

PRESERVER L'IDENTITE MOUZILLONNAISE

Permettre la redynamisation du secteur agricole et viticole, dans un contexte de mutation

Encadrer la diversification des activités agricoles.



Mouzillon, comme l'ensemble des communes françaises, fait face à la baisse du nombre d'exploitants (baisse des reprises familiales), aux impacts du changement climatique, ainsi qu'aux difficultés liées au recrutement de la main d'œuvre.

La commune de Mouzillon entend :

- Permettre aux exploitations de se diversifier, en autorisant la création de nouveaux locaux de transformation, d'aménagements liés au tourisme, à la vente directe, etc.
- Favoriser la quietude des sites viticoles et agricoles en maîtrisant d'une part la consommation d'espaces et d'autres part l'installation de tiers non exploitants à proximité.
- Veiller à la bonne intégration paysagère des nouveaux bâtiments et des nouveaux types d'exploitations, comme le maraichage.

Prendre en compte les problématiques d'usages en contexte agricole.

La commune de Mouzillon entend :

- Limiter les problématiques entre particuliers et professionnels, notamment en réfléchissant au traitement litigieux entre terres cultivées et propriétés privées.
- Identifier et protéger les sentiers touristiques et les liaisons douces sans générer de différends d'usage.

Conserver et soutenir la diversité agricole actuelle.

La commune de Mouzillon entend :

- Permettre le maintien des exploitations existantes ainsi que leur mise aux normes et leur développement, afin d'éviter l'apparition de nouvelles friches agricoles d'ici 2023.
- Assurer l'installation de nouvelles exploitations sur des secteurs non contraints et non protégés.

Maintenir l'équilibre paysager de la commune

Sanctuariser le paysage viticole remarquable de Mouzillon en tant que paysage identitaire et patrimonial.



La commune de Mouzillon entend :

- Développer, au niveau communal, la logique d'intégration paysagère des constructions agricoles, artisanales, industrielles, en préférant certains volumes, matériaux, etc.
- Préserver au maximum les éléments bocagers, comme les haies remarquables et les bosquets.
- Protéger les boisements remarquables situés ponctuellement sur le territoire mouzillonnais, comme le parc associé au Château de la Morandière, le Bois de la Haute Réclivière, le Bois de Chausseferre et le Bois de Chantemerle.
- Protéger les sites naturels de la Vallée de la Sanguèze et de la Vallée de la Logne.

Proposer des solutions à la problématique des friches agricoles et viticoles.

La commune de Mouzillon entend :

- Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles, permettant de limiter la consommation d'espaces et de mettre en valeur certains bâtiments (et ainsi d'éviter leur dégradation).
- Développer une concertation permettant de revaloriser les futures terres non cultivées (nouvelles cultures, reboisement).

Mettre en valeur les espaces interstitiels du tissu urbain lié à l'eau et aux espaces végétalisés.

La commune de Mouzillon entend :

- Assurer le maintien de la coulée verte au sud et à l'est du bourg de Mouzillon.
- Continuer à développer des initiatives de végétalisation et d'aménagement de nouveaux espaces public.

Préserver le patrimoine écologique et historique

Protéger le patrimoine historique mouzillonnais.



La commune de Mouzillon entend :

- Assurer la protection des bâtiments remarquables, du patrimoine vernaculaire et écologique.
- Préserver les principaux édifices de qualité architecturale à forte valeur identitaire.
- Encadrer les hauteurs, matériaux et conditions d'implantation des nouvelles constructions afin de conserver la cohérence et la variété architecturale mouzillonnaise.
- Protéger le caractère rural et historique des principaux hameaux et villages mouzillonnais, en y favorisant le changement de destination et en y permettant la rénovation.
- Repérer et s'assurer de la protection de vestiges archéologiques recensés, comme la Fontaine St Julien, datant du IVe siècle et le Pont historique du bourg (inscrit à l'inventaire des Monuments historiques en 1925).
- Prendre en compte la servitude liée au Pont dit « Gallo-Romain ».

Conforter la politique de restauration de la qualité de l'eau au sein du réseau hydrographique communal.

La commune de Mouzillon entend :

- Préserve la qualité des zones humides, les petits plans d'eau et étangs, ainsi que le bon écoulement des cours d'eau, comme la Sanguèze, la Logne et le Chaintreau.
- Prendre en compte la servitude A4 liée aux cours d'eau.

Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité.

La commune de Mouzillon entend :

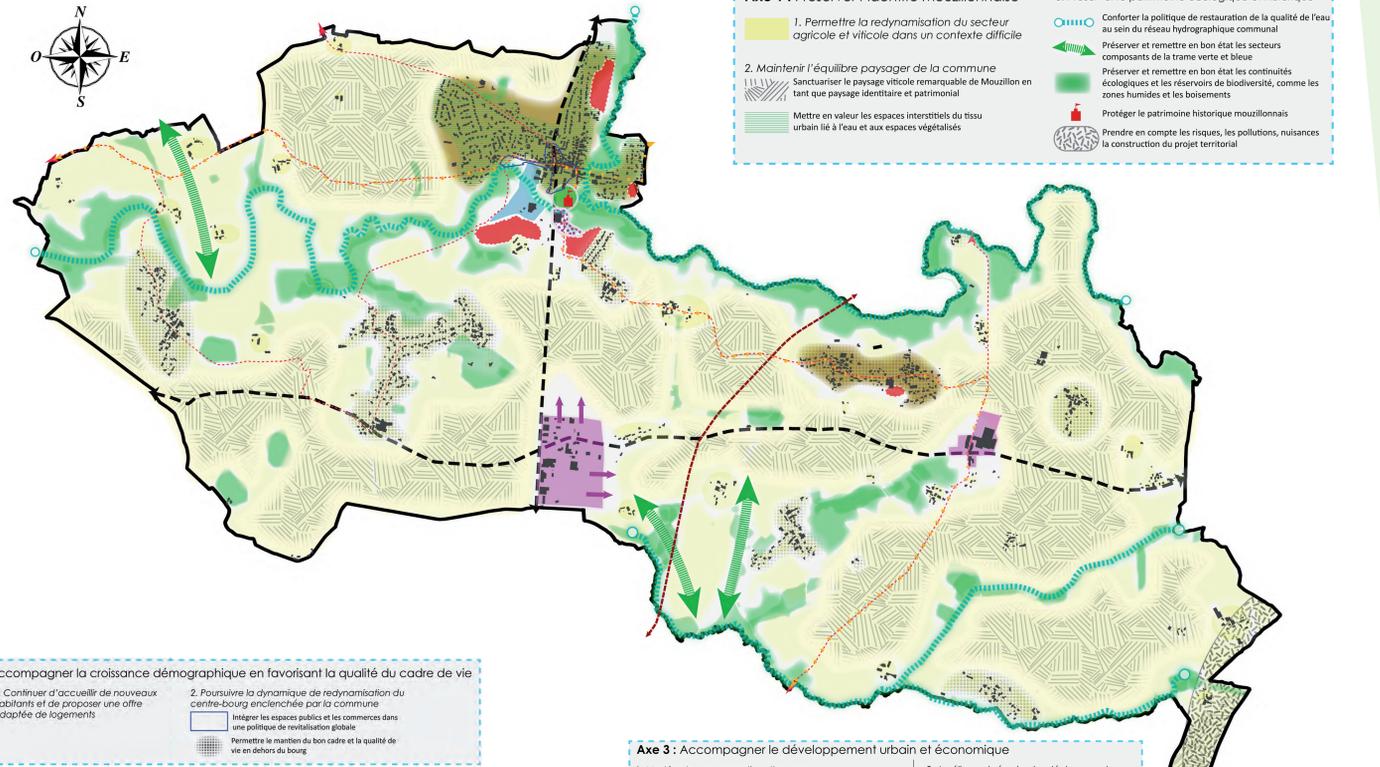
- Concilier les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue du SCoT du Vignoble Nantais avec les objectifs de développement urbain de la commune.
- Identifier les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité à l'échelle communale afin de les protéger.

Réduire l'empreinte écologique des bâtiments et habitations en s'assurant de la préservation du paysage mouzillonnais.

La commune de Mouzillon entend :

- Maîtriser et réduire les consommations énergétiques, notamment en permettant l'amélioration du bâti mouzillonnais existant (isolation, rénovation).
- Permettre l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables (éolien, solaire, géothermique, etc.).
- Encourager la récupération et la réutilisation des eaux de pluie.

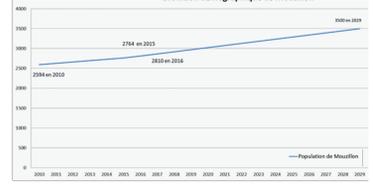
0 m 500 m 1 000 m



ACCOMPAGNER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EN FAVORISANT LA QUALITE DU CADRE DE VIE

Continuer d'accueillir de nouveaux habitants et de proposer une offre adaptée de logements

- Assurer le maintien des équilibres démographiques et le renouvellement de la population.
- Poursuivre le renouvellement progressif du parc par la reconstruction neuve répondant à la demande identifiée.
- Favoriser les mixités sociales de l'habitat.



La commune a défini des objectifs de développement démographique et de production de logements pour les 10 prochaines années, en fonction de tendances, à prendre en compte :

- Envisager 3 500 habitants pour les 10 années à venir, avec un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 1,60%.
- Stabiliser son marché immobilier, en maintenant le taux de vacance actuel (5,45%), car d'une part tendu mais permettant d'autre part une rotation satisfaisante du parc.
- Construire environ 19 logements neufs par an dans les 10 années à venir, cela prenant en compte la réduction de la taille des ménages (2,6 à 2,52 à horizon 10 ans), en cohérence avec les objectifs du SCoT du Vignoble Nantais et ceux du PLH de la CC Sèvre-et-Loire.

Poursuivre la politique de redynamisation du centre-bourg enclenchée par la commune

- Intégrer les espaces publics et les commerces dans une politique de revitalisation globale.
- Conforter le commerce de proximité et local.



- Maîtriser le fonctionnement de la place de la Vendée, où se trouvent des commerces récents, le rôle de cette place étant vital dans la vie du bourg.
- Repenser la place de la mairie au niveau de la Rue Clément Guillouard dans un objectif d'embellissement et de revalorisation de l'axe entre l'église et la rue commerçante.
- Permettre la protection et la redynamisation des commerces de la route d'Ancenis, notamment en prenant en compte la future structurante Aigrefeuille - Ancenis.



- Assurer le maintien des commerces et services au sein de bourg.
- Poursuivre le développement du commerce de produits locaux.

- Maintenir le bon cadre et la qualité de vie en dehors du bourg.
- Proposer une politique globale de soutien aux entités rurales les plus constituées, permettant le développement mesuré de ces derniers.
- Permettre l'évolution des habitations existantes, comme la réhabilitation et l'extension.

Poursuivre une démarche de développement durable

- Promouvoir l'aménagement durable pour les projets liés à l'habitat, aux espaces publics, aux zones d'activités et aux équipements.
- Varié les formes urbaines.
 - Permettre la mixité et la variété des formes urbaines pour les nouvelles constructions et les extensions d'habitations.
 - Valoriser les différents caractères architecturaux des bâtisses existantes, notamment en proposant de préférer certains types de matériaux, de couleurs, d'essences végétales.
 - Encourager l'innovation architecturale et environnementale tout en veillant à l'insertion dans l'environnement existant.
 - Favoriser la compacité des formes urbaines.
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans les futurs projets d'aménagement.
- Prendre en compte les enjeux écologiques, énergétiques, paysagers.
- Prendre en compte les enjeux liés aux déplacements et aux espaces publics.
- Réduire l'empreinte écologique des bâtiments et habitations en s'assurant de la préservation du paysage mouzillonnais.
 - Maîtriser et réduire les consommations énergétiques, notamment en permettant l'amélioration du bâti mouzillonnais existant (isolation, rénovation).
 - Permettre l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables (éolien, solaire, géothermique, etc.).
 - Encourager la récupération et la réutilisation des eaux de pluie.

ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET ECONOMIQUE

Modérer la consommation d'espaces

- La commune de Mouzillon entend :
- Poursuivre la démarche mettant en lumière les programmes innovants tels que BIMBY (le Bull In My BackYard) ou « Beauty In My BackYard », permettant de densifier, de valoriser et dynamiser le tissu dense, notamment le tissu ancien en mobilisant les fonds de parcelle.
 - Limiter l'urbanisation linéaire ;
 - Mobiliser les potentialités foncières en dents creuses et dans les parcelles densifiables ;
 - Maîtriser l'urbanisation en extension immédiate (choix justifié des secteurs, densités, programmation, etc.) ;
 - Mobiliser le changement de destination afin de conforter la politique de rénovation urbaine actuelle.
 - Permettre les opérations de renouvellement urbain à vocation d'habitat en veillant à ne pas générer de mitage.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces :

- Respecter la densité de 14 logements par ha dans les opérations nouvelles en extension, en moyenne à l'échelle communale (objectif préconisé par le SCoT du Vignoble Nantais) ;
- Construire au moins 25% des logements neufs dans les enveloppes urbaines du bourg et de La Barrière-La Grange, en ne consommant pas d'espaces agricoles et naturels, comme le prescrit le SCoT du Vignoble Nantais ;
- Limiter la consommation foncière en extension pour la vocation habitat à environ 9,10 hectares maximum en 10 ans, ramenés à 6,25 hectares si l'on y soustrait le projet de la zone « Les Palisseaux » qui prévoit une quarantaine de logements. Cela représente environ 0,5 ha de moins que la consommation d'espaces posée sur la période 2008 - 2018, la commune ayant géré de façon vertueuse l'urbanisation, car cette consommation ne représentait que 6,5% des zones AU du document d'urbanisme précédent.
- Proposer une urbanisation foncière en extension en adéquation avec les besoins économiques identifiés.

Encourager le développement des équipements et des activités économiques

- Favoriser les projets de développement touristique.
 - Développer l'oénotourisme et le tourisme rural, en permettant la création de gîtes, des locaux de vente directe, campings à la ferme, etc.
 - Permettre, sur le secteur du Pont dit « Gallo-Romain », le développement d'une aire de pique-nique reconnue mettant en valeur la coulée verte du bourg.
 - Conservé et mettre en valeur les itinéraires touristiques existants.
- Maintenir et développer les équipements publics.
 - Assurer le développement des équipements existants en anticipant les évolutions démographiques à venir.
 - Accompagner le regroupement des écoles.
- Permettre le développement des activités.
 - Assurer la pérennité de la zone artisanale des Quatre Chemins, notamment en assurant son développement au nord et à l'est.
 - Accompagner le développement du secteur de « La Sablette » autour de la route départementale.
 - Accompagner la mutation du secteur à vocation économique au sud du bourg vers de l'habitat.
 - Conforter l'artisanat local, notamment situé dans les villages et hameaux.

Améliorer et sécuriser les déplacements

- Promouvoir l'écomobilité.
 - Notamment en :
 - Assurer la connexion avec la gare intercommunale du Pallot.
 - Impulser le développement, la sécurisation et la préservation des liaisons douces mouzillonnaises, afin d'assurer les connexions du bourg aux hameaux, aux villages et aux autres communes alentour.
 - Favoriser la cohabitation entre les usagers de sentiers et ceux des secteurs agricoles
- Sécuriser et améliorer les déplacements.
 - Impulser le développement du covoiturage dans l'optique de réduire les émissions de CO2 et la circulation automobile, notamment en réfléchissant à la création d'une aire.
 - Aménager les entrées de villes dans un but de sécurisation mais aussi de valorisation de la commune.
 - Sécuriser le réseau routier, notamment au niveau de la RD763 et de la RD264.
 - Intégrer la liaison routière structurante Ancenis - Aigrefeuille dans le projet de territoire.

S'assurer des capacités des réseaux en vue du développement de la commune

- Prévoir une desserte en réseaux adaptée et en adéquation avec le développement envisagé.
- Améliorer la desserte en termes de communication numérique.