

RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 2

(JUSTIFICATIONS DU PROJET ET ÉVALUATION DES
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT)

1.b



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 05 mars 2020,

Approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mozé-sur-Louet,

le MAIRE

Baudouinière Joffe



LE MAÎTRE D'OUVRAGE



Commune de Mozé-sur-Louet

7 rue du 22 juillet 1793

49610 MOZÉ SUR LOUET

L'ÉQUIPE



URBAN'ism – Auddicé Urbanisme Agence Val de Loire

ZA Ecoparc – Rue des Petites Granges

49 400 SAUMUR



THEMA Environnement

ZA Aéroport- - Bât Le SIROCCO

250 rue Jean Mermoz

44150 ANCENIS

L'HISTORIQUE

DOCUMENT D'URBANISME ACTUEL :

PLU approuvé le 31/08/2004 (révision totale du POS n°3, valant PLU)

- Révision simplifiée n°1 me 13 juin 2006
- Modification n°1 : le 13 juin 2006
- Modification simplifiée n°1 le 27 novembre 2012
- Révision simplifiée n°2 le 27 novembre 2012
- Révision simplifiée n°3 le 27 novembre 2012

DOCUMENT D'URBANISME EN COURS D'ÉLABORATION :

- DCM prescrivant l'élaboration du PLU : 12 novembre 2014
- DCM prescrivant la ré-ouverture de la concertation dans le cadre de la révision du PLU : 07 février 2019
- Réunion PPA Diagnostic/EIE : 26 novembre 2015
- Réunion PPA PADD : 20 juin 2016
- Réunion Publique diagnostic, enjeux et PADD : 13 juin 2016
- Débat sur le PADD en conseil municipal : 05 juillet 2016, puis 18 avril 2019
- Exposition publique diagnostic, enjeux et PADD : à partir du 14 juin 2016
- Réunion PPA Traduction règlementaire : 14 novembre 2016
- Réunion Publique Traduction règlementaire : 17 novembre 2016
- Mise à disposition des documents en phase de traduction règlementaire : à partir du 18 novembre 2016, puis du 28 juin 2019 au 29 août 2019.
- DCM tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU : 06 décembre 2016, puis 29 août 2019
- Enquête publique du 09 décembre 2019 au 10 janvier 2020.
- DCM approuvant le PLU : 05 mars 2020

SOMMAIRE DU TOME 2

PARTIE 1 : LA DÉTERMINATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT 7

LES ENJEUX DE L'ÉLABORATION DU PLU 7

LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL	8
LES ENJEUX ÉCONOMIQUES.....	8
L'ENJEU DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN.....	9
L'ENJEU DE LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE	10
LA PROTECTION DE LA POPULATION FACE AUX RISQUES ET NUISANCES	10

LA DÉTERMINATION DES BESOINS..... 12

LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE	13
UN RYTHME DE DÉVELOPPEMENT EN ACCORD AVEC LE PDH DE MAINE-ET-LOIRE	13
UN RYTHME DE DÉVELOPPEMENT EN ACCORD AVEC LE SCOT DE LOIRE EN LAYON	14
LA DENSITÉ ET LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS	14
LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL DU VOYAGE	15
LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL D'ÉQUIPEMENTS	15
LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES	15
LES ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE	16
LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL D'ACTIVITÉS	16
EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ARTISANALES, INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES	16
EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE, SOCIAL ET CULTUREL.....	16
EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES.....	17
LES BESOINS EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS.....	17

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DES CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT 19

UN DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION AXÉ SUR LE BOURG.....	20
UNE VOLONTÉ DE RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN FUTUR SUR LE BOURG	20
UN POTENTIEL DE DENSIFICATION AU SEIN DU BOURG TRÈS LIMITÉ	20
LA PRISE EN COMPTE DU POTENTIEL DE CONSTRUCTION LIÉ AU CHANGEMENT DE DESTINATION	21
LA NÉCESSITÉ D'ENVISAGER UNE EXTENSION URBAINE AU NIVEAU DU BOURG ET LE CHOIX DU SITE.....	27
LA VOLONTÉ DE CRÉER UNE GREFFE URBAINE DE QUALITÉ (LES OAP).....	30
LE SITE DES GANAUDIÈRES	30
ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN (ÉQUIPEMENTS, TRANSPORT...)	36
PRÉSERVER LE PATRIMOINE PAYSAGER, BÂTI ET VÉGÉTAL DE LA COMMUNE.....	36
LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES	37
LA RECHERCHE DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE, DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS.....	37

PARTIE 2 : MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT 39

LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE 39

LA RECONNAISSANCE DE L'ENVELOPPE DÉJÀ URBANISÉE DU BOURG.....	40
LE ZONAGE DES SECTEURS À URBANISER À MOYEN TERME	40
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS, ET LA TRADUCTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE.....	40
LA DÉFINITION DES ZONES AGRICOLES	42
UNE ZONE FAVORISANT LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE	42
LES AUTRES CONSTRUCTIONS DE L'ESPACE AGRICOLE	42
LA PROTECTION DU PATRIMOINE CULTUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL	43
GÉNÉRALITÉS.....	43

LES FORMATIONS VÉGÉTALES PROTÉGÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME.....	43
LES FORMATIONS DES ZONES HUMIDES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME	44
LE PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	45
LES SITES ARCHÉOLOGIQUES	51
TABLEAU DES SURFACES	53
LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES	55
LES PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES INSTAURÉS POUR L'ENSEMBLE DES ZONES	56
LES ZONES URBAINES	58
LA ZONE UA.....	58
Caractère de la zone.....	58
Identification.....	58
Destination.....	59
Objectifs des dispositions réglementaires.....	59
Spécificités réglementaires	59
LA ZONE UB	60
Caractère de la zone.....	60
Identification.....	60
Destination.....	61
Objectifs des dispositions réglementaires.....	61
Spécificités réglementaires	61
LA ZONE UY	62
Caractère de la zone.....	62
Destination.....	63
Spécificités réglementaires	63
LA ZONE UE	64
Caractère de la zone.....	65
Identification.....	65
Destination.....	65
Objectifs des dispositions réglementaires.....	65
Spécificités réglementaires	65
LES ZONES À URBANISER	66
ZONE 2AUH.....	66
Caractère de la zone 2AUh.....	66
Identification.....	66
Objectifs des dispositions réglementaires.....	67
Spécificités réglementaires	67
LA ZONE AGRICOLE	68
Caractère de la zone.....	68
Identification.....	68
Destination.....	69
Objectifs des dispositions réglementaires :	70
Spécificités réglementaires	70
LA ZONE NATURELLE	73
Caractère de la zone.....	73
Destination :	75
Objectifs des dispositions réglementaires :	75
Spécificités réglementaires	75
LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	78
LES AUTRES PRESCRIPTIONS	80
LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS OU AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23	81
LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19	82
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	82
LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE.....	82
LES ANCIENS SITES DE STOCKAGE DE DÉCHETS INERTES.....	82
LES MARGES DE REcul DE LONG DES AXES ROUTIERS AU TITRE DE L'ARTICLE L.111-6 À L.111-10 DU CODE DE L'URBANISME	83
L'EMPRISE RÉGLEMENTAIRE DU PPRi VAL DE LOUET ET CONFLUENCE DE LA MAINE ET DE LA LOIRE.....	83

SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT LIÉS AUX INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRES (AP N°2016-099).....	83
--	----

PARTIE 3 LA JUSTIFICATION DES ÉLÉMENTS RÉVISÉS..... 84

LES ÉLÉMENTS RÉVISÉS.....	84
---------------------------	----

LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONES URBAINES	85
--	----

UNE BAISSÉ GLOBALE DES ZONES URBAINES, DU FAIT DE LA NON RECONNAISSANCE DU HAMEAU DES ROCHES	85
--	----

UNE ADAPTATION DES ZONES URBAINES AUX FRANGES DE L'ENVELOPPE DU BOURG	85
---	----

LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONES À URBANISER	86
---	----

LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LA ZONE D'ACTIVITÉ.....	86
---	----

LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES.....	86
--	----

UNE ADAPTATION DU ZONAGE DES HAMEAUX.....	86
---	----

UNE ADAPTATION DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	86
--	----

COMPARAISON DES SURFACES.....	88
-------------------------------	----

PARTIE 4 : COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC L'OBJECTIF DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE, LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET LES DOCUMENTS OU LA RÉGLEMENTATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE 90

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE.....	90
--	----

LE RAPPEL DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT FIXÉS	91
--	----

BILAN DES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT À L'ISSUE DE L'ÉLABORATION DU PLU	91
---	----

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF, LA GESTION DES EAUX PLUVIALES, L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET LA DÉFENSE INCENDIE	92
--	----

LA CAPACITÉ DES STATIONS D'ÉPURATION ET LA GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	93
--	----

Les eaux pluviales.....	93
-------------------------	----

Assainissement des eaux usées.....	93
------------------------------------	----

Assainissement non collectif.....	93
-----------------------------------	----

L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE	93
-------------------------------------	----

LA DÉFENSE INCENDIE.....	94
--------------------------	----

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS ET LÉGISLATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE	95
--	----

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX LOIRE-BRETAGNE	96
---	----

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DE L'AUBANCE.....	97
--	----

LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PROGRAMME DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT DE MAINE-ET-LOIRE.....	97
--	----

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL DE LOIRE EN LAYON.....	97
---	----

COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE DES PAYS DE LA LOIRE.....	100
---	-----

LA PRISE EN COMPTE DES AUTRES SCHÉMAS	102
---	-----

PARTIE 5 : INDICATEURS D'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN, AU REGARD DES OBJECTIFS VISÉS À L'ARTICLE L. 101-2 105

PARTIE 1 :

LA DÉTERMINATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

LES ENJEUX DE L'ÉLABORATION DU PLU

LA DÉTERMINATION DES BESOINS

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DES
CONTRAINTE DE DÉVELOPPEMENT

LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

Située sur les plateaux de l'Aubance, la commune de Mozé-sur-Louet se situe dans l'unité paysagère des Coteaux du Layon et de l'Aubance, sous-unité paysagère du plateau viticole de l'Aubance pour la partie située au sud de la RD 751 et dans l'unité paysagère de la Loire des promontoires, sous-unité paysagère de la corniche angevine pour la partie située au nord de la RD 751. Ainsi les paysages de la commune sont constitués pour une partie de coteaux ondulés accueillant boisements, vignes et affleurements rocheux et pour l'autre partie des vallées de la Loire, du Louet et de l'Aubance.

Le territoire au nord du bourg de Mozé-sur-Louet, du val de Loire à l'ouest à la vallée de l'Aubance au nord-est est particulièrement marqué par l'importance des vues longues et dégagées depuis les points hauts qui ancrent Mozé-sur-Louet dans les paysages ligériens et dans le territoire de l'agglomération angevine particulièrement identifiable par les silhouettes des immeubles, le triptyque constitué par le château, la cathédrale et la tour Saint-Aubin. Ces points hauts d'observatoire, s'ils permettent de « bien voir » sont susceptibles d'être « bien vus » en retour et revêtent de ce fait une certaine sensibilité. La qualité des paysages et des jeux de relations visuelles de coteau à coteau, rappelle la reconnaissance du Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO. Si le secteur au nord-ouest de la RD 751 est inscrit, le reste de la commune est couvert par la zone tampon.

La majorité du patrimoine architectural du bourg est typique du bâti rural traditionnel, et est ponctué de belles propriétés (quelques châteaux, maisons de maître...). Il en résulte la présence de plusieurs bâtiments remarquables à préserver : château des Ruaux, la ferme de la Bergerie, la maison de maître des Roches Vertes, une ancienne longère aux Roches, le château des Rogeries, le château de la Coudre, Fontenoy sous le Temple, le Temple, la maison de maître de Chauvigné, le château de la Cressonnière, le manoir de Gaigné, la maison de maître des Rochettes, le manoir des Hautes Berges, les fermes de la Sauvagère et de la Bonbonnière. D'autres éléments de petit patrimoine sont également à conserver : chapelle de Montjoie, chapelle de Solbré, calvaires, moulins, puits, porche du Château de la Cressonnière...

Le bourg ancien s'est historiquement implanté dans le vallon du ruisseau des Jonchères et a été entouré de plusieurs gros hameaux (la Bigottière, les Roches, le Temple...), constitués de maisons de maître et de longères. La présence de la RD 160 a généré une urbanisation linéaire et ponctuelle aux intersections (Croix Blanche). Le centre-bourg historique a été presque entièrement détruit lors des Guerres de Vendées, ce qui explique le bâti communal relativement récent (XIX^{ème} siècle). A la fin des années 1960, plusieurs vagues successivement d'ouverture de l'urbanisation sous formes de lotissements ont créé des quartiers d'habitation différents entourant le vieux bourg et constituant une rupture dans les formes urbaines. Hors du bourg et des hameaux, le paysage est ponctué par de nombreux châteaux, manoirs et demeures (Fontenoy, la Cressonnière, la Coudre...), souvent masqué par des écrans de boisements et parcs arborés.

Le territoire communal est peu artificialisé (14% du territoire) et fortement marqué par l'agriculture (près de 85% du territoire). Plusieurs milieux naturels peuvent être identifiés : vignes, cultures, prairies naturelles pâturées ou de fauche mésophile à humides, bosquets et boisements, haies bocagères, zones humides... La commune compte un site d'importance communautaire (SIC) et une zone de protection spéciale (ZPS) abritant notamment 61 espèces d'oiseaux, relevant du réseau européen Natura 2000. La commune est également concernée par cinq ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) abritant plusieurs espèces ornithologiques, par une Zone humide d'importance majeure pour sa richesse floristique et par de nombreuses zones humides qui ont fait l'objet d'un inventaire parallèlement aux études de révision du PLU.

L'un des enjeux de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est de se donner les moyens de protéger et de mettre en valeur les éléments identitaires du Val de Loire UNESCO et de la commune, de veiller à la préservation du cadre de vie par l'intégration paysagère et architecturale des constructions à venir et de préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (réservoirs et continuités).

LES ENJEUX ÉCONOMIQUES

La commune de Mozé-sur-Louet a connu une progression du nombre d'emploi de 1.65% par an entre 2007 à 2012, passant de 690 à 749 emplois. Cette augmentation a été plus importante que le nombre d'actifs ayant un emploi sur la même période, donnant un indicateur de concentration d'emplois de 79,5% en 2012. Le territoire communal compte

86 entreprises dont 17 ont été créées en 2013 (hors secteur agricole) et 165 établissements actifs (dont secteur agricole). Malgré cette offre d'emplois, le nombre de personnes travaillant sur leur commune de résidence a diminué (de 18,4 à 17,2% de 2007 à 2012), provoquant une augmentation des déplacements pendulaires vers le pôle d'emploi d'Angers, effectués majoritairement en véhicules motorisé individuel. A noter que l'entreprise TPPL qui est liée à l'exploitation de la carrière bordant l'est du bourg, est le plus gros employeur sur le territoire communal.

Les terres agricoles composent 85% du territoire communal. La surface agricole utile des exploitations a diminué depuis la fin des années 1980 et s'est stabilisée dans les années 2000. Entre 2000 et 2010, la surface en terres labourables et en cultures permanentes a augmenté ces dernières années, tout comme la taille des exploitations bien que leur nombre ait été réduit de -79% en presque 30 ans (de 58 sièges d'exploitation en 1988 à 13 en 2015). Depuis 2000, l'emploi agricole est resté relativement stable. La commune compte une activité viticole reconnue pour trois appellations d'origine contrôlée (AOC des Coteaux de l'Aubance, AOC de l'Anjou villages Brissac et l'AOC moins qualitative Anjou) dont certaines terres se situent à proximité du bourg. La commune est par ailleurs couverte par cinq indications géographiques protégées (IGP).

La commune compte 64 entreprises industrielles et artisanales, regroupées dans les deux zones d'activités, ayant créé 85 emplois entre 1999 et 2007. Situé à proximité de l'agglomération angevine, il n'existe pas de magasins de grande surface sur le territoire mais une offre de commerces et services de proximité importante, dont la présence de plusieurs médecins et professionnels paramédicaux.

Enfin, Mozé-sur-Louet dispose d'un potentiel de développement touristique grâce à son environnement paysager et la présence des vignobles, support de l'œnotourisme. Le territoire communal est traversé par des circuits de randonnées et de VTT. Une proposition d'hébergement touristique d'une capacité de 6 personnes se tient au lieu-dit Solbré, avec la présence du gîte « Aux Vents d'Anges ».

L'un des enjeux de l'élaboration du PLU est de maintenir et l'activité agricole sur le territoire et d'encourager le développement de l'offre en commerces et services au sein du tissu urbain, en parallèle de l'augmentation de la population attendue. La conservation du potentiel d'accueil d'entreprises artisanales sur les zones d'activités du Bocage et de Landreau est également très importante pour le développement équilibré de la commune. Le tourisme constitue un axe de développement pour la commune, en adéquation avec les objectifs du SCoT de Loire en Layon.

L'ENJEU DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN

Entre 1968 et 2012, la commune de Mozé-sur-Louet a vu sa population doubler, passant de 978 à 2050 habitants, avec une phase de croissance rapide entre 1968 et 1990 et une phase de croissance modérée entre 2007 et 2012. Cette croissance démographique est en majorité liée à un solde migratoire positif (plus de 2% jusqu'en 1990, 0,1% de 2007 à 2012), venant compléter un solde naturel positif et stable depuis 1982. Entre 2007 et 2012, l'augmentation de la population a principalement été due aux nombreuses naissances du fait de l'arrivée antérieure de jeunes ménages (pic de constructions neuves à partir de 2005). Cependant, la commune ne dispose plus aujourd'hui que de très peu de potentiel de constructions nouvelles, ce qui engendre déjà une baisse de la population (2006 en 2016) qui pourrait se poursuivre dans les 10 années à venir. La part des personnes âgées de 40 ans et notamment de plus de 60 ans est devenue importante sur la commune. L'indice de jeunesse diminue mais reste supérieur à l'indice de jeunesse de la Communauté de Communes des Coteaux du Layon (1.38 en 2012).

Deux écoles sont localisées sur la commune (publique et privée) localisées sur le pôle d'équipements communal et proposant les mêmes services de restauration scolaire et accueil périscolaire. Les effectifs de l'école privée Le Prieuré restent stables. Toutefois, l'école publique Le Petit Prince connaît un nombre d'élèves fluctuants ces dernières années, ayant conduit à la fermeture d'une classe pour la rentrée scolaire 2015/2016. Le nombre d'élèves inscrits en très petite section a baissé cette dernière année, laissant présager une nouvelle baisse des effectifs pour les rentrées prochaines.

Les habitants de Mozé-sur-Louet ont davantage tendance à utiliser les équipements de superstructures de l'agglomération angevine très facilement accessibles, plutôt que ceux situés sur la commune de Thouarcé, d'autant plus que ces derniers ne sont pas desservis par les transports en commun. Le territoire communal compte plusieurs équipements publics (espace de loisirs le Coteau, terrains et salle de sports, bibliothèque, différentes salles...) et un réseau associatif étendu et

dynamique. Le CCAS de la commune et le foyer logements proposent des services d'aide à la personne étendus (aide aux devoirs, petites enfances, seniors...). La commune dispose de cinq stations d'épuration dont la capacité théorique est suffisante pour les projets de développement urbain à venir à court et à moyen terme. Cependant, l'une d'elles présente des dysfonctionnements qui ont amené la collectivité à mettre à jour son schéma directeur d'assainissement pour établir un calendrier prévisionnel des travaux à mener pour améliorer la situation.

L'offre des lignes régulières en transports en commun du Conseil Départemental vers Angers et Cholet est adaptée au public scolaire et aux actifs effectuant des horaires fixes de bureau (laissant à la marge une partie des actifs réalisant des horaires décalés). Deux lignes scolaires desservent spécifiquement les établissements scolaires de Brissac-Quincé et des Ponts-de-Cé. Le transport à la demande n'a pas été mis en place sur le département du Maine-et-Loire.

Une aire de covoiturage de 15 places a été aménagée par le Conseil Départemental de Maine-et-Loire à l'entrée de la zone d'activités. L'utilisation de cette aire de covoiturage est importante et la mise en relation des covoitureurs se fait de manière informelle entre voisins et collègues plutôt que par la plateforme numérique départementale.

À travers l'élaboration de son PLU, la collectivité souhaite mettre œuvre les moyens permettant de consolider son attractivité et d'assurer le renouvellement des générations, tout en étant en adéquation avec le fonctionnement des ouvrages d'assainissement des eaux usées. Cet objectif passe par une diversification de l'offre en logements sur la commune afin de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages et par l'adaptation des équipements et services proposés.

L'ENJEU DE LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

La partie ancienne du bourg de Mozé-sur-Louet est organisée par un bâti implanté en alignement de la voie et en continuité.

Des extensions successives sous formes de lotissements apparus ces 50 dernières années, en rupture avec l'organisation traditionnelle du bâti et la logique viaire du bourg, entraînent une banalisation des paysages et une consommation d'espaces agricoles. La consommation foncière liée à la construction d'habitation depuis 2002 s'est élevée à 5,6 ha (pour la construction de 59 habitations), ces constructions s'étant répartie entre le bourg et ses abords immédiats, et le Hameau des Roches. La taille moyenne des parcelles a donc été de 810 m², pour une densité brute de 8,8 logements par hectare.

Le reste de la commune est constitué par des hameaux historiques entourés de terrains agricoles et naturels, ponctué de nombreux groupements de fermes et habitations rurales. Le hameau le plus important en termes de nombre d'habitations récentes (hameau des Roches) est localisé dans un secteur à forte sensibilité paysagère (Val de la Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO) et à sensibilité en termes de risques naturels (risque inondation).

Au sein des espaces naturels et agricoles, un certain nombre d'habitations supplémentaires a été dû au changement de destination de bâtiments anciennement agricoles. Ainsi 13 permis de construire pour changement de destination ont été enregistrés ces 10 dernières années (soit 1,3/an).

L'un des enjeux de l'élaboration du PLU de Mozé-sur-Louet consiste donc à s'inscrire dans un développement urbain plus économe en foncier et moins propice à l'étalement urbain, afin de protéger les terres agricoles et le paysage, tout en valorisant le potentiel du bâti existant.

LA PROTECTION DE LA POPULATION FACE AUX RISQUES ET NUISANCES

La commune est soumise à plusieurs risques :

- Le risque inondation par la crue de la Loire et de l'Aubance : la commune est soumise au Plan de Prévention du Risque inondation (PPR) du Val du Louet et confluence de la Maine et de la Loire ;
- Le risque sismique (risque faible) ;
- Le risque de retrait et de gonflement des argiles de faible à nul sur la majorité du territoire mais en aléa moyen sur les secteurs de la Ranfrairie et de la Borderie ;

- Le risque tempête ;
- Le risque de feu de forêt (risque faible sur la commune mais moyen et élevé sur deux communes limitrophes) ;
- Le risque radon (risque moyen à élevé) ;
- Le risque de lié au transport de matières dangereuses au niveau de la RD 160 et de l'A87 (risque faible).

La commune comporte également six installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) dont quatre sont soumises à autorisation. Aucune d'elles n'est classée SEVESO.

Mozé-sur-Louet compte également quatre sites BASIAS localisés sur le bourg et le long de la RD 160.

L'un des enjeux de l'élaboration du PLU consiste donc à préserver les nouvelles populations et les biens de ces risques et nuisances identifiés.

PARTIE 1

LA DÉTERMINATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

LES ENJEUX DE L'ÉLABORATION DU PLU

LA DÉTERMINATION DES BESOINS

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DES
CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT

LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE

L'objectif de la Collectivité est de maintenir le dynamisme démographique observé, mais de façon maîtrisée afin de rester en phase avec la capacité des équipements existants et la structure urbaine du bourg et en respectant les objectifs du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de Maine et Loire et du Schéma de Cohérence Territoriale de Loire en Layon.

En premier lieu, le point a été fait sur les données de référence, à savoir, sur quel nombre d'habitants, quelle taille moyenne des ménages et quelle composition du parc de logements tabler pour 2019, date supposée d'arrêt du PLU, pour se projeter en 2029. À partir des données INSEE de 2016, les données suivantes ont servi de bases, celles-ci ont été estimées par prolongement des évolutions des années antérieures :

- ⇒ **Population des ménages 2016** : 2006 habitants.
- ⇒ **Population des ménages 2019 estimée** : 1989 habitants
- ⇒ **Nombre de ménages estimés en 2019** : ~813
- ⇒ **taille moyenne des ménages en 2019** : 2.49 personnes par résidence principale ;

Du fait de la baisse de la construction neuve depuis 2008, la commune qui accueillait de nombreux jeunes ménages sur les années précédentes, commence à voir sa population diminuer simultanément à la taille des ménages. Si la commune affiche une politique affirmée de diversification du parc de logements à destination des jeunes ménages (logements locatifs, maisons de ville sur petit terrain, petits terrains à bâtir), on peut faire l'hypothèse que le desserrement attendu sera limité à la progression actuelle (la taille des ménages étant encore haute aujourd'hui par rapport aux territoires environnant). Il a donc été décidé de suivre les tendances observées sur les 10 dernières années pour les 10 années à venir, ce qui amènera, au terme de ce PLU, des ménages composés de 2,32 personnes.

D'après l'analyse sociodémographique de la commune, l'évolution récente du parc de logements montre que le point mort de la commune (nombre de logements nécessaires uniquement au maintien de la population d'une période à une autre) a été relativement important, s'approchant de 4 logements sur la période 2007-2012. Le point-mort des dix prochaines années a été estimé sur la base du maintien des tendances observées sur cette période, c'est-à-dire : sur les bases d'un besoin lié au renouvellement du parc de -18 logements (création de 18 résidences principales dans les écarts, sans construction neuve : par changement de destination par exemple ou par division de grands logements), d'une variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires de 10 et d'un besoin lié au desserrement des ménages de 52 logements, sur les 10 années du PLU à venir. Le besoin en logements dits « non démographiques » peut donc être estimé à **44 logements pour la période 2019-2029**.

Ainsi, au regard des enjeux précédemment évoqués, le souhait de la Collectivité est de stabiliser le rythme de construction neuve autour de **12 à 13 logements par an** afin à la fois de **compenser le desserrement de la taille moyenne de ménages** (besoin de 5,2 logements/an) et permettre **une croissance démographique mesurée**. Ceci permettrait ainsi à Mozé-sur-Louet d'atteindre les 2 270 habitants environ d'ici 10 ans, soit l'accueil d'environ 205 à 210 habitants supplémentaires (soit un taux de croissance annuel d'environ 0,99%. A titre de comparaison, l'évolution démographique moyenne annuelle entre 2007 et 2012 était de 0,99%).

L'objectif fixé requiert donc la mise en œuvre de moyens permettant la réalisation de **120 à 130 logements en 10 ans (en plus des changements de destination et divisions de logements possibles)**.

UN RYTHME DE DÉVELOPPEMENT EN ACCORD AVEC LE PDH DE MAINE-ET-LOIRE

La collectivité prévoit d'élaborer un projet de développement pour la période 2019-2029, soit une dizaine d'année.

Le Plan Départemental de l'Habitat du Maine-et-Loire, couvre la période 2008-2018 et fixe pour l'ensemble des communes du secteur 6 (zone intermédiaire), un objectif de production de 486 logements pour 10 ans, dont. Sur ces 486 logements, les objectifs à atteindre en termes de mixité sociale prévoient la construction de 20% de logements locatifs sociaux.

Ces objectifs ont été déclinés plus finement au sein du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Loire en Layon (Cf. paragraphe suivant).

UN RYTHME DE DÉVELOPPEMENT EN ACCORD AVEC LE SCOT DE LOIRE EN LAYON

Le SCoT de Loire en Layon a été approuvé le 29 juin 2015. Celui-ci reconnaît les communes de Mozé-sur-Louet/Beaulieu-sur-Layon et Saint-Lambert du Lattay de « pôle d'équipements et de services intermédiaires » (PESI), au même titre que la commune de Martigné-Briand, du fait de leur niveau d'équipements, commerces et services, de leur population et de leurs emplois.

Le SCoT définit un objectif de production de logements à l'échelle des PESI de la Communauté de communes des Coteaux du Layon de 825 entre 2013 et 2028, soit de 55 logements annuels, à répartir sur les trois communes constituant le pôle secondaire de Mozé et de Martigné-Briand.

A titre de comparaison, la population et le parc de logements des communes constituant ce pôle sont les suivantes :

Commune	Population 2012	Poids sur la population totale	Population 2007	Poids sur la population totale ²	Evolution 2007-2012	Parc de logements 2012	Poids sur le parc de logements global	Parc de logements 2007	Poids sur le parc global	Evolution 2007-2012
Mozé-sur-Louet	2050	28%	1951	28%	+1% annuel	844	27%	770	27%	2%
Beaulieu-sur-Layon	1421	19%	1393	20%	+0,4% annuel	612	20%	581	20%	1%
Saint-Lambert du Lattay	1979	27%	1701	25%	+3,1% annuel	815	26%	687	24%	3%
Martigné Briand	1859	25%	1844	27%	+0,16% annuel	858	27%	802	28%	1%

Sur la base d'un ratio de 28% par rapport à l'objectif de construction neuve sur les pôles, le nombre de constructions neuves sur la commune ne devrait pas dépasser 15,4 logements par an (soit un nombre de construction de 154 logements pour 10 ans).

La collectivité de Mozé-sur-Louet a donc décidé de maintenir un certain dynamisme démographique, mais de maîtriser le rythme d'accueil des nouveaux habitants, pour concilier l'accueil de nouveaux habitants avec les structures scolaires et la capacité des réseaux de la commune. Avec un objectif de construction annuel de 12 à 13 logements, la collectivité respecte les objectifs de production de logements du SCoT.

Le SCoT de Loire en Layon fixe également les objectifs de :

- production de 15 % de logements locatifs sociaux à l'échelle des Pôles d'Equipements et de Services Intermédiaires (PESI) ;
- de respecter une taille moyenne maximale des terrains de 550 m² pour les constructions nouvelles ;
- de limiter la consommation foncière dédiée à la construction d'habitations à 8,4 ha pour les 10 ans (consommation calculée sur la base de la surface de consommation maximale à l'échelle du PESI et d'un ratio de poids de population par rapport aux autres communes du PESI).

LA DENSITÉ ET LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS

Afin de répondre à l'enjeu de protection des espaces agricoles, la Collectivité souhaite permettre la mise en œuvre d'opérations sous forme organisée de plus forte densité que celles en diffus dans le bourg et équivalente à celle observée dans la dernière opération d'aménagement d'ensemble (de l'ordre de 15 logements à l'hectare pour le lotissement des Coteaux de la Grange). Il est donc décidé de s'orienter vers une densité d'au moins 15 logements à l'hectare dans le cadre des opérations d'ensemble.

Il s'agit dans tous les cas d'une densité minimale à respecter, il pourra donc y avoir plus de logements que prévu, mais elle apparaît la plus opportune et opérationnelle pour la commune de Mozé. En effet, l'enjeu de ce PLU est, entre autre, de permettre un accueil de jeunes ménages permettant de maintenir le dynamisme de la commune, de ses commerces et équipements et de maintenir les effectifs scolaires, mais aussi de créer une offre en logements dédiés aux personnes vieillissantes indépendantes qui souhaiteraient se rapprocher du bourg. La densité de 15 logements/ha tient compte de

cet objectif, en permettant la vente de plus petits terrains à bâtir plus en phase avec le budget de ces ménages, tout en restant en phase avec leurs attentes concernant la recherche de terrain et d'intimité sur leur parcelle. Aussi, cette densité correspond au compromis choisi par la collectivité entre la volonté de réduire la consommation d'espaces agricoles ou naturels, la volonté de préserver le caractère « rural » de la commune et la volonté de proposer des programmes de logements en adéquation avec les attentes de futurs acquéreurs. En effet, elle permettra, associée à une réflexion sur la forme urbaine, tout de même de conserver des parcelles gérant l'intimité et disposant d'un espace de jardin.

La volonté communale est de continuer d'accueillir des logements aidés en cœur de bourg afin d'amorcer la mixité sociale. Par projection des besoins définis dans le PDH, et par soucis de rattrapage par rapport aux autres communes du PESI sur les objectifs du SCoT, **la réalisation de 30 logements locatifs aidés** est nécessaire sur la durée de vie du PLU (soit environ 20% de la production de logements neufs). Elle souhaite par ailleurs créer une offre de logements qui seraient à destination des personnes vieillissantes de la commune souhaitant se rapprocher des commerces et services.

LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL DU VOYAGE

Aucun besoin n'est identifié en matière d'aménagement d'une aire de passage pour les gens du voyage sur la commune de Mozé-sur-Louet. Le diagnostic a toutefois mis en évidence la nécessité d'identifier un terrain permettant l'accueil de courte durée de caravanes, nécessitant a minima un sol stabilisé, la présence d'un point d'eau et la proximité de sanitaires.

LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL D'ÉQUIPEMENTS

LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES

15

En matière de confortement de la puissance électrique, il n'est pas exprimé de besoins particuliers.

En matière de gestion des eaux pluviales, en dehors de la problématique du réseau unitaire sur le secteur de Calvaire, les autres dysfonctionnements identifiés sont liés à l'infiltration d'eaux parasites dans le réseau d'assainissement des eaux usées au niveau de l'étang des Ganaudières (Cf. paragraphe suivant). A noter que l'aménagement du site des Ganaudières nécessitera une étude pour la réalisation d'ouvrages de gestion des eaux de ruissellement. (La mise en place de bassins de rétention ou le recours à d'autres dispositifs de régulation des eaux pluviales est obligatoire pour toutes les opérations interceptant un bassin versant de taille au moins égale à 1 hectare, seuil à partir duquel ce type d'aménagement est imposé (application des articles R214-1 et suivants du Code de l'Environnement (Loi sur l'Eau codifiée)).)

En matière d'assainissement collectif, les bilans SATESE 2014 et 2015 faisaient état d'intrusions d'eaux parasites lors d'évènements pluvieux importants, induisant le besoin d'améliorer la connaissance du réseau et l'établissement d'un programme de travaux pour améliorer la situation. La communauté de communes, compétente en matière d'assainissement collectif a donc commencé la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement qui permettra, une fois finalisé, d'établir un calendrier des travaux à mettre en œuvre. A noter que la charge organique théorique entrante, estimée à 940 EH, soit environ 60 % de sa capacité nominale, et la charge hydraulique entrante qui est en moyenne de 173 m³/jr, soit 60% du débit nominal indiquent la possibilité théorique de faire entrer 560 EH supplémentaires, soit le raccordement d'environ 280 logements. Les travaux à réaliser pour améliorer cette situation seront donc précisés dans le cadre du schéma d'assainissement des eaux usées, en cours d'élaboration.

En matière d'eau potable, sur la base de 215 habitants supplémentaires en 10 ans et une moyenne de 125 l/hab/jour (valeur actuelle à l'échelle du SIAEP), les ressources à mobiliser peuvent être estimées à 9 800 m³/an, soit 27 m³/j à l'horizon 2029, ce qui représente une augmentation de moins de 2% de la production. Cette augmentation n'entraînera donc aucun besoin supplémentaire pour le syndicat.

LES ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

L'offre en équipements de Mozé-sur-Louet est déjà importante au regard du nombre d'habitants.

Cependant, du fait de l'accueil de populations avec enfants, les équipements scolaires ont récemment évolué, sans qu'il y ait de création d'une offre en équipement pour la petite enfance. Ce type d'offre fait aujourd'hui défaut pour la commune, mais fait partie des compétences intercommunales. La commune souhaite toutefois disposer d'un emplacement stratégique, à proximité des écoles et des quartiers d'habitation pour ce type d'équipement.

Le cimetière communal atteint aujourd'hui les limites de sa capacité. Il ne peut cependant pas être agrandi sur place ou aux abords immédiats du fait de la présence d'une nappe à faible profondeur, de puits de particuliers et de la proximité des maisons d'habitation. Un emplacement a été identifié par la collectivité pour la création d'un nouveau cimetière. La faisabilité de la mise en œuvre de celui-ci devra être vérifiée dans le cadre d'études hydrogéologiques dédiées.

La commune dispose aujourd'hui de 2 sociétés de boules, dont les locaux, situés dans le centre ancien, souffrent de vétusté. Du fait de leur situation dans le centre ancien, ces bâtiments ne pourront pas évoluer en termes d'emprise mais sont idéalement situés pour répondre à des besoins des habitants. La commune exprime le besoin de pouvoir, à moyen terme, répondre à une éventuelle demande de délocalisation de ces équipements.

En dehors de ces éléments, le besoin exprimé à travers ce PLU est davantage de ne pas entraver la réalisation de nouveaux équipements ou commerces si le besoin s'en faisait ressentir à plus ou moins long terme : pour répondre notamment aux demandes des différentes associations.

LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL D'ACTIVITÉS

EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ARTISANALES, INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES

16

La municipalité a exprimé le besoin de maintenir et de développer son offre en matière d'activités artisanales. En effet, sources majeures d'emplois sur son territoire, les activités économiques valorisent le dynamisme de la commune.

Dans un premier temps, il est apparu nécessaire à la municipalité de **permettre le développement in-situ des activités artisanales et industrielles existantes sur la commune**, y compris au sein des espaces agricoles (pour la casse automobile située le long de la RD 160 et l'entreprise de travaux agricoles situées à la Godelière), dans des proportions modérées compatibles avec la proximité d'habitations et avec une localisation dans l'espace rural.

Dans une même logique, mais **concernant les commerces et services du bourg**, un maintien de la population et un apport de population nouvelle à proximité immédiate, semblent des conditions favorables à leur pérennité.

Dans un second temps, **le besoin de réfléchir aux périmètres des zones d'activités du Landreau et du Bocage** dans la limite des besoins réels est ressorti. Le périmètre de la zone d'activité du Bocage a évolué pour répondre aux besoins d'une entreprise via la dernière révision simplifiée : aucun besoin n'est identifié aujourd'hui pour des entreprises déjà installées. Ces deux zones d'activités disposent par ailleurs de quelques potentiels (dont des terrains appartenant à des entreprises installées, un bâtiment qui va se libérer et deux autres terrains disponibles), qui pourraient permettre à quelques entreprises de s'installer dans les années à venir. N'étant pas identifiée comme zone de développement économique au sein du SCoT de Loire en Layon, la commune n'exprime aucun besoin d'évolution de ses zones d'activités.

Enfin, **l'entreprise TPPL, principal employeur sur la commune**, dispose aujourd'hui d'une surface suffisante pour assurer ses besoins endogènes.

EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE, SOCIAL ET CULTUREL

La commune de Mozé-sur-Louet n'est pas un territoire privilégié pour le tourisme et ne recense aujourd'hui aucune activité touristique en dehors des points de vente de vin, et qu'une seule offre en hébergement touristique (gîte). Pour autant, elle dispose d'un potentiel de développement du fait de l'activité viticole importante, de la qualité de ses paysages et de son

patrimoine bâti et de la traversée de maillages de randonnée. Cet axe de développement fait d'ailleurs partie des objectifs du SCoT. Ainsi, elle souhaite pouvoir valoriser son cadre de vie et exprime les besoins de favoriser le développement d'hébergement touristique par la mise en valeur du patrimoine bâti existant (par la protection des bâtiments patrimoniaux et l'identification des potentiels de changement de destination).

EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Conformément aux enjeux de protection exprimés, la pérennité et le développement des exploitations agricoles et viticoles requièrent le maintien d'espaces cohérents et suffisamment étendus correspondant à la réalité du fonctionnement de ces activités et de leur organisation spatiale. Le maintien de l'activité agricole sur la commune passe essentiellement par la préservation des terres exploitées ou exploitables, en maîtrisant l'étalement urbain, qui soustrait de manière définitive des terres arables et par le maintien en surface agricole de la totalité des aires d'appellation d'origine contrôlée.

LES BESOINS EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS

La diminution de l'usage de la voiture, dans le cadre de la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, doit constituer un objectif de l'élaboration du PLU.

Le projet de PLU doit alors veiller à favoriser les déplacements « doux » (non motorisés) dans le cadre des déplacements quotidiens entre les pôles d'attractivité de la commune. Il doit aussi prendre en compte ces déplacements dans le cadre d'une pratique sportive ou de loisirs (promenade, randonnée etc.), notamment pour favoriser la fréquentation touristique de la commune.

Par ailleurs, la commune souffre aujourd'hui de problématiques importantes en matière de circulation automobile :

- **du fait du manque de répartition des flux en direction de la RD 160** pour rejoindre la route d'Angers ou la route de Cholet (une seule sortie sécurisée par un rond-point via la RD 123) ;
- **du fait de la configuration du centre-ancien** (emprise très étroite pour la voie, bâti resserré) et des pratiques des habitants en matière de stationnement (stationnement sauvage le long de la rue du 22 juillet) qui rend délicat le réaménagement de la voie pour sécuriser les déplacements piétons, vélos, automobiles tout en maintenant des espaces de stationnement pour les riverains ;
- **du fait du fonctionnement de la carrière** qui entraîne des déplacements de poids-lourds ;
- **du fait de l'importance des flux sur la rue du 22 juillet** : qui recensait 3273 véhicules par jour dans les 2 sens confondus, dont 3,8% de poids-lourds en novembre 2015 (ce qui équivaut à une moyenne de 136 véhicules par heure, dont 5 poids-lourds).

Elle exprime donc le besoin à court de terme de réaliser des travaux pour permettre la circulation en alternat sur une partie de la rue du 22 juillet au niveau du centre ancien.

L'aménagement du site des Ganaudières, à terme, entraînera également de nouveaux besoins en matière de déplacements :

- la création de deux entrées sur le chemin des Ganaudières avec un traitement particulier pour réduire les vitesses de circulation des automobiles et de sécurisation des déplacements piétons et vélos depuis les zones résidentielles vers les équipements ;
- la sécurisation des déplacements piétons et cycles sur le barreau de la voie située entre ces deux entrées ;
- la nécessité de créer un nouvel accès au site de développement à moyen terme depuis la rue du 30 août, avec un enjeu fort en matière de paysage du fait de la localisation de cette entrée en entrée de bourg.

A noter qu'un carrefour de type plateau a été aménagé sur le Chemin des Ganaudières.

PARTIE 1

LA DÉTERMINATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

LES ENJEUX DE L'ÉLABORATION DU PLU

LA DÉTERMINATION DES BESOINS

**LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DES
CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT**

UN DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION AXÉ SUR LE BOURG

Dans le respect du Grenelle de l'Environnement, afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, le projet de développement doit trouver prioritairement sa concrétisation au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du bourg.

UNE VOLONTÉ DE RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN FUTUR SUR LE BOURG

Afin de répondre à la volonté de limiter la consommation d'espaces agricoles, de limiter l'usage de la voiture dans les déplacements quotidiens, de favoriser la fréquentation du commerce et des services et de soutenir l'animation locale, de protéger les paysages et les espaces naturels, la Collectivité souhaite confirmer le bourg comme espace déjà urbanisé pouvant accueillir de nouvelles constructions à moyen terme. **C'est donc cette entité qui doit recevoir la majorité du développement projeté en termes démographiques, d'équipements et d'activités économiques.**

Le PLU reconnaissait en zone constructible Uba le hameau des Roches, qui comportait encore de disponibilités foncières. Cette reconnaissance en zone constructible a contribué à un développement déconnecté du bourg sans logique d'ensemble et a contribué à la banalisation du paysage identitaire du Val de Loire. Aujourd'hui, cela résulte à une juxtaposition de maisons individuelles sur des terrains relativement grands mais surtout à des impacts paysagers importants au regard de la qualité patrimoniale du hameau (situé au sein du Val de Loire, patrimoine UNESCO). Ce mode d'urbanisation ne correspond plus aux objectifs nationaux qui ont d'ailleurs été traduits dans le SCoT de Loire en Layon, dans le sens où il éloigne les populations nouvelles du centre-bourg, qu'il rajoute des contraintes et donc des coûts à la collectivité (extension des réseaux, sécurisation routière etc.) et qu'il porte atteinte à la perception des paysages. De plus, l'enveloppe urbaine telle qu'elle est définie dans le PLU en révision, propose des surfaces importantes non aménagées à l'heure actuelle. **C'est pourquoi, la Collectivité décide de ne pas continuer la densification ou l'extension de l'enveloppe bâtie de ce hameau et de préserver de toute urbanisation la zone inscrite au Val de Loire, patrimoine mondial UNESCO.**

Le PLU en révision identifiait par ailleurs, des secteurs Nm pour les secteurs à forte mixité entre habitat et activité agricole, permettant dans l'ensemble de ces secteurs :

- des extensions des habitations existantes dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'habitation,
 - la construction d'annexes d'une surface maximale de 45 m²
 - la changement de destination de bâtiment dont l'emprise au sol était supérieure à 50 m² si le logement créé avait une surface supérieure à 80 m² et si le terrain attenant permettait la mise en place de systèmes d'assainissement autonome.
- Dans les 10 dernières années, la collectivité a recensé 13 changements de destination sur le territoire communal.

Ces règles d'urbanisation, trop souples, ne correspondent plus aujourd'hui aux possibilités identifiées dans la charte Agriculture et Urbanisme de Maine et Loire et participent à la consommation de foncier agricole ou naturel, et favorisent la création de nombreux logements en dehors du bourg. **C'est pourquoi, la Collectivité décide de durcir les règles en matière d'extension et de changement de destination du bâti au sein des zones agricoles et naturelles.**

UN POTENTIEL DE DENSIFICATION AU SEIN DU BOURG TRÈS LIMITÉ

Du fait des objectifs identifiés pour la commune de Mozé-sur-Louet au sein de schéma de développement angevin, le précédent PLU avait fortement limité les possibilités de construction. Les espaces identifiés ont rapidement été aménagés, puis construits, amenant les élus aujourd'hui à réviser le document. Ainsi, les potentiels de développement au sein des enveloppes urbaines dessinées dans le PLU en révision ont été seulement de :

- 3 dents creuses (espace disponible sur voirie entre deux constructions existantes) ou autorisations d'urbanisme en cours (certificat d'urbanisme opérationnel, permis de construire ou demande de divisions). Du fait de la forte pression foncière, la commune estime que l'ensemble de ces potentiels sera mobilisé dans les 10 ans à venir ;

- 6 jardins potentiellement densifiables ne présentant pas de difficultés particulières d'accessibilité. Concernant la densification de ces jardins, il est illusoire de penser que tous seront construits, la volonté de densifier reposant sur divers facteurs comme le besoin d'une rentrée d'argent, d'entretenir moins de superficie de jardin...Au regard du rythme de ce type de densification observé sur la commune soumis à une certaine pression foncière on estimera que de l'ordre de 50% de l'ensemble de ce potentiel sera utilisé à l'issue du PLU, **soit 3 logements**.

Dans l'ensemble du bourg, le potentiel mobilisable pour les 10 ans s'élève donc à 6 logements.

LA PRISE EN COMPTE DU POTENTIEL DE CONSTRUCTION LIÉ AU CHANGEMENT DE DESTINATION

Si l'activité agricole et viticole est encore présente sur la commune de Mozé-sur-Louet, le territoire comprend un très grand nombre d'anciennes fermes et bâtiments ruraux ne présentant plus aucuns liens avec l'activité agricole (anciennes granges...). **La commune a souhaité favoriser la préservation et la mise en valeur d'un patrimoine existant, tout en s'inscrivant dans une perspective de maîtrise de la consommation foncière.** En effet, la réappropriation de ces bâtiments pour un autre usage permet de limiter le recours à la construction neuve. À cette fin, la collectivité a décidé d'autoriser l'évolution de ces bâtiments vers de l'habitat mais également des activités liées à l'activité agricole ou des lieux d'hébergement touristique. En outre, ces bâtiments peuvent également présenter un intérêt dans le cadre d'une diversification ou d'une extension de l'activité agricole (local de vente ou de transformation, gîtes, chambres d'hôtes...).

Cette identification des bâtiments « détachés » s'est appuyée sur une grille de critères précis, conformément à la charte agriculture et urbanisme :

- Le bâtiment doit présenter un intérêt patrimonial et ne pas avoir été modifié (ni extension, ni surélévation), il s'agit donc le plus souvent d'anciennes granges agricoles ou de dépendances ne présentant plus d'intérêt pour l'agriculture. Cette identification a été réalisé grâce à une visite de terrain d'élus de la commission PLU puis à une visualisation de l'ensemble des bâtiments photographiés par les membres de la commission PLU ;
- L'emprise au sol des bâtiments recensés a été mesurée, afin de ne retenir que ceux mesurant au minimum 100 m² au sol (source : cadastre), afin de ne retenir que les bâtiments présentant une superficie jugée suffisante pour accueillir un couple avec enfants. Cette mesure est par ailleurs pertinente avec la volonté de préserver le bâti en l'état puisqu'aucune demande d'extension ou de surélévation du bâti ne sera autorisée sur ce bâti ;
- Les bâtiments situés sur un lieu-dit ou un hameau comportant un siège ou un site d'exploitation agricole n'ont pas été retenus ;
- Les bâtiments situés à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'activité agricole pouvant générer des nuisances n'ont pas été retenus ;
- Les bâtiments situés à moins de 75 m de l'axe de la RD 160 (voie à grande circulation) ou à moins de 100 mètres de l'A87 n'ont pas été retenus ;
- Les bâtiments isolés n'ont pas été retenus, seuls les bâtiments situés dans des hameaux ou des groupements de plus de 3 habitations ont été retenus ;
- Les bâtiments non desservis par les réseaux et situés au sein de cours fermées ne permettant aucun accès dissocié de l'habitation principale n'ont pas été retenus ;
- Les bâtiments qui ne bénéficient pas d'un accès dissociés sécurisés n'ont pas été retenus ;
- Les bâtiments existants au sein de secteurs classés en AOC viticole de qualité (AOC Anjou-Villages Brissac et Coteaux de l'Aubance) n'ont pas été identifiés afin de ne pas créer de nouvelle habitation au sein des secteurs viticoles.

Critères de la charte agricole et urbanisme				Autres critères				
Absence de siège d'exploitation en activité sur le lieu-dit ou le hameau	Bâti non isolé : A partir de 3 habitations	Localisation à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'activité agricole pouvant générer des nuisances	Surface au sol en m ² (> 100 m ²)	Qualité architecturale du bâti avec authenticité conservée (pas de surélévation, extension,...) : bâti en pierre, de qualité et de volume suffisant, avec 4 murs porteurs	Bâtiment situé à plus de 100 mètres de part et d'autre de l'Autoroute A87	Bâtiment situé à plus de 75 mètres de part et d'autre de la RD 760	Bâtiment en continuité d'une habitation existante	Bâtiment dont l'accès peut facilement être dissocié des habitations existantes

Grille des critères retenus pour l'identification du bâti susceptible de changer de destination au sein des zones agricole et naturelle.

Dans un souci d'équité de traitement, ce travail d'identification a été réalisé sur l'ensemble de la commune. Il est apparu que de nombreuses réhabilitations d'anciens bâtiments agricoles avaient déjà eu lieu sur la commune. Au final, ce sont donc **17 bâtiments agricoles** qui ont été identifiés au vu des critères énoncés ci-dessus.

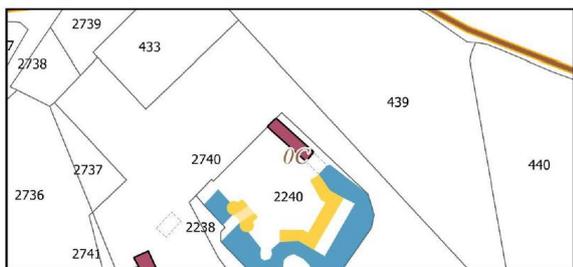
Au regard de l'importance du nombre de bâtiments identifiés, **il a été décidé de comptabiliser la réalisation d'1,3 logement par an, soit 13 logements au total au sein de ces possibilités.** Ce chiffre a été intégré au calcul du point mort dans les besoins liés au renouvellement du parc de logements (besoins de -18 logements pour les 10 ans : intégrant 13 changements de destination et 5 divisions de logements), ce qui a mathématiquement réduit les besoins liés au maintien de la population.

Les bâtiments retenus sont les suivants :



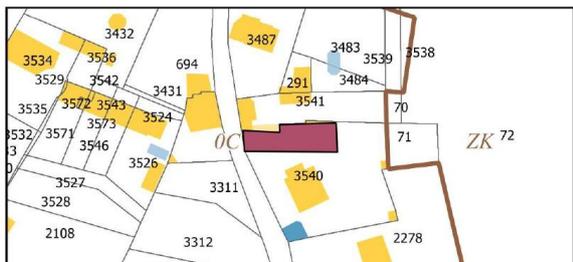
Château de la Cressonnière

03



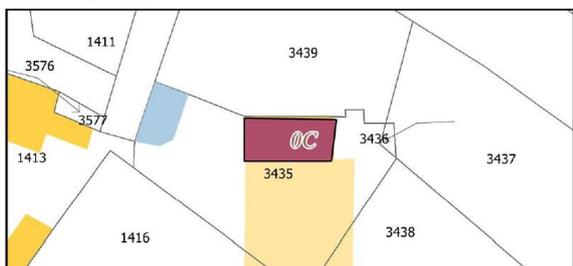
Closneau

04

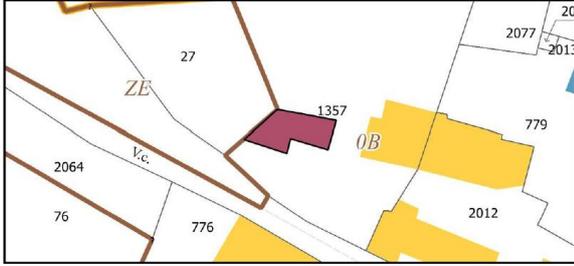


La Boucherie

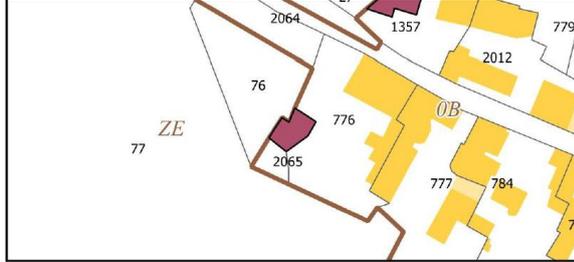
05



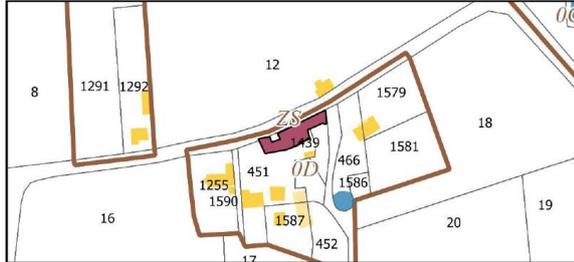
La Roche Sarrazin



La Roche Sarrazin

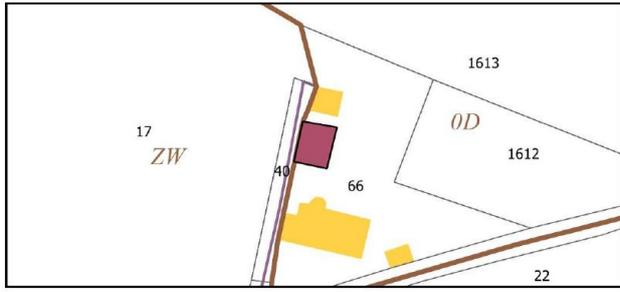


La Rouerie



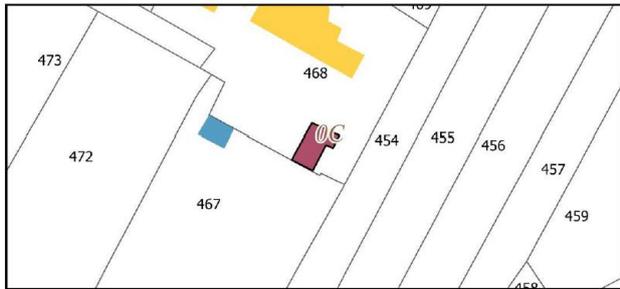
Le Cormier

11



Le Moulin de la Cressonnière

12



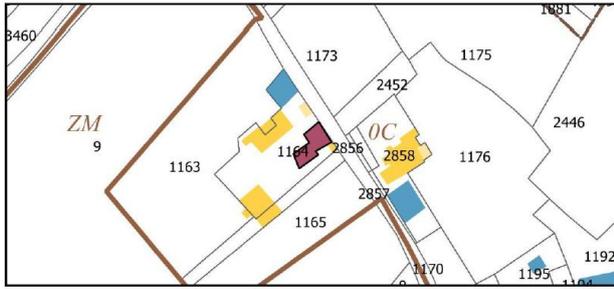
Le Temple

13



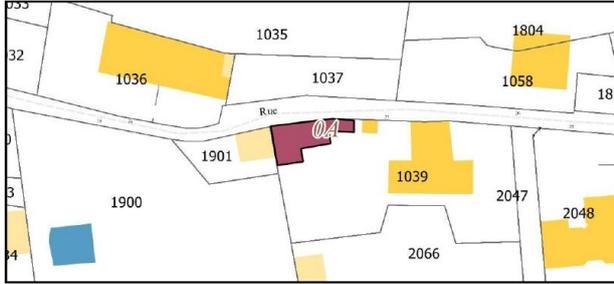
Les Mortiers

17



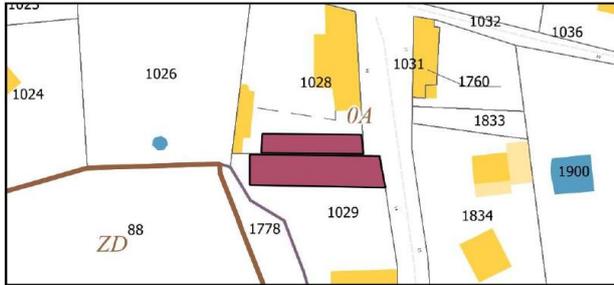
Les Roches

18



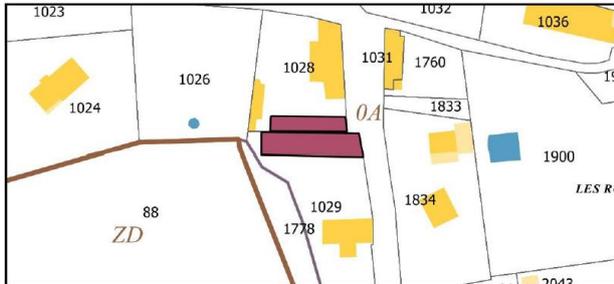
Les Roches

19



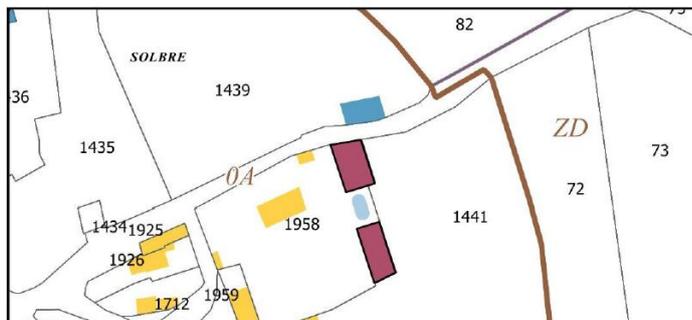
Les Roches

20

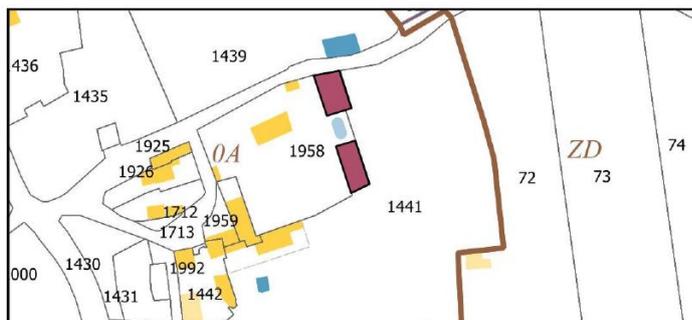


Solbré

23

**Solbré**

24



LA NÉCESSITÉ D'ENVISAGER UNE EXTENSION URBAINE AU NIVEAU DU BOURG ET LE CHOIX DU SITE

Au total, **6 logements sont réalisables au sein de l'enveloppe urbaine du bourg**. Ce potentiel ne suffit pas à répondre aux besoins en logements pour la prochaine décennie (de 120 à 130 logements). Une extension de l'enveloppe urbaine a dû être envisagée pour permettre **l'accueil de 110 à 120 logements supplémentaires**. En dehors du hameau des Roches, aucune zone d'extension non construite n'était identifiée dans le document d'urbanisme en révision.

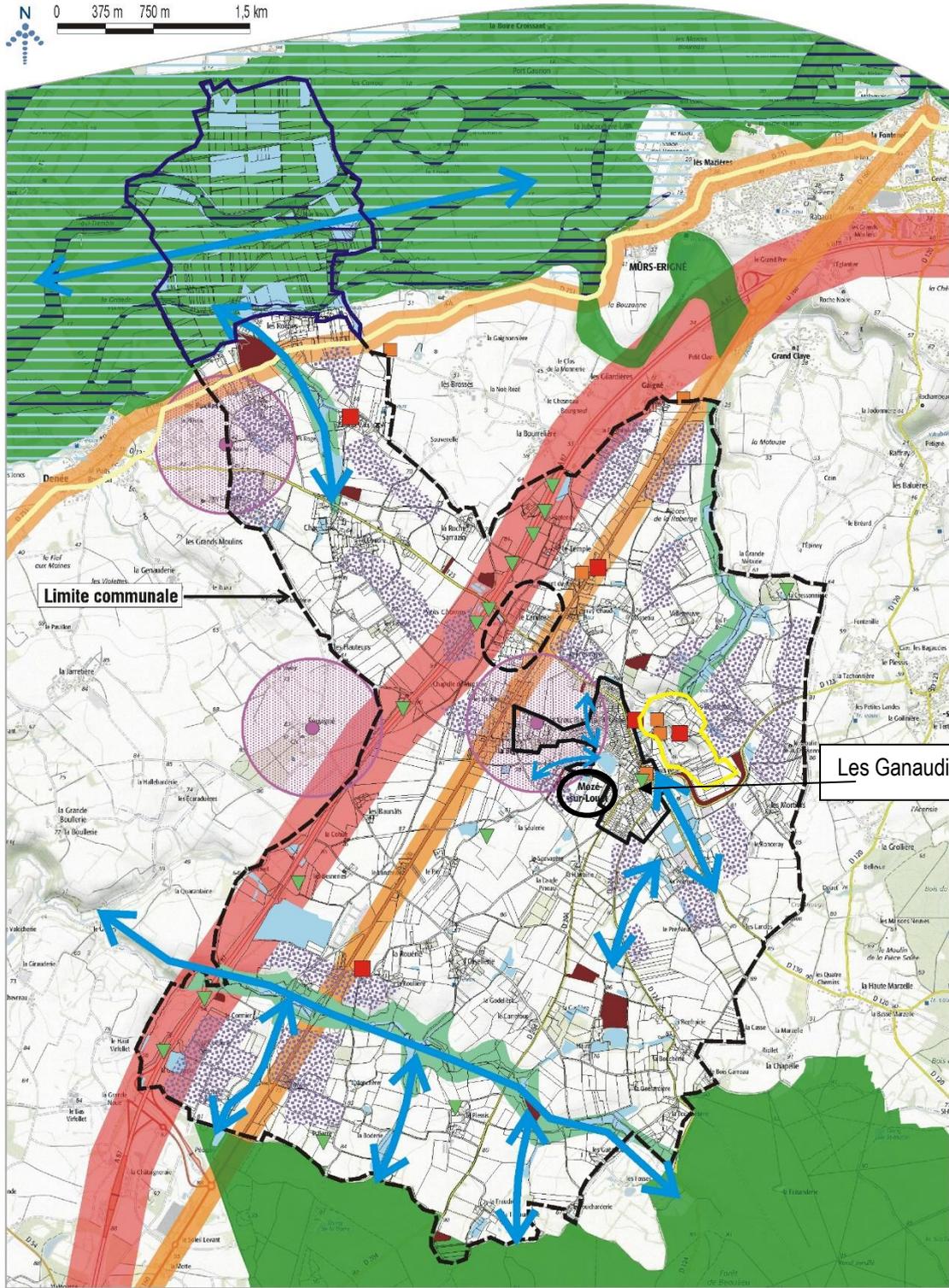
La collectivité a donc cherché un nouveau site d'extension urbaine pour mettre en œuvre ses objectifs de développement.

Au regard des contraintes identifiées dans l'état initial de l'environnement (Cf. carte ci-après, extraite du Tome 1 du rapport de présentation, source : Théma Environnement), le site des Ganaudières a été retenu pour répondre à ces besoins, du fait :

- de la proximité des équipements, commerces et services du bourg,
- de l'absence d'aire d'appellation d'origine contrôlée,
- de l'absence de risque naturel ou industriel,
- de l'absence de sensibilité environnementale particulière en dehors des zones humides situées aux abords,
- de l'intégration paysagère naturelle du site,
- du moindre impact agricole : le site étant toutefois en partie cultivé et en partie laissé en prairies à moutons,
- de la moindre sensibilité patrimoniale du secteur au regard des Monuments Historiques,
- de la présence de réseaux sur le chemin des Ganaudières et de la facilité de raccordement du site.

Cependant, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessitera au préalable la réalisation d'un calendrier des travaux pour améliorer la situation des réseaux d'assainissement des eaux usées du bourg (calendrier réalisé dans le cadre du schéma directeur d'assainissement des eaux usées).

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



Fond cartographique : IGN - Scan 25

A15.66A

LÉGENDE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

	Monument historique
	Périmètre de protection des Monuments historiques
	Périmètre Patrimoine Mondial de l'UNESCO
	Secteur AOC
	Site archéologique
	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
	Sites basias
	Réservoirs de biodiversité
	Vallon à préserver
	Espace boisé classé
	Zones humides
	Corridors
	Limite de la zone inondable
	Carrière
	Pôle d'activité économique
	Enveloppe urbaine
Bande réglementaire affectée par le bruit :	
	Voie catégorie 2 : 250 mètres
	Voie catégorie 3 : 100 mètres
	Voie catégorie 4 : 30 mètres
	Limite communale



LE SITE DES GANAUDIÈRES

Conscient de l'enjeu fort lié à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement de qualité, la commune a mené une étude de faisabilité sur le secteur des Ganaudières, dont les conclusions ont été rendues en novembre 2018.

Cette étude de faisabilité a permis de préciser les éléments de diagnostic : sensibilités environnementales, paysagères et en termes de réseaux et a permis d'affiner les objectifs qualitatifs en matière de programme des constructions et de parti d'aménagement.

Ceux-ci ont été synthétisés ci-après et ont permis d'établir des orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur, même si son ouverture à l'urbanisation devra être précédée de l'aboutissement des études relatives au schéma directeur d'assainissement des eaux usées.

• État initial du site

Le secteur est localisé en continuité du bourg de la commune, à proximité immédiate au sud des équipements et espaces de loisirs (gymnase, espace de loisirs du Coteau, écoles...). Situé non loin d'un étang et d'un champ de vigne, le site jouit d'une trame verte forte et structurée par des haies, espaces boisés et zones humides. L'ensemble végétal garantit d'ores et déjà l'intégration du futur quartier et constitue un corridor écologique communal. Les abords immédiats du site comportent un réseau de liaisons douces entre les espaces habités, les équipements et les services et commerces de proximité.

La perception sensible du site

- ◆ Site fermé par la végétation existante
- ◆ Mais perceptible depuis les points hauts : rue de la Bigottière, chemin rural vers les Sauleries

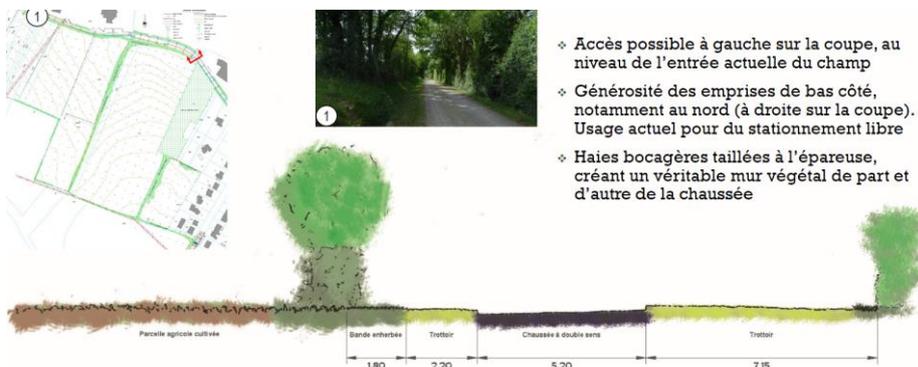


Enjeu :
Prise en compte des vues lointaines pour l'intégration du projet

Extrait de l'étude de faisabilité pour l'aménagement des Ganaudières : URBAN'ism, PRAGMA Ingénierie et Théma Environnement, octobre 2017.

Le site est bordé en limite nord par le chemin des Ganaudières, qui permet actuellement l'accès à la zone d'équipement, puis la liaison vers la rue de la Bigottière. Ce chemin, existant déjà sur le cadastre napoléonien, est également utilisé comme démarrage de promenade et bénéficie d'un profil verdoyant, bordé par des haies toutefois morcelées.

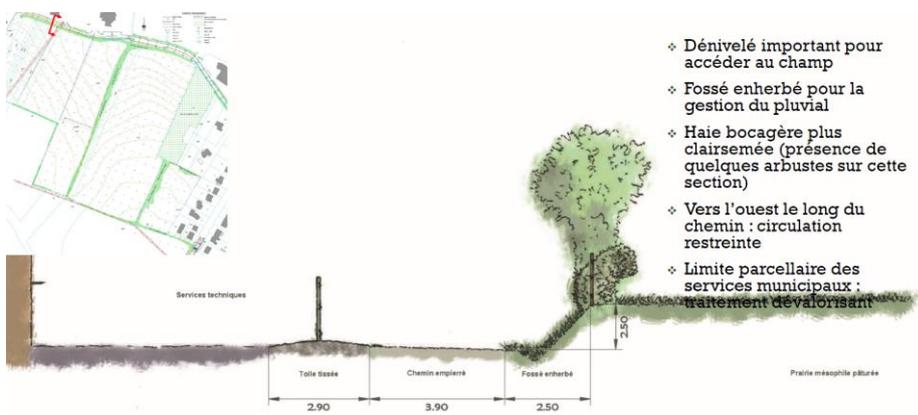
Un accès existe en limite est du site depuis le Chemin des Ganaudières : celui-ci pourrait avantageusement servir d'accès au futur quartier.



- ❖ Accès possible à gauche sur la coupe, au niveau de l'entrée actuelle du champ
- ❖ Générosité des emprises de bas côté, notamment au nord (à droite sur la coupe). Usage actuel pour du stationnement libre
- ❖ Haies bocagères taillées à l'épaveuse, créant un véritable mur végétal de part et d'autre de la chaussée

Extrait de l'étude de faisabilité pour l'aménagement des Ganaudières : URBAN'ism, PRAGMA Ingénierie et Théma Environnement, octobre 2017

A l'ouest du site, la création d'un accès devra tenir compte de la topographie, un dénivelé existant entre le chemin empierré et le champ (Cf. ci-dessous), celui-ci s'aplanissant en face des services techniques.



- ❖ Dénivelé important pour accéder au champ
- ❖ Fossé enherbé pour la gestion du pluvial
- ❖ Haie bocagère plus clairsemée (présence de quelques arbustes sur cette section)
- ❖ Vers l'ouest le long du chemin : circulation restreinte
- ❖ Limite parcellaire des services municipaux : traitement dévalorisant

Extrait de l'étude de faisabilité pour l'aménagement des Ganaudières : URBAN'ism, PRAGMA Ingénierie et Théma Environnement, octobre 2017



Extrait de l'étude de faisabilité pour l'aménagement des Ganaudières : URBAN'ism, PRAGMA Ingénierie et Théma Environnement, octobre 2017

L'aménagement d'une boucle viaire à l'intérieur du quartier permettrait, à terme, la piétonnisation d'une partie du chemin des Ganaudières.

Le site est actuellement pour moitié cultivé et pour moitié occupé par une prairie mésophile, coupé en deux par une haie bocagère sur talus, formant un talweg pour l'ensemble du secteur. Ce talweg central recueille la majeure partie des eaux de ruissellements pour les guider vers le nord : la pente principale orientée du sud vers le nord est assez marquée et peut atteindre 6% par endroit. Cette topographie devra nécessairement être prise en compte dans le tracé des voies et le découpage parcellaire. En plus de son rôle dans la trame verte et bleue, le talweg constitue un talus d'environ 1,10 mètre, à intégrer dans l'aménagement du site, en cherchant le respect de la transparence hydraulique.



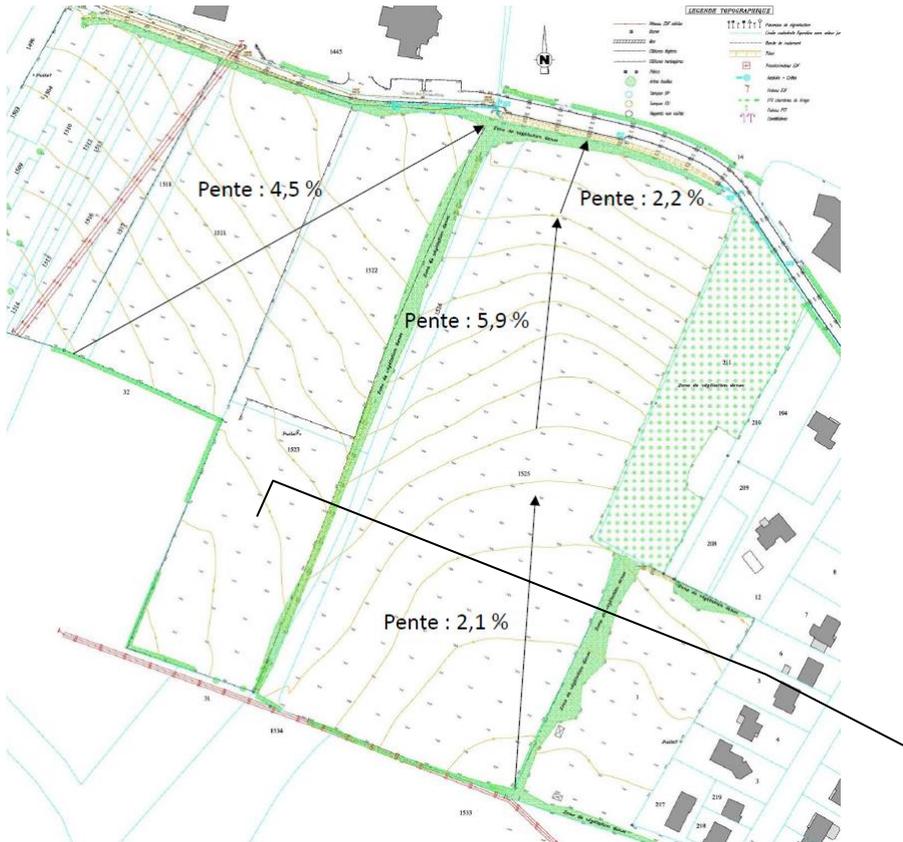
Extrait de l'étude de faisabilité pour l'aménagement des Ganaudières : URBAN'ism, PRAGMA Ingénierie et Théma Environnement, octobre 2017

Sur sa frange nord-ouest, le site comporte une zone humide qu'il conviendra de préserver et de mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement général du quartier. Il sera également important de s'appuyer sur la trame verte existante pour créer de nouvelles continuités végétales, hydrauliques et écologiques afin de garantir une bonne intégration paysagère du futur quartier : en préservant au maximum les éléments paysagers existants. Cela participera à la préservation de la qualité du cadre de vie au sein du quartier, tout en aménageant des couloirs de biodiversité dans l'esprit de la « Nature en ville ».

Sur sa limite nord-est, le site est en partie constitué d'une friche arborée, ou chênaie spontanée. Un inventaire des sujets à préserver devra être réalisé : l'appui sur les sujets existants pourrait, par exemple, permettre le maintien d'un maillage bocager et assurer le traitement de la frange avec le tissu pavillonnaire situé à l'est. La limite est du site, est en effet composée d'un secteur pavillonnaire, et nécessitera donc un traitement particulier afin de maintenir l'intimité des parcelles existantes.

Une ligne haute tension aérienne coupe la frange ouest du secteur des Ganaudières : l'enfouissement de cette ligne devra être étudié dans le cadre de l'aménagement du quartier.

Extrait de l'étude de faisabilité pour l'aménagement des Ganaudières : URBAN'ism, PRAGMA Ingénierie et Théma Environnement, octobre 2017



PI U de Mozé-sur-Louet

• **Objectif et Programme**

L'aménagement de ce secteur doit :

- Permettre la création d'un nouveau quartier intergénérationnel, en épaississement du bourg, tout en maîtrisant le rythme des constructions ;
- Assurer la sécurité de tous les déplacements, en partie les piétons et cyclistes vers le pôle d'équipement ;
- Intégrer le caractère paysager du site et valoriser les éléments naturels existants : zone humide, haie, talweg, zone boisée ;
- Assurer la transparence hydraulique du talweg et limiter son interruption ;
- Assurer la transition au regard des habitations existantes ;
- Prendre en compte la vue sur le site depuis la rue de la Bigottière ;

Programme prévisionnel des équipements :

Le programme des équipements a vocation à répondre aux besoins en équipements liés aux constructions nouvelles : petits équipement de quartier ou encore à la création de logements spécifiques pour les personnes âgées, en lien avec la proximité de la maison de retraite et avec laquelle des services pourraient être partagés.

Programme prévisionnel de logements :

Surface brute du site :	Superficie : 9,03 ha, dont 0,64 ha de zone humide, non urbanisable.
Vocation principale du site	Le site est à vocation principale d'habitat. Il pourra toutefois permettre la création de petits équipements ou services, à l'usage des futurs habitants (salle de quartier,...) et de logements spécifiques, notamment en valorisant la proximité du Foyer d'hébergement.
Taille maximale moyenne des parcelles	500 m ²
Mixité de taille des parcelles	Les parcelles devront avoir une taille variée, le programme devra respecter un minimum de 40 à 50 % de petits terrains ou de petits logements, à destination de jeunes ménages ou personnes vieillissantes (parcelles de 250 à 400 m ² environ), la moyenne de la taille de l'ensemble des terrains ne devant pas dépasser 500 m ² .
Objectif de logements	110 à 120 logements minimum
Typologie autorisée :	Habitat individuel, habitat individuel groupé, habitat intermédiaire ou habitat collectif en respectant un maximum de 85% d'habitats individuels purs.
Mixité sociale :	Le quartier devra prévoir la réalisation d'un minimum de 30 logements locatifs aidés, en respectant un minimum de 30% dans la première phase.
Phasage :	Opération devant être réalisée en un minimum de quatre phases, devant faire l'objet d'une autorisation en urbanisme unique et d'études environnementales portant sur l'intégralité du site.

• **Parti d'aménagement**

⇒ La trame paysagère, la trame hydraulique et la trame de circulations piétonnes et cycles

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été imaginées afin de préserver au mieux les éléments existants : la zone humide, la trame bocagère, la friche arborée et le circuit hydraulique. Sur la base de ces éléments, une liaison douce a été dessinée, traversant le quartier et rejoignant au plus rapide les équipements et services : mettant le piéton ou le cycliste au cœur du quartier, sur des espaces dissociés des voies automobiles...

Dans l'esprit de la trame paysagère existante, une trame bocagère devra venir accompagner les voies secondaires ou les liaisons douces internes au quartier.

Des espaces sont identifiés sur les points bas du secteur, le long du Chemin des Ganaudières en vue s'assurer la gestion finale des eaux de ruissellement issues de l'aménagement des secteurs à vocation d'habitat et du secteur d'équipement.

Ces espaces seront paysagers et participeront de la qualité du cadre de vie et pourront également être le support de liaisons piétonnes ou d'espaces de jeux submersibles.

Par ailleurs, une attention particulière est également portée au traitement des lisières du site : en lien avec les habitations contiguës à l'ouest, avec la présence de la friche arborée qui doit être un atout dans le cadre de l'aménagement du quartier, et en lien avec les limites agricoles du site.

Il est rappelé que le maintien de vues vers le bourg et les équipements existants permettra également d'ancrer le nouveau quartier avec les parties déjà urbanisées du bourg.

⇒ Les déplacements

L'objectif sur ce quartier est avant tout de réduire les distances des piétons vers le centre-bourg et le pôle d'équipements. Pour cela, un axe doux central, au niveau du talweg devra être aménagé et sécurisé. Afin de préserver « cette colonne vertébrale verte » du quartier, un seul passage de voie ne pourra y être autorisé, pour garantir la perméabilité automobile du quartier. Ce croisement devra alors être aménagé pour garantir la sécurité des usagers.

La création des accès et de la desserte du secteur viaire est imaginée afin de faciliter les déplacements des futurs habitants par un bouclage, à terme, sur le Chemin des Ganaudières et avec la rue du 30 août, sans créer une voie de contournement empruntée par les personnes extérieures au futur quartier. La réalisation de ces liaisons permettra, à terme de piétonner le chemin des Ganaudières entre les deux futurs accès.

Trois nouvelles entrées seront créées : 2 sur le chemin des Ganaudières et une sur la rue du 30 août.

Les entrées sur le chemin des Ganaudières devront être aménagées de sorte à faire ralentir la circulation automobile et à sécuriser les circulations piétonnes et cyclistes. La troisième entrée devra privilégier un aménagement paysager (du fait de sa localisation en entrée de bourg) et bénéficier d'un traitement « intimiste » par le maintien de la plus grande partie de la haie existante, pour ne pas attirer les personnes extérieures au quartier.

De plus, les voies devront donc respecter les caractéristiques de voie résidentielle (pour la voie secondaire) et de petites venelles étroites pour les voies secondaires ou internes aux îlots et devront être rythmées par des petites placettes ou courées, délimitées par le bâti et aménagées pour devenir des lieux d'animation de quartier (voies tertiaires).

L'ensemble du quartier devra être irrigué de liaisons piétonnes si les voies partagées ne sont pas suffisantes, ces liaisons piétonnes pourront s'adosser aux plantations de haie permettant également d'en assurer l'entretien.

Enfin, il est spécifié la nécessité de créer un nombre minimum de places de stationnement, pour éviter le stationnement sauvage sur les voies internes de l'opération.

⇒ Formes urbaines

- L'entrée nord-est du quartier sera mise en valeur par la construction d'équipements publics. Ceux-ci permettront d'assurer la greffe avec les zones résidentielles existantes en accueillant aussi bien des habitants de l'ensemble du territoire communal que du nouveau quartier.

- Au sein du quartier, le bâti devra s'implanter soit à l'alignement des venelles ou des courées pour créer un cadre urbain, soit en recul pour bénéficier d'un jardin et d'une façade principale ensoleillée.

L'implantation du bâti ne devra pas être systématisée et devra être étudiée à l'îlot au regard du double objectif : application des principes du bioclimatisme et recherche d'intimité des parcelles.

Enfin, les typologies de logements recherchées pourront être multiples dans la mesure où elles favorisent l'accueil d'une population mixte : entre petits collectifs, logements denses (par exemple pour les logements à destination des personnes âgées) et habitat individuel.

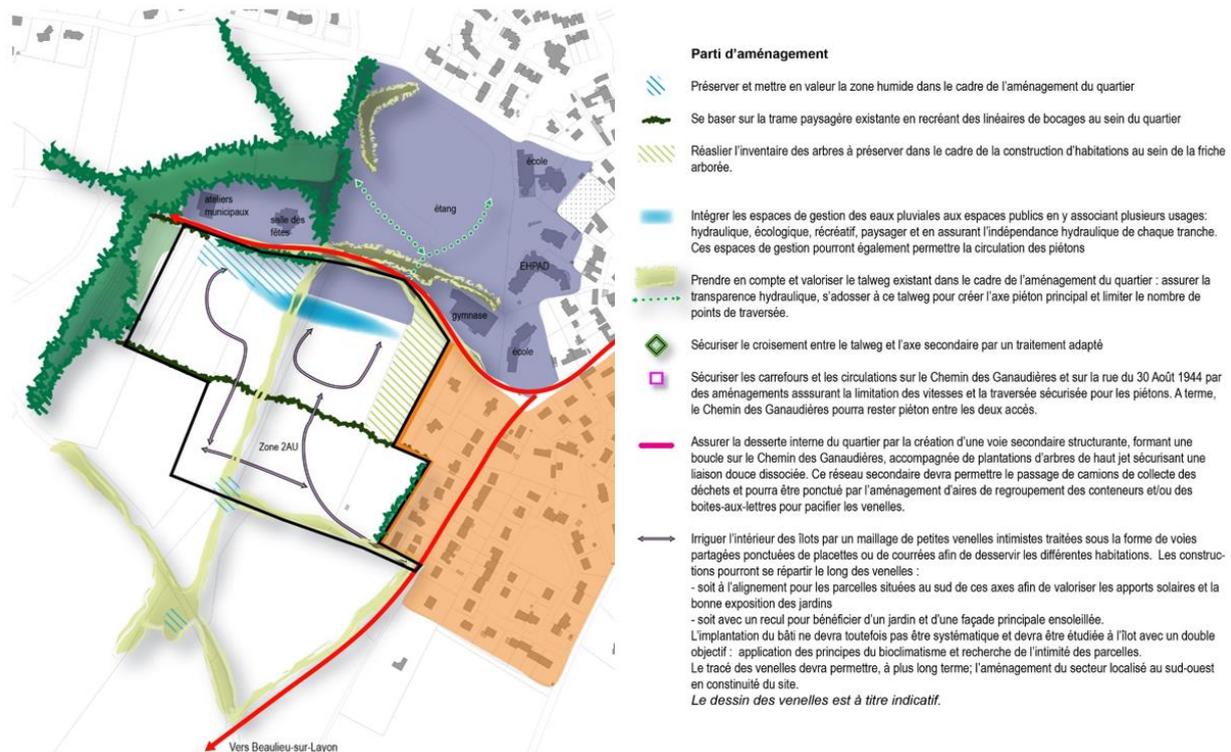
⇒ Environnement, énergie et réseaux

L'OAP des Ganaudières précise les règles en matière de raccordement aux réseaux, et notamment :

- Le raccordement obligatoire des habitations au réseau collectif des eaux usées, une fois les travaux envisagés dans le schéma directeur d'assainissement réalisés pour réduire l'infiltration d'eaux parasites ;
- Le soin à apporter la gestion des eaux pluviales en tenant compte de la nécessité d'améliorer la qualité de la zone humide identifiée, de la présence du talweg et de l'obligation réglementaire de réalisation d'une procédure

au titre des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement, auprès du service en charge de la police de l'eau.

- L'obligation d'enfouir la ligne haute-tension qui traverse le site dans le cadre de l'aménagement du quartier, le rappel des préconisations de l'ANSES en matière de disposition des câbles électriques dans les tranchées et de respect d'une distance suffisante entre les éventuels transformateurs et les futures habitations.



A noter que le phasage de l'opération devra être précisé dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, en fonction notamment de l'avancement des travaux pour améliorer les réseaux d'assainissement des eaux usées.

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN (ÉQUIPEMENTS, TRANSPORT...)

Concernant les déplacements, la collectivité a souhaité anticiper les besoins en liaisons viaires et en liaisons douces du futur. Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient les principales dessertes du secteur et le projet d'aménagement anticipe les besoins extérieurs à ces secteurs qui se concrétisent par l'aménagement nécessaire des carrefours à sécuriser.

Concernant la problématique de circulation au sein du centre-bourg, les aménagements envisagés de la rue du 22 juillet ne nécessitent pas l'acquisition de terrains, le PLU ne prévoit donc pas d'emplacements réservés.

Le fait de concentrer l'accueil de population au sein et à proximité immédiate de l'enveloppe urbaine existante, et de n'envisager une extension urbaine qu'à proximité immédiate des équipements communaux, commerces et services, peut **contribuer également à favoriser le recours aux déplacements en transport en commun ainsi qu'aux déplacements piétons ou en vélos.**

Concernant le développement des communications numériques, les possibilités d'action de la commune restent limitées. Néanmoins, en privilégiant l'accueil de population dans les secteurs les mieux desservis, et en privilégiant un développement urbain regroupé sur le bourg, le projet d'aménagement vise à créer des conditions favorables à l'accès aux communications numériques et à l'extension des réseaux si nécessaire.

PRÉSERVER LE PATRIMOINE PAYSAGER, BÂTI ET VÉGÉTAL DE LA COMMUNE

Afin d'adapter les moyens à mettre en œuvre par le PLU pour préserver le patrimoine paysager, bâti et végétal, le diagnostic a été une étape importante. Le fait de ne pas permettre de constructions neuves qu'au sein des zones urbaines et au sein de quelques secteurs spécifiques est la plus grande garantie en matière de préservation des espaces les plus sensibles, et notamment : le secteur inscrit Val de Loire, patrimoine UNESCO au sein duquel aucune construction n'est autorisée, ou encore au sein des vallées secondaires. Les espaces naturels et agricoles constituent, en effet, des zones protégées. Pour plus de détail sur la prise en compte de la VUE, Cf. partie dédiée.

Ainsi, si la volonté de préserver les paysages urbains et ruraux de la commune a contribué au choix de densifier l'enveloppe urbaine et de choisir un site d'extension urbaine au moindre impact paysager et intégrant un programme d'intégration paysagère du site, **la collectivité a également affiché la volonté de préserver et de mettre en valeur des éléments identitaires et patrimoniaux spécifiques à la commune**, notamment :

- Les secteurs urbains du centre-bourg de Mozé-sur-Louet (centre-bourg) ;
- Les boisements ;
- Les secteurs bocagers préservés ;
- Les vallées secondaires, leurs zones humides et leurs ripisylves ;
- Les édifices bâtis et les éléments de petit patrimoine, témoins de l'histoire de la commune (château de la Cressonnière et son portail, château des Ruaux, Château de la Coudre, maisons et bâtiments agricoles préservés, chapelle de Montjoie ou de Solbré, puits...) ;
- Le patrimoine bâti ancien, témoins de l'histoire rurale de la commune en favorisant sa réappropriation par réhabilitation ou changement de destination pour éviter sa disparition (murs, ruines...) ;
- Les linéaires de haies remarquables.

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Le projet de développement de la commune veille à ne pas rapprocher les populations des zones inondables et des activités génératrices de nuisances (carrière, exploitations agricoles, station d'épuration...). Il permet également de réduire les risques de circulation et nuisances supportées par les habitants du centre-ancien prévoyant l'aménagement avec alternat de la rue du 22 juillet.

LA RECHERCHE DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE, DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Dans un souci de préserver au maximum les terres agricoles et naturelles de toute nouvelle urbanisation, la Collectivité a cherché à optimiser le potentiel disponible au sein des enveloppes urbaines du bourg (dents creuses, espace densifiable), et à favoriser la réappropriation du bâti existant (potentiel en changement de destination), tout en durcissant les possibilités d'extension et de constructions au sein des zones agricoles et naturelles.

Une recherche d'optimisation du potentiel disponible n'étant rien sans une définition adéquate des enveloppes d'urbanisation, la Collectivité a défini l'enveloppe urbaine du bourg dans une logique d'économie foncière et de compacité afin d'assurer une optimisation possible des terrains déjà retirés des zones agricoles et naturelles. Une fois le potentiel disponible identifié, la Collectivité a cherché à l'optimiser en recherchant une densité supérieure à celle observable en diffus sur la commune.

Voir le chapitre « Un développement de l'urbanisation axé sur le bourg » pour plus de détails.

PARTIE 2 :

MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE

TABLEAU DES SURFACES

LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

LES AUTRES PRESCRIPTIONS

Son projet de développement déterminé, la Collectivité l'a traduit règlementairement sous forme d'un plan de zonage classant le territoire en quatre zones (cf. définition règlementaire, partie 4) : urbaine (**U**), à urbaniser (**AU**), agricole (**A**), naturelle et forestière (**N**).

LA RECONNAISSANCE DE L'ENVELOPPE DÉJÀ URBANISÉE DU BOURG

Le bourg de la commune constitue un espace urbanisé conséquent et déjà équipé. Il a donc été reconnu par une zone urbaine mixte, permettant l'accueil de logements, d'équipements et de services. Cette zone urbaine est strictement délimitée à l'enveloppe urbaine existante, au droit des constructions déjà existantes et y incluant leur jardin ou parc arboré.

L'ensemble du bourg ancien présente une certaine qualité patrimoniale avec notamment une très faible présence de bâti récent (maison de bourg à étages), **des implantations à l'alignement ou avec un point d'accroche du bâti et un front urbain marqué. Aussi, un secteur spécifique nommé « UA », a été créé** pour tenir compte des spécificités architecturales et urbanistiques des constructions qui s'y trouvent : hauteur des habitations, implantation par rapport à la voirie et aux limites séparative, etc.

Les extensions urbaines plus récentes ne reprenant pas l'ensemble de ces caractéristiques ont été incluses dans un secteur urbain spécifique nommé « UB ». À cette zone UB, ont été intégrées toutes les habitations considérées comme faisant partie de l'enveloppe urbaine : le lotissement du Calvaire, le lotissement des Touches, le lotissement de la Grange, le lotissement du Chardonay, le lotissement des Coteaux de la Grange, le lotissement d'Esnault.

Les zones d'activités existantes (zone d'activités du Bocage et zone d'activités du Landreau) et l'emprise de l'entreprise TPPL font partie d'un secteur urbain spécifiquement nommé « UY » dédiés à l'accueil et au développement de l'activité économique.

Pour la zone renfermant les principaux équipements bâtis de la commune (sports, loisirs, culture, enseignement, social...), **il a été créé un secteur spécifique « UE »,** permettant, la création de nouveaux bâtiments ou aménagements sur site avec un règlement adapté.

Pour les autres équipements du bourg (école, mairie...), il n'est pas défini de secteur spécifique, de par leur diffusion dans l'enveloppe urbaine existante. En revanche, le règlement de la zone U est rédigé de manière à permettre leur évolution et la réalisation de nouveaux équipements le cas échéant.

LE ZONAGE DES SECTEURS À URBANISER À MOYEN TERME

Le secteur des Ganaudières, situé au sud du Chemin des Ganaudières et à proximité immédiate des équipements, commerces et services, a été classé en secteur à destiné à être ouvert à l'urbanisation, à vocation dominante d'habitat.

Au regard des dysfonctionnements relevés concernant les réseaux d'assainissement en périphérie immédiate de la zone, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme. Ce secteur a donc été identifiés en zone dite « 2AU » fermée à l'urbanisation, avec une différenciation règlementaire marquée par l'indice « h », indiquant une vocation principale d'habitat. Néanmoins, une réserve pour l'implantation d'équipements est prévue dans ce nouveau quartier.

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation quand le schéma d'assainissement des eaux usées sera finalisé et que le programme de travaux, portant notamment sur la réduction d'infiltration d'eaux parasites dans le réseau d'eaux usées, sera établi. Les premières constructions ne pourront être ainsi autorisées qu'une fois les travaux prioritaires réalisés.

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS, ET LA TRADUCTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La Collectivité s'est intéressée à la traduction de l'étude sur la trame verte et bleue du SCoT de Loire en Layon à l'échelle du territoire communal. La préservation des réservoirs de biodiversité et de l'ensemble des espaces qui l'accompagnent

(pour assurer les besoins en alimentation, migration, reproduction...des espèces présentes) est primordiale pour le maintien de la biodiversité, mais également pour la qualité du cadre de vie des habitants. En outre, la collectivité a mené une étude sur l'inventaire des zones humides du territoire communal parallèlement à l'élaboration des études du PLU. La collectivité a traduit ces objectifs en fonction du niveau de protection nécessaire des espaces concernés, en classant notamment l'ensemble des réservoirs de biodiversité principaux et secondaires en zone N.

En complément à ces premiers éléments, la collectivité a souhaité identifier en zone naturelle protégée, les secteurs à forte sensibilité paysagère et notamment la partie inscrite au Val de Loire, patrimoine mondial UNESCO ou encore les abords du Domaine de la Noue.

En effet, la zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune à **protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel**. Cette zone est préservée de toute urbanisation nouvelle, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'activité forestière et à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La Collectivité a donc décidé **d'identifier en zone naturelle :**

- **le site inscrit Val de Loire UNESCO,**
- **les abords du Domaine de la Noue,**
- **les ensembles boisés et quelques prairies attenantes et les zones de bocage préservé** afin de mettre en évidence leur caractère naturel ou forestier et de garantir la protection des lisières et des linéaires de haies,
- **les zones humides, quand elles n'étaient pas localisées sur des aires d'appellation d'origine contrôlée,**
- **la vallée du Louet et de l'Aubance,**
- **les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique,**
- **les zones Natura 2000.**

La limite de la zone N correspondante aux abords de la Noue s'est basée sur l'adaptation aux limites parcellaires des parcelles les plus sensibles en termes de vues au sein du périmètre de protection de 500 mètres au titre des Monuments Historiques.

Les limites des zones N correspondant à des boisements ont été réalisées par un contour précis de l'état actuel des bois lors de l'élaboration du règlement-document graphique. Les étangs et mares les plus boisés ont été identifiés en zones naturelles sur la base de l'emprise des espaces les accompagnants, espaces non cultivés. Les bâtiments à vocation agricole ou forestière comprises dans la zone N ne concernent pas de sièges d'exploitation afin de ne pas pénaliser l'extension des activités.

Le secteur « **Ne** » spécifique a été créé afin de permettre la valorisation et la potentielle extension de la zone d'équipements de la commune.

Un secteur « **Ns** » spécifique a été identifié afin de préserver des jardins existants. Seuls des abris de jardins légers et de taille très limitée y sont autorisés.

Un secteur « **NCa** » a été créé afin de délimiter le site d'exploitation de la carrière.

Les entités naturelles accueillent aussi du bâti non lié à l'exploitation agricole (habitations, annexes...). **La Collectivité a jugé nécessaire pour la préservation de son patrimoine architectural et l'essor d'un tourisme vert sur la commune d'encourager la réhabilitation et la restauration du patrimoine bâti ancien, en y autorisant, l'extension modérée**

des habitations existantes et de leurs annexes. Afin de permettre une adaptation des constructions aux besoins des habitants, tout en assurant une consommation modérée de foncier, la réalisation d'annexes à l'habitation est autorisée sous des conditions d'emprise au sol.

LA DÉFINITION DES ZONES AGRICOLES

UNE ZONE FAVORISANT LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Le reste de l'espace rural est classé en zone agricole, nommée « A », reconnaissant ainsi la valeur économique et agronomique des terres, et permettant le développement des exploitations agricoles. La zone A est destinée à préserver les terres agricoles de toutes constructions ou installations, autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole, à la création de CUMA ou aux services publics ou d'intérêt collectif, qui ne sauraient être implantées ailleurs (pylônes, antenne...). Ont donc été classés en zone agricole, l'ensemble des bâtiments liés à l'activité agricole (hangar, chais, stabulations...) qui ne sont pas intégrés à un tissu urbain et l'ensemble des terres classées en appellation d'origine contrôlée. (A noter que la zone 2AUh a été choisie en dehors des aires AOC).

Le parti d'aménagement retenu affiche la volonté de permettre le développement de l'activité agricole et de l'activité touristique, d'autant plus que plusieurs exploitations agricoles ont aujourd'hui diversifié leurs activités avec la transformation et la vente à la ferme des produits de l'exploitation, mais également la création de gîtes ou de chambres d'hôtes. De plus, la Collectivité désire permettre aux agriculteurs la possibilité de faire évoluer leur bâti d'habitation en fonction de leurs besoins. **À cette fin, l'ensemble des exploitations agricoles ont été classées en zone A et au sein des sièges et sites d'exploitations agricoles, aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'a été identifié.** De plus, la zone 2AUh a été choisie en dehors des aires AOC afin de ne pas porter atteinte aux terrains agricoles les plus qualitatifs.

42

Un secteur « Av » est créé, pour identifier des espaces nécessitant d'être plus restrictif que ce que permet le règlement de la zone A générique (notamment au niveau des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles), dans la mesure où il s'agit de terroirs viticoles de grande qualité qu'il convient de préserver au maximum de toute artificialisation (AOC Anjou-Villages Brissac et Coteaux de l'Aubance). Les sièges d'exploitation agricole existants au sein de ces secteurs AOC prestigieux ont, par contre été classés en zone A, ainsi qu'un périmètre de 100 mètres autour des bâtiments agricoles existants, afin de leur permettre une évolution sur place. Au sein de ce périmètre, une évolution limitée des constructions d'habitation existantes est autorisée, sans possibilité de créer de nouvelles habitations. Aucun changement de destination n'y est donc autorisé.

Un secteur « Ay » a été créé afin de délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sein desquels il est important de permettre une évolution à la marge des constructions existantes en vue de possibles évolutions des activités économiques existantes.

Un secteur « Ac » a été créé afin de délimiter un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour l'aménagement d'un nouveau cimetière, l'agrandissement du cimetière in situ n'étant pas envisageable.

Un secteur « Ax » a été défini afin de délimiter un secteur le long de l'A87 pour la mise en place d'un merlon végétalisé permettant de protéger une activité agricole et touristique (ferme auberge) des nuisances sonores dues à la proximité l'infrastructure routière.

LES AUTRES CONSTRUCTIONS DE L'ESPACE AGRICOLE

Les entités agricoles accueillent aussi du bâti non lié à l'exploitation agricole (bâtiment d'activité, habitations, annexes...).

La Collectivité a jugé nécessaire pour la préservation de son patrimoine architectural et l'essor d'un tourisme vert sur la commune d'encourager la réhabilitation et la restauration du patrimoine bâti ancien, en y autorisant, l'extension modérée des habitations existantes et de leurs annexes, ainsi que le changement de destination. Afin

de valoriser le patrimoine bâti ancien, tout en évitant d'entraver le développement des exploitations agricoles existantes, un travail fin a été fait pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (voir chapitre « La prise en compte du potentiel de construction lie au changement de destination »). Afin également de permettre une adaptation des constructions aux besoins des habitants, tout en assurant une consommation modérée de foncier, la réalisation d'annexes à l'habitation est autorisée sous des conditions de distance à l'habitation et d'emprise au sol.

Le bâtiment pour lequel le changement de destination est autorisé a fait l'objet d'une identification au Règlement – Document graphique et sont listés et photographiés en annexe du Règlement – Ecrit.

LA PROTECTION DU PATRIMOINE CULTUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

GÉNÉRALITÉS

La Collectivité a souhaité utiliser différents outils de protection dont elle dispose dans le cadre d'un PLU afin de préserver les paysages et les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, outre **le fait de classer en zone naturelle N l'ensemble des boisements, et les principaux réservoirs participants à la Trame Verte et Bleue.**

Globalement, **la qualité du patrimoine culturel, paysager et architectural de la commune est préservée à travers la rédaction des articles 6,7 et 11 de chaque zone.** Celle-ci vise à préserver les caractéristiques du bâti ancien lors des interventions portant sur ces bâtiments (respect des matériaux, des ouvertures, implantation des constructions sur la parcelle...), tout en assurant une cohabitation harmonieuse avec des constructions plus modernes, dont l'aspect s'apparente à l'architecture traditionnelle.

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme précise que « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ». De plus, l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme précise que « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

La Collectivité a utilisé ces outils pour protéger diverses formations végétales et bâtiments contribuant à la qualité des paysages urbains et ruraux.

Concernant le **patrimoine archéologique**, des mesures ont été prises dans le « Règlement-pièce écrite » afin de ne pas affecter ces éléments de patrimoine.

Par ailleurs, les périmètres de protection autour des Monuments Historiques ont été ajoutés aux plans de zonage, à titre informatif, afin de faciliter leur connaissance de tous les pétitionnaires.

LES FORMATIONS VÉGÉTALES PROTÉGÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Ont été identifiées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme :

- Les boisements repérés constituant des réservoirs de biodiversité,
- Les haies jouant un fort rôle d'intégration du bâti dans le paysage, et assurant les continuités écologiques et les haies déjà protégées via l'arrêté préfectoral du 28 novembre 2007 : haies bocagères....,
- Les bocages,
- Les ripisylves.

Une attention particulière a été portée sur les sites boisés localisés au sein des espaces viticoles reconnus en AOC. Au regard des enjeux environnementaux identifiés dans le cadre de l'évaluation environnementale seuls deux sites protégés ont été maintenus au sein d'une aire AOC :

- Les abords du ruisseau de la Planche, du fait de la sensibilité du site et de son intérêt dans le cadre de la continuité écologique de la Vallée ;
- Les boisements localisés au lieu-dit des Ruffières, à l'ouest du hameau de Chauvigné qui offrent une mosaïque d'habitats lui conférant un intérêt écologique fort (Cf. évaluation environnementale, document 01c).

Les éléments de paysage à protéger, identifiés sur les documents graphiques du règlement, doivent être conservés. Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte aux haies arborées peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, passage de réseaux etc.) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des sujets concernés.

Afin de prendre en compte le risque pour la sécurité des biens et des personnes, représenté par un arbre en mauvais état sanitaire, ainsi que les besoins liés à la présence d'habitations à proximité, l'abattage de quelques sujets est autorisé dans le cadre d'une intervention très ponctuelle suivant leurs localisation (accès, extension de construction, piscine), afin de ne pas remettre en cause le caractère arboré ou végétalisé du site.

Au total, 34,6 km de haies sont ainsi protégés et environ 137 ha de boisements.

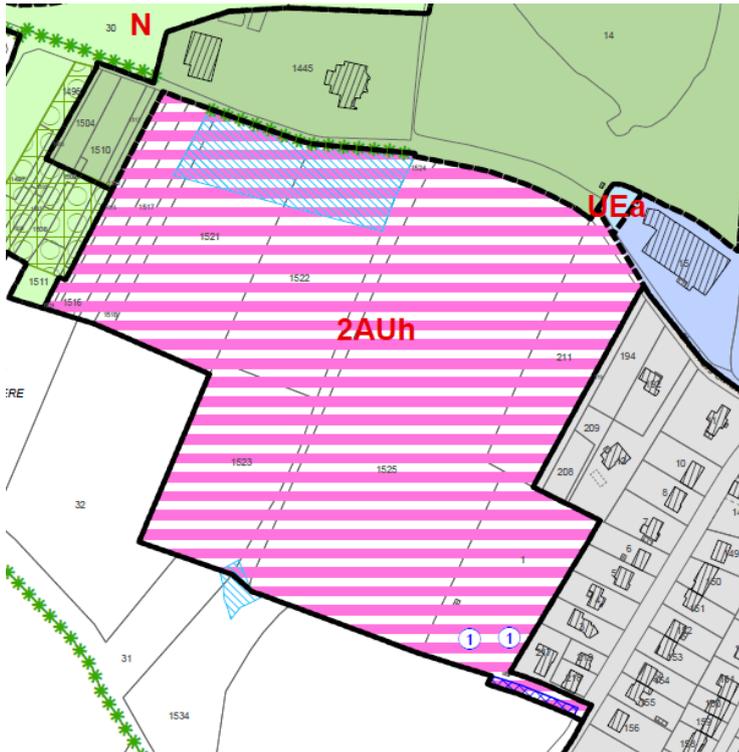
LES FORMATIONS DES ZONES HUMIDES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Des études ont été menées parallèlement à l'élaboration des études de révision du PLU : le dossier et les cartographies sont annexés au dossier de révision du PLU. Le règlement écrit précise par ailleurs pour toutes les autres zones qu'il est nécessaire avant tout projet, de s'assurer qu'il ne porte pas atteinte à une zone humide au sens de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition des zones humides. Le principe à appliquer est prioritairement l'évitement, puis la réduction des atteintes portées à la zone humide.

Conformément à la charte Agriculture et Urbanisme, la collectivité a souhaité identifier et protéger au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme, les zones humides les plus sensibles à l'urbanisation du fait de leur localisation en limite du site de développement pressenti (en bordure de la zone 2AUh).

Ces zones humides ont fait l'objet d'un repérage après des investigations de terrain (faune, flore et sondages à la tarière) préalablement à leur identification. Ces deux zones humides sont repérées sur les pourtours du site des Ganaudières (Cf. plan suivant).

 Zone humide à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme



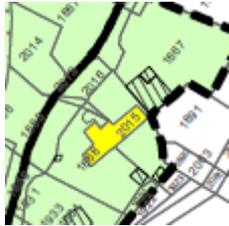
LE PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

 Élément de patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Le parti d'aménagement affiche la volonté de préserver et valoriser les éléments patrimoniaux et identitaires de la commune. Si la mise en valeur de certains édifices passe par des actions extérieures au PLU, la protection du patrimoine remarquable non protégé est passée par une identification au **titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**. Cette protection, notamment du bâti agricole remarquable ou du petit patrimoine est justifiée par l'intérêt patrimonial et culturel de tels édifices, témoins de pratiques ancestrales, et par sa vulnérabilité ; ce patrimoine étant parfois ignoré ou inconsideré par les propriétaires. Cette protection consiste également à s'assurer que la restauration, la réhabilitation ou l'extension de tous ces édifices s'effectue dans le respect des matériaux d'origine.

Les édifices identifiés au titre de l'article L.151-19 sont les suivants :



<p>Ferme de la Bergerie</p>  <p>A cadastral map showing a yellow highlighted building footprint within a cluster of structures.</p>	 <p>A photograph of a long, low stone building with a dark roof and a chimney, situated in a rural setting.</p>
<p>Les Roches Vertes</p>  <p>A topographic map with a yellow highlighted building footprint near a road and a stream.</p>	 <p>A photograph of a white, two-story house with green shutters and a central entrance, surrounded by trees.</p>
<p>Les Roches</p>  <p>A cadastral map with a yellow highlighted building footprint among several other plots.</p>	 <p>A photograph of a stone building with a gabled roof and a chimney, partially covered in ivy.</p>
<p>Pile de moulin à la Bigottière</p>  <p>A cadastral map showing a yellow highlighted building footprint and a tall, thin structure marked with green stars.</p>	 <p>A photograph of a stone windmill tower behind a blue metal gate.</p>
<p>Moulin n° 1 à la Roche Sarrazin</p>  <p>A cadastral map with a yellow highlighted building footprint and a pink highlighted area.</p>	 <p>A photograph of a stone windmill tower with a weather vane on top.</p>

<p>Moulin n°2 à la Roche Sarrazin</p> 	
<p>Moulin, le Grand Vau</p> 	
<p>Château les Rogeries</p> 	
<p>Château de la Coudre</p> 	
<p>Fontenay sous le Temple</p> 	

<p>Le Temple</p> 	
<p>Maison de maître Chauvigné</p> 	
<p>Château de la Cressonnière</p> 	
<p>Moulin de la Cressonnière</p> 	
<p>Manoir de la Haute Berge</p>	



La Sauvagère



La Bonbonnière

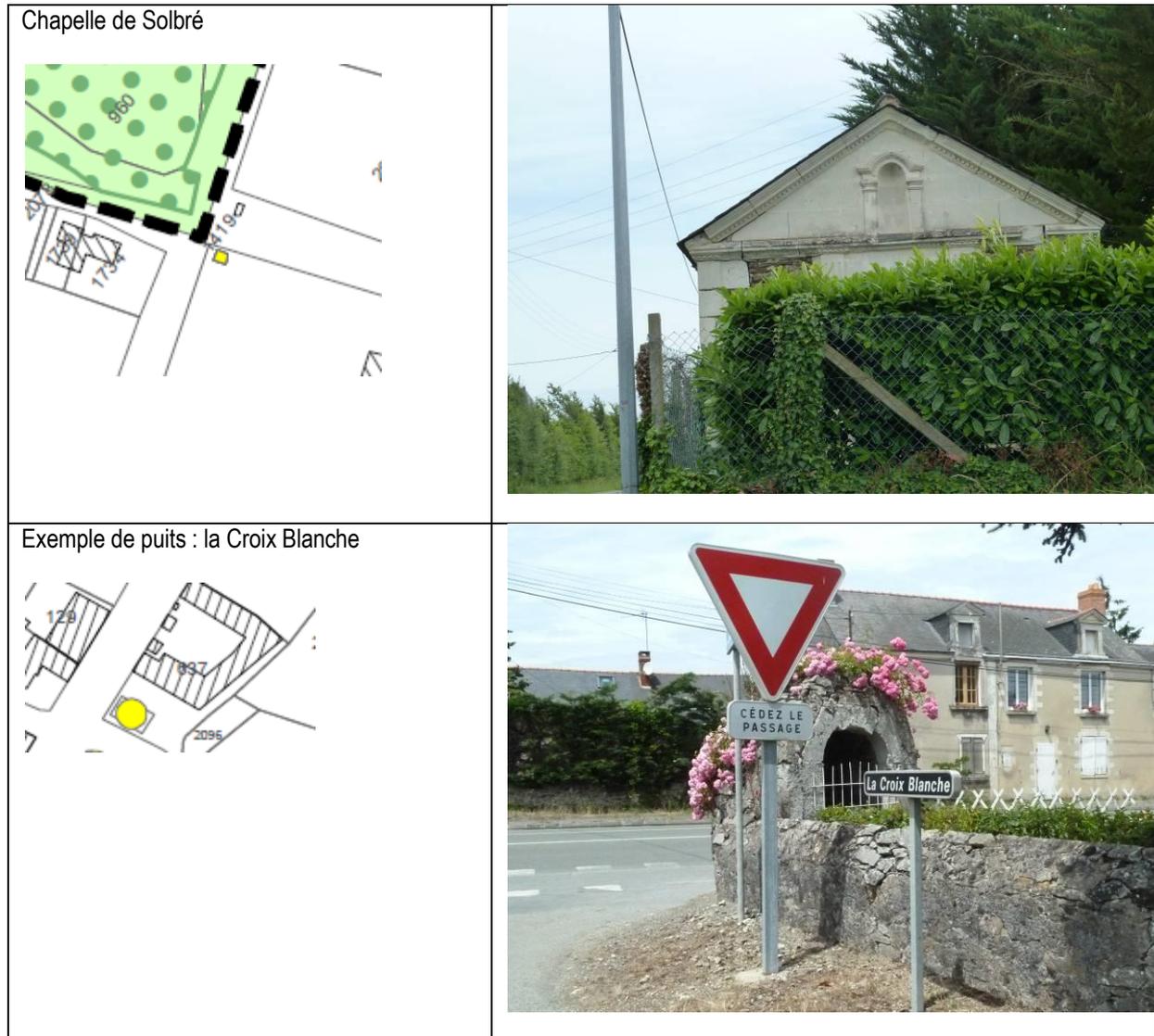


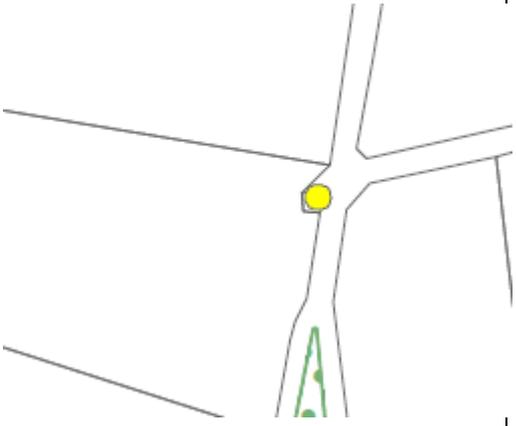
Les Rochettes





Les éléments du petit patrimoine les plus importants identifiés sont les suivants :



<p>Chapelle de Montjoie</p> 	
<p>Portail du Château de la Cressonnière</p> 	

LES SITES ARCHÉOLOGIQUES

Dans les dispositions générales du « Règlement-pièce écrite », il est rappelé que :

- Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.
- En application de l'article R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Centre (Service Régional de l'Archéologie).
- En outre, en application de l'article L. 522-4 du Code du Patrimoine, en dehors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des

prescriptions de diagnostic archéologique (dans l'affirmative, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée).

PARTIE 2

MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE

TABLEAU DES SURFACES

LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

LES AUTRES PRESCRIPTIONS

P.L.U.	
Nom de zone	Surface en ha
Zones urbaines	79,01
UA	6,26
UB	43,28
UE	2,64
<i>Dont UEh</i>	<i>0,05</i>
UY	26,83
Zones à urbaniser fermée	9,03
2AUh	9,03
Zones agricoles	1928,41
A	1928,41
<i>Dont Av</i>	<i>401,57</i>
<i>Dont Ac</i>	<i>1,25</i>
<i>Dont Ax</i>	<i>0,45</i>
<i>Dont Ay</i>	<i>1,40</i>
Zones naturelles	584,41
N	584,41
<i>Dont Ne</i>	<i>4,28</i>
<i>Dont Ns</i>	<i>0,85</i>
<i>Dont NCa</i>	<i>38,96</i>
Total (superficie communale)	2600,86

PARTIE 2

MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE

TABLEAU DES SURFACES

LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

LES AUTRES PRESCRIPTIONS

LES PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES INSTAURÉS POUR L'ENSEMBLE DES ZONES

Les paragraphes suivants cherchent à expliciter les mesures réglementaires communes à l'ensemble des zones U, AU, A et N, à l'exception des articles 1 et 2 qui sont spécifiques à chacune des zones et secteurs créés.

Article 3

Il édicte les règles permettant de s'assurer que tout terrain constructible dispose d'un accès et que cet accès et les voiries disposent de bonnes conditions de sécurité routière et d'accessibilité aux engins de lutte contre l'incendie, notamment.

En zone UB, UY, A et N, les accès directs aux routes départementales sont limités, voire interdits. Ces dispositions permettent de garantir la sécurité routière sur les routes à forts trafics.

En zone 2AUh, la largeur minimale des chaussées à double sens est de 4.5m afin de garantir le croisement de tous types de véhicules. Cette largeur peut être réduite pour les voies à sens unique. Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la création de deux voies de desserte sur le nouveau quartier.

Article 4

Il impose le raccordement au réseau collectif d'eau potable pour des raisons de protection de la santé des habitants. Pour les zones A pour lesquelles le raccordement au réseau collectif peut être difficile, il est permis d'utiliser un captage d'eau particulier (puits, forage, source...) à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties. Dans le cas où des installations utilisent à la fois le réseau d'eau potable public et un captage d'eau particulier, un dispositif de disconnexion doit garantir la non-pollution du réseau public.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe dans la zone, il impose le raccordement à ce réseau, dans un objectif de protection de la qualité des eaux de surface, sauf exception (division parcellaire isolant une partie de la parcelle du réseau ou pour laquelle le raccordement au réseau est techniquement impossible). En zone UA, il est précisé que les réseaux d'assainissement doivent être placés sous les voies publiques afin d'en faciliter l'accès en cas de travaux. Lorsque la parcelle est en assainissement non collectif, il précise que toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur, ceci afin d'éviter des rejets « sauvages » et non traités dans le milieu naturel. Par ailleurs, les exploitations agricoles, en particulier les élevages, ou d'autres activités ou équipements, sont susceptibles de produire des eaux usées nécessitant des traitements spécifiques. Le règlement précise alors qu'une autorisation d'évacuation de ces eaux usées dans le réseau collectif est à solliciter auprès du gestionnaire du réseau et qu'un prétraitement de ces eaux peut être demandé.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement est rédigé de telle manière, à, d'une part, limiter les rejets directs au réseau collectif afin d'en éviter la saturation, en privilégiant la solution de l'infiltration à la parcelle quand cette solution est possible, et, d'autre part, à préciser les conditions d'utilisation des eaux de pluie récoltées à l'aval des toitures, comme l'y autorise l'arrêté interministériel du 21 août 2008, pour une utilisation interne et externe à l'habitation. Elles interdisent notamment les interconnexions entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau potable afin d'éviter tout risque de contamination nuisant à la santé humaine. Un alinéa précise les conditions d'évacuation des eaux de piscines, l'acquisition de ces équipements de loisirs s'étant démocratisée, dans un souci de protection des eaux. Il est rappelé par ailleurs que les raccordements privés doivent être séparatifs.

Par rapport aux réseaux divers (ligne téléphonique, électrique...) le règlement impose leur enterrement et/ou leur dissimulation dans un objectif de protection des paysages urbains. Pour des considérations esthétiques, le règlement précise que les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

En zone UB et 2AUh il est obligatoire d'aménager un espace pour les stockages des déchets pour les opérations de logements locatifs et les impasses afin de faciliter leur collecter et préserver le cadre de vie et l'aspect sanitaires des abords des bâtiments.

Article 5 :

En vertu de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, cet article n'est pas réglementé.

Article 6 et 7 :

Ces articles sont règlementés de manière à encourager la densité et à respecter les formes urbaines propres à chacune des zones, tout en respectant les caractéristiques particulières de l'organisation du bâti au sein de chaque zone.

Article 8 et 9 :

En zone A et N, ces articles sont rédigés de manière à ne pas compromettre une densification des espaces tout en garantissant un espace de sécurité pour éviter la propagation d'incendie.

Article 10 et 11 :

Ces articles sont rédigés de manière à favoriser l'intégration des constructions dans les paysages et leur environnement immédiat.

L'article 10 est rédigé de manière à conserver une harmonisation dans les volumes des bâtiments en fixant des hauteurs maximales à respecter pour chaque type de zones et en fonction de l'usage des bâtiments.

L'article 11 est rédigé de manière à, d'une part, préserver toutes les caractéristiques architecturales du bâti ancien en cas de rénovation, réhabilitation ou changement de destination (préservation de l'ordonnancement des façades et des toitures, des éléments de modénature, des façades en pierres de taille...), dans le but de préserver l'identité architecturale de la commune, et d'autre part, à ne pas entraver le recours à des matériaux ou techniques respectueuses de l'environnement (matériaux d'écoconstruction, bardage bois) ou favorables aux économies d'énergie (panneaux solaires, toitures terrasses...), sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante. En effet, cette ouverture à la modernisation est indispensable face au développement très rapide et diversifié de nouveaux matériaux de construction et afin de ne pas entraver l'obligation imposée dès 2012 de normes énergétiques, ni brider la construction de Bâtiments Basse Consommation ou à énergie positive. Afin de cadrer toutefois ces innovations et de veiller à ce qu'elles ne remettent pas en cause les paysages urbains et ruraux, l'accent est mis sur la qualité de leur aspect et sur les couleurs utilisées qui doivent s'harmoniser avec l'environnement bâti existant.

Les annexes devront être construites en matériaux nobles et s'intégrer harmonieusement avec le volume des constructions principales afin de préserver l'équilibre général visuel des parcelles.

Les clôtures participent tout autant à la qualité des paysages urbains que les couleurs des façades et des toits. Le règlement précise toutefois que la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, car parfois une absence de clôture peut tout aussi bien rendre un quartier ou un jardin agréable. Dans le cas où une clôture est réalisée, la réglementation de leur aspect vise à leur garantir ainsi une conception sobre et simple, en rapport avec le caractère naturel des lieux, si une clôture est édifiée en limite d'une zone naturelle ou agricole, tout en permettant de respecter des critères de sécurité que d'aucuns rechercheront par rapport à la hauteur des clôtures (chiens, activités artisanales...).

Article 12 :

La rédaction de l'article vise à organiser le stationnement aux abords des constructions, quelle que soit leur destination, afin d'éviter le stationnement anarchique le long des voies publiques, gênant la circulation des piétons et des véhicules et créant une pollution visuelle. Ainsi, est exigée la création d'un nombre de places de stationnement minimum lors d'une nouvelle construction.

Article 13 :

Il cherche à garantir l'intégration paysagère des constructions et des aires de stationnement et à maîtriser les modalités de cette intégration paysagère. Ainsi, pour des raisons de santé publique et de préservation de la biodiversité, des mesures spécifiques sont introduites par rapport aux essences allergènes et invasives.

Le cas échéant, l'article 13 précise quelles formations végétales ou bâtiment sont protégées (article L.151-23) et quelles sont les conditions de cette protection.

Article 14 :

En vertu de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, cet article n'est pas réglementé.

Article 15 :

Il n'est pas prévu d'obligations particulières en matière de performances énergétiques, des normes nationales étant déjà en vigueur depuis 2012 et certains procédés pouvant constituer un surcoût important pour certains ménages, même si un retour sur investissement peut être prévu à long terme.

Article 16 :

Afin de faciliter un éventuel raccordement à la fibre optique de la commune, il est imposé que dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, soient mis en place des fourreaux en attente.

Les paragraphes suivants rappellent l'identification et la destination de chaque zone et secteur créés dans le cadre de ce PLU et explicitent les spécificités règlementaires divergeant des grands principes de réglementation venant d'être détaillés.

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines, dites zones « U », correspondent aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou prochainement en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de spécifier leur utilisation, on distinguera différentes zones U.

LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

C'est zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspond aux parties anciennes des espaces urbanisés de la commune caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

IDENTIFICATION

Cette zone correspond au centre-bourg historique de Mozé-sur-Louet. Il s'agit d'espaces urbanisés densément bâtis, caractérisés par une certaine homogénéité quant à l'implantation des constructions, vecteur de leurs identités. Le bâti ancien est ainsi en général disposé en ordre continu à l'alignement de la voie et quand ce n'est pas le cas, un mur vient structurer l'espace public.

La zone UA est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'eaux usées, électricité) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexe 2 de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- le risque sismique (zone de sismicité 2 - faible). Chaque pétitionnaire devra mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1er mai 2011, notamment en matière d'Équipement Recevant du Public.

- Le risque radon : les conditions géologiques particulières de Mozé-sur-Louet peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.

DESTINATION

La zone UA est destinée prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

- favoriser la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement ;
- promouvoir une forme urbaine et une typologie du bâti s'harmonisant avec l'habitat existant ;
- préserver la qualité architecturale du bâti ;
- permettre l'évolution des constructions existantes quelle que soit leur nature, sous réserve de ne pas porter atteinte au site.

SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Ils sont rédigés de manière à favoriser et garantir la mixité des fonctions au sein de la zone urbanisée, mais en prenant des précautions par rapport à certaines activités ou occupations du sol qui pourraient s'avérer incompatibles avec la proximité immédiates d'habitations : les constructions et installations qui, par leur nature, se révèlent incompatibles avec le voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les dépôts de toute nature, les établissements classés soumis à autorisation (hors ceux déjà existant), les stationnement permanent de caravaniers et camping-car en dehors des terrains comportant la résidence principale, les carrières, affouillements et exhaussements du sol non compatibles avec l'environnement sont strictement interdits.

Article 6 et 7 :

Comme indiqué dans les « Principes réglementaires pour l'ensemble des zones », les articles sont règlementés de manière à encourager la densité. La rédaction de ces articles s'inscrit également dans une volonté de préserver les paysages urbains.

Ainsi en zone UA, l'article 6 est rédigé de manière à conserver le front bâti existant, en recherchant une implantation des constructions à l'alignement des voies, soit par une façade, soit par un point d'accroche du bâti, sauf lorsqu'il existe un bâtiment déjà implanté à l'alignement sur la parcelle ou un mur de clôture ou pour s'harmoniser avec le bâti existant qui ne serait pas implanté à l'alignement.

Pour l'article 7, le même raisonnement que pour l'article 6 conduit à imposer l'implantation sur au moins une limite séparative, afin de favoriser la mitoyenneté, propice aux économies d'énergie. Lorsque, pour des raisons techniques, cette obligation d'alignement ne peut pas être respectée, l'implantation du bâtiment doit s'effectuer dans la marge de recul de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives, dans le but de créer un espace utilisable et accessible par les habitants (circulation d'un piéton, entretien...) et de faciliter l'entretien des façades.

Des exceptions à ces règles sont introduites pour indiquer que ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réfection, transformation, extension ou surélévation des constructions existantes, ceci afin de ne pas entraver la valorisation d'un patrimoine ancien ou l'amélioration du confort d'une construction qui ne respecterait pas les règles édictées. Il en est de même pour les ouvrages et équipements publics et dits « techniques » pour ne pas compromettre leur nécessité à l'amélioration technique de la commune, mais à la condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. L'alignement avec les constructions des deux parcelles voisines qui ne respecteraient pas l'alignement à la voie est également permis afin de respecter l'harmonisation du linéaire existant. Il est également imposé un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives pour les piscines, afin d'éviter les nuisances.

Article 9

Non réglementé.

Article 10

Les maisons de bourg présentes dans le centre ancien se distinguent par une hauteur plus importante que les constructions présentes dans les extensions récentes. Les hauteurs autorisées en zone UA ont vocation à permettre la réalisation de constructions de mêmes hauteurs s'intégrant dans le paysage urbain.

Ainsi, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou 9 m au faîtage.

Une exception est permise pour les constructions et installations techniques ou d'intérêt public indispensable à la zone.

Article 11

Les maisons du bourg revêtent une qualité patrimoniale du fait de l'homogénéité des constructions ou de la bonne intégration de celles-ci au regard de leur environnement et des constructions les plus proches.

Ainsi, l'article 11 est rédigé pour assurer la réservation de ces caractéristiques en cas de construction neuve ou de réhabilitation. Celui-ci comporte également des règles afin d'assurer la bonne intégration des panneaux solaires.

Article 12

Au regard de la densité du bâti ancien et de la présence d'un front bâti rendant parfois difficile l'aménagement d'espaces stationnement, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logements. S'il n'existe pas de possibilité de création de stationnement sur la parcelle, le constructeur devra répondre à ses obligations soit en créant les places de stationnement qui lui incombent sur un terrain situé à moins de 150m du premier et agréé par la commune, soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Des exceptions sont autorisées du fait de la configuration du bourg ancien : dans le cadre d'une réhabilitation améliorant l'état sanitaire d'un bâtiment sans créer de surface plancher supplémentaire, il n'est pas obligatoire de prévoir de place de stationnement.

Pour la construction des locaux dédiés aux commerces et services, le nombre de stationnement correspondant à l'usage doit être prévu.

LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

C'est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipements, activités) au caractère plus résidentiel que la zone UA, qui correspond aux parties récentes urbanisées de la commune avec des formes urbaines et une l'implantation des constructions moins figées que dans le centre ancien historique.

IDENTIFICATION

Elle identifie les espaces agglomérés récents du bourg de Mozé-sur-Louet et de la partie agglomérée de la Bigotière, offrant des opportunités de densification. Elle se caractérise par rapport à la zone UA par une densité plus faible et par une discontinuité nette du bâti.

La zone UB est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'électricité) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre

des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexe 2 de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;

- le risque sismique (zone de sismicité 2 - faible). Chaque pétitionnaire devra mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1er mai 2011, notamment en matière d'Équipement Recevant du Public.
- Le risque radon : les conditions géologiques particulières de Mozé-sur-Louet peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.

Cette zone est par ailleurs en partie incluse dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 160, au **sein de laquelle les constructions à usage d'habitation et d'équipements doivent respecter des normes d'isolement acoustique** (cf. Règlement-document graphique et Annexes du dossier de PLU).

En outre, cette zone borde des sections de la RD 160. Elle est donc soumise à l'application des articles L111-6 à L111-10 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies à grande circulation, qui impose aux nouvelles constructions, en dehors des espaces urbanisés, un recul de 75 m par rapport à l'axe de cette voie.

Cette zone est également concernée par la présence d'entités ou sites archéologique.

DESTINATION

La zone UB est destinée prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

- favoriser la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement ;
- Permettre une densification de la trame bâtie existante tout en veillant à la prise en compte des principes du bioclimatisme ;
- Permettre une certaine liberté architecturale tout en restant dans la volumétrie du bâti existant.

SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Ils sont rédigés de manière à favoriser et garantir la mixité des fonctions au sein de la zone urbanisée, mais en prenant des précautions par rapport à certaines activités ou occupations du sol qui pourraient s'avérer incompatibles avec la proximité immédiates d'habitations : les constructions et installations qui, par leur nature, se révèlent incompatibles avec le voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les dépôts de toute nature, les établissements classés soumis à autorisation (hors ceux déjà existant), les stationnement permanent de caravaniers et camping-car en dehors des terrains comportant la résidence principale, les carrières, affouillements et exhaussements du sol non compatibles avec l'environnement sont strictement interdits.

Article 6 et 7 :

Comme indiqué dans les « Principes réglementaires pour l'ensemble des zones », les articles sont réglementés de manière à encourager la densité. La rédaction de ces articles s'inscrit également dans une volonté de préserver les paysages urbains.

Ainsi, l'article 6 prévoit que les constructions doivent être implantées soit à l'alignement pour tout ou partie de la construction (en cas d'alignement partiel, le retrait sera au minimum de 2 m sur au minimum 4 mètres de façade par rapport à l'alignement des voies), soit avec un recul minimal de 2 m si le pétitionnaire ne souhaite pas ou ne peut pas implanter sa construction à l'alignement. Ce retrait est fixé à 2 m minimum afin de permettre l'intégration des nouvelles constructions à des quartiers au sein desquels les bâtiments existants ne sont pas implantés en limite de parcelles mais comportent souvent un jardin de devant.

Pour l'article 7, le même raisonnement que pour l'article 6 conduit à imposer, soit l'implantation en limites séparatives, afin de favoriser la mitoyenneté, propice aux économies d'énergie, soit l'implantation avec un recul de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives, dans le but de créer un espace utilisable et accessible par les habitants (circulation d'un piéton, entretien...). Il est spécifié que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit répondre aux principes du bioclimatisme et préserver l'intimité des habitants.

Des exceptions à ces règles sont introduites pour indiquer que ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réfection, transformation, extension ou surélévation des constructions existantes, ceci afin de ne pas entraver la valorisation d'un patrimoine ancien ou l'amélioration du confort d'une construction qui ne respecterait pas les règles édictées. Il en est de même pour les ouvrages et équipements dits « techniques », pour ne pas compromettre leur nécessité à l'amélioration technique de la commune, mais à la condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. En cas de construction d'une piscine, un recul de 2 m minimum doit être respecté afin de ne pas créer de nuisances pour le voisinage et respecter l'intimité des occupants.

Article 9

Non réglementé.

Article 10

Afin de préserver une unité dans le bâti des quartiers et une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement, dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égodu du toit ou au sommet de l'acrotère ou 9 m au faîtage.

Une exception est permise pour les constructions et installations techniques ou d'intérêt public indispensable à la zone.

Article 11

La zone urbanisée récente comporte plus de diversité architecturale des constructions. Le règlement écrit y est rédigé pour permettre la poursuite de cette diversité architecturale, tout en assurant l'intégration du bâti dans son environnement.

Il y est mentionné que les constructions et clôtures doivent être réalisés pour assurer leur bonne intégration, en termes de proportions et de volumes, de qualité des matériaux, d'harmonie des couleurs et de leur tenue générale. Les buttes artificielles y sont proscrites du fait de leur impact visuel et environnemental. Des règles portant sur les clôtures permettent d'assurer une cohérence sur l'ensemble des zones UB : en autorisant les haies vives, doublés ou non d'un grillage et les murs bahuts surmontés de grilles ou d'un grillage dans la mesure où la clôture ne dépasse pas 2 mètres. En outre, des règles sont inscrites afin d'assurer l'intégration des panneaux solaires.

Article 12

Afin de limiter le stationnement de véhicules sur les voies et espaces publics non dédiés à cet effet, il est imposé la réalisation de 2 places de stationnement par logement individuels et 1.25 places par logements en immeuble collectif. Cette disposition est réduite à 1 place de stationnement par logement pour les logements financés aux moyens d'un prêt aidé par l'Etat.

Cette norme ne s'applique pas dans le cadre de la création de logements au sein du bâti existant lorsque la réhabilitation de ce dernier en a amélioré l'état sanitaire sans création de surface de plancher supplémentaire.

Pour la construction des locaux dédiés aux commerces et services, le nombre de stationnement correspondant à l'usage doit être prévu.

LA ZONE UY

CARACTÈRE DE LA ZONE

C'est une zone réservée pour l'implantation de constructions à caractère industriel, artisanal, commercial, et de services, située en entrée de ville, en bordure de la RD 160.

IDENTIFICATION

Elle identifie les zones d'activités du Bocage et du Landreau.

La zone UY est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'électricité) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexe 2 de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- le risque sismique (zone de sismicité 2 - faible). Chaque pétitionnaire devra mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1er mai 2011, notamment en matière d'Équipement Recevant du Public.
- Le risque radon : les conditions géologiques particulières de Mozé-sur-Louet peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.

Cette zone est par ailleurs en partie incluse dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 160 et dans une bande de 250 m de part et d'autre de l'A87, au **sein de laquelle les constructions à usage d'habitation et d'équipements doivent respecter des normes d'isolement acoustique** (cf. Règlement-document graphique et Annexes du dossier de PLU).

En outre, cette zone borde des sections de l'Autoroute A87. Elle est donc soumise à l'application des articles L111-6 à L111-10 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords autoroutes, qui impose aux nouvelles constructions, en dehors des espaces urbanisés, un recul de 100 m par rapport à l'axe de cette voie, ou un recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 160.

63

DESTINATION

La zone UY est destinée à des constructions à caractère industriel, artisanal, commercial, et de services. Il convient donc d'y éviter les constructions à usage d'habitation et les modes d'occupation du sol sans rapport direct avec les activités concernées ou avec la vocation de la zone.

Objectifs des dispositions réglementaires

- favoriser le développement économique de la commune.

SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Ils sont rédigés de manière à favoriser l'implantation d'activités économiques au sein de la commune. Pour cela, sont interdites les constructions à usage d'habitation sauf en cas de résidence de personnes dont la présence permanente est indispensable à l'activité du site (direction, surveillance...) et seulement si leur construction est réalisée après la construction des bâtiments d'activités et si elles sont y sont intégrées. Sont également admises les installations classées pour la protection de l'environnement à conditions qu'elles ne provoquent pas de nuisances à l'intérieur du site et les opérations d'affouillement et d'exhaussement du sol si elles sont compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.

Article 6 et 7 :

Comme indiqué dans les « Principes réglementaires pour l'ensemble des zones », les articles sont réglementés de manière à encourager la densité. La rédaction de ces articles s'inscrit également dans une volonté de préserver les paysages urbains.

Afin de réduire les nuisances et les risques en termes de sécurité routière des voies à fort trafic à proximité, l'article 6 prévoit que les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 100 m de l'axe de l'autoroute A87 (distance réduite à un minimum de 35 m pour les bâtiments dédiés au stockage de matériaux), d'au moins 35 m de l'axe de la RD 160 et d'au moins 20 m de l'axe de la RD 123. Concernant les autres voies, le règlement prévoit un recul de 5m minimum de manière à garder une visibilité optimale des accès à la voie.

Pour l'article 7, toute construction doit réserver par rapport à la limite séparative une marge d'isolement au moins égale à 5 mètres. Toutefois, ce recul peut être supprimé lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies, ainsi que pour les bâtiments techniques de très faible emprise.

Article 9

Non réglementé.

Article 10

Afin de permettre l'intégration des bâtiments d'activités dans le paysage, dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 m par rapport au terrain naturel, y compris pour les acrotères.

Une exception est permise pour les constructions et installations techniques ou d'intérêt public indispensable à la zone.

Article 11

L'article 11 vise à assurer l'intégration des bâtiments qui peuvent avoir des volumes importants, ainsi que des espaces de stockage ou d'accompagnement.

Il est donc rappelé que la conception architecturale des constructions devra prendre en compte son intégration dans son environnement : à l'échelle de la zone d'activités mais aussi au regard de la perception du site via les axes de circulation, dans l'objectif de véhiculer une image industrielle.

Sont également règlementés :

- Les volumes et terrassements, pour assurer des constructions de volumes simples, pour assurer le même soin pour le traitement de toutes les façades et interdire les buttes de terre rapportées en pieds de construction du fait de leur impact paysager et environnemental ;
- Les toitures : chaque bâtiment devra comporter des acrotères d'au moins 1 m, pour assurer l'intégration des éléments techniques des toitures ;
- Les clôtures pour assurer leur homogénéité au sein de la zone, celles-ci devront être constituées de grilles ou de grillages d'une hauteur maximale de 2,20m ;
- Les façades, les matériaux et les ouvertures pour assurer une unité et une harmonie d'aspect ;
- Les enseignes afin que celles-ci soient intégrées au bâtiment, sans dépasser et afin de limiter le nombre d'enseignes par lot ;
- Les dépôts afin que ceux-ci soient masqués.
- Les panneaux solaires afin d'assurer leur intégration sur le bâti.

Article 12

Afin de limiter le stationnement de véhicules sur les voies et espaces publics non dédiés à cet effet, il est imposé la réalisation de places de stationnement en dehors de l'emprise publique. Ainsi, le règlement précise que l'intégralité des places de stationnement inhérentes au fonctionnement du site (stationnement des véhicules du personnel, de livraisons, de transport et de service) doit être aménagée à l'intérieur des parcelles privées.

LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

C'est une zone à vocation dominante d'accueil d'équipements collectifs.

IDENTIFICATION

La zone UE identifie la partie ouest du pôle d'équipement des Ganaudières.

La zone UE est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, d'électricité) nécessaires à son urbanisation.

Il est créé un secteur UEh pour identifier le site sur lequel la halte de caravanes de courte durée est autorisée.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexe 2 de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- le risque sismique (zone de sismicité 2 - faible). Chaque pétitionnaire devra mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1er mai 2011, notamment en matière d'Équipement Recevant du Public.
- Le risque radon : les conditions géologiques particulières de Mozé-sur-Louet peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.

DESTINATION

La zone UE est destinée prioritairement à l'accueil d'équipements dans le domaine des sports, des loisirs, de la culture, de l'enseignement, social...

65

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Elles visent à permettre l'évolution des équipements déjà en place, voire l'installation de nouveaux afin de répondre aux besoins d'une population croissante.

SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Ne sont admis, dans l'ensemble de la zone, que les types d'occupations à vocation d'équipements publics, leurs annexes (vestiaires, blocs sanitaires, local technique, local d'accueil...), les changements de destination des bâtiments pour une usage autorisé dans la zone, les extensions des bâtiments existants, leurs espaces de stationnement, les affouillements ou exhaussements de sol commandés par la déclivité du terrain ou pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée. Sont également admis les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassins de rétention des eaux pluviales...) et les installations permettant la valorisation des énergies renouvelables.

Dans le secteur UEh y est également admise la halte de courte durée de caravanes.

Article 6 et 7 :

Comme indiqué dans les « Principes réglementaires pour l'ensemble des zones », les articles sont réglementés de manière à encourager la densité tout en assurant la sécurité des usagers.

Pour l'article 7, le même raisonnement que pour l'article 6 est utilisé.

Article 9

Non réglementé.

Article 10

Non réglementé.

Article 11

Les règles édictées visent à assurer la bonne intégration de bâtiment susceptibles d'être de volumes importants tout en étant d'usages variés, en respectant la simplicité des volumes, la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs et la qualité de la tenue générale. Des règles encadrent les clôtures et les annexes.

Article 12

Cet article stipule que le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

LES ZONES À URBANISER

ZONE 2AUH

CARACTÈRE DE LA ZONE 2AUH

La zone à urbaniser, dite zone « 2AUh », est une zone à urbaniser dont les réseaux d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

66

IDENTIFICATION

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future située au lieu-dit les Ganaudières, au sud du chemin des Ganaudières et de la zone d'équipements. Cette zone à vocation principale d'habitat et d'équipements publics est indiquée 2AUh.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexe 2 de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- le risque sismique (zone de sismicité 2 - faible). Chaque pétitionnaire devra mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1er mai 2011, notamment en matière d'Equipement Recevant du Public.
- Le risque radon : les conditions géologiques particulières de Mozé-sur-Louet peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.
- Elle comporte une zone humide protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, qui devra être mise en valeur dans le cadre du projet d'aménagement.

DESTINATION

La zone 1AU est destinée à satisfaire les besoins de développement de la commune à moyen terme en matière d'accueil de population nouvelle en complément des terrains libres ou ponctuels à combler dans l'agglomération. Elle pourra également accueillir des équipements publics et des activités compatibles avec la proximité d'habitations (commerces, services, bureaux).

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

L'urbanisation ultérieure devra être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, de qualité (en termes d'insertion des constructions dans le site et d'aménagement des espaces publics), et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant. Elle devra permettre également la construction d'équipements publics d'accompagnement ou de services, en réponse aux besoins des habitants.

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation, une fois que le schéma d'assainissement des eaux usées sera approuvé et que le réseau permettra le transport des eaux usées satisfaisant.

Cette zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui traduit les principales orientations issues de l'étude de faisabilité réalisée pour l'aménagement du secteur.

SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2

Aucune construction ou aménagement ne doit compromettre la mise en œuvre du projet d'aménagement des Ganaudières lors de son ouverture à l'urbanisation. Seuls y sont autorisés les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires à la réalisation d'infrastructures publiques ou au fonctionnement de services collectifs ou d'intérêt général.

Articles 6 et 7 :

Afin de structurer les voies de desserte à créer et reprendre la logique d'implantation du bâti dans le centre-bourg ancien, la forme urbaine générée par l'urbanisation du secteur devra privilégier les accroches bâties à l'alignement (façade, pignon, retour de bâtiment, point d'accroche...), sans forcément être de manière systématique.

Toutefois, des constructions en retrait sont autorisées, si elles sont justifiées par un parti pris urbanistique ou des contraintes techniques. Ce retrait est fixé à 2 m minimum afin de conserver une harmonisation avec l'implantation du bâti dans les quartiers environnants.

Pour l'article 7, le même raisonnement que pour l'article 6 conduit à imposer, soit l'implantation sur au moins une limite séparative latérale ou en fond de parcelle, afin de favoriser la mitoyenneté, propice aux économies d'énergie, soit l'implantation avec un recul de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives, dans le but de créer un espace utilisable et accessible par les habitants (circulation d'un piéton, entretien...). Ces obligations ne sont pas retenues si la construction est déjà implantée en limite de voie ou si le parti d'aménagement du secteur le justifie.

Pour la construction d'équipements publics, une implantation différente pourra être autorisée si le parti architectural et urbanistique le justifie.

Des exceptions à ces règles sont introduites pour indiquer que ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général afin de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages

Article 9

Non réglementé.

Article 10

Afin de préserver une unité dans le bâti des futurs quartiers, tout en facilitant la construction d'habitations à un étage (permettant une densification du bâti), la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m au faitage.

Article 11

Les mêmes objectifs sont recherchés que pour les secteurs d'urbanisation récente, cet article reprend ainsi les mêmes principes d'intégration du bâti au regard de son environnement et des constructions proches.

Article 12 :

Afin de limiter le stationnement de véhicules sur les voies et espaces publics non dédiés à cet effet, il est imposé, par logement, la réalisation de 2 places de stationnement sur les emprises privées pour un usage domestique et 0.5 place supplémentaire sous forme de stationnement regroupés sur emprise collective afin de permettre le stationnement des visiteurs. Les poches de stationnement collectives devront être répartis sur l'ensemble de l'opération afin de favoriser leur proximité avec le maximum d'habitation et ne pas constituer de pollution visuelle dans le paysage général du site.

Dans le cas d'une construction de logements locatifs par un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas imposé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement.

Concernant les équipements publics, le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré de manière à créer le moins de nuisances possible (intégration à l'environnement du site, calibrage, confort d'utilisation, imperméabilisation limitée...).

Article 13 :

Y sont règlementés les principes d'intégration paysagère et de préservation de végétation existante prévus aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

LA ZONE AGRICOLE

68

CARACTÈRE DE LA ZONE

C'est une zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

IDENTIFICATION

La zone A correspond à l'espace agricole de la commune.

Il y est créé un secteur **Av**, pour identifier des espaces nécessitant d'être plus restrictif que ce que permet le règlement de la zone A générique (notamment au niveau des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles), dans la mesure où il s'agit de terroirs viticoles de grande qualité qu'il convient de préserver au maximum de toute artificialisation (AOC Anjou-Villages et Coteaux de l'Aubance).

Il y est créé un secteur **Ac**, délimitant un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), pour identifier le site sur lequel est envisagé la construction d'un nouveau cimetière.

Il y est créé un secteur **Ay** délimitant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sein desquels il convient de permettre une évolution à la marge des constructions existantes du fait de la présence d'une activité (cassee-automobile et entreprise de travaux), tout en maintenant une compatibilité avec la vocation agricole de la zone.

Il y est créé un secteur **Ax** situé le long de l'emprise de l'autoroute A87 afin de permettre la création d'un merlon végétalisé en protection des nuisances sonores subies par une activité agricole et touristique existante (ferme auberge) installée sur la commune de Denée.

Cette zone intègre également des bois, parcs et jardins, haies, des alignements d'arbres et des arbres isolés qui participent de la trame verte et bleue et de la qualité des paysages naturels notamment en aidant à l'intégration d'éléments bâtis. Elle recense également une zone humide protégée et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Cette zone est concernée par la présence d'entités ou sites archéologique.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexe 2 de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- le risque sismique (zone de sismicité 2 - faible). Chaque pétitionnaire devra mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1er mai 2011, notamment en matière d'Équipement Recevant du Public.
- Le risque radon : les conditions géologiques particulières de Mozé-sur-Louet peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.
- Le risque de transport des matières dangereuses du fait du passage de l'autoroute A87 et de la RD 160.

Cette zone est par ailleurs en partie incluse dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 160 et de la RD 751 et dans une bande de 250 m de part et d'autre de l'A87, **au sein de laquelle les constructions à usage d'habitation et d'équipements doivent respecter des normes d'isolement acoustique** (cf. Règlement-document graphique et Annexes du dossier de PLU).

Cette zone est partiellement concernée par la présence de zones humides localisées par le bureau d'études Théma Environnement. Cependant, ces zones humides reportées sur un plan figurant en annexe du dossier de PLU ne sauraient constituer un recensement exhaustif. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas atteinte à une zone humide au sens de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition des zones humides. Le principe à appliquer est prioritairement l'évitement, puis la réduction des atteintes portées à la zone humide. Dans le cas contraire, dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface au moins égale à 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

En outre, cette zone borde des sections de l'Autoroute A87 et de la RD 160. Elle est donc soumise à l'application des articles L.111-6 à L111-10 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords autoroutes et voies à grande circulation, qui impose aux nouvelles constructions, en dehors des espaces urbanisés, un recul de 100 m par rapport à l'axe de l'A87 et de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 160.

DESTINATION

Dans la zone A, dans le respect de la Charte Agriculture et Urbanisme de Maine-et-Loire, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole et sa diversification ainsi qu'à la production d'énergies renouvelables à partir de sources renouvelables compatible avec la vocation agricole de la zone, à l'exception des centrales photovoltaïques au sol qui pourraient concurrencer l'usage agricole des sols.

Sont également admises la restauration d'éléments de petit patrimoine identifiées au titre de l'article 151-19 du Code de l'urbanisme, et, sous conditions, l'édification d'abris pour animaux ne relevant pas d'une activité agricole, l'évolution des habitations existantes sans lien direct avec les exploitations agricoles, les changements de destination des bâtiments identifiés au Règlement-Documents graphiques.

Le secteur Av identifie des espaces nécessitant d'être plus restrictif que ce que permet le règlement de la zone A générique pour les secteurs de terroir viticole les plus prestigieux (Coteaux de l'Aubance et Anjou Villages Brissac).

Le secteur Ac identifie le site au sein duquel est envisagé l'aménagement d'un nouveau cimetière.

Le STECAL Ay a pour vocation de permettre une évolution mesurée des entreprises déjà installées dans la zone agricole.

Le STECAL Ax a pour objectif de permettre la création d'un merlon planté pour limiter les nuisances sonores induites par la circulation sur l'autoroute A87.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole,
- permettre la production d'énergies renouvelables,
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,
- permettre une valorisation du patrimoine bâti existant sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à travers notamment l'identification de bâtis remarquables et d'éléments de patrimoine à conserver, au titre de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme,
- permettre une valorisation touristique compatible avec l'activité agricole.

SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Dans l'ensemble de la zone et sous réserve de ne présenter aucun danger et d'être compatible avec la vocation agricole de la zone, sont autorisés : l'extension mesurée des bâtiments existants dans la limite de 30% d'emprise au sol du bâtiment principal, les annexes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol par unité foncière et à une distance minimale de 30 m de l'habitation, les aires de jeux, bassins, piscines, les accès et voies douces, les installations techniques, de services publics ou d'intérêt général, les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et les reconstructions après sinistres dans le respect des dispositions de l'article 11 du PLU.

La zone Ac identifie le site au sein duquel est envisagé l'aménagement d'un nouveau cimetière, n'y sont donc autorisés que :

- les aménagements et installations liées à la création d'un nouveau cimetière ;
- la construction de locaux techniques ou de locaux techniques et assimilé en lien avec l'usage du lieu (bâtiment technique, maison du souvenir,...), sous réserve de se limiter à une emprise au sol totale cumulée de 50 m² et de limiter la hauteur des bâtiments à 4,50 m au faîtage.

La zone Av concerne les secteurs classés en AOC Anjou-Village Brissac ou Coteaux de l'Aubance, en dehors d'un périmètre de 100 mètres autour des bâtiments agricoles existants. Afin de préserver les terroirs les plus prestigieux, ne sont autorisés que :

- l'adaptation ou la réfection des bâtiments existants,
- l'extension et la construction d'annexes aux habitations existantes dans les mêmes conditions que dans l'ensemble de la zone A
- une surélévation,
- la restauration d'éléments de petit patrimoine,
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'activité viticole (exemple : cultures en terrasses).

La zone Ay concerne des parcelles où sont implantées des activités. De ce fait, ne sont autorisés que :

- l'adaptation ou la réfection des bâtiments existants,
- l'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité,
- une augmentation de 30% de l'emprise au sol cumulée des bâtiments existants par extension ou construction d'un nouveau bâtiment ne créant pas une nouvelle activité, dans la mesure où les bâtiments annexes d'implantent à moins de 20 mètres du bâtiment d'activité existant ;
- une surélévation.

La zone Ax a pour objectif la réalisation d'un merlon anti-bruit pour limiter les nuisances sonores. De ce fait, ne sont autorisés que :

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation d'un merlon anti-bruit le long de l'autoroute A87.

La zone A reconnaît les terres de valeur agronomique, mais elle ne doit pas pour autant empêcher l'implantation d'un nouveau site d'exploitation. S'agissant d'espaces agricoles encore non construits, cette valeur agronomique est prise en compte par des autorisations restrictives. C'est pourquoi sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole¹ ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, en construction nouvelle ou changement de destination, à condition dans ce dernier cas, que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique ;
- les constructions liées à la diversification de l'activité agricole :
 - ⇒ les activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes (gîtes, chambre d'hôtes, ferme auberge, salle d'accueil de groupe...) en valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination des bâtiments ; une extension maximale de 30% d'emprise au sol est autorisée pour les bâtiments concernés par de tels projets ;
 - ⇒ Les campings à la ferme, sous réserve d'être implantés à proximité immédiate du site d'exploitation et de faire l'objet d'une intégration paysagère ;
 - ⇒ Les petits locaux techniques (sanitaires, garages à vélos...) et les piscines liées à ces activités sont autorisés en constructions neuves ;
 - ⇒ L'activité de vente directe de produits agricoles soit dans du bâti existant, soit dans une construction neuve, sous réserve que les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation et que le projet soit implanté à proximité d'une ou de plusieurs exploitations existantes.
- Le logement de l'exploitant agricole, sous réserve :
 - ⇒ Qu'il soit directement lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,
 - ⇒ Qu'il soit implanté à l'intérieur d'un rayon de 100 m par rapport au bâtiment le plus proche nécessitant une présence permanente sur place. Une distance supérieure à 100 m mais ne pouvant pas dépasser 300 m et sous réserve de s'inscrire en continuité d'un hameau existant ou d'un écart bâti existant est admise, si une contrainte technique forte dûment justifiée (présence de cavité, de zone humide, de zone inondable...) rendait impossible l'implantation à l'intérieur du rayon de 100 m.
- Les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à l'activité agricole ;
- Les constructions et les équipements de production d'énergies renouvelables à partir de sources renouvelables, sous réserve d'être compatible avec la zone agricole de la zone ;
- Pour les habitations existantes non liées aux exploitations agricoles, se limiter :
 - ⇒ A une adaptation ou à une réfection,
 - ⇒ A la construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines non accolées à l'habitation, sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de 40 m² (les piscines ne sont pas concernées par ce plafond, l'emprise des bassins ne devra pas dépasser 50 m²) et d'être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante,
 - ⇒ A une extension en construction neuve, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire et dont l'emprise maximale ne dépassera pas :
 - 30 m² pour les habitations dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU,

¹¹ Sont considérées comme agricoles, les activités reconnues par l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime : toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.

- 30% de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLU pour les habitations dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLU.
- ⇒ A une extension d'une habitation existante par changement de destination d'un bâtiment existant dans la continuité de ladite habitation, dès lors que cette extension par changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire ;
- ⇒ A une surélévation, si elle ne remet pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation ;
- Les changements de destination contribuant à la création d'une habitation nouvelle ou d'un hébergement touristique, sous réserve de correspondre à un bâtiment identifié au Règlement-Documents Graphiques, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et qu'il ne conduise pas à une extension ou une surélévation dudit bâtiment ;
- La mise en valeur et la restauration des zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- La restauration d'éléments de petit patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (loge de vigne, moulin...), sous réserve qu'elle respecte les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elle participe d'une mise en valeur du petit patrimoine local ;
- Les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être démontables (pas d'éléments inamovibles) et de ne pas excéder une emprise au sol de 50 m².

En outre, les bâtiments identifiés au sein de la zone A comme élément de patrimoine à protéger au titre de l'article L.153-19 doivent être conservés. Lors des travaux de réhabilitations, les caractéristiques architecturales traditionnelles des édifices doivent être respectées.

Articles 4 :

72

En milieu rural, il arrive que des puits privés soient utilisés à des fins domestiques. Le règlement précise alors les conditions de leur utilisation, afin d'éviter tout risque sanitaire.

Articles 6, 7 et 8 :

Afin d'assurer les bonnes conditions de circulations aux engins agricoles qui peuvent avoir une largeur importante, les constructions et installations devront respecter un recul minimum de 100 m par rapport à l'axe de l'A87 et de 75 m par rapport à l'axe de la RD 160. Ces reculs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Les réseaux d'intérêt public,
- L'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes,
- Les constructions et installations à usage agricole.

Pour les autres voies, toujours pour des raisons de sécurité routière, un retrait minimal de 5 m est demandé sauf pour l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes situées dans cette marge.

Pour l'article 7, l'implantation en limite séparative ou en retrait minimal de 4 m est imposé (ce retrait pouvant être réduit si l'environnement le justifie,) afin de reprendre la logique d'implantation du bâti dans le centre-bourg ancien tout en garantissant la bonne circulation des engins agricoles.

L'article 8 précise que les constructions doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge suffisante d'isolement satisfaisant les exigences de sécurité en cas d'incendie, par exemple.

Article 9

Non réglementé.

Article 10 :

Sur le secteur Ac, la hauteur maximale des bâtiments est limitée à 4,50 mètres au faîtage, permettant la construction de petits bâtiments de type local technique ou maison du souvenir, tout en s'intégrant dans le cadre paysager.

Sur le secteur Ax, une hauteur maximale du merlon de terre, en dehors de plantations est fixée à 6 m par rapport au terrain naturel. Cette obligation permet de définir les besoins en fonction de la source du bruit, de la topographie du site et de la distance de la ferme auberge concernée tout en garantissant la préservation de la qualité paysagère du site.

Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions agricoles. La hauteur maximale des constructions autres qu'agricoles est portée à 12 m au faîtage, pour des raisons d'intégration paysagère des constructions, y compris au sein de la zone Ay.

Une exception est permise pour les constructions et installations techniques ou d'intérêt public indispensable à la zone.

Article 11 :

Afin de tenir compte des faisabilités techniques et des coûts de réalisation des constructions à usage agricole, des mesures spécifiques sont introduites pour ce type de constructions, ainsi que pour l'édification de clôtures. Par exemple les toitures peuvent être de teinte ardoise et d'aspect mat et les murs édifiés soit en matériaux enduits, soit en pierres locales, soit en bardages. Afin de favoriser une meilleure intégration des volumineux bâtiments agricoles, il est précisé que les couleurs devront être choisies parmi les nuances les plus foncées du nuancier de Maine-et-Loire. La règle sur les clôtures est rédigée afin de permettre le passage de la faune terrestre, sauf pour les clôtures agricoles, qui ne sont pas soumises à ces règles.

Pour les autres types de constructions, les mêmes règles pour la zone UA s'appliquent.

Afin de préserver le paysage, les clôtures devront être constituées d'un grillage de teinte noire ou vert foncé avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois et ne devront pas excéder une hauteur de 1,80 m. Les murs ne sont autorisés que lorsqu'ils permettent de prolonger un mur déjà existant dont ils devront adopter la hauteur et les matériaux.

Article 13 :

Dans le secteur Ax, la réalisation d'un merlon anti-bruit devra obligatoirement être associée à un programme de plantations arbustives d'espèces champêtres, afin d'assurer son intégration dans l'environnement.

Pour le reste de la zone A, toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager facilitant l'intégration des constructions dans le site.

Pour l'ensemble de la zone A, la palette végétale retenue doit privilégier les essences locales. Les haies de conifères et les haies monospécifiques sont interdites, à l'exception des haies de charmille.

Le règlement rappelle en outre, les règles de protection des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

LA ZONE NATURELLE**CARACTÈRE DE LA ZONE**

C'est une zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels et forestiers, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Identification :

La zone N identifie les grandes unités naturelles de la commune, les boisements épars au sein de l'espace agricole.

Cette zone accueille une grande diversité des fonctions (résidentielle, agricole...) et comprend des terrains qui demandent à être protégés en raison de la qualité du site et de la qualité des paysages.

Afin de protéger les futures constructions de risques majeurs présents sur la commune, un **secteur Ns** est créé, permettant de préserver des jardins existants tout en permettant leur valorisation.

Il est créé un secteur **Ne** délimitant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) présents à proximité du centre-bourg et qui possèdent de nombreux équipements sportifs, de loisirs et de détente intégrés dans les espaces verts, au sein desquels il convient de permettre une évolution à la marge des constructions existantes.

Il est créé un secteur **Nca** sur le site de la carrière, réservé aux activités d'extraction sous réserve des autorisations, afin de conforter l'activité existante.

Cette zone est concernée par la présence d'entités ou sites archéologiques.

Cette zone intègre également des bois, parcs et jardins, haies, des alignements d'arbres et des arbres isolés qui participent de la trame verte et bleue et de la qualité des paysages naturels notamment en aidant à l'intégration d'éléments bâtis.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- le risque inondation lié au Louet et à l'Aubance (pour l'extrémité nord-ouest de la commune) ;
- le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexe 2 de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- le risque sismique (zone de sismicité 2 - faible). Chaque pétitionnaire devra mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant aux bâtiments depuis le 1er mai 2011, notamment en matière d'Équipement Recevant du Public.
- Le risque radon : les conditions géologiques particulières de Mozé-sur-Louet peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.
- Le risque de transport des matières dangereuses du fait du passage de l'autoroute A87 et de la RD 160.

Cette zone est par ailleurs en partie incluse dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 160 et de la RD 751 et dans une bande de 250 m de part et d'autre de l'A87, **au sein de laquelle les constructions à usage d'habitation et d'équipements doivent respecter des normes d'isolement acoustique** (cf. Règlement-document graphique et Annexes du dossier de PLU).

Cette zone est partiellement concernée par la présence de zones humides localisées par le bureau d'études Théma Environnement. Cependant, ces zones humides reportées sur un plan figurant en annexe du dossier de PLU ne sauraient constituer un recensement exhaustif. Il est donc nécessaire avant tout projet de s'assurer qu'il ne porte pas atteinte à une zone humide au sens de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition des zones humides. Le principe à appliquer est prioritairement l'évitement, puis la réduction des atteintes portées à la zone humide. Dans le cas contraire, dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la récréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. À défaut, la compensation porte sur une surface au moins égale à 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

En outre, cette zone borde des sections de l'Autoroute A87 et de la RD 160. Elle est donc soumise à l'application des articles L111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords autoroutes et voies à grande circulation, qui impose aux nouvelles constructions, en dehors des espaces urbanisés, un recul de 100 m par rapport à l'axe de l'A87 et de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 160.

DESTINATION :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N et aux secteurs créés sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N2).

Les STECAL définis ayant chacun des vocations très spécifiques, les occupations et utilisations des sols qui y sont autorisées sont très ciblées et très limitativement énumérées.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES :

- Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N vise à permettre la valorisation du patrimoine bâti existant sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Pour des motifs évidents de protection des milieux naturels les occupations et utilisations du sol sont limitées au strict nécessaire en fonction de l'occupation actuelle des lieux. Ainsi, s'agissant des milieux naturels les plus remarquables et sensibles de la commune en termes de biodiversité et de paysages, une protection stricte est imposée dans la zone. Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne remettant pas en cause les enjeux agricoles ou forestiers et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (sentiers de randonnées, transformateurs, pompe d'irrigation...) ainsi que les exploitations forestières. Comme pour la zone agricole A, pour les mêmes raisons et avec les mêmes précautions, l'évolution modérée des habitations existantes y est autorisée et strictement encadrée. Par ailleurs, les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés uniquement s'ils sont liés soit à l'activité agricole, soit à l'activité forestière ou commandés par la déclivité du terrain pour la réalisation d'une autre occupation du sol autorisée dans la zone.

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (stationnement de caravanes et camping sauvage, habitations légères de loisirs, dépôts sauvages de toute nature...).

Dans l'ensemble de la zone et sous réserve de ne présenter aucun danger et d'être compatible avec le caractère naturel de la zone, sont autorisés :

Au sein du secteur Ns :

- Les constructions légères (ossature bois, sans fondation) liées à la valorisation des jardins dans la limite de 10 m² et à condition qu'elles s'insèrent dans le site ;

Au sein du secteur Ne :

- les équipements et aménagements à vocation touristique, sportive ou de loisirs ;
- la création d'accès ou de voies de circulation ;
- la création d'ouvrage de gestion des eaux pluviales ;
- l'aménagement de liaisons douces.

Au sein du secteur NCa :

- l'exploitation de carrières ;

- les installations liées à cette exploitation sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Dans le reste de la zone N, sont autorisés :

- Pour les habitations existantes :
 - Les adaptations ou réfections,
 - La construction d'annexes (garage, abri de jardin, etc.) et de piscines non accolées à l'habitation, sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de 40 m² (les piscines ne sont pas concernées par ce plafond) et d'être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante,
 - Les extensions en construction neuve, dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire et dont l'emprise maximale ne dépassera pas :
 - 30 m² pour les habitations dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU,
 - 30% de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLU pour les habitations dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLU ;
 - Les extensions d'habitation existante par changement de destination d'un bâtiment existant dans la continuité de ladite habitation, dès lors que cette extension par changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et ne conduit pas à créer d'habitation supplémentaire ;
 - Les surélévations, si elles ne remettent pas en cause la qualité architecturale de ladite habitation ;
- Les changements de destination contribuant à la création d'une habitation nouvelle, d'hébergement touristique (gîte, chambre d'hôtes), sous réserve de correspondre à un bâtiment désigné au Règlement-Documents graphiques, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il ne conduit pas à une extension ou une surélévation dudit bâtiment ;
- La restauration d'éléments de petit patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (loge de vigne, moulin...), sous réserve qu'elle respecte les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'elle participe d'une mise en valeur du petit patrimoine local ;
- Les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve d'être démontables (pas d'éléments inamovibles) et de ne pas excéder une emprise au sol de 50 m².

Articles 4 :

En milieu rural, il arrive que des puits privés soient utilisés à des fins domestiques. Le règlement précise alors les conditions de leur utilisation, afin d'éviter tout risque sanitaire.

Articles 6, 7 et 8 :

Afin d'assurer les bonnes conditions de circulations aux engins agricoles et forestiers qui peuvent avoir une largeur importante, les constructions et installations devront respecter un recul minimum de 100 m par rapport à l'axe de l'A87 et de 75 m par rapport à l'axe de la RD 160. Ces reculs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Les réseaux d'intérêt public,
- L'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes,
- Les constructions et installations à usage agricole.

Pour les autres voies, toujours pour des raisons de sécurité routière, un retrait minimal de 5 m est demandé sauf pour l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes situées dans cette marge.

Pour l'article 7, afin de préserver les paysages, l'implantation ne peut être édifée en limite séparative que lorsque la hauteur des constructions sur cette limite n'excède pas 4 m à l'égout du toit ou au droit des bâtiments voisins et des murs en bon état implantés sur cette limite, à la condition que les constructions soient de hauteur sensiblement équivalente. Toute

construction non implantée sur la limite séparative soit réserver par rapport à cette limite une marge d'isolement d'au moins 4 m afin d'éviter toute propagation d'incendie.

L'article 8 précise que les constructions doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge suffisante d'isolement satisfaisant les exigences de sécurité en cas d'incendie, par exemple.

Article 9 :

Non réglementé en dehors des règles de l'article N.2

Article 10 :

Au sein de la zone **NCa**, la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions et installations existantes afin de ne pas entraîner d'impact paysager plus important.

Au sein de la zone **Ns**, la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 4,50 m au faitage, suffisante pour la construction d'abris de jardin s'intégrant dans le paysage.

La hauteur maximale des constructions est portée à 12 m au faitage, ceci pour des raisons d'intégration paysagère des constructions, y compris dans la zone **Ne**.

Une exception est permise pour les constructions et installations techniques ou d'intérêt public indispensable à la zone.

Article 11 :

Afin de garantir une insertion la plus discrète possible des constructions dans l'environnement préservé de la zone N, l'aspect des constructions et des clôtures sera compatible avec le caractère général de la zone. De plus, la construction des bâtiments devra tenir compte de l'harmonie des volumes, des formes et couleurs en accord avec les constructions voisines existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture) et du nuancier de Maine-et-Loire. Des règles permettant également l'intégration des panneaux solaires. La règle sur les clôtures est rédigée afin de permettre le passage de la faune terrestre.

Article 13 :

Le règlement rappelle les règles de protection des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou des espaces boisés classés.

PARTIE 2

MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE

TABLEAU DES SURFACES

LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

LES AUTRES PRESCRIPTIONS

 **Emplacement réservé**

Afin de permettre la mise en œuvre du projet communal, la Collectivité a défini des emplacements réservés, à son bénéfice pour lesquels les dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'urbanisme s'appliquent :

- Aménagement d'une voie de desserte d'une largeur de 6 m au sud de la zone 2AUh,

PARTIE 2

MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE

TABLEAU DES SURFACES

LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

LES AUTRES PRESCRIPTIONS

LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS OU AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23

L'intérêt écologique des formations végétales, ainsi que leur rôle dans l'animation et la perception des paysages, incitent à les protéger au moyen de l'outil réglementaire des Espaces Boisés Classés (EBC), qui entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement, ou des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme qui permettent une protection plus souple.

L'ensemble des Espaces boisés classés au sein du document du PLU en révision ont été maintenus. Ces espaces boisés classés représentent une surface totale d'environ 11,4 ha.

Espace boisé classé (EBC)

En plus de ces éléments, les boisements repérés comme réservoirs de biodiversité au sein de l'étude de la Trame verte et bleue dans le cadre du PLU ont été protégés au titre du L.151-23. Les autres boisements déjà classés en zone naturelle et ne présagent pas d'une menace de disparition, n'ont pas fait l'objet de mesures spécifiques de protection, afin de ne pas entraver la valorisation économique de ces espaces, de même que les boisements faisant l'objet d'un plan de gestion durable. C'est ainsi 22 entités qui sont protégées pour leur intérêt écologique, représentant près de 137,1 ha.

Eléments paysagers (bois, bocage, ripisylve) à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

L'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme précise que « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Du fait de la menace de disparition portant sur les éléments plus ponctuels : linéaires de haies, et dans un souci de cohérence avec le parti d'aménagement retenu en matière de préservation de la trame verte et bleue, l'ensemble des linéaires de haies remarquables a été identifié au « Règlement - Documents graphiques » pour en assurer la protection. Ces haies ont été repérées par le comité de pilotage sur la base de photos aériennes puis de vérification sur le terrain. Y sont également repérées les haies ayant fait l'objet d'une protection par arrêté préfectoral. Au total, 34,6 km de haies sont ainsi protégés.

Haies à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Ainsi, toute intervention sur ces éléments de paysage à protéger identifiés au « Règlement - Documents graphiques » doit tout d'abord faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-4 du Code de l'urbanisme, et peut faire l'objet de mesures compensatoires (exemple : replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité arborée du secteur) comme précisé à l'article 13 du règlement des zones concernées.

Zone humide à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

L'inventaire des zones humides a également permis de mettre en évidence l'existence de zones humides. Si l'intégralité de cet inventaire ne figure pas au Règlement-Document graphique, il est annexé au présent dossier de PLU. Par ailleurs, les zones humides susceptibles d'être impactées par l'urbanisation ont été identifiées et protégées au titre de l'article L.151-23. Les travaux entraînant une amélioration de leur fonctionnalité ou leur mise en valeur écologique et pédagogiques y sont autorisés.

LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19

Le parti d'aménagement affiche la volonté de préserver et valoriser les éléments patrimoniaux et identitaires de la commune. Si la mise en valeur de certains édifices passe par des actions extérieures au PLU, la protection du patrimoine remarquable non protégé est passée par une identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Cette protection, notamment du bâti agricole remarquable ou du petit patrimoine est justifiée par l'intérêt patrimonial et culturel de tels édifices, témoins de pratiques ancestrales, et par sa vulnérabilité ; ce patrimoine étant parfois ignoré ou inconsideré par les propriétaires. Cette protection consiste également à s'assurer que la restauration, la réhabilitation ou l'extension de tous ces édifices s'effectue dans le respect des matériaux d'origine.



Élément de patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les éléments identifiés par cet outil sont :

- 20 éléments de patrimoine bâti (présentés précédemment) ont été protégés au vu de leur typologie, volumétrie et/ou éléments de modénatures présentant un intérêt architectural prononcé, que ce soit pour la préservation de l'histoire communale ou pour son aspect exceptionnel.
- 9 éléments du petit patrimoine (présentés précédemment) ont été protégés au titre de cet article afin d'en assurer le maintien et de favoriser leur mise en valeur.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Sur le site identifié comme zone à urbaniser, des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées : pièce n°3 du PLU (emprise correspondant à la zone 2AUh des Ganaudières).

82

LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE



Bâtiment pouvant changer de destination (sous conditions)

Le changement de destination à vocation d'habitat, d'hébergement et d'activité est ouvert sous conditions, pour le bâtiment ayant fait l'objet d'une identification au Règlement – Document graphique.

Son identification a été réalisée sur la base des critères et de la méthode présentée dans le chapitre « La prise en compte du potentiel de construction lié au changement de destination » dans la partie présentant le Parti d'Aménagement retenu. Sur le plan Règlement-graphique, il a été identifié par un fond rose (les aplats jaunes correspondent au bâti protégé au titre du L.151-19).

Des membres de la commission PLU se sont donc rendus sur le terrain pour repérer et photographier au sein de la zone agricole et naturelle tous les bâtiments qui pouvaient être susceptibles de changer de destination avec le bureau d'études. Le bureau d'études a ensuite vérifié l'emprise au sol des bâtiments et la distance par rapport aux bâtiments agricoles et aux voies à grande circulation. A noter qu'aucun bâtiment n'a été identifié au sein des secteurs viticoles protégés.

Les 17 bâtiments identifiés ont été présentés précédemment.

LES ANCIENS SITES DE STOCKAGE DE DÉCHETS INERTES



Secteur de remblais inertes

Pour indication, les zones de remblais inertes ont été reportées au Règlement-Document Graphique.

LES MARGES DE REcul DE LONG DES AXES ROUTIERS AU TITRE DE L'ARTICLE L.111-6 À L.111-10 DU CODE DE L'URBANISME



Marge de recul le long des grands axes routiers en dehors des espaces urbanisés au titre des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme

En dehors des zones espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'A87, et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de la RD 160.

Cette interdiction ne s'applique cependant pas, quand elles sont autorisées dans la zone, le secteur ou le sous-secteur concerné :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes autorisées dans la zone, le secteur ou le sous-secteur concerné.

L'EMPRISE RÉGLEMENTAIRE DU PPRi VAL DE LOUET ET CONFLUENCE DE LA MAINE ET DE LA LOIRE



PPR Inondation du Val de Louet et confluence de la Maine et de la Loire

Au sein de ces secteurs, la règle la plus contraignante, entre celle du PLU et celle du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val de Louet et confluence de la Maine et de la Loire (Cf. règlement du PPRi annexé au présent PLU).

83

SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT LIÉS AUX INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRES (AP N°2016-099)



Localisation des secteurs affectés par le bruit (d'après classement sonore des infrastructures terrestres)

Au sein de ces secteurs, les constructions sont tenues de respecter des règles d'isolation phonique, fixée par l'arrêt préfectoral n°2016-099 du 09 décembre 2016, portant révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestres et ferroviaires dans le département de Maine-et-Loire (Cf. annexe 05.6)

PARTIE 3

LA JUSTIFICATION DES ÉLÉMENTS RÉVISÉS

LES ÉLÉMENTS RÉVISÉS

COMPARAISON DES SURFACES

Nota : Les numéros de parcelles indiqués sont ceux du cadastre numérisé de 2014. La configuration du parcellaire et les numéros des parcelles peuvent donc différer de ceux du cadastre d'origine du PLU en vigueur. Les éléments révisés par rapport au PLU sont les suivants :

LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONES URBAINES

UNE BAISSÉ GLOBALE DES ZONES URBAINES, DU FAIT DE LA NON RECONNAISSANCE DU HAMEAU DES ROCHES

Dans l'ancien PLU, **82,19 ha étaient intégrés à la zone U**, dans le projet révision de PLU, ce sont **79,01 ha** qui sont considérés en zone urbaine. Ce résultat est la résultante :

- de l'aménagement du secteur situé en zones AUh dans l'ancien PLU (quartier du Coteau de la Grange) et donc reconnu en zone urbaine aujourd'hui (augmentation de la zone urbaine de 2,22 ha) ;
- de la non reconnaissance du hameau des Roches comme zone urbaine (réduction de la zone urbaine de 5,27 ha) ;
- de la reconnaissance du site de la casse automobile en zone agricole sous la forme d'un STECAL et non dans une zone urbaine Uyc (réduction de la zone urbaine d'environ 0,75ha)
- le reliquat s'explique alors par la redéfinition ponctuelle de l'emprise de la zone urbaine qui sera détaillée ci-après (augmentation globale d'environ 2 hectares).

UNE ADAPTATION DES ZONES URBAINES AUX FRANGES DE L'ENVELOPPE DU BOURG

À hauteur du bourg, les zones Ua, Ub et UY de l'ancien PLU sont majoritairement reconduites en zones UA, UB et UY dans le PLU d'aujourd'hui, avec quelques adaptations. De plus, la zone AU aménagée depuis l'ancien PLU, a été intégrée à la zone UB et un secteur UE a été créé pour reconnaître la présence du pôle d'équipements bâtis.

Des ajustements sont toutefois effectués pour prendre en compte l'existant, s'adapter à l'aménagement réel des secteurs, ainsi que pour prendre en compte des aménagements de fonds de jardins qui font désormais partie intégrante du tissu urbain.

La redéfinition de l'enveloppe urbaine a amené les aménagements suivants :

- **La non reconnaissance du hameau des Roches en tant que zone urbaine**, préalablement intégrée à la zone Uba, a été basculée en zone N.
- **La limite entre la zone UA et UB a été revue à l'est de la rue de l'Alambic**, préalablement intégrée à la zone UA, a été basculée en zone UB.
- **Sur la rue de la Forêt** : les parcelles situées en zone Uba ont été intégrées à la zone UB, incluant la dernière maison située au carrefour entre la rue de la Forêt et la rue des Prés (réduisant la zone Nm). Cependant, afin d'éviter la construction d'habitations en troisième rideau (des découpages en drapeau ont été réalisés sur ces parcelles dans les 10 dernières années), la limite de la zone a été dessinée près des habitations sans inclure la totalité des jardins et en limite de parcelle pour la parcelle n°1001.
- **Sur la rue du 30 août** : la limite de la zone UB a été déplacée vers le sud (réduisant la zone Nm) pour englober la dernière habitation située en continuité du tissu urbain. Ce déplacement permettra la construction d'une habitation supplémentaire par densification (potentiel inclus dans le calcul des possibilités de densification), sans entraîner de consommation foncière et sans demander d'extension de réseau.
- **Sur la rue de la Bigottière**, la limite de la zone UB a été légèrement reculée sur les parcelles 63 et 65, en continuité avec la parcelle 61 adjacente (réduisant la zone Nm), permettant la construction d'une habitation supplémentaire en fond de jardin, sans augmenter la consommation foncière et sans nécessiter de réseaux supplémentaires. (Ce potentiel a été intégré aux calculs des constructions possibles en densification). La partie bâtie de la parcelle 61 a été intégrée à la zone UB car raccordée par le réseau d'assainissement.

- **Sur le secteur des Ganaudières** un secteur Ue était identifié au sein du précédent PLU sur une surface d'environ 0,82 hectare, constituant une réserve foncière pour la création d'équipement public. Ce secteur a été intégralement réintégré au sein de la nouvelle zone 2AUh.

Au total, ce sont 5,27 ha de zone urbaine qui ont été restitués à la zone naturelle et 1,82 ha qui étaient en zone naturelle qui ont été intégrées à la zone urbaine soit 3,45 ha de restitution de zone naturelle.

LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONES À URBANISER

En dehors de la zone AU reconnue en zone urbaine, les principales évolutions concernent la redéfinition des besoins communaux en matière de développement. Définis dans le projet d'aménagement et de développement durable, les besoins communaux en termes d'accueil de logements en extension urbaine correspondent au besoin de 120 à 130 nouveaux logements. Les possibilités de densification des UA/UB, permettent de penser qu'environ 6 logements seront réalisés au cœur des espaces urbanisés. (Pour rappel le changement de destination de 13 logements et la division de 5 logements, soit la création de 17 logements ont été défalqués des besoins induits par le desserrement des ménages dans le calcul du point mort).

Ainsi, la réalisation d'environ 110 à 120 logements se devait d'être encadrée par des opérations d'aménagement. A raison d'une densité minimale préconisée par le SCoT de 15 logements/ha, **les besoins en zone à urbaniser représentent 7,3 à 8 ha**. Dans ce cadre, un site de développement a dû être identifié, le PLU actuel n'ayant plus aucune disponibilité en zone AUh. La zone retenue en zone 2AUh (dans l'attente de la réalisation du schéma directeur d'assainissement des eaux usées) inclue une zone humide qui sera à valoriser dans le cadre de l'aménagement du secteur, mais qui ne pourra pas être urbanisée. Dès lors, la surface de la zone 2AUh est plus importante (9 ha environ).

Ce secteur d'environ 9 ha permettra, à l'issue des premiers travaux permettant l'amélioration du fonctionnement des réseaux d'eaux usées, l'accueil de 110 à 120 logements et la construction d'équipements publics compatibles avec la proximité d'habitations sur une réserve d'environ 5000 m², il assure donc totalité des besoins en logements et en équipements en opération d'aménagement.

86

LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LA ZONE D'ACTIVITÉ

Aucune évolution des espaces dédiés à l'installation d'activité n'a été réalisée par rapport au PLU précédent, en dehors de l'identification d'un STECAL pour laisser une possibilité limitée d'évolution des activités déjà installées (Cf. détail des modifications apportées dans les zones agricoles et naturelles).

LES ÉVOLUTIONS CONCERNANT LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

UNE ADAPTATION DU ZONAGE DES HAMEAUX

Au sein de l'espace rural, les zones Nm du PLU précédent, autorisant des extensions d'habitation, des constructions d'annexes et des changements de destination plus importants, ont complètement disparus dans le projet de PLU : ceux-ci ont été réintégré dans la zone agricole ou dans la zone naturelle.

UNE ADAPTATION DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- **Les secteurs Ns du précédent PLU identifiaient les secteurs à sensibilité paysagère ou naturelle particulières.** Ce type de secteur a été largement revu dans le PLU actuel pour n'identifier que les jardins existants en contrebas de la rue. Le reste des zones Ns a été restitué soit en zone naturelle, soit en zone agricole, en étant associé sur les sites les plus intéressants d'une protection au titre de l'article L151-23 (identification des secteurs bocagers, des zones humides associées à des vallons et des ripisylves, des parcs ou des linéaires de

haies). Ces changements ont largement gonflé les surfaces des zones agricoles au détriment des zones naturelles, reconnaissant ainsi les terres cultivées, les terres en vignes et en appellation d'origine contrôlée ou les lieux-dits intégrés dans des espaces valorisés par l'agriculture.

- **La limite de la zone Ne a été revue** : en retirant la partie zone humide longeant les ateliers municipaux et la salle du Coteau : qui a été classée en zone N.
- **Le secteur identifiant un ancien site de stockage de matériaux inertes identifié en Nmd a été reclassé en zone N.** Y est associé un figuré informatif au Règlement-Document Graphique pour garder la mémoire de l'usage du site.
- **Les différences de surfaces de la zone NCa** ne sont dûes qu'à des différences de report (limite de la zone par rapport aux voies).
- **L'ajout d'un secteur Av** : pour identifier des espaces nécessitant d'être plus restrictif que ce que permet le règlement de la zone A générique pour les secteurs de terroir viticole les plus prestigieux (AOC Coteaux de l'Aubance et Anjou Villages Brissac), en dehors d'un périmètre de 100 mètres autour des bâtiments d'activités agricoles existants. Ne sont pas classés en zone Av bien qu'en AOC : l'emprise de l'autoroute, et un secteur protégé et identifié au sein de la trame verte et bleue. Ces secteurs représentent une surface totale de près de 401,6 ha.
- **L'ajout des STECAL Ay** : correspond en partie au secteur anciennement identifiée en Uyc de la casse automobile. Le deuxième secteur n'était pas reconnu dans le PLU précédent (surface d'environ 0,65 ha pour l'entreprise de travaux agricoles).
- **L'ajout du STECAL Ax** : correspond à une surface d'environ 0,45 ha pour la création d'un merlon planté qui était identifié en zone A dans le précédent PLU.
- **L'ajout du secteur Ac** : correspond à une surface d'environ 1,25 ha pour l'aménagement d'un nouveau cimetière.
- **Les abords du Domaine de la Noue** ont été classés en zone N, au détriment de la zone A.

Au total, la différence entre les zones agricoles et naturelles du projet de PLU et du PLU en vigueur équivaut à une réduction de 3,29 hectares : qui correspondent à une consommation foncière très limitée au regard des objectifs de la collectivité.

PARTIE 3

LA JUSTIFICATION DES ÉLÉMENTS RÉVISÉS

LES ÉLÉMENTS RÉVISÉS

COMPARAISON DES SURFACES

P.L.U. en vigueur		P.L.U.		Différentiel P.L.U./P.L.U.
Nom de zone	Surface en ha	Nom de zone	Surface en ha	Surface en ha
Zones urbaines	82,19	Zones urbaines	79,01	- 3,18
Ua	6,33	UA	6,26	
Ub	47,64	UB	43,28	
<i>dont Uba</i>	<i>6,79</i>			
Ue	0,82	UE	2,64	
		<i>Dont UEh</i>	<i>0,05</i>	
Uy	27,40	UY	26,83	
<i>Dont Uyc</i>	<i>0,75</i>			
Zones à urbaniser	2,21	Zones à urbaniser	9,03	+6,82
AUh	2,21	2AUh	9,03	
Zones agricoles	1549,71	Zones agricoles	1928,414	+378,70
A		A	1928,41	
		<i>dont Av</i>	<i>401,57</i>	
		<i>dont Ax</i>	<i>0,45</i>	
		<i>dont Ay</i>	<i>1,40</i>	
		<i>dont Ac</i>	<i>1,25</i>	
Zones naturelles	966,80	Zones naturelles	584,81	- 381,99
N	966,80	N	584,81	
<i>dont Nca</i>	<i>38,40</i>	<i>dont NCa</i>	<i>38,96</i>	
<i>dont Ne</i>	<i>8,13</i>	<i>dont Ne</i>	<i>4,28</i>	
<i>dont Ns</i>	<i>74,07</i>	<i>dont Ns</i>	<i>0,85</i>	
<i>dont Ni</i>	<i>261,18</i>			
<i>dont Nm</i>	<i>577,58</i>			
<i>dont Nmd</i>	<i>7,44</i>			
TOTAL (superficie communale)	2600,09		2600,86	Environ égale <i>(différences dues aux reports SIG)</i>

PARTIE 4 :

COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC L'OBJECTIF DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE, LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET LES DOCUMENTS OU LA RÉGLEMENTATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF,
LA GESTION DES EAUX PLUVIALES, L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET LA DÉFENSE INCENDIE

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS ET LÉGISLATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE

LE RAPPEL DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT FIXÉS

- **Rythme de construction** à vocation de logements : de 12 à 13 constructions par an, soit de l'ordre de 120 à 130 logements sur la durée du PLU.
- **Densités minimales des constructions sur les sites à Orientations d'aménagement et de Programmation** : 15 logements/ha.

BILAN DES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT À L'ISSUE DE L'ÉLABORATION DU PLU

- **Potentiel urbanisable en dents creuses** dans le bourg et en densification du tissu urbain existant : 9 logements (3 possibilités de construction immédiate et 6 possibilités de densification de fonds de jardin). Le scénario de développement intègre la construction de l'ensemble des dents creuses (3 logements) et de 50 % des potentiels de densification (3 logements), soit un potentiel 6 logements.
- **Potentiel de logements à moyen terme, après modification du PLU, sous forme organisée au sein de l'enveloppe urbaine** : 110 à 120 logements répartis sur le site des Ganaudières, situé au sud du Chemin des Ganaudières.
- **Potentiel de logements issus du changement de destination** 17 logements identifiés. En tenant compte du rythme de changement de destination de bâtiments des dix dernières années, le scénario de création de 13 logements par changement de destination a été retenu. Ce nombre a été intégré au calcul du point-mort pour les 10 années à venir, avant de déduire les besoins en constructions neuves.

En matière d'accueil de population nouvelle le PLU de Mozé-sur-Louet est en cohérence avec les principes de moindre consommation foncière puisqu'il permet l'accueil d'une partie du programme de logements sous forme de comblement de dents creuses et d'opérations de densification des espaces encore disponibles au sein des enveloppes déjà urbanisées du bourg, bien que les possibilités soient très limitées du fait d'une forte pression foncière.

La commune a par ailleurs retiré les potentiels de constructions neuves du hameau des Roches : sous forme diffuse.

La taille moyenne des parcelles pour les nouvelles constructions ne dépassera pas 550 m² et même 500 m² sur l'opération d'aménagement des Ganaudières, alors qu'elle a été de 810 m² par construction neuve entre 2002 et 2015.

Enfin, l'emprise des zones dédiées à l'accueil d'activité des zones du Bocage et du Landreau n'évoluera pas entre les deux PLU.

Pour conclure, la réduction des espaces agricoles et naturels sera de 3,09 hectares pour répondre à l'ensemble des besoins en développement de la commune de Mozé-sur-Louet : réserve pour équipements publics, construction de 120 à 130 logements et accueil d'activités.

PARTIE 4

COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC L'OBJECTIF DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE, LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET LES DOCUMENTS OU LA RÉGLEMENTATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE

**LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF,
LA GESTION DES EAUX PLUVIALES, L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET LA DÉFENSE INCENDIE**

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS ET LÉGISLATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE

LA CAPACITÉ DES STATIONS D'ÉPURATION ET LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

LES EAUX PLUVIALES

La collecte des eaux pluviales de la commune de Mozé-sur-Louet est assurée par un réseau séparatif de canalisations dans le bourg et par un réseau de fossé sur le reste du territoire communal. Les études montrent que la commune ne fait état d'aucun dysfonctionnement majeur du réseau d'eaux pluviales.

Le règlement de la totalité des zones préconise en priorité une gestion des eaux à la parcelle et encourage à la réutilisation des eaux pluviales pour les usages autorisés par la loi afin de soulager au maximum les installations existantes.

Le développement du site des Ganaudières devra intégrer, en application de l'article R214-53 du Code de l'Environnement (Loi sur l'Eau codifiée), des bassins de rétention ou d'autres dispositifs de régulation des eaux pluviales. Les débits rejetés seront calculés au regard de la capacité du réseau ou milieu récepteur et n'engendreront pas de dysfonctionnement.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

L'assainissement collectif des eaux usées est assuré par la commune qui en assure la collecte, le transport, la dépollution, le contrôle de raccordement et l'élimination des boues. L'assainissement des eaux usées est assuré par cinq stations d'épuration, dont trois à filtres à sables (situées au lieu-dit les Roches, le Gran Vau et l'Oisellerie), une à lagunage naturel (située dans la zone d'activités du Landreau) et une à lagunage aéré (situé au lieu-dit Villeneuve-Pas Chauveau).

Sur les hameaux : aucune construction d'habitation neuve n'est possible : seule la création de nouvelles habitations par changement de destination pourra apporter des flux supplémentaires. Celles-ci pourront soit être reliée à l'assainissement collectif, soit être traitées via des systèmes d'assainissement autonome.

Le plus gros développement est prévu sur le bourg et en extension (site des Ganaudières) : l'ensemble des habitations sera raccordé à la STEP Le Pas Chauveau. Cette station présente une capacité nominale de 1500 Equivalent-Habitant (EH) avec une capacité de traitement de 300 m³/j. La capacité résiduelle organique théorique de la station est estimée à 560 EH, ce qui est largement suffisant pour répondre aux besoins liés au projet de développement de la commune (accueil projeté d'environ 215 habitants supplémentaires). Toutefois, les performances du système d'assainissement ne sont pas satisfaisantes aujourd'hui, du fait notamment, d'apports d'eaux parasites qui perturbent le fonctionnement du couple réseau/station. La collectivité a engagé des études pour la mise en œuvre d'un schéma directeur d'assainissement des eaux usées, non terminées à ce jour. Le développement urbain envisagé pour la partie habitat, qui induira des charges hydrauliques supplémentaires estimées par temps sec à 32 m³/jour, ce qui correspond à environ 10% de la charge hydraulique nominale de la station, nécessitera au préalable la mise en œuvre de travaux pour améliorer le fonctionnement des réseaux. Cette zone est donc fermée à l'urbanisation, dans l'attente de l'aboutissement de ces études et l'établissement d'un calendrier des travaux prioritaires.

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Du fait de la présence de hameaux, bon nombre d'habitations sont dotées de dispositifs d'assainissement autonome dépendant du service public d'assainissement non collectif (SPANC) géré par la commune. Selon le dernier bilan datant de 2018, sur 187 installations contrôlées, seules 31,6% des installations étaient conformes.

Face à ces difficultés, la collectivité souhaite limiter le nombre de constructions non raccordées au réseau d'assainissement collectif. Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe dans la zone, le règlement du PLU impose le raccordement à ce réseau. Lorsque la parcelle est en assainissement non collectif, le règlement du PLU précise que toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

La gestion et la distribution de l'eau est assurée par le SIAEP du Layon qui regroupe les communes de Mozé-sur-Louet, Beaulieu-sur-layon, Denée, Rabay-sur-Layon, Rochefort-sur-Loire, Saint-Aubin-de-Luigné et Saint-Lambert-du-Lattay.

L'alimentation en eau potable de la commune provient des captages situés dans le secteur de la Chapelle à Rochefort-sur-Loire, dans la nappe alluviale de la Loire, mélangée à l'eau du réseau d'adduction d'Angers-Loire-Métropole afin d'assurer la sécurisation de l'alimentation via un réservoir implanté sur la commune de Mozé-sur-Louet. Au total, ces captages ont produits durant l'année 2014, 553 180 m³, soit 120 L par habitant par jour, ce qui est une moyenne communément observée. Le rendement du réseau de distribution a été moindre qu'en 2013 avec un taux de 83,6% en 2016. Le bilan fourni par l'Agence Régionale de la Santé indique que l'eau du syndicat répond aux normes de potabilité en vigueur, hormis concernant les pesticides (non conformes aux limites qualité pendant 7 jours en 2014).

L'augmentation de la population (+215 habitants) et l'aménagement de nouveaux équipements prévus par le PLU va entraîner une augmentation des consommations en eau potable d'environ 9800 m³/an, soit 27 m³ à l'horizon 2029, ce qui représente une augmentation de moins de 2% de la production. La ressource exploitée est en théorie à même de répondre à cette augmentation.

LA DÉFENSE INCENDIE

La défense incendie est assurée sur la commune de Mozé-sur-Louet par 27 poteaux-incendie. D'après le dernier rapport de la SAUR, seulement 5 poteaux-incendie ne sont pas aux normes pour des raisons de débits insuffisants liés aux caractéristiques hydrauliques du réseau et/ou de diamètre insuffisant. Le développement à prévoir sur le site des Ganaudières devra intégrer des moyens de défense incendie conforme aux recommandations du SDIS.

PARTIE 4

COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC L'OBJECTIF DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE, LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET LES DOCUMENTS OU LA RÉGLEMENTATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF,
LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS ET LÉGISLATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX LOIRE-BRETAGNE

Le SDAGE pose 14 orientations fondamentales et dispositions dont toutes ne peuvent être traduites directement dans le PLU, ce document d'urbanisme ayant ses limites réglementaires. Mais dans tous les cas, le projet de développement des élus s'efforce de ne pas entraver la mise en œuvre du SDAGE :

1- Repenser les aménagements de cours d'eau : les dispositions réglementaires du règlement du PLU n'entrave pas l'entretien régulier des cours d'eau, les opérations de restauration et d'entretien régulier étant essentielles au maintien de la qualité physique et fonctionnelle des rivières.

2- Réduire la pollution par les nitrates : le PLU ne peut certes intervenir sur la nature des activités agricoles qui valorisent le territoire, mais le règlement n'entrave tout du moins pas les obligations d'implanter des cultures intermédiaires pièges à nitrates, ni d'implanter des dispositifs végétalisés pérennes (haies, bandes enherbées, ripisylves) et préserve un linéaire de haies important.

3- Réduire la pollution organique et bactériologique : en concentrant son développement à hauteur du bourg, raccordé presque entièrement au réseau collectif d'assainissement (notamment le secteur à urbaniser des Ganaudières), l'eutrophisation des cours d'eau semble en mesure d'être évitée.

4- Maîtriser la pollution par les pesticides : cet enjeu passe majoritairement par des actions hors PLU en direction des agriculteurs et de leurs pratiques agricoles, mais aussi des particuliers et des collectivités qui usent de ces produits nocifs à l'environnement. Mais en ce qui concerne le PLU, le règlement ne s'oppose pas à la mise en place de haies, à la végétalisation des fossés...

5- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses : la commune n'est à priori pas concernée par des activités rejetant des matières dangereuses.

6- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau : les mesures prises pour limiter les incidences du PLU sur la ressource en eau contribue également à préserver la santé humaine.

7- Maîtriser les prélèvements d'eau : cet enjeu passe majoritairement par des actions hors PLU en direction des agriculteurs et de leurs pratiques agricoles, mais aussi des particuliers et des collectivités. La gestion et la distribution de l'eau sur la commune de Mozé-sur-Louet est assurée par le SIAEP du Layon regroupant sept communes adhérentes. L'alimentation en eau potable est assurée via l'eau du forage du secteur de la Chapelle à Rochefort-sur-Loire, dans la nappe alluviale de la Loire, mélangée à celle en provenance du réseau d'adduction d'Angers Loire Métropole. Le syndicat dispose d'une ressource suffisante pour répondre à ses besoins actuels et aux besoins à l'échéance du PLU.

8- Préserver les zones humides : le PLU répond favorablement au point 8A-1 du SDAGE qui concerne spécifiquement les documents d'urbanisme puisqu'un inventaire communal des zones humides a été réalisé, selon la méthode préconisée par le SAGE Layon-Aubance, dans le cadre de l'élaboration du PLU. Comme indiqué au point 8E-1, une attention particulière a été portée aux inventaires des zones humides dans les secteurs à enjeux des PLU (notamment les zones U, et AU). Le plan et le rapport zones humides sont annexés au PLU.

9- Préserver la biodiversité aquatique : Les actions à mener en faveur de la continuité écologique des cours d'eau ne sont pas du ressort du PLU (levée des obstacles au libre-écoulement des eaux et des sédiments, à la dynamique fluviale, à la libre-circulation des espèces aquatiques et au passage et à la sécurité des embarcations légères).

10- Préserver le littoral : la commune n'est pas concernée par cet enjeu.

11- Préserver les têtes de bassin versant : la commune n'est pas concernée par cette localisation et le SDAGE précise que des mesures spécifiques seront édictées par un SAGE.

12- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques : les actions prodiguées par le SDAGE ne sont pas du ressort du PLU.

13- Mettre en place des outils réglementaires et financiers : les actions prodiguées par le SDAGE ne sont pas du ressort du PLU.

14- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges : les actions prodiguées par le SDAGE ne sont pas du ressort du PLU.

Le PLU de Mozé-sur-Louet s'avère donc compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne.

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DE L'AUBANCE

Les objectifs fondamentaux du SAGE :

- Amélioration de la morphologie de l'ensemble des cours d'eau.
- Diversification des habitats
- Amélioration de la connaissance et de la valorisation des zones humides.
- Maintien voire reconquête de l'extension des zones humides et de leurs fonctionnalités
- Amélioration des caractéristiques paysagères. Valorisation du patrimoine et développement des activités de loisir
- Amélioration significative de la qualité des cours d'eau
- Amélioration significative des débits et respect de l'objectif fixé par le SDAGE
- Amélioration du fonctionnement des cours d'eau en période de crue
- Développement des ressources locales incluant des dispositifs de protection énergiques
- Réduction des teneurs en pesticides dans les eaux superficielles
- Les objectifs de qualité et de quantité
- Les objectifs d'inventaire et de protection des zones humides dans le cadre des documents d'urbanisme.

Conformément aux recommandations du SAGE la commune, dans le cadre de l'actualisation de son document d'urbanisme, a apporté sa participation au travail d'inventaire des zones humides selon la méthode définie par la cellule d'animation du SAGE.

Les fonds de vallée ou vallons bénéficient d'une protection stricte (zone N).

Des dispositions réglementaires en complément de l'application de la loi sur l'eau codifiée figurent dans le règlement en terme de traitement des eaux résiduaires avant rejet dans les réseaux ou les milieux récepteurs. La commune va s'engager à la réduction des eaux parasites dans les réseaux d'assainissement de la station principale et va engager des travaux pour améliorer le fonctionnement de la station d'épuration des Roches.

Au vu de ces éléments, le PLU de Mozé sur Louet est compatible avec le SAGE Layon-Aubance.

97

LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PROGRAMME DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT DE MAINE-ET-LOIRE

La commune de Mozé-sur-Louet n'est pas concernée par un Programme Local de l'Habitat (PLH) mais dépend du Programme Départemental de l'Habitat (PDH) du Conseil départemental de Maine-et-Loire, approuvé le 18 décembre 2007.

Au sein de ce document, Mozé-sur-Louet est identifiée dans le secteur 6 « zone intermédiaire à l'Est d'Angers avec des caractéristiques rurales ». Le PDH s'oriente sur l'ensemble de ce secteur vers les enjeux d'organiser et développer l'accession et accroître, diversifier et renouveler le parc social. Pour cela, elle estime le besoin de production de 486 logements par an, dont 97 logements locatifs sociaux (soit 20% du total des logements).

Le SCoT classe Mozé-sur-Louet comme « pôles d'équipements et de services intermédiaires (PESI) », comme les communes de Beaulieu-sur-Layon, Saint-Lambert du Lattay. Il décline les objectifs du PDH à l'échelle des PESI de la Communauté de Communes des Coteaux du Layon en définissant un besoin de construction de 825 logements de 2013 à 2028, soit 55 logements annuels, à répartir sur les trois communes. Sur la base d'un ratio de 28% par rapport à l'objectif de construction neuve sur les pôles, le nombre de constructions neuves sur la commune de Mozé-sur-Louet ne devrait pas dépasser 15,4 logements par an (soit 154 logements pour 10 ans).

La commune ayant émis le souhait de construire entre 120 et 130 logements sur 10 ans, le PLU est compatible avec les attentes du PDH et du SCoT en matière de logement.

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DE LOIRE EN LAYON

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Loire en Layon a été approuvé le 29 juin 2015.

Le DOO présente les orientations du SCoT suivantes :

1. *Affirmer le développement économique du territoire*
 - 1.1. *Développer les fonctions et équipements des pôles principaux*
 - 1.2. *Dynamiser les implantations des activités industrielles et logistiques*
 - 1.3. *Favoriser le développement des activités artisanales et des activités de proximité*
 - 1.4. *Soutenir le développement durable des activités agricoles et viticoles*
 - 1.5. *Poursuivre le développement d'un tourisme de qualité (durable)*
 - 1.6. *Organiser le développement de l'offre commerciale*

Le PLU conforte le niveau d'équipements de la commune :

- Création de la zone UE réservée à l'implantation des équipements publics afin d'adapter le niveau d'équipements aux besoins de la population,
- Recherche d'une mixité dans les tailles et types de logements pour garantir l'accueil de jeunes ménages afin d'assurer le maintien des équipements scolaires,
- Potentialité de création d'équipements supplémentaires via une réserve foncière au cœur du nouveau quartier d'habitation et des autres équipements de la commune.
- Identification d'un STECAL en zone A pour permettre l'aménagement d'un nouveau cimetière.

Le PLU prend en compte la préservation du potentiel d'accueil des sites d'activités existants et des besoins des activités déjà en place :

- Création de la zone UY et des STECAL en zone A afin de maintenir et permettre l'évolution des activités existantes et d'accueillir de nouvelles activités,
- Possibilité d'implantation d'activités compatibles avec la proximité d'habitation en zone U,
- Création d'un secteur en zone A afin d'améliorer les conditions d'exercice d'une activité agricole diversifiée (ferme-auberge à proximité de l'autoroute).

Le PLU prend en compte le maintien et le développement de l'activité agricole :

- Création de la zone A pour la préservation des terres agricoles de l'urbanisation et des conflits d'usage avec la proximité de nouvelles habitations et la possibilité de création de nouvelles exploitations,
- prise en compte des circulations agricoles lors de travaux d'aménagement ou de réfection de voirie,
- préservation des aires d'appellations d'origine contrôlée viticoles les plus prestigieuses par un classement très restrictif en matière de construction : en zone Av et choix de ne pas implanter la zone 2AUh sur des zones comprises dans les aires d'AOC,
- possibilité de diversification de l'activité agricole par changement de destination de bâtiments agricoles.

2. *Garantir le développement du territoire en organisant la croissance et en préservant les équilibres*
 - 2.1. *Affirmer l'armature urbaine du territoire par la définition de pôles d'équipements et de services structurants*
 - 2.2. *Produire de nouveaux logements afin de satisfaire les besoins de la population mais en organisant leur répartition spatiale*
 - 2.3. *Améliorer la mixité*
 - 2.4. *Contenir l'étalement urbain*
 - 2.5. *Développer un maillage cohérent d'équipements et de services*
 - 2.6. *Les infrastructures routières et ferroviaires : intégrer les projets et les nouveaux besoins*
 - 2.7. *Soutenir les modes alternatifs à la voiture individuelle*

Le PLU prend en compte sa croissance démographique raisonnée afin d'assoir son rôle de pôle d'équipements et de services structurants.

La PLU prend en compte la diversification de l'offre en logements et sa répartition spatiale sur la commune :

- Création de 120 à 130 logements dans les 10 ans à venir, dont une trentaine de logements locatifs aidés (plus de 20%) pour plus de mixité sociale,
- Répartition de la construction neuve au sein de l'enveloppe urbaine (6 logements en zone U), en changement de destination ou division de logements (13 logements) et en extension urbaine (110 à 120 logements en zone 2AUh),
- Offre d'un panel de logements varié au sein des opérations d'ensemble (OAP),
- Interdiction des constructions neuves en zone A et N pour limiter l'étalement urbain des hameaux.

Le PLU prend en compte l'amélioration de la mobilité sur la commune :

- L'étude sur la circulation réalisée par le conseil départemental a permis à la collectivité d'opter pour le réaménagement de la rue du 22 juillet. Le PLU permet ces aménagements.
- Réduction des besoins en déplacements motorisés en rapprochant les nouveaux quartiers de logements des équipements, commerces et services présents dans le bourg de la commune et par la création de cheminements dédiés aux modes actifs au sein des nouveaux quartiers (venelles piétonnes, pistes cyclables...),
- Encouragement à utiliser l'aire de covoiturage.

3. Aménager en préservant les ressources naturelles

3.1. Qualifier les espaces boisés

3.2. Œuvrer au maintien de la biodiversité et préserver la TVB

3.3. Economiser l'énergie et valoriser les ressources renouvelables locales

3.4. Poursuivre la réduction des déchets à la source et continuer à mieux les valoriser

3.5. Maîtriser les risques

Le PLU prend en compte la préservation de l'environnement :

- Identification d'EBC sur le Règlement-Documents graphiques,
- Préservation des éléments identitaires paysagers de Mozé-sur-Louet en zones A et N et leur protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Limitation de la consommation foncière dédiée à l'habitat par la création des zones A et N et des règles très restrictives de constructions nouvelles (interdiction de l'étalement des hameaux, identification des bâtiments susceptibles de changer de destination...), recherche des zones creuses en zone agglomérée, choix de la zone 2AUh en dehors des aires de protection agricole (AOC viticole), amélioration de la densité...

Le PLU prend en compte l'amélioration des performances énergétiques :

- Favorisation des formes urbaines moins consommatrices d'énergie par la réalisation d'OAP (application des principes du bioclimatisme, mitoyenneté, volumes...),
- Encouragement et accompagnement pour le recours aux énergies renouvelables (réutilisation des eaux pluviales...),
- Centralisation des nouvelles constructions au plus proche des zones bien desservies par la desserte numérique.

Le PLU prend en compte l'amélioration de la gestion des déchets en facilitant leur collecte (OAP) et est en cohérence avec le Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés et du Plan départemental de gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics du Maine-et-Loire.

Le PLU prend en compte les risques et nuisances :

- Interdiction des constructions à proximité des secteurs à risques (PPR, activités nuisantes telle la carrière...),
- Information de la population des risques connus sur le territoire par le règlement (trame sur le Règlement – Document graphique identifiant l'emprise réglementaire du PPRi Val de Louet Confluence de la Maine et de la Loire et règlement du PPRi annexé au PLU)

- Prise en compte des zones exposées au bruit pour le choix des sites de développement et identification d'un secteur pour permettre l'aménagement d'un merlon anti-bruit.

COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE DES PAYS DE LA LOIRE

Le SRCE des Pays de la Loire adopté le 30 octobre 2015. Le projet de PLU de Mozé sur Louet en respecte les principes par :

- la préservation du réservoir de biodiversité majeur (vallées de l'Aubance et du Louet dépendant du complexe de la vallée de la Loire) par un classement en zone N.
- la préservation d'un corridor territoire dans la partie sud de la commune (vallon du ruisseau de la Planche de Mozé et secteurs bocagers) par un classement en zone N pour les réservoirs de biodiversité

Le PLU n'induit pas d'incidences sur les réservoirs et continuités écologiques identifiés à l'échelle du SRCE et déclinés à l'échelon communal.

Le PLU de Mozé sur Louet est compatible avec le SRCE des Pays de la Loire.

COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE DES PAYS DE LA LOIRE

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin et pour la période 2016-2021.

Ce document fixe les objectifs en matière de gestion des risques d'inondations et les moyens d'y parvenir, et vise à réduire les conséquences humaines et économiques des inondations.

Le PGRI définit six objectifs et quarante-six dispositions :

Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines

Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque

Objectif n°3 : Réduire les dommages* aux personnes et aux biens implantés en zone inondable

Objectif n°4 : Intégrer les ouvrages de protection* contre les inondations* dans une approche globale

Objectif n°5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque* d'inondation

Objectif n°6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale

Les documents graphiques du PLU reportent les enveloppes inondables de l'Aubance et du Louet (PPRi du Val du Louet). Afin de limiter l'exposition des personnes et des biens au risque naturel d'inondation, le règlement graphique s'est attaché à classer en zone naturelle les emprises correspondantes.

Le PLU de Mozé sur Louet est compatible avec le PGRI Loire-Bretagne.

SCHÉMA RÉGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ÉNERGIE (SRCAE) DES PAYS DE LA LOIRE

Le document s'articule autour de 8 thématiques faisant l'objet chacun de plusieurs orientations. En lien avec les documents d'urbanisme, les orientations majeures sont :

Transport et aménagement du territoire :

- Développer les modes alternatifs au routier
- Améliorer l'efficacité énergétique des moyens de transport
- Repenser l'aménagement du territoire dans une transition écologique et énergétique

Le PADD affiche clairement l'intention d'améliorer les conditions de circulation pour tous et continuer à favoriser les changements de pratiques (Axe 2 Objectif 2) à travers la création de nouveaux cheminements piétonniers et cyclables dans les nouveaux quartiers connectés aux liaisons douces existantes (connexions inter-quartiers) elles-mêmes débouchant sur les centralités des bourgs

Bâtiment :

- Réhabiliter le parc existant
- Développer les énergies renouvelables dans ce secteur

Le règlement (article 11) des zones urbaines (UA et UB), à urbaniser (1AU), agricoles (zone A) et naturelles (N) intègre par ailleurs des dispositions ayant des incidences positives sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Il autorise sous conditions, l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable tels que **les panneaux solaires ou photovoltaïques**.

Agriculture :

- Développer les exploitations à faible dépendance énergétique
- Préserver les possibilités de stockage de carbone par les pratiques agricoles

La limitation de la consommation d'espaces agricoles participe à préserver les possibilités de stockage de carbone du fait des pratiques agricoles.

Industrie :

- Inciter à l'engagement d'actions en faveur de la maîtrise de la demande énergétique et de l'efficacité énergétique dans le secteur industriel

Le PADD entend limiter les consommations énergétiques sur le territoire. Aucune traduction réglementaire n'est portée spécifiquement à l'activité industrielle mais aucune disposition ne va à l'encontre d'aménagements, d'installations ou de constructions en faveur d'une diminution de la consommation énergétique.

Énergies renouvelables :

- Favoriser une mobilisation optimale du gisement bois énergie
- Maîtriser la demande en bois-énergie
- Promouvoir la méthanisation auprès des exploitants agricoles
- Soutenir le développement d'une filière régionale et le déploiement d'unités de méthanisation adaptées aux territoires
- Développer de manière volontariste l'éolien terrestre dans les Pays de la Loire dans le respect de l'environnement
- Favoriser le déploiement de la géothermie et l'aérothermie lors de construction neuve et lors de travaux de rénovation
- Faciliter l'émergence d'une filière solaire thermique

Le PADD affiche la promotion de l'amélioration des performances énergétiques pour les futures constructions neuves et encourage et accompagner le recours aux énergies renouvelables.

Aucune disposition réglementaire ne va à l'encontre des énergies renouvelables sous réserve de protection des espaces naturels présentant des enjeux.

Adaptation au changement climatique :

- Favoriser les solutions techniques, les mesures et les aménagements pour protéger à court terme les ressources des effets du changement climatique
- Accompagner les mutations des systèmes et des aménagements actuels pour assurer la résilience climatique du territoire et de ses ressources à long terme

Le PLU de Mozé sur Louet prend en compte ces items.

LA PRISE EN COMPTE DE LA VUE DANS LA RÉVISION DU PLU DE MOZÉ-SUR-LOUET

Le site de la Mission Val de Loire rappelle que le préfet de la région Centre a approuvé par arrêté en date du 15 novembre 2012, **le plan de gestion pour le Val de Loire patrimoine mondial**, faisant suite à son adoption par délibération d'une très grande majorité des collectivités concernées. Depuis 2009, l'UNESCO exige en effet que chaque bien inscrit soit doté d'un plan de gestion. Ses orientations visent à respecter l'engagement pris devant la communauté internationale. Elles ont vocation à se concrétiser dans les politiques menées sur l'ensemble du site et dans tous les projets, y compris les Plans Locaux d'Urbanisme.

Les 9 orientations du plan de gestion à destination de l'Etat et des Collectivités mais également, des maîtres d'ouvrages de grands projets (ponts, itinéraires cyclables, grands bâtiments) et des gestionnaires de sites remarquables :

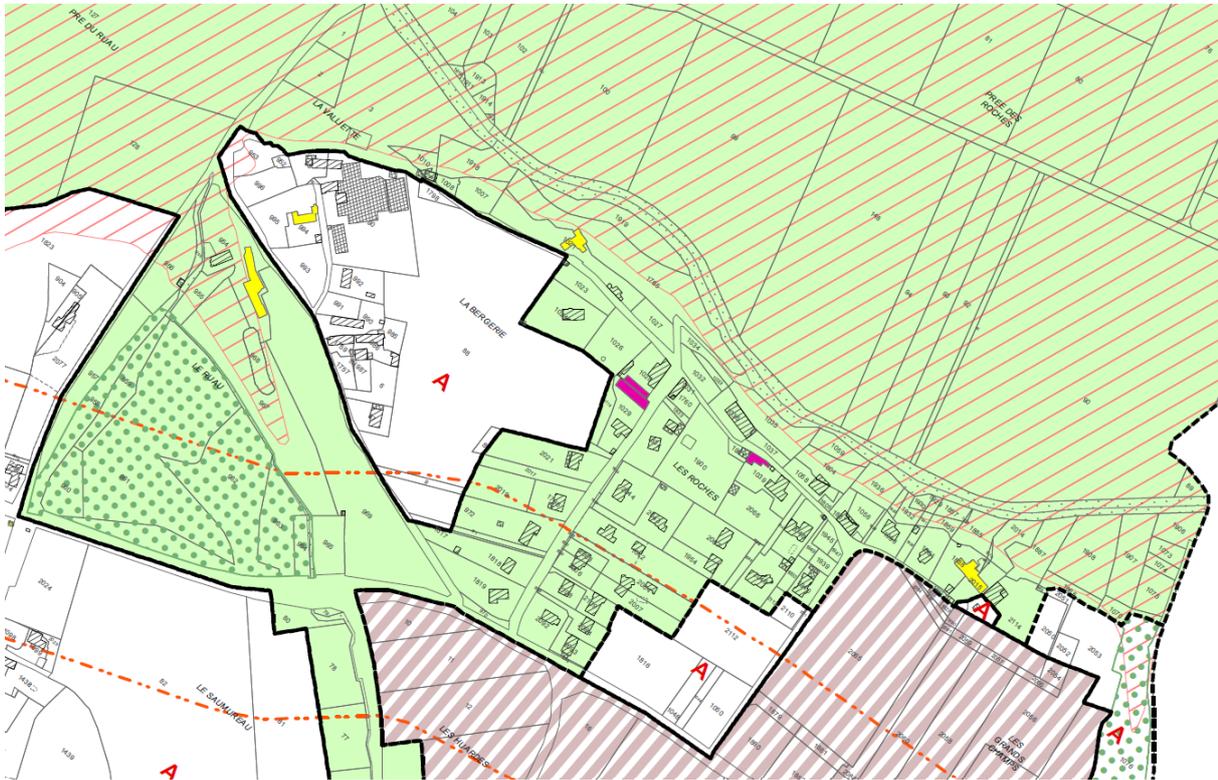
1. Préserver et valoriser le patrimoine et les espaces remarquables
2. Maintenir les paysages ouverts du Val et les vues sur la Loire
3. Maîtriser l'étalement urbain
4. Organiser le développement urbain
5. Réussir l'intégration des nouveaux équipements
6. Valoriser les entrées et les axes de découverte du Val de Loire
7. Organiser un tourisme durable préservant la qualité des paysages
8. Favoriser l'appropriation des valeurs de l'inscription par les acteurs du territoire
9. Accompagner les décideurs par le conseil et une animation permanente

Les orientations impliquent un engagement et une mobilisation de tous.

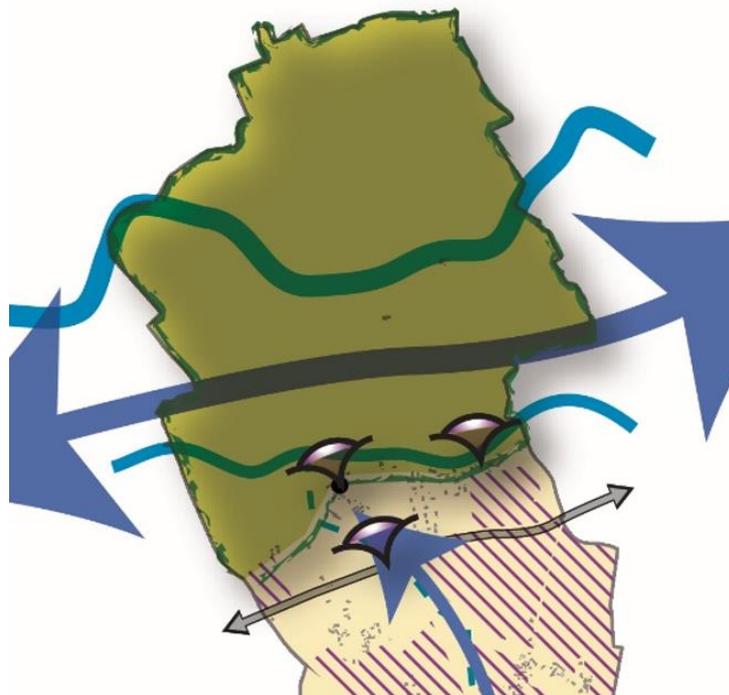
A travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, traduit réglementairement dans le PLU, les élus de Mozé-sur-Loire se sont engagés sur des objectifs de développement respectant les orientations du Plan de gestion du Val de Loire, aussi bien sur la partie strictement inscrite au Patrimoine Mondial que dans les espaces composant la zone tampon :

- **AXE 4 : PRESERVER LES ATOUTS PAYSAGERS, ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX DE MOZÉ-SUR-LOUET, GARANT DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE**
 - ⇒ **objectif 1** : préserver les éléments identitaires paysagers de Mozé-sur-Louet
 - ⇒ **objectif 2** : préserver les éléments identitaires patrimoniaux et architecturaux de Mozé-sur-Louet

Ceci se traduit par un classement de la partie nord du territoire **en zone naturelle ou agricole** n'autorisant aucune construction nouvelle à usage d'habitation et permettant ainsi de protéger les vues sur la vallée ligérienne depuis les Roches et par **l'identification au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme** des demeures ancienne du hameau des Roches (en jaune sur le plan ci-dessous). Dans ce hameau, deux autres édifices pourront faire l'objet d'un changement de destination (en rose ci-dessous), dans le cadre d'une mise en valeur du patrimoine bâti :



Extrait du Règlement-Document graphique du PLU de Mozé-sur-Louet - pièce 4.d - indiquant les éléments de patrimoine bâti protégés



Extrait du PADD du PLU de Mozé-sur-Louet - pièce 2 - illustrant la protection des cônes de vue sur l'espace ligérien depuis le coteau de l'Aubance et la préservation de la plaine alluviale du nord du territoire

- **AXE 3 : LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE**
 - ⇒ **objectif 1** : limiter et optimiser la consommation foncière dédiée à l'habitat

Sur l'ensemble du territoire et en particulier au sein du site inscrit au Patrimoine Mondial de l'Humanité, les élus s'engagent à stopper l'urbanisation des hameaux (dont celui de la Roche) et à préserver l'entité architecturale et urbaine des écarts

en limitant leur évolution au changement de destination, à la réalisation d'annexes et à l'extension du bâti existant, sous conditions précises :

Destination :

Dans la zone N, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'évolution des habitations existantes n'ayant pas de lien avec l'activité agricole est permise de manière très encadrée.

Les changements de destination contribuant à la création d'habitation nouvelle ou d'activités d'hébergement touristique sont aussi encadrés, en faisant l'objet d'une identification au Règlement – Documents graphiques.

Les STECAL définis ayant chacun des vocations très spécifiques, les occupations et utilisations des sols qui y sont autorisées sont très ciblées et très limitativement énumérées.

Extrait du Règlement-Pièce écrite du PLU de Mozé-sur-Louet - pièce 4a - Dispositions applicables à la zone N

LA PRISE EN COMPTE DES AUTRES SCHÉMAS

Le projet de PLU de Mozé-sur-Louet a pris en compte les objectifs et orientations territoriales contenus dans les documents suivant :

- **Plan de Prévention du Risque Inondation** du Val du Louet
- **Schéma régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) des Pays de Loire**
- **Le Schéma régional éolien terrestre (SRE) des Pays de Loire**
- **Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage**
- **Schéma directeur territorial de l'aménagement numérique (SDTAN)**

PARTIE 5 :

INDICATEURS D'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN, AU REGARD DES OBJECTIFS VISÉS À L'ARTICLE L. 101-2

L'article R.151-4 du Code de l'urbanisme stipule que « *Le rapport de présentation identifie **les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27** et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.* »

Cet article L.153-27 indique que « *Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.».

Les objectifs visés à l'article L.101-2 sont les suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Concernant la commune Mozé-sur-Louet, le tableau suivant permettra de pouvoir apprécier lors de ce débat les résultats de l'application du PLU au regard des objectifs sus-cités :

	Indicateur	Donnée PLU 2020	Donnée 2025	Objectifs/ Résultats attendus	Périodicité / fréquence d'actualisation
1) L'équilibre entre					
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales	Nombre de logements réalisés en zone urbaine (UA/UB)	Etat "0"		Maintien d'une croissance urbaine maîtrisée	Au gré des autorisations d'urbanisme par les services instructeurs.
	Nombre de logements réalisés par changement de destination	Etat "0"			Au gré des autorisations d'urbanisme par les services instructeurs.
	% de logements vacants	7,2% (données INSEE 2016)		Baisse de la vacance	Bilan des 9 ans.
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux	Nombre de logements réalisés au sein de la zone 2AUh	Objectif : 110 à 120 logements		Connaissance de la dynamique d'aménagement résidentiel	1) A l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2) Au dépôt de l'autorisation d'urbanisme pour l'aménagement du site 3) Au gré des autorisations d'urbanisme
	Nombre de logements obtenus par une division parcellaire				Au gré des autorisations d'urbanisme de division parcellaire
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels	Surface naturelle et forestière à l'approbation du PLU ayant été remises en cultures	584,41 ha de zone naturelle et forestière		Connaissance de la dynamique agricole et forestière	Bilan des 9 ans.
	Surface agricole à l'approbation du PLU ayant été abandonnée ou boisée	1928,41 ha de zone agricole			Bilan des 9 ans.
	Taille moyenne des parcelles pour tous les nouveaux logements créés (OAP et dents creuses)	810 m ² en moyenne entre 2002 et 2015		Limitation de la consommation foncière	Bilan des 9 ans, d'après un suivi des autorisations d'urbanisme
d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables	Nombre de déclarations préalables en zone UA et sur les éléments bâtis identifiés au L.151-19 autorisées	Etat "0"		Connaissance de la dynamique de valorisation du patrimoine bâti	Au gré des autorisations d'urbanisme sur le bâti protégé
	Nombre de déclarations préalables en zone UA et sur les éléments bâtis identifiés	Etat "0"			Au gré des autorisations d'urbanisme sur le bâti protégé

	au L.151-19 refusées				
	Nombre de changements de destination opérés parmi les 17 repérés en zone A et N	Etat "0"			Au gré des autorisations d'urbanisme
e) Les besoins en matière de mobilité	Réalisation des emplacements réservés liés aux déplacements	Etat "0"	OUI / NON / PARTIELLEMENT	Mise en œuvre de la politique d'amélioration des déplacements	Bilan des 9 ans
2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville					
A mettre en lien avec la partie 1)d).					
Amélioration des entrées de ville	Réalisation de l'aménagement de la nouvelle entrée via la rue du 30 août	OUI / NON		Mise en œuvre de la politique d'amélioration des entrées de ville	Lors de l'aménagement de la dernière tranche du site des Ganaudières
	Problèmes d'aménagement rencontrés				Lors de l'aménagement de la dernière tranche du site des Ganaudières
3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat					
Mixité sociale	Nombre de logements réalisés au sein des zones urbaines et à urbaniser	Etat "0"		Amélioration de la mixité d'habitat	Au gré des autorisations d'urbanisme
	Part des logements locatifs sociaux	2,8 % (22 locatifs/806 résidences principales en 2016)			1) Au dépôt de l'autorisation d'urbanisme pour l'aménagement du site 2) Au gré des autorisations d'urbanisme déposées par des bailleurs
Mixité des fonctions	Nombre et type d'équipements réalisés au sein des zones urbaines	Etat "0"		Surveillance de la mixité des fonctions au sein de la zone urbaine	Bilan des 9 ans
	Nombre et type de commerces installés au sein des zones urbaines	Etat "0"			Bilan des 9 ans
	Nombre d'artisans installés au sein	Etat "0"			Bilan des 9 ans

	des zones urbaines et à urbaniser				
Diminution des obligations de déplacements motorisés	Linéaire de liaison douce aménagées	Etat "0"		Surveillance de l'évolution du linéaire de liaisons douces créées	Bilan des 9 ans
	Nombre d'arceaux vélos installés	Etat "0"			Au gré des installations
	Nombre de bornes de recharge de véhicules électriques installées	Etat "0"			Au gré des installations
4° La sécurité et la salubrité publiques					
Performance des réseaux	Rendement du réseau d'eau potable	86,8% en 2018		Veille concernant le fonctionnement des réseaux dans objectif de préservation des ressources naturelles	Annuel
	Linéaire de réseaux d'eaux usées amélioré	Etat "0"			Annuel
	Nombre d'hydrants conformes	22			Annuel
	Nombre d'hydrants non conformes	5			Annuel
5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature					
Prévention des risques	Nombre de dégâts liés à la sismicité déclarés	Etat "0"		Veille sur la mise en sécurité des biens et des personnes	Bilan des 9 ans
Prévention des nuisances	Nombre d'installation d'artisans au sein de la zone urbaine	Etat "0"		Veille sur le bon fonctionnement de la mixité des fonctions au sein de la zone urbaine	Bilan des 9 ans
	Nombre de plaintes liées à des nuisances d'activités au sein du bourg déposées	Etat "0"			Bilan des 9 ans
6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques					
Préservation des milieux naturels et des paysages	Nombre de déclarations préalables sur les éléments végétaux identifiés au L.151-23 autorisées	Etat "0"		Connaissance de la dynamique de valorisation du patrimoine végétal	Au gré des demandes d'autorisation

	Nombre de déclarations préalables sur les éléments végétaux identifiés au L.151-23 refusées	Etat "0"			Au gré des demandes d'autorisation
Qualité de l'eau	Estimation de la consommation d'eau potable par an et par habitant	125 litres /jour/habitants (2018)		Diminution de la consommation d'eau potable	Annuel
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables					
Energies renouvelables	Nombre de dispositifs de production d'énergie renouvelable individuelles (solaire, éolien, géothermie, etc.)	Etat "0"		Veille sur la dynamique agricole dans un objectif de lutte contre le changement climatique	Au gré des demandes d'autorisation
	Nombre de constructions BBC, HQE, etc.	Etat "0"			Au gré des demandes d'autorisation
Réductions des émissions de gaz à effet de serre	Évolution du nombre moyen de véhicules par jour sur les axes de circulation majeurs	Etat "0" Carte des comptages routiers établie par le Conseil département		Veille sur l'évolution du trafic routier	A la publication des cartes
Consommations énergétiques des équipements publics	Suivi de l'évolution des consommations énergétiques des équipements publics - annuelle	Etat "0"			Annuel