



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis conforme
sur le projet de modification simplifiée n°1
du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Mauges-sur-Loire (49)

N° PDL 004910 / KK AC PLU

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 réception initiale en date du 12 août 2025 de la demande d'avis conforme relative au projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mauges-sur-Loire présentée par monsieur Gilles PITON, maire de la commune, 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 12 août 2025 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 13 octobre 2025 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification simplifiée n°1 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 une nouvelle OAP sur une emprise stratégique de développement de l'habitat au sein des zones urbaines ;
 - modifier des OAP en fonction d'évolutions de contexte sur certains projets ;
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés
- 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 ;
 - adapter les règles applicables sur des secteurs d'équipements spécifiques de manière à favoriser une mixité des destinations sans remettre en cause leur usage principal à vocation d'équipement ;
- Modifier le règlement écrit pour :
 - favoriser la densification au sein des enveloppes urbaines par la précision des règles applicables sur des situations spécifiques;
 - adapter les règles applicables au stationnement pour certains types d'hébergements spécifiques ;
 - adapter les règles applicables sur des secteurs d'équipements spécifiques de manière à favoriser une mixité des destinations, sans pour autant remettre en cause leur usage principal à vocation d'équipement ;

- Corriger des erreurs matérielles constatées sur les règlements graphique et écrit et sur les fiches descriptives de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

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 issue de la fusion de dix communes. Ce territoire rural compte 18 514 habitants (INSEE 2022) sur une surface de près de 192 km², situé au nord des Mauges et en rive sud de la Loire ; le présent projet concerne six communes¹ ;
- Mauges-sur-Loire appartient à la communauté d'agglomération Mauges Communauté, se situe dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (Scot) de Mauges Communauté approuvé le 8 juillet 2013 ; le PLU communal, approuvé le 16 décembre 2019 a fait l'objet d'une évaluation environnementale sur laquelle l'autorité environnementale a émis un avis le 13 mai 2019² ; 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 ; deux espaces naturels sensibles ;
 - un site patrimonial remarquable sur le territoire de la commune déléguée de Saint-Florent-le-Vieil ;
 - trois sites classés (Parc du château du Bas-Plessis, Boucles et falaises du cirque de l'Evre à Courossé, Promontoire du Mont-Glonne, rives de la Loire et l'embouchure de l'Evren) ; 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 simplifiée n°1 du PLU ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
 - la création et les évolutions d'OAP sont intégralement envisagées en zone déjà ouvertes à l'urbanisation ou à urbaniser.

La création de l'OAP *Chemin de l'Orchère à Montjean-sur-Loire*, en zone UB, prévoit l'optimisation du foncier non bâti de ce secteur sans toutefois pouvoir atteindre l'objectif de vingt logements à l'hectare préconisés par le Scot du fait de l'absence de desserte du secteur par le réseau d'assainissement collectif. Compte tenu de cette contrainte mais également des enjeux de préservation des haies existantes et d'inscription du projet au sein du périmètre de protection d'un monument historique (ancien site chauxfournier de Pincourt), une contextualisation du site couvert par l'OAP, notamment avec l'appui d'inventaires ou d'études thématiques conduits, contribueraient à démontrer la pertinence des choix d'urbanisation de cette partie du hameau.

Les évolutions d'OAP portent sur :

 - *Le Marillais / OAP de la Blardière* : la suppression d'un accès par retrait d'une parcelle du périmètre de l'OAP et l'ajout de mixité sociale par la réalisation de trois logements locatifs sociaux sur les dix-sept prévus ;
 - *La-Chapelle-Saint-Florent / OAP Centre-bourg nord* (ancienne usine Corine) : la limitation des conditions d'accès et l'ajustement des attentes architecturales ;
- les évolutions du règlement graphique ciblent majoritairement des ajustements de zonages en secteurs urbanisés, des évolutions concernant des emplacements réservés (une suppression et une création) et les OAP. Toutefois, quelques précisions méritent d'être apportées concernant les évolutions suivantes :

¹ Le Marillais, Le Mesnil en Vallée, Montjean-sur-Loire, La Pommeraye, Saint-Florent-le-vieil et Saint-Laurent-de-la-Plaine.

² [Avis de la MRAe 2019-3820 du 13 mai 2019](#)

- *Le Mesnil-en-Vallée* : du fait des nuisances qu'elles peuvent générer et des changements d'équilibres entre zones d'habitat et d'activités induits par des évolutions successives, les extensions de zones d'activités doivent être particulièrement explicites quant à leurs finalités. En l'espèce, le développement des activités d'un garage automobile peut entraîner des nuisances pour le voisinage et requérir des installations ou dispositifs spécifiques afin d'éviter tout risque environnemental ;
- *La Pommeraye* : l'évolution de zonage envisagée (1AUa en UBh) porte sur 600 m² de la parcelle AD18 afin de permettre la création d'un accès à la parcelle AD20 en vue d'un projet de densification. L'analyse de la faisabilité de cet accès dans le respect des enjeux environnementaux reconnus par le PLU (protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme) apparaît nécessaire afin de ne pas remettre en cause la protection durable de la haie existante. En l'absence d'un projet clairement identifié de densification du fond de la parcelle AD20, l'évolution proposée ne démontre pas que cette préservation est assurée. A noter que le projet de densification pourrait utilement être intégré à l'OAP Les Claveries existant sur les parcelles voisines afin de mettre en œuvre des conditions d'accès coordonnées ;
- les évolutions du règlement écrit permettent :
 - des adaptations mineures de certains points du règlement des zones urbaines ;
 - la création d'un secteur UEc dédié à l'implantation d'équipements sportifs majeurs ;
- les modifications apportées aux changements de destination portent sur des sites déjà identifiés et n'induisent pas de nouvelles incidences environnementales ;
- la modification simplifiée n°1 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:

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 questionner 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

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 :

A partir de votre portail pétitionnaire accessible via la plateforme :

<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr>