

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Qu'est ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document s'inscrivant dans une hiérarchie de normes. Il s'impose à certains documents et il doit être compatible avec certains autres.

Il s'agit d'un document obligatoire qui fixe, pour environ 10 ans, les grandes orientations sur l'évolution d'un territoire en définissant des règles de construction pour les terrains publics ou privés. Il précise notamment les zones d'habitat, les zones à vocation économique ou encore celles dédiées à l'agriculture et agit sur tous les nouveaux projets et équipements.

Le contenu du PLU

1 Le Rapport de présentation

Il expose l'état initial du site et de l'environnement, ainsi qu'un diagnostic établi au regard des prévisions démographiques et des besoins répertoriés en matière d'habitat, d'économie, de mobilité, de commerces et de services. Enfin, il contient une justification des choix retenus pour le projet et une évaluation environnementale

2 Le Projet d'aménagement et de Développement Durables

Il définit les orientations générales des politiques de développement et d'aménagement

3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elles sont une traduction opérationnelle du projet sur les secteurs à enjeux

4 Le Règlement écrit et graphique

Il fixe les règles de constructibilité et les servitudes d'utilisation du sol en fonction des secteurs du territoire (zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles)

5 Les Annexes

Elles comprennent, entre autres, les servitudes d'utilité publique et les informations et obligations diverses (plans des réseaux,...)

Les objectifs du PLU de Mouzillon

Par délibération du 09 janvier 2018, le Conseil Municipal de Mouzillon a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme afin de poursuivre les objectifs suivants :

1/ Se mettre en conformité avec les dernières lois publiées depuis l'approbation de 2011, à savoir :

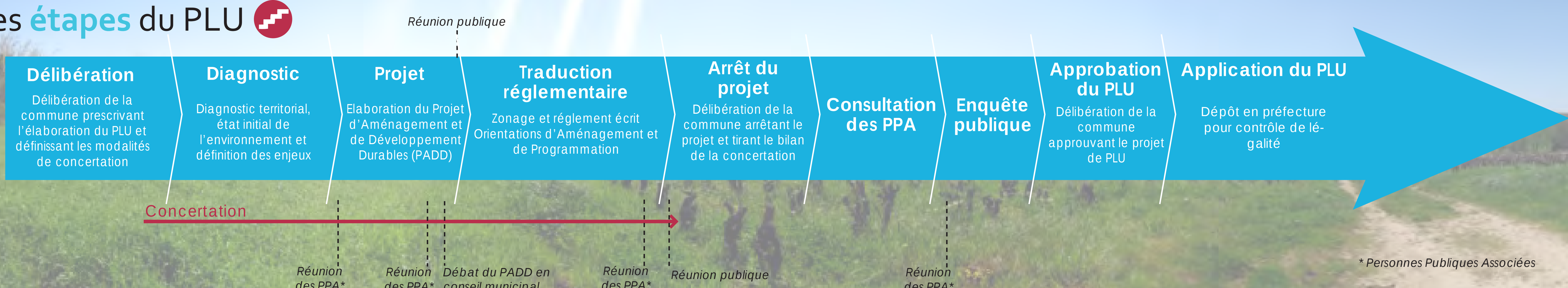
- La loi Grenelle II et ses décrets d'applications (12/07/2010), donc les objectifs à respecter sont les suivants : « Prendre en compte la biodiversité, accentuer la lutte contre l'étalement urbain, contribuer à l'adaptation au changement climatique et à l'efficacité énergétique et anticiper l'aménagement opérationnel durable ».
- La loi Alur (24/03/2014), dont les objectifs sont la densification en zone urbaine, la construction selon les besoins, la lutte contre l'étalement urbain et l'accompagnement du développement de l'habitat léger. La loi impose de réaliser dans le PLU une étude de densification et de mutation des espaces bâtis et une analyse rétrospective de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années.
- La loi LAAAF (13/10/2014) imposant le caractère exceptionnel du ou des pastillages prévu(s) par le PLU.
- La loi dite «Macron» (06/08/2015) réglementant les constructions d'annexes aux logements dans les zones agricoles ou naturelles

2/ Intégrer des documents supra-communaux suivants : Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Vignoble Nantais et le programme local de l'habitat de la Communauté de Communes de Sèvre-et-Loire.

3/ Intégrer les thématiques suivantes :

- Le contournement routier Aigrefeuille-Clisson ;
- La définition de nouvelles orientations pour le bourg (logement, dyanmisation commerciale, création de liaisons piétonnes, mise en place de nouveaux emplacements réservés) ;
- La réflexion sur un zonage spécifique plus adapté pour les villages, dont la prise en compte des problématiques environnementales et la création de continuités cyclables entre les villages et le bourg ;
- La mise à jour du diagnostic agricole ;
- Une réflexion sur les changements de destination des anciens bâtiments agricoles.

Les étapes du PLU



Diagnostic territorial

Chiffres clés du territoire communal

- 2764 habitants en 2015
- Indice de jeunesse* : 0,7
L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus
- 2,6 personnes par ménage en 2015
- 1127 logements en 2015
- 5,3 % de logements vacants en 2015
- 54,2 % de logements de 5 pièces et plus
- 75,7 % de propriétaires occupants
- 76,1 % d'actifs ayant un emploi en 2015
Un taux de chômage de 7,8%
- 1 zones d'activités économiques sur le territoire
- 87,1 % des déplacements domicile travaieffectués en voiture individuelle
- 0 lits proposés en hébergement touristique en 2014
- 1 médecins généralistes et 2 infirmiers présents sur la commune
- Équipements et services en centre bourg, à moins de 10 min à pied de l'église

Analyse urbaine et historique de Mouzillon

► **Architecture italienne avec des arches, des tours, des cours intérieures.** Cette influence vient du renouvellement urbain passé après les Guerres de Vendée. Les couleurs et formes sont directement inspirées des maisons rustiques toscanes. Si l'on parle de l'influence clissonnaise, c'est que la ville de Clisson a été reconstruite sous l'impulsion des frères Caumont (architectes) qui suite à un voyage en Italie adoptèrent l'architecture toscane. Les villes proches de Clisson suivirent le pas lors de leur reconstruction.

Le bâti traditionnel typique du Vignoble va de pair avec l'urbanisation sous une forme d'îlots homogènes (matériaux, toits, alignement à la voie). On retrouve ce type de maisons sous plusieurs formes (maisons de bourg, maisons rurales) dans le bourg de Mouzillon et dans les hameaux, les matériaux utilisés étant souvent le schiste, le calcaire et le granit, les toits étant systématiquement couverts par des tuiles «canals».

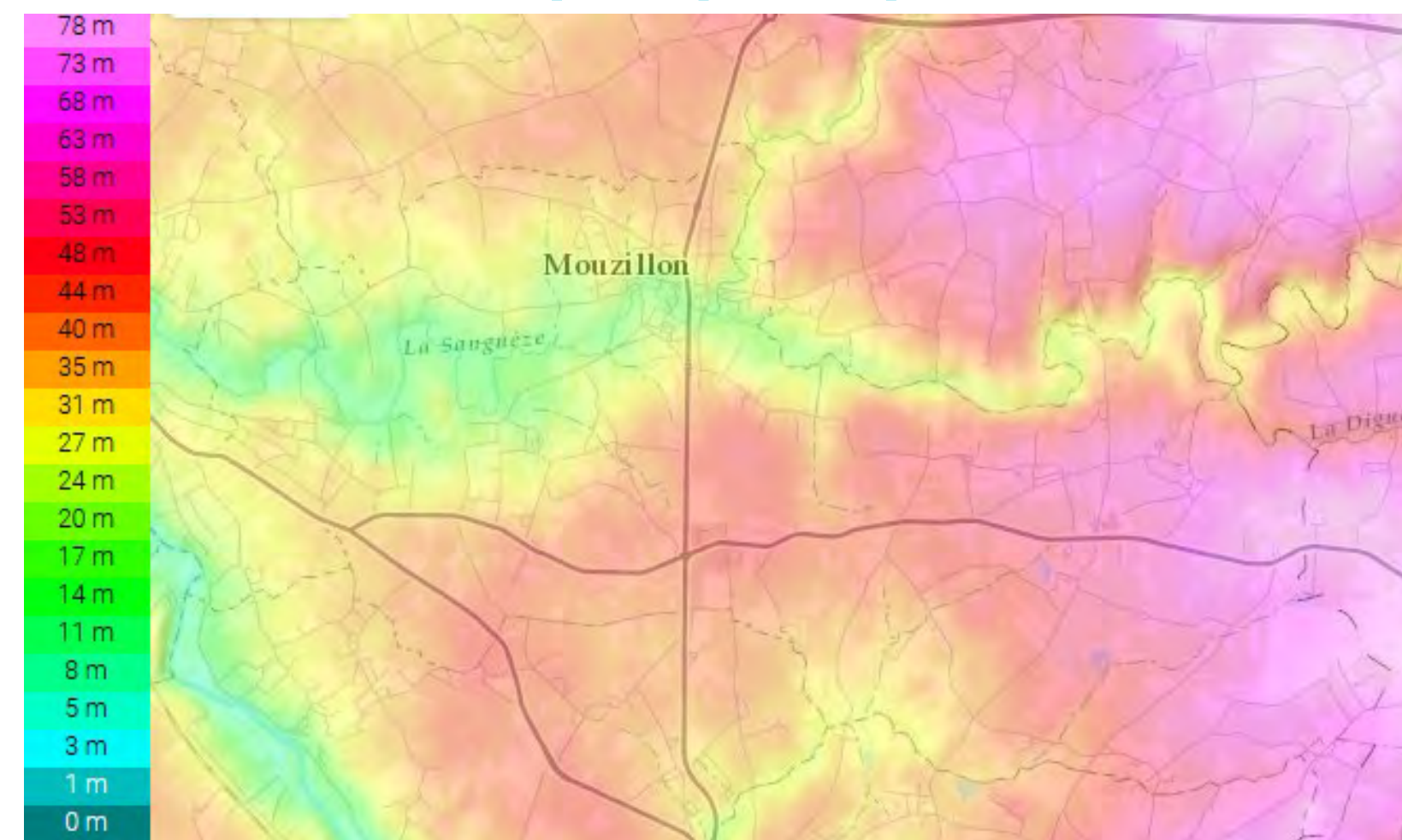
► **Le style pavillonnaire est aujourd'hui largement dominant dans la structure de renouvellement et d'extension de la commune de Mouzillon.** Il existe différents styles qui correspondent généralement à différentes époques, comme les influences suivantes : 1970-2000 : R+1+c ou R+2+c avec maisons au-dessus du garage ; 2000: R+c avec toiture à deux pans ; Etc.

Le style contemporain est localisé parmi les nouvelles constructions. Il est possible d'observer des formes cubiques, arrondies, avec des matériaux différents (bois, bardages synthétiques). Ils sont surtout visible dans les lotissements et extensions de hameaux récents.

De façon globale, il est important de rester vigilant en terme de cohérence entre l'architecture des habitations récentes et du paysage mouzillonnais

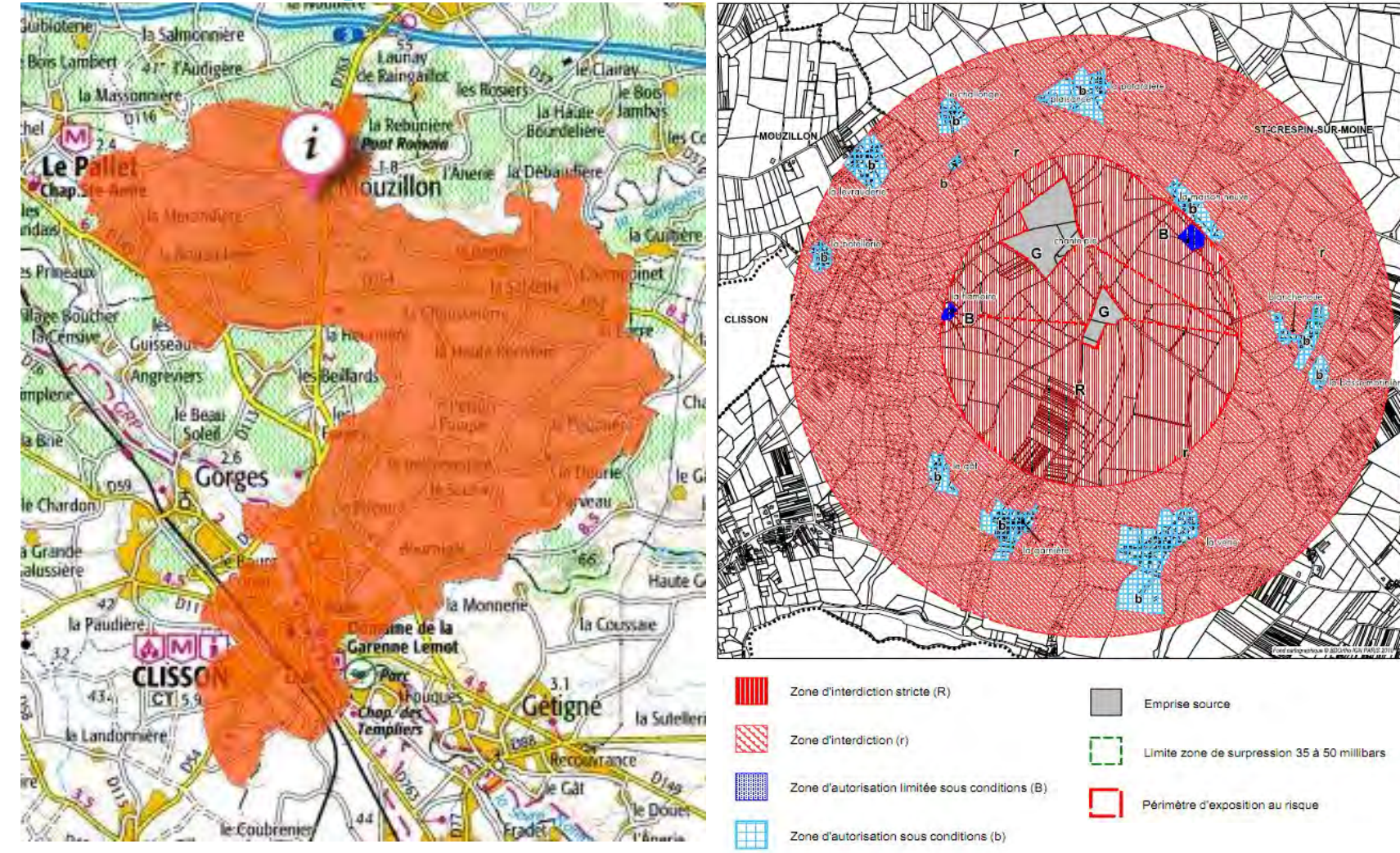


Le milieu physique



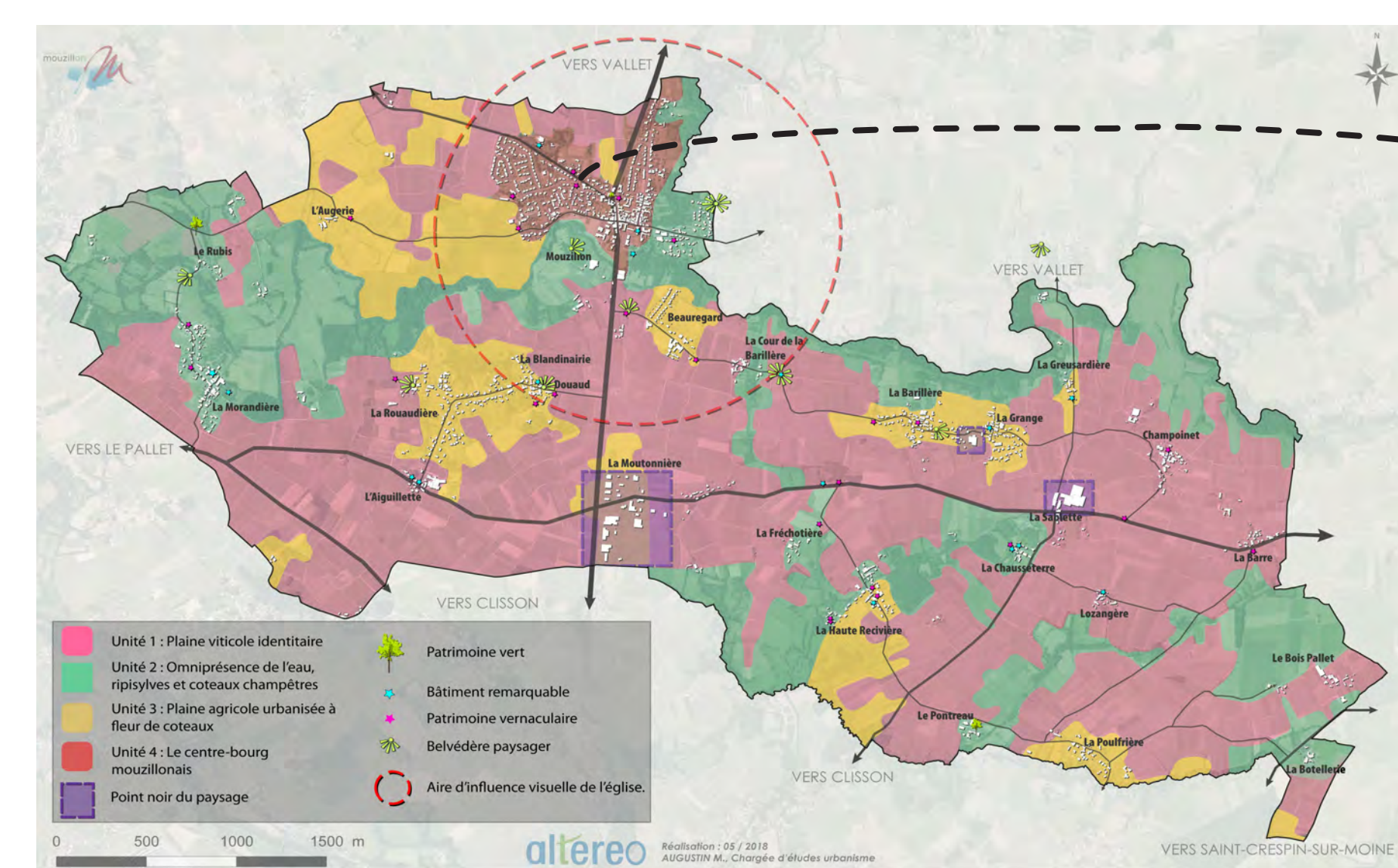
- **Mouzillon, un relief de plaine**
- Le relief du Pays du Vignoble Nantais est essentiellement un relief de plaine d'une altitude toujours inférieure à 100 mètres.
- Le territoire a été façonné par le réseau hydrographique grâce à la présence des cours d'eau.
- Au-delà de la vallée, la topographie se résume à de douces ondulations, la partie Sud de la commune s'apparentant à un plateau régulier.
- Mouzillon a donc un relief vallonné mais doux qui offre un cadre de vie de qualité.

Les risques et les nuisances



- **Réduire l'exposition aux risques et nuisances Technologiques :**
- Concerné par les risques lié aux produits explosifs.
- risque d'incendie qui gère des flux thermiques ainsi que des émissions de composés toxiques.
- Mouzillon n'est pas concerné par le risque de mouvement de terrain.
- N'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels

Les unités paysagères du territoire

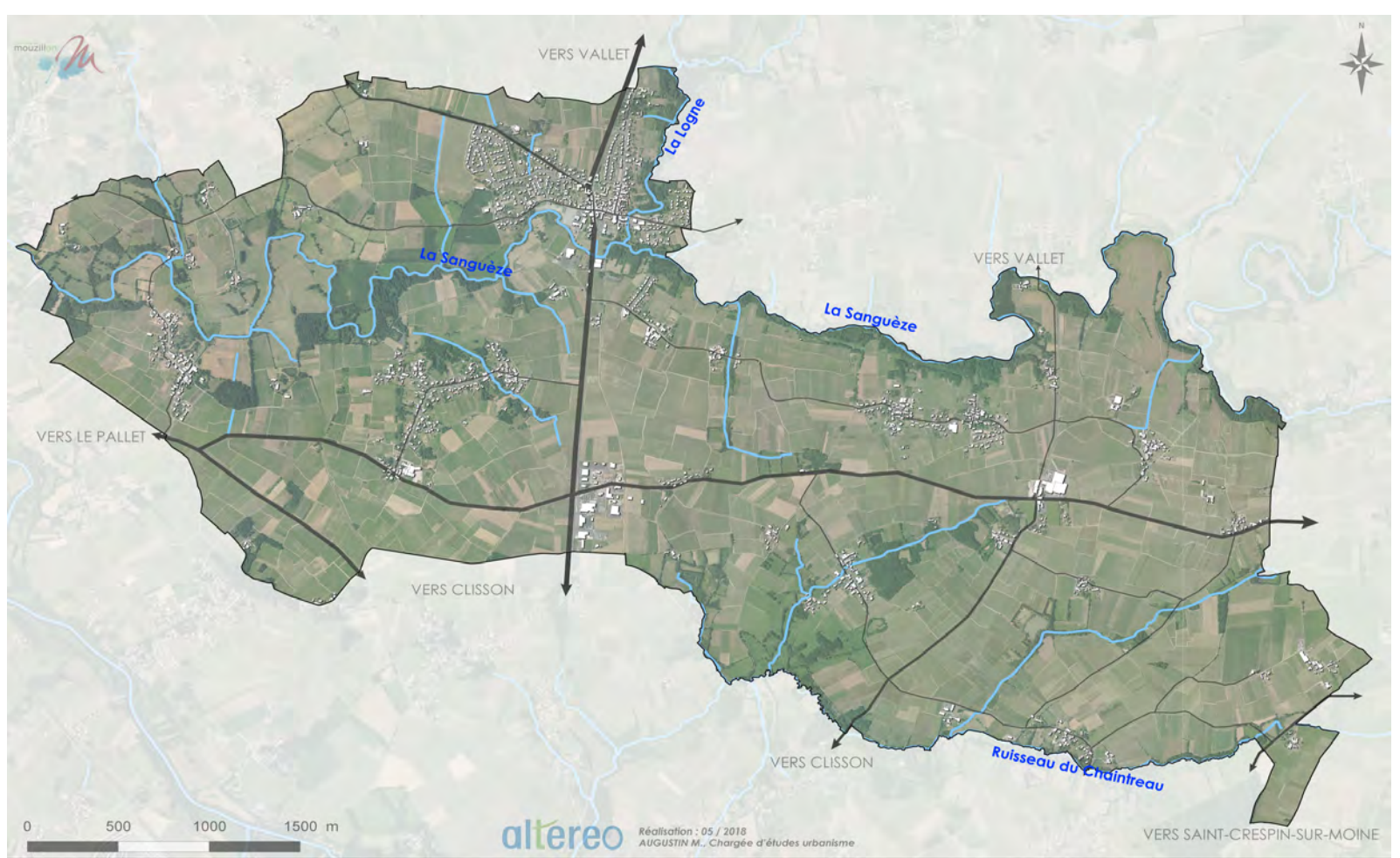


- **Préserver et valoriser le paysage :**
- Territoire essentiellement agricole, Mouzillon est une commune rurale qui se compose d'espaces agricoles avant tout viticoles et d'espaces artificialisés. <<Plateaux viticoles>>, éléments structurant du paysage
- Quatre unités de paysage peuvent être distinguées sur le territoire communal : La plaine viticole identitaire, L'omniprésence de l'eau, ripisylves et coteaux champêtre, Plaine agricole urbanisée à fleur de coteaux et enfin le centre bourg mouzillonnais
- Les enjeux paysagers concernant à la conservation de « l'identité viticole », « menacée » par des types de cultures différents ainsi que par la déprise et l'apparition de friches sur le territoire.

L'histoire s'exprime partout sur le territoire communal, notamment par le biais du bâti et du patrimoine dit « vernaculaire ». Ainsi, on trouve l'église St. Martin, véritable point de repère à Mouzillon, depuis son éperon rocheux qui la rend visible depuis la campagne environnante. Elle fut construite en 1873, les guerres de Vendée n'ayant pas épargné l'église précédent, située où se trouve l'actuelle mairie. De la même façon, le pont « gallo-romain » est un vestige incontournable de Mouzillon. Bien qu'il ne date pas de l'époque gallo-romaine et que son architecture soit typiquement moyenâgeuse, il reste très probable qu'une route romaine y passait et que le gué ait été consolidé par les romains. Des calvaires, cadrans solaires et des fours communaux sont également présents sur le territoire communal. En ce qui concerne les fours, il est existe 14, dont 2 rénovés ces dernières années. Historiquement c'est avec la multiplication des boulangeries qui a fait que les fours ruraux ont été peu à peu abandonnés.

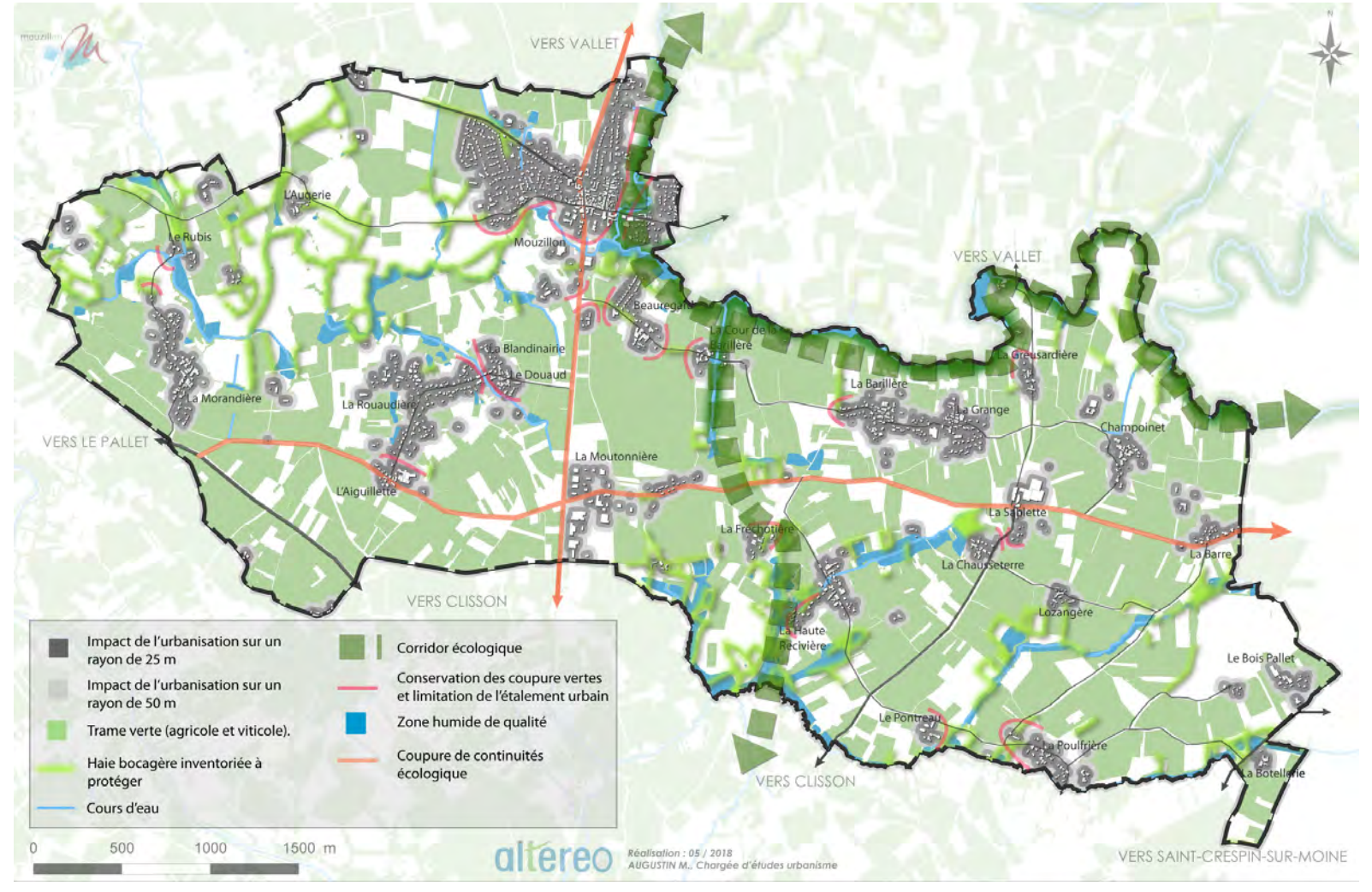
L'état initial de l'environnement

La ressource en eau

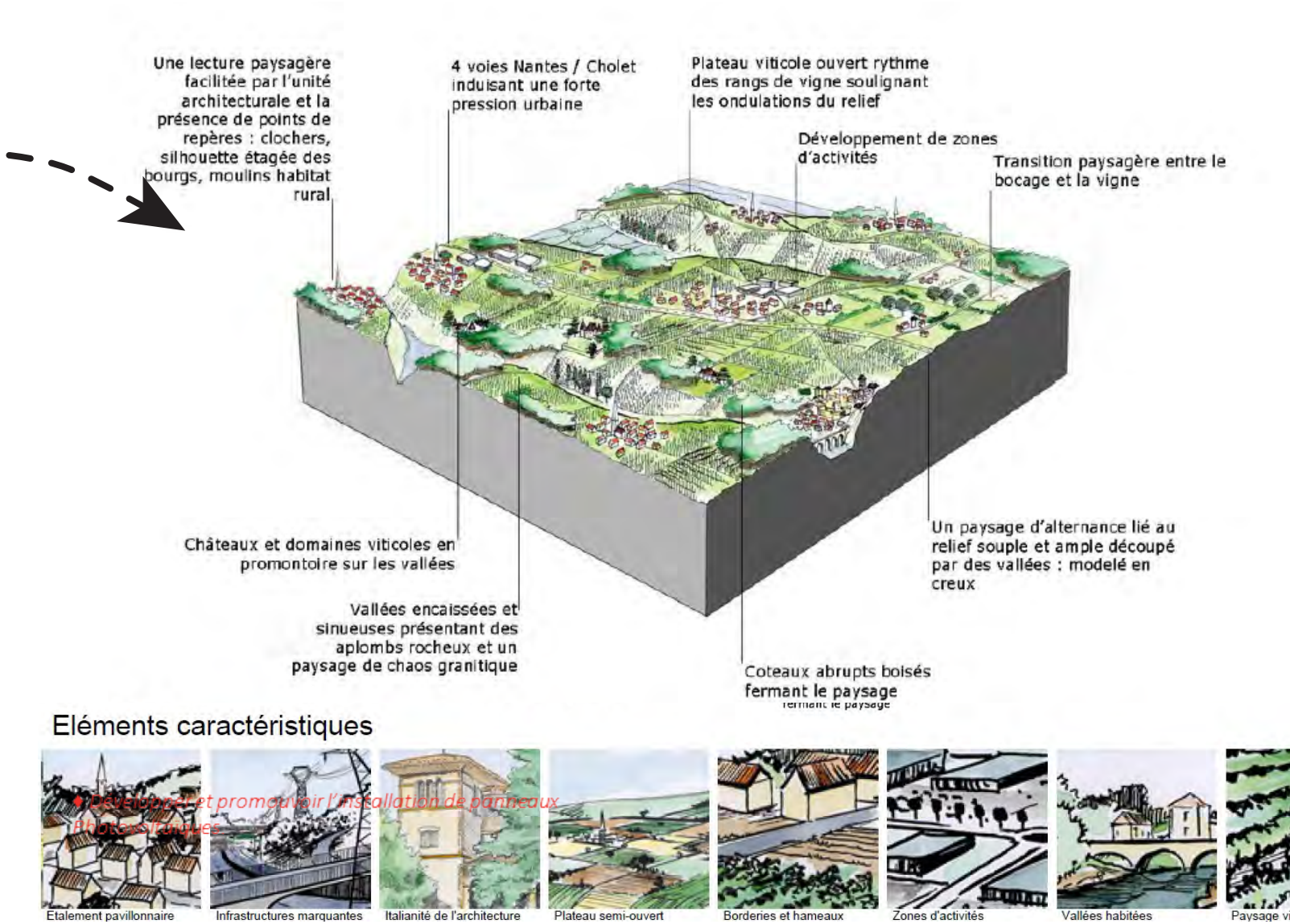


- **L'eau au cœur du territoire : La Sanguèze :**
- Principal cours d'eau de la commune qui passe au Nord-Est de la limite communale. C'est un affluent de la Sèvre nantaise en rive droite et sous affluent de la Loire.
- Actuellement les eaux de la Sanguèze sont classées en deuxième catégorie piscicole avec un taux de mortalité élevé de la faune piscicole.
- Le PLU doit donc prendre en compte les objectifs du SAGE pour ces projets liés notamment à l'eau et à sa qualité.

La Trame Verte et Bleue



- **Préserver et valoriser la biodiversité :**
- La commune possède une trame verte et bleue qui tient compte des cœurs de biodiversité majeurs et annexes, les cours d'eau, les zones humides, le bocage et les boisements.
- L'objectif est de sauvegarder la qualité environnementale du territoire, ce qui participe au renforcement de la qualité de vie de ses habitants, travailleurs et touristes.



Un paysage viticole de caractère à préserver dans le cadre du PLU de Mouzillon en pleine évolution urbaine.



Les champs de vignes sont des éléments patrimoniaux qui marquent et soulignent la douceur des vallonnements du territoire.