



COMMUNE DE MOZÉ SUR LOUET
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 5 NOVEMBRE 2024

Le cinq du mois de novembre deux mil vingt-quatre à vingt heures, le Conseil Municipal s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire, sous la présidence de Madame BAUDONNIERE, Maire.

Etaient présents : Mme BAUDONNIERE, Mme GODINEAU, M. ROUSSEL, M. CESBRON, Adjoint(e)s, Mmes FREMY, PAULT, SECHET, MM. MEUNIER, MOUKADEME, PELLOIN, QUILEZ.

Absents excusés : M. CUVELIER qui donne pouvoir à Mme BAUDONNIERE, Mme CHABROUILAUD qui donne pouvoir à Mme MOUKADEME, Mme BEZIE qui donne pouvoir à Mme FREMY

Secrétaire de séance : Monsieur QUILEZ

Convocation du 25/10/2024

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 14

Nombre de conseillers présents : 11

Conformément à l'article L 2121-25 du Code des collectivités territoriales, un extrait du procès-verbal de la présente séance a été affiché à la porte de la Mairie le 06/11/2024

OBJET : DCM2024-66 – Prescription de la modification de droit commun n°1 du PLU (2.1)

Le Maire,

En application de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme portant sur les conditions d'une évaluation environnementale systématique et la saisie au cas par cas, la procédure de modification de droit commun n°1 sera soumise à un examen au cas par cas ad hoc ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'environnement ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 à L.153-44, R.153-20 et R.153-21 et ses articles R.123-1 à R.123-14 ;

Vu le Plan local d'urbanisme de Mozé-sur-Louet approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 5 mars 2020 ;

Madame le Maire présente les objectifs poursuivis par la modification de droit commun n°1 du Plan local d'urbanisme de Mozé-sur-Louet :

Le PLU de la commune de Mozé-sur-Louet a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 5 mars 2020. Depuis, il n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution.

La modification de droit commun n°1 du PLU a pour objet unique l'ouverture d'une partie de la zone 2AUh des Ganaudières, située sur le secteur des Ganaudières au Sud-Ouest du bourg de Mozé-sur-Louet.

Justification du besoin en logements

Située à une vingtaine de kilomètres au sud d'Angers et intégrée à la Communauté de Communes Loire Layon Aubance, la commune de Mozé-sur-Louet bénéficie d'une situation privilégiée, notamment par sa desserte routière qui la connecte aux principaux pôles urbains du département. La commune bénéficie d'une excellente desserte routière, qui, via la RD 160 et l'A87, permet d'atteindre le centre d'Angers en moins de 30 minutes.

L'attrait résidentiel de Mozé-sur-Louet résulte non seulement de cette accessibilité aisée à l'agglomération angevine, mais aussi d'un niveau d'équipement très satisfaisant.

Accusé de réception en préfecture
043-21490223-20241105-DCM2024-66-DE
Date de réception préfecture : 07/11/2024

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de sa notification. La juridiction administrative compétente peut notamment être saisie via une requête remise ou envoyée au greffe du tribunal administratif ou également par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr

commercial que des services de santé, des équipements scolaires, sportifs ou de loisirs, ainsi que du maintien d'emplois locaux (carrière TPPL, ZA du Bocage et ZA du Landreau). A ce titre, elle est qualifiée de pôle d'équipements et de services intermédiaires dans le SCoT de Loire en Layon.

Une croissance démographique continue conduisant à une forte demande en logements

La commune de Mozé-sur-Louet connaît une croissance démographique continue. Depuis 1968, la population communale a plus que doublé (+109%). Cette croissance démographique continue s'explique par l'attrait résidentiel de Mozé-sur-Louet expliqué ci-dessus.

L'augmentation de la population a été très importante et très rapide entre 1968 et 2000 avec un taux de croissance annuel moyen d'environ 3,2%, a ralenti entre 2000 et 2010, puis la population a légèrement diminué entre 2010 et 2015 avant d'augmenter de nouveau entre 2015 et 2021 (taux de croissance annuel moyen de 0,16%), traduisant le fait que la commune regagne en attractivité ces dernières années.

Cette reprise de la croissance démographique semble se confirmer avec les derniers chiffres qui montrent une croissance calculée à 0,59% entre 2020 et 2021 (2040 habitants en 2021 contre 2028 habitants en 2020, soit un gain de 12 habitants).

Rappel des objectifs de production de logements du PLU

Le rapport de présentation et le PADD du PLU de Mozé-sur-Louet prévoient la création de 120 à 130 logements neufs pour les dix ans de vie théorique du PLU c'est-à-dire entre 2020 et 2030, soit environ 12 à 13 logements par an à produire. Ce besoin en logements correspond à la volonté affichée dans le PADD d'atteindre une croissance annuelle de 0,99% par an.

Le PLU établit ensuite une répartition de cette enveloppe de production de logements entre la densification/renouvellement urbain, les extensions urbaines et les changements de destination.

Le potentiel urbanisable en dents creuses et en densification du tissu urbain existant est de 6 logements au PLU en vigueur. Le PLU identifie un potentiel de logements en extension urbaine à moyen terme, après modification du PLU, de 110 à 120 logements répartis sur le site des Ganaudières. Enfin, le PLU a retenu un potentiel de création de 13 logements issus du changement de destination.

Afin de répondre au projet de développement, les élus ont alors défini un seul secteur en extension de l'enveloppe urbaine : le secteur des Ganaudières classé en 2AUh à urbaniser à long terme, qui représente donc la seule zone « à urbaniser » de la commune.

La procédure de modification du PLU a pour but d'atteindre les objectifs de production de logements fixés par le PADD.

Un phénomène de desserrement des ménages sous-estimé lors de la révision du PLU

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

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2021 était de 2,46 à Mozé-sur-Louet, contre 2,65 en 2010. Si l'on anticipe la poursuite d'une baisse semblable, le nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2030 sera de 2,32 à Mozé-sur-Louet.

Le desserrement des ménages nécessite une production de logements supérieure, afin de répondre aux différents besoins et parcours de vie de la population et aux risques d'une décroissance.

Dans le PADD les besoins en logements dits « non démographiques » (logements qui assurent le maintien de la population actuelle) sont estimés à 44 logements entre 2020 et 2030 pour simplement compenser le desserrement des ménages. Or, le desserrement des ménages a été légèrement sous-estimé car si l'on calcule le nombre moyen d'occupants par logement sur la commune à l'horizon 2030, on arrive à un besoin en résidences principales strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants de 49 logements :

(Nombre d'habitants en 2021/Résidences principales occupées) – Projection 2030 du nombre moyen d'occupants par logement sur la commune
$$(2040/830) - 2,32 = 49$$

Le desserrement des ménages constaté et projeté nécessite donc la construction de 5 logements neufs supplémentaires par rapport aux prévisions du PADD.

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20241105-DCM2024-66-DE
Date de réception préfecture : 07/11/2024

Un tissu urbain avec de moins en moins de disponibilités foncières

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Ganaudières, un travail d'identification des disponibilités foncières est à réaliser sur la commune. Le recensement des dents creuses s'effectue par un travail d'identification des « vides » au sein de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) délimitée. L'analyse aboutit au classement des terrains en terrains mobilisables, terrains densifiables, sites potentiels de renouvellement urbain et terrains non mobilisables.

Le diagnostic foncier tient compte du fait qu'une dent creuse ne va pas forcément être urbanisée. Pour tenir compte de cela, un taux de rétention foncière est appliqué sur les parcelles. Conformément aux chiffres appliqués au PLU en vigueur, aucun taux de rétention foncière n'est appliqué aux terrains mobilisables, considérant que ces terrains libres de toute construction seront facilement construits, tandis qu'un taux de rétention foncière de 50% est appliqué aux terrains densifiables et aux sites de renouvellement urbain.

Le diagnostic foncier du PLU en vigueur souligne que le potentiel de densification au sein du bourg est très limité. En effet, du fait des objectifs identifiés pour la commune de Mozé-sur-Louet au sein du schéma de développement angevin, le précédent PLU avait fortement limité les possibilités de construction. Les espaces identifiés ont rapidement été aménagés, puis construits. La commune a donc déjà connu une importante densification de son tissu urbain sur les années passées, densification qui se traduit essentiellement par des divisions parcellaires au sein de certaines poches urbaines.

Ainsi les potentiels de développement au sein des enveloppes urbaines dessinées dans le PLU en vigueur ne sont que de 6 logements.

Le travail réalisé dans le cadre de l'étude de densification pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Ganaudières a permis de mettre à jour ces chiffres. L'analyse de la capacité de densification urbaine présente la possibilité de construire environ 20 logements au sein de l'enveloppe urbaine identifiée.

Des possibilités en changement de destination qui restent faibles au regard du besoin en logements

Lors du diagnostic foncier réalisé à la révision du PLU, 13 logements en changement de destination ont été retenus comme participant à la production de logements nécessaires à l'horizon 2030, ce qui s'apparente comme un objectif ambitieux.

L'analyse des autorisations d'urbanisme délivrées depuis l'approbation du PLU en mars 2020 révèle que 3 changements de destination à vocation d'habitat ont déjà été réalisés. De plus, 2 autres changements de destination sont intervenus en 2019 soit après le débat de PADD.

Des extensions urbaines à mobiliser

En prenant en compte les disponibilités dans le tissu urbain (20 logements) et le potentiel de logements en changement de destination (10 logements), la commune de Mozé-sur-Louet compte 30 logements potentiels à l'horizon 2030 (à partir de 2024). Ces logements ne permettent pas de répondre au besoin en logements estimé à 120 à 130 logements sur la période 2020 – 2030. 17 logements ont été créés depuis l'approbation du PLU en 2020. Par ailleurs, le phénomène de desserrement des ménages a été sous-estimé lors de la révision du PLU et 5 logements neufs supplémentaires sont à créer pour pouvoir répondre aux besoins.

Ainsi, sur les 120 à 130 logements estimés à produire sur la décennie 2020-2030, il resterait encore à produire $(120 \text{ à } 130) - 30 - 17 + 5 = 78 \text{ à } 88$ logements sur la période 2024-2030. Il apparaît donc nécessaire de mobiliser la zone à urbaniser à vocation d'habitat 2AUh des Ganaudières, localisée en extension de l'urbanisation.

Au regard du besoin en logements et de la raréfaction des espaces disponibles dans le tissu urbain, il apparaît nécessaire d'amorcer l'urbanisation du secteur des Ganaudières qui offre le potentiel en logements le plus important. Ce besoin est conforté par la forte rétention foncière observable sur les dents creuses.

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20241105-DCM2024-66-DE
Date de réception préfecture : 07/11/2024

Compatibilité avec le PADD du PLU

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUh du secteur des Ganaudières a pour but de permettre le développement de la commune et de penser l'aménagement global du secteur.

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

Tout d'abord, les objectifs 1 et 2 de l'axe 1 « ACCOMPAGNER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DE MOZE-SUR-LOUET VERS UN PROJET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET MAITRISE » expriment le besoin de mettre en chantier 120 à 130 logements pour les 10 ans de vie du PLU (2020-2030). L'objectif 2 précise même que la production de ces 120 à 130 nouveaux logements doit s'effectuer sur « quelques terrains en extension immédiate des espaces bâtis, puis sur le secteur des Ganaudières » (p.7 du PADD du PLU de Mozé-sur-Louet).

Ainsi le secteur des Ganaudières est inscrit dans la stratégie de développement à moyen et long terme de la commune de Mozé-sur-Louet rédigée lors de la révision générale du PLU approuvée en 2020. Il s'inscrit comme un site de développement dans le PADD.

La densité prévue pour le projet porté par Alter (18 logements par hectare) est compatible avec la densité minimale attendue par le PADD (15 logements par hectare au minimum).

Afin de prendre en compte les enjeux naturalistes et les zones humides présentes sur le secteur, le projet a été resserré à 4,1 ha contre 9 ha initiaux prévus au PADD (soit le périmètre de la zone 2AUh). Cela permet d'être compatible avec les objectifs du PADD de limitation de la consommation foncière et de préservation des atouts environnementaux de la commune, notamment les axes 3 et 4 du PADD.

Naturellement, avec cette diminution du périmètre, le secteur des Ganaudières ne pourra pas accueillir autant de logements qu'initialement prévus par le PADD. Néanmoins, une densité optimisée permet tout de même de permettre la réalisation de 70 logements sur les 4,1 ha, soit une densité moyenne de 18 logements/ha.

La production de logements sera donc légèrement inférieure aux objectifs inscrits au PADD de 2020, sans pour autant que cette diminution soit une renonciation totale aux objectifs de production de logements de la commune. Cette tendance est également en accord avec l'évolution récente de la population, puisque l'évolution démographique a stagné entre 2014 et 2020 puis une reprise de la croissance est constatée à partir de 2020. L'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur des Ganaudières doit permettre de répondre à la demande en logements exprimée sur la commune.

Pour ces raisons l'ouverture d'une partie de la zone 2AUh des Ganaudières est compatible avec le PADD et s'inscrit pleinement dans ses orientations.

Capacités de l'assainissement collectif

Le secteur des Ganaudières avait été zoné 2AUh, c'est-à-dire non ouvert à l'urbanisation, en raison des capacités insuffisantes de la station d'épuration à accueillir le projet. Depuis, des travaux ont été réalisés et cet élément bloquant a été levé.

Le secteur 2AUh des Ganaudières est raccordable. Le secteur entier est en assainissement collectif. Le zonage d'assainissement n'a pas besoin d'être modifié. La station d'épuration de la commune de Mozé-sur-Louet, située au Nord de la commune le long du ruisseau des Jonchères est une lagune de 1500 EH composée de 4 bassins de traitement dont un est aéré. Cet équipement a été mis en service en 1988.

La station a été qualifiée de conforme par la Police de l'eau en 2024.

Sur demande de la commune de Mozé-sur-Louet, le service Assainissement de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance (CCLLA) a réalisé une note en date du 26 juin 2024 afin de vérifier l'adéquation des équipements existants et les éventuels investissements à faire par la collectivité pour permettre le projet.

Les conclusions de la CCLLA sont les suivantes :

Accusé de réception en préfecture 049-214902223-20241105-DCM2024-66-DE Date de réception préfecture : 07/11/2024
--

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de sa notification. La juridiction administrative compétente peut notamment être saisie via une requête remise ou envoyée au greffe du tribunal administratif ou également par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr

« Le SATEA n'a pas observé de dysfonctionnements majeurs du système de collecte, et confirme un fonctionnement satisfaisant aux exigences actuelles de rejet pour la station d'épuration.

La CCLLA a programmé la reconstruction de la station d'épuration en 2027-2028 et souhaite lancer une actualisation de son diagnostic réseau et station pour pouvoir déposer son dossier loi sur l'eau en 2025. En parallèle la mise aux normes du quartier du Fresne va être engagée avec la commune pour mettre en séparatif strict ce quartier, et procéder à des recherches complémentaires pour trouver les lieux d'apports d'eaux parasites.

Au vu de ces éléments, le service assainissement considère donc que le système d'assainissement en place est en capacité d'accueillir cette nouvelle urbanisation de la commune. »

La station d'épuration dispose donc des ressources suffisantes pour l'accueil des 70 logements prévus à terme sur le secteur.

Une réduction du périmètre initial

La zone 2AUh des Ganaudières telle qu'elle a été adoptée dans le PLU de 2020 est d'une surface de 9 ha. Le périmètre de projet a été réduit de plus de moitié afin de prendre en compte les études naturalistes et de zones humides menées par le bureau d'études spécialisé THEMA environnement en 2017 puis 2021. Cette réduction de périmètre permet à la fois d'éviter les zones à forts enjeux naturalistes et de réduire la consommation d'espace. Ainsi le nouveau périmètre de projet est de 4,1 ha.

Un phasage de l'ouverture à l'urbanisation

Les 4,1 ha du nouveau secteur des Ganaudières est scindé en deux phases de projet. La première phase de 2,5 ha est vouée à être ouverte à l'urbanisation dès l'approbation de la modification n°1 du PLU. La seconde phase de 1,6 ha ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à partir de 2035 et à condition que la première phase soit entièrement commercialisée.

Le projet porté par Alter

Alter (Anjou Loire Territoire) est un établissement public local qui a pour but d'aider les collectivités dans leurs projets d'aménagement et de développement. Alter accompagne la commune pour la réalisation du nouveau quartier d'habitat sur le secteur des Ganaudières.

Pour compenser la perte de logements induite par la diminution de la surface de l'OAP, la densité minimale attendue ainsi que la part minimale de logements locatifs sociaux ont été relevés, passant respectivement de 16,5 à 18 logements/ha et de 15,5% à 22% de logements locatifs sociaux. In fine, l'application d'une densité de 18 logements/ha permet d'envisager la création de 45 logements sur la phase 1 du projet et de 25 logements sur la phase 2 du projet, soit un total de 70 logements en extension urbaine sur le secteur.

Compatibilité avec le SCoT et le PLH

Le projet apparaît compatible avec le SCoT Loire en Layon applicable et prend en compte le projet de SCoT Loire-Angers en cours de révision. Il s'est également mis en compatibilité avec le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) Loire Layon Aubance en cours d'élaboration et arrêté le 10 octobre 2024.

Madame le Maire précise que la modification de droit commun n°1 du Plan local d'urbanisme de Mozé-sur-Louet fera l'objet d'un examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), laquelle déterminera si la procédure sera soumise à évaluation environnementale ou non.

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

- **DE PRESCRIRE** la modification de droit commun n°1 du Plan local d'urbanisme de Mozé-sur-Louet pour adapter le PLU au projet de réalisation d'un nouveau quartier d'habitat sur le secteur des Ganaudières ;

Accusé de réception en préfecture 049-214902223-20241105-DCM2024-66-DE Date de réception préfecture : 07/11/2024
--

- **DE DONNER** autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de services nécessaires à la modification de droit commun n°1 du Plan local d'urbanisme de Mozé-sur-Louet.

La présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme.

Pour copie certifiée conforme
Et délibération certifiée exécutoire
Le 6 novembre 2024
Le Maire,



Publiée le : 6 novembre 2024

Transmise au Représentant de l'État le : 7 novembre 2024

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois.

Accusé de réception en préfecture
049-214902223-20241105-DCM2024-66-DE
Date de réception préfecture : 07/11/2024

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de sa notification. La juridiction administrative compétente peut notamment être saisie via une requête remise ou envoyée au greffe du tribunal administratif ou également par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr