



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

**Avis conforme
sur le projet de modification n°3
du plan local d'urbanisme
de la commune de Montrevault-sur-Èvre (49)**

N° PDL 004145 / KK AC PLU - RG

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article R .104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 6 avril 2021, du 19 juillet 2023 et du 22 février 2024 du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montrevault-sur-Èvre, présentée par Monsieur Christophe DOUGE, Maire de la commune, et reçue le 7 juillet 2025;
- Vu** l'avis conforme de la MRAe Pays de la Loire du 5 septembre 2025 concluant sur la nécessité de soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Montrevault-sur-Èvre ;
- Vu** le recours gracieux formulé par la commune et reçu le 21 octobre 2025 ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 23 octobre 2025;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 1^{er} décembre 2025 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montrevault-sur-Èvre qui se décline au travers des treize points suivants :

- 1) Projet d'agrandissement d'une activité économique sur la commune déléguée du Puiset-Doré ;
- 2) Projet d'ajustement de l'OAP de la centralité Saint-Pierre-Montrevault ;
- 3) Projet d'ajustement de l'OAP « densification » ;
- 4) Agrandissement du zonage spécifique dédié à l'équipement intercommunal SYNERGIE ;
- 5) Suppression d'un périmètre d'attente ;
- 6) Création d'un Stecal sur la commune déléguée du Puiset-Doré ;
- 7) Délimitation d'un périmètre dit de « centralité commerciale » ;
- 8) Projet de développement et diversification de l'activité touristique ;
- 9) Création d'emplacements réservés en bord d'Èvre ;
- 10) Intégration d'une procédure annexe de Périmètre Délimité des Abords ;
- 11) Intégration d'une nouvelle servitude d'utilité publique sur la commune déléguée de Chaudron-en-Mauges ;
- 12) Ajout d'un arbre à préserver sur la commune déléguée de Chaudron-en-Mauges ;
- 13) Nouvel arrêté termites.

Considérant les compléments présentés par la collectivité concernant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

L'avis conforme de la MRAe du 5 septembre 2025 était fondé sur :

- la commune nouvelle de Montrevault-sur-Èvre résulte du regroupement de onze communes¹ depuis le 15 décembre 2015. Elle présente une superficie de 200 km² pour une population de 15 755 habitants (INSEE 2021). Elle a intégré la communauté d'agglomération de Mauges Communauté regroupant six communes nouvelles.
- le PLU a été approuvé le 24 avril 2017 après avoir fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale le 21 septembre 2016². Six des onze communes déléguées sont concernées par le projet de modification n°3.
- la commune de Montrevault-sur-Èvre se situe dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (Scot) du Pays des Mauges, approuvé le 8 juillet 2013 (en cours de révision).
- le territoire de la commune possède un patrimoine naturel riche qui présente une diversité de milieux (zones humides, boisements, bocage, prairies,...) notamment reconnu par ses quatorze zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff), ses sites inscrits ou classés, ses espaces naturels sensibles et les cœurs de biodiversité identifiés au titre de la trame verte et bleue.
- selon l'auto-évaluation produite, *« la majorité des objets de la modification sont situés en zones urbaines et n'auront pas d'incidences notables sur les milieux naturels et la biodiversité »* hormis les projets 9 et 11 qui s'inscrivent au sein de Znieff de type 2 et d'espaces naturels sensibles.
- la notice explicative transmise est proposée dans une version insuffisamment aboutie dont la rédaction partielle ne permet pas d'apprécier pleinement la nature des projets et leurs incidences, sans que l'auto-évaluation produite ne vienne palier aux manquements identifiés. Page 20, il est d'ailleurs mentionné que *« la présente notice n'expose pas en détail les modifications apportées aux pièces du PLU (zonage, règlement, OAP...) mais comporte les éléments de contexte et modifications envisagées nécessaires à la compréhension des projets par l'autorité environnementale »*. En l'espèce, ces manques compromettent la compréhension et l'appréciation des projets d'évolution comme précisé ci-après :
 - 1) le changement de zonage tend à favoriser l'extension d'une entreprise déjà implantée en zone urbaine raccordée à la station d'épuration locale (lagunage). Le zonage retenu est celui des zones artisanales dont l'objectif maximum en termes de consommation foncière pour le développement économique de Montrevault Communauté à échéance du PLU est fixé à 4 hectares. Le document devrait préciser le niveau actuel de cette consommation d'espace et reporter le positionnement de la zone UYc créée ;
 - 2) la transformation du site de l'ancienne usine « Peigné Chaussures » était envisagée au travers d'une opération de renouvellement urbain associée à la création d'un espace vert et d'un défrichement des coteaux. Toutefois, la délimitation précise du secteur sur lequel les réflexions doivent désormais être conduites, une illustration des évolutions de l'OAP (avant/après), la mention du nombre de logements cible et/ou de la surface de plancher visée font défaut pour appréhender de façon circonstanciée les impacts potentiels du projet ainsi que les ambitions d'aménagement et de densification portées par le projet.

Par ailleurs, le choix d'implanter des logements au cœur de la zone urbaine, par recyclage d'une friche industrielle est pertinent et préférable à un projet en extension sur des espaces naturels, agricoles et forestiers. Néanmoins, certains éléments de contexte doivent venir étayer les choix notamment concernant les enjeux de santé (absence de pollutions suite aux anciennes activités...), de biodiversité (inventaires conduits, éléments protégés,...), de paysage, de développement des modes de déplacement alternatifs... De plus, la cohérence des critères annoncés avec les attentes du Scot des Mauges, actuellement en cours de révision, doit être produite notamment concernant le nombre de 20 logements à l'hectare proposé alors que le document d'orientation et d'objectifs du futur Scot devrait exiger une densité moyenne de 30 logements par hectare pour la commune (cas des pôles secondaires de Mauges communauté). En l'espèce, la densification retenue tend à minimiser les impacts du projet sur le quartier.

¹ La-Boissière-sur-Evre, Chaudron-en-Mauges, La Chaussaire, Le Fief-Sauvin, Le Fiolet, Montrevault, Le-Puiset-Doré, Saint-Pierre-Montlimart, Saint-Quentin-en-Mauges, Saint-Rémy-en-Mauges, La Salle-et-Chapelle-Aubry.

² [Avis de la MRAe sur le PLU de Montrevault-sur-Evre n°2016-2009](#)

- 3) la recherche de densité portée par l'OAP « densification » interroge puisqu'elle repose sur un objectif de 14 logements par hectare alors que, comme évoqué précédemment, le Scot va viser un objectif double pour la commune, en adéquation avec la trajectoire de sobriété foncière et d'absence d'artificialisation nette (ZAN).
- 4) la parcelle AI 1764 est pour partie protégée au titre des « *Terrains cultivés à protéger et inconstructibles : les terrains cultivés à protéger et identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. A ce titre, seules les constructions et installations destinées à leur mise en valeur sont admises : local de stockage, abri de jardin sous réserve de leur intégration à l'environnement immédiat* ». L'intégration de la parcelle au projet SYNERGIE en vue de la création d'un hébergement pour apprentis ne mentionne pas explicitement le maintien et l'intégration de la partie inconstructible lors de la conception du projet. Par suite, les incidences de ce projet ne sont pas évaluées et, en cas de levée de la protection existante, a minima, une procédure de révision allégée serait exigible.
- 8) des assouplissements du règlement de la zone UI sont envisagés à l'occasion de la cession à un acteur privé de l'ensemble immobilier de gîtes de la Barbotine sur la commune du Fuilet et, ce, afin « *que l'évolution de la structure ne soit pas compromise* ». La seule rédaction des modifications prévues, sans argumentation et limitation par rapport à l'artificialisation générée, à la diversité des typologies d'installations possibles, à la sécurité sanitaire (gestion de l'assainissement, proximité du plan d'eau voisin) ne semble pas de nature à garantir la maîtrise des impacts des futures évolutions du site.
- 9) la concrétisation de liaisons douces dans le cadre de la création du GR de Pays doit favoriser plusieurs jonctions entre des sentiers situés en bord de l'Èvre. Cela nécessite la délimitation d'emplacements réservés d'une surface totale de 3,48 hectares (répartie sur quatre communes déléguées). L'interaction avec les milieux fragiles du bord de l'Èvre semblent limités du fait d'une simple délimitation de cheminement dédié à la seule promenade. Toutefois, la prise en compte du risque d'inondation traduit au travers d'un atlas des zones inondables (AZI) doit être clairement démontrée.

Il ressort des éléments fournis à l'appui du recours gracieux reçu le 21 octobre 2025 que :

- l'enveloppe foncière initiale demeure inchangée mais que les droits à construire de l'entreprise existante vont être augmentés, majorant de fait l'artificialisation possible du secteur. Il est confirmé que ce développement d'activité n'induit pas la gestion d'eaux de process et une majoration mineure des eaux usées limitée à l'évolution du nombre des salariés (eaux de cuisine et de toilette). Les documents graphiques présentant l'évolution du zonage gagneront à être fiabilisés et à mentionner le nouveau zonage UYc ;
- les évolutions spatiales de l'OAP de la centralité Saint-Pierre-Montrevault avec notamment le maintien d'un espace tampon entre le programme de logement et le coteau contribue à conserver une partie notable du projet d'origine visant la mise en valeur paysagère du site s'ouvrant comme promontoire sur la vallée de l'Èvre ;
- la nouvelle densité de 30 logements à l'hectare, désormais retenue, est conforme au Scot arrêté et cohérente avec le positionnement stratégique du site compte tenu de sa proximité avec les équipements et les aménités du centre-ville ;
- les nouvelles prescriptions complétant l'OAP contribuent à garantir la réalisation d'inventaires thématiques visant une connaissance initiale du site à même de limiter les impacts de l'aménagement notamment sur la biodiversité, la santé et le paysage ;
- l'évolution de la rédaction de l'OAP « densification » vise uniquement une portée pédagogique afin de faciliter la recherche de son effectivité dans les projets et non l'évolution des densités initiales qui devront être revues à l'occasion d'une prochaine révision du PLU annoncée en 2026 ;
- la protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est bien maintenue au niveau de la parcelle du projet SYNERGIE ;
- la rédaction enrichie du règlement écrit du secteur UL limite désormais les possibilités de développement et de diversification de l'activité touristique des gîtes de la Barbotine (5 logements insolites maximum sans sanitaire supplémentaire, extensions limitées des bâtiments existants à 300 m² au total...). Ceci permet de lever les interrogations préalablement formulées concernant les conditions de gestion de l'assainissement et de proximité avec le plan d'eau au niveau de la présente procédure, interrogations qui devront néanmoins être examinées dans le cadre des projets sur ce site ;

- la prise en compte du risque d'inondation est bien réalisée.
- les autres projets d'évolution ne sont pas de nature à générer des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

Rend l'avis qui suit :

Les compléments apportés dans le cadre du recours ont permis de démontrer que le projet de modification n°3 du PLU de Montrevault-sur-Èvre n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

La MRAe conclut qu'il n'est pas nécessaire de soumettre le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Montrevault-sur-Èvre à évaluation environnementale.

Toutefois, la MRAe recommande :

- ***d'enrichir les documents composant le dossier de modification n°3 par les éléments complémentaires produits dans le cadre du présent recours afin d'en clarifier la compréhension et d'acter les engagements formulés ;***
- ***de généraliser les présentations avant/après pour chacune des évolutions envisagées (non encore produit pour le point 1) ;***
- ***de mentionner plus clairement l'obligation d'inventaires naturalistes en phase projet au niveau de l'OAP « centralité » (point 2);***
- ***d'actualiser les densités fixées à l'OAP « densification » en cohérence avec les objectifs du Scot lors de la prochaine révision du PLU.***

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Montrevault-sur-Èvre, représentée par son maire, rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 15 décembre 2025
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé
Daniel Fauvre

Voies et délais de recours

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.