

Pour faire suite à la visite du bourg conduite dans le cadre du « diagnostic en marchant du PLUi » de la CCSL et des éléments formulés par le public lors des permanences, je vous fais part de quelques questions me permettant de compléter ma connaissance du dossier de révision mis à l'enquête et ceci en préalable à la rédaction du procès verbal de synthèse que je vous remettrai dans la semaine 15.

La visite des lieux 26 février 2021 :

Une réunion s'est tenue avant à la visite des lieux sur le bourg et vous avez dressé avec M. le Maire un rapide diagnostic des évolutions de la commune et en particulier sur le bourg, puis présenté ensuite les objectifs énoncés au travers du projet de révision du PLU et ceux à envisager pour le futur document de planification PLUi.

Nous avons cheminé tout d'abord de la salle de la Prée vers la rivière Sanguèze. Nous avons aperçu sur l'autre rive l'école primaire publique dont la cour a résisté à la dernière crue de la rivière.

J'ai constaté que le projet de PLU ne protège pas les abords de la rivière sur les 2 rives avec un zonage UL, et par ailleurs, l'information « zones inondables »¹ même non formalisée par un PPRI est absente du document réglementaire, contrairement au PLU actuel.



la Sanguèze en zone UL

Questions :

1 - Pourquoi le projet ne reprend t-il pas au moins le zonage existant en N en continu des berges de la rivière ?

à noter que la carte du PADD et la carte du Rapport de présentation page 53 volume 2 zone N, ne reprennent pas non plus les abords de la Sanguèze²

à noter aussi : la représentation de ZH (zone humide) est illisible à la reproduction en plan papier concernant le zonage du bourg.

1-A- avec le zonage UL pensez vous qu'il y a compatibilité avec la trame verte et bleue définie par le SCoT et le SDAGE ?

1B – plus globalement, le DOO du SCoT prescrit :

des « **coupures agricoles et/ou paysagères** » d'intérêt supra-communal sont définies par le SCoT sur la carte précédente (*voir celle-ci en Annexe*) qui identifie des principes de localisations. Le zonage des documents d'urbanisme locaux doit définir un espace conséquent de l'ordre de 500 mètres exempt de toute urbanisation nouvelle, garantissant le développement de l'activité agricole et la diversité des motifs paysagers. Seuls les projets d'aménagements structurants de VRD (voiries et réseaux divers) seront possibles dans ces coupures. »

Comment est traduite cette prescription (nord- sud) au PLU qui n'est pas reprise sur le schéma du PADD ?

1 Uniquement signalée page 50 « risques naturels » dans la Pièce 1.3 Evaluation environnementale

2 Voir § page 40 « enjeux environnementaux » de la Pièce 1.3 Evaluation environnementale

Les secteurs d'extensions de l'habitat dans le projet de révision de PLU (classés en 1AUB et 2AUB), ont été conservés, pour autant le choix de transformation de la zone 2AUL en 2AUB n'est pas justifié au rapport de présentation.

1C – le choix du secteur d'urbanisation nouvelle 2AUB est –il compatible avec le SCoT ?

Au débouché de la passerelle permettant de rejoindre la rive droite, le chemin s'arrête, indiqué au plan de zonage (en orange) comme « chemin à préserver au titre de la loi paysage »

2 - Y a t-il une continuité envisagée de ce chemin et le parking en projet en tient-il compte ?

3 - ce « chemin à préserver » dessert le hameau STECAL de la « ROUAUDIÈRE », c'est à dire avec des caractéristiques de voie rurale mais pas d'un chemin, en quoi consiste la préservation ?

il en est de même pour la route qui dessert la « MORANDIÈRE » à partir de la rue de la Motte et la route de Nantes qui sont inscrites aussi en «chemin à préserver »

Plus globalement la définition des mobilités douces et de leur continuité est à préciser. (voir axe 3.3 du PADD : sécuriser et améliorer les déplacements)

En reprenant le cheminement de la visite, de loin est visible l'Eglise point de repère marquant. Nous avons traversé le futur parking à proximité de l'école publique et du bâtiment de logements sociaux (dont les abords sont peu structurés, sans doute provisoirement) pour aller vers le secteur commercial/activités en contrebas de la Mairie et de l'Eglise.

En traversant la rue de l'Evêché (ou la Motte) sur le coteau nord se localisent l'emplacement du futur accès à l'OAP n°2 « Rue Stanislas Luneau » et le site de transfert de l'école privée maternelle St Joseph dont le site actuel rue des Rosiers est proposé en OAP n°10.

4 - OAP n°2 - la prescription d'accès entre ce site et la rue de l'Evêché ne concerne que les véhicules, et les « mobilités douces » sont prévues au Nord et à l'Est du périmètre.

Trouvez-vous cohérent que l'accès piéton ne soit pas envisagé vers la rue de l'Evêché surtout pour accéder aux 2 écoles à proximité ? (photo 2)



photo 2

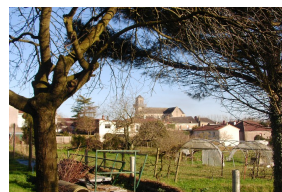


photo 3

Concernant la forme urbaine et l'organisation du bâti, une prescription est la « Création d'une placette autour du grand épineux » (il s'agit certainement du Pin, car ce conifère n'est pas couvert d'épines).

Cette prescription mériterait d'être accompagnée par une organisation du bâti privilégiant la vue repère vers l'église (photo 3)

Pour poursuivre, le cheminement se fait d'abord sur les trottoirs de la rte de la Vendée. Le trafic des véhicules est dense dans les 2 sens sur la route de la Vendée, (RD 763) malgré l'horaire de milieu d'après midi. Le trafic serait actuellement de 22 000v/j dont 2400 PL. Il est évident que ce trafic est très pénalisant (au niveau bruit, pollution, sécurité) pour composer une place valorisée et agréable pour les piétons, pour réaliser des liaisons douces vers les autres équipements et pour donner l'identité d'une centralité.

5 - Si ce trafic « parasite » est envisagé d'être atténué avec le futur axe Aigrefeuille-Ancennis, (projet envisagé peut-être à la temporalité de 10ans) des solutions alternatives à cette réalisation sont-elles étudiées ?

Je note par ailleurs que le rapport de présentation ne fait pas référence à une étude de déplacement des véhicules,³ notamment pour l'analyse des origines et destinations des usagers.

Le cheminement, sans espace dédié aux piétons, s'est poursuivi en traversant le parking devant les locaux de ce secteur commercial/ activités. (photos 4 / 5)

Vous avez cité l'objectif de poursuivre la politique de redynamisation du centre bourg et celui de conforter le commerce de proximité (*Axe 2 PADD*)* sur ce secteur autour de la Place (route) de la Vendée où des locaux récents de RDC en retrait de la route abritent le pôle santé et le commerce local.

**Axe 2 PADD - commenté au rapport de présentation volume 2 page 16*

Conforter le commerce de proximité et local.

La commune dispose d'un bourg composé de commerces, qu'elle compte bien conforter étant donné ses atouts (produits locaux, restauration, cadre paysager, situation urbaine). L'objectif sera de protéger les locaux commerciaux existants et de permettre l'accueil de nouveaux commerces autour de la route d'Ancenis, notamment au sud du bourg, ainsi que de veiller à la bonne connexion de ces commerces avec le reste du territoire via les liaisons douces.



photos 4 et 5



Actuellement ces locaux sont en RDC et vous déplorez que la structure de ces constructions ne permette la surélévation d'un étage pour faire l'extension des activités existantes.

C'est à l'arrière de ces locaux et en contrebas de l'église que se localise *l'OAP n°1 Rue du Pont Gallo-romain*, terrain d'environ 3800 m² dont l'aménagement permet d'envisager de densifier le tissu urbain avec vocation d'habitat.

Toutefois, le calcul que j'ai fait avec la densité citée de 25 logts/ha permet de construire un minimum de 8 à 10 logements.

Je constate que les illustrations fournies en page 15 de la Pièce n°3 traitant des OAP, ne correspondent pas à la densité annoncée, mais que celle-ci serait au moins quatre fois plus importante (3 à 4 niveaux et avec 4 logements par niveaux x 4 corps de bâtiments).

3 Aspect déplacement abordé uniquement pour les véhicules utilitaires agricoles

Le Scot précise que « *Le pourcentage de logements à réaliser dans l'enveloppe urbaine est un objectif a minima que les communes, lorsqu'elles le peuvent, sont appelées à renforcer. Les communes déterminent le potentiel en identifiant les potentiels d'optimisation du foncier et de renouvellement urbain* ».

6 – Est-ce que cette traduction illustrée correspond à un objectif renforcé de la densité ?

Par ailleurs, j'estime que ces illustrations démontrent le manque de définition de l'OAP pour caractériser la forme urbaine et *la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère*.

Car bien que citée *l'insertion paysagère* n'a pas traité les enjeux du vis à vis avec l'église (photo 6) ni la mise en perspective de ce secteur avec le « Pont gallo-romain »⁴.(photo7)

Cette insertion a également été expliquée dans l'avis rendu par l'ABF et se démontre par l'illustration de la page d'accueil de la mairie dont la photo prise depuis le Pont gallo-romain donne cette perspective.

De plus, la création d'une « frange paysagère » au sud de l'OAP est particulièrement inadaptée et fragmente les espaces plutôt que les mettre en relation visuelle.

In fine, par manque de définition de l'OAP, ce sont seules les prescriptions réglementaires qui serviront à définir la forme urbaine.



photo 6



photo 7

6 A – Est-ce que seule la traduction réglementaire de la forme urbaine (implantation, hauteur) correspond à votre conception du projet urbain de « poursuivre la redynamisation du centre bourg » ?

Une discussion avec M .le Maire a fait ressortir une cohésion d'ensemble du secteur OAP1-commerces- activités- espace du Pt Romain dans l'objectif de l'axe 2 du PADD, notamment d'« intégrer les espaces publics et les commerces dans une politique de revitalisation globale ».

Je vous invite à formuler une note d'intention pour rendre cohérente cette OAP avec l'opportunité de mettre en valeur ce secteur plus globalement et aussi rendre cohérent et interactif le fonctionnement des différents espaces entre eux (comme par ex le fonctionnement de la place de la Vendée à lier avec celui de la place de la mairie au niveau de la rue Clément Guilbaud).

4 A noter que j'ai dû aller sur le plan de servitudes pour localiser le MH « Pont gallo-romain » construction qui n'apparaît sur aucun des plans de zonage règlementaires. Par contre, l'église est identifiée comme d'autres bâtiments ou constructions par un pictogramme (étoile rouge) dont la légende indique «Petit bâtiment ou élément protégé au titre du patrimoine ».

Un libellé serait plus adapté « Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique » car dans cette légende est cité aussi le L151-23 du Code de l'urbanisme

La suite de la visite en remontant la rue du Pt Gallo romain a permis d'accéder au site OAP 9 par une passerelle qui enjambe la Logne (photo 8). [Cette passerelle est-elle publique ?](#) Sur les 2 sites OAP de la rue des Rosiers N°9 et 10, ce petit cours d'eau encaissé a fait l'objet de remblais en rives qui sont naturellement plantés et d'aspect sauvage surprenant intégrés à cette partie du centre bourg, secteurs qui offrent des opportunités de reconversion des activités en destination de l'habitat.

photo 8



[A noter :](#)

Une proposition de zonage UA a été formulée pour rendre cohérentes les orientations en terme de hauteur et de densité entre les 2 OAP , et qui assureraient la continuité du zonage sur cette rue vers la partie la plus dense du vieux bourg.

Restant dans le prolongement de la rue des Rosiers, le passage devant l'église est l'occasion de commenter cet édifice qui est désaffecté depuis 2 ans en raison des désordres survenus sur le bâti. La problématique du devenir de cet édifice majeur dans le paysage mouzillonais n'est pas abordée au PLU, une nécessaire étude doit s'imposer dans l'objectif de redynamisation du bourg.

Le parcours s'est poursuivi dans les ruelles du vieux bourg face à la Mairie. La concentration des constructions en terme d'emprise au sol est importante avec toutefois des immeubles de petit gabarit (R+1 max). L'enjeu est de pouvoir conserver le cheminement dans ces ruelles dont le statut est privé, ce qui permettrait de faciliter l'accès piéton à l'opération de logements sociaux attenante et de faciliter les réhabilitations.

Je remarque pour cela que le PLU ne comporte pas d'emplacement réservé pour permettre l'usage public de la ruelle.

Dans le prolongement ouest du vieux bourg, la visite a porté également sur le site de l'OAP n°2 (déjà évoqué) site également en reconversion d'une activité vinicole.

Le retour nous a fait emprunter le Pt Gallo romain, dont la restauration confère au paysage un grand intérêt complémentaire au cheminement qui longe la rivière.

Il permet d'accéder au sud à l'OAP 8 du Clos du Pont, dernier de la visite, et dont le site de bâtiments de production (embouteillage) marque l'Entrée de ville (photo 9 ci contre).

Je remarque que les orientations de l'OAP ne traitent pas l'aspect façade –vitrine de l'entrée de ville pour marquer l'entrée dans le centre urbain vis-à-vis de la circulation intense de la RD 763 et que la valorisation proposée est la création d'une lisière paysagère (zone tampon) non définie dans ses caractéristiques.



[Fin de la visite](#)

REMARQUES SUR LES ASPECTS REGLEMENTAIRES

Sur les Extensions et Annexes des logements existants

Le rapport de présentation cite l'objectif 2.2 du PADD :

« **Maintenir le bon cadre et la qualité de vie en dehors du bourg.**

Afin de permettre aux habitants de faire évoluer **leurs habitations en dehors du bourg, la commune souhaite laisser des possibilités d'évolutions de l'existants, notamment en termes d'extension, d'annexe, et de rénovation.** (...)

La traduction de cet objectif se présente dans le règlement sous la forme et le contenu suivant ainsi pour la zone A :

	A	Ah	Av	Ap
HABITATION				
Logement	✓ (3)	✓	✗	✗
Hébergement	✗	✓	✗	✗

✓ (2) autorisation de l'évolution et de la mise aux normes des exploitations agricoles existantes dans la zone sous condition de ne pas augmenter les risques et nuisances pour le voisinage (cf. charte agricole).

✓ (3) sont autorisés, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- ▶ Les nouveaux logements, sous réserve :
- ▶ Les Extensions* et Annexes* des logements existants, sous réserve :
 - de ne pas créer de nouveaux logements ;
 - que l'Emprise au sol* cumulée des Extensions* et des Annexes* ne dépasse pas 50m² d'Emprise au sol* à compter de la date d'approbation du PLU ;
 - que dans l'Emprise au sol* de ces 50 m², l'Emprise au sol* cumulée de la totalité des Annexes* n'excède pas 40 m² par rapport à la date d'approbation du PLU ;
 - d'être situées à 15 mètres maximum du logement auquel elles se rattachent ;
 - d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant.

Cette rédaction appelle plusieurs questions :

7 A – en zone A, les Extensions et Annexes des logements existants non liées à un siège agricole sont-elles autorisées ?

7 B – en secteur Ah, les Extensions et Annexes des logements existants sont-elles autorisées ?

Après consultation du service ADS de la CCSL par un requérant, ce dernier rapporte que ce service n'autoriserait pas en fonction du nouveau règlement Extensions et Annexes en zone Ah si ces dernières ne sont pas liées à un siège agricole.

7 C -Est-ce que dans le règlement la traduction de l'objectif cité 2.2 du PADD correspond bien au souhait de laisser des possibilités d'évolutions de l'existant, notamment en termes d'extension, d'annexe, et de rénovation. (...) ?

Par contre, est cité en secteur Ah le Changement de destination des constructions, sans qu'il soit soumis comme en zone A à une identification.

Sur les Changements de destination des constructions

Suite de l'objectif 2.2 du PADD :

« Mouzillon entend également mettre en avant la qualité des bâtiments susceptibles de changer de destination, qui font partie intégrante du territoire du Vignoble Nantais »

Plusieurs autres documents du projet citent la possibilité pour le bâti ancien remarquable à changer de destination ou à être réhabilité, « permettant la transformation de bâtis agricoles anciens à la qualité architecturale et/ou paysagère remarquable en habitations. Ces transformations permettent de redynamiser, dans certains cas, les activités agricoles, de contrer le phénomène des friches agricoles ou encore tout simplement d'éviter les besoins de constructions de logements neufs pour l'exploitant. »

Règlementairement cette possibilité est traduite par une identification des constructions et fait référence à la nomenclature par fiches fournie à l'Annexe 4 du rapport de présentation, mais non une « liste » qui reste à établir pour faciliter sa consultation (de plus les N°ne se suivent pas et certains références parcelles sont à revoir).

Les changements de destination envisagés au nombre de 42 reprennent ceux du PLU actuel à quelques différences près. Nombreux de ces bâtiments sont actuellement zonés en Nh, et proposés au projet en zone A.

De son côté le SCoT reprend le code de l'Urbanisme, à savoir :

« la possibilité de changement de destination des constructions agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial à condition qu'elle n'impacte pas l'activité agricole » et

demande de plus que les règlements des PLU traduisent les exigences suivantes :

- assurer une intégration harmonieuse dans l'architecture locale, et conserver autant que possible les façades d'origine et les éléments typiques, visibles depuis le domaine public. Dans le cas de villages ou hameaux à fort intérêt patrimonial, voir les dispositions relatives aux capacités d'évolution énoncées plus haut ;

- disposer de 2 places de stationnement par logement hors domaine public,

- prévoir la capacité à intégrer l'assainissement sur la parcelle.

Questions :

8 A – Les dispositions du SCoT concernant les *changements de destination des constructions agricoles* ne sont pas reprises au règlement du PLU, Y a-t-il compatibilité de ce dernier avec le SCoT ?

8 B – parmi les critères pris en compte pour établir cette liste ceux d'intérêt architectural ou patrimonial et de « bon état du bâti » vous semblent-ils respectés dans les identifications présentées dans le projet ?

Sur les Franges paysagères

Pour certaines OAP il est prévu comme le rapporte la Pièce 3- Evaluation environnementale :

« Mise en place de frange paysagère et de réciprocité dans certaines OAP permettant d'anticiper les conflits connus entre particuliers résidents et viticulteurs. Ces franges permettent de prévoir un espace de 5 à 15 mètres d'épaisseur entre les habitations et les vignes/terres cultivées »

Par contre au règlement cette disposition n'est pas définie en gabarit comme dans la citation précédente et ni en contenu comme l'indique l'INAO dans son avis.⁵

Elle est également dénommée « lisières paysagères » dans l'OAP 13 et l'OAP 6, laquelle indique par ailleurs un siège d'exploitation au sud non répertorié sur la carte des exploitations agricoles (18/03/21).

Pour l'OAP 11, elle se traduit par des plantations d'arbres à haute tiges, pour l'OAP 13 par une zone tampon.

9 – Le caractère variable des dénominations (lisières, franges, zone tampon) ainsi que les différences de traitement (haies, plantations haute tige, zone tampon) ne contribuent-ils pas à être perçus comme disparates et discriminatoires entre les OAP et ceci pour remplir le même objectif ?

ANNEXES

COMPATIBILITE du PLU / SCoT

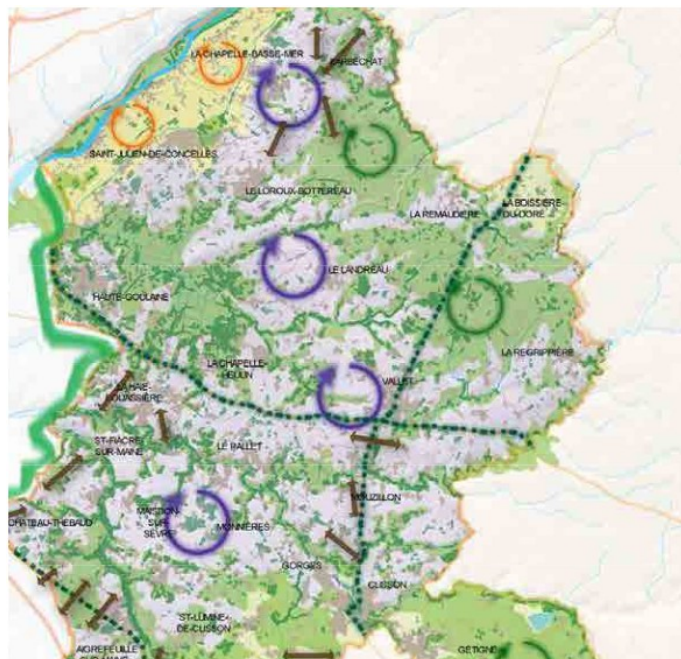
- CARTE TRAME VERTE ET BLEUE / corridor à conforter et développer

A NOTER : le corridor situé au Sud-est n'est pas représenté au PADD



⁵ Recul de 10 m assorti d'une haie arbustive constitué d'essences locales de 2 mètres de large et de haut , plantée en limite du terrain des nouvelles constructions et des terrains en AOC.

S-CoT -coupures agricoles et/ou paysagères



OBJECTIFS de valorisation des paysages agricoles et naturels du Pays du Vignoble Nantais

-  Préserver la coupure verte avec Nantes
-  Coupures agricoles et/ou paysagères
-  Espaces bâtis
-  Cours d'eau
-  Entité paysagère à forte dominante viticole
-  Entité paysagère à forte dominante maraîchère
-  Entité paysagère d'anciens bocages aujourd'hui remembrés (grandes parcelles de cultures et/ou d'élevage)

AUTRES SUJETS A COMMENTER OU COMPLETER AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE

La consommation d'espace pour l'habitat

La définition des enveloppes urbaines

La mixité sociale

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les zones d'activités

La prise en compte de l'assainissement collectif et individuel

La préservation des espaces affectés à l'activité agricole et leur évolution

Les changements de destination des bâtiments agricoles

Les enjeux environnementaux

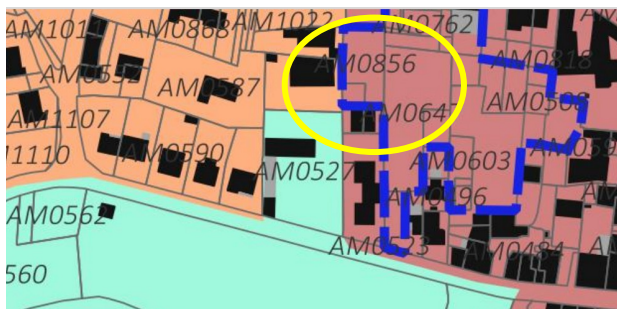
Les déplacements et liaisons douces

Les transitions et continuités territoriales

Les marges de recul et les emplacements réservés

Les aspects réglementaires

L'intégration de la parcelle AM 528 au zonage UI au lieu de UB



Réponse de la Collectivité :

Etant donné que la vocation de la zone UL est la suivante « La zone UL correspond au pôle d'équipements collectifs de Mouzillon. Il regroupe certains équipements scolaires et le complexe de sports et de loisirs de « La Prée » situés en contre-bas du centre bourg et de la coulée verte de La Sanguèze. ». Il paraît opportun de modifier le zonage de la parcelle AM 528 en UI.

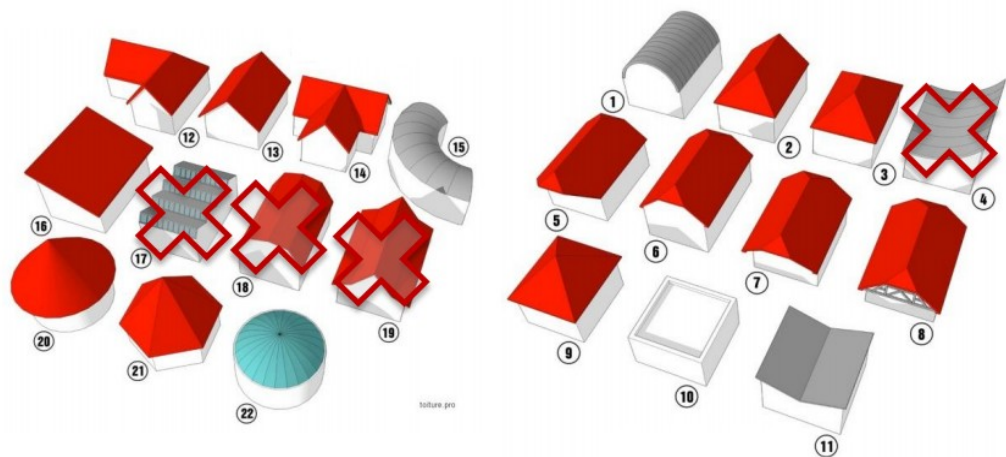
Modification de la règle des toitures en zone UI : autoriser les toitures shed, à redans partiels ou en dents de scie ⁽¹⁷⁾

TOITURES

Sont interdits, en toiture :

- L'usage de la tôle ondulée, du fibrociment et du chaume ;
- Les toitures cintrées à simple courbure concave (4) ;
- Toiture shed, à redans partiels ou en dents de scie (17) ;
- Toiture à la Mansart avec terrassons, brisis et ligne de bris (18) ;
- Toiture à coyers ou coyaux (19).

→ Pour les types de toitures interdits, cf. le schéma ci-dessous.



Réponse de la collectivité :

Nous pourrions éventuellement rajouter la règle suivante :

« Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, shed...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable.

Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement. »

1. Modification de la règle de stationnement en zone U1

Règle actuelle pour les ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :

Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité¹ et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette².

¹ : Les besoins inhérents à la nature du projet doivent notamment être analysés au regard des effectifs nécessaires au fonctionnement de l'activité, de l'accueil d'un public ou d'une clientèle, des éventuels espaces de livraisons ou stockage de marchandises ou matériaux, etc.

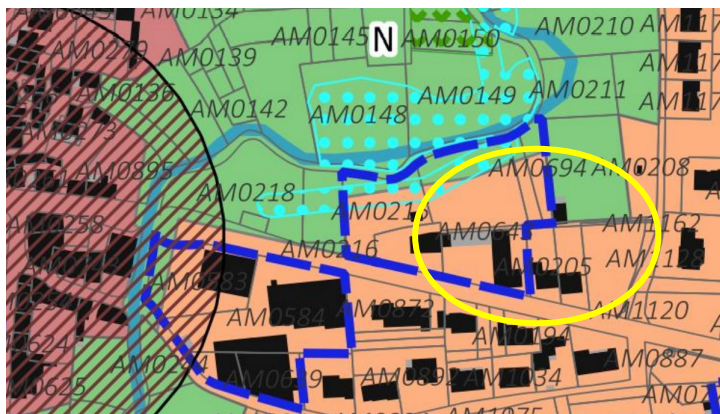
² : Dans la zone UA correspondant au centre-bourg, le nombre de stationnement exigé au regard des besoins du projet pourra être revu à la baisse sous réserve de pouvoir justifier de l'existence d'un nombre de stationnements suffisants sur le domaine public pour répondre aux besoins à l'échelle de la zone.

Réponse de la collectivité :

Nous proposons de rajouter la zone U1 dans la règle suivante :

² : Dans la zone UA correspondant au centre-bourg, le nombre de stationnement exigé au regard des besoins du projet pourra être revu à la baisse sous réserve de pouvoir justifier de l'existence d'un nombre de stationnements suffisants sur le domaine public pour répondre aux besoins à l'échelle de la zone.

2. Modification du zonage UB en UA pour les parcelles suivantes : AM 203, 2013, 2014 643, 644 655 et 694



Réponse de la collectivité :

Le secteur Ua correspond au tissu urbain ancien de la commune.

Le secteur Ua est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur Ub correspond au tissu urbain contemporain de la commune : extensions du bourg. Le secteur Ub est un secteur périphérique déjà urbanisé. Il présente une vocation principale d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées avec une densité moindre qu'en secteur Ua. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur se situe en enveloppe urbaine du Scot.

La collectivité est favorable à faire évoluer le zonage pour l'intégrer à la zone UA.

3. Remarques sur l'OAP rue des Roziers : logements de type R+2+c maximum au lieu de R+1+c et suppression de la protection de certains arbres



Organisation de la desserte et des déplacements :

- Accès motorisé à double sens au sens au sud-ouest du secteur.

Forme urbaine et organisation du bâti :

- Les logements devront être de type R+1 ou R+1+C maximum.
- Respecter les proportions et implantations du bâti environnant.
- Favoriser une implantation des constructions selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques.

Intégration paysagère et environnementale :

- Prise en compte d'une zone tampon de 20 mètres par rapport aux berges de La Logne afin de préserver le milieu naturel et la zone humide ;
- Conservation des arbres identifiés ;
- Désimperméabilisation du sol afin de réduire le ruissellement sur la partie déjà urbanisée ;
- La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à l'unité foncière (sous réserve de faisabilité technique, des techniques alternatives au réseau de collecte traditionnel des eaux pluviales seront privilégiées).

Programmation

Densité minimale : 25 logements/hectare

Typologie de logements : Intermédiaire, semi-collectif, collectif.

Réponse de la collectivité :

S'il y a changement de zonage en Ua sur ce secteur, il sera possible de construire en R+2+c.

Règle de hauteur en zone Ua:

« La Hauteur des constructions* devra être compatible avec la sensibilité du cadre bâti et paysager dans lequel elles s'inscrivent. De manière générale, les constructions* doivent respecter le Gabarit* général de la zone de façon à créer une suite homogène de constructions*. »*

La Hauteur ne devra pas dépasser le RDC+2+C (Rez-de-chaussée+ 2 étages + Combles*).*

Concernant la protection des arbres, la règle relative aux ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS mentionne les indications suivantes :

« Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus. Sous réserve de justification, leur abattage pourra être autorisé si cela est nécessaire pour la création d'une habitation ou d'une Extension*, à condition qu'aucune autre solution ne puisse être envisagée pour des raisons techniques et que les arbres supprimés soient remplacés, dans la mesure du possible, par des plantations d'essences locales ou ornementales. »*

Cette règle pourra être rajoutée aux OAP concernant les arbres à conserver identifiés dans les Orientations d'Aménagement.



ANNEXE 4

THEME T4

Cette rubrique regroupe les différentes remarques sur les sujets traités au niveau du diagnostic, des méthodologies, et des justifications des choix

Concernant l'enveloppe urbaine définie par le SCoT pour les STECAL et le village de La Grange-Barillière,

le rapport de présentation 1.1 page 101 indique que « les enveloppes ont évidemment été redessinées légèrement par endroit avec l'avancement de la phase réglementaire du processus de révision du PLU » mais n'indique pas comment et en fonction de quels critères.

Seule est présentée en annexe 1 du rapport de présentation l'étude des hameaux et villages pouvant faire l'objet de STECAL (secteur de taille et de capacités d'accueil limitées).

De même dans cette annexe 1, une carte page 12 représente les secteurs étudiés pour l'habitat en dehors de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT mais sans explication des critères permettant de les retenir ou non.

Ainsi le « Champ Braud » et les « Petits Avenaux » pour partie sont pris en compte dans le zonage UB mais il n'existe pas d'explication pour le maintien hors enveloppe urbaine UB les secteurs de « La Marche » et « la Moustrie » .

Plus globalement les découpages de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT sont peu compréhensibles en fonction des critères énoncés page 101, tantôt les entités de parcelles sont retenues largement quand d'autres sont coupées de moitié ou bien leur jardin complètement exclu. De nombreux exemples sont à l'appui, dont certains ont pu faire l'objet de requêtes. (En exemple voir N° 3 MAUVOISIN- N°82 De OLIVEIRA - N° 36B HERCOUET)

Par ailleurs si l'on examine les potentialités définies 1.1 page 108*,

*dans le chapitre relatif à « la prise en compte des potentialités : définition d'un objectif de construction neuve en tissu urbain existant dans les 10 ans »

Dans l'enveloppe urbaine du village de La Grange-Barillière sensée fournir une construction adaptée à renforcer la densité des constructions neuves dans le tissu urbain existant du village (soit un objectif minimum de 25% des logements à construire sur 10 ans sur le territoire communal défini par le SCoT) la démonstration est que l'enveloppe définie ne remplit pas cette finalité pour de nombreuses parcelles légendées en rouge (avec indices de 1 à 7), pour autant le périmètre de ces parcelles se trouvant dans la limite de l'enveloppe urbaine n'a pas été modifié.

Par contre, elles ont été quand même été comptabilisées dans le tableau récapitulatif page 113 offrant des potentialités.

Le total de ces « im - potentialités » de tous les tissus urbains, représente le ¼ de l'objectif minimum à atteindre, ce qui réduit globalement l'objectif minimum global qui n'est pas atteint. (15logts / 56 au total) .

D'autres opportunités de terrains pouvant remplir ce rôle de densification ont par contre été identifiées en « dents creuses » et en « parcelles densifiables » alors qu'elles ne correspondent pas au moins au critère d'être « un ensemble de parcelles non bâties possédant au moins 2 limites latérales et contiguës avec des unités foncières bâties » pour exemple, parcelles AV 32 ; AT 442 – 443-445 ; AT 269 ; AV 394 - cf critères 1^{er} alinéa page 101).

Pourquoi retenir ces parcelles plutôt que d'autres ?

Que penser par ailleurs des parcelles AT 717 et 440 - 446 construites sur la voie CV 51, classées Av sur le cadastre non mis à jour, et dont les fonds de parcelles sont enclavées dans le bâti ? distances non respectées / riverains et nuisances conflictuelles.

Enquête publique N° E20000181/44- Révision du Plan Local d'urbanisme de la commune de Mouzillon - Rapport

Un réexamen des potentialités devrait être effectué.