

Département de Maine-et-Loire

Commune de Montrevault sur Evre

ENQUÊTE PUBLIQUE

**Relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de Montrevault sur Evre**

Enquête publique du 04 janvier 2024 au 19 janvier 2024

**RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR**

Décision de désignation du Commissaire enquêteur du Président du Tribunal
administratif de Nantes n°E230000203/49 du 20 novembre 2023

Arrêté d'ouverture d'enquête du Maire de Montrevault sur Evre
N° 23-864-A-UHF-MSE du 07 décembre 2023

Commissaire enquêteur : Bernard THERY

SOMMAIRE

Préambule	p 3
A) <u>CADRE GENERAL</u>	
1) Contexte administratif et situation de la commune	p 4
2) Présentation du projet (intérêt du projet)	p 5
3) Cadre juridique	p 6
a) Réglementation relative aux PLU	p 6
b) Procédure relative à l'enquête publique, préalable à la modification du PLU	p 8
4) Le projet de modification n°2 du PLU	p 9
B) <u>ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUÊTE</u>	p 10
a) Composition et forme du dossier	p 11
b) Analyse des pièces du dossier et commentaires	p 13
c) Les avis exprimés par les PPA (Personnes publiques associées)	p26
C) <u>ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE</u>	p 28
1) Organisation préalable de l'enquête	p 28
a) Réunions avec le responsable de projet	p 28
b) Paraphe des pièces du dossier	p 29
2) Déroulement de l'enquête	p 30
a) Publicité légale	p 30
b) Communication sur l'enquête	p 30
c) Déroulement des permanences	p 31
d) Mise à disposition du dossier par voie électronique	p 31
e) Clôture de l'enquête pour la partie publique	p 31
f) Observations et propositions du public	p 32
	p
D) <u>ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSES DU RESPONSABLE DE PROJET</u>	
1) Les observations du public	p 32
2) Les questions des PPA	p 43
3) Les questions du Commissaire enquêteur	p 46
E) <u>SYNTHESE ADMINISTRATIVE DU RAPPORT ET OBSERVATIONS GENERALES</u>	
	P 47
F) <u>CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</u> <u>(Dans un document séparé)</u>	

ANNEXES

Préambule

La commune nouvelle de Montrevault sur Evre a été créée le 15 décembre 2015, en regroupant 11 communes, qui sont donc devenues des communes déléguées.

Cette situation a conduit la commune nouvelle à s'engager en 2017 dans l'élaboration d'un PLU (Plan local d'urbanisme), document nouveau destiné notamment à porter un projet commun d'aménagement et de développement à l'ensemble des communes déléguées et approuvé le 24 avril 2017.

Le PLU est un document d'urbanisme réglementaire communal élaboré en concertation avec la population et les Personnes Publiques Associées (PPA). C'est un outil de conception et de mise en œuvre d'une planification visant à orienter l'évolution d'un territoire dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) à l'horizon d'environ 10 ans.

Le PLU traduit ce projet global et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols que les permis de construire doivent respecter avec comme cadre de référence, les différentes politiques sectorielles : habitat, déplacements, développement commercial, environnement, organisation de l'espace.

Cependant au fil du temps et avant l'échéance des 10 ans la commune peut souhaiter certaines évolutions en matière d'urbanisme ou réglementaires. Ces modifications ou adaptations de certaines règles fixées dans le PLU sont soumises aux procédures des Codes de l'urbanisme et de l'environnement.

Une première série de modifications a été adoptée par la commune en 2020. (Modification n°1 du PLU adoptée par le Conseil municipal du 27 janvier 2020). Cependant la commune de Montrevault sur Evre souhaite à nouveau engager une série de modifications qu'elle estime nécessaires. Ces modifications (« Modification n° 2 du PLU ») sont soumises au préalable à une enquête publique avant leur adoption.

Un Commissaire enquêteur, Monsieur Bernard Théry, a donc été désigné par le Président du Tribunal administratif de Nantes le 20 novembre 2023 afin de diligenter cette enquête publique et un dossier d'enquête ainsi que des registres d'observations ont été mis à la disposition du public, du 04 janvier 2024 au 19 janvier 2024, afin de l'informer sur le projet et de recueillir ses observations, remarques et suggestions.

A l'issue de l'enquête et sous le délai d'un mois, le Commissaire enquêteur doit rendre son rapport à la commune de Montrevault sur Evre qui est l'autorité organisatrice et émettre un avis sur les opérations envisagées : favorable, favorable avec réserves ou défavorable.

C'est donc l'objet de la présente enquête.

A) CADRE GENERAL

1) Contexte administratif et situation de la commune

a) Contexte administratif

La commune de Montrevault sur Evre est une commune nouvelle mise en place le 15 décembre 2015 par arrêté préfectoral du 05 octobre 2015. Elle comprend 11 communes qui deviennent des communes déléguées : La Boissière sur Evre, Chaudron en Mauges, La Chaussaire, Le Fief Sauvin, Le Fuiet, Montrevault, Le Puiset Doré, Saint Pierre Montlimart, Saint Quentin en Mauges, Saint Rémy en Mauges, et La Salle et La Chapelle Aubry.

La mairie de Montrevault sur Evre est située à Montrevault qui comporte donc juridiquement 2 mairies sur son territoire.

La commune nouvelle de Montrevault sur Evre compte 16 038 habitants (2020). La commune déléguée la plus peuplée est Saint Pierre Montlimart : 3066 habitants.

La commune de Montrevault sur Evre fait partie de la Communauté d'Agglomération de Mauges Communauté qui est en place depuis le 1^{er} janvier 2016 (créée par arrêté préfectoral du 21 décembre 2015). Cette communauté de communes comporte les communes de Beaupréau en Mauges (siège), Chemillé en Anjou, Mauges sur Loire, Montrevault sur Evre, Orée d'Anjou et Sèvre Moine.

Cette Communauté de communes compte 121 626 habitants (2021) et son siège est à Beaupréau en Mauges.

b) Situation de la commune

La commune de Montrevault sur Evre est située à l'ouest du département de Maine et Loire au sud de la Loire, à 50 kilomètres d'Angers, 20 kilomètres d'Ancenis, 50 kilomètres de Nantes et 30 kilomètres de Cholet. Elle est située au cœur des Mauges, dans le triangle formé par Nantes, Angers, Cholet.



Son territoire est caractérisé par une forte identité rurale qui s'inscrit dans l'unité paysagère du « plateau des Mauges », et constitué principalement de bocages et de parcelles boisées, entrecoupés par endroit de vallées encaissées (vallée de l'Evre notamment). On trouve également un paysage viticole dans la partie ouest (La Chaussaire).

La commune déléguée de Saint Pierre Montlimart est connue pour héberger l'usine principale et la direction de l'entreprise mondialement connue des « chaussures ERAM » ainsi que l'entreprise Lacroix Electronic.

2) Présentation et intérêt du projet

Comme indiqué préalablement la commune de Montrevault sur Evre a souhaité apporter des modifications et des adaptations à son premier Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 24 avril 2017, avant l'échéance des 10 ans pour laquelle une révision ou même une refonte complète du Plan peut être envisagée.

Ces modifications ou adaptations de certaines règles fixées dans le PLU sont cependant soumises aux procédures des Codes de l'urbanisme et de l'environnement. Une première série de modifications a été adoptée par la commune en 2020 : « Modification n°1 du PLU » approuvée par le Conseil municipal du 27 janvier 2020.

La commune de Montrevault sur Evre souhaite à nouveau engager une série de modifications qu'elle estime nécessaires, et qui sont soumises au préalable à une enquête publique avant leur adoption. Celles-ci sont intégrées dans la « Modification n°2 du PLU » objet de la présente enquête.

A l'origine, les modifications envisagées lors de la séance du Conseil municipal du 25 novembre 2021 étaient plus nombreuses. Mais comme toutes les études relatives aux modifications projetées du PLU n'avançaient pas au même rythme il a été décidé de dissocier les différents points évoqués en 2 procédures modificatives distinctes :

- une procédure de modification n° 2 relative notamment à des changements de zonage de zones urbaines, des changements de destinations, des modifications d'OAP et des ajustements du règlement écrit

- une procédure de modification n° 3 concernant des projets d'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU (Saint Pierre Montlimart, Le FUILLET, Le Fief Sauvín).

La modification n° 2 fait donc l'objet de la présente enquête publique, alors que la modification n° 3 - comprenant des opérations qui ne sont pas encore finalisées - sera soumise à une enquête publique ultérieure dont la date n'est pas encore fixée.

Cette modification n° 2 du PLU de Montrevault sur Evre consiste à :

- ajouter de nouveaux bâtiments identifiés en changement de destination
- faire évoluer des zonages ou créer des sous-secteurs pour faciliter les opérations de conversions de sites ou l'accueil d'activités
- modifier ou créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- modifier 8 emplacements réservés (ER)
- procéder à des ajustements des règlements écrits et graphiques (erreurs matérielles, adaptations nécessaires à l'instruction des autorisations d'urbanisme, identifications de bâtiments anciens)
- supprimer l'annexe 7.2 relative au périmètre de prospection minière et créer une annexe 7.2 relative au SIS (Secteur d'Information sur les Sols)
- actualiser le plan des servitudes (suppression de la servitude radioélectrique PT2)

- créer un PAPAG (Périmètre d'attente de projet d'aménagement global) à Saint Pierre Montlimart, secteur de « La Gare ».

3) Cadre Juridique

Remarque initiale : les modifications d'un PLU sont prévues aux articles L 153-36 à L 153-48 du Code de l'urbanisme. Ces opérations sont soumises à enquête publique préalable, si elles ne sont pas allégées ou simplifiées, conformément à l'article L 153-55 du Code de l'environnement. La procédure de cette enquête est précisée aux articles L 123-1 et suivants et R. 123-1 à R. 123-27 du même code, pour les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Avant que commence cette enquête publique ces opérations peuvent faire l'objet comme le Code de l'urbanisme le prévoit, d'une évaluation environnementale (« étude d'impact ») auprès de l'autorité environnementale après un examen « au cas par cas » par celle-ci.

Le projet de modification n° 2 du PLU de Montrevault sur Evre a donc été soumis à l'examen de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) qui dans un premier temps a conclu qu'il était nécessaire qu'il soit soumis à évaluation environnementale. Mais après un recours gracieux formulé par la commune qui a apporté des compléments au dossier la MRAe a modifié son premier avis pour finalement considérer que le projet n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine et qu'il n'était donc pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale

a) Règlementation relative aux plans locaux d'urbanisme (PLU)

(Cette présentation n'est pas exhaustive, et pour plus de précision il conviendra de se référer aux textes eux-mêmes.)

Les PLU sont de plus en plus remplacés par les PLUi -plan locaux d'urbanismes intercommunaux- mais des PLU au niveau des communes sont encore créés, révisés, ou modifiés.

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document qui instaure des objectifs de planification urbaine sur le territoire communal, et définit les règles d'urbanisme relatives à ce territoire, tout en prenant en compte les servitudes imposées par certains ouvrages.

Les dispositions relatives aux PLU figurent principalement dans le Code de l'urbanisme, mais doivent également respecter les prescriptions d'autres codes ou textes selon la hiérarchie des normes.

La procédure d'élaboration du PLU est fixée par les articles L 153-1 à L 153-22 et R 153-1 à R 153-10 du Code de l'urbanisme. L'article L 153-19 du Code de l'urbanisme précise que le projet de PLU est soumis à enquête publique réalisée selon les articles L 123-1 et R 123-1 du Code de l'environnement.

Le contenu du PLU est déterminé aux articles L 151-1 à L 151-48 du Code de l'urbanisme et aux articles R 151-1 à R 151-55 du même code. Il doit comprendre : un rapport de présentation, un PADD (projet d'aménagement et de développement durable, des OAP (orientations d'aménagement et de programmation, un plan de zonage et un règlement écrit

spécifique à chaque zone, des annexes comprenant les servitudes et les éléments énumérés aux articles R 151-52 et R 151-53 (notamment différents périmètres, plans ou secteurs).

Le Règlement notamment définit et réglemente les occupations des sols. Le règlement graphique détermine les zones : U (Urbanisée), AU (à Urbaniser), A (Agricole) et N (Naturelle) et le règlement écrit fixe les règles à l'intérieur de ces zones.

La durée du PLU : l'article L 153-27 du Code de l'urbanisme prévoit que 6 ans au plus tard après son approbation, le PLU fait l'objet d'une analyse des résultats au regard des objectifs visés à l'article L 101-2 du même code. Cette analyse donne lieu à une délibération sur l'opportunité de réviser le PLU.

Il convient enfin de préciser que l'élaboration du PLU est soumise à évaluation environnementale au titre des articles L 104-1 à L 104-8 et R 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme, alors que les modifications du PLU sont soumises à évaluation environnementale seulement après avis de la MRAe après examen au cas par cas (articles R 122-1 et suivants du Code de l'environnement)

La modification du PLU

Après son adoption, le PLU peut être révisé (article L 153-31), modifié (article L 153-36) ou bien mis en compatibilité. La révision et la modification sont soumises à enquête publique, sauf si ce sont des opérations allégées ou simplifiées.

Le PLU est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions (cf art L 153-36).

L'article L 122-3 du Code de l'environnement renvoie aux articles R. 122-2 (tableau annexé) et R. 122-17 du même code pour déterminer les catégories de projets, plans ou programmes qui, en fonction des critères et des seuils déterminés en application de l'article L. 122-1 sont soumis de manière systématique à évaluation environnementale et, ceux qui doivent faire l'objet d'un **examen au cas par cas** afin de déterminer, au regard de leurs possibles impacts notables sur l'environnement, si une évaluation environnementale doit être réalisée. Cette décision est prise par l'autorité environnementale (MRAe).

Autres documents à prendre en compte

Le PLU doit être compatible avec les orientations et les principes fondamentaux du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) comme le prévoit l'article L 142-1 du Code de l'urbanisme. Le SCoT définit les orientations d'aménagement permettant de coordonner les différentes politiques communales au niveau des communes qui le composent. Le SCoT applicable à Montrevault sur Evre est celui du Pays des Mauges, approuvé le 8 juillet 2013 et qui est en cours de révision.

La notion de compatibilité induit une obligation de non contrariété à la norme supérieure. Le PLU devra donc respecter les options du SCoT sans être tenu de reprendre à l'identique son contenu (cf arrêt du Conseil d'Etat du 18 janvier 2017).

Le PLU de Montrevault sur Evre doit être également en cohérence avec d'autres documents : le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) du bassin Loire Bretagne, le SAGE (Schéma d'aménagement et gestion des eaux) Evre-Thau-St Denis,

le DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs), le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondations), le Plan régional climat air énergie.

2- Les servitudes d'utilité publique (Articles L 112-1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Elles figurent dans un document graphique qui identifie les terrains soumis à des servitudes administratives et indique les réglementations qui s'y appliquent. Ces servitudes peuvent être liées au patrimoine (monuments historiques), à la sécurité publique (plan de prévention des risques), aux stations radioélectriques ou à certaines ressources et équipements (canalisations diverses).

b) Procédure relative à l'enquête publique préalable à l'adoption de la modification du PLU (rappel succinct)

Le dossier soumis à l'enquête publique doit comporter les pièces et avis exigés par les textes législatifs et réglementaires applicables au projet, il comprend au moins :

« En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale ne soumettant pas le projet à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête a été retenu »

Après désignation d'un Commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif, le maire ou le président de la communauté de communes précise par arrêté, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et après concertation avec le Commissaire enquêteur, l'objet de l'enquête, la date à laquelle elle sera ouverte et sa durée.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, le maire ou le président de la communauté de communes informe le public par voie dématérialisée, par voie d'affichage sur les panneaux dédiés de la mairie ainsi que sur les lieux concernés par l'enquête.

Un avis porté à la connaissance du public, mentionnant les dispositions de l'arrêté du maire ou du président de la communauté de communes est publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département concerné, au moins 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci.

Pendant la durée de l'enquête, les observations, propositions peuvent être consignées par les intéressés directement sur le(s) registre(s) d'enquête établi(s) sur feuillets non mobiles et coté(s) et paraphé(s) par le Commissaire enquêteur.

Elles peuvent également être adressées par correspondance au siège de l'enquête, au Commissaire enquêteur et, le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'ouverture d'enquête. Elles sont tenues à la disposition du public au siège de l'enquête.

En outre, les observations écrites et orales du public sont également reçues par le Commissaire enquêteur aux lieux, jours et heures annoncés dans l'arrêté d'ouverture d'enquête.

A l'expiration de l'enquête le Commissaire enquêteur transmet, dans le délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées à la mairie concernée. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif qui l'a désigné.

Les conclusions du Commissaire enquêteur peuvent être : avis favorable, avis favorable avec réserves ou bien avis défavorable.

Une copie du rapport et des conclusions est, sans délai, tenue à la disposition du public pendant 1 an à la mairie concernée à compter de la date de clôture de l'enquête.

Décision prise à l'issue de l'enquête (rappel) :

Après la réception du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête publique :

- la proposition de modification n° 2 du PLU de Montrevault sur Evre éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et des conclusions du Commissaire enquêteur est effectuée par le Maire et est adoptée par le Conseil Municipal à la suite d'un vote (cf art L 153-43 du Code de l'urbanisme).

4) Le projet de modification n° 2 du PLU de Montrevault sur Evre

Le Plan local d'urbanisme (PLU), adopté le 24 avril 2017 est le socle territorial de Montrevault sur Evre, permettant de structurer le territoire avec des engagements forts sur la limitation de l'étalement urbain, la protection des espaces agricoles, la favorisation des circulations douces, et une politique de l'habitat adaptée à l'évolution des typologies de population.

Il présente des enjeux dans différents domaines : habitat, agriculture, économie, commerce, artisanat, environnement, patrimoine, écologie, déplacements...Etant instauré pour 10 ans, il s'est avéré cependant nécessaire de le faire évoluer avant cette échéance qui pourra conduire à sa révision.

Comme indiqué précédemment une première série de modifications a été adoptée par la commune en 2020 (Modification n°1 du PLU approuvé par le Conseil municipal du 27 janvier 2020). Cependant la commune de Montrevault sur Evre souhaite à nouveau engager une série de modifications qu'elle estime nécessaires.

Le projet de modification n° 2 du PLU vise à :

*faciliter des opérations de reconversion de sites ou l'accueil d'activités par des modifications de zonage ou la création de sous-secteurs ;

- dans la commune déléguée du Fief-Sauvin pour l'installation et le développement d'activités artisanales sur le secteur d'anciens ateliers municipaux.

- dans la commune déléguée du Fuiet pour la reconversion d'un ancien site industriel en cellules commerciales locatives en centre-bourg.

- dans la commune déléguée de Saint Pierre Montlimart pour l'implantation d'une caserne de gendarmerie et des logements de fonction, et l'ouverture d'un espace dédié à l'innovation, à la formation et l'expérimentation au sein d'un ancien site industriel.

***créer ou modifier des OAP** (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

- dans la commune déléguée de La Boissière sur Evre modification de l'OAP n°3 (reclassement de zonage)

- dans la commune déléguée de La Chaussaire, extension de l'OAP n°1 visant à intégrer l'ensemble du parking de la rue des Sillages (programme de 11 logements minimum et aménagements connexes).

- dans la commune déléguée du Fuilet suppression de l'ER 4 pour redéfinir le périmètre de l'OAP n°1 pour une nouvelle densification (passage de 5 à 8 logements), création d'une OAP n° 6 en cœur de bourg (fonds de jardins) pour augmenter les capacités d'accueil (5 logements).

- dans la commune déléguée de Saint Pierre Montlimart modification de l'OAP thématique du secteur de la Musse (suppression de la référence à un équipement culturel), création de l'OAP n°11 aux « Patis » (opération de 6 logements).

- dans la commune déléguée de Saint Quentin en Mauves réduction de 600 m² du périmètre de l'OAP n° 2 pour maintenir des jardins autour de maisons riveraines.

***Modifier 8 emplacements réservés (ER).**

***Procéder à des ajustements des Règlements écrit et graphique** (notamment erreurs matérielles, adaptations en matière d'urbanisme et identification de 3 anciens bâtiments pour changement de destination).

***Supprimer l'annexe 7.2 : prospection minière- autorisation arrivée à échéance et créer une nouvelle annexe 7.2 SIS (Secteur d'Information sur les Sols).**

***Actualiser le plan des Servitudes : suppression de la servitude radioélectrique PT2.**

***Créer un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) secteur de « La Gare » à Saint Pierre Montlimart**

B) ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Remarque préalable (rappel) : les projets ayant une incidence environnementale doivent faire l'objet, auprès de l'autorité environnementale (MRAe), d'une évaluation au regard notamment du Code de l'environnement. Certains documents d'urbanisme (et leur évolution) relèvent de cette procédure et notamment les projets de PLU.

Cependant l'annexe de l'article R 122-2 du Code de l'environnement distingue 2 catégories de projets : la première vise les projets soumis à une évaluation environnementale et donc à une étude d'impact obligatoire (dont les PLU), la deuxième concerne les projets soumis à un examen au cas par cas (telle que la modification d'un PLU).

Cet examen permet à l'Autorité environnementale de déterminer, pour chaque projet (« au cas par cas ») et après examen du dossier déposé, s'ils doivent faire l'objet d'une étude d'impact ou bien s'ils en sont dispensés.

Pour ce qui est du projet concernant la modification n°2 du PLU de Montrevault sur Evre, la MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale) a décidé après un 2^{ème} examen que le dossier ne devait pas être soumis à évaluation environnementale (avis conforme du 02 octobre 2023), alors qu'elle avait conclu le contraire dans un 1^{er} avis du 12 juin 2023.

a) Composition et forme du dossier

Le dossier de modification n°2 du PLU soumis à enquête publique a été élaboré par le Cabinet « Ouest Am' » à Carquefou 44 470.

Liste des pièces du dossier : le dossier est présenté sous la forme de 2 documents reliés et d'une chemise complémentaire : le 1^{er} document est la « Notice de présentation » et le 2^{ème} document est intitulé « Complément de dossier et pièce annexes » et la chemise complémentaire « Dossier article de presse ».

* **Composition du 1^{er} document « Notice de présentation » (102 pages)** : il comporte 10 points différents.

Point n° 1 : Document concerné et objectifs d'évolution (10 lignes)

Point n° 2 Modalité de prise en compte de l'avis n° MRAe 2016-2009 dans l'approbation du PLU (7 pages)

Point n° 3 Modalité de prise en compte de l'avis de la MRAe sur la modification n°2 (1/2 page)

Point n° 4 Contexte de la planification concernant le territoire (4 lignes)

Point n° 5 Type de procédure engagée et objectifs de la procédure (1 page)

Point n° 6 Déroulement de la procédure de modification (1 page)

Point n° 7 Caractéristiques principales, valeur et vulnérabilité du territoire communal (15 pages)

Point n° 8 Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document et démarche « Eviter, réduire compenser » associée par objet de la procédure de modification (6 lignes)

Point n° 8.1 Evolution du règlement graphique (62 pages)

Point n°9 Modifications du règlement écrit (6 pages ½)

Point n°10 Modification des annexes (1/2 page)

Point n°10.1.4 Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux (1 ligne)

* **Composition du 2^{ème} document « Complément de dossier et pièces annexes » (53 pages)** : il comporte 10 points différents

Point n°1 Délibération du 25/11/2021 – Lancement de la modification n°2 du PLU de Montrevault sur Evre

Point n°2 Délibération du 23/02/2023- Mise en place de deux procédures de modifications distinctes N°2 et N°3

Point n°3 Avis conforme de la MRAe N° 2023ACPD37/PDL-2023-6908 du 12 juin 2023

Point n°4 Recours gracieux en date du 26/07/2023 à l'avis conforme de la MRAe du 12 juin 2023

Point n°5 Avis conforme modificatif de la MRAe N°2023ACPD79/PDL-2023-6908-RG après recours gracieux du 02 octobre 2023

Point n°6 Notice explicative comportant les rectifications du dossier de modification N°2 en réponse aux avis de la MRAe

Point n°7 Délibération du 26/10/2023 - ModificationN°2 - Exemption d'évaluation environnementale

Point n°8 Arrêté N° 23-864-A-UHF-MSE prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification N°2 du PLU

Point n°9 Bilan de la concertation

Point n°10 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

*** Composition de la chemise complémentaire « Articles de presse modification N°2 du PLU de MSE »**

- Ouest France du 15 juillet 2022
- Ouest France du 24 mai 2023
- Bulletin municipal L'écho de Montrevault sur Evre. Eté 2023.
- Ouest France et le Courrier de l'Ouest du 03 janvier 2024 : conférence de presse.

***Deux registres d'enquête**

Commentaire du Commissaire enquêteur : La liste des pièces correspond à celle prévue par la réglementation.

Commentaire général sur la forme et la présentation du dossier

Le dossier d'enquête publique à l'origine comportait la « Notice de présentation » reliée et les autres documents figuraient de manière disparate dans une chemise. Le Commissaire enquêteur a demandé que ces autres documents soient reliés afin de composer un dossier complémentaire comportant un sommaire et les pages renumérotées.

Ceci étant la « Notice de présentation » est très détaillée, claire et compréhensible. Il est permis de trouver ce que l'on cherche, notamment grâce au sommaire et elle est illustrée

de nombreuses figures, cartes, photos et tableaux. Cependant certaines cartes peuvent être peu lisibles et compréhensibles et les caractères des légendes parfois trop petits (cf par exemple cartes point 8.1).

Par ailleurs 2 points sont à souligner :

- l'intérêt du point 2) de la pièce n°1 est à démontrer. Il concerne l'avis de la MRAe de 2016 pour le projet de PLU 2017 (et non la modification n°2 du PLU)
- la Notice de présentation doit être lue, pour certains points, « à la lumière » de la Notice explicative de la commune (point 6 du Complément de dossier) sur la réponse à l'avis de la MRAe qui rappelle le cheminement et la justification du recours gracieux et les positions prises (par ex pour le projet de Gendarmerie à Saint Pierre Montlimart)

b) Analyse des pièces du dossier et commentaires du CE notamment sur la forme (en italique)

Comme indiqué plus haut le dossier mis à l'enquête publique est composé de 2 documents reliés faciles à manipuler (et une petite chemise complémentaire), comportant chacun un sommaire. Il n'est pas très volumineux, mais les informations y figurant sont denses.

Pièce n° 1 « Notice de présentation » (102 pages)

1) Document concerné et objectifs d'évolution (10 lignes)

Rappel de l'approbation du PLU le 24 avril 2017, soumis à évaluation environnementale et de la modification n°1 du PLU approuvée le 27 janvier 2020 non soumise à évaluation environnementale après examen au cas par cas par la MRAe.

2) Modalité de prise en compte de l'avis n° MRAe 2016-2009 dans l'approbation du PLU (7 pages)

Sept (7) recommandations émises par la MRAe - en 2016 - préalablement à l'adoption du PLU sont présentées sous forme de tableau exposant en contrepartie les réponses ou solutions apportées à ces recommandations dans le PLU :

- 1- délimitation des zones humides sur les secteurs ouverts à l'urbanisation
- 2- intégration dans le Rapport de présentation des conclusions des notices relatives au traitement des eaux usées.
- 3- mieux justifier le changement de destination des bâtiments situés en zone A et N et le devenir de certaines zones d'extension urbaines de bourgs nécessite d'être réinterrogé.
- 4- mieux justifier les choix opérés en matière de surfaces destinées à l'accueil d'activités.
- 5- préciser les effets attendus sur l'environnement des incidences des exhaussements et de affouillements autorisés dans les zones A et N du Règlement
- 6- justifier les choix opérés pour le sous-zonage Ad au regard des enjeux en présence (prise en compte de la TVB – « Trame Verte et Bleue »)
- 7- conditionner les nouvelles ouvertures à l'urbanisation à la capacité des réseaux pour assurer un traitement correct des eaux usées.

Commentaire du CE : ce point 2 n'est pas introduit dans le document et le lecteur peut donc s'interroger sur la pertinence de son développement dans la Notice de présentation relatif à

la modification n°2 du PLU alors qu'il concerne uniquement la procédure de l'adoption du PLU originel.

3) Modalité de prise en compte de l'avis de la MRAe sur la modification n°2 (1/2 page)

Le projet de modification n° 2 du PLU de Montrevault sur Evre a été soumis par la commune à l'examen de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale), qui dans un premier temps a conclu que cette modification « était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine » et qu'il devait être soumis à évaluation environnementale (avis du 12 juin 2023).

Mais après un recours gracieux formulé par la commune qui a apporté des compléments et ajustement au dossier la MRAe dans un second avis du 2 octobre 2023 a revu ses premières conclusions et a modifié son premier avis pour finalement considérer que le projet n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine et qu'il n'était donc pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale

Le conseil municipal par délibération du 26 octobre 2023 a statué en ce sens et s'est engagé à apporter les rectifications nécessaires au dossier en réponse aux prescriptions émises par la MRAe dans ses 2 avis.

Il est indiqué que « la présente Notice de présentation tient compte du positionnement de la commune sur le 1^{er} avis de la MRAe et qu'une notice explicative sur la réponse à l'avis de la MRAe rappelle le cheminement et la justification du recours gracieux »

Commentaire du CE : La notice explicative citée ci-dessus figure dans le « Complément de dossier ». Par ailleurs, problème de cohérence : en bas des pages de la Notice de présentation est indiqué « Mai 2023 » alors que le 1^{er} avis de la MRAe est du 12 juin 2023. Cette coquille sera corrigée par la commune.

4) Contexte de la planification concernant le territoire (4 lignes)

Il est rappelé que la commune de Montrevault sur Evre fait partie de la communauté d'agglomération de Mauges Communauté dont le SCoT du Pays des Mauges a été approuvé le 8 juillet 2013 (en cours de révision).

5) Type de procédure engagée et objectifs de la procédure (1 page)

Justification juridique de la procédure employée au regard des articles L153-36 (modification), L153-31 (révision), L153-41 (modification soumise à enquête publique) du Code de l'urbanisme :

- la nouvelle adaptation du PLU vise à modifier le Règlement, les OAP et le programme d'orientations et d'actions donc c'est une modification (cf article L 153-36).

- ce projet de modification ne change pas les orientations du PADD (Plan d'aménagement et de développement durable du PLU), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone A ou une zone N, ne réduit pas une protection édictée, donc ce n'est pas une révision (cf article L 153-31).

- ce projet de modification porte sur des changements de destination supplémentaires et sur l'adaptation du Règlement écrit ce qui conduira à majorer de plus de 20% les possibilités de construction. Cette modification est donc soumise à enquête publique (cf article L153-41).

6) Déroulement de la procédure de modification (1 page)

- remarque sur la procédure d'évaluation environnementale et la soumission du projet à la MRAe pour avis au cas par cas.
- schéma sur les grandes étapes de la procédure relative à la modification projetée.

7) Caractéristiques principales, valeur et vulnérabilité du territoire communal (15 pages)

7-1 caractéristique de la commune concernée par le document : commune nouvelle, intégrée dans la communauté d'agglomération de Mauges communauté (illustré par 2 cartes).

7-2 évolution récente de la population et du logement : 16038 habitants en 2020 (augmentation de 9% entre 1975 et 2019) illustrée par 3 tableaux.

Remarque du CE : 1 tableau en double. Rien sur l'évolution du logement annoncée.

7-3 évolution récente de l'emploi et du tissu économique : 5500 emplois sont recensés en 2019, la part des actifs travaillant en dehors de leur commune de résidence est plus important que ceux travaillant dans leur commune, avec une attractivité pour le « Pays d'Ancenis » (2 tableaux).

7-4 principales données sur la biodiversité à l'échelle communale :

- espaces naturels protégés (illustrés par une carte): pas de site Natura 2000 (la vallée de la Loire est cependant à 4 km à vol d'oiseau), un site biotope : les Landes du Fuleil, un espace naturel sensible : la vallée de l'Evre.

- ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) : 5 de « type 1 » et 9 de « type 2 ».

- la Trame Verte et Bleue : carte du Pays des Mauges et carte de la commune. Réservoir de biodiversité très important du notamment à la présence des rivières l'Evre et la Divatte et à une trame bocagère fortement ancrée. Les corridors écologiques préservés : vallées et vallon des cours d'eau (hors réservoirs de biodiversité), linéaires des haies bocagères protégées (139 km), espaces boisés classés (878 ha).

7-5 ressource en eau : la commune est située sur les bassins versants de la Divatte, de l'Evre et de la Sèvre Nantaise.

- les zones humides ont été recensées en lien avec le SAGE Evre Thou Saint Denis.

- agriculture : en 2020, 239 établissements agricoles pour une SAU (surface agricole utile de 16 561 ha).

7-7 paysages et patrimoine : unité paysagère du « plateau des Mauges » qui s'étend du sud de la Loire jusqu'à Cholet, avec une forte identité rurale : vallonnement et alternance de paysages ouverts (points hauts) et fermés (bocage et parcelles boisées), vallées encaissées, paysages viticoles ouverts (à l'Ouest), arboriculture (à St Pierre Montlimart), forêt de Leppo et des landes (anciennes carrières d'argile).

- les sites et monuments protégés : château du Bois Plessis à Chaudron en Mauges, Menhir de Bréau au Fief Sauvin, Oppidum gallo-romain le « camp de César » au Fief Sauvin, Pont de Bohardy à Montrevault, Chapelle St Just à St Pierre Montlimart, le site de Courossé.

7-8 risques et nuisances, impacts pour la santé humaine. Tableau de 4 colonnes sur 3 pages indiquant pour chaque colonne le type de risque ou de nuisance, les implications dans les choix d'aménagement, les communes concernées et le niveau de prise en compte dans le

PLU. + une carte cartographiant les risques et les nuisances (*légendes illisibles*). Extrait du Rapport de présentation du PLU.

7-9 climat, air, énergie- déchets. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PACET) de Mauges communauté (du 18 novembre 2020) développe un programme d'action pour la transition écologique à l'horizon 2050 qui devra être pris en compte dans le PLU de Montrevault sur Evre et pourra porter sur 7 axes thématiques :

- le changement climatique : mieux identifier les incidences des scénarios d'évolution climatique à l'échelle locale.

- l'urbanisme et l'habitat : mettre en place des actions pour réduire la consommation énergétique de l'habitat (97% de la consommation d'énergie est issue des maisons individuelles)

- les mobilités : 85% des actifs du territoire des Mauges se rendent au travail en voiture. Les actions envisagées peuvent être plusieurs personnes par voiture, développer les modes doux (vélo), développer l'offre de transport public et l'intermodalité, s'appuyer sur le développement du télétravail....

- le développement économique. Actions mises en place : filières sur les matériaux biosourcés et de récupération, rénover le patrimoine tertiaire, programme de soutien à l'économie circulaire, achats publics responsables...

- l'agriculture et l'alimentation : 8% de l'énergie consommée mais 59% des GES (gaz à effet de serre) sont émis par l'agriculture. Actions : accompagner la filière dans la transition, stocker le carbone...

- les énergies renouvelables : le territoire de Mauges communauté produit 13% de l'énergie qu'il consomme (contre 9% au niveau du département) et 21% de l'électricité qu'il consomme grâce notamment aux parcs éoliens (28 éoliennes), au photovoltaïque (2182 installations) et 3 unités de biogaz et 14 chaufferies collectives. Des actions de renforcement de productions d'énergie renouvelable sont prévues via la PACET : développer le bois énergie, la filière biogaz, le photovoltaïque, le solaire thermique, continuer pour l'éolien, faire émerger une filière géothermie, valoriser la chaleur fatale, étudier le potentiel hydraulique du territoire.

- la gouvernance et l'animation : renforcer la communication, la collaboration et l'animation pour impliquer les différents acteurs du territoire.

8) Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document et démarche « Eviter, réduire compenser » associée par objet de la procédure de modification

Pour chaque objet est présenté les objectifs de l'évolution, une illustration montrant le règlement graphique en vigueur et le règlement modifié et les incidences notables prévisibles sur l'environnement.

***8.1 Evolution du règlement graphique (62 pages)**

En introduction les évolutions du Règlement graphique et des OAP sont repérées sur 10 cartes de chaque commune déléguée concernée sur lesquelles figurent également les secteurs à enjeux environnementaux.

Commentaire du CE : cartes intéressantes mais parfois difficiles à lire (caractères petits)

8-1-1 Ajouts de nouveaux bâtiments identifiés en changement de destination.

Critères de choix : ne pas compromettre une exploitation agricole, critère patrimonial.

Qualité architecturale demandée : présence de murs porteurs en pierre, d'éléments de modénature (corniches, arrêtes de murs, briques...), volume disponible (suffisant pour y créer un logement), l'état de la toiture n'est pas un critère (elle peut être rénovée en tuile). Autres critères : exploitation agricole pas proche (au moins 100 mètres), foncier disponible aux abords immédiats, présence des réseaux eau potable et électricité.

Les bâtiments inventoriés seront listés dans une annexe au Règlement graphique du PLU.

Trois (3) nouveaux bâtiments identifiés (à ajouter à ceux du PLU).

- lieu-dit Le Verret à La Chaussaire (omission du PLU 2017)

- lieu-dit La Herse, Le Puiset Doré

- lieu-dit La Pimpinière, Le Puiset Doré

Ils respectent les critères, mais le changement de destination est conditionné à la réalisation d'un assainissement non collectif et le stationnement doit être assuré sur la parcelle.

Les photos et situations des bâtiments figurent au dossier.

Aucune incidence notable nouvelle sur l'environnement.

8-1-2 La Boissière sur Evre : modification du périmètre de l'OAP n°3 et de la zone 1AU.

Pour ajuster le secteur aux acquisitions foncières communales : le périmètre de l'OAP n° 3 est modifié. Reclassement de 450m² de 1AUrj en Ua et 540m² de Ub en 1AUrj.

Le règlement de la zone 1AUrj inchangé : permet l'habitat réversible (tiny-house, yourte...).

Le secteur est déjà identifié au PLU en tant que zone 1AUrj et est en continuité de la zone U.

Aucune incidence notable nouvelle sur l'environnement.

8-1-3 Chaudron en Mauges ; modification du repérage d'un bâtiment protégé Rectification d'une erreur matérielle.

8-1-4 La Chaussaire : retrait de l'emplacement réservé (ER) 10

Emplacement réservé pour un accès qui ne sera plus utile. Situé en zone U l'urbanisation de la parcelle sera possible.

8-1-5 La Chaussaire : modification de l'OAP n°1 rue des Douves.

Le périmètre de l'OAP 1 est étendu à l'ensemble du parking de la rue des Sillages. La superficie passe de 4400m² à 7400m². La suppression de la partie goudronnée du parking permettra une renaturation partielle du secteur.

8-1-6 Le Fief Sauvin : Transformation d'une zone Ue sur le site des anciens ateliers municipaux en une zone Uy (activité artisanale) en vue de l'installation de 2 artisans.

Un secteur Uyc est créé à la place du secteur Ue (la surface concernée est 0,33ha). La vocation artisanale est proche de l'activité antérieure (ateliers municipaux) en termes de risques et de nuisances. Le secteur, déjà en zone Ue, est déjà artificialisé et constitue donc une opération de renouvellement urbain.

8-1-7 Le Fuilet : retrait des emplacements réservés (ER) 4, 5, 6.

ER 4 (1340m²) : l'extension du cimetière n'est plus nécessaire (permettra d'optimiser le périmètre de l'OAPn°1).

ER 5 (535 m²) : l'extension de la maison de retraite est abandonnée et intégrée dans l'OAP n°6 nouvellement créée.

ER 7 (180m²) : la commune renonce à élargir cette sortie

Les ER sont en zone U donc les emplacements sont constructibles.

Remarque du CE : l'ER 5 est finalement abandonné mais également l'OAP n°6. Voir plus loin observations du public.

8-1-8 Le Fuilet : Modification de l'OAP n°1

Le périmètre est modifié pour prendre en compte la suppression de l'ER n°4. La superficie est portée à 4275m². Il est prévu un programme de 8 logements minimum (18 logements/ha conformément au PADD du PLU). Le secteur est en zone U.

8-1-9 Le Fuilet : Transformation d'une zone Uy pour y autoriser l'installation de commerces et services.

Les bâtiments ont été occupés jusqu'en 2001 par une entreprise de production de chaussures et ensuite découpés en petites cellules locatives commerciales.

Le secteur sera classé en zone Uyc (accueil d'activités commerciales). Renouvellement urbain d'un secteur déjà en zone U.

8-1-10 Montrevault : Rectification de la délimitation de la zone Nli.

Zones inondables aux abords de l'Evre (Ni et Nli). La délimitation de ces zones n'est pas très précise et une construction se trouve « coupée en 2 » par la limite de la zone inondable. La délimitation de la zone Nli est revue pour permettre l'extension et les annexes des constructions existantes (qui deviennent en zone N).

Remarque du CE : la DDT est opposée à ce changement. Voir plus loin questions des PPA.

8-1-11 Le Puiset-Doré : Erreur dans la liste des ER (Emplacements Réservés) sur ER 4 : sa surface est de 1541 m² et non de 255 m². Simple erreur matérielle à rectifier.

8-1-12 Saint Pierre Montlimart : Création d'un sous-secteur de la zone d'activité Uy_b en vue d'accueillir le déménagement de la caserne de Gendarmerie de Montrevault vers Saint Pierre Montlimart et ses logements de fonction.

Création de ce sous-secteur de la zone d'activité Uy_b (Uy_{bp}) pour permettre la construction de la nouvelle Gendarmerie sur un ancien terrain stabilisé, terrain vendu à l'opérateur Podeliha chargé de réaliser la caserne et les logements de fonction associés.

Constitution d'un pôle équipements en continuité de la maison de santé et de l'agglomération de Saint Pierre Montlimart, sur un ancien terrain de sport et des terrains propriété de la commune.

La situation en lisière de bourg, route de Bellevue, en fait un secteur sensible sur le plan insertion paysagère (haie identifiée à protéger le long de la route), et maillage bocager à protéger (support de biodiversité).

De ce fait les haies existantes sont protégées et l'arrachage de ces linéaires nécessitera une compensation obligatoire par replantation a minima d'un linéaire équivalent (et en respectant l'OAP thématique existante).

Le Règlement écrit est modifié en créant un secteur Uy_{bp} dans la zone Uy (activité économique) afin de créer un secteur à vocation mixte pour inclure également des équipements publics ou d'intérêt collectif (Gendarmerie à proximité du pôle santé) et à titre exceptionnel les logements de fonction de la Gendarmerie.

La nouvelle rédaction est proposée dans la Notice de présentation (modifications en rouge). L'espace est déjà identifié en zone Uy_b dans le PLU et est situé en continuité de la zone U.

Remarque du CE : voir plus loin les observations de la MRAe et de la DDT.

8-1-13 Saint Pierre Montlimart : Création d'un périmètre d'attente sur une zone Uyd (activité).

Une zone Uyd a été délimitée autour de l'avenue du Bon Air, avec notamment le réinvestissement de l'ancien Intermarché par le supermarché Netto. Mais une grande parcelle est disponible et reste stratégique.

La commune souhaite délimiter un périmètre d'attente afin de se donner le temps de réfléchir à l'avenir de cette zone (ce principe est prévu à l'article L151-4 du Code l'urbanisme). Il sera d'une durée de 5 ans, et la portée de la servitude sera rappelée dans les dispositions du Règlement écrit.

Il constituera un gisement foncier stratégique. Déjà en zone Uyd, il est destiné à être construit et imperméabilisé et nécessitera donc une attention particulière en vue d'en assurer la greffe urbaine, paysagère et environnementale.

8-1-14 Saint Pierre Montlimart : Création d'un sous-secteur de la zone Uy sur un ancien site industriel afin d'y accueillir une activité portée par Mauges Communauté (projet Synergie)

Reconversion future du site historique de Lacroix Electronic. Il est prévu un espace dédié à l'innovation, la formation, l'expérimentation au cœur des Mauges (pôle structurant affiché au SCoT).

A l'intérieur de la zone Uyb, création d'une zone Uye (3,35 ha) en vue notamment d'admettre des locaux de formation, d'hébergement, de réunion, d'événements... Il s'agit de transformer d'anciens locaux d'activité en locaux de types tertiaires (avec hébergement et restauration).

L'espace est actuellement en zone Uy, et déjà artificialisé. C'est donc une opération de renouvellement urbain.

8-1-15 Saint Pierre Montlimart : Suppression de l'ER 6.

Abandon de l'emplacement réservé (ER) relatif à un cheminement doux Est-Ouest de la centralité Montrevault-Saint Pierre Montlimart, qui empruntera un autre itinéraire. L'ER est situé en zone U et était destiné à être imperméabilisé. L'urbanisation de la parcelle sera possible.

8-1-16 Saint Pierre Montlimart : Modification d'une OAP thématique sur le secteur de la Musse

Suppression de la référence à la réalisation d'un équipement culturel dans cette OAP sur l'ancienne usine en surplomb du franchissement de l'Evre : transferts de nouveaux équipements sur la centralité de Saint Pierre Montlimart et acquisition récente par un porteur de projet pour réaliser des logements.

Le site correspond à une ancienne entreprise déjà identifiée comme élément de renouvellement urbain.

8-1-17 Saint Quentin en Mauges : Retrait de l'ER 1

Dans le cadre de l'OAP n°2 la démolition des entrepôts de l'ancienne écocyclerie est envisagée avec accès sécurisé. L'ER (Emplacement réservé) prévu pour l'accès à la zone n'a plus lieu d'être, ce qui permettra la libération d'une dent creuse rendant possible l'accès à un ou 2 logements.

ER situé en zone U et devait être imperméabilisé. Urbanisation de la parcelle concernée devient possible.

8-1-18 Saint Quentin en Mauges : Modification du périmètre de l'OAP 2 des Vaux

Le périmètre de l'OAP et du secteur 1AU est modifié à la marge (réduit de 600 m²).

8-1-19 Saint Rémy en Mauges : retrait de l'ER 4.

Accès réservé pour urbanisation éventuelle de l'arrière de la parcelle. Projet abandonné.

ER (emplacement réservé) situé en zone U et devait être imperméabilisé. L'urbanisation de la parcelle devient possible.

8-1-20 Bilan superficies

Tableau indiquant les évolutions de la superficie des différents zonages avant et après la modification n° 2 du PLU : en prenant en compte les changements de zonage proposés dans la modification du PLU, les surfaces par grandes zones (U, 1AU, A et N) demeurent inchangées.

Par ailleurs une superficie de 3851 m² d'emplacements réservés en zone U a été supprimée. La densification des parcelles concernées est donc possible.

9) Modifications du règlement écrit (6 pages ½)

Dans le dossier les articles du Règlement concernés sont repris et les modifications proposées figurent en rouge dans le corps du texte

9-1-1 Définitions : Ajout du terme « Annexe »

Dans le chapitre « Définitions » du Règlement une définition « ANNEXE » est ajoutée en remplacement de « CONSTRUCTIONS ANNEXES AUX HABITATIONS », pour disposer d'une définition des annexes en lien avec la taxe d'habitation.

Remarque du CE : il convient de rayer le paragraphe en rouge relatif aux « constructions annexes aux habitation ».

9-1-2 Modification de la référence pour évaluer les possibilités d'extension

La date de « prescription » du PLU est remplacée par la date « d'approbation » du PLU.

9-1-3 Article UA2, A2 et N2

Rectifier l'erreur matérielle concernant la prise en compte du risque inondation et l'incohérence entre cote minimale de plancher en rez-de-chaussée indiquée à l'article VII des dispositions générales (+ 0,40 m) et celle de l'article 2 de la zone Ua (+ 0,45 m). Mettre + 0,40 m aux 2 endroits.

9-1-4 Article 6

Optimisation de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (articles Ub, UE, UL 6). Voies ouvertes à la circulation publique ou non et espaces publics.

9-1-5 Article UY6

Optimisation de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et espaces publics.

9-1-6 Articles Ua7, Ub7, Ue7, UL7, 1AUh7

Optimiser l'implantation des constructions en limite séparative en réduisant de 3 à 2 mètres la marge de recul par rapport aux limites séparatives si la construction n'est pas

implantée à l'appui de la limite (zones Ua, Ub, Ue, UL et 1AUh). Et en zone Ub seulement optimisation des implantations d'abris de jardin.

9-1-7 Article UY7et 1AU7

Optimiser l'implantation des constructions en limite séparative, sous réserve de ne pas engendrer de nuisances sonores pour les riverains. Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives avec un mur coupe-feu, soit en retrait de 5 mètres.

Remarque du CE : les modifications proposées ne figurent pas en rouge.

9-1-8 Articles A9 et N9

Les définitions des annexes sont mises en cohérences avec celles du lexique.

9-1-9 Ub : Constructions implantées soit en limite, soit à 2 m minimum. Article 11 : 2.3 Clôtures

Permettre la réalisation de sous-bassement (de 0,30 cm) pour les clôtures grillagées.

9-1-10 Article Uy 11 : 1.3 – Couvertures et toitures

Précisions sur la possibilité de réaliser des toitures terrasses (et par ailleurs sur l'implantation harmonieuse des panneaux solaires sur les toitures).

9-1-11 Conclusion sur les enjeux environnementaux

Absence d'enjeux pour certaines modifications. Pour d'autres la modification du paysage urbain est admise dans la mesure où la commune cherche à limiter la consommation foncière d'espaces naturel, agricole ou forestier. Concernant les clôtures c'est leur durabilité qui est recherchée et pour les toitures la maîtrise de la qualité paysagère et architecturale.

10) Modification des annexes (1/2 page)

10-1-1 Suppression de l'annexe 7-2 du PLU relative au périmètre de prospection minière arrivée à échéance.

Le permis exclusif de recherche de mines d'or, d'argent et de substances connexes à la société Variscan Mines pour une durée de 5 ans est arrivé à échéance (arrêté du 04/02/2014). Donc suppression de cette annexe 7-2 qui est remplacée par une autre (cf ci-dessous).

10-1-2 Création d'une annexe 7-2 relative au Secteur d'information sur les sols (SIS)

La SAS Jamat à Montrevault a cessé son activité et donc le site ne relève plus de la législation sur les ICPE et pourra donc changer de destination. Mais une pollution résiduelle subsiste et un SIS (Secteur d'information sur les sols) est créé pour encadrer les modifications d'usage du site. La notice est jointe en pièce 7-2.

10-1-3 Abrogation des décrets instituant des servitudes radioélectriques au bénéfice de France Télécom devenue Orange.

Orange étant devenue une entreprise privée ne peut plus bénéficier de servitudes radioélectriques.

Suppression de la servitude radioélectrique PT2 dans le PLU.

10.1.4 Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux (1 ligne)

Aucune incidence notable négative nouvelle n'est à attendre des évolutions des pièces annexes du PLU.

Remarque du CE : pour chaque point est indiqué le règlement graphique par un plan « avant et après » la modification ainsi que des photos aériennes du site illustrant la modification proposée.

Ces documents permettent de bien visualiser les enjeux. Dommage que pour certaines cartes les légendes soient peu lisibles, car trop petites.

Pièce n°2 « Complément de dossier et pièces annexes », comprenant notamment les pièces administratives (53 pages)

Ces différents éléments sont présentés chronologiquement par date d'adoption ou de parution.

1) Délibération du Conseil municipal du 25/11/2021 – Lancement de la modification n°2 du PLU de Montrevault sur Evre, listant les différents points à travailler dans le cadre de cette modification.

2) Délibération du Conseil municipal du 23/02/2023- Mise en place de deux procédures de modifications distinctes N°2 et N°3.

Le Conseil municipal constate que les objets évoqués le 25/11/2021 n'avancent pas au même rythme et qu'il convient de renvoyer à une modification n°3 ultérieure certains sujets pas encore « mûrs » et notamment les projets d'ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU de Saint Pierre Montlimart, du Fuiet et du Fief Sauvin.

3) Avis conforme de la MRAe N° 2023ACPD37/PDL-2023-6908 du 12 juin 2023

La MRAe a été saisie par le maire de la commune de Montrevault sur Evre le 11 avril 2023 (en application des articles R 104-33 à R 104-35 du Code de l'urbanisme), au titre de l'examen au « cas par cas » du projet.

Dans cet avis la MRAe conclut que le projet de modification n° 2 du PLU de Montrevault sur Evre est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine et doit donc être soumis à évaluation environnementale notamment aux motifs que :

- les éléments du dossier relatifs au projet de Gendarmerie à Saint Pierre Montlimart ne font pas ressortir sur la zone retenue les éléments d'inventaire en matière d'habitat, de faune, de flore de zones humides voire d'analyse de différentes alternatives d'aménagement afin de démontrer que celle retenue est compatible avec la préservation des éléments existants. Notamment si certaines haies situées au sud-ouest et au sud-est sont protégées au PLU celles situées au centre de la zone ne le sont pas. L'impact de la destruction de ces haies et des prairies environnantes doit être évalué.

- pour les créations et modifications d'OAP prévues : peu d'éléments d'inventaire en lien avec l'environnement étayent les connaissances des différents secteurs concernés et les OAP se limitent à des principes d'aménagement très généralistes. Par exemple l'évolution proposée pour le secteur de « La Musse » -site charnière entre Montrevault et Saint Pierre Montlimart- n'aborde pas les potentiels enjeux paysagers et de biodiversité. Les impacts de telles évolutions doivent être évalués.

4) Recours gracieux en date du 26/07/2023 à l'avis conforme de la MRAe du 12 juin 2023.

La commune par un recours gracieux adressé à la MRAe lui demande la révision de son avis conforme, en présentant des éléments complémentaires et des propositions d'évolution, le tout illustré par de nombreuses cartes et vues aériennes.

- concernant le déménagement de la caserne de Gendarmerie à Saint Pierre Montlimart il est précisé que le secteur comporte un ancien terrain de football stabilisé actuellement en friche mais sans repousse de végétation, l'ancien parking du terrain de foot peu à peu recolonisé par la végétation, des espaces encore à vocation agricole (céréales et prairies de fauche) et il n'y pas de zone humide identifiée. Le quadrillage des haies sur le secteur est constitué d'espèces variées.

En réponse à ces enjeux la commune propose de faire jouer, sur l'ensemble du maillage bocager du site, l'OAP thématique de protection des haies bocagères et des modalités de compensation en cas d'arrachage : tout arrachage de linéaires protégés nécessitera une compensation obligatoire par replantation a minima d'un linéaire équivalent.

La commune précise également que restant propriétaire des parcelles situées en dehors du périmètre de projet Gendarmerie, elle pourra proposer des espaces de compensation en cas de destruction et par ailleurs sera attentive à la démarche ERC (Eviter, Réduire, Compenser).

- concernant le périmètre d'attente sur le secteur de « La Gare » à Saint Pierre Montlimart (7000m²), la commune indique que c'est la réponse réglementaire pour se donner le temps de réfléchir à l'avenir de cet espace en position stratégique. Le périmètre d'attente interdit toute construction pendant 5 ans, ce qui permettra de soumettre l'avenir de cette zone à évaluation environnementale dans le cadre de la prochaine révision générale de son PLU.

- concernant les modifications et créations d'OAP la commune apporte 3 réponses distinctes :

1-pour les réajustements de périmètres d'OAP la commune renvoie vers l'évaluation environnementale du PLU 2017 en précisant que pour l'OAP n°2 de Saint Quentin en Mauuges les études environnementales sont en cours dans le cadre d'un projet de ZAC multisites et seront soumises à terme à la MRAe et que pour l'OAP n°3 à la Boissière sur Evre le projet d'aménagement et d'habitat est dit « réversible » (par exemples des yourtes) permettant à terme un retour à l'état initial du site.

2- pour l'OAP de la Musse seule la mention d'un équipement culturel est retiré des orientations et les objectifs initiaux sont maintenus, tout en rappelant notamment que les aménagements et constructions seront soumis à l'avis de l'ABF (Architecte des bâtiments de France) puisque dans le périmètre de protection du pont historique de Bohardy.

3- pour les projets de création des OAP n° 6 sur Le Fuiet et n°11 à Saint Pierre Montlimart, la commune n'est pas en mesure d'approfondir l'inventaire naturaliste de ces sites (refus de certains propriétaires, enclavement des parcelles ...), et donc les retire de sa modification n° 2, ce qui a pour conséquence l'annulation du retrait de l'emplacement réservé (ER) n°5 sur Le Fuiet (donc son maintien) pour préserver la possibilité d'une perméabilité piétonne. La commune précise également que la remise en place de ces deux OAP pourra éventuellement être envisagée dans le cadre de la révision générale du PLU. qui interviendra dans quelques années.

5) Avis conforme modificatif de la MRAe N°2023ACPD79/PDL-2023-6908-RG après recours gracieux du 02 octobre 2023.

Après avoir analysés les compléments apportés au dossier par le recours gracieux formulé par la commune (cf le 4, point précédent) la MRAe conclut, contrairement à son avis précédent, que le projet de modification n°2 du PLU de Montrevault sur Evre n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine et qu'il

n'est donc pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale notamment aux motifs que :

- le sous-secteur Uyb à Saint Pierre Montlimart (accueil de la future Gendarmerie et ses logements de fonction) bénéficiera des mesures d'identification et de protection du PLU et d'une OAP thématique sur la protection des haies et de leur arrachage. Cependant la MRAe demande que la compensation soit doublée plutôt qu'une simple compensation a minima égale au linéaire supprimé, et le recours à des essences arbustives et de haut jet devra être privilégié.

- les études environnementales concernant le secteur de « la Gare » à Saint Pierre Montlimart seront intégrées à la prochaine révision du PLU (dans 3 ou 4 ans) qui est soumis à évaluation environnementale.

- l'OAP n°2 de Saint Quentin en Mauves sera intégrée dans une ZAC dont les études sont en cours.

- l'OAP n° 3 à la Boissière sur Evre (sous-secteur 1AUrj) accueillera des projets dits « réversibles » préservant les éléments naturels existants (notamment haies et arbres)

- l'OAP de la Musse conserve les principes généraux d'accompagnement mais des précautions supplémentaires devront être prises pour la recolonisation du secteur par de la biodiversité et d'en conserver les continuités écologiques.

- les créations des OAP n° 6 au Fuilet et n° 11 à Saint Pierre Montlimart sont reportées à la prochaine révision générale du PLU.

6) Notice explicative comportant les rectifications du dossier de modification N°2 en réponse aux avis de la MRAe (version du 2 novembre 2023)

Cette note explicative a été rédigée par les services de la commune de Montrevault sur Evre. Elle reprend en un seul document et en les synthétisant les 2 avis de la MRAe et le recours gracieux de la commune (voir les points 3, 4 et 5 ci-avant) et reprend également des cartes et photos aériennes figurant dans celle-ci.

En conclusion elle fait la synthèse des évolutions que la commune prévoit d'apporter au dossier de modification n°2 du PLU en réponse aux 2 avis de la MRAe, à savoir :

- projet de Gendarmerie : ajout de plusieurs linéaires de protection de haies sur l'ensemble du maillage existant et complément apporté à l'OAP thématique TRV (Trame Verte et Bleue).

- retrait des OAP n° 6 au Fuilet et OAP n°11 à Saint Pierre Montlimart, avec pour conséquence l'annulation du retrait de l'ER n°5 au Fuilet.

Par ailleurs la commune de Montrevault sur Evre souhaite maintenir les évolutions suivantes, au regard des justifications complémentaires qu'elle a fournies :

- périmètre d'attente de « La Gare »
- OAP de la Musse
- OAP n°2 de Saint Quentin en Mauves et OAP n° 3 de la Boissière sur Evre.

Important : il est précisé au bas de cette synthèse que ces évolutions du document de modification n°2 sont simplement signalées au rapport de présentation mais pas encore traduites dans l'attente des avis des PPA et des conclusions du Commissaire enquêteur sur le dossier.

7) Délibération du 26/10/2023 du Conseil municipal de la commune - Modification N°2 - Exemption d'évaluation environnementale

Le Conseil municipal de la commune prend en compte le 2^{ème} avis de la MRAe dispensant la modification n° 2 du PLU d'évaluation environnementale et décide la poursuite de la procédure par la transmission du dossier aux PPA (Personnes publiques associées) préalablement au lancement de l'enquête publique.

8) Arrêté N° 23-864-A-UHF-MSE prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification N°2 du PLU

Arrêté d'ouverture de l'enquête publique du Maire de la commune de Montrevault sur Evre fixant les conditions, dates et lieux de l'enquête publique (arrêté du 7 décembre 2023)

9) Bilan de la concertation. (*Version du 14 novembre 2023 suite à analyse des dernières demandes en Commission d'urbanisme*)

- Contexte de la concertation : depuis 2021 -lancement initial de la modification n°2 du PLU- la commune a souhaité faire l'examen de chacune des requêtes de ses administrés. Une publicité en a été faite dans les journaux locaux, dans le bulletin municipal (l'Echo) ainsi que sur le site internet de la commune (rubrique dédiée aux modifications du PLU). Chaque demande est analysée par la Commission urbanisme composée de 4 élus référents et une réponse personnalisée est transmise à chacun des administrés s'étant manifesté. En cas de difficultés, des rencontres ont été organisées avec les requérants pour trouver des solutions adaptées.

Trois phases à retenir :

- du lancement de la procédure à la transmission du dossier à la MRAe (11 avril 2023) les demandes sont étudiées par les commissions d'urbanisme et dans le cas d'un avis favorable les demandes sont incluses directement au dossier de modification n°2.

- de la réception du dossier par la MRAe jusqu'à la fin de concertation le 14 novembre 2023 (dernière commission urbanisme). En cas d'avis favorable les requérants sont invités par courrier à venir présenter leur demande dans le cadre de l'enquête publique.

- pour chaque demande transmise après le 14 novembre les requérants sont contactés par courrier pour les inviter à présenter leur demande dans le cadre de l'enquête publique.

- Synthèse des requêtes parvenues à la commune

Sur la période du 25 novembre 2021 au 14 novembre 2023 : 35 requêtes transmises. 15 pour des changements de zonage, 9 pour des changements de destinations (transformation de granges en logements), 3 pour réduction ou suppression d'emplacements réservés (ER), 2 pour information. Des demandes isolées pour demande d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, de retrait d'une OAP, modification du Règlement écrit et repérage d'un bâtiment patrimonial.

- Synthèse des réponses apportées par la commune

- pour les mises en constructibilité de parcelles ou d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2 AU : ces demandes relèvent de la procédure de révision ou d'une autre modification.

- pour les identifications de granges en vue de changement de destination, celles qui ne répondent pas aux critères un courrier a été transmis aux requérants, celles qui répondent aux critères (demande avant le 11 avril 2023) la grange est incluse dans la modification n°2, un courrier a été transmis aux requérants. Celles qui répondent aux critères (mais demande après le 11 avril 2023) un courrier a été transmis aux requérants pour réitérer la demande dans le cadre de l'enquête publique, celles dont le dossier n'était pas complet pour

statuer les requérants sont invités à venir préciser leur demande dans la cadre de l'enquête publique.

- pour les demandes de réduction ou de suppression d'ER reçues dans les temps, elles ont été acceptées. Celles parvenues après le 11 avril 2023, un courrier a été transmis aux requérants pour réitérer la demande dans le cadre de l'enquête publique.

- pour les demandes relevant du domaine réglementaire (changement de sous-zonage, règlement écrit ...), des réponses écrites ont été expédiées informant de la prise en compte ou non de la requête.

Enfin le dossier provisoire mis à la concertation du public dans le courant de l'année 2023 a suscité une seule réaction : la demande de retrait d'une OAP. Après plusieurs échanges et également les remarques de la MRAe le projet a été retiré.

10) Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Ce point sera développé plus loin (au c)

Pièce n°3 Chemise complémentaire « Articles de presse modification N°2 du PLU de MSE »

1) Ouest France du 15 juillet 2022 « Une nouvelle gendarmerie prévue en 2026 »

2) Ouest France du 24 mai 2023 « Montrevault sur Evre. La commune modifie son plan local d'urbanisme » Interview de Mr Denis Raimbault 1^{er} adjoint chargé de l'urbanisme. Plus des informations sur les rendez-vous au service de l'urbanisme de la commune ainsi que l'adresse internet.

4) Bulletin municipal « L'écho de Montrevault sur Evre ». Eté 2023. « La commune a engagé 3 procédures de modification de son Plan local d'urbanisme (PLU) » Plus un renvoi sur le site internet de la commune pour toutes les informations relatives à ces procédures.

5) Ouest France et le Courrier de l'Ouest du 03 janvier 2024 : conférence de presse de Mr Denis Raimbault 1^{er} adjoint chargé de l'urbanisme et de Mme Anne Rouillé Directrice Générale adjointe des services, relative à la tenue de l'enquête publique du 4 au 19 janvier 2024. Information sur notamment les possibilités de consulter le dossier, de faire des observations ainsi que les permanences du Commissaire enquêteur.

c) Les avis exprimés par les PPA (Personnes publiques associées)

Conformément aux articles L 153-16 et L 132-11 du Code de l'urbanisme, les Personnes publiques associées sont consultées et leurs avis sont joints au dossier d'enquête publique.

I) Avis de la DDT (Direction départementale des territoires)

L'avis de la DDT a été sollicité par la commune le 10 novembre 2023 par courriel. Le délai de réponse était donc fixé au 11 décembre 2023 (1 mois). Or la DDT, qui avait averti au préalable la mairie, a répondu par un courrier du 28 décembre 2023, donc hors délai. Il a cependant été décidé de prendre en compte cette réponse dans la mesure où elle pouvait être intégrée au dossier avant le début de l'enquête.

- 1) Point 8.1.5 du dossier : OAP rue des Douves, sur la commune déléguée de La Chaussaire.

L'agrandissement de 70% de son périmètre permet d'intégrer les besoins en logements et de conforter sa fonction d'espace public végétalisé. Cependant la densité programmée passe de 18 à 15 logements à l'hectare et cette OAP n'a pas de schéma fonctionnel indiquant les accès et les espaces verts à conforter. Sinon l'espace vert à la lisière Est du périmètre pourrait être supprimé.

La DDT précise par ailleurs que :

- le schéma des OAP de La Chaussaire devra indiquer clairement les modifications avant et après évolution.
- l'OAP rue des Douves devra identifier clairement sur un schéma les principes qui lui sont propres et expliciter la « renaturation partielle » du parking.
- le texte modifié de l'OAP n'apparaît pas surligné en rouge, et l'objectif de programmation passant de 8 à 11 logements n'est pas explicite.

Ces éléments devront apparaître dans le cadre de la modification, pour le public et les futurs aménageurs.

- 2) Point 8.1.12 Création d'un sous-secteur Uybp (déménagement de la caserne de gendarmerie de Montrevault vers Saint Pierre Montlimart.)

* Ce projet de modification de zone aurait mérité d'être inséré dans une OAP. En effet il aurait fallu :

- instaurer les périmètres nécessaires à son implantation
 - identifier les impacts éventuels avec la végétation et l'interface avec les autres projets
- Il faudrait préciser les emprises nécessaires aux différents projets évoqués ainsi que leur implantation ce qui permettrait sur ce périmètre de 4,6 ha :
- d'identifier les marges d'optimisation foncière
 - d'identifier le fonctionnement des circulations à mettre en place et ne pas isoler la Gendarmerie avec une seule sortie (mesure de sécurité).

Ce point doit être clarifié.

* Concernant les linéaires protégés (haies notamment) :

- la commune s'est engagée dans la réponse suite à l'avis de la MRAe du 12/06/2023 que tout projet qui implique l'arrachage de linéaires protégés sera obligatoirement compensé par replantation a minima d'un linéaire équivalent, notamment pour celui du projet de Gendarmerie. Ces mesures laissent donc entrevoir la possibilité de suppression des haies existantes dans le cadre de la future Gendarmerie. Cependant c'est l'évitement qui doit primer (démarche ERC) et il convient de démontrer qu'il n'y a pas de solution alternative à l'arrachage de la haie.

De plus il conviendrait de mettre en place une compensation du double du linéaire de haie supprimé et il pourrait être envisagé une plantation bien en amont de la construction pour lui laisser le temps de retrouver sa fonctionnalité première.

Le projet devra par ailleurs faire apparaître les modifications avant et après évolution.

- 3) Point 8.1.1 Ajout de 3 bâtiments susceptibles de changer de destination.

Le bâtiment situé au lieu-dit « La Pimpinière » (commune déléguée du Puiset Doré) n'est pas conforme à la Charte agriculture et urbanisme de Maine et Loire pour un

changement de destination car il est situé au cœur d'un site à usage agricole (atelier ovin). Il doit donc être exclu des changements de destination.

Commentaire CE : à rapprocher de l'observation n°20, Monsieur Laurenceau

- **4) Point 8.1.10 Prise en compte du risque inondation (rectification de la délimitation de la zone NLi)**

Le déclassement d'un terrain actuellement en zone NLi en zone N n'est pas cohérent avec les mesures de prévention visées par l'atlas des zones inondables de l'Evre.

La justification retenue pour la modification, imprécision du trait de délimitation calé sur le cadastre, et consistant à modifier le régime réglementaire de l'ensemble d'une seule parcelle, relève de l'intérêt privé et non de celui de la collectivité.

De plus l'argumentaire présentant comme une erreur la limite de zone inondable coupant un bâtiment en 2 ne peut être retenu. L'inondabilité d'un terrain tient à la cote des plus hautes eaux connues et non de l'implantation des bâtiments.

Ce point est à écarter du projet de modification.

En conclusion le projet a besoin d'être clarifié quant aux mesures de compensations éventuelles, au fonctionnement des différents quartiers faisant l'objet d'un OAP modifié ainsi que celui de la Gendarmerie. Sans ces précisions, l'artificialisation à terme de ce secteur pourrait obérer le développement d'autres sites dans le cadre de la trajectoire du zéro artificialisation nette (ZAN).

Avis favorable, sous réserve de prise en compte des remarques ci-dessus.

II) Autres avis

Commune de Sèvremoine (courrier du 30/11/2023) : le projet de modification n° 2 du PLU n'appelle pas d'observation.

Département de Maine et Loire (courrier du 04/12/2023) : les modifications proposées ne remettent pas en cause les intérêts du Département. Avis favorable.

Commune de Chemillé en Anjou (13 décembre 2023) : avis favorable au projet de modification.

Autres PPA ou Communes sollicitées le 10/11/2023 mais qui n'ont pas répondu :

Agence Technique Départementale Beaupréau, ARS Délégation territoriale 49, Chambre de Commerce et d'Industrie 49, Chambres de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire, Communauté d'Agglomération Mauges Communauté, Conseil Régional des Pays de la Loire, CDPENAF 49, Direction Départementale de la Protection des Populations 49 (DDPP), DREAL Pays de la Loire, Sous-Préfecture de Cholet, UDAP de Maine-et-Loire, Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire.

Communes limitrophes : Communes de Beaupréau en Mauges, de Chemillé en Anjou, de Mauges sur Loire, de Sèvremoine, de La Boissière du Doré, de La Regrippière. Communauté de Communes de Sèvre et Loire.

C) ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1) Organisation préalable de l'enquête

a) Réunions avec la mairie de Montrevault sur Evre

La réunion préparatoire s'est tenue le 29 novembre 2023 en visioconférence avec les représentants de la Commune de Montrevault sur Evre, autorité organisatrice de l'enquête. Etaient présents, outre le Commissaire enquêteur, Monsieur Quentin Riochet responsable du service urbanisme de Montrevault sur Evre, Mme Laurène Chéneau service urbanisme et Mr Denis Raimbault Maire Adjoint chargé de l'urbanisme.

Le projet de modification n° 2 du PLU est évoqué succinctement. Cette réunion a permis également de mettre au point les modalités pratiques de l'enquête et d'arrêter d'un commun accord son calendrier. L'enquête se déroulera du 04 janvier 2024 à 9 h au 19 janvier 2024 à 17 h 30.

Le dossier de l'enquête provisoire de modification du PLU a été expédié par la Poste au Commissaire enquêteur dans les jours qui ont suivi, mais sans les avis des PPA (Personnes publique associées) dont les réponses doivent intervenir le 11 décembre 2023 dernier délai. Le dossier sous format clé-USB lui a également été expédié.

Les avis formulés par les PPA (peu nombreux) ont été expédiés au Commissaire enquêteur par e-mail et intégrés au dossier provisoire au fur et à mesure de leur arrivée à la mairie.

La commune de Montrevault sur Evre est également chargée de procéder à l'insertion de l'avis d'ouverture de l'enquête dans deux journaux locaux au moins 15 jours avant le 04 janvier 2024, et dans les 8 jours après l'ouverture de l'enquête (le Courrier de l'Ouest et Ouest-France).

Cet avis sera également affiché, au format réglementaire A2, 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci dans les mêmes conditions de durée et de délais, par la mairie de Montrevault sur Evre dans des lieux concernés choisis d'un commun accord avec le Commissaire enquêteur, notamment sur les OAP importantes (création, modification...) et autres lieux principaux. Par ailleurs cet avis sera également affiché dans les mairies déléguées, et à l'hôtel de ville de Montrevault sur Evre, sur leurs panneaux d'affichage.

Monsieur Riochet expédiera au Commissaire enquêteur des cartes des communes avec des propositions d'emplacement des affichages (cela a été fait une semaine après la réunion).

Les dates des permanences du Commissaire enquêteur en mairie ont été fixées d'un commun accord en tenant compte notamment des heures d'ouverture des mairies. La durée de l'enquête étant de 15 jours, 3 permanences seront tenues. La première permanence se tiendra le jour d'ouverture de l'enquête, et la dernière le jour de la clôture :

- Hôtel de ville de Montrevault-sur-Èvre, 2 rue Arthur Gibouin à Montrevault, le jeudi 4 janvier 2024 de 9h à 12h30 (1^{er} jour de l'enquête)

- Pôle aménagement de Montrevault-sur-Èvre, 5 rue du Château à Saint-Pierre-Montlimart, le mardi 9 janvier 2024 de 14h à 17h30.

- Hôtel de ville de Montrevault-sur-Èvre, 2 rue Arthur Gibouin à Montrevault, le vendredi 19 janvier 2024 de 14h à 17h30 (clôture de l'enquête).

Le projet d'arrêté d'ouverture d'enquête ainsi que celui des avis à publier ont été soumis au Commissaire enquêteur. L'arrêté du maire de Montrevault-sur-Èvre relatif à l'ouverture de l'enquête publique a été publié le 07 décembre 2023.

b) Les paraphes des pièces des dossiers de la modification n° 2 du PLU qui seront mis à disposition du public ont été effectués par le Commissaire enquêteur au préalable à la mairie de Montrevault-sur-Èvre le 19 décembre 2023. De même l'ouverture et le paraphe des registres d'enquête ont été faits par le Commissaire enquêteur à la mairie à la même date.

Le 19 décembre 2023 après-midi une visite des communes déléguées ainsi que des lieux importants concernés par la modification n° 2 du PLU est effectuée par le Commissaire sous la conduite de Mr Denis Raimbault Maire Adjoint chargé de l'urbanisme, notamment les OAP créées ou modifiées ainsi que le futur site de la Gendarmerie. Les difficultés et les problèmes qui pourraient être soulevés lors de l'enquête concernant ces différents lieux sont évoqués et le Commissaire enquêteur a ainsi pu en mesurer l'ampleur, notamment à la vision du contexte géographique et environnemental.

En même temps il est procédé à une vérification des affichages sur les lieux où ils ont été apposés. En effet l'affichage a été mis en place 8 jours auparavant (le 11 décembre 2023, donc plus de 15 jours avant le début de l'enquête).

2) Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée sans problème particulier -hormis des problèmes d'affichage- (voir ci-dessous) du jeudi 04 janvier 2024 à 9 h00 au vendredi 19 janvier 2024 à 17 h30, conformément à l'arrêté n° 23-864-A-UHF-MSE du 07 décembre 2023 du Maire Montrevault-sur-Èvre.

a) Publicité légale

Les affichages des avis d'enquête dans les 11 mairies déléguées et l'hôtel de ville ont été effectués dans les conditions réglementaires, sur les panneaux d'affichage dédiés à l'extérieur ou visibles de l'extérieur (cf le certificat d'affichage en annexe du présent rapport). Des affiches jaunes au format A2 ont été également disposées au niveau des lieux importants concernés (notamment OAP). Le Commissaire enquêteur a vérifié que l'affichage était toujours en place lors de chaque permanence dans les mairies.

Cependant 3 incidents (mineurs) sont à signaler :

- le 05 janvier 2024, disparition de l'affiche jaune, rue des sports au Fület,
- le 09 janvier 2024 affiches jaunes arrachées à l'Hôtel de ville de Montrevault et rue du Château à Saint Pierre Montlimart.
- le 15 janvier 2024 disparition de l'affiche jaune allée de l'Ecusson (ancien site de l'usine Peigner) à Saint Pierre Montlimart.

Ces dégradations ou vandalismes ont été redressés par les services de la mairie qui ont remplacé rapidement les affiches disparues.

Les avis sont parus dans la presse locale à la rubrique « avis administratifs » : le Courrier de l'Ouest et Ouest France du 15 décembre 2023, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête. Ensuite parution le 6 janvier 2024 pour le Courrier de l'Ouest et le 6-7 janvier 2024 pour Ouest France, donc dans les 8 jours du début de l'enquête publique.

b) Communication sur l'enquête

La commune de Montrevault-sur-Èvre a communiqué sur le projet de modification n° 2 du PLU notamment par le Bulletin Municipal de la commune « L'écho de Montrevault sur Evre » (été 2023) et par des articles dans la presse locale notamment Ouest-France des 15 juillet 2022 et 24 mai 2023.

Par ailleurs la communication concernant l'enquête publique a été faite sur le site internet de la commune, qui donne depuis le début des informations sur la modification n°2 du PLU et ses différents stades d'avancements. Enfin une conférence de presse tenue par la Commune (Mr Denis Raimbault Maire Adjoint chargé de l'urbanisme et Mme Anne Rouillé) et présentant l'enquête publique sur le point de débiter a été relatée dans Ouest France et le Courrier de l'Ouest du 3 janvier 2024.

Il convient de préciser également que la concertation préalable avec le public sur le projet de modification n°2 du PLU a été large avec de nombreuses rencontres et réunions. Comme nous l'avons vu précédemment la commune a souhaité faire l'examen de chacune des requêtes de ses administrés. Chaque demande a été analysée par la Commission urbanisme et en cas de difficultés des rencontres ont été organisées avec les requérants pour trouver des solutions adaptées. Par ailleurs des courriers ont été expédiés aux demandeurs pour leur faire part de la réponse de la commune (voir dans le dossier la pièce n°9).

Observation du Commissaire enquêteur (CE) : le CE estime que la communication liée à cette enquête a été bien développée.

c) Déroulement des permanences

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions, le Commissaire enquêteur disposant soit d'une salle fermée soit d'un bureau. Le public, nombreux, disposait d'un lieu d'attente, ce qui a permis de recevoir les personnes chacune leur tour. Celles-ci ont donc pu s'exprimer librement en toute discrétion devant le Commissaire enquêteur. En pratique, il convient de souligner que les permanences se sont prolongées jusqu'à 13 h et 18 h en raison de l'affluence.

Les dossiers papier et numérique, ainsi que les registres (et adresse de messagerie) ont été mis à la disposition du public à partir du jeudi 04 janvier 2024 à 9 h00 jour de l'ouverture de l'enquête publique jusqu'à la clôture de l'enquête le vendredi 19 janvier 2024 à 17 h 30.

- 1^{ère} Permanence le 04 janvier 2024 à la mairie de Montrevault-sur-Èvre (jour de l'ouverture de l'enquête)

Ouverture à 9 heures. Clôture à 13 h 00. Pas d'incident. Affichage en place. A l'ouverture, dossier complet, pas d'observation au registre. Visite de courtoisie de Monsieur Raimbault Maire Adjoint chargé de l'urbanisme.

8 visites : 6 observations écrites.

- 2^{ème} Permanence le 09 janvier 2024 au Pôle aménagement de Montrevault-sur-Èvre, à Saint Pierre Montlimart. Ouverture à 9 heures. Clôture à 13 h00. Pas d'incident. Affichage en place (mais arraché dans la journée, cf a)). A l'ouverture, dossier complet, 1 observation au registre.

7 visites : 7 observations écrites.

- 3^{ème} Permanence le 19 janvier 2024 à Montrevault-sur-Èvre

Ouverture à 14 heures. Clôture à 17 h 30. Affichage en place. Pas d'incident. A l'ouverture, dossier complet, pas d'observation au registre. Clôture du registre et clôture de l'enquête.

10 visites, 10 observations écrites. 2 courriers (annexés au registre).

d) Mise à disposition du dossier par voie électronique

Le dossier a été consultable sur le site internet de la commune de Montrevault-sur-Èvre rubrique urbanisme. Ce dossier consultable était identique au dossier papier

Par ailleurs une adresse mail dédiée a été ouverte du 04 janvier 2024 au 19 janvier 2024 pour les remarques du public par e-mail.

e) Clôture de l'enquête (clôture de la partie publique)

Comme il était prévu dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, la clôture a été effectuée le vendredi 19 janvier 2024 par le Commissaire enquêteur qui a emporté un dossier

complet et les registres de Montrevault-sur-Èvre et du Pôle aménagement de Montrevault-sur-Èvre, à Saint Pierre Montlimart qu'il a clôturés. Les certificats d'affichage des maires, regroupés en un seul document, lui ont été expédiés par la suite.

Par ailleurs, l'adresse e-mail dédiée a été fermée à 17h30 conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

f) Observations et propositions du public.

Pour l'ensemble de la partie publique de l'enquête, le Commissaire enquêteur a dénombré **32** visites, **26** observations aux registres, 0 observations orales, **3** courriels, **4** courriers.

Ces observations ont abouti à **20** questions nécessitant réponse de la commune (voir plus loin la partie D).

Les questions émanent pour la plupart des propriétaires et portent pour beaucoup sur le changement de destination de granges ou de constructions anciennes à utilité agricole désaffectées.

D'autres questions concernent des demandes de retrait d'emplacement réservé (ER) ainsi que des demandes de changement de zonage.

D) ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSES DE LA COMMUNE DE MONTREVAULT SUR EVRE (RESPONSABLE DE PROJET) avec commentaires éventuels du Commissaire enquêteur

Préambule :

En application du Code de l'environnement, le 29 janvier 2024, le Commissaire enquêteur a porté à la connaissance de la commune de Montrevault-sur-Èvre, dans un procès-verbal de synthèse, les observations du public complétées par celles des PPA (Personnes Publiques Associées) ainsi que celles du Commissaire enquêteur.

Conformément à la réglementation, le Commissaire enquêteur a pris connaissance dans le délai de 15 jours du « mémoire » de la commune apportant les réponses, remarques ou engagements à chacune des observations ou questions numérotées et figurant ci-après.

Pour information, la numérotation des questions est continue, de sorte que chaque question ait un seul numéro quelle que soit son origine, public, PPA (Personne publique associée) ou Commissaire enquêteur.

En conséquence le numéro attribué ici pour chaque question du public peut être différent du numéro des registres.

I – Synthèse des observations du public (avec réponse de la Commune et commentaire éventuel du Commissaire enquêteur)

Rappel : pour l'ensemble de la partie publique de l'enquête, le Commissaire enquêteur a dénombré **32** visites durant les permanences et a recueilli au total **33** observations réparties de la manière suivante : **26** observations aux registres (2 visites sans observation), **3** courriels, **4** courriers

Ces **33** observations aboutissent à **20** questions nécessitant réponses de la commune. En effet le Commissaire enquêteur a dénombré 9 doublons et même 2 triplons (personnes

venant à une permanence et expédiant ensuite un courrier et/ou un e-mail sur le même sujet), les autres sont indiquées pour information ou prises en compte par la commune.

Elles sont classées par registres des communes dans lesquelles elles ont été consignées, même si elles concernent une autre commune (A)

Les observations par courrier et internet figurent au B.

De nombreux cas étant différents, le Commissaire enquêteur a souhaité une réponse personnalisée à chaque observation. Les documents complets sont en annexe (PV de synthèse). Afin de faciliter la lecture, les numéros des observations figurant ci-après sont ceux qui figurent dans l'annexe.

A) Les observations du public dans les registres

Montrevault sur Evre (le 04 janvier 2024) :

1) Monsieur Godefroy Rémi. Possède un bâtiment agricole au **Puiset Doré** (706 Le Verger). A fait une demande de changement destination le 23/07/2023 par écrit. La commune a répondu le 07/12/2023 que le bâtiment ne correspondait pas aux critères d'identification notamment la qualité architecturale.

Monsieur Godefroy conteste cette analyse et estime que si les tôles sont enlevées la qualité architecturale est évidente. 3 photos sont fournies pour montrer les poutres et les murs porteurs anciens.

Le bâtiment est situé dans un hameau et est desservi par l'eau et l'électricité, et est éloigné de toute activité agricole. Demande une visite sur place le cas échéant.

Réponse de la commune :

Au regard des critères rappelés dans la notice p 42 et suivante, la construction ne contient que 2 murs porteurs en pierre, est d'une surface de 80m2 et ne peut donc être retenue.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note de ces éléments effectivement déterminants.

2) Madame Pouivet Marie Josèphe. 704 La Pimpinière. **Le Puiset Doré**. Possède un bâtiment agricole et une ancienne cave en face de sa maison d'habitation. Demande un changement de destination. A déjà fait une demande au service urbanisme de Montrevault sur Evre, demande qui a été refusée, pour exploitation agricole proche.

Depuis il n'y a plus d'exploitation agricole proche et réitère donc sa demande, d'autant plus qu'un acquéreur s'est manifesté. Le bâtiment qui est dans un hameau est desservi par l'eau et l'électricité.

Madame Pouivet s'étonne par ailleurs que son voisin, dont le bâtiment est dans le prolongement du sien, a été accepté en changement de destination (cf p 45 de la Note de présentation)

Réponse de la commune :

Les bâtiments agricoles proches ne sont pas désaffectés et pourraient revenir à l'agriculture. (cf observation n°20 et 41). Non retenu ;

PS : la référence à un changement de destination acceptée est erronée : Mr Laurenceau a fait une demande proposée dans le cadre de cette procédure, mais contestée par les services de l'Etat.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note donc que les bâtiments agricoles proches ne doivent pas être utilisés et être désaffectés pour un changement de destination.

Effectivement la référence au voisin n'a plus lieu d'être : la demande n'est finalement plus acceptée suite à une remarque de la DDT.

3) Monsieur Pouivet Bernard. 702 La Pimpinière. Le Puiset Doré. Possède un bâtiment agricole ancien désaffecté à la Pimpinière (parcelle ws 169). Souhaite un changement de destination en habitation. C'est sa première demande. Précise qu'il n'y a plus d'exploitation agricole à la Pimpinière.

Réponse de la commune :

Mêmes enjeux que pour l'observation n°2 : proximité de bâtiments agricoles susceptibles d'être repris

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Effectivement il s'agit du même endroit que la n°2

4) Succession Pauvert. Madame Arielle Marie Noëlle (habite St Germain sur Moine). Bâtiment agricole désaffecté situé au Hameau du Terreau au **Fief Sauvin.** Demande un changement de destination. A déjà fait une demande verbale auprès de la mairie qui a répondu que « ce n'était pas constructible ». Réitère sa demande.

Va passer ultérieurement pour donner des précisions sur la parcelle concernée et le bâtiment (cf observations n° 12 et n° 25)

Réponse de la commune :

Le bâtiment originel (hors bâtiments en tôle attenants) correspond à d'anciennes écuries, avec une soue à cochon, mais sa superficie en intégrant la soue, est inférieure à 100m². Non retenu.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Effectivement la surface est trop faible.

5) Mr le docteur Brisset (chirurgien-dentiste à la retraite) vient consulter le dossier sur **St Pierre Montlimart,** notamment le point sur la nouvelle gendarmerie dont il sera un voisin proche

6) Mr et Mme Selard, **Le Fuilet,** concernés par l'OAP n°6 et l'ER n° 5 qui prévoyaient de prendre presque 50% de leur terrain et leur garage.

Sont venus constater l'abandon de cet OAP et de cet emplacement réservé, ayant été informés par leur avocate. Sont satisfaits de l'abandon de ces 2 points dans la modification n°2 du PLU (voir observations n° 10 et n°30)

Réponse de la commune :

Suppression de l'OAP confirmée et de l'ER n°5 (en réponse à la sollicitation) car le cheminement sera effectué par un autre itinéraire.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

A rapprocher des observations n°10 et n°30 (cf plus loin). Le CE note que Mr et Mme Sellard ont finalement satisfaction : suppressions de l'OAP n° 6 prévue et de l'ER (Emplacement réservé) n° 5.

7) Mame Pineau Marie-Noëlle venue constater le retrait de l'ER 1 à **Saint Quentin en Mauges.** Est satisfaite de ce retrait, cet emplacement réservé étant situé sur un terrain lui appartenant.

Réponse de la commune :

RAS

8) Madame Bouvard Germaine (représentée par Mme Leroy Christine à Beaupréau). Demande un changement de destination concernant un garage désaffecté situé à La Derrière (E 1736) **Le Puisé Doré.** Souhaite transformer le bâtiment en habitation. Estime qu'il

correspond aux critères concernant le changement de destination et demande à la commune d'examiner sa demande.

Réponse de la commune :

Le volume du bâtiment est limité et ne possède que 2 murs porteurs uniquement. Non retenu.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note que le bâtiment ne possède pas tous les critères pour un changement de destination.

Montrevault sur Evre (le 19 janvier 2024) :

9) Succession Rivereau (représenté par Bernard et Marc) Le Fuilet. Parcelles 301 et 302 situées entre la Croix des Victoires et Huchepie (32 rue de Bretagne Le Fuilet). Souhaitent diviser leur terrain en plusieurs lots pour construire 2 ou 3 maisons.

Il leur est indiqué que les terrains concernés sont non constructibles (zone agricole), mais ils précisent que vu l'emplacement et la configuration il est impossible qu'ils soient utilisés par un agriculteur. Demande que ces 2 parcelles soient constructibles (ou au moins une, la 301 qui longe la route). Courrier joint à la demande ainsi qu'un plan).

Réponse de la commune :

La demande n'entre pas dans le champ d'une modification du PLU.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Effectivement hors champ de la modification n°2.

10) Mr et Mme Sélard. Le Fuilet. Déjà venus le 04 janvier 2024 (cf observations n°6 et n°30). Ils informent le Commissaire enquêteur qu'un courrier de leur avocat lui a été expédié au sujet de la Notice explicative p 9 (p 27 du complément de dossier) : explication pas claire au sujet du retrait de l'OAP n°6 du Fuilet, 8 lignes avant le bas : « annulation du retrait de l'emplacement réservé n°5 ». Qu'est-ce que cela veut dire ? Si c'est pour un emplacement réservé pour un passage piétons ne sont pas d'accord.

Réponse de la commune :

Cf observation n°6.....

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Voir n° 6. Ont obtenu satisfaction à leurs demandes.

11) Mr et Mme Subileau 704 La Noue Girou. Le Puiset Doré.

Demande le changement de destination d'une grange et écurie, située 704 La Noue Girou. Bâtiment ancien avec pierres apparentes et poutres anciennes (toiture à refaire). Cependant une partie de la toiture et des poutres a brûlé (cf photos). Un artisan s'est proposé pour l'acheter et en faire son lieu de travail (bureau et entrepôt). Mauges Communauté a donné son accord, mais la commune de Montrevault a refusé, pour disent-ils « radioactivité ». Ne sont pas d'accord et demandent que le dossier soit revu d'autant qu'ils ont un acheteur intéressé, artisan TPE cherchant à s'installer et qui a des difficultés à trouver un local (dossier joint avec photos).

Terrain de 2300 m2, ferme à plus de 100 mètres, raccordable à l'eau potable et à l'électricité.

Réponse de la commune :

L'ensemble bâti est situé à moins de 100m d'une exploitation agricole. Non retenu.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Il apparaît donc que contrairement à leur déclaration une exploitation agricole est située à moins de 100 mètres.

12) Succession Pauvert. Déjà venu aux permanences du 4 janvier 2024 (observations n° 4 et n° 25). Mme Petiteau venue pour compléter le dossier : surface du bâtiment environ 120 m2

avec 4 parties qui peuvent communiquer. La ferme la plus proche est à 265 m. Fournit des photos.

Le Commissaire enquêteur constate cependant qu'un hangar de 70 m² est en tôle. Donc il ne resterait plus que 50 m² avec des murs anciens, et semble-t-il pas assez hauts pour aménager un étage. Demande s'il serait possible de construire un agrandissement à la place du hangar.

Réponse de la commune :

Cf réponse à l'observation n°4

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Cf n° 4. Effectivement, comme je lui ai signalé, la surface est trop faible si on enlève le hangar en tôle.

13) Monsieur Couet Joël, 5 impasse de la Croix Drouet St Pierre Montlimart. Parcelles n° 540 et 541. En zone A (agricole) et demande qu'elles deviennent (Ub), constructibles en extension du bourg. A déjà fait un courrier le 16/01/2021 (réf 2021-758) en ce sens. Réponse négative. Réitère sa demande surtout que les terrains sont contigus de la zone urbaine, et s'apparentent à une « dent creuse ».

Réponse de la commune :

La demande n'entre pas dans le champ d'une modification du PLU.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note que Mr Couet pourra éventuellement réitérer sa demande ultérieurement.

14) Mme Dolbeau Amélie. Parcelle cadastrée 316WE 151. St Rémy en Mauges Lieu-dit Les Tâches. Demande un changement de destination. A déjà fait une demande auprès de la commune. Réponse du 07/12/2023 (réf 2023-554) : il faut que l'exploitation agricole située à proximité du bâtiment ne soit plus en activité.

En réalité, déclare Mme Dolbeau, il s'agit d'un simple hangar de stockage de foin et le tracteur ne passe pas devant les maisons d'habitations ni devant le bâtiment concerné. De plus le siège de l'exploitation se situe à 350 mètres au lieu-dit La Courtoiserie (voit attestation de l'agriculteur jointe).

La toiture du bâtiment a été refaite. Il est de plus de 100 m², raccordé à l'eau courante et raccordable à l'électricité et dispose d'un terrain de plus de 500 m². (se référer au courrier du 18 janvier 2023 joint).

Réponse de la commune :

Le bâtiment originel ne possède pas les critères en termes de volumes et de surface. Non retenu

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note donc que la surface serait inférieure à 100m² contrairement à ce qui a été déclaré.

15) Mme Sourice (Pour Mr Sourice Jean-Pierre). La Baratonnière, Le Puisé Doré. Remet 2 courriers identiques à ceux expédiés par e-mail le 10 janvier 2024. Changement de destination pour 2 granges. Se référer aux courriers accompagnés de photos (Voir observation n°33)

Précisions complémentaires : les terrains autour de chaque bâtiment seront chacun de 1000 m² au moins. Desservis par l'eau potable et l'électricité.

Réponse de la commune :

Les 2 bâtiments rentrent dans les critères. Il n'y a plus d'exploitation agricole. Les 2 bâtiments sont retenus.

Par ailleurs, les deux bâtiments sont proches du bourg.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Satisfaction est donc donnée à Mr Sourice, les bâtiments rentrant dans les critères.

16) Mr et Mme Sécher. Le Fief Sauvin. Lieu-dit Le Boucheau. Changement de destination.
Venus compléter leur courrier. (Voir observation n°27)

Informations complémentaires : exploitation agricole à plus de 100 mètres (au moins 2 km).
1000 m² de terrains seront à disposition. Murs porteurs et charpente ancienne. Raccordables à
l'eau potable et à l'électricité.

Réponse de la commune :

Le bâtiment correspond aux critères : retenu.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Satisfaction est donc donnée à Mr Sécher, les bâtiments rentrant dans les critères.

17) Mr Bricard Nicolas. Les Touches. Le Fuilet. Demande un changement de destination pour
une grange située Le Terreau au **Fief Sauvin.** Parcelle 137 A 1007. 350m² de terrain, 90m²
de surface, murs porteurs anciens, charpente ancienne, exploitation agricole à plus de 100
mètres, raccordable à l'eau potable et à l'électricité.

Réponse de la commune :

Même cas de figure que l'observation n°4 : ancienne cave assez basse, avec surface limitée.

Non retenu

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Ne rentre pas dans les critères (surface pas assez importante).

18) Mr Maugeais Dominique. Venu à St Pierre Montlimart (cf observation n°19). Rappelle le
côté illisible de la page 87 de la Notice explicative (point 8.1.17) et notamment du plan bien
trop petit. Demande par ailleurs que tous les conseillers municipaux soient personnellement
informés de toutes observations formulées dans le cadre de l'enquête publique.

Réponse de la commune :

*La lisibilité des documents sera revue dans le dossier d'approbation. RAS sur les autres
commentaires.*

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

*Le CE prend note que les documents parfois illisibles (caractères trop petits notamment)
seront revus.*

Saint Pierre Montlimart (Le 5 janvier 2024) :

19) Mr Dominique Maugeais. 801 La Gerfaudière 49 110 **St Pierre Montlimart** (cf
observation n°18)

- Se demande pourquoi la mairie a demandé et obtenu une dispense d'évaluation
environnementale de la part de la MRAe pour la modification n° 2 du PLU.

- Il donne l'exemple de l'OAP de la Musse point 8.1.16 de la Notice (en indiquant par ailleurs
que le plan est microscopique et se demande comment on peut affirmer en conclusion que « la
modification n'apporte aucune modification notable des incidences sur l'environnement ».

Il indique que la « vieille maison à l'abandon dans son parc » qui est citée n'a pas vu de
présence humaine depuis 35 à 40 ans. Mais fin juin 2023, cette nouvelle propriété de la
commune a été traversée par une randonnée après un défrichage massif en pleine période de
reproduction.

Beaucoup de communes créent actuellement des sanctuaires, vierges de pénétration humaine.
Souhaite que cette idée soit mise à l'ordre du jour d'une réunion du Conseil municipal et
viellera à ce qu'une étude d'impact environnementale soit réalisée avant tout chantier effectué
sur cette propriété.

Réponse de la commune :

Les compléments et engagements de la commune rappelés dans la notice en réponse à l'avis MRAe ont conduit la MRAe, à la suite du recours gracieux de la commune, à ne pas exiger d'évaluation environnementale. Ce choix appartient à la MRAe au regard des justifications présentées.

La modification de l'OAP porte sur un changement d'usage de la partie non bâtie du site vers de « l'habitat » au lieu d'une vocation « équipements ». Cela ne modifie pas notablement les orientations de l'OAP (dans le cas contraire, il aurait fallu une révision allégée).

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Concernant la dispense d'évaluation environnementale, effectivement se référer aux avis de la MRAe. Pour la modification de l'OAP le CE note que la création d'un équipement culturel est remplacée par de l'habitat (site d'une ancienne entreprise identifié comme élément de renouvellement urbain dans le PLU).

- Pourquoi note-t-on une différence entre les plans graphiques p 76 et p 77 quant au linéaire de haies autour du terrain stabilisé. La haie bocagère ne figure plus p 77-).

Réponse de la commune :

Les ajustements du plan graphique faisant figurer la haie seront effectués dans le dossier d'approbation.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note qu'une correction sera effectuée pour faire figurer les haies.

Saint Pierre Montlimart (Le 9 janvier 2024) :

20) Monsieur Jean-Paul Laurenceau. Le Puisé Doré. La Pimpinière n° 706 (son domicile). Son bâtiment agricole désaffecté figure dans la Notice de présentation (p 45), comme changement de destination conformément à sa demande. Est donc satisfait. Cette grange et étable sont par ailleurs reliés à l'eau et l'électricité

Le Commissaire enquêteur lui signale que la DDT (Direction départementale des territoires), dans son avis, indique que ces bâtiments se situent au « cœur d'un site à usage agricole (atelier ovin) ». Monsieur Laurenceau signale que ce sont seulement 3 moutons qui lui appartiennent et destinés à entretenir le site. Il indique qu'il est prêt à les vendre si cela gêne le changement de destination (voir observation DDT n° 41)

Réponse de la commune :

Les bâtiments agricoles proches ne sont pas désaffectés et pourraient revenir à l'agriculture. Non retenu.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note que le bâtiment n'est pas retenu car les bâtiments agricoles proches ne seraient pas désaffectés. Point à éclaircir quand même au vu des déclarations de Mr Laurenceau.

21) Monsieur Cogné. St Pierre Montlimart. Venu se renseigner sur l'OAP secteur de la Musse. Il lui est répondu que le seul changement prévu est la suppression du projet du centre culturel. Souhaite connaître les projets de lotissements au-dessus et au-dessous de l'ancienne usine Peigner.

Réponse de la commune :

RAS

22) Monsieur Bernard Bréheret 7 allée des Plantes St Pierre Montlimart. Lieu-dit « Les Plantes ». Venu vérifier s'il était concerné par la modification n°2 du PLU. Ne l'est pas.

Constate cependant, après examen du règlement graphique avec le Commissaire enquêteur, qu'une partie de son terrain est en zone 2AU donc constructible. N'est pas d'accord. Le CE lui signale que ce zonage date du PLU 2017.

Réponse de la commune :

Ce n'est pas l'objet de la modification.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Demande hors modification n° 2 du PLU.

23) Mme Mahoudeau Justine 1002 Bel Air St Rémy en Mauges. A déjà fait une demande de changement de destination auprès de la mairie, le 5 décembre 2023, mais donc trop tard pour prise en compte dans le dossier d'enquête. Vient réitérer sa demande et dépose un dossier complet.

Précise par ailleurs que la grange concernée est située à plus de 100 m d'une exploitation agricole, fait 140 m² au sol, possède un intérêt architectural notable et est située sur un terrain de 2800m². De plus est desservie par tous les réseaux.

Réponse de la commune :

Dans un ensemble bâti déjà partiellement rénové, répond aux critères dont absence d'enjeux agricoles. Retenu.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note que satisfaction est donnée à la demande de Mme Mahoudeau.

24) Messieurs Gaudin et Robet. Le Puiset Doré. Monsieur Gaudin, propriétaire d'une menuiserie souhaite acheter une parcelle de 350 m² attenante, en terrain agricole appartenant à Mr Robet qui est d'accord. Cette parcelle lui serait bien utile pour exploitation artisanale.

Cette demande ne concerne pas a priori la modification du PLU en cours. Le Commissaire enquêteur signale cependant que la parcelle convoitée est en zonage A (agricole), ce qui peut occasionner des difficultés pour l'achat.

Réponse de la commune :

La réponse du commissaire enquêteur est pertinente. Ce type d'évolution ne peut être envisagé dans le cadre d'une modification.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Effectivement, demande hors modification n° 2 du PLU.

25) Succession Pauvert. Déjà venue à la permanence de Montrevault du 4 janvier 2024 (observations n°4 et n°12), Mme Arielle, pour un changement de destination d'un bâtiment agricole. N° de parcelle 1314, **au Fief Sauvin.** Hameau du Terreau. Il s'agit d'une écurie ancienne (en pierres apparentes) sur un terrain de 343 m², desservie par l'eau courante et l'électricité. Pas d'exploitation à moins de 100 mètres. Va fournir des photos.

Réponse de la commune :

Cf. Observations n°4 et 12

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Surface trop faible.

26) Monsieur Brault Alexis. Le Fief Sauvin. Demande la suppression de l'emplacement réservé n° 9 qui est situé entièrement sur son terrain où il a sa maison d'habitation. Si ce n'est pas possible demande au moins la réduction en largeur (largeur qui doit faire au maximum 3,50 m afin qu'il puisse construire un garage).

A déjà écrit à la mairie (courriel du 17 juillet 2023). Réponse le 17 décembre 2023 (réf n° 2023-561) l'invitant à venir à une permanence du Commissaire enquêteur.

La parcelle concernée est le n° 352, l'emplacement réservé est de 450 m², n° 9 (Accès cœur d'Ilot).

Réponse de la commune :

La dimension de l'emplacement réservé prévu pour desservir des jardins en second rideau avait été largement posée. Elle est ramenée à 6m.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Conformément à sa demande la largeur de l'ER est réduite ce qui devrait donner satisfaction à Mr Brault.

B) Les observations du public par courrier et sur le site internet dédié de la commune

a) Observations par courriers adressés ou remis au Commissaire enquêteur

27) Mr et Mme SECHER. 408 Le Boucheau Le Fief Sauvin Changement de destination (voir également observation n° 16)

Propriétaires d'une grange de 350 m² au lieu-dit Le Boucheau, tout près de leur habitation principale (20 mètres). C'est une grange en pierre très ancienne (existait en 1833) mais pas en bon état.

Ils souhaitent la réhabiliter pour aménager 2 logements locatifs et également créer un jardin thérapeutique avec un lieu d'accueil et des commodités.

Le changement de destination permettrait d'engager une réflexion sur le projet de rénovation globale viable financièrement. Sans ce changement aucune retombée économique ne sera possible pour rembourser cet investissement.

Le projet peut être adapté en fonction des préoccupations de la commune. Leur souhait est de faire vivre ce bâtiment au lieu qu'il soit détruit (Des photos sont jointes).

Réponse de la commune :

Voir observation n°16

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Satisfaction est donc donnée à Mr Sécher, les bâtiments rentrant dans les critères.

28) PODELIHA (Groupe Actionlogement). Bailleur chargé de la construction de la nouvelle Gendarmerie à St Pierre Montlimart.

Un sous-secteur Uybp est créé dans le cadre de la modification n°2 du PLU pour permettre la réalisation des logements de la caserne.

Cependant il est demandé l'adaptation de la règle prévue pour les implantations de constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article UY6) : « en sous-secteur Uybp une implantation des constructions entre 0 et 5 mètres peut être autorisée ».

L'intégration de cette règle permettrait l'optimisation du foncier et faciliterait la réalisation du projet de caserne.

Réponse de la commune :

La règle était prévue pour s'appliquer à toutes les voies nouvelles : or, il y a un intérêt à optimiser le foncier et à permettre des implantations plus resserrées à l'intérieur de l'opération : demande retenue.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Pas de commentaires spécifiques sur l'adaptation de cette règle qui permet d'optimiser le foncier pour la construction de la nouvelle Gendarmerie.

29) Epoux Blandin. Avocat. Zone de Belleville St Pierre Montlimart. Parcelle A1 1764.

Demandent un changement de zonage de Uybp en Ub de cette parcelle par l'intermédiaire de leur avocat (cabinet Paul Avocat à Rennes).

Avant 2017 la parcelle était classée Ub (constructible habitation). Depuis 2017 (nouveau PLU) elle est classée Uyb (accueil d'activité économique, Parc de Belleville).

Lors de la concertation préalable à la modification du PLU la demande des époux Blandin a été rejetée par la commune de Montrevault (courrier du 9 novembre 2023) au motif que cette demande de changement de zonage Uyb sur le secteur reviendrait à remettre en cause le PADD du SCoT (notamment sa carte) et relève donc d'une révision générale du PLU et non de la procédure de modification n°2 actuellement en cours.

Leur avocat conteste cette interprétation aux motifs que :

- certaines parcelles de ce secteur sont déjà classées en zone Ub, et par ailleurs le Conseil municipal du 25 novembre 2021 (lancement de la modification n°2 du PLU) envisage de modifier le zonage de parcelles de Uyd à Ub à St Pierre Montlimart.

- au regard de la jurisprudence la localisation, la configuration et la desserte du secteur doit être prise en compte : la zone est déjà construite, l'environnement est urbanisé et le secteur est desservi en voies de circulation et en réseaux publics.

- les parcelles situées à proximité immédiates sont construites (maisons d'habitation), la parcelle 1764 est desservie par l'assainissement collectif, par l'électricité, l'eau potable et la voirie.

- différence de traitement entre l'emplacement réservé n°10 (zone Ub) et la parcelle 1764 de leurs clients, malgré des caractéristiques similaires (situés à proximité de zones d'activité, jouxtent des terrains déjà construits et situés à proximité du bourg de la commune).

- la zone de Belleville est couverte par l'OAP Belleville (accueil d'activités économiques), mais la parcelle des époux Blandin n'est pas intégrée dans le périmètre de cette OAP, qui prévoit par ailleurs autour de leur parcelle l'aménagement d'un espace tampon avec l'habitat. Le zonage Uyb du règlement graphique est donc en contradiction avec l'OAP Belleville.

Demandent donc le classement en zone Ub de la parcelle 1764.

Réponse de la commune :

Un recours est en cours d'instruction par le tribunal administratif : en attente du jugement. Pas de suite donnée dans cette modification.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE est informé qu'un recours a été déposé au Tribunal administratif de Nantes par Mr et Mme Blandin reprenant les mêmes arguments que ceux développés dans le courrier au Commissaire enquêteur. Il ne lui est donc pas possible de prendre position sur un contentieux en cours.

30) Epoux Sellard. Le Fuilet, concernés par l'OAP n°6 et l'ER n° 5 (cf les observations n° 6 et n°10). Parcelles n° B 391, B1103, B1102 composées d'une maison d'habitation, d'un garage, d'un potager, de ruches et d'un jardin boisé. Interviennent par l'intermédiaire d'un courrier de leur avocat : cabinet Adden Avocats, Nantes. Retrait d'emplacement réservé demandé.

Leur jardin est grevé par l'emplacement réservé n° 5 pour l'extension de la maison de retraite. Dans le projet initial de la modification n°2 du PLU cet emplacement réservé était supprimé en faveur de la création d'une OAP n°6 plus importante et prévoyant la construction de 5 logements minimum sur une emprise de 2970 m2.

Cette OAP coupait en 2 leur jardin et ils se voyaient privé de cet espace vert qualitatif et de leurs ruches. Dans le cadre de la concertation préalable à la modification n° 2 du PLU ils ont demandé l'abandon de la création de cet OAP n°6 par plusieurs courriers. Par ailleurs la MRAe a souligné dans son avis du 12 juin 2023 l'absence de prise en compte de la biodiversité dans le cadre de cette OAP. En conséquence la commune a décidé de retirer le projet d'OAP n° 6.

Elle en a informé le cabinet d'avocat par courrier du 2 novembre 2023.

Cependant il semblerait que l'OAP n° 6 étant abandonnée l'emplacement réservé (ER) n° 5 serait maintenu, selon la notice explicative comportant les rectifications du dossier figurant en annexe du dossier d'enquête.

Les époux Sellard demandent que la création de l'OAP n° 6 soit clairement abandonnée et que l'emplacement réservé n° 5 soit retiré dans sa version actuelle ou projeté aux motifs que :

- les pièces du dossier ne permettent pas de prendre connaissance clairement des modifications projetées : maintien ou non de l'emplacement réservé n°5 et création ou non de l'OAP n° 6 ;

- le dossier d'enquête publique est incomplet notamment la notice présentée lors de l'enquête n'est pas la dernière version en date ce qui fait obstacle à l'information et à la participation effective du public.

- l'emplacement réservé (n°5) procède d'une création illégale : cet ER prévu porte actuellement sur la réalisation « d'une installation d'intérêt général » et serait abandonné au profit d'un objectif de « préserver la possibilité à terme d'une perméabilité piétonne entre la place de l'Eglise et le secteur de l'EHPAD ». Cet objet ne correspond à aucune des catégories prévues par l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, et par ailleurs aucun élément ne permet de justifier son opportunité.

- sur le fond ce nouvel objet n'est pas adapté aux parcelles qu'il grève et de surcroît la commune ne justifie pas de l'intérêt de relier ces 2 secteurs.

- le maintien d'un emplacement réservé existant au droit de l'ER n'est pas fondé : la commune de Montrevault sur Erdre a abandonné le projet d'extension de la maison de retraite qui fondait jusqu'à présent l'emplacement réservé et son objet n'est pas maintenu dans le dossier présenté à l'enquête publique.

Demandent donc l'abandon express de l'OAP n° 6 et le retrait de l'emplacement réservé (ER) n°5 dans sa version actuelle et projetée.

Réponse de la commune :

Cf observation n°6 et 10

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

A rapprocher des observations n°6 et n°10 (cf plus haut). Le CE note que Mr et Mme Sellard ont finalement obtenu satisfaction : suppressions de l'OAP n° 6 prévue et de l'ER (Emplacement réservé) n° 5.

b) Observations numériques sur le site dédié de la commune de Montrevault-sur-Evre

31) Mr Joël Tessier 44 rue du Commerce. Le Puiset Doré

Une partie de son terrain (la moitié) qui était constructible est devenue inconstructible (agricole zone A). Contesté ce changement, qui semble-t-il est intervenu lors du nouveau PLU en 2017, et précise que dans la même zone une 2^{ème} construction a été autorisée sur un même terrain.

A déposé un dossier au Défenseur des droits.

Réponse de la commune :

Ne relève pas de la modification.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Effectivement ne concerne pas la modification n°2 du PLU. Par ailleurs pas de nouvelles du Défenseur des droits.

32) Mme Christelle Perdriau Lambert. 731 Les Gastines **Le Puiset Doré**. Demande qu'une partie de son terrain (1100 m²), actuellement un jardin potager, soit classé en zone U.

Réponse de la commune :

Ne relève pas de la modification.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Effectivement ne concerne pas la modification n°2 du PLU

33) Mr Sourice Jean-Pierre. 700 La Baratonnière. **Le Puiset Doré**. 2 demandes de changement de destination (voir également observation n°15)

a) Demande le changement de destination concernant une grange en pierre située au Puiset Doré : parcelles A978 et 1075 La Baratonnière, situées à 300m du centre bourg Il n'y a plus de siège d'exploitation agricole dans le village. Le bâtiment qui est en pierre, a une superficie de plus de 100 m² et les murs seront conservés lors de la réhabilitation (des photos et un plan de situation sont joints).

b) Autre demande de changement de destination : une grange en pierre située au Puiset Doré : parcelle A1117 La Baratonnière, située à 300m du centre bourg Il n'y a plus de siège d'exploitation agricole dans le village. Le bâtiment est en pierre, a une superficie de plus de 100 m² (des photos et un plan de situation sont joints). Les murs et la toiture (en bon état) seront conservés. Projet familial de création de gîtes afin de promouvoir les sites touristiques et les produits locaux.

Précisons données lors

Les 2 bâtiments concernés sont proches géographiquement l'un de l'autre

Réponse de la commune :

Voir observation n°15

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Satisfaction est donc donnée à Mr Sourice, les bâtiments rentrant dans les critères.

II) Questions auxquelles le Commissaire enquêteur souhaite obtenir des réponses

Certaines questions peuvent trouver leur réponse dans le dossier d'enquête. Il est cependant demandé d'y répondre, si besoin en donnant des précisions complémentaires.

A) Questions et propositions des PPA (Personnes publiques associées)

Avis de la DDT (Direction Départementale des Territoires)

(Avis favorable, sous réserve de prise en compte des remarques ci-dessus)

34) Point 8.1.5 du dossier : OAP rue des Douves, sur la commune déléguée de La Chaussaire.

- La densité programmée passe de 18 à 15 logements à l'hectare et cette OAP n'a pas de schéma fonctionnel indiquant les accès et les espaces verts à conforter (Sinon l'espace vert à la lisière est du périmètre pourrait être supprimé).

- le schéma des OAP de La Chaussaire devra indiquer clairement les modifications avant et après évolution.

La densité retenue porte sur la surface estimée à vocation de logements, et non sur la totalité de la superficie de l'OAP. Il n'y a pas de modification du schéma compte tenu du fait qu'il s'appuie sur un parking : des orientations écrites sont jointes pour préciser les éléments de programmation à prendre en compte.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note que le calcul de densité est précisé et que par ailleurs l'espace est en partie artificialisé (notamment le parking) et constitue donc une opération de renouvellement urbain.

35) L'OAP rue des Douves devra identifier clairement sur un schéma les principes qui lui sont propres et expliciter la « renaturation partielle » du parking.

Réponse de la commune :

Le programme comprend une renaturation partielle du parking, des logements sociaux et le maintien d'une superficie en parking. Aujourd'hui, le projet n'est pas suffisamment établi pour être traduit sous forme schématique.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note que le projet n'est pas suffisamment mûr.

36) Le texte modifié de cette OAP n'apparaît pas surligné en rouge, et l'objectif de programmation passant de 8 à 11 logements n'est pas explicite.

Réponse de la commune :

OK pour la correction ; pour le calcul de la densité voir observation n°34

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

OK.

37) Point 8.1.12 Création d'un sous-secteur Uybp (déménagement de la caserne de gendarmerie de Montrevault vers Saint Pierre Montlimart.)

Ce projet de modification de zone aurait mérité d'être inséré dans une OAP. En effet il aurait fallu instaurer les périmètres nécessaires à son implantation et identifier les impacts éventuels avec la végétation et l'interface avec les autres projets.

Réponse de la commune :

Les implantations ont été choisies par le Ministère de l'Intérieur en fonction de ses obligations de fonctionnement. Des prescriptions sont portées concernant la préservation des haies et une démarche de compensation est prévue pour celles qui seraient supprimées, conformément à la demande de la MRae.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Oui effectivement.

38) Il faudrait préciser les emprises nécessaires aux différents projets évoqués ainsi que leur implantation ce qui permettrait sur ce périmètre de 4,6 ha :

- d'identifier les marges d'optimisation foncière
- d'identifier le fonctionnement des circulations à mettre en place et ne pas isoler la gendarmerie avec une seule sortie (mesure de sécurité).

Réponse de la commune :

La concertation est en cours avec le maître d'œuvre (Podeliha) et le maître d'ouvrage (le Ministère de l'Intérieur), sur l'organisation à termes des circulations et des accès de l'ensemble de la zone.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note que les démarches sont en cours.

39) Concernant les linéaires protégés (haies notamment) :

- la commune s'est engagée dans la réponse suite à l'avis de la MRae du 12/06/2023 que tout projet qui implique l'arrachage de linéaires protégés sera obligatoirement compensé par replantation a minima d'un linéaire équivalent, notamment pour celui du projet de Gendarmerie. Ces mesures laissent donc entrevoir la possibilité de suppression des haies

existantes dans le cadre de la future Gendarmerie. Cependant c'est l'évitement qui doit primer (démarche ERC) et il convient de démontrer qu'il n'y a pas de solution alternative à l'arrachage de la haie.

De plus il conviendrait de mettre en place une compensation du double du linéaire de haies supprimé et il pourrait être envisagé une plantation bien en amont de la construction pour lui laisser le temps de retrouver sa fonctionnalité première.

Réponse de la commune :

La compensation en double des haies est prévue au règlement et donc imposée au projet.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note qu'il est répondu sur la compensation en double, mais pas sur la plantation en amont.

40) Le projet devra faire apparaître les modifications avant et après évolution.

Réponse de la commune :

OK.....

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note.

41) Point 8.1.1 Ajout de 3 bâtiments susceptibles de changer de destination.

Le bâtiment situé au lieu-dit « La Pimpinière » (commune déléguée du **Puiset Doré**) n'est pas conforme à la Charte agriculture et urbanisme de Maine et Loire pour un changement de destination car il est situé au cœur d'un site à usage agricole (atelier ovin). Il doit donc être exclu des changements de destination.

A rapprocher de l'observation n°20 (Monsieur Laurenceau répond à la question).

Réponse de la commune :

Avis favorable à la demande de l'Etat : le bâtiment n'est plus exploité mais n'est pas désaffecté pour autant de son usage agricole.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note que le bâtiment n'est pas retenu car les bâtiments agricoles ne seraient pas désaffectés de leur usage agricole. Point à éclaircir quand même au vu des déclarations de Mr Laurenceau.

42) Point 8.1.10 Prise en compte du risque inondation (rectification de la délimitation de la zone NLi)

Le déclassement d'un terrain actuellement en zone NLi en zone N n'est pas cohérent avec les mesures de prévention visées par l'atlas des zones inondables de l'Eure.

La justification retenue pour la modification, imprécision du trait de délimitation calé sur le cadastre, et consistant à modifier le régime réglementaire de l'ensemble d'une seule parcelle, relève de l'intérêt privé et non de celui de la collectivité.

De plus l'argumentaire présentant comme une erreur la limite de zone inondable coupant un bâtiment en 2 ne peut être retenu. L'inondabilité d'un terrain tient à la cote des plus hautes eaux connues et non de l'implantation des bâtiments.

Ce point est à écarter du projet de modification.

Réponse de la commune :

Avis favorable à la demande de l'Etat : point retiré.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE prend note.

Pour information :

Commune de Sèvremoine (courrier du 30/11/2023) : le projet de modification n° 2 du PLU n'appelle pas d'observation, **Département de Maine et Loire** (courrier du 04/12/2023) : les modifications proposées ne remettent pas en cause les intérêts du Département. Avis favorable. **Commune de Chemillé en Anjou** (13 décembre 2023) : Avis favorable au projet de modification.

Les autres PPA sollicités le 10/11/2023 n'ont pas répondu.

B) Questions et remarques du Commissaire enquêteur

43) Point 3 page 12 de la Notice de présentation : il est indiqué que la présente Notice de présentation tient compte du premier avis de la MRAe (du 12 juin 2023). Or les dates de bas de page de cette Notice indiquent « Mai 2023 ». Ce n'est pas cohérent.

Réponse de la commune :

OK, il est pris note que le dossier aurait pu être présenté différemment.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Le CE note que la présentation du dossier va être revue.

44) Préciser l'intérêt du point 2 de la Notice explicative (p 5 à 12) relatif à l'avis MRAe donné pour le PLU de 2017.

Réponse de la commune :

Contenu obligatoire dans le cadre de la saisine au titre du cas par cas : ce point sera explicité dans la notice.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Oui, à expliciter car sans explication on ne comprend pas vraiment ce que ce point 2, relatif au PLU 2017, vient faire dans la notice.

45) Sachant que la modification n°2 initialement prévue a été scindée en 2 procédures distinctes, à quelle échéance est prévue la modification n° 3 du PLU ?

Réponse de la commune :

La seconde procédure est en cours de constitution.

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

OK

46) Que deviendra le site de la Gendarmerie de Montrevault lorsque le déménagement de la caserne à Saint Pierre Montlimart sera effectif ?

Réponse de la commune :

Vendu à Maine et Loire Habitat pour y faire du logement social

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Merci pour cette information qui peut intéresser les habitants de la commune.

47) Les 10 cartes des communes déléguées figurant aux pages 32 à 41 (au point 8.1 de la Notice de présentation) sont peu lisibles.

Réponse de la commune :

OK (et notamment les noms des communes)

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

Effectivement, à rectifier.

48) Au dernier paragraphe de la page 47 du complément de dossier (p 3 du bilan de concertation), est-ce que le projet d'OAP retiré de la procédure concerne bien le projet d'OAP n°6 au Fuilet ? Si oui le préciser.

Réponse de la commune :

Oui, ce point sera effectivement retiré

Commentaires du Commissaire enquêteur (CE) :

OK

49) Coquilles à corriger dans la Notice de présentation :

- page 80 paragraphe Conclusion vis-à-vis des enjeux environnementaux, 2^{ème} ligne il manque un mot après « du projet et... »
- page 81 paragraphe Extrait du règlement en vigueur et proposition d'évolution, 3^{ème} ligne : « article X » à préciser.
- page 98 article Ub 7, 12^{ème} ligne en partant du bas, correction en rouge : « Une implantation entre 0 et 23 » plutôt que « Une implantation entre 0 et 23 » ?
- page 17 un tableau de variation annuelle en double et rien sur le logement.
- page 95 (9.1.1) : rayer le paragraphe en rouge relatif aux « Construction annexes aux habitations »
- page 99 (9.1.7) : la proposition d'évolution n'est pas en rouge.
- page 58 : les évolutions ne sont pas en rouge
- page 67 (4^{ème} ligne) : abandon de l'ER 5, l'OAP (n°6) est supprimée
(6^{ème} ligne) : deux emplacements indiqués au lieu de trois
- page 62 (8.1.7) : mention de l'OAP 6 qui est abandonné

E) SYNTHÈSE ADMINISTRATIVE DU RAPPORT

L'enquête s'est déroulée de façon réglementaire et sans incident notable entre le 04 janvier 2024 à 9 h 00 et le 19 janvier 2024 à 17 h 30 organisée en 3 permanences, 2 à Montrevault sur Evre et une à Saint Pierre Montlimart. Seuls 3 incidents mineurs (dégradations d'affiches) se sont produits mais sans répercussion sur le bon déroulement de l'enquête.

Le Commissaire enquêteur souligne l'excellent accueil de la Commune de Montrevault sur Evre, et notamment de ses services administratifs. Les mesures de publicité officielle ont été effectuées aux dates réglementaires prévues, à l'entrée des mairies ainsi qu'aux emplacements décidés d'un commun accord et dans les journaux prévus. Par ailleurs la commune de Montrevault sur Evre a organisé, à son initiative, une conférence de presse relative à l'enquête publique et reprise dans 2 journaux locaux.

Les dossiers et registres ont été mis à la disposition du public pendant l'enquête sur les 2 sites de consultation prévus. Trente-deux (32) personnes se sont présentées pour faire des observations ou propositions, pendant les permanences du Commissaire enquêteur ou en dehors de celles-ci, et quatre (4) courriers ont été reçus à destination du Commissaire enquêteur.

Concernant la procédure électronique, la mise à disposition du dossier sur le site internet de la Commune a été réalisée. L'adresse mail dédiée a recueilli trois (3) observations.

La procédure de Procès-verbal et réponse du maître d'ouvrage a été respectée à la lettre.

Le certificat d'affichage a été fourni pour les 12 mairies concernées (l'hôtel de ville et les 11 mairies déléguées) le 24 janvier 2024.