

Auto-évaluation dans le cadre de l'examen au cas par cas pour la modification n°4 du PLU de Maulévrier

Objet de l'examen au cas par cas

La demande a pour objet le projet de modification n°4 du PLU de Maulévrier.

Principales caractéristiques de la modification n°4 du PLU de Maulévrier

La procédure de modification n°4 du PLU de Maulévrier porte sur les points suivants :

- la délimitation d'un sous-secteur dans la zone Ub au sein duquel une hauteur différente des constructions est définie,
- l'évolution de la règle relative aux clôtures.

Contexte réglementaire

La commune de Maulévrier est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 2 juin 2006. La présente procédure, engagée en date du 05 avril 2024, vise à réaliser une modification de droit commun. Cholet Agglomération a lancé, en parallèle l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H), prescrite en date du 18 septembre 2017 et dont l'approbation est envisagée en 2025.

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application des articles L.153-36 à L.153-40 du code de l'urbanisme relatifs à la procédure de modification.

La procédure est soumise à un Cas par cas ad hoc. La personne publique responsable saisit l'Autorité Environnementale pour avis conforme, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme. Pour ce faire, il lui revient de remplir un formulaire et de fournir un dossier comprenant les éléments mentionnés au R.104-34 du code de l'urbanisme. L'arrêté ministériel fixant le contenu du formulaire dans le cadre de l'examen au Cas par cas ad hoc est entré en vigueur à compter du 1^{er} septembre 2022.

I) Objets envisagés dans le cadre de la modification de droit commun du PLU de Maulévrier

Cholet Agglomération a engagé la procédure de modification de droit commun du PLU de Maulévrier dans l'objectif de faire évoluer son règlement graphique et écrit.

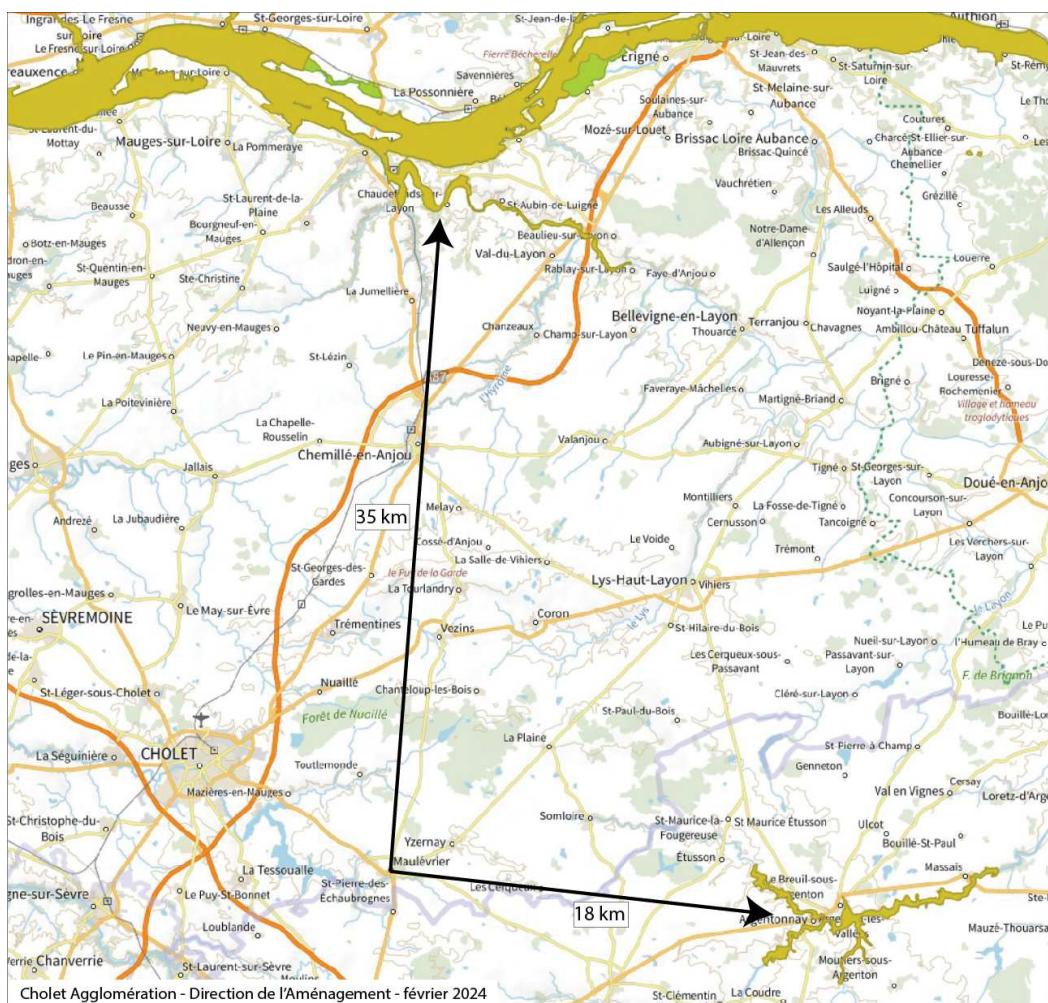
Secteurs concernés par la présente modification :



II) Caractéristiques principales et vulnérabilité du territoire concerné par la modification

1. Sites Natura 2000

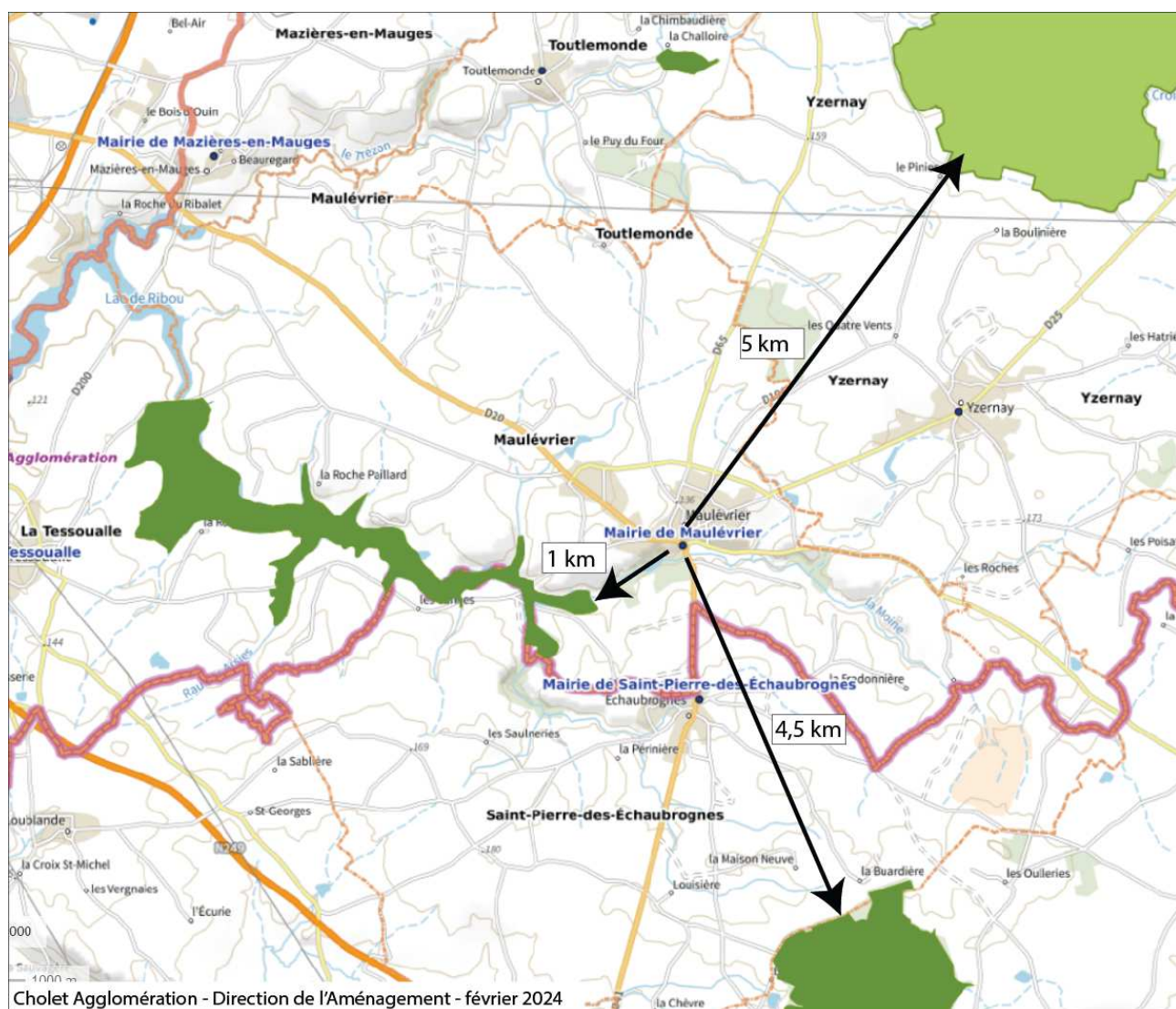
Le projet de modification n°4 du PLU de Maulévrier n'impacte aucun site classé Natura 2000, que ce soit au titre de la Directive "Oiseaux", ou au titre de la Directive "Habitats". Les sites Natura 2000 les plus proches sont les sites de la vallée de l'Argenton (département des Deux-Sèvres) et de la Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes (départements du Maine-et-Loire et de la Loire Atlantique), tous les deux localisés respectivement à une vingtaine et une trentaine de kilomètres de Maulévrier.



2. Milieux naturels et biodiversité

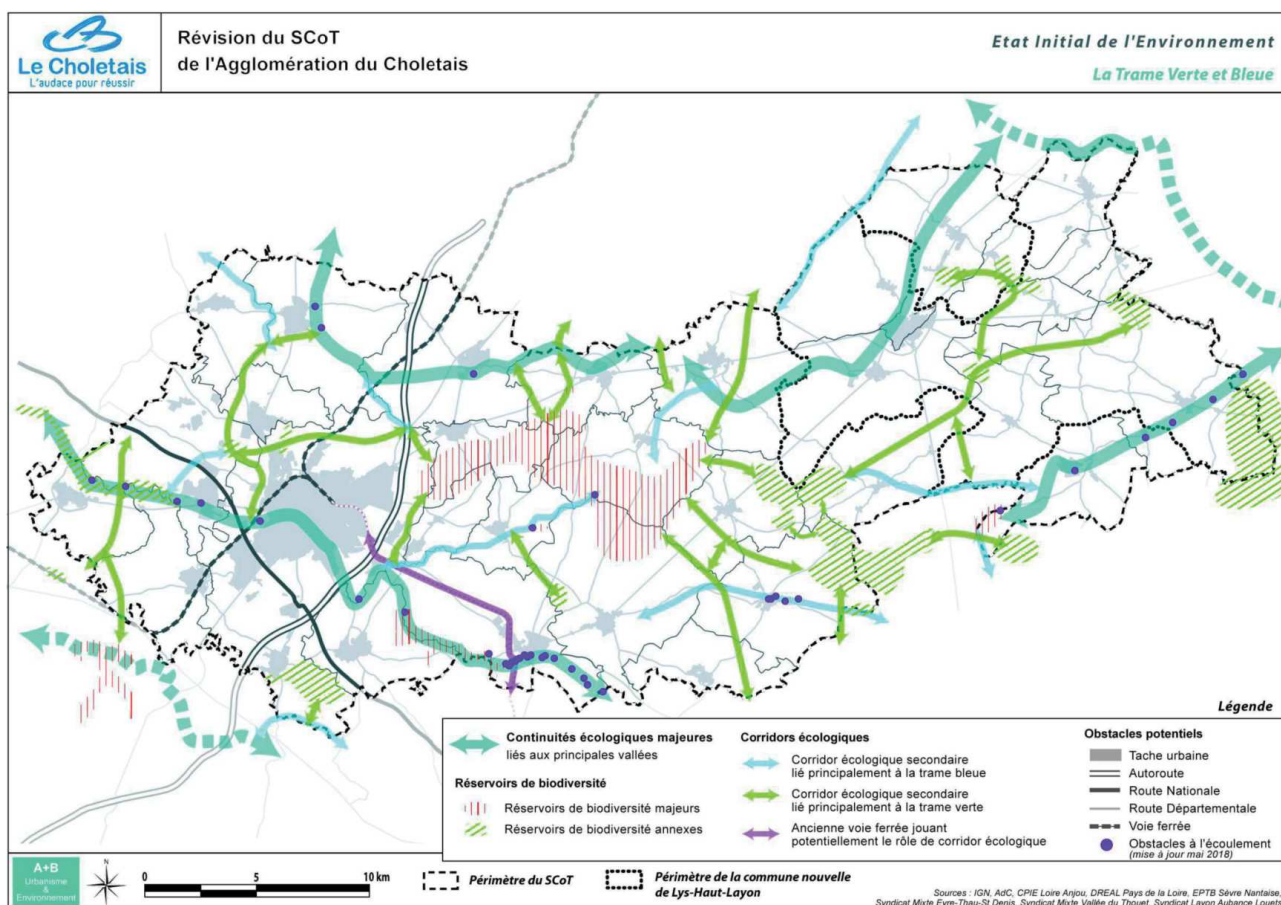
a) Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et de type 2

Le territoire de Maulévrier comprend 1 Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1. Il s'agit du Lac du Verdon, à environ 1 kilomètre du bourg de Maulévrier. Les deux autres ZNIEFF de type 1 et 2 les plus proches sont à plusieurs kilomètres du bourg. La modification n°4 du PLU de Maulévrier entraîne des évolutions de règles en zone urbaine. Au regard du relatif éloignement de ces ZNIEFF avec les points abordés dans la modification n°4 du PLU de Maulévrier, cette dernière n'aura pas d'incidence sur ces ZNIEFF et leur conservation.



b) Trame Verte et Bleue (TVB) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Les deux points faisant l'objet de la modification n°4 du PLU de Maulévrier concernent uniquement des secteurs à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de la commune. Ainsi, les modifications ont lieu dans la tâche urbaine référencée dans la TVB du SCoT de Cholet Agglomération. La continuité écologique majeure à proximité du bourg de Maulévrier concerne le Lac du Verdon. Elle n'est pas impactée de manière directe ou indirecte par les évolutions réglementaires de la modification n°4 du PLU.



En conséquence, la modification n°4 n'engendrera pas d'incidence majeure sur la protection des milieux naturels et la biodiversité.

3. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

La modification n°4 n'engendre aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, les différents secteurs concernés par la modification étant zonés en U. Ainsi, aucune exploitation agricole, ni surface agricole utile n'est impactée par la modification du PLU.

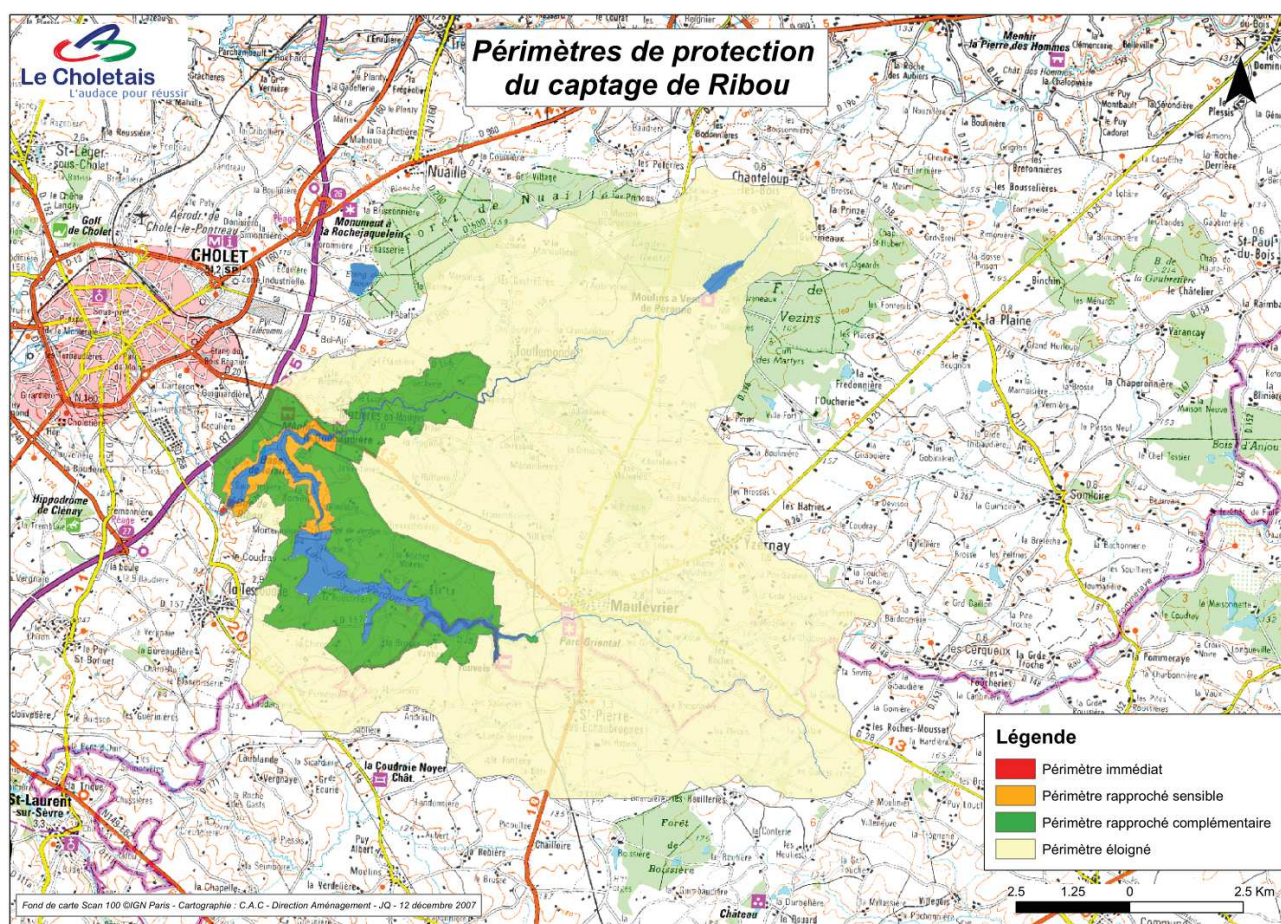
4. Zones humides

La modification porte exclusivement sur deux évolutions réglementaires en zone urbaine et ne viennent pas compromettre les zones naturelles, les haies, et les abords des cours d'eau. Le projet de résidence seniors et de construction de maisons individuelles est identifié sur la friche de l'usine Cailleton dans le bourg de Maulévrier. Cette friche doit être démolie et pour cela, le permis de démolir doit être déposé au printemps 2024. Le porteur de projet Maine-et-Loire Habitat a déjà missionné un bureau d'études et pris contact avec un écologue, afin de faire réaliser des études faune-flore habitat et zones humide sur l'intégralité du site. Ces études vont bien être menées conjointement à la dépollution et démolition du site. Il sera réalisé un premier diagnostic biodiversité afin d'obtenir un premier recensement des espèces présentes sur la friche à cette étape-là. Celui-ci sera mené par un écologue, entre avril et juin de cette même année, période plus propice à l'observation de la faune et de la flore. Dans un second temps, la déconstruction du site s'opérera fin 2024-début 2025. Les études faune/flore et zones humides post-déconstruction seront alors menées, en amont de la phase opérationnelle du projet.

5. Eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune de Maulévrier est assurée par le Syndicat Mixte d'Adduction en Eau potable (SMAEP) des Eaux de Loire. L'exploitation de l'eau potable est entièrement déléguée à Veolia depuis le 1^{er} avril 2021, unique exploitant sur l'ensemble du territoire de l'agglomération. Il existe sur Cholet deux captages des eaux (captage de Ribou et de la Rucette). Cholet Agglomération est propriétaire de ces deux captages permettant la production d'eau potable pour 60 000 habitants et de nombreuses entreprises du Choletais.

Un périmètre de 300 ha situé à proximité immédiate du lac de Ribou et des puits de la Rucette vise à réduire les risques de pollutions accidentelles en fixant des servitudes d'obligations de protection aux propriétaires des parcelles situées dans ces zones. La commune de Maulévrier n'est pas concernée par ce périmètre. Un second périmètre éloigné de 14 700 ha autour de ces sites bénéficie de plans d'actions spécifiques pour réduire les pollutions des bassins versants. La commune de Maulévrier est ainsi concernée par le périmètre éloigné de protection de captage. La cartographie ci-dessous localise les périmètres de protection du captage de Ribou et de la Rucette.



Le bourg de Maulévrier, où sont localisés les deux points faisant l'objet de la modification, est compris dans le périmètre éloigné de protection du captage de Ribou. Cependant, s'agissant du périmètre le plus éloigné, le projet d'habitat et l'évolution relative aux clôtures n'auront pas d'incidences directe ou indirecte sur la préservation de cette ressource.

6. Gestion des eaux pluviales

Le règlement écrit du PLU impose le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pour chaque aménagement réalisé. En l'absence de réseau ou si celui-ci est insuffisant, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux de pluie sont à la charge du propriétaire.

La Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP) fait partie des dispositifs âprement soutenus par Cholet Agglomération et sera notamment largement intégrée dans le cadre du futur PLUi-H. Dans ce contexte, le projet intégrera la prise en charge des eaux pluviales à la parcelle, notamment au travers de la réalisation de nombreux espaces verts, de l'optimisation de la surface du bâtiment, afin de minimiser la superficie imperméabilisée du site.

Les études de GIEP ne sont pas encore réalisées sur le site, compte tenu des bâtiments de l'usine toujours présents. Un bureau d'études spécialisé interviendra une fois l'étape de démolition passée, afin de réaliser des relevés terrain - réalisation de carottages - sur l'intégralité de la parcelle. Ceux-ci permettront de déterminer la nature précise du sol et ainsi les conditions nécessaires pour la bonne prise en compte et l'instauration de la GIEP sur le nouveau site (nature du sol et du sous-sol, altimétrie, capacité d'absorption du sol, etc). Ils permettront, in fine, d'adapter les solutions les plus adéquates à la nature du sol (chaussées drainantes, parkings perméables, toits végétalisés, noues végétales, jardins de pluie...).

7. Assainissement

La commune dispose de deux stations d'épuration : une implantée au sud du bourg qui prend en charge le traitement des eaux provenant du bourg, et une seconde à l'ouest du bourg (lagunes St Joseph). La capacité actuelle de la STEP du bourg est de 2 500 Équivalent Habitant (EH), et celle des lagunes est de 1 500 EH.

Ces deux systèmes d'assainissement sont cependant classés non conformes au titre de la réglementation et ne satisfont ainsi pas aux exigences réglementaires. Sont notamment constatés un sous-dimensionnement hydraulique et organique des systèmes, avec des pics de charge notamment lors des événements pluvieux.

La réalisation du projet de résidence seniors est conditionnée aux travaux et à la construction de la nouvelle STEP de Maulévrier. Des études ont été engagées, afin de déterminer dans un premier temps les dysfonctionnements constatés et dans un deuxième temps les travaux à engager selon des études de faisabilité. Par conséquent, un planning prévisionnel des travaux prochainement engagés sur la commune de Maulévrier a été réalisé par Cholet Agglomération. Celui-ci se décompose selon deux principales phases.

- Phase 1 : Construction de la nouvelle filière de traitement des eaux et boues (5 360 EH). Le permis de construire a été délivré le 5 mai 2023. S'en est suivie la consultation des entreprises de février à juillet 2024, pour un démarrage des travaux en septembre 2024.

La fin de cette première phase doit permettre la mise en service provisoire de la nouvelle filière de traitement, durant l'été 2025. À ce stade, la STEP ne collectera que les effluents provenant du bourg. La Police de l'eau sera tenu informée et donnera un avis sur les performances de traitement de la nouvelle filière. Selon les résultats obtenus, et compte tenu également des conditions de collecte observées sur le réseau suite aux divers travaux de mise en séparatif exécutés en parallèle, sur les réseaux existants, elle pourra ou non valider de nouveaux raccordements sur cette partie de la commune. Elle sera vigilante à la temporalité des événements : date effective de mise en service/délai d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme/date effective de raccordement des habitations.

- Phase 2 : Travaux sur les ouvrages existants et transfert des eaux usées depuis le site St Joseph vers la nouvelle station d'épuration.

Cette seconde phase est envisagée de septembre 2025 à mai 2026. Elle prévoit des travaux sur les ouvrages existants (pré-traitement, bassin tampon), des démolitions et la construction des ouvrages neufs secondaires, notamment un silo supplémentaire de stockage de boues et le poste de transfert à St Joseph. Ainsi, dès la mi-2026, la STEP sera en mesure de recevoir les effluents du bourg, ainsi que ceux provenant de la zone d'activités économiques à l'ouest du bourg. Enfin, au cours du second semestre 2026, la Police de l'eau se prononcera sur les performances de traitement en situation définitive de pleine charge.

En parallèle de ces deux phases, les derniers travaux de mise en séparatif du réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales sont réalisés dans plusieurs rues du bourg jusqu'à fin 2024. Au total, l'intégralité des travaux liés à la mise au norme du système d'assainissement de la commune aura duré 10 ans.

Afin que le projet porté par MLH ne se voit pas bloqué et puisse aboutir dans les délais prescrits, il est primordial de bien considérer la convergence des travaux relatifs à la nouvelle STEP, de ceux liés au projet d'habitat (dépôt du permis de démolir, dépôt du permis de construire valant division, début des travaux, livraison). Dans ce contexte, le projet a fait l'objet d'une présentation au Sous-Préfet de Cholet, en présence du Directeur de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de Maine-et-Loire, de Maine et Loire Habitat, du Vice-Président en charge de l'Aménagement du territoire de Cholet Agglomération, du Maire de Maulévrier, et des services techniques de Cholet Agglomération. Un accord a permis de conclure sur la délivrance d'un permis de construire, sous réserve de la mise en service provisoire de la nouvelle station en fin de phase 1. Le compte-rendu de cette réunion relatant les accords trouvés entre les services de l'État, Cholet Agglomération, la commune et le porteur de projet est annexé à la notice de présentation de la modification n°4 du PLU de Maulévrier.

8. Traitement des déchets

Maulévrier dispose d'une déchetterie, située à l'extrémité sud du territoire communal. Aucune nouvelle installation (déchetterie, centre d'enfouissement, de traitement) n'est prévue sur la commune. L'ensemble de la thématique liée à la gestion des déchets relève de la compétence intercommunale.

Le projet d'habitat porté par Maine et Loire Habitat va entraîner de manière indirecte une augmentation de la population dans le centre-bourg de Maulévrier. La capacité d'accueil de ces populations est à mettre en lien avec la capacité de prélèvement, de stockage et de valorisation des déchets ménagers et industriels existant sur Maulévrier.

La création d'un centre de tri interrégional à La Tessoualle – Loublande pour la gestion et la valorisation de déchets recyclables viendra compléter, à l'horizon 2025, les équipements de gestion des déchets et permettra d'être en adéquation avec l'augmentation de la population et des activités à venir.

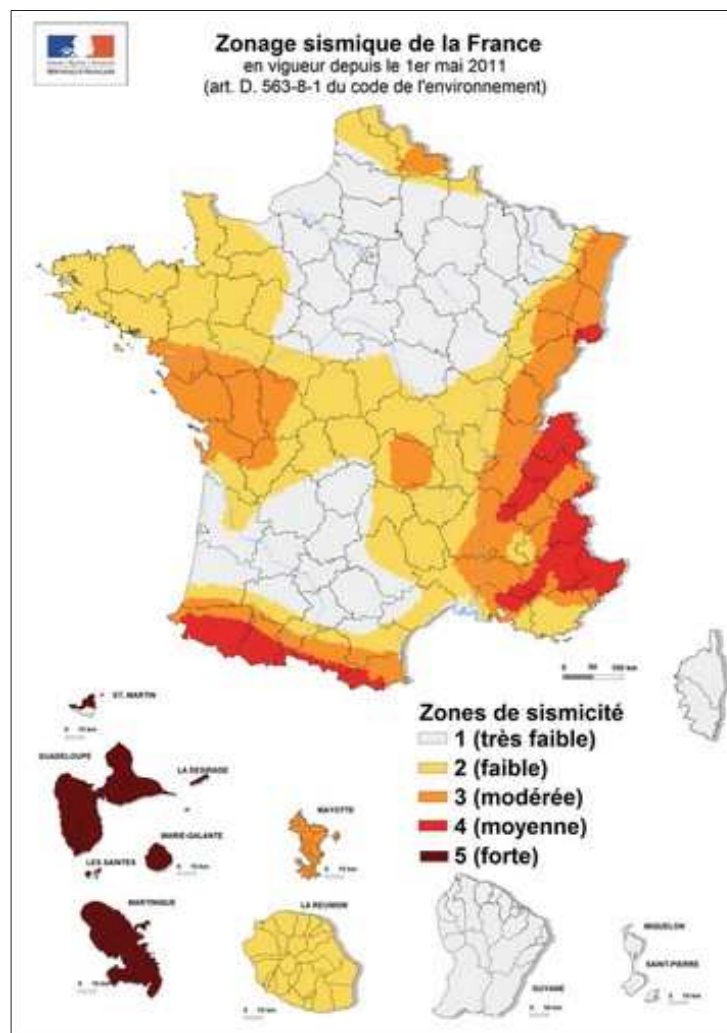
9. Zones exposées aux risques naturels ou technologiques

a) Risque inondation

La commune de Maulévrier est concernée par le risque inondation en raison de la rivière de la Moine la traversant. Le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) du Val de Moine est applicable sur 17 communes, dont Maulévrier. Cependant, la Moine traverse le territoire au sud du bourg, en dehors des zones agglomérées. Ainsi, le projet d'habitat ne se situe pas dans le périmètre du PPRI de la Moine.

b) Risque sisme

La commune de Maulévrier est concernée par le risque sismique de niveau 3 (modéré). Sur la base de la réglementation sismique prise en application du décret n°02010-1254 du 22 octobre 2010 et de l'arrêté du 22 octobre 2010, les futures constructions devront respecter les règles de constructions Eurocode 8.



Les deux objets de la modification n'ont donc pas d'incidence significative directe ou indirecte sur l'environnement ou la santé humaine.

c) Risque de gonflement des argiles

D'après le Dossier départemental des Risques majeurs (DDRM) de Maine-et-Loire 2013, le risque de mouvement terrain lié au retrait gonflement des argiles est nul sur la commune de Maulévrier. Dans la mesure où l'aléa de ce risque reste très marginal, voire nul, sur le territoire communal, il n'y a pas d'interdiction de construire sur les terrains concernés. Il s'agit simplement de prendre les précautions suffisantes pour adapter la construction de tout bâtiment à la nature du sol sur sa parcelle d'implantation. Par conséquent, l'existence de ce risque ne compromet pas le projet de modification du PLU de Maulévrier.

d) Risque de mouvement de terrain

Ce risque naturel est d'aléa faible voire nul sur le territoire. Néanmoins, toute personne informée de l'existence d'une éventuelle cavité souterraine sous un terrain, ou même d'un indice de cette existence, a l'obligation d'en faire part à sa municipalité (cf. [article L. 563-6 du code de l'environnement](#)). La commune adopte ensuite des mesures pour renforcer le plafond des cavités et/ou protéger les personnes qui vivent sur le terrain sus-jacent.

Il n'est pas référencé de cavités souterraines dans le centre-bourg de Maulévrier et ses abords. Les objets de la modification n'auront ainsi pas d'incidence directe ou indirecte sur le risque de mouvement de terrain.

e) Risque d'émission de radon

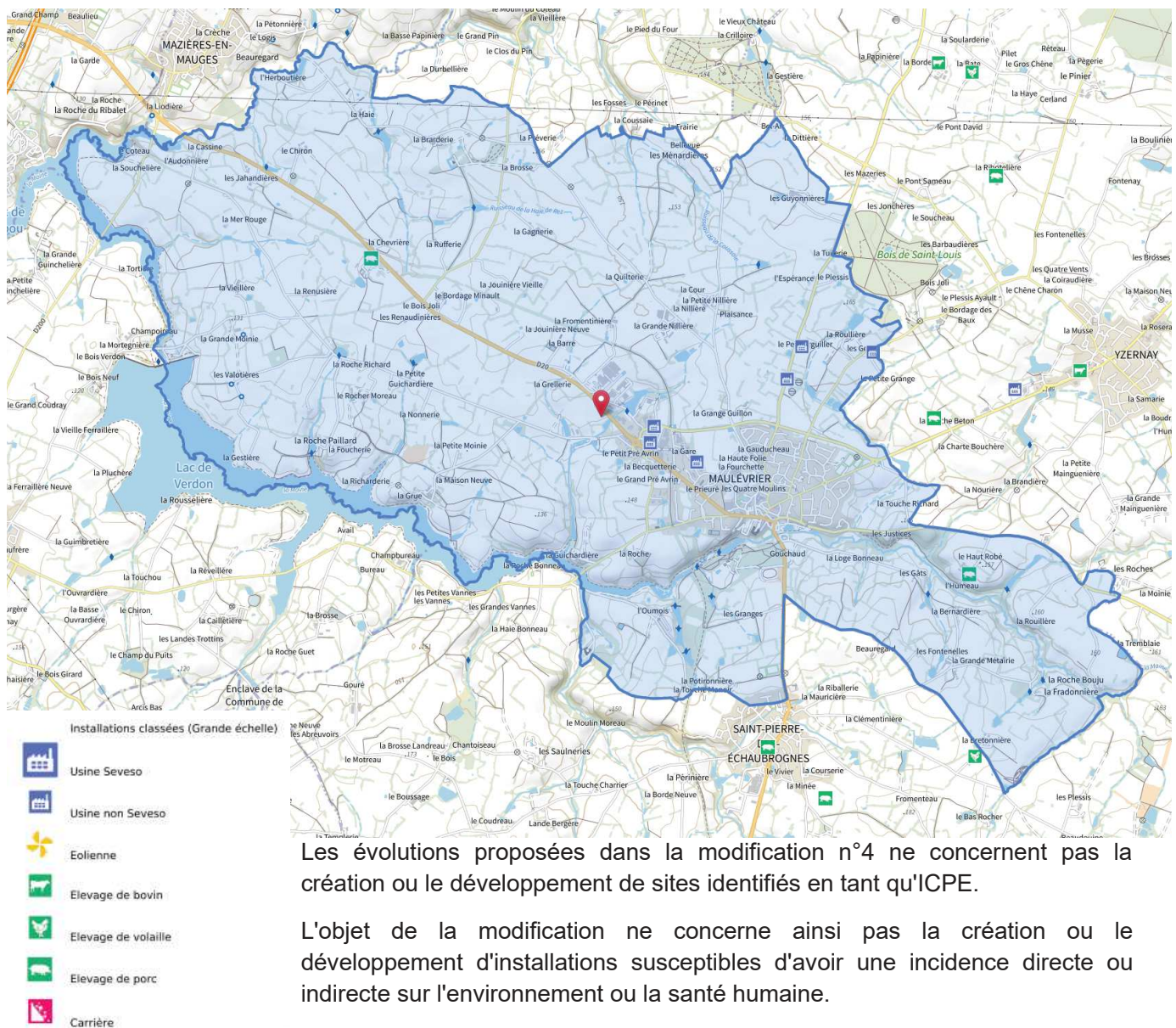
La nature du sous-sol favorise l'émission de radon, gaz cancérigène. À l'air libre, ce gaz est dilué et sa concentration reste faible ; en revanche, dans des lieux mal aérés, il peut s'accumuler. Il est donc important de mettre en place et de maintenir une ventilation efficace. Ce risque concerne l'ensemble du territoire communal. Les différents points de la modification ne viennent pas renforcer ce risque naturel.

f) Nuisances sonores

La commune de Maulévrier est concernée par des nuisances sonores liées à la Route Départementale 20, axe reliant Maulévrier à Cholet et traversant le bourg de la commune. Celui-ci est classé en catégorie 3 conformément à l'arrêté préfectoral. Le projet d'habitat étant localisé dans le bourg à proximité de la RD20, il est partiellement compris dans la bande des 100 mètres affectée par le bruit. Cela suppose pour tout porteur de projet, l'obligation de respecter les normes d'isolation imposées.

g) Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sites pollués ou potentiellement pollués

La commune de Maulévrier est concernée par la présence d'ICPE et de sites pollués ou potentiellement pollués (voir localisation des sites sur la carte ci-dessous).



Les évolutions proposées dans la modification n°4 ne concernent pas la création ou le développement de sites identifiés en tant qu'ICPE.

L'objet de la modification ne concerne ainsi pas la création ou le développement d'installations susceptibles d'avoir une incidence directe ou indirecte sur l'environnement ou la santé humaine.

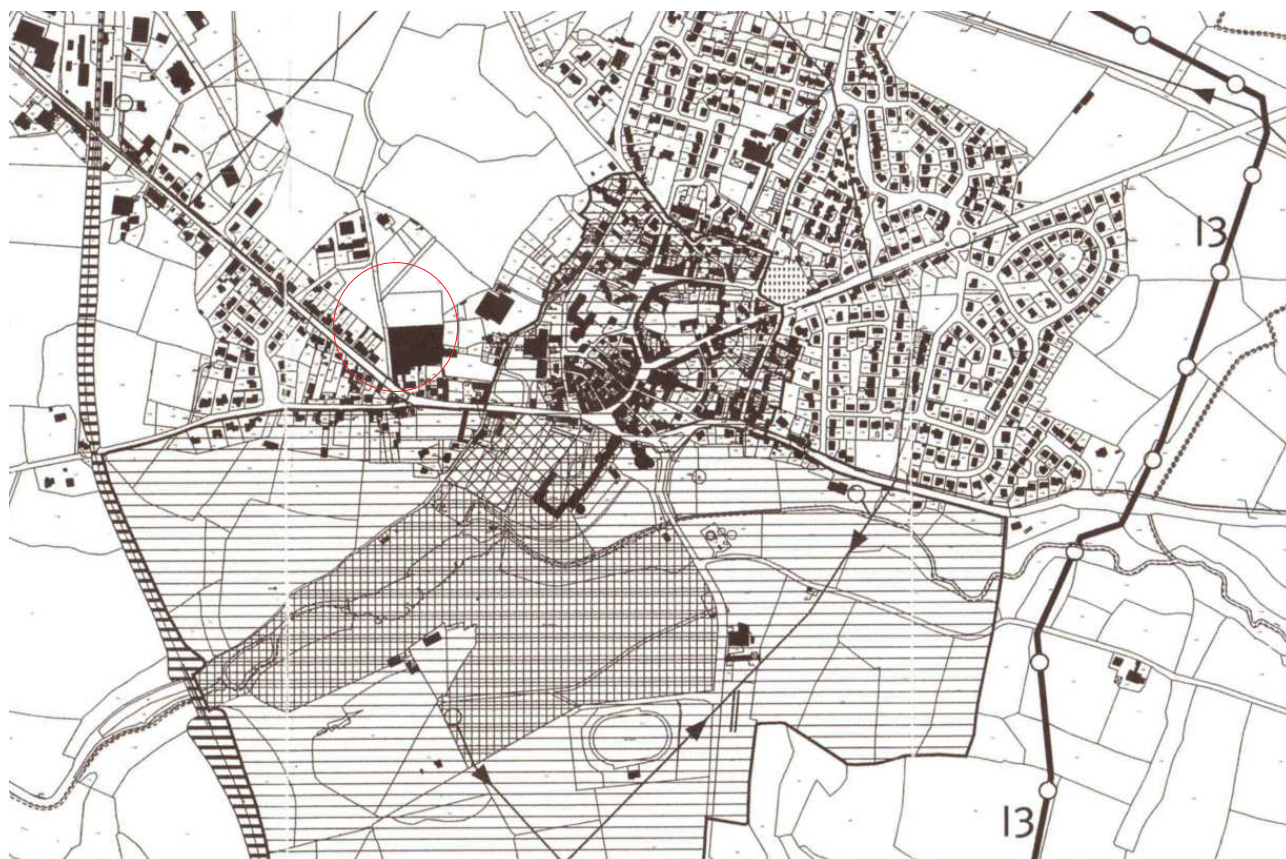
9. Air, climat, énergie

Les Plans Climat-Énergie Territorial (PCET), rendus obligatoires en 2010 par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « ENE », pour les collectivités de plus de 50 000 habitants, ont été remplacés par les Plans Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET), par la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

En 2012 et conformément à la loi ENE rendant obligatoire les premiers PCET, l'ancienne Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC) a élaboré son PCET pour la période 2014-2020. Cholet Agglomération a lancé en 2020 l'élaboration de son PCAET, dont l'approbation est envisagé pour 2024. La commune étant actuellement non couverte par un PCAET, l'examen de la compatibilité avec ce document est sans objet.

10. Zones à enjeux patrimoniaux

La commune de Maulévrier dispose de plusieurs éléments de patrimoine protégés par la servitude "Protection des monuments historiques" (servitude AC1). Sont compris dans ces périmètres le Château Colbert, le menhir de la Garde et le Menhir de la pierre à Sel. Le projet de modification n'a cependant aucun impact sur les 3 sites concernés par cette servitude, étant localisé en dehors des périmètres.



- AC.1 Servitudes de protection des monuments historiques (classé).
①- Menhir de la Garde (Sur la commune de Chalet)
②- Menhor de la Pierre à Sel
③- Château Colbert (Périmètre de protection modifié)

○ Site du projet

11. Parcs nationaux et régionaux

La commune de Maulévrier est éloignée de tous les périmètres de protection et d'inventaire du milieu naturel recensés sur le territoire ou à proximité. En ce sens, la procédure de modification n'a pas d'influence directe ou indirecte sur le fonctionnement écologique des parcs nationaux et régionaux.

Conclusion :

Le PLU de Maulévrier a été approuvé le 2 juin 2006 et sa dernière évolution date de septembre 2020 concernant le développement de l'entreprise Gaborit.

L'auto-évaluation permet de déterminer le caractère non-impactant sur l'environnement des projets initiés dans la modification n°4 du PLU de Maulévrier. Celle-ci n'a pas d'incidences sur l'environnement ou la santé humaine. Pour rappel, les points de la modification visent uniquement à permettre l'implantation d'un projet d'habitat en zone urbaine, sur la friche d'une ancienne usine, et à faire évoluer la règle des clôtures en zone urbaine (Ub et 1AUb). Ainsi, la modification n'engendre aucune ouverture à l'urbanisation et par conséquent aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Le projet de résidence seniors et de construction de maisons individuelles est un projet vertueux, en permettant la réhabilitation d'un site en friche dans le centre-bourg de Maulévrier, la densification de ce secteur, et en confortant la proximité des habitants au plus proche des services et des commerces. De plus, il sera complémentaire du projet pôle santé que la commune porte, dont la localisation jouxtera la future résidence seniors. Ce projet d'habitat en centre-bourg permet de réduire drastiquement les extensions du bourg et de conforter la revitalisation de celui-ci.

Ainsi la modification n°4 du PLU de Maulévrier ne porte pas atteinte à des zones naturelles, agricoles ou forestières ou des zones concernées par des enjeux environnementaux. L'économie générale du PADD est conservée, la modification n°4 ne venant pas impacter les différents axes de ce document.

Les ajustements proposés dans le cadre de la modification n°4 du PLU de Maulévrier n'ont ainsi pas d'incidences significatives sur l'environnement et la santé humaine.