



**PRÉFET  
DE LA LOIRE-  
ATLANTIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction  
départementale  
des territoires et de la mer**

Affaire suivie par Johann PÉNEAU  
Service Conseil, Accompagnement et Urbanisme Durable

Nantes, le 15 octobre 2021

Le Préfet de Loire-Atlantique

À Monsieur le Maire  
Mairie de Saint-Mars-la-Jaille  
18 avenue Charles-Henri de Cossé Brissac  
44540 Vallons de l'Érdre

**Objet : modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Maumusson**

Par courrier du 8 juillet 2021, vous m'informiez du lancement d'une procédure de modification du PLU de Maumusson en vue d'augmenter l'emprise au sol des constructions autorisées en zone Ae et d'introduire un nouveau secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à l'emplacement d'une activité de travaux publics existante.

Vous m'avez transmis le dossier correspondant conformément aux dispositions édictées à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme. Son contenu appelle de ma part les remarques et demandes suivantes.

Je note tout d'abord la bonne qualité du dossier, en particulier la présentation de l'occupation spatiale des activités en place sur les deux secteurs concernés, *la Morleyère* et *la Cocaudière*, ainsi que les projets de développement économiques motivant les évolutions réglementaires proposées. Ces éléments revêtent une acuité particulière compte tenu de l'augmentation substantielle de l'emprise au sol envisagée, actuellement fixée à 300 m<sup>2</sup> par unité foncière et portée à 2 000 m<sup>2</sup> dans le dossier.

Eu égard à l'enjeu que représentent les constructions de nouveaux bâtiments *in situ* portées par le garage BDN et la SARL Chauviré TP et à la nécessité de conjuguer ces développements avec les impératifs de sobriété foncière en vue de limiter la consommation des espaces naturel et agricole, l'acceptabilité de cette augmentation de l'emprise au sol à 2 000 m<sup>2</sup> par unité foncière en zone Ae est conditionnée :

- à un ajustement du périmètre de la zone Ae sur le site de *la Morleyère*, en excluant la portion de terrain située à l'est de l'emprise fonctionnelle du garage BDN, restée à l'état de prairie, au profit d'un reclassement en zone Nn ;
- à une attention particulière portée à l'insertion de la construction future sur le site de *la Cocaudière*, tant sur le plan architectural que paysager, le terrain d'assiette de l'opération étant visible, en certains endroits, depuis la RD28.

Direction départementale des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique  
10 boulevard Gaston Serpette  
BP 53 606 - 44 036 NANTES Cedex 01  
Tél : 02 40 67 24 37  
Mél : [johann.peneau@loire-atlantique.gouv.fr](mailto:johann.peneau@loire-atlantique.gouv.fr)  
Site Internet : [www.loire-atlantique.gouv.fr](http://www.loire-atlantique.gouv.fr)  
Horaires d'ouverture : 9h00 - 12h00 / 14h00 - 16h30

Le présent courrier devra être joint au dossier d'enquête afin d'être porté à la connaissance du public ainsi que l'avis de commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Mes services et ceux de la direction départementale des territoires et de la mer restent à votre disposition pour vous apporter toutes précisions utiles.

Le Préfet,  
Pour le Préfet et par délégation,  
Le sous-préfet de Châteaubriant-Ancenis



Pierre CHANTEUR