

PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE

**Direction départementale
des territoires**

Service Urbanisme Aménagement et Risques

Unité Planification et Aménagement 2

Bâtiment M

Référence : SUAR/UPA2 n° 2019-308

Affaire suivie par : Damien BÉZIAU
damien.beziau@maine-et-loire.gouv.fr
Tél. : 02 41 86 65 27

Objet : Avis sur projet de modification n°1 – PLU MONTREVAULT
PJ : 3 cartes détaillées des types de risque minier

Le Directeur Départemental des Territoires

à

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
2, rue Arthur Gibouin
Montrevault

49110 MONTREVAULT-SUR-EVRE

Angers, le 10 OCT. 2019

Vous m'avez fait parvenir, pour avis préalable, le projet de modification n°1 du PLU de Montrevault-sur-Evre qui a pour objet :

- 1- d' ouvrir quatre secteurs à l'urbanisation de superficies variant de 0,7 à 1,6 ha, pour une superficie totale de près de 4 ha (dont deux secteurs à vocation d'habitat et deux autres à vocation d'activités),
- 2- de faciliter des opérations de renouvellement urbain dans le bourg de Saint-Pierre-Montlimart (OAP modifiées ou créées dans le cadre de la présente procédure),
- 3- de proposer diverses modifications (OAP, plans de zonage, règlement) afin d'améliorer la compréhension des documents en s'appuyant sur le retour du service instructeur, d'en actualiser le contenu et de corriger des erreurs matérielles, et de prendre en compte certains projets.

Je rappelle que conformément à l'avis de synthèse du Préfet en date du 27/09/2016 sur l'arrêt de projet du PLU, et au mémoire en réponse correspondant de la collectivité, un certain nombre de secteurs 1AU à vocation d'habitat ont été refermés à l'urbanisation dans l'attente de la réalisation du schéma directeur d'assainissement et des travaux de mise aux normes des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées qui le nécessitent.

Sont notamment concernées les communes déléguées du Puiset-Doré et du Fuilet touchées par la présente modification.

1- a. Ouverture d'une zone 2AU à vocation d'habitat dans le bourg de la commune déléguée du Fuilet : secteur 1AU de 0.67 ha

Le PADD du PLU vise une production de 8,5 logements en moyenne annuelle sur la commune déléguée du Fuilet, 12 logements ont été réalisés sur 2017-2018.

Le projet de modification doit permettre la réalisation de 8 à 11 logements selon les hypothèses, soit l'équivalent d'une année de production. Cet objectif s'avère aujourd'hui compatible avec la baisse de charge de la station d'épuration de l'agglomération consécutive à la fermeture de la blanchisserie BTM (de l'ordre de 50 m³/jour de rejets en moins depuis début 2019) et les capacités épuratoires résiduelles.

Les modalités d'aménagement du site telles que décrites dans le dossier suscitent néanmoins de nombreuses interrogations à la fois sur les conditions de phasage et de cohabitation avec les activités présentes sur le site (bâtiment d'environ 1000 m² abritant la métallerie et l'entreprise en électronique avec un accès partagé avec les futurs riverains). Il est nécessaire que l'OAP prenne en compte à ce stade la proximité des futures habitations.

J'émet un avis favorable sous réserve que l'OAP s'appuie sur l'organisation spatiale du site à court, moyen et long terme en fonction de la disparition effective du bâtiment d'activités, en précisant et affinant les mesures de prévention et/ou protection des nuisances potentielles identifiées (bruit, pollution éventuelle des sols).

1-b. Ouverture partielle d'une zone 2AU à vocation d'habitat dans le bourg de la commune déléguée du Puiset-Doré : secteur 1AU de 0,70 ha

Le PADD du PLU vise une production de 5 logements en moyenne annuelle sur la commune déléguée du Fuiet. 13 logements ont été réalisés sur 2017-2018 notamment dans le lotissement des Varennes, jouxtant le projet de secteur 1AU, qui disposait de 7 lots libres au 1^{er} janvier 2018.

La station d'épuration (STEP) du Puiset-Doré est en surcharge et reçoit jusqu'à 600 équivalent-habitant (EH) pour une capacité nominale de 300 EH.

La notice de présentation évoque p.26 un lancement du marché de restructuration du réseau avant le 01/01/2020 (étude IRH) et moins de charge ultérieure sur la STEP après la mise en service de celle future de la société Biofournil. L'étude de filière montre néanmoins que la part liée à la seule collectivité excède déjà la capacité de la station (300 à 350 EH) justifiant le projet de nouvelle STEP communale en cours d'instruction au titre de la loi sur l'eau.

A ce stade initial des différentes procédures administratives (autorisations réglementaires préalables, octroi de subventions éventuelles, consultation d'entreprises...) préalables à la réalisation des travaux, et en l'absence de précisions sur l'échéancier de mise en service effective de la future STEP communale, la nécessité de l'ouverture immédiate de la zone 2AU n'est pas démontrée et reste dans ces conditions prématurée. J'émet un avis défavorable pour cette ouverture.

1- c. Ouverture d'une zone 2AUyc à vocation économique dans la commune déléguée du Puiset-Doré et d'un secteur 2AUy à St-Pierre-Montlimart

Le site d'activité de la Camusière représente 2 hectares et se situe à environ 200 m de l'entrée Ouest de l'agglomération du Puiset-Doré. Il est occupé par la seule entreprise Biofournil qui réalise actuellement une première tranche d'extension de ses locaux.

L'ouverture du secteur 2AUyc de 1,60 ha, nécessaire à une seconde tranche d'extension (2020-2025) dont la construction d'une station d'épuration autonome, mobilise l'ensemble du potentiel d'extension du site industriel.

L'entreprise EBM est quant à elle implantée dans la zone d'activités de Belleville de St Pierre Montlimart depuis 2012 et nécessite une extension sur 1,00 ha actuellement classés en 2AUy.

Les conditions proposées pour l'ouverture de ces deux zones n'appellent pas de remarque particulière.

2- a. Projet de requalification urbaine coeur de bourg St Pierre Montlimart

Consécutivement à l'évolution des besoins en équipements publics et à l'avancement des études, le projet propose d'adapter le périmètre de l'OAP correspondant à l'opération de requalification urbaine avec une réduction de moitié du programme de logements ramené à 35 nouveaux logements dont 20 sociaux.

Les logements manquants sont reportés sur le quartier voisin du « Petit Montrevault » au travers d'une nouvelle opération de restructuration urbaine traduite dans une OAP (cf 2-b).

La proposition de report de l'échéance de réalisation des 30 logements sociaux à moyen/long terme (court terme auparavant) devra également s'inscrire en cohérence avec les prescriptions du plan local de l'habitat (PLH Mauges communauté en cours d'approbation) avec lequel le PLU doit être compatible.

La tranche ferme n°4 de l'opération de renouvellement urbain (ilot Baron) prévoit un lot à bâtir à dominante habitat d'un peu plus de 2000 m² partiellement touché par l'aléa moyen de tassement, de même que la tranche optionnelle D et la tranche optionnelle A d'espace public à dominante végétale qui comprend 2 îlots à bâtir (habitat privé).

Dans un souci de clarté, le dossier devra être complété d'une cartographie des risques miniers adaptée à l'échelle du site, en dissociant le risque d'effondrement localisé de celui de tassement (données téléchargeables sur SIGLOIRE https://carto.sigloire.fr/1/r_mines_apres_mine_r52.map).

J'émet un avis favorable sous réserve que le règlement de zone mentionne que sur les secteurs repérés aux documents graphiques, le pétitionnaire devra démontrer qu'il a pris en compte l'existence d'un risque d'effondrement au niveau du sol et du sous-sol, et qu'il a pris toute mesure constructive adaptée au risque » (article V du règlement « dispositions relatives à la prise en compte du risque effondrement-cavités » et article Ua2 – cf avis de l'Etat du 27/09/2016 sur l'arrêt de projet du PLU).

2- b. Projet de requalification urbaine bourg de St Pierre Montlimart « le Petit Montrevault »

Le secteur Uyb de 0,77 ha proposé en Ua se situe à l'interface du quartier ancien du Petit Montrevault et une zone de proximité occupée pour l'essentiel par le groupe ERAM. Il est actuellement occupé par une menuiserie désaffectée en cours de démantèlement et de dépollution.

Si, conformément au PADD, la nouvelle vocation d'habitat donnée à ce secteur ne remet pas en cause la pérennité de la zone d'activités, la question des nuisances potentielles inhérentes à la proximité des bâtiments d'ERAM mérite d'être explicitée.

J'émet un avis favorable sous réserve que l'OAP soit complétée en conséquence afin de garantir toutes mesures efficaces et pérennes à la protection des 42 nouveaux logements projetés en fonction des nuisances identifiées.

3- Autres modifications

Extension secteur Uyc (menuiseries Gaudin) dans le bourg du Puiset-Doré

La partition Uyc/Ub du site de la menuiserie pose question, les deux parcelles n° 1057 et 1136 accueillant indifféremment les bâtiments d'activité et la maison d'habitation distante d'une dizaine de mètres avec un traitement goudronné des sols exempt de toute séparation physique. Il conviendra que le dossier puisse mieux démontrer l'absence d'aggravation des nuisances liée à la modification de zonage vis à vis de l'habitation existante (préservation des abords, ...).

Changement de destination en habitation ou gîtes de la grange du Moulin de Billon située pour parties en zone N et Ni (zone inondable de l'atlas)

Les modifications présentées dans la notice de présentation ne figurent pas dans les pièces modifiées (extrait de plan de zonage correspondant, règlement écrit, pièce 6.6 descriptive des changements de destination).

L'usage potentiel de cette ancienne grange en gîtes justifie une identification spécifique du bâtiment aux documents graphiques (couleur différente des autres changements de destination par exemple) et fixer un nombre limité de gîtes conformément à la première disposition du plan de gestion du risque d'inondation du bassin Loire-Bretagne à savoir : pas d'accroissement notable des capacités d'accueil de populations en zone inondable.

Rectifications du règlement

L'erreur dans l'article 2 de la zone Ue justifiant la correction proposée est aussi présente en zones Ub et Uy. La rectification de l'article N2 clarifiant l'autorisation des annexes des habitations en zone naturelle est conforme aux modalités validées par la CDPENAF du 09/09/2016 et aux dispositions de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme.

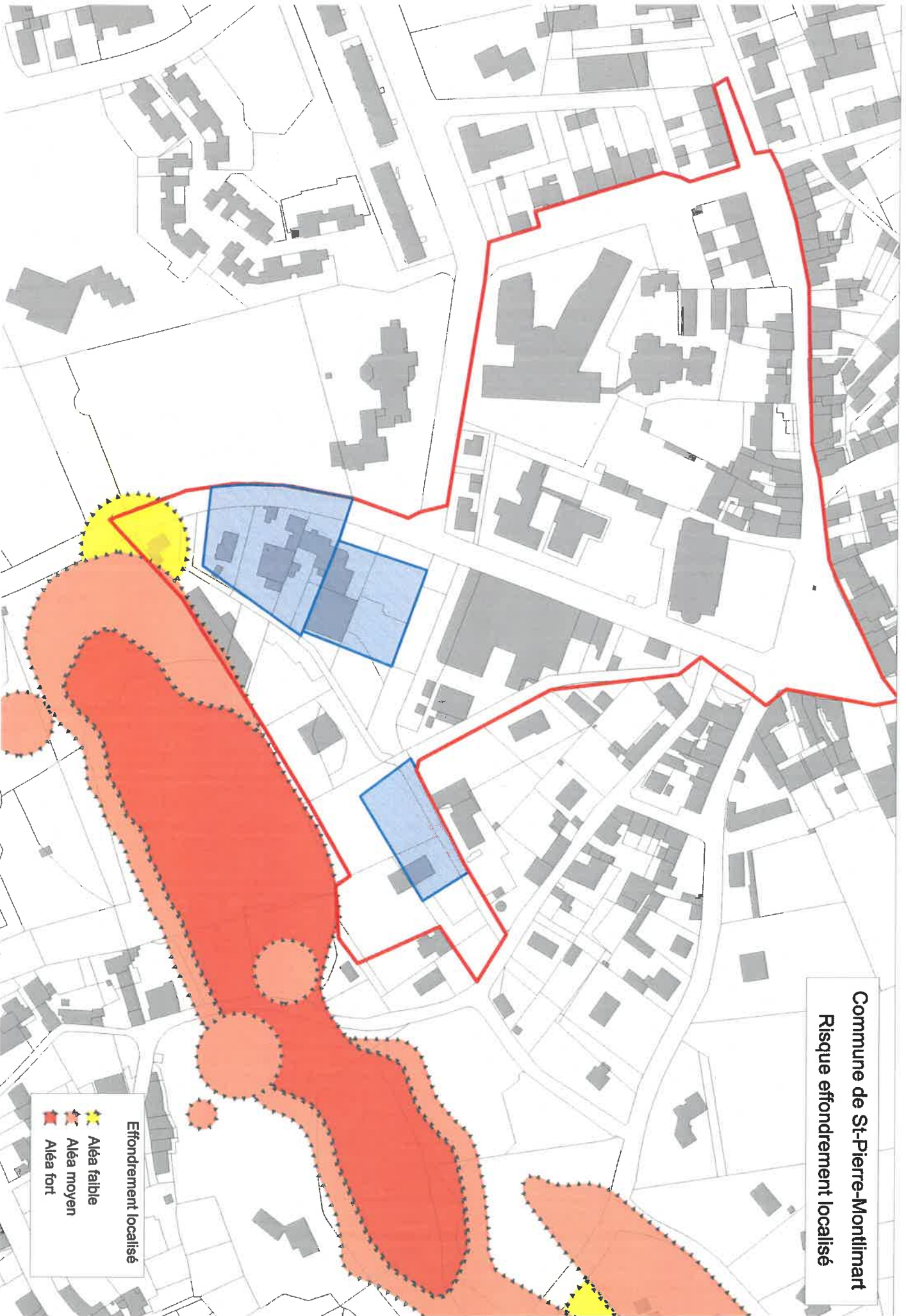
J'émet un avis favorable sur ces trois derniers points sous réserve des observations mentionnées.

Les autres éléments de la modification n'appellent pas de remarques particulières de ma part.

Pour le Préfet et par délégation,
le chef du service urbanisme, aménagement et risques

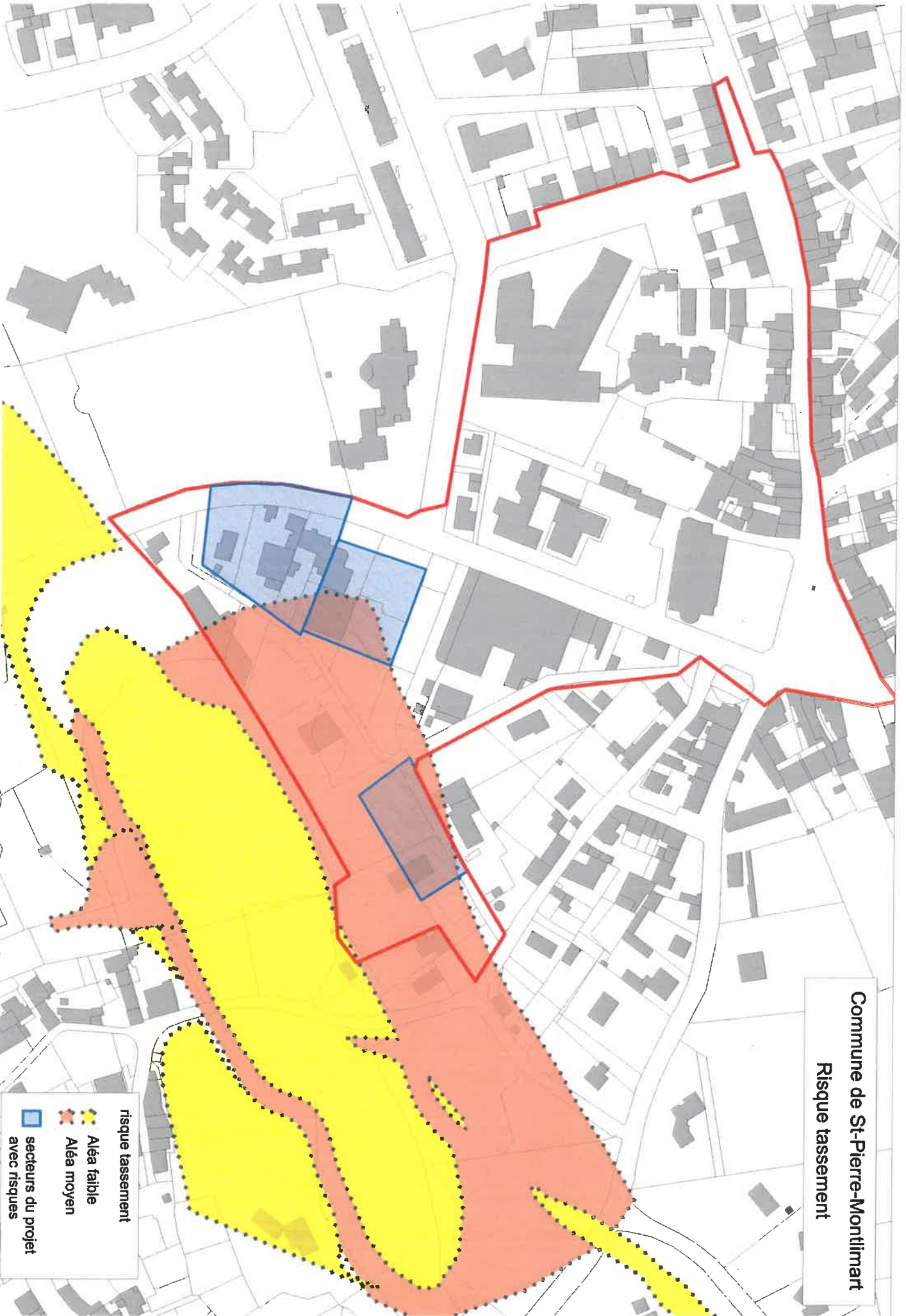

François BLINEAU

Commune de St-Pierre-Montlimart
Risque effondrement localisé



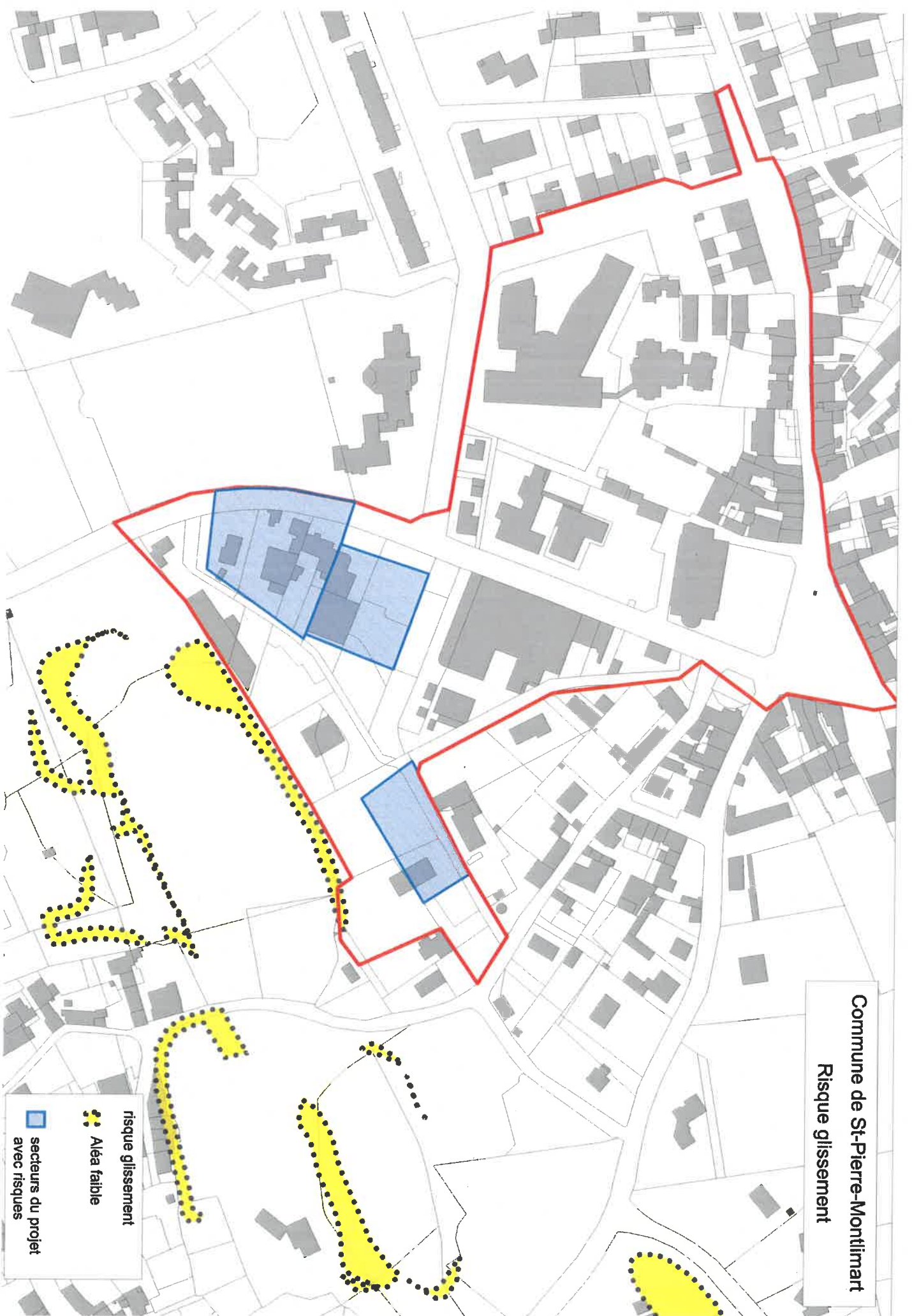
- Effondrement localisé**
- ★ Aléa faible
 - ★ Aléa moyen
 - ★ Aléa fort

Commune de St-Pierre-Montlimart
Risque tassement



- risque tassement**
- Aléa faible
 - Aléa moyen
 - secteurs du projet avec risques

Commune de St-Pierre-Montlimart
Risque glissement



- risque glissement
- Aléa faible
- secteurs du projet avec risques

