MISE A DISPOSITION DU DOSSIER
de modification simplifiée n°1 du PLU

MÉMOIRE EN RÉPONSE

de la commune aux avis émis par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) et les Personnes Publiques Associées (PPA)

Contexte

Conformément aux articles R.104-33, deuxième alinéa, à R.104-35 du Code de l'urbanisme, la commune de Mauges-sur-Loire a saisi la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) le 12 août 2025 afin d'obtenir un avis conforme au titre de l'examen au cas par cas sur le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La MRAe a rendu son avis n° PDL 004910 / KK AC PLU le 13 octobre 2025.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme, les Personnes Publiques Associées (PPA) listées ci-dessous ont été notifiées du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de Mauges-sur-Loire :

- Préfecture de Maine-et-Loire
- Direction Départementale des Territoires de Maine-et-Loire
- Région Pays de la Loire
- Département de Maine-et-Loire
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Maine-et-Loire
- Chambre des Métiers de Maine-et-Loire
- Chambre d'Agriculture de Maine-et-Loire
- Mauges Communauté
- Agence Technique Départementale de Beaupréau
- Direction Départementale de la Protection des Populations de Maine-et-Loire
- Agence Régionale de Santé des Pays de la Loire
- Centre Permanent d'Initiative pour l'Environnement Loire-Anjou
- Centre National de la Propriété Forestière
- Syndicat Mixte des Bassins Evre Thau Saint-Denis
- Institut national de l'origine et de la qualité
- Unité départementale d'architecture et du patrimoine de Maine-et-Loire
- Communes limitrophes

7 PPA ont émis un avis sur la modification simplifiée n°1 du PLU de Mauges-sur-Loire :

- Commune de Montrevault-sur-Evre : avis en date du 14/10/2025
- Commune de Chemillé-en-Anjou : avis en date du 15/10/2025
- Département de Maine-et-Loire : avis en date du 16/10/2025
- Chambre d'Agriculture de Maine-et-Loire : avis en date du 21/10/2025
- Commune de Chalonnes-sur-Loire : avis en date du 24/10/2025
- Commune de Vair-sur-Loire : avis en date du 27/10/2025
- Mauges Communauté : avis en date du 04/11/2025

Contenu des avis

1. Avis de la MRAe en date du 13/10/2025

La MRAe a décidé qu'il n'était pas nécessaire de soumettre la procédure à évaluation environnementale. Elle émet trois recommandations.

Rend l'avis qui suit:

Le projet de modification simplifiée n°1 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 contextualiser d'un point de vue environnemental le périmètre retenu pour l'OAP chemin de l'Orchère à Montjean-sur-Loire afin que puissent être pris en compte les éventuels enjeux de biodiversité, de corridors écologiques voire de zones humides à l'occasion de la conception du futur aménagement ;***
- ***de préciser les finalités et les conditions d'extension de la zone d'activités de Le Mesnil-en-Vallée afin de permettre la cohabitation du site avec les zones urbaines voisines ;***
- ***de requestionner la création d'un accès à la parcelle AD20 pour densification par son intégration à l'OAP Les Claveries sur la commune de La Pommeraye.***

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 13 octobre 2025
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation
Signé
Daniel FAUVRE

2. Avis de la commune de Montrevault-sur-Evre en date du 14/10/2025

La commune de Montrevault-sur-Evre a émis un avis favorable.

RE: Projet de modification simplifiée n°1 du PLU

QR Quentin RIOCHET <quentin.riochet@montrevaultsurevre.fr>
À Brousseau Sylvie

Répondre | Répondre à tous | Transférer | ...

mar. 14/10/2025 14:58

En cas de problème lié à l'affichage de ce message, cliquez ici pour l'afficher dans un navigateur web.

Bonjour Sylvie,

Après analyse du dossier, la commune de Montrevault-sur-Evre y émet un avis favorable.

Cordialement.

Quentin RIOCHET
Responsable du service, urbanisme, habitat, foncier
5 rue du Château
Saint-Pierre-Montlimart
49110 MONTREVAULT-SUR-ÈVRE
06.75.00.89.51

Montrevault sur Èvre

3. Avis de la commune de Chemillé-en-Anjou en date du 15/10/2025

La commune de Chemillé-en-Anjou a émis un avis favorable.

Chemillé-en-Anjou

A Chemillé-en-Anjou, le 15 octobre 2025

Reçu le
30 OCT. 2025
Pôle aménagement
MAUGES SUR LOIRE

Monsieur le Maire de Mauges-sur-Loire
Commune de Mauges-sur-Loire
Pôle Aménagement
BP 9 – Montjean-sur-Loire
49570 MAUGES-SUR-LOIRE

Direction de l'Aménagement et des Services Techniques
Tél : 02 41 30 48 28 / mail : urbanisme@chemille-en-anjou.fr
Affaire suivie par Nicolas GRATON
N/Réf. : PC/CG/NG / 2025- 787

Objet : Avis sur la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Mauges-sur-Loire

Monsieur le Maire,

Suite à la notification par mail en date du 1er octobre du dossier de modification simplifiée n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme, je vous informe émettre un avis favorable.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Signé électroniquement par : Pascal Cassin
Date de signature : 22/10/2025
Qualité : Chemille en Anjou - Adjoint à l'Urbanisme

COMMUNE DE CHEMILLÉ-EN-ANJOU
Hôtel de Ville
5 Rue de l'Arzillé – BP 39
Chemillé
49120 CHEMILLÉ-EN-ANJOU
02 41 30 42 42
www.chemille-en-anjou.fr

4. Avis du Département de Maine-et-Loire en date du 16/10/2025

Le Département de Maine-et-Loire a émis un avis favorable.

DÉPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE
anjou

Direction générale adjointe
Transition écologique et équilibres territoriaux

Direction
Ingénierie territoriale et environnement

Service Ingénierie territoriale

Affaire suivie par
Claire Salaün
Tél : 02 41 81 48 79
c.salaun@maine-et-loire.fr

Références
C_2025_CS_S 881

Angers, le 16 OCT. 2025

Monsieur Gilles Piton
Maire de Mauges-sur-Loire
Hôtel de Ville
4 rue de la Loire
49620 Mauges-sur-Loire

MAUGES-SUR-LOIRE
COURRIER ARRIVÉ
LE : 20 OCT. 2025

Objet : Modification simplifiée n°1 du PLU de Mauges-sur-Loire.

Monsieur le Maire, Cher Gilles,

Par courriel en date du 1er octobre 2025, vous sollicitez l'avis du Département sur le projet de modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Mauges-sur-Loire.

J'ai le plaisir de vous faire savoir que les modifications proposées ne remettent pas en cause les intérêts du Département et que j'émets un avis favorable au projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme, tel qu'il m'a été présenté.

La Direction Ingénierie territoriale et environnement se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Florence DABIN
Présidente du Conseil départemental

Toute correspondance doit être adressée
à Mme la Présidente du Conseil départemental de Maine-et-Loire
Département de Maine-et-Loire – CS 94104 - 49941 Angers Cedex 9

maine-et-loire.fr
maine_et_loire | Departement49

5. Avis de la Chambre d'Agriculture de Maine-et-Loire en date du 21/10/2025

La Chambre d'Agriculture de Maine-et-Loire a émis un avis favorable.

CHAMBRE D'AGRICULTURE
PAYS DE LA LOIRE

Monsieur le Maire
MAUGES SUR LOIRE
Place de l'Eglise
BP9 – Montjean-sur-Loire
49570 MAUGES-SUR-LOIRE

Angers, le 21 octobre 2025

Dossier suivi par
Stéphane LEURS
Consultant Pôle Aménagement Urbanisme
02 53 46 63 23
06 26 64 30 36
Stephane.leurs@pl.chambagri.fr

Réf : SLCO25101/DD

Objet : Projet modification simplifiée n°1 du PLU

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis pour avis, le 1er octobre, le projet cité en objet et nous vous en remercions.

L'analyse du dossier transmis n'appelle pas d'observations particulières de notre part.

Par conséquent, nous émettons un **avis favorable** à ce projet.

Nous vous prions de croire, Monsieur Le Maire, en l'expression de nos sentiments distingués.

CHAMBRE D'AGRICULTURE
DE REGION PAYS DE LA LOIRE
9 rue André-Brouard
CS 70510
49105 ANGERS CEDEX 2
SIRET : 130 031 487 00015
Tél. 02 41 18 60 00

Denis LAIZÉ
Président

Chambre d'agriculture
Maine-et-Loire
14 avenue Jean-Joxé
CS 80646
49006 ANGERS
Tél. 02 41 96 75 00
accueil-angers@pl.chambagri.fr

pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr
pays-de-la-loire.services-proagri.fr
efea-formation.fr
terralto-pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr

6. Avis de la commune de Chalonnes-sur-Loire en date du 24/10/2025

La commune de Chalonnes-sur-Loire n'a pas de remarque particulière à formuler.

CHALONNES
SUR-LOIRE

Le Maire de Chalonnes sur Loire,

à

MAIRIE DE MAUGES-SUR-LOIRE
MONSIEUR GILLES PITON
4 RUE DE LA LOIRE
LA POMMERAYE
49620 MAUGES-SUR-LOIRE

Chalonnes-sur-Loire, le 24.10.25,

N/REF : AC / AL
Dossier suivi par le service Urbanisme, Habitat et Affaires foncières
Tel : 02.41.74.15.90 / Mail : urbanisme@chalonnes-sur-loire.fr
OBJET : projet modification PLU - sollicitation avis commune limitrophe

Monsieur le Maire,

Par mail en date du 1er octobre 2025, vous informez la commune de Chalonnes-sur-Loire du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Mauges-sur-Loire, et le lui soumettez pour avis en tant que commune limitrophe.

J'ai pris connaissance de ce dossier, qui apporte diverses modifications au règlement écrit, règlement graphique et OAP, permettant globalement de corriger plusieurs incohérences / erreurs matérielles, et de mettre à jour un certain nombre de données (emplacements réservés, changements de destination, sites en projet…), sans que cela ne remette en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

A cette lecture, je vous informe que je n'ai pas de remarque particulière à formuler.

Nous serons probablement amenés à nous inspirer de certaines de ces règles dans le cadre de la révision générale de notre propre PLU, sur certains sujets auxquels nous sommes également confrontés (nombre de places de vélos requises, règle favorisant la densification…).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Maire absent,
La Deuxième Adjointe,
BETTY LIMOUSIN

MAIRIE DE CHALONNES-S/-LOIRE (M.-&-L.)

7. Avis de la commune de Vair-sur-Loire en date du 27/10/2025

La commune de Chemillé-en-Anjou n'a pas d'observations particulières à formuler.

VAIR SUR LOIRE

Amélie CORNILLEAU
Maire de Vair sur Loire
A
MAIRIE de MAUGES SUR LOIRE
Pôle Aménagement
Place de l'Eglise – BP 9
Montjean-sur-Loire
49570 – MAUGES SUR LOIRE

REF : AC/ML – U047/2025
OBJET : Modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de Mauges sur Loire

VAIR-SUR-LOIRE, le 27 octobre 2025

Monsieur le Maire,

Nous avons reçu, par mail, le 01/10/2025, le projet de modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mauges sur Loire.

Nous vous informons que nous n'avons pas d'observations particulières sur ce projet.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Maire,
Amélie CORNILLEAU

COMMUNE DE VAIR-SUR-LOIRE (LOIRE-ATLANTIQUE)

Mairie de Vair sur Loire
4 rue de la Boule d'or
Saint-Herblon - 44150 Vair Sur Loire
T 02.40.98.02.23 - Email : mairie@vairsurloire.fr
www.vairsurloire.fr

8. Avis de Mauges Communauté en date du 04/11/2025

Mauges Communauté émet un avis favorable avec remarques.

MAUGES COMMUNAUTE

A l'attention de Monsieur le Maire,
Hôtel de Ville de Mauges-sur-Loire
4 rue de la Loire
La Pommeraye
49620 Mauges-sur-Loire

Beaupréau-en-Mauges
Le 4 novembre 2025

Affaire suivie par : Aurélie BOULIC

Objet : Avis Personnes Publiques Associées – Modification simplifiée n°1 du PLU

Monsieur le Maire,

Par courriel en date du 1er octobre 2025, la Communauté d'Agglomération « Mauges Communauté » a été sollicitée au titre des Personnes Publiques Associées (PPA), dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Mauges-sur-Loire.

Conformément à la procédure annoncée, une réponse devait être communiquée avant le 1er novembre 2025. Dès lors, je vous invite à prendre en compte le tableau annexé au présent courrier au titre de notre avis PPA.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Monsieur Hervé Martin
Vice-Président à l'Aménagement

1 rue Robert Schuman – La Loge – CS 60111 – Beaupréau – 49602 Beaupréau-en-Mauges Cedex
T 02 41 71 77 10 – contact@maugescommunaute.fr – www.maugescommunaute.fr

Services	Date de réception	Date de consultation	Date limite	Avis	Recommandations
Service ADS	01/10/2025	02/10/2025	24/10/2025	**Favorable**	➢ <u>Concernant la notice</u> A la page 9 – rédaction de l'implantation en zone UA : Une dérogation à la règle est permise pour les annexes et les constructions en second rideau. La dérogation vaut pour les annexes en premier et second rideau ? A la page 25 – OAP chemin de l'Orchère : La densité affichée est de 15 logements par hectare. La densité minimale attendue sur la commune déléguée de Montjean-sur-Loire est de 20 logements par hectare. Une alerte est donc émise sur ce point. A la page 30 – OAP chemin de l'Orchère : Premier paragraphe, 6ème ligne, corriger la mention « seront réalisés au sein de l'enveloppe ». A la page 32 – OAP centre bourg Nord : La suppression de la mention relative à l'architecture du site (bâti industriel) semble dommageable. L'identité des Mauges via la conservation d'une partie de ce patrimoine industriel (ou à défaut de l'esprit architectural) est recherchée et encouragée par le SCOT. ➢ <u>Règlement écrit zone Ua/Ub</u> Il est prévu une « *règle alternative* », concernant l'implantation des constructions pour pouvoir déroger à la règle générale pour des parcelles ayant des limites biaises : « *Dans la situation de parcelles ayant des limites biaises, il peut être dérogé aux règles d'alignement énoncées ci-dessus* ».
					Cette rédaction doit faire référence, à la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (notion d'alignement), mais qu'entend-on par « limite biaise » : alignement en courbe, … ? ➢ <u>Règlement écrit zone UEa</u> Nouvelle rédaction : « *En secteur UEa sont également autorisées :* *- les constructions et installations liées à la réalisation de structures d'hébergement destinées à l'accueil de publics spécifiques, incluant notamment les personnes âgées, les personnes en situation de handicap, les jeunes ou l'hébergement en lien avec les équipements cultuels,* *- la création de logements dans les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU* ». Le second alinéa permet la création de logements dans le bâti existant : s'agit-il de logements de même type qu'au premier alinéa ou de n'importe quel type de logements ? ➢ <u>OAP Centre Bourg Nord (Ancienne usine Corine)</u> Il est évoqué dans les principes de l'OAP le maintien du mur de l'ancienne usine. Le plan graphique de l'OAP ne semble pas matérialiser le « *linéaire* » à « *conserver* ».
Service Habitat	01/10/2025	02/10/2025	24/10/2025	**-**	-
Service MOBILITE	01/10/2025	02/10/2025	24/10/2025	**-**	-

Service SCOT	01/10/2025	02/10/2025	24/10/2025	**Favorable**	L'OAP de l'Orchère présente une densité inférieure à celle recommandée par le SCoT en vigueur (20 logements/ha minimum et 25 recommandés) mais compensée par la réalisation d'une OAP plus dense sur la commune (25 logements/ha) et expliquée par le contexte qui est celui de la densification d'un hameau existant + secteur non desservi par l'assainissement collectif et secteur MH. OAP du centre-bourg : le SCoT en cours de révision met l'accent sur la valorisation des patrimoines. Conserver la mention à l'architecture industrielle existante aurait été intéressante pour rappeler les « industries à la campagne » sur un programme d'habitat.
Service SIG	01/10/2025	02/10/2025	24/10/2025	**-**	-
Service DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	01/10/2025	02/10/2025	24/10/2025	**Favorable**	RAS
Service MISSION AGRICOLE	01/10/2025	02/10/2025	24/10/2025	-	-
Service GRAND CYCLE DE L'EAU	01/10/2025	02/10/2025	24/10/2025	**Favorable avec remarques**	Remarque : Avis favorable dès lors que les évolutions des OAP (créations ou modifications) font l'objet d'une étude appréciant l'impact sur les équipements publics eau et assainissement (capacité, desserte).
MAUGES COMMUNAUTE	Mauges Communauté émet un **avis favorable avec remarques sur le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Mauges-sur-Loire.**				

	Remarque n°1 : Le Scot en cours de révision met l'accent sur la valorisation des patrimoines. La mention à l'architecture industrielle existante au sein de l'OAP du centre-bourg était intéressante. Elle permettait de valoriser le concept « d'industrie à la campagne » par l'intermédiaire d'un programme d'habitat. **Remarque n°2 :** Une vigilance sera nécessaire quant aux évolutions des OAP. Le service Grand Cycle de l'Eau recommande la réalisation d'une étude appréciant l'impact des évolutions envisagées sur les équipements publics d'eau et d'assainissement (capacité – desserte).

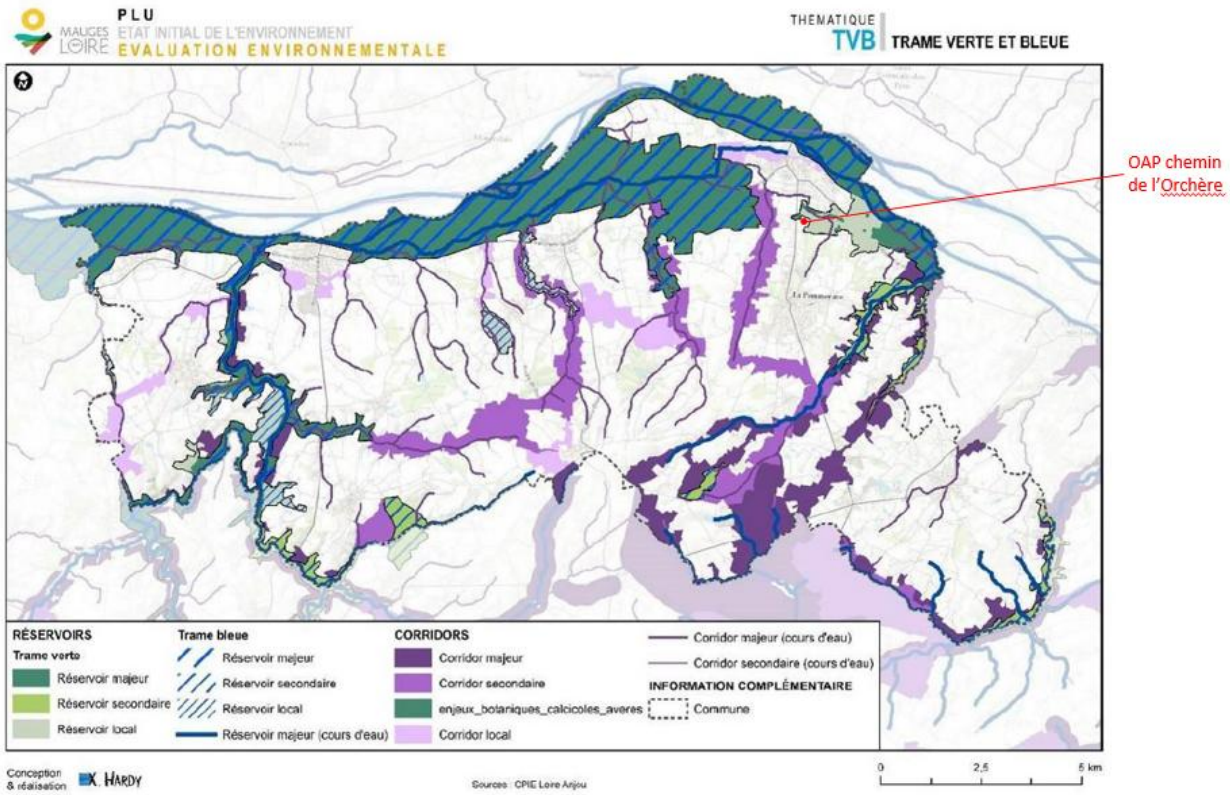
Réponse aux avis

1. Réponse à l'avis de la MRAe

- ***de contextualiser d'un point de vue environnemental le périmètre retenu pour l'OAP chemin de l'Orchère à Montjean-sur-Loire afin que puissent être pris en compte les éventuels enjeux de biodiversité, de corridors écologiques voire de zones humides à l'occasion de la conception du futur aménagement ;***

L'OAP Chemin de l'Orchère nouvellement créée est à proximité de la vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes (ZSC, ZPS), des Pelouses calcaires du Tertre (ZNIEFF de type II) et de la Vallée de la Loire de Nantes au Bec de Vendée (ZNIEFF de type II). Cependant, l'OAP est située dans l'enveloppe urbaine et n'augmente pas le risque de nuisance sur ces zones (cf. carte de localisation des modifications par rapport aux Zones Naturelles d'Intérêt Reconnues (ZNIR), p.55 de la notice de présentation de la procédure). De plus, l'OAP nouvellement créée prévoit de conserver les haies existantes et de conforter la frange urbaine et la continuité végétale arbustive et arborée du site, ce qui évite de créer des incidences.

Ce constat est confirmé par la carte de Trame Verte et Bleue (TVB) du PLU en vigueur (cf. p. 260 du rapport de présentation). L'OAP Chemin de l'Orchère est située en dehors des éléments constitutifs de la TVB.



Réservoirs et corridors de la trame verte et bleue sur le territoire communal

- ***de préciser les finalités et les conditions d'extension de la zone d'activités de Le Mesnil-en-Vallée afin de permettre la cohabitation du site avec les zones urbaines voisines ;***

Le projet consiste en l'extension du garage existant, sans création de nouvelles activités ni nuisances supplémentaires. Le terrain situé au nord étant un parking communal, aucun impact particulier n'est à prévoir de ce côté.

- ***de requestionner la création d'un accès à la parcelle AD20 pour densification par son intégration à l'OAP Les Claveries sur la commune de La Pommeraye.***

La maison projetée au fond de la parcelle AD20 sera construite par l'exploitante agricole de la grande parcelle située juste au nord. A ce titre, la possibilité d'y permettre une construction est de nature à conserver cette parcelle agricole. L'accès existant, suffisant pour une seule habitation, n'a pas besoin d'être élargi. La haie, protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sera conservée. À noter que sa localisation réelle diffère légèrement du plan de zonage : elle se situe en bordure ouest du chemin, et non sur celui-ci. Enfin, la création d'un accès commun avec l'exploitation apparaît plus pertinente que d'attendre le développement du quartier des Claveries (2e tranche), inadapté aux besoins immédiats de l'exploitante.

2. Réponse aux avis des PPA

Avis de Mauges Communauté en date du 04/11/2025

- Concernant la notice

A la page 9 – rédaction de l'implantation en zone UA : Une dérogation à la règle est permise pour les annexes et les constructions en second rideau. La dérogation vaut pour les annexes en premier et second rideau ?

Oui, la dérogation vaut aussi pour les annexes en premier rideau. La formulation sera revue après l'enquête publique pour être plus claire sur ce point.

A la page 25 – OAP chemin de l'Orchère : La densité affichée est de 15 logements par hectare. La densité minimale attendue sur la commune déléguée de Montjean-sur-Loire est de 20 logements par hectare. Une alerte est donc émise sur ce point.

L'OAP de l'Orchère présente une densité inférieure à celle recommandée par le SCoT en vigueur (20 logements/ha minimum et 25 recommandés) mais compensée par la réalisation d'une OAP plus dense sur la commune (25 logements/ha) et expliquée par le contexte qui est celui de la densification d'un hameau existant + secteur non desservi par l'assainissement collectif et secteur MH.

Comme expliqué dans la notice de présentation de la procédure (p.25) et comme précisé ci-dessus par le service SCoT de Mauges Communauté, la densité de 15 logements par hectare appliquée sur l'OAP Chemin de l'Orchère s'explique par le contexte du secteur qui est celui de la densification d'un hameau existant non desservi par l'assainissement collectif et situé au sein d'un périmètre de protection de Monument Historique. Cette densité moindre est compensée par une densité de 25 logements par hectare au sein de l'OAP rue Nationale.

A la page 30 – OAP chemin de l'Orchère : Premier paragraphe, 6ème ligne, corriger la mention « seront réalisés au sein de l'enveloppe ».

Cette erreur de frappe (il manque le « d » de « de ») sera corrigée après l'enquête publique.

A la page 32 – OAP centre bourg Nord : La suppression de la mention relative à l'architecture du site (bâti industriel) semble dommageable. L'identité des Mauges via la conservation d'une partie de ce patrimoine industriel (ou à défaut de l'esprit architectural) est recherchée et encouragée par le SCOT.

OAP du centre-bourg : le SCoT en cours de révision met l'accent sur la valorisation des patrimoines. Conserver la mention à l'architecture industrielle existante aurait été intéressante pour rappeler les « industries à la campagne » sur un programme d'habitat.

Remarque n°1 : Le Scot en cours de révision met l'accent sur la valorisation des patrimoines. La mention à l'architecture industrielle existante au sein de l'OAP du centre-bourg était intéressante. Elle permettait de valoriser le concept « d'industrie à la campagne » par l'intermédiaire d'un programme d'habitat.

Cette remarque sera analysée par la commune après l'enquête publique.

- <u>Règlement écrit zone Ua/Ub</u>

Il est prévu une « *règle alternative* », concernant l'implantation des constructions pour pouvoir déroger à la règle générale pour des parcelles ayant des limites biaises : « *Dans la situation de parcelles ayant des limites biaises, il peut être dérogé aux règles d'alignement énoncées ci-dessus* ».

Cette rédaction doit faire référence, à la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (notion d'alignement), mais qu'entend-on par « limite biaise » : alignement en courbe, ... ?

La commune prend note de cette remarque et reviendra vers le service ADS de Mauges Communauté après l'enquête publique afin de convenir ensemble d'une meilleure rédaction.

- <u>Règlement écrit zone UEa</u>

Nouvelle rédaction :
« *En secteur UEa sont également autorisées :*
- les constructions et installations liées à la réalisation de structures d'hébergement destinées à l'accueil de publics spécifiques, incluant notamment les personnes âgées, les personnes en situation de handicap, les jeunes ou l'hébergement en lien avec les équipements cultuels,
- la création de logements dans les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ».

Le second alinéa permet la création de logements dans le bâti existant : s'agit-il de logements de même type qu'au premier alinéa ou de n'importe quel type de logements ?

La commune prend note de cette remarque et, en concertation avec le service ADS de Mauges Communauté, elle réinterrogera la formulation de ce point de règlement après l'enquête publique.

- OAP Centre Bourg Nord (Ancienne usine Corine)

Il est évoqué dans les principes de l'OAP le maintien du mur de l'ancienne usine. Le plan graphique de l'OAP ne semble pas matérialiser le « *linéaire* » à « *conserver* ».

Le maintien du mur de l'ancienne usine sera matérialisé au plan graphique de l'OAP après l'enquête publique.

Remarque : Avis favorable dès lors que les évolutions des OAP (créations ou modifications) font l'objet d'une étude appréciant l'impact sur les équipements publics eau et assainissement (capacité, desserte).

Remarque n°2 : Une vigilance sera nécessaire quant aux évolutions des OAP. Le service Grand Cycle de l'Eau recommande la réalisation d'une étude appréciant l'impact des évolutions envisagées sur les équipements publics d'eau et d'assainissement (capacité – desserte).

Il faut peut-être préciser qu'il n'y a pas d'évolutions du potentiel de constructions donc pas d'impact supplémentaire par rapport au PLU en vigueur.

La création de l'OAP Chemin de l'Orchère et la modification des autres OAP n'entrainent pas d'évolutions du potentiel de constructions donc elles n'ont pas d'impact supplémentaire par rapport au PLU en vigueur. En outre, les projets devront se conformer aux dispositions du règlement écrit en la matière, lesquelles ne sont pas modifiées. Ils seront élaborés conformément à la capacité des réseaux existants.

Les avis des autres Personnes Publiques Associées, tous favorables sans remarque, n'amènent pas de réponse de la commune.