

# Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)



Réunion publique du 27/06/2019

Présentation du Diagnostic et du  
Projet d'Aménagement et de Développement Durables



## I. La procédure de révision de PLU

## II. Du diagnostic territorial aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

## III. Débat et questions

# I. La procédure de révision du PLU

# I. La procédure de révision du PLU : Objectifs

Le PLU est un **outil** règlement de planification et d'aménagement. Il :

- Précise les affectations générales des sols ;
- Définit les règles des droits à construire pour l'habitat, pour les activités économiques, dont agricoles, pour les équipements, services, etc.
- Définit les zones de protection des espaces naturels et de mise en valeur des paysages.

Document de portée générale, il traduit également le projet communal pour la décennie à venir, dans le respect des objectifs de développement durable.



# I. La procédure de révision du PLU : Objectifs

## Pourquoi réviser le PLU ?

La commune de Mouzillon dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 octobre 2011 et ayant fait l'objet d'une modification et d'une révision simplifiée approuvées le 11 mars 2013.

Il ne prend pas en compte les derniers textes législatifs, dont les suivants :

- La Loi dite « Grenelle II » ;
- La loi « ALUR » ;
- La loi « LAAAF » ;
- La loi « Macron ».



Enfin, le PLU a l'obligation d'être compatible avec le SCoT du Vignoble Nantais, approuvé en 2015.

# I. La procédure de révision du PLU : Objectifs

## Pourquoi réviser le PLU ?

Dans sa délibération de révision du PLU du 9 janvier 2018, la commune de Mouzillon inscrit les objectifs communaux suivants :

- *Définir de nouvelles orientations pour le bourg (logements, dynamisation commerciale, création de liaisons piétonnes, mise en place de nouveaux emplacements réservés) ;*
- *Réfléchir à un zonage spécifique plus adapté pour les villages (en Ua dans le PLU actuel), la prise en compte des problématiques environnementales, et la création de continuités cyclables entre les villages et le bourg ;*
- *Mettre à jour le diagnostic agricole ;*
- *Réfléchir aux changements de destinations des anciens bâtiments agricoles. »*
- *« Intégrer la future structurante Ancenis-Saint-Philbert de Grand Lieu ;*

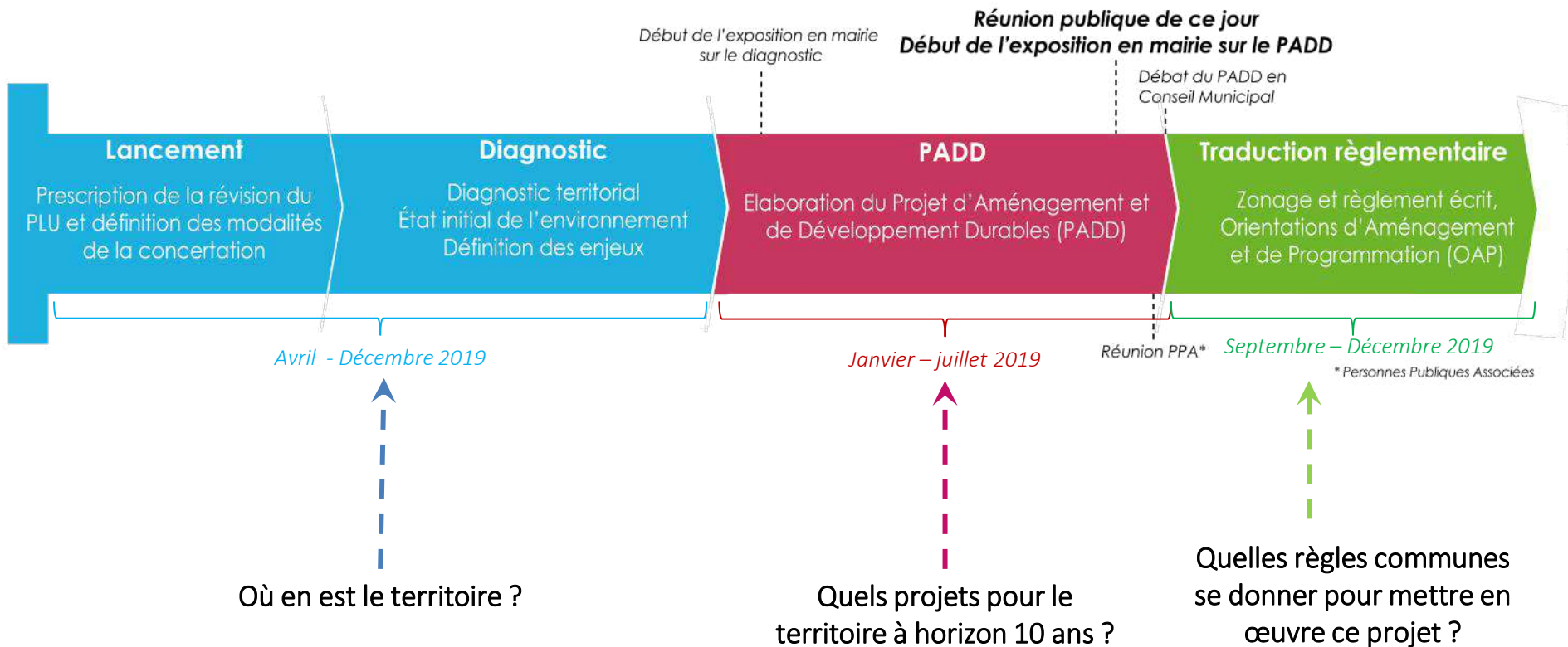
### Modalités de concertation :

- Affichage de la délibération prescrivant la révision du PLU jusqu'à l'arrêt du projet
- Articles réguliers dans le bulletin municipal sur l'avancement de la procédure
- Réunions publiques avec la population
- Exposition / panneaux explicatifs
- Information régulière sur le site internet de la commune et de la CCSL

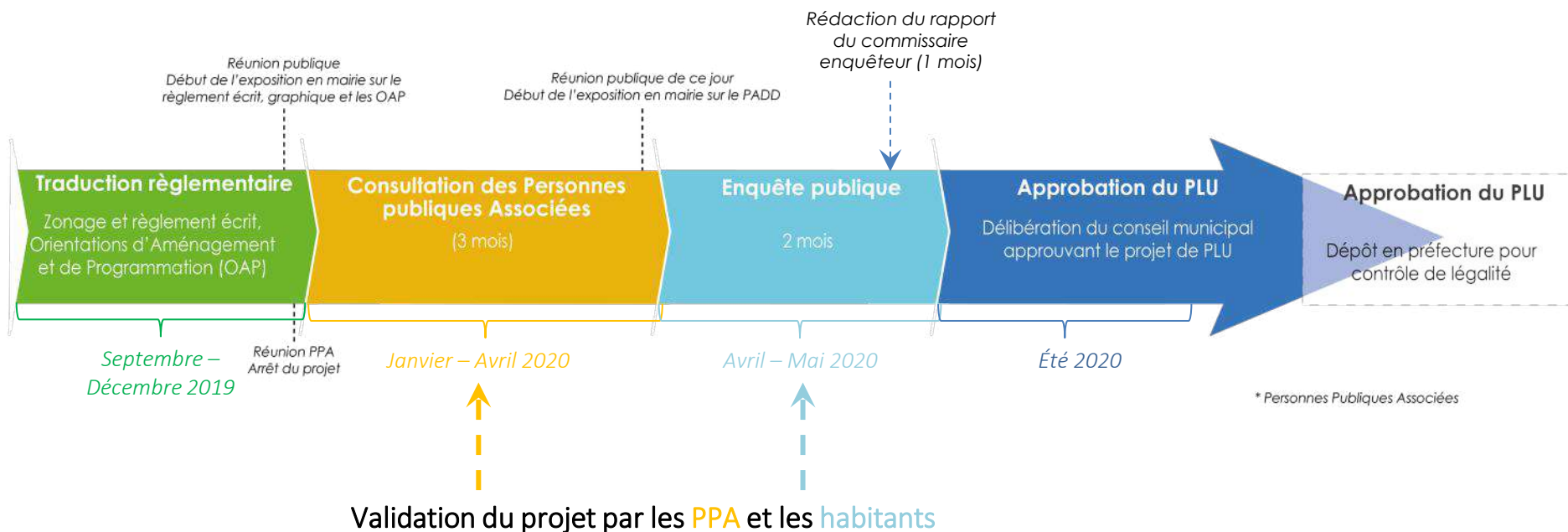
*Moyens offerts au public pour s'exprimer : Registre en mairie, possibilité d'écrire par mail, courrier, ou via le site internet, rdv en mairie.*



# I. La procédure de révision du PLU : Déroulement



# I. La procédure de révision du PLU : Déroulement





---

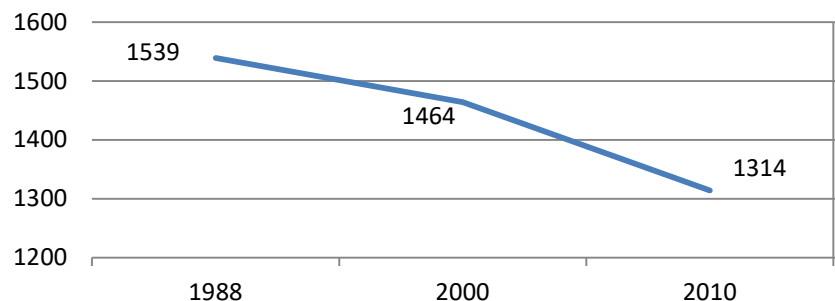
## II. Du diagnostic territorial aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables – P.A.D.D.

## Synthèse du diagnostic agricole

### Enquête agricole

→ Sur 29 questionnaires envoyés, 18 sont revenus remplis, soit environ 62% de participation.

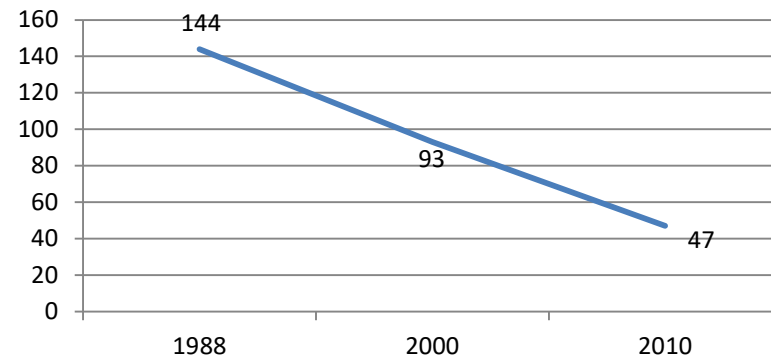
Une baisse de la surface agricole exploitée mais une taille moyenne d'exploitation qui augmente



Évolution de la superficie agricole utilisée à Mouzillon entre 1988 et 2010.

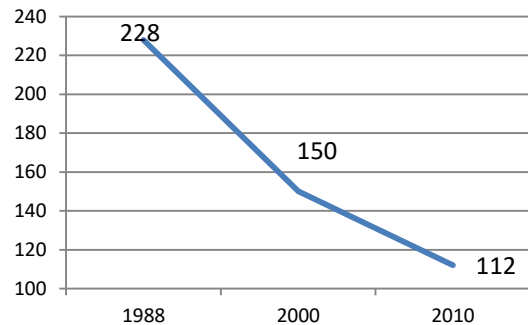
Source : Agreste

Une baisse du nombre d'exploitations



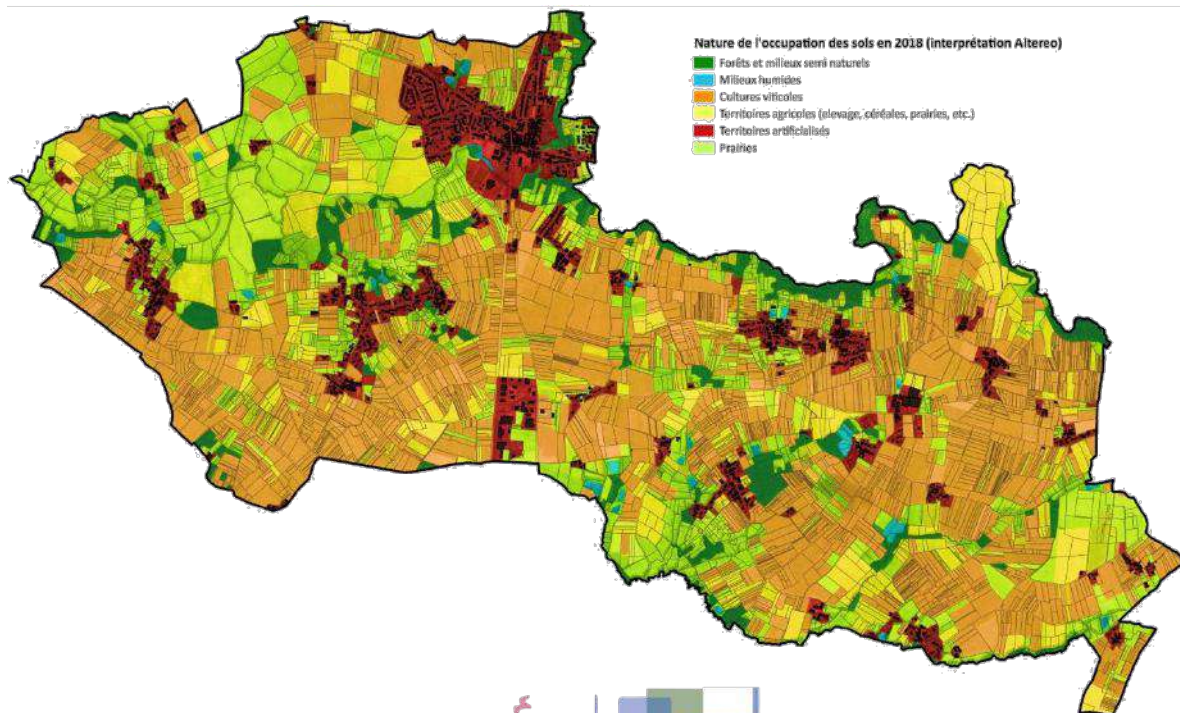
Évolution du nombre d'exploitation agricoles à Mouzillon entre 1988 et 2010. Source : Agreste

Les emplois (UTA) générés par les exploitations en diminution



Variation du nombre d'UTA à Mouzillon entre 1988 et 2010. Source : Agreste

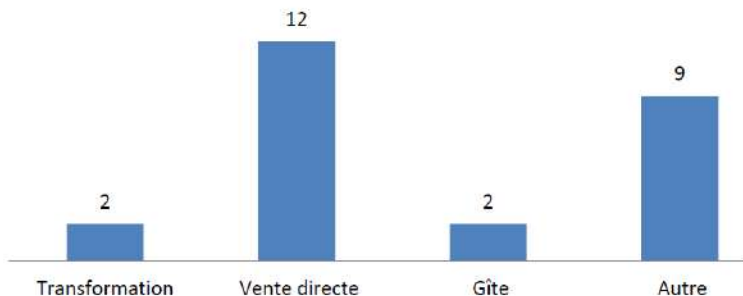
Une orientation majoritairement viticole



## Diversification et labélisation

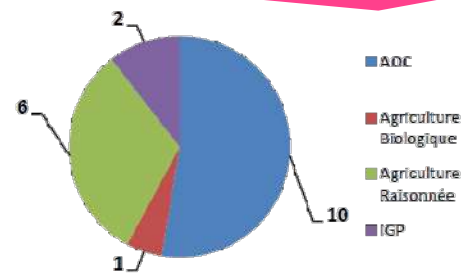
Activité de diversification

■ Activité de diversification



Activités de diversification des exploitations.

Source : enquête agricoles, 2018

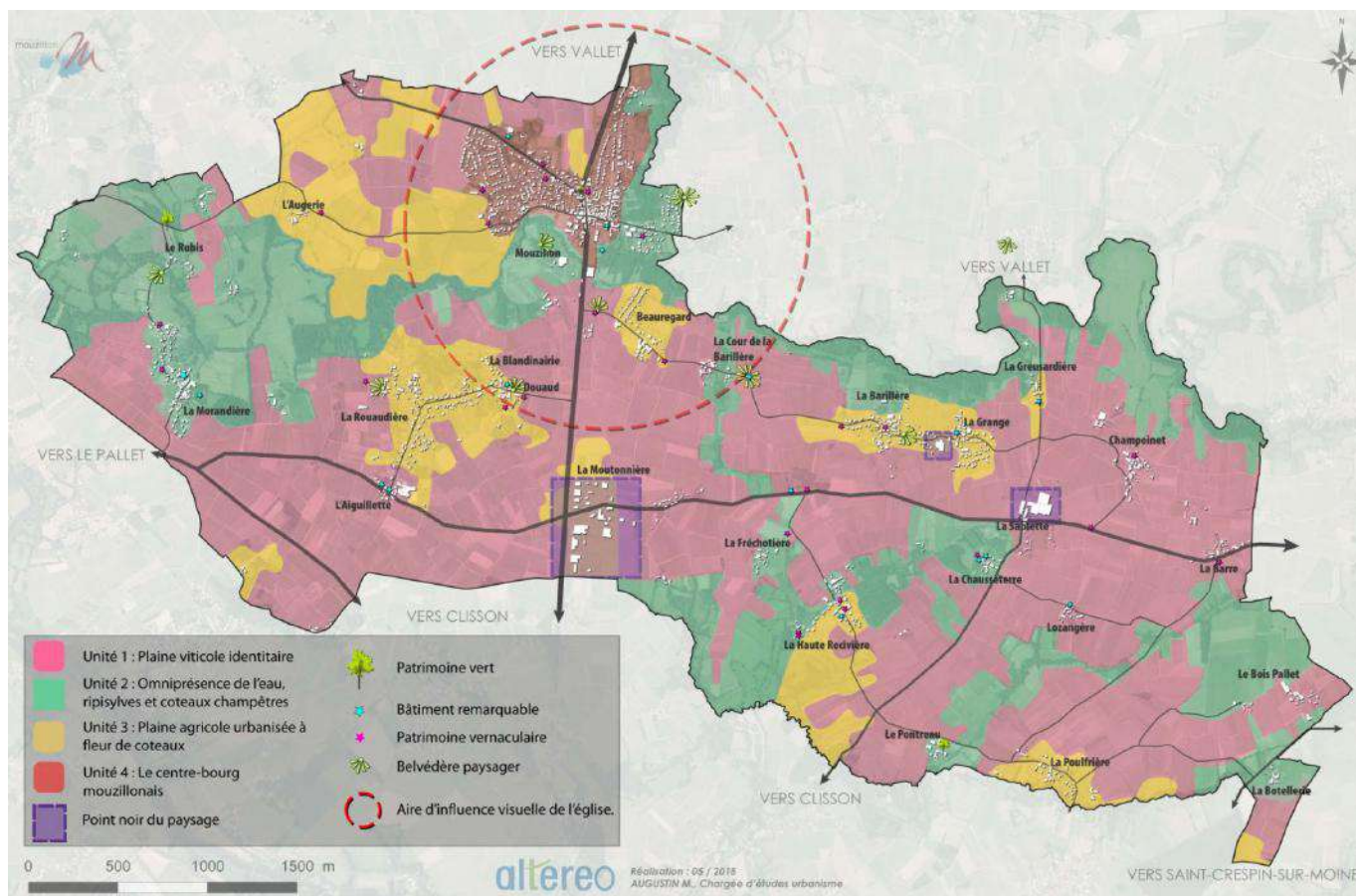


Nombre d'exploitations par démarche de production labélisée.

Source : enquête agricoles, 2018



Logos des labels concernant les exploitations agricoles de Mouzillon.



## Le diagnostic paysager

Mouzillon se trouve dans le « Cœur du Vignoble » de l'entité paysagère « plateau viticole » de la Loire-Atlantique.

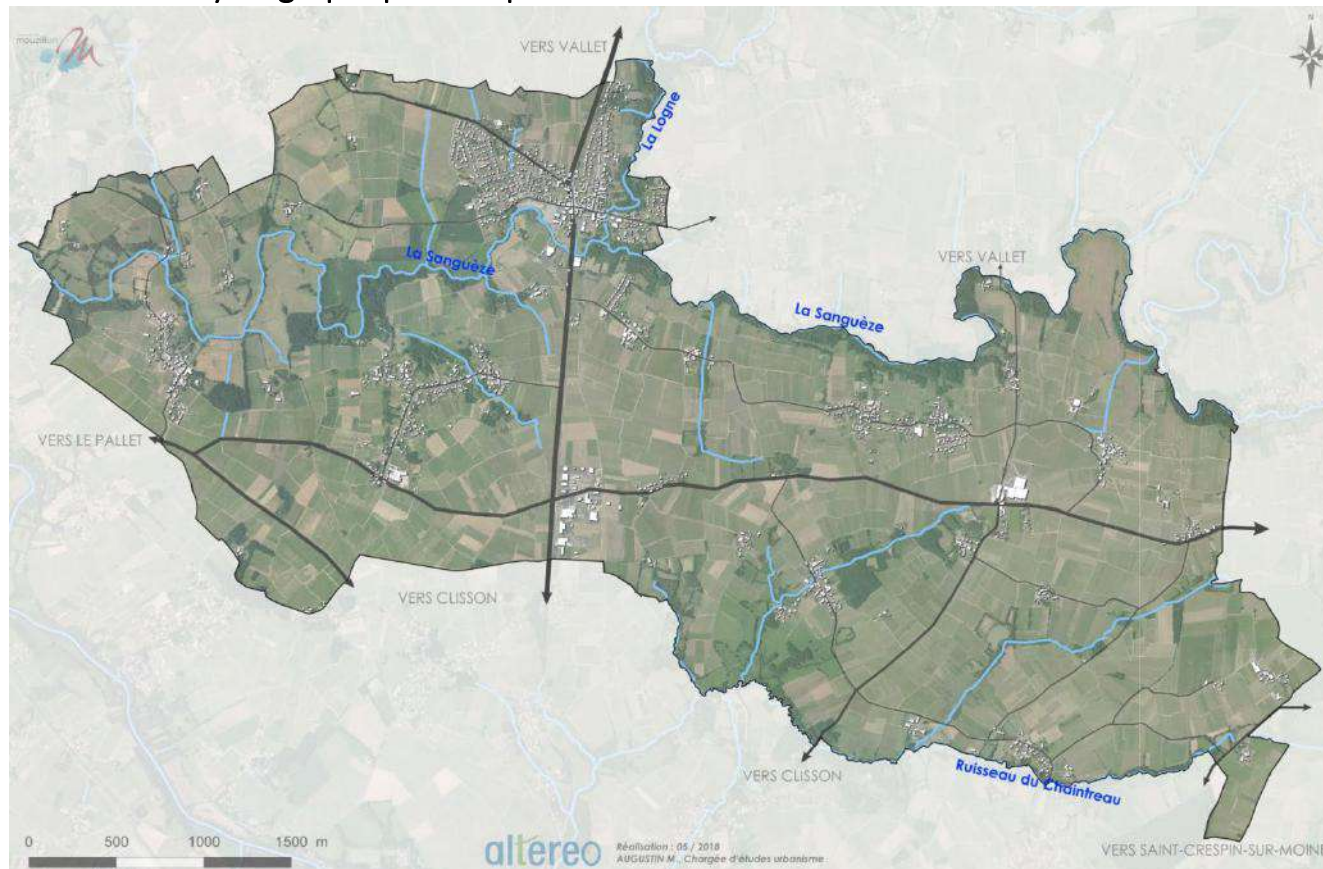
## Tableau de synthèse

ATOUTS	CONTRAINTES
<ul style="list-style-type: none"><li>- Des paysages viticoles identitaires.</li><li>- Un patrimoine vert riche : arbres et belvédères remarquables, ...</li><li>- Des silhouettes villageoises intégrées au paysage environnant</li><li>- Un patrimoine vernaculaire riche, et intégré au paysage.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Des co-visibilités marquées entre les différents hameaux communaux</li><li>- La présence de points noirs dans le paysage : manque d'intégration paysagère de l'industrie et de certains bâtiments agricoles.</li></ul>
OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none"><li>- Des paysages de qualités et variés propices au développement potentiel du tourisme "vert"</li><li>- L'omniprésence de l'eau sur le territoire créant des poumons verts au sein du tissu urbain.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Le développement de la Zone d'activités sans intégration paysagère, de sites industriels et de la banalisation du paysage</li></ul>

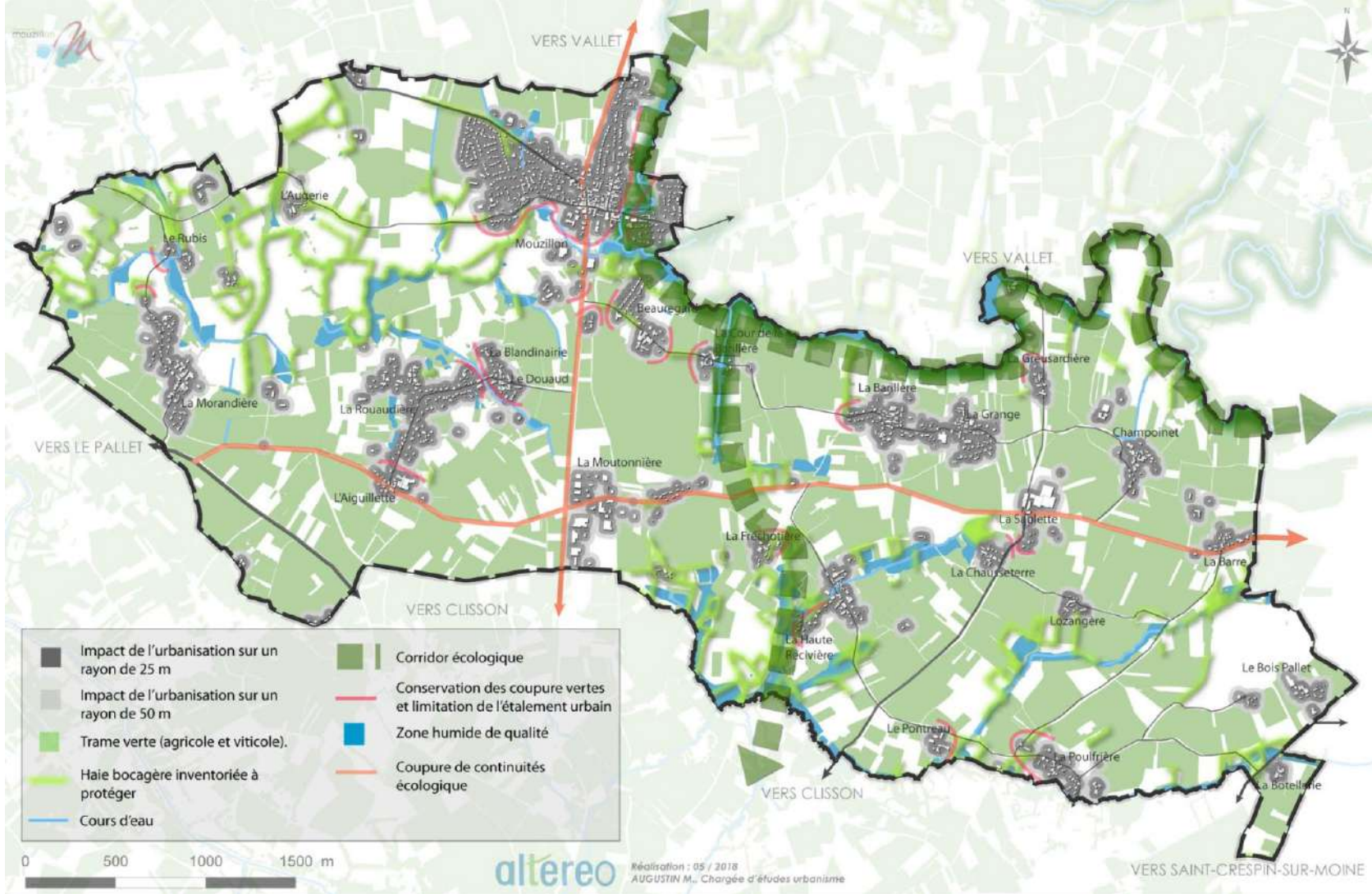
### Enjeux :

- Développer, au niveau communal, la logique d'intégration paysagère des constructions agricoles, artisanales et/ou industriels notamment dans le cadre du règlement écrit.
- Conforter la politique de restauration de la qualité de l'eau au sein du réseau hydrographique communal.
- Mettre en valeur les espaces interstitiels du tissu urbain lié à l'eau et aux espaces végétalisés.

## Un réseau hydrographique marqueur du territoire



*Diagnostic : Etat initial de l'environnement*





## Energies renouvelables et climat

### Un potentiel de développement de la production d'énergies renouvelables

- Potentiel positif de captage de l'énergie solaire ;
- Potentiel positif de captage de l'énergie éolienne ;
- Potentiel très faible d'énergie géothermique ;
- Potentiel très faible d'énergie hydroélectrique et bois.

Mouzillon n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels.

Une partie du territoire, à l'est, est concerné par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (traduit sur la carte du PADD).

Les nuisances sonores : la RD723 concernée par une prescription

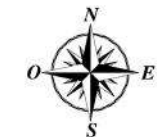
Sites et sols pollués : deux usines SEVEZO et 7 sites BASOL-BASIAS.

# Diagnostic



# ◆ Axe 1 : Préserver l'identité mouzillonnaise

0 m 500 m 1 000 m



## Axe 1 : Préserver l'identité Mouzillonnaise

1. Permettre la redynamisation du secteur agricole et viticole dans un contexte difficile



2. Maintenir l'équilibre paysager de la commune  
Sanctuariser le paysage viticole remarquable de Mouzillon en tant que paysage identitaire et patrimonial



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



## 3. Préserver le patrimoine écologique et historique

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



Préserver et remettre en bon état les secteurs composants de la trame verte et bleue



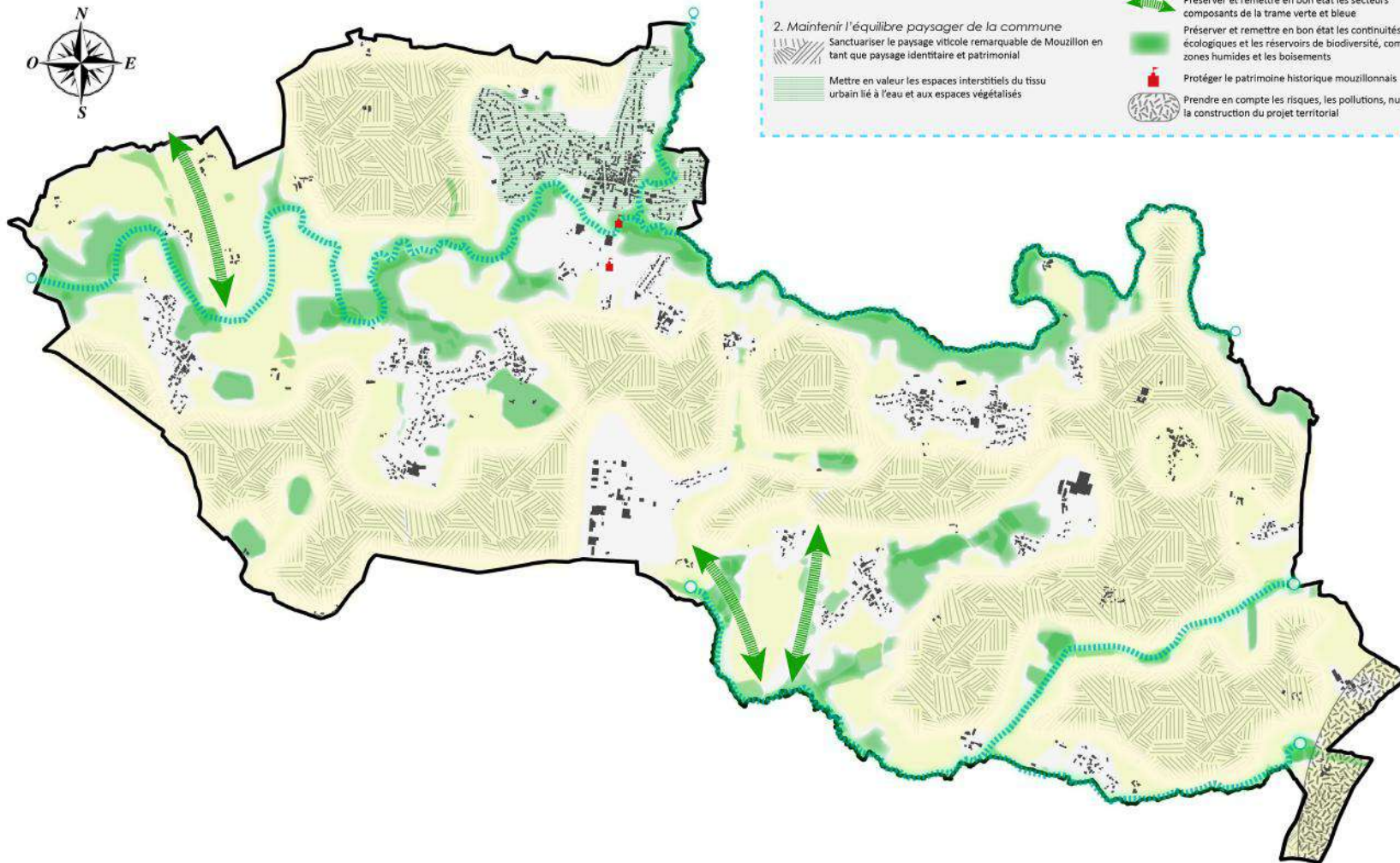
Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité, comme les zones humides et les boisements



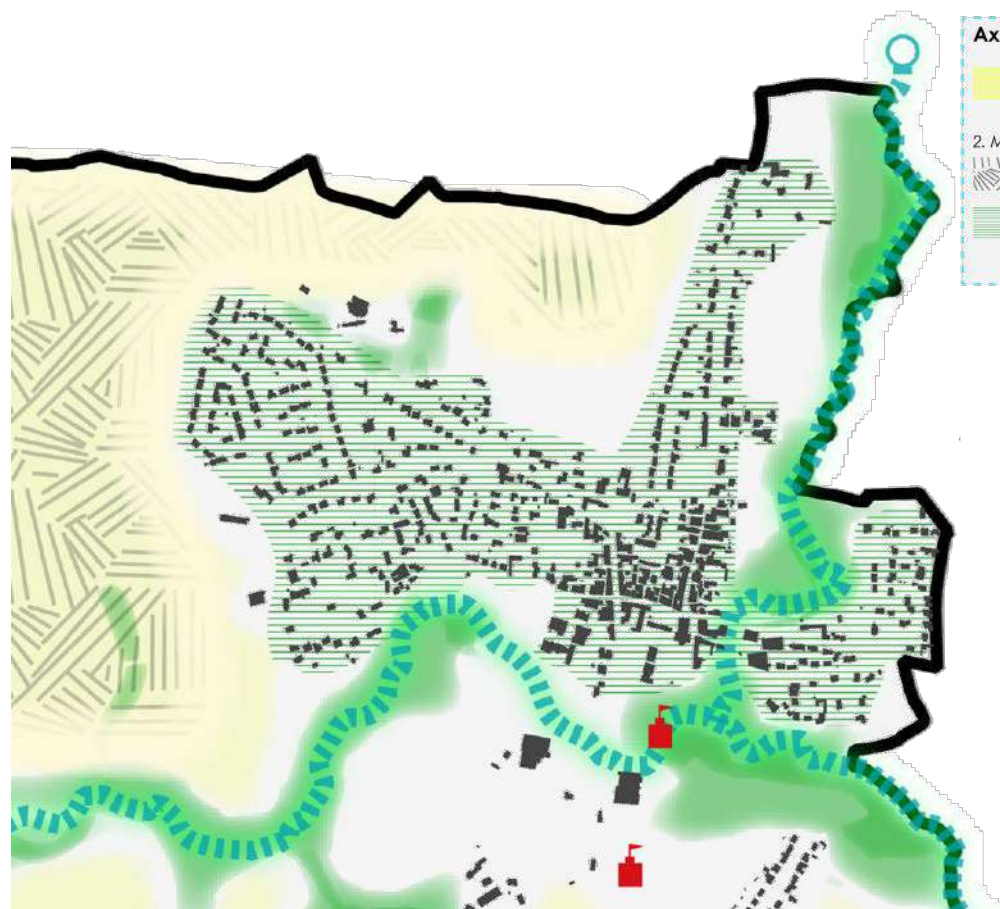
Protéger le patrimoine historique mouzillonnaise



Prendre en compte les risques, les pollutions, nuisances la construction du projet territorial




# ◆ Axe 1 : Préserver l'identité mouzillonaise




## Axe 1 : Préserver l'identité Mouzillonaise


 1. Permettre la redynamisation du secteur agricole et viticole dans un contexte difficile


 2. Maintenir l'équilibre paysager de la commune  
Sanctuariser le paysage viticole remarquable de Mouzillon en tant que paysage identitaire et patrimonial

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


## 3. Préserver le patrimoine écologique et historique

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

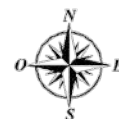
 Préserver et remettre en bon état les secteurs composants de la trame verte et bleue

 Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité, comme les zones humides et les boisements

 Protéger le patrimoine historique mouzillonais

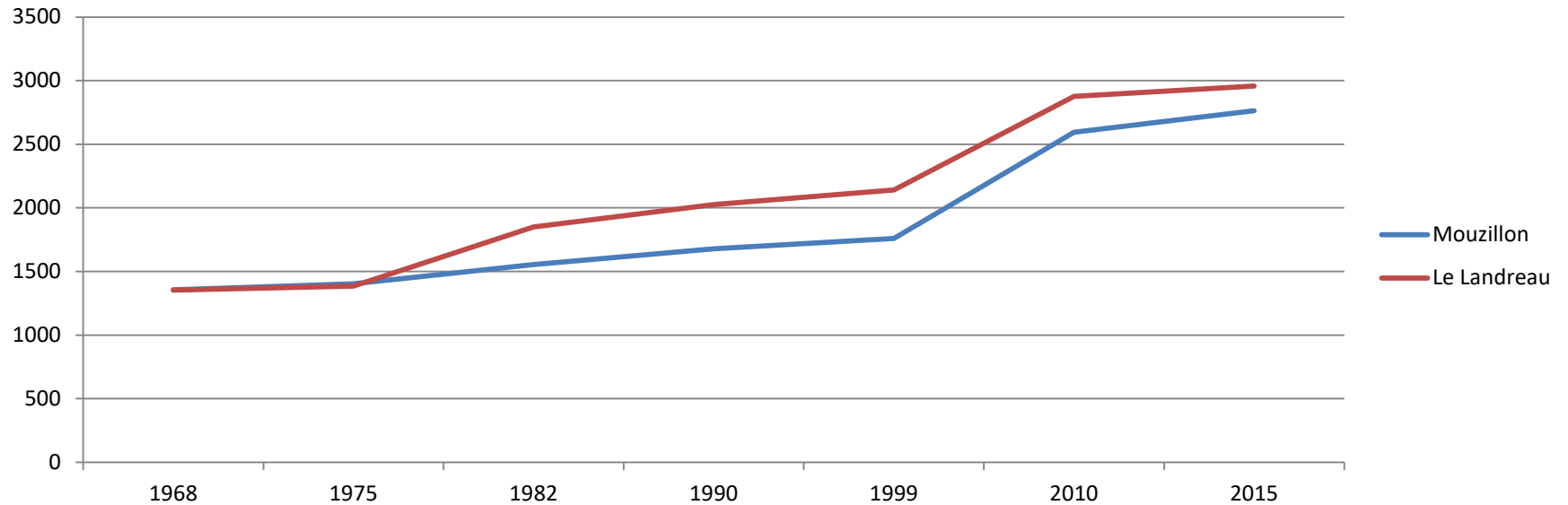
 Prendre en compte les risques, les pollutions, nuisances la construction du projet territorial

0 m 500 m 1 000 m



## Diagnostic sociodémographique

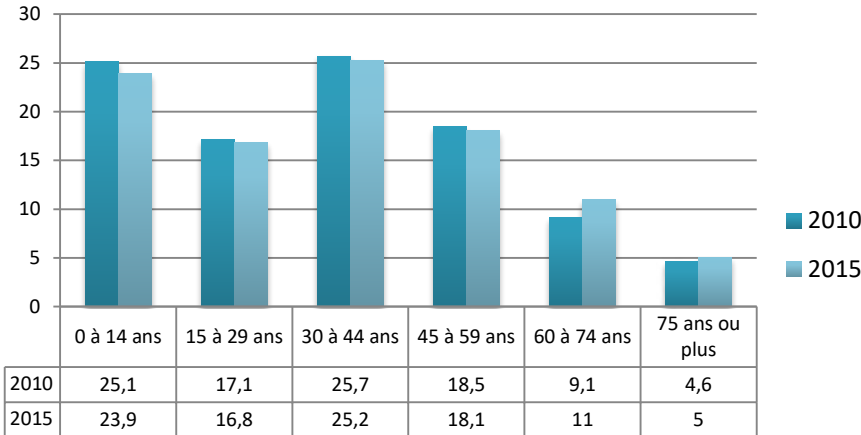
Une croissance démographique importante



Variation des populations respectives de Mouzillon et du Landreau entre 1968 et 2015. Source : INSEE

## Une population qui reste jeune et composée de jeunes ménages

→ 33,3% des ménages soit 58,5% de la population sont des couples avec enfants.

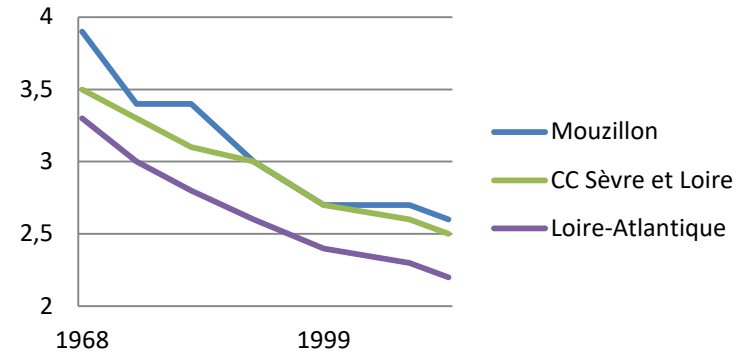


Graphique 2. Pourcentage des catégories d'âges à Mouzillon en 2010 et 2015. Source : INSEE

## Un desserrement des ménages plus lent que la moyenne

Diminution de 3,9 personnes par ménage en 1968 à 2,6 personnes en 2015.

Indice de jeunesse : 1,82 (CCSL : 1,5) : population plutôt jeune.



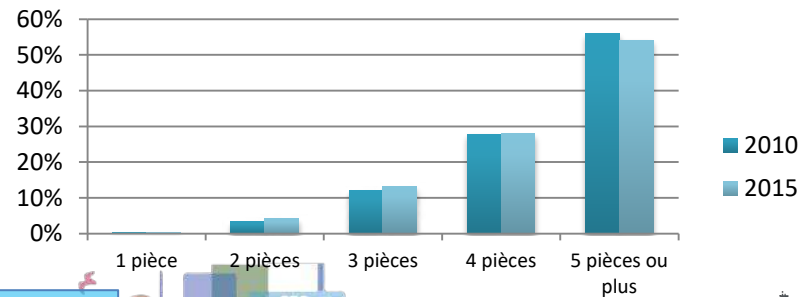
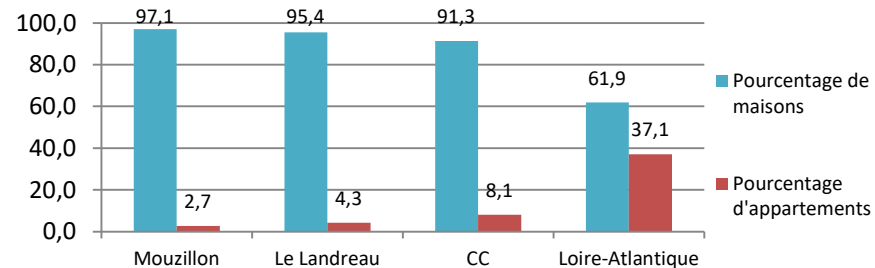
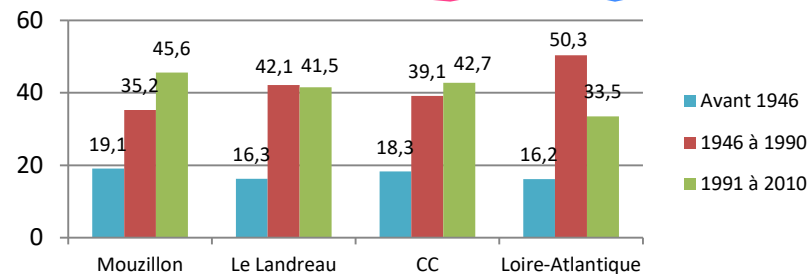
# Diagnostic sociodémographique - habitat

**Un parc de logement plutôt jeune**

**Un taux de vacance moyen qui permet une rotation du parc de logements (5% environ)**

**Les maisons logiquement majoritaire dans le parc de logements**

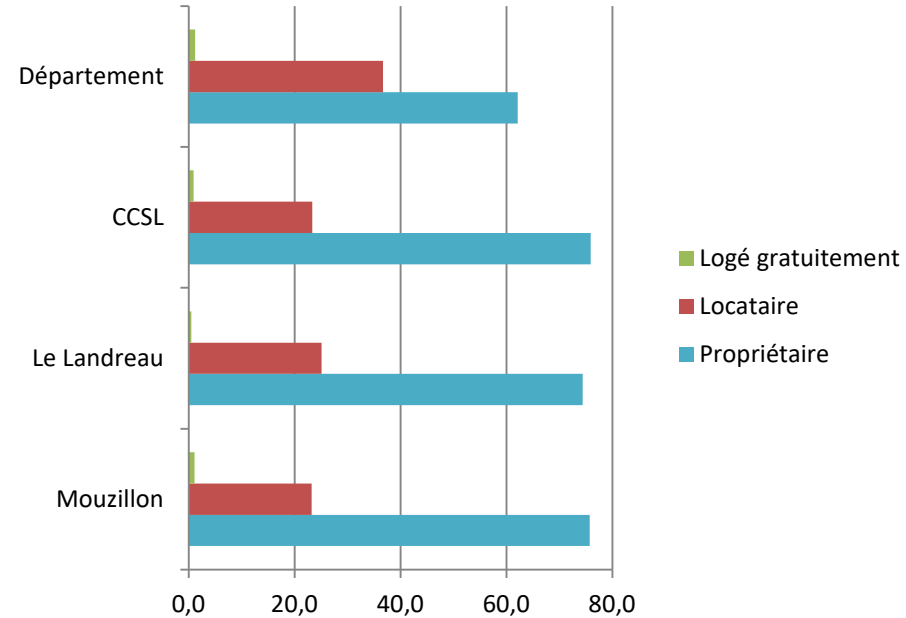
**Une majorité de grands logements (moyenne de 4,7 pièces).**



75% des résidents sont propriétaires de leur logement.

Une rotation faible : 52,5% des résidents sont depuis 10 ans ou plus dans leur logement.

Un nombre de logements sociaux satisfaisant : 23 logements (pas d'objectif de production imposé).



Résidences principales selon le statut d'occupation en 2015. Source : INSEE



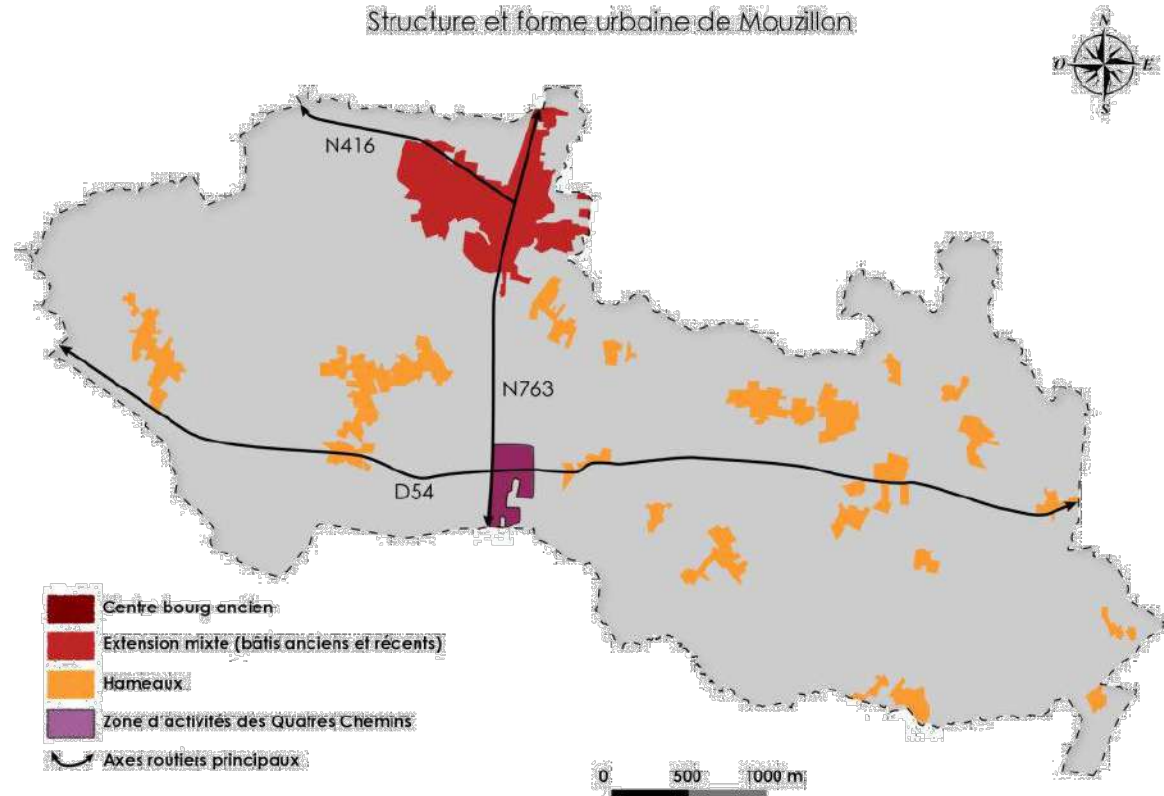
## Une morphologie urbaine lisible

- L'urbanisation s'est faite entre la route Ancenis – Clisson et les cours d'eau de La Sanguèze et La Logne.
- La densité relativement faible se voit grâce à la surreprésentation des logements individuels, même dans le bourg historique.
- Plusieurs styles architecturaux bien identifiés sur le territoire.



Structure et formes urbaines de la commune

Plusieurs entités urbaines repérées sur la commune.



## Qualité et fonctionnalité des entrées de villes.

Les entrées de villes et les entrées de hameaux et villages ont été analysés

## Les espaces publics

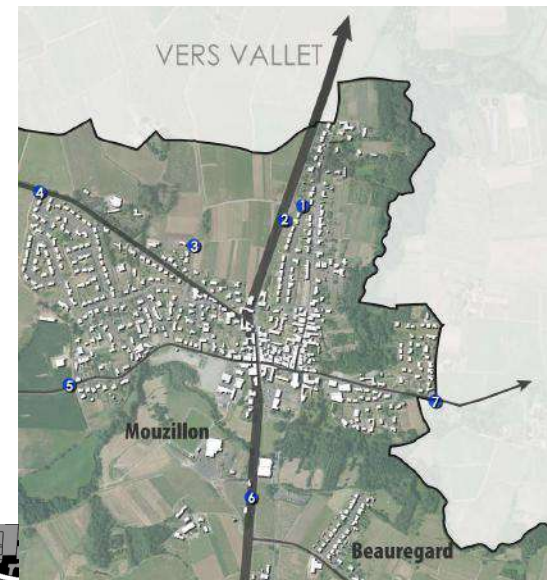
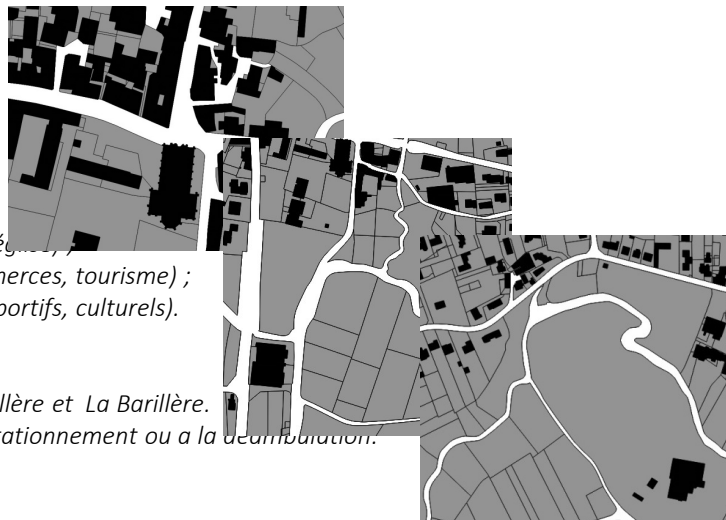
Les lieux suivants ont été étudiés :

### Dans le bourg :

- La Place Madelaine Durand (Mairie, restaurant, école, ...)
- La Place de la Vendée (aire de pique-nique, commerces, tourisme) ;
- Parc de la Sanguèze (Equipements municipaux, sportifs, culturels).

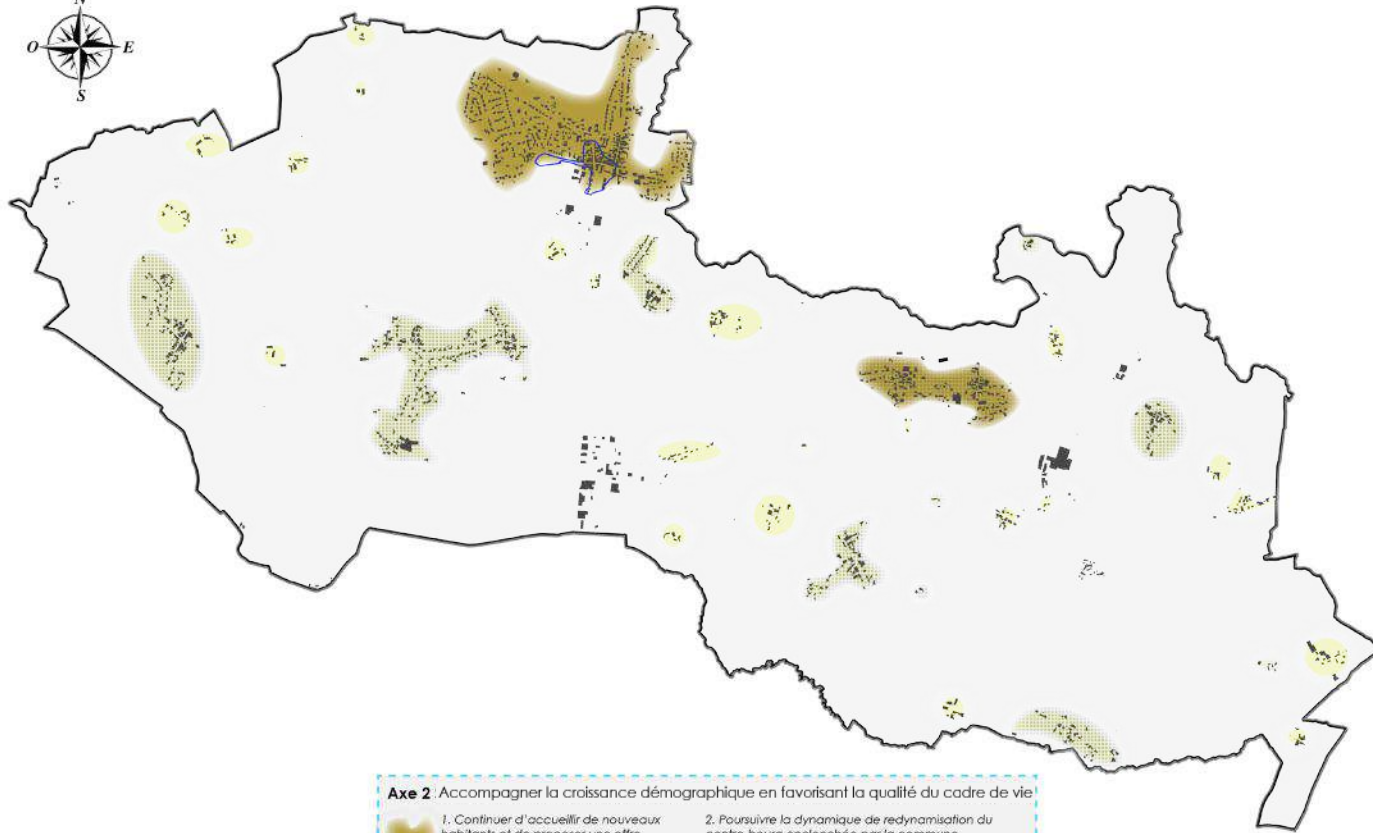
### Dans les hameaux/villages :

- Espaces publics de Beaugerard, la Cour de la Barillère et La Barillère.
- Peu aménagés, réservés la plupart du temps au stationnement ou à la déambulation.



## ◆ Axe 2 : Accompagner la croissance démographique en favorisant la qualité du cadre de vie

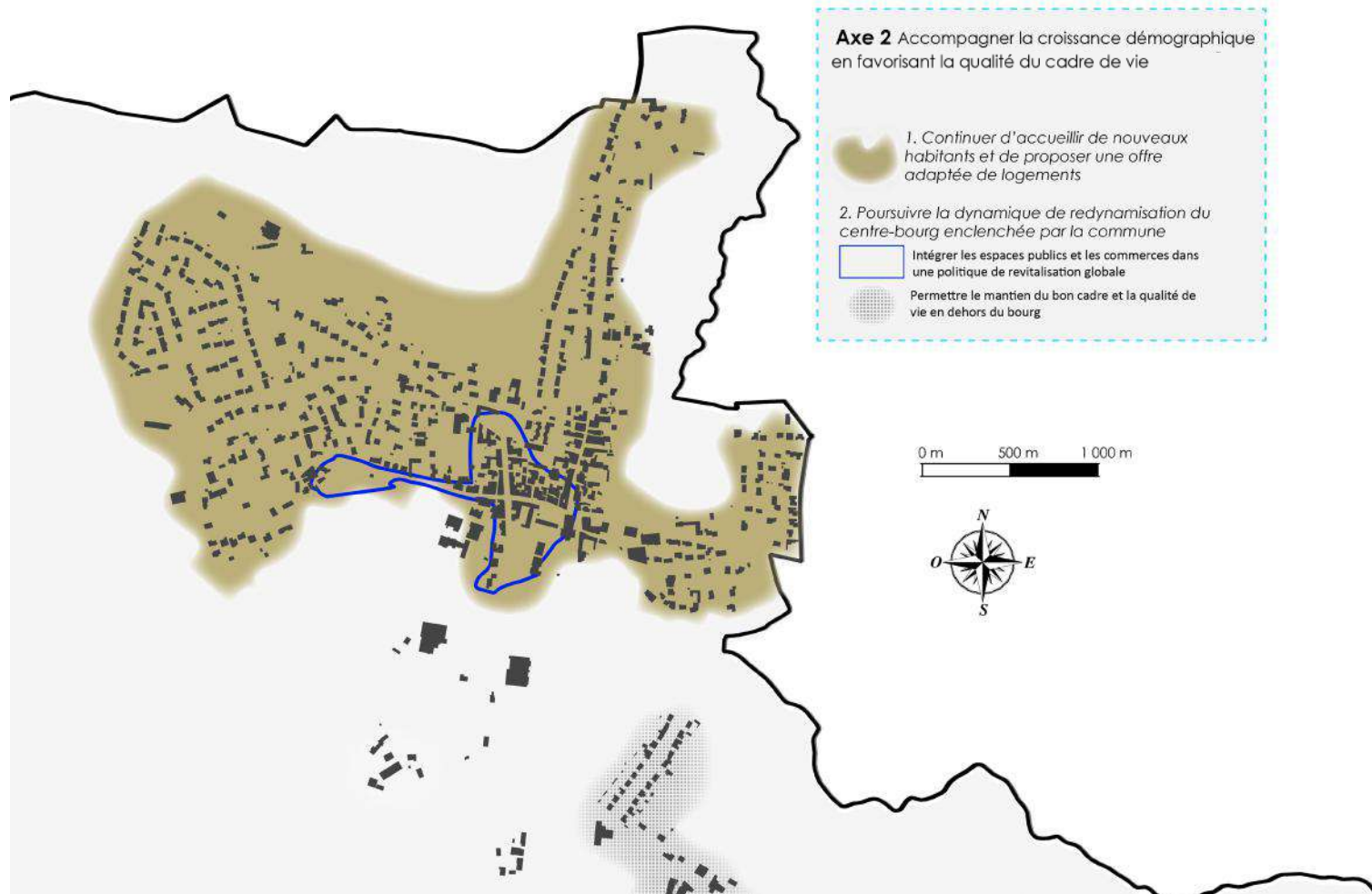
0 m 500 m 1 000 m



### Axe 2 : Accompagner la croissance démographique en favorisant la qualité du cadre de vie

1. Continuer d'accueillir de nouveaux habitants et de proposer une offre adaptée de logements
  2. Poursuivre la dynamique de redynamisation du centre-bourg enclenchée par la commune
- Intégrer les espaces publics et les commerces dans une politique de revitalisation globale
  - Permettre le maintien du bon cadre et la qualité de vie en dehors du bourg

## ◆ Axe 2 : Accompagner la croissance démographique en favorisant la qualité du cadre de vie

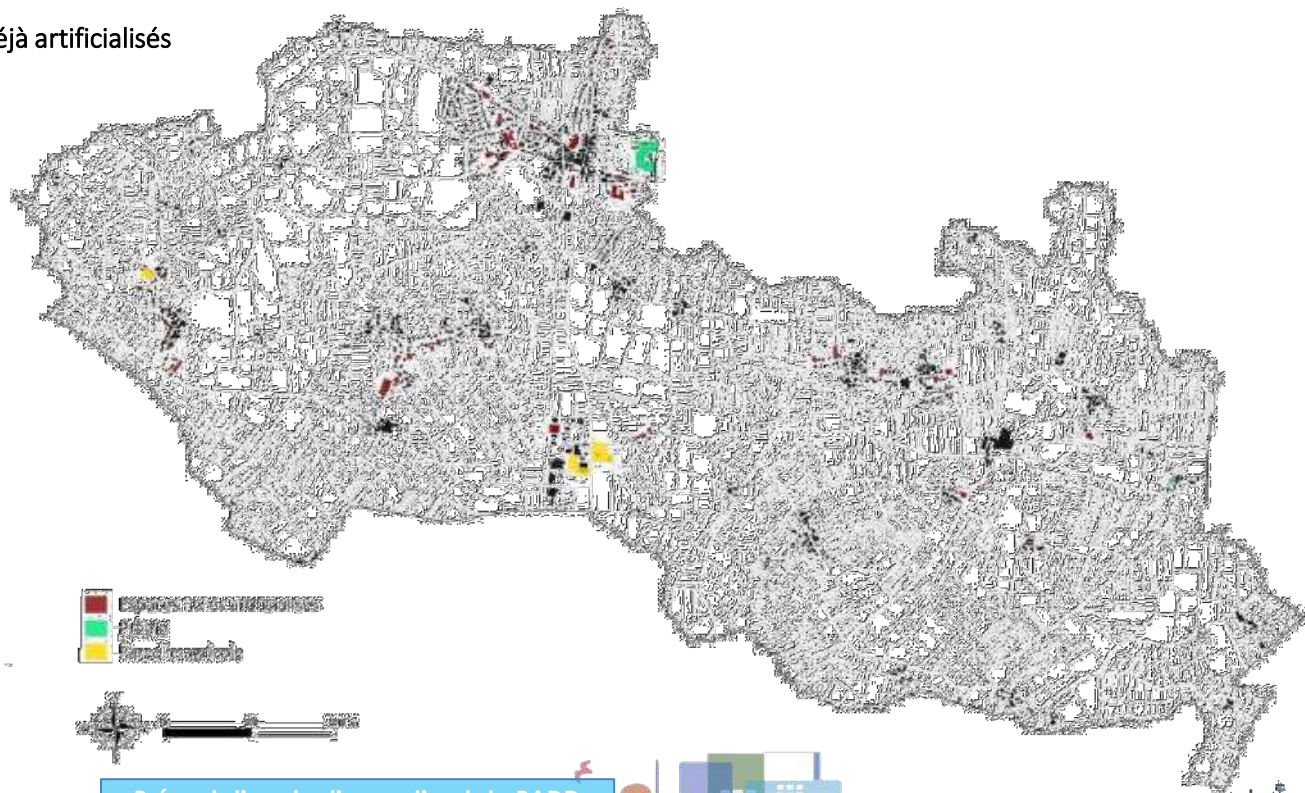


Une consommation maîtrisée de 9,02 ha sur 10 ans.

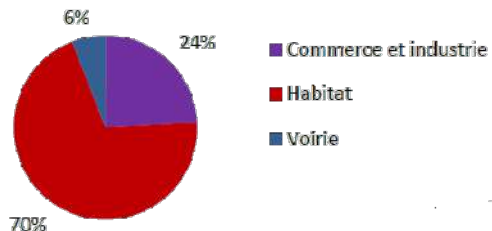
- 55,76% des espaces consommés étaient déjà artificialisés

## Consommation

- 69,89% pour l'habitat
- 24,19% pour les activités économiques
- 5,94% (0,54ha) pour les aménagements et réalisation de voirie



## Analyse de la vocation des espaces consommés (en pourcentage, période 2008 – 2018)

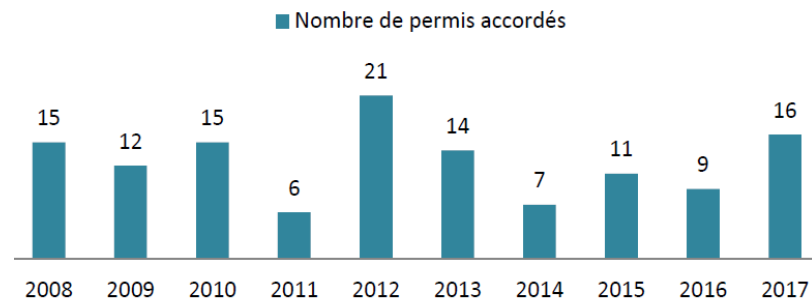


Environ 127 logements neufs réalisés entre 2008 et 2017.

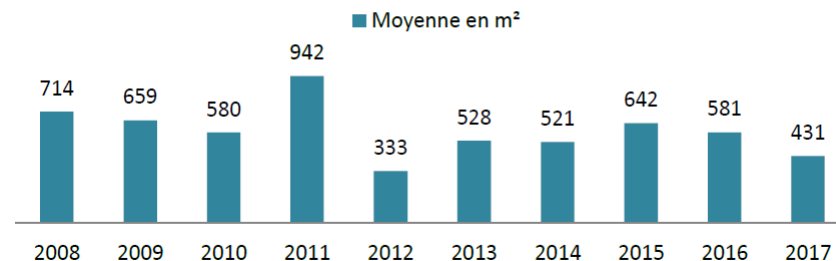
Année 2012 : Quinzaine de logements livrés par SAMO – Groupe SNI.

Superficie moyenne des parcelles urbanisées pour l'habitat : 595m<sup>2</sup>.

## Nombre de logements neufs créés suite aux dépôts de permis de construire



## Moyenne en m<sup>2</sup> des parcelles urbanisées suite à un permis de construire



## 1. Prise en compte des enveloppes bâties délimitées par le SCOT du Vignoble Nantais.



Objectif de construction en densification à Mouzillon : 25% minimum de la construction neuve soit au moins 57 logements neufs sur les 228 prévus par le SCOT (nombre indicatif).

	CC	Communes	Nombre indicatif de logements	Objectif de création de logements dans l'enveloppe urbaine	Objectif de densité moyenne minimale (log/ha)	Consommation maximale d'espace au-delà de l'enveloppe urbaine (ha)
équilibre	CCLD	La Chapelle-Basse-Mer / Le Loroux-Bottereau / St-Julien-de-Concelles	2 208	34%	22	65
		La Chapelle-Basse-Mer	480	30%	20	17
		Le Loroux-Bottereau	972	40%	27	22
		St-Julien-de-Concelles	756	30%	20	26
		Clisson / Gâtigné / Gorges	1 920	40%	22	52
	CCV	Vallet	1 056	40%	25	25
	CCVC	Vieillevigne	504	30%	20	18
	CSSMG	La Haye-Fouassière	540	30%	20	19
	CCVC	Aigrefeuille-sur-Maine	480	30%	20	17
	CSSMG	Haute-Goulaine	480	30%	20	17
		<b>Sous-total</b>	<b>7 168</b>			<b>213</b>
		<b>Surface avec équipements structurants</b>				<b>255</b>
intermédiaire	CCVC	Boussay	252	25%	18	11
	CCV	La Chapelle-Heulin	276	25%	18	12
	CSSMG	Château-Thébaud	312	25%	18	13
	CCLD	Le Landreau	276	25%	18	12
	CCVC	Maisdon-sur-Sèvre	252	25%	18	11
	CCV	Le Pollet	264	30%	18	10
	CCVC	Remouillé	188	25%	18	7
	CCVC	St-Hilaire-de-Clisson	180	25%	18	8
	CCVC	St-Lumine-de-Clisson	180	25%	18	8
			<b>Sous-total</b>	<b>2 160</b>		
		<b>Surface avec équipements structurants</b>				<b>103</b>
proximité	CCLD	Barbechat	120	25%	14	6
	CCV	La Boissière-du-Doré	120	25%	14	6
	CCVC	Monsiéras	192	25%	14	10
	CCV	Mouzillon	228	25%	14	12
	CCVC	La Manche	228	25%	14	12
	CCV	La Regrippière	132	25%	14	7
	CCLD	La Remaudière (*)	132	25%	14	7
CSSMG	St-Fiacre-sur-Maine	120	25%	14	6	
		<b>Sous-total</b>	<b>1 272</b>			<b>66</b>
		<b>Surface avec équipements structurants</b>				<b>72</b>
		<b>SCoT</b>	<b>10 620</b>	<b>32%</b>	<b>19,4</b>	<b>371</b>



## 2. Identification des potentialités

Définition d'un plancher en dessous duquel les dents creuses ne sont pas identifiées comme un potentiel : 200 m<sup>2</sup>



➤ Dents creuses (+200 m<sup>2</sup>)



➤ Parcelles densifiables : définition d'un plancher au-dessus duquel les parcelles bâties sont identifiées comme un potentiel : 1 200 m<sup>2</sup> ;

- Un tampon de 10 mètres est appliqué autour des bâtiments susceptibles d'être sur une parcelle densifiable, afin que la densification ne soit pas perçue comme une invasion.

- **Poches aménageables : ensemble de dents creuses et/ou de parcelles densifiables générant un espace important pouvant faire l'objet d'une opération groupant ces potentiels.**



### Identification des friches urbaines :

Parcelles ayant une ou des constructions (à destination d'habitat ou économique) en état de ruine ou d'insalubrité et pouvant être réhabilitées / remplacées par de l'habitat :



➤ Friches urbaines

Extraction du potentiel foncier inexploitable : extraction des zones qui ne pourront pas faire l'objet de potentialités foncières (cf. liste des critères de suppression du potentiel foncier).



➤ Parcelles identifiées lors des ateliers Bimby.

Département de Loire-Atlantique

Communauté de Communes  
Sèvre-et-Loire

Mouzillon - Bourg

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Bilan des potentialités foncières

Version du 22/05/2019



## Légende

### Informations

- Enveloppe bâtie du SCot 2015
- Zones humides

### Cadastre

- Bâti
- Limites communales
- Parcelaire

### Potentialités

#### Potentialités comptabilisées

- Renouveau urbain
- Dents creusées
- Parcelles densifiables
- Identifié lors des ateliers Simby

#### Potentialités non retenues, motif :

- 1 - Zone inondable ou zone humide
- 2 - Risque naturel, technologique, nuisance ou servitude
- 3 - Relief trop contraignant
- 4 - Pas d'acres possible ou morphologie de la potentialité trop contraignante
- 5 - Boisement / parc / étang
- 6 - Espace ou équipement public existant ou en projet
- 7 - Parcelle déjà construite / PC accordé

0 100 200 m

<b>Etudes des potentialités</b>	Point "zéro" 2015	Scénario au fil de l'eau	Scénario Vignoble Nantais	Scénario haut
		1	2	3
		2015	2015	2015
		2030	2030	2030
<b>Démographie</b>				
Objectif de population à l'échéance	2764	<b>3350</b>	<b>3505</b>	<b>3700</b>
Population supplémentaire par rapport à 2015		586	741	936
Taux d'évolution annuel entre 2015 et l'échéance		1,29%	1,60%	1,96%
Projection taille des ménages	2,6		<b>2,52</b>	
<b>Besoins en logements</b>				
Pour accueillir la nouvelle population		233	294	371
Pour maintenir la population (calcul point-mort)		-52	-48	-43
<i>dont desserrement des ménages</i>		34	34	34
<i>dont renouvellement du parc</i>		-99	-99	-99
<i>dont variation du parc de logements vacants</i>	60	10	14	18
<i>dont variation du parc de résidences secondaires</i>	12	3	3	4
Total des besoins en logements sur la période 2015 - 2030		181	246	328
<i>dont logements construits entre 2015 et 2020 (permis déposés)</i>		56	56	56
<b>Besoins en logements entre 2020 - 2030</b>				
<i>Production annuelle</i>		125	190	272
		12	19	27

Un niveau satisfaisant d'équipements publics

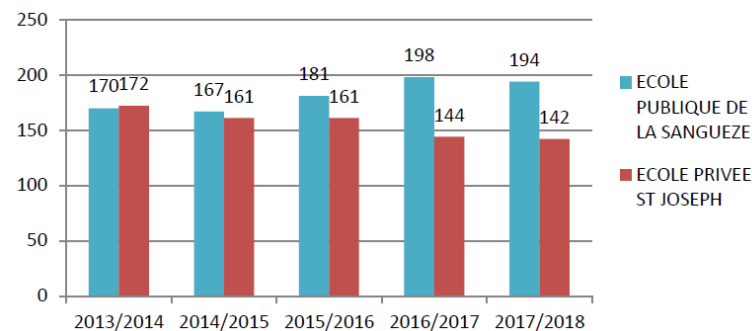
Des équipements scolaires qui fonctionnent mais approchent la saturation

Un bon nombre de services de santé

Un bon niveau d'équipements sportifs et de loisirs et un tissu associatif solide (stade, gymnase, etc.).

	2013/2014	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018
TOTAL	342	328	342	342	336

Évolution du total des effectifs scolaires des établissements de Mouzillon en nombre d'enfants.  
Source : Commune de Mouzillon

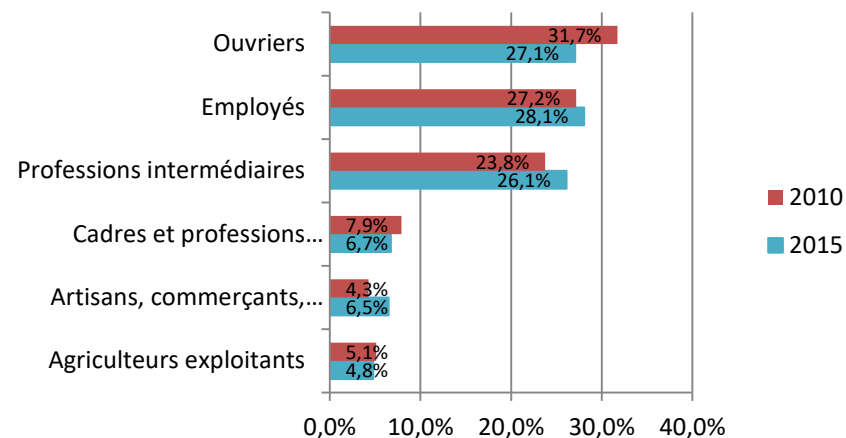
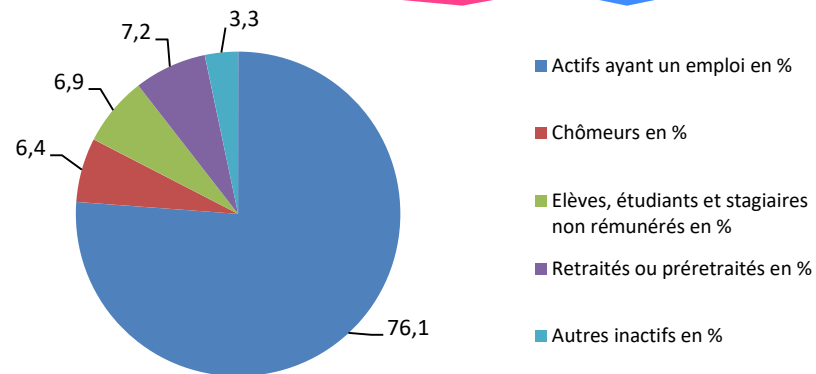


Évolution des effectifs scolaires des établissements de Mouzillon en nombre d'enfants, de 2013 à 2018. Source : Commune de Mouzillon

- Une bonne partie de la population est constituée d'actifs (77,2%).
- Le taux de chômage est de 6,3%.
- Un revenu annuel médian assez élevé : 21 627€ en 2015 (un des plus élevés de la CCSL, au-dessus de la moyenne départementale).

2015	Mouzillon	Le Landreau	Loire-Atlantique
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	21 627	20 904	21 276
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	52,4	52,8	56,5

Comparaison des ménages fiscaux de l'année 2015. Source : INSEE



## Une attractivité économique modérée

La commune de Mouzillon regroupe 661 emplois en 2015, soit 4,6 % des emplois de la Communauté de Communes Sèvre et Loire

## Mais :

- Un bourg attractif et dynamique
- Un artisanat étendu sur la commune
- Une zone d'activités importante reconnue par le SCoT du Vignoble Nantais

	Mouzillon			
	2015		2010	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	688	100%	733	100%
Agriculture	114	16,6%	137	18,7%
Industrie	72	10,5%	64	8,7%
Construction	41	6,0%	72	9,8%
Commerce, transport, services divers	336	48,8%	368	50,2%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	123	17,9%	93	12,7%

Évolution de la répartition des emplois selon le secteur d'activité entre 2010 et 2015 à Mouzillon. Source : INSEE

## Une vocation touristique intégrée au Vignoble Nantais

- Circuit touristiques communaux et intercommunaux existants et reconnus.
- Une aire de camping-car, plusieurs gîtes et plusieurs chambres d'hôtel.
- Un oenotourisme (tourisme viticole et œnologique) bien présent.
  - caves proposant visites et dégustations de vin
  - Festival « Une Nuit en Muscadet » qui promeut le patrimoine du Vignoble Nantais.



Carte du « Vignoble à vélo » à Mouillon. Source :



Indications pour les circuits du « Vignoble à vélo » à Mouillon. Source : Altereo

# Synthèse des enjeux liés à l'économie

ATOUTS	CONTRAINTES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une forte population d'actifs, et en augmentation.</li> <li>- Un taux de chômage en dessous des moyennes de la Communauté de Communes et du département.</li> <li>- Des catégories socioprofessionnelles peu variées, témoignant de la stabilité de l'emploi.</li> <li>- Des revenus relativement élevés témoignant d'une bonne qualité de vie.</li> <li>- Des familles qui s'installent et qui restent.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un taux de chômage en hausse de 3,2% en 5 ans.</li> <li>- Une part des cadres et des professions intellectuelles supérieures faible et en baisse.</li> <li>- Une part d'ouvriers en baisse de 4,7% en 5 ans.</li> <li>- Des déplacements pendulaires régis par la voiture.</li> </ul>
OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le développement de la zone d'activités économiques des Quatre Chemins</li> <li>- Un agrotourisme qui se développe.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La diminution de la part d'ouvriers.</li> <li>- Une faible attractivité économique avec peu d'emploi par rapport au nombre d'actifs.</li> </ul>

## Enjeux :

- Garder une population active sur la durée et ralentir l'augmentation du taux de chômage en garantissant l'activité économique existante et en proposant de nouveaux emplois

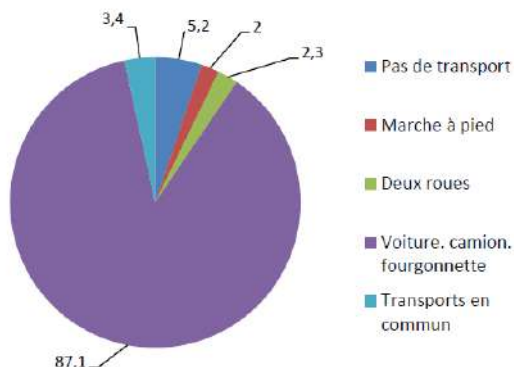
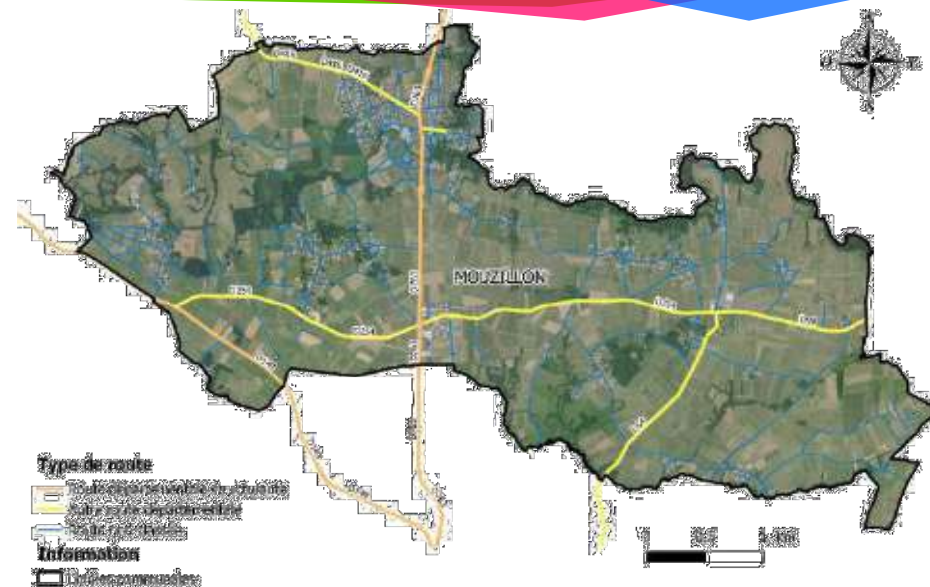
- La poursuite du développement de l'agrotourisme sur la commune.
- Le soutien aux commerces de proximité et à l'artisanat



La majorité des actifs travaillant en dehors de la commune.

Deux voies structurantes :

- La RD 763, traversant le bourg et menant à Ancenis ou Clisson (**11 000 voitures/jours**) ;
- La RD 149, traversant la commune au Sud-Ouest et permettant de rejoindre le Sud de Nantes.
- Un réseau ferroviaire rayonnant sur la commune
- Offre de transports en commun faible
- Un maillage de liaison douce à exploiter



Part de moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2015 à Mouzillon. Source : INSEE

	2015	%	2010	%
Ensemble	1377	100	1309	100
Actifs travaillant dans la commune de résidence	257	18,7	262	20
Actifs travaillant en dehors de la commune de résidence	1120	81,3	1 047	80

ATOUTS	CONTRAINTES
<ul style="list-style-type: none"><li>- Une desserte routière convenable, liaison directe avec Nantes, Ancenis, Cholet et La Roche sur Yon.</li><li>- Une bonne desserte concernant les transports scolaires.</li><li>- Des gares de transport ferroviaire proches, donnant accès à Nantes en ligne directe.</li><li>- De nombreux chemins et circuits pédestres.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- - Très faible offre de transports en commun.</li><li>- - Absence de transports alternatifs (aires de covoiturage, transport à la demande, ...).</li></ul>
OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none"><li>- Projet de contournement Aigrefeuille – Clisson qui projette la traversée de Mouzillon par une liaison structurante du Vignoble Nantais.</li><li>- Pas encore de zonage eau pluviale au niveau de l'intercommunalité.</li></ul>	



## Enjeux :

- La sécurisation des circulations
- Le développement du réseau de transports en commun ;
- Le développement de transports alternatifs à la voiture (réseau de pistes cyclables par exemple).

Un eau potable de bonne qualité

Un réseau collectif d'assainissement des eaux usées géré par la CCSL et aux bonnes capacités.

Eaux pluviales : Pas encore de zonage intercommunal ni communal

Gestion des déchets par la CCSL

La commune est traversée par des lignes à haute tension qui génèrent des servitudes :

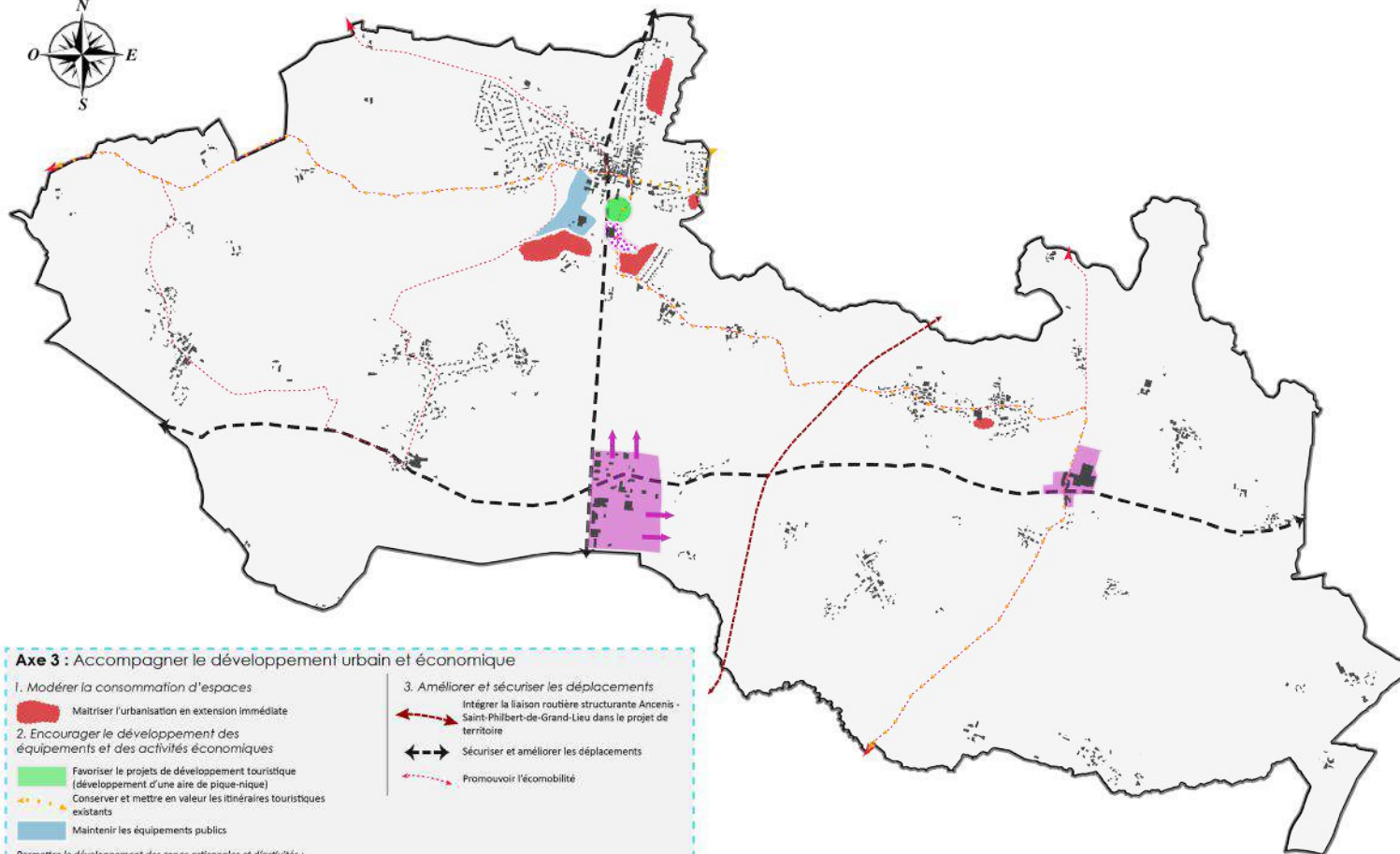
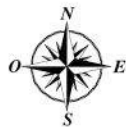
- ◆ la ligne Cheviré - Recouvrance (225 kv) ;
- ◆ la ligne Cholet - Recouvrance (225 kv) : tronçon à deux ternes en commun avec la ligne Cheviré – Recouvrance.

**Aménagement numérique**

- Document cadre : le SDTAN de la Loire-Atlantique approuvé en 2012 ;
- Déploiement du très haut débit en cours sur la commune, fibre entièrement sur le département à horizon 2025.

# ◆ Axe 3 : Accompagner le développement urbaine et économique

0 m 500 m 1 000 m



**Axe 3 : Accompagner le développement urbain et économique**

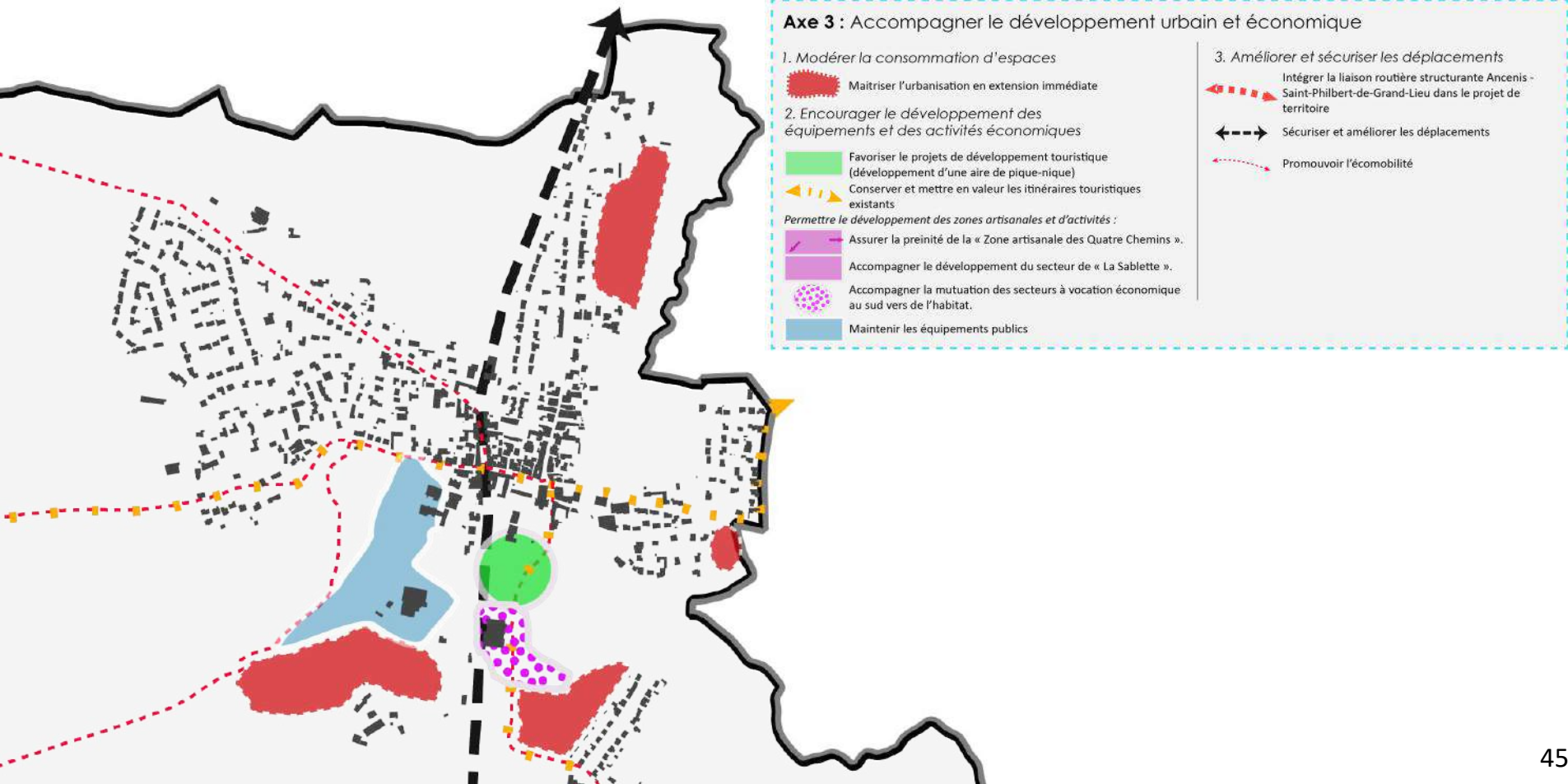
**1. Modérer la consommation d'espaces**  
■ Maîtriser l'urbanisation en extension immédiate

**2. Encourager le développement des équipements et des activités économiques**  
■ Favoriser les projets de développement touristique (développement d'une aire de pique-nique)  
● Conserver et mettre en valeur les itinéraires touristiques existants  
■ Maintenir les équipements publics

**3. Améliorer et sécuriser les déplacements**  
→ Intégrer la liaison routière structurante Ancenis-Saint-Philbert-de-Grand-Lieu dans le projet de territoire  
↔ Sécuriser et améliorer les déplacements  
⋯ Promouvoir l'écomobilité

**Permettre le développement des zones artisanales et d'activités :**  
■ Assurer la preinité de la « Zone artisanale des Quatre Chemins ».  
■ Accompagner le développement du secteur de « La Sablette ».  
● Accompagner la mutation des secteurs à vocation économique au sud vers de l'habitat.

# ◆ Axe 3 : Accompagner le développement urbaine et économique



## Synthèse du PADD

## II. Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables – P.A.D.D.

◆ **Axe 1** : *Préserver l'identité mouzillonnaise*



◆ **Axe 2** : *Accompagner la croissance démographique en favorisant la qualité du cadre de vie*



◆ **Axe 3** : *Accompagner le développement urbain et économique*



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

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.



### ▪ Modérer la consommation d'espaces

#### 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 communal (objectif préconisés par le SCoT du Vignoble Nantais) ;
- **Construire au moins 25% des logements neufs dans les enveloppes urbaines du bourg et de La Barillère-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 Patisseaux » qui prévoit une quarantaine de logements. Cela représente environ 0,5 ha de moins que la consommation d'espaces passée sur la période 2008 – 2018, la commune avait géré de façon vertueuse l'urbanisation, car cette consommation ne représentait que 6,5% des zones AU du document d'urbanisme précédent.
- Proposer une consommation foncière en extension en adéquation avec les besoins économiques identifiés.

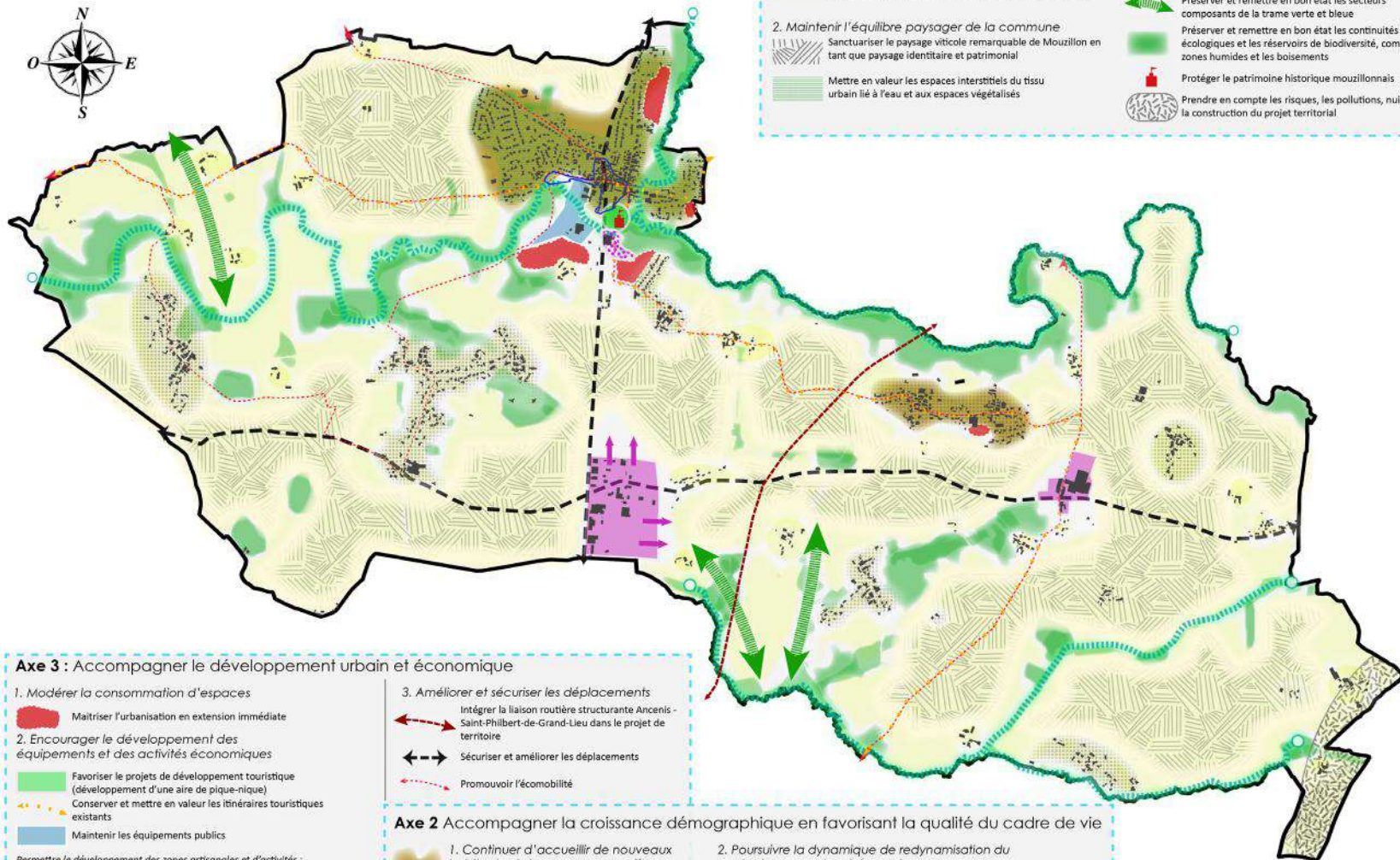


### Axe 1 : Préserver l'identité Mouzillonnaise

1. Permettre la redynamisation du secteur agricole et viticole dans un contexte difficile
2. Maintenir l'équilibre paysager de la commune
  - Sanctuariser le paysage viticole remarquable de Mouzillon en tant que paysage identitaire et patrimonial
  - Mettre en valeur les espaces interstitiels du tissu urbain lié à l'eau et aux espaces végétalisés

### 3. Préserver le patrimoine écologique et historique

- Conforter la politique de restauration de la qualité de l'eau au sein du réseau hydrographique communal
- Préserver et remettre en bon état les secteurs composants de la trame verte et bleue
- Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité, comme les zones humides et les boisements
- Protéger le patrimoine historique mouzillonnaise
- Prendre en compte les risques, les pollutions, nuisances la construction du projet territorial



### Axe 3 : Accompagner le développement urbain et économique

#### 1. Modérer la consommation d'espaces

- Maitriser l'urbanisation en extension imminente

#### 2. Encourager le développement des équipements et des activités économiques

- Favoriser les projets de développement touristique (développement d'une aire de pique-nique)
- Conservier et mettre en valeur les itinéraires touristiques existants
- Maintenir les équipements publics

#### Permettre le développement des zones artisanales et d'activités :

- Assurer la preinité de la « Zone artisanale des Quatre Chemins ».
- Accompagner le développement du secteur de « La Sablette ».
- Accompagner la mutation des secteurs à vocation économique au sud vers de l'habitat.

#### 3. Améliorer et sécuriser les déplacements

- Intégrer la liaison routière structurante Ancenis - Saint-Philbert-de-Grand-Lieu dans le projet de territoire
- Sécuriser et améliorer les déplacements
- Promouvoir l'écocomobilité

### Axe 2 Accompagner la croissance démographique en favorisant la qualité du cadre de vie

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

#### 2. Poursuivre la dynamique de redynamisation du centre-bourg enclenchée par la commune

- Intégrer les espaces publics et les commerces dans une politique de revitalisation globale
- Permettre le maintien du bon cadre et la qualité de vie en dehors du bourg

0 m 500 m 1 000 m



**Axe 1 : Préserver l'identité Mouzillonnaise**

1. Permettre la redynamisation du secteur agricole et viticole dans un contexte difficile
2. Maintenir l'équilibre paysager de la commune

**3. Préserver le patrimoine écologique et historique**

- Conforter la politique de restauration de la qualité de l'eau au sein du réseau hydrographique communal
- Préserver et remettre en bon état les secteurs composants de la trame verte et bleue
- Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité, comme les zones humides et les boisements
- Protéger le patrimoine historique mouzillonnaise
- Prendre en compte les risques, les pollutions, nuisances la construction du projet territorial

**Axe 2 : Accompagner la croissance démographique en favorisant la qualité du cadre de vie**

1. Continuer d'accueillir de nouveaux habitants et de proposer une offre adaptée de logements
  2. Poursuivre la dynamique de redynamisation du centre-bourg enclenchée par la commune
- Intégrer les espaces publics et les commerces dans une politique de revitalisation globale
  - Permettre le maintien du bon cadre et la qualité de vie en dehors du bourg

**Axe 3 : Accompagner le développement urbain et économique**

1. Modérer la consommation d'espaces
  2. Encourager le développement des équipements et des activités économiques
  3. Améliorer et sécuriser les déplacements
- Maîtriser l'urbanisation en extension immédiate
  - Favoriser les projets de développement touristique (développement d'une aire de pique-nique)
  - Conservier et mettre en valeur les itinéraires touristiques existants
  - Permettre le développement des zones artisanales et d'activités :
  - Assurer la proximité de la « Zone artisanale des Quatre Chemins ».
  - Accompagner le développement du secteur de « La Sablette ».
  - Accompagner la mutation des secteurs à vocation économique au sud vers de l'habitat.
  - Maintenir les équipements publics
  - Intégrer la liaison routière structurante Ancenis - Saint-Philbert-de-Grand-Lieu dans le projet de territoire
  - Sécuriser et améliorer les déplacements
  - Promouvoir l'écomobilité



---

### III. Débat et questions

---

**Merci de votre attention**