

DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE  
**CHOLET AGGLOMÉRATION**

**Modification n°4 du PLU de MAULÉVRIER**

**Enquête publique du 16 septembre au 2 octobre 2024**

Du site actuel



Au projet



**CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Jean Yves HERVÉ  
Commissaire Enquêteur  
Désigné par Le Président du TA de Nantes  
Décision E24000114/49 du 25 juin 2024  
Arrêté Cholet Agglo n°2024/144 du 18 juillet 2024

## SOMMAIRE

# DEUXIÈME PARTIE : CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I – Présentation générale

II – Le projet et la modification n°4 du PLU

III – L'enquête publique

IV – Les enseignements tirés de l'enquête publique

V – Avis du Commissaire enquêteur sur la modification n°4 du PLU de Maulévrier

## I - Présentation générale

- ✓ La commune de Maulévrier (3208 habitants – INSEE 2021) fait partie de Cholet Agglomération (26 communes – 104 864 habitants – INSEE 2020) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.
- ✓ Distante de Cholet d'une quinzaine de kilomètres, la commune de Maulévrier bénéficie de l'attractivité et du dynamisme d'un important pôle économique. C'est néanmoins une commune équilibrée autour de trois domaines d'activités principaux : l'agriculture, l'industrie et le tourisme. Elle dispose :
  - d'un territoire de bocage où se pratiquent l'élevage et la polyculture,
  - d'une importante zone d'activités économiques adossée au bourg historique et abritant un tissu de PME couvrant plusieurs domaines :
    - l'agroalimentaire
    - le bâtiment
    - l'industrie
    - les services,
  - du Parc oriental de Maulévrier associé au Château Colbert et ses jardins.

**En 2021, on recensait plus de 1700 emplois pour environ 3200 habitants. En 2024, le parc oriental a attiré plus de 250 000 visiteurs.**

Le bourg historique regroupe les commerces de proximité, les écoles, les services médico-sociaux et un EHPAD. Une enseigne de la grande distribution complète une offre, commerces et services, très intéressante au plan local.

*Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la commune de Maulévrier demeure attractive pour l'installation de nouveaux arrivants et pour le maintien « au pays » des plus âgés.*

Une enquête menée par les services sociaux auprès de ces derniers a d'ailleurs mis en exergue le souhait de nombreuses personnes de libérer des propriétés devenues trop grandes et difficiles à entretenir, pour intégrer des structures et des logements plus petits, mais autres que l'EHPAD.

- ✓ L'urbanisation de la commune à partir du bourg historique s'est développée par des zones pavillonnaires successives. Elle se trouve très ralentie depuis 2017 compte tenu de la saturation et de la non-conformité des stations d'épuration existantes qui empêchent de nouveaux raccordements.
- ✓ Dans le tissu urbain, à 150m à l'ouest du bourg historique, la commune dispose d'une importante friche industrielle de 6000 m<sup>2</sup>, occupée de 1950 à 2005 par une usine textile (Cailleton) et d'une « dent creuse » contiguë de 4390 m<sup>2</sup> dont elle est propriétaire du foncier.

Compte tenu du positionnement stratégique de ces emprises, de nombreuses réflexions ont été menées par les élus sur la réhabilitation de l'ancien site industriel. Les projets successifs se sont heurtés à des problèmes de financement et aux difficultés de traitement des eaux usées.

- ✓ Le lancement de la construction d'une nouvelle STEP par Cholet Agglomération, opérationnelle en 2025, et l'engagement de Maine et Loire Habitat auprès des collectivités ont permis de faire émerger ces dernières années, **le projet de construction d'une Résidence Seniors sur les emprises disponibles.**
- ✓ Ce projet ambitieux va répondre à un double objectif :
  - Permettre à des personnes âgées de s'installer dans des structures ouvertes mieux adaptées à leur situation familiale,
  - Accueillir une nouvelle population, plus jeune, désireuse de s'installer sur la commune par la mise sur le marché de maisons individuelles ou de terrains à bâtir ainsi libérés.

## II – Le Projet et la modification n°4 du PLU

Après déconstruction des bâtiments de l'ancienne usine Cailleton et de la viabilisation des parcelles de la « dent creuse » :

*Le projet envisagé consiste à réaliser un ensemble collectif de 51 logements de type T2 et T3 et de 8 maisons pavillonnaires de type T3 et T4. L'ensemble s'intègre dans un espace paysager végétalisé et prend en compte, au niveau de la conception des ouvrages, l'évolution du climat et les techniques domotiques.*

Il pourrait être complété, à moyen terme sur une parcelle jouxtant le site de l'ancienne usine, par une maison de santé rassemblant l'ensemble des acteurs du domaine.

*La commune de Maulévrier dispose d'un PLU approuvé en 2006 qui a subi plusieurs modifications depuis cette date.*

Dans le périmètre concerné pour réaliser le projet, la hauteur des constructions principales est limitée à 6m. Pour des considérations d'efficacité économique et environnementale, celle-ci est considérée comme insuffisante :

*Les bâtiments collectifs doivent et peuvent se réaliser en R+2 sans pour autant porter atteinte à l'équilibre général des constructions dans un paysage rural.*

Le projet étant largement abouti dans sa définition et ses possibilités de financement, les élus communautaires ont décidé de lancer la procédure de modification du PLU afin de porter dans un sous-secteur (UBh) de la zone UB concernée, la hauteur des constructions principales, de 6 à 10m, permettant ainsi la réalisation des ouvrages en R+2.

**C'est l'objet principal de l'enquête publique auquel est adjoint une évolution du règlement relatif à l'édification des clôtures.**

### **III – L'enquête publique**

Suite à la demande du Président de Cholet Agglomération en date du 21 juin 2024, et par décision E24000114/49 du 25 juin 2024, le Président du Tribunal Administratif de Nantes, m'a désigné pour conduire l'enquête publique relative à la modification n° 4 du PLU de MAULEVRIER, commune déléguée de Cholet Agglomération.

*Par arrêté n°2024/144 en date du 18 juillet 2024, le Président de Cholet Agglomération a prescrit l'enquête publique et défini ses modalités d'organisation et de déroulement.*

Parallèlement, le 4 juillet 2024 à Maulévrier, la responsable du projet à Cholet Agglomération et Monsieur le Maire de Maulévrier ont organisé une présentation générale de l'opération et sa planification. La rencontre a été complétée par une visite du site concerné et des différents secteurs de la commune.

Après une publicité que je considère comme complète et satisfaisante, l'enquête publique s'est déroulée du 16 septembre au 2 octobre 2024. J'ai tenu 3 permanences, celle du 16 septembre à l'Hôtel d'agglomération et celles du 24 septembre et 2 octobre 2024 en mairie de Maulévrier.

***Une observation a été déposée par Monsieur le Maire de Maulévrier relative à une demande de modification supplémentaire des documents du PLU portant sur l'autorisation de déconstruire au sein du périmètre considéré (voir PJ).***

*Dans son mémoire en réponse au PVS (voir PJ), le maître d'ouvrage est favorable pour intégrer cette disposition, sinon le projet ne peut se réaliser. Bien entendu, les opérations de déconstruction devront s'exécuter dans le respect des directives réglementaires (amiante, tri ...).*

### **IV - Les enseignements tirés de l'enquête**

Dans l'attente de la finalisation du PLUi-H de Cholet Agglomération, la demande de modification n°4 du PLU de Maulévrier, commune déléguée, portant pour l'essentiel sur l'augmentation des hauteurs des constructions jusqu'à 10m, au niveau de l'emprise de l'ex-usine textile Cailleton appelée à être déconstruite, se justifie à plusieurs titres :

- ✓ L'ambition des collectivités de supprimer et réhabiliter une importante friche industrielle implantée en cœur de bourg existe depuis plusieurs années, sans pouvoir se concrétiser,

- ✓ Les projets d'urbanisation de la commune se sont trouvés depuis 2017, dans une impasse liée à l'impossibilité de raccorder de nouvelles constructions au réseau collectif d'eaux usées en raison de la non-conformité des STEPS existantes,
- ✓ Le projet de réalisation par Cholet Agglomération d'une nouvelle STEP (5360 EqH) opérationnelle en 2025 lève cette hypothèque et permet le lancement de nouveaux projets,
- ✓ Le projet envisagé en milieu déjà urbanisé peut satisfaire les demandes de logements de nouvelles populations par la libération de bâtis existants ou de terrains à bâtir, tout en permettant la réinstallation de personnes âgées dans des logements individuels ou collectifs mieux adaptés aux structures familiales,
- ✓ L'augmentation de la hauteur des constructions dans les périmètres concernés permet une meilleure rentabilité économique du projet et une densification du bâti plus conforme aux exigences du SCoT en vigueur et du futur PLUi-H de Cholet Agglomération,
- ✓ La hauteur des collectifs en R+2 quasi identique à l'existant, ne pose pas de problème d'intégration paysagère et n'altère pas l'harmonie générale des constructions par rapport au bourg historique. Celui-ci s'est construit sur des pentes naturelles en direction de la rivière la Moine située à l'extrême Sud de l'enveloppe urbaine,
- ✓ Des bâtiments et de nouvelles architectures prendront la place des sheds, vestiges de l'ancienne usine et laissés à l'abandon depuis une vingtaine d'années,
- ✓ La relocalisation en cœur de bourg d'une importante population relativement âgée (environ 100 personnes de 65 ans et plus) permet de limiter les déplacements, favorise l'autonomie et donne accès aux commerces et services,
- ✓ Le projet de résidence seniors qui sous-tend la modification n°4 du PLU a un impact faible sur l'environnement (ZNIEFF, ENS, TVB ...) et nul sur l'agriculture,
- ✓ Le projet de modification est compatible des documents de rang supérieur (SCoT, SDAGE, SRCE, PADD du PLU),
- ✓ L'évolution du règlement en vue de mieux encadrer les installations de clôtures privées anticipe sur les prescriptions du futur PLUi-H de Cholet Agglomération.

## **V – Avis du commissaire enquêteur sur la modification n°4 du PLU de Maulévrier**

**Au vu** des éléments suivants :

- Le dossier d'enquête, complet et conforme à la réglementation,
- Le courrier du Maire de Maulévrier et la réponse apportée par Cholet agglomération,
- L'attente de finalisation du PLUi-H de Cholet agglomération,

- La maturité du projet et l'accès à différentes sources de financement dont des fonds contraints,

**Tenant compte :**

- Des visites effectuées sur le terrain,
- Du déroulement satisfaisant de l'enquête,
- Des échanges avec la maîtrise d'ouvrage et le Maire de Maulévrier,
- Des avis exprimés par les organismes consultés,
- Du rapport du commissaire enquêteur,
- Du procès-verbal de synthèse (PVS) et du mémoire en réponse de Cholet agglomération,

**Considérant** les arguments exposés et développés précédemment,

J'émet un **AVIS FAVORABLE** à la demande de modification n°4 du PLU  
de la commune de Maulévrier

**portant sur :**

- L'augmentation de 6 à 10m de la hauteur des constructions principales dans le secteur UBh défini au sein du périmètre de secteur UB dans lequel s'inscrit l'ex-usine textile Cailleton,
- L'évolution de la réglementation relative à l'édification des clôtures au niveau communal.

**Cependant, les documents d'urbanisme en vigueur devront obligatoirement être complétés afin de permettre la déconstruction totale de l'ancien site industriel, préalablement à la réalisation de la résidence-seniors envisagée par le projet.**

A Angers, le 23 octobre 2024  
Jean-Yves HERVÉ  
Commissaire enquêteur



