

DÉPARTEMENT de MAINE-et-LOIRE

Commune de Mozé-sur-Louet

ENQUÊTE PUBLIQUE

Préalable :

- A la modification de droit commun N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mozé-sur-Louet concernant l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUh des Ganaudières située au Sud-ouest du centre bourg.

CONCLUSIONS MOTIVÉES et AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Arrêté N° 2025-129 du 08 octobre 2025 de Madame le Maire de Mozé-sur-Louet

Enquête publique du 29 octobre au 28 novembre 2025



Décision N° E25000147/49 du 03 juillet 2025 concernant la modification N°1 du PLU de la commune de Mozé-sur-Louet

1- Préambule

Conformément aux termes de l'arrêté municipal N° 2025-129 du 08 octobre 2025, il a été procédé à une enquête publique de droit commun N° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mozé-sur-Louet qui s'est déroulée du 29 octobre 9h au 28 novembre 2025 à 12h à la mairie de Mozé-sur-Louet, siège de l'enquête.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pendant trois permanences :

- ✓ Le mercredi 19 octobre de 9h à 12h ;
- ✓ Le vendredi 21 novembre de 14h à 17h ;
- ✓ Le vendredi 28 novembre de 9h à 12h.

2-Présentation de la modification N°1 et de son contexte

La procédure engagée a peu mobilisé l'urbanisation du secteur des Ganaudières est inscrite au PLU depuis 2020 et comportait peu d'impacts sur le plan environnemental, une zone humide de 6605m² a été exclue du périmètre constructible. La proximité du futur lotissement avec une salle des fêtes, éloignée à plus de 100m, ne devrait pas occasionner de nuisances insurmontables. A ce jour, la mairie n'a reçu aucune plainte concernant le fonctionnement de cette espace ludique. Dix personnes se sont déplacées aux permanences. Une remarque déposée sur le registre « papier », aucun courriel sur l'adresse électronique, un courrier remis le 28 novembre 2025 a été annexé au registre d'enquête. Globalement le projet est bien accepté par la population. Sa réduction permet de bien maîtriser l'effort démographique et de ne pas saturer la circulation dans le centre bourg.

La modification de droit commun N°1 a pour objet unique l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUh des Ganaudières située au Sud-ouest du bourg de Mozé-sur-Louet. Cette ouverture à l'urbanisation va permettre le développement de la commune et de prendre en compte l'aménagement global du secteur.

La densité prévue par le projet porté par Anjou Loire Territoire (ALTER) de 18 logements par hectare est compatible avec la densité minimale attendue par le Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD), 15 logements à l'hectare.

Afin de prendre en compte les enjeux environnementaux et les zones humides présentes sur le secteur, le projet a été limité à 3,9ha contre 9ha initiaux prévus au PADD.

Une densité optimisée permettra néanmoins la réalisation de 70 logements sur les 3,9ha.

Cette réalisation s'effectuera en 2 temps : 45 logements dans un premier temps (phase 1 du projet-2,5ha), puis 25 logements à partir de 2035 (phase 2 du projet sur 1,4ha).

Ces évolutions vont entraîner une modification du règlement graphique, écrit et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur des Ganaudières approuvée en 2020 qui s'étend sur 9ha de la zone 2AUh. Son périmètre, son dessin,

et ses prescriptions doivent être modifiés pour correspondre au nouveau périmètre de 3,9ha.

C'est ainsi qu'en application des articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme les changements apportés au PLU de la commune de Mozé-sur-Louet s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification de droit commun dès lors qu'ils n'ont pas pour effet :

1-Porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et à son projet de PADD ;

2-Réduire une zone naturelle (N), une zone agricole (A) ou un espace boisé classé (EBC) ;

3-Réduire les protections édictées par rapport à des risques de nuisances, à la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;

4-D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale compétent directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Les principaux objectifs de cette modification sont d'ouvrir à l'urbanisation un secteur qui va permettre le développement de la commune. Il s'agit du seul secteur à urbaniser, identifié au PLU. Le PLU a néanmoins retenu un potentiel de création de 13 logements issus du changement de destination.

Pour rappel, l'objectif du PLU est d'atteindre une production de 12 à 13 logements par an. Cet objectif est à tempérer avec les objectifs fixés par le Plan Local d'Habitat (PLH) Loire Layon Aubance qui a prévu un objectif de production pour la commune de 10 logements par an en moyenne sur la période 2024-2030, soit un total de 60 logements à produire sur les 6ans. Il conviendra d'optimiser l'utilisation du foncier disponible en centre bourg pour atteindre cet objectif.

L'évaluation environnementale qui a fait suite à l'avis conforme, a pris en compte les éléments qui affectent l'environnement.

Le 16 septembre 2025, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) par courrier N° PDL 004002/APP informait la commune de Mozé-sur-Louet, qu'elle n'a pu étudier dans le délai de trois mois qui lui était imparti, faute de moyens suffisants le dossier de modification de droit commun N° 1 du PLU de la commune de Mozé-sur-Louet, reçu le 30 juin 2025.

3-Le bilan global du projet

Le choix retenu dans le cadre de cette modification du PLU s'appuie sur une approche visant à concilier : développement territorial, préservation de l'environnement et

limitation de l'artificialisation des sols. 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 règlementaire au titre de 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 ;
- La zone humide identifiée d'une superficie de 6615m² a été retirée du périmètre d'urbanisation et bénéficie d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Le projet ne prévoit ni déboisement, ni défrichement.

Toutes ces dispositions devraient permettre de limiter les incidences négatives sur la biodiversité et les continuités écologiques.

Toutefois, dans son avis le Département de Maine-et-Loire attire l'attention de la commune sur le fait qu'il conviendra d'éviter les mouvements de véhicules entre la RD 160 (axe Angers-Cholet), la rue des Charmes et la rue de la Croix-Blanche. Le carrefour ne garantit pas un niveau de sécurité suffisant. Une information s'avère indispensable auprès des nouveaux résidents du secteur des Ganaudières.

4-Conclusion générale

La modification de droit commun N° 1 du PLU de la commune de Mozé-sur-Louet a été conçue pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUh des Ganaudières. Son périmètre réduit de 9ha à 3,9ha a permis de retirer une zone humide et de sauvegarder des haies.

L'urbanisation qui prévoit 18 logements/ha est en conformité avec le PADD et les objectifs du PLH Loire Layon Aubance.

Cette urbanisation gérée par ALTER s'effectuera en deux phases : la première sur 2,5ha et la deuxième sur 1,4ha à partir de 2035, sous réserve que la station d'épuration actuelle soit reconstruite. Ce calendrier permettra à la commune de planifier au mieux la programmation des constructions qu'elles soient affectées au locatif social ou en accession à la propriété, l'artificialisation des sols reste maîtrisée.

L'État dans son avis estime que 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 résultats fournis par la Communauté de communes Loire Layon Aubance, compétente en matière d'assainissement fait état d'une charge organique différente.

La suite à donner sera analysée à l'issue de l'enquête publique en fonction des éléments fournis après échange avec les services de l'État.

Décision N° E25000147/49 du 03 juillet 2025 concernant la modification N°1 du PLU de la commune de Mozé-sur-Louet

L'État a également demandé que la production de logements sociaux soit programmée dès la première phase du projet.

La commune prend bien note de cette remarque et après l'enquête publique elle procèdera à la modification de l'OAP pour préciser que la production de logements locatifs sociaux sera entamée dès la première phase du projet.

Le commissaire enquêteur **émet deux recommandations** :

- 1- Présenter au public à l'issue de l'enquête, à l'occasion d'une réunion d'information, l'OAP modifiée avec notamment l'implantation des futures constructions ;
- 2- Dans son avis l'Agence Régionale de Santé rappelle que la commune de Mozé-sur-Louet est classée en potentiel de **catégorie 3** pour l'exposition au radon par l'IRSN (Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire) - soit le niveau le plus élevé.

Par conséquent, sans être alarmiste, il apparaît nécessaire d'inviter les futurs habitants du secteur des Ganaudières à se prémunir efficacement contre ce risque. Si aucune obligation n'incombe aujourd'hui aux particuliers soumis à ce risque dans l'habitat, l'adaptation de celui-ci passe néanmoins par un mode de construction ad hoc (édification de l'habitation sur vide sanitaire, étanchéité des parties enterrées des constructions, ventilation performante etc...)

Le sujet pourrait déjà être abordé par ALTER à l'occasion de la réunion d'information concernant la modification de l'OAP.

5-Avis du commissaire enquêteur

Vu :

- Le dossier de présentation de la modification de droit commun N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mozé-sur-Louet ;
- L'avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de modification de droit commun N° 1 ;
- Les questions posées au maître d'ouvrage dans le procès-verbal de synthèse et les réponses apportées par celui-ci dans son mémoire en réponse ;
- L'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale qui prescrit l'évaluation environnementale.

Tenant compte ;

- De la visite effectuée sur le secteur des Ganaudières ;
- De la lettre d'information de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, reçue le 16 septembre 2025.

Considérant ;

- Que les changements apportés au règlement écrit et graphique s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification de droit commun N° 1 du Plan Local d'Urbanisme ;
- Que la production de 18 logements par ha est conforme aux objectifs prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Que la zone humide d'une superficie de 6615m² est préservée et bénéficie d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Que la croissance démographique de la commune de Mozé-sur-Louet est maîtrisée pour les prochaines années ;
- Que l'urbanisation du futur lotissement des Ganaudières n'entraînera ni déboisement, ni défrichement.

En conclusion, et compte tenu de tous les développements et avis qui précèdent ;

J'émet un avis favorable à la demande de modification de droit commun N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mozé-sur-Louet pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur des Ganaudières.

Fait à Saint-Léger-de-Linières, le *15 décembre 2025*

Le commissaire enquêteur

Jacky MASSON

