

**Délégation Urbanisme Ouest**

3 rue de la Tasmanie  
44115 BASSE-GOULAINÉ

Tél. : +33 (0)2 40 34 00 53  
E-mail : nantes@altereo.fr

Le 28 juin 2019,

Mairie de Mouzillon  
1 Rue Clément Guilbaud,  
44330 Mouzillon

## BORDEREAU DE TRANSMISSION

*Réf. : UPS18139\_ Commune de Mouzillon, Révision du Plan Local d'Urbanisme*

**Objet : Réunion de présentation du diagnostic et du PADD**

**Réunion Publique tenue le 27/06/2019 à 19h00**

---

Destinataire	Pour avis et validation
<input type="checkbox"/> Commune de Mouzillon	

Le 09 mai 2019,

Mairie de Mouzillon  
1 Rue Clément Guilbaud,  
44330 Mouzillon

**Délégation Urbanisme Ouest**

3 rue de la Tasmanie  
44115 BASSE-GOULAIN

Tél. : +33 (0)2 40 34 00 53  
E-mail : nantes@altereo.fr

## COMPTE-RENDU DE REUNION

*Réf. : UPS18139\_ Commune de Mouzillon, Révision du Plan Local d'Urbanisme*

**Objet : Réunion de présentation du diagnostic et du PADD**

**Réunion Publique tenue le 27/06/2019 à 19h00**

---

### I. AFFLUENCE

Environ 30 personnes ont assisté à la réunion publique.  
La réunion publique a été animée par Arthur Corbin, urbaniste du bureau d'études Altereo.

### II. PRESENTATION

M. le Maire remercie les personnes qui se sont déplacées, et introduit la réunion publique.

A l'appui d'un diaporama, Altereo, le bureau d'études en urbanisme missionné par Mouzillon pour la révision de son PLU, présente :

- La procédure de révision du PLU (contexte, objectifs, planning) ;
- Le diagnostic territorial, ses enjeux et leur traduction dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- La synthèse du PADD ;

Un temps d'échanges et de questions est prévu à la fin de la réunion publique, mais les participants sont invités à réagir tout au long de la présentation.

### III. QUESTIONS, DISCUSSIONS, DEBAT.

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

***Sur la cartographie générale d'axe 1 du PADD, la Sanguèze n'est pas identifiée comme un élément de la trame verte et bleue et donc pas non plus comme un corridor écologique ?***

La Sanguèze est bien identifiée comme un corridor écologique, mais en tant que cours d'eau, donc il n'est pas nécessaire d'identifier une flèche verte comme celles que l'on trouve à d'autres endroits du territoire. La Sanguèze est concernée par l'un des objectifs de ce premier axe du PADD, avec un figuré linéaire bleu sur la carte : « Conforter la politique de restauration de la qualité de l'eau au sein du réseau hydrographique communal ».

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

***La population visée à horizon 2030 est de 3 505 habitants, comment cet objectif est-il décidé ?***

Le bureau d'études et les membres du groupe de travail de la commune ont étudiés trois scénarios de développement démographique de Mouzillon. « 3 505 habitants » n'est pas un objectif, mais plutôt une prévision démographique à anticiper.

D'après le diagnostic, les indicateurs sont positifs donc on tend avec certitude vers une hausse de la population. A partir de cela, trois scénarios ont été étudiés durant la construction du PADD :

- Un premier avec une hausse dite « au fil de l'eau » c'est-à-dire en se basant sur la croissance démographique des 10 dernières années ;
- Un deuxième se basant sur la hausse étudiée par le SCoT, et plus proche de la tendance observée ces dernières années, prenant également en compte la récente hausse de la croissance du dynamisme du vignoble nantais.
- Et enfin un troisième scénario dit « haut » qui visait surtout à se rendre compte de ce que représenterait une forte hausse de la population pour le cadre de vie, les capacités d'équipements, etc.

C'est donc le deuxième scénario qui a été retenu, à la fois ambitieux et raisonnable, qui permet au PLU d'anticiper et d'accueillir une population à venir de façon décente sans mettre en péril le cadre de vie communal.

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

***La notion d'objectif est étrange, la commune sera donc obligé de construire 25% de ces logements dans le bourg et 25% dans « La Grange – La Barillère » ?***

La notion d'objectif peut paraître légèrement ambiguë encore une fois. En fait le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Vignoble Nantais, c'est-à-dire le document au-dessus du PLU, envers lequel ce dernier devra avoir un rapport de compatibilité, a donné une limite à ne pas dépasser. En somme, la part de la production de logements neufs dans les deux enveloppes urbaines, à savoir le bourg et « La Grange – La Barillère », doit tendre vers 25% minimum, elle peut représenter plus.

Comme expliqué plus tôt, le travail des potentialités permet d'anticiper le nombre de logements neufs constructibles dans l'enveloppe urbaine, en tenant compte du besoin de nouveaux logements relatifs aux divers phénomènes démographiques de la commune.

C'est à partir de ces données que seront calculées les surfaces nécessaires à la production de logements prévue pour les 10 prochaines années. Si par exemple on a besoin de 100 logements pour assurer, et qu'on estime qu'une

trentaine sera potentiellement réalisable dans les enveloppes urbaines, et qu'il faudra donc prévoir de la surface à urbaniser en extension de ces enveloppes pour environ 70 logements.

**Concernant la production de logements, il y a d'autres indicateurs chiffrés qui sont imposés et ne dépendent pas du PLU ?**

Il y a effectivement, la densité moyenne minimum imposée par le SCoT sur l'ensemble des secteurs à urbaniser, qui est de l'ordre de 14 logements à l'hectare. Pour citer un exemple concret, le lotissement « La Vigne du Champ » a une densité d'un peu plus de 15 logements/hectares. En pratique, si le PLU prévoit par exemple 4,5 hectares de zone à urbaniser à vocation d'habitat en extension des enveloppes urbaines, il devra y avoir à minima 63 logements de prévu sur le total de ces zones à urbaniser.

**Sur la carte de ce qui a été appelé « les potentialités », figurent des espaces bleus foncés dans le bourg, à quoi correspondent-ils ?**

Ces espaces sont des « poches aménageables », le figuré n'est effectivement pas affiché sur la carte projetée à ce jour. Ces poches sont composées de dents creuses et de parcelles densifiables, ce choix a été fait simplement pour afficher les gros potentiels de densification possibles.

**Il est très peu question, dans cette présentation du diagnostic et du PADD, de la future voie structurante Ancenis – Clisson qui traversera le territoire communale, bien que le PADD l'intègre et l'affiche même dans les cartographies ? Ce projet ne va-t-il pas à l'encontre des objectifs tels que préserver les commerces, le paysage et le cadre de vie de la commune ?**

Le projet est intégré dans la réflexion du PLU car a été voté par toutes les communes concernées. Lors de la rencontre du 02/07 à venir avec l'ensemble des PPA, dont fait partie le Département de la Loire-Atlantique, la thématique sera à l'ordre du jour quant à l'intégration et l'impact du projet sur la commune dans les 10 ans à venir.

**Au niveau des villages, hameaux, identifiés sur le territoire, à l'exception de « La Grange-La Barillère », quels seront les possibilités laissées par le PLU, notamment en terme de constructibilité ?**

A l'heure qu'il est, le règlement n'est pas entamé, car le retour des Personnes Publiques Associées sur le PADD n'a pas encore été donné. Les lois récentes tendent à cadrer l'urbanisation et à empêcher le mitage et l'urbanisation linéaire, et donc plutôt à densifier les enveloppes urbaines et urbaniser en continuité de celles-ci. Lors de la réunion du 02/07, il sera question de l'avenir de ces entités urbaines en contexte agricole et naturel, et donc ce que pourra autoriser le PLU les concernant.

M. le Maire clôture la réunion en remerciant les personnes présentes et invite ceux qui le souhaitent à se désaltérer.

**Délégation Urbanisme Ouest**

3 rue de la Tasmanie  
44115 BASSE-GOULAINÉ

Tél. : +33 (0)2 40 34 00 53  
E-mail : nantes@altereo.fr

Le 06 octobre 2020,

Mairie de Mouzillon  
1 Rue Clément Guilbaud,  
44330 Mouzillon

## BORDEREAU DE TRANSMISSION

*Réf. : UPS18139\_Commune de Mouzillon, Révision du Plan Local d'Urbanisme*

**Objet : Réunion de présentation des pièces réglementaires**

**Réunion Publique tenue le 02/10/2020 à 19h00**

---

Destinataire	Pour avis et validation
<input type="checkbox"/> Commune de Mouzillon	



Le 06 octobre 2020,

Mairie de Mouzillon  
1 Rue Clément Guilbaud,  
44330 Mouzillon

**Délégation Urbanisme Ouest**

3 rue de la Tasmanie  
44115 BASSE-GOULAINÉ

Tél. : +33 (0)2 40 34 00 53  
E-mail : nantes@altereo.fr

## COMPTE-RENDU DE REUNION

*Réf. : UPS18139\_Commune de Mouzillon, Révision du Plan Local d'Urbanisme*

**Objet : Réunion de présentation des pièces réglementaires**

**Réunion Publique tenue le 02/10/2020 à 19h00**

---

### I. AFFLUENCE

Environ 50 personnes ont assisté à la réunion publique.

### II. PRESENTATION

M. le Maire remercie les personnes qui se sont déplacées, et introduit la réunion publique. Il rappelle que les modalités d'inscription à la présente réunion publique avaient uniquement pour objet de permettre le respect des mesures de distanciation sociale imposées par l'épidémie de COVID 19.

Sur la base d'un support de présentation, Altereo, le bureau d'études en urbanisme missionné par la commune de Mouzillon pour la révision de son PLU, présente :

- Un rappel concernant la procédure de révision du PLU (contexte, objectifs, planning) ;
- Un rappel des orientations du PADD ;
- Le contenu des différentes pièces réglementaire : règlement (écrit et graphique) et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Une explication du « mode d'emploi » du PLU (comment consulter le PLU ?) ;
- Un rappel des modalités de la concertation.

Un temps d'échanges et de questions est prévu à la fin de la réunion publique. Le maire est en charge de répondre aux questions avec l'appui technique du bureau d'études.

### **III. QUESTIONS, DISCUSSIONS, DEBAT.**

- **Axe 1 : L'équilibre de l'ouverture à l'urbanisation face à la préservation de l'identité mouzillonnaise**

#### ***Quels sont les critères pour l'ouverture à l'urbanisation ?***

Plusieurs critères se cumulent.

- Il est d'abord nécessaire de densifier les zones qui peuvent l'être, soit exploiter les différentes potentialités du tissu urbain. Les dents creuses sont les priorités.

- Ensuite, les secteurs desservis par les réseaux en capacité suffisante, parcelles identifiées comme 1 AU, seront urbanisées, avant les zones 2AU qui nécessitent un raccordement. Ce n'est qu'à partir de ce moment que la réflexion sur l'ouverture de l'urbanisation des zones 2 AU peut être envisagée, selon les besoins de la commune.

L'objectif est de limiter l'extension urbaine, notamment sur les terres agricoles.

#### ***Quand seront ouvertes ces zones 2 AU ?***

Il n'y a pas de règle précise pour cela. Les zones 2 AU sont prévues à long terme, une fois la densification effectuée, et les zones 1AU construites. L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera par rapport aux besoins en logements ainsi qu'à la capacité des équipements. Cette réflexion sur le zonage 2AU va également s'ancrer plus largement au sein d'un PLUi, dans 4 ans. Ce nouveau document d'urbanisme se réappropriera la question des zones 2AU et de leur potentiel.

#### ***Qu'est-ce qu'un STECAL par rapport au hameau ? Quel est leur devenir.***

L'acronyme STECAL désigne un Secteur de taille et de capacités d'accueil limitées. Les hameaux, qui sont des entités urbaines regroupant plusieurs habitations hors du bourg principal de la commune, ont fait l'objet d'une analyse de leur enveloppe urbaine afin de pouvoir déterminer s'ils présentent une importance suffisante afin de permettre leur densification. Au sein de l'enveloppe, plusieurs critères sont identifiés et observés : nombre de maisons, la continuité du bâti, la structure urbaine, l'organisation de la trame viaire... L'objectif est de déterminer leur constructibilité. Ainsi, les espaces interstitiels pourront alors être urbanisés et les changements de destinations sont autorisés.

Il est à préciser que peu de hameaux sont déterminés comme STECAL, les critères étant assez restrictifs car cela doit rester une exception. Les hameaux qui ne sont pas identifiés comme tel ne pourront pas être urbanisés. L'objectif est là encore de ne pas empiéter sur les terres agricoles et les espaces naturels. Il est alors question de préserver l'existant et de limiter l'extension.

#### ***Quel est le fonctionnement du changement de destination ?***

Le règlement du PLU en élaboration identifie actuellement 39 bâtiments pouvant changer de destination. Ils ont été retenus sur la base de différents critères de sélection.

Pour savoir si un bâtiment peut changer de destination, il est nécessaire d'attendre que le document de planification soit présenté à l'enquête publique (après l'arrêt du projet de PLU en Conseil Communautaire et la phase de consultation des PPA).

Les documents supra communaux sont à prendre en compte, tels que le SCOT n°2. Il est même nécessaire d'anticiper le SCOT n°3. Ces documents encadrent les choix qui ont pu être fait dans le PLU, notamment concernant les changements de destination.

#### ***Questionnement sur les OAP : ont elles une forte connotation en termes de développement durable ? Notamment sur la zone des « Quatre Chemins ».***

Le bureau d'études vient préciser les ambitions de cette OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) qui vise notamment à assurer l'insertion paysagère des constructions par la création de zones tampon et de franges paysagères à l'interface avec l'espace agricole et naturel. Le règlement vient également se superposer aux OAP. De manière générale, dans toutes les zones, il y a des incitations et des recommandations à recourir à l'innovation architecturale et notamment à la conception bioclimatique et le développement des énergies renouvelables. Cependant, ce ne sont pas des contraintes mais bien des incitations pour laisser de la souplesse et laisser un choix.

Monsieur le Maire précise que, parmi les différents règlements des communes de l'intercommunalité, la cohérence est de mise par le biais de réglementations similaires, notamment sur le sujet de l'aménagement durable. La zone d'activité est également un sujet important.

Un participant à la réunion publique précise également qu'au-delà de 1000m<sup>2</sup>, la loi de reconquête de la biodiversité impose de végétaliser les toitures ou de mettre en place des dispositifs équivalents. Les obligations législatives s'imposent ainsi directement au PLU qui doit les prendre en compte.

***Sur la zone de « La Grange-La Barillère », zone à intensifier/densifier à l'avenir, il y aura-t-il une nouvelle route ? Si oui, des zones potentielles de densification ont-elles été exclues en prévision ?***

Pour l'instant non. La commune a présenté les éléments concernant cette route, cependant le projet a été retoqué. Donc le côté le plus à l'ouest du village ne sera pas énormément densifié, au cas où cette voirie serait réalisée. Mais dans le PLU actuel, il n'est pas possible de le mentionner. Des questions restent en suspens sur ce projet.

- **Axe 2 : L'organisation de la voirie et des cheminements**

***Qu'en est-il du stationnement en zone UA dans le centre-bourg de Mouzillon ?***

Dans cette zone historique de Mouzillon, la règle instaurée est que pour la présence d'une habitation / construction, une place de stationnement lui est dédiée. Cette règle intervient dans un contexte de grande difficulté de stationnement. Il est important d'appliquer cette règle de manière stricte pour régler cette problématique.

Plusieurs pistes d'évolution sont possibles :

- un travail est en cours pour mobiliser certains espaces disponibles afin de leur octroyer une vocation de stationnement ;
- anciennement, des règles d'urbanisme offraient la possibilité de mettre en place une taxe au moment de la construction ou modification des habitations, taxe compensant le défaut de stationnement. Cette taxe n'existe plus depuis 2015. Aujourd'hui une étude est en cours afin de réfléchir à cette possibilité et de potentiellement la réactualiser.
- Des organismes, tels que le CAUE, peuvent également être sollicités. Ceci dans l'optique de définir des orientations d'aménagement concernant des bâtiments qui ne pourront pas avoir un nouvel usage et qui offriront de l'espace dans le cœur de bourg, notamment pour du stationnement. Un travail avec les propriétaires de ces habitations est à effectuer.

La commune à conscience que la problématique du stationnement dans le cœur de bourg est particulièrement importante. Cette dernière, se combinant avec le passage des cars.

***Quelles seront les possibilités de stationnement au sein des hameaux ?***

Le quota de stationnement au sein des hameaux sera de 2 stationnements par habitations. La règle évolue en fonction des contraintes, qui sont différentes du centre-bourg. Cependant, l'adaptation sera toujours de mise, en fonction des changements de destination. De nouveaux logements pourront compliquer, à long terme, l'attribution de 2 places par logement.

***Les petites ruelles existantes au sein du centre-bourg, seront-elles remobilisées afin de permettre la perméabilité des lieux ? Par exemple pour rejoindre les pôles de stationnement ?***

Monsieur le Maire affirme cette volonté. Un travail de fond est à effectuer pour remettre en valeur ces ruelles. Elles ne sont cependant pas toutes communales, ainsi un travail avec les propriétaires est à réaliser. Les continuités piétonnes sont toutefois un axe majeur à prendre en compte.

***Au sein des hameaux qui ne sont pas en zone agricole, ni en zone inondable, avec assez de terrain aménageable, sera-t-il possible de réaliser une extension au-delà du quota déterminé ?***

Non. Les règles ne vont pas beaucoup changer par rapport à celles existantes. Les extensions des constructions existantes seront toujours limitées. Ces normes et ces quotas sont déterminés par des acteurs notamment supra communaux. Il est obligatoire de les respecter et les inclure dans le document d'urbanisme local. En zone agricole ou zone STECAL, il y a également des situations au cas par cas, nécessitant une discussion avec les acteurs supra-communaux. Cependant, l'objectif reste la « zéro artificialisation nette ».

***Question des mobilités douces entre les différents hameaux et la centralité : comment est-elle traitée en termes d'orientations ou d'emplacements réservés ?***

Aujourd'hui, il n'y a pas d'emplacement réservé entre les villages et le bourg. La commune a conservé les emplacements réservés qui étaient prévus dans le PLU actuel avec d'autres orientations, favorisant les voies douces. Pour la commune, le premier travail est la discussion avec les différents propriétaires, pour un jour, obtenir des droits de passage. Ce dialogue est parfois compliqué, un travail de fond est à effectuer.

- **Axe 3 : Informer, conseiller et accompagner les projets**

***Y a-t-il un accompagnement possible pour discuter d'un projet en particulier ?***

Oui. Au niveau de la mairie, il est possible d'être reçu et accompagné. De plus, le service urbanisme de l'intercommunalité peut également être un soutien. Concernant le BIMBY (construction suite à une indivision de parcelles), le CAUE est un acteur clé, accompagnant la commune mais peut également le faire auprès des habitants. Des réponses aux questions seront alors amenées. Le BIMBY n'est pas le seul sujet sur lequel le CAUE peut aider (sens d'implantation de maison...). Des architectes pourront être des conseillers pour les divers projets.

***A quel usage les 10 mètres de recul par rapport aux zones agricoles sont destinés (référence à la réglementation relative aux zones non traitées) ? Et quelle surface globale représentent-ils ?***

Ces marges de recul sont nécessaires pour plusieurs raisons, notamment celle de la cohabitation entre riverains et agriculture. L'objectif est de limiter l'impact des uns et des autres dans les deux sens. La surface qu'elles représentent n'est pas connue.

***Ces marges de recul sont-elles calculées par rapport à l'habitation ou par rapport à la limite parcellaire ?***

Ces 10 mètres sont mesurés à partir de la limite parcellaire du terrain.

***Extension de la zone d'activités au-dessus de la Moutonnière : est-ce l'activité agricole existante qui va reculer de 10 mètres afin de permettre l'extension de la zone d'activités ?***

Une discussion est à effectuer au moment des extensions potentielles, notamment sur la zone d'activité, discussion qui devra inclure les voisins. Potentiellement, ce sera plutôt la zone d'activités qui va s'implanter, qui sera dans l'obligation de se décaler de 10 mètres pour répondre aux marges de recul.

***Le PADD est-il consultable ?***

Il sera peut être mis à disposition sur le site internet mais sera de toute façon consultable à la phase de l'enquête publique.

- M. le Maire clôture la réunion en remerciant les personnes présentes.