



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAULÉVRIER

Modification n°4

Notice de présentation

Approuvé le 02/06/06  
Modification n°1 le 12/06/09  
Modification n°2 le 02/09/10  
Modification simplifiée n°1 le 04/02/11  
Modification n°3 le 11/07/12  
Mise en compatibilité n°1 le 21/09/20  
**Modification n°4 en cours**

# Table des matières

1 – DOSSIER DE MODIFICATION.....	4
1.1 Éléments de contexte.....	5
1.2 Réalisation d'un projet d'habitat sur la friche de l'usine Cailleton.....	6
1.2.1 Qualification du besoin.....	6
1.2.2 Description du projet.....	6
1.2.3 Évolutions nécessaires du PLU.....	17
1.2.4 Incidences sur l'environnement et l'agriculture.....	19
a) Les zones de protection particulières.....	19
b) Les continuités écologiques.....	20
c) Les enjeux agricoles.....	22
1.2.5 Ressource en eau.....	25
a) Assainissement des eaux usées.....	25
b) Gestion des eaux pluviales.....	26
c) Alimentation en eau potable.....	26
1.3 Evolution des règles relatives aux clôtures.....	26
2 – PRISE EN COMPTE DES NORMES SUPÉRIEURES ET DU PADD DU PLU.....	28
2.1 Cohérence avec les objectifs généraux du code de l'urbanisme.....	29
2.2 Compatibilité avec les documents et normes supérieurs.....	30
2.2.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale.....	30
2.2.2 Le Programme Local de l'Habitat.....	33
2.2.3 Les documents cités à l'article L. 131-5 du code de l'urbanisme.....	33
2.3 Compatibilité avec le PADD du Plan local d'Urbanisme.....	33
3 EXPOSÉ DES PIÈCES MODIFIÉES.....	34
3.1 Addendum au rapport de présentation.....	35
3.1.1 Page 81 - La délimitation des zones.....	35
3.2 Modification du plan de zonage.....	35
3.3 Modification du règlement écrit.....	37
3.3.1 Ajout d'un sous-secteur UBh.....	37
3.3.2 Modification de la règle relative aux clôtures en zone UB et 1AUb.....	38
a) Zone UB.....	38
b) Zone 1AUb.....	39
4 - ANNEXES.....	40



## PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Maulévrier a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 2 juin 2006. Il a depuis fait l'objet de trois modifications approuvées le 12 juin 2009, le 2 septembre 2010 et le 11 juillet 2012 par le Conseil Municipal, d'une modification simplifiée approuvée le 4 février 2011 par le Conseil Municipal et d'une déclaration de projet pour l'entreprise Gaborit emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 21 septembre 2020 par le Conseil de Communauté de Cholet Agglomération.

La présente modification s'inscrit dans le champ d'application des articles L. 153-36 à L. 153-44 du code de l'urbanisme. Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme, à savoir que la modification :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- ne réduit pas un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N),
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques et nuisances,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- ne crée pas d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le présent dossier est le support de l'examen au cas par cas réalisé par Cholet Agglomération et adressé à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) pour avis. L'avis conforme de la MRAe sera, par la suite, pris en compte lors de la rédaction de la délibération examinant la nécessité de soumettre ou non le projet de modification à évaluation environnementale, conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme.

Ce dossier a également vocation à être soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) dans le respect de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme.

Il sera enfin soumis à enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement.

Cholet Agglomération a également prescrit, par délibération du Conseil de Communauté du 18 septembre 2017, l'élaboration d'un PLU intercommunal. La présente procédure n'est pas de nature à compromettre la mise en œuvre de ce futur document d'urbanisme.

---

# 1 – DOSSIER DE MODIFICATION

---

## 1.1 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

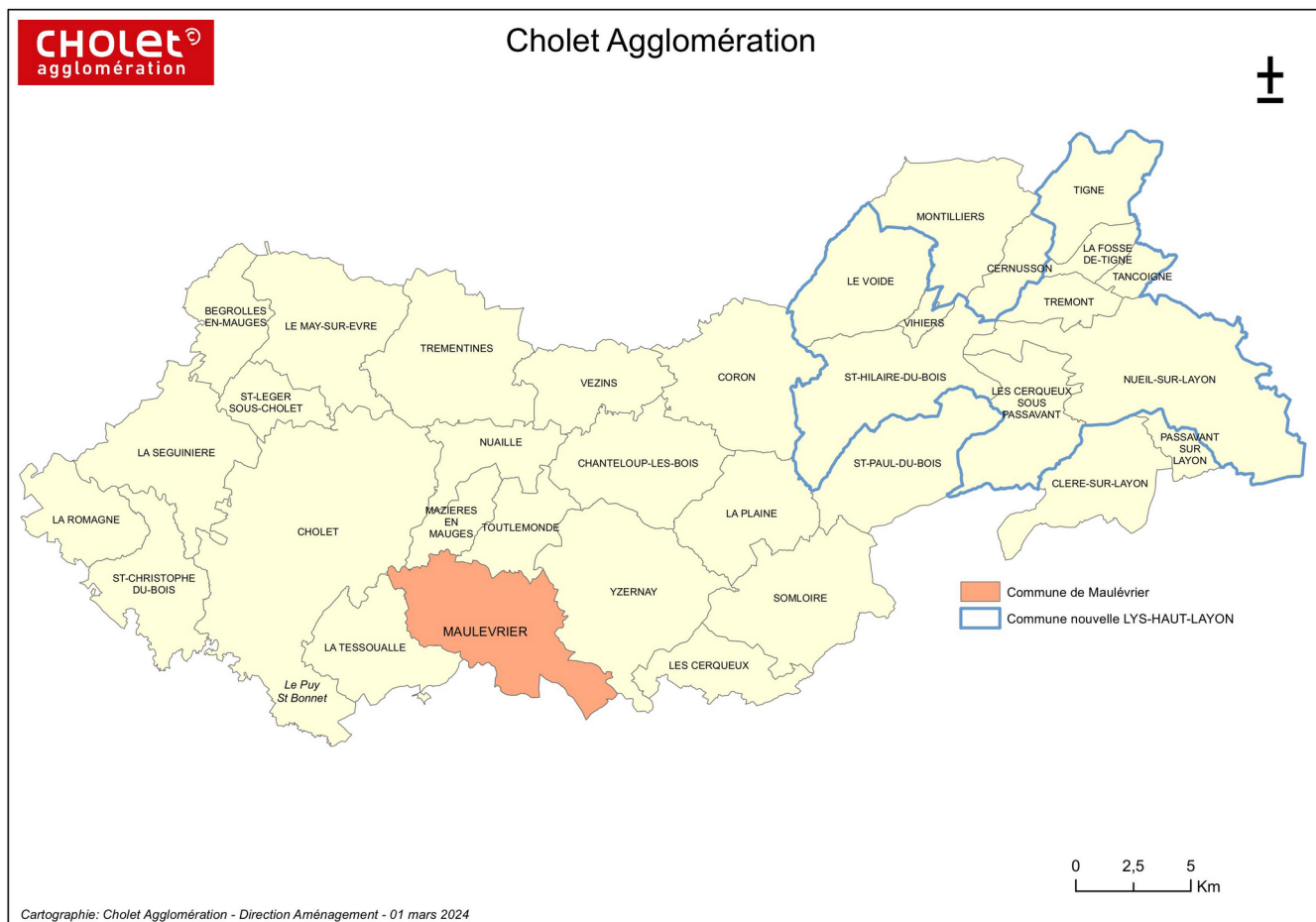
Créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017, Cholet Agglomération (104 864 habitants en 2020) est issue de la fusion de la Communauté d'Agglomération du Choletais (CAC), de la Communauté de Communes du Bocage (CCB), et d'une extension aux communes de l'ancienne Communauté de Communes du Vihiersois-Haut-Layon (CCVHL).

Maulévrier, commune de Cholet Agglomération, compte 3 208 habitants (Insee 2021). Jusqu'au 31 décembre 2016, elle faisait partie de la CCB. Identifiée en tant que centralité relais dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cholet Agglomération, Maulévrier est une commune structurante qui répond aux besoins quotidiens de ses habitants en termes de commerces de proximité, de services médicaux, mais également d'équipements scolaires, culturels et sportifs.

En effet, Maulévrier est passée d'une commune plutôt rurale en 1960 à une commune périurbaine aujourd'hui, en raison à la fois de l'influence de l'agglomération choletaise en pleine croissance, mais aussi de l'attractivité générale de la commune (bonne desserte depuis la RD20, cadre de vie, offre d'équipements). Ainsi, la commune qui comptait 1 579 habitants en 1962, en compte désormais plus de 3 000, soit un doublement de la population en 60 ans environ.

Cependant, la station d'épuration des eaux usées (STEP) n'étant plus en mesure d'emmagasiner la hausse des effluents, la commune se voit dans l'incapacité d'accorder de nouvelles autorisations d'urbanisme depuis le 19 février 2018. Aujourd'hui, les travaux de construction de la nouvelle STEP ayant débutés, les élus souhaitent accompagner en parallèle un porteur de projet pour l'implantation d'une résidence seniors dans leur centre-bourg. Ce projet ne peut s'opérer en l'état actuel du PLU et nécessite des évolutions réglementaires en matière de hauteur de construction, qui seront présentées dans cette modification.

Cette modification sera également l'opportunité de faire évoluer les règles en matière d'implantation de clôtures.

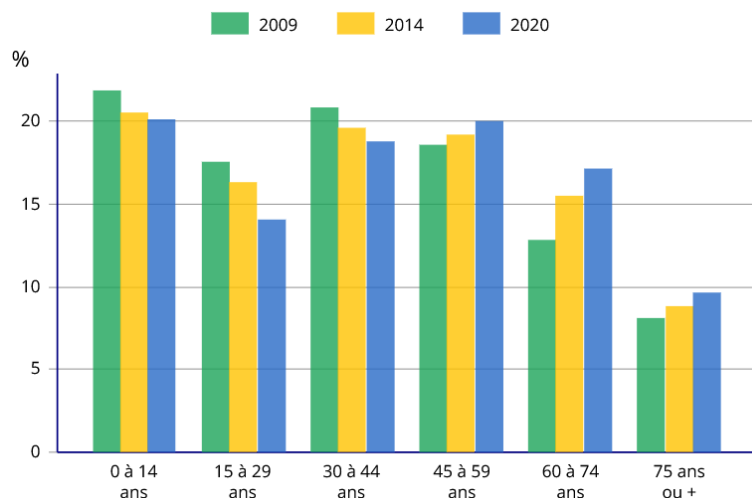


## 1.2 RÉALISATION D'UN PROJET D'HABITAT SUR LA FRICHE DE L'USINE CAILLETON

### 1.2.1 Qualification du besoin

La commune de Maulévrier, comme de nombreuses autres communes en France, voit la part de sa population de plus de 60 ans augmenter plus vite que les autres tranches d'âge. En 2009, la population de plus de 60 ans représentait 21 % (645 habitants) de la population maulévraise. En 2014, elle était de 24,3 % (763 habitants), et atteint 26,9 % (864 habitants) en 2020.

Population par grandes tranches d'âges -  
INSEE - 1<sup>er</sup> janvier 2023



L'évolution des classes d'âges nécessite par conséquent d'adapter l'offre en logement à la réalité de la société. Parmi les différentes typologies de logements, les T2 et T3 sont les deux catégories pour lesquelles les demandes sont les plus fortes. S'agissant de la demande de logements pour les personnes de 60 ans et plus (au sein d'une résidence, en logement adapté,...), le délai d'attribution d'un logement est très conséquent, dépassant les 26 mois, soit pratiquement deux ans et demi d'attente. La demande actuelle est liée à trois principaux motifs, à savoir :

- le logement actuel est devenu trop grand,
- le logement actuel est inadapté au handicap ou à la perte d'autonomie,
- le logement actuel est éloigné des équipements et services.

#### *Le concept de la résidence seniors*

La grille nationale Autonomie, Gérontologie, Groupes Iso-Ressources (AGGIR) est un outil qui permet d'évaluer le degré de dépendance d'une personne qui fait une demande d'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA). Elle permet de déterminer le niveau d'aide dont le demandeur a besoin. Les degrés de perte d'autonomie sont classés en 6 catégories (GIR 1 à GIR 6). Dans le cadre du projet de résidence seniors sur la commune de Maulévrier, les deux catégories ciblées sont les deux niveaux d'autonomie les plus élevés, soit :

- GIR 5 : personne ayant seulement besoin d'une aide ponctuelle pour la toilette, la préparation des repas et le ménage,
- GIR 6 : personne encore autonome pour les actes essentiels de la vie courante.

La création d'une résidence seniors sur la commune permettra d'élargir l'offre en adéquation avec une demande croissante et une population vieillissante, et ainsi d'offrir 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.

### 1.2.2 Description du projet

#### *Porteur de projet : Maine et Loire Habitat*

Le projet, objet de la présente modification, est porté par Maine et Loire Habitat (MLH). Ce dernier est un Office Public de l'Habitat (OPH) et gestionnaire d'un parc de 16 000 logements locatifs sociaux, comprenant aussi bien des maisons individuelles, des logements adaptés aux seniors ou au handicap,

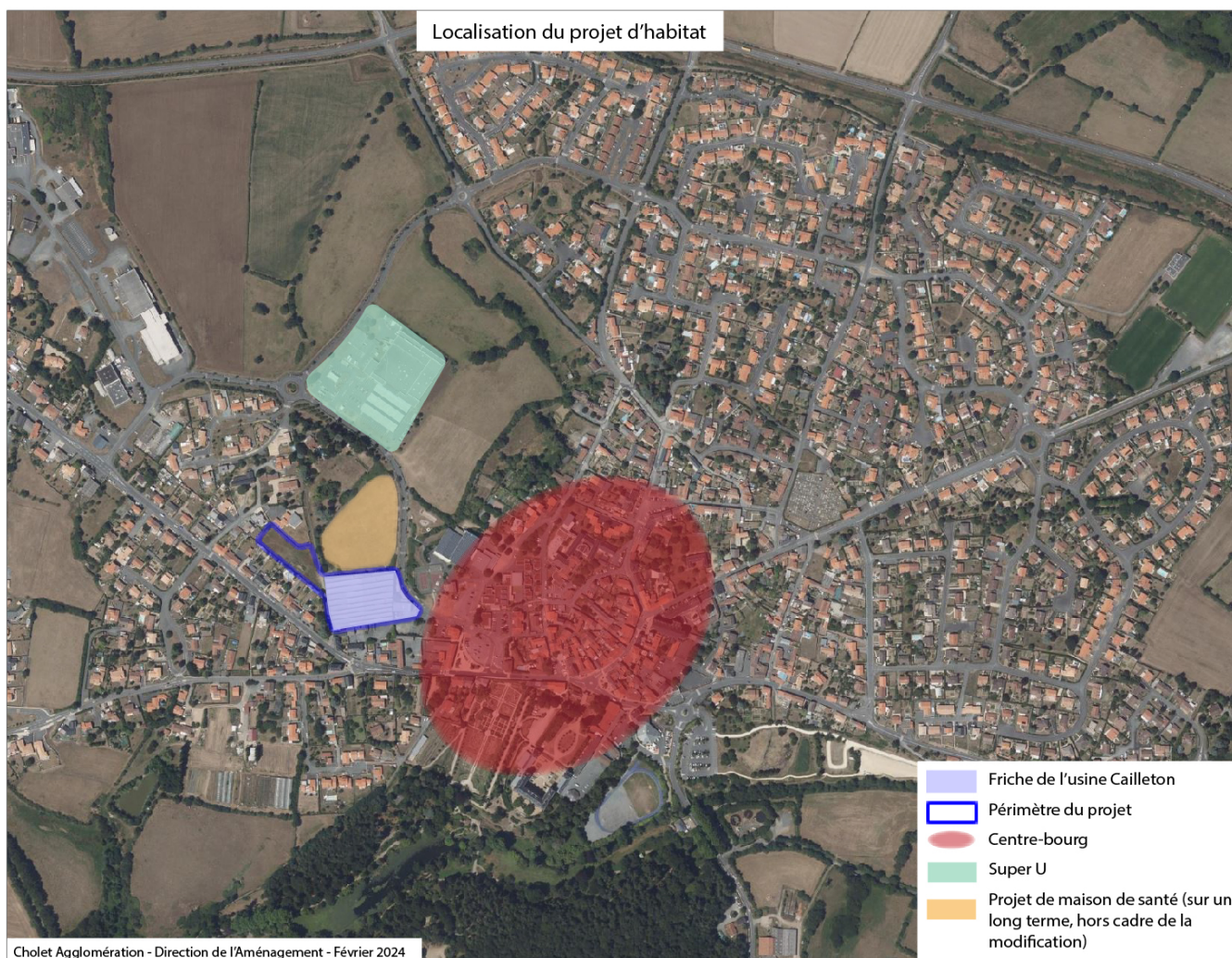


que des maisons médicales. La mission de MLH est ainsi d'accompagner chaque résident dans son parcours locatif tout au long de sa vie. L'accession sociale à la propriété fait également partie des accompagnements proposés par MLH.

### *Localisation du projet*

MLH porte actuellement un projet d'habitat dans le centre-bourg de Maulévrier, sur la friche de l'ancienne usine textile Cailleton. L'activité de l'usine, spécialisée dans le domaine de la filature et du tissage, a débuté dans les années 1950. L'usine a définitivement fermé en 2005. Cette dernière, localisée à l'ouest du centre-bourg, représente une surface de 6 000 m<sup>2</sup>.

La carte ci-dessous localise le projet au sein du centre-bourg de Maulévrier et plus globalement dans un secteur en restructuration.



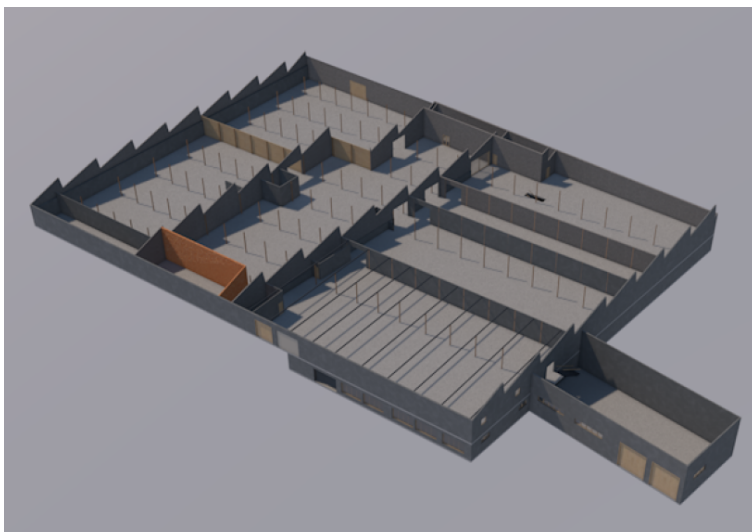
Sa localisation, à proximité directe du centre-bourg et ainsi des services et commerces, mais également du Super U au nord, en fait un site privilégié de réhabilitation pour la création de logements au plus proche des commodités. L'emplacement en plein cœur de bourg répond à la logique d'implantation de nouveaux logements dans les interstices des centres-bourgs, afin de réduire les trajets domicile-services et réduire drastiquement les extensions de bourg. En effet, la friche ciblée pour le projet d'habitat se situe à environ 150 mètres du centre-bourg de Maulévrier.

En parallèle, la commune réfléchit à la réalisation d'un pôle santé sur la parcelle jouxtant la friche sur sa limite nord. Ce projet, envisagé sur du moyen terme, ne fait pas l'objet de la modification, mais vient cependant étayer et conforter la restructuration de ce secteur, le développement d'une offre d'habitat et la volonté de la commune de proposer des logements seniors.

### *Démolition de la friche*

Cette friche, comme bien d'autres friches industrielles, a un impact néfaste tant sur le volet paysager que sur le volet financier pour la collectivité. En effet, au-delà de l'aspect visuel de la friche dans son environnement (bâtiment très haut et vétuste - non entretenu), sa démolition représenterait des coûts bien trop considérables pour la commune seule.

La construction de l'usine s'est échelonnée dans le temps. Les premières structures ont été édifiées à la fin des années 1940, afin que l'activité débute au cours des années 1950. Les différents bâtiments la constituant ont été édifiés sur plusieurs époques pour atteindre une surface totale de 6 000 m<sup>2</sup> aujourd'hui. Ainsi, la plupart des sections de l'usine a été élaborée avec des matériaux nécessitant aujourd'hui une phase de déconstruction rigoureuse, afin d'intégrer le tri et la dépollution.



Constitution de l'usine Cailleton en 3D - Bureau d'études ATSI3D - 2023

Des diagnostics préalables à la démolition ont été réalisés par un bureau d'études spécialisé. Pour cela, une identification, une quantification des matériaux et une estimation des quantités de déchets produits ont été réalisées à la fois en masse, par catégories de déchet (dangereux, non dangereux, inerte), mais également par filière de traitement (réemploi, recyclage, etc).

Des études de désamiantage, de déconstruction et de dépollution ont été nécessaires sur le site. Par la suite, un diagnostic sur la gestion des produits, des équipements, des matériaux et des déchets (PEMD) issus des bâtiments démolis a également été mené. Enfin, un rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante a été réalisé. Au total, sur l'intégralité du site, ce sont 9 zones à risque potentiel qui ont été identifiées au cours d'une visite. Cependant, le diagnostic a mis en évidence l'absence d'impact des anciennes activités sur la qualité des différentes strates du sol.

Les investigations menées ont permis d'exclure la présence d'amiante dans de nombreux matériaux et produits tels que les revêtements de sol, les peintures, les enrobés, etc. En revanche, de l'amiante a été constatée dans l'intégralité des plaques fibrociment constituant la toiture. Celle-ci sera par conséquent démontée dans le plus strict respect des normes. En ce qui concerne le diagnostic relatif au plomb, celui-ci en a révélé l'absence totale sur l'ensemble des revêtements contrôlés dans le bâtiment (hors équipements de type chaudières, etc).

Les coûts liés au désamiantage de 105 tonnes de matériaux et au retrait de chaudières par grues et convois exceptionnels s'élèvent à environ 900 000 €.





Reportage photographique - Bureau d'études ATSI3D et commune de Maulévrier - 2023

Dans ce contexte, le projet de réalisation d'une opération d'habitat porté par MLH vient conforter l'aide à la démolition de l'État. En effet, des subventions ont été accordées à MLH par le Fonds Vert. Effectif depuis janvier 2023 et porté par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires, le Fonds Vert est un dispositif inédit pour accélérer la transition écologique des territoires. Il a vocation à financer des projets présentés par les collectivités territoriales et leurs partenaires publics ou privés dans trois domaines : performance environnementale, adaptation du territoire au changement climatique et amélioration du cadre de vie. Parmi de nombreux objectifs, l'un d'eux porte sur le

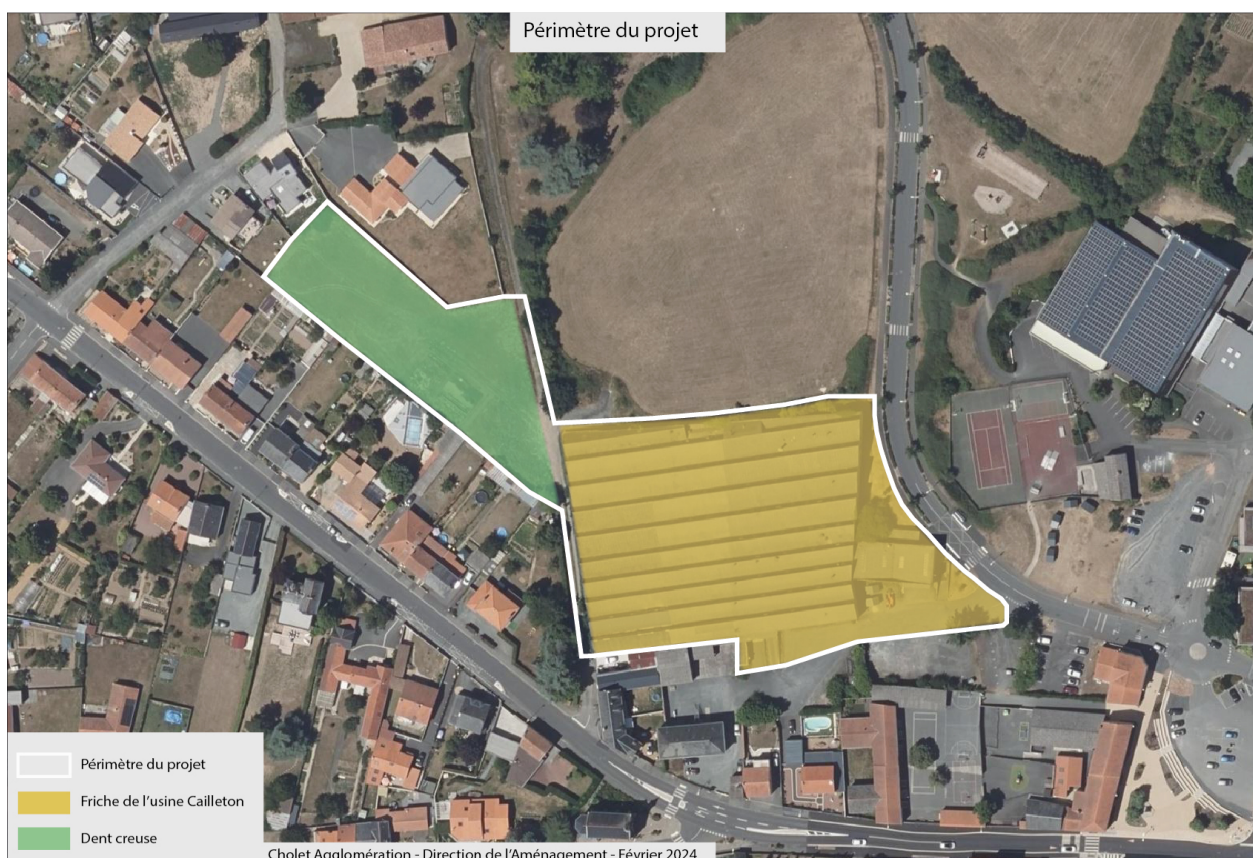


recyclage des friches : identifiées comme ressource foncière, les friches des travaux de démolition et de dépollution conséquents, ayant pour effet des coûts considérables. Partant de ce constat, le Fonds Vert finance des études, des acquisitions foncières, des travaux de démolition, de dépollution ou d'aménagement, dans le but de recycler les friches et limiter l'étalement urbain et ainsi l'artificialisation des sols.

Le projet de réalisation de logements seniors sur Maulévrier a ainsi été retenu parmi les projets bénéficiant des subventions de ce fonds. Dans le cadre de la réalisation du projet, MLH investit 1,8 million € et la commune de Maulévrier investit 550 000 €.

#### *Description du projet*

Le projet dans sa globalité s'étend sur une surface de 10 390 m<sup>2</sup>. Il comprend à la fois la friche de l'usine Cailleton, d'une surface de 6 000 m<sup>2</sup>, et une dent creuse dont la commune est propriétaire du foncier pour une surface de 4 390 m<sup>2</sup>.



Le projet d'habitat se décompose de la façon suivante :

- un bâtiment collectif dédié à une résidence seniors de 51 logements (des T2 et T3 dont la typologie définitive sera précisée). Il comprendra également un ensemble de locaux communs dont une salle d'animation. Ce seront des logements locatifs sociaux avec une mixité de financement Prêt Locatif Social (PLS), Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI). Tous les logements bénéficieront d'un équipement domotique permettant d'accompagner les futurs locataires dans la perte d'autonomie.
- 8 maisons individuelles avec garage, de type T3 évolutifs et des logements familiaux de type T4. Elles seront proposées pour une commercialisation en accession sociale de type Prêt Social Location Accession (PSLA).

L'intégralité des logements et des parties communes comprendront un équipement domotique. Celui-ci intégrera ainsi un chemin lumineux dans les espaces extérieurs communs, la gestion de l'éclairage, des



volets roulants et des consignes de chauffage, l'alarme incendie connectée, le contrôle des accès. En parallèle, l'ensemble du dispositif de domotique sera mobilisable pour l'ajout du module détection de chutes avec renvoi des alarmes sur des aidants ou sur une plateforme de téléassistance avec une prise en charge 24h24.

La première planche ci-dessous permet de visualiser l'implantation et l'agencement de la résidence et des maisons individuelles sur l'ensemble de l'emprise du projet.

La seconde planche ci-dessous met en évidence la répartition des logements dans la résidence seniors, les aires de stationnement et les espaces verts.

Ces deux planches correspondent à la phase de faisabilité du projet, ainsi ces éléments présentés feront l'objet d'ajustements lors de la phase d'esquisse.





### *Insertion paysagère*

Afin d'optimiser l'insertion urbaine et paysagère de ce projet, le porteur de projet a conçu les plans et l'agencement des espaces en prenant en compte la typologie des espaces urbains environnants.

La commune de Maulévrier, est en majorité concernée par l'habitat pavillonnaire sur certains secteurs autour du bourg. Ainsi, les 8 maisons individuelles comprises dans le projet de MLH, seront positionnées sur la frange ouest, au contact direct des pavillons. Afin de prendre en compte la topographie du secteur, les logements individuels sont prévus uniquement de plain-pied au nord de la parcelle, et en R+1 en redescendant vers la future résidence seniors. Cette implantation permet de respecter la typologie des bâtiments environnants, en ne proposant que des logements de hauteur similaire au contact des maisons individuelles déjà existantes.

Le bâtiment collectif en R+2 sera quant à lui positionné sur le point topographique le plus bas de tout le périmètre de projet. Au sud, il viendra s'adosser au stationnement public et à l'école, qui a un gabarit similaire à un R+2. À l'est, une distance naturelle sera créée entre la résidence et les secteurs d'habitat par l'épaisseur du boulevard Édouard Colbert, auquel viendront s'ajouter les espaces verts compris dans le projet.

Du sud au nord l'altimétrie s'élève : la côte est de 137 mètres au niveau de l'école au sud et de 141 mètres sur la limite nord du projet. La perception visuelle de la résidence seniors sera ainsi atténuée par les aménagements tels que les talus et plateformes.

Au nord, l'opération aura pour seul vis-à-vis la future maison de santé qui est actuellement en cours d'étude. Ce vis-à-vis sera cependant atténué par la création de la voirie et des espaces verts entourant le bâtiment, en venant créer une distance naturelle depuis la future maison de santé.

La première planche ci-dessous met en évidence la topographie du secteur. La seconde planche permet, quant à elle, de visualiser l'insertion des futurs bâtiments et maisons dans l'environnement, avec notamment l'évolution des hauteurs.



Commune de MAULEVRIER

## LOTISSEMENT DU PRIEURE

























## PLAN TOPOGRAPHIQUE



Didier CHAUVÉAU - Sébastien ROUSSEL — Géomètres-Experts Fonciers Associés / Bureau d'études V.R.D.

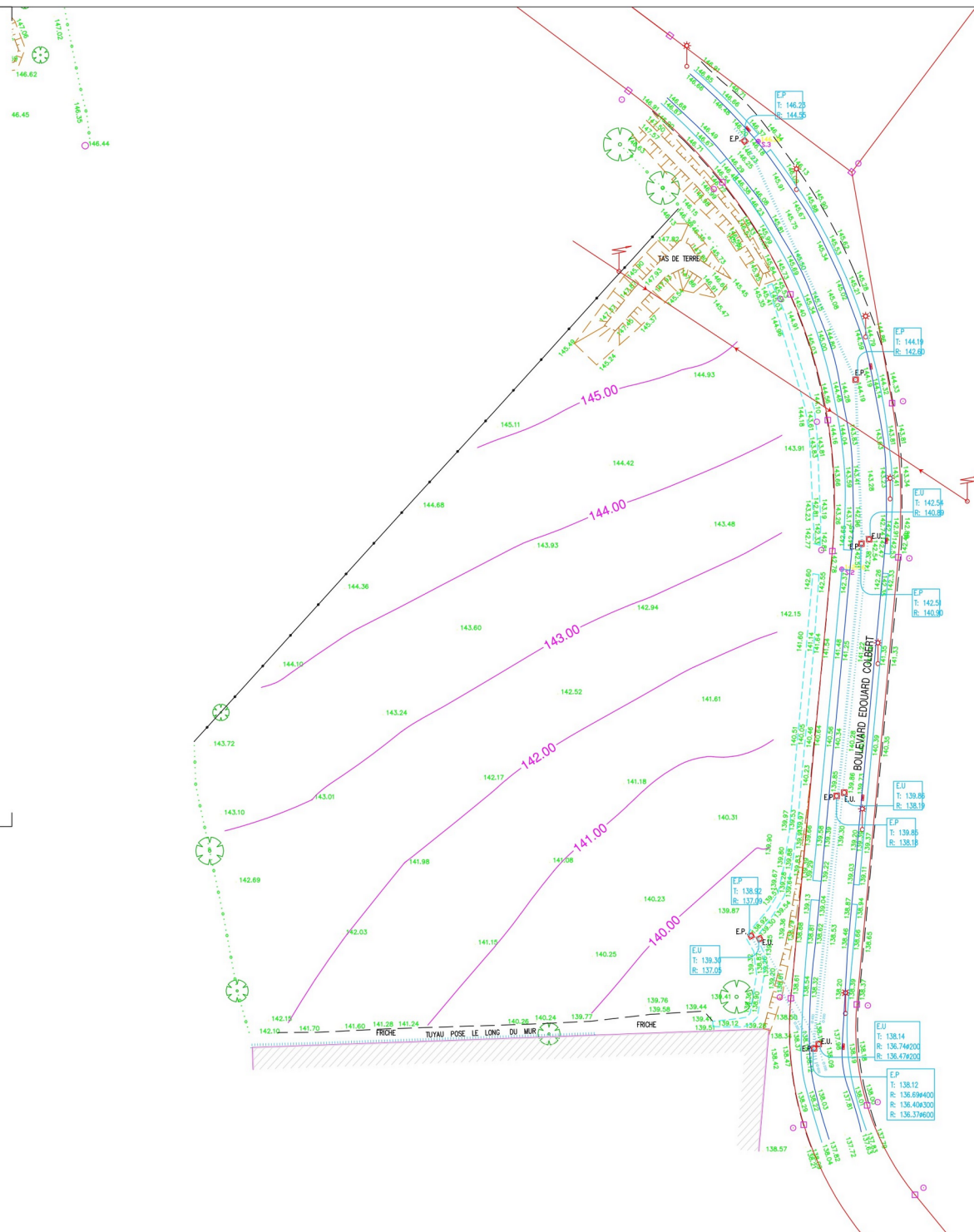
CHEMILLE  
10, Place Croix Boulay - B.P. 75  
49120 CHEMILLE  
tél : 02 41 30 50 22  
fax : 02 41 30 69 46  
chemille@chauveau-roussel.com

-2008165-TI.DWG	DATE DU PLAN D'ORIGINE :		AFFAIRE SUIVIE A CHEMEILLE
	DOSSIER N°	DATE	NATURE DES MODIFICATIONS
	1-2008165 0	NOVEMBRE 2008	.

LEGENDE			
	BORNE		BOUCHE D'EAU
	PIQUET		REGARD DE VISITE
	CLOU		AVALOIR
	TALUS		PANCARTE
	BATIMENT		POTEAU TELEPHONIQUE
	CONSTRUCTION LEGERE		POTEAU ELECTRIQUE
	MUR MITOYEN AVEC APPARENCE		POTEAU AVEC LAMPADAIRE
	MUR PRIVATIF AVEC APPARENCE		CANDELABRE
	CLOTURE		LIGNE BASSE TENSION
	HAIE		LIGNE MOYENNE TENSION
	ACCOTEMENT		LIGNE HAUTE TENSION
	FOSSE		
	ARBRE		

NIVELLEMENT RATTACHE AU NGF (ALTITUDE NORMALE)  
LEVE RATTACHE AU SYSTEME LAMBERT ZONE II

ECHELLE : 1/ 500





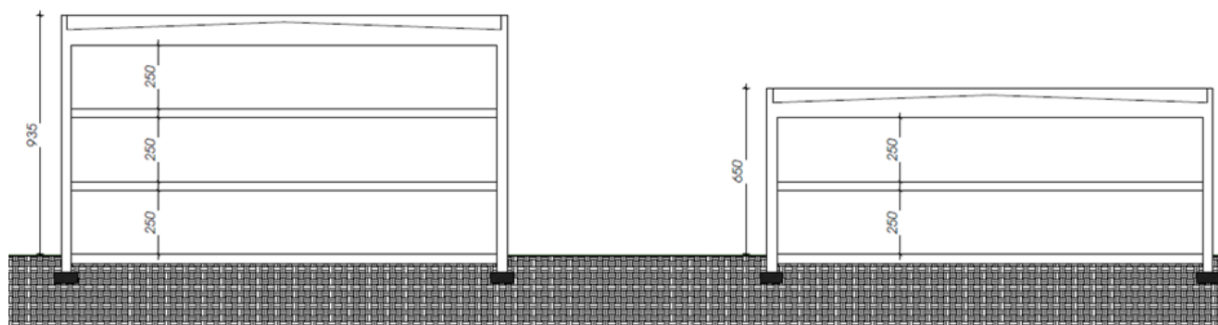


### 1.2.3 Évolutions nécessaires du PLU

#### *Incompatibilité du projet avec les règles en vigueur*

Le projet de résidence est envisagé dans une zone UB du PLU de Maulévrier. Ce secteur urbain d'extensions récentes est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cependant, dans l'ensemble de cette zone, la hauteur maximale des constructions principales est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère des toitures terrasses.

Cependant, la résidence seniors est projetée en R+2, avec une hauteur de 9,35 mètres. La hauteur de 6 mètres, telle qu'elle est réglementée actuellement, ne permet alors qu'un bâtiment en R+1.



Coupe de principe comparant un R+1 et un R+2 - Maine et Loire Habitat - 2023

Dans ces conditions, la hauteur projetée pour la résidence seniors, de presque 10 mètres, n'est pas compatible avec la hauteur maximale autorisée dans le règlement de cette zone du PLU.

Il est néanmoins important de noter que le bâtiment actuel de la friche de l'usine Cailleton mesure déjà 10 mètres au faîtage. En ce sens, le projet, avec une hauteur de 10 mètres à l'acrotère, ne viendra pas aggraver le gabarit du futur bâtiment et par conséquent l'insertion dans son environnement.



Hauteur actuelle de la friche de l'usine Cailleton – Maine et Loire Habitat – 2023

#### *Nouvelles règles envisagées*

Afin de permettre la construction de la résidence seniors en R+2 avec une hauteur avoisinant les 10 mètres de hauteur, il est ainsi proposé les modifications suivantes :

- délimiter au règlement graphique, au sein de la zone UB, un sous-secteur UBh dans lequel la hauteur des constructions principales sera exceptionnellement limitée à 10 mètres. Ce sous-secteur UBh comprendra exclusivement les parcelles sur lesquelles le projet de résidence seniors s'implantera, afin de circonscrire une hauteur supérieure uniquement pour ce bâtiment.
- Modifier le règlement écrit, afin d'ajouter le sous-zonage UBh dans le règlement de la zone UB, et ainsi retranscrire la hauteur maximale de 10 mètres dans ce sous-zonage.

Les évolutions du règlement graphique et du règlement écrit sont présentées dans la troisième partie de cette présente notice *3-Exposé des pièces modifiées*.

### Secteur de renouvellement urbain

L'ancien article L. 123-2 du code de l'urbanisme (aujourd'hui abrogé) rendait possible la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain au sein des documents d'urbanisme. En effet, il permettait, au sein des zones urbaines ou à urbaniser, l'instauration de servitudes visant notamment à "(...) *interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés (...)*".

Dans ces conditions, un secteur de renouvellement urbain a été délimité au règlement graphique du PLU de Maulévrier lors de son élaboration. Il englobe la friche de l'usine Cailleton, les habitations et la zone de stationnement accolées à la friche sur sa frange sud. Le rapport de présentation du PLU confirme la volonté de délimiter un secteur de renouvellement urbain pour, notamment envisager le devenir de l'usine Cailleton. *"Ce secteur constitue un espace stratégique dans la définition d'un projet cohérent de développement urbain du bourg ; Sa situation intermédiaire entre le centre ancien et les zones d'urbanisation futures et le projet d'axe structurant impose d'établir un projet d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble des terrains constituant ce secteur et les zones à urbaniser situés au nord et dont l'artère principale sera la voie structurante."*

Ce périmètre de renouvellement urbain avait été institué dans l'attente de la définition d'un projet plus précis, afin de limiter les potentialités de construction et de maîtriser l'évolution de ces terrains. Conformément à l'ancien article L. 132-2 du code de l'urbanisme, ce périmètre s'applique pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLU. Compte tenu de l'antériorité du PLU (approbation en 2006), ce périmètre n'est plus effectif. Cependant, le projet global de réaménagement comprenant dans un premier temps l'aménagement de la grande surface Super U au nord, le projet de résidence seniors et de maison individuelles dans un deuxième temps, et de pôle de santé dans un dernier temps, vient directement répondre aux enjeux souhaités lorsque ce périmètre avait été institué.

Ainsi, la délimitation de ce périmètre au règlement graphique ne vient pas impacter le projet. Ce dernier vient a contrario conforter la volonté des élus de l'époque d'envisager le devenir de l'usine Cailleton.



Extrait du règlement graphique du PLU – Périmètre du secteur de renouvellement urbain

 Secteur de renouvellement urbain (L123-2)

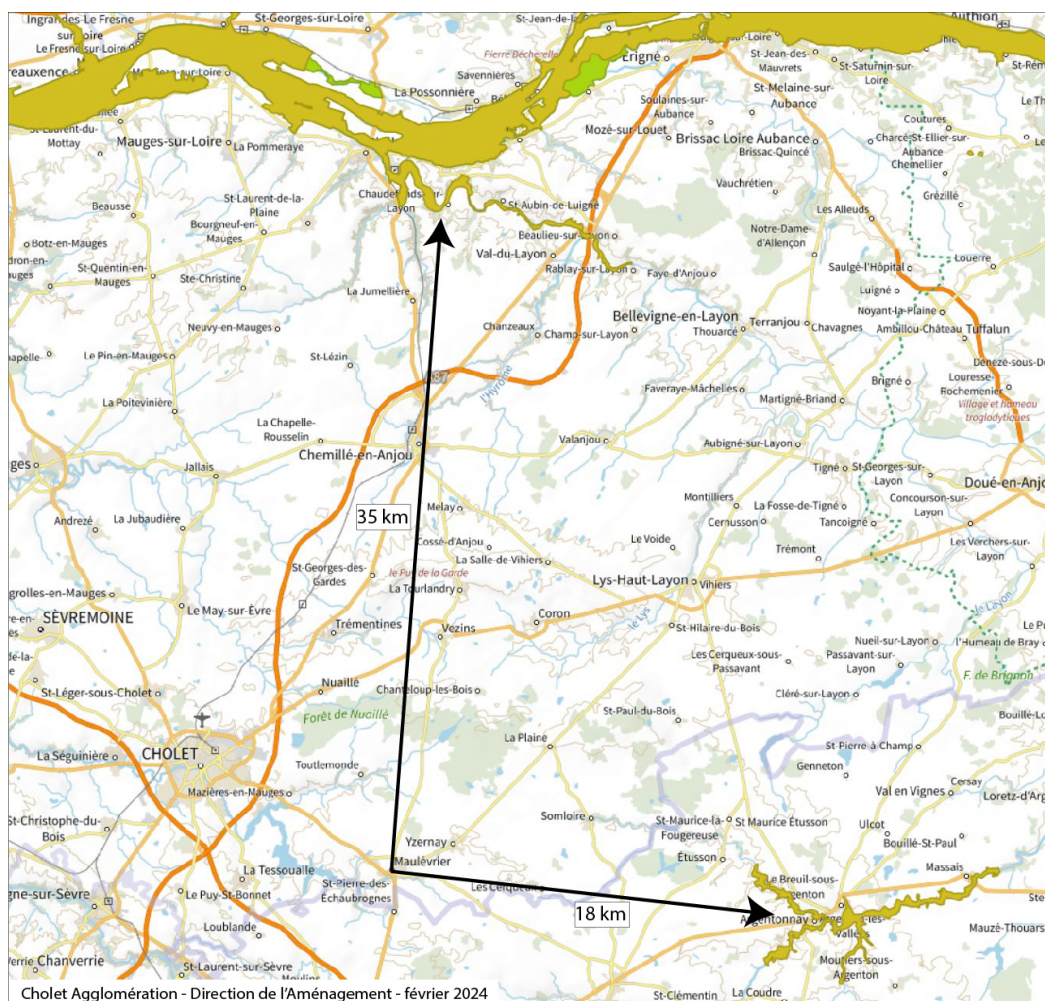


## 1.2.4 Incidences sur l'environnement et l'agriculture

### a) Les zones de protection particulières

#### **Zone Natura 2000**

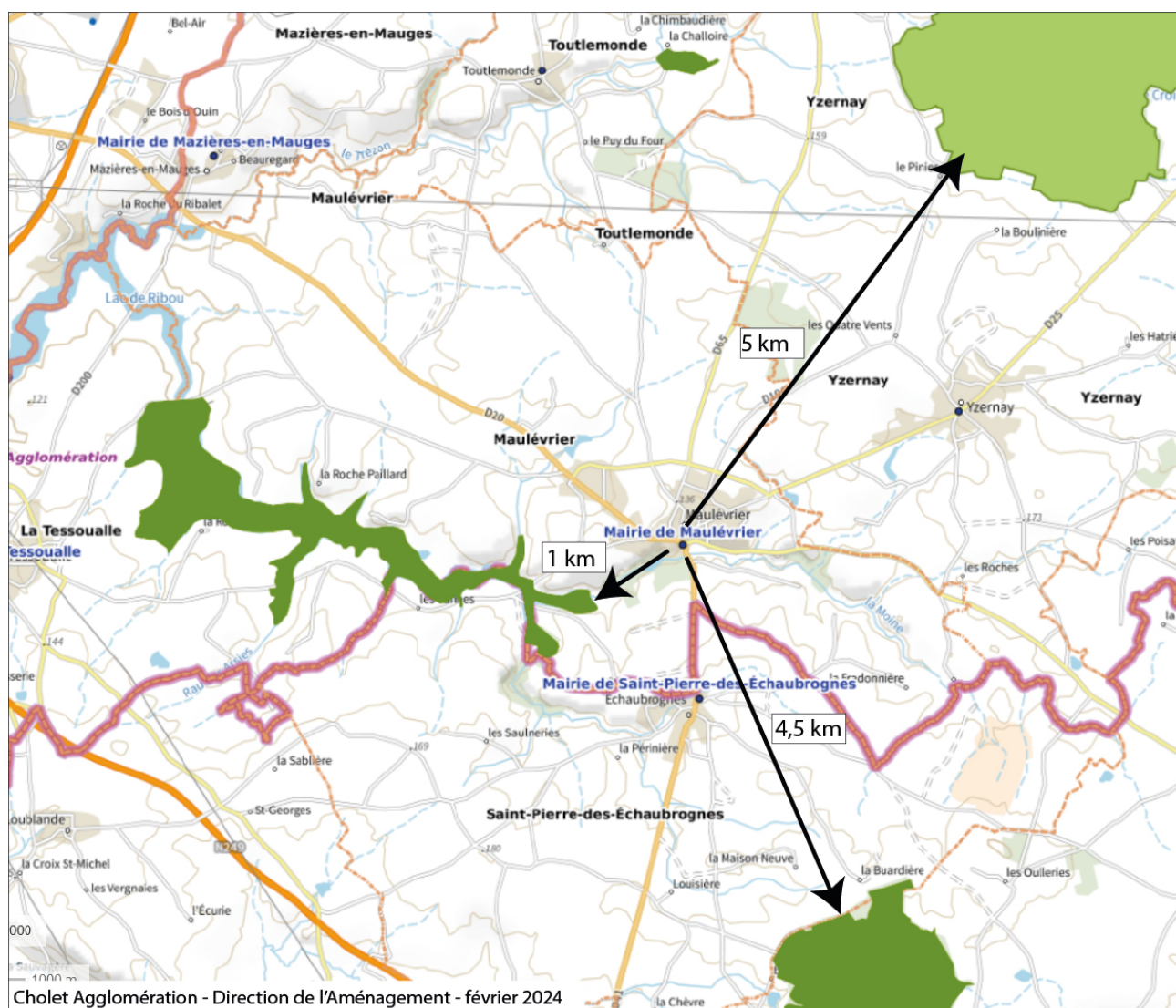
La commune de Maulévrier n'est concernée par aucune zone Natura 2000 sur son territoire. Le site le plus proche est localisé à 18 km au sud-est de la commune. Il s'agit de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC, directive Habitats) n°FR5400439 de la Vallée de l'Argenton. Le second site le plus proche est situé à 35 km au nord de Maulévrier. Il s'agit de la vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes, composé de la Zone de Protection Spéciale (ZPS, directive Oiseaux) n°FR5212002 et de la ZSC (directive Habitats) n°FR5200622.



#### **Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

Le territoire communal comprend une ZNIEFF de type 1. Il s'agit du Lac du Verdon, dont l'extrémité est se situe à environ 1 km du bourg de Maulévrier. Compte tenu de la distance séparant le Lac du Verdon du secteur de projet, ce dernier n'est pas de nature à affecter la ZNIEFF.

Les deux autres ZNIEFF les plus proches, non comprises sur le territoire communal, sont la ZNIEFF de type II – Massif Forestier de Nuallé-Chanteloup à environ 5 km au nord du bourg de Maulévrier, et la ZNIEFF de type I – Forêt de Boissière sur la commune de Mauléon, à environ 4,5 km au sud-est du bourg de Maulévrier. Ces deux ZNIEFF étant elles aussi éloignées du bourg de Maulévrier, elle ne seront pas affectées par le projet.



### **Espace Naturel Sensible (ENS)**

Le Lac du Verdon, identifié comme ZNIEFF, est également inscrit en tant qu'ENS sur le territoire communal. Il s'agit en effet du plus grand lac du département. Au même titre que son inscription en tant que ZNIEFF, l'ENS du Lac du Verdon ne sera pas affecté par la projet compte tenu de son relatif éloignement.

#### **b) Les continuités écologiques**

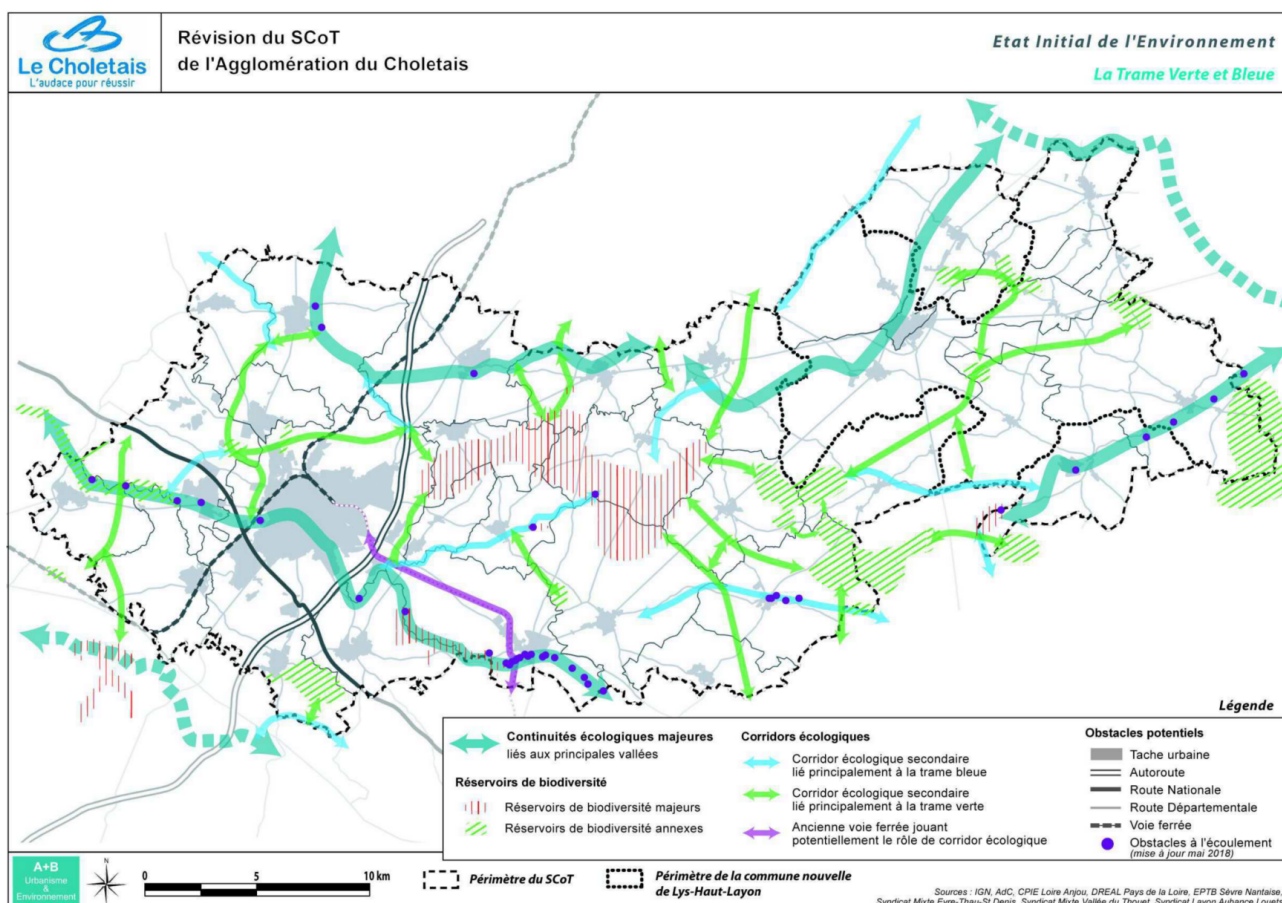
##### **Échelle régionale**

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de la Loire a été adopté par arrêté préfectoral le 30 octobre 2015. L'extrait en annexe correspond à la planche du SRCE sur laquelle la commune de Maulévrier est située. Un réservoir de biodiversité est identifié à proximité directe du bourg de Maulévrier, s'expliquant par la présence du lac du Verdon au sud-ouest. Celui-ci étant éloigné du site accueillant le projet de résidence seniors, il n'en sera aucunement impacté.

##### **Échelle intercommunale**

Le SCoT de Cholet Agglomération a été approuvé le 17 février 2020. Dans son volet environnemental, il traduit à l'échelle intercommunale la TVB identifiée précédemment dans le SRCE à une échelle plus fine. À Maulévrier, tout comme la TVB du SRCE l'avait identifié précédemment, le Lac du Verdon est identifié dans la TVB du SCoT au sein d'un corridor écologique majeur. Celui-ci étant éloigné du site accueillant le projet de résidence seniors, il n'en sera aucunement impacté.





## Échelle locale

Les espaces naturels de la commune sont préservés par l'identification en zone naturelle (N) au PLU de Maulévrier. Parmi ces espaces sont compris le cours d'eau de la Moine et ses abords, les secteurs Np correspondant aux abords des bâtiments d'intérêt et parcs, ainsi que les secteurs inondables. Cependant, le secteur ciblé pour le projet de résidence seniors étant identifié sur la friche d'une usine, celui-ci n'a alors aucun impact sur les espaces protégés du territoire communal et n'est pas concerné par les zones inondables.

Le projet de résidence seniors et de construction de maisons individuelles est entièrement compris dans un zonage urbain, plus particulièrement au sein de la zone Ub (secteur urbain d'extensions récentes destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat) du PLU de Maulévrier. Son identification au sein d'un zonage urbain lui confère un caractère constructible immédiat. Le périmètre du projet se décompose selon deux entités : la parcelle sur laquelle la friche de l'usine Cailleton est implantée et la parcelle en dent creuse propriété de la commune.

S'agissant de la parcelle comprenant la friche, sa surface est pratiquement exclusivement dédiée à l'emprise des bâtiments amenés à être démolis. L'usage du sol étant aujourd'hui tourné vers l'ancienne activité de cette usine, il est dès lors plus difficile de réaliser des études environnementales faune/flore et zones humides. Néanmoins, celles-ci vont bien être menées conjointement à la dépollution et démolition du site. En effet, dans un premier temps, le permis de démolir doit être déposé par MLH au deuxième trimestre 2024. Sur cette même période, il sera réalisé un premier diagnostic biodiversité, afin d'obtenir un premier recensement des espèces présentes sur la friche. 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.

S'agissant de la parcelle en dent creuse propriété de la commune, celle-ci est aujourd'hui vierge de construction. Toutefois, les études environnementales étant menées conjointement pour un seul et même projet, les relevés faune/flore et zones humides y seront réalisés en même temps que sur la parcelle de l'actuelle friche.

MLH a ainsi bien pris contact avec un écologue, et intégré dans son planning la prise en compte de ces études, aujourd'hui encore prématurées compte tenu du site resté en l'état.

### c) Les enjeux agricoles

---

Dans le cadre de la révision de son SCoT, Cholet Agglomération a missionné la Chambre d'Agriculture de Maine-et-Loire pour la réalisation d'un diagnostic agricole sur l'ensemble du territoire de l'agglomération. La Chambre d'Agriculture a notamment établi une carte des enjeux agricole à l'échelle communale, présentée ci-dessous.

Ce diagnostic cartographique définit les espaces agricoles selon deux principaux enjeux :

- les enjeux les plus forts délimitant un périmètre dans lequel les projets d'aménagement ne doivent, dans la mesure du possible, pas s'implanter en raison notamment de la structure des exploitations concernées ou de la proximité d'un siège,
- les enjeux les moins forts : les espaces agricoles fragilisés pour lesquels l'impact sur les exploitations est plus mesuré.

L'objectif est d'éviter la délimitation d'un secteur constructible dans les espaces aux enjeux agricoles les plus forts. Sur la commune de Maulévrier, ces derniers (représentés par le linéaire dentelé noir sur la carte ci-dessus) concernent majoritairement le pourtour de l'enveloppe urbaine du bourg et quelques poches de terrains non construits (par exemple au nord et à l'est du bourg). Pour autant, les parcelles ciblées pour le projet de résidence seniors, entièrement comprises dans l'enveloppe urbaine du bourg, sont alors totalement exclues de ces espaces aux enjeux les plus forts.





## Diagnostic agricole SCOT de l'Agglomération du Choletais

MAULEVRIER

### Enjeux agricoles

#### Siège d'exploitation

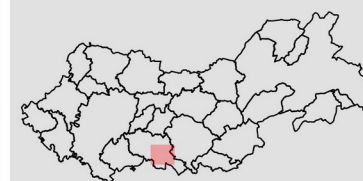
- avec animaux
- sans animaux
- Bâti isolé (bâtiment de stockage)
- CUMA
- Ets agricole amont
- aval

#### Cultures spéciales

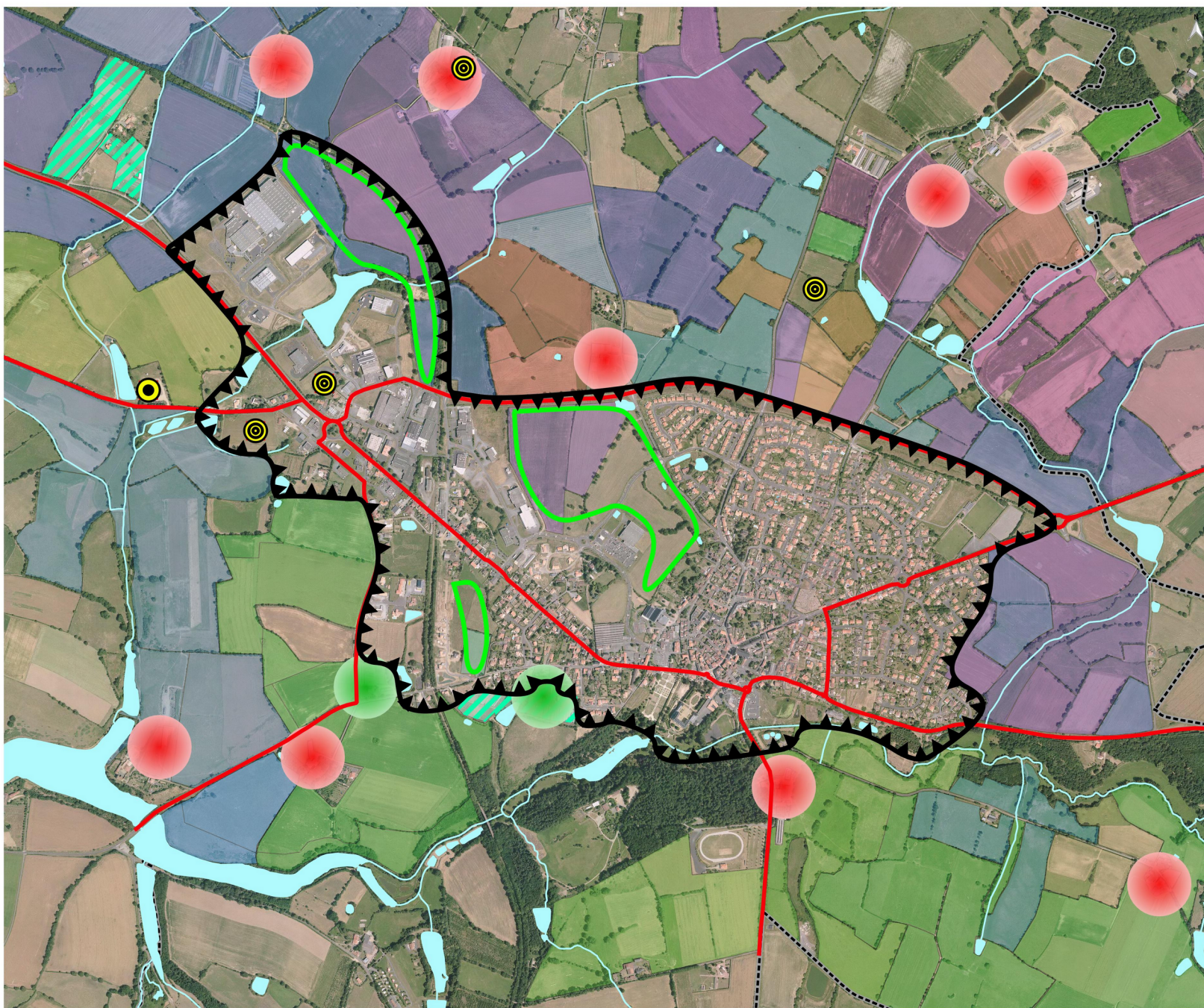
- Fruits
- Légumes
- Vignes

#### Délimitation des espaces agricoles

- Enjeux forts
- Fragilisés
- Principaux axes de circulations agricoles
- Passage difficile
- Point d'eau
- Cours d'eau
- Limite communale



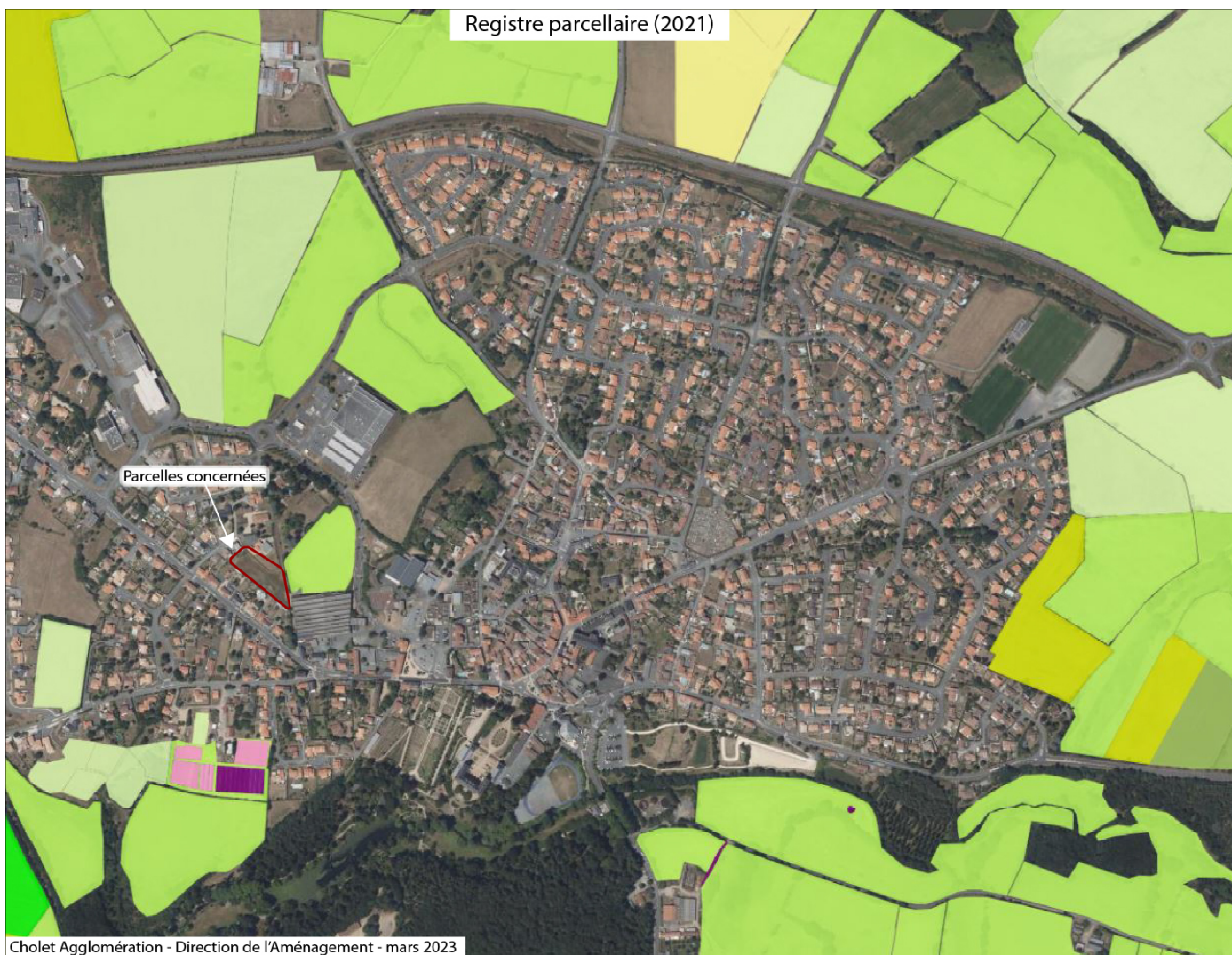
0 50 100 150 200 m





Au sein du projet, les parcelles sont identifiées selon deux catégories :

- les parcelles AK 960, AK 744, AK 939, AK 876, AK 956, AK 993 et AK 959 font partie intégrante du périmètre de la friche de l'usine Cailleton et correspondent aux anciens bâtiments encore implantés dans l'attente de la phase de démolition,
- les parcelles AK 850 et AK 803 correspondent à la dent creuse, propriété de la commune. Lors du dernier observatoire agricole mené en 2021 (cf carte ci-dessous), aucune activité agricole et/ou professionnelle n'y a été recensée.



Ainsi, le projet étant localisé en zone urbaine (Ub) du PLU, et aucune activité agricole n'exploitant les parcelles, celui-ci n'aura aucun impact sur l'agriculture, sur la Surface Agricole Utile (SAU) d'une exploitation, ni d'un siège d'exploitation, et n'engendrera aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

### 1.2.5 Ressource en eau

#### a) Assainissement des eaux usées

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 Saint 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 Saint 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 Saint 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 en juin 2023, 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 cette notice.

#### b) Gestion des eaux pluviales

---

Le règlement écrit 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) approche de gestion de l'eau soutenue par Cholet Agglomération 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 et 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...).

#### c) Alimentation en 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 déléguée à Veolia depuis le 1<sup>er</sup> avril 2021, unique exploitant sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.

Le projet de résidence seniors sera, au même titre que toute autre construction, raccordé au réseau d'eau potable.

### **1.3 EVOLUTION DES RÈGLES RELATIVES AUX CLÔTURES**

Le règlement du PLU, et plus spécifiquement l'article 11 de chacune des zones, relatif à l'aspect extérieur et l'aménagement des abords, traite la question de l'édification de clôtures. Dans les zones Ub et 1Aub, qu'il s'agisse de la limite séparative avec les voies communales principales, de la limite séparative avec des espaces verts publics, les voies et accès secondaires, ou de la limite séparative privative, seuls sont autorisés :

- les murets en pierre,
- les parpaings enduits des deux côtés,
- les grilles ou grillages doublés ou non d'une haie.

Aujourd'hui, la commune de Maulévrier constate une demande croissante pour l'édification de clôtures autres que les murs en pierre ou les grilles/grillages. En effet, un certain nombre de déclarations préalables pour l'édification de clôtures porte sur des matériaux non autorisés dans le règlement du



PLU, mais pour lesquels les élus seraient pourtant favorables. Ils souhaiteraient ainsi assouplir la règle, en particulier sur les matériaux acceptés dans la composition de la clôture.

Partant de ce constat, il est envisagé dans cette présente modification, l'évolution de la règle des clôtures pour les secteurs Ub (secteur urbain d'extensions récentes destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat) et 1Aub (zone naturelle non équipée destinée à être aménagée à terme en zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les orientations d'aménagement). Pour cela, l'évolution de la règle proposée est très largement influencée du projet de règlement envisagé au PLUi-H.

En effet, le travail sur le règlement des clôtures au PLUi-H tend plutôt vers des dispositions communes et globales dont les principales prescriptions portent sur :

- la simplicité et les proportions
- le caractère perenne et la qualité des matériaux utilisés
- l'harmonie des couleurs
- éviter la multiplicité des matériaux
- l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre,...) et durables

Il met en avant ensuite l'aspect des clôtures, en interdisant notamment les :

végétaux artificiels



plaques de béton brut type palplanche  
(sauf en cas de soubassement)



matériaux bruts fabriqués en  
vue d'être recouverts d'un enduit



toiles ou films plastiques



Ainsi, l'évolution de la règle relative aux clôtures dans les deux zones Ub et 1Aub, telle que présentée dans la partie 3 - *Exposé des pièces modifiées* de cette présente notice, va dans le sens de celle envisagée au futur règlement du PLUi-H.

---

## 2 – PRISE EN COMPTE DES NORMES SUPÉRIEURES ET DU PADD DU PLU

---

La commune de Maulévrier a intégré Cholet Agglomération le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Le SCoT de Cholet Agglomération ayant été approuvé le 17 février 2020, la commune est donc comprise dans le périmètre du SCoT.

Cette modification fera l'objet de la délimitation d'un sous-secteur de la zone UB dans lequel la hauteur maximale des constructions sera supérieure à ce qui est aujourd'hui autorisé. Compte tenu du fait que cette évolution ne porte pas atteinte aux orientations du PADD, qu'elle ne réduit pas un espace boisé classé ou une zone naturelle et forestière, et ne réduit pas une protection édictée en raison des risques et nuisances, ce présent projet s'inscrit alors dans le cadre de la procédure de modification, en application des articles L. 153-36 à L. 153-38 du code de l'urbanisme. Plus précisément, ce projet correspond à une procédure de modification de droit commun soumise à enquête publique, en application de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme.

## **2.1 COHÉRENCE AVEC LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX DU CODE DE L'URBANISME**

L'article L. 101-2 du code de l'urbanisme précise les objectifs généraux qui doivent être poursuivis par les collectivités en matière d'urbanisme :

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation à terme ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*

*8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.*

Dans ce cadre, la modification proposée favorise les équilibres évoqués dans le 1°, 3°, 6° bis et 8°. La modification n'impacte nullement les autres points.

## **2.2 COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS ET NORMES SUPÉRIEURS**

L'article L. 131-4 du code de l'urbanisme précise que les PLU doivent être compatibles avec :

*1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*

*2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État ;*

*3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*

*4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.*

Les dispositions relatives aux points 2° et 3° ne seront pas traitées en raison de l'absence de documents concernés sur le territoire.

### **2.2.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale**

Le SCoT de Cholet Agglomération a été approuvé le 17 février 2020 et s'applique sur la période 2019-2034. Il couvre les 26 communes de l'intercommunalité.

Le SCoT catégorise les communes selon les niveaux de polarités suivants :

- les pôles d'attractivité
- les centralités relais
- les communes de proximité
- les autres communes

Maulévrier est identifiée en tant que centralité relais. L'objectif de logements à produire sur la commune pour la période 2019-2034 est de 315, soit en moyenne 21 logements par an. Sur ces 315 logements, 30 % doivent être réalisés dans l'enveloppe urbaine, soit un total de 95 logements.

En raison du contentieux existant sur la commune résultant de la non conformité de son système d'assainissement, la commune de Maulévrier se voit depuis 6 ans dans l'incapacité de délivrer toute autorisation de nouvelle construction entraînant la création de nouveaux raccords au réseau d'eaux usées. En effet, aucune nouvelle construction à usage d'habitation ou entraînant la création de pièce d'eau n'a vu le jour depuis février 2018. Les objectifs inscrits au SCoT en matière d'habitat pour la commune de Maulévrier ne sont par conséquent pas atteints. Par la création de 59 logements, le projet de résidence seniors viendra palier cette inconstructibilité, en contribuant à l'atteinte de l'objectif de réalisation de 95 logements dans l'enveloppe urbaine inscrit au SCoT.

Le SCoT met en avant trois principaux axes stratégiques définis dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), lesquels sont :

- Axe 1 : conforter le Choletais comme territoire entreprenant
- Axe 2 : accroître l'attractivité résidentielle dans un territoire multipolaire
- Axe 3 : renforcer la qualité de vie des Choletais

Les trois axes du SCoT se déclinent en un ensemble d'orientations, lesquelles sont retranscrites dans le tableau suivant :

	Orientations du SCoT	Compatibilité avec les objets de la modification
<b>Axe 1 : Conforter le Choletais comme territoire entreprenant</b>	Affirmer le Choletais comme bassin économique stratégique	Non concerné
	Conforter et relancer l'activité commerciale en centralité, tout en optimisant les espaces de périphérie existants	Non concerné
	Conforter l'agriculture et la viticulture comme une force de l'économie locale et une richesse	Non concerné
	Poursuivre le développement touristique	Non concerné
<b>Axe 2 : Accroître l'attractivité résidentielle dans un territoire multipolaire</b>	Dynamiser la production de logements	L'objectif de production de logements sur la commune de Maulévrier est de 315 d'ici 2034, avec un objectif annuel de 21 logements. Cependant, la commune est concernée depuis plusieurs années, par un blocage des autorisations d'urbanisme en raison de la situation de sa STEP, cette dernière n'étant pas en mesure d'emmagasiner une hausse de traitement des effluents. Ce projet de création de 8 maisons individuelles et d'une résidence seniors de 51 logements, corrélé à la création du nouveau système de traitement des eaux usées sur la commune, viendra considérablement renforcer et redynamiser l'offre de logements sur la commune, bloquée depuis plusieurs années.
	Favoriser le renouvellement du parc existant	Le projet porté par Maine et Loire Habitat est localisé sur une friche en plein centre-bourg de Maulévrier. Il permet de répondre à une logique de renouvellement urbain et de densification du bourg par la mise sur le marché de logements diversifiés. En effet, il répond à cette volonté d'adaptation de l'habitat aux enjeux de la perte d'autonomie. Son effet est doublé par la remise sur le marché de logements actuellement occupés par des personnes âgées, pour des familles ou personnes actives désireuses de venir s'installer sur la commune. Il n'est par conséquent consommateur d'aucune surface agricole, naturelle ou forestière.
	Développer une offre de logements diversifiée	L'offre en logements sera diversifiée par la création d'une résidence seniors comprenant 51 logements et la construction de 8 maisons individuelles. De plus, les logements seront en accession sociale à la propriété, afin de donner l'opportunité à chacun de devenir propriétaire.
<b>Axe 3 : Renforcer la qualité de vie des choletais</b>	Préserver et mettre en valeur l'identité du territoire	Le projet étant localisé dans l'enveloppe urbaine et plus particulièrement sur la friche d'une usine, aucun corridor écologique ou réservoir de biodiversité n'est identifié à proximité immédiate du site. Le projet comprend également la création d'espaces verts, qui seront ouverts et ainsi

		accessibles à tout public.
	Favoriser un développement économe en ressources et en énergie	Par sa localisation sur une friche en centre-bourg, le projet est qualifié de vertueux car non consommateur de foncier agricole ou d'espaces naturels et forestiers : les parcelles du projet sont entièrement comprises dans le périmètre de la zone urbaine.
	Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques, nuisances et pollutions	Le projet d'habitat n'est pas localisé dans un secteur concerné par des risques technologiques, naturels, ni dans une zone inondable. L'actuel site étant la friche d'une usine, celle-ci sera entièrement démolie et chaque matériau sera trié. L'étude désamiantage, déconstruction et dépollution et le diagnostic sur la gestion des produits, des équipements, des matériaux et des déchets (PEMD) mettent en évidence comme seuls matériaux dangereux des plaques ondulées et la cuve de fioul.
	Améliorer l'offre de mobilité et l'accessibilité du territoire	Par sa localisation à proximité directe de l'hyper-centre et de la grande surface, permet de mettre l'habitant au plus proche des services et commerces. En parallèle, un projet de maison de santé étant en cours de réflexion sur la parcelle jouxtant la résidence seniors au nord, celui-ci viendra à terme conforter la proximité des services de santé des logements.
	Conforter l'offre d'équipements et de services	Les équipements et services du centre-bourg sont à proximité directe du secteur où s'implantera le projet. Leur vitalité sera ainsi confortée par la concrétisation du projet. La résidence seniors comprendra un ensemble de locaux communs dont une salle d'animation que les résidents pourront utiliser pour des activités ou pour accueillir des amis, de la famille. En effet, le projet n'est pas seulement un concept immobilier domotisé : un accompagnement humain des locataires sera intégré par l'organisation d'animations qui pourront se dérouler dans la salle d'animation, sur les espaces verts privatisés (carrés potagers, jeux...).

### **2.2.2 Le Programme Local de l'Habitat**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Cholet Agglomération est en cours d'élaboration et comportera un volet habitat par l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH). Le nouveau PLH étant en cours d'élaboration, et aucun PLH existant pour l'ancienne Communauté de Communes du Bocage donc Maulévrier faisait partie, l'examen de la compatibilité du projet avec ce document est donc sans objet.

### **2.2.3 Les documents cités à l'article L. 131-5 du code de l'urbanisme**

L'article L. 131-5 du code de l'urbanisme précise que les PLU doivent prendre en compte le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET), prévus à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, ainsi que les Schémas Départementaux d'Accès à la Ressource Forestière (SDARF).

Les Plans Climat-Énergie Territoriaux (PCET), rendus obligatoires en 2010 par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), pour les collectivités de plus de 50 000 habitants, ont été remplacés par les PCAET en 2015 par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

Le PCAET de Cholet Agglomération est en cours d'élaboration. L'examen de la compatibilité du projet avec ce document est donc également sans objet.

## **2.3 COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Les orientations générales du projet de développement communal sont définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. Bien que non opposable, ce dernier constitue un document essentiel : les pièces du PLU ayant une valeur juridique et opposable (orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit et règlement graphique) doivent être en cohérence avec le PADD.

Le PADD du PLU de Maulévrier est structuré autour de 7 axes :

- Soutenir le développement économique
- Population et habitat
- Maîtriser le développement urbain
- Les déplacements
- Protection de l'environnement – prise en compte des risques
- Prise en compte des besoins en équipements
- Le patrimoine

L'orientation 2 met en avant l'accueil de nouveaux habitants suivant un rythme d'environ 20 logements par an. Elle met également en évidence la nécessaire réalisation de 20 % de logements locatifs dans les zones à urbaniser, ainsi que la diversification des offres en accession (taille des parcelles, logements de type petits collectifs ou maisons de ville...). Le projet vient également conforter l'orientation 3, en s'implantant dans l'enveloppe urbaine. L'orientation 6 est également renforcée par le développement de ce projet, celui-ci venant s'implanter au plus proche du centre-bourg et ainsi des commerces, services et équipements.

---

## 3 EXPOSÉ DES PIÈCES MODIFIÉES

---



### 3.1 ADDENDUM AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Les ajouts au rapport de présentation figurent en rouge, et les suppressions en rouge barré.

#### 3.1.1 Page 81 - La délimitation des zones

##### A. Les zones urbaines à vocation d'habitat et d'activités compatibles

###### 1. Les zones d'habitat actuelles

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Le **secteur Ua**

(...)

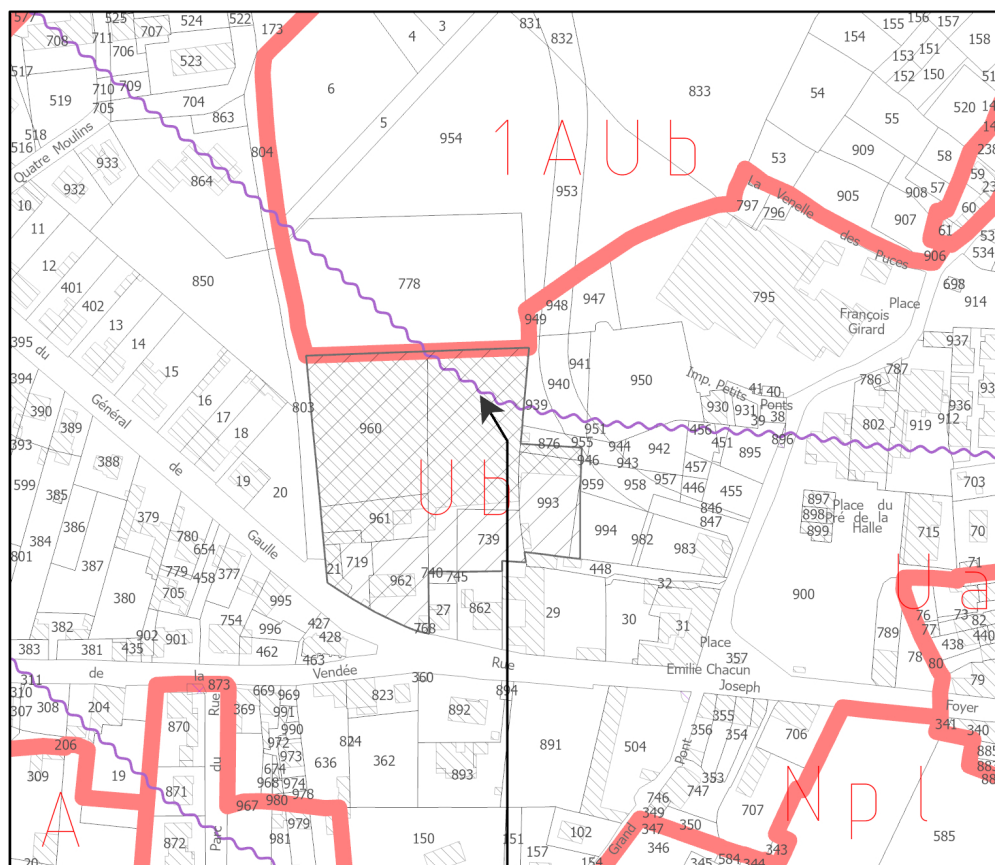
- Le **secteur UB** est un secteur urbain d'extensions récentes destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, il est délimité sur les zones pavillonnaires récentes du centre bourg. Cette zone intègre désormais une partie des zones d'urbanisation future du POS (Nab) sur lesquelles des opérations d'urbanisation sont achevées ou en voie d'achèvement. Rappelons néanmoins que pour les opérations de lotissement inscrites en Ub, le règlement du lotissement, s'il existe, s'applique pour une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

- Un secteur "UBh" est créé à proximité directe de l'hyper-centre, de façon à intégrer les parcelles comprenant la friche de l'ancienne usine Cailleton, à l'ouest. Ce secteur, une fois la friche démolie, doit permettre d'accueillir la nouvelle résidence seniors, comprenant 51 logements. Ce secteur UBh est spécifiquement délimité aux stricts contours du projet pour permettre une hauteur des constructions plus élevée que dans le reste de la zone Ub, afin de rendre possible la construction de la résidence seniors.

Un secteur UB est situé à l'extrémité Sud du territoire de manière à intégrer un ensemble d'habitations situés au contact immédiat du bourg de Saint Pierre des Echaubrognes.

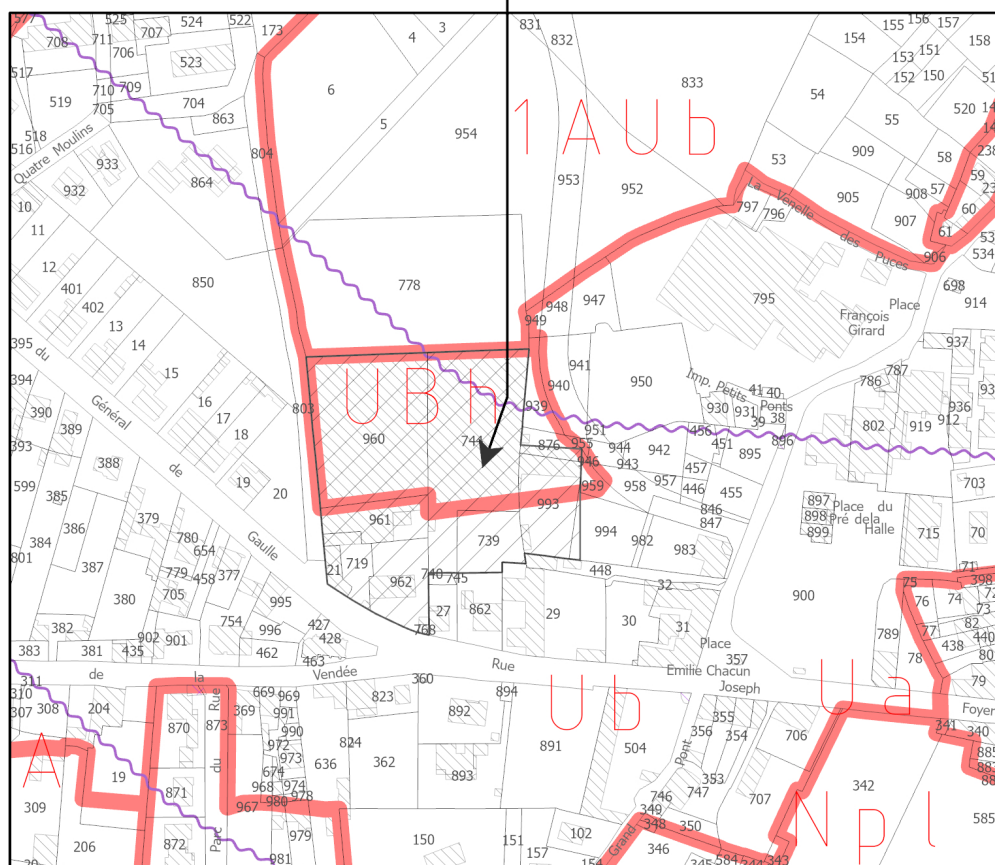
### 3.2 MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

Avant modification N°4 du PLU de Maulévrier



Modification du zonage "Ub" vers le zonage "UBh"

Après modification N°4 du PLU de Maulévrier



### 3.3 MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

#### 3.3.1 Ajout d'un sous-secteur UBh

##### CHAPITRE 2 – REGLES APPLICABLES AU SECTEUR Ub

Le **secteur Ub** est un secteur urbain d'extensions récentes destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

**Une partie de cette zone est concernée par un périmètre de renouvellement urbain au titre du L. 123-2, une réglementation particulière s'y applique.**

La zone Ubh est délimitée autour du projet de résidence seniors, à l'ouest du bourg. Une hauteur différente de celle inscrite dans la zone Ub est inscrite exclusivement dans ce sous-secteur.

##### ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Elle est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux par tranche de 20m de façade.

- La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 6.00m à l'égout du toit, ou l'acrotère des toitures terrasses.
- Toutefois un dépassement de cette hauteur peut être autorisé pour des bâtiments implantés sur des terrains dont la pente est supérieure à 10 %, ou dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, ou dans le cas d'extensions de constructions déjà plus hautes.
- La hauteur maximale des annexes et dépendances ne peut excéder 3.50m à l'égout du toit ou l'acrotère des toitures terrasses.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt public ni aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

##### **Dans le sous-secteur Ubh**

Ce sous-secteur correspond à l'implantation de la résidence seniors à l'ouest du bourg. Dans ce sous-secteur, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10.00m à l'égout du toit, ou l'acrotère des toitures terrasses.

### 3.3.2 Modification de la règle relative aux clôtures en zone UB et 1AUb

#### a) Zone UB

#### ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

(...)

##### 5) Clôtures :

~~Les clôtures devront présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation.  
Seront autorisées :~~

~~■ En limite séparative avec les voies communales principales~~

- ~~→ Un muret en pierre ou en parpaings enduits des deux côtés d'une hauteur de 1,20m maximum ;~~
- ~~→ Une grille ou un grillage d'une hauteur de 1,20m maximum, doublé ou non d'une haie bocagère ;~~

~~■ En limite séparative avec des espaces verts publics, les voies et accès secondaires :~~

- ~~→ Soit un mur en parpaings enduits d'une hauteur de 1,20m maximum surmonté d'un claustra bois ou plastique, d'une grille ou d'un grillage. L'ensemble ne dépassera pas une hauteur de 1,80m, avec au maximum 2/3 de la surface maçonnée de la longueur ;~~
- ~~→ Soit une grille ou un grillage rigide d'une hauteur maximale de 1,80m, doublée d'une haie bocagère ;~~

~~■ En limite séparative privative~~

- ~~→ Soit un mur en pierre ou en parpaings enduits des deux côtés d'une hauteur maximale de 1,80m ;~~
- ~~→ Soit une grille ou un grillage d'une hauteur maximale de 1,80m doublée ou non d'une haie bocagère ;~~

~~Une hauteur différente peut être autorisée pour les piliers encadrant les portails et portillons.  
Les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect.~~

##### Hauteur maximale des clôtures :

- ~~• *Par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile* : 1,80 mètre, avec la possibilité de réaliser un mur plein de 1,20 mètre maximum. Ce mur pourra être rehaussé ponctuellement jusqu'à 1,80 mètre.~~
- ~~• *Par rapport aux limites séparatives et donnant sur un parc de stationnement* : 2 mètres.~~
- ~~• Une hauteur différente pourra être autorisée :
  - ~~- pour prolonger, en pierre, un mur ancien en pierre en bon état de hauteur supérieure ;~~
  - ~~- pour le portail et les piliers l'encadrant.~~~~

##### Aspect et composition des clôtures :

~~Les clôtures devront présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation.  
Une attention particulière devra être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures en évitant la multiplicité des matériaux et en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre,...) et durables.~~

~~Les clôtures devront privilégier les compositions végétales afin de favoriser l'intégration des constructions dans leur environnement rural. Les haies végétales devront être soignées et entretenues.~~

~~L'emploi des matériaux suivants est interdit :~~

- ~~- toile et film plastique~~
- ~~- tôle ondulée~~
- ~~- végétaux artificiels~~
- ~~- plaques béton brut type palplanche, sauf en sous bassement d'une hauteur maximale de 50 cm~~
- ~~- emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit~~

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

(...)

### 5) Clôtures :

~~Les clôtures devront présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation.~~

~~Seront autorisées :~~

~~■ En limite séparative avec les voies communales principales~~

~~→ Un muret en pierre ou en parpaings enduits des deux côtés d'une hauteur de 1,20m maximum ;~~

~~→ Une grille ou un grillage d'une hauteur de 1,20m maximum, doublé ou non d'une haie bocagère ;~~

~~■ En limite séparative avec des espaces verts publics, les voies et accès secondaires~~

~~→ Soit un mur en parpaings enduits d'une hauteur de 1,20m maximum surmonté d'un claustra bois ou plastique, d'une grille ou d'un grillage. L'ensemble ne dépassera pas une hauteur de 1,80m, avec un maximum 2/3 de la surface maçonnée de la longueur ;~~

~~→ Soit une grille ou un grillage rigide d'une hauteur maximale de 1,80m, doublée d'une haie bocagère ;~~

~~■ En limite séparative privative~~

~~→ Soit un mur en pierre ou en parpaings enduits des deux côtés d'une hauteur maximale de 1,80m ;~~

~~→ Soit une grille ou un grillage d'une hauteur maximale de 1,80m doublée ou non d'une haie bocagère ;~~

~~Une hauteur différente peut être autorisée pour les piliers encadrant les portails et portillons.~~

~~Les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect.~~

### Hauteur maximale des clôtures :

- *Par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile* : 1,80 mètre, avec la possibilité de réaliser un mur plein de 1,20 mètre maximum. Ce mur pourra être rehaussé ponctuellement jusqu'à 1,80 mètre.
- *Par rapport aux limites séparatives et donnant sur un parc de stationnement* : 2 mètres.
- Une hauteur différente pourra être autorisée :
  - pour prolonger, en pierre, un mur ancien en pierre en bon état de hauteur supérieure ;
  - pour le portail et les piliers l'encadrant.

### Aspect et composition des clôtures :

Les clôtures devront présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation.

Une attention particulière devra être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures en évitant la multiplicité des matériaux et en privilégiant l'utilisation de matières naturelles (bois, pierre,...) et durables.

Les clôtures devront privilégier les compositions végétales afin de favoriser l'intégration des constructions dans leur environnement rural. Les haies végétales devront être soignées et entretenues.

L'emploi des matériaux suivants est interdit :

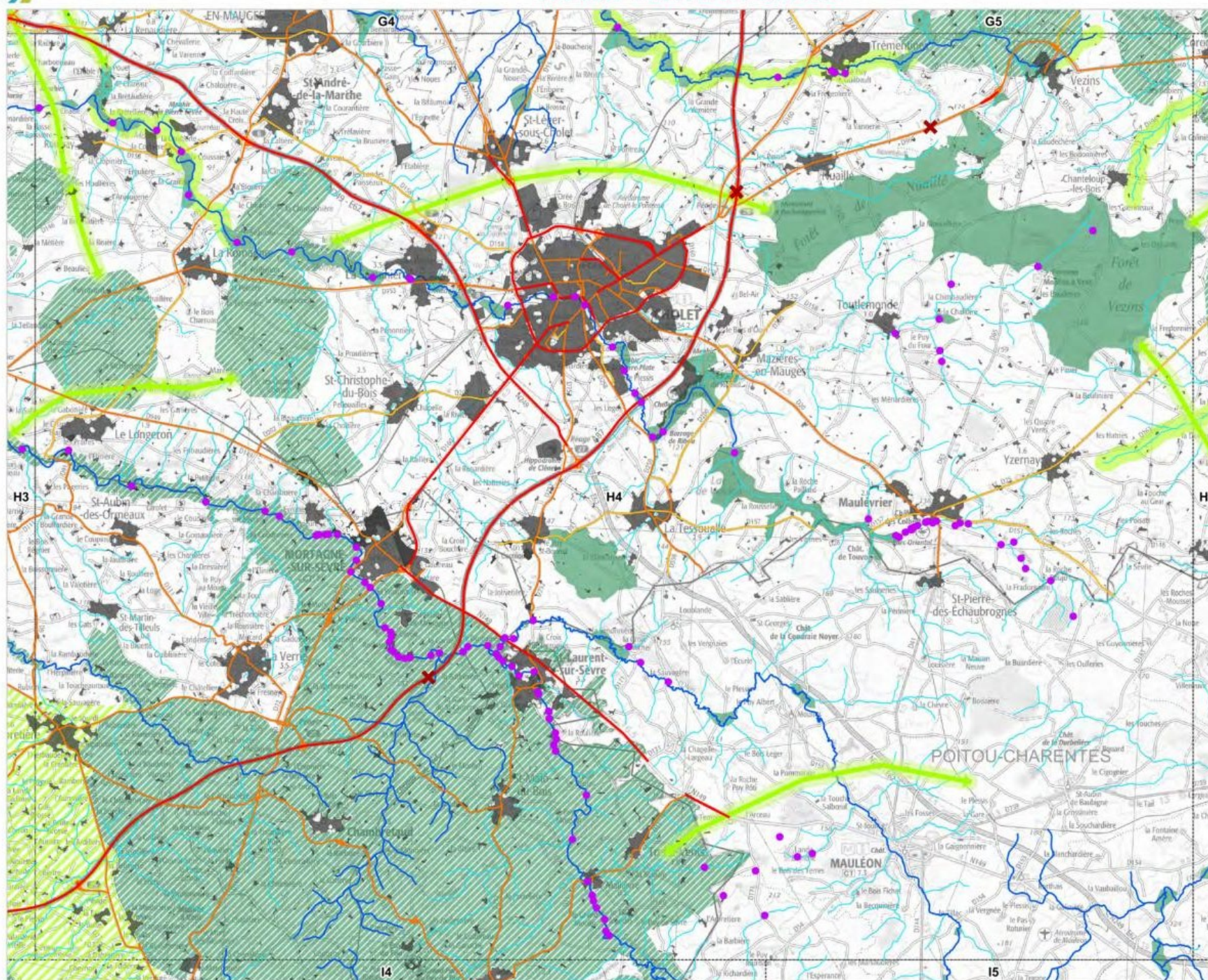
- toile et film plastique
- tôle ondulée
- végétaux artificiels
- plaques béton brut type palplanche, sauf en sous bassement d'une hauteur maximale de 50 cm
- emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit

---

## 4 - ANNEXES

---





### Continuités écologiques

#### Réservoirs de biodiversité

- Sous-trame des milieux aquatiques
- Sous-trame boisée ou humide ou littorale ou milieux ouverts ou superposition de plusieurs sous-trames
- ▨ Sous-trame bocagère

#### Corridors écologiques "potentiels"

= dont l'emprise doit être précisée localement

- Corridors écologiques linéaires
- Corridors vallées
- Corridors territoires

#### Éléments de fragmentation potentiels

##### Éléments fragmentant ponctuels

- Référentiel des Obstacles à l'Écoulement
- ✗ Ruptures potentielles aux continuités écologiques

##### Éléments fragmentant linéaires

- Niveau 1 = très fort
- Niveau 2 = fort
- Niveau 3 = moyen

##### Éléments fragmentant surfaciques

- Tâche urbaine

#### Éléments permettant le maintien des continuités écologiques

##### Ouvrages permettant le maintien des continuités

- Passage à faune
- Viaduc

Les cartes sont exploitables au 1/100 000ème et ne doivent pas faire l'objet de zoom pour leur interprétation. Réactualisation tous les 6 ans.

0 1.5 3 4.5 km

DREAL/Région des Pays de la Loire - Tous droits réservés  
Sources : DREAL Pays de la Loire - IGN® SCAN1000, BD TOPO®, BD CARTHAGE®, SDAGE Loire-Bretagne  
- ONEMA - ONZHI - Région Pays de la Loire - DREAL Bretagne, BN Carthe, PC - INPN - CG - CEN - FRCPIN - INRA/WWF - PNR LAT - SNC - Biotopie  
Réalisation : Biotopie, avril 2014  
Mise à jour : DREAL Pays de la Loire, septembre 2015



The floor plan shows a building layout with the following room details:

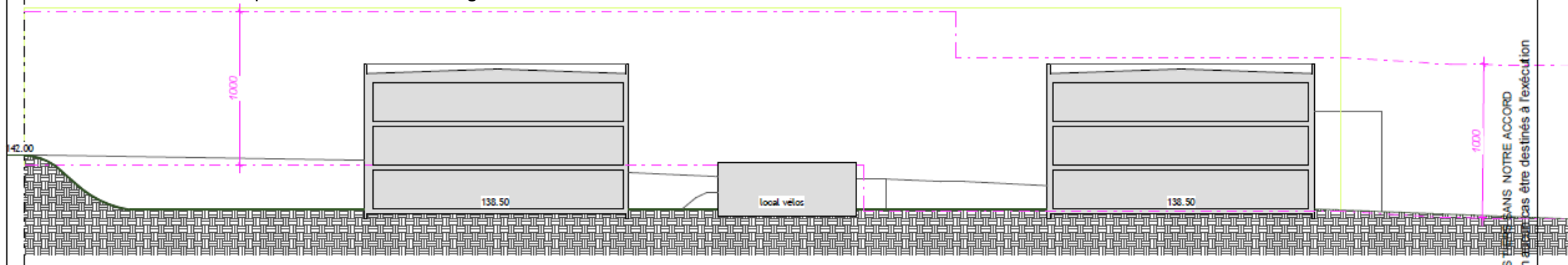
- Top Left Wing:**
  - Room 1: T3 : 66m<sup>2</sup>
  - Room 2: T2 : 50m<sup>2</sup>
  - Room 3: T3 : 66m<sup>2</sup>
  - Room 4: T3 : 66m<sup>2</sup>
- Top Right Wing:**
  - Room 5: T3 : 66m<sup>2</sup>
  - Room 6: T3 : 66m<sup>2</sup>
  - Room 7: T3 : 66m<sup>2</sup>
  - Room 8: T3 : 66m<sup>2</sup>
  - Room 9: T2 : 50m<sup>2</sup>
  - Room 10: T3 : 66m<sup>2</sup>
  - Room 11: T2 : 50m<sup>2</sup>
  - Room 12: T2 : 50m<sup>2</sup>
- Bottom Wing:**
  - Room 13: T3 : 68m<sup>2</sup>
  - Room 14: T3 : 66m<sup>2</sup>
  - Room 15: T3 : 66m<sup>2</sup>
  - Room 16: T3 : 66m<sup>2</sup>
  - Room 17: T3 : 66m<sup>2</sup>
  - Room 18: T3 : 66m<sup>2</sup>
- Central Area:**
  - Staircase (indicated by a blue spiral symbol)
  - Corridor and service areas

Dimensions and section lines are marked on the plan:

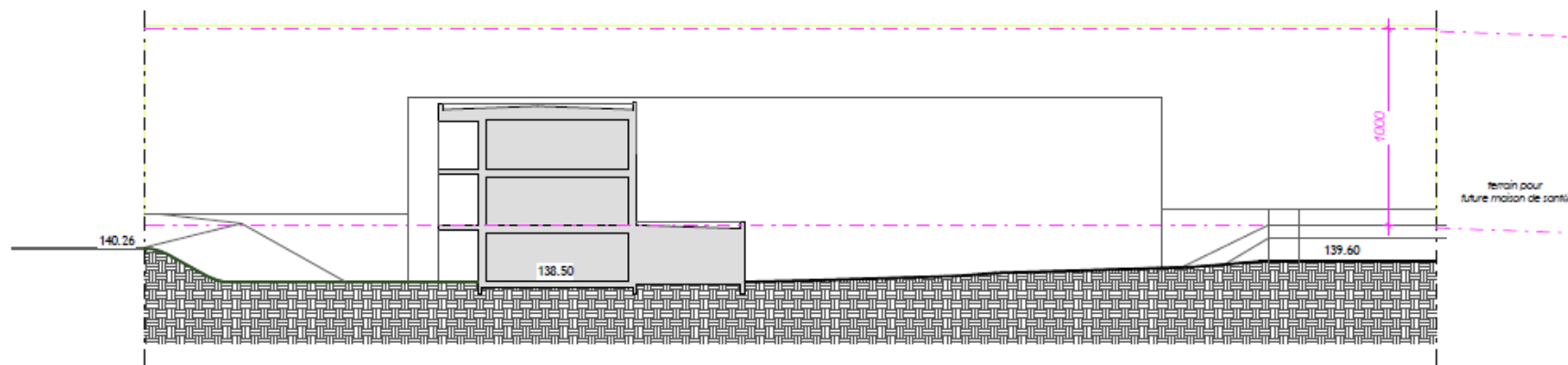
- Section Lines:** A-A (horizontal), B-B (vertical), and C-C (diagonal).
- Dimensions:**
  - Top horizontal dimension: 140.05, 5%, 141.90, 5%, 141.40, 8%, 141.24, 5%, 140.74, 8%, 140.38, 5%, 140.08, 8%, 139.92, 8%, 139.76, 5%, 139.76, 4%.
  - Bottom horizontal dimension: 140.85.



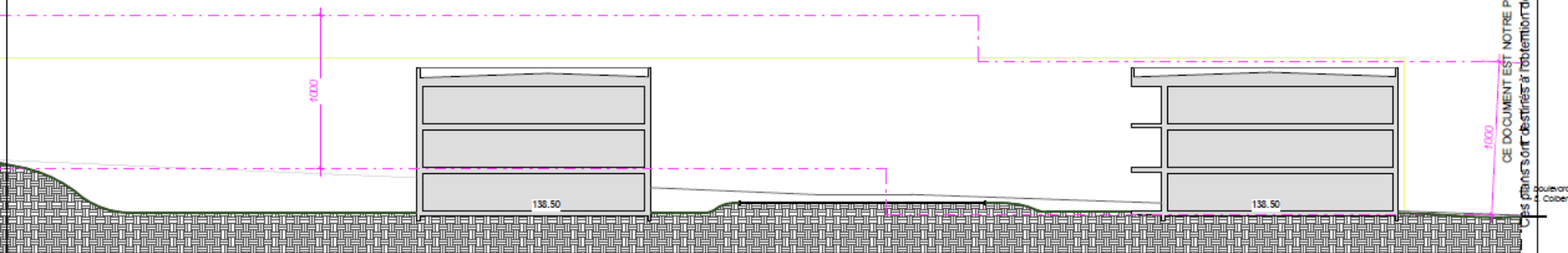
# Annexe 3 : Coupes du secteur d'aménagement



COUPE AA



COUPE BB



COUPE CC

CE DOCUMENT EST NOTRE PROPRIÉTÉ ET NE PEUT ÊTRE REPRODUIT NI COMMUNIQUÉ À DES TERTIERS SANS NOTRE ACCORD. Les plans sont destinés à l'obtention des autorisations administratives de construire et ne peuvent en aucun cas être destinés à l'exécution.

boulevard Colbert

<p>projet</p> <p>Construction d'une résidence seniors + des maisons individuelles</p> <p>Boulevard Edouard Colbert 49360 MAULEVRIER</p>	<p>plan</p> <p>COUPES AA / BB / CC</p>	<p>date</p> <p>25 avril 2023</p>	<p>baumann architecture</p> <p>eurl d'architecture</p> <p>11, place de la Motte - Montlauron Montigné</p> <p>49230 SEVREMOINE</p> <p>tél.: 02 41 30 40 21 - mail: baumann-architecture@orange.fr</p> <p>Inscrit au tableau de l'ordre des architectes sous le n° national S11332</p>		
<p>maître d'ouvrage</p> <p>Maine et Loire Habitat</p> <p>11, rue du Clon 49000 ANGERS</p>	<p>étude</p> <p>Etude de Faisabilité</p>	<p>échelle</p> <p>1/250<sup>e</sup></p> <p>date</p> <p>23.08</p> <p>plan no°</p> <p>06</p>	<p><b>koa</b></p> <p>Inscrit à l'Ordre des Architectes</p>		

## COMPTE RENDU RÉUNION DU 7 JUIN 2023 EN SOUS-PRÉFECTURE

### Présents :

Ludovic MAGNIER, Sous-Préfet de Cholet  
Pierre-Julien EYMARD, Directeur, Direction Départementale des Territoires de Maine-et-Loire  
Dominique HERVÉ, Maire de Maulévrier  
Alain PICARD, Vice-Président en charge de l'Aménagement du territoire, Agglomération du Choletais  
Laurent COLOBERT, Directeur Général, Maine-et-Loire Habitat  
Olivier ORSOLIN, Responsable Développement, Maine-et-Loire Habitat  
Alexis RICHARD, Chef de service UPOH, Agglomération du Choletais  
Solenne PROUST, Chargée d'études PLU, Agglomération du Choletais

\*\*\*\*\*

### CONTEXTE

Dans un contexte de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, les projets de mobilisation de foncier dans les enveloppes urbaines notamment à travers la réhabilitation de friches doivent être encouragés et soutenus. Le projet de création d'une résidence seniors sur une friche répond en effet à de nombreux enjeux : limiter l'artificialisation des sols, créer du logement social, faciliter le parcours résidentiel, remettre sur le marché des logements pour l'accueil de nouveaux habitants, revitaliser le centre-bourg ou encore garantir l'autonomie des personnes âgées à domicile.

Dans le cadre des subventions accordées par le Fonds Vert, Maine-et-Loire Habitat (MLH) a déposé un dossier le 31 mai dernier. Une réponse de la part de l'État et de la Région sera apportée mi-juillet. Sachant que l'opération comprendra des espaces verts non privatifs et bénéficiant à l'ensemble de la population, il est proposé à MLH de faire également une demande pour le Fonds Renaturation. Il sera alors demandé un effort sur le volet paysager (essences locales, cheminements doux, jardin partagé...). Le dossier doit être déposé dès que possible.

Des coûts importants de démolition sont prévus, liés notamment au désamiantage de 105 tonnes de matériaux et au retrait de chaudières par grues et convois exceptionnels, pour un montant s'élevant à 900 000 €. Dans le cadre de la réalisation du projet, MLH investit 1,8 million € et la commune de Maulévrier 550 000 €. Par conséquent, un nombre de logements minimum est indispensable afin d'équilibrer financièrement le coût de l'opération, et nécessite alors la réalisation d'un bâtiment en R+2.

### MODIFICATION DU PLU

Il est nécessaire de procéder à une modification du PLU, afin de faire évoluer les hauteurs des constructions sur ce secteur. Il est convenu de créer un sous-secteur à l'intérieur de la zone UB, dans lequel la hauteur maximale des constructions sera de 10 mètres. Circonscrire une hauteur supérieure sur un périmètre défini aidera à justifier de l'exonération d'étude d'impact et de l'acceptation des riverains. La construction d'une résidence en R+2 ne viendra en outre pas impacter les espaces environnants en termes de volume et de gabarit, la hauteur de l'usine étant déjà de 10 mètres. À noter

que les réflexions en cours dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H ont d'ores et déjà anticipé ce besoin d'augmenter la hauteur des constructions.

Le dépôt du permis de construire est prévu pour septembre 2024, induisant une approbation de la procédure de modification du PLU sur la même période, afin que les règles de hauteur soient bien compatibles avec le projet tel qu'il sera instruit.

#### CALENDRIER DU PROJET ET DE RÉALISATION DE LA NOUVELLE STEP

La réalisation de ce projet est conditionnée à la construction de la nouvelle station d'épuration (STEP) de Maulévrier, dont l'achèvement des travaux et la mise en service sont prévus pour le premier semestre 2025. En effet, dans l'attente de la finalisation de cette nouvelle STEP, la commune de Maulévrier se voit contrainte d'une inconstructibilité depuis 2017. À terme, la résidence seniors comptera 105 Équivalents Habitants (EH).

Sachant que le permis de construire sera délivré fin 2024-début 2025, et que les travaux d'achèvement de la STEP sont envisagés au premier semestre 2025, il est proposé de délivrer un permis de construire sous réserve de l'achèvement de la STEP. Cet accord de Monsieur le Sous-Préfet induit cependant un suivi régulier et strict de l'avancée des travaux de la STEP et de la séparation des réseaux en cours. Il s'agit avant tout de sécuriser juridiquement le processus par la rédaction régulière de comptes-rendus, d'avancement de travaux, démontrant l'engagement de la commune et de l'AdC dans cette démarche, vis-à-vis des services de l'État. Dès lors qu'il y a une covisibilité, il est possible d'adopter collectivement une réponse favorable quant à l'autorisation du permis de construire et ainsi rendre possible ce délai de latence. C'est en ce sens qu'il est impératif de disposer d'éléments objectifs et chiffrés sur le rétroplanning et l'avancée des travaux, afin d'admettre la dérogation dans le cadre du permis de construire.

---

Le Président  
Par délégation le Vice Président  
en charge de l'Aménagement du territoire  
Alain PICARD