale de proximité.

**La modification est compatible avec l'orientation générale n°1 du PADD car elle ne génère pas d'extension de la ZA et ne remet pas en cause le renforcement et/ou l'optimisation de la zone artisanale de proximité.**

*Extrait de la page 46 du PADD*



## 3.2. Modifications concernant des friches d'activités à Saint-Pierre-Montlimart

### 3.2.6. Compatibilité du projet de modification avec le PADD

L'orientation n°3B du PADD (page 22) inscrit un objectif de *« localisation dans l'enveloppe urbaine de 30% des nouveaux logements produits à l'échelle de Montrevault-sur-Evre, à partir des opportunités de renouvellement urbain identifiées dans les bourg et les villages, pour :*

- *Réduire la consommation foncière en extension urbaine par un renforcement de la densité urbaine*
- *Qualifier ou requalifier le cadre de vie des centre-bourgs, en s'appuyant sur la reprise des logements vacants et sur la valorisation des dents creuses et des coeurs d'îlots*

  *Cette proportion est calculée à l'échelle communautaire.*
- *Mettre en place les prescriptions réglementaires adaptées, permettant l'optimisation du foncier identifié. »*

L'orientation n°3D du PADD (page 23) demande que le PLU *« favorise la réalisation de 30% de l'offre en logements nouveaux dans l'enveloppe urbaine soit de l'ordre de 300 parmi les 900-950 logements nouveaux envisagés :*

- *En mettant en place les outils réglementaires permettant la valorisation du foncier en dents creuses ou en renouvellement urbain, en vue de la densification du bâti.*
- *En intervenant sur le parc ancien des bourgs via les Orientations d'Aménagement et de Programmation tenant lieu de PLH.*

Par le passage d'un zonage Uyb à un zonage Ua (environ 0,77 ha) de cette friche d'activité (zonage Ua adopté pour le quartier du Petit-Montrevault qui borde le site par le nord), la commune saisit une opportunité de renouvellement urbain identifiée dans le bourg de Saint-Pierre-Montlimart.

**La modification est compatible avec les orientations n°3B et 3D du PADD car elle contribue à l'objectif de localisation dans l'enveloppe urbaine de 30% des nouveaux logements produits à l'échelle de la commune nouvelle, elle permet de réduire la consommation foncière, de requalifier un cœur d'îlot, d'optimiser le foncier.**

## 3.3. Modifications concernant le projet d'extension d'une activité au sein du bourg du Puiset-Doré

Les établissements Gaudin (Menuiseries) envisagent une légère extension de leur actuel bâtiment d'activités afin d'améliorer le fonctionnement de l'entreprise. La maison d'habitation au sud du site qui fait l'objet d'un zonage Ub appartient à la famille du gérant de l'entreprise, il s'agit de mobiliser une partie du jardin de cette propriété (le propriétaire ayant donné son accord).

Il s'agit d'un projet d'extension pour permettre la réalisation de vestiaires, de bureaux et d'un espace de stationnement pour les employés et le site d'implantation actuel des bâtiments est très peu perceptible depuis l'espace public car en retrait (absence de nuisances sonores supplémentaires ou d'impact paysager) .

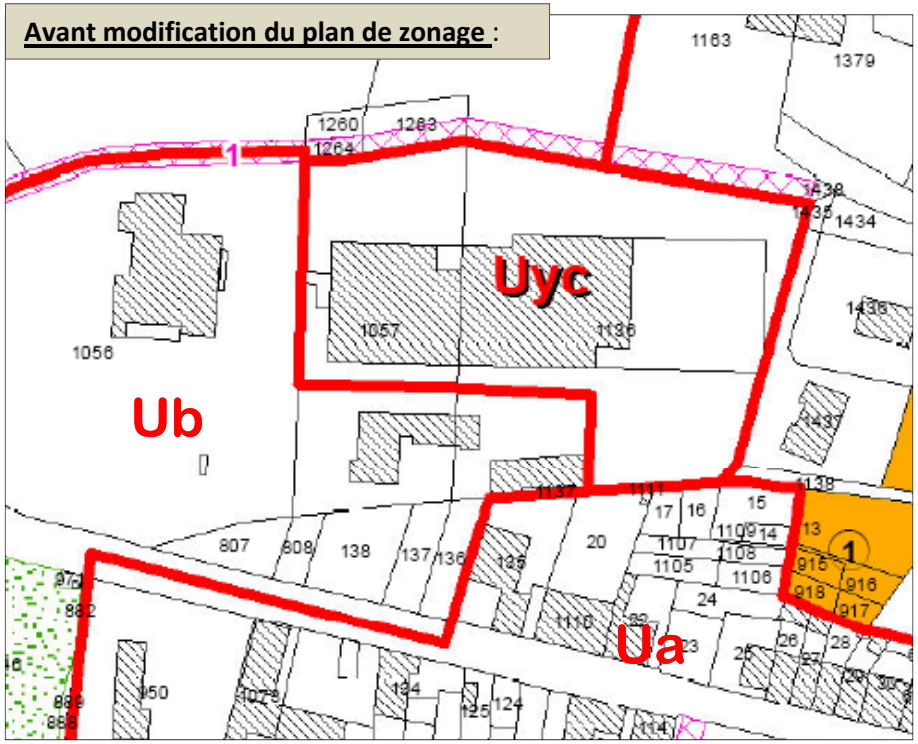
L'entrée au site s'effectue par l'Est et les vestiaires sont actuellement localisés à l'est du bâtiment, ce qui gêne la circulation. Aujourd'hui, tous les véhicules passent entre la maison et l'usine.

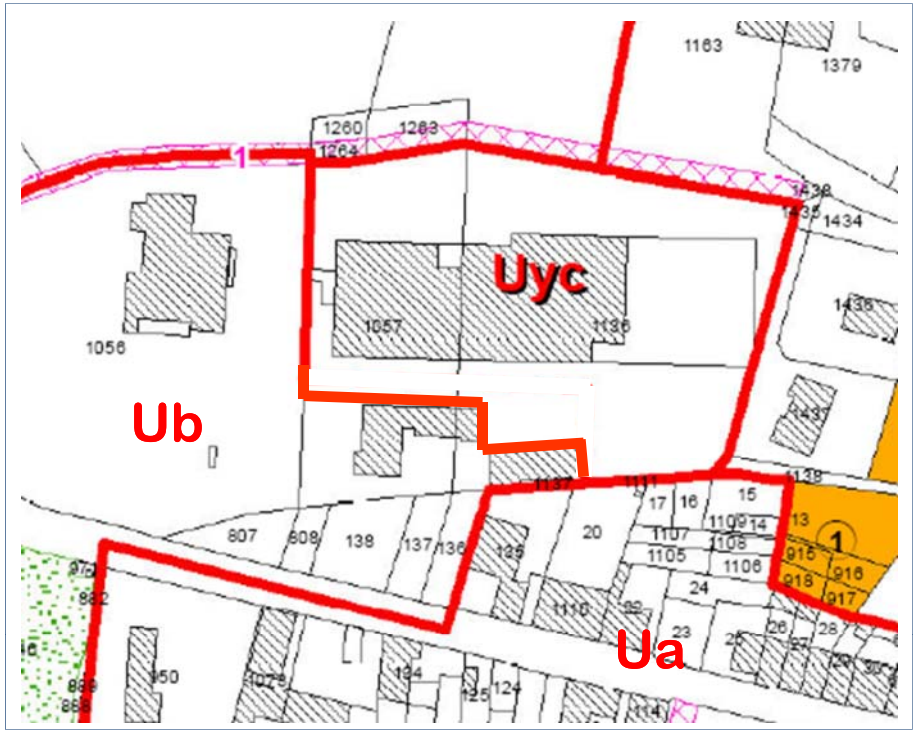
Le déplacement des vestiaires permettra de dissocier les flux des véhicules lourds de ceux des employés et visiteurs. Le plan de circulation interne à l'entreprise redeviendra ainsi cohérent et sécurisé.




**Après modification du plan de zonage** :
Il s'agit de procéder au changement de zonage Ub en zone Uyc pour permettre le projet d'agrandissement.

**Avant modification du plan de zonage** :



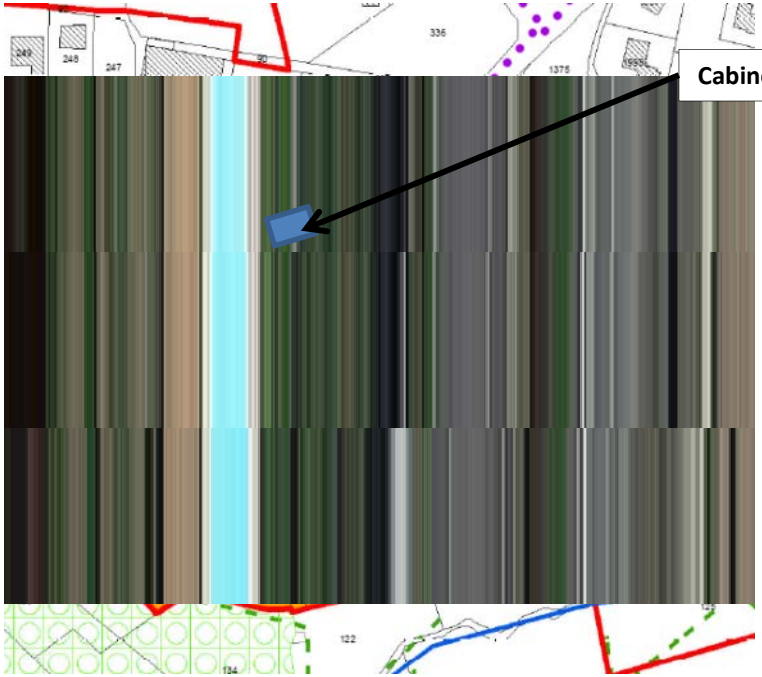
## 3.4. Modification concernant le projet d'extension du cabinet dentaire au Fuilet

Le cabinet dentaire a un projet d'extension. Il s'agit de passer la globalité de la parcelle actuelle du cabinet dentaire d'un zonage Ub à un zonage Ua de manière à permettre la réalisation de cette extension sur l'actuelle aire de stationnement (les règles d'implantation en zone Ua plus favorables pour une optimisation du foncier). Le stationnement pourra être mutualisé avec celui de la maison médicale qui lui fait face.

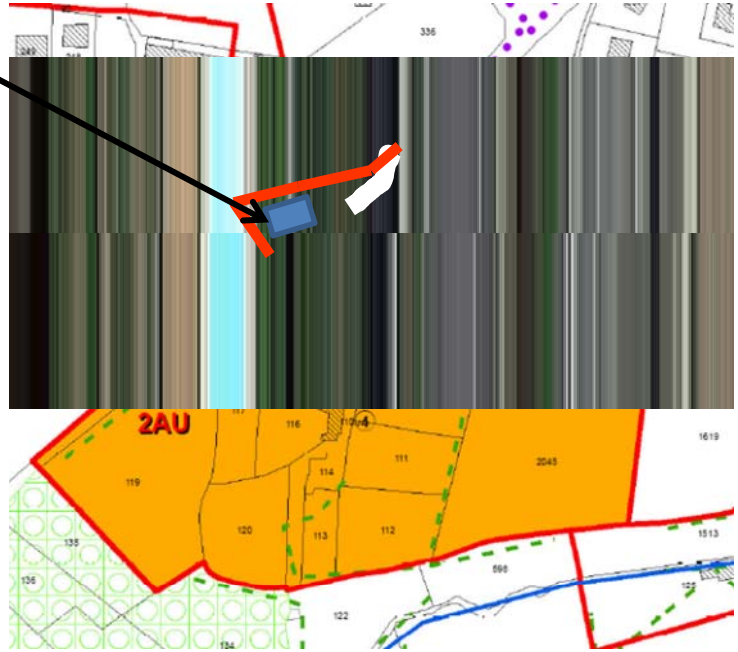





**Avant modification du plan de zonage** :




**Après modification du plan de zonage** :
Il s'agit de procéder au changement de zonage Ub en zone Ua des parcelles du cabinet dentaire pour permettre le projet d'agrandissement du bâtiment.



# Chapitre 4

## Autres modifications opérées dans le cadre de la procédure de modification n°1

## 4.1. Modifications concernant les orientation d'aménagement et de programmation

### 4.1.1. Modifications des OAP de Saint-Pierre-Montlimart : correction d'une erreur matérielle

**Modification la numérotation de l'OAP 7 sur le tableau de programmation et échéancier pour le logement, car l'OAP 7 concerne à la fois une zone 1AU et une zone 2AU :**

- N°7 a : zonage 1AU / surface 1,03 / nbre logements 15 / échéance A/B
- N°7 b : zonage 2AU / surface 1,99 / nbre logements 39 / échéance C

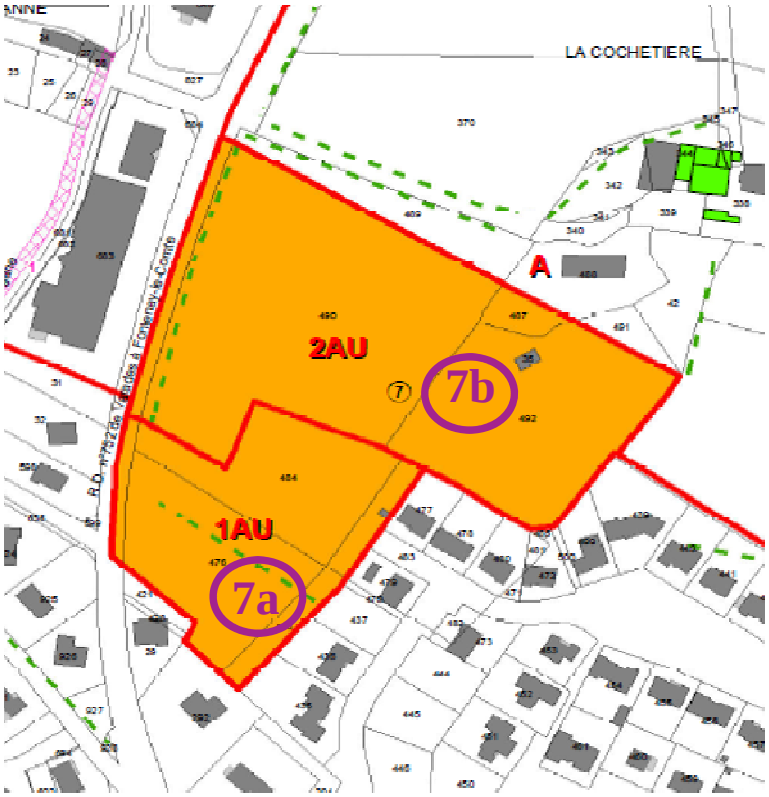
**Cette modification a pour objectif une répartition des logements entre les deux secteurs, sans modification de leur nombre.**

**Programmation et échéancier pour le logement : bourg de Saint Pierre**

| N° sur plan | ZONAGE | SURFACE | Nombre de logements | Objectif locatifs sociaux | ECHEANCE |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ub | 1,61 | 32 | | C |
| 2 | Ub | 0,87 | 17 | | B |
| 3 | Ua | 3,53 | 71 | 30 | A |
| 4 | 2AU | 0,96 | 19 | | C |
| 5 | 2AU | 0,93 | 19 | | C |
| 6 | Uap/2AU | 1.40 | 28 | | B/C |
| 7 | 1AU | 3,02 | 54 | | A/B |
| 9 | 2AU | 0,55 | 11 | | C |
| 10 | Ub | 1,51 | 27 | | C |

***Nota**: Les caractères en rouge sont issus des modifications opérées lors de l'approbation du PLU en 2017 et ne devraient plus apparaître en couleur. Il est procédé à la correction de ces erreurs matérielles de manière générale dans le corps du document des OAP dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du PLU*

**Modification de la numérotation de l'OAP 7 sur le plan de zonage, avec insertion du numéro 7a et 7b.**




**Extrait du tableau de programmation et échéancier pour le logement : bourg de Saint Pierre**

| N° sur plan | ZONAGE | SURFACE | Nombre de logements | Objectif locatifs sociaux | ECHEANCE |
|---|---|---|---|---|---|
| ~~7~~ | ~~1AU~~ | ~~3,02~~ | ~~54~~ | | ~~A/B~~ |
| 7a | 1AU | 1,03 | 15 | | A/B |
| 7b | 2AU | 1,99 | 39 | | C |

## 4.1. Modifications concernant les orientation d'aménagement et de programmation

### 4.1.2. Modifications des OAP de Chaudron-en-Mauges : correction d'erreurs matérielles

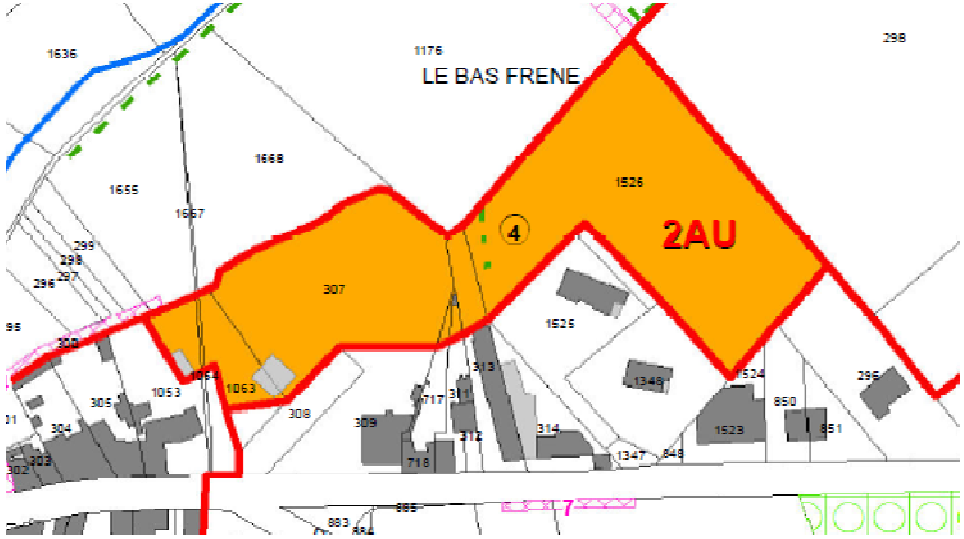
**Extrait des OAP** : le tableau n'est pas modifié dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du PLU.

*Nota : Les caractères en rouge sont issus des modifications opérées lors de l'approbation du PLU en 2017 et ne devraient plus apparaître en couleur. Il est procédé à la correction de ces erreurs matérielles de manière générale dans le corps du document des OAP dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du PLU*

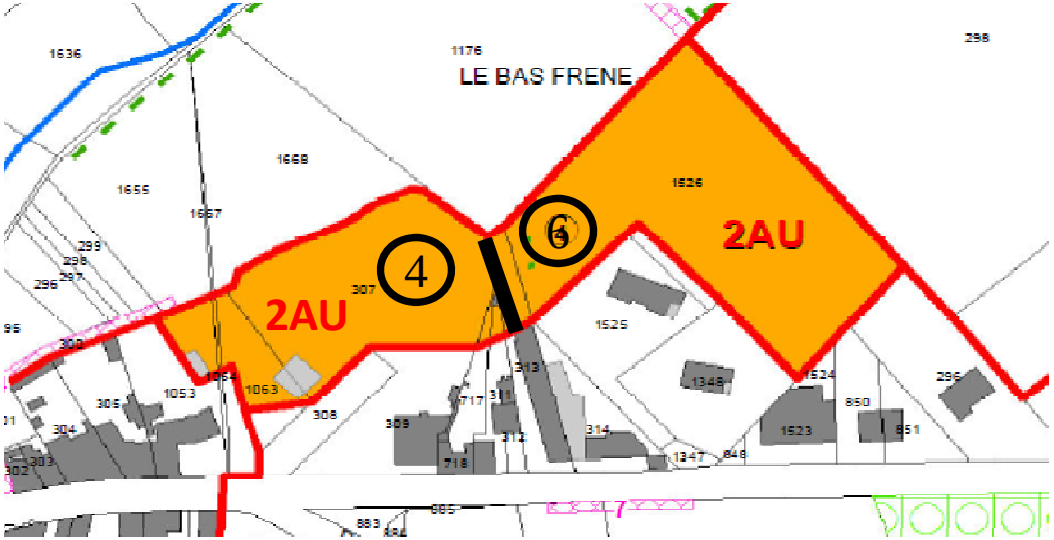
**Programmation et échéancier pour le logement :**

| N° sur plan | ZONAGE | SURFACE | Objectif logements | ECHEANCE |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Ua | 0,15 | 3 | C |
| 2 | ~~1AU~~2AU | 0,79 | 10 | C |
| 3 | ~~1AU~~2AU | 0,26 | 5 | C |
| 4 | ~~1AU~~2AU | 0,39 | 6 | A |
| 5 | ~~1AU~~/2AU | 1,62 | 26 | B |
| 6 | 2AU | 0,59 | 9 | C |

**Extrait du plan de zonage avant modification** : la référence au numéro d'OAP sur le plan de zonage ne correspond pas au tableau d'OAP ci-contre.




**Extrait du plan de zonage après modification** : correction de la correspondance à la numérotation de l'OAP sur le plan de zonage, avec insertion du numéro 4 sur la partie ouest et du numéro 6 sur la partie est



## 4.1. Modifications concernant les orientation d'aménagement et de programmation

### 4.1.3. Modifications des OAP de le Fief-Sauvin : correction d'une erreur matérielle

**Avant modification :** la surface de l'OAP n°5 est erronée ainsi que le nombre de logements. En réalité, il s'agit de 0,24 et 4 logements.

**Programmation et échéancier pour le logement :**

| N° sur plan | ZONAGE | SURFACE | Nombre de logements | ECHEANCE |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Ua | 0,24 | 2 | C |
| 2 | Ua/Ub | 0,39 | 7 | A/B |
| 3 | Ub | 0,21 | 4 | A/B |
| 4 | Uba | 0,37 | 7 | B |
| 5 | Ua | 2,44 | 44 | B |
| 6 | 1AU | 1,20 | 15 | A/B |
| 6 | 2AU | 1,10 | 21 | A/B |
| 7 | 2AU | 1,21 | 20 | B/C |

**Après modification :** les erreurs matérielles sont corrigées

**Programmation et échéancier pour le logement :**

| N° sur plan | ZONAGE | SURFACE | Nombre de logements | ECHEANCE |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Ua | 0,24 | 2 | C |
| 2 | Ua/Ub | 0,39 | 7 | A/B |
| 3 | Ub | 0,21 | 4 | A/B |
| 4 | Uba | 0,37 | 7 | B |
| ~~5~~ | ~~Ua~~ | ~~2,44~~ | ~~44~~ | ~~B~~ |
| 5 | Ua | 0,24 | 4 | B |
| 6 | 1AU | 1,20 | 15 | A/B |
| 6 | 2AU | 1,10 | 21 | A/B |
| 7 | 2AU | 1,21 | 20 | B/C |

***Nota**: Les caractères en rouge sont issus des modifications opérées lors de l'approbation du PLU en 2017 et ne devraient plus apparaître en couleur. Il est procédé à la correction de ces erreurs matérielles de manière générale dans le corps du document des OAP dans le cadre de la présente procédure de modification n°1 du PLU*

## 4.1. Modifications concernant les orientation d'aménagement et de programmation

### 4.1.4. Modifications des OAP de La Chaussaire : correction d'une erreur matérielle

**Avant modification :** Inversement des critères entre les OAP n°1 et n°2

**Programmation et échéancier pour le logement :**

| N° sur plan | ZONAGE | SURFACE | Nombre de logements | ECHEANCE |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Ua | 0,40 | 7 | B |
| 2 | Ua/Ub | 0,44 | 8 | B |
| 3 | 1AU | 1,00 | 16 | A |

**Après modification :** les erreurs matérielles sont corrigées

**Programmation et échéancier pour le logement :**

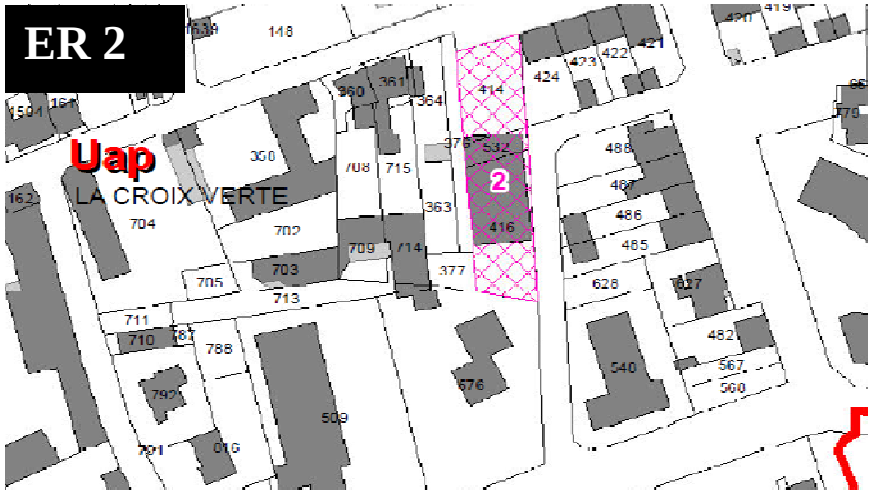
| N° sur plan | ZONAGE | SURFACE | Nombre de logements | ECHEANCE |
|---|---|---|---|---|
| ~~1~~ | ~~Ua~~ | ~~0,40~~ | ~~7~~ | ~~B~~ |
| 1 | Ua/Ub | 0,44 | 8 | B |
| ~~2~~ | ~~Ua/Ub~~ | ~~0,44~~ | ~~8~~ | ~~B~~ |
| 2 | Ua | 0,40 | 7 | B |
| 3 | 1AU | 1,00 | 16 | A |

## 4.2. Modifications concernant des emplacements réservés

### 4.2.1. Modifications d'emplacements réservés sur la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart

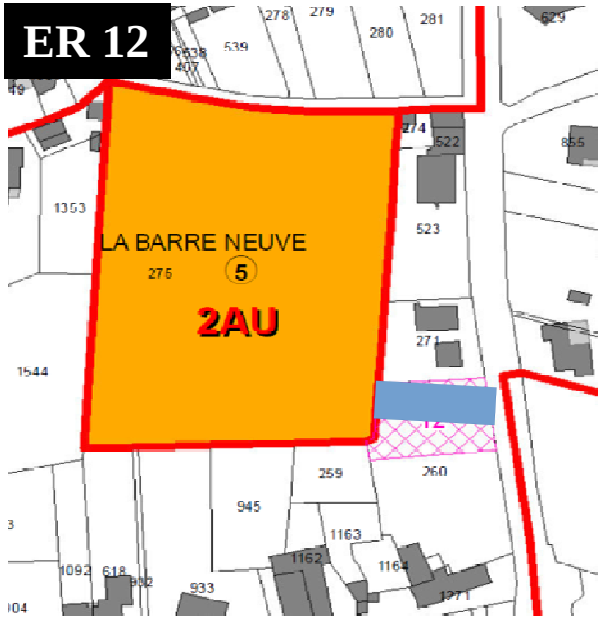
**Suppression de l'ER n°2 :** extension de l'école, création d'un parking

Abandon de l'aménagement du parking et le bâtiment existant est occupé par le bar « Boom 2000W ».




**Modification de l'ER n°12 : accès desserte cour d'îlot (surface 812 m²)**

**Diminuer la surface de l'emplacement réservé, garder uniquement une bande de 12 m**



## 4.2. Modifications concernant des emplacements réservés

### 4.2.1. Modifications d'emplacements réservés sur la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart

**Mise à jour du tableau des emplacements réservés :**

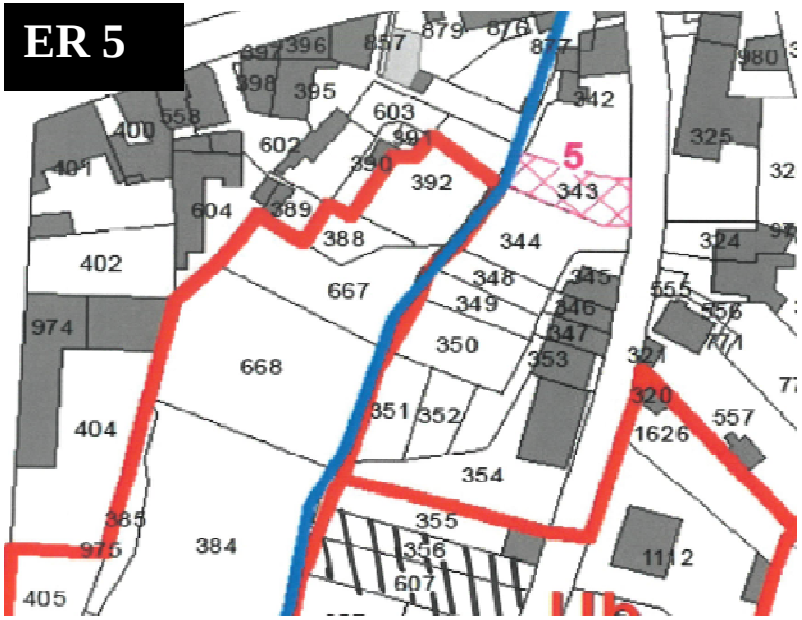
SAINT PIERRE MONTLIMART
Emplacements réservés

| N° | Nature | Dimensions | Bénéficiaire |
|---|---|---|---|
| 1 | Elargissement de la voie et aménagement de carrefour | 1 075 m² | Commune |
| ~~2~~ | ~~Extension de l'école, création de parking et aménageme~~ | ~~1 265 m²~~ | ~~Commune~~ |
| 3 | Renforcement du pôle d'équipements et aménagement | 3 600 m² | Commune |
| 4 | Sécurisation de la rue | 162 m² | Commune |
| 5 | Liaison douce continuité de la coulée verte | L=120ml; l=3m | Commune |
| 6 | Liaison douce continuité de la coulée verte | L=75ml; l=3m | Commune |
| 7 | Accès desserte cœur d'ilot | 500 m² | Commune |
| 8 | Liaison douce | L=224ml; l=4m | Commune |
| 9 | Liaison douce la Musse coulée verte | L=100ml; l=3m | Commune |
| 10 | Aménagement du carrefour de la Musse, mise en valeur | 694 m² | Commune |
| 11 | Elargissement de la voie | L=174ml; l=3m | Commune |
| 12 | Accès desserte cœur d'ilot | 394 m² ~~812 m²~~ | Commune |
| 13 | Aménagement du centre-bourg, requalification des espa | 690 m² | Commune |
| 14 | Aménagement du centre-bourg, requalification des espaces publics, program | | Commune |
| 15 | Aménagement de l'entrée de ville carrefour RD 17 RD 7 | 1 510 m² | Commune |

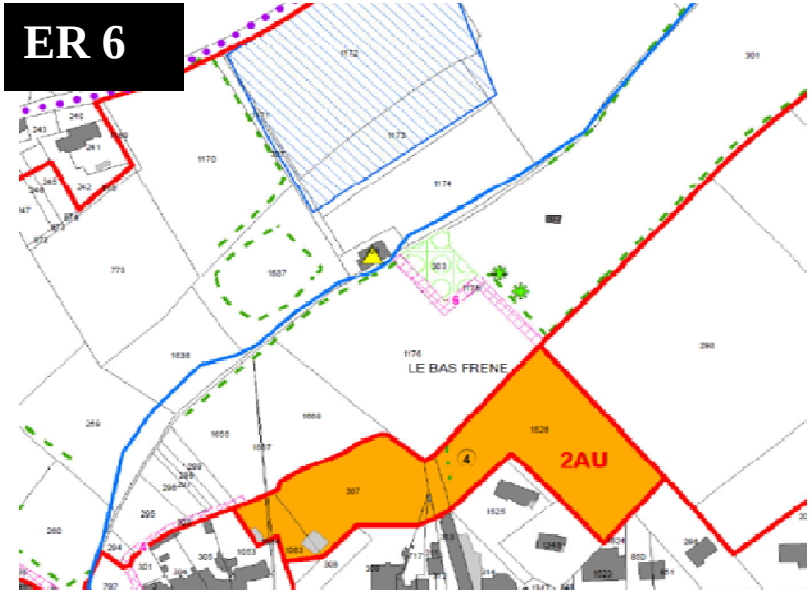
## 4.2. Modifications concernant des emplacements réservés

### 4.2.2. Modifications d'emplacements réservés sur la commune déléguée de Chaudron-en-Mauges

**Déplacement de l'ER n°5:** liaison douce entre la rue de Chantepie et le Guiangé
*A remplacer par un ER pour liaison douce, sur les parcelles AB 356 et 607*




**Suppression de l'ER n°6** : liaison douce entre le Bas Frêne et le Guiangé
*Ce terrain est communal.*



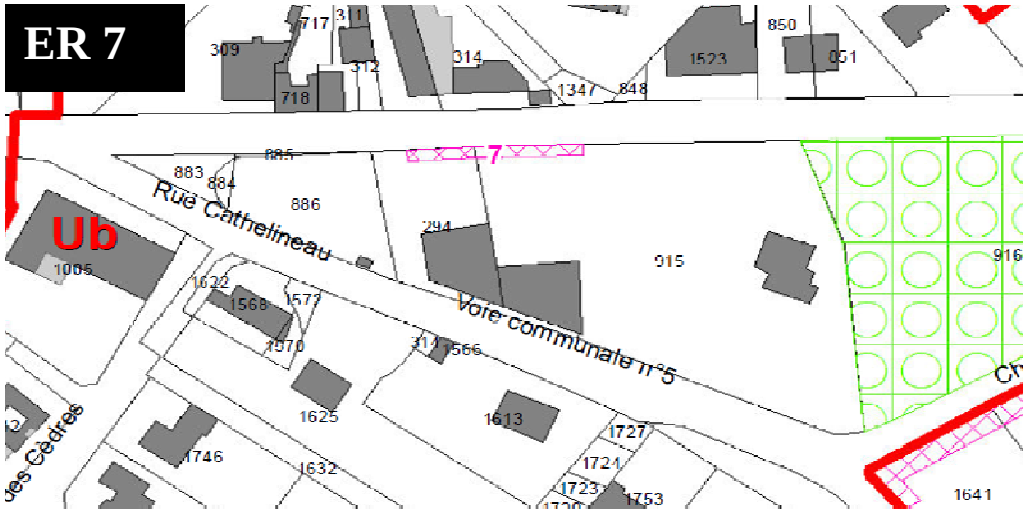
## 4.2. Modifications concernant des emplacements réservés

### 4.2.2. Modifications d'emplacements réservés sur la commune déléguée de Chaudron-en-Mauges

**Suppression de l'ER n°7** :

Elargissement et paysagement de la rue de Bel Air

*Aménagement réalisé*

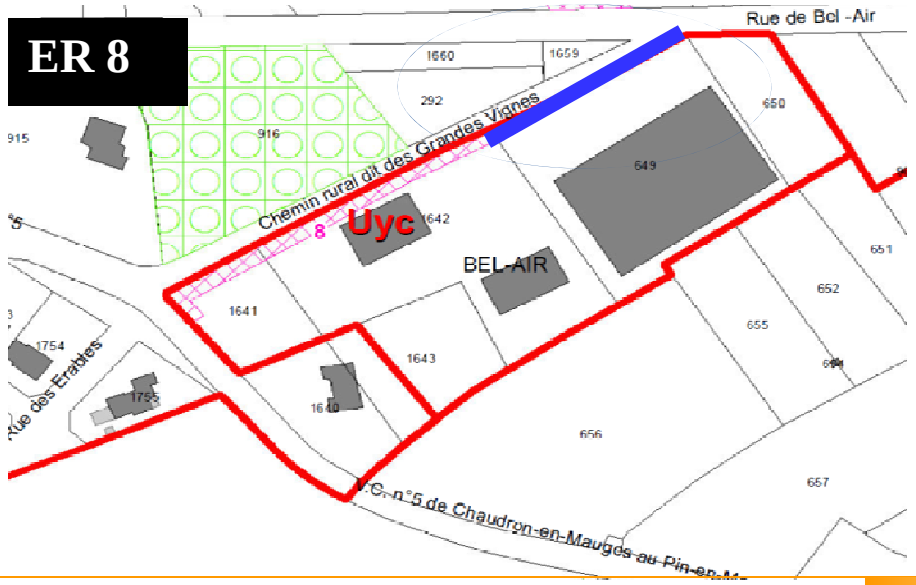



**Modification de l'ER n°8** :

Aménagement d'une voie nouvelle

*A rallonger pour une cohérence.*

*Pour des raisons de sécurité, prévoir un élargissement de la voie.*



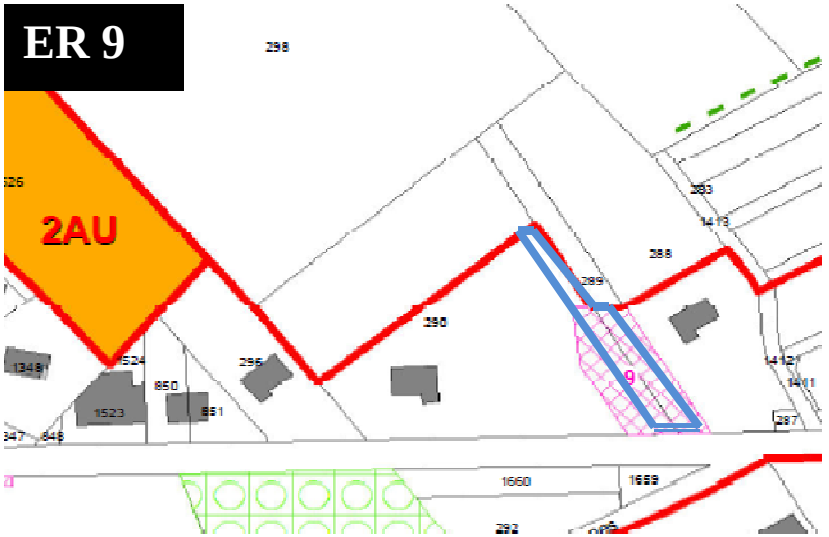
## 4.2. Modifications concernant des emplacements réservés

### 4.2.2. Modifications d'emplacements réservés sur la commune déléguée de Chaudron-en-Mauges

**Modification de l'ER n°9** :

Aménagement du carrefour RD 17/rue des Vignes/réserve pour accès Nord rue de Bel Air

*L'ER actuel est surdimensionné, une voirie de 10 m de large est suffisante pour maintenir et élargir le chemin rural.*




**Mise à jour du tableau des emplacements réservés :**

CHAUDRON EN MAUGES

Emplacements réservés

| N° | Nature | Dimensions | Bénéficiaire |
|---|---|---|---|
| 1 | Liaison douce vers la zone 1AU en cœur d'ilot | L=22ml; l=4m | Commune |
| 2 | Liaison douce vers la coulée verte du ruisseau du Guiang | 83 m² | Commune |
| 3 | Liaison piétonne entre la rue d'Anjou et le square de la r | L=95ml; l=6m | Commune |
| 4 | Liaison piétonne entre le secteur 1AU du Bas Frêne et la | L=100ml; l=4m | Commune |
| 5 | Liaison douce entre la rue de Chantepie et le Guiangé | 480 m² ~~165 m²~~ | Commune |
| ~~6~~ | ~~Liaison douce entre le Bas Frêne et le Guiangé~~ | ~~L=105ml; l=5m~~ | ~~Commune~~ |
| ~~7~~ | ~~Elargissement et paysagement de la rue de Bel Air~~ | ~~L=42ml; l=3m~~ | ~~Commune~~ |
| 8 | Aménagement d'une voie nouvelle | 1036 m² ~~700 m²~~ | Commune |
| 9 | Aménagement du carrefour RD17/ rue des vignes/réserve pour accès Nord rue de Bel Air | 806 m² ~~1 037 m²~~ | Commune |
| 10 | Elargissement et paysagement de la rue de Bel Air | L=125ml; l=2m | Commune |

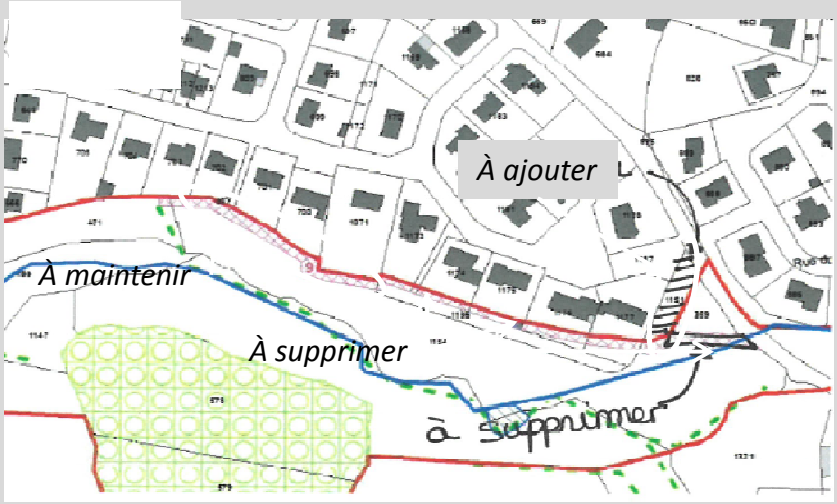
## 4.2. Modifications concernant des emplacements réservés

### 4.2.3. Modifications d'emplacements réservés sur la commune déléguée de La Salle et Chapelle Aubry

**Modification de l'ER n°9** :

Liaison piétonne inter-bourgs

*Emplacement réservé mal positionné. Il devrait être positionné sur les parcelles D 1186 et D 1151 et sur une partie de la parcelle D 1154. L'emplacement réservé qui longe les parcelles par le sud est également modifié car le chemin qui se situe en parcelle D1186 appartient à la commune et donc l'emplacement réservé sur cette section peut être supprimé (la partie la plus à l'ouest est en revanche maintenue).*




**Modification de l'ER n°15** :

Extension du site scolaire

*Ajouter la parcelle D 230 pour prévoir un éventuel agrandissement de l'espace récréatif*



## 4.2. Modifications concernant des emplacements réservés

### 4.2.3. Modifications d'emplacements réservés sur la commune déléguée de La Salle et Chapelle Aubry

**Suppression des ER n°6 et n°7 du tableau :**
Inscrits dans le tableau mais pas sur les plans réglementaires.

**Mise à jour du tableau des emplacements réservés :**

**LA SALLE LA CHAPELLE AUBRY**
**Emplacements réservés**

| N° | Nature | Dimensions | Bénéficiaire |
|---|---|---|---|
| 1 | Liaison piétonne inter-bourgs | 845 m² | Commune |
| 2 | Réalisation d'une station d'épuration | 27 510 m² | Commune |
| 3 | Continuité douce | 1 170 m² | Commune |
| 4 | Création d'une liaison piétonne | 340 m² | Commune |
| 5 | Aménagement entrée de bourg, espace public | 900 m² | Commune |
| ~~6~~ | ~~Création d'une liaison piétonne~~ | ~~177 m²~~ | ~~Commune~~ |
| ~~7~~ | ~~Création d'une liaison piétonne~~ | ~~1 270 m²~~ | ~~Commune~~ |
| 8 | Création d'une liaison piétonne | 56 m² | Commune |
| 9 | Liaison piétonne inter-bourgs | 1163 m² ~~1 614 m²~~ | Commune |
| 10 | Boucle pédestre-chemin de randonnée-3m d'emprise | 59 280 m² | Commune |
| 11 | Accès espace vert | 150 m² | Commune |
| 12 | Création d'une liaison piétonne | 480 m² | Commune |
| 13 | Création d'une voie d'accès | 600 m² | Commune |
| 14 | Liaison piétonne inter-bourgs | 3 300 m² | Commune |
| 15 | Extension du site scolaire | 3221 m² ~~2 180 m²~~ | Commune |

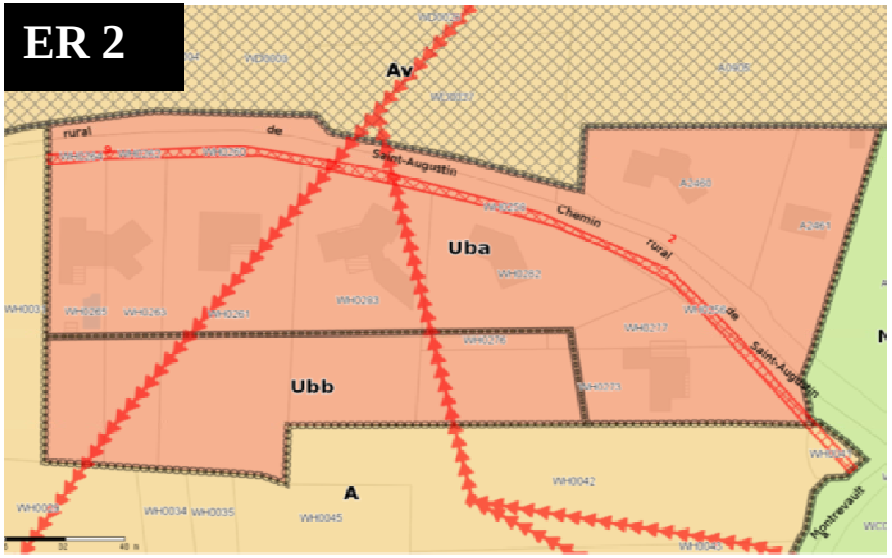
## 4.2. Modifications concernant des emplacements réservés

### 4.2.4. Modifications d'emplacements réservés sur la commune déléguée de Le Chaussaire

**Suppression de l'ER n°2** :

Elargissement du Chemin St Augustin

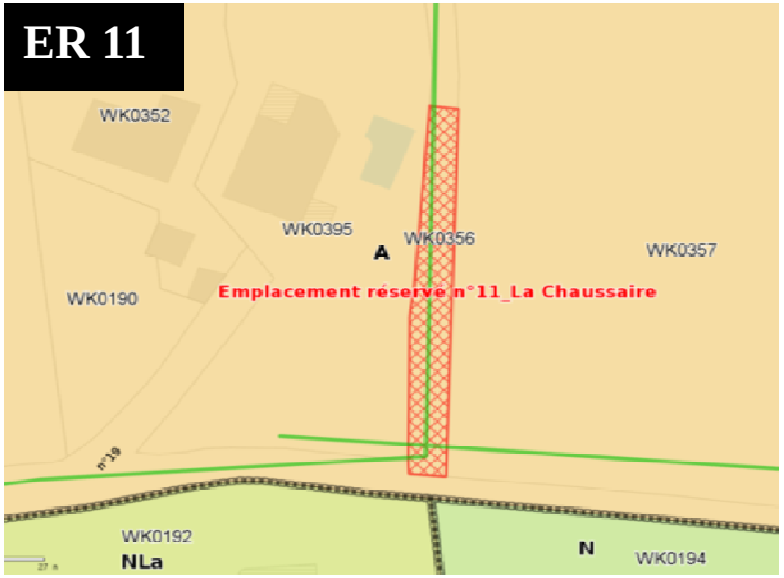
*Déjà réalisé*




**Suppression de l'ER n°11** :

Liaison douce à créer

*Déjà réalisé*



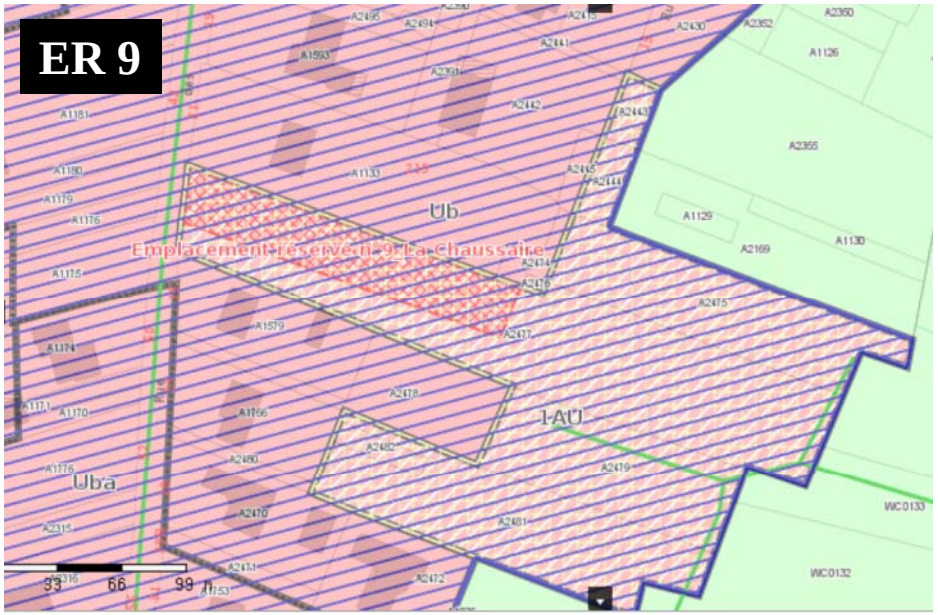
## 4.2. Modifications concernant des emplacements réservés

### 4.2.4. Modifications d'emplacements réservés sur la commune déléguée de Le Chaussaire

**Suppression de l'ER n°9** :

Voie d'accès au secteur d'habitat futur des Sillages

*Parcelle qui a été acquise : terrain communal.*




**Mise à jour du tableau des emplacements réservés :**

LA CHAUSSAIRE

Emplacements réservés

| N° | Nature | Dimensions | Bénéficiaire |
|---|---|---|---|
| 1 | Liaison douce à créer | L=165ml; l=10m | Commune |
| ~~2~~ | ~~Elargissement de chemin de St Augustin~~ | ~~L=250ml; l=2m~~ | ~~Commune~~ |
| 3 | Liaison douce à créer | L=60ml; l=2,5m | Commune |
| 4 | Liaison douce à créer | L=30ml; l=3m | Commune |
| 5 | Liaison douce à créer | L=170ml; l=2m | Commune |
| 6 | Liaison douce à créer | L=85ml; l=3m | Commune |
| 7 | Réserve pour accès | L=60ml; l=12m | Commune |
| 8 | Liaison douce à créer | L=45ml; l=4m | Commune |
| ~~9~~ | ~~Voie d'accès au secteur d'habitat futur des Sillages~~ | ~~L=30ml; l=15m~~ | ~~Commune~~ |
| 10 | Réserve pour accès | L=44ml; l=6m | Commune |
| ~~11~~ | ~~Liaison douce à créer~~ | ~~L=60ml; l=5m~~ | ~~Commune~~ |

## 4.2. Modifications d'emplacements réservés

### 4.2.5. Modifications d'emplacements réservés sur la commune déléguée du Puiset-Doré

**Suppression de l'ER n°7** :

Réserve foncière pour la création d'une station d'épuration

*Abandon du projet car l'emplacement retenu est trop éloigné du centre bourg. Il a été décidé d'entreprendre des travaux sur la station d'épuration actuelle.*




**Mise à jour du tableau des emplacements réservés :**

LE PUISET DORE

Emplacements réservés

| N° | Nature | Dimensions | Bénéficiaire |
|---|---|---|---|
| 1 | Liaison douce | 1 390 m² | Commune |
| 2 | Réserve pour équipement | 570 m² | Commune |
| 3 | Accès cœur d'ilot | 815 m² | Commune |
| 4 | Aménagement d'espace vert public, connexion piétonne | 150+105=255 m² | Commune |
| 5 | Aménagement d'espace vert public, connexion piétonne | 690 m² | Commune |
| 6 | Aménagement d'espace vert public, connexion piétonne | 1 070 m² | Commune |
| ~~7~~ | ~~Création d'une station d'épuration et création et élargis~~ | ~~12 810 m²~~ | ~~Commune~~ |

## 4.2. Modifications concernant des emplacements réservés

### 4.2.6. Modifications d'emplacements réservés sur la commune déléguée de Saint-Rémy-en-Mauges

**Suppression de l'ER n°1** :

Cheminement piéton

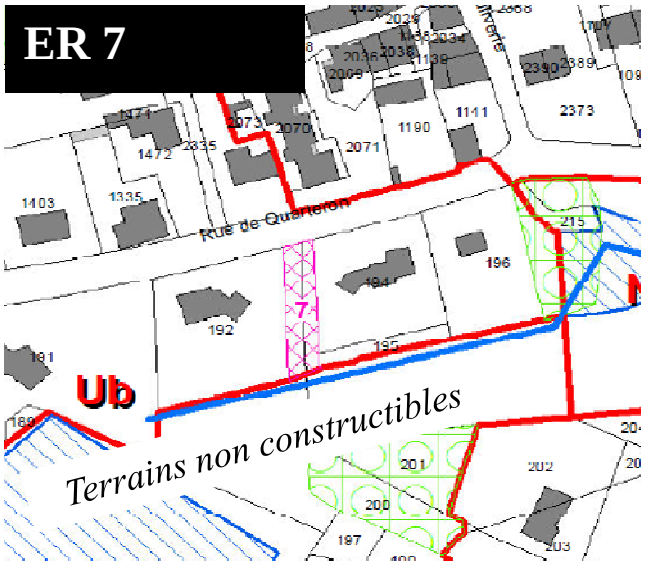
*Propriété communale.*




**Suppression de l'ER n°7** :

Aménagement d'une voie de desserte

*Emplacement destiné à créer une voie d'accès pour une future urbanisation : projet abandonné*



## 4.2. Modifications concernant des emplacements réservés

### 4.2.6. Modifications d'emplacements réservés sur la commune déléguée de Saint-Rémy-en-Mauges

**Suppression de l'ER n°10** :

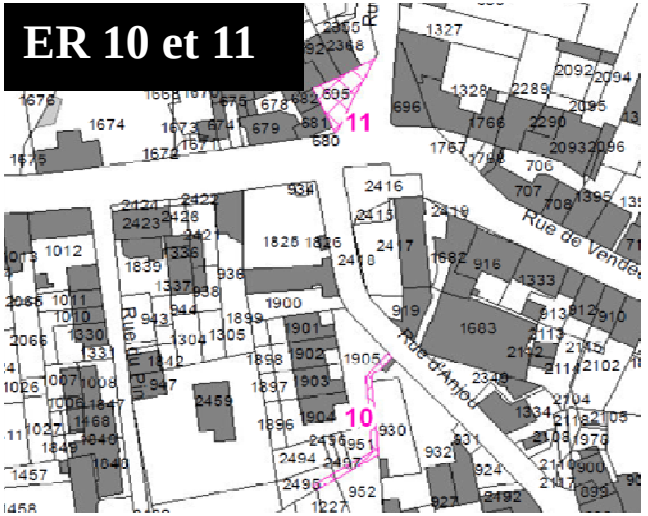
Cheminement piéton

*Propriété communale, le cheminement est créé*

**Suppression de l'ER n°11** :

Aménagement de la place centrale

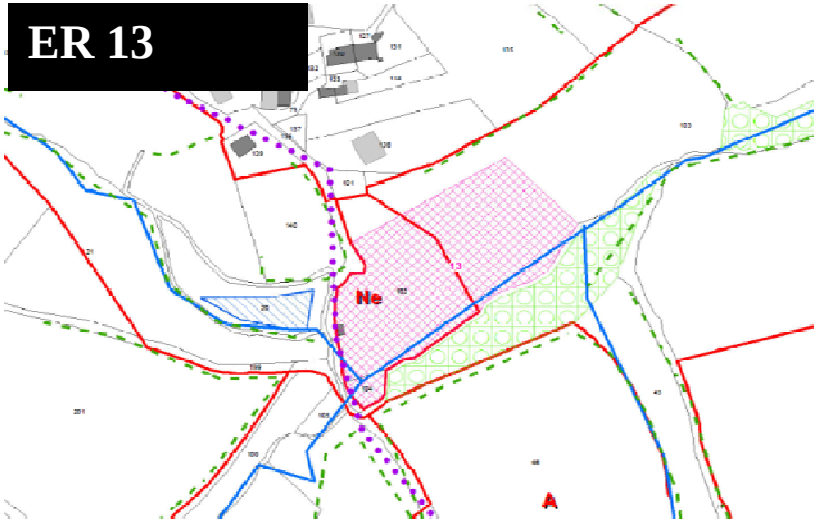
*Propriété communale : parking public, pas de changement de destination de prévu*




**Suppression de l'ER n°13** :

Station d'épuration

*Terrain communal*



## 4.2. Modifications concernant des emplacements réservés

### 4.2.6. Modifications d'emplacements réservés sur la commune déléguée de Saint-Rémy-en-Mauges

**Mise à jour du tableau des emplacements réservés :**

SAINT REMY EN MAUGES
Emplacements réservés

| N° | Nature | Dimensions | Bénéficiaire |
|---|---|---|---|
| ~~1~~ | ~~Cheminement piéton~~ | ~~110 m²~~ | ~~Commune~~ |
| 2 | Cheminement piéton | 400 m² | Commune |
| 3 | Cheminement piéton | L=240ml; l=5m | Commune |
| 4 | Aménagement d'une voie structurante | 355 m² | Commune |
| 5 | Aménagement de carrefour | 284 m² | Commune |
| 6 | Cheminement piéton et espaces verts | 338 m² | Commune |
| ~~7~~ | ~~Aménagement d'un voie de desserte~~ | ~~341 m²~~ | ~~Commune~~ |
| 8 | Cheminement piéton | L=14ml; l=4m | Commune |
| 9 | Cheminement piéton | L=25ml; l=3m | Commune |
| ~~10~~ | ~~Cheminement piéton~~ | ~~L=46ml; l=1,5m~~ | ~~Commune~~ |
| ~~11~~ | ~~Aménagement de la place centrale~~ | ~~122 m²~~ | ~~Commune~~ |
| 12 | Cheminement piéton | L=515ml; l=3m | Commune |
| ~~13~~ | ~~Station d'épuration~~ | ~~12 223 m²~~ | ~~Commune~~ |
| 14 | Cheminement piéton | L=310ml; l=3m | Commune |

## 4.2. Modifications concernant des emplacements réservés

### 4.2.7. Modifications d'emplacements réservés sur la commune déléguée de La Boissière-sur-Evre

**Mise à jour du tableau des emplacements réservés :**
Correction de l'erreur relative au nom de la commune

**La Boissière-sur-Evre**
~~LA BOISSIERE DU DORE~~

**Emplacements réservés**

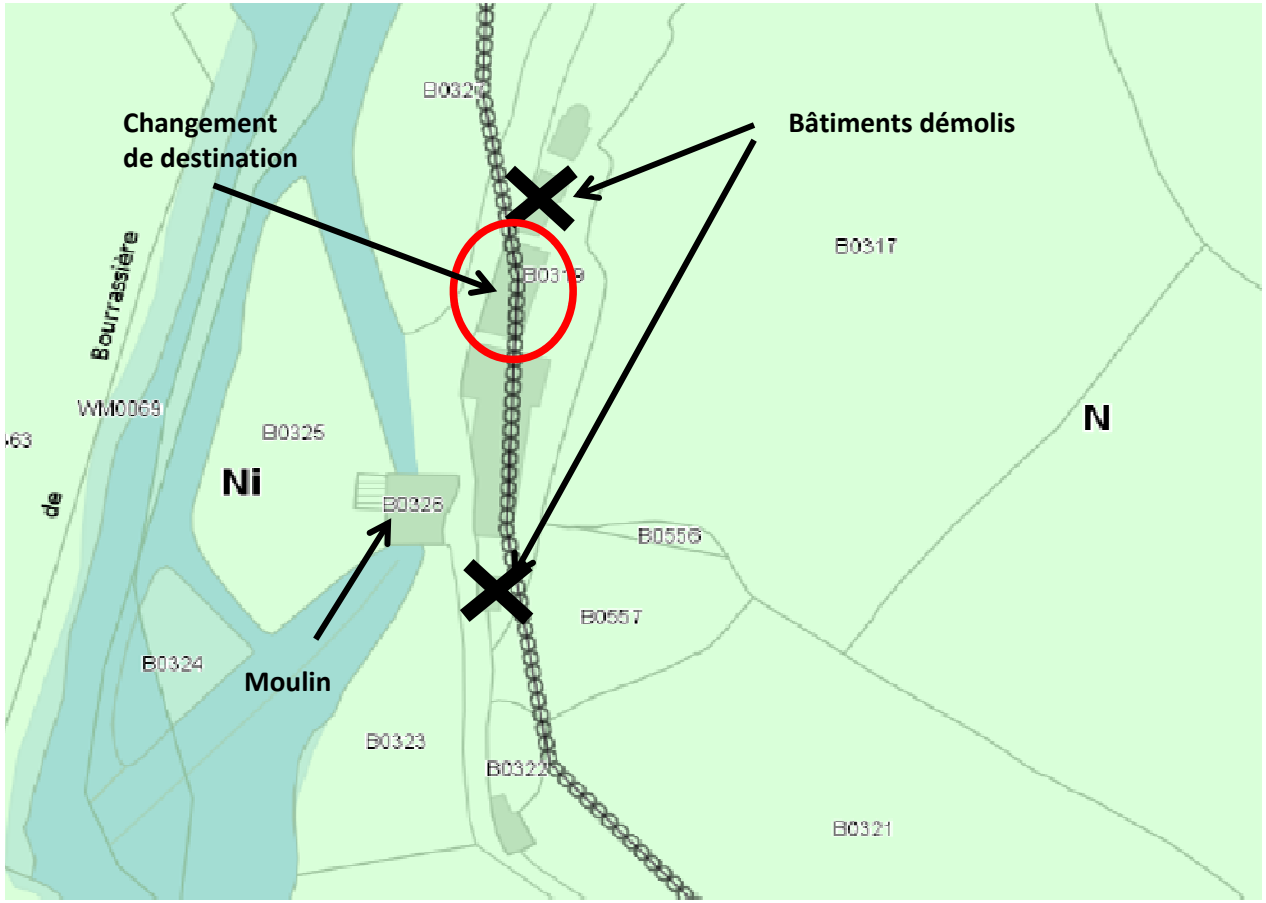
| N° | Nature | Dimensions | Bénéficiaire |
|---|---|---|---|
| 1 | Continuité douce | L=60ml; l=2m | Commune |
| 2 | Accès cœur d'ilot | 334 m² | Commune |
| 3 | Continuité douce | L=40ml; l=3,80m | Commune |
| 4 | Continuité douce | L=38ml; l=3,80m | Commune |
| 5 | Continuité douce | L=35ml; l=3,80m | Commune |

## 4.3. Modifications concernant des changements de destination

### 4.3.1. Identification d'un changement de destination à Saint-Pierre-Montlimart

Il s'agit d'identifier une ancienne grange au lieu-dit Le Moulin de Billon en changement de destination, afin de permettre sa transformation en gîtes touristiques, permettant de valoriser le patrimoine de ce site dont l'ancien moulin est désormais rénové.

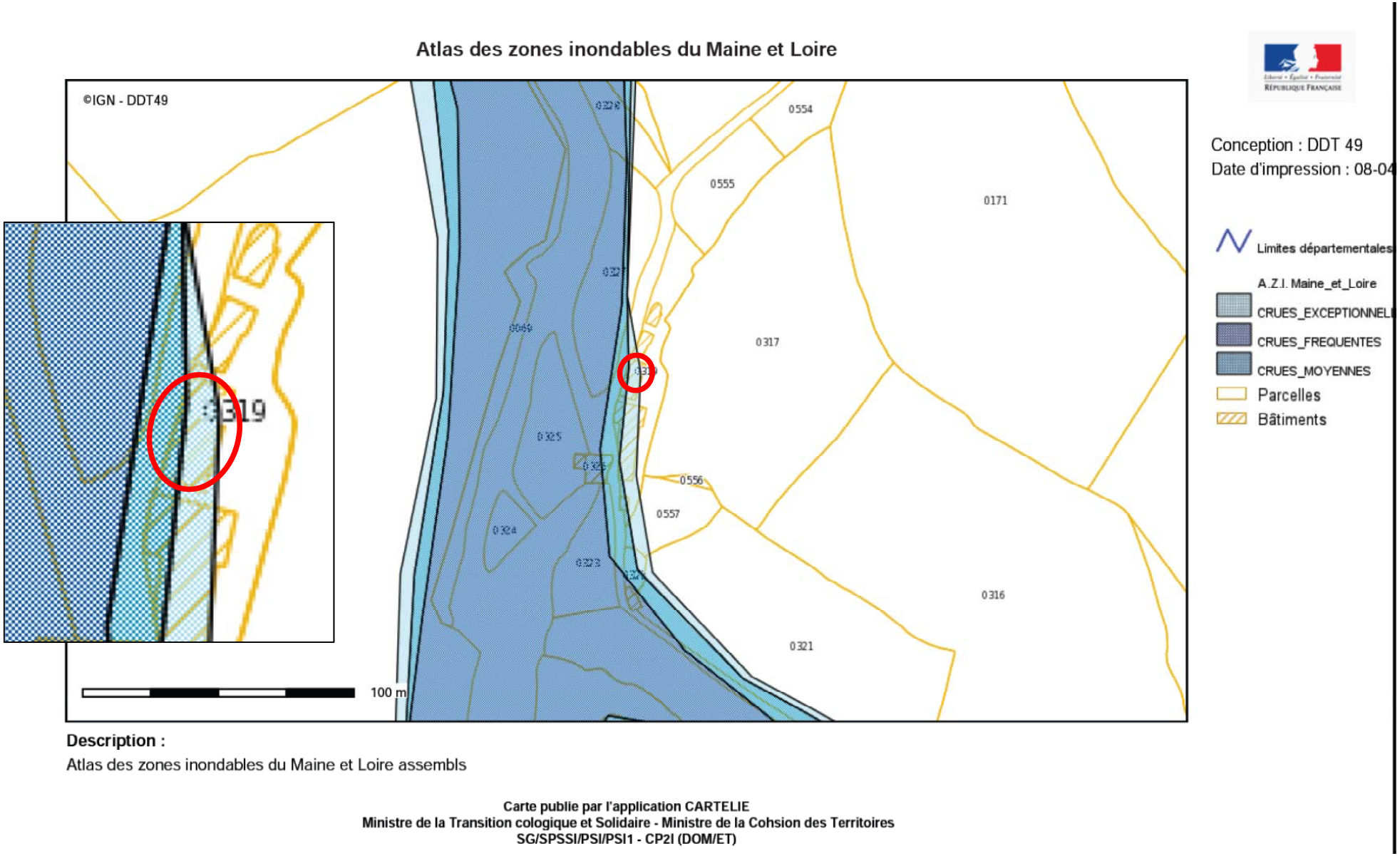
*Contexte :*
*Présence des réseaux eau et électricité à proximité du bâtiment.*
*Voie de desserte non carrossable au nord, autoriser un accès par le sud uniquement.*
*Bâtiment situé pour partie en zone inondable (cf. page suivante), dispositions à intégrer au règlement.*



## 4.3. Modifications concernant des changements de destination

### 4.3.1. Identification d'un changement de destination à Saint-Pierre-Montlimart

*Bâtiment situé en zone inondable : plan de localisation.*



## 4.3. Modifications concernant des changements de destination

### 4.3.1. Identification d'un changement de destination à Saint-Pierre-Montlimart

Identification sur l'atlas des changements de destination de l'ancienne grange au lieu-dit Le Moulin de Billon, afin de permettre sa transformation en logement ou en gîtes touristiques.

**Avant modification** :
Absence d'identification dans l'atlas.

**Après modification** :
Insertion d'une page à l'atlas avec une carte de localisation et ajout du tableau ci-contre en vis-à-vis de cette carte.

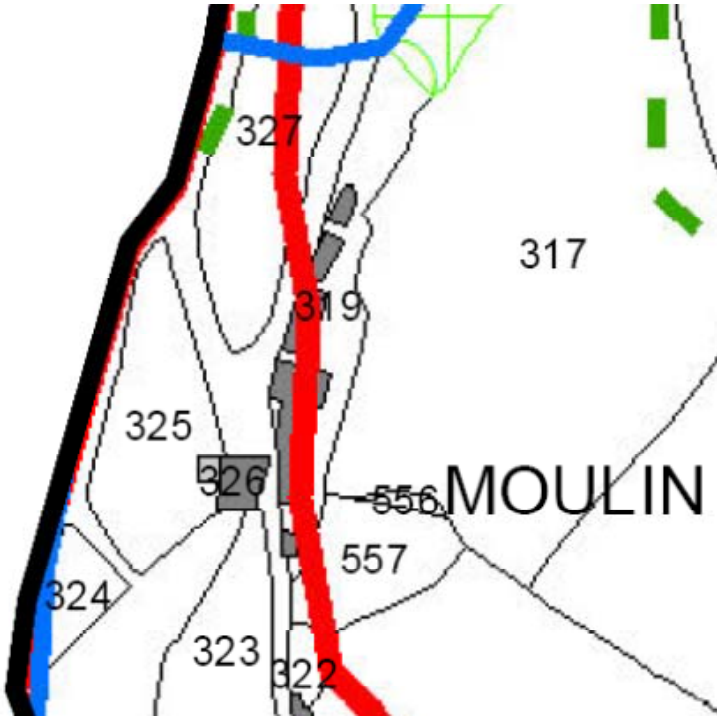
| Complément aux articles suivants | Dispositions réglementaires complémentaires |
|---|---|
| **Art. 2 du règlement de la zone naturelle (N)** | Destination admise du bâtiment concerné : HABITATION, HEBERGEMENT TOURISTIQUE<br>Localisé en zone concernée par l'atlas des zones inondables (zone correspondant à un aléa moyen), le changement de destination est autorisé sous condition de respecter des quatre règles cumulatives suivantes :<br>- Seul un gîte pourra être admis,<br>- La réalisation d'un sous-sol est interdite,<br>- Le premier plancher habitable doit se situer au-dessus de la cote de référence de l'aléa inondation ou, par défaut un niveau refuge (étage, demi-étage) devra être prévu,<br>- Les équipements lourds, sensibles ou vulnérables (transformateur, compteur électrique, chaudière, générateur… ) doivent être situés au-dessus de la cote de référence. |
| **Art. 3 du règlement de la zone naturelle (N)** | Conditions d'accès : Obligation de reprise de l'accès existant au sud de l'unité foncière concernée. |

## 4.3. Modifications concernant des changements de destination

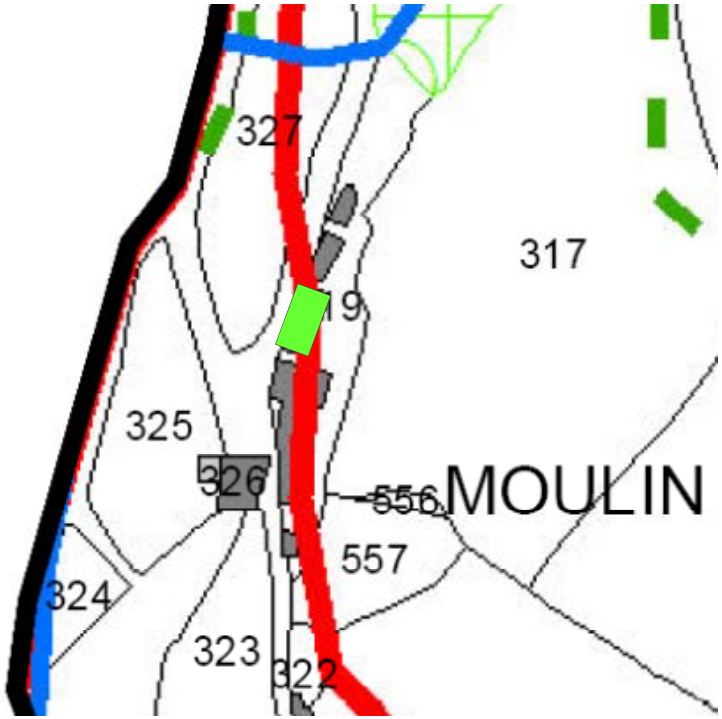
### 4.3.1. Identification d'un changement de destination à Saint-Pierre-Montlimart

Identification sur le plan de zonage de l'ancienne grange au lieu-dit Le Moulin de Billon, afin de permettre sa transformation en logement ou en gîtes touristiques.

**Avant modification du plan de zonage** :
Absence d'identification du bâtiment.




**Après modification du plan de zonage** :
Identification du bâtiment.



## 4.3. Modifications concernant des changements de destination

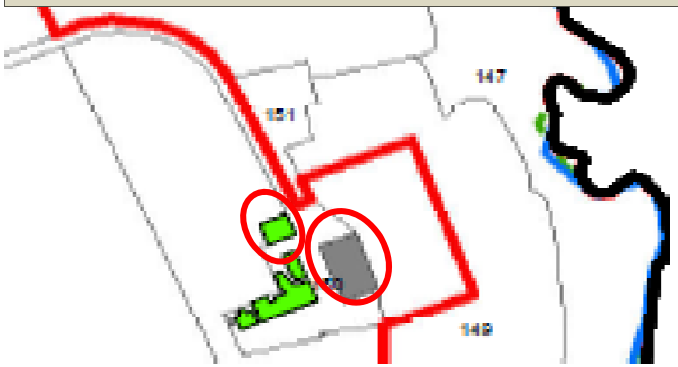
### 4.3.2. Correction d'erreurs matérielles concernant l'identification des changements de destination sur les plans réglementaires de la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart

Plusieurs bâtiments identifiés pour des changements de destination à l'atlas des changements de destination ont été mal retranscrits sur les plans de zonage uniquement sur la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart. Il s'agit de modifier les plans de zonage afin de les mettre en correspondance avec l'atlas qui lui ne fait pas l'objet de modification.

***Extrait de l'atlas des changements de destination : La Barbinière***



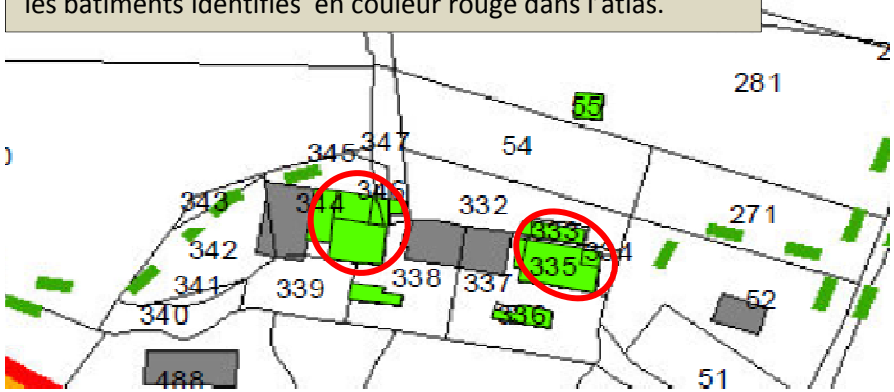

**Modifications des plans de zonage :**
La couleur verte doit concerner strictement et uniquement les bâtiments identifiés en couleur rouge dans l'atlas.




***Extrait de l'atlas des changements de destination : La Cochetière***



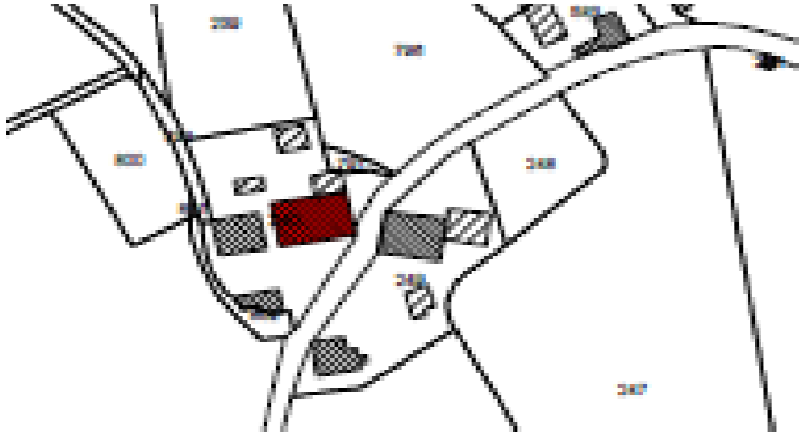

**Modifications des plans de zonage :**
La couleur verte doit concerner strictement et uniquement les bâtiments identifiés en couleur rouge dans l'atlas.



## 4.3. Modifications concernant des changements de destination

### 4.3.2. Correction d'erreurs matérielles concernant l'identification des changements de destination sur les plans réglementaires de la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart

***Extrait de l'atlas des changements de destination : Les Guéretières***



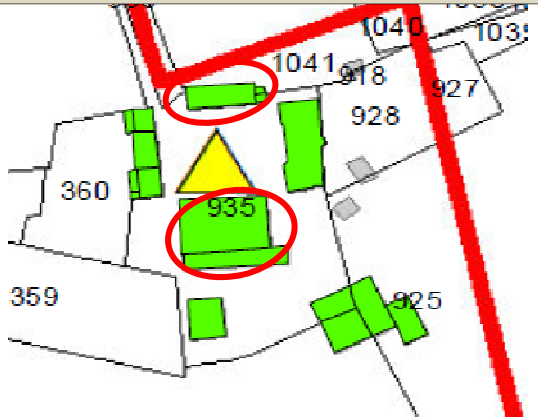
**Modifications des plans de zonage :**
La couleur verte doit concerner strictement et uniquement les bâtiments identifiés en couleur rouge dans l'atlas.




***Extrait de l'atlas des changements de destination : Le Bas Bégrolles***




**Modifications des plans de zonage :**
La couleur verte doit concerner strictement et uniquement les bâtiments identifiés en couleur rouge dans l'atlas.



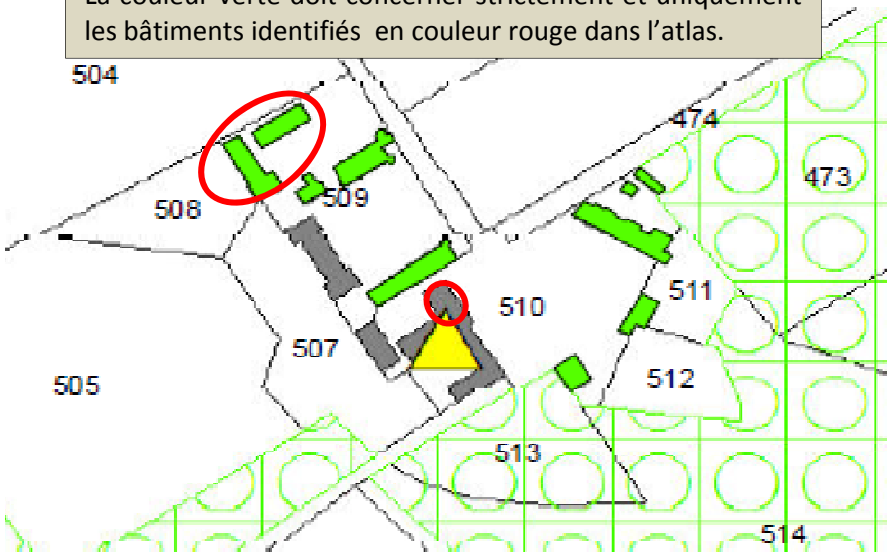
## 4.3. Modifications concernant des changements de destination

### 4.3.2. Correction d'erreurs matérielles concernant l'identification des changements de destination sur les plans réglementaires de la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart

***Extrait de l'atlas des changements de destination : La Poindasserie***



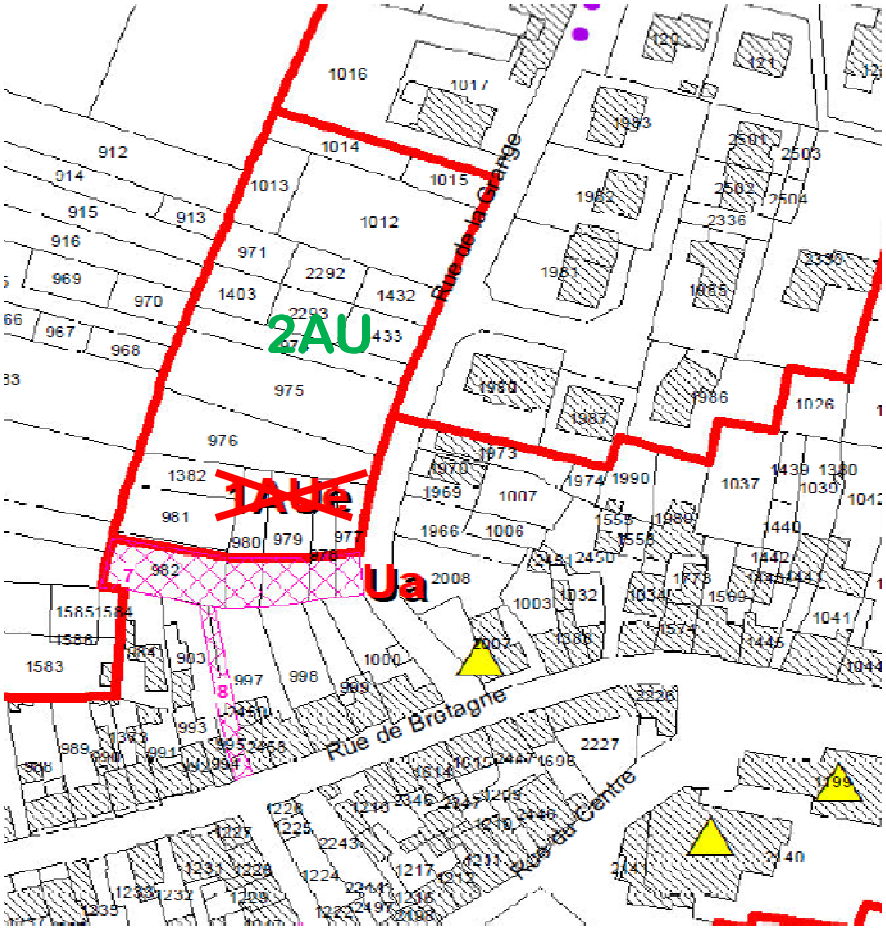

**Modifications des plans de zonage :**
La couleur verte doit concerner strictement et uniquement les bâtiments identifiés en couleur rouge dans l'atlas.



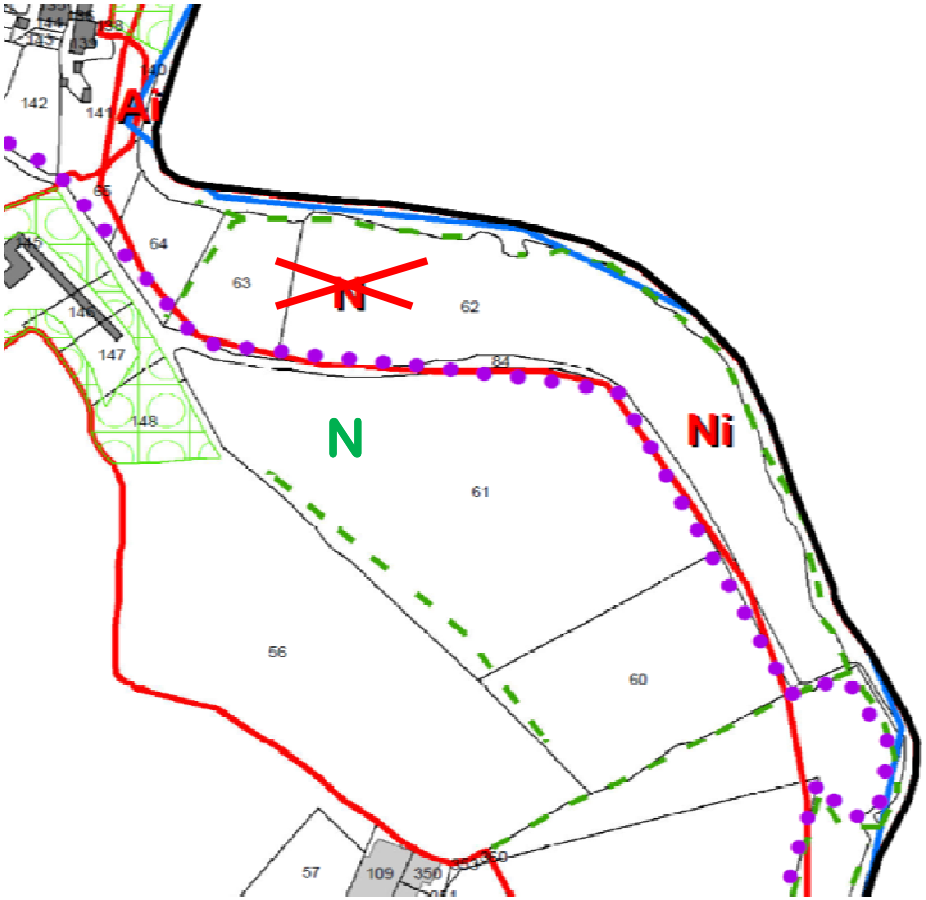
## 4.4. Autres modifications des plans réglementaires

### 4.4.1. Rectification d'une erreur d'appellation de zonage sur les plans réglementaires des communes déléguées de La Chaussaire et de Saint-Rémy-en-Mauges

**Correction d'une erreur matérielle sur les plans réglementaires de la Chaussaire :** suppression d'une zone 1AUe sur les plans réglementaires, car cette zone est inexistante au règlement d'urbanisme et n'est pas présentée dans le rapport de présentation. L'absence de réseaux justifie un zonage 2AU.




**Correction d'une erreur matérielle sur les plans réglementaires de Saint-Rémy-en-Mauges :** L'étiquette « N » et déplacée vers le sud, sa localisation actuelle étant décalée sur la partie inondable.

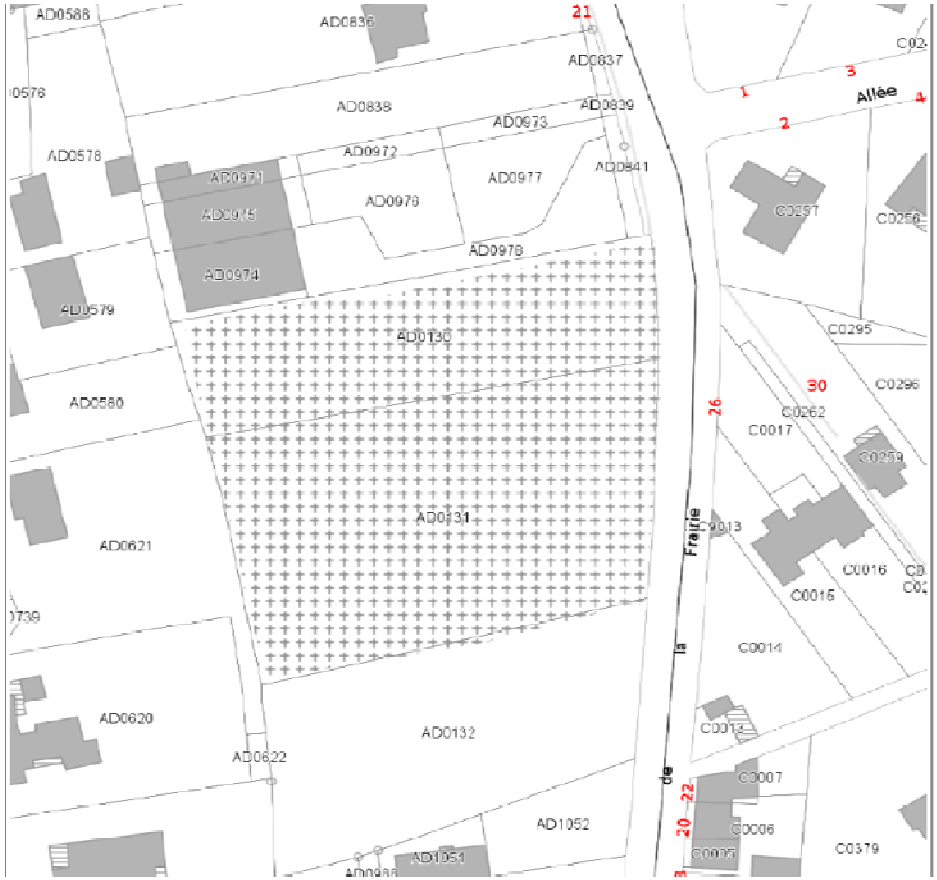


## 4.4. Autres modifications des plans réglementaires

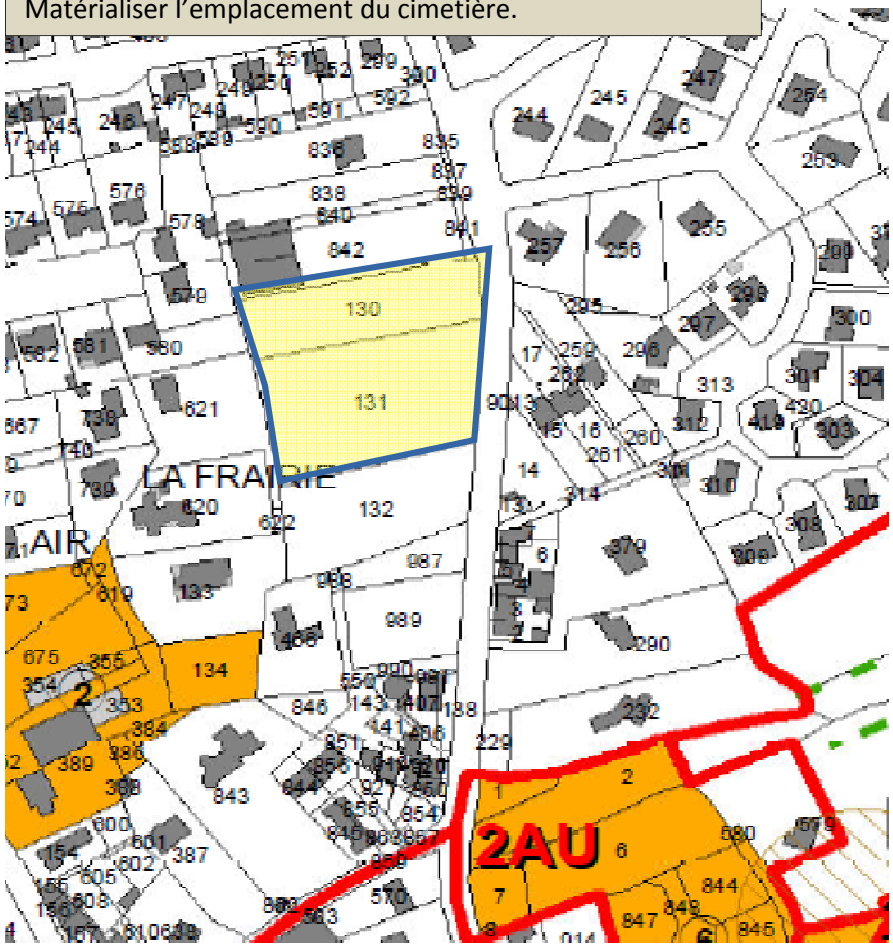
### 4.4.2. Informations portées sur les plans réglementaires de la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart

La modification vise à matérialiser l'emplacement du cimetière sur les plans de zonage comme cela a été fait pour toutes les autres communes.

***Extrait du plan cadastral***



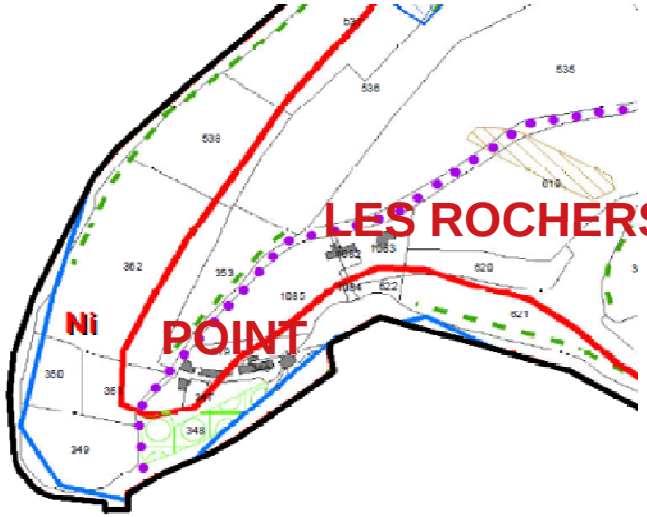

**Modifications des plans de zonage :**
Matérialiser l'emplacement du cimetière.



## 4.4. Autres modifications des plans réglementaires

### 4.4.2. Informations portées sur les plans réglementaires de la commune déléguée de Saint-Pierre-Montlimart

Modifications qui visent à inscrire et/ou corriger les noms des écarts sur les plans de zonage

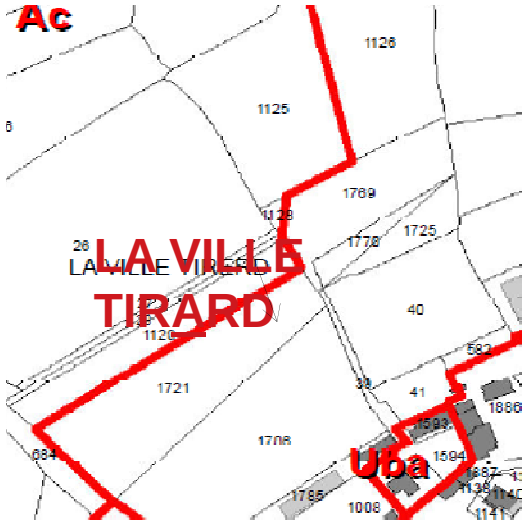


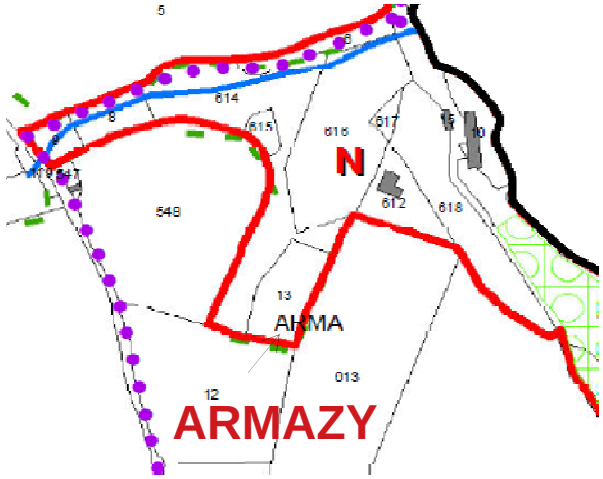




**Modifications des plans de zonage :**
Mise à jour des noms des écarts sur les plans de zonage



## 4.5. Toilettage du règlement

### 4.5.1. Modification du règlement de la zone Uya et Uyc concernant les clôtures

**Modifications de l'article 11 – 2.2 de la zone Uy :**
**Extrait**

*2.2 - Clôtures*

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Les murs de soutènement ne sont pas règlementés en termes de hauteur. Leur aspect doit être traité comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la, construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

En secteur **Uya etUyc**,

~~- Soit d'un mur bahut n'excédant pas **0.6 m** de hauteur moyenne, qui peut être surmonté d'un grillage, doublé de haies végétales. L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit ;~~

~~- Soit d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.~~

**- soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie ;**

**- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1m20, surmonté d'un dispositif à claire-voie de couleur neutre, d'une grille, d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.**

**L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit. Les plaques de béton en soubassement d'une hauteur maximum de 30 cm sont autorisées.**

La hauteur totale ne doit pas dépasser **2 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

## 4.5. Toilettage du règlement

### 4.5.2. Modification du règlement des zones A et N concernant les clôtures

**Modifications de l'article 11 – 2.1 des zones A et N : Extrait**

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

~~- Soit d'un mur bahut n'excédant pas **0.6 m** de hauteur moyenne, qui peut être surmonté d'un grillage, doublé de haies végétales. L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit ;~~

~~- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales.~~

**Elles seront constituées :**

**- soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie ;**

**- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1m20, surmonté d'un dispositif à claire-voie de couleur neutre, d'une grille, d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.**

**L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit.**

La hauteur totale ne doit pas dépasser **2 m**.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

~~Elles seront constituées seulement d'un dispositif à claire-voie de couleur neutre, pouvant être doublé d'une haie.~~

## 4.5. Toilettage du règlement

### 4.5.3. Modification du règlement des zones Ua, Ub et 1AU concernant les clôtures

**Modifications de l'article 11 – 2.3 des zones Ua, Ub et 1AU : Extrait**

***2.3 - Clôtures***

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Les murs de soutènement ne sont pas règlementés en termes de hauteur. Leur aspect doit être traité comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la, construction principale et les clôtures environnantes.

Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

~~- Soit d'un mur bahut qui peut être surmonté d'une grille, d'un grillage, doublé de haies végétales. L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit ;~~
~~- Soit d'un muret surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.~~

- d'un mur d'une hauteur maximale de 1m20, surmonté d'un dispositif à claire-voie de couleur neutre, d'une grille, d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.

L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1.80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante en bon état.

## 4.5. Toilettage du règlement

### 4.5.4. Autres modifications du règlement

**Zone UB et 1AU**
Articles 6 et 7
Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il pourra être dérogé aux articles 6 et 7 du règlement .
concernant les distances de reculs par rapport aux voies du domaine public et limites séparatives.

**Zone Ue**
Article 2 :
Supprimer « Les conditions particulières liées aux OAP » : copier-coller de la zone Ua.

**Zone Uy et 1AUy**
Article 2 :
Autoriser les dispositifs de panneaux photovoltaïques sous conditions d'être installés en toitures et/ou ombrières.

**Piscines**
Autoriser en zone N et A les piscines NON COUVERTES en annexes aux habitations.

**Dispositions générales**
Mentionner les circulaires concernant les zones inondables, les zonages archéologiques et les sites pollués

**Règle de l'alignement à l'angle de voies**
Exceptions à l'alignement :
- Bien confirmer que les décrochés de façades ne permettent pas des bâtiments en « L »
- Préciser la préservation de la visibilité à l'angle de voies et surtout le cas de plusieurs voies pour une meilleure sécurité juridique.

**Zone N**
Article 7 : erreur de rédaction concernant le recul par rapport aux limites séparatives : inscrire « diminuer » au lieu d' »augmenter » (dernier tiret de l'article 7)
Article 2 : les annexes à l'habitation en zone N ne sont pas autorisées alors que l'article 9 en limite l'emprise au sol à 40 m²

**Dans les définitions générales**
Précision sur les annexes : ajouter dans les exemples « les piscines »
Précision sur la notion de réfection (travaux mineurs) et réhabilitation (travaux importants)

## 4.6. Mise à jour de l'annexe concernant les risques

Le préfet de Maine et Loire a notifié à la commune de Montrevault un arrêté de création de(s) secteur(s) d'information sur les sols (SIS) en date du 27 février 2019.

Il s'agit d'un nouvel outil de conservation de la mémoire qui vise à améliorer l'information et à accélérer la dynamique de réhabilitation des sites et sols pollués. Ainsi une réglementation spécifique s'applique sur les terrains concernés par un SIS.

Sur la commune de Montrevault-sur-Evre, quatre communes déléguées sont concernées par des SIS : La Boissière-sur-Evre, La Chaussaire, Le Fuilet et Saint-Pierre-Montlimart .

Conformément à l'article R125-46 du Code de l'Environnement, cet arrêté doit être annexé au PLU. Ces secteurs d'information ont fait l'objet d'un affichage pendant un mois en mairie.

# Chapitre 5

## Description des principales incidences sur l'environnement et sur la santé humaine de la mise en œuvre de la modification n°1 du PLU

## 5.1. La procédure de demande au cas par cas

La procédure d'examen au cas par cas des projets, des plans et programmes, a été mise en place par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. Les documents d'urbanisme concernés par la procédure de cas par cas sont visés au II de l'article R. 122-17 du code de l'environnement.
La composition du dossier déposé par le maître d'ouvrage doit s'appuyer sur l'article R. 104-30 du code de l'urbanisme : *« La personne publique responsable transmet à la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ou, lorsque la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente, au service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), les informations suivantes :*

*1° Une description des caractéristiques principales du document ;*

*2° Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;*

*3° Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document. »*

**Les chapitres 2 à 4 du présent document répondent aux demandes des paragraphes 1) et 2) de l'article R. 104-30 du Code de l'Urbanisme et le présent chapitre 5 permet d'évaluer de manière synthétique les principales incidences sur l'environnement de la modification n° 1 du PLU.**

**Il est à rappeler que le PLU approuvé en 2017 a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale suite à une décision de l'autorité environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas du projet de PLU. Aussi, les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure de modification s'inscrivent dans la continuité du PLU et ne remettent pas en cause son économie générale. Le rapport de présentation du PLU approuvé en 2017 peut être ainsi consulté à toutes fins utiles.**

## 5.2. Rappel des grandes lignes du projet de modification n°1

Une délibération a été prise en date du 25 février 2019 par la commune de Montrevault-sur-Evre pour engager la modification n°1 du PLU approuvé le 24 avril 2017. Les objectifs de la modification et le territoire communal sont présentés en introduction du dossier. **(cf. Chapitre 1)**

La présente modification n°1 s'inscrit dans une démarche visant à ouvrir quatre secteurs à l'urbanisation de superficies variant de 0,7 à 1,6 ha, pour une superficie totale de près de 4 ha (dont deux secteurs à vocation d'habitat et deux autres à vocation d'activités) et ne vient pas modifier le PADD du PLU en vigueur. En application de la loi ALUR du 24 mars 2014, la commune a justifié la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. Une organisation urbaine et viaire, le maintien des qualités paysagères, des milieux naturels et en particulier des haies… sont recherchés par le biais des orientations d'aménagement et de programmation (OAP. Pour les secteurs d'habitat, la constructibilité répond à une logique de densification urbaine et de mixité sociale dans le respect du SCoT du Pays des Mauges. Pour les secteurs d'activités, la volonté est de favoriser les extensions d'activités sur place dans le cadre de leurs stratégies de développement et de soutenir la création d'emploi et la proximité emploi-habitat sur le territoire. **(cf. Chapitre 2)**

La présente procédure de modification n°1 permet également d'entreprendre des modifications du PLU en vue de faciliter des opérations de renouvellement urbain et de densification urbaine. Il s'agit en particulier d'opérations à l'étude dans le bourg de Saint-Pierre-Montlimart, qui font l'objet d'OAP (modifiées ou créées dans le cadre de la présente procédure). Les délimitations des zones U évoluent également légèrement dans les bourgs du Fuilet et du Puiset-Doré pour permettre à des activités existantes de se développer sur leur site (modification de zones qui permet d'optimiser l'implantation de projets de constructions). **(cf chapitre 3)**

Enfin, diverses modifications sont proposées (OAP, plans de zonage, règlement) afin d'améliorer la compréhension des documents en s'appuyant sur le retour du service instructeur, d'en actualiser le contenu et de corriger des erreurs matérielles, de prendre en compte certains projets. **(cf chapitre 4)**

## 5.3. Évaluation synthétique des incidences sur l'environnement et mesures compensatoires

### 5.3.1 Incidences sur le sol et le sous-sol, sur les eaux superficielles, sur l'air et le climat

La modification du PLU entrainera, par la réalisation successive des quatre ouvertures à l'urbanisation, une imperméabilisation des sols et des émissions de gaz polluants supplémentaires, notamment au regard des flux de véhicules supplémentaires qui seront engendrés par les opérations..

Les eaux usées des quatre opérations seront traitées conformément au zonage d'assainissement, dans des STEP dont la capacité est suffisante pour recevoir l'ensemble des effluents des secteurs ouverts à l'urbanisation (cf pages 21, 26, 31 et 36). Un schéma directeur d'assainissement a été réalisé par la société IRH en 2018 sur l'ensemble des la commune nouvelle de Montrevault. L'étude a diagnostiqué les dysfonctionnements de réseaux et le calibrage des différentes stations d'épurations présentes sur le territoire. Au regard de cette étude une programmation de travaux a été établie sur 2019 et 2020. Sont ainsi prévues à court terme la réalisation de deux nouvelles STEP, dont l'une au Puiset (commune concernée par l'une ouverture à l'urbanisation), l'autre à la Salle-et-Chapelle-Aubry (non concernée par la présente modification n°1). A noter que des travaux sont également en cours sur un certain nombre de communes déléguées pour régler des dysfonctionnements (communes non concernées par la modification n°1).

La gestion des eaux pluviales sera gérée dans le respect de la réglementation en vigueur pour chacune des opérations (loi sur l'eau).

L'emplacement des deux quartiers d'habitat en extension des bourgs et le maillage de liaisons douces permettront une limitation du recours à l'automobile ou des distances de trajets par rapport aux équipements, services et commerces du Fuilet et du Puiset-Doré et donc une limitation des émissions atmosphériques et gaz à effet de serre. La proximité des futurs quartiers avec le centre-bourg devrait en particulier permettre de limiter le déplacements.

Les deux projets d'ouvertures à l'urbanisation pour la société Biofournil au Puiset-Doré et pour la société de démolition/recyclage EBM à St-Pierre-Montlimart concernent le développement d'activités sur leur site même. Les projets vont engendrer l'augmentation des flux de véhicules pour Biofournil et une diminution des flux pour la société EBM. Le projet de cette dernière vise en effet à fermer un deuxième site sur la commune de Chaudron-en-Mauges pour tout centraliser sur un seul site, alors qu'aujourd'hui de très nombreux flux de véhicules s'effectuent de manière quotidienne entre les deux sites.

Les deux projets de renouvellement de St-Pierre-Montlimart objets de la présente modification visent en revanche à densifier les tissus urbains existants, par la démolition et reprise de friches d'activités, et n'auront que des incidences limitées sur les sols et sous-sols. Les études et actions de dépollutions engagées sur les sites viennent améliorer la situation de l'état initial. Aussi, il s'agit de prévoir des équipements et des logements au plus près de cœurs de vie du bourg et des quartiers d'habitat afin d'inciter aux déplacements doux.

### 5.3.2 Incidences sur le trafic, les déplacements et la sécurité

La présente modification pour l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs d'habitat de moins d'1 ha chacun permettant la réalisation de 22 logements, entrainera une modification mesurée de l'importance du trafic. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de gérer les accès et la sécurité des dessertes, et d'assurer la mise en œuvre de liaisons douces.

Concernant le développement des activités, l'augmentation du trafic sera en particulier sensible pour la société Biofournil qui envisage de doubler sa production dans les cinq ans. Cet objectif va induire une augmentation des dessertes par les poids-lourds et également une augmentation des migrations domicile-travail, l'entreprise envisageant de nombreux recrutements. Le plan de circulation de l'entreprise et les accès à la RD sont aujourd'hui sécurisés, l'OAP créée dans le cadre de la modification sur le secteur vient les reprendre pour les confirmer. En parallèle, l'ouverture à l'urbanisation du secteur d'habitat du Puiset-Doré vient conforter la logique de proximité emploi-habitat.

Pour ce qui est de la société EBM, le transfert du deuxième site de Chaudron-en-Mauges sur un seul et unique site à Saint-Pierre-Montlimart va permettre à l'entreprise de réduire ses flux routiers. Ce sont aujourd'hui de nombreux camions et de nombreuses équipes de chantiers qui effectuent des déplacements quotidiens entre les deux sites, véhicules de démolition parfois de gros gabarits, qui passent par l'ancien quartier d'habitat du Petit Montrevault à St-Pierre-Montlimart. Le trafic en sera soulagé et la sécurité des flux améliorée.

Les deux projets de renouvellement de St-Pierre-Montlimart auront pour effet d'augmenter le trafic. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de gérer les accès et la sécurité des dessertes, et d'assurer la mise en œuvre de liaisons douces.

# 5.3. Évaluation synthétique des incidences sur l'environnement et mesures compensatoires

### 5.3.3 Impact économique du plan, impact sur l'agriculture, impact social

Les terrains concernés par les zonages 2AU objets d'ouvertures à l'urbanisation, en prairies ou en culture, appartiennent aux aménageurs ou sont en cours d'acquisition. Ces terrains s'inscrivent dans un devenir urbain et pour certains depuis maintenant plusieurs années.

Les deux ouvertures à l'urbanisation à vocation d'habitat des communes du Fuilet et du Puiset-Doré sont de faible emprise. Elles permettront de réguler les arrivées de ménages dans le temps et d'assurer un bon fonctionnement des équipements publics. L'arrivée d'une nouvelle population aura pour effet de soutenir les effectifs scolaires des écoles, les associations, ainsi que la fréquentation des commerces et services locaux des deux bourgs.

Les deux ouvertures à l'urbanisation à vocation d'activités des communes du Puiset-Doré et de Saint-Pierre-Montlimart viennent soutenir le tissu économique local et le dynamisme économique à l'échelle intercommunale (Pays des Mauges). Le projet de développement de l'entreprise Biofournil sera en particulier créateur d'emplois dans les cinq années à venir.

L'opération de renouvellement du cœur de bourg de St-Pierre-Montlimart va permettre la réalisation de commerces, d'une médiathèque, d'une nouvelle maire, de logements… et aura un impact social positif et non négligeable sur la vie des habitants, s'agissant d'une réelle opération de redynamisation du bourg.

### 5.3.4 Incidences sur les milieux naturels

Les projets n'auront pas d'incidences sur le secteur Natura 2000 compte tenu de leur éloignement (à plus de 7 kilomètres), de leurs insertions dans des contextes urbains d'agglomération et des raccordements de ses eaux usées à des STEP disposant des capacités d'épuration suffisantes. (cf extrait cartographique ci-après).

Les projets ne sont pas concernés par des protections de milieux naturels, ni par des grands éléments de Trame Verte et Bleue définis au PLU approuvé en 2017. Le maintien de haies à enjeux est prévu dans les orientations d'aménagement prévues pour les différents sites. (cf extraits cartographiques ci-après).

### 5.3.5 Incidences sur les zones humides

Les projets n'auront pas d'incidences sur les zones humides. Les zones humides et cours d'eau ont fait l'objet d'un recensement en 2012 en lien avec la constitution du SAGE Evre Thau Saint Denis. Des investigations complémentaires ont été menées aux abords des agglomérations dans le cadre des études du PLU approuvé en 2017 sur l'ensemble des secteurs prévus pour des extensions urbaines et ont permis d'écarter la présence de zones humides.

Le site de Biofournil est soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau et la société a confirmé l'absence de zones humides (source : dossier de demande d'enregistrement déposé auprès des services de la préfecture par la société Biofournil en octobre 2018).

### 5.3.6 Prise en compte du risque inondation

Des zones inondables sont identifiées dans l'Atlas de la vallée de l'Evre. La modification n°1 du PLU ne remet pas les outils réglementaires de protection de la zone inondable mis en place dans le PLU en vigueur.
La présente modification n°1 du PLU prévoit l'ajout d'un changement de destination pour un gîte touristique sur le site d'un ancien moulin. Le bâtiment concerné se situe en limite de l'atlas (zone correspondant à un aléa moyen). Des dispositions réglementaires spécifiques sont ajoutées au règlement pour interdire la réalisation d'un sous-sol, demander que le premier niveau de plancher habitable soit situé au-dessus de la cote de référence de l'aléa inondation (ou, par défaut que soit prévu un niveau refuge), et demander que les équipements lourds, sensibles ou vulnérables soient situés au-dessus de la cote de référence.

### 5.3.7 Prise en compte du risque effondrement-cavités

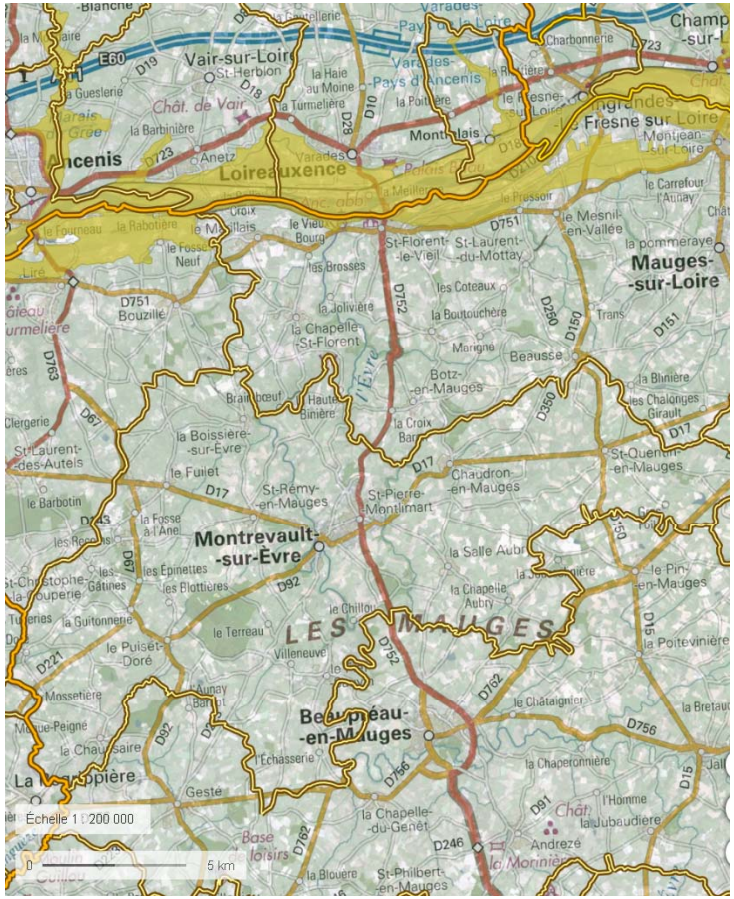
Le risque effondrement-cavités est présent sur la commune déléguée de Saint-Pierre, il est lié aux anciennes mines d'or. L'OAP du centre-bourg prévoit la valorisation du site des anciennes mines d'or comme espace vert, ce qui permet des occupations du sol compatibles avec le risque effondrement . Une modification de cette OAP est prévue dans le cadre de la présente modification du PLU n°1 , mais elle vise à mieux prendre en compte ce risque car la programmation de logements est revue à la baisse en conséquence.

# 5.3. Évaluation synthétique des incidences sur l'environnement et mesures compensatoires

### Carte de localisation des secteurs Natura 2000 les plus proches de la commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre

La limite nord du territoire communal de Montrevault sur Evre est distante de plus de 4 km du site NATURA 2000 FR5212002 Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et zones adjacentes. Il n'entretient pas de lien fonctionnel direct avec le site NATURA 2000.

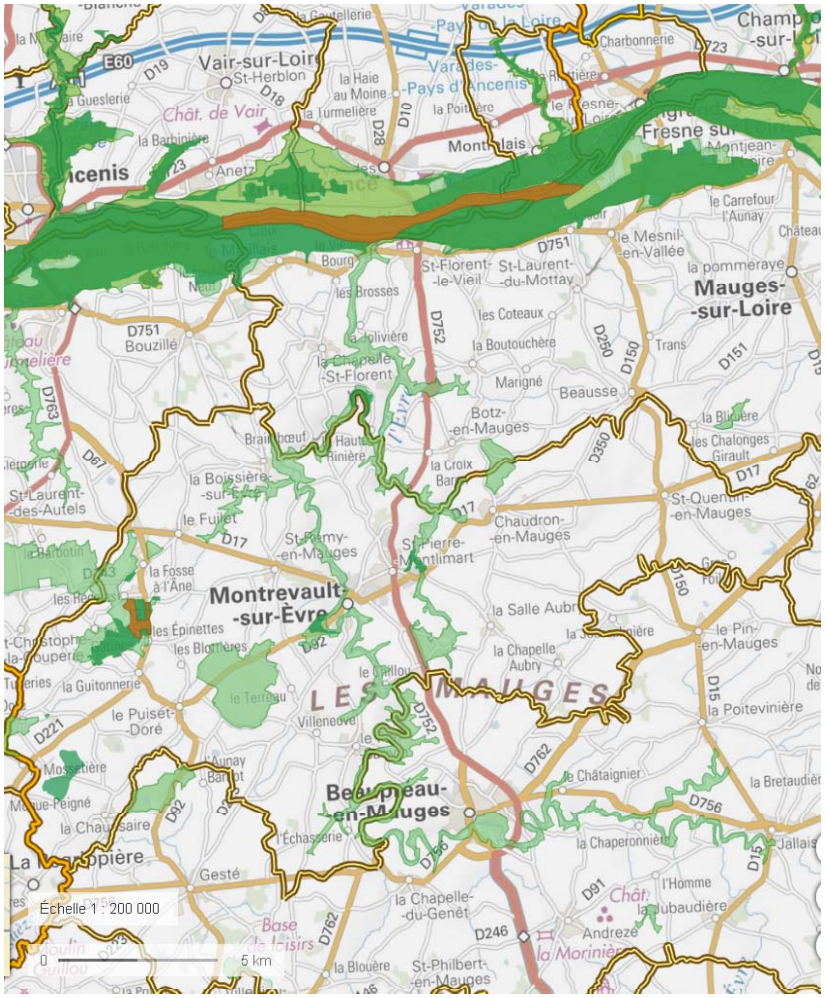
La vallée de l'Evre est cependant un affluent de la Loire. **Dans la mesure où le PLU prévoit les dispositions adaptées en vue de la préservation de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides du bassin versant de l'Evre, aucune incidence négative notable n'est à envisager sur le site NATURA 2000.**




*Source : Géoportail.fr*

### Carte de localisation des Znieff de types 1 ou 2 Et arrêté de Biotope de la Lande des Recoins au Fuilet

Le territoire possède des landes argileuses reconnues pour leur très haut intérêt naturel ainsi que l'atteste l'Arrêté Préfectoral de protection des Biotopes signé le 18 mai 1998 pour la lande des Recoins (Le Fuilet). **Les projets sur la commune déléguée du Fuilet n'impactent pas ces espaces.**

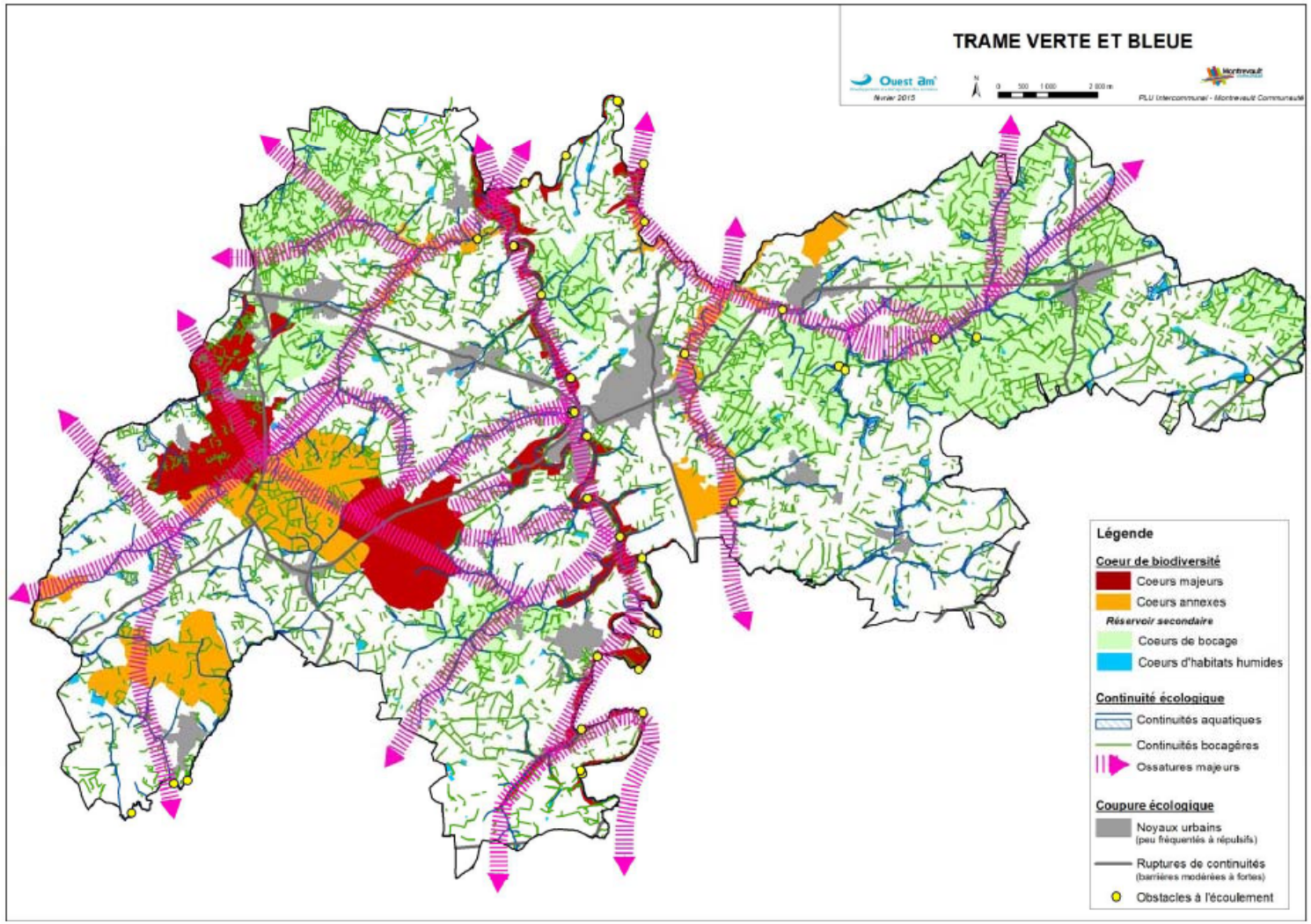



*Source : Géoportail.fr*

## 5.3. Évaluation synthétique des incidences sur l'environnement et mesures compensatoires

**Carte de la trame verte et bleue de la commune nouvelle de Montrevault-sur-Evre**

Les projets ne sont pas concernés par des grands éléments de Trame Verte et Bleue définis au PLU approuvé en 2017. L'inventaire et la protection des haies a été engagé dans le PLU et n'est pas remis en cause dans le cadre de la présente modification n°1 du PLU.




*Source : Rapport de présentation du PLU – Page 141*

# 5.3. Évaluation synthétique des incidences sur l'environnement et mesures compensatoires

### 5.3.8 Incidences sur la consommation d'espace

Les quatre secteurs d'ouvertures à l'urbanisation auront pour effet à terme de consommer environ 4 ha d'espaces agricoles.

Cette consommation d'espace a été évaluée et prévue dans le cadre du PLU approuvé en 2017, PLU qui a identifié de nombreux secteurs de renouvellement urbain au sein des enveloppes urbaines de telle manière à limiter les consommations d'espace. Ces opérations tardent cependant à être réalisées, essentiellement en raison de difficultés liées à leur maîtrise foncière, ces terrains appartenant le plus souvent à de nombreux propriétaires.

L'opération de renouvellement du cœur de bourg de St-Pierre-Montlimart est cependant d'ores et déjà lancée, les anciens bâtiments d'activités qui étaient présents face à la mairie ont été démolis. Cette opération qui vise à la réalisation d'un projet mixte commerces/services/équipements/ logements n'est pas consommateur d'espace.

Une nouvelle opération de renouvellement urbain est inscrite au PLU dans le cade de la présente modification n°1. Elle vise également à la démolition/dépollution de friches économiques en vue de la production de logements.

Les deux modifications de zonages opérées pour permettre à deux activités du Fuilet et du Puiset-Doré de se déployer sur leur site vont également dans le sens d'une densification urbaine et ces projets ne sont pas consommateurs d'espace.

Les OAP pour les deux secteurs d'ouverture à l'urbanisation du Fuilet et du Puiset-Doré prévoient de respecter une densité minimale de 16 logements par hectare, conformément aux préconisations du SCoT du Pays des Mauges, tandis que les opérations de renouvellement urbain du bourg de St-Pierre-Montlimart prévoient des densités supérieures (environ 35 logements à l'ha en centre-bourg et 20 logements à l'ha pour le quartier du Petit Montrevault).

Enfin, une modification du règlement vise à uniquement autoriser les dispositifs de panneaux photovoltaïques en toitures en zones d'activités ceci afin d'éviter les installations de champs photovoltaïque au sol qui seraient consommateurs d'espaces.

### 5.3.9 Appréciation paysagère et des ambiances

Les différents projets s'appuient sur les trames naturelles existantes à l'état initial pour valoriser le paysage des futurs quartiers, ces éléments sont repris dans les OAP.

Pour le projet de renouvellement urbain du quartier du Petit-Montrevault (OAP ajoutée au PLU), une bande inconstructible paysagée est demandée le long du bâtiment existant du groupe ERAM de volume imposant.

Pour le site d'EBM au sud de Saint-Pierre-Montlimart dont l'activité amène au stockage de déblais et autres matériaux de démolition peu valorisants, l'aménagement de merlons paysagés est demandé afin d'en réduire la perception depuis les grands axes de circulation.

### 5.2.8 Impact sur la ressource énergétique

Le règlement du PLU ne s'oppose pas à la pose de panneaux photovoltaïques ou solaires mais l'encadre et permet la réalisation de projets contemporains ou s'appuyant sur des innovations techniques ou de développement durable (bioclimatisme, bâtiment basse consommation, recours à des énergies renouvelables...),.

### 5.3.10 Incidences sur le bruit, les commodités de voisinage, les odeurs, la santé

En dehors de la période de travaux, la réalisation des opérations d'ouvertures à l'urbanisation ou de densification urbaine n'entraînera pas de modification de la situation par rapport à l'état initial.

Pour le projet d'habitat au Fuilet, une marge de recul pour l'implantation des constructions est prévue à l'OAP pour éviter l'implantation de nouvelles maisons trop proches de celles existantes en lisière d'opération.

Pour le projet de renouvellement urbain à vocation d'habitat au Petit Montrevault (commune déléguée de St Pierre Montlimart), une marge de recul pour l'implantation des constructions est prévue également à l'OAP pour éviter l'implantation de nouvelles maisons trop proches d'un bâtiment d'activité existant très imposant à proximité.

De manière générale, les opérations de renouvellement urbain d'anciennes friches d'activités vont permettre une dépollution des sols.

Quant aux deux projets de développement de sites d'activités économiques, ils sont positionnés suffisamment à l'écart des bourgs et des quartiers d'habitat pour limiter les risques de nuisances.