

En quoi consiste le règlement écrit ?

Le règlement et le zonage traduisent le projet de développement de la commune de manière concrète en définissant des règles applicables aux autorisations d'urbanisme par type de zone.

Le règlement écrit détaille les dispositions réglementaires applicables aux constructions, installations, ouvrages et occupations des sols, en régissant notamment les destinations de constructions, les hauteurs, les emprises, les clôtures, les annexes, etc. Pour mieux comprendre le règlement écrit, voici un guide de lecture des sections réglementant chaque zone du règlement.

Section 1 : La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités

Il s'agit des règles concernant les constructions autorisées ou celles soumises à des conditions particulières, les spécificités concernant l'usage des sols. Elles se réfèrent à des destinations de constructions définies par le code de l'urbanisme telles que : habitation, artisanat et commerce et de détail, restauration, industrie, entrepôt, etc...

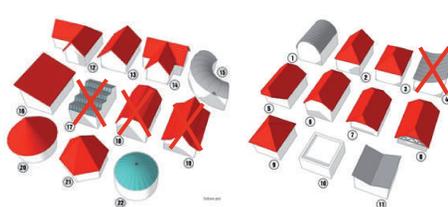
Section 2 : Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Il s'agit des règles concernant l'implantation des constructions, leur emprise au sol, leur hauteur maximale, mais également les obligations en termes d'espaces verts, de stationnement et les règles architecturales notamment relatives aux façades, clôtures, toitures, etc.

Section 3 : Les équipements et réseaux

Il s'agit des règles concernant la desserte par les voies privées et publiques, la desserte par les réseaux d'eau potable, d'eaux usées et pluviales, d'électricité, etc...

Exemples de toitures autorisées afin de respecter l'identité de la commune



En quoi consiste le règlement graphique ?

Le règlement graphique (communément appelé zonage) délimite les zones auxquelles s'appliquent les règles prescrites par le règlement écrit. Il permet de spatialisier les fonctions et usages du territoire.

Le territoire est couvert par 4 types de zones, elles-mêmes divisées en secteurs ou sous-secteurs :

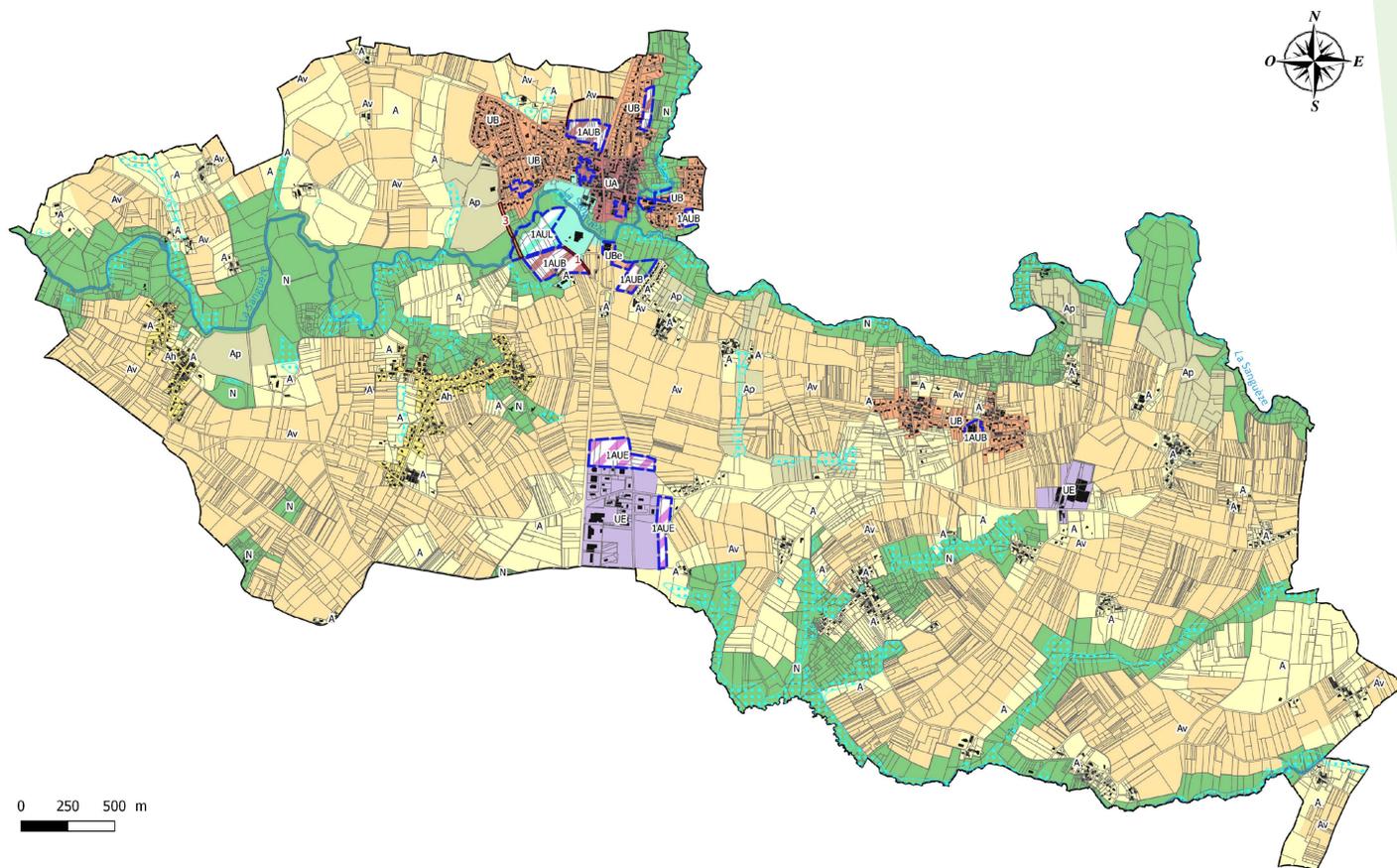
Les zones urbaines dites « U », correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser dites « AU », correspondant aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il faut distinguer les zones immédiatement constructibles (1AU) des zones dont l'ouverture est conditionnée à une modification ou une révision du PLU (2AU).

Les zones agricoles dites « A », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles ou forestières dites « N », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

A quoi ressemblera le règlement graphique de Mouzillon ?



ZONAGE :

Zones urbanisées et à urbaniser

- UA : Zone urbaine mixte correspondant au bourg historique de Mouzillon
- UB : Zone urbaine à vocation principale d'habitat en extension du bourg historique et dans le village La Grange - La Barillère
- UBE : Sous-secteur à vocation principale d'économie et de renouvellement urbain à vocation d'habitat
- UE : Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques
- UL : Zone urbaine à vocation principale d'équipements
- 1AUB : Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat
- 1AUE : Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'activités économiques
- 1AUL : Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'équipements

Zones agricoles et naturelles

- A : Zone agricole
- Ah : Hameau à vocation d'habitat en contexte agricole
- Ap : Sous-secteur agricole inconstructible correspondant aux espaces agricoles et viticoles de sensibilités paysagères et/ou naturelles à protéger
- Av : Sous-secteur agricole inconstructible correspondant aux espaces viticoles de sensibilité paysagère et de qualité des sols importantes à protéger
- N : Zone naturelle

Cadastre

- Bâti
- Parcellaire
- Limites communales

En complément du zonage, **des éléments de prescription** ont été identifiés sur la commune de Mouzillon. Ces prescriptions ont pour but de protéger certains éléments comme par exemple : des éléments de petit patrimoine bâti (des fours à pain, puits), des linéaires de haies, des ensembles boisés, des sentiers à préserver, etc.

Sont également reportés sur le zonage à titre d'information, d'autres documents dont la réglementation se superpose à celle du PLU, le zonage du PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) d'ERT-France par exemple.

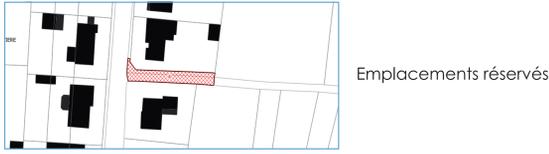
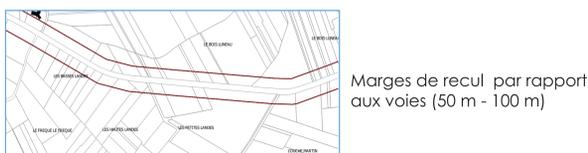
Prescriptions relatives aux espaces naturels



Prescriptions relatives au patrimoine et aux cheminements



Autres éléments



Prescriptions relatives aux risques



Bâtiments susceptibles de changer de destination



En quoi consistent les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ?

Les OAP ont vocation à encadrer la programmation et l'aménagement des secteurs stratégiques, et notamment des secteurs de développement futurs (zones à urbaniser). Conformément à l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité*.

Les OAP classées en zones U ou 1AU dans le règlement sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Les OAP classées en zones 2AUB dans le règlement sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de modification du PLU.

* Rapport de compatibilité = rapport de non contrariété. Les OAP définissent des orientations de projet qui sont susceptibles d'être adaptées, à la marge, en fonction des contraintes techniques et des intentions d'aménagement retenues par le projet définitif.

- 1. Aménagement :** les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- 2. Habitat :** les OAP définissent la programmation du nombre et des typologies de logements visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale en assurant entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
- 3. Transports et déplacements :** les OAP définissent l'organisation de la desserte des secteurs, les principes de circulation et de stationnement.

Secteurs à vocation principale d'habitat

N° de secteur	Nom de secteur	Surface en m²	Surface (en ha)	Densité de logement	Zonage	Type
1	Rue du Pont Gallo-Romain	3 925	0.39	25	UA	Densification
2	Rue Stanislas Luneau	7 085	0.71	14	UA	Densification
3	Route de la Motte	5 205	0.52	8	UB	Densification
4	Le Corbin	5 545	0.55	14*	2AUB	Extension
5	L'impasse du Tertre	10 235	1.02	14*	2AUB	Extension
6	Pièce de la Loge	33 286	3.32	14*	2AUB	Extension
7	Saint-Martin	18 015	1.80	14*	2AUB	Extension
8	Le Clos du Pont	8 605	0.86	14*	UBe	Extension
9	Rue des Rosiers 1	4 445	0.44	20	UB	Densification
10	Rue des Rosiers 2	4 600	0.46	14	UB	Densification
11	Les Patisseaux	24 443	2.44	17	1AUB	Extension
12	Les Champ Braud	6 524	0.65	14*	UB - 1AUB	Mixte

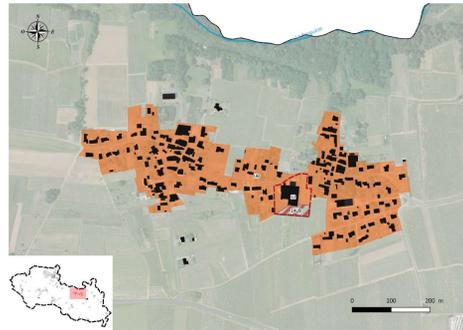
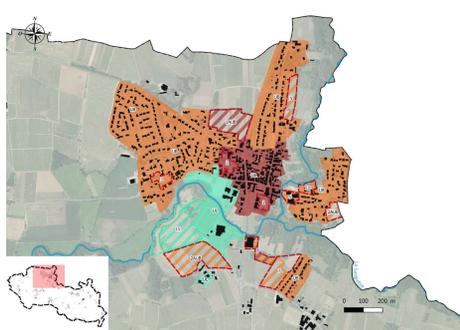
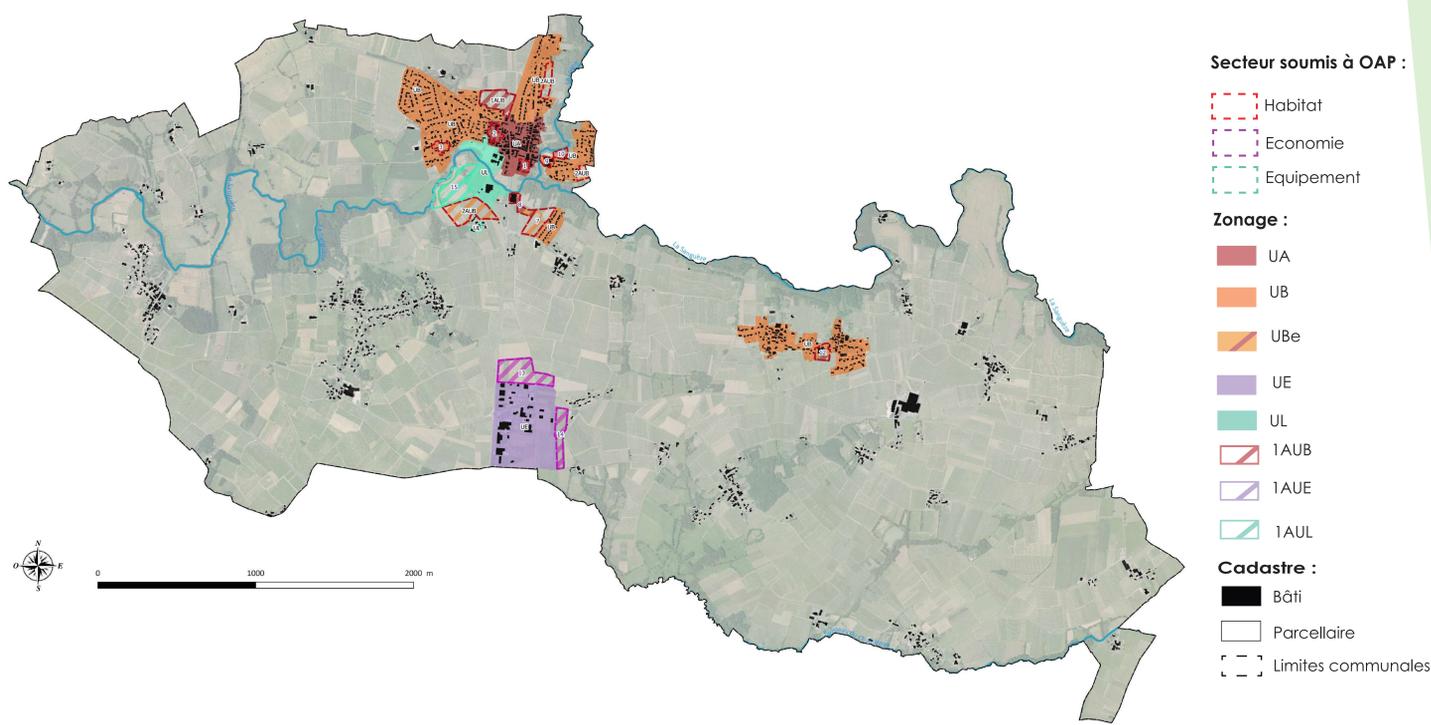
Secteurs à vocation principale d'activités économiques

N° de secteur	Nom de secteur	Surface en m²	Surface (en ha)	Zonage	Type
13	Les Landes	42 269	4.23	1AUE	Extension
14	La Petite Efouble	20 187	2.02	1AUE	Extension

Secteurs à vocation principale d'équipements et de loisirs

N° de secteur	Nom de secteur	Surface en m²	Surface (en ha)	Zonage	Type
15	La Prée	3 150	0.32	1AUL	Extension

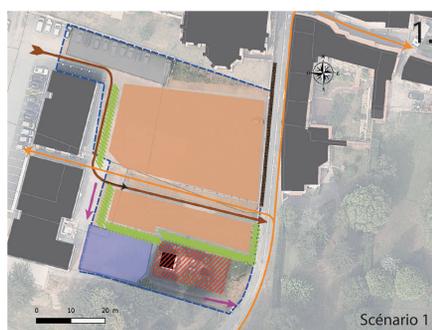
* Pour les OAP habitat en extension, c'est le SCoT du Vignoble Nantais qui définit la densité minimum de logement (densité sur laquelle le PLU s'est appuyée)



Sont reportées ci-dessous quelques exemples d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

OAP HABITAT

OAP à vocation d'habitat en densification faisant l'objet de plusieurs scénarios d'aménagement (zone UA)



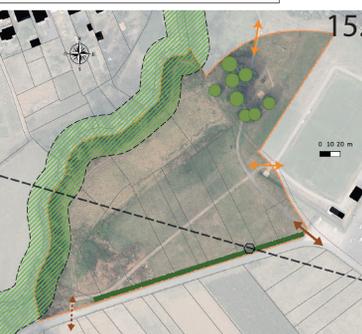
OAP à vocation d'habitat en extension (zone 1AUB)



OAP ECONOMIE



OAP EQUIPEMENT



MIXITÉ DES FONCTIONS

- Habitat intermédiaire ou semi-collectif
- Bâti à démolir
- Equipement public (poste de relèvement)
- Principe d'aire de retournement pour livraison des commerces
- Zone naturelle permettant des aménagements légers
- Espace destiné à la création d'une place publique structurante
- Aire de stationnement pour les habitations
- Principe de stationnement souterrain

DESSERTE / MOBILITÉ / SÉCURITÉ

- Nouvel accès véhicule (tracé, emprise et emplacement à titre indicatif)
- Nouvel accès véhicule à sens unique (tracé, emprise et emplacement à titre indicatif)
- Accès potentiel à prévoir (tracé, emprise et emplacement à titre indicatif)
- Accès sécurisé à prévoir (carrefour giratoire)
- Principe d'accès au souterrain (tracé, emprise et emplacement à titre indicatif)
- Accès interdit
- Sens de circulation
- Nouvel accès réservé au véhicule de livraison (tracé, emprise et emplacement à titre indicatif)
- Nouvel accès à sens unique réservé au véhicule de livraison (tracé, emprise et emplacement à titre indicatif)
- Liaison douce (tracé, emprise et emplacement à titre indicatif)
- Liaison douce optionnelle (tracé, emprise et emplacement à titre indicatif)
- Pilône de câble à haute tension (zone inconstructible à proximité)
- Câble à haute tension
- Pilône de câble à basse tension
- Câble à basse tension

PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Haie à conserver et conforter (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Haie paysagère à créer (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Listine paysagère à créer (zone tampon de plusieurs mètres)
- Mur à conserver/restaurer (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Arbre à conserver (emprise et emplacement à titre indicatif)
- Zone de conservation écologique (couleur verte)
- Marge de recul (20m depuis l'axe de la voie départementale)