

Envoyé en préfecture le 26/01/2026

Reçu en préfecture le 26/01/2026

Publié le

ID : 049-200054336-20260122-DL_2026_01_005-DE



Commune de
**MAUGES-SUR-
LOIRE (49)**



Modification simplifiée n°1 du
PLU

Notice de
présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 22 janvier 2026
approuvant les dispositions de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Mauges-sur-Loire,
Le Maire,

ÉLABORATION APPROUVÉE LE : 16/12/2019

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 APPROUVÉE LE : 19/05/2022

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 APPROUVÉE LE : 12/12/2024

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 APPROUVÉE LE : 22/01/2026

Dossier 23044923_1
22/01/2026



réalisé par

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	4
1.1 Coordonnées du maître d'ouvrage.....	5
1.2 Objectifs de la modification simplifiée du PLU.....	5
1.3 Le choix de la procédure.....	6
CHAPITRE 2. EVOLUTIONS APORTEES AU PLU DE MAUGES-SUR-LOIRE	8
2.1 LE REGLEMENT ECRIT	9
2.1.1 Modification des dispositions concernant l'implantation des constructions des zones UA.....	9
2.1.2 Modification des dispositions générales concernant le stationnement vélos.....	10
2.1.3 Modification des dispositions concernant l'alignement des constructions en zones U.....	11
2.1.4 Modification des règles d'affectation des sols et de destination des constructions en secteur UEa.....	13
2.1.5 Création d'un secteur UEc.....	14
2.2 LE REGLEMENT GRAPHIQUE.....	15
2.2.1 LA POMMERAYE – Modification de zonage 1AUa en zonage UBh.....	15
2.2.2 LE MESNIL-EN-VALLEE – Modification de zonage UB en zonage UY.....	16
2.2.3 SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE – Modification de zonage UY en zonage UB.....	17
2.2.4 LA POMMERAYE – Création d'un secteur UEc.....	18
2.2.5 SAINT-FLORENT-LE-VIEIL – Suppression de l'emplacement réservé n°44.....	19
2.2.6 MONTJEAN-SUR-LOIRE – Création de l'OAP Chemin de l'Orchère.....	23
2.2.7 LE MARILLAIS – Modification de l'OAP La Blardièrè.....	24
2.2.8 BILAN DES SURFACES DU ZONAGE MODIFIÉ.....	26
2.3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	27
2.3.1 MONTJEAN-SUR-LOIRE – Création de l'OAP Chemin de l'Orchère.....	27
2.3.2 LA-CHAPELLE-SAINT-FLORENT – Modification de l'OAP Centre-bourg Nord (ancienne usine Corine).....	31
2.3.3 LE MARILLAIS – Modification de l'OAP La Blardièrè.....	33
2.4 LA CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES.....	36
2.4.1 MAUGES-SUR-LOIRE – Correction de la légende des plans de zonage.....	36
2.4.2 SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY – Réintégration de quatre fiches de changements de destination oubliées.....	37
2.4.3 LA POMMERAY – Correction de sept fiches de changements de destination erronées.....	39
CHAPITRE 3. INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT ...	48
3.1 Préambule.....	49
3.1 Synthèse par objet.....	49
3.2 Localisation des modifications de zonage par rapport aux Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu.....	51
3.3 Analyse des incidences par thématiques.....	57
CHAPITRE 4. COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE	60
4.1 Compatibilité avec le SCoT.....	61
4.2 Compatibilité avec le SDAGE.....	62
4.3 Compatibilité avec le PGRI.....	62
4.4 Compatibilité avec le PPRI.....	62
4.5 Compatibilité avec le SRADDET.....	62
4.6 Compatibilité avec le PCAET.....	62
CHAPITRE 5. LEXIQUE.....	64

Envoyé en préfecture le 26/01/2026

Reçu en préfecture le 26/01/2026

Publié le



ID : 049-200054336-20260122-DL_2026_01_005-DE

CHAPITRE 1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Ce chapitre présente les objectifs de la modification simplifiée n°1 du PLU et cette procédure a été retenue.

1.1 Coordonnées du maître d'ouvrage

Commune de Mauges-sur-Loire

4 Rue de la Loire, LA POMMERAYE, 49620 MAUGES-SUR-LOIRE

Téléphone : 02 41 39 80 54

E-mail : urbanisme@mauges-sur-loire.fr

1.2 Objectifs de la modification simplifiée du PLU

Le PLU de la commune de Mauges-sur-Loire a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2019. Depuis, la modification de droit commun n°1 a été approuvée en date du 19 mai 2022 pour les objets suivants :

- La modification du règlement des zones d'activités UY/1AUY pour y permettre l'implantation d'activités de service accueillant de la clientèle, dont la surface importante ne permet pas l'implantation en centre-bourg ;
- La modification du règlement applicable sur les secteurs d'activités UY situés en cœur d'agglomération, au sein desquels il paraît pertinent d'autoriser l'implantation de commerces et d'activités de services accueillant de la clientèle ;
- La modification des dispositions du règlement applicable aux cœurs de biodiversité et corridors écologiques d'intérêt local (correction d'une erreur matérielle) ;
- La complétude de l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- L'adaptation et clarification de certaines dispositions du règlement écrit ;
- Le complément et des mises à jour des annexes.

Puis la modification de droit commun n°2 du PLU a été approuvée le 12 décembre 2024 afin :

- d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur des emprises stratégiques de développement de l'habitat au sein des zones urbaines ;
- de modifier des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de les mettre en compatibilité avec des évolutions de contexte sur les projets identifiés ;
- de mettre à jour la liste des emplacements réservés ;
- de créer des linéaires de protection du commerce à Montjean-sur-Loire et Saint-Florent-le-Vieil ainsi que mettre à jour le périmètre existant à La Pommeraye ;
- d'ajouter des bâtiments ayant perdu leur vocation agricole pour permettre des changements de destination en zone agricole et de préciser les destinations autorisées pour ces bâtiments ;
- d'apporter des modifications au règlement graphique au sein des zones urbaines ;
- d'apporter des modifications au règlement écrit ;
- de corriger des erreurs matérielles constatées sur le règlement graphique, la liste du patrimoine protégé et les annexes relatives aux eaux pluviales.

Par la suite, il a été constaté la nécessité de faire évoluer plusieurs points, à savoir :

- **Élaborer une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sur une emprise stratégique de développement de l'habitat au sein des zones urbaines ;**
- **Modifier des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de les mettre en compatibilité avec des évolutions de contexte sur les projets identifiés ;**
- **Mettre à jour la liste des emplacements réservés par :**
 - **Une suppression pour un projet qui n'est pas assez mature ;**
- **Apporter des modifications au 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 pour autant remettre en cause leur usage principal à vocation d'équipement ;**
- **Apporter des modifications au règlement écrit visant à :**
 - **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'hébergement 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.**

Ces objets ont été définis par arrêté municipal n°2025-030 en date du 24 juillet 2025 portant prescription de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Mauges-sur-Loire.

A noter qu'un objet était inscrit dans cet arrêté mais ne sera finalement pas concrétisé dans cette procédure par manque d'informations et de documents complets : il s'agit de l'intégration des servitudes d'utilité publique mises en place sur deux anciens sites industriels dans le cadre de projets de renouvellement urbain. Cet objet pourra être traité lors d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU.

1.3 Le choix de la procédure

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* ». En d'autres termes, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification si l'objet de cette modification n'entre pas dans le champ de la procédure de révision.

L'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme dispose que, « *I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

1° *Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone natu

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Or, la procédure de modification envisagée dans le cadre de ce dossier n'est pas de nature à engager de telles évolutions du PLU. La procédure de modification paraît donc plus adaptée. La compatibilité avec le PADD est abordée dans la description de chacune des modifications.

L'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme dispose que, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun (avec Enquête Publique) lorsque le projet a pour effet :

« 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Or, les modifications projetées n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, ni d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme.

Par conséquent, cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite « simplifiée » avec mise à disposition du projet.



CHAPITRE 2. EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU DE MAUGES-SUR-LOIRE

2.1 LE REGLEMENT ECRIT

2.1.1 Modification des dispositions concernant l'implantation des constructions des zones UA

■ Contexte

Le règlement écrit de la zone Ua, Section 2 « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* », article 4 « *Qualité du cadre de vie* » énonce concernant l'implantation des constructions nouvelles que :

- **IMPLANTATION**

En zone UA :

Pour les constructions nouvelles est autorisée :

En limite de voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés et d'emprises publiques :

- L'implantation devra être à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies.

En limite séparative et en limite de voies uniquement dédiées aux liaisons douces :

- L'implantation devra être en limite séparative
- Ou avec un recul minimal de 2 m
- Ou avec un recul minimal de 0,50 m lorsqu'il s'agit d'une construction annexe d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

Une OAP programmation habitat et optimisation foncière existe en complément des dispositions du règlement écrit ci-dessus afin d'encadrer la densification du tissu urbain existant. Elle comporte notamment un paragraphe relatif à l'optimisation de l'espace urbanisable afin de faciliter la mise en œuvre des objectifs du PADD. Cette densification doit se faire dans les zones urbaines et notamment :

- La zone UA, zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux cœurs de bourg ;
- La zone UB, zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions des bourgs.

Pour ne pas obérer une densification ultérieure par la création d'un deuxième rideau, il est nécessaire d'apporter des précisions dans le règlement écrit sur l'implantation des annexes et des constructions en second rideau qui aujourd'hui sont fortement limitées dans leur implantation.

■ Modification

- **IMPLANTATION**

En zone UA :

Pour les constructions nouvelles est autorisée :

En limite de voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés et d'emprises publiques :

- L'implantation devra être à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies. **Il peut être dérogé à cette règle pour une construction principale en second rideau ou pour la construction d'une annexe.**

En limite séparative et en limite de voies uniquement dédiées aux liaisons douces :

- L'implantation devra être en limite séparative
- Ou avec un recul minimal de 2 m
- Ou avec un recul minimal de 0,50 m lorsqu'il s'agit d'une construction annexe d'une emprise au sol inférieure à 20 m².



■ Compatibilité avec le PADD

Cette évolution des dispositions a pour objectif de permettre la densification des enveloppes urbaines existantes. Elle est donc cohérente avec l'objectif 2 du PADD **Le développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs, Pour l'habitat** : « *Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes* » (page 6). La modification apporte un éclaircissement des règles applicables et la possibilité d'une implantation différente pour les annexes et les constructions en second rideau. **Cette modification est donc compatible avec le PADD.**

2.1.2 Modification des dispositions générales concernant le stationnement vélos

■ Contexte

Dans ses dispositions générales, Chapitre VI. Transports & Déplacements, paragraphe B. Stationnement, le règlement écrit du PLU instaure des règles de stationnement applicables à toutes les zones.

Construction nouvelle, extension, changement de destination		Obligations Stationnement véhicules motorisés	Obligations minimales Stationnement vélos
Exploitation agricole et forestière		Non réglementé	
Habitation	Logement	1 place par logement.	L'espace réservé au stationnement des vélos prévu à l'article R111-14-4 du CCH doit avoir une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² . Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
	Hébergement	Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.	L'espace réservé au stationnement des vélos prévu à l'article R111-14-4 du CCH doit avoir une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
	Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Commerce de gros		
	Hébergement hôtelier et touristique Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics ;			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.			

Les obligations minimales de stationnement vélos s'appliquent à tous les hébergements, y compris les hébergements spécifiques de type résidences seniors. Or, la pratique du vélo est moins adaptée à ce type de public. Il est donc souhaité d'adapter les obligations minimales de stationnement vélos.



■ Modification

Construction nouvelle, extension, changement de destination		Obligations Stationnement véhicules motorisés	Obligations minimales Stationnement vélos
Exploitation agricole et forestière		Non réglementé	
Habitation	Logement	1 place par logement.	L'espace réservé au stationnement des vélos prévu à l'article R111-14-4 du CCH doit avoir une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² . Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il peut être dérogé à ces règles pour les hébergements spécifiques de type résidences séniors.
	Hébergement	Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.	
Commerce et de service	Artisanat et commerce de détail	Nombre de places à adapter à l'usage et à la fréquentation de la construction. Des places destinées aux employés et aux visiteurs devront être prévues.	L'espace réservé au stationnement des vélos prévu à l'article R111-14-4 du CCH doit avoir une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
	Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Commerce de gros		
	Hébergement hôtelier et touristique Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics ;			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.			

■ Compatibilité avec le PADD

Cette évolution du règlement vise à adapter une règle aux réalités observées sur le territoire, afin d'adapter les règles appliquées aux projets de résidences séniors aux réels besoins observés. **Cette modification est donc compatible avec le PADD.**

2.1.3 Modification des dispositions concernant l'alignement des constructions en zones U

■ Contexte

Le règlement écrit de la zone Ua, Section 2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère », article 4 « Qualité du cadre de vie » énonce concernant l'implantation des constructions nouvelles que :

• IMPLANTATION

En zone UA :

Pour les constructions nouvelles est autorisée :

En limite de voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés et d'emprises publiques :

- L'implantation devra être à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies.

En limite séparative et en limite de voies uniquement dédiées aux liaisons douces :

- L'implantation devra être en limite séparative
- Ou avec un recul minimal de 2 m
- Ou avec un recul minimal de 0,50 m lorsqu'il s'agit d'une construction annexe d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

En zone UB :

Pour les constructions nouvelles,

En limite de voie ouverte à la circulation des véhicules motorisés et d'emprises publiques :

- L'implantation devra être à l'alignement de la voie ou de l'emprise ou en recul minimal de 3 mètres de la voie ou de l'emprise publique sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies.

En limite séparative et en limite de voies uniquement dédiées aux liaisons douces :

- L'implantation devra être en limite séparative
- Ou avec un recul minimal de 2 m
- Ou avec un recul minimal de 0,50 m lorsqu'il s'agit de la construction d'une annexe d'une emprise au sol inférieure à 20 m².

En toutes zones :

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain, ne respectant pas les règles du présent article est autorisée sans augmenter ou réduire le retrait existant, sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies.
- L'implantation des constructions annexes ne devra pas obérer la possibilité de densification ultérieure de la zone.
- Dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation des nouvelles constructions pourra être imposée afin de prolonger cette continuité urbaine.
- Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de la façade et l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes sous réserve que le débord sur le domaine public n'entrave pas l'accessibilité des espaces dédiés aux piétons.

Cette écriture réglementaire exclut de fait la réalisation de constructions sur des parcelles dont les limites ne sont pas perpendiculaires, ce qui ne permet pas l'optimisation du foncier disponible. Dans un contexte de raréfaction du foncier et pour ne pas obérer une densification potentielle des tissus urbains existants, il est proposé d'ajouter une exception à la règle pour les parcelles présentant des limites biaisées.

■ Modification

En toutes zones :

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain, ne respectant pas les règles du présent article est autorisée sans augmenter ou réduire le retrait existant, sous réserve de préserver la visibilité à l'angle des voies.
- L'implantation des constructions annexes ne devra pas obérer la possibilité de densification ultérieure de la zone.
- Dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation des nouvelles constructions pourra être imposée afin de prolonger cette continuité urbaine.
- Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de la façade et l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes sous réserve que le débord sur le domaine public n'entrave pas l'accessibilité des espaces dédiés aux piétons.

- Dans la situation de parcelles ayant des limites biaisées (alignement en orthogonales, forme irrégulière en trapèze, en pointe ou en biais, etc.), il peut être dérogé aux règles d'alignement énoncées ci-dessus.

■ Compatibilité avec le PADD

Cette évolution des dispositions a pour objectif de permettre la densification des enveloppes urbaines existantes. Elle est donc cohérente avec l'objectif 2 du PADD **Le développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs, Pour l'habitat** : « *Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes* » (page 6). **Cette modification est donc compatible avec le PADD.**

2.1.4 Modification des règles d'affectation des sols et de destination des constructions en secteur UEa

■ Contexte

Le règlement de la zone UE, Section 1 « Affectation des sols et destination des constructions », énonce dans son article 1 : « Affectation des sols ou nature des activités exercées » :

« En zone UE et secteurs UEa et UEb, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif définies au présent règlement (y compris les constructions à usage d'habitation, de bureaux et services nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics).

En secteur UEa sont également autorisées les constructions et installations liées à la réalisation de structures d'hébergement destinées à l'accueil de personnes âgées, en situation de handicap ou en lien avec les équipements culturels.

En secteur UEb sont également autorisées les constructions et installations liées à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage. »

Le secteur UEa a été créé pour les besoins spécifiques de la Congrégation religieuse de La Providence. Cette écriture réglementaire ne permet pas d'autoriser la destination « logement ». L'objectif est de permettre une évolution progressive de l'emprise de la Congrégation de La Providence vers une mixité des occupations, tout en préservant les caractéristiques du site, dans le respect de son usage premier à vocation religieuse. Il conviendrait également d'ouvrir les types d'hébergements autorisés car parmi les projets de mixité d'usage la Congrégation souhaite ouvrir à de l'hébergement pour des jeunes en situation difficile. Il s'agira donc d'ouvrir la possibilité de tout type de logements dans les bâtiments existants.

■ Modification

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 culturels,
- **la création de logements dans les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.**

■ Compatibilité avec le PADD

Cette évolution autorise une mixité des fonctions au sein du zonage UEa spécifique à la Congrégation religieuse de La Providence, ce qui permet la création de logements supplémentaires dans le respect des objectifs du PADD et de l'usage premier du site à vocation religieuse. **Cette modification est donc compatible avec le PADD.**

2.1.5 Création d'un secteur UEc

■ Contexte

Les élus souhaitent instituer une zone d'implantation d'équipements sportifs majeurs à La Pommeraye qui, en tant que commune centre, détient le principal pôle d'équipements sportifs de Mauges-sur-Loire.

L'objectif est d'autoriser les équipements sportifs privés en complément des équipements sportifs publics. La localisation de ce nouveau zonage dénommé « UEc – zone urbaine à dominante d'équipements sportifs majeurs » se fait exclusivement sur la zone UE située à l'entrée Nord de La Pommeraye (implantation du centre aquatique, du stade et des salles de sports municipales).

■ Modification

Le règlement de la zone UE est ainsi modifié :

La zone **UE** correspond aux ensembles accueillant les équipements à caractère d'intérêt général de type scolaire, sportif, culturel et de loisirs, hébergement qui, par leur volumétrie, leur emprise, leurs besoins en stationnement...nécessitent une règle adaptée. En complément de la zone UE, ~~deux~~ **trois** secteurs spécifiques sont définis :

- Un secteur UEa défini en vue de la réalisation de structures d'hébergement de type collectif destinées à l'accueil de personnes âgées, en situation de handicap ou en lien avec les équipements culturels.
- Un secteur UEb défini en vue de la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- **Un secteur UEc défini pour l'implantation d'équipements sportifs majeurs.**

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Affectation des sols ou nature des activités exercées

Conditions particulières liées à la présence de risques et protections :

- Les zones suivies d'un indice « i » correspondent aux secteurs soumis au risque inondation. Il est nécessaire dans ces zones de se reporter aux dispositions du règlement du PPRI qui, en tant que servitude d'utilité publique, prévalent sur celles du PLU
- Pour les terrains concernés par le risque inondation, le plancher bas des constructions et extensions devra être réalisé à une cote de +0,50 m au-dessus du terrain naturel.

En zone UE et secteurs UEa, UEb **et UEc**, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif définies au présent règlement (y compris les constructions à usage d'habitation, de bureaux et services nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics).

En secteur UEa sont également autorisées :

- les constructions et installations liées à la réalisation de structures d'hébergement destinées à l'accueil de personnes âgées, en situation de handicap ou en lien avec les équipements culturels,
- la création de logements dans les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

En secteur UEb sont également autorisées les constructions et installations liées à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

En secteur UEc sont également autorisées les constructions et installations liées à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dont l'activité permet la pratique du sport ou des loisirs actifs.

■ Compatibilité avec le PADD

La modification permet de créer un secteur spécifique à la zone UE, afin d'autoriser les équipements sportifs privés en complément des équipements sportifs publics et ainsi conforter le pôle d'équipements sportifs de La Pommeraye comme le pôle d'équipements sportifs majeur de la commune de Mauges-sur-Loire. **Elle est ainsi compatible avec le PADD.**

2.2 LE REGLEMENT GRAPHIQUE

2.2.1 LA POMMERAYE – Modification de zonage 1AUa en zonage UBh

■ Contexte

Afin de permettre la densification de la parcelle AD20, il est proposé d'intégrer une partie de la parcelle AD18 située en zone 1AUa (zone d'extension à dominante d'habitat à court ou moyen terme) à la zone UBh voisine (zone urbaine à dominante d'habitat où sont autorisées des hauteurs importantes). Cette partie de la parcelle AD18 correspond à un chemin déjà existant, situé juste au Sud de la haie répertoriée au PLU comme devant être protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Aucune servitude n'est à prendre en compte, le chemin d'accès étant sous la maîtrise foncière et d'usage de l'exploitante du verger.

■ Modification

La zone 1AUa est réduite au profit de la zone UBh, sans générer de consommation supplémentaire sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

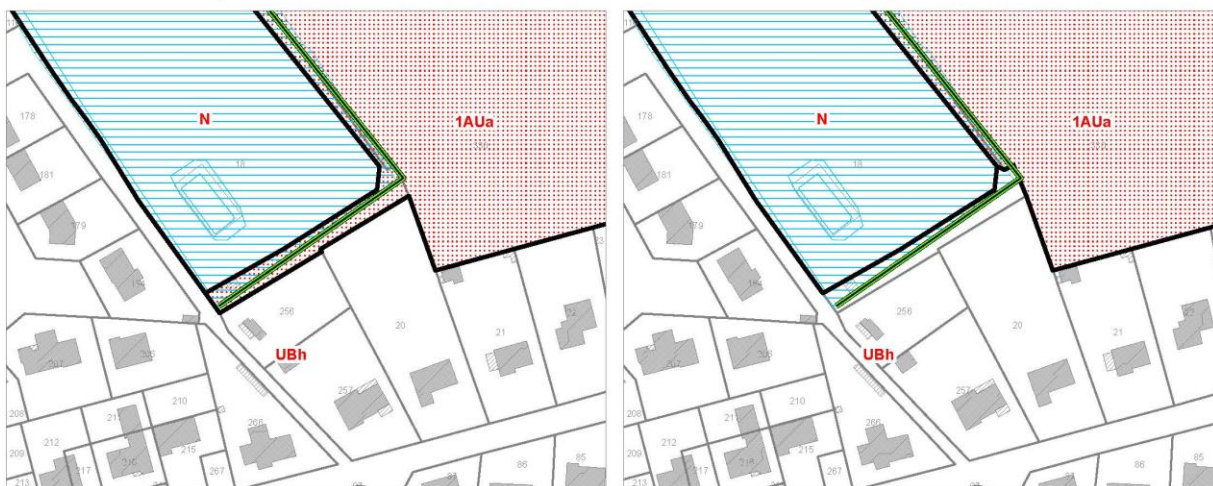


Commune de Mauges-sur-Loire (49)
Modification simplifiée n°1 du PLU

La Pommeraye - Rue d'Anjou - Intégration en zone UBh de la partie de la parcelle AD-18 située en zone 1AUa

Zonage avant modification du PLU

Zonage après modification du PLU



- Haie à protéger - L 151-19 du code de l'urbanisme
- Inventaire des zones humides
- Secteur concerné par une OAP sectorielle
- Limite de zone ou secteur



Réalisation : AUDDICÉ, août 2025
Sources de fond de carte : Cadastre DGHP 2025
Sources de données : AUDDICÉ, 2025

0 15 30 60 Mètres

A noter qu'aucune modification n'est à prévoir sur l'OAP Les Claveries qui couvre la zone 1AUa. En effet, la réduction de la surface est minime (0,06 ha) comparé au périmètre global (environ 6,1 ha). De plus, sur le schéma de l'OAP, le chemin est déjà situé en dehors du périmètre de l'OAP.

■ Compatibilité avec le PADD

Le chemin existe déjà, il est situé juste au Sud de la haie répertoriée au PLU comme devant être protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il n'y aura donc pas de création de voie, le chemin existant sera utilisé pour desservir le fond de la parcelle AD20, mais la haie restera telle qu'elle et protégée au PLU et cela ne touche pas l'emprise en zone humide. **Il s'agit donc d'une simple modification de zonage**, sans porter atteinte à une protection.

De plus, la modification doit permettre la densification d'une parcelle située sur la partie agglomérée de la commune centre de La Pommeraye. Le PADD dans son **objectif II Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes, paragraphe 2 Le développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs** énonce que « *Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 % des futurs logements seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 % s'entend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. [...] Afin d'atteindre ces objectifs, tout en permettant le développement de l'habitat et de l'activité économique, le plan local d'urbanisme met en place les mesures suivantes : Pour l'habitat : **Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes.** ».*

Le projet de construction en fond de parcelle est destiné au logement de l'exploitante agricole de la parcelle AD20. En conséquence, le projet répond à un objectif de protection et de maintien de l'activité agricole, et non à l'intérêt privé d'un particulier souhaitant densifier le fond de sa parcelle. Il s'inscrit dans une logique de rapprochement de l'unité de production, l'exploitante ayant récemment repris l'exploitation familiale et ne résidant pas actuellement sur le secteur. Elle souhaite ainsi pouvoir s'installer à proximité immédiate de son verger afin d'assurer la continuité et la viabilité de l'exploitation.

Cette modification est donc pleinement compatible avec le PADD.

2.2.2 LE MESNIL-EN-VALLEE – Modification de zonage UB en zonage UY

■ Contexte

Le garage automobile dont les locaux sont situés sur la parcelle AB656 est également propriétaire de la parcelle voisine AB657 qui lui fait office de parking et de stockage. Il a pour projet de s'étendre sur sa parcelle AB657 ainsi que sur une bande de 9 mètres de large de la parcelle AB659, de propriété communale. Or, ces deux parcelles sont zonées UB (zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions des bourgs) ne permettant pas la réalisation du projet. Il est donc souhaité l'extension de la zone UY (zone urbaine à dominante d'activités économiques) sur la parcelle AB657 et sur une bande de 9 mètres de large de la parcelle AB659 pour permettre le projet d'extension du garage automobile.

S'agissant des nuisances et des éventuels conflits d'usage, la commune a analysé les impacts potentiels de l'opération. Le projet consiste en une extension d'un parking existant destinée au stockage de véhicules, ce qui ne génère pas de nuisances supplémentaires par rapport à la situation actuelle.

Par ailleurs, le parking concerné n'est pas situé à proximité immédiate d'équipements publics (le premier équipement se trouvant à plus de 250 mètres) et il est très faiblement utilisé au quotidien. Les équipements publics les plus proches sont :

- une résidence seniors disposant déjà des capacités de stationnement nécessaires,
- des logements sociaux bénéficiant également de leurs propres places de stationnement.

■ Modification

La zone UB est réduite au profit de la zone UY, sans générer de consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles.

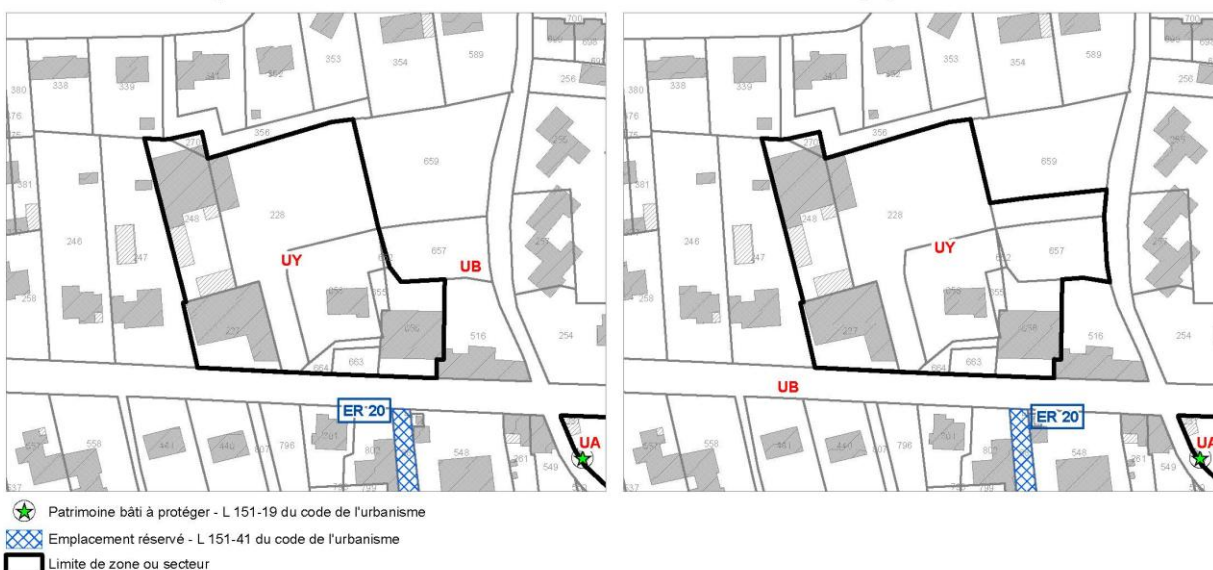


Commune de Mauges-sur-Loire (49) Modification simplifiée n°1 du PLU

Le Mesnil-en-Vallée - Chemin de la Perrière - Passage en zone UY de la parcelle AB-657 et d'une partie de AB-659

Zonage avant modification du PLU

Zonage après modification du PLU



Réalisation : AUDDICÉ, août 2025
Sources de fond de carte : Cadastre DGHP 2025
Sources de données : AUDDICÉ, 2025

0 15 30 60 Mètres

■ Compatibilité avec le PADD

La présente modification permet le développement d'une activité économique existante à proximité immédiate de son site. Le PADD, dans l'**objectif III Assurer le maintien des activités économiques et le développement de l'activité touristique, paragraphe 1 « Le développement économique »**, énonce qu'il faut « *Maintenir et développer les activités existantes, en offrant des conditions favorables pour leurs éventuelles extensions* ». **Cette modification est donc pleinement compatible avec le PADD.**

2.2.3 SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE – Modification de zonage UY en zonage UB

■ Contexte

Les parcelles D413, D416 et D417 sont aujourd'hui classées en zone UY (zone urbaine à dominante activités économiques). Or, le bâtiment situé sur ces parcelles est une maison d'habitation. Il convient donc de

reclasser ces trois parcelles au sein du zonage UB voisin (zone urbaine à dominante résidentielle aux extensions des bourgs).

■ Modification

La zone UY est réduite au profit de la zone UB, sans générer de consommation d'espaces naturels, agricoles supplémentaires.

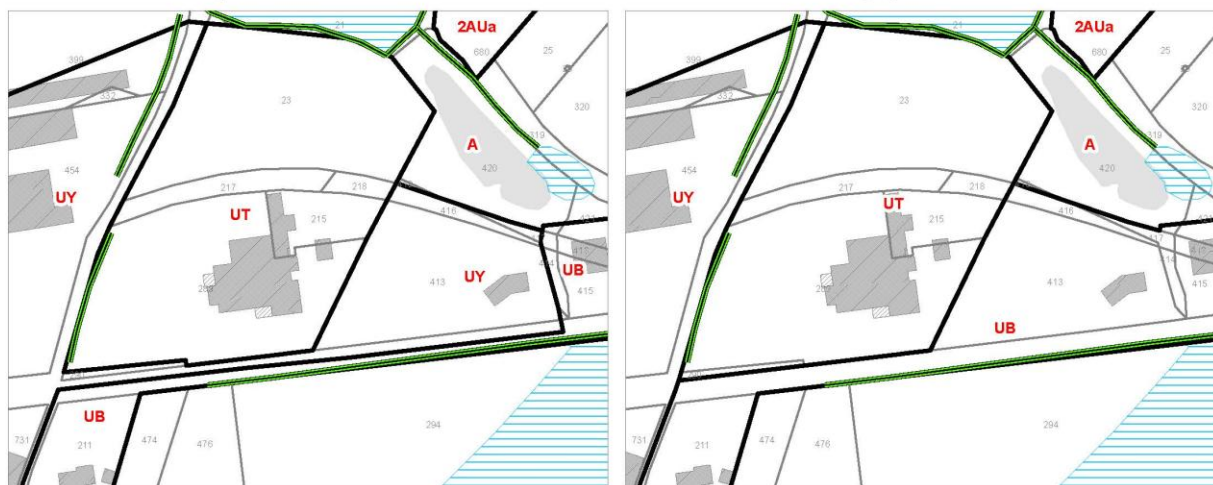


Commune de Mauges-sur-Loire (49) Modification simplifiée n°1 du PLU

Saint-Laurent-de-la-Plaine - Rue des Mauges - Reclassement des parcelles D-413, D-416 et D-417 en zone UB

Zonage avant modification du PLU

Zonage après modification du PLU



— Haie à protéger - L 151-19 du code de l'urbanisme
— Inventaire des zones humides
— Limite de zone ou secteur



Réalisation : AUDDICÉ, août 2025
Sources de fond de carte : Cadastre DGFiP 2025
Sources de données : AUDDICÉ, 2025

0 20 40 80 Mètres

■ Compatibilité avec le PADD

La présente modification a pour but de reclasser une maison d'habitation classée en zone UY dans un zonage UB approprié. Elle est donc compatible avec le PADD.

2.2.4 LA POMMERAYE – Création d'un secteur UEc

■ Contexte

Les élus souhaitent instituer une zone d'implantation d'équipements sportifs majeurs à La Pommeraye qui, en tant que commune centre, détient le principal pôle d'équipements sportifs de Mauges-sur-Loire.

L'objectif est d'autoriser les équipements sportifs privés en complément des équipements sportifs publics. La localisation de ce nouveau zonage dénommé « UEc – zone urbaine à dominante d'équipements sportifs majeurs » est exclusivement sur la zone UE située à l'entrée Nord de La Pommeraye (implantation du centre aquatique, du stade et des salles de sports municipaux).

■ Modification

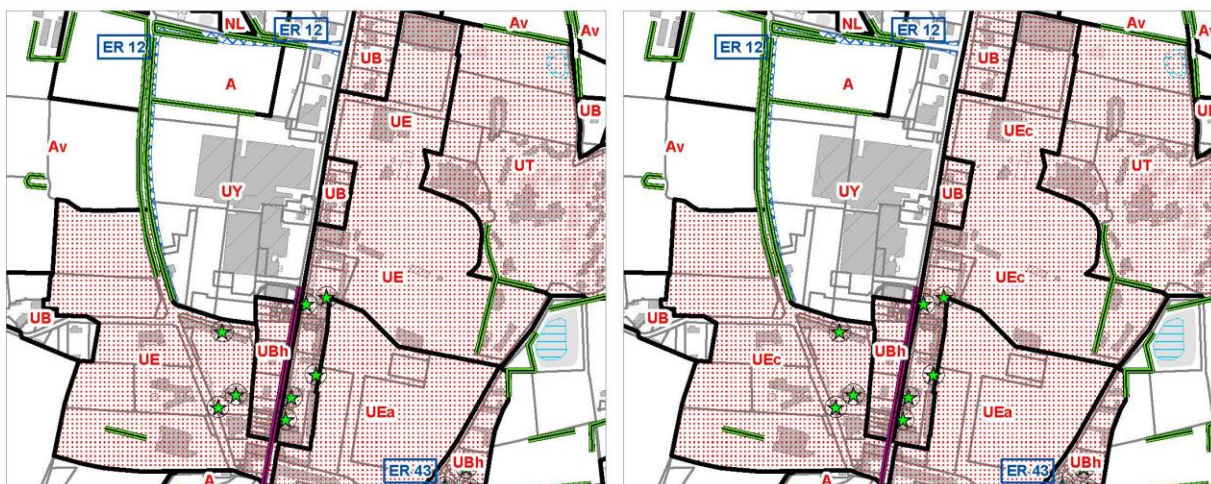
La zone UE générique est réduite au profit de la zone UEc nouvellement créée, sans générer de consommation d'espaces naturels, agricoles supplémentaire.



Commune de Mauges-sur-Loire (49) Modification simplifiée n°1 du PLU La Pommeraye - Création d'un secteur UEc

Zonage avant modification du PLU

Zonage après modification du PLU



- ★ Patrimoine bâti à protéger - L 151-19 du code de l'urbanisme
- Haie à protéger - L 151-19 du code de l'urbanisme
- Linéaire de commerces à préserver - L151-16 du code de l'urbanisme
- ▨ Emplacement réservé - L 151-41 du code de l'urbanisme
- Inventaire des zones humides
- ▨ Secteur concerné par une OAP sectorielle
- ▭ Limite de zone ou secteur



Réalisation : AUDDICÉ, juillet 2025
Sources de fond de carte : Cadastre DGFP 2025
Sources de données : AUDDICÉ, 2025

0 65 130 260 Mètres

■ Compatibilité avec le PADD

La modification permet de créer un sous-secteur spécifique à la zone UE, afin d'autoriser les équipements sportifs privés en complément des équipements sportifs publics et ainsi conforter le pôle d'équipements sportifs de La Pommeraye comme le pôle d'équipements sportifs majeur de la commune de Mauges-sur-Loire. **Elle est donc compatible avec le PADD.**

2.2.5 SAINT-FLORENT-LE-VIEIL – Suppression de l'emplacement réservé n°44

■ Contexte

Le projet ne pouvant être réalisé, la commune a décidé d'y renoncer et, par conséquent, d'abandonner l'objectif de liaison entre l'espace situé autour de la chapelle Saint-Charles et la rue Cathelineau.

Dans ce contexte, l'emplacement réservé initialement inscrit en vue de la réalisation de cette liaison est supprimé.

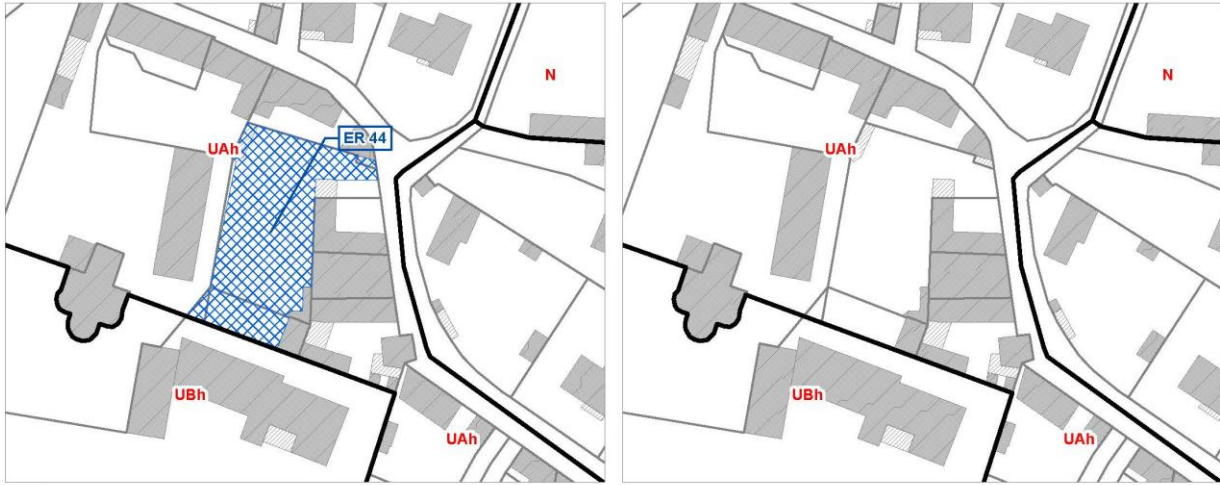
■ Modification



Commune de Mauges-sur-Loire (49)
Modification simplifiée n°1 du PLU
Saint-Florent-le-Vieil - Suppression de l'emplacement réservé n°44

Zonage avant modification du PLU

Zonage après modification du PLU



Réalisation : AUDDICÉ, Juillet 2025
Sources de fond de carte : Cadastre DGFiP 2025
Sources de données : AUDDICÉ, 2025



Le PLU intègre dans sa version actuelle la liste des emplacements réservés, qui est modifiée de la manière suivante suite à la suppression de l'emplacement réservé n°44 :

Tableau des emplacements réservés

Avant

Numéro	Surface en m ²	Destination	Bénéficiaire
1	904,67	Voirie - création	Commune
3	916,45	Cheminement doux	Commune
4	89,37	Voirie - rectification du tracé de la rue Notre Dame	Commune
6	10002,32	Voirie - accès	Commune
7	207,38	Cheminement doux	Commune
8	292,33	Voirie - sécurisation sortie	Commune
9	195,05	Cheminement doux	Commune
11	343,21	Aménagement d'un espace public autour de l'église	Commune
12	5033,89	Voirie - élargissement du chemin de la Guyonnière et sécurisation de son débouché sur la RD15	Commune
13	8467,07	Voirie - élargissement du chemin des Petits Bois Gas en vu de la réalisation d'un contournement	Commune
14	882,57	Voirie - aménagement espace public et carrefour place du Bourg Davy	Commune
15	539,91	Extension et aménagement du cimetière	Commune
16	318,84	Voirie - accès - largeur de 20m avec réseaux et continuité douce	Commune
18	337,96	Voirie - accès	Commune
19	10147,51	Voirie - élargissement de la voie communale des Bréverrières	Commune
20	384,93	Cheminement doux - entre la rue Nationale et le bourg	Commune
21	212,93	Cheminement doux - entre le chemin de Vaugurault et le secteur du Clos de Beaumont	Commune
22	1231,01	Cheminement doux	Commune
23	1172,13	Cheminement doux	Commune
25	312,36	Voirie - accès	Commune
26	5682,07	Voirie - accès	Commune
27	257,06	Voirie - accès	Commune
28	182,56	Cheminement doux	Commune
29	73,72	Cheminement doux	Commune
30	6134,07	Voirie et cheminement doux	Commune
31	11323,98	Cheminement doux - entre Montjean-sur-Loire et Le Mesnil-en-Vallée le long de la D751	Commune
32	209,04	Voirie - élargissement à 10m du chemin rural sauf à hauteur du bâti existant	Commune
33	17775,74	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune
34	1544,19	Aménagement d'un espace public	Commune
35	222,58	Voirie - élargement de la VC n°134	Commune
36	1889,85	Stationnement	Commune
37	227,27	Voirie - aménagement carrefour	Commune
38	20,27	Voirie - aménagement carrefour	Commune
39	184,31	Voirie - sécurisation carrefou entre la rue Beausoleil et la rue de Bonchamps	Commune
40	304,41	Voirie et cheminement doux	Commune
41	220,1	Voirie et cheminement doux	Commune
42	236,46	Cheminement doux	Commune
43	89,48	Voirie - aménagement sécurisé de la voie	Commune
44	1 059	Voirie - stationnement	Commune
45	336,85	Cheminement doux	Commune
46	293,87	Voirie et cheminement doux	Commune
47	93,75	Voirie et cheminement doux	Commune

Après

Numéro	Surface en m ²	Destination	Bénéficiaire
1	904,67	Voirie - création	Commune
3	916,45	Cheminement doux	Commune
4	89,37	Voirie - rectification du tracé de la rue Notre Dame	Commune
6	10002,32	Voirie - accès	Commune
7	207,38	Cheminement doux	Commune
8	292,33	Voirie - sécurisation sortie	Commune
9	195,05	Cheminement doux	Commune
11	343,21	Aménagement d'un espace public autour de l'église	Commune
12	5033,89	Voirie - élargissement du chemin de la Guyonnière et sécurisation de son débouché sur la RD15	Commune
13	8467,07	Voirie - élargissement du chemin des Petits Bois Gas en vu de la réalisation d'un contournement	Commune
14	882,57	Voirie - aménagement espace public et carrefour place du Bourg Davy	Commune
15	539,91	Extension et aménagement du cimetière	Commune
16	318,84	Voirie - accès - largeur de 20m avec réseaux et continuité douce	Commune
18	337,96	Voirie - accès	Commune
19	10147,51	Voirie - élargissement de la voie communale des Bréverrières	Commune
20	384,93	Cheminement doux - entre la rue Nationale et le bourg	Commune
21	212,93	Cheminement doux - entre le chemin de Vaugurault et le secteur du Clos de Beaumont	Commune
22	1231,01	Cheminement doux	Commune
23	1172,13	Cheminement doux	Commune
25	312,36	Voirie - accès	Commune
26	5682,07	Voirie - accès	Commune
27	257,06	Voirie - accès	Commune
28	182,56	Cheminement doux	Commune
29	73,72	Cheminement doux	Commune
30	6134,07	Voirie et cheminement doux	Commune
31	11323,98	Cheminement doux - entre Montjean-sur-Loire et Le Mesnil-en-Vallée le long de la D751	Commune
32	209,04	Voirie - élargissement à 10m du chemin rural sauf à hauteur du bâti existant	Commune
33	17775,74	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune
34	1544,19	Aménagement d'un espace public	Commune
35	222,58	Voirie - élargement de la VC n°134	Commune
36	1889,85	Stationnement	Commune
37	227,27	Voirie - aménagement carrefour	Commune
38	20,27	Voirie - aménagement carrefour	Commune
39	184,31	Voirie - sécurisation carrefour entre la rue Beausoleil et la rue de Bonchamps	Commune
40	304,41	Voirie et cheminement doux	Commune
41	220,1	Voirie et cheminement doux	Commune
42	236,46	Cheminement doux	Commune
43	89,48	Voirie - aménagement sécurisé de la voie	Commune
44	1-059	Voirie - stationnement	Commune
45	336,85	Cheminement doux	Commune
46	293,87	Voirie et cheminement doux	Commune
47	93,75	Voirie et cheminement doux	Commune

Figure 1. Modification de la liste des emplacements réservés sur le règlement graphique (suppression en rouge)

■ Compatibilité avec le PADD

L'objet de l'emplacement réservé n'étant plus un projet de la commune, il n'y a plus d'opportunité à entraver la réalisation d'autres projets sur cette emprise, le règlement graphique est donc modifié en conséquence.

Cette modification n'a pas d'impact sur le PADD.

2.2.6 MONTJEAN-SUR-LOIRE – Création de l'OAP Chemin de l'Orchère

■ Contexte

Cette orientation d'aménagement et de programmation est située au sein du hameau de l'Orchère, au Sud du bourg de Montjean-sur-Loire. Le secteur, d'une superficie d'environ 6400 m², est desservi par le chemin de l'Orchère au Nord, au Sud et à l'Ouest. Il est composé d'une prairie sur sa partie Nord et de fonds de jardins sur ses parties Ouest et Sud. Il est zoné UB au PLU, zone urbaine à dominante d'habitat.

Il s'agit du comblement d'une dent creuse au sein du tissu urbain déjà constitué du hameau de l'Orchère. L'enjeu est l'optimisation du foncier existant. En effet, ce secteur représente un enjeu de maîtrise des opérations susceptibles de s'y développer, afin de favoriser la densification de l'habitat tout en veillant à une bonne insertion dans l'environnement.

C'est pourquoi les élus souhaitent y inscrire une orientation d'aménagement et de programmation.

■ Modification



Commune de Mauges-sur-Loire (49)
Modification simplifiée n°1 du PLU
Montjean-sur-Loire - Chemin de l'Orchère - Création OAP

Zonage avant modification du PLU

Zonage après modification du PLU



- Patrimoine bâti à protéger - L 151-19 du code de l'urbanisme
- Haie à protéger - L 151-19 du code de l'urbanisme
- Réservoir local
- Secteur concerné par une OAP sectorielle
- Limite de zone ou secteur

■ Compatibilité avec le PADD

La présente orientation d'aménagement permet d'intensifier le tissu urbain existant au sein d'un hameau constitué pour la réalisation de constructions à destination d'habitation.

L'objectif II du PADD Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes, paragraphe 2 Développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs énonce que « Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 %

des futurs logements seront réalisés au sein e l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 % s'étend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. [...]. Il sera recherché les **possibilités de densification du tissu urbain** : réhabilitation des logements dégradés et/ou vacants, **comblement des dents creuses et des vides urbains, optimisation du foncier existant**. Afin d'atteindre ces objectifs, tout en permettant le développement de l'habitat et de l'activité économique, le plan local d'urbanisme met en place les mesures suivantes :

- Pour l'habitat :
 - Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes
 - Mettre en place des densités minimales pour les opérations de développement de l'habitat, qu'elles soient situées au sein de l'enveloppe urbaine, ou en extension de la ville existante. [...] »

La densité minimale attendue sur la commune déléguée de Montjean-sur-Loire est de 20 logements par hectare. Au vu des caractéristiques du site et des objectifs de densité affichés par ailleurs sur les autres OAP, il a été choisi d'y appliquer une densité de 15 logements par hectare. En effet, le secteur chemin de l'Orchère n'est pas desservi par l'assainissement collectif. Aussi, il est situé au sein du périmètre de protection du Monument Historique de l'ancien site chaufournier de Pincourt. Une attention particulière doit être apportée en termes d'insertion paysagère et de respect des gabarits déjà existants dans l'environnement proche du site. Enfin, deux autres OAP sont situées sur la commune déléguée de Montjean-sur-Loire : l'OAP de L'Orthionnerie qui prévoit une densité de 20 logements par hectare, et l'OAP rue Nationale qui prévoit une densité de 25 logements par hectare. La densité inscrite sur l'OAP rue Nationale est ainsi supérieure aux 20 logements par hectare demandés par le PADD, sur un site en cœur de bourg, plus vaste que le site du chemin de l'Orchère. L'inscription d'un objectif de 15 logements par hectare sur le site du chemin de l'Orchère apparaît donc proportionnée aux enjeux du site, à sa position dans un hameau et non dans le cœur de bourg, et permet de respecter une moyenne de 20 logements par hectare pour l'ensemble de la commune déléguée de Montjean-sur-Loire. **La création de cette OAP apparaît donc compatible avec le PADD.**

2.2.7 LE MARILLAIS – Modification de l'OAP La Blardière

■ Contexte

Dans cette OAP sont prévus deux accès : l'un rue de la Blardière et l'autre chemin de la Retallerie. Or, de la rétention foncière est observée sur la partie Nord-Est du site, y compris chemin de la Retallerie. Cette rétention foncière contraint les élus à modifier l'OAP en supprimant l'accès chemin de la Retallerie et en excluant la parcelle concernée du périmètre de l'OAP.

De plus, actuellement l'OAP ne prévoit pas la construction de logements sociaux. Les élus souhaitent y inscrire un objectif de construction de 3 logements sociaux minimum.

■ Modification



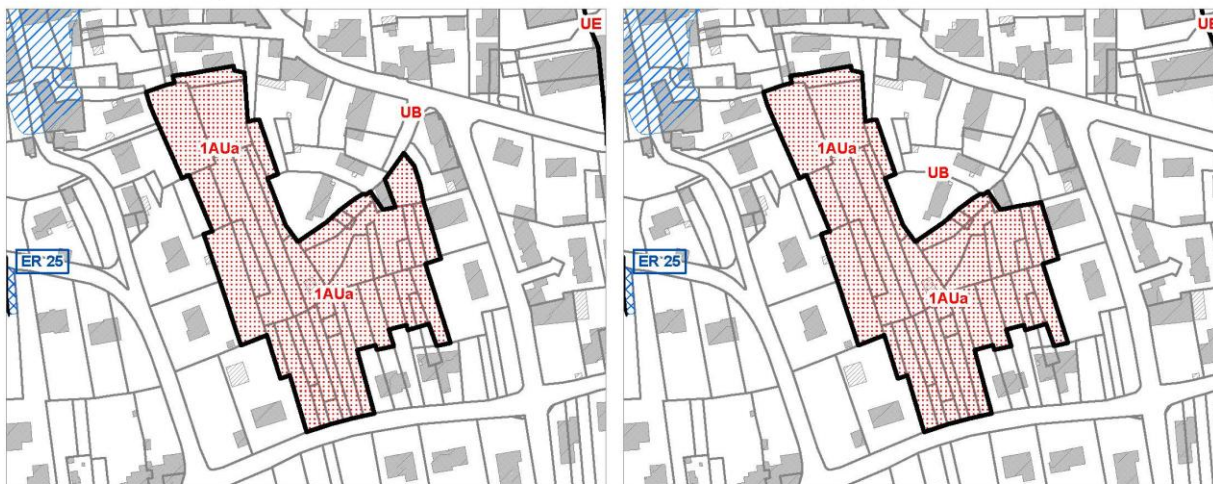
Commune de Mauges-sur-Loire (49)

Modification simplifiée n°1 du PLU

Le Marillais - La Blardière - Réduction du périmètre OAP (exclusion parcelle AA-65)

Zonage avant modification du PLU

Zonage après modification du PLU



- Emplacement réservé - L 151-41 du code de l'urbanisme
- PPRNI Marillais-Divatte
- Secteur concerné par une OAP sectorielle
- Servitude de projet / bénéficiaire = commune - L 151-41 du code de l'urbanisme
- Limite de zone ou secteur



Réalisation : AUDDICÉ, juillet 2025
Sources de fond de carte : Cadastre DGFIP 2025
Sources de données : AUDDICÉ, 2025

0 20 40 80 Mètres

■ Compatibilité avec le PADD

Cette modification permet de **prendre en compte la rétention foncière observée sur le secteur**, ce qui n'a pas d'impact sur le PADD. De plus, dans son chapitre II.3, le PADD mentionne la **recherche des objectifs en lien avec le PLH** (en cours d'élaboration à l'époque) « pour les logements sociaux pour les pôles et les communes déléguées avec services et équipements ». L'ajout de l'obligation de construction de 3 logements sociaux minimum au sein de cette OAP est donc compatible avec le PADD. **Cette modification est donc pleinement compatible avec le PADD.**

2.2.8 BILAN DES SURFACES DU ZONAGE MODIFIÉ

Les modifications de zonage n'entraînent pas de réduction des zones Agricoles ou Naturelles.

Synthèse des modifications de zones (en rouge) :

AVANT		
ZONE	Superficie	Pourcentage
1AUa	25,72	0,13
1AUy	9,40	0,05
2AUa	17,55	0,09
2AUy	8,67	0,04
A	13438,58	69,53
Ah	10,03	0,05
Av	541,86	2,80
Ay	14,46	0,07
N	4077,97	21,10
Nc	38,21	0,20
NJ	5,23	0,03
NL	22,72	0,12
NT	131,58	0,68
Ny	1,85	0,01
UA	41,51	0,21
UAh	43,34	0,22
UB	348,98	1,81
UBh	295,83	1,53
UBy	0,82	0,00
UE	65,10	0,34
UEa	10,67	0,06
UEb	0,86	0,00
UEc	0,00	0,00
UT	9,59	0,05
UY	159,98	0,83
UYc1	2,49	0,01
UYc2	3,01	0,02
UYr	1,25	0,01
TOTAL	19327,24	100

APRES		
ZONE	Superficie	Pourcentage
1AUa	25,63	0,13
1AUy	9,40	0,05
2AUa	17,55	0,09
2AUy	8,67	0,04
A	13438,58	69,53
Ah	10,03	0,05
Av	541,86	2,80
Ay	14,46	0,07
N	4077,97	21,10
Nc	38,21	0,20
NJ	5,23	0,03
NL	22,72	0,12
NT	131,58	0,68
Ny	1,85	0,01
UA	41,51	0,21
UAh	43,34	0,22
UB	349,55	1,81
UBh	295,89	1,53
UBy	0,82	0,00
UE	48,71	0,25
UEa	10,67	0,06
UEb	0,86	0,00
UEc	16,39	0,08
UT	9,61	0,05
UY	159,42	0,82
UYc1	2,49	0,01
UYc2	3,01	0,02
UYr	1,25	0,01
TOTAL	19327,24	100

2.3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

2.3.1 MONTJEAN-SUR-LOIRE – Création de l'OAP Chemin de l'Orchère

■ Contexte

Cette orientation d'aménagement et de programmation est située au sein du hameau de l'Orchère, au Sud du bourg de Montjean-sur-Loire. Le secteur, d'une superficie d'environ 6400 m², est desservi par le chemin de l'Orchère au Nord, au Sud et à l'Ouest. Il est composé d'une prairie sur sa partie Nord et de fonds de jardins sur ses parties Ouest et Sud. Il est zoné UB au PLU, zone urbaine à dominante d'habitat.

Il s'agit du comblement d'une dent creuse au sein du tissu urbain déjà constitué du hameau de l'Orchère. L'enjeu est l'optimisation du foncier existant. En effet, ce secteur représente un enjeu de maîtrise des opérations susceptibles de s'y développer, afin de favoriser la densification de l'habitat tout en veillant à une bonne insertion dans l'environnement.

C'est pourquoi les élus souhaitent y inscrire une orientation d'aménagement et de programmation.

Comme le met en évidence l'étude de stratégie foncière menée par Mauges Communauté dans le cadre de la révision du SCoT, la commune déléguée de Montjean-sur-Loire dispose de marges de manœuvre très limitées en matière de développement urbain. Les deux secteurs classés « à urbaniser » (AU) ne peuvent en effet être mobilisés à ce jour :

- la zone 1AU de l'Orthonnerie est inconstructible en raison de la présence d'une zone humide. En 2024, le projet initialement envisagé sur ce site a d'ailleurs été abandonné par l'aménageur pour ce motif ;
- la zone 2AU de la Nouvelle Orchère n'est pas davantage mobilisable, une zone humide affectant également une partie significative de son emprise.

Dans ce contexte de fortes contraintes foncières, l'ensemble des potentiels disponibles doit être pris en considération, y compris au sein du hameau de l'Orchère.

■ Modification

L'OAP « Chemin de l'Orchère » est créée.

PROGRAMMATION

Destination	Habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire et/ou collectif
Surface	Environ 0,6 ha
Densité estimée	15 logements par hectare
Nombre de logements minimum	9 logements

CONTEXTE

- Situé au sein du hameau de l'Orchère, au Sud du bourg de Montjean-sur-Loire ;
- Assainissement non-collectif ;
- Situé au sein du périmètre de protection de l'ancien site chaufournier de Pincourt (Monument Historique) ;
- Desservi par le chemin de l'Orchère au Nord, au Sud et à l'Ouest ;
- Composé d'une prairie sur sa partie Nord et de fonds de jardins sur ses parties Ouest et Sud ;
- En zone UB du PLU, zone urbaine à dominante d'habitat ;
- Parcelle et fonds de parcelles libres qui constituent un enjeu de densification de l'habitat dans un contexte de limitation des extensions urbaines sur les terres agricoles, naturelles et forestières et de raréfaction du foncier.



Le site actuel

VUES DEPUIS LE NORD DU SECTEUR









VUE DEPUIS L'OUEST DU SECTEUR



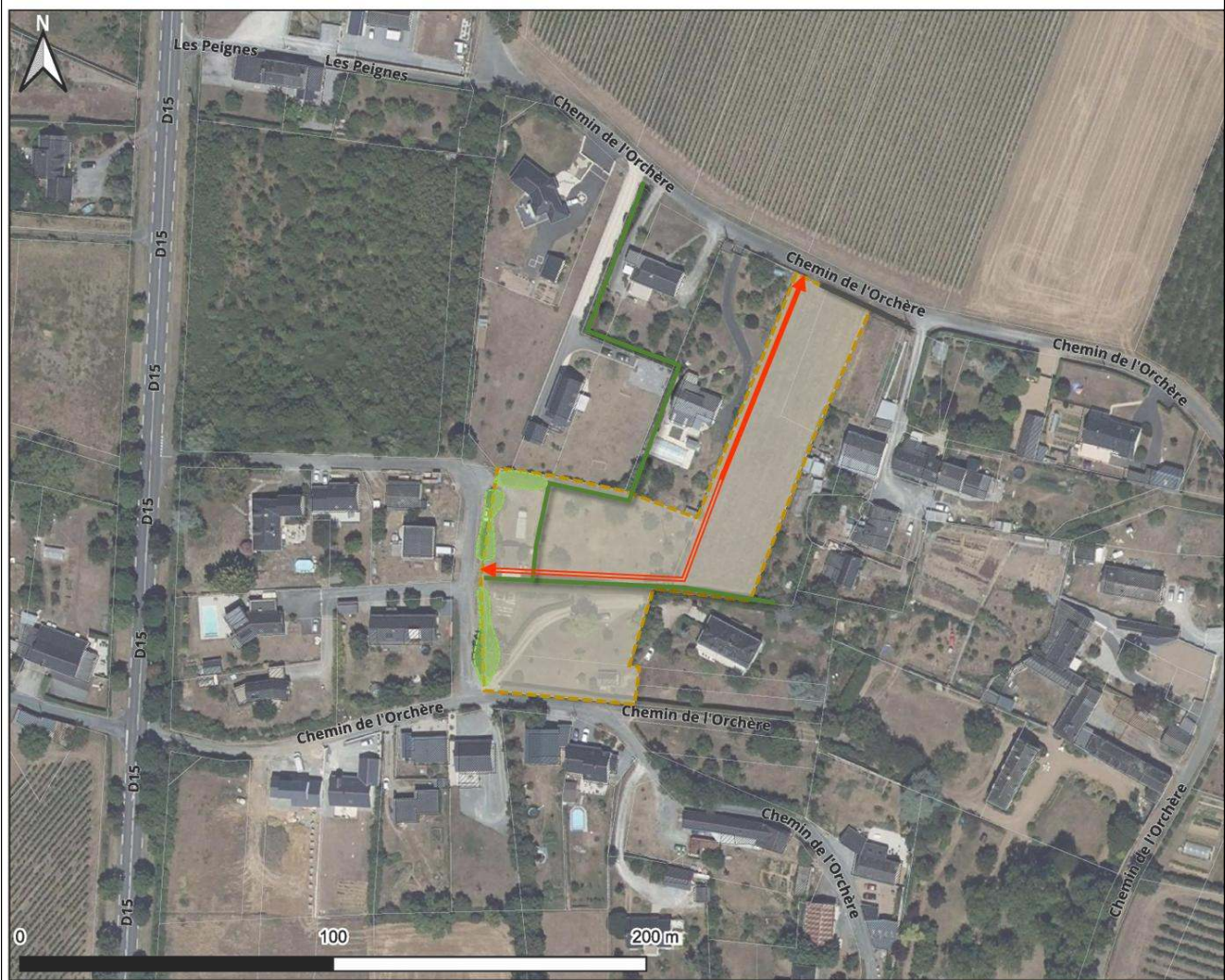
ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement - Réseaux

Légende :

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès à créer
-  Voie de desserte à créer
-  Haie à préserver (protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)
-  Trame arborée à préserver
-  Mur ancien à conserver, restaurer

- Les futures constructions devront respecter les paramètres urbains et architecturaux du contexte (implantation, volumétrie, composition, matériaux et couleurs) ;
- Les constructions devront présenter des toits deux pans pentus, avec des pignons étroits et être implantées sur une limite parcellaire au moins ;
- La voirie existante sera optimisée et sera prolongée par une voie de desserte à créer débouchant sur la partie Ouest ;
- Au Nord, aucune ouverture supplémentaire ne doit être pratiquée dans le mur existant ;
- Les haies existantes seront conservées ;
- La frange urbaine sera confortée, la continuité végétale arbustive et arborée sera renforcée ;
- L'opération pourra être réalisée en plusieurs tranches.



■ Compatibilité avec le PADD

La présente orientation d'aménagement permet d'intensifier le tissu urbain existant au sein d'un hameau constitué pour la réalisation de constructions à destination d'habitation.

L'objectif II du PADD Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes, paragraphe 2 Développement de l'urbanisation préférentiellement dans les bourgs énonce que « Conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges, au moins 30 % des futurs logements seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. Ce minimum de 30 % s'étend à l'échelle de l'ensemble de la commune nouvelle. [...]. Il sera recherché les **possibilités de densification du tissu urbain** : **réhabilitation des logements dégradés et/ou vacants, comblement des dents creuses et des vides urbains, optimisation du foncier existant.** Afin d'atteindre ces objectifs, tout en permettant le développement de l'habitat et de l'activité économique, le plan local d'urbanisme met en place les mesures suivantes :

- Pour l'habitat :

- Privilégier l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes
- Mettre en place des densités minimales pour les opérations de développement de l'habitat, qu'elles soient situées au sein de l'enveloppe urbaine, ou en extension de la ville existante. [...] »

La densité minimale attendue sur la commune déléguée de Montjean-sur-Loire est de 20 logements par hectare. Au vu des caractéristiques du site et des objectifs de densité affichés par ailleurs sur les autres OAP, il a été choisi d'y appliquer une densité de 15 logements par hectare. En effet, le secteur chemin de l'Orchère n'est pas desservi par l'assainissement collectif. Aussi, il est situé au sein du périmètre de protection du Monument Historique de l'ancien site chaufournier de Pincourt. Une attention particulière doit être apportée en termes d'insertion paysagère et de respect des gabarits déjà existants dans l'environnement proche du site. Enfin, la configuration et la morphologie des parcelles ne permettent pas une optimisation du nombre de logements compatible avec l'atteinte d'une densité de 20 logements par hectare. En pratique, cet objectif de densité apparaît donc difficilement atteignable sur le site.

Deux autres OAP sont situées sur la commune déléguée de Montjean-sur-Loire : l'OAP de L'Orthionnerie qui prévoit une densité de 20 logements par hectare, et l'OAP rue Nationale qui prévoit une densité de 25 logements par hectare. La densité inscrite sur l'OAP rue Nationale est ainsi supérieure aux 20 logements par hectare demandés par le PADD, sur un site en cœur de bourg, plus vaste que le site du chemin de l'Orchère. L'inscription d'un objectif de 15 logements par hectare sur le site du chemin de l'Orchère apparaît donc proportionnée aux enjeux du site, à sa position dans un hameau et non dans le cœur de bourg, et permet de respecter une moyenne de 20 logements par hectare pour l'ensemble de la commune déléguée de Montjean-sur-Loire. **La création de cette OAP apparaît donc compatible avec le PADD.**



2.3.2 LA-CHAPELLE-SAINT-FLORENT – Modification de l’OAP Centre-bourg Nord (ancienne usine Corine)

■ Contexte

Cette orientation d’aménagement a été réalisée pour encadrer l’urbanisation souhaitée sur le secteur de l’usine.

L’orientation d’aménagement actuelle prévoit un accès sécurisé principal rue Du Bellay et un cheminement doux depuis la rue de Bonchamps. Or, pour assurer sa faisabilité le projet nécessite un deuxième accès sécurisé pour les véhicules rue de Bonchamps. Les risques de sécurité automobile initialement identifiés pour un débouché rue de Bonchamps ne sont plus avérés. En outre, la prescription concernant le respect de l’esprit industriel du site est précisée : le maintien du mur de l’ancienne usine est confirmé mais il n’est plus nécessaire de faire référence à l’architecture industrielle du site, cette règle étant trop contraignante et plus en adéquation avec le projet final. L’OAP sera donc modifiée en conséquence.

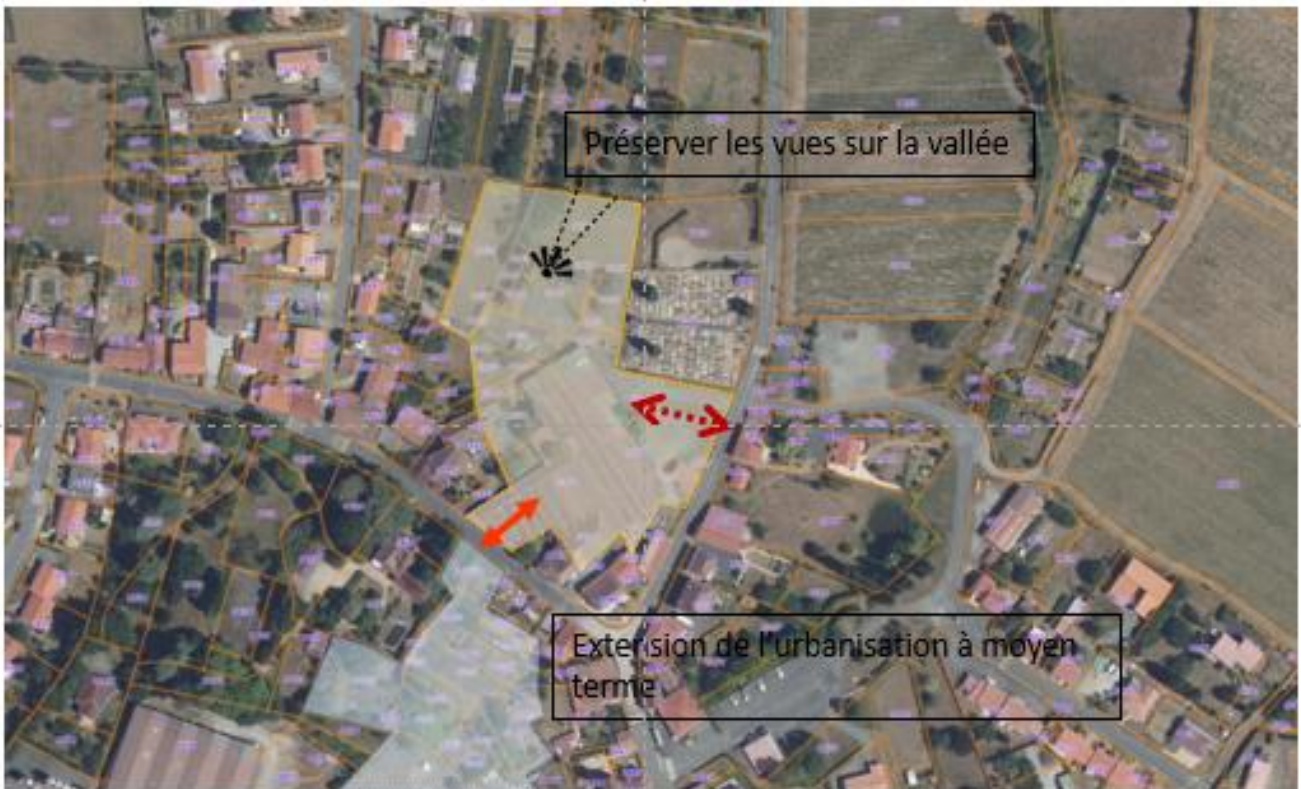
■ Modification

Les modifications du texte de l’OAP sont inscrites en rouge ci-après.

ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT	
Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> – Créer un deux accès sécurisés principal rue Du Bellay et rue de Bonchamps, – L’accès rue de Bonchamps est limité à un sens unique entrant sur la parcelle. Toute sortie sur la rue de Bonchamps est proscrite. — Créer un accès par cheminement doux depuis la rue de Bonchamps, — Le tronçon de la rue de Bonchamps permettant l’accès au site par liaison douce sera qualifié afin de sécuriser et valoriser cet accès, 	<ul style="list-style-type: none"> – Privilégier le développement de la vocation habitat sur la partie Nord du site, – Permettre l’implantation d’équipements d’intérêt collectif sur la partie Sud, – Permettre le développement d’activités artisanales dans la mesure où celles-ci restent compatibles avec l’habitat, – Préserver et valoriser la vue sur la vallée (au Nord du site), – L’esprit industriel du site devra être restitué par le maintien du mur de l’ancienne usine soit par la conservation d’une partie de l’usine, soit par une architecture rappelant le bâti industriel (architecture en shed par exemple) – Tenir compte du risque de pollution des sols lié à la présence d’un ancien site industriel (tenir compte notamment de l’étude réalisée en 2019) : s’assurer de la compatibilité entre les pollutions résiduelles du site (le cas échéant) et le ou les nouveaux usages prévus

Le schéma de l'OAP est également modifié :

Avant :



Après :





■ Compatibilité avec le PADD

Cette modification de l’OAP doit permettre d’assurer la réalisation du projet. Elle permet notamment la connexion du site aux voies existantes pour notamment assurer la continuité et la sécurité des modes de déplacement. Le PADD dans son **objectif V Inscrire le projet PLU dans la perspective d’une préservation durable de la qualité de vie des habitants** paragraphe 2 **Les transports et les déplacements** énonce que « *Au niveau de l’ensemble du territoire communal, il faut limiter les besoins en déplacements motorisés et maîtriser la circulation automobile au sein des bourgs, en organisant une trame urbaine et une localisation des équipements favorisant les échanges de proximité et les déplacements doux.* ».

La présente modification, en recentrant la connexion des voies de circulation au réseau existant tend vers cet objectif. **Elle donc compatible avec le PADD.**

2.3.3 LE MARILLAIS – Modification de l’OAP La Blardière

■ Contexte

Dans cette OAP sont prévus deux accès : l’un rue de la Blardière et l’autre chemin de la Retainerie. Or, de la rétention foncière est observée sur la partie Nord-Est du site, y compris chemin de la Retainerie. Cette rétention foncière contraint les élus à modifier l’OAP en supprimant l’accès chemin de la Retainerie et en excluant la parcelle concernée du périmètre de l’OAP.

De plus, actuellement l’OAP ne prévoit pas la construction de logements sociaux. Les élus souhaitent y inscrire un objectif de construction de 3 logements sociaux minimum.

■ Modification

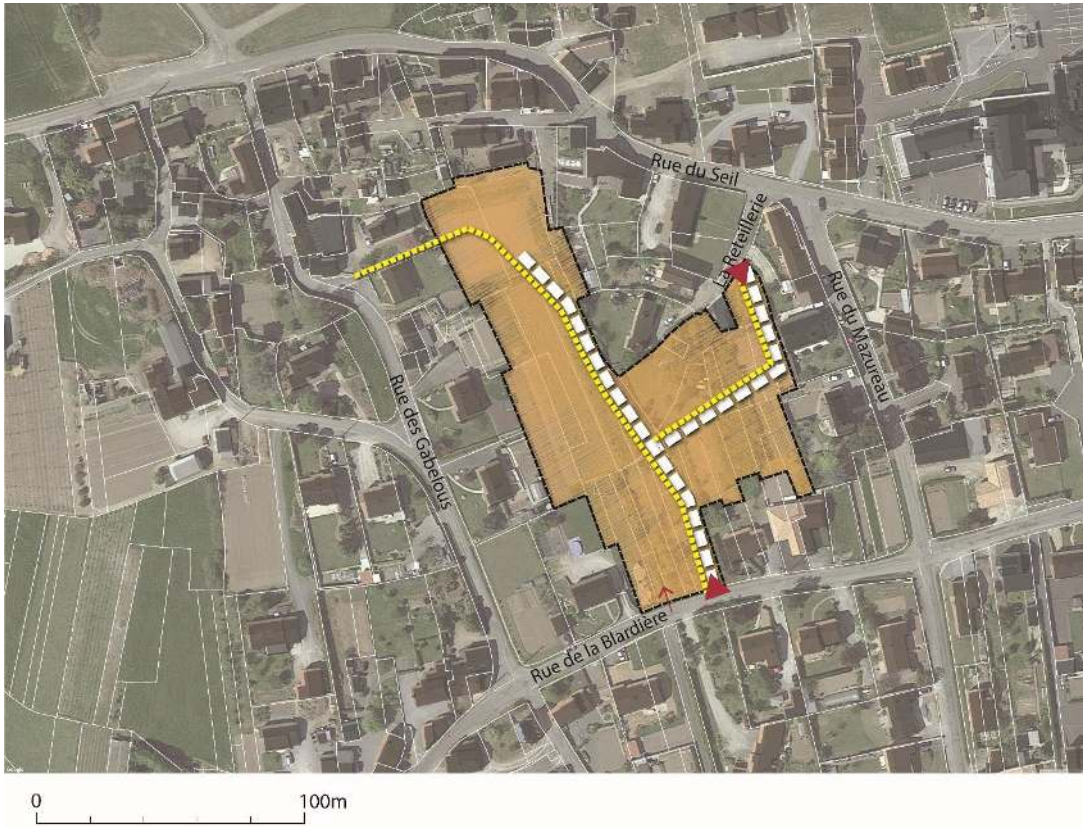
Les modifications du texte de l’OAP sont inscrites en rouge ci-après.

PROGRAMMATION	
Vocation	Habitat individuel et individuel groupé
Surface	Environ 0,98 ha
Densité attendue	17 logts/ha
Nombre de logements minimum	17 logements dont 3 logements sociaux minimum

ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT	
Urbanisation – Déplacement – Paysage – Environnement – Réseaux	
– Créer un accès rue de la Blardière et un accès chemin de la Retainerie	– Créer un cheminement piéton le long de la voirie, et connectant le projet à la rue des Gabelous

Le schéma de l'OAP est également modifié :

Avant :



Après :



■ Compatibilité avec le PADD

Cette modification permet de **prendre en compte la rétention foncière observée sur le secteur**, ce qui n'a pas d'impact sur le PADD. De plus, dans son chapitre II.3, le PADD mentionne la **recherche des objectifs en lien avec le PLH** (en cours d'élaboration à l'époque) « pour les logements sociaux pour les pôles et les communes déléguées avec services et équipements ». L'ajout de l'obligation de construction de 3 logements sociaux minimum au sein de cette OAP est donc compatible avec le PADD. **Cette modification est donc pleinement compatible avec le PADD.**

2.4 LA CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES

2.4.1 MAUGES-SUR-LOIRE – Correction de la légende des plans de zonage

■ Contexte

Lors de la dernière procédure d'évolution du PLU (modification de droit commun n°2 approuvée le 12 décembre 2024), une erreur matérielle a été réalisée dans la légende de l'ensemble des plans de zonage du PLU : concernant les zones UA_h et UB_h il est fait mention d'un « secteur de haute importance » alors qu'en réalité il s'agit d'un « secteur de hauteur importante ». Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle.

■ Modification



Limite de zone

Zone urbaine



UA : Zone urbaine à dominante habitat, centre ville



UA_h : Zone urbaine à dominante habitat, centre ville - ~~secteur de haute importance~~ secteur de hauteur importante



UB : Zone urbaine à dominante habitat



UB_h : Zone urbaine à dominante habitat - ~~secteur de haute importance~~ secteur de hauteur importante



UB_y : Zone urbaine à dominante habitat autorisant le développement d'activité existante



UY : Zone urbaine à dominante activités économiques (hors commerces)



UY_{c1} : Secteur urbain à dominante activités économiques, autorisant également les commerces



UY_{c2} : Secteur urbain à dominante activités économiques, autorisant également les extensions de commerces



UY_r : Zone urbaine à dominante activités économiques comportant un risque de pollution (hors commerces)



UE : Zone urbaine à dominante équipement



UE_a : Zone urbaine à dominante équipement avec possibilité d'hébergement spécifique (religieux, handicap)



UE_b : Zone urbaine à dominante équipement / site d'accueil gens du voyage



UT : Zone urbaine à dominante touristique

■ Compatibilité avec le PADD

Il s'agit de la correction d'une erreur matérielle. **Cette modification n'a pas d'impact sur les dispositions du PADD.**



2.4.2 SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY – Réintégration de quatre fiches de changements de destination oubliées

■ Contexte

Le PLU permet d'identifier des bâtiments autorisés à changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme. Ces bâtiments font l'objet de fiches individuelles annexées au règlement écrit du PLU. Lors de la dernière procédure d'évolution du PLU (modification de droit commun n°2 approuvée le 12 décembre 2024), quatre fiches de changements de destination de Saint-Laurent-du-Mottay ont été égarées alors qu'elles avaient été ajoutées par la procédure de modification de droit commun n°1 (approuvée le 19 mai 2022) et qu'elles ne faisaient l'objet d'aucune modification lors de la modification de droit commun n°2. Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle.

■ Modification

Les quatre fiches nommées « La Bizerie 1 », « La Bizerie 2 », « La Bizerie 3 » et « La Réholière » sont réintégrées à l'annexe au règlement écrit : « Identification des bâtiments pouvant changer de destination ».

Potentiel changement de destination
 Commune déléguée : Saint-Laurent-du-Mottay
 Localisation site : La Bizerie 1

Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate		X	
Bâti dans un hameau ou s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	
Bâtiments et/ou installation agricoles en activités à moins de 100 mètres		X	
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architectural du bâti à transformer	X		
Potentiel du bâti à transformer (état, volumes, structures, surface au sol,...)	X		
Accessibilité, stationnement...	X		
Desserte par réseaux	X		
Surface du terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Aptitude au sol pour un assainissement autonome	X		Etude nécessaire
Risques et nuisances		X	



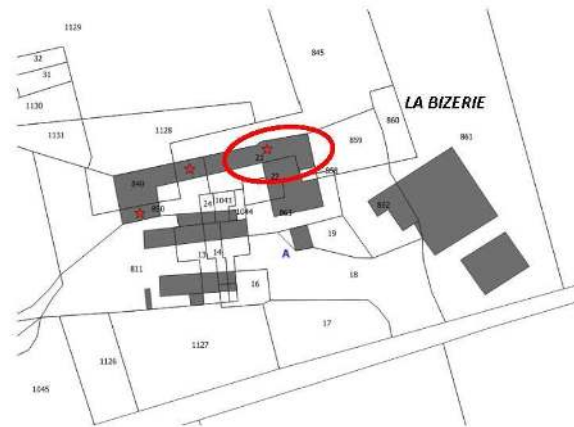
Potentiel changement de destination
 Commune déléguée : Saint-Laurent-du-Mottay
 Localisation site : La Bizerie 2

Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate		X	
Bâti dans un hameau ou s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	
Bâtiments et/ou installation agricoles en activités à moins de 100 mètres		X	
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architectural du bâti à transformer	X		
Potentiel du bâti à transformer (état, volumes, structures, surface au sol...)	X		
Accessibilité, stationnement...	X		
Desserte par réseaux	X		
Surface du terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Aptitude au sol pour un assainissement autonome	X		Etude nécessaire
Risques et nuisances		X	



Potentiel changement de destination
 Commune déléguée : Saint-Laurent-du-Mottay
 Localisation site : La Bizerie 3

Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate		X	
Bâti dans un hameau ou s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	
Bâtiments et/ou installation agricoles en activités à moins de 100 mètres		X	
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architectural du bâti à transformer	X		
Potentiel du bâti à transformer (état, volumes, structures, surface au sol...)	X		
Accessibilité, stationnement...	X		
Desserte par réseaux	X		
Surface du terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Aptitude au sol pour un assainissement autonome	X		Etude nécessaire
Risques et nuisances		X	





Potentiel changement de destination
 Commune déléguée : Saint-Laurent-du-Mottay
 Localisation site : La Réholière

Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiats		X	
Bâti dans un hameau ou s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	
Bâtiments et/ou installation agricoles en activités à moins de 100 mètres		X	
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architecturale du bâti à transformer	X		Ancienne grange en pierres
Potentiel du bâti à transformer (état, volumes, structures, surface au sol...)	X		
Accessibilité, stationnement...	X		
Desserte par réseaux	X		
Surface du terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Apptude au sol pour un assainissement autonome	X		Etude nécessaire
Risques et nuisances		X	



■ Compatibilité avec le PADD

Il s'agit de la correction d'une erreur matérielle. Cette modification n'a pas d'impact sur les dispositions du PADD.

2.4.3 LA POMMERAY – Correction de sept fiches de changements de destination erronées

■ Contexte

Le PLU permet d'identifier au règlement graphique les bâtiments autorisés à changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme. Au PLU de Mauges-sur-Loire, ces bâtiments sont identifiés par une étoile. Or, il a été constaté une erreur matérielle concernant le report de ces étoiles sur les fiches de changements de destination : sur 7 fiches à La Pommeraye, 9 étoiles apparaissent en trop. Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle.



■ Modification

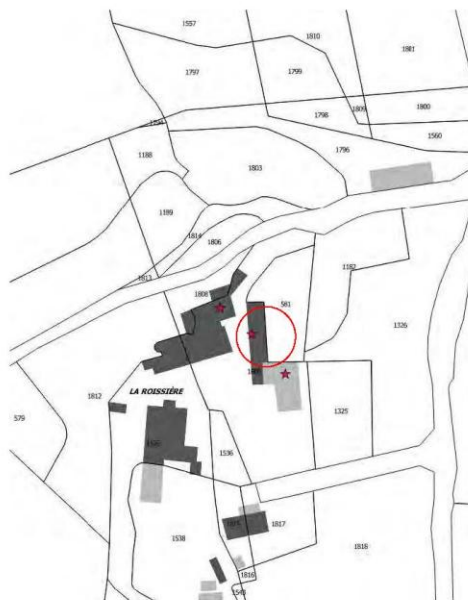
Fiche « La Roissière »

Avant :

Potentiel changement de destination
 Commune déléguée : La Pommeraye
 Localisation site : La Roissière

Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate		X	
Bâti dans un hameau ou s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	
Bâtim ents et/ou installation agricoles en activité à moins de 100 mètres		X	
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architecturale du bâti à transformer	X		
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)	X		
Accessibilité, stationnement...	X		Environ 190 m²
Desserte par réseaux	X		
Surface du terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Aptitude au sol pour un assainissement autonome	X		Etude nécessaire
Risques et nuisances		X	

Envoyé en préfecture le 13/12/2024
 Reçu en préfecture le 13/12/2024
 Publié le
 ID : 049-200054336-20241212-DL_2024_12_004-DE



Après :

Potentiel changement de destination
 Commune déléguée : La Pommeraye
 Localisation site : La Roissière

Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate		X	
Bâti dans un hameau ou s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	
Bâtim ents et/ou installation agricoles en activité à moins de 100 mètres		X	
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architecturale du bâti à transformer	X		
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)	X		
Accessibilité, stationnement...	X		Environ 190 m²
Desserte par réseaux	X		
Surface du terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Aptitude au sol pour un assainissement autonome	X		Etude nécessaire
Risques et nuisances		X	





Fiche « La Hubaudière »

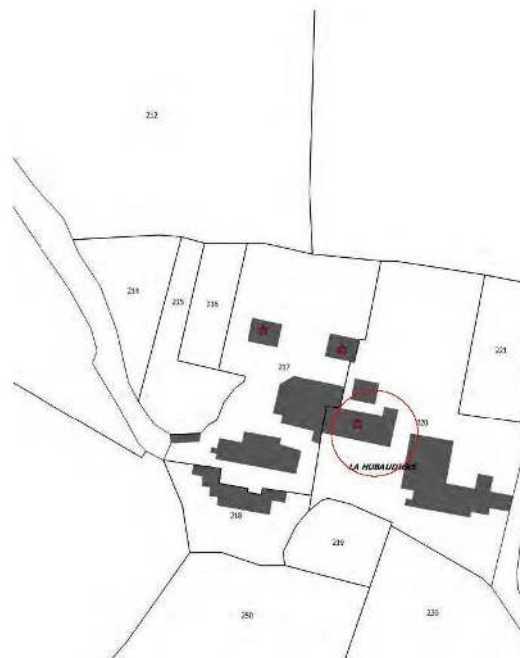
Avant :

Potentiel changement de destination
 Commune déléguée : La Pommeraye
 Localisation site : La Hubaudière

Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate		X	
Bâti dans un hameau ou s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	
Bâtiments et/ou installation agricoles en activité à moins de 100 mètres		X	
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architecturale du bâti à transformer	X		
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)	X		environ 270 m ²
Accessibilité, stationnement...	X		
Desserte par réseaux	X		
Surface ou terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Apptitude au sol pour un assainissement autonome	X		étude nécessaire
Risques et nuisances		X	



Envoyé en préfecture le 13/12/2024
 Reçu en préfecture le 13/12/2024
 Publié le
 ID : 049-200054336-20241213-DL_2024_12_004-DE



Après :

Potentiel changement de destination
 Commune déléguée : La Pommeraye
 Localisation site : La Hubaudière

Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate		X	
Bâti dans un hameau ou s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	
Bâtiments et/ou installation agricoles en activité à moins de 100 mètres		X	
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architecturale du bâti à transformer	X		
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)	X		environ 270 m ²
Accessibilité, stationnement...	X		
Desserte par réseaux	X		
Surface ou terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Apptitude au sol pour un assainissement autonome	X		étude nécessaire
Risques et nuisances		X	





Fiche « Le Clairay »

Avant :

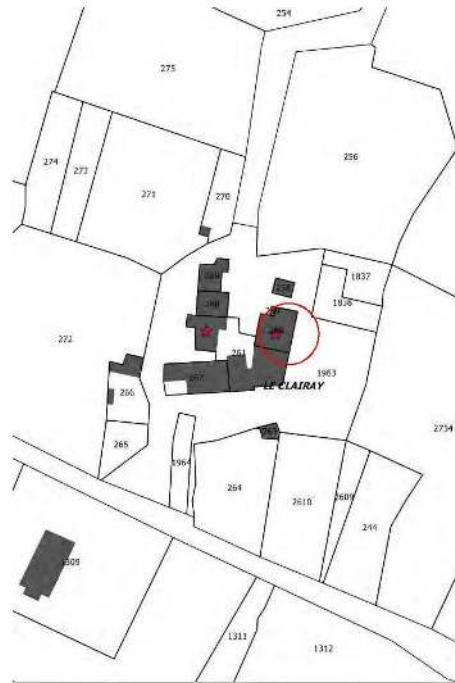
Potentiel changement de destination

Commune déléguée : La Pommeraye
 Localisation site : Le Clairay

Critères	Oui	Non	Observations
Bât isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate		X	
Bât sans un hangar ou d'événement agricole (pâturage, installation)		X	
Bâtiments ou installation agricoles ou activités à moins de 100 mètres		X	
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engrais agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architecturale du bâtiment à transformer	X		
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)	X		Environ 110 m ²
Accès libre, stationnement...	X		
Déserté par réseaux	X		
Surface ou terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Appétence du sol pour un assainissement autonome	X		Étude nécessaire
Risques et nuisances		X	



Envoyé en préfecture le 13/01/2026
 Reçu en préfecture le 13/01/2024
 Publié le
 ID : 049-200054336-20241215-DL_2024_12_034-DE



Après :

Potentiel changement de destination

Commune déléguée : La Pommeraye
 Localisation site : Le Clairay

Critères	Oui	Non	Observations
Bât isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate		X	
Bât sans un hangar ou d'événement agricole (pâturage, installation)		X	
Bâtiments ou installation agricoles ou activités à moins de 100 mètres		X	
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engrais agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architecturale du bâtiment à transformer	X		
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)	X		Environ 110 m ²
Accès libre, stationnement...	X		
Déserté par réseaux	X		
Surface ou terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Appétence du sol pour un assainissement autonome	X		Étude nécessaire
Risques et nuisances		X	





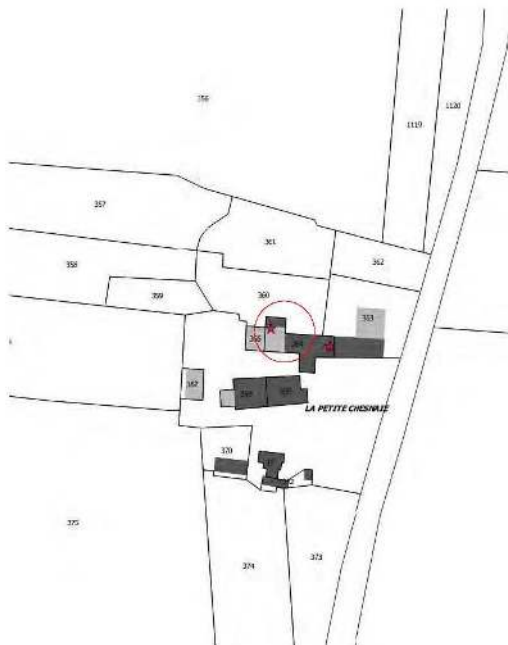
Fiche « La Petite Chesnaie »

Avant :

Potentiel changement de destination
 Commune déléguée : La Pommeraye
 Localisation site : La Petite Chesnaie

Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate		X	
Bâti dans un hameau ou s'exerce une activité agricole (bâtiments, installation)		X	
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité à moins de 100 mètres		X	
Autres machines agricoles (épandage, récolte) ou engins agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...		X	
Valeur architecturale ou bâti à transformer	X		
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)	X		Environ 90 m²
Accessibilité, stationnement...	X		
Desserte par réseaux	X		
Surface du terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Adaptabilité au sol pour un assainissement autonome	X		étude nécessaire
Risques et nuisances		X	

Envoyé en préfecture le 13/12/2024
 Reçu en préfecture le 13/12/2024
 Publié le
 ID : 049-200054336-20241212-DL_2024_12_004-DE



Après :

Potentiel changement de destination
 Commune déléguée : La Pommeraye
 Localisation site : La Petite Chesnaie

Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate		X	
Bâti dans un hameau ou s'exerce une activité agricole (bâtiments, installation)		X	
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité à moins de 100 mètres		X	
Autres machines agricoles (épandage, récolte) ou engins agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...		X	
Valeur architecturale ou bâti à transformer	X		
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)	X		Environ 90 m²
Accessibilité, stationnement...	X		
Desserte par réseaux	X		
Surface du terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Adaptabilité au sol pour un assainissement autonome	X		étude nécessaire
Risques et nuisances		X	



Fiche « L'Humeau 1 »

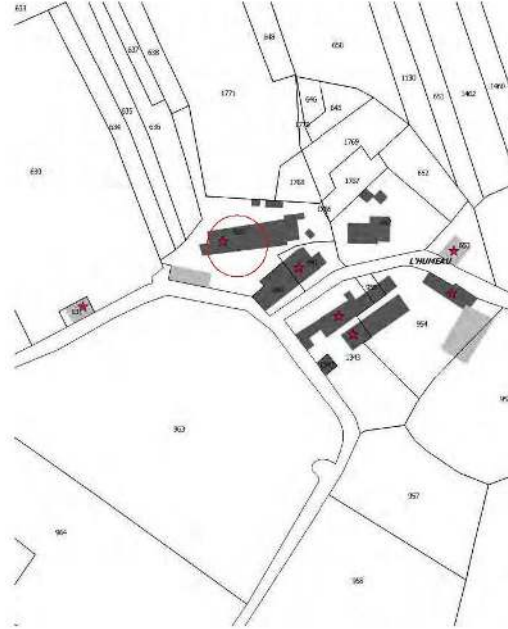
Avant :

Potentiel changement de destination
 Commune déléguée : La Pommeraye
 Localisation site : L'Humeau

Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate		X	
Bâti dans un hameau ou s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	
Bâtiments et/ou installation agricoles en secteur à moins de 100 mètres		X	
Autres usages agricoles (épandage, production d'engrais agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architecturale ou bâti à transformer	X		
Potentiel du bâti à transformer (état, volumes, structures, surface au sol...)	X		Environ 200 m ²
Accessibilité, stationnement...	X		
Dossier par réseaux	X		
Surface du terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Approbé au sol pour un assainissement autonome	X		Etude nécessaire
Risques et nuisances		X	



Envoyé en préfecture le 13/12/2024
 Reçu en préfecture le 13/12/2024
 Publié le 
 ID : 049-200054336-20241213-DL_2024_12_004-DE



Après :

Potentiel changement de destination
 Commune déléguée : La Pommeraye
 Localisation site : L'Humeau

Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate		X	
Bâti dans un hameau ou s'exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	
Bâtiments et/ou installation agricoles en secteur à moins de 100 mètres		X	
Autres usages agricoles (épandage, production d'engrais agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architecturale ou bâti à transformer	X		
Potentiel du bâti à transformer (état, volumes, structures, surface au sol...)	X		Environ 200 m ²
Accessibilité, stationnement...	X		
Dossier par réseaux	X		
Surface du terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Approbé au sol pour un assainissement autonome	X		Etude nécessaire
Risques et nuisances		X	





Fiche « L'Humeau 2 »

Avant :

Potentiel changement de destination

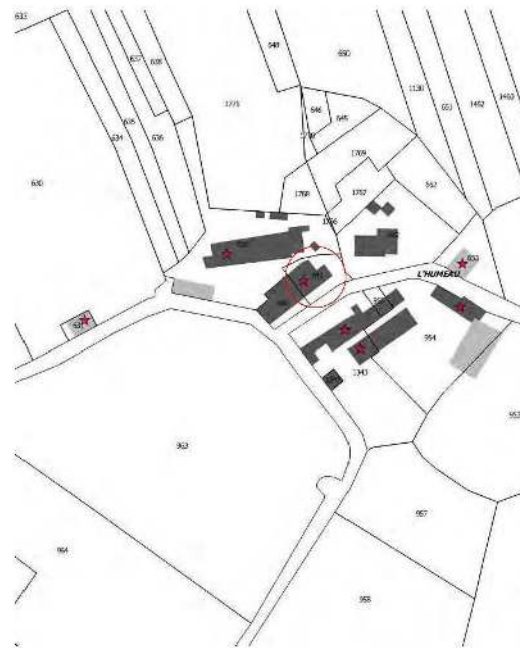
Commune déléguée : La Pommeraye

Localisation site : L'Humeau

Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate		X	
Bâti dans un hameau ou exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	
Bâtiments et/ou installation agricoles en activité à moins de 100 mètres		X	
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architecturale du bâti à transformer	X		
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)	X		environ 110 m ²
Accessibilité, stationnement...	X		
Desserte par réseaux	X		
Surface du terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Aptitude du sol pour un assainissement autonome	X		étude nécessaire
Risques de nuisances		X	



Envoyé en préfecture le 13/12/2024
 Reçu en préfecture le 13/12/2024
 Publié le
 ID : 049-200054336-20241213-DL_2024_12_004-DE



Après :

Potentiel changement de destination

Commune déléguée : La Pommeraye

Localisation site : L'Humeau

Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate		X	
Bâti dans un hameau ou exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	
Bâtiments et/ou installation agricoles en activité à moins de 100 mètres		X	
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architecturale du bâti à transformer	X		
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)	X		Environ 110 m ²
Accessibilité, stationnement...	X		
Desserte par réseaux	X		
Surface du terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Aptitude du sol pour un assainissement autonome	X		étude nécessaire
Risques de nuisances		X	





Fiche « L'Humeau 3 »

Avant :

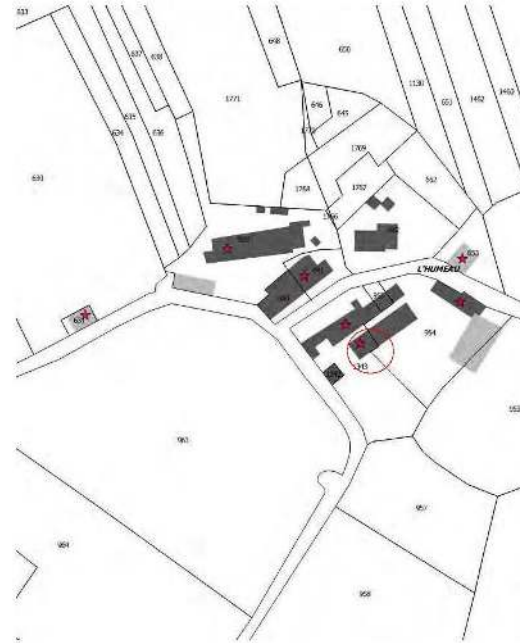
Potentiel changement de destination

Commune déléguée : La Pommeraye
 Localisation site : L'Humeau

Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate		X	
Bâti dans un hameau ou exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	
Bâtiments et/ou installation agricoles en activité à moins de 100 mètres		X	
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engrais agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architecturale du bâti à transformer	X		
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)	X		Environ 60 m ²
Accessibilité, stationnement...	X		
Desserte par réseaux	X		
Surface du terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Aptitude du sol pour un assainissement autonome	X		étude nécessaire
Risques de nuisances		X	



Envoyé en préfecture le 13/12/2024
 Reçu en préfecture le 13/12/2024
 Publié le
 ID : 049-200054336-20241213-DL_2024_12_004-DE



Après :

Potentiel changement de destination

Commune déléguée : La Pommeraye
 Localisation site : L'Humeau

Critères	Oui	Non	Observations
Bâti isolé : absence d'habitation (en état) à proximité immédiate		X	
Bâti dans un hameau ou exerce une activité agricole (bâtiment, installation)		X	
Bâtiments et/ou installation agricoles en activité à moins de 100 mètres		X	
Autres incidences agricoles (épandage, circulation d'engrais agricoles à proximité, projet d'usage agricole du bâti...)		X	
Valeur architecturale du bâti à transformer	X		
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surface au sol...)	X		Environ 60 m ²
Accessibilité, stationnement...	X		
Desserte par réseaux	X		
Surface du terrain disponible pour un assainissement autonome	X		
Aptitude du sol pour un assainissement autonome	X		étude nécessaire
Risques de nuisances		X	



■ Compatibilité avec le PADD

Il s'agit de la correction d'une erreur matérielle. **Cette modification n'a pas d'impact sur les dispositions du PADD.**

CHAPITRE 3. INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT



3.1 Préambule

Les dispositions du PLU approuvé le 16 décembre 2019 ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, elles sont considérées comme l'état de référence. **L'incidence de la modification simplifiée n°1 du PLU est donc évaluée au regard des changements apportés au PLU approuvé.**

Une actualisation de l'état initial observé est cependant réalisée à l'échelle de la modification du PLU en fonction des données disponibles.

3.1 Synthèse par objet

Pièce du PLU	Evolution	Incidences sur l'environnement
Règlement écrit	Modification des dispositions concernant l'implantation des constructions des zones UA	Incidence faible
	Modification des dispositions générales concernant le stationnement vélos	Incidence nulle
	Modification des dispositions concernant l'alignement des constructions en zones U	Incidence nulle
	Modification des règles d'affectation des sols et de destination des constructions en secteur UEa	Incidence nulle
	Création d'un secteur UEc	Incidence nulle
Règlement graphique	LA POMMERAYE – Modification de zonage 1AUa en zonage UBh	Incidence nulle
	LE MESNIL-EN-VALLÉE – Modification de zonage UB en zonage UY	Incidence nulle
	SAINT-LAURENT-DE-LA-PLAINE – Modification de zonage UY en zonage UB	Incidence nulle
	LA POMMERAYE – Création d'un secteur UEc	Incidence nulle
	SAINT-FLORENT-LE-VIEIL et LE-MESNIL-EN-VALLÉE – Mise à jour des emplacements réservés (ER)	Incidence nulle
	MONTJEAN-SUR-LOIRE – Création de l'OAP Chemin de l'Orchère	Incidence faible
	LE MARILLAIS – Modification de l'OAP La Blardière	Incidence nulle
OAP	MONTJEAN-SUR-LOIRE – Création de l'OAP Chemin de l'Orchère	Incidence faible
	LA-CHAPELLE-SAINT-FLORENT – Modification de l'OAP Centre-bourg Nord (ancienne usine Corine)	Incidence faible
	Le MARILLAIS – Modification de l'OAP de la Blardière	Incidence nulle

Correction d'erreurs matérielles	MAUGES-SUR-LOIRE – Correction de la légende des plans de zonage	Incidence nulle
	SAINT-LAURENT-DU-MOTTAY – Réintégration de quatre fiches de changements de destination oubliées	Incidence nulle
	LA POMMERAYE – Correction de sept fiches de changements de destination erronées	Incidence nulle

3.2 Localisation des modifications de zonage par rapport aux Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu

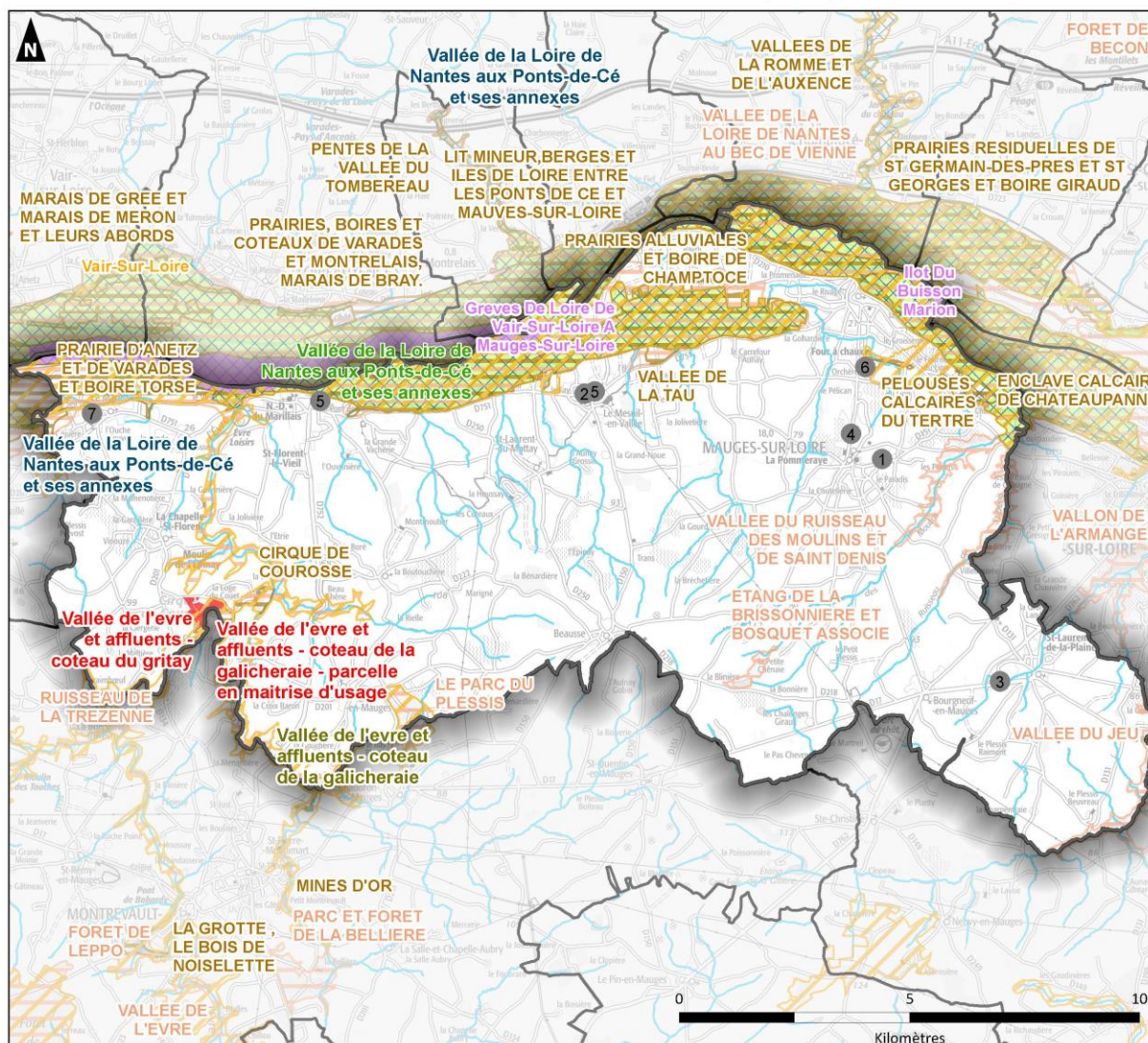


Commune de MAUGES-SUR-LOIRE (49)
 Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Localisation des modifications

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnues (ZNIR)



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 100° - © IGN 2021
 Copie et reproduction interdite

Réalisation : auddicé Val de Loire - août 2025

☐ Limites communales

● Localisation des modifications

— Réseau hydrographique

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu

■ Site Espace Naturel Sensible

■ Territoire Espace Naturel Sensible

■ Arrêté de protection biotope

■ Terrain acquis par les Conservatoires d'Espaces Naturels

■ Terrain géré par les Conservatoires d'Espaces Naturels

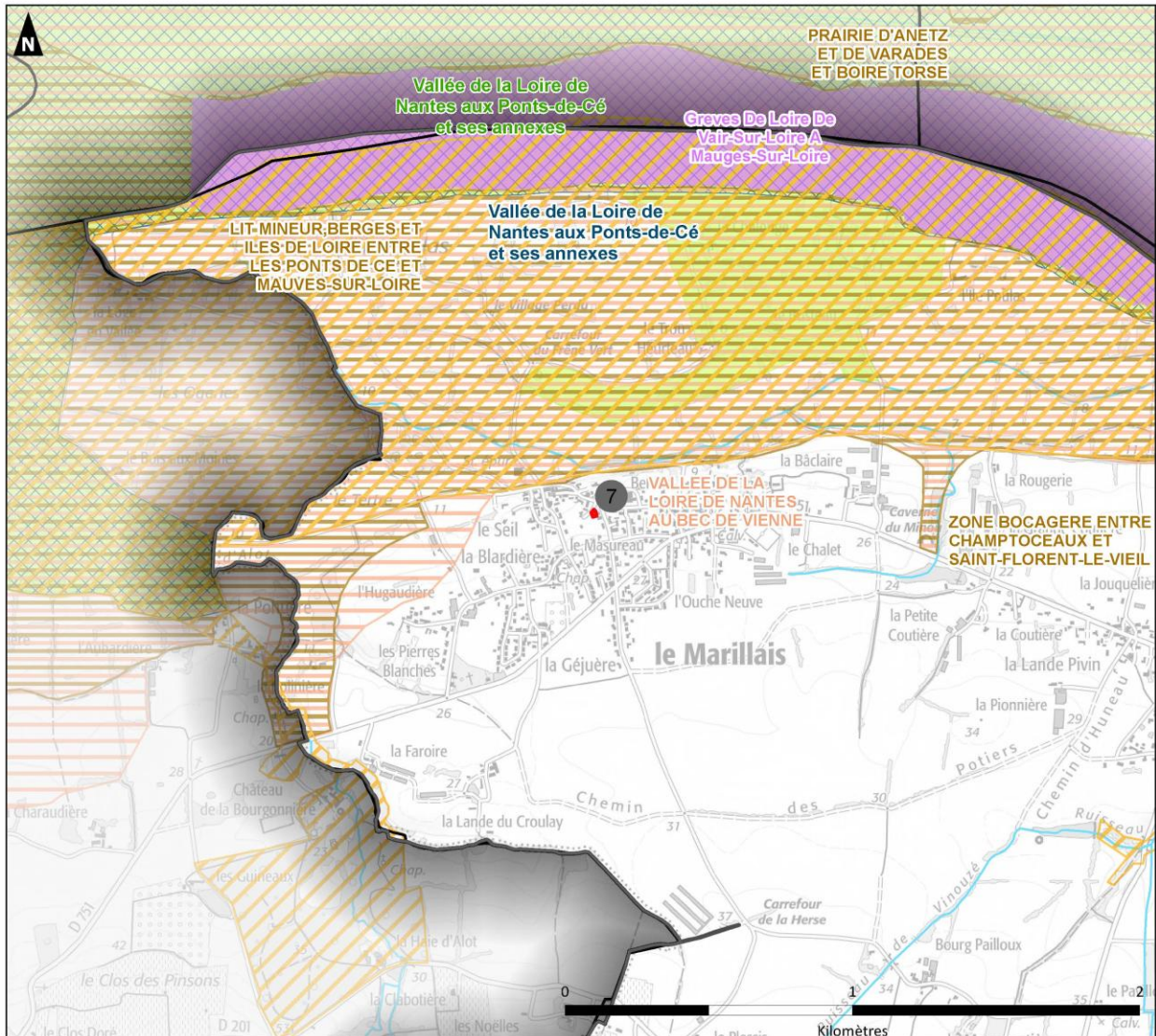
■ ZNIEFF de Type 1

■ ZNIEFF de Type 2

■ Zone Spéciale de Conservation (ZSC)

■ Zones de Protection Spéciale (ZPS)

Localisation des modifications
Zones Naturelles d'Intérêt Reconnues (ZNIR)

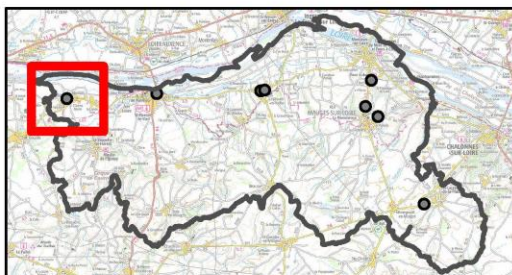


Sources : auddicé - Cadastre - Scan 100* - © IGN 2021
 Copie et reproduction interdite

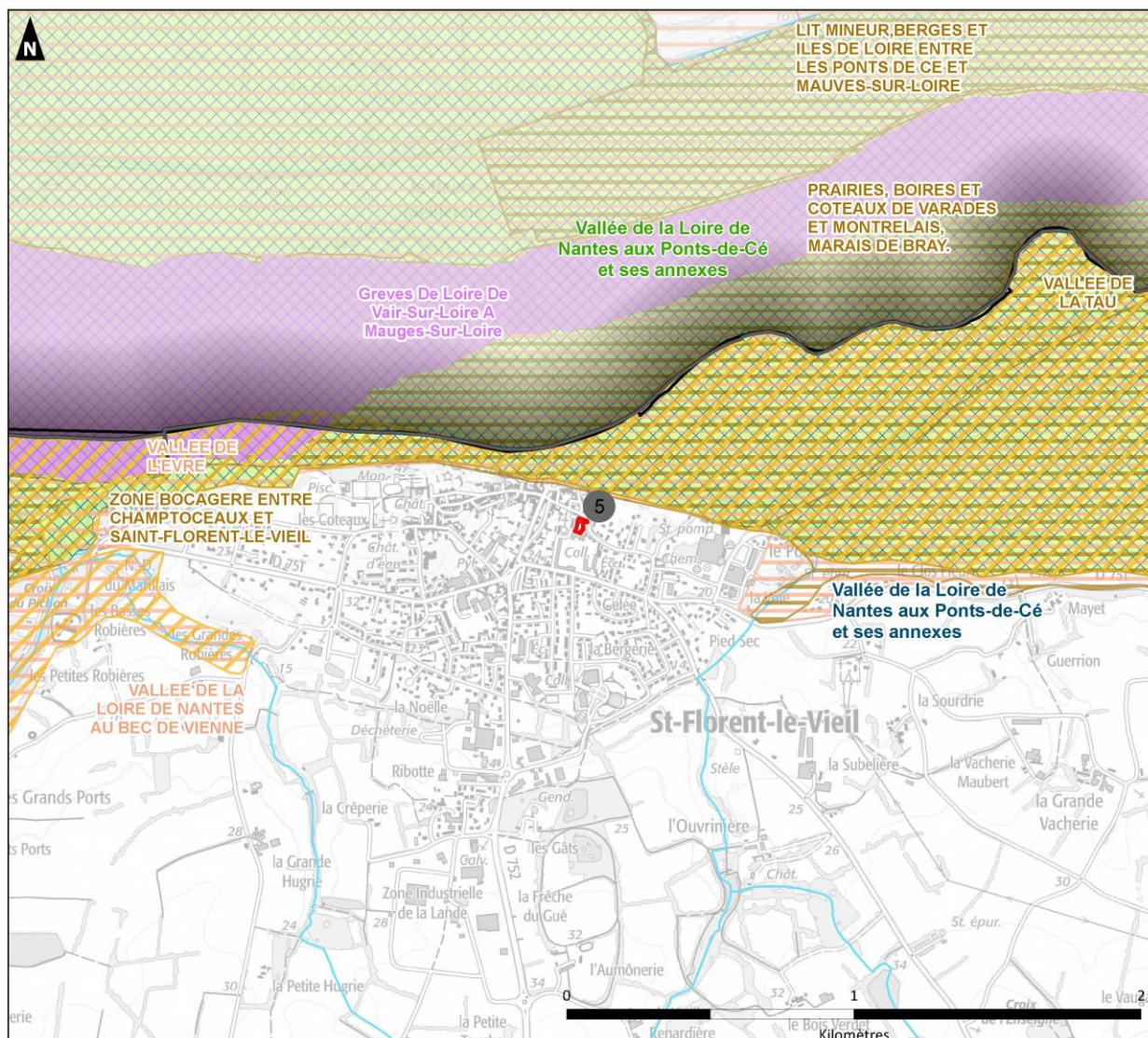
Réalisation : auddicé Val de Loire - août 2025

- Limites communales
- Réseau hydrographique
- Périmètre des modifications

- Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu**
- Territoire Espace Naturel Sensible
 - Arrêté de protection biotope
 - ZNIEFF de Type 1
 - ZNIEFF de Type 2
 - Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
 - Zones de Protection Spéciale (ZPS)



Localisation des modifications
Zones Naturelles d'Intérêt Reconnues (ZNIR)



Sources : auddicé - Cadastre - Scan 100* - © IGN 2021

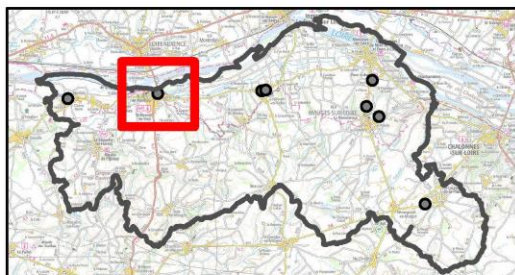
Réalisation : auddicé Val de Loire - août 2025

Copie et reproduction interdite

- Limites communales
- Réseau hydrographique
- Périmètre des modifications

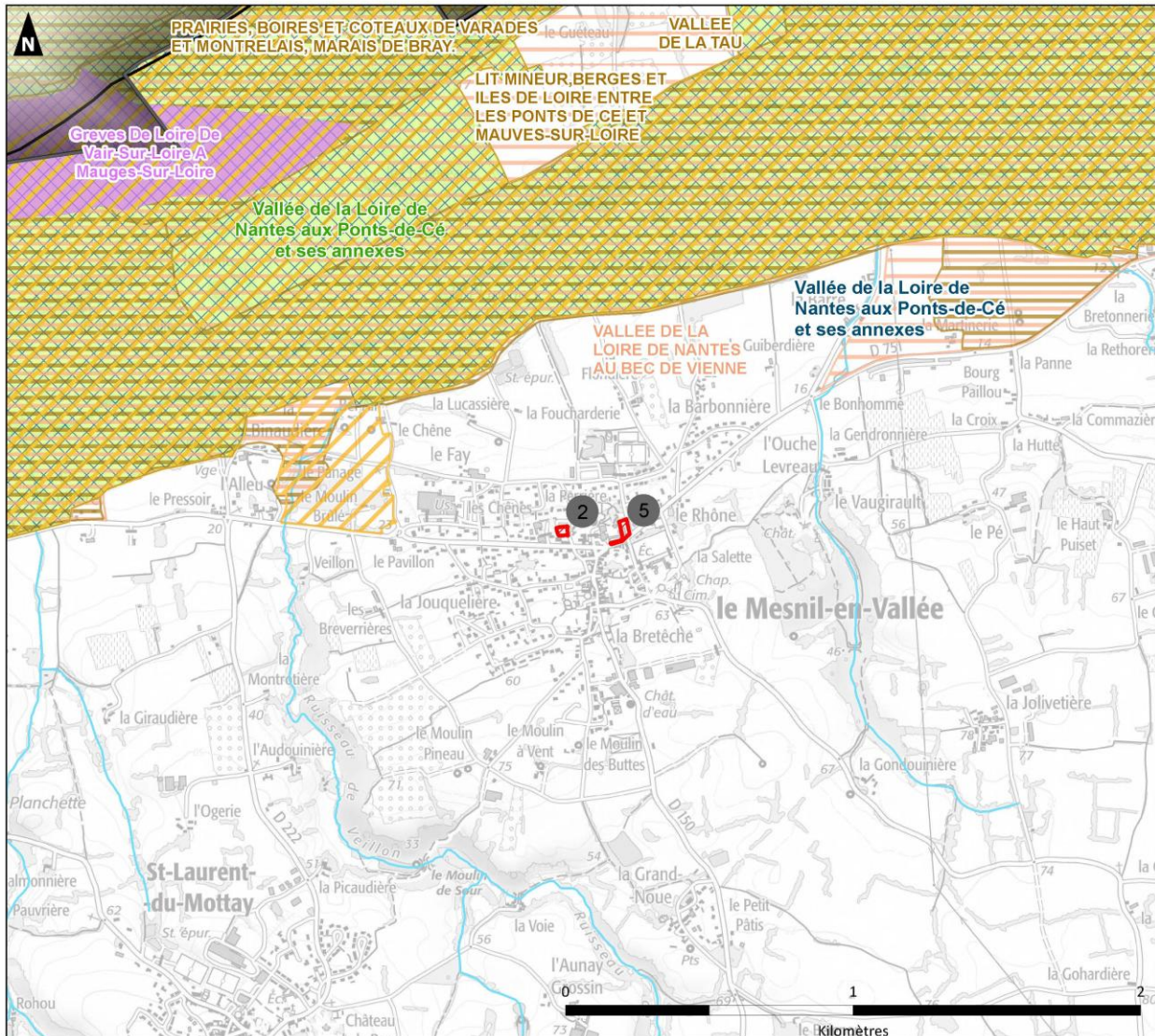
Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu

- Territoire Espace Naturel Sensible
- Arrêté de protection biotope
- ZNIIEFF de Type 1
- ZNIIEFF de Type 2
- Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
- Zones de Protection Spéciale (ZPS)





Localisation des modifications
Zones Naturelles d'Intérêt Reconnues (ZNIR)

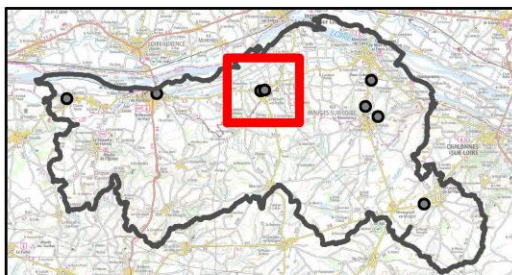


Sources : auddicé - Cadastre - Scan 100* - © IGN 2021
 Copie et reproduction interdite

Réalisation : auddicé Val de Loire - août 2025

- Limites communales
- Réseau hydrographique
- Périmètre des modifications

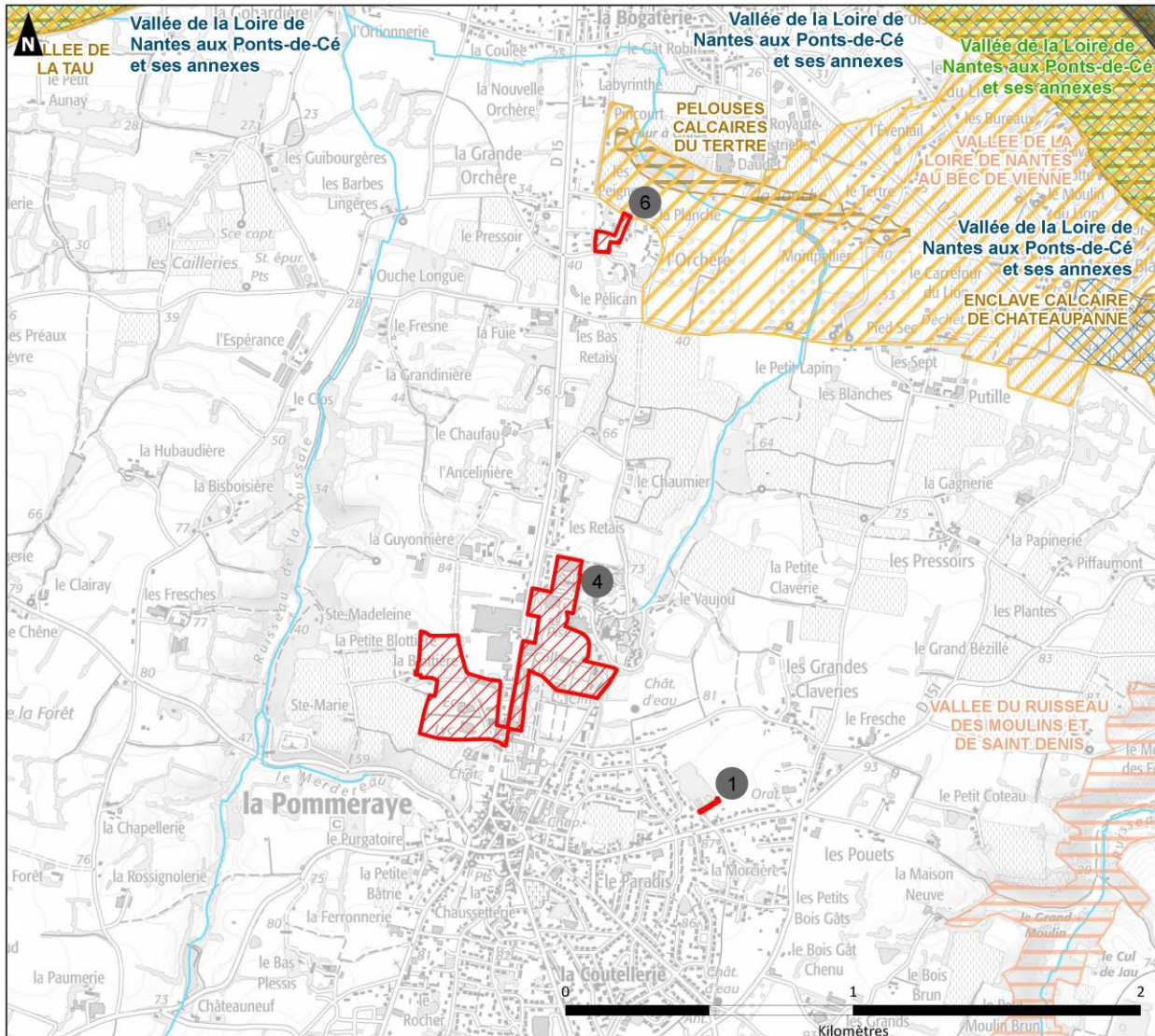
- Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu**
- Territoire Espace Naturel Sensible
 - Arrêté de protection biotope
 - ZNIEFF de Type 1
 - ZNIEFF de Type 2
 - Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
 - Zones de Protection Spéciale (ZPS)





Localisation des modifications

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnues (ZNIR)

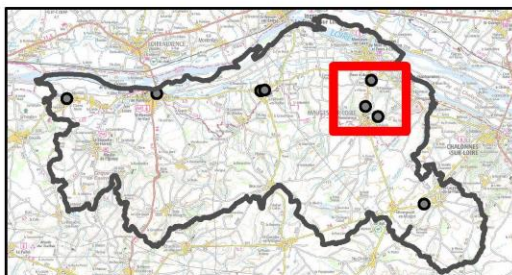


Sources : auddicé - Cadastre - Scan 100* - © IGN 2021
 Copie et reproduction interdite

Réalisation : auddicé Val de Loire - août 2025

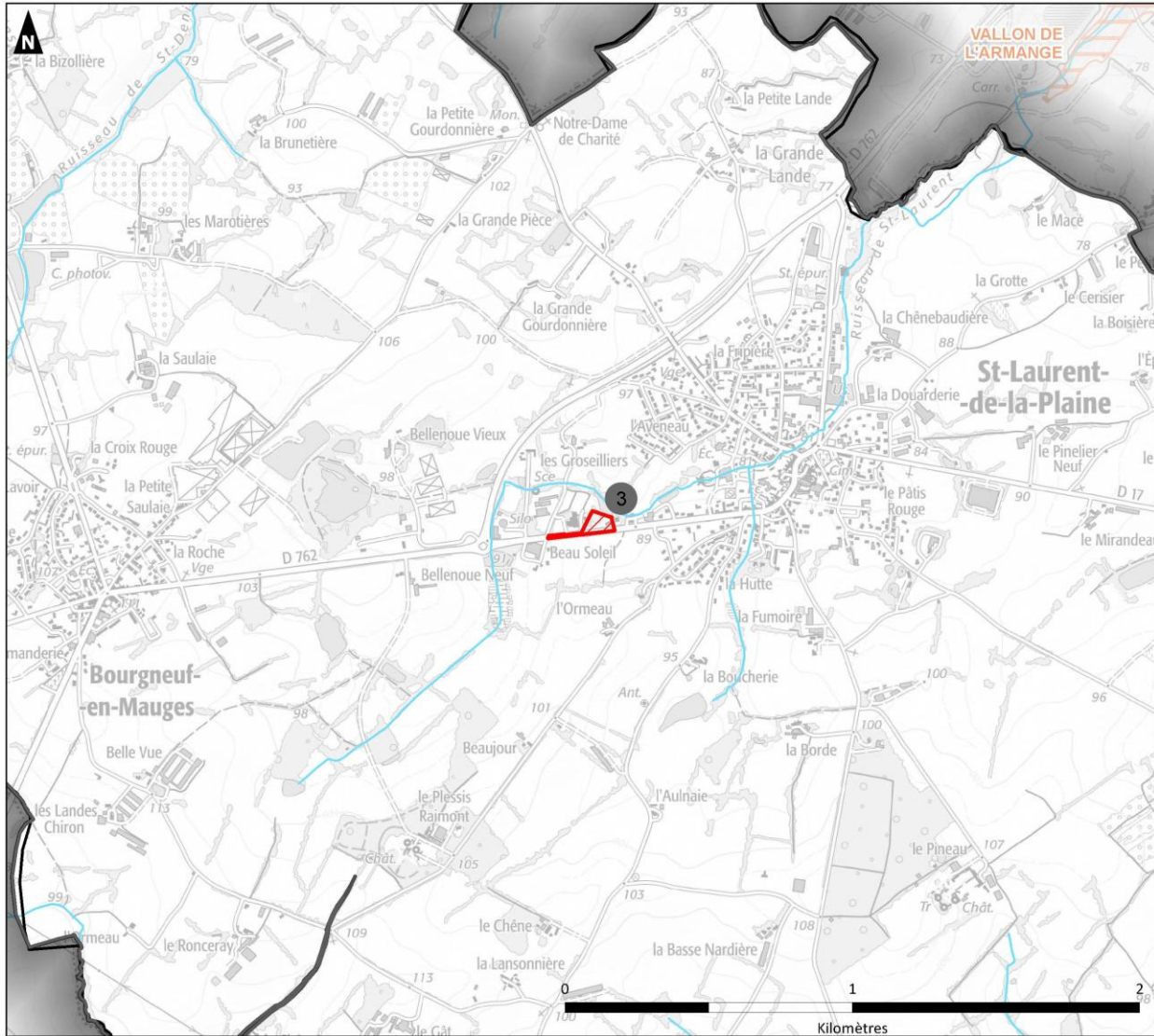
- Limites communales
- Réseau hydrographique
- Périmètre des modifications

- Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu**
- Territoire Espace Naturel Sensible
 - ZNIEFF de Type 1
 - ZNIEFF de Type 2
 - Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
 - Zones de Protection Spéciale (ZPS)









Localisation des modifications
Zones Naturelles d'Intérêt Reconnues (ZNIR)

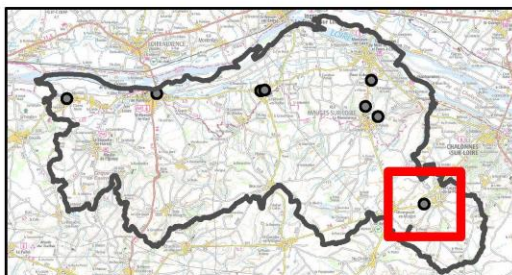


Sources : auddicé - Cadastre - Scan 100* - © IGN 2021
 Copie et reproduction interdite

Réalisation : auddicé Val de Loire - août 2025

-  Limites communales
-  Réseau hydrographique
-  Périmètre des modifications

- Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu**
-  ZNIEFF de Type 2





3.3 Analyse des incidences par thématiques

Thématique	Enjeux de la procédure	Incidences sur l'environnement	
Milieux naturels et biodiversité (dont Natura 2000)	Les objets de la modification concernant les évolutions du règlement graphique ne sont pas localisés dans l'un des sites de sensibilité écologique identifié. Les autres objets que ceux cités ci-dessous sont situés à plus de 300 mètres des zones de sensibilité écologique identifiées.	Site Natura 2000	Nulle
	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. 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.	ZNIEFF	Nulle
	L'ER n°44 qui est supprimé, était situé dans le bourg de Saint-Florent-le-Vieil, à proximité de la Vallée de Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes (ZPS, ZSC), La vallée de la Loire de Nantes au Bec de Vienne (ZNIEFF de type II), du lit mineur des berges et îles de Loire entre Les Ponts-de-Cé et Mauves-sur-Loire (ZNIEFF de type I). Cependant, la suppression de l'ER n'a pas d'incidence sur les milieux naturels et n'augmente pas le risque de nuisance sur ces zones.	Zones humides	Nulle
	L'OAP La Bardière qui est modifiée, est située dans le bourg de la commune déléguée de LE MARILLAIS, à proximité de la zone bocagère entre Champtoceaux et Saint-Florent-le-Vieil (ZNIEFF de type I), la vallée de la Loire de Nantes au Bec de Vienne (ZNIEFF de type II) et la vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes (ZSC et ZPS). Cependant, l'OAP est située dans l'enveloppe urbaine et n'augmente pas le risque de nuisance sur ces zones.	TVB	Nulle
	<p>Les objets portant sur les évolutions des dispositions du règlement écrit n'ont pas pour effet de porter préjudice aux milieux naturels et à la biodiversité.</p> <p>Les autres objets n'ont pas d'impact sur les milieux naturels et la biodiversité.</p>	Biodiversité	Faible
	Ressource en eau et assainissement	La création de l'OAP Chemin de l'Orchère à Montjean-sur-Loire va générer une intensité d'habitat et donc de besoins en eau potable et en assainissement dans les zones urbaines bénéficiant aujourd'hui d'une desserte suffisante et non dans les zones à urbaniser. Le secteur n'est pas pourvu de l'assainissement collectif. En outre, les projets devront se conformer aux dispositions du règlement écrit en la matière qui ne sont pas modifiées. Ils seront élaborés conformément à la capacité des réseaux existants.	Eau potable

	<p>La modification du règlement écrit relative à l'affectation des sols et destination des constructions en zone UEa permettant la création de logements dans les bâtiments existants de la congrégation religieuse La Providence entraînera également une intensité d'habitat et donc des besoins en eau potable plus important. Ces zones bénéficient déjà aujourd'hui de dessertes en réseaux de grande capacité.</p> <p>En outre, les projets devront se conformer aux dispositions du règlement écrit en la matière qui ne sont pas modifiées. Ils seront élaborés conformément à la capacité des réseaux existants.</p> <p>Les autres objets n'ont pas d'impact sur la ressource en eau et l'assainissement.</p>	Assainissement	Faible
Risques naturels et technologiques	<p>Les objets de la présente procédure n'ont pas pour conséquence d'exposer les personnes aux risques naturels et technologiques au-delà des zones urbaines déjà définies dans le règlement graphique du plan local d'urbanisme qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale en 2019.</p>	Risques naturels	Nulle
		Risques technologiques	Nulle
Paysage et patrimoine	<p>La modification du règlement écrit ayant pour objet de favoriser la densification au sein des enveloppes urbaines par la précision des règles applicables sur des situations spécifiques (alignement, construction en second rideau, etc.) pourrait avoir une incidence sur le paysage urbain et la visibilité du grand paysage. Ces secteurs en zone urbaine sont pour la plupart situés dans un périmètre délimité des abords de monuments historiques ou un secteur sauvegardé, les projets seront donc soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France garante en la matière.</p> <p>La création de l'OAP Chemin de l'Orchère à Montjean-sur-Loire est également susceptible d'avoir un impact sur le patrimoine et le paysage par son emplacement au sein du périmètre de protection du Monument Historique de l'ancien site chaufournier de Pincourt. L'OAP a intégré des orientations particulières permettant une bonne insertion paysagère et une mise en valeur du patrimoine environnant : l'inscription d'un objectif de 15 logements par hectare cohérent pour ce secteur situé dans un hameau et non en cœur de bourg, les futures constructions devront respecter les paramètres urbains et architecturaux du contexte (implantation, volumétrie, composition, matériaux et couleurs), les constructions devront présenter des toits deux pans pentus, avec des pignons étroits et être implantées sur une limite parcellaire au moins, et enfin, au Nord, aucune ouverture supplémentaire ne doit être pratiquée dans le mur existant. Toutes ces prescriptions vont dans le sens d'une bonne intégration dans le tissu urbain existant et dans le paysage environnant.</p> <p>Les autres objets n'ont pas pour effet d'entraîner des modifications sur l'aspect architectural des constructions ou leur insertion paysagère.</p>	Paysage	Faible
		Patrimoine	Positive
Santé humaine (pollution, bruit, modes de déplacements...)	<p>Les objets de la modification simplifiée n°1 du PLU n'ont pas d'impact sur la santé humaine.</p>	Santé humaine	Nulle
Autres : gaz à effet de serre et	<p>Les évolutions d'emplacements réservés, les créations/modifications d'OAP, les modifications du règlement écrit favorisant la densification contribuent à baisser la circulation automobile à terme, de développer les mobilités douces,</p>	Climat et énergie	Positive

climat, énergie, agriculture, ...	de limiter la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers par la mobilisation des emprises foncières dans les parties actuellement urbanisées des communes déléguées et donc de faire baisser les émissions de gaz à effet de serre.	Agriculture	Nulle
Conclusion	La somme des enjeux et des incidences sur l'ensemble des thématiques caractérise une incidence de la modification simplifiée du PLU :		Très faible, voire positive
	La modification du PLU : <ul style="list-style-type: none"> - Ne remet pas en cause l'économie générale du document - Ne remet pas en cause les orientations du PADD - N'a pas d'incidences notables sur l'environnement - N'est pas de nature à induire de risques pour la santé humaine <p>Par conséquent, en tant que personne publique responsable, je considère que la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Mauges-sur-Loire ne doit pas faire l'objet d'une évaluation environnementale.</p>		

CHAPITRE 4. COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

4.1 Compatibilité avec le SCoT

La présente procédure de modification simplifiée permet de renforcer la compatibilité avec les dispositions du SCoT concernant :

- Les objectifs de modération de la consommation d'espace ;

Les objets de la modification n'entraînent aucune consommation d'espace supplémentaire.

- La production de logements dans les centres-bourgs ;

L'un des objectifs de la présente modification est de favoriser la densification au sein des enveloppes urbaines par la précision des règles applicables sur des situations spécifiques ou encore la création/modification d'OAP.

- Les objectifs de densité ;

Les objets concernant la modification et la création d'OAP respectent la densité imposée par le SCoT pour la commune de Mauges-sur-Loire, de 20 logements par hectare. En effet, malgré une densité de 15 logements par hectare programmée sur l'OAP Chemin de l'Orchère, par le biais de la densité sur le secteur de l'OAP rue Nationale prévoyant une densité de 25 logements par hectare, la densité de logements de 20 logements par hectare prescrite par le SCoT est respectée.

- La mixité sociale des projets par l'intégration de logements sociaux dans les opérations des centres-bourgs des communes déléguées identifiées ;

La modification de l'OAP de La Blardière à Le Marillais a notamment pour objet d'imposer un minimum de 3 logements sociaux lors de la réalisation de l'aménagement du site, quand l'OAP ne prévoyait pas d'objectif de logements sociaux avant la procédure.

- Permet la remobilisation du bâti vacant ;

La modification des règles d'affectation des sols et de destination des constructions en secteur UEa au sein du règlement écrit permettant la création de logements au sein des bâtiments existants a pour objectif de permettre la réutilisation et l'occupation de bâtiments existants.

- Renforce la structuration des voies douces et automobiles pour connecter les opérations futures aux voies existantes ;

La création de l'OAP Chemin de l'Orchère à Montjean-sur-Loire et les modifications apportées à l'OAP Centre-bourg Nord à La Chapelle-Saint-Florent permettent le renforcement du maillage automobile et le développement des liaisons douces entre les futurs secteurs d'aménagements et leurs environs. De plus, l'emplacement réservé sur la commune déléguée de Le Mesnil-en-Vallée a pour ambition de permettre la création d'une liaison cyclable et l'implantation de commerces, de manière à ce qu'ils soient regroupés à proximité des commerces existants : la supérette, la boulangerie et les cabinets médicaux.

Le présent projet de modification est donc pleinement compatible avec les dispositions du SCoT.

4.2 Compatibilité avec le SDAGE

Aucun n'objet de la présente modification simplifiée ne va à l'encontre des objectifs et prescriptions du SDAGE.

Le présent projet de modification est donc compatible avec le SDAGE.

4.3 Compatibilité avec le PGRI

La présente modification simplifiée n'entraîne pas de possibilité de construire au droit des cours d'eau existant.

Le présent projet de modification est donc compatible avec le PGRI.

4.4 Compatibilité avec le PPRi

La présente modification simplifiée n'entraîne pas de possibilité de construire dans les zones du PPRi.

Le présent projet de modification est donc compatible avec le PPRi.

4.5 Compatibilité avec le SRADET

La présente procédure de modification simplifiée permet de renforcer la compatibilité avec les dispositions du SRADET concernant :

- Les objectifs de modération de la consommation d'espace ;
- La structuration des voies douces et automobiles pour connecter les opérations futures aux voies existantes ;
- La préservation de la trame verte et bleue.

Les autres objets n'ont pas d'incidence sur le document.

Le présent projet de modification est donc pleinement compatible avec les dispositions du SRADET.

4.6 Compatibilité avec le PCAET

La présente procédure de modification simplifiée permet de renforcer la compatibilité avec les dispositions du PCAET concernant :

- Les objectifs de modération de la consommation d'espace ;
- La production de logements dans les centres-bourgs, permettant de rapprocher les habitants des équipements et commerces, les encourageant aux mobilités douces ;
- La structuration des voies douces et automobiles pour connecter les opérations futures aux voies existantes ;

- La préservation de la trame verte et bleue.

Les autres objets n'ont pas d'incidence sur le document.

Le présent projet de modification simplifiée est donc pleinement compatible avec les dispositions du PCAET.

CHAPITRE 5. LEXIQUE

LISTE DES ABREVIATIONS DE LA NOTICE

ER : Emplacement Réservé

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PCAET : Plan Climat-Air-Energie Territorial

PGRI : Plan de Gestion du Risque Inondation

PLU : Plan Local d'Urbanisme

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

ZNIR : Zone Naturelle d'Intérêt Reconnu