

Commune de Mauges-sur-Loire

Délibération N°DL_2026_02_002

L'an deux mille vingt six, le douze février à 20H00, le Conseil Municipal de la commune de Mauges-sur-Loire s'est réuni Salle BELISA, rue des charmillles sur la commune déléguée de BEAUSSE sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur Gilles PITON, Maire de la commune de Mauges-sur-Loire, vendredi 06 février 2026.

Étaient présents, Mesdames et Messieurs :

Gilles PITON, Claudie MONTAILLER, Jean BESNARD, Luc CHAUVIN, Anita ROBICHON, Valéry DUBILLOT, Marie LE GAL, Fabien JOLIVET, Yvette DE BARROS, Jean-René MAINTEROT, Jean-Claude BLON, Dominique ADAM, Maurice BUREAU, Marie-Paule ANGEBAULT, Isabelle VATELOT, Jean-François ALLARD, Jean-Michel MICHAUD, Marie-Christine GUIBERTEAU, Marie-Béatrice MORISSEAU, Guy CAILLAULT, Yannick BENOIST, Valérie BREJON-RENOU, Bruno ROCHARD, Louis-Marie ROUX, Gilles ALLAIN, Nadège MOREAU, Richard DAVID, Laetitia NAUD, Gaëtane GABORY, Freddy MARTIN, Séverine MORINEAU, Tony ALLARD, Angéline RICHOU, Robert BOISTAULT, Christophe JOLIVET, Guillaume MOREL, Pierre-Yves BLAIN, Tony CHAUVET, Angélique PINEAU, Chantal BOURGET, Luc BOULESTREAU, Anne-Françoise OGER, Nicolas LE LABOURIER, François BORDIER, Magalie ALLAIRE, Albert COIFFARD, François-Xavier LANTOINE

Étaient excusés, Mesdames et Messieurs :

Yvette DESSEVRE pouvoir à Bruno ROCHARD
Eric WAGNER pouvoir à Yvette DE BARROS
Yves PLUMEJEAU pouvoir à Marie-Béatrice MORISSEAU
Pierre-Louis BEAUBREUIL pouvoir à Magalie ALLAIRE
Vanessa GOUPIL pouvoir à Anne-Françoise OGER
Mickaël BOURGET pouvoir à Albert COIFFARD
Alain GOMEZ pouvoir à Valéry DUBILLOT
Lydia MUSSET pouvoir à Nicolas LE LABOURIER
Baptiste GABORY pouvoir à Nadège MOREAU

Étaient absents, Mesdames et Messieurs :

Christophe LAMOUR, Eric PELTIER, Sylvia BENETEAU

Monsieur Richard DAVID a été désigné secrétaire de séance.

PROJET D AMENAGEMENT DU TERTRE 4 APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION DE LA ZONE D AMENAGEMENT CONCERTÉ

Madame N. MOREAU, adjointe de droit en charge de l'Urbanisme et l'Habitat, indique que la Commune de Mauges-sur-Loire, en sa qualité de maître d'ouvrage aménageur, a procédé aux études nécessaires à l'élaboration du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Tertre 4 à Saint-Florent-le-Vieil.

Elle précise que le dossier de réalisation est composé des pièces suivantes :

- Le Programme des Équipements Publics (PEP) à réaliser dans la zone : il présente l'organisation générale du quartier et les équipements publics prévus.
- Le Programme Global des Constructions (PGC) à réaliser dans la ZAC : la ZAC du Tertre 4 est destinée à accueillir principalement du logement.

Les typologies proposées sont mixtes : logements individuels majoritaires, opérations groupées de maisons de villes, opérations de logements intermédiaires et/ou petits collectifs (dans des proportions cohérentes au regard du marché).

Au total, le quartier devrait compter un peu plus de 100 logements neufs dont 20% minimum de logements sociaux conformément aux exigences du Plan Local d'Urbanisme.

Ce programme global prévisionnel des constructions s'appuie sur une surface de plancher maximale prévisionnelle de 16 500 m² environ. Il est précisé que ce programme est prévisionnel et qu'il pourra légèrement varier, sous réserve de respecter les équilibres de l'opération, l'économie générale du projet ainsi que les principes d'aménagement structurants définis aux dossiers de création et de réalisation de la ZAC.

- Les modalités prévisionnelles de financement (MPF) de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Celles-ci constituent le plan de financement de l'opération échelonné au fur et à mesure de l'avancement des tranches de travaux. Elles doivent faire apparaître les charges de la collectivité maître d'ouvrage.

En l'espèce, les modalités prévisionnelles de financement font apparaître que le bilan d'aménagement de l'opération est équilibré.

Il est par ailleurs rappelé que les constructions et aménagements réalisés dans la ZAC sont exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement, conformément aux dispositions des articles L. 331-8 à L. 331-17 du Code de l'Urbanisme.

- Une version actualisée de l'étude d'impact.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.311-1 et suivants relatif aux opérations d'aménagement, ainsi que les R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté ;

VU le Code de l'Environnement, notamment ses articles L.122-1 et suivants et L.123-19 et suivants ;

VU la délibération n°2020-12-03 en date du 2 décembre 2020 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le périmètre d'étude, a validé les premières conclusions des études préalables et a défini les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable à la création de la ZAC du Tertre 4 ;

VU l'arrêté préfectoral du 16 novembre 2021 par lequel l'Autorité Environnementale a conclu que le projet de ZAC du Tertre 4 est soumis à étude d'impact ;

VU l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 6 février 2023,

VU la délibération n°2023-06-03 en date du 4 juillet 2023 par laquelle le Conseil Municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC du Tertre 4 ;

VU la délibération n°DL_2025_03_009 en date du 25 mars 2025 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC du Tertre 4 ;

VU le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté Le Tertre 4 annexé à la présente délibération, constitué des pièces suivantes :

- le Programme des Équipements Publics,
- le Programme Global des Constructions,
- les modalités prévisionnelles de financement,
- l'étude d'impact actualisé ;

CONSIDÉRANT la feuille de route de la commune de Mauges-sur-Loire, et en particulier son objectif stratégique de dynamiser le territoire par un habitat diversifié et vivant ;

VU l'avis favorable de la commission urbanisme habitat bâtiments en date du 26 janvier 2026 ;

VU l'avis favorable du Bureau Municipal en date du 3 février 2026 ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à :

Oui	51
Non	1
Abstention	4
Non comptabilisé	0
Total	56

DÉCIDE DE :

- Approuver le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté Le Tertre 4.
- Autoriser Monsieur le Maire à rendre ledit dossier de réalisation consultable sur le site internet communal ainsi qu'en mairie et mairie déléguée de Saint-Florent-le-Vieil, afin d'en assurer la communication au public.
- Autoriser Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.
- Préciser que, conformément aux dispositions des articles R.311-9 et R.311-5 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie de Mauges-sur-Loire ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa notification. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux, qui commencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou, à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

*Nombre de conseillers : 59
Nombre de présents : 47
Nombre de votants : 56
(dont 9 pouvoirs)*

Signé le 13 février 2026
Le Maire
Gilles PITON