



**PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service Urbanisme Aménagement et Risques
Unité Urbanisme Planification Aménagement
Réf. : SUAR/UPA – n°186-2024 - TB
Affaire suivie par Thierry Berthomé
02 41 86 62 66
thierry.berthome@maine-et-loire.gouv.fr

Angers, le 22 juillet 2024

**Le directeur départemental
des territoires**

à

**Monsieur le Président
Cholet Agglomération
BP 62111
49321 Cholet Cedex**

Objet : Avis sur le projet de modification n°4 du PLU de Maulévrier

Par courrier en date du 1^{er} juillet 2024, vous m'avez notifié, pour avis avant enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le dossier de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Maulévrier, dont l'objet porte sur le projet d'aménagement de la friche Cailleton, afin d'accueillir une résidence seniors.

Le PADD mentionne l'accueil des seniors. Néanmoins, le PLU, approuvé le 21 juin 2006, n'a pas été rendu compatible avec le SCOT de l'Agglomération du choletais approuvé en février 2020. Ainsi, la question se pose de savoir si les orientations du PADD inscrites il y a 18 ans sont encore d'actualité, au regard des évolutions démographiques et des réglementations en vigueur.

Sur ce point, il conviendra que la collectivité précise les actions réalisées dans ce domaine depuis l'approbation du PLU de Maulévrier.

- Prise en compte des enjeux liés aux réseaux

Le document tient bien compte du fait que les nouveaux raccordements au réseau eaux usées ne pourront se réaliser que lorsque la nouvelle station de traitement des eaux (STEP) sera mise en service, et que ses résultats, ainsi que le réseau de collecte, seront jugés conforme par la police de l'eau.

- Prise en compte des zones humides et de la biodiversité

Le dossier renvoie le diagnostic des zones humides à la période post-démolition.

Un inventaire faunistique devra être réalisé avant les travaux de démolition afin d'éviter la destruction éventuelle d'habitats ou d'espèces protégées, a minima pour les groupes d'espèces suivantes : chauves-souris, avifaune, reptiles.

Enfin, le règlement écrit du PLU devra prendre en compte la perméabilité des clôtures pour la petite faune. Un passage dans les soubassements et les clôtures de 13cmx13cm devra être prévu impérativement.

En conséquence, j'émet **un avis favorable** au nom de l'État sur le projet de modification n°4 du PLU de Maulévrier, sous réserve de la prise en compte des observations mentionnées au présent avis.

**Le directeur départemental
des territoires**

Pierre-Julien EYMARD