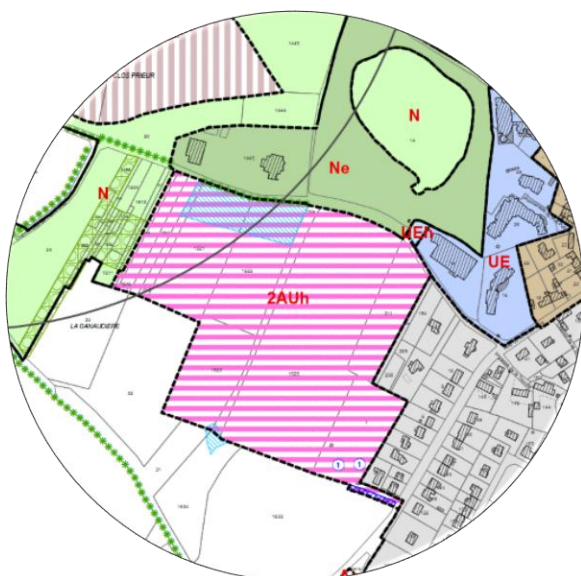


Commune de

MOZE-SUR-LOUET

Modification de droit commun n°1 du
PLU



Pièce n°1 : Notice de
présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du **XX/XX/XXXX**
approuvant les dispositions de la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Fait à Mozé-sur-Louet,
La Maire,

APPROUVÉE LE : *(à remplir à l'approbation)*

Dossier 23124906
05/06/2025

réalisé par



Auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49000 SAUMUR

02 41 51 98 39

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE.....	7
1.1 Objectif de la modification du PLU.....	8
1.2 Justification du choix de la procédure.....	9
1.2.1 Objet de la procédure.....	9
1.2.2 La compatibilité avec le PADD.....	10
CHAPITRE 2. JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE 2AUH.....	11
2.1 Justification du besoin en logements.....	12
2.1.1 Une situation géographique privilégiée.....	12
2.1.2 Une croissance démographique continue conduisant à une forte demande en logements.....	12
2.1.3 Rappel des objectifs de production de logements du PLU.....	14
2.1.4 Un phénomène de desserrement des ménages sous-estimé lors de la révision du PLU.....	17
2.1.5 Un tissu urbain avec de moins en moins de disponibilités foncières.....	18
2.1.6 Des possibilités en changement de destination qui restent faibles au regard du besoin en logements.....	29
2.1.7 Des extensions urbaines à mobiliser.....	31
2.2 Présentation du site et du projet.....	33
2.2.1 Localisation et description du secteur des Ganaudières.....	33
2.2.2 Le projet porté par Alter.....	36
CHAPITRE 3. ÉVOLUTIONS DU PLU.....	37
3.1 Les évolutions apportées aux documents du PLU et leurs justifications.....	38
3.1.1 Le règlement graphique.....	38
3.1.2 Le règlement écrit.....	42
3.1.3 L'OAP des Ganaudières.....	43
CHAPITRE 4. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	49
4.1 Perspectives d'évolution sans mise en œuvre de la modification du PLU.....	50
4.1.1 Milieu physique.....	50
4.1.2 Milieu humain.....	50
4.2 L'environnement humain.....	51
4.3 Les risques.....	55
4.4 L'agriculture.....	58
4.5 Les sites naturels sensibles environnants.....	63
4.5.1 Incidences sur les zones Natura 2000.....	63
4.5.2 Incidences sur les ZNIEFF.....	65
4.6 Les continuités écologiques et la biodiversité.....	67
4.6.1 Trame Verte et Bleue.....	67
4.6.2 Prise en compte des enjeux du périmètre Sud-Est.....	68
4.6.3 Analyse de la haie Sud-Est.....	71
4.6.4 Etude des zones humides.....	77
4.6.5 Conclusion.....	78
4.7 L'assainissement et la gestion des eaux.....	82
4.8 La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.....	83
4.9 Le climat, l'air et l'énergie.....	84
4.10 Le patrimoine et le paysage.....	85
4.11 Synthèse de l'évaluation environnementale.....	90
CHAPITRE 5. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE.....	96

5.1	SCoT Loire en Layon et SCoT Loire-Angers	97
5.1.1	Compatibilité avec le SCoT Loire en Layon	98
5.1.2	Compatibilité avec le SCoT Loire-Angers	99
5.2	PLH Loire Layon Aubance	102
CHAPITRE 6.	RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE	104
6.1	Présentation de la démarche	105
6.2	Synthèse de l'état initial	105
6.3	Synthèse de la prise en compte des enjeux	106

LE MAITRE D'OUVRAGE

Commune de Mozé-sur-Louet

7 rue du 22 juillet 1793, 49610 Mozé-sur-Louet

Téléphone : 02 41 45 31 66

E-mail : mairie@mozesurlouet.fr

CHAPITRE 1. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE

Ce chapitre présente le contexte de la modification de droit commun n°1 et expose les motifs qui ont poussé à engager cette procédure.

1.1 Objectif de la modification du PLU

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

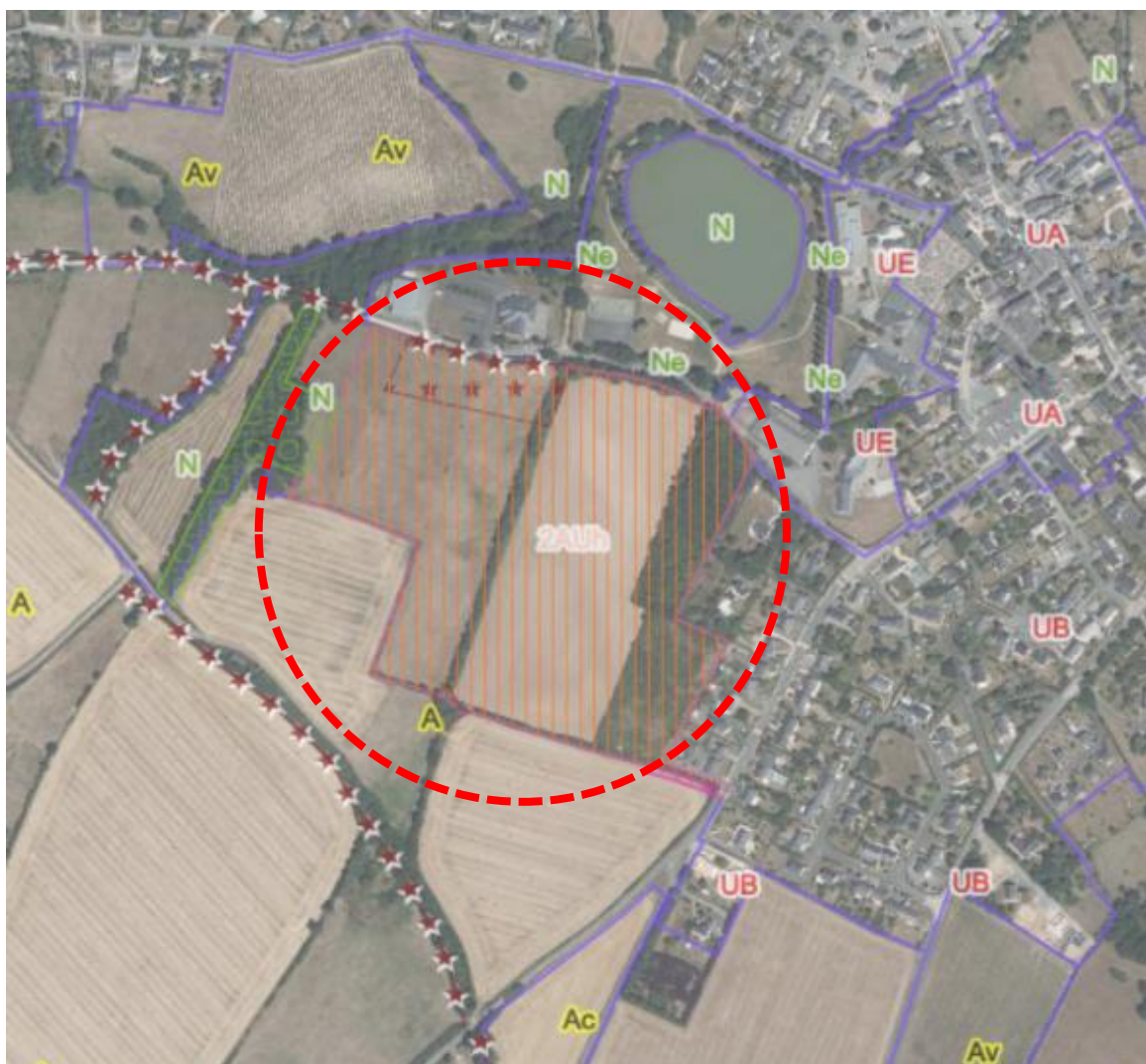


Figure 1. Localisation de la zone 2AUh des Ganaudières au Sud-Ouest du bourg de Mozé-sur-Louet

1.2 Justification du choix de la procédure

1.2.1 Objet de la procédure

Le projet communal porte sur **l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUh**. Cette évolution répond donc à la procédure de modification décrite à l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme. La zone 2AUh des Ganaudières ayant été instaurée à l'approbation du PLU en mars 2020, elle a moins de 6 ans et son ouverture à l'urbanisation ne tombe donc pas dans le champ de la procédure de révision du PLU dont les conditions sont fixées par l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme.

Explications vis-à-vis des articles du Code de l'Urbanisme

Article	Code de l'Urbanisme	Répond aux conditions ?	Justifications
L153-31 (Révision générale)	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 6 ans ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune. - Création d'une OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.		<i>Les évolutions du PLU s'inscrivent dans la continuité du PADD (cf chapitre suivant « la compatibilité avec le PADD »)</i> <i>Les évolutions ne réduisent pas un EBC ou une zone A ou N</i> <i>La zone 2AU a été créée le 21 juillet 2021 et est donc de moins de 6 ans.</i> <i>Les évolutions ne créent pas d'OAP valant création d'une ZAC.</i>
L153-34 (Révision allégée)	Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, si - La révision a uniquement pour objet de réduire un EBC, une zone A ou N ; - La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant ZAC ; - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.		<i>Les évolutions ne réduisent pas un EBC ou une zone A ou N, ne réduisent pas une protection, ne créent pas d'OAP valant création d'une ZAC et n'induit pas de graves risques ou nuisances.</i>
L153-36 à L153-48 (Modification)	La procédure de modification peut être utilisée : - à condition de respecter les orientations du PADD ; - pour majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans une zone ; - pour diminuer les possibilités de construction d'une zone ; - pour réduire une zone U ou AU ; - pour ouvrir à l'urbanisation une zone AU de moins de 6 ans. La procédure de modification ne peut pas être utilisée : - pour changer les orientations du PADD ; - pour réduire un EBC ; - pour réduire une zone A ; - pour réduire une zone N ; - pour réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - dans le cas d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.	OUI	<i>La modification du PLU de Mozé-sur-Louet porte uniquement sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU. Elle rentre donc dans le cadre d'une modification de droit commun.</i>

L153-45
(Modification
simplifiée)

En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

1.2.2 La compatibilité avec le PADD

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 3,9 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 prévu par le PADD. Néanmoins, une densité optimisée permet tout de même de permettre la réalisation de 70 logements sur les 3,9 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. De ce fait **il n'est pas nécessaire de faire évoluer le PADD**.

CHAPITRE 2. JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE 2AUH

2.1 Justification du besoin en logements

2.1.1 Une situation géographique privilégiée

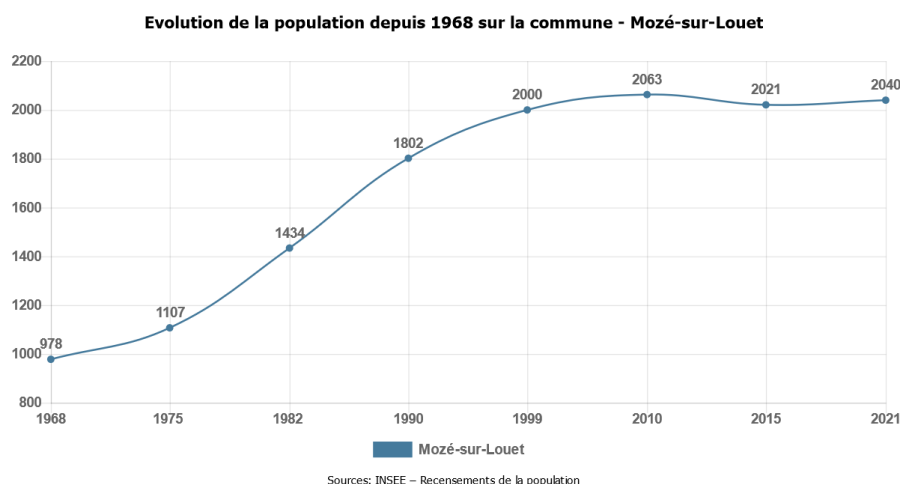
Située à une vingtaine de kilomètres au sud d'Angers et intégrée à la Communauté de Communes Loire Layon Aubance, la commune de Mozé-sur-Louet bénéficie d'une situation privilégiée, notamment par sa desserte routière qui la connecte aux principaux pôles urbains du département. La commune bénéficie d'une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

- la RD 160 (ancienne RN 160), route à grande circulation reliant Cholet à Angers ;
- la RD 123, entre Denée et Soullaines-sur-Aubance, qui traverse le bourg ancien avec le nom de rue du 22 juillet ;
- la RD 204 reliant Mozé-sur-Louet à Beaulieu-en-Layon (qui se nomme rue du 30 août dans sa partie urbaine) ;
- la RD 124 reliant Mozé-sur-Louet à Chemillé (qui se nomme rue de la Forêt dans sa partie urbaine) ;
- la RD 130 reliant Mozé-sur-Louet à Brissac-Quincé (rue des Prés dans sa partie urbaine).

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, tant sur le plan 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.

2.1.2 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. La commune est d'ailleurs qualifiée de pôle d'équipements et de services intermédiaires dans le SCoT de Loire en Layon.



Entre 1968 et 2021, la commune de Mozé-sur-Louet a vu sa population plus que doubler passant de 978 habitants en 1968 à 2040 en 2021. Cette augmentation 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.

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,8	3,7	2,9	1,2	0,3	-0,4	0,2
due au solde naturel en %	0,6	0,7	0,9	0,9	0,8	0,9	0,5
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,2	3,0	2,0	0,3	-0,5	-1,3	-0,3
Taux de natalité (‰)	17,1	14,4	14,9	13,1	13,4	13,8	11,0
Taux de mortalité (‰)	11,0	7,1	6,3	4,6	5,8	5,3	6,2

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2010 au RP2021 exploitations principales - État civil.

Figure 2. Indicateurs de l'évolution démographique de la commune de Mozé-sur-Louet entre 1968 et 2021

La variation annuelle de la croissance démographique communale que met en exergue le tableau de l'INSEE ci-dessus est essentiellement due à la variation du solde migratoire que connaît la commune. Ce solde migratoire élevé depuis la fin des années 1960 s'est contracté à partir des années 2000, avec une baisse notable sur la période 2010-2015, expliquant la baisse du rythme de progression démographique. Sur la période 2015-2021, le solde migratoire a regagné 1 point par rapport à la période précédente, mais demeure malgré tout légèrement négatif. Le solde naturel quant à lui est toujours resté positif. La combinaison des deux porte la croissance démographique de la commune, ce qui démontre que la commune de Mozé-sur-Louet a attiré par le passé des familles avec enfants et qu'elle regagne en attractivité ces dernières années.

Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution de la population - Mozé-sur-Louet

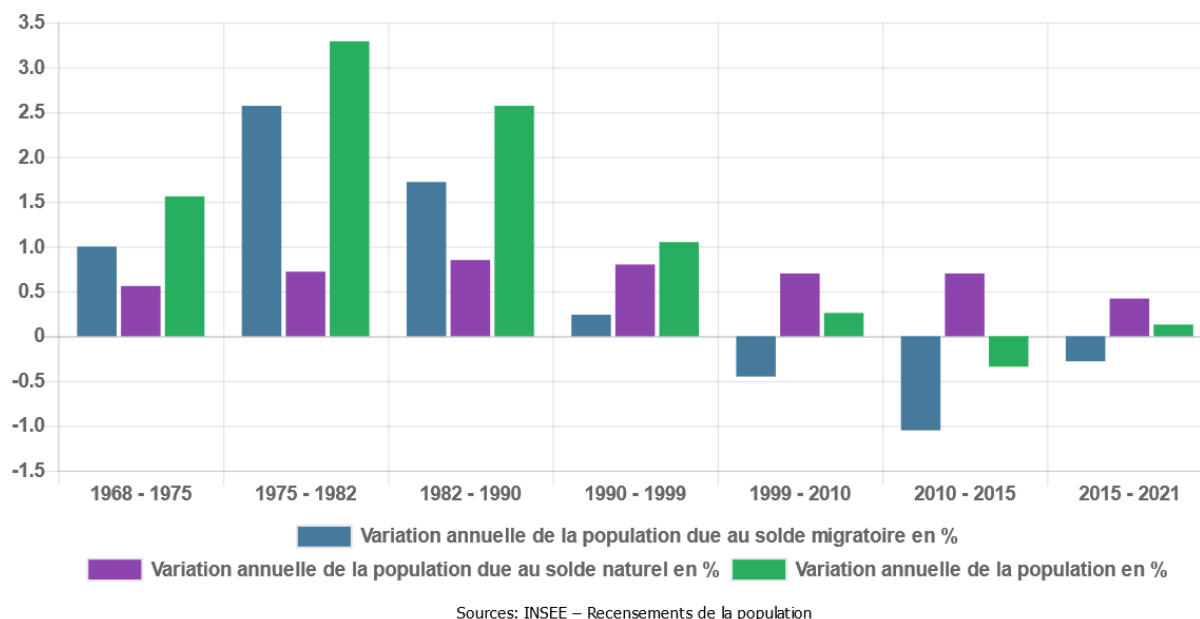


Figure 3. Variation annuelle de la population de Mozé-sur-Louet entre 1968 et 2021

Le PLU a été approuvé en 2020 et les chiffres INSEE les plus récents datent de 2021, il n'est donc pas possible de connaître la tendance évolutive des trois dernières années. Néanmoins, on peut constater que depuis 2015 une reprise démographique, même faible, est à l'œuvre (0,16% de croissance annuelle moyenne entre 2015 et 2021).

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). Celle-ci reste plus faible que l'objectif démographique affiché par la commune au travers de son PADD (+0,99% par an sur les 10 ans de vie du PLU). Ce taux de croissance est néanmoins bien supérieur au taux de croissance annuel moyen observé entre 2015 et 2021 (0,16%), ce qui traduit une reprise de dynamique démographique depuis 2020.

2.1.3 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.

Assurer une croissance démographique annuelle de +0,99% annuelle

La collectivité souhaite maintenir ce dynamisme démographique en se fixant un objectif de croissance annuelle de +0,99% pour les dix prochaines années.

Les besoins en logements non démographiques sont estimés à une quarantaine de logements pour les dix prochaines années. Une croissance démographique de 0,99% équivaut à un objectif d'accueil d'environ 205 à 210 habitants, qui nécessite la production d'environ 90 logements supplémentaires. La commune de Mozé-sur-Louet exprime donc les besoins de mettre en chantier de 120 à 130 logements pour les 10 ans à venir, durée de vie théorique du PLU.

Figure 4. Extrait du PADD du PLU, p.7 (Objectif 1 : Conforter le dynamisme démographique de Mozé-sur-Louet)

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 9 logements répartis de la manière suivante :

- 3 possibilités de construction immédiate ;
- 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 total de 6 logements en densification du tissu urbain existant**.

Ensuite, 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**.

OBJECTIF 2 : DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS DE MOZÉ-SUR-LOUET

Pour répondre à ses objectifs démographiques, la commune envisage de :

1. Construire les quelques terrains restants au sein des enveloppes urbaines

2. Créer une offre de 120 à 130 logements neufs en extension urbaine, pour répondre aux objectifs démographiques des 10 prochaines années

Afin d'assurer les besoins liés à son objectif de croissance démographique, la commune envisage donc la création d'environ 120 à 130 nouveaux logements en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle : quelques terrains en extension immédiate des espaces bâtis, puis sur la zone des Ganaudières.

Figure 5. Extrait du PADD du PLU, p.7 (Objectif 2 : Diversifier l'offre en logements de Mozé-sur-Louet)

Enfin, le PLU a retenu un **potentiel de création de 13 logements issus du changement de destination**.

Afin de répondre à leur projet de développement, les élus ont défini un seul secteur en extension de l'enveloppe urbaine : le secteur des Ganaudières classé en 2AUH à urbaniser à long terme, objet de la présente procédure.

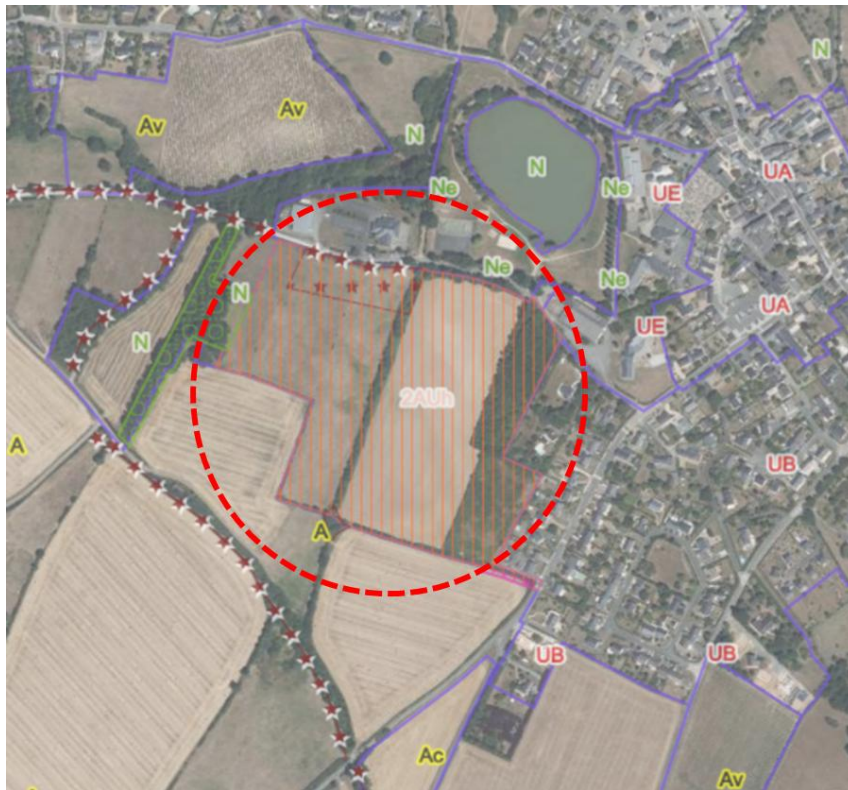


Figure 6. Localisation de la zone 2AUh des Ganaudières au Sud-Ouest du bourg de Mozé-sur-Louet

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

2.1.4 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**.

Comparaison de l'évolution de la population et des ménages (base 100 en 1968) - Mozé-sur-Louet

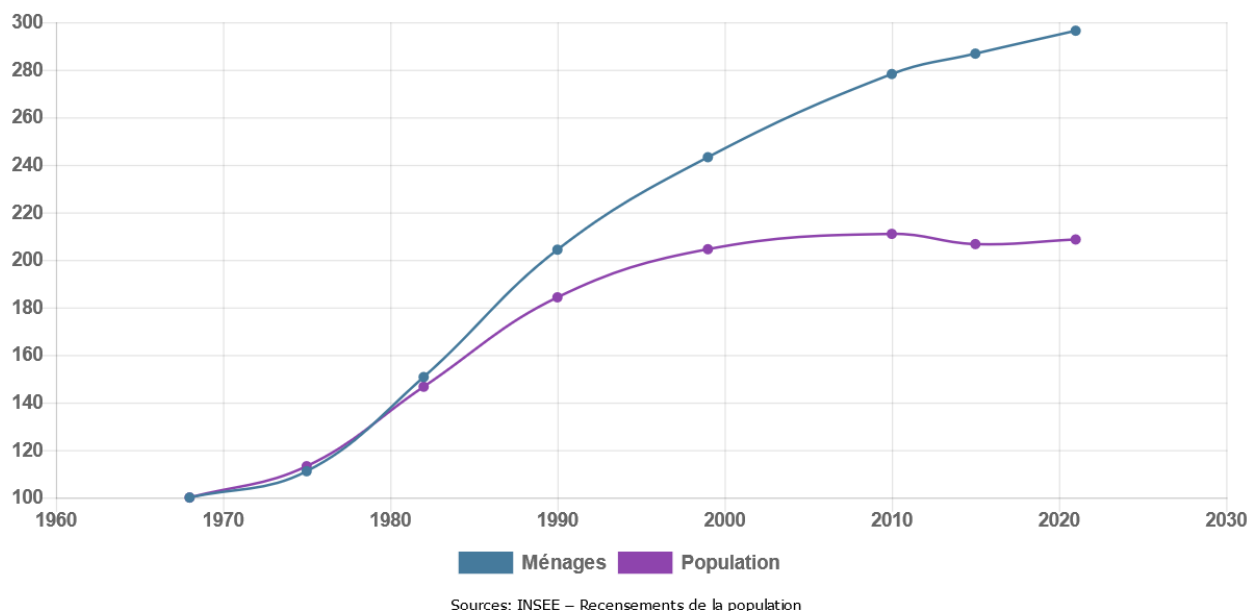


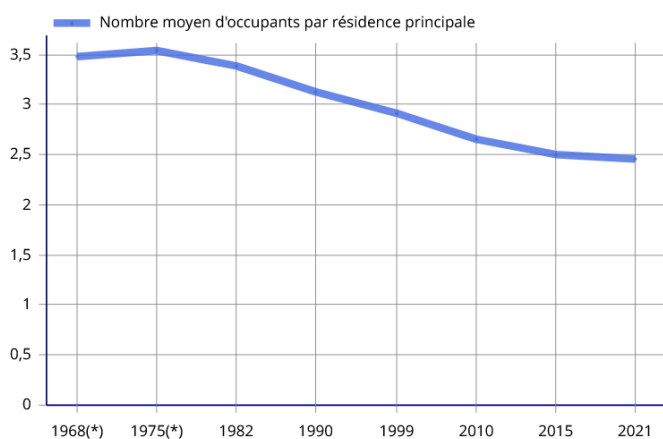
Figure 7. Evolution des ménages et de la population de Mozé-sur-Louet entre 1968 et 2021

D'après le graphique ci-contre, le nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2021 était de 2,46 à Mozé-sur-Louet, contre 2,65 en 2010. En rythme annuel, le nombre moyen d'occupants par résidence principale diminue donc de 0,017 par an. 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.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 au RP2021 exploitations principales.

Figure 8. Evolution de la taille des ménages depuis 1968 à Mozé-sur-Louet

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.

2.1.5 Un tissu urbain avec de moins en moins de disponibilités foncières

Selon l'article R.151-1 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « analyse les capacités de **densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis** identifiés par le rapport de présentation ».

De plus, l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme prévoit que « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

La délimitation de l'enveloppe urbaine

Dans cette optique, la première étape a été de définir l'enveloppe urbaine densifiable de la commune (aussi appelée PAU : partie actuellement urbanisée).

La justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU devant se faire au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées au zonage du PLU, l'enveloppe urbaine étudiée est définie par les zones urbaines à vocation d'habitat au sein de la commune de Mozé-sur-Louet, excluant les zonages économiques et notamment les zones artisanales du Landreau et du Bocage.

Ce parti pris tel que défini par les éléments précisés en amont, vise à rester compatible avec l'analyse des capacités d'urbanisation définies lors de l'élaboration du PLU.

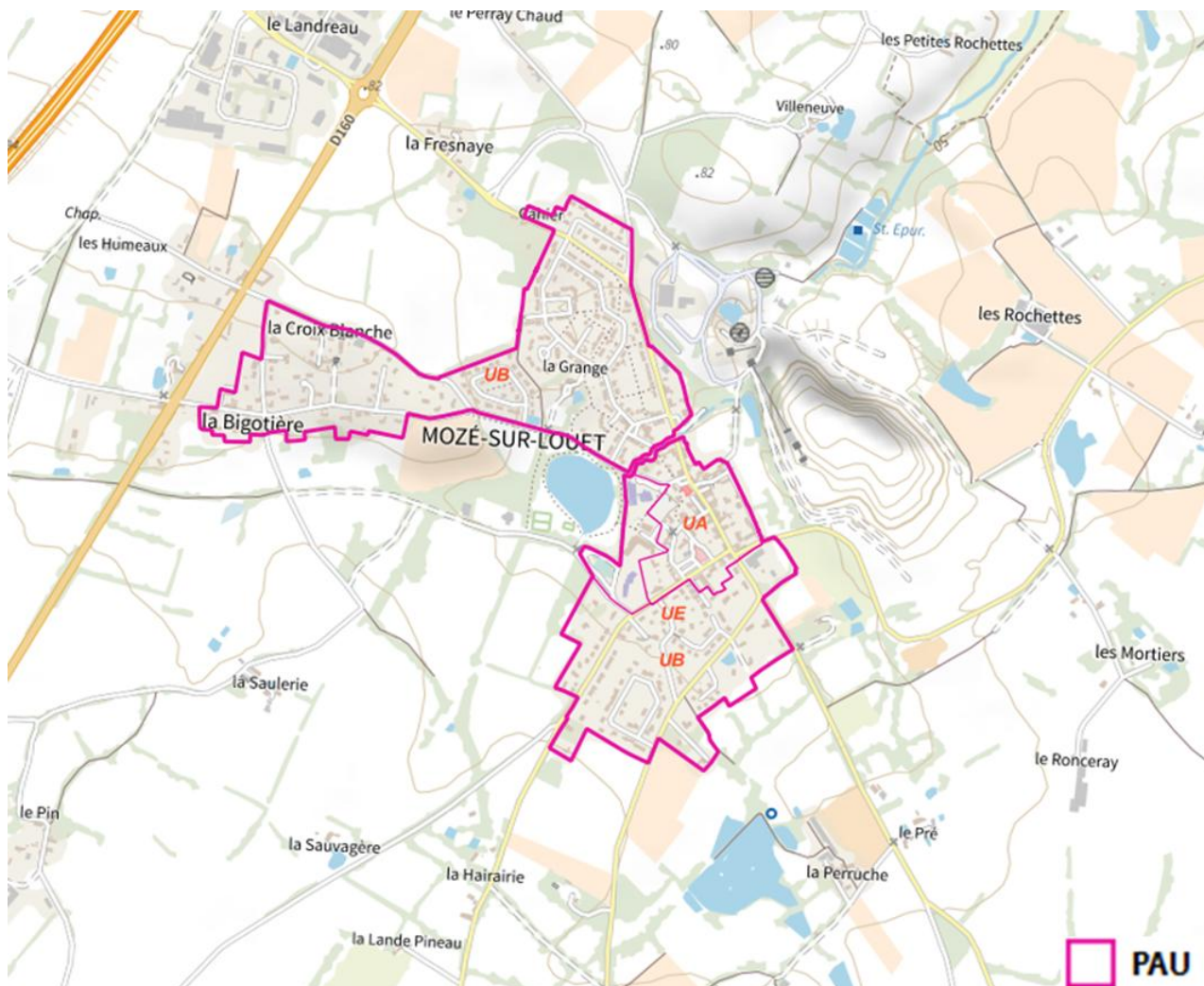


Figure 9. Identification des secteurs du PLU en vigueur permettant les nouvelles constructions à vocation d'habitat et définition de l'enveloppe urbaine étudiée

L'analyse des terrains

Le recensement des dents creuses s'effectue par un travail d'identification des « vides » au sein de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) délimitée, complétée par une visite de terrain. L'analyse aboutit au classement des terrains dans les catégories suivantes :

Logements		Terrains mobilisables : terrains libres, où aucun obstacle n'empêche d'édifier une construction
		Terrains densifiables : unités foncières déjà bâties, mais suffisamment grandes pour accueillir une construction.
		Sites potentiels de renouvellement urbain : terrains bâtis, mais délaissés ou sous-utilisés

 **Terrains non mobilisables** : terrains concernés par un enjeu qui empêche d'y construire (enjeu agricole, risque, enjeu paysager, présence d'une servitude d'utilité publique etc...)

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. Un taux de rétention foncière de 50% signifie que pour une parcelle sur laquelle on estime pouvoir construire 2 logements, 1 seul sera comptabilisé dans le diagnostic foncier. Une unité foncière libre de toute construction sera plus facilement construite qu'un fond de jardin. Ainsi, en fonction du type de dents creuses (mobilisable ou densifiable), un taux de rétention foncière différent est appliqué.

Terrain mobilisable	Terrain densifiable	Renouvellement urbain
		
Taux de rétention foncière estimé : 0 %	Taux de rétention foncière estimé : 50 %	Taux de rétention foncière estimé : 50 %
Soit 2 logements pour 2 parcelles libres	Soit une moyenne de 1 logement pour 2 parcelles libres	

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.

Résultats de l'étude pour le volet habitat

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 (voir exemple suivant rue de la Forêt).



Photo 1. Exemple d'opération de densification à Mozé-sur-Louet, rue de la Forêt

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

- **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.

Figure 10. Extrait du Tome 2 du rapport de présentation du PLU de Mozé-sur-Louet (p.91)

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.

Le tableau ci-dessous synthétise le résultat du diagnostic foncier en fonction des secteurs identifiés.

	Site potentiel de renouvellement urbain	Terrain densifiable	Terrain mobilisable	Total tissu urbain existant
<i>Nombre de logements potentiels</i>	0	18	11	
<i>Taux de rétention foncière</i>	50%	50%	0%	/
Nombre de logements projetés (avec application d'un coefficient de rétention foncière)	0	9	11	20

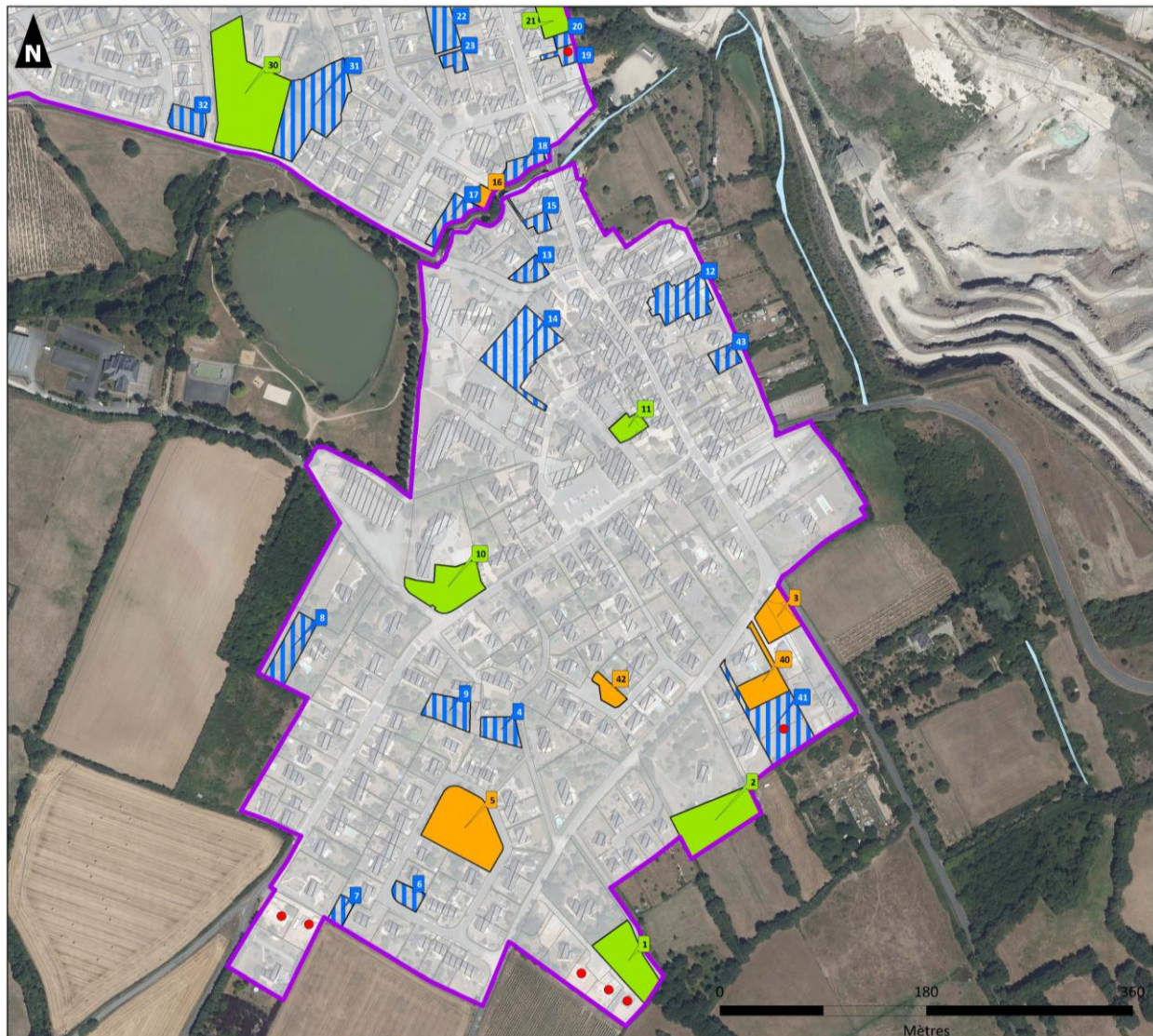
Figure 11. Tableau de synthèse de l'étude de densification urbaine

Ainsi, l'analyse de la capacité de densification urbaine présente donc la **possibilité de construire environ 20 logements au sein de l'enveloppe urbaine identifiée**.

Pour rappel, l'objectif du PLU est d'atteindre une production de **12 à 13 logements/an**. Cet objectif est à tempérer avec les objectifs fixés par le PLH Loire Layon Aubance. En effet, le PLH Loire Layon Aubance prévoit quant à lui un objectif de production pour la commune de **10 logements/an en moyenne** sur la période 2024-2030, soit un total de **60 logements à produire sur les 6 ans**. De plus, le PLH demande également à ce que **33% de la production de logements se réalise en densification du tissu urbain**. Les possibilités de construction identifiées d'environ 20 logements au sein de l'enveloppe urbaine sont donc en accord avec les objectifs fixés au PLH (33% de 60 logements = 20 logements).

Aux pages suivantes est présenté le détail de l'analyse de la capacité de densification et de mutation du tissu urbain de la commune : cartes localisant les dents creuses au sein de la partie actuellement urbanisée et tableau de suivi détaillant les caractéristiques de chaque terrain identifié.

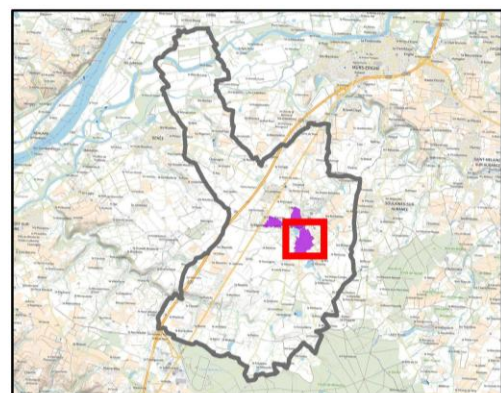
**Analyse de la capacité de densification
et de mutation du tissu urbain
Bourg - sud**



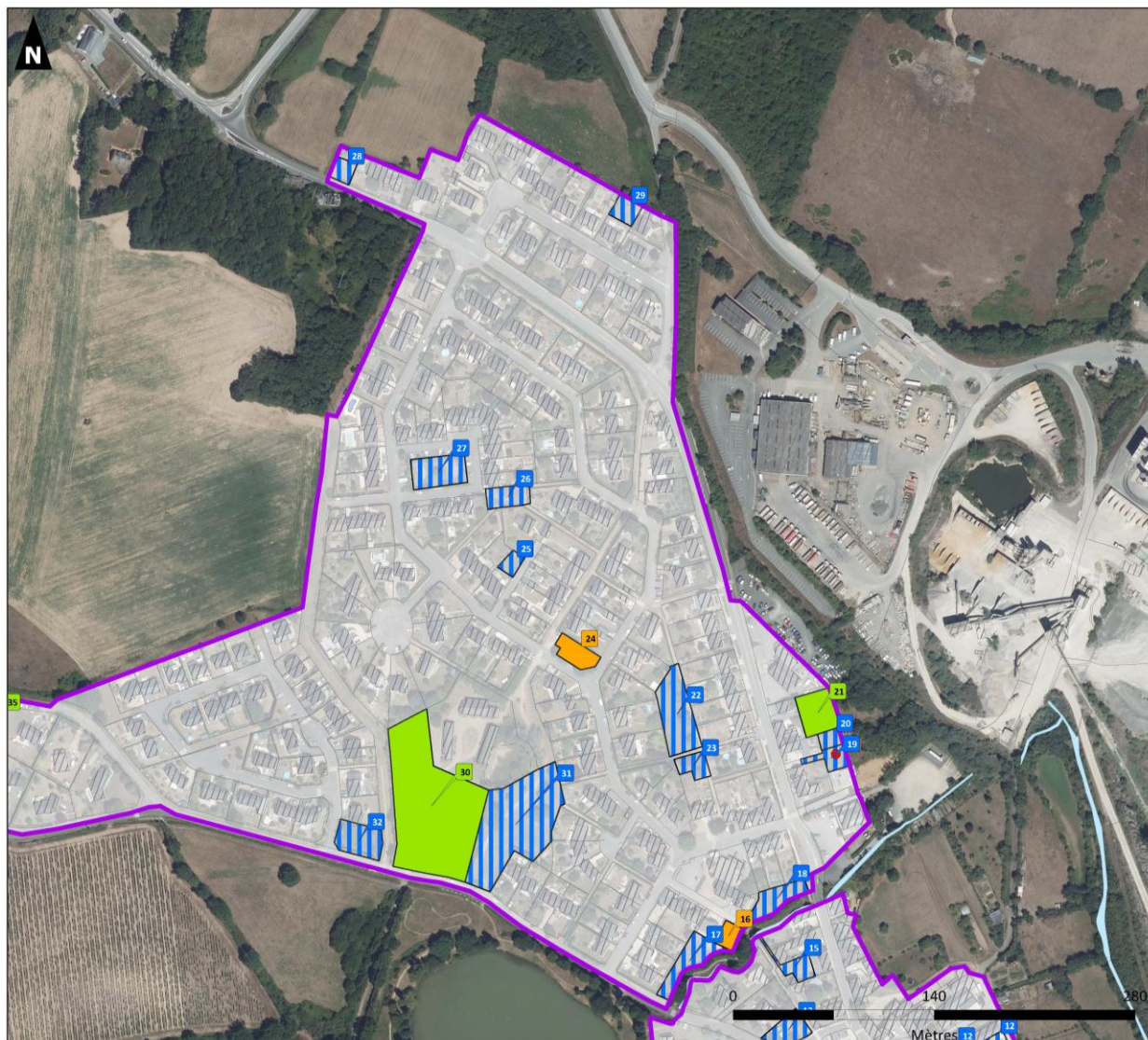
Sources : auddicé Val de Loire - Cadastre - IGN

Réalisation : auddicé Val-de-Loire - août 2024

- Construction manquante au cadastre
- Partie Actuellement Urbanisée
- Terrain densifiable
- Terrain mobilisable
- Terrain non mobilisable



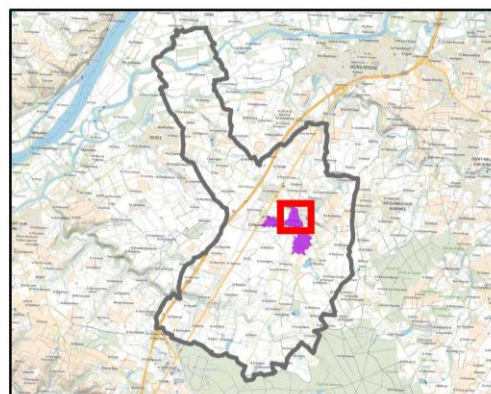
**Analyse de la capacité de densification
et de mutation du tissu urbain
Bourg - nord**

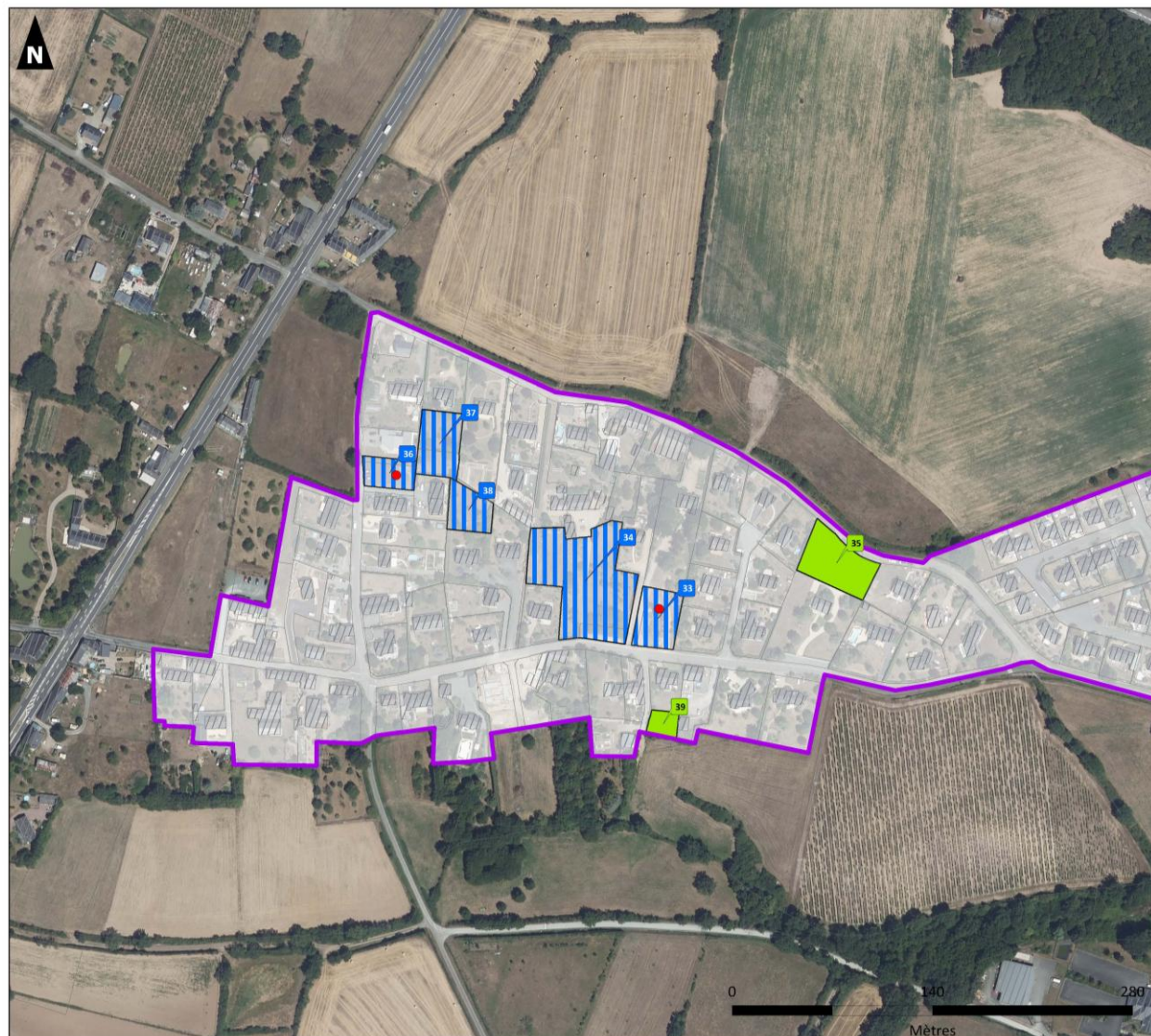


Sources : auddicé Val de Loire - Cadastre - IGN

Réalisation : auddicé Val-de-Loire - août 2024

- Construction manquante au cadastre
- Partie Actuellement Urbanisée
- Terrain densifiable
- Terrain mobilisable
- Terrain non mobilisable





Sources : auddicé Val de Loire - Cadastre - IGN

Réalisation : auddicé Val-de-Loire - août 2024

-  Construction manquante au cadastre
-  Partie Actuellement Urbanisée
-  Terrain densifiable
-  Terrain non mobilisable

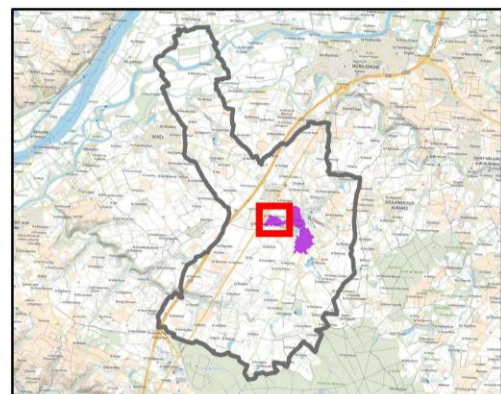


Figure 12. Analyse de la capacité de densification du tissu urbain

NUMERO	TYPE	CATEGORIE	JUSTIFICATION	NOMBRE DE LOGEMENTS	SURFACE	COMMENTAIRES
1	Terrain densifiable	HABITAT		3	1904,18	
2	Terrain densifiable	HABITAT		4	2460,96	
3	Terrain mobilisable	HABITAT		1	1106,85	
4	Terrain non mobilisable	HABITAT	Accès très difficile (voie non carrossable)	0	708,92	
5	Terrain mobilisable	HABITAT		5	3138,44	Espace vert public
6	Terrain non mobilisable	HABITAT	Une nouvelle construction bloquerait l'accès au garage de la maison existante + problématique d'insertion dans le quartier environnant	0	449,61	
7	Terrain non mobilisable	HABITAT	Accès difficile	0	350,60	
8	Terrain non mobilisable	HABITAT	Terrain enclavé, pas d'accès	0	1196,90	
9	Terrain non mobilisable	HABITAT	Disposition et accès difficiles	0	924,10	
10	Terrain densifiable	EQUIPEMENT	Zone Ue = pas de logements possibles	0	1874,22	
11	Terrain densifiable	HABITAT		1	516,72	Contrainte proximité église + murets en pierre à préserver
12	Terrain non mobilisable	HABITAT	Jardins et cours intérieures de 3 propriétaires différents + éléments patrimoniaux à préserver	0	1621,19	
13	Terrain non mobilisable	HABITAT	Accès à créer dans le virage + pente importante + cabanons et plusieurs arbres de haute tige	0	460,99	

14	Terrain non mobilisable	HABITAT	Emprise du cimetière	0	2631,65	
15	Terrain non mobilisable	HABITAT	Accès quasi impossible	0	323,55	
16	Terrain mobilisable	HABITAT		1	241,23	Largeur de terrain aussi importante que la parcelle bâtie voisine (cabinet médical)
17	Terrain non mobilisable	HABITAT	Poumon vert à préserver + vis-à-vis trop important + présence d'un pilone électrique	0	681,04	
18	Terrain non mobilisable	HABITAT	Accès difficile et coulée verte à préserver	0	553,04	
19	Terrain non mobilisable	HABITAT	PC accordé, construction réalisée	0	310,96	
20	Terrain non mobilisable	HABITAT	Inaccessible avec la construction réalisée sur la parcelle voisine	0	183,29	
21	Terrain densifiable	HABITAT		1	728,90	
22	Terrain non mobilisable	HABITAT	Cœur d'ilot à préserver	0	1204,42	
23	Terrain non mobilisable	HABITAT	Poumon vert à préserver et accès difficile	0	317,56	
24	Terrain mobilisable	HABITAT		2	428,64	Actuel parking pour le quartier
25	Terrain non mobilisable	HABITAT	< 300 m²	0	180,22	
26	Terrain non mobilisable	HABITAT	Espace vert en cœur de quartier + carrefour des trois chemins piétons	0	427,74	

27	Terrain non mobilisable	HABITAT	Espace vert + aire de jeu à préserver + nouvelle construction créerait un vis-à-vis important pour les maisons existantes	0	782,53	
28	Terrain non mobilisable	HABITAT	< 300 m²	0	236,61	
29	Terrain non mobilisable	HABITAT	Pas d'accès et < 300 m²	0	298,13	
30	Terrain densifiable	HABITAT		6	5139,51	Espace à interroger
31	Terrain non mobilisable	HABITAT	Espace de promenade à préserver	0	3340,95	
32	Terrain non mobilisable	HABITAT	Bassin de rétention des eaux pluviales	0	670,98	
33	Terrain non mobilisable	HABITAT	PC délivré, construction réalisée	0	1191,14	
34	Terrain non mobilisable	HABITAT	Vergers avec vue sur le moulin de la Bigottière. Des projets ont déjà été refusés dans le précédent PLU.	0	4497,62	
35	Terrain densifiable	HABITAT		2	1642,28	
36	Terrain non mobilisable	HABITAT	PC accordé, constructions réalisées	0	756,92	
37	Terrain non mobilisable	HABITAT	Accès difficile	0	1320,12	
38	Terrain non mobilisable	HABITAT	Accès trop contraint	0	900,54	
39	Terrain densifiable	HABITAT		1	364,06	
40	Terrain mobilisable	HABITAT		1	1092,68	
41	Terrain non mobilisable	HABITAT	PC déjà accordé, construction d'une maison individuelle de 1018m² en cours	0	2363,98	

42	Terrain mobilisable	HABITAT		1	416,05	
43	Terrain non mobilisable	HABITAT	Fonds de jardin de 2 propriétaires différents + éléments patrimoniaux en cœur de parcelles à préserver (murets en pierre, puits, etc.)	0	442,85	

Tableau 1. Tableau répertoriant les terrains identifiés dans l'analyse de la capacité de densification du tissu urbain

2.1.6 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. 17 logements ont été estimés en changement de destination mais pour prendre en compte la rétention possible sur les bâtiments, **13 logements ont été retenus dans le projet de territoire, ce qui s'apparente comme un objectif ambitieux.**

- **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.

Figure 13. Extrait du Tome 2 du rapport de présentation du PLU de Mozé-sur-Louet (p.91)

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 (en orange dans le tableau ci-dessous). De plus, 2 autres changements de destination sont intervenus en 2019 soit après le débat de PADD (en jaune dans le tableau ci-dessous).

Date de décision	Adresse du terrain	Objet de la demande	Destination	Surface des terrains en m²
17/10/2022	LE LANDREAU 49610 MOZE-SUR-LOUET	construction d'un hangar de stockage pour une entreprise de maçonnerie	Economie	11556
03/10/2022	1 impasse de l'orée des Vignes 49610 MOZE-SUR-LOUET	maison d'habitation	Habitat	415
10/08/2022	RUE DU PASSAGE CHAUVEAU 49610 MOZE-SUR-LOUET	boule de fort -> maison d'habitation	Habitat	483

23/09/2022	RUE DE LA CROIX BLANCHE 49610 MOZE-SUR-LOUET	construction de 2 maisons individuelles	Habitat	612
04/03/2022	14 RUE DE LA FORET 49610 MOZE-SUR- LOUET	maison d'habitation	Habitat	547
04/02/2022	LES RAYAGES 49610 MOZE-SUR-LOUET	maison d'habitation	Habitat	791
26/04/2023	5582 ZA LE LANDREAU 49610 MOZE-SUR-LOUET	batiment de stockage	Economie	15921
17/12/2021	5416 RTE DE BEAULIEU 49610 MOZE-SUR-LOUET	maison d'habitation	Habitat	8705
14/01/2022	15 RUE DE LA BIGOTIERE 49610 MOZE-SUR-LOUET	Démolition d'une maison existante - conservation en partie d'une dépendance - construction maison	Habitat	5140
28/03/2022	LES RIFFIERES 49610 MOZE-SUR-LOUET	Création d'un bâtiment de type industriel pour usage d'entrepôt matériel	Economie	3988
06/09/2021	RUE DE LA FONTAINE 49610 MOZE-SUR-LOUET	cabinet médical + locatif	Economie + habitat	240
07/07/2021	1 RUE DES CHARMES 49610 MOZE-SUR-LOUET	maison d'habitation	Habitat	571
02/07/2021	LES GATS 49610 MOZE-SUR-LOUET	maison d'habitation	Habitat	2320
21/06/2023	3 ter rue du Bocage 49610 MOZE-SUR- LOUET	maison d'habitation	Habitat	1144
02/12/2020	3 LA ROIERIE 49610 MOZE-SUR-LOUET	rénovation d'un bâtiment agricole pour création habitation	Habitat	2004
09/09/2020	Rue du Bocage - Mozé sur Louet 49610 MOZE-SUR- LOUET	maison d'habitation	Habitat	1887
20/07/2020	Le Plessis 49610 MOZE-SUR-LOUET	maison d'habitation	Habitat	9210
27/01/2020	ZA du Bocage 49610 MOZE-SUR-LOUET	construction d'un atelier (tailleur de pierre)	Economie	2503
18/05/2020	RUE DU BOCAGE 49610 MOZE-SUR- LOUET	changement de destination pour maison d'habitation	Habitat	3426
12/07/2019	24 RUE DU 22 JUILLET 1793 49610 MOZE-SUR-LOUET	changement de destination pour maison d'habitation	Habitat	2917

18/04/2019	rue de la mairie 49610 MOZE-SUR-LOUET	changement de destination d'une grange en habitation	Habitat	3517
30/01/2019	27 RUE LES ROCHES 49610 MOZE-SUR-LOUET	maison d'habitation	Habitat	1025
28/02/2019	CHAMP DE L'HUMEAU 49610 Mozé-sur-Louet 49610 MOZE-SUR-LOUET	construction de 3 bâtiments équestres	Economie	38287
02/07/2021	Le Closneau 49610 Mozé-sur-Louet 49610 MOZE-SUR-LOUET	réhabilitation et extension d'un bâtiment en habitation	Habitat	325

Tableau 2. Tableau récapitulatif des autorisations d'urbanisme délivrées entre 2019 et 2024 sur la commune de Mozé-sur-Louet (source : Communauté de communes Loire Layon Aubance)

Le potentiel de logements en changement de destination est donc au mieux de 10 logements sur la commune.

2.1.7 Des extensions urbaines à mobiliser

En prenant en compte les disponibilités dans le tissu urbain (20 logements en comptabilisant les terrains mobilisables et densifiables) 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 (voir tableau en suivant). 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.

Date de décision	Adresse du terrain	Objet de la demande	Destination	Nombre de logements créés
11/07/2024	Impasse de l'Orée des Vignes - Lot n°3 49610 MOZE-SUR-LOUET	maison d'habitation	Habitat	1
21/06/2023	3 ter rue du Bocage 49610 MOZE-SUR-LOUET	maison d'habitation	Habitat	1
26/04/2023	5582 ZA LE LANDREAU 49610 MOZE-SUR-LOUET	bâtiment de stockage	Economie	0
17/10/2022	LE LANDREAU 49610 MOZE-SUR-LOUET	construction d'un hangar de stockage pour une entreprise de maçonnerie	Economie	0
03/10/2022	1 impasse de l'orée des Vignes 49610 MOZE-SUR-LOUET	maison d'habitation	Habitat	1
23/09/2022	RUE DE LA CROIX BLANCHE 49610 MOZE-SUR-LOUET	construction de 2 maisons individuelles	Habitat	2

10/08/2022	RUE DU PASSAGE CHAUVEAU 49610 MOZE-SUR-LOUET	boule de fort -> maison d'habitation	Habitat	1
28/03/2022	LES RIFFIERES 49610 MOZE- SUR-LOUET	Création d'un bâtiment de type industriel pour usage d'entrepôt matériel	Economie	0
04/03/2022	14 RUE DE LA FORET 49610 MOZE-SUR-LOUET	maison d'habitation	Habitat	1
04/02/2022	LES RAYAGES 49610 MOZE- SUR-LOUET	maison d'habitation	Habitat	1
14/01/2022	15 RUE DE LA BIGOTIERE 49610 MOZE-SUR-LOUET	Démolition d'une maison existante - conservation en partie d'une dépendance - construction maison	Habitat	0
17/12/2021	5416 RTE DE BEAULIEU 49610 MOZE-SUR-LOUET	maison d'habitation	Habitat	1
06/09/2021	RUE DE LA FONTAINE 49610 MOZE-SUR-LOUET	cabinet médical + locatif	Economie + Habitat	1
07/07/2021	1 RUE DES CHARMES 49610 MOZE-SUR-LOUET	maison d'habitation	Habitat	1
02/07/2021	LES GATS 49610 MOZE-SUR- LOUET	maison d'habitation	Habitat	1
02/07/2021	Le Closneau 49610 Mozé-sur- Louet 49610 MOZE-SUR- LOUET	réhabilitation et extension d'un bâtiment en habitation	Habitat	1
02/12/2020	3 LA ROIERIE 49610 MOZE- SUR-LOUET	rénovation d'un bâtiment agricole pour création habitation	Habitat	1
09/09/2020	Rue du Bocage - Mozé sur Louet 49610 MOZE-SUR- LOUET	maison d'habitation	Habitat	1
20/07/2020	Le Plessis 49610 MOZE-SUR- LOUET	maison d'habitation	Habitat	1
18/05/2020	RUE DU BOCAGE 49610 MOZE-SUR-LOUET	changement de destination pour maison d'habitation	Habitat	1
TOTAL				17

Tableau 3. Tableau récapitulatif des autorisations d'urbanisme délivrées entre mars 2020 (approbation du PLU) et mai 2024 sur la commune de Mozé-sur-Louet (source : Communauté de communes Loire Layon Aubance)

Ainsi, sur les 120 à 130 logements estimés à produire sur la décennie 2020-2030, il resterait encore à produire (120 à 130)-30-17+5 = **78 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.**

Pour permettre l'urbanisation de la zone 2AUh, une procédure d'évolution du PLU est nécessaire.

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.

2.2 Présentation du site et du projet

A travers l'ouverture de la zone 2AUh des Ganaudières, les élus souhaitent permettre un projet de logements porté par Alter, dans le respect des objectifs du PADD.

2.2.1 Localisation et description du secteur des Ganaudières

2.2.1.1 Positionnement stratégique du secteur des Ganaudières

Le secteur se localise au Sud-Ouest du bourg de Mozé-sur-Louet, dans le prolongement Ouest d'une zone pavillonnaire et au Sud d'un important secteur d'équipements et de loisirs (salle des fêtes, gymnase, école privée « Le Prieuré », étang des Ganaudières et son aire de jeux extérieure). Le site constitue une interface entre l'espace urbanisé et l'espace rural. La zone est située à proximité directe du centre-bourg et de ses équipements : la mairie, l'école publique « Le Petit Prince », les commerces de la rue du 22 juillet 1793 et de la rue du 30 août 1944. La commune est desservie par la ligne 407 du réseau Aléop avec 3 arrêts différents (Pharmacie, Rue des Fresnes et Rond-point de la RD 160) et 8 passages par jour en semaine. L'ensemble des aménités du bourg est accessible à moins de 10 minutes à pied depuis le secteur des Ganaudières. L'urbanisation de la zone 2AUh des Ganaudières s'inscrit dans la dynamique du bourg, avec la création constatée et projetée de 45 logements en phase 1 du projet. A l'échelle locale, la réalisation du projet d'Alter permettrait donc de capitaliser sur les aménités du bourg de Mozé-sur-Louet et de renforcer les équipements, commerces et services de la commune.

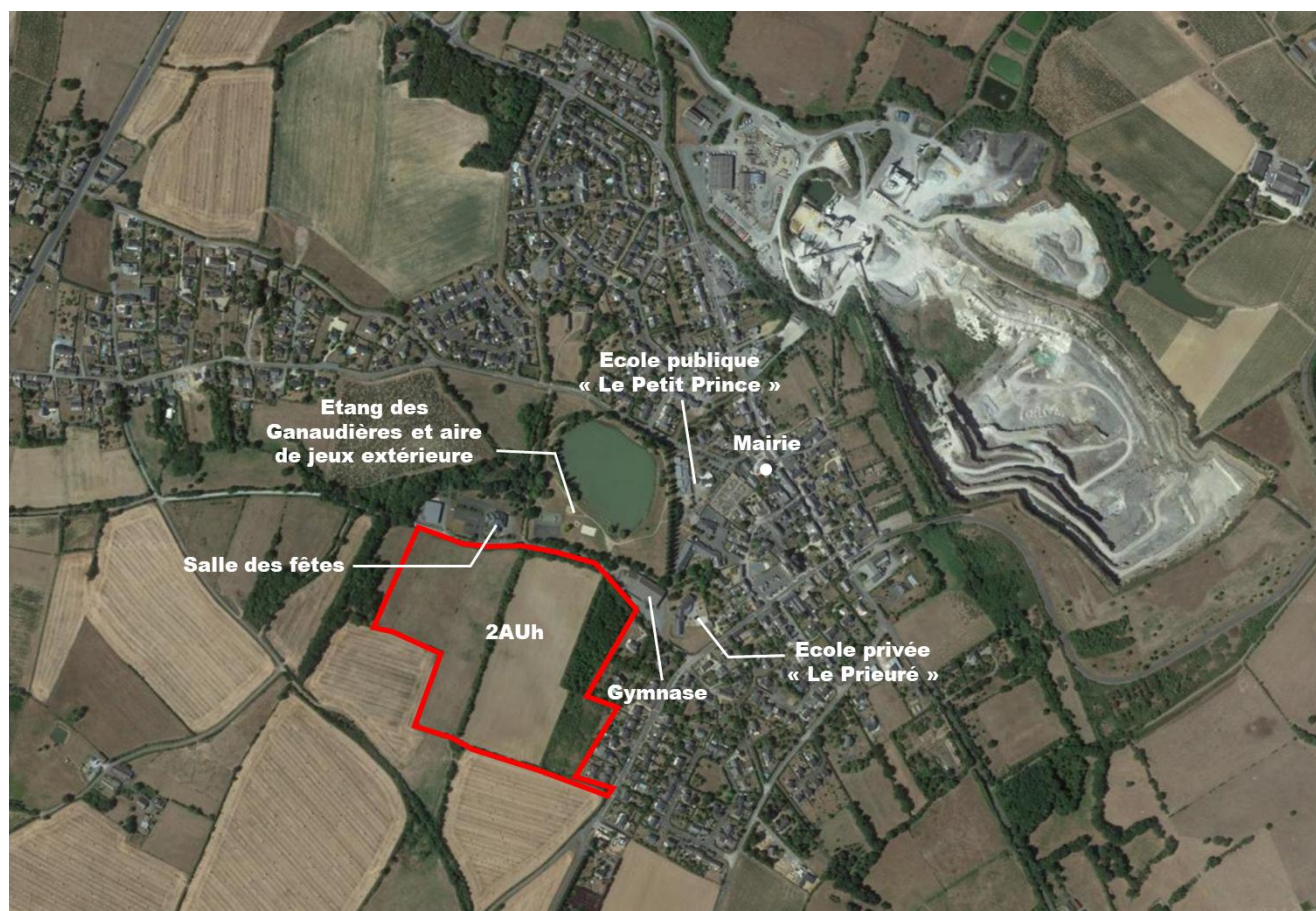


Figure 14. Localisation de la zone 2AUh des Ganaudières au Sud-Ouest du bourg de Mozé-sur-Louet

2.2.1.2 Analyse paysagère et urbaine du site

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 endroits.

La frange Est du site est composée d'un boisement naturel de propriété communale au Nord puis d'une zone de fourrés de propriété privée au Sud.

Situé non loin d'un étang et d'un champ de vigne, le secteur jouit d'une trame verte forte, structurée par des haies, espaces boisés et zones humides.

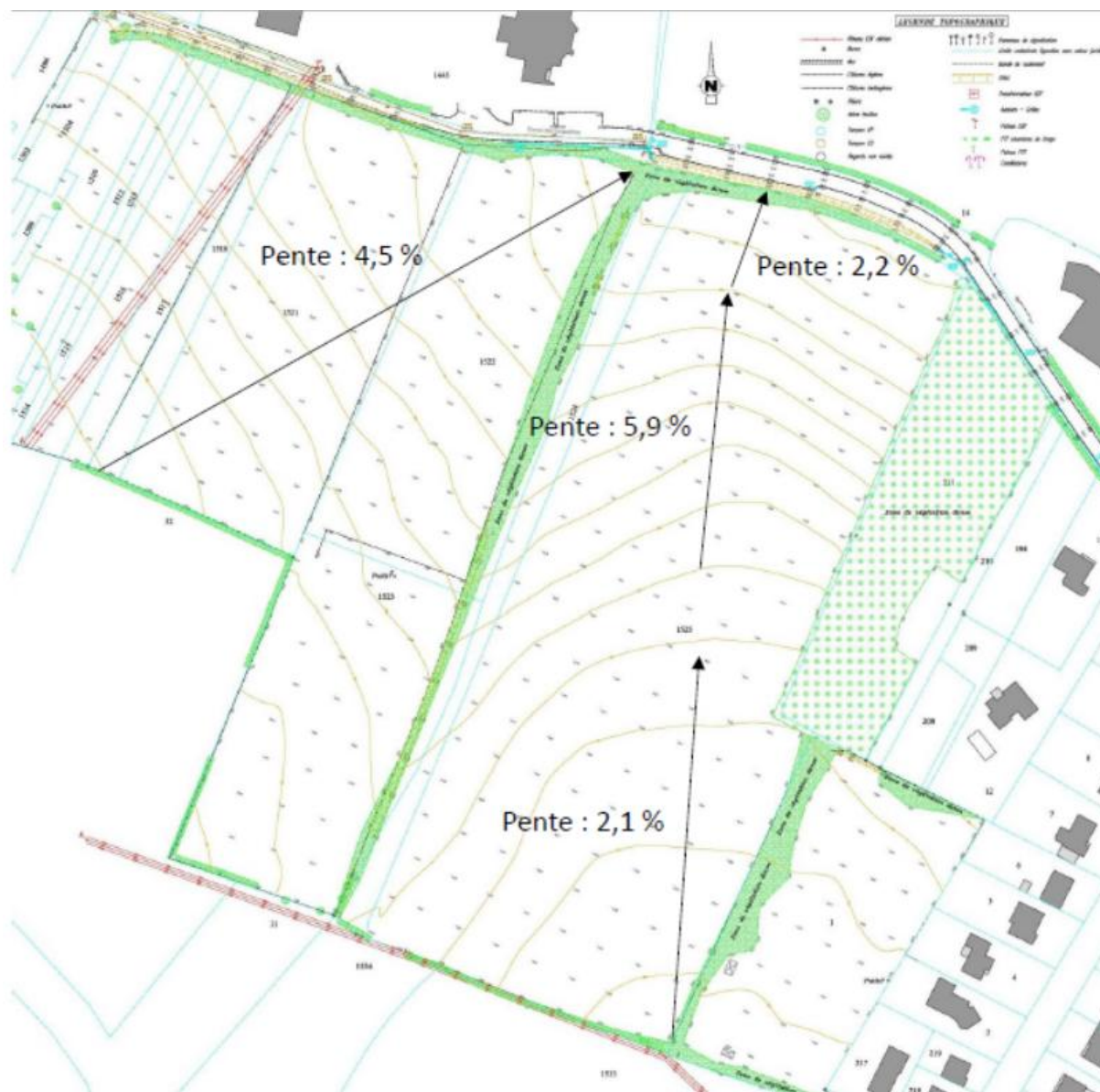


Figure 15. Topographie générale (pente Sud/Nord) du secteur des Ganaudières



Photo 2. Vue du site depuis le milieu de la parcelle OC 1525, avec vue sur l'étang des Ganaudières au fond



Photo 3. Vue sur le site depuis le Chemin des Ganaudières

2.2.2 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 d'un nouveau quartier d'habitat sur le secteur des Ganaudières zoné 2AUh au PLU communal. Le secteur 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 (cf. chapitre 4. Incidences potentielles sur l'environnement – sous-chapitre 4.3 Les capacités des équipements).

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 (cf. chapitre 4. Incidences potentielles sur l'environnement). Ainsi le nouveau périmètre de projet est de 3,9 ha.

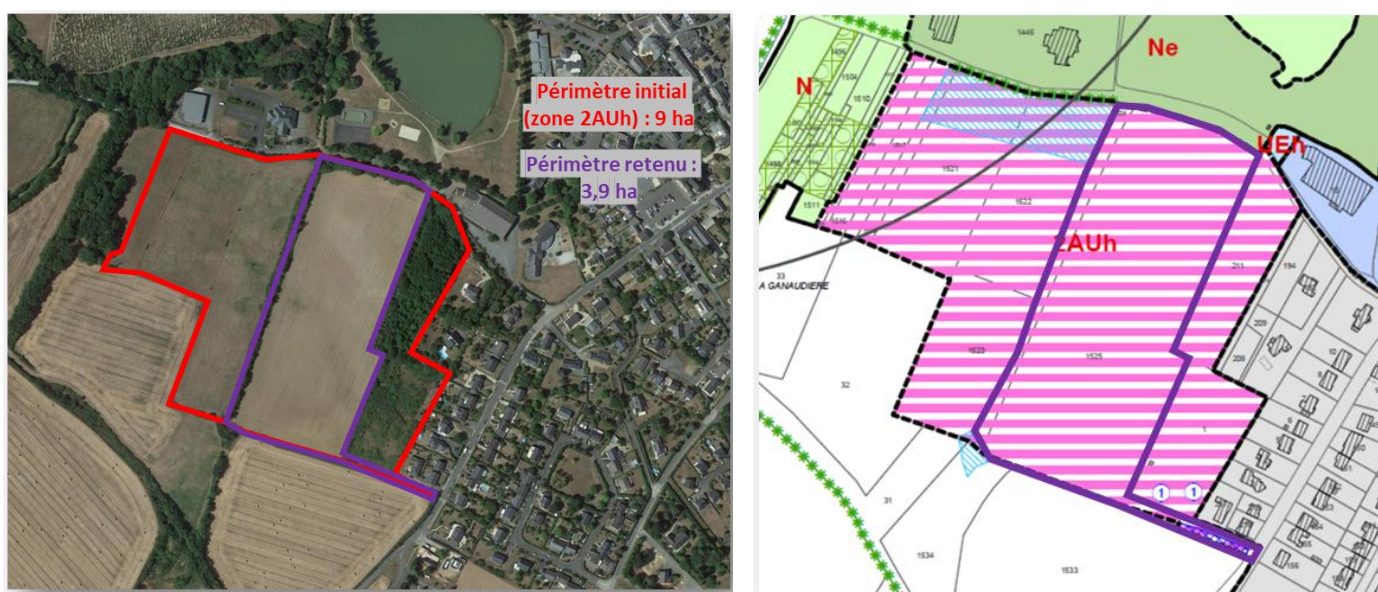


Figure 16. Réduction du périmètre de projet par rapport aux délimitations de la zone 2AUh

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.

La zone 2AUh des Ganaudières est fermée à l'urbanisation. Cette zone a été classée en 2AUh car les capacités de la station d'épuration étaient insuffisantes pour pouvoir accueillir les effluents des logements projetés. Depuis, des travaux ont été réalisés et cet élément bloquant a été levé (cf. chapitre 4. Incidences potentielles sur l'environnement – sous-chapitre 4.7 L'assainissement et la gestion des eaux). Pour permettre son urbanisation, une procédure d'évolution du PLU est nécessaire.

CHAPITRE 3. ÉVOLUTIONS DU PLU

3.1 Les évolutions apportées aux documents du PLU et leurs justifications

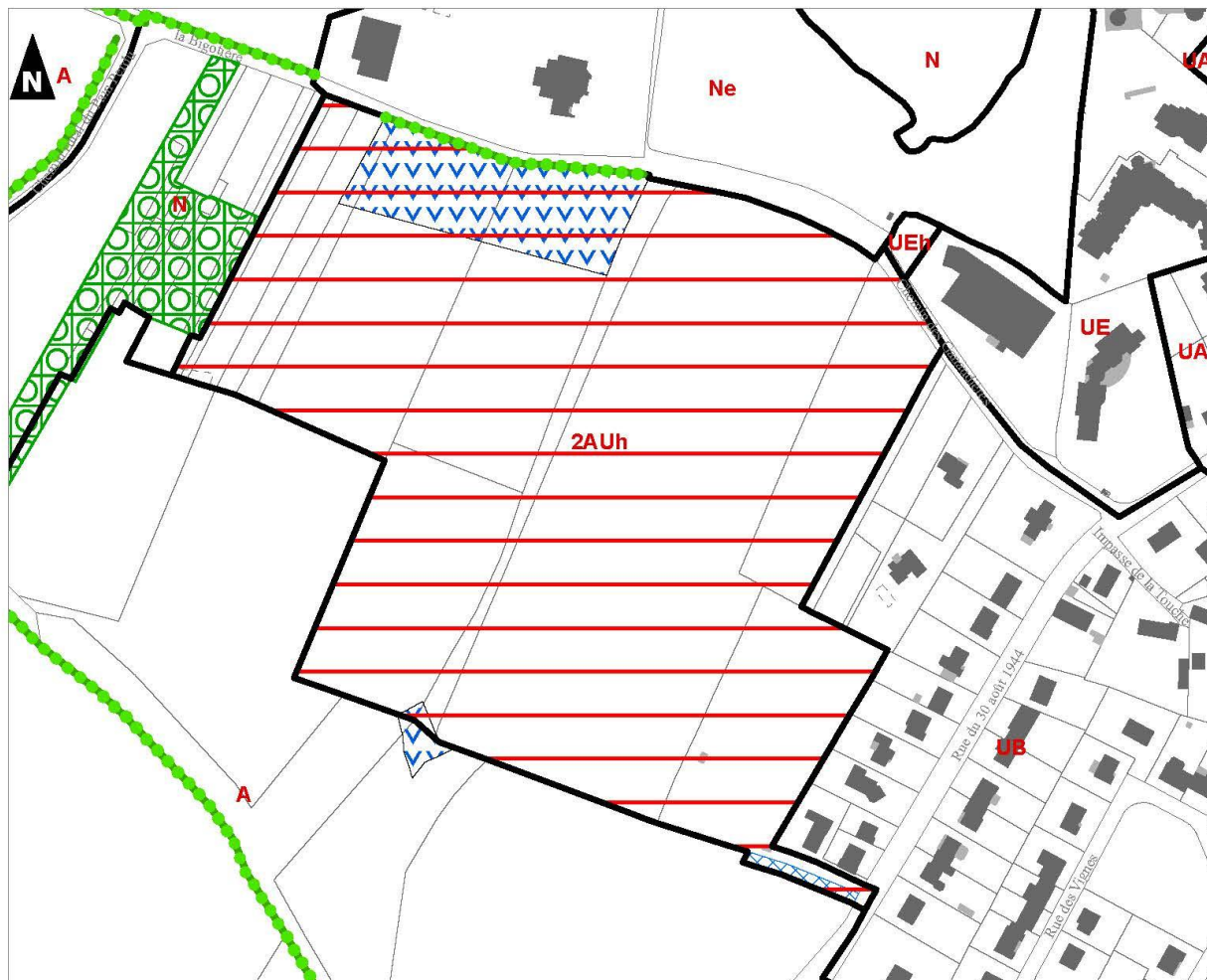
Les évolutions du PLU portent sur les documents suivants : le règlement graphique, le règlement écrit et l'OAP des Ganaudières. Les autres pièces du PLU ne font pas l'objet de changement.

3.1.1 Le règlement graphique

Le règlement graphique du PLU de Mozé-sur-Louet comprend les évolutions suivantes :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUh des Ganaudières remplacée par un classement en zone 1AUh sur les 3,9 ha de projet. Ce zonage 1AUh doit permettre la réalisation d'un projet d'extension urbaine de 70 logements : 45 logements dans un premier temps (phase 1 du projet – 2,5 ha) puis 25 logements dans un second temps (phase 2 du projet, à partir de 2035 – 1,4 ha).
- Le basculement de 3,7 ha de la zone 2AUh en zone agricole (A) pour prendre en compte les études naturalistes et de zones humides réalisées sur le secteur.
- Le basculement de 1,4 ha de la zone 2AUh en zone naturelle (N) en frange Est du projet.

Commune de Mozé-sur-Louet
Modification du Plan Local d'Urbanisme
Zonage avant modification du PLU



■ Limites de zone ou secteur

Prescriptions :

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

■ Emplacement réservé

■ Espaces boisés classés

■ Zone Humide à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

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



Réalisation : AUDDICÉ, août 2024
Sources de fond de carte : Cadastre DGFIP 2022
Sources de données : AUDDICÉ, 2023

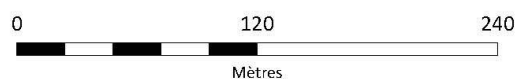


Figure 17. Zonage avant modification de droit commun n°1 du PLU

Commune de Mozé-sur-Louet

Modification du Plan Local d'Urbanisme



Zonage après modification du PLU



▬ Limites de zone ou secteur

Prescriptions :

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

▬ Emplacement réservé

▬ Espaces boisés classés

▬ Zone Humide à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

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



Réalisation : AUDDICÉ, juin 2025
Sources de fond de carte : Cadastre DGFIP 2023
Sources de données : AUDDICÉ, 2023

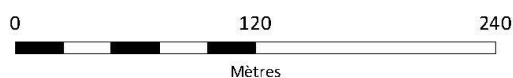


Figure 18. Zonage après modification de droit commun n°1 du PLU

Le bilan des surfaces avant et après la modification de droit commun n°1 du PLU

Le bilan des surfaces de la modification de droit commun n°1 du PLU est présenté dans le tableau comparatif ci-dessous.

Superficie totale (en hectares)	2600,86 ha			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	79,01	3%	79,01	3%
zones 1 AU	0	0%	3,9 (+3,9)	0,2%
zones 2 AU	9,03	0,3%	0 (-9,03)	0%
zones A	1928,41	74,2%	1932,11 (+3,7)	74,3%
zones N	584,81	22,5%	588,01 (+1,4)	22,5%
Total	2600,86 ha	100	2600,86 ha	100

Le PLU en vigueur précise que des différences dans les totaux sont dues aux reports SIG.

3.1.2 Le règlement écrit

Au sein du règlement écrit est créée une zone 1AUh applicable uniquement au secteur des Ganaudières ouvert à l'urbanisation. La zone 2AUh quant à elle est supprimée.

Deux titres du règlement écrit font l'objet de modifications : le Titre I « Dispositions générales » et le Titre III « Dispositions applicables aux zones à urbaniser ».

Les modifications apportées aux dispositions générales du règlement écrit consistent à supprimer le paragraphe relatif à la zone 2AUh et à ajouter un paragraphe sur la création de la zone 1AUh. Les modifications sont présentées en rouge ci-dessous.

3-2 : ZONES A URBANISER DITES "ZONES AU"

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

~~Il est créé une zone 2AUh autour de laquelle les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'une fois le schéma d'assainissement des eaux usées approuvées et les travaux d'amélioration réalisés. Cette zone 2AUh est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation.~~

~~Il est créé une zone 1AUh qui recouvre le secteur des Ganaudières voué à être ouvert à l'urbanisation avec deux phases d'ouverture : une première phase de 2,5 ha ouverte à l'urbanisation suite à l'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU et une deuxième phase de 1,6 ha vouée à être ouverte à l'urbanisation à partir de 2035 et à condition que la première phase ait été entièrement commercialisée. La zone 1AUh correspond aux secteurs non urbanisés, destinés à accueillir de nouvelles opérations à dominante d'habitat. Cette zone 1AUh est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation.~~

Figure 19. Modification du « Titre I – Dispositions générales » du règlement écrit du PLU (p.3 et 4)

En ce qui concerne le Titre III « Dispositions applicables aux zones à urbaniser », toutes les règles relatives à la zone 2AUh sont supprimées et un règlement est créé pour la zone 1AUh (p.37 à 50 du règlement écrit du PLU).

Les modifications sont présentées en annexe de cette notice de présentation, dans le document « Règlement écrit modifié ».

3.1.3 L'OAP des Ganaudières

■ L'OAP avant la modification de droit commun n°1 du PLU

L'OAP approuvée en 2020 s'étend sur les 9 ha de la zone 2AUh des Ganaudières et prévoit un parti d'aménagement en conséquence. Son périmètre, son dessin et ses prescriptions doivent être modifiés pour correspondre au nouveau périmètre de projet et encadrer l'aménagement du nouveau secteur.

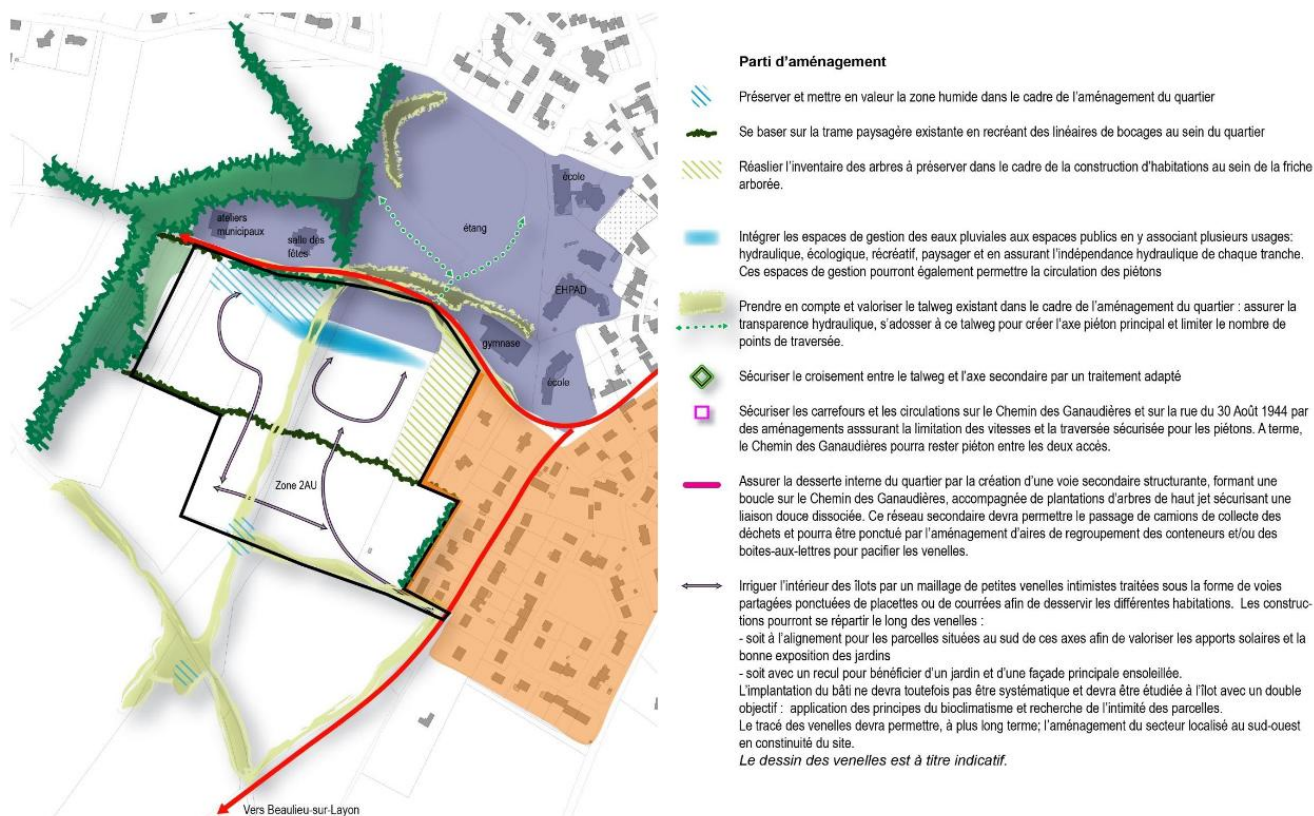


Figure 20. OAP des Ganaudières avant modification de droit commun n°1 du PLU

■ L'OAP après la modification de droit commun n°1 du PLU

Localisation et reportage photographique du site



1 >



2 >



3 >



Contexte et enjeux urbains

Le secteur d'environ 3,9 hectares est situé en continuité du bourg de la commune, à l'ouest des extensions pavillonnaires plus récentes et à proximité directe avec la zone d'équipements et de loisirs au nord (gymnase, écoles, salle des fêtes...). Le site bénéficie notamment d'une trame paysagère forte structurée notamment par des haies bien développées, la présence d'un talweg à l'ouest et d'un boisement naturel au nord-est. Ce cadre végétal permettra au futur quartier de jouir d'un environnement privilégié. Également, on note la topographie marquée de ce secteur qu'il conviendra de bien intégrer dans la réflexion d'ensemble.

Enjeux du site

- Créer un nouveau quartier d'habitat afin de répondre aux besoins de logements sur la commune tout en maîtrisant le rythme des constructions ;
- Préserver le cadre de vie et permettre un aménagement qualitatif en intégrant le caractère paysager du site et en valorisant les éléments naturels existants à proximité (haie, talweg, zone boisée) ;
- Organiser la mixité typologique et générationnelle afin d'offrir un parcours résidentiel ;
- Développer des espaces publics proportionnés au besoin de ce secteur et gérer la desserte de ce site en assurant la sécurité de tous les types de déplacements ;
- Répondre progressivement aux besoins d'accueil de la population.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation

La phase 1 du projet (2,5 ha) est ouverte à l'urbanisation dès l'approbation de la modification n°1 du PLU.

La phase 2 du projet (1,4 ha) ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- A partir de 2035 ;
- Et seulement si la phase 1 est entièrement commercialisée.

Objectifs d'aménagement

• Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 18 logements par hectare sur chacune des phases du secteur
- Permettre une opération mixte à dominante résidentielle : logements intermédiaires et/ou collectifs, logements individuels groupés et individuels moins denses
- Prévoir au minimum 20% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du secteur

• Qualité urbaine, paysagère et environnementale

L'urbanisation de ce secteur se fera dans une logique d'ensemble, prenant bien en compte les différents usages existants et à venir ainsi que les contraintes inhérentes au site. Un phasage de l'ensemble de l'opération doit être étudié tout en prenant en compte le fonctionnement de l'opération à l'échelle globale.

La mixité est à envisager tant dans les typologies que dans les programmes. Le plan de composition d'ensemble définira la ventilation privilégiée entre les différentes typologies (exemple : formes urbaines plus denses au nord du site). L'épannelage et l'implantation des constructions devront être travaillés notamment en relation avec la topographie marquée du terrain et les vues qui se dégageront depuis et vers le site.

La trame végétale du site et de ses alentours composés de bosquets, de haies et de fourrés, sera à intégrer dans la composition paysagère du projet, celui-ci pouvant jouer le rôle de corridor écologique. Les limites de l'opération devront être traitées avec un soin particulier sur le choix des haies et clôtures.

La composition du projet s'attachera à développer des formes urbaines s'inspirant de celles du tissu ancien du centre-bourg en s'ouvrant à des typologies architecturales plus contemporaines au besoin.

• Desserte, mobilité et réseau

Un système de desserte sera à organiser au sein du secteur permettant à terme une jonction entre le chemin des Ganaudières et la rue du 30 août 1944. Les modes de déplacements actifs devront également être intégrés au réseau viaire et mailler l'ensemble du site en envisageant de potentielles connexions avec le boisement existant au nord-est du site. Le dimensionnement des voiries devra être adapté au contexte et permettra de gérer les flux. Les emprises liées à la mobilité devront être développées autant que possible sur les principes d'une économie d'emprise foncière et de perméabilité des sols.

Les nouveaux carrefours seront à retravailler et sécuriser.

Les besoins en stationnement public pourront être organisés au sein d'espaces végétalisés, sans créer pour autant de grandes nappes de parking.

Les objectifs sont représentés graphiquement ci-après.



OAP Ganaudières Commune de Mozé-sur-Louet



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Limite indicative de phase
- Traitement des franges de l'opération à qualifier
- Lisière boisée existante à préserver
- Frange arbustive et arborée à préserver, renforcer
- Sens de la pente et de l'écoulement naturel des eaux pluviales
- Principe de cheminement doux à créer
- Accès principal à créer
- Accès secondaire potentiel
- Principe de desserte interne

Figure 21. OAP des Ganaudières après modification de droit commun n°1 du PLU

CHAPITRE 4. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Ce chapitre présente dans un premier temps la perspective d'évolution sans mise en œuvre du projet de modification de droit commun n°1 du PLU.

Il s'attache ensuite à :

- *décrire l'état initial de l'environnement par thématique (environnement humain, risques, agriculture, sites naturels sensibles environnants, continuités écologiques et biodiversité, assainissement et gestion des eaux, consommation d'espaces, climat, air et énergie, patrimoine et paysage) et les principaux enjeux environnementaux = sous-chapitre « État initial »*
- *décrire et évaluer les effets notables de la déclaration de projet et présenter les mesures prévues pour réduire et, dans la mesure du possible, compenser les incidences négatives notables de la modification sur l'environnement = sous-chapitre « Impacts et mesures »*

4.1 Perspectives d'évolution sans mise en œuvre de la modification du PLU

4.1.1 Milieu physique

Le secteur voué à être ouvert à l'urbanisation est actuellement exploité pour l'activité agricole. En l'absence d'urbanisation sur le secteur, la parcelle continuerait à être exploitée une partie de l'année et à être entretenue par fauche pendant l'autre partie de l'année. Aucun changement ne serait à prévoir par rapport à la situation actuelle.

4.1.2 Milieu humain

Comme vu précédemment, le secteur des Ganaudières nécessite un aménagement d'ensemble en raison des contraintes notamment topographiques du secteur. La modification n°1 du PLU apparaît indispensable afin de penser l'aménagement global de ce secteur. Sans cette procédure, ce secteur stratégique pour la commune ne sera pas urbanisé. Or celui-ci représente la seule zone « à urbaniser » au PLU et le seul secteur prévu en extension de l'enveloppe urbaine. Sa non-réalisation remettrait en cause les objectifs démographiques du PLU et fermerait toute possibilité de développement futur de la commune.

4.2 L'environnement humain

Le projet démographique porté par les élus ainsi que la faible disponibilité foncière observée en densification du tissu urbain de la commune de Mozé-sur-Louet appellent à ouvrir des secteurs encore non-urbanisés afin de répondre au besoin en logements. Dès lors, le secteur des Ganaudières, seule zone « à urbaniser » de la commune, apparaît comme indispensable afin de répondre correctement à cette demande en logements.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur des Ganaudières permettra de satisfaire à la demande d'un nombre croissant de ménages désireux de s'installer sur le territoire communal.

État initial

○ *Equipements, commerces et services*

Le site objet de la présente procédure est situé à proximité immédiate d'un important secteur d'équipements et de loisirs : salle des fêtes, gymnase, école privée « Le Prieuré », étang des Ganaudières et son aire de jeux extérieure. Le secteur des Ganaudières est également situé à proximité directe du centre-bourg et de ses équipements : la mairie, l'école publique « Le Petit Prince », les commerces de la rue du 22 juillet 1793 et de la rue du 30 août 1944.

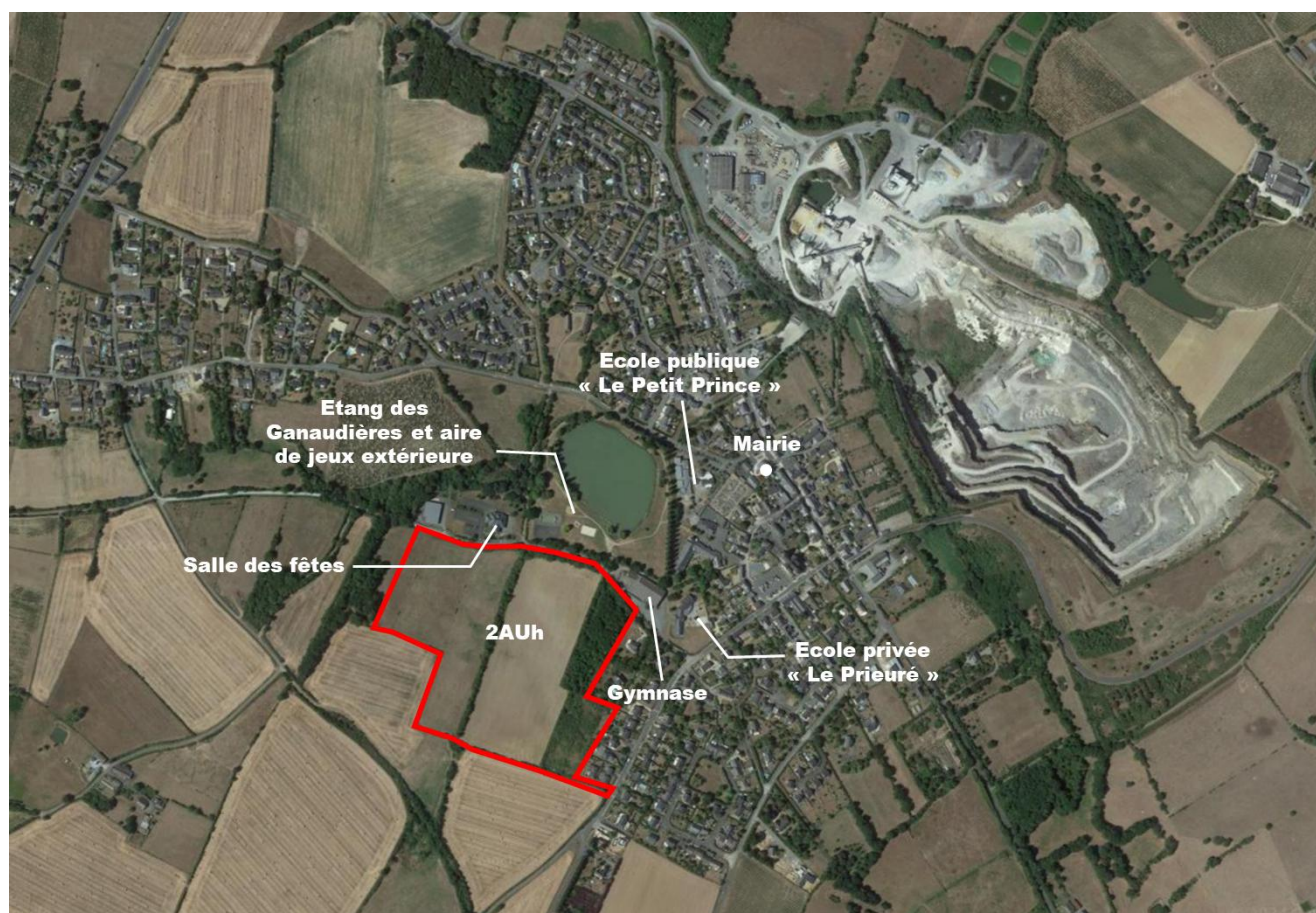


Figure 22. Localisation de la zone 2AUh des Ganaudières vis-à-vis des principaux équipements, commerces et services de la commune de Mozé-sur-Louet

○ **Etablissements scolaires**

Les effectifs scolaires de la commune ont eu tendance à baisser entre 2018 et 2021, mais depuis la rentrée 2021 ils augmentent progressivement ce qui traduit une dynamique certaine d'arrivée de parents avec de jeunes enfants. Sur l'année scolaire 2023-2024 les effectifs sont ainsi revenus au même niveau qu'en 2018-2019 (224 enfants scolarisés).

	EFFECTIFS DES DEUX ECOLES		Total des enfants scolarisés
	<i>Ecole publique Le Petit Prince</i>	<i>Ecole privée Le Prieuré</i>	
<i>2018-2019</i>	143	81	224
<i>2019-2020</i>	134	84	218
<i>2020-2021</i>	129	69	198
<i>2021-2022</i>	144	62	206
<i>2022-2023</i>	141	73	214
<i>2023-2024</i>	136	88	224

Figure 23. Evolution des effectifs scolaires de Mozé-sur-Louet entre 2018 et 2024

Enjeu majeur : Permettre de répondre à la demande en logement

○ **Nuisances sonores**

Le secteur des Ganaudières objet de la présente procédure est actuellement à vocation agricole. La parcelle est exploitée une partie de l'année et entretenue par fauche pendant l'autre partie de l'année. Le site est également situé à proximité immédiate du secteur d'équipements des Ganaudières.

Par conséquent, les nuisances sonores potentielles sur le site sont liées à deux principaux types d'usage :

- Usage des engins agricoles, de manière ponctuelle et seulement une partie de l'année.
- Usagers des équipements du secteur des Ganaudières (salle des fêtes, gymnase, école privée « Le Prieuré », étang des Ganaudières et son aire de jeux extérieure), de manière ponctuelle.

La salle des fêtes située à une cinquantaine de mètres au Nord-Ouest de la zone ouverte à l'urbanisation a fait l'objet d'un diagnostic acoustique en juillet 2021. Ce diagnostic a conclu à la nécessité de renforcer l'isolation acoustique de l'enveloppe de la salle pour réduire les nuisances sonores générées par les événements organisés dans la salle des fêtes. Le diagnostic acoustique complet est disponible en annexe du dossier.

Enjeu majeur : Réduire autant que possible les nuisances sonores potentielles

○ **Santé humaine**

Le secteur des Ganaudières ne contient aucun site ou sol potentiellement pollué ou d'ICPE sur son emprise. L'ICPE la plus proche est l'entreprise TRAVAUX PUBLICS DES PAYS DE LOIRE (TPPL), située de l'autre côté de la commune, à environ 600m au Nord-Est du secteur des Ganaudières.

L'enjeu d'un point de vue de la santé humaine peut donc être qualifié de faible à nul.

- **Mobilités**

La zone 2AU des Ganaudières se situe à proximité de la D204, qui traverse le centre-ville de Mozé-sur-Louet sous le nom de rue du 30 août 1944. Les flux sortants et entrants depuis cet axe peuvent accéder au secteur des Ganaudières sans passer par le centre-ville de la commune via le chemin des Ganaudières. Le chemin des Ganaudières est un axe faiblement emprunté car il n'a pour vocation qu'à desservir le secteur d'équipements et de loisirs des Ganaudières.

Enjeu important : Assurer la bonne gestion des flux de circulation et la sécurisation des futurs usagers

Impacts et mesures

- **Equipements, commerces et services**

Du point de vue des équipements, commerces et services, le développement de l'offre en logements sur la commune permettra de manière globale le développement et le renforcement de l'ensemble des équipements, services et commerces sur le territoire. De plus, la proximité du site ouvert à l'urbanisation avec le secteur d'équipement et de loisirs des Ganaudières renforcera l'utilisation voire le développement des équipements de ce secteur (salle des fêtes, gymnase, école privée « Le Prieuré », étang des Ganaudières et son aire de jeux extérieure). Les habitants du futur secteur des Ganaudières pourront se rendre à pied à ces différents équipements.

L'impact d'un point de vue des activités, services et espaces de loisirs est positif.

- **Etablissements scolaires**

L'école publique « Le Petit Prince » comprend actuellement 2 classes de maternelle et 4 classes d'élémentaire quand sa capacité d'accueil est de 3 classes de maternelle et 6 classes d'élémentaire. L'école privée « Le Prieuré » comprend quant à elle 4 classes, et une cinquième classe est actuellement non occupée. **Les deux écoles gardent donc une capacité d'accueil suffisante pour de potentiels nouveaux arrivants et aujourd'hui aucune classe n'est menacée de fermeture.**

- **Nuisances sonores**

Du point de vue sonore, la modification de droit commun est amenée à générer des nuisances sonores ponctuelles, le temps des travaux. De plus, l'urbanisation du secteur des Ganaudières n'est susceptible d'impacter qu'un très faible nombre de résidents. En effet, les seules personnes pouvant être impactées par les nuisances sonores des travaux sont certains habitants de la rue du 30 août 1944 ainsi que les usagers des équipements situés le long du chemin des Ganaudières, et seulement de manière ponctuelle.

Le diagnostic acoustique réalisé sur la salle des fêtes en juillet 2021 a conclu à la nécessité de renforcer l'isolation acoustique de l'enveloppe de la salle pour réduire les nuisances sonores en émanant. La commune de Mozé-sur-Louet s'engage à réaliser les travaux nécessaires.

Les impacts sonores des travaux seront donc contenus spatialement et temporaires, le temps des travaux. En ce qui concerne la proximité des équipements et notamment de la salle des fêtes en tant qu'émettrice principale de nuisances sonores, les impacts peuvent être qualifiés de forts. Néanmoins, des mesures de réduction vont être mises en place avec l'engagement de la commune à réaliser les travaux de renforcement acoustique de la salle, permettant de diminuer l'impact potentiel.

- **Santé humaine**

Le secteur des Ganaudières ne contient aucun site ou sol potentiellement pollué ou d'ICPE sur son emprise. L'ICPE la plus proche est l'entreprise TRAVAUX PUBLICS DES PAYS DE LOIRE (TPPL), située de l'autre côté de la commune, à environ 600m au Nord-Est du secteur des Ganaudières. Ainsi, l'ouverture de la zone 2AU à l'urbanisation n'est pas de nature à générer des risques en matière de santé humaine.

Il n'y a pas d'impact d'un point de vue de la santé humaine.

- **Mobilités**

L'aménagement du secteur des Ganaudières va générer de nouveaux flux de véhicules, principalement liés à la fonction résidentielle du site. La zone 2AU des Ganaudières se situe à proximité de la D204, qui traverse le centre-ville de Mozé-sur-Louet sous le nom de rue du 30 août 1944. Les flux sortants et entrants depuis cet axe peuvent accéder au secteur des Ganaudières sans passer par le centre-ville de la commune. Ainsi, les flux générés par l'urbanisation du secteur devraient avoir un impact limité sur les flux routiers dans le centre-bourg. Concernant l'accès direct à la zone des Ganaudières, celui-ci sera assuré via le chemin des Ganaudières, un axe actuellement faiblement emprunté car il n'a pour vocation qu'à desservir le secteur d'équipements et de loisirs des Ganaudières.

La proximité du secteur des Ganaudières avec le centre-bourg de Mozé-sur-Louet et le secteur d'équipements et de loisirs des Ganaudières facilitera l'usage par les habitants des modes doux de déplacements (centre-bourg accessible en 5 minutes à pied).

Du point de vue des mobilités, **l'ouverture de la zone 2AU aura donc des impacts modérés**, notamment sur la RD204, un axe qui reste relativement peu fréquenté selon les comptages routiers départementaux 2023 (moins de 500 véhicules/jour selon les comptages 2023 sur la portion située entre Mozé-sur-Louet et Beaulieu-sur-Layon).

4.3 Les risques

État initial

○ Risque inondation

La commune est potentiellement soumise aux inondations de la Loire, du Louet et de l'Aubance dans sa partie Nord. La Loire est située en dehors du territoire communal, le Louet et l'Aubance sont traversent tous les deux la commune dans sa partie Nord.

Un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation sur le Val du Louet et de la Confluence de la Maine et de la Loire a été approuvé par arrêté préfectoral le 23 février 2021. Celui-ci ne concerne que le Nord de la commune de Mozé-sur-Louet, partie sur laquelle un zonage RN a été mis en place, à savoir une « zone non urbanisée et d'expansion des crues, en aléa modéré, fort ou très fort, sans vitesse significative ». Le bourg de Mozé-sur-Louet et la zone des Ganaudières sont situés en dehors de ce périmètre.

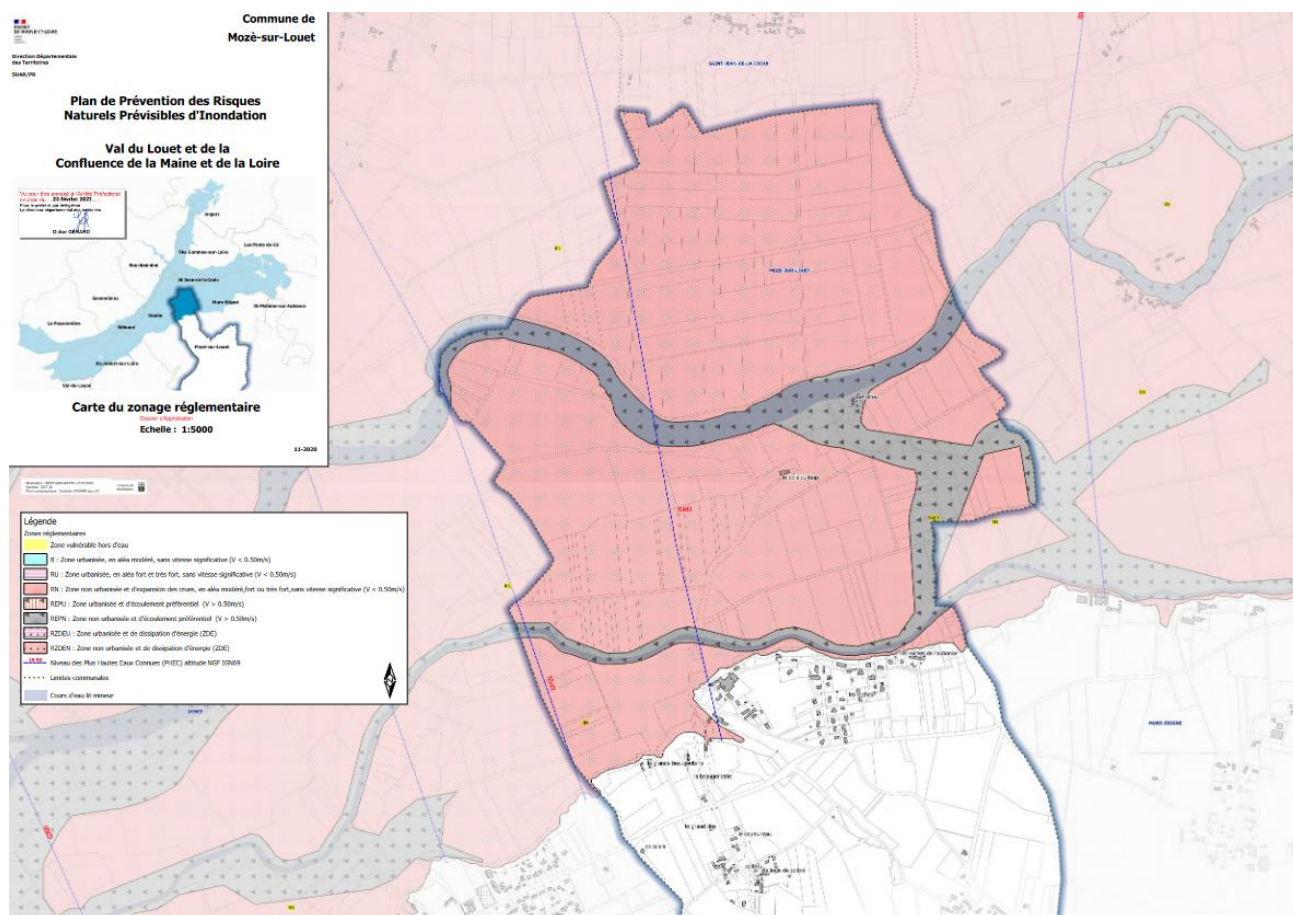


Figure 24. Secteur Nord de la commune de Mozé-sur-Louet concerné par le PPRI du Val du Louet et de la Confluence de la Maine et de la Loire

Par ailleurs, comme le montre la carte suivante, le secteur des Ganaudières présente une sensibilité faible à très faible aux remontées de nappes, tandis que le bourg de Mozé-sur-Louet repose principalement sur une nappe sub-affleurante.

RISQUES DE REMONTÉE DE NAPPES

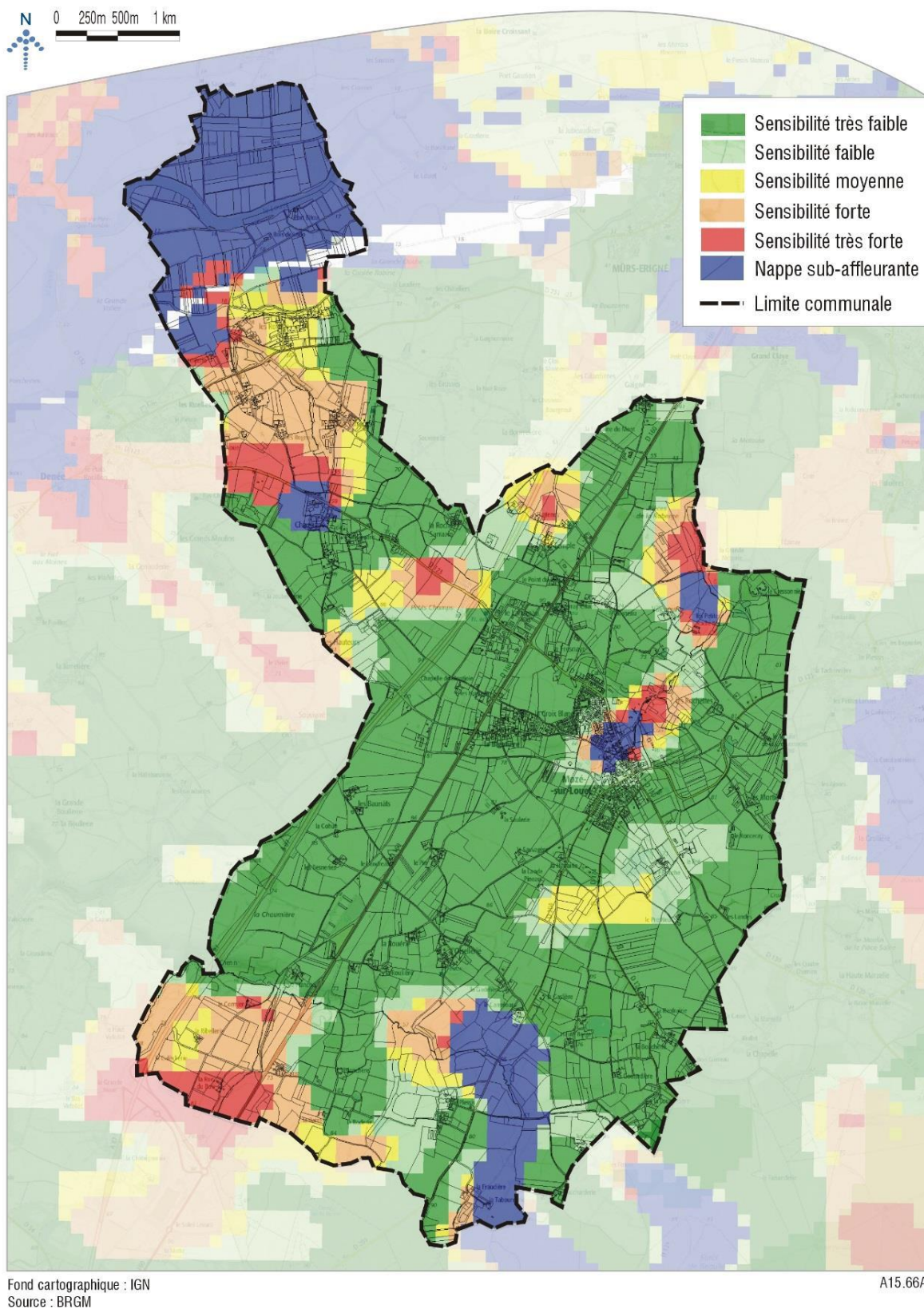


Figure 25. Risque d'inondation par remontée de nappes sur la commune de Mozé-sur-Louet (source : rapport de présentation du PLU – THEMA environnement)

○ **Aléa retrait-gonflement des argiles**

Sur le secteur des Ganaudières, l'exposition au risque de retrait et gonflement des argiles est modérée.

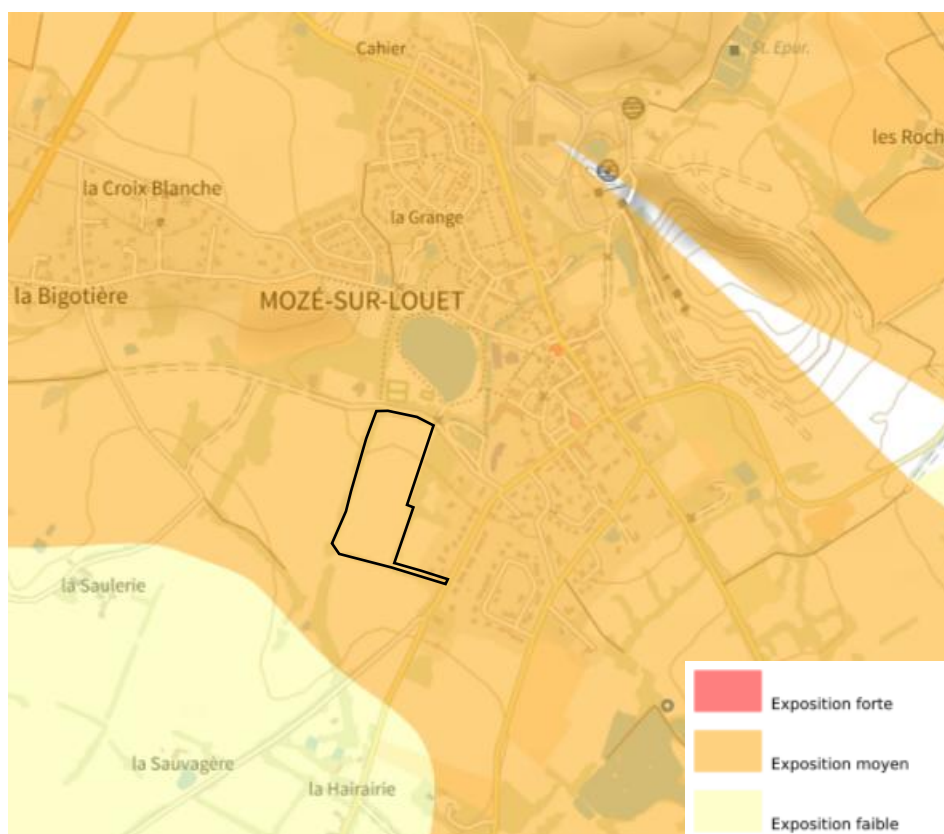


Figure 26. Exposition au risque de retrait et gonflement des argiles

○ **Cavités souterraines**

Aucune cavité souterraine n'est recensée sur la commune de Mozé-sur-Louet.

○ **Risque transport de matières dangereuses**

Aucune canalisation de gaz ne passe à proximité du secteur des Ganaudières.

Par ailleurs, selon le Dossier départemental des risques majeurs du Maine-et-Loire, les populations exposées sur la commune de Mozé-sur-Louet sont très faibles (inférieures à 350 personnes). Ce risque est difficile à évaluer. La méthode choisie a été de croiser l'enjeu et les aléas, en prenant en compte uniquement l'enjeu humain, notamment à travers la densité de population présente sur une commune. Le risque existe au niveau de l'A87 et de la RD 160, des axes éloignés du secteur des Ganaudières (environ 1,5 km à vol d'oiseau pour l'A87 et environ 850 m pour la RD 160).

Impacts et mesures

Les seuls risques présents sur le secteur des Ganaudières sont le risque de retrait et gonflement des argiles et le risque sismique. Les dispositions constructives (notamment les fondations des bâtis à construire) ainsi que les aménagements extérieurs (plantations, systèmes d'écoulement des eaux de pluie, etc.) seront adaptées afin de prendre en compte ces risques.

L'ouverture de la zone 2AU aura donc des impacts très faibles sur les risques naturels et technologiques.

4.4 L'agriculture

État initial

La Chambre d'Agriculture des Pays de la Loire a réalisé en octobre 2020 un diagnostic agricole du secteur des Ganaudières. Celui-ci est complété par des données plus récentes collectées par le bureau d'études auddicé.

- **L'exploitation agricole sur le secteur des Ganaudières**

Le site est mis en culture par la GAEC GUEMAS, qui exploite 220 ha de terres agricoles (production laitière, production de viande bovine, grandes cultures). L'exploitation se caractérise par un parcellaire très groupé, dont le siège se situe sur la commune de Mozé-sur-Louet, au lieu-dit Le Pin, à environ 1,5 km au Sud-Ouest du secteur des Ganaudières. Le chef d'exploitation a en 2024 62 ans.

Les parcelles exploitées sont en mode de faire valoir direct. Le secteur des Ganaudières représente 1,7% de la superficie de l'exploitation totale.



Figure 27. Parcellaire du GAEC GUEMAS – source : diagnostic agricole de la Chambre d’Agriculture des Pays de la Loire (octobre 2020)

- **Les terres agricoles du secteur des Ganaudières**

Le secteur des Ganaudières n’est pas situé à proximité de bâtiments agricoles identifiés selon le diagnostic agricole réalisé dans le cadre de la révision générale du PLU.

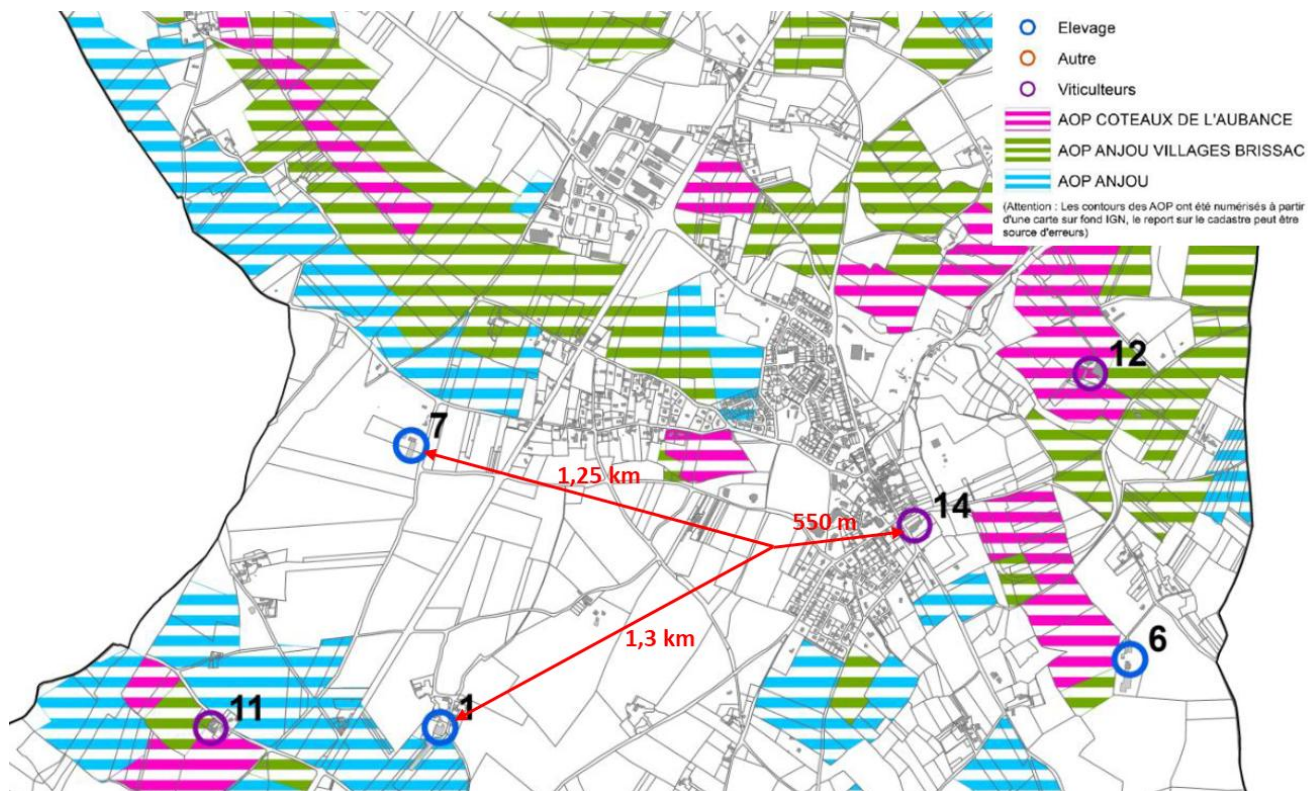


Figure 28. Localisation des bâtiments agricoles les plus proches du secteur des Ganaudières

Les terres agricoles du secteur des Ganaudières sont dédiées à la culture de céréales (blé tendre d'hiver) sur une surface totale de 3,8 ha. Elles sont déclarées à la PAC. En raison de la proximité avec le centre bourg et du zonage 2AU inscrit dans le PLU de 2020, l'exploitant agricole a pu anticiper l'ouverture à l'urbanisation de sa parcelle en limitant les investissements agricoles sur ce terrain. Le terrain n'est pas drainé, ni irrigué, ni clôturé. Il ne fait l'objet d'aucun label ni d'aucune appellation.

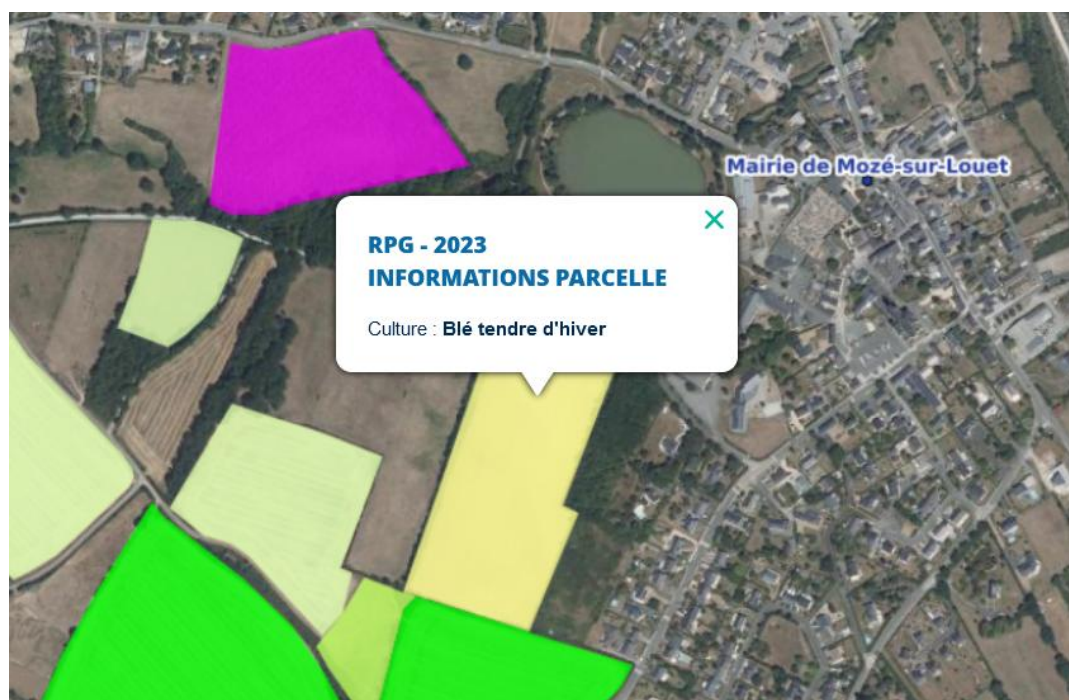


Figure 29. Extrait du Registre Parcellaire Graphique 2023

La grille d'analyse présentée ci-dessous permet de qualifier l'enjeu agricole de la parcelle de faible à modéré.

Grille d'analyse permettant de qualifier l'enjeu agricole

Très faible		Faible		Modéré		Fort
axe 1	axe 2	axe 3	axe 4	axe 5	axe 6	axe 7
Structure parcellaire	Positionnement	Vocation des sols et rendements	Investissements et aménagements	Enjeux économiques	Contexte urbain	Equilibre d'exploitation
structure parcellaire efficace	Noyau principal de l'exploitation	AOC et vocation spécifique rare	Site de production, cultures spécialisées ou parcours	BIO / MAEC professionnel	Lisibilité agricole assurée	Installation récente
parcellaire déformé ou de petite taille	Ilôt situé dans le prolongement de l'exploitation	vocation large, potentiel agricole moyen à très bon	drainage, irrigation ou présence de bâti d'élevage	activité professionnelle	pression urbaine ressentie	Plan d'épandage / projet d'installation en cours
parcellaire déformé et accès contraint	pas de particularités	vocation contrainte : herbagère ne pouvant être cultivé ou faible potentiel connu	prairies pâturées : clôtures, point d'eau...	double activité	secteur constructible à proximité immédiate des espaces urbanisés	pas de particularités
parcellaire petite taille, déformé et difficile d'accès	Ilôt isolé et éloigné du site principal	vocation contrainte : terrains inondables ou pentus	sans aménagements récents	agriculture de loisirs	secteur constructible dans la trame urbaine	Arrêt d'activité programmé sans transmission

Enjeu important : Limiter l'impact sur l'activité agricole existante.

Impacts et mesures

Pour limiter l'impact sur l'agriculture, le projet prévoit d'ouvrir à l'urbanisation le secteur en continuité avec le tissu urbain existant afin d'éviter la création d'une enclave agricole difficile à exploiter.

Réduction du périmètre de projet

Le périmètre de projet a été réduit de 9 ha à 3,9 ha, et seuls 2,5 ha sont immédiatement ouverts à l'urbanisation (les 1,4 ha restants ne pouvant être urbanisés qu'à partir de 2035). 3,7 ha situés à l'Ouest du secteur, actuellement zonés 2AUh, sont basculés en zonage agricole (A). L'ouverture à l'urbanisation est limitée au strict besoin en logements de la commune.

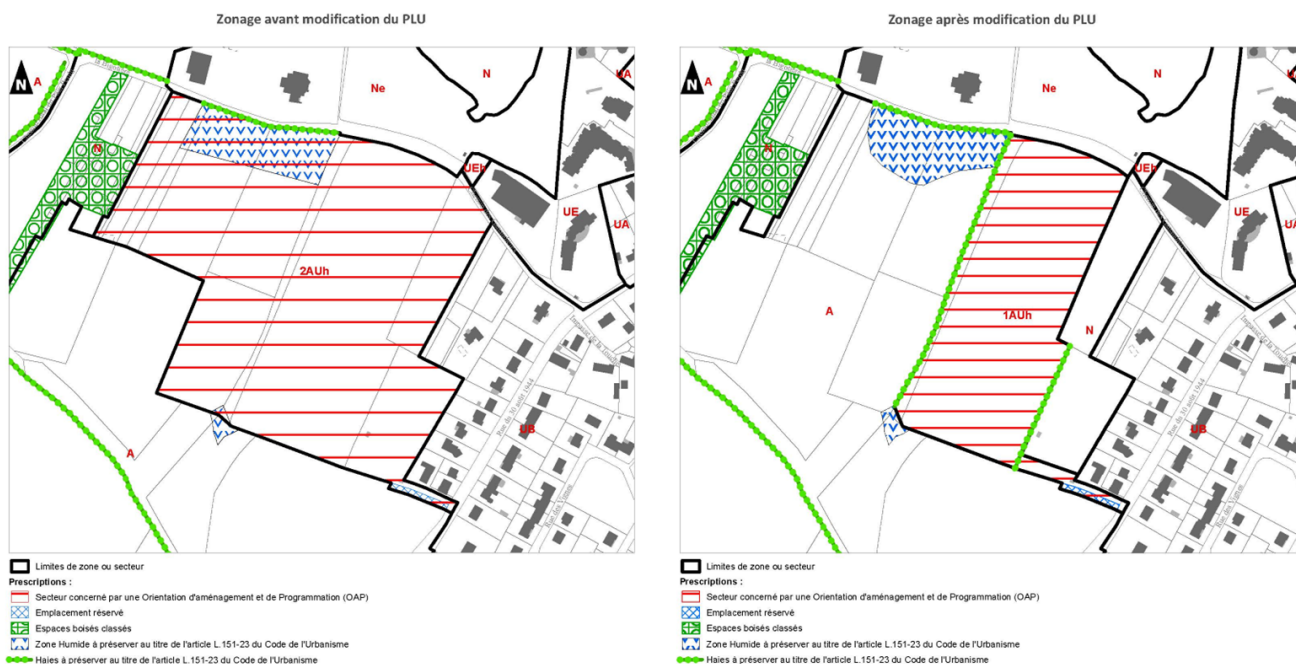


Figure 30. Zonage avant-après la modification de droit commun n°1 du PLU

Inscription de marges de recul

L'urbanisation prévue sur le secteur des Ganaudières induira des marges de recul pour les traitements et l'épandage, qui n'existent pas actuellement.

Moindre qualité des terres agricoles

Les terres agricoles impactées sont à enjeux faibles à modérés. La modification limite donc son impact sur l'activité agricole.

Compensation collective

Le projet des Ganaudières n'est pas soumis à étude de compensation agricole collective (articles L.112-1-3 et D. 112-1-18 du code rural) dès lors que le projet ne remplit pas le premier des trois critères cumulatifs requis pour être soumis à étude préalable agricole :

1. **Le projet doit être soumis à étude d'impact (EI) environnementale systématique** dans les conditions prévues à l'article R. 122-2 du Code de l'Environnement.

Ce n'est pas le cas en l'espèce : Annexe R.122-2 code de l'environnement / Rubrique 39 : *Projets soumis à évaluation environnementale systématique : ... b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 hectares. En l'espèce le périmètre de l'opération est inférieur à 10ha.*

2. L'emprise du projet se situe sur des terres agricoles exploitées dans les 5 dernières années en zone A ou N et dans les 3 dernières années en zone AU
3. La surface minimale agricole prélevée sur ces emprises est ≥ 2 ha (cette valeur est fixée dans le Maine et Loire par arrêté préfectoral du 21/11/2018)

Indemnisation individuelle

S'agissant de la « compensation » individuelle, l'exploitant en place a droit à une indemnité d'éviction couvrant l'ensemble des préjudices nés de l'éviction des terrains exploités.

Cette indemnité peut être « en nature » par la prise à bail/la cession au profit de l'exploitant évincé d'un équivalent foncier à celui soustrait.

A défaut, l'indemnité sera financière et établie comme il est d'usage en pareille matière, sur la base du protocole de la Chambre d'agriculture relatif à l'indemnisation des exploitants agricoles évincés lors d'acquisitions immobilières par toutes les collectivités et organismes soumis au contrôle des opérations immobilières en date du 1^{er} juin 2015.

L'impact sur l'agriculture est donc modéré.

4.5 Les sites naturels sensibles environnants

La zone 2AUh des Ganaudières est située :

- A environ 4,5 kilomètres de la zone Natura 2000 d'ampleur la plus proche, la vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes (directive « Oiseaux », code FR5212002). Par ailleurs, au nord du territoire communal, la vallée de la Loire comprend une autre zone Natura 2000, cette fois de la directive « Habitats, faune, flore » (code FR5200622) située à un peu plus de 5 kilomètres de la zone 2AUh ;
- A environ 800 mètres de la ZNIEFF de type I la plus proche, « Le Petit Pré » (code 520220033) ;
- A environ 3 kilomètres de la ZNIEFF de type II la plus proche, « Forêt de Beaulieu » (code 520014636).

4.5.1 Incidences sur les zones Natura 2000

Le site des Ganaudières est situé à environ 4,5 kilomètres de la limite Sud de la zone Natura 2000 « **Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes** » (code FR5212002). Cette zone Natura 2000 est soumise à la directive « Oiseaux » en raison de la présence de 34 espèces de la directive « Oiseaux » dont 18 espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I (espèces vulnérables, rares et menacées de disparition) de la directive « Oiseaux ».

SITES NATURA 2000

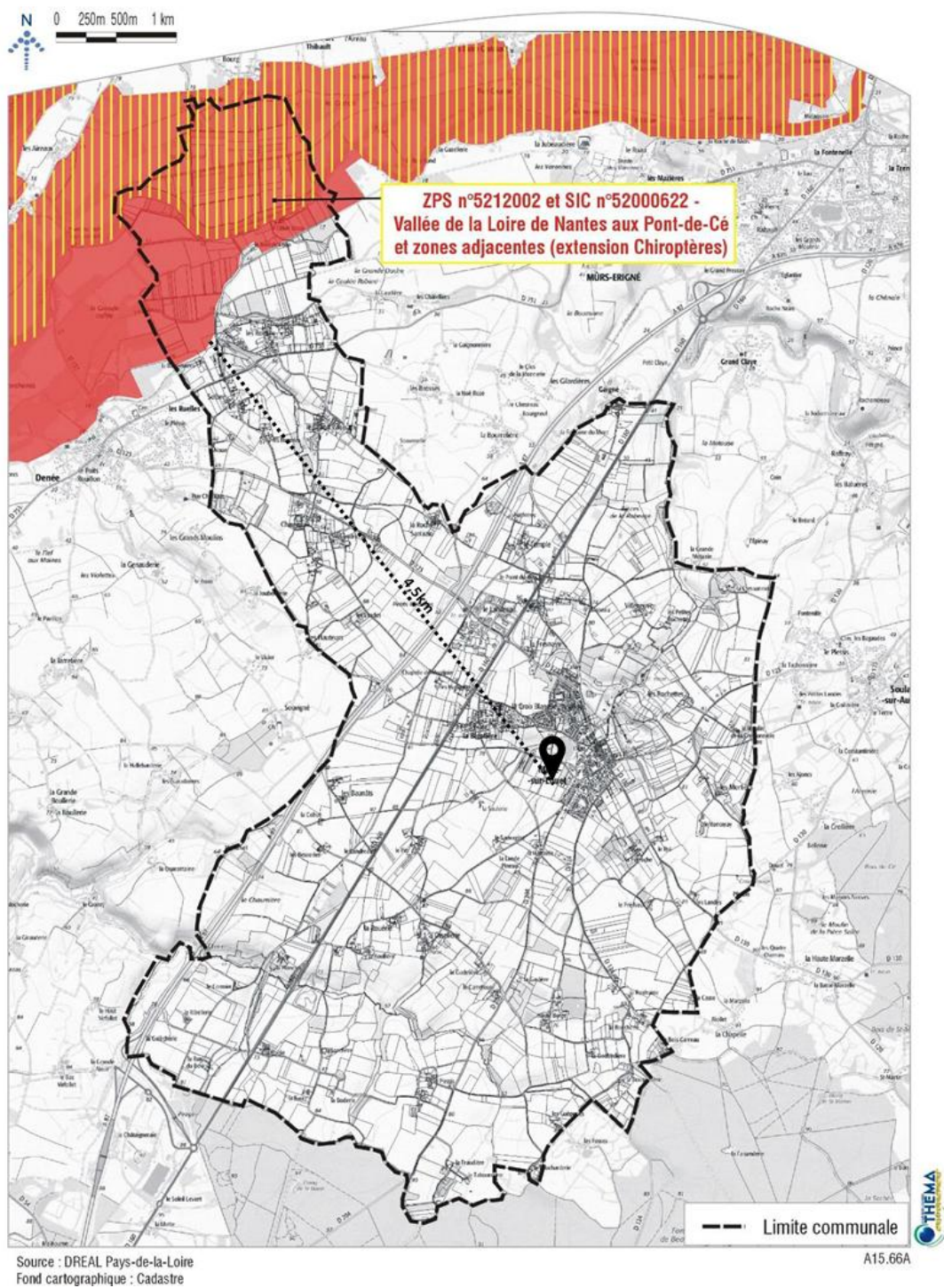


Figure 31. Localisation des zones Natura 2000 vis-à-vis de la zone 2AUh des Ganaudières – Source : Rapport de présentation du PLU

4.5.2 Incidences sur les ZNIEFF

Les ZNIEFF les plus proches du site sont la ZNIEFF de type I, « Le Petit Pré » située à environ 800 mètres, et la ZNIEFF de type II « Forêt de Beaulieu », située à environ 3 kilomètres.

La ZNIEFF « Le Petit Pré » est un milieu constitué de prairies hygrophiles naturelles, remarquables en raison de leur richesse floristique. Ces prairies sont entourées de haies bocagères à ormes centenaires. La délimitation s'appuie sur les contours assez nets d'une petite zone bocagère, comprenant des milieux naturels et des espèces intéressants, contrastant avec les milieux environnants plus artificiels : culture, carrière...

La ZNIEFF de type II « Forêt de Beaulieu » est un massif forestier sur sol siliceux, en partie enrésiné en Pins maritimes. Les affleurements de couches argileuses permettent le développement de landes et de quelques étangs. Intérêt botanique essentiellement lié aux bordures marécageuses de ces étangs. Ce site est intéressant principalement pour l'avifaune, comportant de nombreuses espèces caractéristiques des landes et boisements, dont plusieurs espèces rares ou peu communes en Maine-et-Loire.

ZNIEFFS

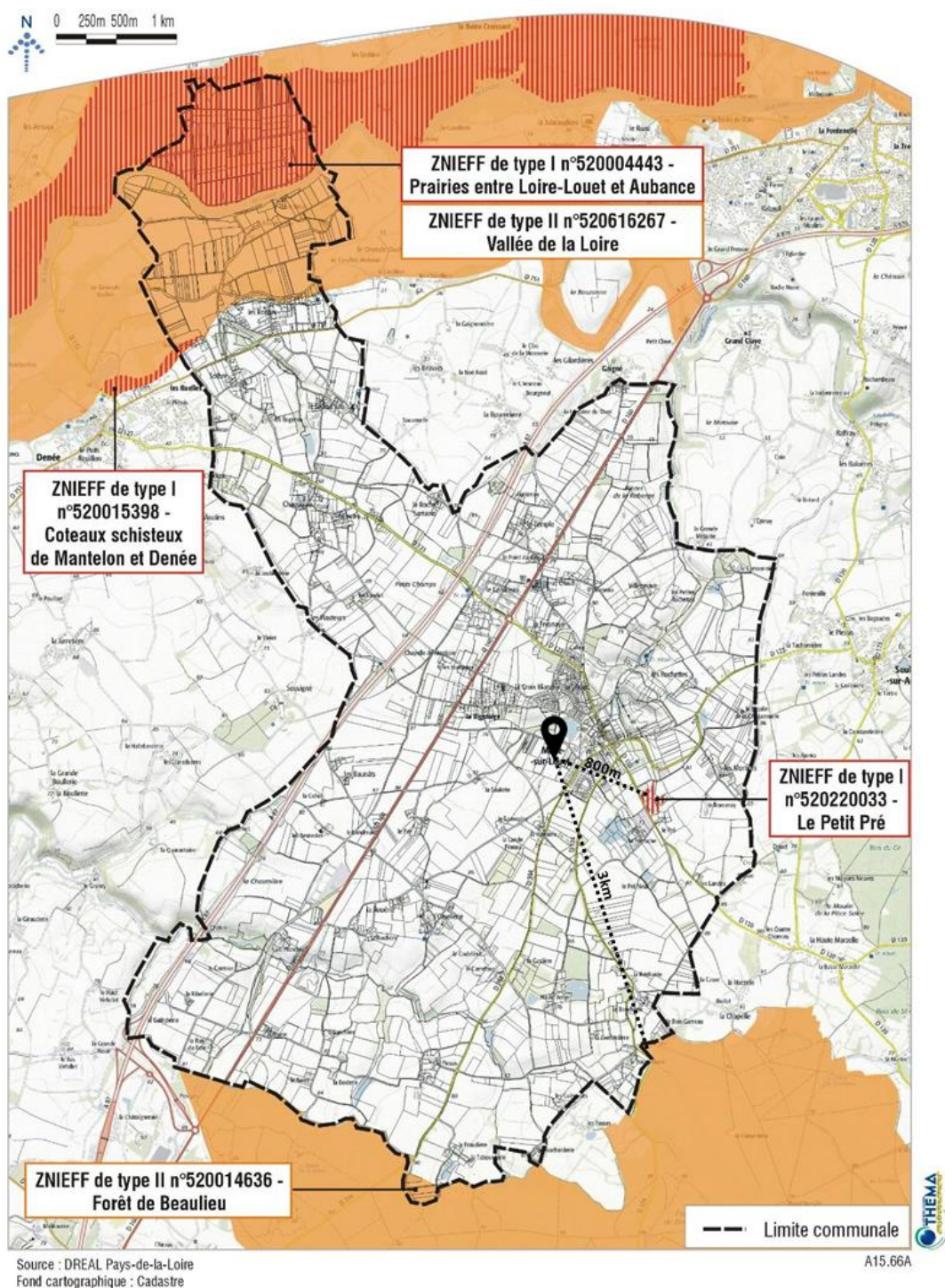


Figure 32. Localisation des ZNIEFF vis-à-vis de la zone 2AUh des Ganaudières – Source : Rapport de présentation du PLU

La modification n°1 du PLU ne présente **aucune incidence sur les milieux naturels d'intérêt reconnu**, puisqu'aucun de ces espaces ne couvre la zone 2AUh des Ganaudières ou n'est situé à proximité immédiate du site.

4.6 Les continuités écologiques et la biodiversité

4.6.1 Trame Verte et Bleue

Le site des Ganaudières est identifié dans la Trame Verte et Bleue communale comme sous-trame ouverte (cultures/vignes). Le talweg situé à l'Ouest du secteur ouvert à l'urbanisation est quant à lui identifié comme sous-trame aquatique.

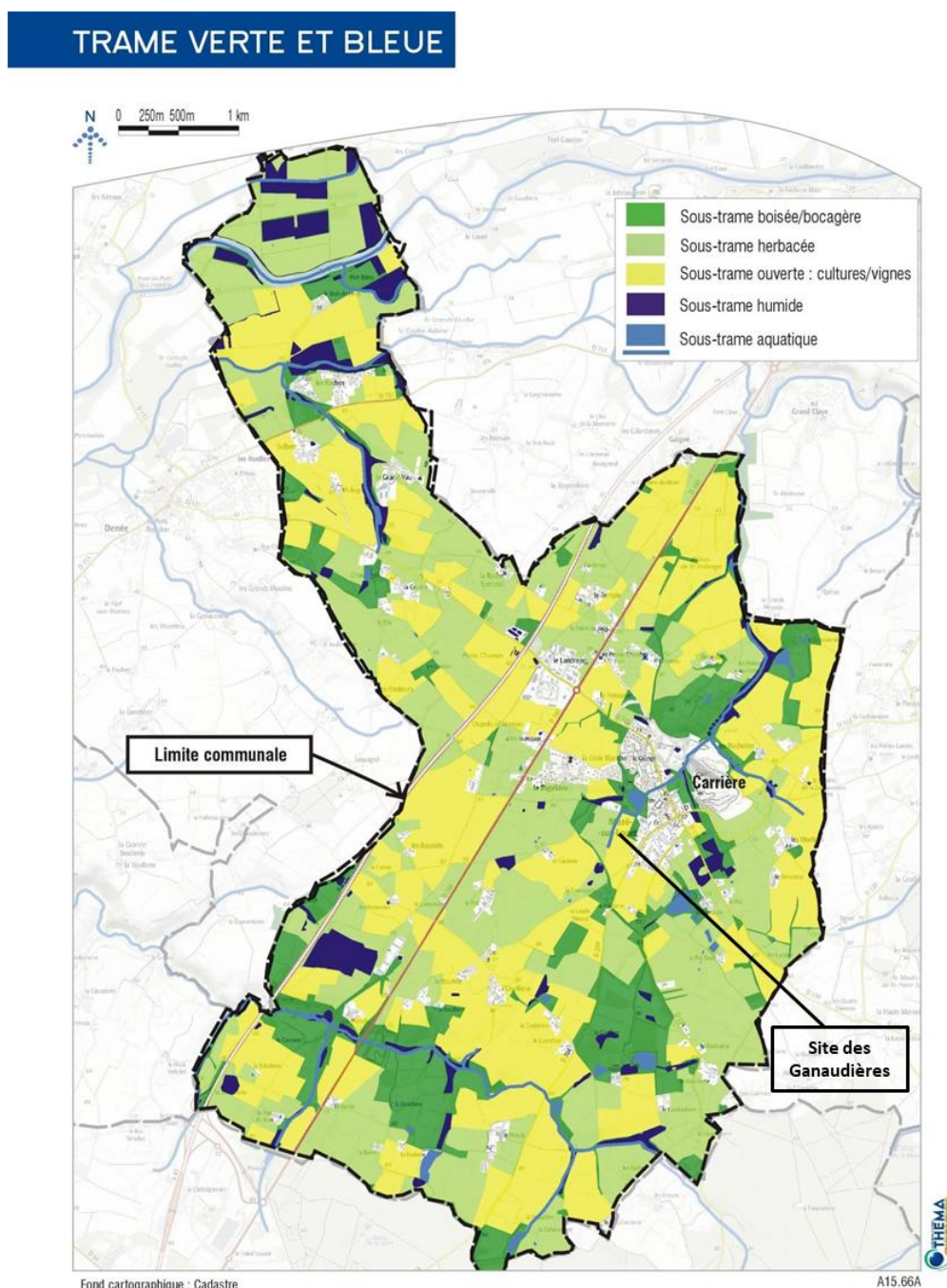


Figure 33. Carte des Trames Vertes et Bleues du PLU de Mozé-sur-Louet - source : rapport de présentation du PLU

Conformément aux recommandations émises par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) dans son avis conforme n° 2025ACPD2 / PDL-2024-8296 du 13 janvier 2025, **une protection réglementaire au titre l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est ajoutée le long de la haie et du talweg associé en bordure Ouest du secteur.**

Cette protection s'ajoute à la préservation du talweg prévue au sein de l'OAP des Ganaudières.

L'OAP des Ganaudières prévoit également la préservation de la lisière boisée existante à l'Est du secteur. De plus, une interface paysagère sera créée à la lisière de l'espace agricole, permettant un traitement qualitatif des franges de l'opération.

Le projet ne prévoit en outre ni déboisements ni défrichements.

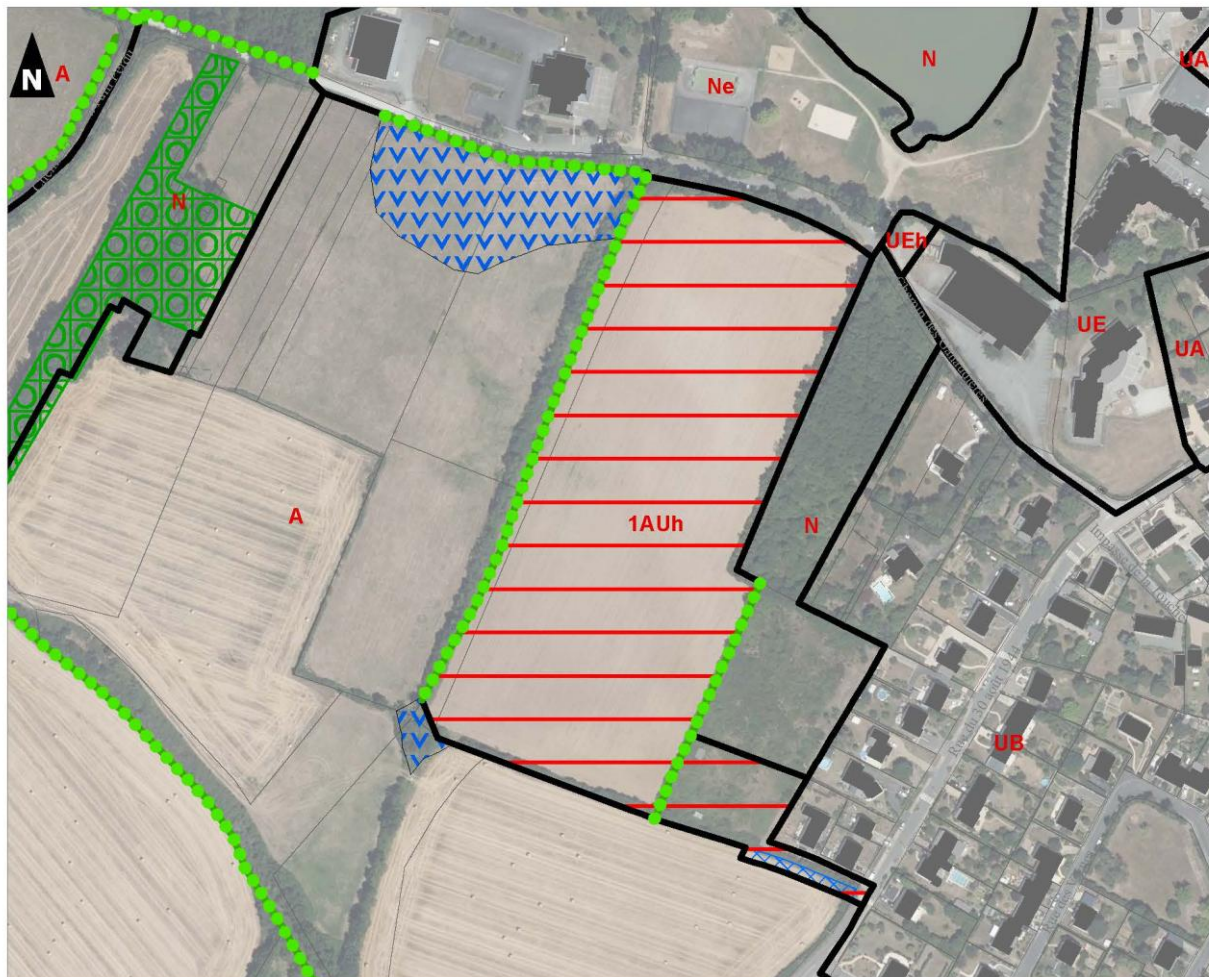
4.6.2 Prise en compte des enjeux du périmètre Sud-Est

Conformément aux recommandations émises par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) dans son avis conforme n° 2025ACPD2 / PDL-2024-8296 du 13 janvier 2025, la séquence « éviter-réduire-compenser » (ERC) a été appliquée sur la partie Sud-Est du périmètre. Une stratégie d'évitement a été appliquée afin de préserver les milieux semi-ouverts qui semblent favorables aux espèces animales et végétales. Seul l'accès à la rue du 30 août 1944 est conservé. Le périmètre total de la zone 1AUh est ainsi réduit de 4,1 ha à 3,9 ha (phase 2 réduite de 1,6 ha à 1,4 ha).

Commune de Mozé-sur-Louet
Modification du Plan Local d'Urbanisme



Situation initiale



- Limites de zone ou secteur
Prescriptions :
 Secteur concerné par une Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
 Emplacement réservé
 Espaces boisés classés
 Zone Humide à préserver au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme
 Haies à préserver au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme



Réalisation : AUDDICÉ, mai 2025
Sources de fond de carte : Cadastre DGFIP 2023
Sources de données : AUDDICÉ, 2023

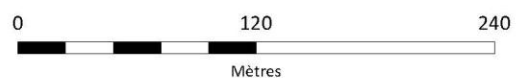


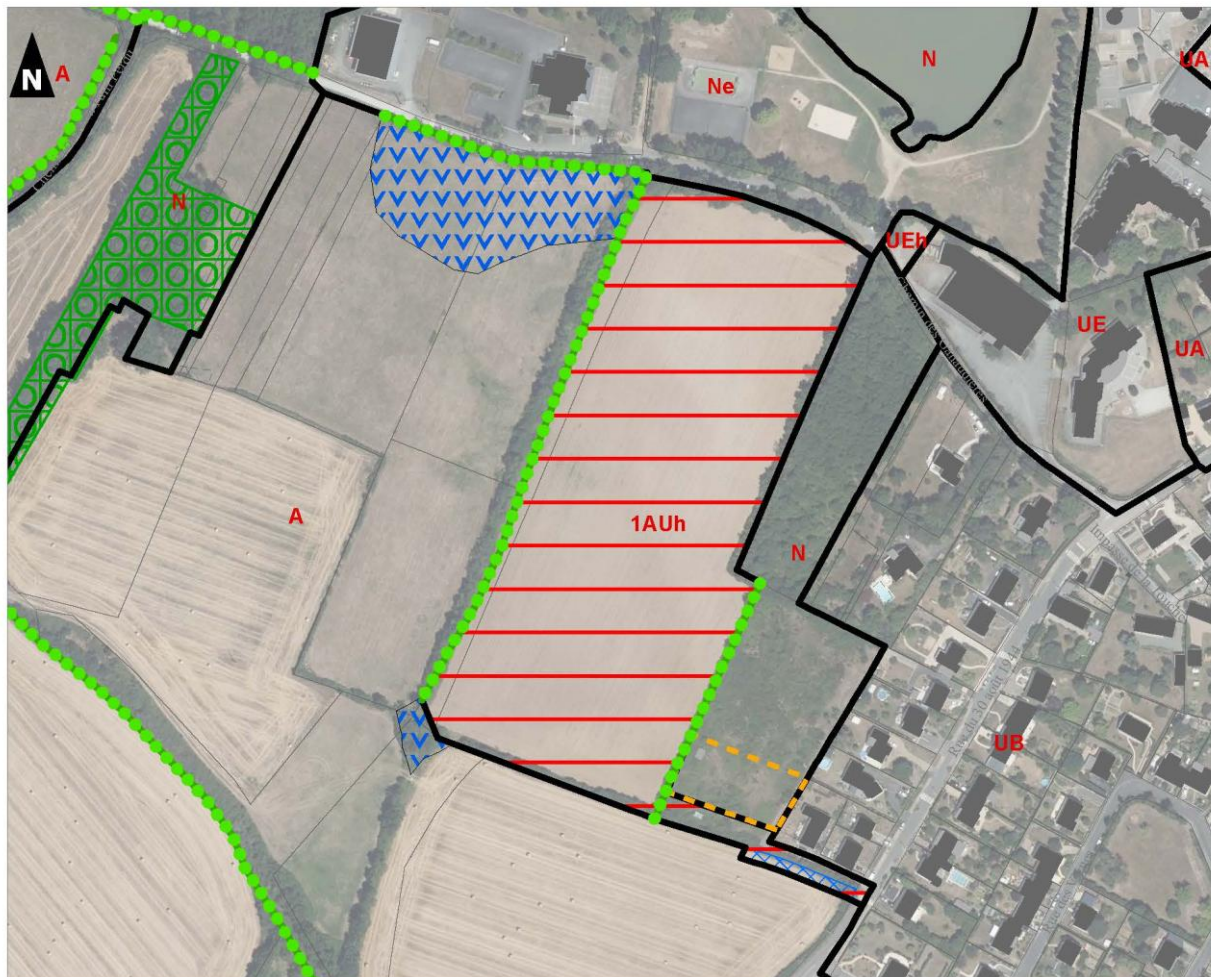
Figure 34. Situation avant prise en compte des enjeux du périmètre Sud-Est

Commune de Mozé-sur-Louet

Modification du Plan Local d'Urbanisme



Situation après réduction de la zone 1AUh



- Limites de zone ou secteur
- Milieux semi-ouverts retirés du périmètre
- Prescriptions :**
- Secteur concerné par une Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Emplacement réservé
- Espaces boisés classés
- Zone Humide à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Haies à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



Réalisation : AUDDICE, juin 2025
Sources de fond de carte : Cadastre DGFIP 2023
Sources de données : AUDDICE, 2023

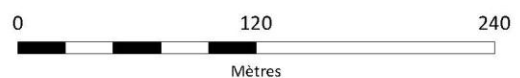


Figure 35. Situation après réduction de la zone 1AUh

4.6.3 Analyse de la haie Sud-Est

Conformément aux recommandations émises par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) dans son avis conforme n° 2025ACPD2 / PDL-2024-8296 du 13 janvier 2025, une analyse a été réalisée sur la haie située sur la parcelle Sud-Est afin d'en déterminer les impacts potentiels et y appliquer une analyse « éviter-réduire-compenser » (ERC).

L'étude complète de la haie est disponible en annexe du présent dossier.

4.6.3.1 Description de la haie

Haie arbustive haute ponctuée d'arbres d'essences indigènes mésophiles (EUNIS : FA.3 x G5.1)

La haie de longueur totale de 126 m étudiée présente une structure développée et une diversité floristique répartie en trois strates.

- **Strate arborée** : Très peu représentée, elle se limite à la présence de trois jeunes chênes pédonculés (*Quercus robur*).

Bien que peu nombreux, ces arbres jouent un rôle structurant dans la haie en apportant de la hauteur et en favorisant la biodiversité. Leur présence contribue également à la stabilité du sol et au rôle paysager de la haie.

- **Strate arbustive** : La strate arbustive est particulièrement diversifiée et densément constituée, elle est dominée par le prunellier (*Prunus spinosa*), accompagné de l'aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*) et de l'églantier (*Rosa canina*). On y retrouve également des ronces (*Rubus* sp.), l'orme champêtre (*Ulmus minor*) et le poirier sauvage (*Pyrus cordata*).

Ces arbustes offrent un habitat pour la faune locale, notamment les oiseaux et les insectes pollinisateurs. Cependant, deux espèces exotiques envahissantes ont été identifiées : le laurier-palme (*Prunus laurocerasus*) et le chèvrefeuille du Japon (*Lonicera japonica*). Ces plantes, bien qu'esthétiques, peuvent perturber l'équilibre écologique en colonisant rapidement les espaces au détriment des espèces indigènes.

- **Strate herbacée** : La strate herbacée, située au pied de la haie, est riche en espèces fleuries et couvre-sol. Elle comprend le lierre grimpant (*Hedera helix*), la ficaire fausse-renoncule (*Ficaria verna*), la stellaire holostée (*Rubra holostea*), le gaillet gratteron (*Galium aparine*), le géranium colombin (*Geranium columbinum*), la berce commune (*Heracleum sphondylium*) et le cerfeuil musqué (*Anthriscus cerefolium*), reflétant un milieu semi-ouvert et frais.

Cette strate joue un rôle crucial dans la protection contre l'érosion du sol et constitue une source alimentaire pour les pollinisateurs. Elle contribue également à la diversité floristique globale de la haie.

En résumé, cette haie présente une structure multistrate typique des paysages bocagers, mais elle nécessite une gestion adaptée pour limiter l'expansion des espèces exotiques envahissantes tout en préservant sa biodiversité locale.



Photo 4. Haie arbustive haute ponctuée d'arbres d'essences indigènes mésophiles ©auddicé, in situ

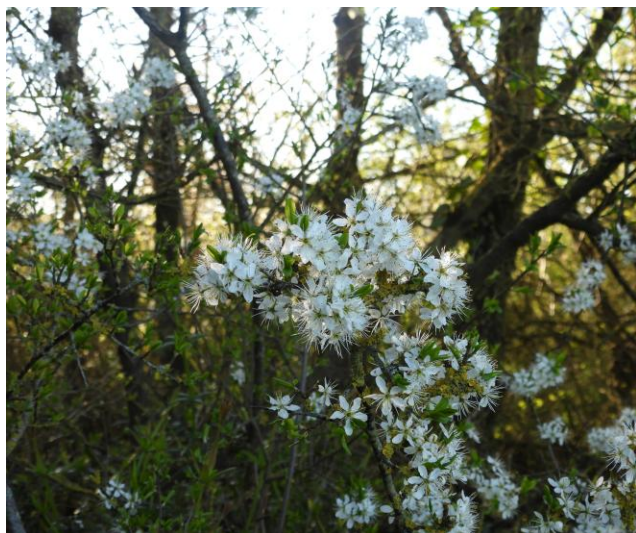


Photo 5. Prunel (Prunus spinosa)
(©auddicé, in situ)

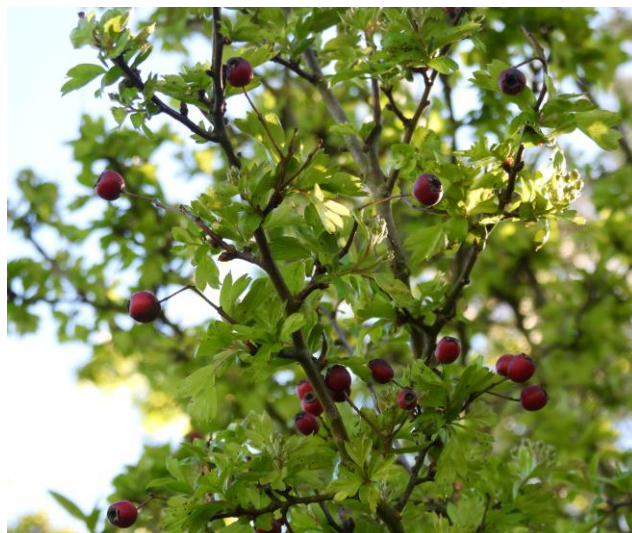


Photo 6. Aubépine (Crataegus monogyna)
(©auddicé, in situ)

La haie présente une longueur de 126 mètres de long. Sur ce linéaire, 3 arbres ont été identifiés. Ces arbres sont des jeunes chênes ne présentant pas de cavités et/ou indice de la présence d'insectes saproxylophages patrimoniales.

De plus, 2 espèces exotiques envahissantes sont présentes au sein de la haie.

Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*)



Photo 7. Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*)
@auddicé, *in situ*

Originnaire d'Asie occidentale, le laurier-cerise a été introduit en Europe comme plante ornementale. Il colonise facilement les sous-bois, où son feuillage dense réduit la lumière au sol et limite la diversité végétale. Il se propage par drageonnement et marcottage, tout en libérant des substances allélopathiques qui inhibent les plantes indigènes. Sa floraison intervient entre avril et mai (fleurs blanches), suivie de la production de drupes noires en été, dispersées par les oiseaux. Persistant toute l'année, il perturbe la régénération forestière et appauvrit la biodiversité locale.

Chèvrefeuille du Japon (*Lonicera japonica*)

Originnaire d'Extrême-Orient, le chèvrefeuille du Japon est une plante grimpante introduite pour ses fleurs parfumées. Naturalisé dans les haies et lisières, il forme des draperies denses qui étouffent la végétation indigène et perturbent les habitats naturels. Sa floraison s'étend de juin à septembre (fleurs blanches ou jaunes), suivie de baies noires en automne dispersées par les oiseaux. Résistant au gel et à la sécheresse, il entre en compétition avec les plantes locales pour les ressources du sol.

Ces deux espèces envahissantes menacent l'équilibre écologique de la haie et nécessitent une gestion ciblée : arrachage pour le laurier-cerise et coupe régulière des tiges pour le chèvrefeuille, accompagnés de plantations



d'espèces indigènes pour restaurer la biodiversité.

Photo 8. Chèvrefeuille du Japon (*Lonicera japonica*) @aুদ্ধice, *in situ*

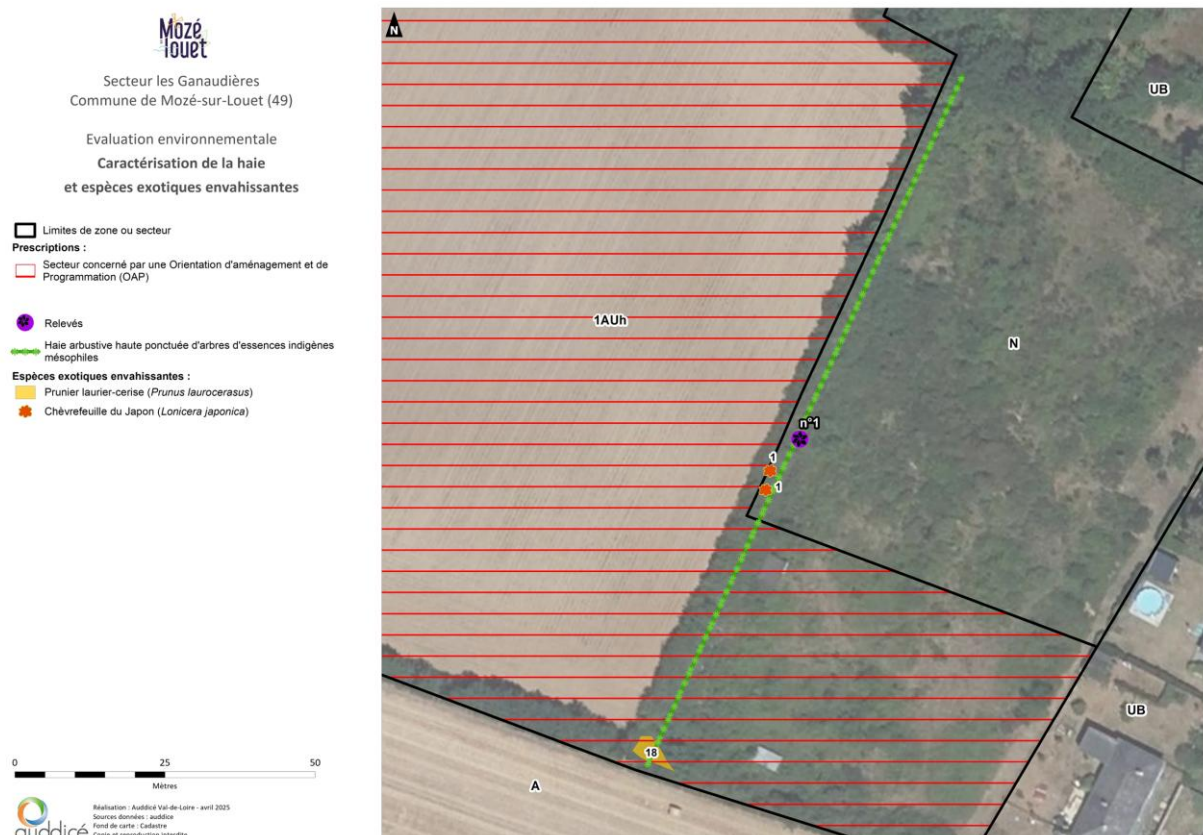


Figure 36. Caractérisation de la haie et espèces exotiques envahissantes

4.6.3.2 Caractérisation et hiérarchisation de la haie

Le travail en phase bureau et en phase terrain ont permis d'évaluer les 4 fonctions de la haie, selon les critères définis, et décrit dans la partie méthodologie (cf. étude complète disponible en annexe du présent dossier). Le tableau suivant synthétise ce travail.

	Critère FH_1	Critère FH_2	Critère FH_5	Critère FH_3	Critère FH_4	/	RESULTAT
Fonction Hydraulique/hydrologique	Haie sur secteur de pentes fortes (>7%), en zone d'érosion forte	Haie bordant les ZH et/ou les cours d'eau (<50 m)	Haie bordant les ZH et/ou les cours d'eau (<5 m)	Haie située sur un secteur non drainé et absence de fossé	Haies caractéristiques des milieux humides et frais	Total critères remplissant son rôle	Fonction avérée (si 2 critères ou plus)
Validation du critère	Non	Non	Non	Oui	Non	1	NON
	Critère FE_1	Critère FE_2	Critère FE_3	Critère FE_4	Critère FE_5	/	RESULTAT
Fonction Ecologique	Continuité de la haie et insertion dans un réseau et Densité du maillage de haie	Localisation au sein d'une ZNIR / Site N2000	Haie pluristratifiée (herbacée, arbustive (7 m max), arborée) ET diversifiée	Essences indigènes	Ancienneté de la haie (arbres à cavités, arbres morts sur pied, arbres ts (acacia))	Total critères remplissant son rôle	Fonction avérée (si 3, 4 ou 5 critères)
Validation du critère	Oui	Non	Oui	Oui	Non	3	OUI
	Critère FP_1	Critère FP_2	Critère FP_3+4			/	RESULTAT
Fonction Paysagère	Accompagnement d'un linéaire (chemin, routes, voie ferrée, allée de château)	Masque d'un élément impactant (bâtiment...)	Linéaire soulignant le relief (à l'échelle du grand paysage) ou un élément remarquable (château, mairie...) ou avec rôle de masque paysager	-	-	Total critères remplissant son rôle	Fonction avérée (si 2 ou 3 critères)
Validation du critère	Non	Non	Oui	-	-	1	NON
	Critère U_1	Critère U_2	Critère U_3			/	RESULTAT
Fonction Socio-économique et agricole	Intérêt socio-agricole (expertise - usage et pratique; brise-vent (position favorable aux vents dominants))	Rôle pour l'élevage : densité végétale pour retenir les animaux (rôle de clôture) / zones ombragées (arbres à haute tige)	Rôle pour la filière bois-énergie : Utilisation de la haie pour du bois de chauffe	-	-	Total critères remplissant son rôle	Patrimonialité avérée (si 2 ou 3 critères)
Validation du critère	Oui	Non	Non	-	-	1	NON
Nombre de fonction avérée						1 sur 4	
Hiérarchisation de la haie : niveau de patrimonialité						Modéré	

Tableau 4. Synthèse de l'évaluation des fonctions avérées de la haie

L'évaluation des fonctions avérées de la haie aboutit à un niveau de patrimonialité « Modéré ».

4.6.3.3 Mesures « Eviter-réduire-compenser » (ERC)

Une série de mesures ERC (Éviter, Réduire, Compenser) a été définie dans le cadre de cette étude pour minimiser les impacts environnementaux et préserver la biodiversité locale.

Tableau 5. Récapitulatif des mesures proposées et leur description

Code	Type de mesure	Phase	Description	Référence Cerema
Me-c1	Mesure d'évitement	Conception	Ajuster les aménagements pour préserver les éléments écologiques remarquables.	E.1.1.c
Me-t1	Mesure d'évitement	Travaux	Débuter les travaux en dehors des périodes sensibles.	E.4.1.a
Me-t2	Mesure d'évitement	Travaux	Pas de travaux de nuit ni éclairage nocturne durant la période active des chauves-souris.	E.4.1.b
Me-t3	Mesure d'évitement	Travaux	Baliser les habitats et stations d'espèces remarquables.	E.2.1.a
Mr-t1	Mesure de réduction	Travaux	Limiter l'impact des véhicules de chantier (nombre, vitesse, sensibilisation).	R.1.1.b
Mr-t2	Mesure de réduction	Travaux	Utiliser des dispositifs antipollution pour limiter les impacts sur l'eau et le sol.	R.2.1.d

Code	Type de mesure	Phase	Description	Référence Cerema
Mr-t3	Mesure de réduction	Travaux	Lutter contre les espèces exotiques envahissantes via contrôle des engins, matériaux et essences utilisées.	R.2.1.f
Mr-t4	Mesure de réduction	Travaux	Mettre en place des clôtures écologiques et passages à faune pour préserver la connectivité écologique.	R.2.2.j
Mr-t5	Mesure de réduction	Travaux	Réaliser les travaux par bandes ou centrifuges pour limiter l'impact sur la faune et la flore locales.	R.2.1.j
MR-e1	Mesure de réduction	Exploitation	Adapter les dispositifs d'éclairage pour limiter la pollution lumineuse et ses impacts sur la faune nocturne.	R.2.2.c
MC2	Mesure de compensation	Post-travaux	Restaurer des milieux arbustifs équivalents pour compenser les pertes écologiques liées au projet.	C.1.1.a

La mesure d'évitement Me-c1 « Ajuster les aménagements pour préserver les éléments écologiques remarquables » est mise en place par l'inscription d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme permettant une protection réglementaire durable de cette haie.

L'ensemble des autres mesures ERC listées ci-dessus relèvent du projet et non de la procédure d'urbanisme.

Il est inscrit au règlement de la zone (ARTICLE 1AUH.10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER) :

« Les haies identifiées, au Règlement – Documents graphiques, comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, ou obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié ou en bordure des parcelles concernées :

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter partiellement atteinte à ces haies peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction etc.). »

Une ouverture d'une largeur minimale de 5 mètres pourrait être nécessaire pour permettre le passage de l'axe de desserte menant à la rue du 30 août 1944. Dans cette hypothèse, **la mesure de compensation MC2 « Restaurer des milieux arbustifs équivalents pour compenser les pertes écologiques liées au projet. » sera mise en place. Elle est concrétisée par l'inscription au règlement écrit de la zone 1AUh de la mention suivante : « obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié ou en bordure des parcelles concernées » (ARTICLE 1AUH.10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ELEMENTS DE**

PAYSAGE A PROTEGER). De plus, l'impact potentiel sur la haie est accompagné par un traitement qualitatif des franges Nord, Sud et Ouest et la préservation des boisements existants.

4.6.4 Etude des zones humides

La zone 2AUh initialement de 9 ha a été réduite à 3,9 ha de projet afin de prendre en compte les enjeux de zones humides relevés sur le secteur. En effet, en 2017, le secteur des Ganaudières avait fait l'objet d'un inventaire des zones humides. 2 sondages avaient alors mis en évidence des caractéristiques pédologiques propres aux zones humides. La densité et la répartition de sondages avaient mené à la délimitation d'une zone humide de 5 844 m² (voir figure ci-dessous). Ce périmètre de zone humide avait alors été reporté au PLU de Mozé-sur-Louet en 2020.

LOCALISATION DES SONDAGES ET ZONES HUMIDES PÉDOLOGIQUES



Figure 37. Localisation de la zone humide pédologique (2017)

En 2021, des prospections complémentaires ont été demandées par ALTER, afin de préciser les contours de cette zone humide. Ainsi 5 sondages supplémentaires ont été réalisés en limite de la zone humide initialement définie. Les 5 sondages complémentaires réalisés sur le site permettent d'affiner les limites de la zone humide. En effet, 3 d'entre eux présentent des horizons rédoxiques à une très faible profondeur (avant 20 cm). Ces sondages sont caractéristiques des zones humides.

La zone humide affinée est présentée en page suivante. Elle s'étend sur 6 615 m².



Figure 38. Zone humide pédologique (2021)

La zone humide ainsi que tout le secteur Ouest de la zone 2AUh ont été retirés du périmètre voué à être ouvert à l'urbanisation. De plus, le périmètre de protection de cette zone humide au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme a été redessinée afin de prendre en compte le nouveau périmètre issu des prospections de 2021.

Le périmètre de protection réglementaire a été mis à jour. Les impacts sur les zones humides sont donc positifs.

4.6.5 Conclusion

La modification n°1 du PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh située en continuité du bourg de Moze-sur-Louet. Aucune réduction de protection environnementale du PLU n'est néanmoins prévue. Plusieurs d'entre elles sont maintenues, voire même renforcées ou étendues : haie et talweg associé en bordure Ouest, haie Sud-Est, traitement qualitatif des franges Nord, Sud et Ouest, préservation des boisements existants...

Le site de la zone 2AUh a fait l'objet de l'évaluation environnementale du PLU approuvé en 2020, son ouverture ne porte pas d'incidence supplémentaire par rapport aux prévisions du PLU applicable.

- Une protection réglementaire au titre l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est ajoutée le long de la haie et du talweg associé en bordure Ouest du secteur.

- Le périmètre de la zone 1AUh est réduit de 4,1 ha à 3,9 ha (phase 2 réduite de 1,6 ha à 1,4 ha) afin de préserver des milieux semi-ouverts qui semblent favorables aux espèces animales et végétales.
- Une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est inscrite sur la haie Sud-Est permettant une protection réglementaire durable de cette haie.
- L'OAP des Ganaudières prévoit la préservation de la frange arbustive et arborée du talweg ainsi que la préservation de la lisière boisée existante à l'Est du secteur. Elle prévoit également la création d'une interface paysagère à la lisière de l'espace agricole, permettant un traitement qualitatif des franges de l'opération.
- Le projet ne prévoit ni déboisements ni défrichements.
- La zone humide identifiée ainsi que tout le secteur Ouest de la zone 2AUh ont été retirés du périmètre voué à être ouvert à l'urbanisation. De plus, le périmètre de protection de cette zone humide au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme a été redessiné afin de prendre en compte le nouveau périmètre issu des prospections de 2021.

L'ensemble de ces dispositions devrait permettre de limiter les incidences négatives sur la biodiversité du site.

Les impacts sur les continuités écologiques et la biodiversité seront donc faibles et localisés.

Commune de Mozé-sur-Louet
Modification du Plan Local d'Urbanisme



Situation initiale



▬ Limites de zone ou secteur

Prescriptions :

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

▬ Emplacement réservé

▬ Espaces boisés classés

▬ Zone Humide à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

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



Réalisation : AUDDICÉ, juin 2025
Sources de fond de carte : Cadastre DGRP 2023
Sources de données : AUDDICÉ, 2023

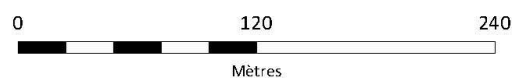


Figure 39. Situation avant application des mesures ERC

Commune de Mozé-sur-Louet

Modification du Plan Local d'Urbanisme



Situation après application des mesures ERC



- Limites de zone ou secteur
Prescriptions :
 Secteur concerné par une Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP)
 Emplacement réservé
 Espaces boisés classés
 Zone Humide à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
 Haies à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



Réalisation : AUDDICÉ, juin 2025
Sources de fond de carte : Cadastre DGRP 2023
Sources de données : AUDDICÉ, 2023

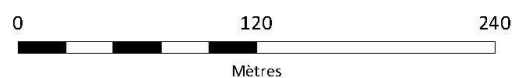


Figure 40. Situation après application des mesures ERC

4.7 L'assainissement et la gestion des eaux

○ Eau potable et d'assainissement collectif

D'un point de vue des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif, 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 réaliser par la collectivité pour permettre le projet. Cette note est disponible en annexe du dossier.

Les conclusions de la CCLLA sont les suivantes :

« 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, sachant qu'au moins 25 d'entre eux ne pourront dans tous les cas se faire qu'à partir de 2035. D'ici là, la station d'épuration sera reconstruite en 2027-2028.

Lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2020, le secteur 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, le sujet de l'assainissement a été traité par la CCLLA et la Police de l'eau, des travaux ont été réalisés et sont prévus pour 2027-2028 et cet élément bloquant a donc été levé.

L'impact sur le système d'assainissement collectif peut donc être qualifié de faible.

○ **Gestion des eaux pluviales**

D'un point de vue de la gestion des eaux pluviales, en permettant l'ouverture d'une zone 2AUh sur le secteur des Ganaudières, la modification n°1 du PLU conduit à l'artificialisation du sol. Néanmoins, cette dernière est limitée par la réduction de plus de moitié du périmètre initial (9 ha de zone 2AUh, pour un secteur de projet de 3,9 ha au final et seulement 2,5 ha ouverts à l'urbanisation à court terme).

L'écoulement des eaux pluviales sera assuré par la présence du talweg à l'Ouest du secteur, dans un sens de pente Sud/Nord, ce qui permettra de collecter les eaux dans un bassin de rétention prévu sur le Nord du secteur.

L'impact sur la gestion des eaux pluviales peut donc être qualifié de modéré.

4.8 La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Enjeu majeur : Limiter l'artificialisation des sols

La modification n°1 du PLU va entraîner l'urbanisation (et donc la consommation) d'environ 2,5 ha de terres agricoles en phase 1 du projet. Cette consommation d'espaces était intégrée à l'objectif de consommation d'espaces dédiée à l'habitat prévue par le PADD de 8,4 hectares pour les 10 ans de vie du PLU (2020-2030).

Les incidences de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh sont donc neutres par rapport aux objectifs de consommation d'espaces prévus dans le PLU. Par ailleurs, la réduction de la zone 2AUh de 9 ha initiaux à 3,9 ha au final dont 2,5 ha d'ouverture à l'urbanisation à court terme ont permis de réduire de plus de moitié la consommation d'espace initialement prévue par le PLU sur le secteur. **La modification n°1 du PLU est donc même plus vertueuse que le projet initialement adopté au PLU en 2020.**

Enfin, **le phasage de l'urbanisation du secteur va également dans le sens d'une consommation d'espace raisonnée** : seuls 2,5 ha sont réellement ouverts à l'urbanisation avec la modification n°1 du PLU, les 1,4 ha restants ne pouvant être ouverts à l'urbanisation qu'à partir de 2035 (prescriptions inscrites dans le règlement écrit et dans l'OAP).

De ce point de vue, à horizon 2030, les incidences de la modification n°1 du PLU sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers peuvent être considérées comme faibles du point de vue quantitatif.

4.9 Le climat, l'air et l'énergie

- **Besoins en énergie**

Enjeu : Limiter les besoins en énergie

Concernant l'énergie, le secteur des Ganaudières est raccordable aux réseaux d'électricité et de gaz. Il est situé en continuité du bourg de la commune de Mozé-sur-Louet.

Les impacts concernant l'énergie sont donc faibles.

- **Emissions de GES liées aux mobilités**

Enjeu : Renforcer les alternatives à la voiture individuelle

L'aménagement du secteur des Ganaudières va générer de nouveaux flux de véhicules, principalement liés à la fonction résidentielle du site. La zone 2AU des Ganaudières se situe à proximité de la D204, qui traverse le centre-ville de Mozé-sur-Louet sous le nom de rue du 30 août 1944. Concernant l'accès direct à la zone des Ganaudières, celui-ci sera assuré via le chemin des Ganaudières, un axe actuellement faiblement emprunté car il n'a pour vocation qu'à desservir le secteur d'équipements et de loisirs des Ganaudières.

La proximité du secteur des Ganaudières avec le centre-bourg de Mozé-sur-Louet et le secteur d'équipements et de loisirs des Ganaudières facilitera l'usage par les habitants des modes doux de déplacements (centre-bourg accessible en 5 minutes à pied).

Du point de vue des GES émises par les mobilités, l'ouverture de la zone 2AU aura donc des impacts modérés, notamment sur la RD204, un axe qui reste relativement peu fréquenté selon les comptages routiers départementaux 2023 (moins de 500 véhicules/jour selon les comptages 2023 sur la portion située entre Mozé-sur-Louet et Beaulieu-sur-Layon).

Les impacts concernant les mobilités sont donc modérés.

4.10 Le patrimoine et le paysage

État initial

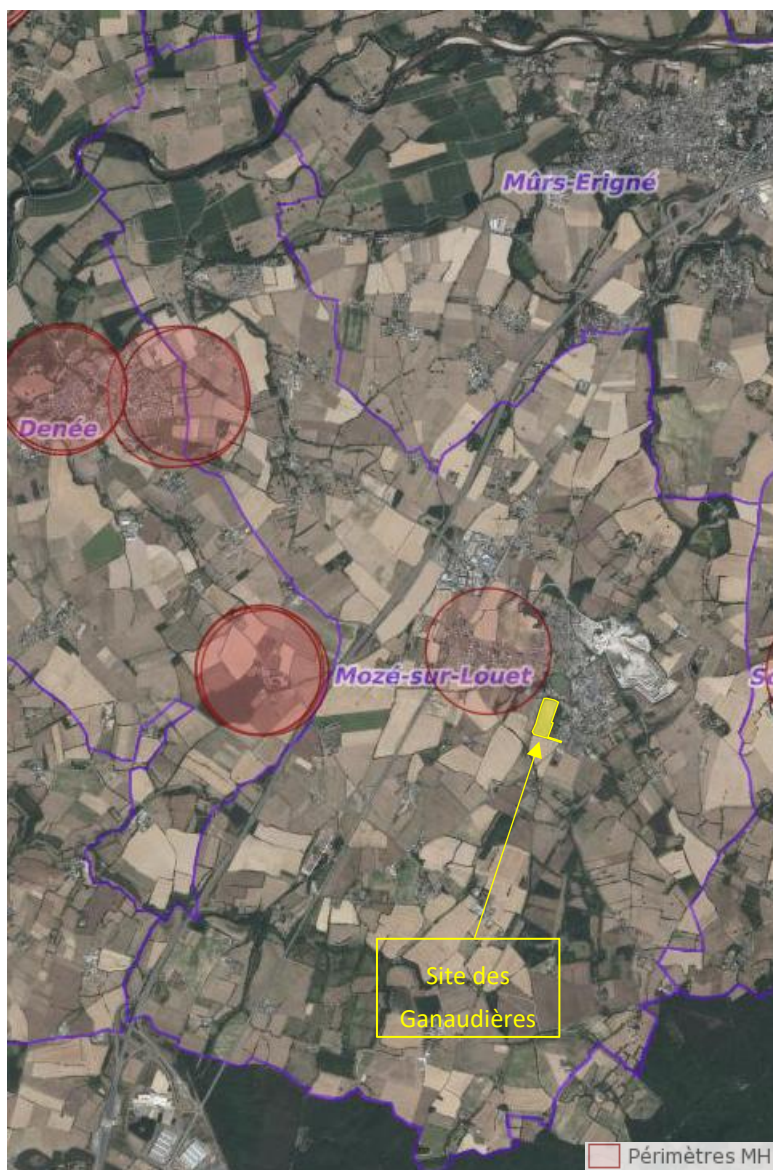
Patrimoine

Sur la commune de Mozé-sur-Louet **trois ensembles architecturaux** bénéficient d'une protection au titre des **Monuments Historiques** associés à des **périmètres de protection de 500 mètres**. Deux d'entre eux sont localisés au moins en partie sur le territoire communal, le périmètre du troisième (localisé à Denée) interceptant le territoire communal :

- Le Moulin à vent de la Bigottière ;
- Le domaine de la Noue ;
- Le château de Souvigné.

Aucun de ces périmètres de 500 mètres n'intersecte avec le site des Ganaudières ouvert à l'urbanisation. Le monument historique le plus proche est le moulin de la Bigottière et son périmètre de protection s'arrête à environ 100 mètres du site des Ganaudières.

Figure 41. Localisation des périmètres de protection de 500 mètres autour de monuments historiques par rapport au site des Ganaudières (source : Atlas des patrimoines)



Le territoire communal occupe les plateaux de l'Aubance, avec une excroissance au nord de l'A87 se prolongeant jusqu'à la vallée de la Loire. Cette excroissance est en partie incluse dans le périmètre du Val de Loire – Patrimoine mondial, le reste du territoire communal appartenant à sa zone tampon. Sur le territoire du Val de Loire UNESCO, la préservation de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE), qui caractérise les paysages du Val de Loire, est une priorité.

PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

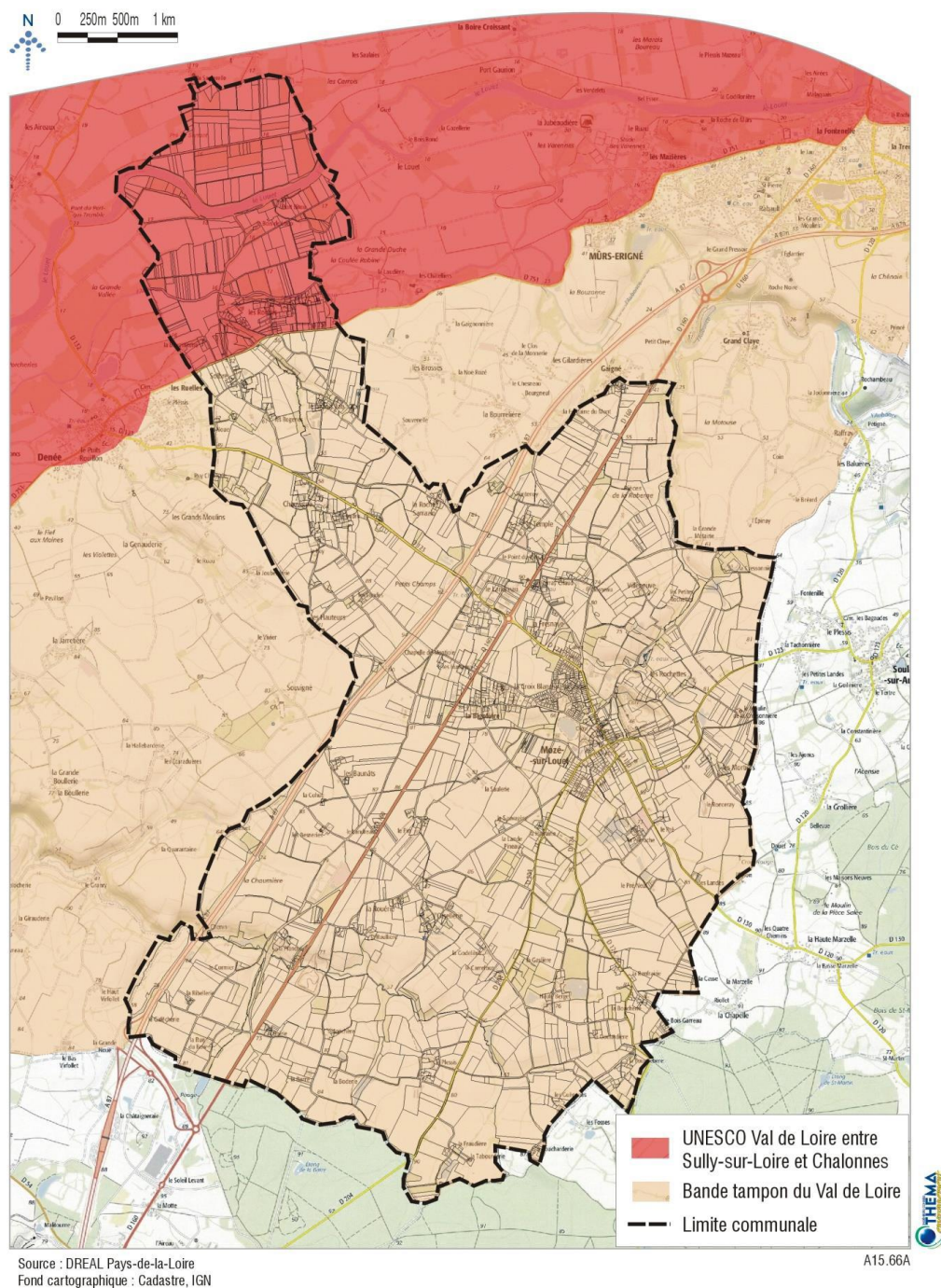


Figure 42. Carte du patrimoine mondial de l'UNESCO du PLU de Mozé-sur-Louet - source : rapport de présentation du PLU

Le périmètre de projet est situé en zone tampon, hors périmètre UNESCO.

Paysage

La commune est située dans l'unité paysagère des Coteaux du Layon et de l'Aubance, dans la sous-unité du plateau viticole de l'Aubance. Mozé-sur-Louet s'inscrit dans un **contexte bocager, où le paysage est cloisonné par des haies de typologies variées**. Celles-ci contribuent souvent à la fermeture des abords de voies mais également à des vues vers et depuis le bourg.

Le périmètre de projet se situe au Sud-Ouest du bourg de Mozé-sur-Louet. Il est délimité par des **haies et un boisement à l'Est**, héritages d'un bocage aujourd'hui en déclin.

La **haie implantée en limite Ouest** de parcelle est une haie multistrate, typique des paysages bocagers. Elle est majoritairement composée d'une strate arbustive dense regroupant des essences variées (Prunelier, Eglantier, Orme...) et d'une strate herbacée riche en espèces à fleurs. Elle est ponctuée par quelques arbres participant à la structure de la haie et constituant sa strate arborée. Sa connexion avec les haies alentours et les boisements lui confère un rôle de corridor écologique déterminant. La haie fait partie intégrante de la trame verte du territoire et sa richesse écologique fait d'elle un réservoir écologique d'autant plus important dans un contexte d'urbanisation.

A l'échelle de la commune, la haie participe à la structuration visuelle du paysage. Implantée sur un espace à la topographie marquée, elle souligne le talweg et cloisonne les parcelles. La présence de ce repère visuel dans le territoire facilite la lecture de ce paysage. De plus, du fait de la hauteur des arbustes de la haie, à taille humaine, la haie suffit à filtrer la majorité des vues en jouant le rôle d'un masque visuel avéré sur les franges urbaines et extensions pavillonnaires du Sud de Mozé-sur-Louet. Celles-ci constituent un enjeu paysager majeur car elles s'inscrivent dans un contexte de banalisation des paysages et entrées de bourgs.

Les enjeux paysagers de la haie portent notamment sur :

- La préservation d'une pluralité d'ambiances sur le territoire ;
- La préservation d'un paysage identitaire : l'Atlas des paysages des Pays de la Loire identifie le bocage comme élément constitutif et prédominant des paysages régionaux. La protection des haies permet d'éviter la banalisation des paysages ;
- Le maintien d'espaces naturels et végétalisés dans les bourgs ;
- La valorisation de la qualité urbaine du territoire : la haie, située à l'entrée Ouest de Mozé-sur-Louet, favorise une transition plus douce entre le bourg et l'espace rural.

Au global, sur le site des Ganaudières, les enjeux paysagers portent donc sur :

- La perspective visuelle offerte sur la zone d'équipements et de loisirs des Ganaudières et le bourg de Mozé-sur-Louet depuis le site (le site des Ganaudières étant légèrement plus haut) ;
- La présence d'un talweg composé d'une haie bocagère à l'Ouest du secteur en limite de la future zone 1AUh et de la zone agricole ;
- La présence d'une haie au Sud-Est du secteur ;
- La présence d'un boisement naturel au Nord-Est du secteur.

Et dans une moindre mesure car en dehors de son périmètre :

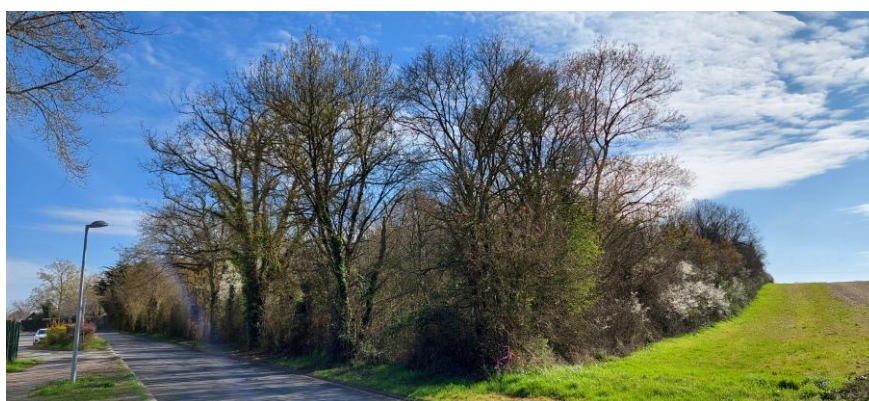
- La présence de zones humides à l'Ouest et au Sud du secteur.



Carte 1. Perspective visuelle offerte sur la zone d'équipements et de loisirs des Ganaudières et le bourg de Mozé-sur-Louet depuis le site



Carte 2. Vue sur le talweg



Carte 3. Vue sur la zone boisée

Enjeux importants :

- Préserver le motif paysager et valoriser les éléments naturels existants (en particulier la haie, le talweg et la zone boisée)
- S'assurer de l'intégration paysagère des nouvelles constructions

Impacts et mesures

Concernant la perspective visuelle offerte sur la zone d'équipements et de loisirs des Ganaudières et le bourg de Mozé-sur-Louet depuis le site :

La perspective visuelle sera préservée par une gestion de la pente du secteur et un traitement qualitatif des franges : en termes d'insertion paysagère et de traitement des franges urbaines, il est inscrit dans l'OAP que « *les limites de l'opération devront être traitées avec un soin particulier sur le choix des haies et clôtures* ». La nouvelle OAP prévoit également que la composition du projet s'attache à développer des formes urbaines s'inspirant de celles du tissu ancien du centre-bourg.

Concernant la présence d'un talweg composé d'une haie bocagère à l'Ouest du secteur en limite de la future zone 1AUh et de la zone agricole :

Conformément aux recommandations émises par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) dans son avis conforme n° 2025ACPD2 / PDL-2024-8296 du 13 janvier 2025, **une protection réglementaire au titre l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est ajoutée le long de la haie et du talweg associé en bordure Ouest du secteur (application de la séquence Eviter-Réduire-Compenser).**

Cette protection s'ajoute à la **préservation du talweg prévue au sein de l'OAP des Ganaudières.**

De plus, la modification n°1 prévoit d'inscrire dans l'OAP des Ganaudières la nécessité de « ***préserver le cadre de vie et permettre un aménagement qualitatif en intégrant le caractère paysager du site et en valorisant les éléments naturels existants à proximité (haie, talweg, zone boisée)*** ». Le projet d'OAP modifiée prévoit également que « ***la trame végétale du site et de ses alentours composés de bosquets, de haies et de fourrés sera à intégrer dans la composition paysagère du projet, celui-ci pouvant jouer le rôle de corridor écologique*** ».

Concernant la présence d'une haie au Sud-Est du secteur :

Une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est inscrite sur la haie Sud-Est permettant une protection réglementaire durable de cette haie. Dans l'hypothèse où une ouverture de 5 mètres minimum est réalisée pour permettre le passage de l'axe de desserte menant à la rue du 30 août 1944, **la mesure de compensation MC2 « Restaurer des milieux arbustifs équivalents pour compenser les pertes écologiques liées au projet. » sera mise en place. Elle est concrétisée par l'inscription au règlement écrit de la zone 1AUh de la mention suivante : « *obligatoirement replantées en bordure des chemins et voies dont le profil a été rectifié ou en bordure des parcelles concernées* » (ARTICLE 1AUH.10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER).** De plus, **l'impact potentiel sur la haie est accompagné par un traitement qualitatif des franges Nord, Sud et Ouest et la préservation des boisements existants.**

La présence d'un boisement naturel au Nord-Est du secteur :

Le boisement en question est entièrement classé en zone naturelle (N), lui offrant une meilleure protection que le zonage 2AUh auquel il est soumis au PLU en vigueur.

La présence de zones humides à l'Ouest et au Sud du secteur :

La zone humide identifiée ainsi que tout le secteur Ouest de la zone 2AUh ont été retirés du périmètre voué à être ouvert à l'urbanisation. De plus, le périmètre de protection de cette zone humide au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme a été redessiné afin de prendre en compte le nouveau périmètre issu des prospections de 2021.

Pour rappel, **le projet ne prévoit ni déboisements ni défrichements.**

Enfin, l'OAP prévoit la **création de deux principes de cheminement doux** traversant le secteur du Nord au Sud et d'Ouest en Est.

L'impact du projet de modification du PLU sur le patrimoine et les paysages peut donc être qualifié de faible.

4.11 Synthèse de l'évaluation environnementale

Thématique	Etat initial (Enjeux)	Commentaires	Impacts et effets des mesures	Commentaires
Environnement humain	+	Enjeu majeur : Permettre de répondre à la demande en logements	+	La procédure permet de répondre à la demande en logements et d'atteindre les objectifs du PLU. Le secteur d'équipements des Ganaudières se voit renforcé. Les deux écoles gardent une capacité d'accueil suffisante.
		Enjeu majeur : Réduire autant que possible les nuisances sonores potentielles	-	Les impacts sonores des travaux seront contenus spatialement et temporaires. Les impacts de la salle des fêtes et plus globalement du secteur d'équipements peuvent être qualifiés de forts. Des mesures de réduction vont être mises en place avec l'engagement de la commune à réaliser les travaux de renforcement acoustique de la salle, permettant de diminuer l'impact potentiel.
		Enjeu important : Assurer la bonne gestion des flux de circulation et la sécurisation des futurs usagers	--	Du point de vue des mobilités, l'ouverture de la zone 2AU aura des impacts modérés, notamment sur la RD204, un axe qui reste relativement peu fréquenté selon les comptages routiers départementaux 2023.
Risques	--	Les seuls risques présents sur le secteur des Ganaudières sont le risque de retrait et gonflement	-	En phase projet, les dispositions constructives ainsi que les aménagements extérieurs

Thématique	Etat initial (Enjeux)	Commentaires	Impacts et effets des mesures	Commentaires
		des argiles et le risque sismique.		(plantations, systèmes d'écoulement des eaux de pluie, etc.) seront adaptées afin de prendre en compte ces risques.
Agriculture	+	Enjeu important : Limiter l'impact sur l'activité agricole existante	--	- Pas de création d'enclave agricole difficile à exploiter - Réduction du périmètre de projet de 9 ha à 3,9 ha, et seuls 2,5 ha immédiatement ouverts à l'urbanisation (les 1,4 ha restants ne pouvant être urbanisés qu'à partir de 2035) - Inscription de 3,7 ha de zone 2AUh en zone A - Ouverture à l'urbanisation limitée au strict besoin en logements de la commune - Marges de recul pour les traitements et l'épandage, qui n'existent pas actuellement - Enjeux faibles à modérés des terres agricoles impactées
Sites naturels sensibles environnants	∅	L'enjeu est nul car aucun de ces espaces ne couvre la zone 2AUh des Ganaudières ou n'est situé à proximité immédiate du site.	∅	La modification n°1 du PLU ne présente aucune incidence sur les milieux naturels d'intérêt reconnu, puisqu'aucun de ces espaces ne couvre la zone 2AUh des Ganaudières ou n'est situé à proximité immédiate du site.
Continuités écologiques et biodiversité	-	Les enjeux liés aux continuités écologiques et à la biodiversité sont globalement modérés.	-	- Protection réglementaire au titre l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme le long de la haie et du talweg associé en bordure Ouest du secteur et sur la haie Sud-Est, permettant une protection réglementaire durable de ces éléments

Thématique	Etat initial (Enjeux)	Commentaires	Impacts et effets des mesures	Commentaires
				- Périmètre de la zone 1AUh réduit de 4,1 ha à 3,9 ha (phase 2 réduite de 1,6 ha à 1,4 ha) afin de préserver des milieux semi-ouverts qui semblent favorables aux espèces animales et végétales - Dispositions de l'OAP des Ganaudières en faveur de la préservation des éléments constitutifs de la TVB - Aucun déboisements ni défrichements - Secteur Ouest dont zone humide retirés du périmètre 1AUh + périmètre de protection de la zone humide adapté
Assainissement et gestion des eaux	++	L'enjeu est majeur puisque le secteur 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. De plus, un enjeu réside dans la bonne gestion des eaux pluviales du futur projet.	-	Les équipements sont désormais capables d'accueillir le projet. La station d'épuration sera reconstruite en 2027-2028. Elle dispose des ressources suffisantes pour l'accueil des 70 logements prévus à terme sur le secteur, sachant qu'au moins 25 d'entre eux ne pourront dans tous les cas se faire qu'à partir de 2035. D'un point de vue de la gestion des eaux pluviales, en permettant l'ouverture d'une zone 2AU, la modification n°1 du

Thématique	Etat initial (Enjeux)	Commentaires	Impacts et effets des mesures	Commentaires
			--	PLU conduit à l'artificialisation du sol. Néanmoins, cette dernière est limitée par la réduction de plus de moitié du périmètre initial (9 ha de zone 2AUh, pour un secteur de projet de 3,9 ha au final et seulement 2,5 ha ouverts à l'urbanisation à court terme). L'écoulement des eaux pluviales sera assuré par la présence du talweg à l'Ouest du secteur, dans un sens de pente Sud/Nord, ce qui permettra de collecter les eaux dans un bassin de rétention prévu sur le Nord du secteur.
Consommation d'espaces	++	Enjeu majeur : Limiter l'artificialisation des sols	-	- Consommation d'environ 2,5 ha de terres agricoles en phase 1 du projet : cette consommation d'espaces était intégrée à l'objectif de consommation d'espaces dédiée à l'habitat prévue par le PADD de 8,4 hectares pour les 10 ans de vie du PLU (2020-2030) - Réduction du périmètre de projet de 9 ha à 3,9 ha, et seuls 2,5 ha immédiatement ouverts à l'urbanisation (les 1,4 ha restants ne pouvant être urbanisés qu'à partir de 2035)

Thématique	Etat initial (Enjeux)	Commentaires	Impacts et effets des mesures	Commentaires
Climat, air et énergie	-	Enjeux : - Limiter les besoins en énergie - Renforcer les alternatives à la voiture individuelle	- --	- Secteur raccordable aux réseaux d'électricité et de gaz, en continuité du bourg de Mozé-sur-Louet - Nouveaux flux de véhicules, principalement liés à la fonction résidentielle du site - Proximité de la D204 qui traverse le centre-ville de Mozé-sur-Louet - Accès direct à la zone des Ganaudières assuré par le chemin des Ganaudières, axe actuellement faiblement emprunté car il n'a pour vocation qu'à desservir le secteur d'équipements et de loisirs des Ganaudières - Proximité du secteur des Ganaudières avec le bourg et le secteur d'équipements et de loisirs des Ganaudières facilitera l'usage par les habitants des modes doux de déplacements (centre-bourg accessible en 5 minutes à pied) - Impacts modérés, notamment sur la RD204, un axe qui reste relativement peu fréquenté selon les comptages routiers départementaux 2023
Patrimoine et paysage	+	Enjeux importants : - Préserver le motif paysager et valoriser les éléments naturels	-	- Préservation de la perspective visuelle

Thématique	Etat initial (Enjeux)	Commentaires	Impacts et effets des mesures	Commentaires
		existants (en particulier la haie, le talweg et la zone boisée) - S'assurer de l'intégration paysagère des nouvelles constructions		- Protection du talweg et de la haie bocagère à l'Ouest du secteur - Protection de la haie au Sud-Est du secteur - Classement en zone N du boisement au Nord-Est du secteur - Elargissement du périmètre de protection de la zone humide identifiée - Aucun déboisements ni défrichements - Création de deux principes de cheminement doux traversant le secteur du Nord au Sud et d'Ouest en Est

Tableau 6. Synthèse des impacts environnementaux et sociaux du projet

<u>Enjeux</u>	<u>Impacts et mesures</u>
Très forts ++	Positifs +
Forts +	Nuls Ø
Modérés -	Faiblement négatifs -
Faibles --	Modérément négatifs --
Nuls Ø	Fortement négatifs ---

CHAPITRE 5. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE

5.1 SCoT Loire en Layon et SCoT Loire-Angers

Mozé-sur-Louet fait partie du périmètre du SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers créé lors de la réforme territoriale de 2017. Deux SCoT s'appliquent actuellement sur ce périmètre :

- Le **SCoT Loire-Angers** a été approuvé le 9 décembre 2016. Il s'applique sur le territoire du Pôle métropolitain Loire Angers tel qu'il était lors de l'approbation en 2016, à savoir la Communauté urbaine Angers Loire Métropole, les anciennes Communautés de communes Loire Aubance et du Loir, et la commune de Loire Authion.
- Le **SCoT Loire en Layon** a été approuvé le 29 juin 2015, qui s'applique sur le territoire des anciennes Communautés de communes Coteaux du Layon (dont faisait partie Mozé-sur-Louet) et Loire Layon.

La révision du SCoT du Pôle métropolitain Loire Angers est en cours depuis le 29 janvier 2018. Son approbation est prévue en fin d'année 2025. Mozé-sur-Louet est donc toujours **soumise aux dispositions du SCoT Loire en Layon jusqu'à l'approbation du futur SCoT unique**.

2 SCoT à mettre en œuvre et des zones blanches

(jusqu'à approbation du futur SCoT)

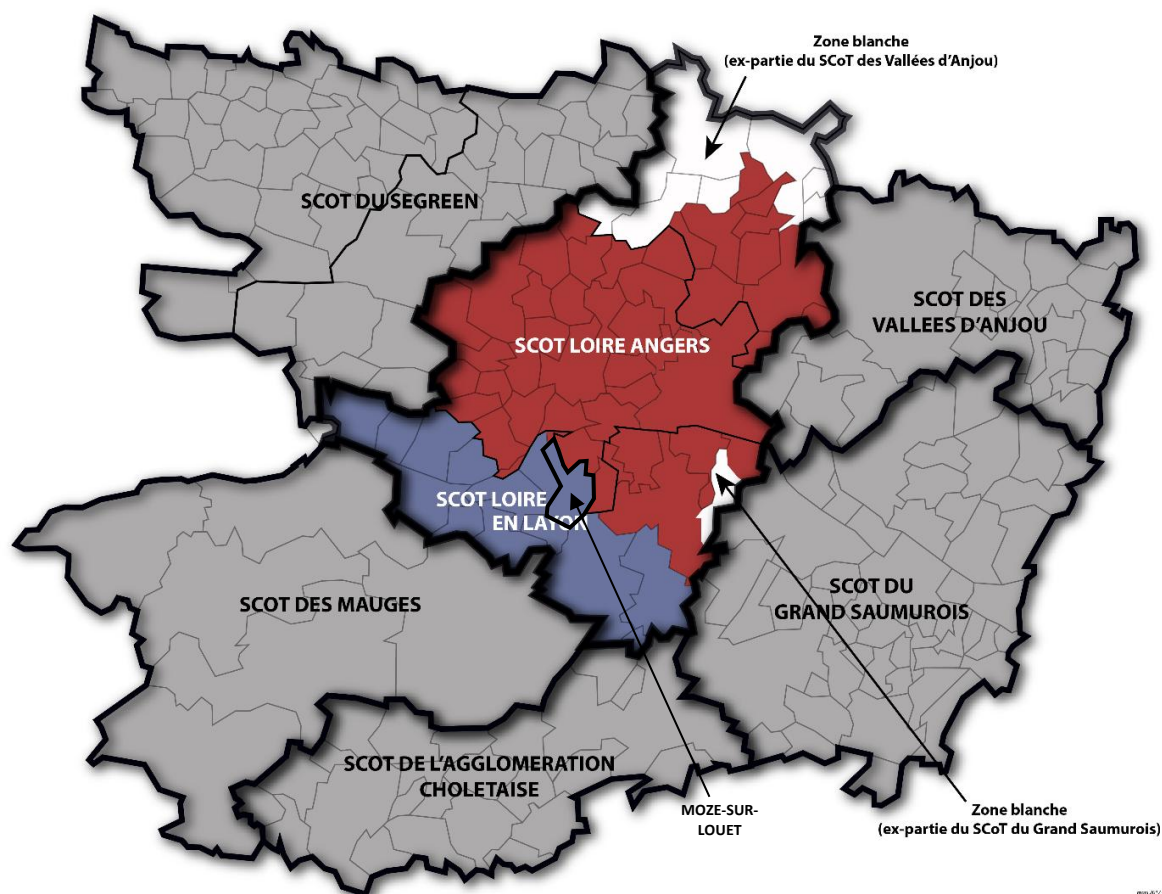


Figure 43. SCoT exécutoires sur le département de Maine-et-Loire - source : Pôle Métropolitain Loire-Angers

Le SCoT définit des prescriptions avec lesquelles le PLU doit être compatible. Les principales prescriptions concernant la commune de Mozé-sur-Louet sont précisées ci-après.

5.1.1 Compatibilité avec le SCoT Loire en Layon

Le SCoT Loire en Layon est géré par le **Syndicat Mixte du Pôle Métropolitain Loire Angers** qui regroupe les intercommunalités d'Angers Loire Métropole, Anjou Loir et Sarthe et Loire Layon Aubance.

Au sein du SCoT Loire en Layon, la commune de Mozé-sur-Louet est identifiée comme « **pôle d'équipements et de services intermédiaires** ».

Le SCoT impose des prescriptions notamment à l'échelle des anciennes intercommunalités que chaque PLU doit respecter.

Le territoire du Loire Layon a un objectif de production de 45% de l'offre nouvelle à l'échelle du SCoT, soit 1110 nouveaux logements dans les pôles d'équipements principaux, **790 logements pour les pôles intermédiaires (dont Mozé-sur-Louet)** et 450 pour les communes hors pôle.

La densité des programmes de logement devra respecter une densité minimale de **15 logements par hectare** (la surface des terrains constructibles dédiés aux logements ne pouvant être supérieure à 550m², sans regroupement de parcelle possible).

La production de logements sociaux devra être à minima à hauteur de **15% de l'offre nouvelle de logements à Mozé-sur-Louet (et une recommandation de 15% en logements groupés/collectifs)**.

La répartition au niveau communal doit suivre les instructions du **PLH Loire Layon Aubance**, et prendre en compte les besoins observés en matière de logement sur le territoire.

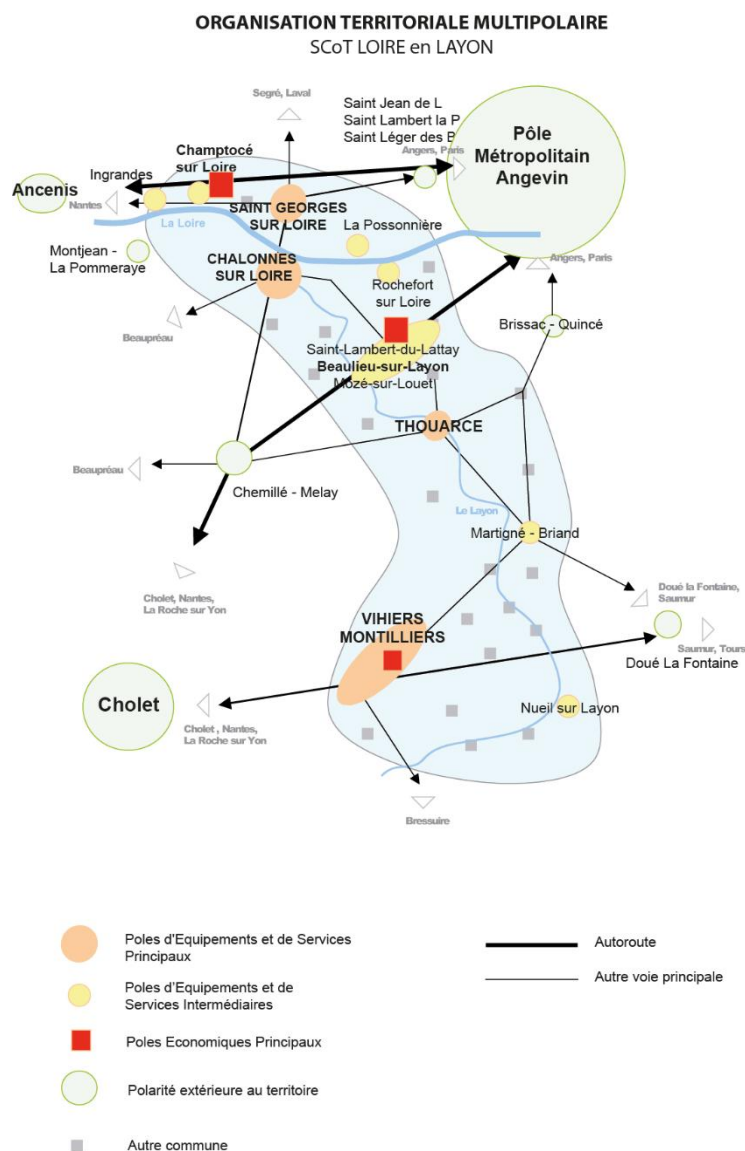


Figure 44. Armature du SCoT (DOO)

Il est prévu sur le secteur des Ganaudières la construction 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 sur l'ensemble du secteur**. La densité de logements imposée sur le secteur est de **18 logements par hectare** et le projet doit comprendre au moins **20% de logements locatifs sociaux (en l'occurrence le projet d'Alter en prévoit 22%)**.

La modification du PLU est donc compatible avec le SCoT Loire en Layon.

5.1.2 Compatibilité avec le SCoT Loire-Angers

Le **SCoT du Pôle Métropolitain Loire Anvers en cours de révision** se fixe l'objectif d'une approbation en fin d'année 2025. Il est donc important d'évoquer les éléments déjà disponibles du projet de SCoT unique en cours de révision. A ce jour, le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) a été débattu en Comité syndical le 19 février 2024 et le projet de Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) est en cours de formalisation. L'arrêt de projet du SCoT Loire-Angers est prévu en novembre 2024.

Le PAS intègre la commune de Mozé-sur-Louet dans le **3^{ème} secteur de son armature territoriale** construite en fonction du temps d'accès routier à la gare d'Angers.

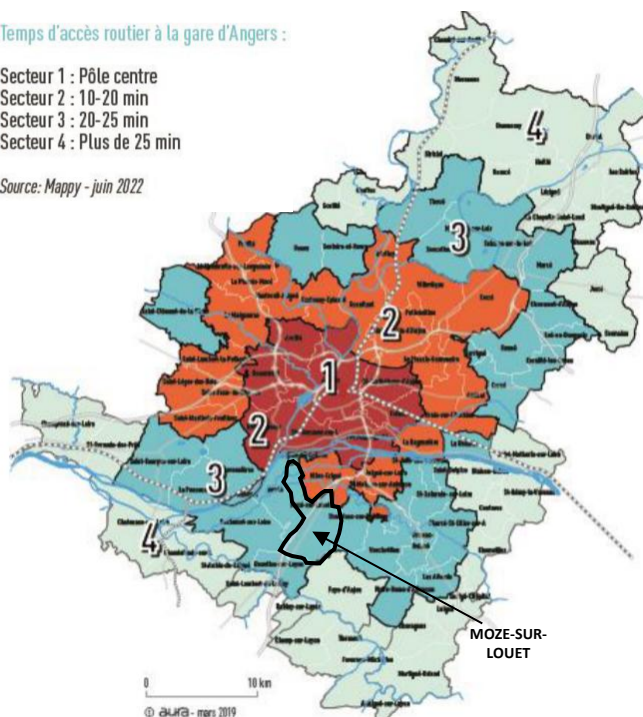
Selon cette sectorisation, des gradients d'objectifs sont envisagés par niveau de polarité. Certains objectifs sont communs à tous les niveaux de l'organisation territoriale, comme les objectifs liés au maintien de l'animation et de la vie de proximité. D'autres dépendent davantage du niveau de rayonnement attendu, comme la diversité et le niveau de rayonnement de l'offre de commerces et de services ou de l'offre de transport alternative à l'autosolisme.

Le PAS inscrit un objectif annuel de production de logements pour la période 2025-2045 de 280 logements à l'échelle de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance.

Temps d'accès routier à la gare d'Angers :

Secteur 1 : Pôle centre
Secteur 2 : 10-20 min
Secteur 3 : 20-25 min
Secteur 4 : Plus de 25 min

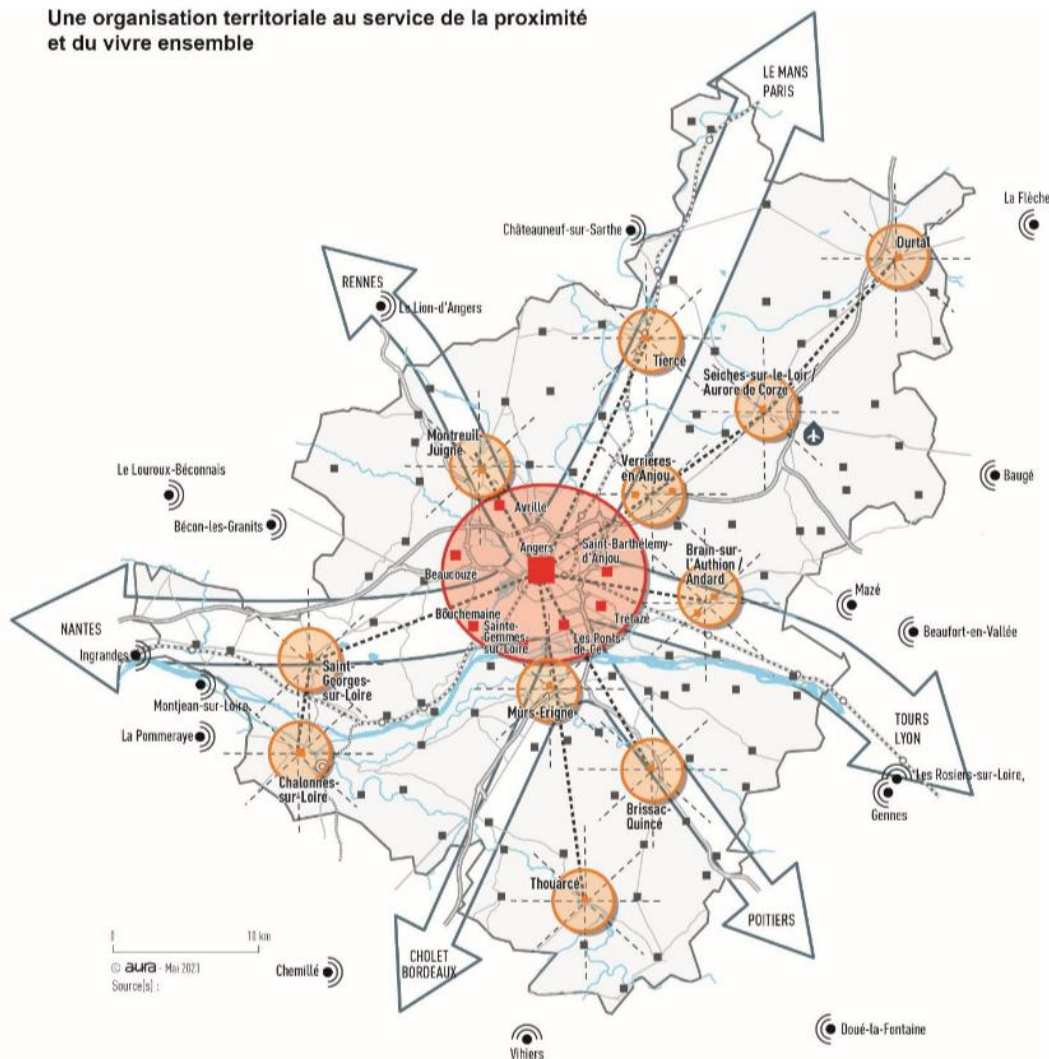
Source: Mappy - juin 2022



	CU ALM	CC LLA	CC ALS	PMLA
Objectif annuel de production de logements pour 2025-2045	1 800	280	140	2 220

Par ailleurs, dans son « organisation territoriale au service de la proximité et du vivre ensemble », le PAS identifie Mozé-sur-Louet comme une commune qu'il convient de « **conforter dans son rôle de socle de la vie de proximité** ».

Une organisation territoriale au service de la proximité et du vivre ensemble



Un développement et une offre de services (équipements, commerces, mobilités...) organisés en cohérence avec le rôle de chaque commune dans l'organisation territoriale

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Affirmer le rôle stratégique du pôle centre |  | Améliorer l'accessibilité grand territoire du PMLA depuis les pôles nationaux et régionaux |
|  | Animer les bassins de vie par un réseau de polarités |  | Aéroport Angers Marcé |
|  | Compléter le maillage par un réseau de polarités intermédiaires |  | Améliorer les liaisons routières et/ou ferroviaires |
|  | Conforter les communes / communes déléguées dans leur rôle de socles de la vie de proximité |  | Articuler urbanisme et mobilités durables |
|  | Articuler le développement avec les territoires extérieurs |  | Développer des possibilités d'accès tous modes et pour tous à toutes les strates de l'organisation territoriale |
| | |  | Développer une stratégie de rabattement vers les gares |

Les objectifs quantitatifs associés au PAS sont déclinés dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

La dernière version du DOO qui date du 6 juin 2024 classe la commune de Mozé-sur-Louet parmi les « **communes constituées** ». En tant que commune constituée de secteur 3 et qui n'est pas pourvue d'une gare, Mozé-sur-Louet hérite d'un **objectif de densité minimale de 16 à 20 logements par hectare à l'échelle de la commune**. La commune doit également produire au moins **20% de logements locatifs sociaux**.

Les objectifs de production de logements locatifs sociaux par Intercommunalité

	CU ALM	CC LLA	CC ALS	PMLA
Objectifs de production de logements locatifs sociaux* dans la production de logements**	Au moins 25%	Au moins 20%	Au moins 15%	Au moins 24%

* Ne sont considérés ici que les logements locatifs sociaux « abordables » (type PLUS et PLAI).

Figure 45. Objectifs de production de logements locatifs sociaux définis par le SCoT Loire-Angers – source : DOO du SCoT Loire-Angers en date du 6 juin 2024

Les objectifs en matière de densité bâtie

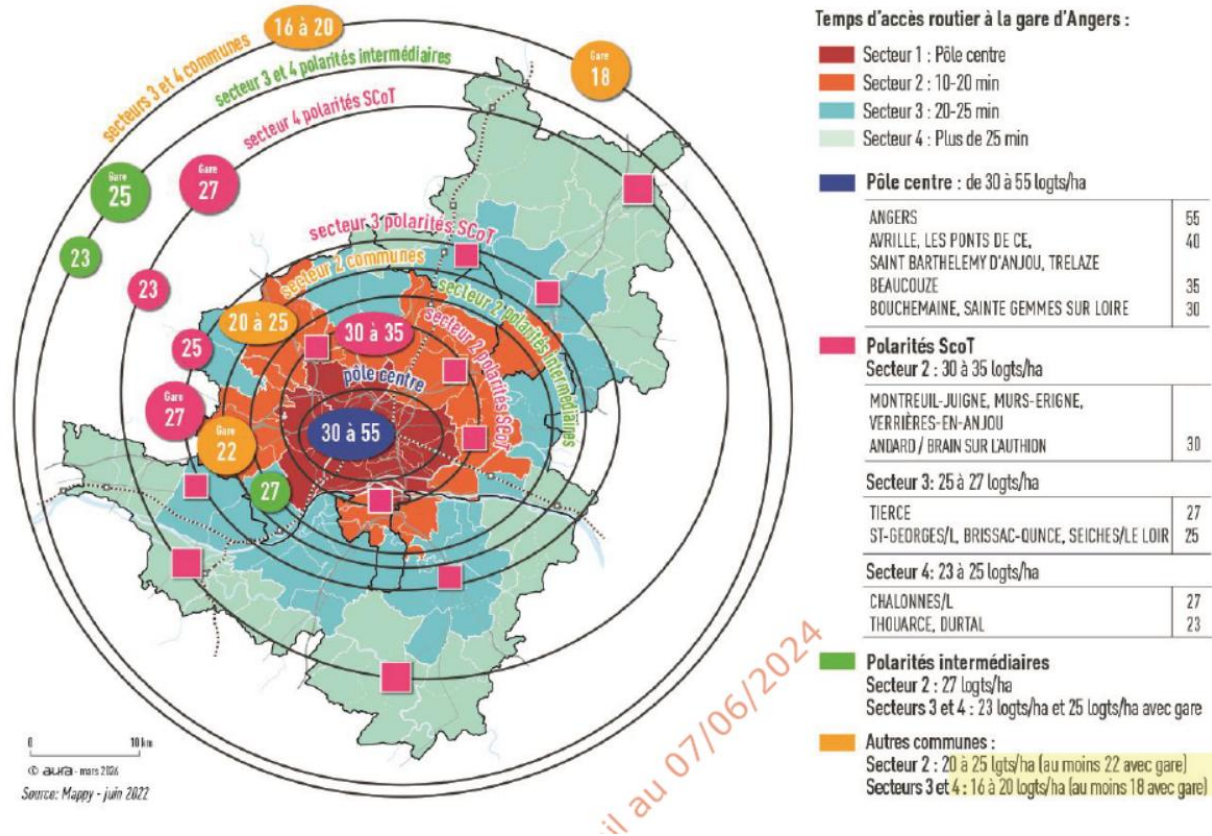


Figure 46. Objectifs en matière de densité bâtie définis par le SCoT Loire-Angers – source : DOO du SCoT Loire-Angers en date du 6 juin 2024

Il est prévu sur le secteur des Ganaudières la construction 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 sur l'ensemble du secteur**. La densité de logements imposée sur le secteur est de **18 logements par hectare** et le projet doit comprendre au moins **20% de logements locatifs sociaux** (en l'occurrence le projet d'Alter en prévoit 22%).

La modification du PLU est donc compatible avec le projet de SCoT Loire-Angers.

En ouvrant à l'urbanisation le secteur des Ganaudières, la modification n°1 permet de répondre aux objectifs chiffrés du PLH.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU du secteur des Ganaudières permet également de répondre aux objectifs qualitatifs du PLH avec la production de logements sociaux et la réduction de la tension du marché immobilier en renforçant l'offre.

Par ailleurs, le projet de PLH arrêté le 10 octobre 2024 prend en compte les objectifs de « Zéro Artificialisation Nette » des territoires de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Il octroie à la commune de Mozé-sur-Louet un « droit à consommer » en extension pour de l'habitat de **2,76 hectares** sur la période 2025-2035.

Répartition surfaces sur ENAF à 2035	Scénario PLH ajusté
Aubigné sur Layon	1
Beaulieu sur Layon	2,88
Bellevigne en Layon	8,17
Blaison Saint Sulpice	1,66
Brissac Loire Aubance	14,23
Chalonnnes sur Loire	9
Champtocé sur Loire	3,10
Chaufonds sur Layon	1,33
Denée	1,38
La Possonnière	3,32
Les Garennes sur Loire	7
Mozé sur Louet	2,76
Rochefort sur Loire	3,32
Saint Georges sur Loire	8,53
Saint Germain des Prés	0
Saint Melaine sur Aubance	0
Terranjou	5,22
Val du Layon	4,69
Vigilance application Sraddet et -56% //-50% scénario PMLA	1,4
Total général	79

Figure 48. Tableau de répartition du « droit à consommer » en extension de l'habitat par communes de la CCLLA de 2025 à 2035 – source : PLH Loire Layon Aubance arrêté le 10 octobre 2024

La modification de droit commun n°1 du PLU de Mozé-sur-Louet permet l'urbanisation de **2,5 hectares en phase 1 du projet** porté par ALTER. Le reste de la zone 1AUh, soit 1,4 hectare, ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'aux conditions cumulatives suivantes (échancier d'ouverture à l'urbanisation prévu dans l'OAP) :

- A partir de 2035 ;
- Et seulement si la phase 1 est entièrement commercialisée.

La phase 2 sort donc du calcul de consommation d'ENAF 2025-2035. Seuls 2,5 hectares seront urbanisés sur la période 2025-2035.

La modification de droit commun n°1 du PLU est donc compatible avec le projet de PLH Loire Layon Aubance, et s'inscrit par conséquent dans la trajectoire « ZAN » de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

CHAPITRE 6. RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE

6.1 Présentation de la démarche

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

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.

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 de la commune.

A cet effet, la présente modification n°1 comprend donc comme objets :

- La modification du règlement écrit pour créer une zone 1AUh et supprimer la zone 2AUh existante ;
- La modification du règlement graphique (zonage) ;
- La mise à jour de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui encadre l'aménagement du secteur.

6.2 Synthèse de l'état initial

Situation actuelle – Etat des lieux	• Croissance démographique continue et fort besoin en logements • Raréfaction des espaces disponibles dans le tissu urbain • Secteur des Ganaudières, seule zone « à urbaniser » de la commune et qui offre le potentiel en logements le plus important • Proximité du secteur des Ganaudières avec le bourg de Mozé-sur-Louet • Proximité des secteurs d'équipements, de commerces et de services • Absence de risque majeur • Capacités de la station d'épuration suffisantes pour accueillir le projet (raison pour laquelle le secteur avait été classé en zone 2AU au PLU de 2020) • Réduction de plus de moitié de la zone 2AU initiale pour prendre en compte les enjeux naturalistes et de zones humides du secteur et s'inscrire dans les objectifs de limitation de la consommation foncière	
Tendance d'évolution	Opportunités Le secteur des Ganaudières, seule zone « à urbaniser » de la commune et qui offre le potentiel en logements le plus important Un raccordement possible au réseau d'assainissement collectif et d'eau potable	Menaces Une urbanisation pouvant conduire à des phénomènes de ruissellement de l'eau pluviale La disparition de terres agricoles cultivées

6.3 Synthèse de la prise en compte des enjeux

Thématique de l'EIE	Enjeux identifiés	Prise en compte	Remarques
Environnement humain	Enjeu majeur : Permettre de répondre à la demande en logement	++	Par l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur des Ganaudières, la modification du PLU permet de répondre au besoin en logement de la commune et aux objectifs démographiques inscrits au PADD.
Nuisances sonores	Enjeu majeur : Réduire autant que possible les nuisances sonores potentielles	+	Les impacts sonores des travaux seront contenus spatialement et temporaires. Les impacts de la salle des fêtes et plus globalement du secteur d'équipements peuvent être qualifiés de forts. Des mesures de réduction vont être mises en place avec l'engagement de la commune à réaliser les travaux de renforcement acoustique de la salle, permettant de diminuer l'impact potentiel.
Mobilités	Enjeu important : Assurer la bonne gestion des flux de circulation et la sécurisation des futurs usagers	+	Du point de vue des mobilités, l'ouverture de la zone 2AU aura des impacts modérés, notamment sur la RD204, un axe qui reste relativement peu fréquenté selon les comptages routiers départementaux 2023.
Risques	Enjeu majeur : Prendre en compte le risque de retrait et gonflement des argiles (jugé comme modéré) et le risque sismique	+	En phase projet, les dispositions constructives ainsi que les aménagements extérieurs (plantations, systèmes d'écoulement des eaux de pluie, etc.) seront adaptées afin de prendre en compte ces risques.
Agriculture	Enjeu important : Limiter l'impact sur l'activité agricole existante	++	- Pas de création d'enclave agricole difficile à exploiter - Réduction du périmètre de projet de 9 ha à 3,9 ha, et seuls 2,5 ha immédiatement ouverts à l'urbanisation (les 1,4 ha restants ne pouvant être urbanisés qu'à partir de 2035) - Inscription de 3,7 ha de zone 2AUh en zone A - Ouverture à l'urbanisation limitée au strict besoin en logements de la commune - Marges de recul pour les traitements et l'épandage, qui n'existent pas actuellement - Enjeux faibles à modérés des terres agricoles impactées

Biodiversité	Enjeu majeur : Préserver la trame verte et bleue et ses fonctionnalités pour la faune et la flore remarquables	+	- Protection réglementaire au titre l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme le long de la haie et du talweg associé en bordure Ouest du secteur et sur la haie Sud-Est, permettant une protection réglementaire durable de ces éléments - Périmètre de la zone 1AUh réduit de 4,1 ha à 3,9 ha (phase 2 réduite de 1,6 ha à 1,4 ha) afin de préserver des milieux semi-ouverts qui semblent favorables aux espèces animales et végétales - Dispositions de l'OAP des Ganaudières en faveur de la préservation des éléments constitutifs de la TVB - Aucun déboisements ni défrichements - Secteur Ouest dont zone humide retirés du périmètre 1AUh + périmètre de protection de la zone humide adapté
Eau	Enjeu majeur : Veiller au bon raccordement au réseau d'assainissement collectif et d'eau potable	++	Le raccordement aux différents réseaux d'environ 45 logements pour la phase 1 du projet et 25 logements pour la phase 2 du projet (à partir de 2035), sur une surface totale projetée de 3,9 ha, imposé par le règlement écrit permettra d'assurer la qualité de l'eau potable et la qualité du traitement des eaux usées. La rénovation de la station d'épuration a permis d'atteindre une capacité suffisante pour répondre aux besoins des nouveaux logements projetés sur ce secteur. Celle-ci sera reconstruite en 2027-2028.
	Enjeu majeur : Veiller à une bonne gestion des eaux pluviales	++	En faisant le choix de ne pas ouvrir l'entièreté de la zone 2AU, la modification limite les impacts négatifs de l'artificialisation des sols sur la gestion des eaux. L'impact sur la gestion des eaux pluviales peut donc être qualifié de modéré.
Air et climat	Enjeu important : Renforcer les alternatives à la voiture individuelle	+	L'aménagement du secteur des Ganaudières va générer de nouveaux flux de véhicules, principalement liés à la fonction résidentielle du site. Les flux générés par l'urbanisation du secteur devraient avoir un impact limité sur les flux routiers dans le centre-bourg. L'accès direct à la zone des Ganaudières sera assuré par le chemin des Ganaudières, un axe actuellement faiblement emprunté car il n'a pour vocation qu'à desservir le secteur d'équipements et de loisirs des Ganaudières. La proximité du secteur des Ganaudières avec le centre-bourg de Mozé-sur-Louet et le secteur

			d'équipements et de loisirs des Ganaudières facilitera l'usage par les habitants des modes doux de déplacements (centre-bourg accessible en 5 minutes à pied). Les impacts cumulés concernant la mobilité sont donc positifs.
	Enjeu important : Limiter les besoins en énergie	+	Le secteur des Ganaudières est raccordable aux réseaux d'électricité et de gaz. Il est situé en continuité du bourg de la commune de Mozé-sur-Louet.
Sol et consommation d'espaces	Enjeu majeur : Limiter l'artificialisation des sols	+	- Consommation d'environ 2,5 ha de terres agricoles en phase 1 du projet : cette consommation d'espaces était intégrée à l'objectif de consommation d'espaces dédiée à l'habitat prévue par le PADD de 8,4 hectares pour les 10 ans de vie du PLU (2020-2030) - Réduction du périmètre de projet de 9 ha à 3,9 ha, et seuls 2,5 ha immédiatement ouverts à l'urbanisation (les 1,4 ha restants ne pouvant être urbanisés qu'à partir de 2035)
Patrimoine et paysage	Enjeu important : Préserver le motif paysager et valoriser les éléments naturels existants (en particulier la haie, le talweg et la zone boisée)	+	- Préservation de la perspective visuelle - Protection du talweg et de la haie bocagère à l'Ouest du secteur - Protection de la haie au Sud-Est du secteur - Classement en zone N du boisement au Nord-Est du secteur - Elargissement du périmètre de protection de la zone humide identifiée - Aucun déboisements ni défrichements - Création de deux principes de cheminement doux traversant le secteur du Nord au Sud et d'Ouest en Est
	Enjeu important : S'assurer de l'intégration paysagère des nouvelles constructions	+	En termes d'insertion paysagère et de traitement des franges urbaines, il est inscrit que « <i>les limites de l'opération devront être traitées avec un soin particulier sur le choix des haies et clôtures</i> ». La nouvelle OAP prévoit également que la composition du projet s'attache à développer des formes urbaines s'inspirant de celles du tissu ancien du centre-bourg.