

Monsieur Alain VINCENT
Maire de Montrevault-sur-Èvre
HÔTEL DE VILLE
2 rue Arthur Gibouin BP10024
49117 MONTREVAULT-SUR-ÈVRE CEDEX

Beaupréau-en-Mauges,

Le 13 NOV. 2019

N/Réf : DH/AG/VD/BD-1927/19

Objet : Modification n°1 du PLU

Dossier suivi par : Véronique DUBREUIL

Lettre recommandée avec accusé de réception

Monsieur Le Maire,

J'ai bien reçu, par courrier en date du 20 septembre 2019, le projet de modification n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme, sur lequel vous sollicitez les observations de Mauges Communauté au titre de l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, et je vous en remercie.

Cette modification est relativement substantielle, concernant à la fois des ouvertures à l'urbanisation à vocation d'habitat et d'économie, des opérations de renouvellement urbain, des modifications d'OAP et des évolutions réglementaires.

Mauges Communauté y apporte globalement un avis favorable avec toutefois quelques observations par thématique abordée.

Les opérations de renouvellement urbain :

L'évolution du projet d'aménagement de la friche industrielle de Saint-Pierre-Montlimart, face à la mairie déléguée actuelle, constitue un projet majeur pour la commune et l'affirmation du pôle de Saint-Pierre-Montlimart. Ce projet avec l'implantation d'équipements publics, au 1^{er} rang desquels figure le projet de nouvel hôtel de ville de la commune nouvelle, de logements, de commerces et de services, et la requalification d'espaces publics, propose une mixité fonctionnelle intéressante en cœur de bourg. Le projet de requalification de l'îlot après la démolition de l'actuelle mairie et de la poste dans une phase 2 avec des projets gérontologiques de santé ou de logements à proximité de l'EHPAD constitue un projet pertinent : implantation adaptée à côté de services, cohérence avec la politique territoriale de santé et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Mauges Communauté.

Cette modification du projet liée au caractère de mixité plus affirmé, ainsi qu'une meilleure connaissance du risque effondrement, limitant la constructibilité, conduit à diminuer la part de logements globalement prévus sur cet espace de 3,53 ha, qui passe de 71 logements à 35 logements à implanter sur une emprise foncière disponible estimée à 1ha.

Ce différentiel de production de 36 logements est compensé par l'ajout de deux OAP pour un total de 42 logements sur un autre secteur de Saint-Pierre-Montlimart, celui du Petit Montrevault, mais avec une temporalité probablement plus lointaine puisque la commune n'y maîtrise pas le foncier et que l'aménagement du site consiste en partie en une requalification de friche industrielle nécessitant démolition et dépollution. Sur ce site du Petit Montrevault, la proximité du site de l'entreprise Eram appelle une attention particulière à l'insertion paysagère.

.../...

Ces modifications d'opérations de renouvellement urbain ne posent pas de problème de compatibilité ni avec le SCoT, ni avec le PLH qui va être approuvé très prochainement par Mauges Communauté, par suite d'un avis favorable du Préfet.

Sur le projet d'aménagement du cœur de ville de Saint-Pierre, la densité prévue, de 20 logements par hectare, correspond à la densité recommandée par le SCoT pour les pôles urbains secondaires. Le nombre de logements locatifs sociaux prévus sur cette opération, en baisse par rapport au PLU initial (20 logements au lieu de 30), également compensée par une production sur le site du Petit Montrevault, reste important au regard de l'ensemble des logements à produire sur site et justifié par le statut de pôle de St Pierre-Montlimart, la proximité de commerces et services.

Les ouvertures à l'urbanisation :

Les ouvertures à l'urbanisation projetées sont limitées à 3,5 hectares.

Pour l'habitat, elles sont localisées d'une part au Fuilet et d'autre part au Puiset Doré, qualifiés respectivement par le PLU de pôle relais et de pôle de proximité. Il s'agit de projets d'extension urbaine, donc en dehors de l'enveloppe urbaine existante, mais de taille très restreinte (0,67 ha au Fuilet et 0,70 au Puiset Doré, soit un total de 1,3 hectare).

La motivation de l'ouverture à l'urbanisation est fondée sur un rythme de construction moins soutenue que le PLU, ne permettant pas de compenser le desserrement de la population, le but étant de relancer le développement par une politique de l'offre foncière. Les argumentaires d'ouverture à l'urbanisation sont étayés par l'analyse des permis de construire autorisés depuis l'approbation du PLU, tant en lotissement qu'en enveloppe urbaine. Une analyse plus globale à l'échelle de la commune aurait été néanmoins intéressante.

Sur le Puiset-Doré, la commercialisation rapide en 2019 du lotissement des Varennes, lié probablement en partie à l'extension du site de Biofournil et une nouvelle extension générant de nouveaux emplois est un argument convaincant en faveur de cette ouverture à l'urbanisation. Dans le cadre de l'élaboration du PLH, Mauges Communauté a pu en effet mesurer la demande croissante de logements de la part des entreprises pour leurs nouveaux salariés.

Toutefois, la question de la capacité de la STEP aurait mérité d'être un peu plus développée en précisant la capacité résiduelle et les perspectives d'extension.

L'ouverture à l'urbanisation prévue au Fuilet est cohérente avec le PADD du PLU qui lui confère un statut de pôle relais au regard de ses équipements et services et de sa situation géographique à l'ouest du territoire. Concernant la localisation et les caractéristiques du site, il aurait été intéressant d'avoir des précisions d'une part, sur le devenir du bâtiment d'activités implanté sur la partie est, et d'autre part, sur les éventuelles compensations prévues sur le plan agricole pour la partie actuellement occupée en prairie.

Ces ouvertures à l'urbanisation sous maîtrise foncière communale sont également motivées par la difficulté à mobiliser du potentiel en renouvellement urbain à court terme. Une analyse multicritères par OAP a été effectuée. Un exemple figure au dossier. Il aurait été intéressant de le compléter avec les fiches des autres OAP des communes déléguées du Puiset Doré et du Fuilet. Les difficultés énoncées confortent la nécessité de définir une stratégie foncière, et de mener une action sur les logements vacants, ces deux thématiques figurant au programme d'actions du PLH de Mauges Communauté.

Pour l'économie, les ouvertures à l'urbanisation prévues ont été étudiées de manière étroite avec le service économie de Mauges Communauté, en contact avec les porteurs de projet. Il s'agit de conforter des entreprises existantes avec des extensions de 2.65 hectares au total :

.../...

- Un hectare dans la zone de Belleville à Saint-Pierre-Montlimart, pôle principal de la commune, pour la société EBM (activité de démolition et traitement de déblais de chantiers). La relocalisation du site de Chaudron-en-Mauges sur Saint-Pierre-Montlimart pour optimiser le fonctionnement de l'entreprise appelle à réfléchir à moyen terme au devenir du site de Chaudron qui deviendra une friche industrielle, à l'écart du bourg.
- 1,65 ha pour l'extension du site d'activité de Biofournil au Puiset-Doré prévu en 2 phases avec création d'une STEP dédiée en 2ème phase et une perspective de croissance d'emplois conséquente. A regard de ces augmentations d'effectifs, il aurait été intéressant de décrire plus précisément la gestion du stationnement de salariés sur site.

Les projets d'extension des établissements Gaudin menuiseries au sein du bourg du Puiset-Doré et du cabinet dentaire en cœur de bourg du Fuilet, qui prévoit un stationnement mutualisé avec celui de la maison médicale située en face, n'appellent pas de remarques particulières.

Les modifications d'OAP :

À Chaudron-en-Mauges, il est étonnant de trouver une zone 2 AU, classée en priorité A. Il conviendrait de vérifier qu'il ne s'agit pas d'une erreur.

Au Fief-Sauvin, la correction d'erreur matérielle concerne un différentiel de 40 logements (4 logements au lieu de 44), ce qui n'est pas neutre. Il aurait fallu préciser si l'erreur se répercute ou non sur la production globale de logements prévue sur la commune déléguée.

Les emplacements réservés (ER) :

À Saint-Pierre-Montlimart, l'ER n°2 est supprimé au regard du nouveau commerce qui vient d'être autorisé. Il conviendrait de spécifier clairement qu'en conséquence, le projet d'extension de l'école est abandonné.

À Saint-Rémy-en-Mauges, l'ER n°7 destiné à créer une voie d'accès pour une future urbanisation est supprimé car le projet d'urbanisation future est abandonné. Il aurait été intéressant de préciser les motifs d'abandon de ce projet d'urbanisation.

Au Puiset Doré, l'ER n°7 prévu pour la création d'une nouvelle STEP est supprimé, les travaux pouvant réalisés sur la STEP actuelle. Cette décision est également liée à la création d'une station d'épuration propre à l'entreprise Biofournil. Cela aurait mérité d'être précisé.

Les évolutions du règlement écrit :

Il conviendrait d'apporter des précisions sur les règles suivantes afin de faciliter et clarifier l'instruction des autorisations d'urbanisme :

Implantation (Ua6)

La règle est l'implantation à l'alignement. Concernant les exceptions à l'alignement, il conviendrait :

- de confirmer que les décrochés de façades ne permettent pas des bâtiments en « L » ;
- de préciser la préservation de la visibilité à l'angle de voies et surtout dans le cas de plusieurs voies pour une meilleure sécurité juridique. En effet, la question n'est pas tranchée par la jurisprudence.

Clôtures :

Il serait utile de préciser dans les zones A et N qu'elles peuvent être constituées de simples plantations d'essences locales et grillage en limite de voies ou emprises publiques.

Zone N :

L'article 2 n'autorise pas les annexes à l'habitation alors que l'article 9 en limite l'emprise au sol à 40 m². Une mise en cohérence s'avère nécessaire.

Il semble qu'il y ait une erreur de rédaction de l'article 7 concernant le recul par rapport aux limites séparatives : diminuer au lieu d'augmenter serait plus logique (dernier tiret de l'article 7)

Démolitions :

Il conviendrait de préciser les motifs rendant les démolitions interdites. En l'absence de tels motifs, toutes les démolitions seront autorisées rendant le permis de démolir inopérant

Définitions générales :

Plusieurs précisions mériteraient d'être apportées : sur la notion d'opération d'ensemble, sur les annexes en indiquant si les piscines sont considérées comme des annexes, sur la notion de réfection en spécifiant si cela inclut ou non la réfection à neuf.

Le règlement graphique :

Il semble y avoir une incohérence au niveau du zonage du site de l'Egotière au Fief Sauvín : l'échelle est incorrecte sur le zonage papier et mériterait d'être rectifiée.

Vous remerciant de bien vouloir prendre en compte ces observations et transmettre ce courrier au commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le Président,

Didier HUCHON

