

PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE

**Direction départementale  
des territoires**

*Service Urbanisme, Aménagement et Risques*

*Planification et Aménagement des Territoires –  
PAT Sud Ouest*

*Bâtiment M*

**La Préfète de Maine-et-Loire**

à

Monsieur le Maire

Place de l'Hôtel de Ville  
BP 9  
49360 MAULEVRIER

Référence : SUAR/PAT SO - EA - 2016-358

Affaire suivie par : Jean CLEMOT  
jean.clemot@maine-et-loire.gouv.fr  
Tél. 02 53 57 90 93

Angers, le **20 DEC. 2016**

**OBJET :** avis de synthèse des services de l'État sur l'arrêt de projet du plan local d'urbanisme.

Vous m'avez adressé pour avis, le 22 septembre 2016, conformément aux dispositions de l'article L153-16 du code de l'urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune arrêté par délibération du conseil municipal du 7 septembre 2016.

L'examen du projet de PLU appelle de ma part les observations suivantes relatives à la prise en compte des enjeux de développement durable énoncés à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.

**Maîtrise de l'étalement urbain et consommation d'espace**

Le PADD prévoit la production de 19 logements par an, soit une prévision de l'ordre de 190 logements à l'horizon 2026.

La création de 14 logements est programmée en cœur de bourg (soit 7 % des besoins). Le reste de la production serait réalisée en extension urbaine sur les secteurs du Hameau du Verger et des Quatre Moulins (166 logements). Les orientations d'aménagement et de programmation "habitat" (OAP) prévoient une densité minimale de 17 unités à l'hectare.

La consommation d'espace pour le développement résidentiel est limitée à 9,9 hectares avec un classement intégral en 1AUb. Elle apparaît cohérente avec la capacité de densification de l'enveloppe bâtie, l'accueil de population supplémentaire souhaitée et les besoins identifiés en logements.

Concernant les zones d'activités, le projet distingue clairement l'extension de la zone industrielle Nord (sur 5,2 hectares) et la zone artisanale de la Fromentinière II (sur 4,6 hectares). Ces extensions sont entièrement classées en 1AUy. Il est à noter que la délimitation du secteur 1AUy

Copies : M le Sous-Préfet de Cholet, DREAL, ARS, STAP,  
CHV, SEEF

de la zone de La Fromentinière ne coïncide pas avec les limites physiques existantes (voirie routière et ligne ferroviaire).

La consommation d'espace envisagée pour le développement résidentiel et économique (19,7 hectares) permettra de restituer quarante hectares aux espaces agricoles et naturels tout en répondant aux besoins de la collectivité. L'étalement urbain apparaît maîtrisé.

Par contre, l'ouverture à l'urbanisation de la totalité des emprises en extension n'est pas justifiée alors qu'une partie du foncier est destinée à satisfaire des besoins à moyen ou long terme.

### **Formes urbaines et mixité sociale**

Le projet doit prendre en compte les orientations générales et les objectifs territorialisés du secteur n° 2 du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) révisé en 2013. Toutefois, la commune sera soumise aux seules dispositions du Plan Local de l'Habitat (PLH) après son intégration dans la Communauté d'Agglomération du Choletais prévue le 1er janvier 2017.

Dans cette perspective, les OAP "habitat" prévoient que les futures opérations d'aménagement devront respecter les objectifs minimaux de production de logements sociaux et/ou de logements individuels groupés du PLH en vigueur à la date de l'opération.

Par ailleurs, le schéma d'accueil des gens du voyage 2011-2016 incite les communes qui ne sont pas soumises à l'obligation de créer une aire d'accueil, à disposer d'un terrain de passage permettant une halte de courte durée.

Le projet identifie un tel terrain dans la zone d'activité de la Fromentinière. Toutefois, vous ne précisez pas sa localisation au rapport de présentation et l'emplacement s'avère difficile à repérer sur le règlement graphique avec une trame jaune. Par ailleurs, je vous rappelle que le schéma départemental précise que ce type de terrain doit être doté d'un sol stabilisé et proche d'un point d'eau, ce qui ne semble pas être le cas ici.

### **Zones humides**

Le dossier fait état d'un inventaire des zones humides réalisé conformément aux dispositions du SAGE de la Sèvre Nantaise et intègre une partie du diagnostic dans les documents graphiques du PLU.

Il convient toutefois de rappeler que les inventaires de zones humides ne respectant pas les critères mentionnés dans l'arrêté modifié du 24 juin 2008 ne peuvent pas être réputés exhaustifs. Les critères d'identification et de délimitation des zones humides, conformes à l'arrêté susmentionné, seront appliqués lors de l'instruction au titre des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement. Ainsi, il est rappelé que tout aménagement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> est susceptible de relever d'une procédure « loi sur l'eau » en lien avec cette thématique (rubrique 3.3.1.0 répertoriée à l'article R.214-1 du code de l'environnement). Une expertise podologique sera exigée préalablement à l'instruction du dossier.

### **Espaces naturels et environnementaux, forêt, paysage, patrimoine**

Le rapport de présentation n'est pas suffisamment développé pour la partie environnementale :

- l'évaluation des incidences au titre de la réglementation Natura 2000 se limite à évoquer l'existence de deux sites distants de 18 et 35 kilomètres (page 68). Cette simple référence à leur existence est insuffisante. Les projets d'extension urbaine (zones AU) doivent conduire à une véritable évaluation (articles L414-4-1° et R414-19-4° du code de l'environnement).

L'étude devra démontrer s'ils sont susceptibles d'avoir un effet significatif sur les milieux naturels, les espèces et les habitats d'intérêt communautaire présents au regard

des objectifs de conservation, évaluer les risques de destruction, de dégradation d'habitats, de dérangement d'espèces ou d'atteinte aux fonctionnalités du site, et tenir compte des impacts à distance ainsi que des effets cumulés avec d'autres activités ;

- il n'y a pas d'analyse de la trame verte et bleue locale (TVB). Une carte des corridors extraite du SCOT du Pays des Mauges est insérée (page 73). La carte de schématisation de la TVB mentionnée au projet d'aménagement et de développement durable (PADD - page 11) fait pourtant état d'un réservoir local de biodiversité dans la partie Nord du territoire sans aucune corrélation avec les bois et massifs forestiers. En l'absence de justification de sa délimitation au rapport de présentation, aucun lien ne peut être fait entre la TVB identifiée dans le PADD et les plans de zonage.

Le rapport de présentation devrait déterminer et caractériser les continuités écologiques, contenir une analyse de la fonctionnalité de la nature ordinaire et remarquable et hiérarchiser les enjeux environnementaux en les croisant avec les enjeux d'aménagement du territoire ;

- un emplacement réservé n°1 est identifié, au bénéfice de la commune, pour un projet de déviation routière.

L'emplacement est apparemment situé en zone naturelle, dans un réservoir de biodiversité et un corridor écologique (schéma de la TVB au PADD), avec une zone humide à préserver et des haies protégées.

Le rapport de présentation ne contient aucune justification alors que l'emplacement réservé apparaît comme n'étant pas compatible avec les objectifs de préservation de la biodiversité affichés au PADD, pas plus d'ailleurs qu'avec les dispositions du règlement qui précisent que les infrastructures d'intérêt général peuvent être implantées uniquement si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Par ailleurs, le projet prévoit un reclassement partiel des parcelles cadastrales AK695 et AK697, parcelles situées aux abords immédiats du Château Colbert (façade Est), de la zone naturelle en zone urbaine Ua.

Selon l'Architecte des Bâtiments de France, cette disposition pourrait avoir pour effet d'altérer les perspectives du Château Colbert, notamment depuis la terrasse surplombant le parc, et nuire ainsi gravement à la mise en valeur du monument historique.

Ces deux parcelles devront donc être reclassées en zone naturelle.

### **L'assainissement des eaux usées**

Les zones constructibles (U) et les zones d'urbanisation future (AU) délimitées au PLU doivent offrir des conditions permettant d'assurer un assainissement conforme à la réglementation en vigueur au plus tard au moment de l'ouverture à l'urbanisation.

La commune est dotée de deux outils épuratoires :

- la première station d'épuration est dédiée à la zone d'habitat. Elle est de type « boues activées » et a une capacité nominale de 2 500 équivalents-habitants. Le bilan de son fonctionnement sur les trois dernières années fait apparaître une non-conformité au regard de l'arrêté préfectoral n° SEEF/PPE-2014-17766 du 17 décembre 2014 (notamment pour le paramètre phosphore) ;
- la seconde station d'épuration est dédiée aux zones d'activité. Elle est de type « lagunage aéré » et a une capacité de 1 500 équivalents-habitants. Le bilan de son fonctionnement sur les trois dernières années fait apparaître une surcharge organique en période de pointe (activité saisonnière de l'entreprise LDC) ainsi qu'une non-conformité au regard

de l'arrêté préfectoral n° SEEF/PPE - 2015-17849 du 27 avril 2015 (notamment pour le paramètre phosphore).

Une étude diagnostic est en cours de réalisation dans le cadre de l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement. Les premiers éléments de l'étude montrent l'existence de déversements hydrauliques fréquents et massifs, même en période de faible pluie. Il y a même, sur certains secteurs, des rejets d'eaux usées par temps sec. Des travaux devront être programmés au schéma directeur d'assainissement.

Le rapport de présentation du document d'urbanisme en vigueur ainsi que l'annexe à la délibération l'approuvant (2 juin 2006) évoquaient déjà la nécessité d'adapter la station d'épuration desservant les zones d'activité en termes de capacité et de type de traitement en 2007.

Il est aussi à noter que le projet ne prévoit pas le raccordement aux réseaux de la future aire de stationnement des camping-cars pour la récupération des eaux de surface et de vidange.

Le milieu récepteur est sensible au regard du paramètre phosphore et l'enjeu sanitaire est important dans le secteur, la commune étant située en amont de la prise d'eau potable de la ville de Cholet (réserves d'eau du Ribou et du Verdon).

C'est pourquoi un plan d'actions portant sur l'ensemble du bassin versant de La Moine a été signé le 5 juin 2015. Il vise à restaurer la qualité de la ressource en eau du captage du Ribou. Le plan impose la mise en œuvre de travaux sur les systèmes d'assainissement dans un délai de 3 ans à compter de 2015, afin de réduire les rejets en phosphore dans le milieu naturel.

Compte-tenu des problèmes cumulés de charges organiques et hydrauliques, les ouvrages épuratoires n'offrent pas une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans une zone AU qui serait ouverte à l'urbanisation. Il n'est pas possible de délivrer un permis d'aménager ou un permis de lotir dans ces secteurs.

Les travaux prévus au futur schéma directeur des eaux usées, notamment sur le réseau de collecte, devront être impérativement réalisés avant tout nouveau raccordement d'un secteur AU à l'une des deux stations d'épuration. Leur réalisation prendra plusieurs années. L'unité Protection et Police de l'Eau de la direction départementale des territoires sera informée de leur avancement.

**Dans l'attente de la réalisation des travaux de mise aux normes retenus au schéma directeur d'assainissement, et en application des dispositions de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, l'intégralité des zones d'urbanisation futures classées en 1AU à l'arrêt de projet devront être fermées à l'urbanisation par un classement en 2AU au futur PLU.**

Si nécessaire, les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme vous permettront de refuser une demande d'autorisation de construire pour atteinte à la salubrité publique pour des terrains qui seraient classés en zone U.

Enfin, les données sur l'assainissement non collectif n'ont pas été actualisées. Or, du fait de la forte sensibilité du milieu récepteur vis-à-vis des pollutions diffuses, il est nécessaire qu'un suivi rigoureux des installations d'assainissement non collectif soit assuré.

Il conviendra donc d'actualiser ces données au rapport de présentation et aux annexes sanitaires avant d'approuver le document d'urbanisme.

### **La maîtrise des eaux pluviales**

En application de l'article L.2224-10 du code des collectivités territoriales, les communes doivent délimiter les zones :

- où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte et le stockage éventuel.

Il aurait été intéressant d'engager la réalisation d'un schéma directeur assainissement "eaux pluviales" simultanément à celui des eaux usées, en vue d'analyser la configuration et le fonctionnement actuel du système d'assainissement pluvial, puis de l'organisation optimale des extensions urbaines en matière de collecte, et en tant que de besoin, de maîtrise quantitative et qualitative des eaux de ruissellement.

### **Les annexes sanitaires**

Les annexes sanitaires sont incomplètes. Il manque les pièces suivantes :

- le plan des réseaux eaux usées ;
- la notice et le plan des réseaux d'eaux pluviales ;
- la notice sur l'alimentation en eau potable (origine de l'eau distribuée, qualité, matériaux constitutifs des réseaux, capacité des réseaux de distribution et lutte contre l'incendie, temps de séjour de l'eau dans les réseaux, secteurs du territoire éventuellement non desservis, etc.). La carte fournie au 1/10 000ème est illisible, surtout concernant le réseau dans le bourg ;
- la notice sur les déchets.

### **Les servitudes d'utilité publique**

L'échelle au 1/10 000ème du document graphique des servitudes d'utilité publique ne permet pas de visualiser correctement les délimitations des périmètres de protection.

Le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (PPRi) du Val de Moine est joint aux servitudes mais il manque les planches 13 à 17 au 1/10 000ème et 16 bis au 1/5 000ème.

### **Mobilité et déplacement**

L'approche « mobilité » et celle des déplacements doux est globalement prise en compte au projet. Des cheminements piétons entre le centre-bourg et les différents secteurs de l'agglomération permettent de favoriser les modes de déplacement doux et de diminuer la dépendance à l'automobile .

### **Sur la numérisation du PLU**

Les données graphiques sont constituées exclusivement de fichiers .pdf permettant de visualiser le document, mais pas de les utiliser dans un outil SIG. De ce fait, il n'est pas possible d'émettre un avis sur la qualité des données concernées, ni déterminer si à l'origine le document a été réalisé sur un outil SIG en respectant les prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme produit par le Conseil National de l'Information Géographique (CNIG).

A ce stade, les données livrées ne respectent pas les recommandations nationales téléchargeables sur le site du CNIG. [http://cnig.gouv.fr/?page\\_id=2732](http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732)

Sur ce territoire, le cadastre est numérisé et validé par les services de la DGFIP. Il est recommandé d'utiliser la dernière version disponible comme référentiel à toute numérisation.

Je vous rappelle également que l'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013, relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique (SUP), fixe de nouvelles obligations de transmission de données dans un standard numérisé pour les auteurs d'un document d'urbanisme et les gestionnaires de SUP.

L'ordonnance prévoit la création du Portail national de l'urbanisme qui a pour vocation de rendre accessible, sur un site Internet, l'ensemble des documents d'urbanisme dans un format numérique fiable et exploitable.

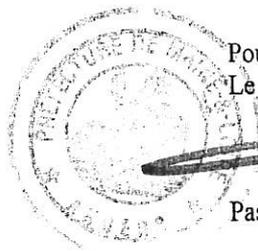
Le processus comprend deux phases. Les EPCI et communes sont invités, depuis le 1er janvier 2016, à transmettre leurs documents d'urbanisme (Scot, PLU ou équivalent, et cartes communales), au fur et à mesure de leur modification, à l'État, au standard CNIG. Puis, à partir du 1er janvier 2020, les documents d'urbanisme, pour être exécutoires, devront être publiés sur le Portail national de l'urbanisme en respectant le nouveau standard. Ces dispositions concernent l'élaboration des documents, mais aussi toutes leurs évolutions.

### Conclusion

Compte-tenu de ce qui précède, j'émet **un avis favorable sur l'arrêt de projet du PLU sous réserve** de prendre impérativement en compte les observations ci-dessus, et notamment de :

- refermer à l'urbanisation l'ensemble des zones 1AU prévues au projet en les reclassant en zones 2AU en application des dispositions de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme ;
- reclasser les parcelles cadastrales AK695 et AK697, situées aux abords immédiats du Château Colbert, en zone naturelle afin d'éviter le risque d'altération des perspectives du monument historique.

La note technique ci-après relative à la structure interne du PLU est de nature à améliorer la compréhension et la qualité juridique du dossier ainsi qu'à renforcer la cohérence entre les diverses pièces. Elle fait partie intégrante de l'avis de synthèse de l'État.



Pour la Préfète et par délégation,  
Le Secrétaire Général de la Préfecture,

Pascal GAUCI

## NOTE TECHNIQUE

### Plan local d'urbanisme de la Commune de MAULEVRIER

#### **1) Rapport de présentation**

À la page 34, le Plan Départemental de l'Habitat révisé en 2013 situe la commune de Maulévrier dans le secteur 2 et non le 7 comme indiqué.

À la page 56, vous précisez que la ressource en eau est classée parmi les 12 captages prioritaires du département de Maine-et-Loire dits « captages Grenelle » et qu'un plan d'actions est en cours d'élaboration. Le programme d'actions visant à restaurer la qualité de la ressource en eau du captage de Ribou à Cholet a été signé le 5 juin 2015. Il vise notamment à réduire les rejets en phosphore dans le milieu naturel.

Le rapport ne recense pas les principales sources d'émissions de polluants atmosphériques auprès desquelles il conviendrait d'exclure les zones d'habitat et l'implantation d'établissements sensibles.

À la page 181, il manque le risque "émission de radon" à la liste des risques naturels affectant le territoire.

À la page 4 et 5 du diagnostic environnemental SOGREAH annexé au rapport de présentation : un nouveau SDAGE a été approuvé en 2015 pour la période 2016 - 2021. Les références et les prescriptions sont à actualiser.

#### **2) Orientations d'aménagement et de programmation**

##### Concernant les zones d'habitat :

Une partie des besoins serait à satisfaire à moyen et long termes. Il est donc nécessaire de prévoir une programmation en plusieurs tranches, en donnant la priorité à la partie située en continuité avec l'enveloppe bâtie actuelle, tout en ayant une réflexion plus globale du projet d'aménagement.

OAP du hameau du Verger : il serait souhaitable de prévoir pour les véhicules une sortie donnant sur l'avenue du Général de Gaulle. Celle-ci permettrait une meilleure liaison des quartiers entre eux, notamment vers le centre commercial.

OAP des Quatre Moulins : de nombreuses observations ont été faites lors de l'avis de l'Autorité Environnementale sur le dossier d'étude d'impact le 6 février 2015. L'orientation présentée ne prévoit quasiment aucune contrainte d'aménagement. Elle ne prend pas en compte l'articulation avec le centre commercial. Les choix de localisation des logements sociaux ou destinés aux personnes âgées ne sont pas indiqués. Le devenir de la zone humide n'est pas précisé.

##### Concernant les zones d'activités :

Les OAP apparaissent trop succinctes. Il ne ressort pas du projet la volonté de la collectivité d'optimiser la densification des zones, aussi bien par la conception des espaces publics que dans la réflexion d'attribution des parcelles et des possibles mutualisations, ni celle de limiter l'imperméabilisation dans la gestion des eaux pluviales et de donner des indications sur les types de constructions souhaitables et les aménagements extérieurs.

#### **3) Les documents graphiques**

La zone inondable relative au risque de rupture de barrage du Verdon n'apparaît pas sur les documents graphiques (partie Nord du territoire).

Il est fait référence deux fois au zonage 1AUy à la légende des cartes alors que le zonage 1AUb est absent. Le symbole des haies à protéger est également en double.

L'emplacement de la station d'épuration du bourg ainsi que son périmètre de protection de 100 mètres sont identifiés. Par contre, ce n'est pas le cas pour la station d'épuration desservant les zones d'activités.

Il est important d'étendre le périmètre de recul des 100 mètres autour de l'emplacement réservé n°2 prévu pour l'extension de la station d'épuration du bourg.

Il manque la mention "Nord" sur les documents graphiques.

Les noms des lieux-dits (fermes, monuments, etc.) sont pratiquement illisibles. De même, il n'est indiqué, sur aucun document, la numérotation des voies. L'utilisation des documents graphiques s'avère, de ce fait, peu pratique.

#### **4) Le règlement écrit**

L'implantation des constructions mentionnée au paragraphe 1 de l'article 4 doit se faire avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de l'emprise publique de la voie ferrée, comme le stipule la loi du 15 juillet 1845 concernant la servitude T1 (page 19 pour la zone UB, page 33 pour la zone UY, page 49 pour la zone 1AUy, page 60 pour la zone A et page 73 pour la zone N).

Vous limitez l'emprise des annexes aux habitations des tiers à 40 m<sup>2</sup> en excluant les piscines à l'article 2 (page 58 pour la zone A et page 72 pour la zone N). Seules, les piscines non couvertes pourraient être exclues, les piscines couvertes me semblant devoir relever de la même règle que les autres constructions annexes à l'habitation.

À la page 70 du règlement de la zone N, concernant les éléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol, vous apportez des précisions concernant la protection de la ressource en eau en faisant référence à la zone A. Cette partie du règlement concerne la seule zone naturelle.

Les dispositions des règlements en zone A et N préciseront que les extensions et annexes aux habitations existantes ne devront pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (article L151-12 du code de l'urbanisme).

#### **5) Les servitudes d'utilité publique**

Le contenu des Servitudes d'Utilités Publique s'avère inexact concernant les éléments suivants :

- I3 - gaz ;
- T1 - voies ferrées.

Il conviendra de prendre en compte les informations jointes en annexe et reçues des gestionnaires.

Le porter à la connaissance fait un rappel sur l'importance des points géodésiques qui font l'objet d'une servitude de droit public. A ce titre, aucun élément constituant ces points ne peut être modifié, détérioré ou déplacé. Mais pour cela, il faut à minima les identifier dans le rapport de présentation en indiquant l'existence du site internet permettant leurs localisations « geodesie.ign.fr ».