



**PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Service Urbanisme Aménagement et Risques
Unité Urbanisme Planification Aménagement
Affaire suivie par : Thibaut FOUQUERAY
02 41 86 65 14
thibaut.fouqueray@maine-et-loire.gouv.fr

Angers, le 30 juin 2025

Ref : SUAR/UPA – 25 – U046

Le Préfet de Maine-et-Loire

à

**Madame le Maire
Mozé-sur-Louet
7 rue du 22 juillet 1793
49610 MOZE-SUR-LOUET**

Objet : Modification n°1 du PLU de Mozé-sur-Louet – Avis de l'Etat

Par courrier reçu le 12 juin 2025 vous m'avez notifié, pour avis avant enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mozé-sur-Louet, dont l'objet porte sur l'ouverture d'une partie de la zone 2AUh des Ganaudières située au sud-ouest du centre-bourg.

Ce projet de modification n°1 du PLU avait déjà fait l'objet d'un avis de nos services fin 2024. Suite à la décision de la MRAe (avis n° 2025ACPD2 / PDL-2024-8296) du 13 janvier 2025 de soumettre le projet de modification du PLU à évaluation environnementale, la notice de présentation a été complétée. Le présent avis porte ainsi sur cette version actualisée du dossier.

Sur le secteur des Ganaudières, le PLU approuvé le 5 mars 2020 identifiait une zone 2AUh de 9ha. Afin de prendre en compte les enjeux de biodiversité et les zones humides présentes sur le secteur, la zone à urbaniser sera réduite à 3,9 ha. Les autres parties de l'ancienne zone 2AUh seront reclassées en zone A (3,7 ha) et N (1,4 ha). Le projet porté par Anjou Loire Territoire intègre un phasage pour ouvrir uniquement 2,5 ha de cette nouvelle zone 2AUh, dans un premier temps, la deuxième phase ne devant être commercialisée qu'à partir de 2035.

1 - Modifications du PLU

Conformément à l'article L153-38 du Code de l'urbanisme, le dossier présente une analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, ainsi que l'ensemble des éléments justifiant l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Ganaudières. Toutefois, l'un des secteurs identifiés comme potentiel foncier mobilisable dans les espaces urbanisés dans le PLH, approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 20 mars 2025, n'apparaît pas dans l'analyse de la capacité de densification/mutation du tissu urbain figurant dans la notice de présentation. Il s'agit du secteur situé rue Saint-Samson à proximité de l'église et pour lequel le PLH identifie un potentiel de 10 logements. **La non prise en compte de ce secteur, pourtant identifié dans le PLH, doit faire l'objet de justifications.**

Le projet s'inscrit dans les orientations du PADD qui fixe un objectif de construction d'environ 120 à 130 nouveaux logements sur la période 2020-2030 sur quelques terrains en extension immédiate des espaces bâtis, puis sur la zone des Ganaudières. **Il est bien précisé dans la notice de présentation que l'objectif du PADD de 12/13 logements/an fixé en 2020 est à tempérer au regard des objectifs fixés par le futur PLH Loire Layon Aubance pour la commune (10 logements/an en moyenne sur la période 2024-2030).**

Le projet de modification prévoit la création d'une nouvelle OAP sur le périmètre resserré du secteur des Ganaudières. Celle-ci fixe comme principes d'aménagement une densité minimale de 18 logements par hectare sur chacune des phases du secteur, une opération mixte à dominante résidentielle avec logements intermédiaires et/ou collectifs, logements individuels groupés et individuels moins denses, et au minimum 20% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du secteur. **Ce projet est bien compatible avec les orientations du SCoT Loire en Layon en vigueur mais également avec les orientations du futur SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers arrêté le 04/11/2024.**

Concernant la demande de logement social, il existe actuellement une tension sur ce territoire, bien qu'il ne soit pas considéré comme pôle dans le PLH en vigueur. **Ainsi, il est important que la création des logements locatifs sociaux soit entamée dès la première phase. Il serait donc opportun que l'OAP précise le nombre ou la proportion de logements sociaux à réaliser pour la première phase.**

La notice de présentation rappelle les objectifs du PADD actuel concernant la consommation d'espaces dédiée à l'habitat fixés à 8,4 ha pour la période 2020-2030. Il est indiqué que le projet d'urbanisation des Ganaudières était bien intégré aux objectifs de consommation foncière. Le dossier présente les incidences de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh comme étant neutres par rapport aux objectifs de consommation d'espaces prévus dans le PADD, et comme étant faibles du point de vue quantitatif à horizon 2030, dans la mesure où ce sont 2,5 ha qui seront construits d'ici à 2035 et 1,4 ha qui seront construits après 2035 (soit au total : 3,9 ha). Ces éléments sont à nuancer car depuis l'approbation du PLU, la législation en matière de sobriété foncière a été précisée dans un objectif d'atteindre le zéro artificialisation nette à horizon 2050. Ainsi, avec la nécessité de réduire de moitié la consommation d'ENAF sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021, et en prenant en compte la consommation d'ENAF effective sur la période 2021-2024, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra être considérée comme "neutre" dans le cadre de l'application future de la loi climat résilience. **Les éléments de consommation sur la période 2021-2024 doivent être indiqués dans la note de présentation.**

Par ailleurs, il est écrit dans le dossier que le projet est compatible avec le futur PLH qui « 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 ». Les éléments figurant dans le PLH sur le volet du foncier en extension du tissu urbain ne sont pas prescriptifs mais bien indicatifs. **Cette formulation est à revoir.**

L'impact du projet de modification du PLU sur le patrimoine et les paysages est correctement pris en compte dans l'OAP grâce à des principes d'aménagement concernant les franges urbaines, le caractère paysager du site et les formes urbaines.

2 - Traitement des eaux usées

La compatibilité du système de traitement des eaux usées au regard de l'extension de l'urbanisation est fragile à Mozé-sur-Louet. D'après les données pour l'année 2024, la capacité nominale de la station de traitement des eaux usées est dépassée (charge

organique de 2113 équivalents-habitants supérieure à la capacité nominale de la station fixée à 1500 équivalents-habitants). Les conclusions de l'étude diagnostic démarrée depuis mars 2025 devraient intervenir vers le 1er trimestre 2026 et pourront permettre de déterminer le reliquat de charge organique réellement disponible sur la station actuelle. Lors de l'échange tenu avec mes services le 4 octobre 2023 il a été conclu que la première tranche du lotissement des Ganaudières (entre 40 et 48 logements) pourrait être raccordée à la station actuelle, mais que la deuxième tranche (22 logements) serait conditionnée à la construction d'une nouvelle station. Il est précisé dans le dossier que la station actuelle sera reconstruite en 2027-2028. **Ces éléments sont évolutifs et dépendront des résultats des nouvelles données d'autosurveillance qui seront transmis. Cette condition doit être mentionnée dans l'OAP. La conclusion quant l'impact « faible » du projet sur le système d'assainissement collectif est donc à nuancer.**

3 - Biodiversité

Le porteur de projet a fait en sorte d'éviter la zone de milieux semi-ouverts favorables aux espèces pour maintenir un unique accès et en prenant en compte les haies présentes.

Les modalités présentées dans le dossier post évaluation environnementale de la procédure de modification du PLU sont les suivantes :

- 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 est classé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Des mesures ERC sont présentées et apparaissent également satisfaisantes. Par la suite, il conviendra d'affiner le projet pour en déterminer les impacts réels et déterminer de la compensation le cas échéant.

Conformément aux articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'environnement, le porteur de projet est soumis à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées et à leurs habitats. Il lui appartient ainsi d'encadrer la réalisation de son projet afin d'éviter tout impact résiduel sur les espèces protégées et de justifier de l'entier respect des dispositions du Code de l'environnement, le cas échéant au travers d'une procédure de demande de dérogation à la protection des espèces.

En conclusion, j'émet un **avis favorable** concernant le projet de modification n°1 du PLU de Mozé-sur-Louet, **sous réserves** :

- d'intégrer un objectif de production de logements locatifs sociaux pour la première phase du projet ;

- de rappeler dans l'OAP que l'urbanisation de la ZAC dépendra des données d'autosurveillance concernant les capacités du système de traitement des eaux usées et que la 2^{ème} tranche de la ZAC est conditionnée à la mise en service d'une nouvelle station.

**Pour le Préfet, et par subdélégation,
L'adjoint du Chef du service
urbanisme,
aménagement et risques**