



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**PAYS DE LA LOIRE**

**Avis conforme  
sur le projet de modification n°1  
du plan local d'urbanisme (PLU)  
de Mozé-sur-Louet (49)**

N°MRAe PDL-2024-8296

## Avis conforme

### rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 6 avril 2021, du 19 juillet 2023 et du 22 février 2024 du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** la saisine de la MRAe réceptionnée le 12 novembre 2024 relative à la modification n°1 du PLU de Mozé-sur-Louet présentée par madame Joëlle BAUDONNIERE, maire de la commune de Mozé-sur-Louet, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 14 novembre 2024 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 8 janvier 2025 ;

### Considérant les caractéristiques du projet de modification n°1 du PLU de Mozé-sur-Louet qui porte sur :

- l'ouverture à l'urbanisation (zone 1AUh) en deux temps de 4,1 ha sur les 9 ha actuels de la zone à urbaniser 2AUh des Ganaudières, située au sud-ouest du bourg de Mozé-sur-Louet et destinée à accueillir une opération mixte à dominante résidentielle : 2,5 ha immédiatement puis 1,6 ha à partir de 2035, à condition que la première phase ait été entièrement commercialisée, afin de permettre au total la construction de 70 logements (45 en phase 1 puis 25 en phase 2), en extension urbaine ; cette ouverture nécessite une modification du règlement écrit (suppression des articles concernant la zone 2AUh au profit d'articles concernant le zonage 1AUh), du règlement graphique du PLU de Mozé-sur-Louet et de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle des Ganaudières resserrée selon le nouveau périmètre ;
- le reclassement du reste de la zone 2AUh en zones agricole A (pour 3,7 ha) et naturelle N (pour 1,2 ha) ;

### Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :

- le territoire de la commune de Mozé-sur-Louet présente, sur 25,5 km<sup>2</sup>, une population de 2040 habitants (INSEE 2021), aujourd'hui stabilisée, après une forte augmentation entre 1968 et 2000 et avec une légère reprise de la croissance démographique depuis 2020, d'après le dossier ;
- il est situé au sein de la communauté de communes de Loire Layon Aubance et à moins de 20 km d'Angers ;
- le territoire se situe sur le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Loire en Layon, en vigueur, approuvé le 29 juin 2015, et du futur SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers ;
- le plan local d'urbanisme (PLU) de Mozé-sur-Louet a été approuvé le 5 mars 2020 ;

- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU prévoit la création de 120 à 130 logements neufs entre 2020 et 2030, pour viser une croissance démographique annuelle de 0,99 % ; le PLU identifie 6 logements potentiels en densification du tissu urbain et 13 logements en changements de destination ; le site des Ganaudières est le seul secteur en extension urbaine de la commune ; le programme local de l'habitat (PLH) Loire Layon Aubance tempère ces prévisions avec un objectif de 10 logements/an en moyenne pour la commune sur la période 2024-2030, soit un total de 60 logements à produire ;
- la densité sur le secteur 1AUh sera de près de 18 logements/ha, ce qui est compatible avec le PADD et est supérieure à la densité minimale prévue dans l'OAP initiale, pour compenser partiellement la réduction de la surface ;
- les évolutions envisagées entraînent une augmentation de la surface des zones agricoles et naturelles et l'ouverture à l'urbanisation de 4,1 ha. L'ouverture à l'urbanisation dès aujourd'hui des 1,6 ha potentiellement nécessaires en phase 2 (horizon 2035) n'apparaît pas justifiée à ce stade ;
- concernant la création de la zone 1AUh et la construction des logements qu'elle rend possible :
  - le secteur est situé dans le prolongement ouest d'une zone pavillonnaire et au sud d'un important secteur d'équipements et de loisirs (salle des fêtes, gymnase, écoles...) ; il est actuellement cultivé une partie de l'année et entretenu par fauche pendant l'autre partie de l'année ;
  - le secteur des Ganaudières est situé en zone tampon du Val de Loire UNESCO ; l'OAP prévoit une prise en compte adaptée du patrimoine et des paysages avec notamment un traitement qualitatif des franges nord, sud et ouest et la préservation des boisements existants ;
  - l'impact sur l'agriculture est limité par l'ouverture à l'urbanisation du secteur en continuité avec le tissu urbain existant, évitant la création d'une enclave agricole ; les terres agricoles impactées (environ 4 ha) sont d'enjeux faibles à modérés, d'après le dossier ; toutefois celui-ci ne précise pas si une autre prairie sera retournée pour compenser la perte liée au projet : ce nouveau secteur ferait alors également partie du projet et devrait être intégré à l'analyse ;
  - le secteur d'implantation n'est pas concerné par un zonage d'inventaires ou de protection réglementaire au titre du patrimoine naturel ou paysager, ni par un périmètre de protection de l'eau destinée à la consommation humaine ; il est identifié dans la trame verte et bleue communale comme sous-trame ouverte pour les cultures et comme sous-trame aquatique pour le talweg ; la réduction de la zone à urbaniser de 9 à 4,1 ha permet d'éviter les secteurs à forts enjeux (zone humide et haies à préserver, talweg, boisement) ; le secteur conservé présente des haies bien développées associées à un talweg en bordure ouest et il longe un boisement naturel au nord-est :
    - la zone humide (de 6 615 m<sup>2</sup>), entièrement retirée du secteur à urbaniser, conserve sa protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : le zonage de protection du PLU doit toutefois être revu suite aux sondages supplémentaires de 2021 ayant précisé les contours de la zone humide ; la zone humide est reclassée en zone agricole A : un classement en zone naturelle N permettrait une protection supplémentaire ;
    - la haie et le talweg associé en bordure ouest sont indiqués comme à préserver dans la future OAP : une protection de cette haie au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme permettrait une protection plus durable de ce secteur qui se retrouvera possiblement sur des parcelles privées ; de plus, des espacements significatifs entre les aménagements et la haie devront être prévus afin de ne pas impacter le système racinaire ;
    - le boisement au nord-est est reclassé en zone naturelle N ;
  - une partie de la parcelle (sud-est), composée de milieux semi-ouverts qui semblent favorables aux espèces animales et végétales, est intégrée dans le secteur à urbaniser et comprend un axe de desserte traversant une haie existante (non protégée) ; l'impact sur la haie et sur ce secteur semi-ouvert doit être déterminé et une analyse « éviter-réduire-compenser » (ERC) menée ;

- plus globalement, la sobriété lumineuse à l'échelle de ce nouveau quartier devra être recherchée ainsi que la perméabilité des clôtures à la petite faune ;
- ce projet d'aménagement pourra nécessiter une demande de dérogation à la protection des espèces selon les aménagements réellement prévus, les impacts identifiés ainsi que la poursuite du déroulement de la séquence ERC ;
- le système d'assainissement communal est présenté comme conforme au regard de l'extension de l'urbanisation. Les premiers résultats de suivis de 2024 montrent néanmoins un dépassement de la capacité nominale de la station d'épuration. Pour autant, le dossier n'envisage pas d'extension de la capacité d'assainissement de la commune en lien avec la création des nouveaux logements : la suffisance des capacités d'assainissement devra être démontrée avant tout raccordement ;
- la gestion des eaux pluviales sera définie via la réalisation d'un dossier loi sur l'eau ;
- le règlement écrit créé pour la zone 1AUh accepte exceptionnellement des systèmes d'assainissement autonome en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau, contrairement au règlement actuel de la zone 2AUh, sans justification ;
- les nuisances sonores des équipements voisins et notamment de la salle des fêtes doivent être évaluées, en intégrant si cela se justifie le renforcement prévu de son isolation acoustique ;
- le risque retrait-gonflement des argiles est jugé modéré sur le secteur et le risque sismique faible : les dispositions constructives seront adaptées.

### **Rend l'avis qui suit:**

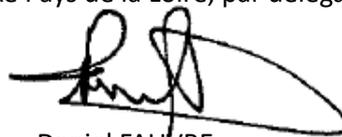
La modification n°1 du plan local d'urbanisme de Mozé-sur-Louet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il est nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la commune de Mozé-sur-Louet rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 13 janvier 2025  
Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation



Daniel FAUVRE

## Voies et délais de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

### **Où adresser votre recours gracieux :**

Monsieur le Président de la MRAe

DREAL Pays de la Loire

SCTE/DEE

5, rue Françoise GIROUD

CS 16326

44 263 NANTES Cedex 2