Commune de LOUÉ
Révision allégée du PLU

Compte-rendu de réunion d'examen conjoint

Date : 24 octobre 2018 **Heure** : 14h30

Présents :

Groupe de travail : MM. CROYEAU, BIZERAY, LESAGE et PLANTAIS, Mmes PAINEAU et COUILLARD.

Autres : M. TASSIN et Mme ALKOUCH (DDT 72), Mme PELLIER (Chambre d'Agriculture 72), M. HERBINOT (SCoT du Pays de la Vallée de la Sarthe), M. ROGUET (Maire de Mareil-en-Champagne), M. VALLÉE (Maire de Tassillé), M. DURAND (L'ATELIER D'YS).

I. Le projet de réhabilitation intégrale du site du CAVOL

Le projet se situe dans la zone d'activités des Cures, à proximité immédiate de la RD 31.

Les objectifs du CAVOL sont les suivants :

- Reconstruction d'un nouvel outil pour faire face à l'évolution de la demande et du marché (particulièrement dans la découpe de volailles).
- Développer le commerce à l'export.
- Réduire les travaux difficiles par des aménagements spécialisés et modernes (aide à la manutention, automatisation, robot).
- Remise à niveau des installations énergétiques (froid et production eau chaude) et démarche pour certification ISO 50001.
- Consolider cette filière "poulet fermier".
- Attente forte des consommateurs sur des produits Labels, respectueux de l'environnement et du bien- être animal.
- Développement du marché Bio surtout en découpe.
- Développement de nouvelles gammes de produits certifiés.

Le projet s'inscrit sur un milieu anthropisé (zone d'activités), où aucune flore remarquable ni habitat naturel n'ont été observés. L'extension de la zone 1AUi envisagée concerne un espace agricole cultivé.

La modification consiste à transposer une partie de la zone 1AUi actuelle (0,7 ha) vers un autre secteur.

Les OAP doivent aussi être modifiées pour prendre en compte le nouveau périmètre de la zone 1AUi.

M. HERBINOT indique qu'il aurait pu être intéressant de prolonger le principe de plantation d'un filtre végétal sur toute la limite nord de la zone 1AUi. Mme PELLIER ajoute qu'a minima, ce principe de plantation pourrait être inscrit sur la limite ouest du site, vis-à-vis des habitations de la rue Rémy Lambert. Le groupe de travail indique qu'une haie existe déjà au fond des jardins des habitations de la rue Rémy Lambert.

II. Le développement des activités commerciales de la maison Ricordeau

Le projet se situe en cœur de bourg, sur la rive gauche de la Vègre.

Les objectifs de la maison Ricordeau sont les suivants :

- Valoriser cette partie du parc jusqu'alors inexploitée.
- Proposer une offre d'hébergement différente de la chambre d'hôtel classique.
- Attirer une clientèle familiale.
- Susciter des moyens séjours (3 à 5 nuits) dans la région.
- Répondre à une demande de places de parking sécurisées au sein de l'établissement.

Le projet s'inscrit sur une parcelle située au bord de la Vègre, où aucune flore remarquable ni habitat naturel n'ont été observés. Néanmoins, en raison de sa position en bordure de Vègre, ce site offre des conditions favorables à l'accueil de la faune.

La modification consiste à créer une zone Nl (naturelle de loisirs) de 0,2 ha au sein de la zone N (naturelle) existante sur le secteur.

Il s'agit aussi de modifier les éléments suivants du règlement littéral :

- la définition des habitations légères de loisirs dans les dispositions générales du règlement.
- l'entête du règlement de la zone Nl du PLU.
- l'article 2 de la zone Nl du PLU afin d'autoriser explicitement les habitations légères de loisirs.

M. TASSIN indique que le secteur concerné est en partie situé en zone inondable identifiée dans le PPRI de la Vègre. Le règlement graphique du PPRi a classé ce secteur en « zone inondable à préserver de toute urbanisation nouvelle - R2 - aléas faible et moyen des secteurs naturels ».

Ainsi, le règlement du PPRI interdit toute nouvelle construction à usage d'habitation, y compris pour des terrains de campings ou des terrains de loisirs. L'implantation des chalets, telle que prévue dans le plan fourni, n'est donc pas réalisable (cas des 2 chalets en zone inondable).

Ainsi, M. TASSIN émet, au titre de l'État, un avis favorable au projet de révision allégée du PLU de la commune de LOUÉ, assorti de la réserve suivante : la délimitation du STECAL se doit d'être revue pour que ce STECAL n'empiète plus sur le PPRNi de la Vègre.

III. La prise en compte des risques technologiques engendrés par la société ALIFEL

Le 22 mai 2018, la commune de LOUÉ a reçu du Préfet un porter à connaissance « risques technologiques », en application des articles L. 132-1 à L. 132-3 du code de l'urbanisme précisant que l'État a l'obligation de porter à la connaissance des communes les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme.

Celui-ci concerne les risques technologiques engendrés par la société ALIFEL.

Il contient les nouvelles préconisations sur l'urbanisation future autour de l'établissement ALIFEL implanté allée de la Champagne sur la commune de LOUÉ.

Afin de prendre en compte ce porter à connaissance « risques technologiques », il s'agit d'ajouter le plan des zones de surpression du silo béton de l'établissement ALIFEL dans les annexes du PLU et de modifier l'article 2 des zones Ui, 1AU et A du règlement littéral pour y introduire la référence suivante aux risques technologiques engendrés par la société ALIFEL :

Les constructions situées dans les zones de surpression du silo béton de l'établissement ALIFEL (voir cartographie annexée au PLU) devront respecter les dispositions suivantes :

- *pour la zone 1 (exposition à des effets irréversibles) : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre.*
- *pour la zone 2 (exposition à des effets indirects par bris de vitre) : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles, de même que les nouvelles constructions. Néanmoins, les nouvelles constructions doivent être adaptées à l'effet de surpression.*