



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
PAYS DE LA LOIRE

Avis conforme
sur le projet de modification simplifiée n°3
du plan local d'urbanisme de Mauges-sur-Loire (49)

N° PDL 020927 / KK AC PLU

Avis conforme

rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 22 février 2024, du 16 mars 2026, du 1er juillet 2026 et du 15 juillet 2026 du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** la réception initiale en date du 16 juillet 2026 relative au projet de modification simplifiée n°3 présentée par monsieur Gilles PITON, maire de la commune de Mauges-sur-Loire, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 16 juillet 2026 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 8 septembre 2026 ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Mauges-sur-Loire qui concerne uniquement la commune de Saint-Florent-le-Vieil et consiste à :

- ouvrir à l'urbanisation la zone **2AUa** dans le village de la Boutouchère pour l'aménagement de La Croix du Theil 4 par un classement en zone **1AUa** sur 1,6 ha afin de permettre la réalisation d'un projet d'extension urbaine ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation (**OAP**) sur la nouvelle zone 1AUa de La Croix du Theil 4, sur le site de l'ancien EHPAD, et sur le site de l'usine Loste Grand Saloir en vue d'accompagner leur urbanisation ;

Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- Mauges-sur-Loire est une commune issue de la fusion de dix communes¹. Ce territoire rural compte 18 695 habitants (INSEE 2023) sur une surface de près de 192 km², situé au nord des Mauges et en rive sud de la Loire ; le présent projet concerne uniquement la commune déléguée de Saint-Florent-le-Vieil ;
- Mauges-sur-Loire appartient à la communauté d'agglomération Mauges Communauté et se situe dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (Scot) de Mauges Communauté approuvé le 18 février 2026. Celui-ci identifie l'ensemble Montjean-sur-Loire / La Pommeraye comme pôle principal et la commune déléguée de Saint-Florent-le-Vieil comme pôle secondaire et pôle

¹ Beausse, Botz-en-Mauges, Bourgneuf-en-Mauges, La Chapelle-Saint-Florent, Le Marillais, Le Mesnil-en-Vallée, Montjean-sur-Loire, La Pommeraye, Saint-Florent-le-Vieil, Saint-Laurent-de-la-Plaine et Saint-Laurent-du-Mottay.

patrimonial, culturel et environnemental à rayonnement national. L'objectif de densité minimal de logements est fixé à 30 logements/hectare au sein des pôles secondaires. Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) affiche un objectif de production de 60 à 70 logements par an entre 2025 et 2040 pour Mauges-sur-Loire en privilégiant la logique de renouvellement urbain et de développement d'une offre immobilière spécifique au sein des centralités en cohérence avec la trajectoire zéro artificialisation nette (ZAN) ; la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) définie par le Scot à l'échelle de la commune est de 7,9 ha pour la période 2025-2034 pour le volet résidentiel ;

- le PLU communal, approuvé le 16 décembre 2019 a fait l'objet d'une évaluation environnementale sur laquelle l'autorité environnementale a émis un avis le 13 mai 2019² ; il n'a été procédé, depuis, à aucune actualisation de l'évaluation environnementale ; la zone 2AU n'a pas fait l'objet d'acquisition foncière significative depuis l'approbation du PLU, et elle a dépassé le délai des 6 ans de validité au 16 décembre 2025. La loi Climat et résilience a abaissé à 6 ans le délai historique de 9 ans fixé par la Loi ALUR pour obliger les communes à réviser leur PLU si une zone AU n'a pas été urbanisée ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières. Son ouverture à l'urbanisation suppose la mise en œuvre d'une procédure de révision du PLU et non plus une simple modification (article L.153-31 du code de l'urbanisme).
- les périmètres d'inventaire et de protection du territoire communal concernent notamment :
 - trois sites Natura 2000 (ZSC Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et ses annexes, ZPS Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et zones adjacentes, ZICO Vallée de la Loire de Nantes à Monsoreau) ;
 - treize zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) (six Znieff de type 1 et sept Znieff de type 2) ; deux arrêtés de protection de biotope (ABP) ; dix sites d'intérêt géologique ; une zone humide d'importance majeure, La Loire entre Maine et Nantes ; deux espaces naturels sensibles ;
 - un site patrimonial remarquable sur le territoire de la commune déléguée de Saint-Florent-le-Vieil ;
 - trois sites classés (Parc du château du Bas-Plessis, Boucles et falaises du cirque de l'Evre à Courossé, Promontoire du Mont-Glonne, rives de la Loire et l'embouchure de l'Evre) ; douze monuments historiques ;
- S'agissant des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP):
 - OAP du secteur du de la Croix du Theil n°4 au sein du village de la Boutouchère : l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa couvre une superficie de 1,6 ha avec un périmètre du projet opérationnel d'une surface de 9 800 m² en tenant compte des deux bassins de gestion des eaux pluviales déjà réalisés dans le cadre d'opérations précédentes ; le projet prévoit une densité de 26 logements par hectare, soit la création de 25 logements minimum dont 30 % de logements sociaux comprenant à la fois de l'individuel groupé et du logement locatif public ; la consommation foncière correspondante s'inscrit en cohérence avec l'enveloppe de consommation maximale attribuée à la commune de Mauges-sur-Loire définie par le Scot ;
 - OAP site de l'ancien EHPAD : la surface disponible d'environ 7294 m² est entièrement située en zone UBh. L'objectif affiché de l'OAP est d'encadrer une opération de renouvellement urbain visant à la diversification de l'offre de logements sur la commune et de favoriser la mixité sociale ; la densité estimée est de 55 logements par hectare ; il est envisagé la création de 38 logements dont 20 % de logements sociaux ;
 - OAP site de l'usine Loste Grand Saloir : l'opération de renouvellement urbain par la reconversion d'une friche industrielle a comme vocation de créer de l'habitat, des commerces et des services ; la surface disponible est d'environ 10900 m² ; la densité estimée est de 40 logements par hectare et il est prévu la création de 35 logements dont 20 % de logements sociaux ;

La création des OAP sur le site de l'ancien Ehpads et sur le site de l'usine Loste Grand Saloir s'inscrivent en secteurs déjà urbanisés et artificialisés. Ces deux projets permettent de répondre à l'objectif de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine (40 % entre 2025 et 2030) fixé par le SCoT.

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

Toutefois, le dossier produit à l'appui de la demande d'avis conforme ne propose aucune identification des enjeux de biodiversité éventuellement présents, notamment la présence espèces protégées susceptibles d'avoir colonisé ces sites. Par suite les OAP ne prévoient aucune disposition visant à encadrer les futurs projets dans l'objectif de leur préservation ; la bonne prise en compte des enjeux liés à la biodiversité et l'absence d'impact sur la faune, la flore et les habitats n'est pas démontrée.

La présence d'une zone humide d'environ 8000 m² a été identifiée sur la zone de projet de la Croix du Theil n°4. Le projet d'aménagement conduira selon le dossier à la destruction de 6000 m² de ce milieu sans que le dossier ne propose de mesure d'évitement et de réduction, en opposition aux dispositions du SDAGE Loire Bretagne et notamment à son orientation fondamentale n°8B-1 qui vise à ce que les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent en premier lieu une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide. Ce n'est qu'à défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet que des mesures de compensation doivent être étudiées visant une équivalence fonctionnelle ;

- S'agissant des évolutions du règlement graphique, elles se traduisent par le changement de zonage de la zone 2AUa vers une zone 1AUa au niveau du secteur de la Boutouchère et par la création des trois OAP .
- La modification simplifiée n° 3 induit des incidences notables sur l'environnement, en particulier sur des zones humides identifiées. Si l'évitement s'avérait impossible, les fonctionnalités de la zone humide de compensation devraient être égales ou supérieures à celles de la zone humide impactée et la zone de compensation devrait se situer sur le même bassin versant hydrographique.
- Enfin, Il est nécessaire de recenser les espèces potentiellement protégées susceptibles de fréquenter les sites de l'Ehpad et de l'usine à différents stades de leur cycle de vie.

Rend l'avis qui suit :

Le projet de modification simplifiée n° 3 est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, doit être soumis à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Mauges-sur-Loire rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 16 septembre 2026

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé

Daniel FAUVRE

Voies et délais de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

Où adresser votre recours gracieux :

A partir de votre portail pétitionnaire accessible via la plateforme :

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