

# Annexe à la délibération arrêtant le projet de PLU

## Bilan de la concertation

### 1- RAPPEL DU CONTENU DE LA DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION

---

Les dispositions de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme disposent que la révision du Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Dans les délibérations du 17 septembre 2017 et du 9 janvier 2018 prescrivant la révision du PLU, les modalités de concertation ont été fixées comme suit :

#### Moyens d'information :

- 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,
- Une réunion publique 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 et engager le débat :

- Un registre destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis à disposition du public jusqu'à l'arrêt du projet,
- Possibilité d'écrire au Maire par courrier, mail ou via le site internet.

### 2- ÉTAPES DE LA CONCERTATION

---

La municipalité a engagé plusieurs actions pour informer et faire participer la population à la procédure de révision du PLU.

#### • **Mise à disposition d'un registre de concertation**

Le registre de concertation a été mis à disposition du public du 10 janvier 2018 au 04 novembre 2020. L'ouverture du registre a été portée à la connaissance du public par le biais de journal municipal et sur le site internet de la commune. Ce document a recueilli 70 observations et remarques reçues par courrier (69) et par courriel (1) et intégrées au registre de la concertation. La majorité des contributions écrites concerne des particuliers demandant la constructibilité de leur parcelle. Toutes les remarques ont été étudiées dans le cadre de la révision du PLU et la prise en compte des demandes a été réalisée en fonction de la cohérence du projet de PLU, des réglementations et normes supérieures (lois, documents-supra-communales) et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu en conseil municipal.

- **Création d'une rubrique sur le site Internet de la Mairie**

Cette rubrique visait à informer la population sur les différentes modalités de concertation mises en œuvre par la commune et sur l'avancement du projet grâce à la mise en ligne des documents produits : PADD débattu, diaporama des réunions publiques, pièces règlementaires avant arrêt projet (règlement graphique, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation) et panneaux d'exposition.

- **Parution d'articles**

**Articles dans le bulletin municipal :**

Au total, 19 articles ont été publiés dans le journal municipal « Le P'tit Mensuel » en relation avec l'évolution du Plan Local d'Urbanisme et la démarche de réflexion menée en parallèle :

- 13 articles avaient pour objet d'informer sur l'état d'avancement de la procédure de révision (dont un article portait sur le questionnaire transmis aux habitants dans le cadre de la concertation préalable),
- 3 articles portaient sur la mise en place de la démarche « BIMBY » accompagnant à la densification du tissu urbain existant et menée en parallèle de la révision du PLU,
- 3 articles portaient sur les procédures de modification du PLU menées en parallèle de sa révision,
- 1 article portait sur le transfert de la compétence « Urbanisme » à la Communauté de Communes Sèvre et Loire.

Les articles parus dans le bulletin municipal sont annexés au présent document.

**Articles dans la presse locale :**

Les articles publiés dans la presse locale visaient à informer la population sur la tenue et le contenu des réunions publiques organisées aux différentes étapes de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

- Article paru dans le journal Ouest France : le 08 janvier 2018 permettant de présenter la révision du PLU mouzillonnais, et particulièrement les grands axes envisagés tels que la future liaison routière Clisson- Vallet-Ancenis. Il est précisé que le sujet a été évoqué pendant la cérémonie des vœux à Mouzillon.

- **Organisation de deux réunions publiques**

La démarche de concertation menée dans le cadre du PLU a intégré l'organisation de **deux réunions publiques**. Le public a été informé de la tenue de ces réunions par voie de presse, sur le site internet de la mairie et dans les lieux d'affichage public. Les comptes rendus des réunions publiques sont annexés à ce présent document.

**La réunion publique n°1** s'est tenue le 27 juin 2019 à 19h. Environ 30 personnes étaient présentes.

Cette réunion a eu pour objet de présenter la procédure de révision du PLU, le contexte réglementaire, les éléments du diagnostic territorial et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Lors de la réunion, la population s'est notamment exprimée sur les points suivants :

- L'identité mouzillonnaise et la question de la trame verte et bleue
- Accompagner la croissance démographique en favorisant la qualité du cadre de vie
- Accompagner le développement urbain et économique : production de logements, les potentialités, les possibilités de constructibilités au niveau des hameaux et villages.
- La future voie structurante Ancenis – Clisson

**La réunion publique n°2** s'est tenue le 2 octobre 2020 à 19h. Environ 50 personnes étaient présentes.

Cette réunion a eu pour objet de présenter la traduction réglementaire des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Lors de la réunion, la population s'est notamment exprimée sur les points suivants :

- Les critères de sélection des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation,
- La constructibilité des hameaux et leur devenir,
- L'identification des changements de destination,
- La prise en compte du développement durable dans les OAP,
- Le stationnement dans le centre historique de la commune et au sein des hameaux,
- Le développement des mobilités douces,
- La prise en compte de la nouvelle réglementation relative aux « zones non traitées »,
- Etc.

### • **Organisation de deux réunions Personnes Publiques Associées**

Deux réunions avec les Personnes Publiques Associées ont été organisées afin de présenter les études et le projet afin de recueillir leurs observations. Le 2 juillet 2019 une première réunion présentant les enjeux et le projet de PADD a été organisée. 16 personnes étaient présentes. La seconde a eu lieu le 8 septembre 2020 afin de présenter les pièces réglementaires du projet d'arrêt du PLU (zonage, règlement écrit et OAP). 13 personnes ont assisté à cette réunion.

Les comptes rendus de ces deux réunions PPA sont annexés au présent document.

### • **Mise en place d'un questionnaire à destination des agriculteurs**

Un questionnaire a été transmis aux agriculteurs en activité dans le cadre du diagnostic agricole afin de bénéficier d'un état des lieux de l'activité agricole sur le territoire mouzillonnais et de prendre connaissance des projets de développement ou d'implantation éventuels.

Le questionnaire portait notamment sur la typologie des exploitations présentes sur le territoire (structure, taille, activité, etc...), la localisation et la configuration des parcelles, les conditions d'accès et de circulation, les démarches de production spécifique et les projets d'avenir.

30 questionnaires ont été distribués et 20 réponses ont été reçues et prises en compte dans le cadre du diagnostic agricole et des réflexions menées sur le projet de PLU.

### • **Mise en place d'un questionnaire à destination des habitants**

Un questionnaire destiné à la population a été transmis dans le cadre du bulletin municipal d'avril 2019. Ce questionnaire anonyme invitait les Mouzillonnais à donner leur avis sur les thématiques de l'occupation des sols, de l'habitat, de l'économie, de l'agriculture, de l'environnement et du développement durable.

171 réponses ont été reçues et prises en compte dans le cadre des réflexions menées sur le projet. Une synthèse des réponses reçues figure en annexe du rapport de présentation du projet d'arrêt du PLU.

### • **Exposition en mairie de quatre panneaux de concertation**



Afin de tenir la population informée du contenu de la révision du PLU, une exposition évolutive a été réalisée. Quatre panneaux de concertation ont été révélés à l'occasion des réunions publiques pour être par la suite exposés dans le hall d'accueil de la mairie.

Des maquettes ont également été réalisées par les enfants de l'école publique et exposées en salle du Conseil Municipal.





Panneau n°1 présentant la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, l'état initial de l'environnement, et le diagnostic territorial

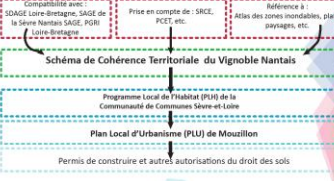
# PLU Plan Local d'urbanisme COMMUNE DE MOUZILLON

## 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


<b>1</b>	<b>Le Rapport de présentation</b>	Il expose l'état initial du site et de l'environnement, ainsi qu'un diagnostic établi au regard des prévisions démographiques et des besoins importants en matière d'habitat, économique, de services, de commerces et de services. Enfin, il contient une justification des choix retenus pour le projet et une évaluation environnementale.
<b>2</b>	<b>Le Projet d'aménagement et de Développement Durables</b>	Il définit les orientations générales des politiques de développement et d'aménagement.
<b>3</b>	<b>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>	Elles sont une traduction opérationnelle du projet sur les secteurs à aménager.
<b>4</b>	<b>Le Règlement écrit et graphique</b>	Il fixe les règles de constructibilité et les servitudes d'utilisation du sol en fonction des secteurs d'habitat (zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles).
<b>5</b>	<b>Les Annexes</b>	Elles comprennent entre autres, les servitudes d'intérêt public et les autorisations 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 :

- Se mettre en conformité avec les dernières lois publiées depuis l'approbation de 2013, à savoir :
  - La loi Grenelle II et ses décrets d'applications (12/07/2010), dont 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 améliorer 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 le 10 dernières années.
  - La loi SAAD (13/10/2014) imposant le caractère exceptionnel du ou des parterres protégés par le PLU.
  - La loi « Macron » (06/08/2015) réglementant les constructions d'annexes aux logements dans les zones agricoles ou naturelles.
- Intégrer des documents supra-communaux suivants : Le Schéma de Coherence Territoriale (SCT) du Vignoble Nantais et le programme local de l'habitat de la Communauté de Communes Sèvre-et-Loire.
- Intégrer les thématiques suivantes :
  - Le contournement routier Algefeuille Clisson ;
  - La définition de nouvelles orientations pour le boulog (logement, dynamisation commerciale, création de liaisons piétonnes, mise en place de nouveaux emplacements réservés) ;
  - L'affaiblir 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 ;
  - Une réflexion sur les changements de destination des anciens bâtiments agricoles ;

### Les étapes du PLU



#### Diagnostic territorial

##### Chiffres clés du territoire communal

- 2744 habitants en 2015
- Indice de jeunesse = 0,7
- 2,4 personnes par ménage en 2015
- 1127 logements en 2015
- 5,3 % de logements vacants en 2015
- 54,2 % de logements de 3 pièces et plus
- 75,7 % de propriétaires occupants
- 7,1 % d'actifs ayant un emploi en 2015 (en bas de chômage de 7,6%)
- 1 zones d'activités économiques sur le territoire
- 87,1 % des déplacements domicile-travail effectués en voiture individuelle
- 0 lits proposés en hébergement touristique en 2014
- 1 médecine généralistes et 2 infirmières présents sur le territoire
- Équipements et services en centre bourg, 0 moins de 10 min à pied de l'église

#### Analyse urbaine et historique de Mouzillon

**Architecture italienne avec des arcs, des tours, des tours antérieures. Cette influence vient du rattachement antérieur aux pays des Gornes de Vendée. Les couloirs et portes sont dérivés de ces motifs historiques toscans. Si l'on parle de l'influence italienne, c'est que le site de Clisson a été rattaché sous l'impulsion des frères Capouli architectes qui ont été un village en Italie adoptant l'architecture toscane. Les villes proches de Clisson subissent le poids de leur reconstructions.**

**Le bâti traditionnel typique de vignoble vité de par avec l'urbanisation sous une forme assez homogène présente, soit alignement à la volée. On retrouve ce type de maisons dans plusieurs formes (maisons de bourg, maisons rurales) dans le bourg de Mouzillon et dans les hameaux, où plusieurs villages étaient couverts par des rues viciennes.**

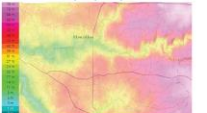
**Le style paysan est majoritairement dominant dans la structure de construction de la commune de Mouzillon, il existe différents styles qui correspondent globalement à différents groupes, comme les influences suivantes : 1910-2000 : 8x1x4 ou 8x2x4 avec maisons au-dessus du garage, 2000 : 8x4 avec cour à deux pans ; etc.**

**Le style contemporain est associé parmi les nouvelles constructions, il est possible d'observer des formes cubiques, ongles, avec des matériaux différents (bois, béton, ardoises), ils sont surtout visibles dans les lotissements et les zones de nouveaux villages.**

**De façon globale, l'enquête de terrain a permis de constater une cohérence entre l'architecture des habitations récentes et du paysage mouzillonnais.**


#### L'état initial de l'environnement

##### Le milieu physique




- Mouzillon, un relief de plaines ruralisé par le vignoble Nantais est essentiellement un relief de plaines avec quelques ondulations à l'est.
- La commune a été figurée par le réseau hydrographique qui a permis :
- Arrivés de la vallée, la topographie se situe à de faibles pentes, la pente de la commune s'apparente à un plateau rigide.
- Mouzillon a donc un relief ruralisé mais dans un cadre de vie de qualité.

##### La ressource en eau




- Eau de captage du territoire : Le Segrain : Prendrait tout l'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.
- Accroissement des sols de la commune sont classés 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 la qualité.

##### Les risques et les nuisances



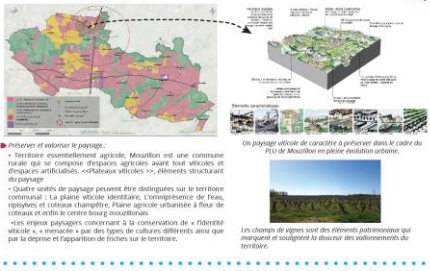
- **Risques liés aux risques technologiques :**
  - Concerné par les risques liés aux produits explosifs.
  - Le risque chimique qui agit des flux thermiques ainsi que des émissions de composés toxiques.
  - Mouzillon n'est pas concerné par le risque de mouvement de terrain.
  - Nécessaire d'être concerné par un Plan de Prévention des Risques Naturels.

##### La Trame Verte et Bleue




- Préserver et valoriser la biodiversité !
- La commune possède une trame verte et bleue qui tient compte des cours de biodiversité naturels et aménage, 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.

#### 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 agricoles et agricoles artificiels, « habités » et « vides », éléments structurant le paysage.
  - Quatre unités de paysage peuvent être distinguées sur le territoire communal : La plaine viticole identitaire, L'arrière-pays de Fécot, les champs et les haies, L'arrière-pays de Mouzillon. Bien qu'il ne soit pas de l'époque post-rémoise et que son habitat soit globalement homogène, il reste très probable qu'une partie de ce territoire a pu être colonisée par les romains.
  - Ces cultures, cultures céréalières et des fleurs communales sont également présentes sur le territoire communal. En ce qui concerne les fleurs, il existe 14, dont 2 échantillons des dernières années. Historiquement c'est avec la multiplication des boulangeries qui a fait que les fleurs rurales ont été peu à peu abandonnées.
- **Un paysage viticole de caractère à préserver dans le cadre du PLU de Mouzillon en planifiant l'évolution urbaine.**
- **Les champs de vignes sont des éléments patrimoniaux qui mangent et soulignent le caractère des subdivisions du territoire.**







Panneau n°3 présentant le règlement écrit et le règlement graphique

# PLU

## Plan Local d'urbanisme

### COMMUNE DE MOUZILLON

Le règlement écrit et graphique

---

Le règlement écrit

#### 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.

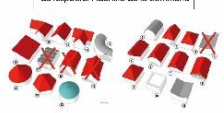
Le règlement écrit détaille les dispositions réglementaires applicables aux constructions, installations, ouvrages et occupations des sols, en précisant notamment les destinations de constructions, en hauteur, les emprises, les clôtures, les annexes, etc. Pour mieux comprendre le règlement écrit, voici un guide de lecture des sections règlementaires par 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 : habitat, artisanat et commerce et de détail, restauration, hôtels, enseignes, etc.

**Section 2 : Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**  
Il s'agit des règles concernant l'implantation des constructions, sur 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, clôtures, 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



---

Le règlement graphique

#### En quoi consiste le règlement graphique ?

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

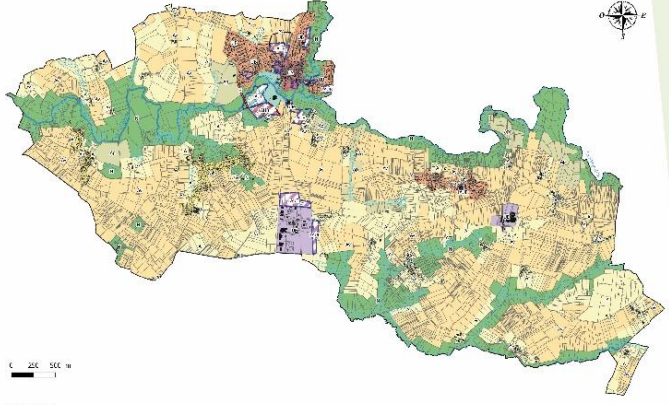
Le territoire est couvert par 4 types de zones, elles-mêmes divisées en secteurs ou sous-secteurs :

**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 (AIU) des zones dont l'ouverture est conditionnée à une modification ou une révision du PLU (ZAU).**

**Les zones agricoles dites « A », correspondant aux secteurs de la commune, agricoles 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 :**

<p><b>Zones urbanisées et à urbaniser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ AU : Zone urbaine et milieu correspondant aux lieux habités ou de destination</li> <li>■ AU : Zone urbaine à vocation agricole à habitat en extension ou usage industriel artisanal ou agricole (la destination de cette zone urbaine à vocation agricole est précisée en annexe et est renouvelable en urbanisme à vocation agricole)</li> <li>■ AU : Zone urbaine à vocation industrielle et commerciale</li> <li>■ AU : Zone urbaine à vocation principale d'habitat à vocation agricole</li> <li>■ AU : Zone urbaine à vocation principale d'équipement</li> <li>■ AU : Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat</li> <li>■ AU : Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'activités économiques</li> <li>■ AU : Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'équipements</li> </ul>	<p><b>Zones agricoles de naturelles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ A : Zone agricole</li> <li>■ A : Zone agricole à vocation agricole en contexte agricole</li> <li>■ A : Zone agricole à vocation agricole correspondant aux espaces agricoles et ruraux de sensibilité paysagère élevée, notamment à protéger</li> <li>■ A : Zone agricole à vocation agricole correspondant aux espaces agricoles de sensibilité paysagère et de qualité des sols impliquant la protection</li> <li>■ N : Zones naturelles</li> </ul> <p><b>Codex</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bât</li> <li>■ Prévoir</li> <li>■ Terr commun</li> </ul>
---	--

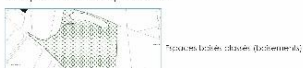
Le zonage est défini par le règlement écrit. Les zones de destination des constructions sont définies par le règlement écrit. Les zones de destination des constructions sont définies par le règlement écrit. Les zones de destination des constructions sont définies par le règlement écrit.

---


Les prescriptions

#### Les prescriptions


**Prescriptions relatives aux espaces naturels**




Prescriptions relatives aux espaces naturels




Prescriptions relatives au patrimoine et aux cheminements



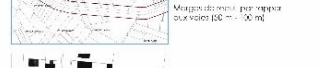
Prescriptions relatives aux risques




**Autres éléments**




Autres éléments





Prescriptions relatives aux risques



Bâtiments susceptibles de changer de destination







Page 7/9  
20/10/2020





## 3-BILAN DE LA CONCERTATION

---

L'ensemble des moyens de concertation annoncés dans la délibération prescrivant la révision du PLU ont été mis en œuvre.

Tout au long de la procédure de révision du PLU, et notamment aux phases importantes (lancement, diagnostic, PADD et projet de PLU), la commune de Mouzillon a offert à sa population des moyens de prendre connaissance des éléments du diagnostic et des orientations du projet de PLU ainsi que des pièces réglementaires et de l'avancée de la procédure. La commune a mis en place des moyens d'information diversifiés permettant d'informer le maximum de personnes (presse, panneaux d'exposition, affichage, publication internet, bulletin...).

Ont également été fournis aux habitants qui le souhaitent des moyens de formuler des demandes, observations et/ou suggestions sur le projet (registre de concertation, réunions publiques,...) La commune a étudié toutes les observations formulées. Ont été prises en compte les remarques qui venaient enrichir la réflexion, et les demandes qui étaient cohérentes avec le projet communal (tel que défini au PADD) et l'intérêt général.

## 4- ANNEXES

---

- 1- Informations du public
- 2- Questionnaire à la population
- 3- Compte rendu des réunions publiques
- 4- Compte rendu des réunions PPA