



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE

**Direction départementale  
des territoires**

*Service Urbanisme, Aménagement et Risques*

*Planification et Aménagement des Territoires –  
PAT Sud-Ouest - Espaces Agricoles*

*Bâtiment M*

Référence : SUAR/PAT SO-EA-NE – 2016/0329

Affaire suivie par : Nadine ECHIVARD

nadine.echivard@maine-et-loire.gouv.fr

Tél. : 02 41 86 62 43 – Fax : 02 41 86 82 76

**La Préfète de Maine-et-Loire**

à

Monsieur le Maire de Maulévrier

Place de l'Hôtel de Ville

BP 9

49360 MAULÉVRIER

Angers, le **25 NOV. 2016**

**LETTRE RECOMMANDÉE AVEC AR**

**OBJET** : notification de l'avis de la CDPENAF – réunion du 18 novembre 2016

Vous avez transmis pour avis, au secrétariat de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), l'arrêt projet du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, en application des articles L151-12, L151-13, L153-16 et L153-33 du code de l'urbanisme.

La commission a émis, au cours de sa réunion du 18 novembre 2016, au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières mentionné à l'article L112-1-1 du code rural, **un avis favorable** sur l'arrêt de projet du PLU :

- **sous réserve** de retenir à l'urbanisation l'ensemble des zones 1AUb et 1AUy prévues au projet en les classant en zones 2AU, considérant que le développement urbain n'apparaît pas compatible avec la préservation des espaces naturels.

Les stations d'épuration et les ouvrages d'assainissement ne sont pas en mesure de traiter les nouvelles constructions qui seraient autorisées du fait de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AUb et 1AUy. Des rejets sont d'ores-et-déjà observés dans le milieu naturel (périmètre de protection de la réserve d'eau de la ville de Cholet).

La commission complète son avis sur l'arrêt de projet de deux observations :

- il conviendrait d'améliorer les règles de cession des terrains situés dans les zones d'activités au regard de l'importance du foncier disponible détenu par les entreprises (7,8 hectares) afin de réduire le besoin en prélèvement de nouveau foncier sur les espaces agricoles et naturels.

L'introduction d'une règle de gestion de type "réméré" au cahier des charges permettrait à la collectivité de récupérer le foncier excédentaire vendu en l'absence de mise en oeuvre d'un projet de développement par une entreprise ;

- il conviendrait de revoir la délimitation du secteur 1AUy de la zone artisanale de La Fromentinière afin que les limites de ce secteur soient mises en cohérence avec les limites physiques existantes (voiries routière et ferroviaire).

Par ailleurs, la commission a émis **un avis favorable** :

- sur les règles envisagées pour les extensions des habitations existantes et les annexes **sous réserve** de préciser au règlement des zones agricoles et naturelles que les constructions ne devront pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site ;
- sur le projet de délimitation des cinq secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées N1c, Np et Npl en zone naturelle. En ce qui concerne le STECAL relatif à l'aire de stationnement des camping-cars, la commission recommande fortement de prévoir une récupération des eaux de surface ou des eaux de vidange.

Je vous invite à joindre le présent avis au dossier soumis à enquête publique.



Pour la Préfète et par délégation,  
Le Secrétaire Général,  
Président de la commission,

Pascal GAUCI