

Commune de Mauges-sur-Loire

Délibération N°DL_2026_07_003

L'an deux mille vingt six, le neuf juillet à 19H00, le Conseil Municipal de la commune de Mauges-sur-Loire s'est réuni Salle BELISA, rue des charmillles sur la commune déléguée de BEAUSSE sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur Gilles PITON, Maire de la commune de Mauges-sur-Loire, jeudi 02 juillet 2026.

Étaient présents, Mesdames et Messieurs :

Gilles PITON, Josseline LHOMMEAU, Fabien JOLIVET, Marie-Christine GUIBERTEAU, Albert COIFFARD, Isabelle BUREAU, Laetitia NAUD, Guillaume BODIN, Sandra BELLANGER, Narciso VILACA, Marie LE GAL, Luc CHAUVIN, Gaëtane GABORY, Vivien TUFFREAU, Yvette DE BARROS, Nadège MOREAU, Yannick BENOIST, Anita ROBICHON, Jean-Claude BELLICAUD, Jean-François ALLARD, Marie-Béatrice MORISSEAU, Jacky COURANT, Stéphane COULON, Anne-Valérie MOITA FERNANDES, Stéphane BESNIER, Stéphane BIDET, Philippe BOURSIER, Samuel BELANGER, Frédéric DOUGE, Sophie DEMANGE, Richard DAVID, Virginie PELISSIER, Sylvia BENETEAU, Christelle TREMBLAY, Karen BULTEAU, Céline MOREAU, Séverine MORINEAU, Ingrid MASSE, Stéphanie OGER, Sophie BECHEREAU, Aurélien LETOURNEAU, Adrien ALLARD, Mathéo GOURDON, Lydia MUSSET, Anne-Françoise CADIOT OGER, Jean-René GRASSET, Bruno CHAUVIGNE, Ariel YARIV, Sandrine LE GALL, Nicolas LE LABOURIER, Magalie ALLAIRE, Arlette BURGEVIN, David MAINGUY, Gaël BEDUNEAU

Étaient excusés, Mesdames et Messieurs :

Jacques DE MAISONNEUVE pouvoir à Gaëtane GABORY
Guy CAILLAUT pouvoir à Jacky COURANT
Yves PLUMEJEAU pouvoir à Marie-Béatrice MORISSEAU
Françoise COUTAULT pouvoir à Sandra BELLANGER
Isabelle VATELOT pouvoir à Yvette DE BARROS
Timothée DEBRARD pouvoir à Isabelle BUREAU
Hélène MARCHAND pouvoir à Magalie ALLAIRE
Isabelle MONFRAY pouvoir à Arlette BURGEVIN

Étaient absents, Mesdames et Messieurs :

Valéry DUBILLOT, Angéline RICHOU, Guillaume MOREL

Madame Sylvia BENETEAU a été désignée secrétaire de séance.

MODIFICATION 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA CROIX DU THEIL 4

Madame N. MOREAU, adjointe de droit en charge de l'Urbanisme, rappelle que le Conseil Municipal de Mauges-sur-Loire a approuvé lors de sa séance du 11 décembre 2025 la délibération de prescription de la modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mauges-sur-Loire. Depuis cette date, les dispositions de la loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement relatives aux procédures d'évolution des PLU sont entrées en vigueur en date du 26 mai 2026, c'est-à-dire six mois après la promulgation de la loi. Ces dispositions sont venues préciser les modalités de mise en œuvre des procédures de modification d'un PLU. La procédure prescrite par la Commune de Mauges-sur-Loire lors de sa séance du 11 décembre 2025 n'ayant pas été réalisée, il est préférable de la reprendre pour que s'y appliquent les dispositions de la loi n°2025-1129.

Par ailleurs, la modification simplifiée n°1 du PLU a depuis été approuvée par le Conseil Municipal en date du 22 janvier 2026.

Enfin, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Mauges Communauté ayant depuis été approuvé par le Conseil Communautaire en date du 18 février 2026, celui-ci a vocation à être pris en compte dans la modification du PLU.

En conséquence, Madame N. MOREAU propose d'annuler la délibération n°DL_2025_12_003 du 11 décembre 2025 pour la remplacer par celle qui suit.

Madame N. MOREAU indique que le Code de l'Urbanisme a fait évoluer la procédure de modification du PLU, qui doit aujourd'hui :

- être prescrite par le Maire de la Commune (article L.153-37 du Code de l'Urbanisme),
- être justifiée par une délibération motivée du Conseil Municipal lorsque la modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone (article L.153-38),
- faire l'objet d'une mise à disposition du public, d'une participation du public par voie électronique ou d'une enquête publique, le choix de la procédure appartenant au Maire et les modalités de tenue devant être définies par le Conseil Municipal.

Madame N. MOREAU rappelle que le PLU de la Commune de Mauges-sur-Loire a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2019. Depuis, il a fait l'objet de trois procédures d'évolution :

- la modification de droit commun n°1 approuvée le 19 mai 2022,
- la modification de droit commun n°2 approuvée le 12 décembre 2024,
- la modification simplifiée n°1 approuvée le 22 janvier 2026.

Madame N. MOREAU présente les objectifs poursuivis par la modification n°3 du PLU de Mauges-sur-Loire : celle-ci a pour objet l'évolution du PLU en lien avec l'urbanisation du secteur de La Croix du Theil 4 situé dans le village de La Boutouchère, sur le territoire de la commune déléguée de Saint-Florent-le-Vieil.

La présente délibération vise à justifier l'engagement de cette procédure, en apportant les justifications qui y ont conduit. La notice de présentation propre à la modification du PLU détaillera les différents points abordés ci-après.

Mauges-sur-Loire : une situation privilégiée

Située au nord-est des Mauges, entre les métropoles de Nantes, Angers et le pôle régional de Cholet, la Commune de Mauges-sur-Loire se situe dans un espace régional attractif de plus de 1 200 000 habitants dans un périmètre de 40 kilomètres. Elle bénéficie d'une desserte avec de grands axes de communication au nord (A11, D723, voie ferrée Nantes / Paris) et par trois ponts permettant de franchir la Loire. Le trafic y est important, notamment sur les axes D752, D15 et D762, avec un transit nord / sud marqué à Saint-Florent-le-Vieil et un passage conséquent de poids lourds à La Pommeraye et Montjean-sur-Loire. Cette situation lui permet de bénéficier d'une accessibilité aisée à l'agglomération angevine, située à une quinzaine de kilomètres, au pôle régional de Cholet (20 km) et à la métropole nantaise (30 km).

Enfin, la Commune de Mauges-sur-Loire dispose d'attraits importants pour la qualité de vie, avec des paysages de qualité au niveau de la vallée de la Loire, des promontoires qui la bordent et du bocage caractéristique des Mauges. Les espaces naturels accessibles et les panoramas permettent aux visiteurs comme aux habitants de profiter de la qualité des paysages.

L'attrait résidentiel de Mauges-sur-Loire résulte non seulement de ces atouts mais aussi d'un niveau d'équipement très satisfaisant, tant sur le plan commercial que des services de santé et des équipements scolaires, sportifs, culturels ou de loisirs, notamment sur les pôles de Montjean-sur-Loire, La Pommeraye et Saint-Florent-le-Vieil mais aussi répartis sur l'ensemble de ses bourgs de proximité. Elle s'explique aussi par une activité économique dynamique aux secteurs d'activités multiples. Des entreprises de renom telles que Hendrix Genetics, les Ateliers Perrault, Jolival, Brangeon, Eram ou Lactalis y sont implantées.

A ce titre, l'armature urbaine du SCoT de Mauges Communauté approuvé le 18 février 2026 identifie :

- l'ensemble Montjean-sur-Loire / La Pommeraye comme pôle principal,
- la commune déléguée de Saint-Florent-le-Vieil comme pôle secondaire et pôle patrimonial, culturel et environnemental à rayonnement national.

Au sein de l'armature urbaine, le village de La Boutouchère est rattaché au pôle secondaire de Saint-Florent-le-Vieil.

La Boutouchère : un village à part entière

A environ 3 km au sud-est du centre-bourg de Saint-Florent-le-Vieil, le village de La Boutouchère se compose d'un noyau ancien regroupé autour de l'église, complété par un tissu pavillonnaire continu.

La dynamique du village est portée par la présence d'une école, de plusieurs équipements publics, d'un tissu associatif dense et d'entreprises.

A l'est, le secteur de La Croix du Theil 4 couvre une superficie de 1,6 hectare et constitue l'unique secteur d'extension de l'habitat pour le village. Ce secteur est situé à proximité directe avec le centre-bourg et le terrain de sport. L'emprise, actuellement zonée 2AUa au PLU, est desservie par la rue des Goganes. Elle est constituée d'une prairie appartenant à la Commune, en prolongement du lotissement existant de La Croix du Theil, et donne sur un paysage ouvert de champs de culture avec une topographie marquée.

La révision du SCoT : une stratégie coconstruite par le bloc local

Le SCoT de Mauges Communauté a fait l'objet d'une procédure de révision engagée en 2021. Il s'agit d'un document de planification stratégique qui fixe, à l'échelle du territoire de Mauges Communauté, les grandes orientations d'aménagement et de développement pour les 20 ans à venir, dans une perspective de développement durable. Il sert de cadre de référence pour toutes les politiques territoriales, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, d'environnement et plus généralement en termes d'organisation de l'espace. Le projet révisé de SCoT a été soumis à enquête publique du 29 septembre au 30 octobre 2025 ; il a été approuvé par le Conseil Communautaire du 18 février 2026.

La révision du SCoT de Mauges Communauté a été travaillée en co-construction avec les Communes ; la Commune de Mauges-sur-Loire a apporté sa contribution, notamment par un travail précis d'identification des potentiels de développement. Un avis favorable a été émis par le Conseil Municipal sur le projet arrêté par délibération du 10 juillet 2025.

L'armature territoriale du SCoT de Mauges Communauté identifie Saint-Florent-le-Vieil comme un pôle secondaire. Le village de La Boutouchère y est rattaché, de sorte que les objectifs définis pour ce pôle s'appliquent également à La Boutouchère.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT (page 38) fixe, pour Mauges-sur-Loire, un scénario de croissance démographique de 0,14 % par an, correspondant à une population projetée de 18 720 habitants en 2045.

Le site de La Croix du Theil 4 est identifié parmi les secteurs stratégiques de développement du projet de SCoT. Il est compris comme une « surface de projet à l'étude avant la fin de mandat (2026) » comme le mentionne la carte des secteurs stratégiques figurant en annexe 1 à la présente délibération.

Une croissance démographique continue conduisant à une forte demande en logements

La Commune de Mauges-sur-Loire connaît une croissance démographique continue. Depuis 1968, la population communale a augmenté de 33 %, passant de 13 995 habitants en 1968 à 18 514 habitants en

2022 (soit 0,61 % de croissance annuelle moyenne). Cette croissance démographique continue s'explique par l'attrait résidentiel de Mauges-sur-Loire expliqué ci-dessus.

La fin des années 1970 et le début des années 2000 ont été les deux périodes les plus importantes marquant cette croissance démographique. Depuis 2011, la Commune a gagné 513 habitants, traduisant le fait qu'elle continue à attirer les ménages.

Cette croissance démographique conduit à une forte demande en logements, en premier lieu au sein des pôles de Montjean-sur-Loire, La Pommeraye et Saint-Florent-le-Vieil.

Des réseaux adaptés pour accueillir ce nouveau quartier

Selon le rapport de suivi de la conformité des stations d'épuration de Mauges Communauté, celle de La Boutouchère est conforme. Sa capacité nominale est de 383 équivalents-habitants et sa charge nominale en entrée est actuellement de 260 équivalents-habitants, ce qui laisse la possibilité de recevoir les effluents du futur quartier sans difficulté. L'entièreté du secteur est raccordable. Cette opération permettrait donc d'optimiser l'usage de cette unité de traitement et du réseau déjà construit.

Conformément au règlement de Mauges Communauté, la gestion des eaux pluviales sera intégralement assurée à la parcelle. Le site comprend deux bassins de gestion des eaux pluviales ; néanmoins, ces derniers ont été aménagés lors de la création des précédentes opérations et ils n'ont pas vocation à être utilisés par le projet de La Croix du Theil 4.

La présence d'une voirie et des réseaux directement à l'aplomb de l'emprise du projet permettent d'envisager sa réalisation en optimisant l'existant.

Un projet conforme aux objectifs de production de logements

En 2016, lors de la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, le projet de territoire prévoyait la construction de 950 logements neufs pour les dix ans de vie théorique du PLU (2020-2030), soit environ 95 logements par an à produire. Ce besoin en logements correspondait à la volonté affichée dans le PADD d'atteindre une croissance moyenne annuelle de 0,8 %.

En 2026, c'est-à-dire à mi-chemin de la durée de vie du PLU, il est constaté que la production a été de 345 logements, soit une moyenne de 69 logements par an, donc en retard par rapport aux objectifs du PADD :

Nombre de logements créés selon leur année de démarrage des travaux depuis l'approbation du PLU de Mauges-sur-Loire :

	Nombre de logements individuels	Nombre de logements collectifs	Nombre total de logements
2020	52	0	52
2021	66	2	68
2022	86	3	89
2023	77	2	79
2024	53	4	57
2025	35	33	68
Total	369	44	413
Moyenne	61,5	7,3	68,8

Source : données SITADEL, nombre de logements en fonction de la date de dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier

Un phénomène de desserrement des ménages à prendre en compte

Depuis les années 1970, le nombre de ménages augmente sur la Commune de façon indépendante de l'augmentation de la population, ce qui traduit réellement le desserrement des ménages.

Ce phénomène nécessite une production de logements supérieure afin de répondre aux différents besoins et parcours de vie de la population et aux risques d'une décroissance.

Trois hypothèses d'évolution peuvent être prises en compte pour la Commune de Mauges-sur-Loire.

Scénario tendanciel de l'INSEE :

Selon l'INSEE, le nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2022 était de 2,39 à Mauges-sur-Loire, contre 2,56 en 2011. Si l'on anticipe la poursuite d'une baisse semblable, le nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2030 sera de 2,22 à Mauges-sur-Loire.

Ainsi, on arrive à un besoin en résidences principales strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants de 603 logements selon le calcul suivant :
(nombre d'habitants en 2022 ÷ nombre moyen d'occupants par logement projeté en 2030) – nombre de résidences principales occupées en 2022 = $(18\,514 \div 2,22) - 7\,737 = 603$

Ce scénario tendanciel de l'INSEE semble nécessiter un nombre très élevé de logements strictement lié au desserrement des ménages.

Scénario s'appuyant sur les chiffres du SCoT soumis à enquête publique :

Le SCoT de Mauges Communauté s'appuie quant à lui sur des chiffres de desserrement des ménages englobant l'ensemble de Mauges Communauté. A cette échelle, il est pris en compte une baisse de la taille moyenne des ménages de 2,42 en 2020 à 2,17 en 2045. Cette tendance donne un desserrement des ménages estimé à 2,32 en 2030.

Ainsi, en appliquant le calcul explicité précédemment, on arrive à un besoin de 243 logements pour répondre strictement au desserrement des ménages : $(18\,514 \div 2,32) - 7\,737 = 243$.

Ce scénario du SCoT semble minimiser le nombre de logements strictement lié au desserrement des ménages, notamment parce qu'il se base sur une moyenne à l'échelle de Mauges Communauté et non pas sur des données Commune par Commune.

Scénario du PLU en vigueur :

Dans le PLU en vigueur, les besoins en logements dits « non démographiques » (logements qui assurent le maintien de la population actuelle) sont estimés à 32 logements par an entre 2020 et 2030 pour simplement compenser le desserrement des ménages. En effet, la mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation de la population. Le « point mort » est donc estimé à 320 logements pour les 10 ans de vie du PLU.

Ainsi, le scénario du PLU est vu comme un scénario intermédiaire qui permet d'atteindre des objectifs de production de logements réalistes. Le travail sur le desserrement des ménages est d'autant plus important sur le village de La Boutouchère car l'objectif premier est d'accueillir de nouvelles familles avec des enfants pour conforter les effectifs de l'école.

Un tissu urbain avec des disponibilités foncières très restreintes

Dans le cadre de la révision du SCoT, un diagnostic foncier a été conduit en mars 2024 à l'échelle de l'ensemble des pôles, des bourgs de proximité et des villages de Mauges Communauté. Ce travail a permis d'identifier, au sein du village de La Boutouchère, 4 gisements fonciers situés dans l'enveloppe urbaine, dont la carte est présentée en annexe 2 à la présente délibération :

- gisement n°357 : 4 547 m² de fonds de jardins avec de nombreux propriétaires (8 au total) et aucun projet à l'œuvre, ces terrains étant actuellement utilisés comme jardins ;
- gisement n°419 : secteur urbanisé depuis mars 2024 ;
- gisement n°420 : secteur urbanisé depuis mars 2024 ;
- gisement n°421 : 1 813 m² de fonds de jardins soumis à la rétention foncière des propriétaires malgré une sollicitation de la Commune en 2024.

Sur la carte présentée en annexe 1, identifiant les secteurs stratégiques en extension, il s'avère que les secteurs identifiés ne permettent pas non plus une urbanisation à court terme :

- secteur MAU008 : un projet ne peut pas être envisagé sur ce secteur, d'une part, les propriétaires sont décédés de longue date et la Commune entretient actuellement le terrain, mais la situation de la succession ne permet pas une solution à court terme, et d'autre part, la création d'un accès nécessiterait des accords avec plusieurs propriétaires riverains ;
- secteur MAU009 : ce secteur ne peut pas être desservi dans le cadre du PLU actuel, son seul accès étant en zone agricole.

Ainsi, les capacités d'urbanisation du village de La Boutouchère sont très restreintes, que ce soit en densification ou en extension. Seul le secteur de La Croix du Theil 4 permet d'envisager un projet à court terme grâce à sa maîtrise foncière communale.

Un projet lié à l'offre scolaire

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de La Croix du Theil 4 répond également à la stratégie communale de maintenir une école dans chaque bourg ou village, ce qui inclut l'école privée Graine de Vie située à La Boutouchère. Cette volonté politique a été exprimée dans la feuille de route politique qui s'applique au mandat municipal en cours. Elle a notamment été traduite dans un courrier en date du 4 décembre 2024 adressée à l'organisme gestionnaire de l'école privée pour l'assurer du profond attachement de la Commune à garder cet établissement.

Les effectifs de l'école Graine de Vie sont stables sur les dernières années avec une trentaine d'élèves. L'école est complétée par un accueil périscolaire géré par la Commune et la présence de deux assistantes maternelles à La Boutouchère.

Pourtant, la question de son maintien est régulièrement posée dans le cadre de l'évolution de la carte scolaire. Il apparaît évident qu'il faut compléter l'offre de logements sur le village de La Boutouchère, notamment par une diversification des typologies et par un renforcement de l'offre locative publique, pour stabiliser les effectifs à un niveau supérieur.

L'école répond à des besoins locaux pour les familles déjà présentes sur le territoire, en évitant de multiplier les déplacements vers les centres-bourgs voisins, ce qui impliquerait des flux routiers, la création de liaisons douces n'étant pas simple sur ce secteur. L'école a par ailleurs la capacité d'accueillir plus d'élèves dans les années à venir sans besoin d'investissements supplémentaires.

Le projet de La Croix du Theil 4, un nouveau quartier offrant une diversité de logements

La zone 2AUa couvre une superficie total de 1,6 hectare, tandis que le périmètre du projet opérationnel représente seulement 9 800 m². En effet, cette zone intègre deux bassins de gestion des eaux pluviales déjà réalisés dans le cadre des opérations précédentes, qui ne seront pas inclus dans le projet de La Croix du Theil 4. Chaque lot assurera la gestion de ses eaux pluviales à la parcelle, tandis que l'espace public bénéficiera d'une gestion intégrée par la mise en place de noues.

Le projet, porté par la Commune, prévoit une densité de 26 logements par hectare, soit 25 logements sur les 9 800 m² incluant 13 terrains à bâtir, 4 logements groupés et 8 logements intermédiaires.

L'étude du marché immobilier réalisée dans le cadre de la révision du SCoT souligne une tension particulière sur le marché locatif social avec seulement une demande sur trois satisfaite. Le projet répond à cet enjeu en prévoyant 32 % de logements locatifs publics (8 logements sur 25).

Les parcelles resteront attractives pour les jeunes ménages car moins chères que la moyenne de Mauges-sur-Loire et seront portées intégralement par la Commune. L'offre proposée sur le quartier de La Croix du Theil 4 est diversifiée : elle comprend à la fois de l'individuel groupé et du logement locatif public, ce qui répond aux attentes locales et à des parcours résidentiels diversifiés.

Compatibilité avec le PADD du PLU

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUa du secteur de La Croix du Theil 4 a pour but de permettre le développement de la Commune et de penser l'aménagement global du secteur.

En ce sens, la modification du PLU apparaît à la lecture de chaque point compatible avec le PADD.

Tout d'abord, l'objectif 3 de l'axe II « Prévoir l'évolution à long terme du territoire, en s'appuyant sur les polarités existantes » exprime le besoin de mettre en chantier 950 logements pour les 10 ans de vie du PLU (2020-2030), soit une moyenne de 95 nouveaux logements. Cette production de logements est celle estimée nécessaire pour atteindre les objectifs démographiques poursuivis (croissance moyenne annuelle de 0,8%).

L'objectif 2 de ce même axe affirme la volonté de « privilégier le développement de l'urbanisation du territoire :

- majoritairement dans les 11 agglomérations de chaque commune déléguée formant le territoire communal,
- de façon limitée dans le village de La Boutouchère. Cette urbanisation pourra se faire :
 - au sein de l'enveloppe urbaine du village, par densification et comblement des dents creuses,
 - en extension limitée de l'emprise urbanisée existante.

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.

La Commune se réserve toutefois la possibilité de conserver des espaces non urbanisés, situés en agglomération, qui permettent de conserver un cadre de vie agréable pour les habitants : parcs urbains, jardins potagers, espaces publics, aires de jeux... ».

Dans la mesure où le diagnostic foncier a permis d'établir que les capacités du tissu urbain de La Boutouchère sont très restreintes, l'extension strictement limitée aux besoins existants est justifiée.

La procédure de modification n°3 du PLU ne dénature pas ce qui était prévu au PADD puisque celui-ci cite La Boutouchère et le zonage prévoyait bien que le secteur soit urbanisé à terme.

Pour ces raisons, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa de La Croix du Theil 4 est compatible avec le PADD et s'inscrit pleinement dans ses orientations et objectifs.

Compatibilité avec le SCoT révisé

La révision du SCoT de Mauges Communauté a été approuvée le 18 février 2026 ; il convient donc de la prendre en compte dans la modification n°3.

Tout d'abord, le DOO du SCoT, en page 39, met en place pour la Commune de Mauges-sur-Loire un objectif production de 60 à 70 logements par an entre 2025 et 2045, ce qui paraît réaliste au regard des productions observées entre 2020 et 2025. Le projet de La Croix du Theil 4 permettra de concourir à l'atteinte de cet objectif avec la réalisation de 25 logements d'ici 2030.

En tant que pôle secondaire, Saint-Florent-le-Vieil doit respecter une densité moyenne de 30 logements par hectare (page 40 du DOO). Cette moyenne s'applique sur l'ensemble de la commune déléguée de Saint-Florent-le-Vieil. Le projet de La Croix du Theil 4 prévoit une densité de 26 logements par hectare, soit légèrement inférieure à cet objectif. Afin de combler cet écart, il est prévu la création de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au sein du tissu urbain de Saint-Florent-le-Vieil, sur deux sites de renouvellement urbain (l'ancien EHPAD et le site de l'usine Loste Grand Saloir). Ces sites étant situés au cœur du centre-bourg, ils se verront appliquer des densités supérieures à 30 logements par hectare, ce qui permettra de respecter la moyenne allouée par le SCoT.

En outre, à la page 40 du DOO, le SCoT demande à ce que 40 % des logements soient produits dans l'enveloppe urbaine entre 2025 et 2030. La mise en place d'OAP en vue de produire de nouveaux logements par des opérations de renouvellement urbain sur les sites de l'ancien EHPAD et de l'usine Loste Grand Saloir permettra de répondre à cet objectif.

Selon la page 36 du DOO, le pôle secondaire de Saint-Florent-le-Vieil doit respecter un minimum de 20 % de « logements publics », entendus comme des logements répondant à toutes les dimensions du logement social au sens de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains. Le projet prévoit 32 % de logements locatifs sociaux.

Enfin, aux pages 57 et 58, le DOO attribue à chaque Commune une enveloppe maximale de consommation foncière en extension pour la période 2025-2030. L'enveloppe de consommation maximale attribuée à la Commune de Mauges-sur-Loire est de 7,9 hectares.

La Commune de Mauges-sur-Loire tient le décompte des opérations qui provoquent de la consommation foncière de manière à gérer et prioriser les projets.

En excluant les bassins de rétention déjà aménagés antérieurement, le projet de La Croix du Theil 4 consomme 9 800 m². Le tableau ci-dessous récapitule l'état des consommations foncières pour les opérations engagées à ce jour pour la période 2025-2030 ; il montre une consommation de 5,7 hectares qui s'élève à 6,7 hectares en intégrant La Croix du Theil 4. Le projet entre donc dans l'enveloppe de 7,9 hectares allouée à la Commune dans le SCoT.

Projets d'urbanisation à vocation résidentielles générant de la consommation foncière déjà engagés pour la période 2025-2030 :

Commune déléguée	Projet	Etat d'avancement	Superficie consommée
Bourgneuf-en-Mauges	Entrée de bourg rue d'Anjou	PC accordé	1 783 m²
La Chapelle-Saint-Florent	Les Oissards	PA accordé	7 697 m²
Le Marillais	Chemin de la Boire du Seil	PC accordé	2 082 m²
La Pommeraye	Extension périscolaire	Travaux réalisés	2 771 m²
La Pommeraye	Rue de Vendée	PC accordé	11 890 m²
Saint-Florent-le-Vieil	Le Tertre 4 (tranche 1)	Dossier de réalisation de ZAC en cours	13 589 m²
<i>Saint-Florent-le-Vieil (La Boutouchère)</i>	<i>La Croix du Theil 4</i>	<i>Modification n°3 du PLU</i>	<i>9 800 m²</i>
Saint-Laurent-du-Mottay	Les Salles	PA en cours	17 687 m²
TOTAL			67 299 m²
Enveloppe définie dans le SCoT révisé			79 000 m²

Source : données intégrées par la Commune de Mauges-sur-Loire dans l'observatoire foncier de Mauges Communauté

Pour ces raisons, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa de La Croix du Theil 4 est compatible avec le SCoT révisé.

Au vu de l'exposé présenté ci-dessus, Madame N. MOREAU propose donc au Conseil Municipal d'adopter une délibération motivée justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de La Croix du Theil 4 à La Boutouchère, dans la commune déléguée de Saint-Florent-le-Vieil, faisant l'objet de la procédure de modification n°3 du PLU, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ce secteur.

Madame N. MOREAU précise qu'en application de l'article R.104-11 du Code de l'Urbanisme portant sur les conditions d'une évaluation environnementale systématique et la saisine au cas par cas, la procédure de modification n°3 sera soumise à un examen au cas par cas ad hoc.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Environnement ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44, R.153-20 à R.153-22 et ses articles R.123-1 à R.123-14 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de Mauges-sur-Loire approuvé par délibération n°2019-12-01 du 16 décembre 2019 et modifié par délibérations n°2022-05-01 du 19 mai 2022, n°DL_2024_12_004 du 12 décembre 2024 et n°DL_2026_01_005 du 22 janvier 2026 ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale de Mauges Communauté approuvé le 18 février 2026 ;

CONSIDÉRANT que l'exposé des motifs vient motiver l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de La Croix du Theil 4 à La Boutouchère, dans la commune déléguée de Saint-Florent-le-Vieil, faisant l'objet de la

procédure de modification de droit commun n°3 du PLU, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ce secteur ;

VU l'avis de la commission urbanisme-habitat en date du 23 juin 2026 ;

VU l'avis favorable du bureau municipal en date du 2 juillet 2026 ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à :

Oui	62
Non	0
Abstention	0
Non comptabilisé	0
Total	62

DÉCIDE DE :

- Annuler la délibération n°DL_2025_12_003 du 11 décembre 2025 portant prescription de la modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Mauges-sur-Loire.
- Justifier l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de La Croix du Theil 4 à La Boutouchère, dans la commune déléguée de Saint-Florent-le-Vieil, faisant l'objet de la procédure de modification n°3 du PLU, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ce secteur pour les motifs exposés ci-dessus.
- Inviter Monsieur le Maire à engager toutes les démarches inhérentes à l'engagement de la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

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

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

Nombre de conseillers : 65
Nombre de présents : 54
Nombre de votants : 62
(dont 8 pouvoirs)

Signé le 10 juillet 2026
Le Maire
Gilles PITON