

---

## PHASE 3 \* Plan guide Mouzillon 2035

---



---

## Plan guide et fiches actions

17 Février 2023

---

# Étude prospective Mouzillon 2035

### Maîtrise d'ouvrage

\* Commune de Mouzillon

### Maîtrise d'œuvre

\* **super8**

Urbaniste, paysagiste, concertation

**01 - Rappel des enjeux**

**02 - Plan guide et phasage**

**03 - Fiches actions et périmètre opérationnel**

---

## **PHASE 3 \* Plan guide Mouzillon 2035**

---

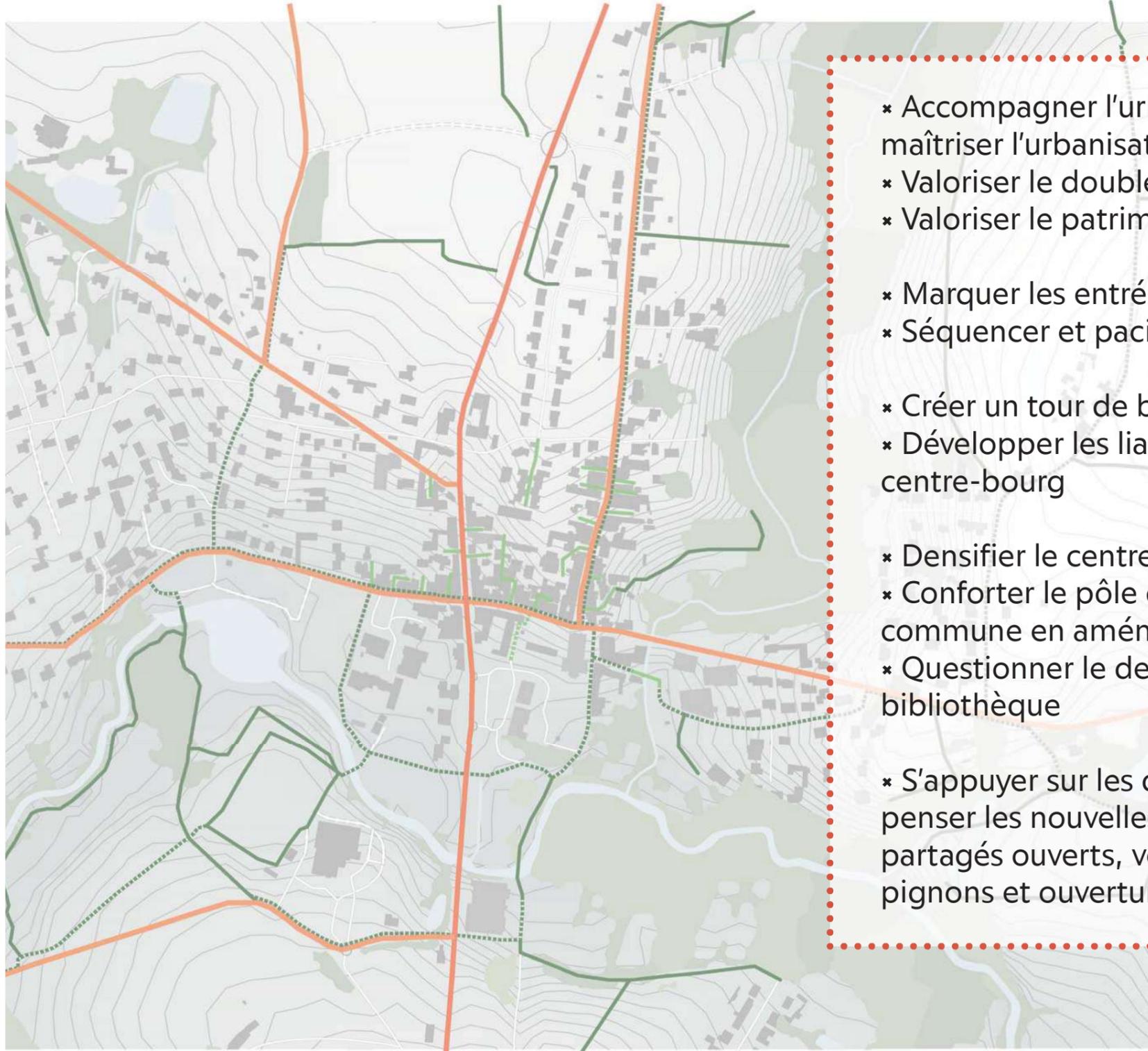
---

### **01 - RAPPEL DES ENJEUX**

---

## 01 \* Rappel des enjeux

### Synthèse des enjeux à l'échelle du centre-bourg



- \* Accompagner l'urbanisation au nord de la vallée de la Sanguèze et maîtriser l'urbanisation au sud
- \* Valoriser le double panorama de part et d'autre
- \* Valoriser le patrimoine viticole, bâti et paysager
- \* Marquer les entrées de ville
- \* Séquencer et pacifier les axes principaux
- \* Créer un tour de bourg
- \* Développer les liaisons douces entre les équipements et au delà du centre-bourg
- \* Densifier le centre-bourg
- \* Conforter le pôle de commerces et de services au sud de la commune en aménageant une place de centre-bourg
- \* Questionner le devenir de l'Église et le déplacement de la bibliothèque
- \* S'appuyer sur les qualités et spécificités des centres anciens pour penser les nouvelles opérations d'aménagement (communs, espaces partagés ouverts, venelles, tissu bâti dense, cadrage des voies par les pignons et ouverture des jardins, etc.)

## 01 \* Rappel des enjeux

### Synthèse des enjeux sur la qualité des espaces

\* S'appuyer sur les qualités et spécificités des centres anciens pour penser les nouvelles opérations d'aménagement (communs, espaces partagés ouverts, venelles, tissu bâti dense, cadrage des voies par les pignons et ouverture des jardins, etc.)



Venelles et impasses végétalisées entretenues par les habitants.

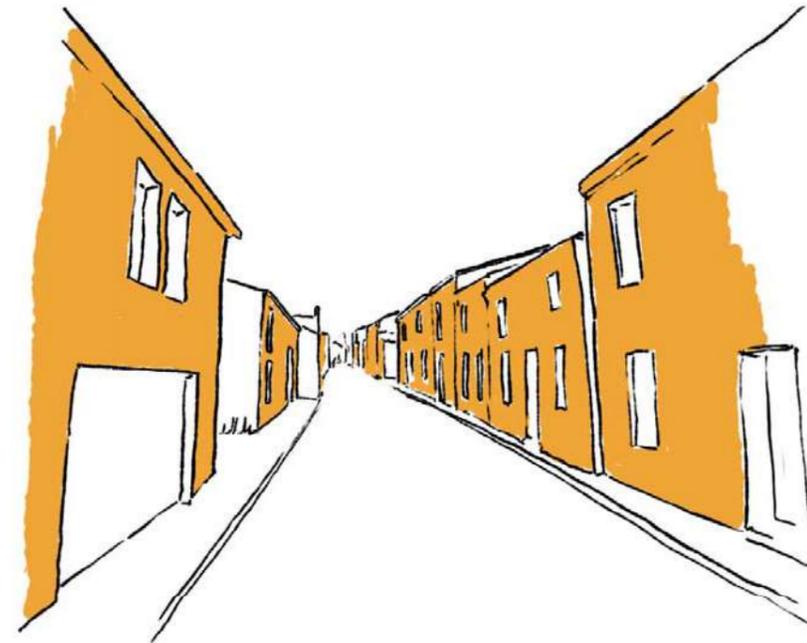
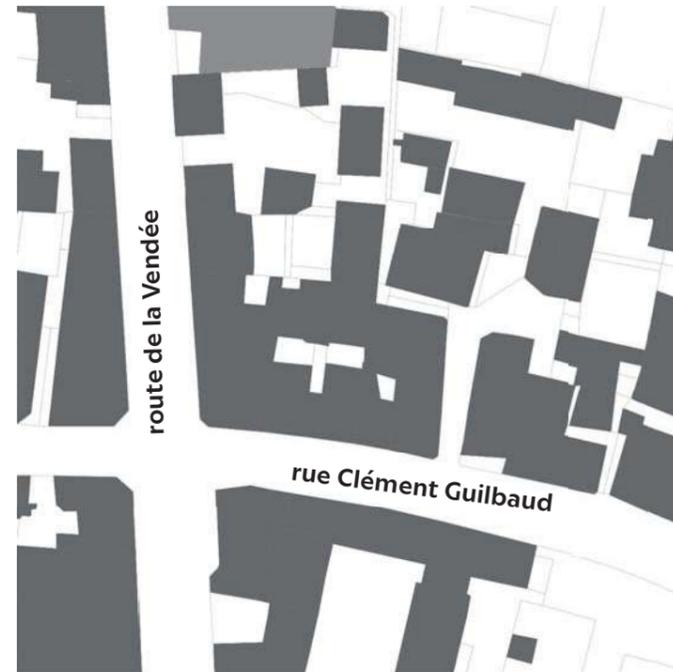
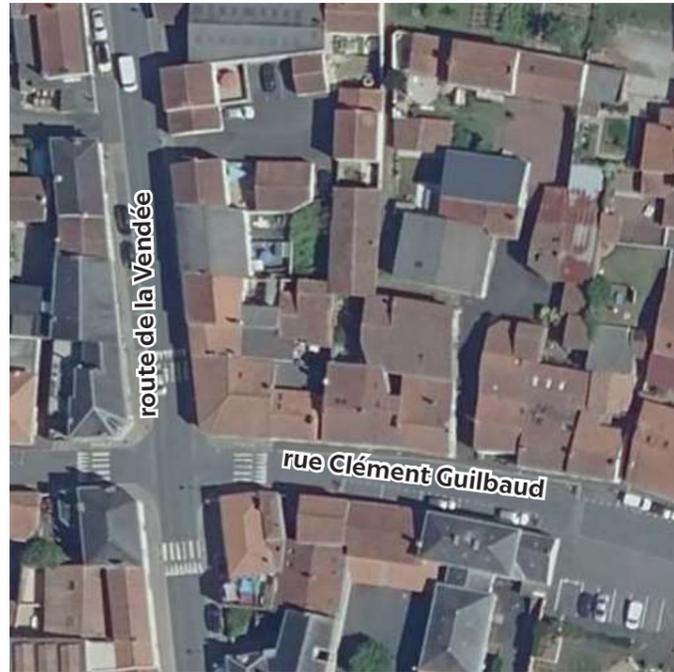


Espace partagé au cœur du bourg.

## 01 \* Rappel des enjeux

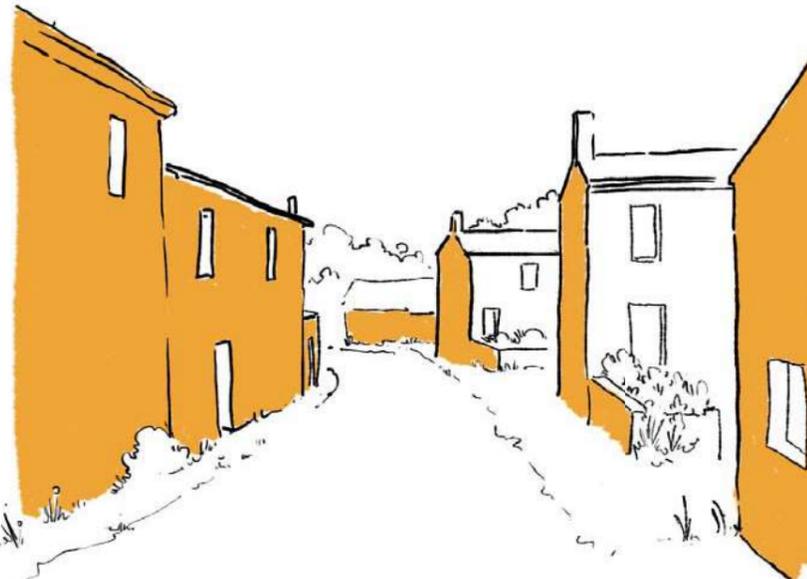
### Synthèse des enjeux sur la qualité des espaces

\* S'appuyer sur les qualités et spécificités des centres anciens pour penser les nouvelles opérations d'aménagement (communs, espaces partagés ouverts, venelles, tissu bâti dense, cadrage des voies par les pignons et ouverture des jardins, etc.)



Surface terrain : 107 m<sup>2</sup>  
Surface bâtie : 98 m<sup>2</sup> (91%)  
Environ 55 log/ha

L'organisation dense du bâti au cœur du bourg permet de créer des espaces partagés de qualité.



Surface terrain : 246 m<sup>2</sup>  
Surface bati : 99 m<sup>2</sup> (40%)  
Environ 29 log/ha

L'identité des villages se joue dans le rapport entre le bâti et l'espace public.

---

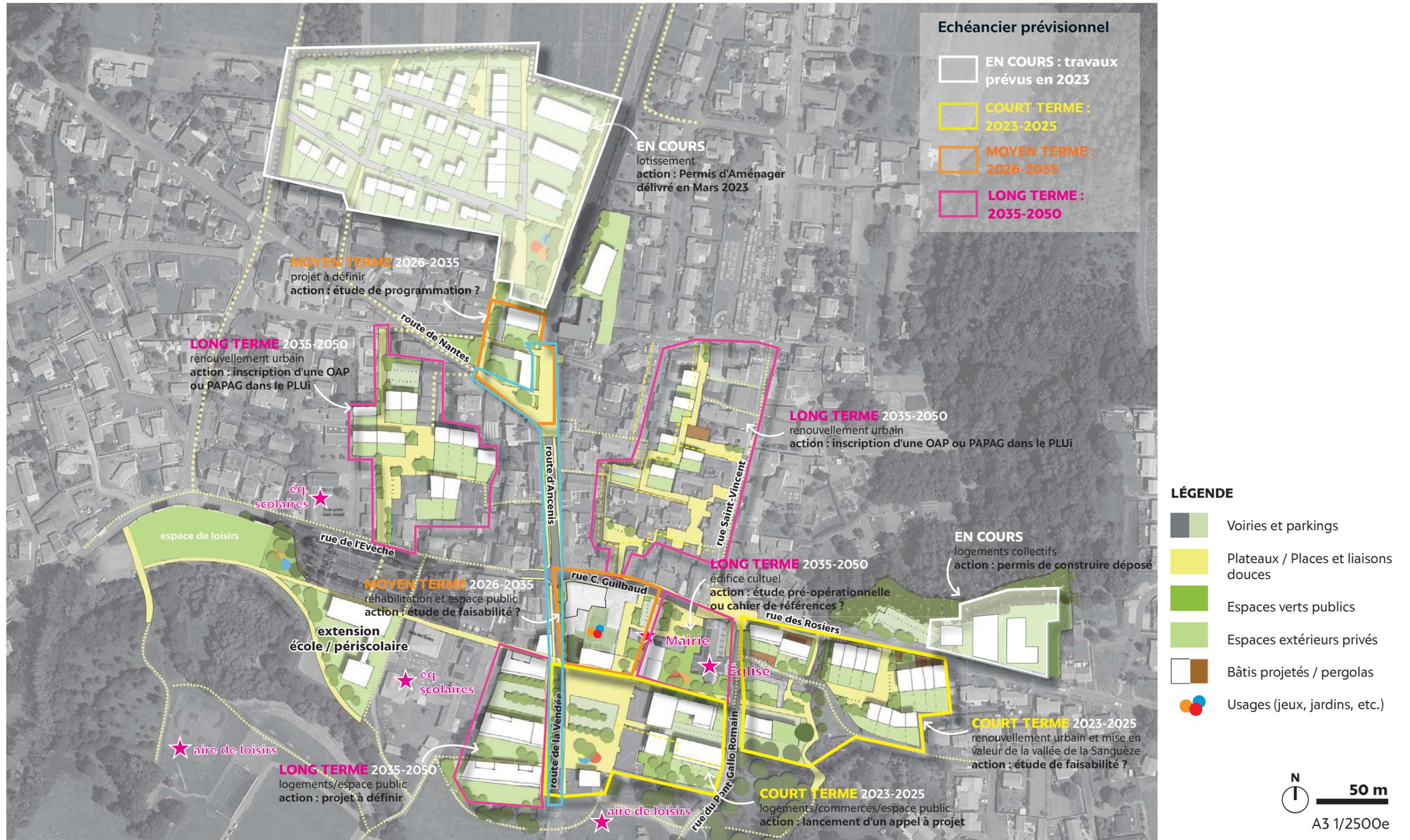
**PHASE 3 \* Plan guide Mouzillon 2035**

---

---

**PLAN GUIDE ET PHASAGE**

---



---

**PHASE 3 \* Plan guide Mouzillon 2035**

---

---

**FICHES ACTIONS**

---

## 02 \* Plan guide



### LÉGENDE

-  Voiries et parkings
-  Plateaux / Places et liaisons douces
-  Espaces verts publics
-  Espaces extérieurs privés
-  Bâti projetés / pergolas
-  Usages (jeux, jardins, etc.)





LÉGENDE

- Voiries et parkings
- Plateaux / Places et liaisons douces
- Espaces verts publics
- Espaces extérieurs privés
- Bâti projetés / pergolas
- Usages (jeux, jardins, etc.)

N  
50 m  
A3 1/2500e

## 02 \* Plan guide

### Zoom sur la Place de la Vendée

#### PROGRAMMATION

##### Une place au sud

Aménagement d'une place jardin au sud en lien avec les commerces existants

80 logements collectifs ou intermédiaires  
120 stationnements associés en sous sol (1.5 place/log.)  
ou stationnements en aérien

##### TOTAL place : 80 logements > 55 log/ha

Commerces et services en RdC autour de la Place de la Vendée : commerces existants à l'ouest relocalisés dans des cellules commerciales en RdC des logements collectifs et extension du cabinet médical à l'est

Stationnements publics regroupés en 2 poches de part et d'autre de la route de la Vendée

A l'est de la rue du Pont Gallo Romain :

10 logements collectifs  
10 logements intermédiaires

##### TOTAL place + partie Est : 100 logements > 55 log/ha

#### LÉGENDE

-  Voiries / parkings
-  Plateaux / Places et liaisons douces
-  Espaces verts publics
-  Espaces extérieurs privés
-  Bâtis projetés
-  Usages (jeux, jardins, etc.)
-  Commerces et services



## 02 \* Plan guide

### FICHE ACTION 1 - Place de la Vendée

**Orientation stratégique :** Aménagement d'une place jardin et d'un programme mixte de commerces et logements

**Nom de l'action :** Appel à projet

**Statut :** en projet/validée/engagée

**Niveau de priorité :** fort/médian/faible

**Maîtrise d'ouvrage :** Commune de Mouzillon

**Description de l'action :** Elaboration d'un cahier des charges et établir un appel à projet incluant programme de logements et requalification de l'espace public + définition des conditions de maîtrise du foncier

**Partenaires :** Convention avec l'Etablissement Public Foncier pour le portage foncier des îlots B,C et D

**Dépenses prévisionnelles :**

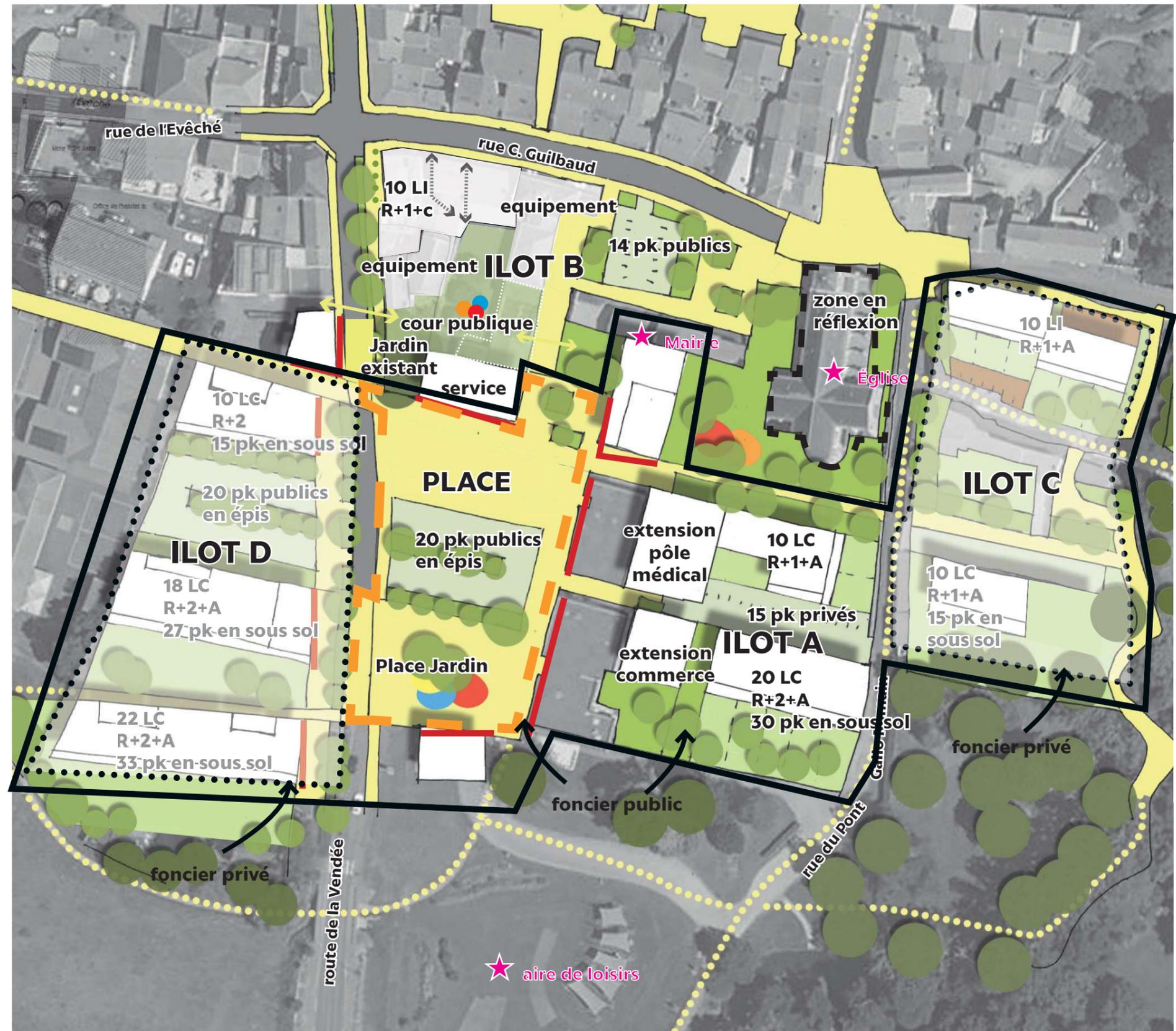
- Opération d'espace public place de la Vendée Réhabilitation, traitement paysager et réorganisation du stationnement

surface environ 2500m<sup>2</sup>

**estimation coût de l'opération 360 000€**

**Financement :** plan de financement à prévoir par la collectivité

**Calendrier :** appel à projet pour Ilot B + aménagement de l'espace public début 2023 pour lancement des travaux 2025



---

## 02 \* Plan guide

---

### Référence - aménagement îlot du centre- Pontchâteau - super8



## 02 \* Plan guide

### FICHE ACTION 2 - Ilot C Place de la Vendée

**Orientation stratégique :** Réhabilitation d'un îlot d'environ 2610m<sup>2</sup>

**Nom de l'action :** Etude de programmation et faisabilité urbaine

**Statut :** en projet/validée/engagée

**Niveau de priorité :** fort/médian/faible

**Maîtrise d'ouvrage :** Commune de Mouzillon

**Description de l'action :**

Acquisition foncière puis définition d'une programmation de l'îlot et d'une faisabilité pour une opération mixte (réhabilitation du bâti pour accueillir des logements, des équipements/services et un espace public central)

**Partenaires :** Convention avec le CAUE 44 pour définir une programmation et/ou faisabilité  
Dans un second temps, potentiel partenariat avec l'EPF pour acquisition du foncier ?

**Dépenses prévisionnelles :**  
**(à confirmer suite à l'étude de faisabilité)**

**Travaux sur domaine public**

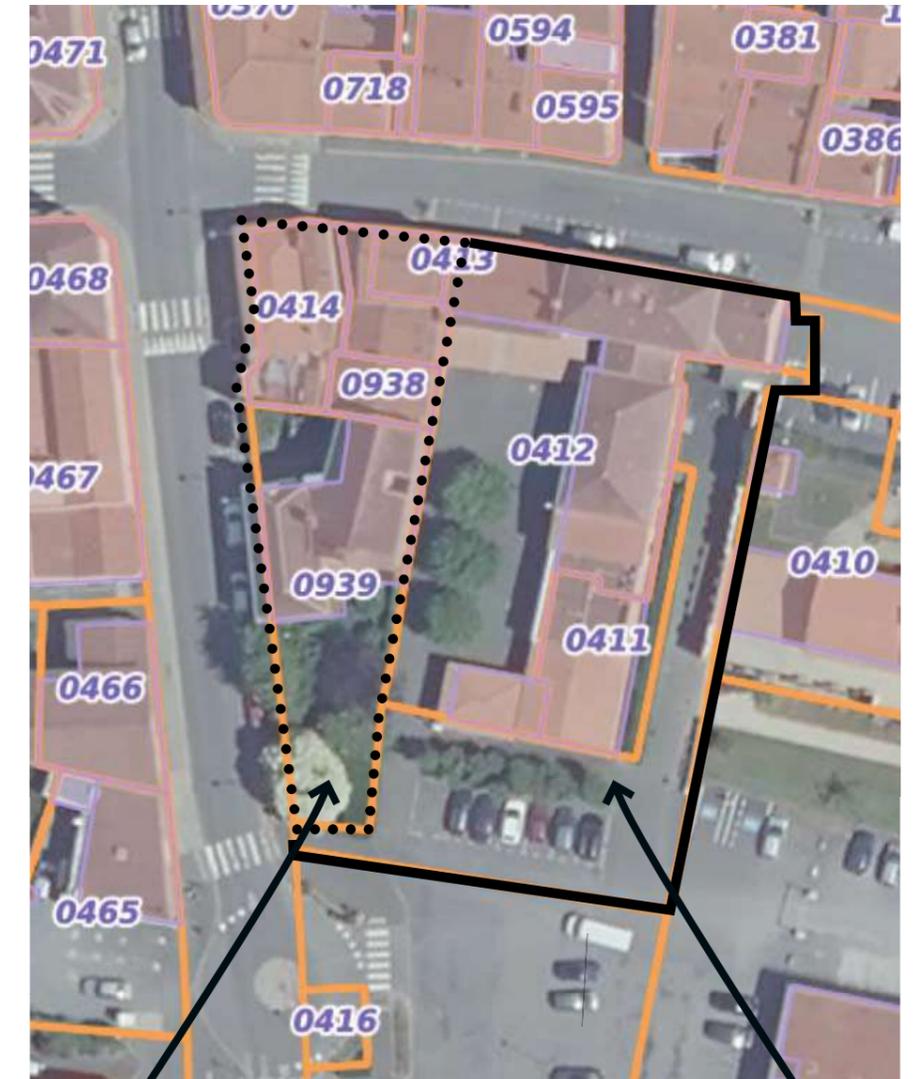
- Démolition 250m<sup>2</sup> ancienne école : estimation coût de l'opération 50 000€

- Création d'un espace public central environ 750m<sup>2</sup> : estimation coût de l'opération 115 000€

**estimation coût de l'opération 360 000€**

**Financement :** plan de financement à prévoir par la collectivité

**Calendrier :** Poursuite portage foncier avec EPF et étude de programmation à moyen-long terme (2026)

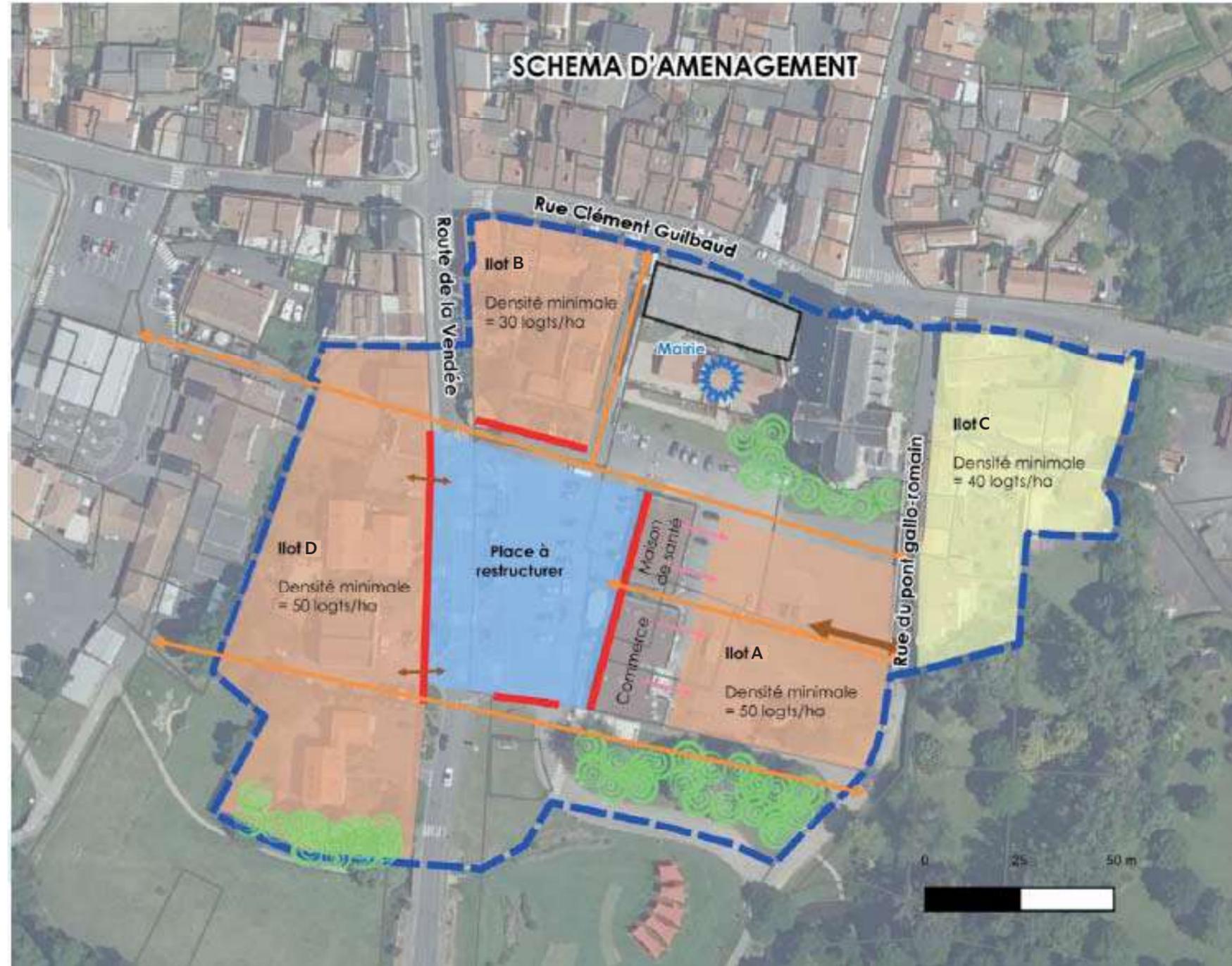


**Foncier privé**  
parcelles AM939 (EPF) / AM  
0414 / AM 0938 / AM 0413 / AM  
780  
Surface totale 790m<sup>2</sup>

**Foncier public**  
parcelles AM 0411 / AM 0412  
AM667  
Surface totale 1820 m<sup>2</sup>

## 02 \* Plan guide

Extrait de l'OAP Place de la Vendée



-  Logements collectifs et/ou intermédiaires et commerces/services/équipements
-  Logements collectifs et/ou intermédiaires
-  Place à restructurer
-  Implantation préférentielle des commerces autour de la place
-  Stationnements existants
-  Extension possible des commerces/services existants
-  Equipement structurant pouvant évoluer
-  Trame végétale à préserver et conforter
-  Accès véhicule
-  Liaison douce