RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis délibéré

sur le projet de modification n°4

du plan local d'urbanisme (PLU) de Montrevault-sur-Èvre (49)

N° PDL 013857 / A PP

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Pays de la Loire a délibéré par échanges électroniques comme convenu lors de sa réunion collégiale du 11 mai 2026 sur l'avis relatif à la modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Montrevault-sur-Èvre (49) .

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis : Audrey Joly et Daniel Fauvre.

* *

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par monsieur le maire de Montrevault-sur-Èvre, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 17 février 2026 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté l'agence régionale de santé du Maine et Loire par courriel du 18 février 2026.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Avis

L'évaluation environnementale des plans et des programmes est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification ou de la programmation, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des dispositions du document sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Les textes réglementaires prévoient que certains documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution relèvent de la procédure d'évaluation environnementale, obligatoirement ou après examen au cas par cas. Conformément aux dispositions de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la collectivité a décidé de réaliser une évaluation environnementale pour ce projet de modification n°4 du PLU de Montrevault-sur-Èvre.

Le présent avis est produit sur la base des documents dont la MRAe a été saisie dans leur version non datée transmise par la collectivité en date du 17 février 2026 (notice explicative, 4.3 Orientations d'aménagement des autres bourgs, 6.1.6 Extrait du règlement graphique - commune déléguée du Fuilet).

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de modification n°4 et de ses principaux enjeux environnementaux

1.1 Contexte et présentation du territoire

Montrevault-sur-Èvre est une commune située au sud-ouest du département de Maine-et-Loire, créée le 15 décembre 2015 suite au regroupement de onze communes[1]. Elle s'étend sur 200 km² et comptait 15 726 habitants en 2023. Elle a intégré la communauté d'agglomération de Mauges Communauté regroupant six communes nouvelles.

Le territoire communal 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[2]), ses sites inscrits ou classés, ses espaces naturels sensibles (ENS[3]) et les cœurs de biodiversité identifiés au titre de la trame verte et bleue.

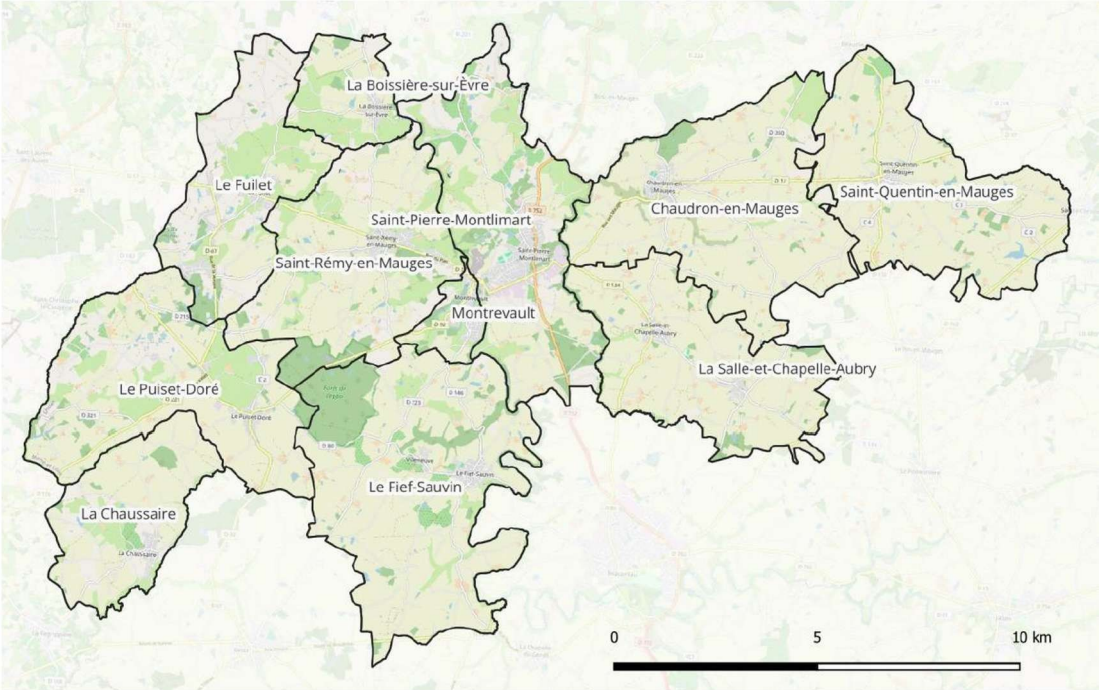
La commune de Montrevault-sur-Èvre est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (Scot) du Pays des Mauges, approuvé le 18 février 2026 et qui classe la commune déléguée du Fuilet comme pôle secondaire du maillage de Mauges communauté.

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

[2] Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) : secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. De type I : espaces homogènes d'un point de vue écologique, qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rare ou menacé, d'intérêt local, régional, national ou communautaire ; de type II : grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes.

[3] Espaces naturels sensibles (ENS) : espaces acquis et gérés par les départements, pour préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux et habitats naturels et les champs naturels d'expansion des crues.

Le PLU de la commune a été approuvé le 24 avril 2017. Il a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale le 21 septembre 2016[4]. Seule la commune déléguée du Fuilet est concernée par le projet de modification n°4.



Cartographie de la commune et de ses onze communes déléguées (source : dossier)

1.2 Présentation du projet de modification n°4 du PLU

La modification n°4 se traduit par :

- **l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Gâtine** sur la commune déléguée du Fuilet. Actuellement en zone 2AU, zone destinée à être ouverte à l'urbanisation par le biais d'une modification ou d'une révision, le secteur a bénéficié de premières orientations d'aménagement. La commune a acquis l'ensemble du foncier concerné et souhaite à la fois faire évoluer le périmètre et les orientations qui lui ont été affectés en 2017 ;
- **la modification du règlement graphique** : initialement, l'emprise de la zone 2AU s'élevait à 3,23 ha. Bien qu'explicite en page 30 de la notice, la ventilation chiffrée, après modification, entre les zones à urbaniser (1AU) (1,38 ha), urbaine (Ua) (0,5 ha) et naturelle (N) (1,22 ha) proposée en page 32 ne conduit qu'à un total de 3,1 ha, sans que l'écart de 0,13 ha soit justifié ;
- **la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)[5] du secteur 4 au travers d'ajustements** :
    - du plan de mise en valeur du paysage urbain du bourg du Fuilet (nouvelle délimitation du secteur de La Gâtine);

[4] Avis de la MRAe sur le PLU de Montrevault-sur-Evre n°2016-2009

[5] Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : ensemble de dispositions opposables qui définissent les grands principes d'aménagement, soit sur des zones spécifiques (OAP sectorielles), soit sur des domaines variés tels que l'habitat, les mobilités, la biodiversité (OAP thématiques).

- de la programmation et de l'échéancier pour le logement sur la commune déléguée du Fuilet ;
- des orientations du secteur 4 et l'ajout d'un plan d'aménagement.

1.3 Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du projet de modification du PLU identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la protection des milieux naturels et des paysages ;
- la maîtrise de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols.

2. Caractère complet, qualité des informations contenues dans le rapport environnemental et prise en compte de l'environnement par le projet de modification simplifiée du PLU

L'évaluation environnementale du projet de modification n°4 du PLU figure dans la notice explicative qui présente l'ensemble des évolutions envisagées. Le document proposé est proportionné à l'évolution du PLU, aux effets de la mise en œuvre de la modification ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. Toutefois, certaines précisions méritant d'être apportées au dossier sont énoncées aux points suivants.

2.1 Diagnostic socio-économique du territoire et analyse de l'état initial de l'environnement

La notice ne propose pas de diagnostic socio-économique. Le PLU a été approuvé le 24 avril 2017, aussi, une actualisation du diagnostic initial semble indispensable pour confirmer ou ajuster les besoins exprimés à l'époque qui se fondaient sur une croissance démographique à 0,9 % par an à horizon 10 ans. D'ailleurs, le Scot révisé indique que Montrevault-sur-Èvre présente la plus faible croissance de la communauté des Mauges avec un scénario à 0,07 %.

L'analyse de l'état initial de l'environnement est déclinée à deux échelles. Elle consiste tout d'abord à rappeler le contexte général de la commune, puis, à se focaliser sur le site de La Gâtine au travers des thématiques d'occupation du sol, de zones humides, d'enjeux environnementaux, de desserte par le réseau d'assainissement et du patrimoine qui la caractérise. Dans la perspective du développement d'une zone d'urbanisation, la suffisance des conditions de desserte en eau potable doit également être analysée.

L'origine et les auteurs des éléments de connaissance et de synthèses fournis concernant les zones humides et les sensibilités environnementales ne sont que partiellement repris dans la notice (ex : inventaire floristique des zones humides réalisé par le centre permanent d'initiative pour l'environnement (CPIE) Loire Anjou évoqué, mais non fourni). Il est uniquement mentionné *« diagnostic environnemental dans le cadre du projet de ZAC[6] multi-sites »,* information qui ne permet pas d'apprécier la pertinence des-dits diagnostics et de leur traduction cartographique en l'absence notamment de la mention de leurs auteurs, de leur date de réalisation, des méthodologies et pression d'inventaire mises en œuvre. De plus, l'hypothèse d'une ZAC n'est pas abordée auparavant dans le dossier. Ces points méritent d'être clarifiés.

[6] Zone d'aménagement concerté (ZAC) : zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains (cf. articles L311-1 et suivants du code de l'urbanisme).

La MRAe recommande :

- ***d'actualiser le diagnostic socio-économique et les données liées à la démographie communale dont celle du Fuilet à mettre en exergue ;***
- ***de démontrer la suffisance des conditions de desserte en eau potable du secteur de La Gâtine ;***
- ***de joindre au dossier les diagnostics environnementaux évoqués ;***
- ***de clarifier la notion de ZAC citée à plusieurs reprises et, le cas échéant, son lien avec le secteur de La Gâtine.***

2.2 Justification des choix retenus

Choix d'aménagement :

Conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation doit être justifiée notamment au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Il est fait rappel des objectifs de production de logements communaux traduits au travers des documents de planification (PLU 2017: 90 à 95 logements par an / PLH 2019-2025: 80 logements par an en moyenne / Scot 2025-2044: 40 à 45 nouveaux logements par an soit au total entre 800 à 900 logements). La minoration de la production retenue par le Scot reflète la tendance constatée avec seulement 32 nouveaux logements par an entre 2017 et 2019 puis 55 nouveaux logements entre 2020 et 2022. Les nouveaux objectifs sont énoncés de façon globale à l'échelle de la commune de Montrevault-sur-Èvre et non de façon fine (à l'échelle des communes déléguées), répartie selon la priorisation définie aux niveaux des pôles du territoire et de l'expression des besoins réels des onze communes qui la composent.

S'agissant des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, la notice rappelle l'analyse développée dans le cadre du Scot qui détermine le potentiel de densification et la part de renouvellement urbain envisageable. Ainsi, 38,3 ha de gisements fonciers sont retenus auxquels un taux de concrétisation de 50 % est appliqué, ramenant le potentiel disponible à 19,2 ha. La densité moyenne de 30 logements par hectare imposée par le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du Scot conduit à un prévisible de 576 logements dans les zones déjà urbanisées ce qui est inférieur aux 800 à 900 logements escomptés sur la période 2025-2044. Ramenée à la commune déléguée du Fuilet, les gisements fonciers sont estimés à 3,7 ha, réduits à 1,87 ha après application du taux de concrétisation.

La même analyse était attendue concernant les zones à urbaniser (1AU). Selon le dossier, *« ces secteurs seront requestionnés lors de la révision générale du PLU »*, affirmation qui n'est pas satisfaisante puisqu'elle conduit à occulter une partie du potentiel disponible à l'urbanisation pour justifier le besoin d'ouverture à l'urbanisation du secteur de La Gatine.

Afin de démontrer la cohérence des choix en matière de sobriété foncière et de respect de la trajectoire zéro artificialisation nette (ZAN), la notice devrait dresser un bilan clair et explicite sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Ces sujets sont simplement cités page 46 sans qu'ils soient ni développés, ni chiffrés. Dans son Scot, Mauges Communauté a développé des modalités de calcul et de répartition des efforts en matière de sobriété foncière afin de rééquilibrer les trajectoires des six communes qu'il couvre dont certaines avaient déjà consommé plus que prévu. Pour Montrevault-sur-Èvre, la consommation de la période de référence (2011-2020) est de 25 ha, avec une cible pour 2025-2031 de 7,9 ha pour l'habitat (actualisée des consommations depuis 2021 du fait de l'approbation récente du Scot). Le projet qui motive la présente modification du PLU entraînera la consommation de 1,88 ha à déduire des 7,9 ha cible venant réduire de fait les

possibilités d'extension des autres communes déléguées de Montrevault-sur-Èvre. Une approche plus complète est nécessaire afin de pouvoir traduire les choix de territoire entre le Fuilet et les autres communes déléguées.

Par ailleurs, avec un objectif de production de 35 logements (page 36, orientation pour le secteur 4), la densité envisagée au niveau du programme d'aménagement, sur son emprise de 1,38 ha, soit 25,3 logts/ha, ne respecte pas les attendus du Scot qui exige un minimum de 30 logements à l'hectare, soit ici la création de 42 logements.

La MRAe recommande de:

- ***définir les objectifs de production de logements attribués au Fuilet ;***
- ***proposer un bilan sur la consommation des zones 1AU et sur le potentiel disponible à l'urbanisation ;***
- ***dresser un bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle de la commune de Montrevault-sur-Evre ;***
- ***redéfinir l'objectif de densification du secteur de La Gâtine en cohérence avec les attendus du Scot.***

<u>Enjeux environnementaux</u> :

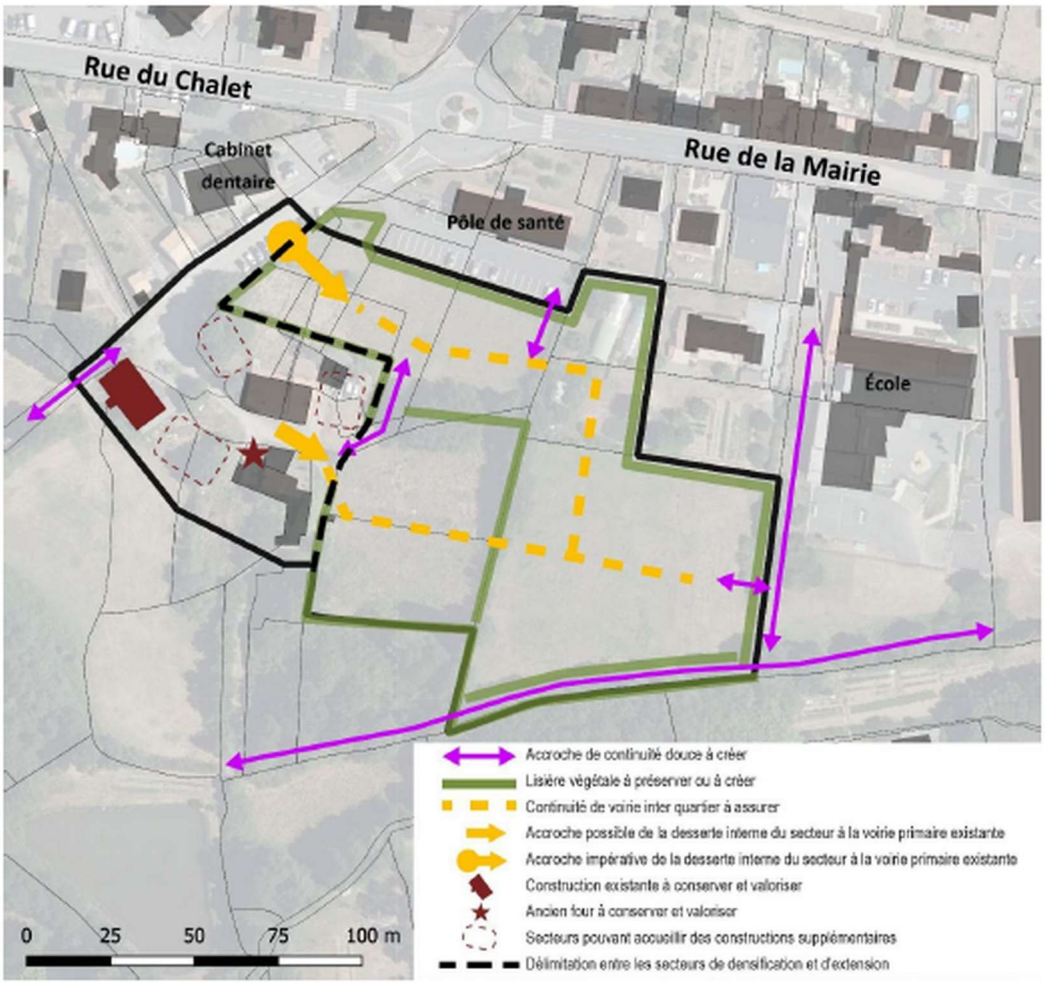
Selon le dossier, des zones humides et une sensibilité environnementale en partie sud du secteur de La Gâtine ont été délimitées dans le cadre des investigations environnementales apparemment menées en 2023. Cela se traduit par une prise en compte notamment au travers de la réduction du périmètre à urbaniser (ancienne zone 2AU) au bénéfice de la création d'une zone naturelle N et par l'évolution de plusieurs éléments qui composent la pièce n°4.3 du PLU « Orientations d'aménagement des autres bourgs ».

Synthèse faune et flore sur le site de La Gâtine (source : dossier)

Comme évoqué ci-avant, les rapports d'inventaires habitats/faune/flore ne sont qu'évoqués. Néanmoins, la cartographie de synthèse en page 27 de la notice fait d'ores et déjà état d'enjeux forts dans la perspective de l'urbanisation du secteur de La Gâtine notamment du fait de:

- la proximité avec des milieux sensibles hygrophiles et des zones humides ;
- l'artificialisation d'espaces semi-naturels (prairies, friches, bocages) ;
- la fragmentation possible des lisières représentant un milieu à forts enjeux écologiques ;
- la présence d'oiseaux nicheurs patrimoniaux et/ou protégés ;
- l'identification de corridors à chiroptères (espèces protégées) ;
- la présence de la Vipère aspic également protégée.

Au titre des mesures d'évitement, la prise en compte de ces paramètres peut justifier une limitation complémentaire de la zone à urbaniser voire une remise en cause de la pertinence du choix de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sur la base de critères environnementaux en comparaison avec d'autres secteurs à l'échelle de la commune . Par ailleurs, la proximité de la Znieff de type II « Landes du Fuilet », située à 300 mètres, doit également être appréhendée afin de déterminer les éventuelles inter-actions générées par le futur aménagement.



Plan d'aménagement du secteur de La Gâtine (source : dossier)

Selon le dossier, la modification du PLU telle qu'envisagée n'a pas d'incidences sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), néanmoins, pour confirmer cela des précisions doivent être apportées au niveau du programme de l'OAP s'agissant de la préservation des espaces naturels et plus particulièrement de la trame bocagère. En effet, cette dernière contribue pleinement à la valeur environnementale du secteur par sa végétation et par le maillage d'habitats naturels qu'elle constitue. Le plan de l'OAP page 38 relève et retient l'emplacement des haies en tant que *« lisières végétales à préserver ou à créer »*, tendant ainsi à en démontrer l'objectif de conservation voire de confortement. Cette volonté semble toutefois contredite, page 37, par la nouvelle rédaction des « Orientations pour le secteur 4 », puisqu'elle ne prévoit que de *« préserver autant que possible les haies existantes »*. Cette formulation assez permissive, puisqu'elle n'interdit pas la suppression et ne prévoit pas de compensation, pourrait favoriser la poursuite d'un phénomène déjà constaté sur ce secteur qui a conduit, en partie nord, à la destruction du linéaire protégé au titre du code de l'urbanisme entre 2011 et 2013 lors de la création du pôle santé et de son aire de stationnement (linéaire protégé pourtant reconduit au PLU approuvé en 2017). Le programme d'aménagement doit encadrer de façon plus stricte la préservation des haies en les intégrant au projet afin de garantir la pérennité des corridors écologiques (circulation de la petite faune en frange urbaine), de ménager des espaces tampon entre les futurs groupes de logements, de contribuer à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur (évapotranspiration des haies par restitution des eaux de ruissellement absorbées). La séquence Éviter-Réduire-Compenser[7] doit permettre de définir le niveau de compensation escompté en cas de coupes justifiées pour la création de passages.

La MRAe recommande de :

- ***requestionner la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation du secteur retenu en comparaison avec d'autres secteurs de la commune ;***
- ***formuler, le cas échéant, des exigences plus strictes concernant la préservation des haies existantes et à créer que ce soit au niveau de la nouvelle rédaction des orientations pour le secteur 4 concerné ou au travers du programme d'aménagement.***

2.3 Articulation du projet de modification simplifiée du PLU avec les autres plans et programmes

Dans sa partie 5, la notice explicative liste les différents documents couvrant le territoire communal et leur articulation avec le PLU. La compatibilité du projet de modification avec le PLU en vigueur, le Scot, le PLH a été argumentée sur la base de données chiffrées en partie 4. Sont ici évoqués d'autres documents de niveau supérieur (plan climat air énergie territorial (PCAET), schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage), schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Sdage, Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)), de façon moins explicite justifiée par l'obligation de compatibilité par le Scot donc également par le PLU (sauf pour le PCAET, rapport de prise en compte). Des développements pourraient utilement être apportés concernant la cohérence de la modification avec les axes 2 et 3 du PCAET et avec les objectifs de gestion quantitative de l'eau du Sage puisque par ailleurs aucune information n'est fournie sur les conditions de desserte en eau potable du secteur de La Gâtine.

[7]**Eviter-réduire-compenser (ERC) :** la séquence « ERC » vise une absence d'incidences environnementales négatives dans la conception puis la réalisation de plans, de programmes ou de projets d'aménagement du territoire.

La MRAe recommande de compléter l'analyse de l'articulation des modifications projetées vis-à-vis des documents d'ordre supérieur notamment PCAET et SAGE.

2.4 Analyse des incidences

La notice explicative propose l'analyse des incidences prévisibles notables de la modification du PLU sous la forme d'un tableau de synthèse regroupant, sous dix thématiques, les principaux enjeux environnementaux. Les incidences sont qualifiées de faibles à modérées, auxquelles des mesures d'évitement et de réduction sont associées. Aucun impact résiduel induisant la définition de mesures compensatoires n'est identifié. La nécessité d'un renforcement ou d'une clarification de certaines mesures a été développé au paragraphe 2.2 du présent avis.

Une analyse des incidences du projet sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement est annoncée mais se limite à un énoncé (Znieff, espaces naturels sensibles, site Natura 2000) de ces secteurs les plus proches du site de La Gâtine et à l'affirmation d'absence d'impacts principalement sur un argument de distance. Une démonstration plus aboutie est attendue vis-à-vis de la Znieff de type 2 « Landes du Fuilet » distante de 300 m.

La MRAe recommande d'appréhender les potentielles interactions entre l'ouverture à l'urbanisation du site de La Gâtine et la Znieff Landes du Fuilet via les corridors écologiques existants, puis, le cas échéant de démontrer l'absence d'impacts notables au travers des mesures d'évitement et de réduction adoptées.

2.5 Dispositif de suivi

Le dossier rappelle les indicateurs de suivi du PLU en vigueur et conclut à leur adéquation pour suivre l'évolution de la maîtrise de la consommation d'espace résultant de la modification n°4. D'autres indicateurs de suivi rattachés à la thématique « Environnement et paysage » auraient également du être rappelés afin de capitaliser l'évolution des superficies de zones humides préservées ainsi que l'évolution du linéaire bocager.

La MRAe recommande de compléter les indicateurs mobilisés dans le cadre du dispositif de suivi en particulier en matière d'incidence sur la trame verte et bleue.

2.6 Résumé non technique

Le résumé non technique proposé à la fin de la notice explicative n'aborde pas les différents éléments attendus d'une évaluation environnementale (synthèse de l'état initial de l'environnement, articulation avec les plans-programmes, les incidences et les mesures adoptées) et ne comporte aucune illustration. Il se limite à quelques rappels non structurés et une conclusion. De fait, il ne remplit pas son rôle de synthèse du contenu de l'évaluation environnementale accessible à un public non averti.

La MRAe recommande de compléter le résumé non technique pour la bonne information du public par l'ensemble des éléments attendus d'une évaluation environnementale dont des illustrations explicites du secteur concerné et de son plan d'aménagement.

3. Conclusion

Le projet de modification n°4 du PLU de Montrevault-sur-Èvre, bien que se focalisant sur l'évolution du secteur de La Gâtine sur la commune déléguée du Fuilet, induit néanmoins des choix aussi bien en matière d'aménagement de territoire que de préservation d'atouts environnementaux.

L'évaluation environnementale produite apparaît ainsi comme devant être notablement complétée à la fois en matière d'identification des enjeux, de justification des choix, de la prise en compte à bon niveau par le PLU des enjeux par un encadrement adapté.

Nantes, le 19 mai 2026
Pour la MRAe Pays de la Loire, le président
Signé
Daniel FAUVRE