



Le 4 novembre 2025

Mauges sur Loire – Pôle Aménagement
Place de l'Eglise
BP 9 – Montjean-sur-Loire
49570 Mauges-sur-Loire

Réf : ADS/VG/AB – 25/00025

BORDEREAU D'ENVOI

DESIGNATION DES PIECES	NOMBRE	OBSERVATIONS
Veuillez trouver ci-joint, l'avis PPA de la Communauté d'Agglomération Mauges Communauté, 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 la Commune de Mauges sur Loire.	1	

Vous en souhaitant bonne réception,

Aurélie BOULIC
Responsable Service ADS

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 1^{er} 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 1^{er} 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



Services	Date de réception	Date de consultation	Date limite	Avis	Recommandations
Service ADS	01/10/2025	02/10/2025	24/10/2025	Favorable	<p>➤ <u>Concernant la notice</u></p> <p>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 ?</p> <p>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.</p> <p>A la page 30 – OAP chemin de l'Orchère : Premier paragraphe, 6^{ème} ligne, corriger la mention « seront réalisés au sein de l'enveloppe ».</p> <p>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.</p> <p>➤ <u>Règlement écrit zone Ua/Ub</u></p> <p>Il est prévu une « <i>règle alternative</i> », concernant l'implantation des constructions pour pouvoir déroger à la règle générale pour des parcelles ayant des limites biaises : « <i>Dans la situation de parcelles ayant des limites biaises, il peut être dérogé aux règles d'alignement énoncées ci-dessus</i> ».</p>

					<p>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, ... ?</p> <p>➤ <u>Règlement écrit zone UEa</u></p> <p>Nouvelle rédaction :</p> <p>« <i>En secteur UEa sont également autorisées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- 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,</i> <i>- la création de logements dans les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ».</i> <p>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 ?</p> <p>➤ <u>OAP Centre Bourg Nord (Ancienne usine Corine)</u></p> <p>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 « <i>linéaire</i> » à « <i>conserver</i> ».</p>
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	<p>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.</p> <p>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.</p>
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	<p><u>Remarque</u> : 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).</p>
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).