

Angers, le 11 juillet 2024

Direction de la santé publique et environnementale  
Département : Santé Publique et Environnementale -  
Maine-et-Loire

Affaire suivie par : Carole DANZIN  
02 49 10 41 07  
[ars-dt49-spe@ars.sante.fr](mailto:ars-dt49-spe@ars.sante.fr)

La Directrice de la Santé Publique et  
Environnementale

à

Hôtel de ville et Agglomération  
Service Urbanisme Prévisionnel et Opérationnel –  
Habitat  
Direction de l'Aménagement  
Rue Saint-Bonaventure – BP 62111  
49321 CHOLET Cedex

À l'attention de Mme Solenne PROUST

**Objet :** Modification N°4 du PLU de la commune de MAULEVRIER -

**Réf :** Votre courrier référencé SP-AR 2024/45 reçu le 13/05/2024 - Délibération du Conseil  
Communautaire de Cholet Agglomération en date du 4 avril 2024

Par courrier référencé ci-dessous, vous avez invité mes services à télécharger le dossier relatif à la modification n°4 du PLU de la commune de MAULEVRIER prescrite par délibération en date du **4 avril 2024**, par le conseil communautaire de la Cholet Agglomération.

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

Les objectifs poursuivis dans le cadre de cette délimitation s'expliquent par le vieillissement de la population et, qui nécessite, par conséquent, d'adapter l'offre en logement.

Ainsi, Maine-et-Loire Habitat porte actuellement un projet d'habitat dans le centre-bourg de Maulévrier, sur la friche de l'ancienne usine textile Cailleton. Cette restructuration a pour projet de créer, notamment, une résidence pour seniors ce qui permettra d'élargir l'offre en adéquation avec une demande croissante et une population vieillissante. Par suite, cela offrira des logements adaptés à la perte progressive d'autonomie, tout en fluidifiant le parcours résidentiel en libérant des grands logements pour des familles et/ou des nouveaux arrivants sur la commune.

**Concernant la protection des ressources en eau :**

Ce projet est situé **dans le périmètre de protection éloignée (PPE)** du champ captant du RIBOU (prise d'eau sur la Moine). Cette localisation implique la mise en œuvre de la réglementation générale qui s'applique strictement et qui est rappelée par l'arrêté interpréfectoral D3-2006 n°455 du 8 août 2006.

En l'espèce, de par le projet de modification du PLU envisagé, aucun impact sur la ressource en eau destinée à la production d'eau potable n'est donc à redouter. L'ARS rappelle, cependant, d'éviter toute pollution accidentelle notamment pendant la phase des travaux.

**Concernant les modifications sur le règlement écrit :**

Les justifications apportées dans le dossier sur ce volet n'appellent pas de nouveau commentaire de la part de l'ARS. En effet, les aménagements apportés au règlement du PLU (volet relatif à la hauteur des constructions) seront sans impact sur la santé des habitants de la commune. De même, la hauteur de clôtures ne suscite pas non plus d'objection de la part de mes services.

**Les conséquences sur l'environnement de ce projet :**

D'une manière générale, ce projet va dans le sens d'un urbanisme favorable puisqu'il répond à un certain nombre d'objectifs tels que :

- il ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- d'inscrire les projets dans une démarche de développement durable en prenant en compte les enjeux environnementaux (gestion de l'énergie, confort thermique, qualité de l'air, etc.) dans la conception et l'exploitation-maintenance de cette future résidence pour seniors qui s'intègre, plus largement, au projet de revitalisation du centre-bourg de Maulévrier ;
- cette modification n°4 du PLU est également l'occasion de faire évoluer les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, en particulier les règles sur les clôtures, afin de permettre et d'encourager le développement de dispositifs, procédés ou matériaux de constructions durables. Ainsi, il s'agira, d'éviter pour les clôtures, dans leur conception, la multiplicité des matériaux et de privilégier (page 39 – Notice de la modification) : l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre, ...) et durables ;
- les compositions végétales afin de favoriser l'intégration des constructions dans leur environnement rural et participer à la végétalisation ainsi qu'à la réduction des îlots de chaleur.

En conclusion, les modifications envisagées sur le document d'urbanisme répondent aux thématiques de santé environnementales et d'Urbanisme Favorable à la Santé (UFS). Néanmoins, ce dossier est, également, l'occasion de rappeler :

- Qu'une restructuration d'un centre-bourg qui s'accompagne d'un projet d'habitat se doit d'être exemplaire autant sur le plan de la conception des futurs bâtiments (confort thermique, gestion de l'énergie, ...) que celle de son aménagement extérieur (végétalisation, démarche environnementale et durable, ...) ;
- Qu'il est essentiel de s'assurer, en cas de reconversion de locaux artisanaux ou industriels, de l'innocuité de ceux-ci en matière de pollution des sols ou, le cas échéant en cas de nouvelle(s) construction(s). La position et recommandation de l'ARS, en la matière, est que le sol soit **exempts de toute pollution des sols**.

**Sous réserve de la prise en compte effective des observations listées ci-avant**, mes services émettent un avis favorable sur le dossier de modification n°4 du PLU de MAULÉVRIER.

Le département « Santé publique et Environnementale » de Maine-et-Loire reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

P/ la Directrice de la Santé Publique et  
Environnementale et par délégation

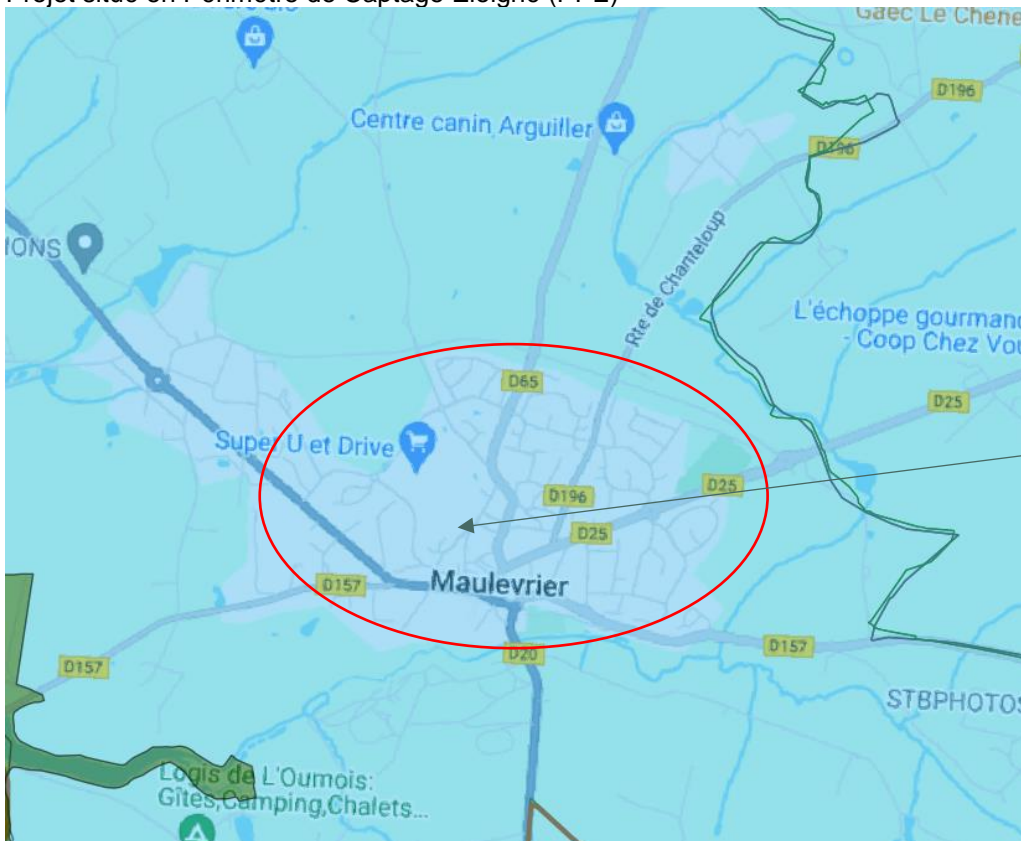
L'Ingénieur d'Études Sanitaires



Damien LEGOFF

## ANNEXES

Projet situé en Périmètre de Captage Éloigné (PPE)



PROJET

- ☒ ☒ AEP
- ☒ ☒ ALI
- ☒ ☒ PRV
- ☒ ☒ Baignades
- ☒ ☒ d\_piscines\_p\_049
- ☐ ☐ Rivières princip...
- ☐ ☐ Coursdeau DDT
- ☐ ☐ TRONCON\_COU...
- ☒ ☒ r\_PdL\_PPIRE
- ☒ ☒ PPI
- ☒ ☒ PPRTS
- ☒ ☒ PPRS
- ☒ ☒ PPRC
- ☒ ☒ PPR
- ☒ ☒ PPE

Boulevard Edouard Colbert 49360 MAULEVRIER

