



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

**Avis conforme
sur le projet de modification n°2
du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Mauges-sur-Loire (49)**

N°MRAe PDL-2024-7809

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 6 avril 2021, du 19 juillet 2023 et du 22 février 2024 du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** la saisine de la MRAe réceptionnée le 17 avril 2024 relative à la modification n°2 du PLU de Mauges-sur-Loire présentée par madame Nadège MOREAU, adjointe au maire en charge de l'urbanisme et de l'habitat, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 23 avril 2024 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 5 juin 2024 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification n°2 du PLU de la commune de Mauges-sur-Loire qui consiste à faire évoluer plusieurs pièces de ce PLU afin de le rendre plus opérationnel et adapté aux évolutions constatées et voulues :

- Créer et modifier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP):
 - élaborer de nouvelles OAP sur des emprises stratégiques de développement de l'habitat au sein des zones urbaines ;
 - actualiser des OAP en fonction d'évolutions de contexte sur certains projets ;
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés ;
- Créer des périmètres ou linéaires de protection du commerce à Montjean-sur-Loire et Saint-Florent-le-Vieil dans une démarche de revitalisation des centres-bourgs ainsi que mettre à jour le périmètre existant à La Pommeraye ;
- Ajouter des bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation agricole pour permettre des changements de destination en zone agricole de façon limitée et préciser les nouvelles destinations autorisées ;
- Modifier le règlement graphique au sein des zones urbaines, pour :
 - favoriser la densification de l'habitat sur certaines emprises ;
 - permettre le développement de l'activité économique sur d'autres emprises ;
 - anticiper les possibilités de renouvellement urbain dans les centres-bourgs par reconversion de zones dont l'activité économique est amenée à cesser ;
 - assurer une cohérence de zonage pour les équipements publics.

- Modifier le règlement écrit pour :
 - mettre en conformité les dispositions avec de nouvelles réglementations qui s'imposent au territoire ;
 - clarifier certaines dispositions sujettes à interprétations ;
 - favoriser la densification au sein des enveloppes urbaines, notamment dans les polarités identifiées au SCoT ;
 - renforcer la protection sur les zones agricoles ;
- Corriger des erreurs matérielles constatées sur le règlement graphique, le liste du patrimoine protégé et les annexes relatives aux eaux pluviales.

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- Mauges-sur-Loire est une commune de 18 083 habitants (INSEE 2020) issue de la fusion des onze communes de l'ancienne communauté de communes du canton de Saint-Florent-le-Vieil, le 15 décembre 2015. Ce territoire rural représente une superficie de plus de 19 300 hectares ;
- Mauges-sur-Loire appartient à la communauté d'agglomération Mauges Communauté et se situe dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Mauges Communauté approuvé le 8 juillet 2013. Le PLU, approuvé le 16 décembre 2019, a fait l'objet d'une première modification approuvée le 19 mai 2022. A l'occasion de son élaboration, le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale sur laquelle l'autorité environnementale a émis un avis le 13 mai 2019¹ ; il n'a été procédé, depuis, à aucune actualisation de l'évaluation environnementale ;
- les périmètres d'inventaire et de protection du territoire communal concernent notamment :
 - trois sites Natura 2000 (ZSC Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et ses annexes, ZPS Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et zones adjacentes, ZICO Vallée de la Loire de Nantes à Monsoreau) ;
 - treize zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) (six ZNIEFF de type 1 et sept ZNIEFF de type 2) ; deux arrêtés de protection de biotope (ABP) ; dix sites d'intérêt géologique ; une zone humide d'importance majeure La Loire entre Maine et Nantes ;
 - quatre sites classés (Parc du château du Bas-Plessis, Domaine de la Baronnerie, Boucles et falaises du cirque de l'Evre à Courossé, Promontoire du Mont-Glonne, rives de la Loire et l'embouchure de l'Evren) et douze monuments historiques ;
- aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation n'est envisagée, aucun impact sur des espaces Natura 2000, zones d'inventaires, continuités écologiques ou zones humides identifiées n'est permis par la modification n°2 du PLU ;
- les évolutions du règlement écrit :
 - en zones agricoles (A) et naturelle (N) semblent de nature à encadrer la réalisation de projets en secteurs naturels, agricoles et forestiers et à limiter leurs incidences potentielles ; la protection des haies et des corridors écologiques est renforcée. Toutefois, deux changements de destination méritent d'être plus argumentés du fait de leur isolement (La Coleraye à Bourgneuf-en-Mauges et La Ménardière à Saint-Laurent-du-Mottay) et du risque de mitage induit dont la limitation constitue un enjeu rappelé dans la charte agriculture et urbanisme du Maine et Loire ;
 - en zones UA et UB, la création des sous-zonages UA_h et UB_h doit favoriser une densification verticale au niveau des trois polarités identifiées à l'échelle de la commune de Mauges-sur-Loire (Montjean-sur-Loire, La Pommeraye et Saint-Florent-le-Vieil). Cette évolution est cohérente avec les politiques publiques visant la réduction de l'étalement urbain et une gestion optimisée de l'espace déjà artificialisé. Toutefois, si d'un point de vue environnemental ce choix est a priori sans incidence, il convient d'en prévoir un encadrement plus circonstancié afin d'accompagner les évolutions sur l'esthétique global et la physionomie communale souvent caractérisée par des typologies de bâti et de matériaux. Par ailleurs, le potentiel de surface de plancher résultant de ce choix de densification verticale et l'apport de population en résultant méritent d'être estimés avec en parallèle leur cohérence avec les capacités de réseaux

1 [Avis de la MRAe 2019-3820 du 13 mai 2019](#)

(notamment assainissement) et de stationnement.

- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
 - les différentes créations d'OAP sont intégralement définies en zone déjà ouvertes à l'urbanisation (zones UA et UB) et visent à optimiser le potentiel d'aménagement de chaque secteur. Toutefois, en parallèle des neuf créations d'OAP (soit environ 9,3 ha), l'opportunité d'une réduction de la surface dédiée aux zones 1AUa (25,72 ha) et des zones 2AUa (17,55 ha) mérite d'être saisie. Pour rappel, la loi climat et résilience du 22 août 2021 impose la définition, dans les documents d'urbanisme et de planification, de trajectoires permettant de mieux préserver les sols et d'atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050. Cet objectif se traduit, au niveau national par une division par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la décennie 2021-2031 par rapport à la décennie 2011-2021 ;
 - la réduction de l'OAP « ancienne entreprise Jolival » à La Pommeraye est motivée par l'identification d'une zone humide, sans néanmoins que cette dernière ne soit reportée sur le règlement graphique.
- les évolutions du règlement graphique ciblent majoritairement des ajustements de zonages en secteurs urbanisés, des évolutions concernant des emplacements réservés et les OAP. La recherche d'uniformisation dans le repérage des cimetières se traduit par une mise sous zonage UE, zonage correspondant aux secteurs dédiés aux équipements publics. Afin de parfaire ce souhait d'harmonisation, le recours au tramage spécifique aux cimetières déjà utilisé par les communes de Le-Mesnil-la-Vallée, Saint-Florent-le-Vieil et Saint-Laurent-de-la-plaine est à privilégier.
- la modification n°2 ne remet pas en cause l'économie générale du PLU et n'induit pas d'incidences notables sur l'environnement ou de risques pour la santé humaine.

Rend l'avis qui suit:

La modification n°2 du plan local d'urbanisme de Mauges-sur-Loire n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Mauges-sur-Loire rendra une décision en ce sens.

La MRAe recommande néanmoins :

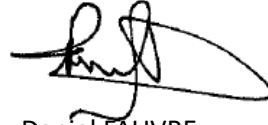
- **de prolonger les densifications actées au travers de la densification verticale et la mise en place d'OAP par une réduction des zones urbanisées (U) non encore mobilisées et à urbaniser (AU) dans un objectif de sobriété foncière visé par la loi climat et résilience ;**
- **d'argumenter le choix des changements de destination de La Coleraye à Bourgneuf-en-Mauges et La Ménardière à Saint-Laurent-du-Mottay en cohérence avec les objectifs de limitation du mitage tels que définis dans la Charte agriculture et urbanisme du Maine-et-Loire ;**
- **de considérer l'opportunité d'une prescription concernant les changements de destination afin qu'un inventaire environnemental soit réalisé avant tout début de travaux de manière à éviter toute atteinte à la biodiversité qu'elle soit commune ou protégée ;**
- **de reporter au règlement graphique les zones humides identifiées afin d'assurer leur protection en conformité avec les exigences du SDAGE Loire Bretagne.**

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 17 juin 2024

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation



Daniel FAUVRE

Voies et délais de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

Où adresser votre recours gracieux :

Monsieur le Président de la MRAe

DREAL Pays de la Loire

SCTE/DEE

5, rue Françoise GIROUD

CS 16326

44 263 NANTES Cedex 2