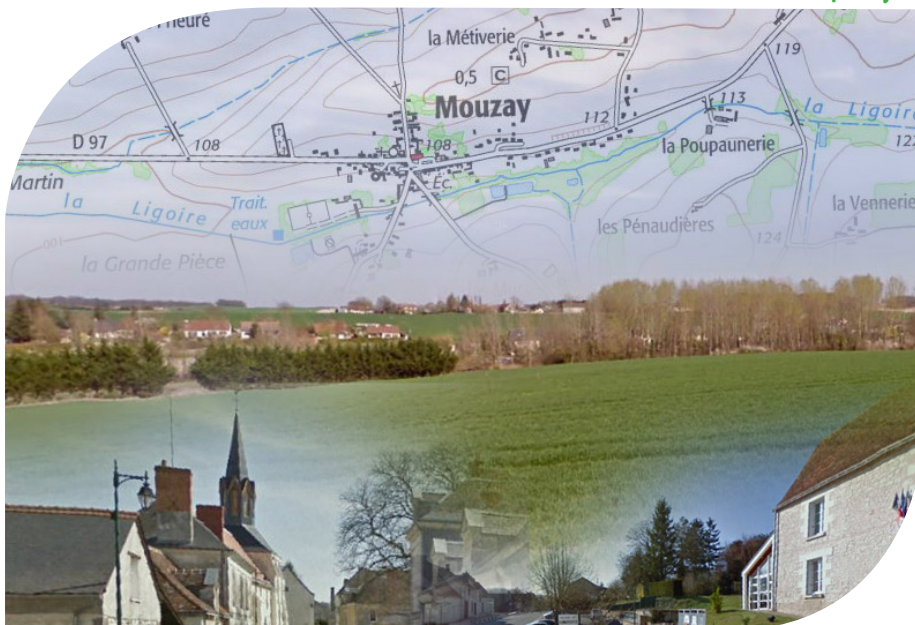


Commune de Mouzay

Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'arrêt de projet



Bilan de la concertation

Vu pour être annexé à la délibération du 08/11/2017
arrétant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Mouzay,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 08/11/2017

Etude réalisée par :



agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

Exposition permanente et évolutive selon l'avancée de la réflexion





Plan Local d'Urbanisme de MOUZAY



→ Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) constituent les nouveaux documents d'urbanisme réglementaires appelés à remplacer les Plans d'Occupation des Sols (POS). Cette évolution fait suite à l'entrée en vigueur de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de Décembre 2000.

→ Au 1^{er} janvier 2016, les communes dotées de POS qui ne se sont pas engagées dans une procédure d'élaboration de PLU verront leur POS devenir caduc. Le droit des sols sera alors dicté par le seul Règlement National de l'Urbanisme sans prise en compte du POS et donc sans prise en compte des particularités locales définies par les élus.

→ Le PLU régit le droit des sols sur l'ensemble du territoire communal.

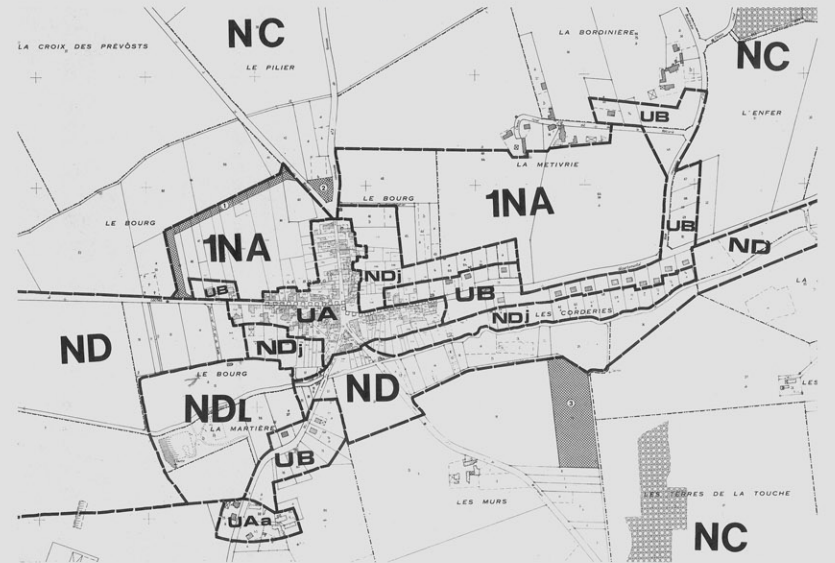
→ Il est compatible avec :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne (SDAGE) ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- Le Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE).

→ Fin Juin 2015, la commune n'est pas couverte par un Schéma de COhérence Territoriale (SCOT), document qui vise à définir une stratégie territoriale à grande échelle (au moins deux communautés de communes).

→ Le PLU n'est pas un simple document d'urbanisme réglementaire, il a pour vocation d'exprimer un projet de territoire à l'horizon 2030.

Extrait du Plan d'Occupation des Sols - 1990



OBJECTIFS DU PLU

- Planifier et maîtriser le développement de la commune
- Déterminer par zone l'affectation des sols sur l'ensemble du territoire : habitat, activités agricoles, zones artisanales, zone de protection paysagère...
- Définir les règles de constructibilité et d'implantation
- Prévoir les réseaux et équipements publics nécessaires au développement de chaque secteur
- Prendre en compte le patrimoine historique, naturel et le paysage

HISTORIQUE

→ Historique du POS de la commune de Mouzay

- Approuvé le 12 février 1990 (extrait ci-contre)
- Modifications le 15 octobre 1992, le 7 mai 1993 et le 13 mai 2008.

→ Depuis l'approbation du POS, plusieurs évolutions :

- Les lois (appliquées sur les Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement) ;
- Les documents opposables départementaux, régionaux (SDAGE, SRCE) ;
- Les pratiques du quotidien, les modes de vie et les contextes économique et environnemental.

→ Nécessité de faire évoluer le POS en PLU.

→ Délibération du 11 Décembre 2014 présentant les objectifs du PLU de Mouzay et les modalités de concertation.

CONCERTATION

→ Concertation tout au long de l'élaboration

- La concertation est ouverte à tous
- Une occasion pour la population de s'informer et d'échanger des points de vue
- Recherche d'une vision partagée autour d'un projet «politique» d'intérêt général

→ Les effets de la concertation

Suite aux remarques qui auront été recueillies tout au long de l'élaboration du projet :

- Le Conseil Municipal tirera le bilan de la concertation par une délibération
- Ce bilan pourra entraîner un réexamen de certaines orientations du projet de PLU avant son arrêt par le Conseil Municipal et le passage en enquête publique

La concertation porte sur les objectifs et les orientations générales du projet, et sur leur traduction réglementaire

Elle n'a pas pour objet de recueillir, ni de prendre en compte les demandes d'intérêt particulier : celles-ci se feront au moment de l'enquête publique, sous le contrôle d'un commissaire enquêteur

PROCÉDURE

PHASE 1 : Travail et réflexion

Réunions de la commission PLU

- Élaboration du diagnostic
- Définition des objectifs
- Élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Travail sur le zonage et le règlement

Présentation du projet de PLU aux Personnes Publiques Associées (DDT, Chambre d'Agriculture, Conseil Départemental, Conseil Régional, Communauté de Communes, gestionnaires réseaux, etc.)

→ Bilan de la concertation et Arrêt du PLU par délibération du Conseil Municipal

PHASE 2 : Consultation

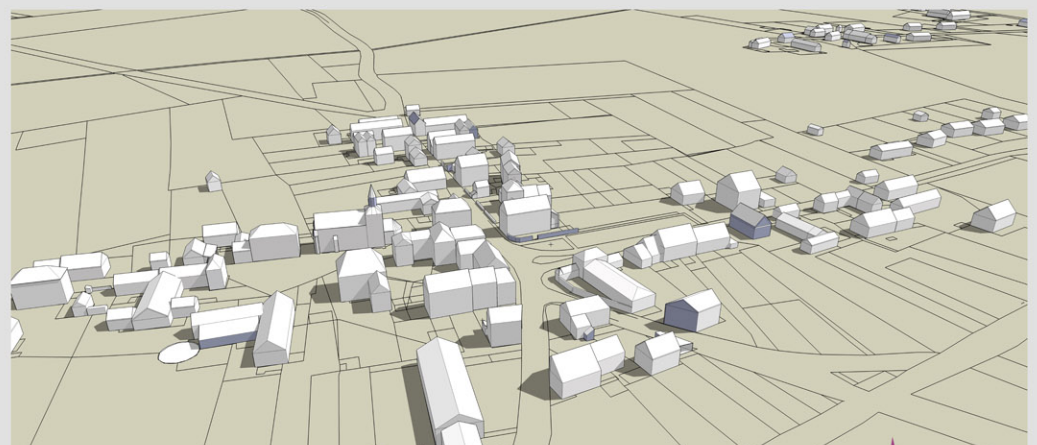
- Consultation des Personnes Publiques Associées (3 mois)
- Consultation de la population = Enquête publique (1 mois)

*La commission PLU analyse et tire le bilan de la consultation
Il apporte les éventuelles modifications.*

→ Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal

- Mesures de publicité dans les journaux
- Contrôle de légalité du Préfet

Le PLU est alors opposable aux tiers. Il s'appliquera donc à toute demande et autorisation d'urbanisme.



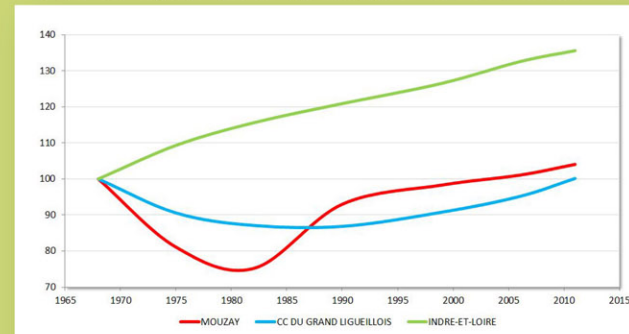
Extrait d'une perspective 3D du bourg - 1990

1^{ère} phase : Etat des lieux

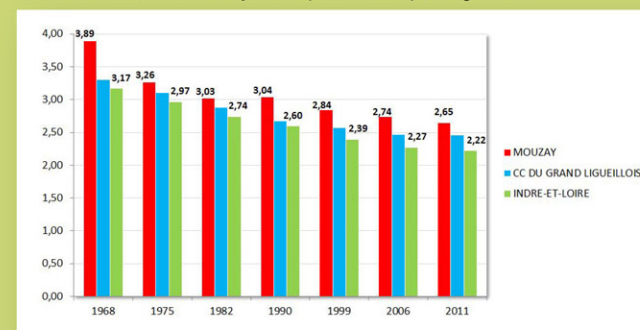


- La proximité de Loches est immédiate.
- La desserte routière est de qualité.
- La croissance démographique est continue.
- Le vieillissement de la population constatée à toutes échelles territoriales renvoie à de nouveaux besoins en logements (de plus petite taille).
- La moyenne de personnes par logement est en diminution. Cela induit une adaptation de la taille des logements.
- L'effectif du Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI), et spécifiquement celui de la classe de Mouzay est stable depuis 2008.
- Le réseau « fil vert » dessert la commune vers Ligueil et Loches une fois par semaine.
- Des équipements variés sont regroupés dans le cœur de bourg.
- L'activité agricole est protégée par un isolement vis à vis des secteurs habités.
- La qualité du cadre de vie est marquée par des paysages variés et des panoramas remarquables.
- L'exposition Sud du cœur de bourg permet un ensoleillement favorable.
- Des services tertiaires et des artisans aux métiers complémentaires sont recensés.

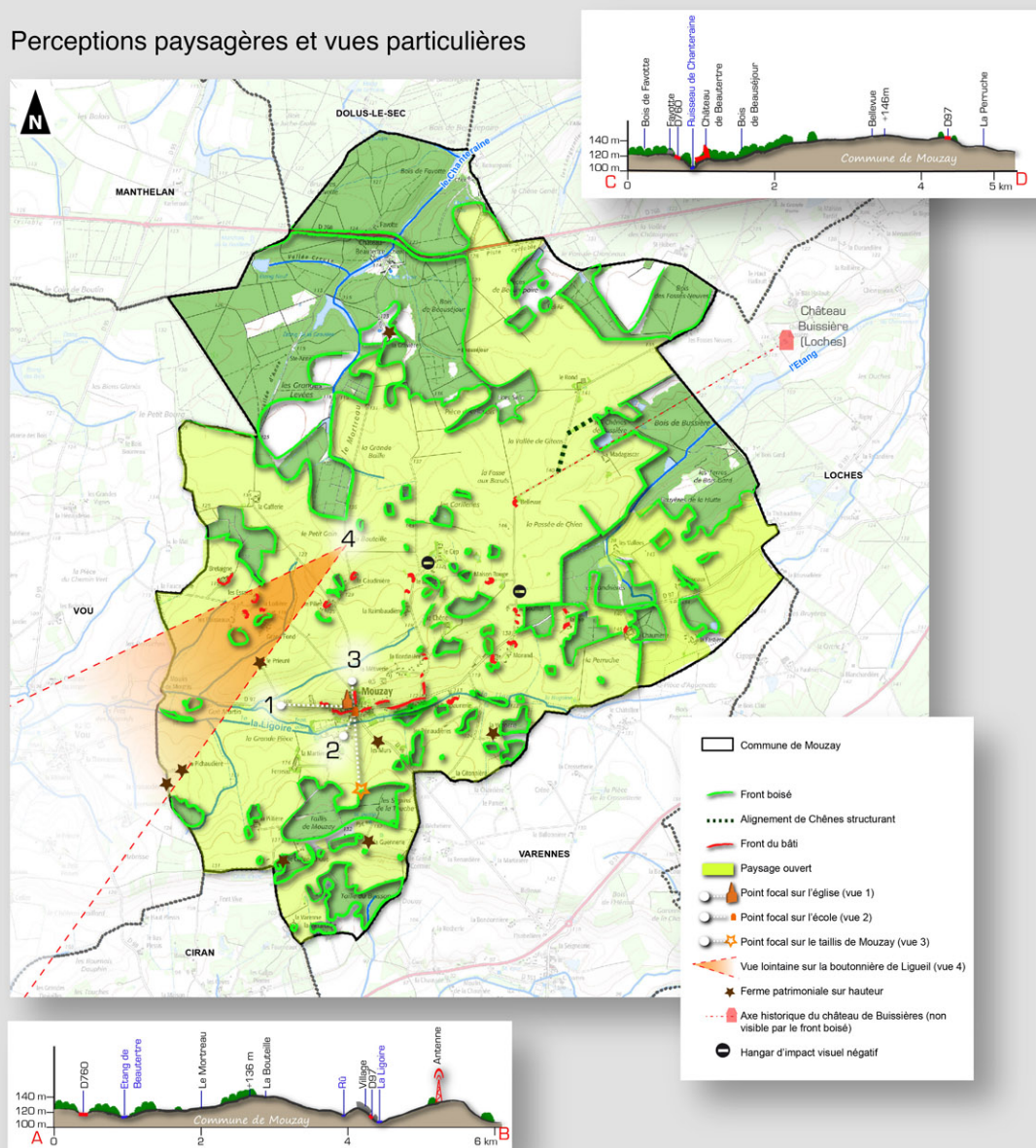
Evolution démographique comparée depuis 1968 sur une base 100



Evolution du nombre moyen de personnes par logement

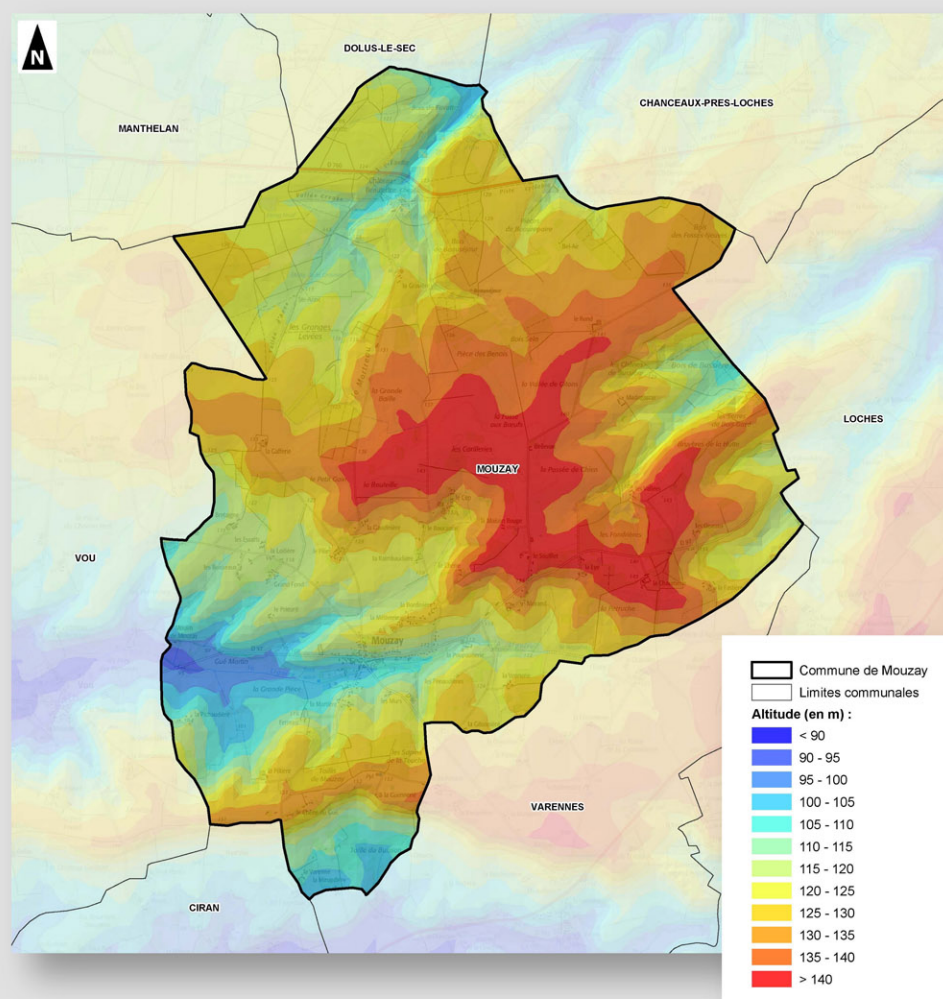


Perceptions paysagères et vues particulières



- Le Nord de la commune constitue un socle du Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Il est éloigné du tissu urbain et donc mieux protégé.
- La station d'épuration raccordant les constructions du cœur de bourg présente une capacité d'accueil résiduelle de plus de 100 logements. Elle accueille aujourd'hui 50% du nombre total de logements recensés sur la commune.
- Le locatif est présent sur le territoire (avec initiative communale).
- En période de crise économique et depuis 2008, la commune a observé en moyenne plus de constructions qu'une commune moyenne de l'intercommunalité.
- La part de logements disponibles est de 6% en 2011 ce qui permet d'absorber quelques demandes ponctuelles. Un taux supérieur serait signe d'un manque d'attractivité. Un taux inférieur marquerait une difficulté à proposer des solutions de logements.
- Le passage de commerces ambulants est un atout pour une commune rurale en l'absence de commerces installés sur le territoire.

Relief de la commune



- Une servitude de transport de gaz est recensée sur la commune.
- Il y a plus de naissances que de décès tandis que le nombre de départs et d'arrivées sur le territoire communal est à l'équilibre.
- Un risque d'inondations est localisé aux abords de la Ligoire.
- Les hameaux présentent une infrastructure routière étroite et très souvent en impasse.
- Le risque d'incendie est globalement maîtrisé avec un programme d'actions en cours visant à garantir la sécurité de quelques constructions isolées.
- Un recul du nombre d'exploitants agricoles est constaté de même que le nombre d'emplois liés.
- La gestion de la circulation routière doit concilier les enjeux de sécurité routière, les pratiques des exploitants agricoles et ceux des autres usagers.
- Les chemins présentent rarement une continuité.
- Certaines haies bocagères remarquables et certains fossés ont disparu ce qui induit une difficulté de gestion des ruissellements des eaux pluviales.
- 63% des installations en assainissement non collectifs sont non conformes.

Le règlement et le plan de zonage

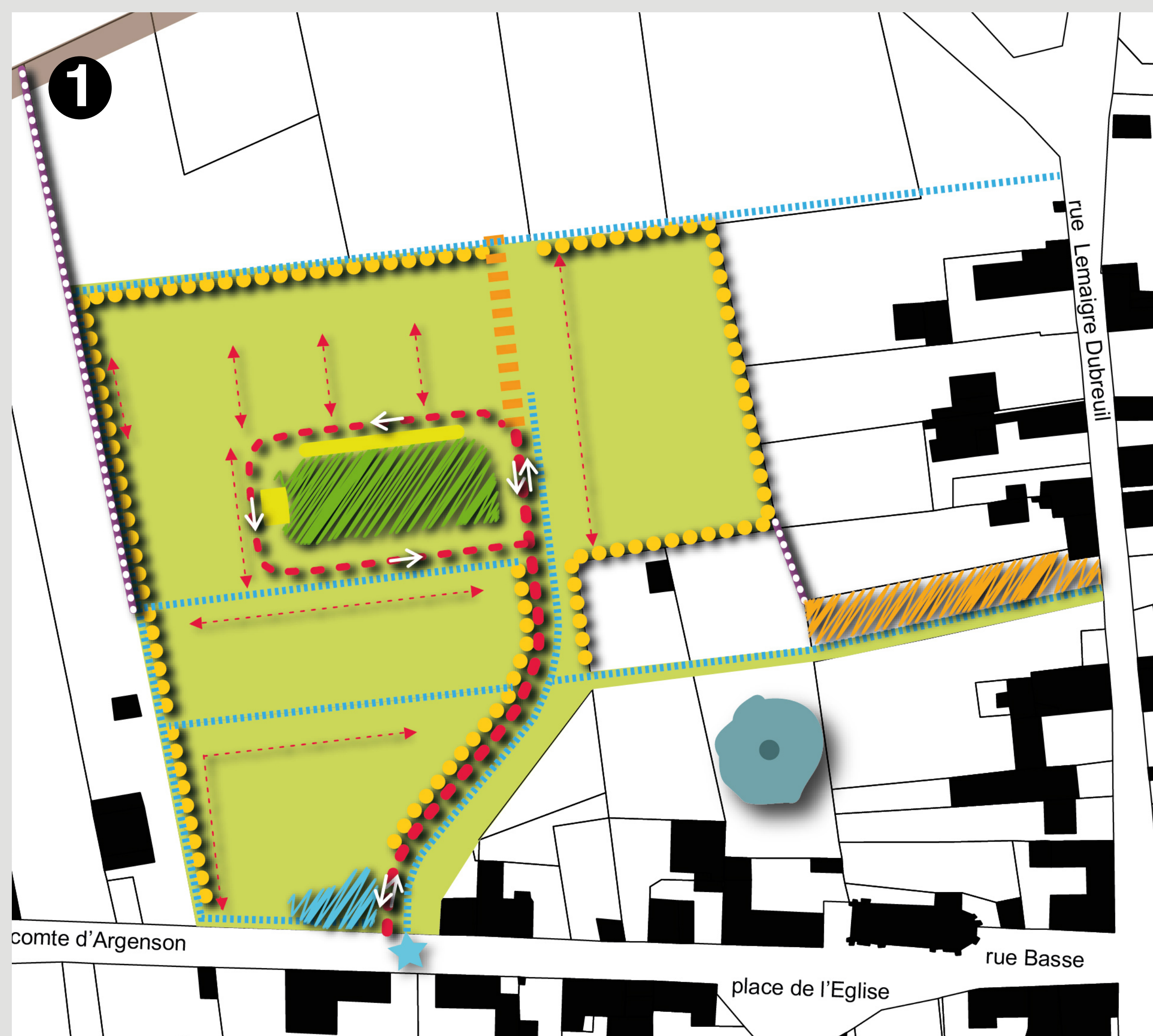


Le Plan Local d'Urbanisme présente des pièces graphiques et écrites fixant les prescriptions liées aux demandes d'autorisations d'urbanisme. Il s'agit du **règlement graphique** (appelé plus communément plan de zonage), du **règlement écrit** et des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

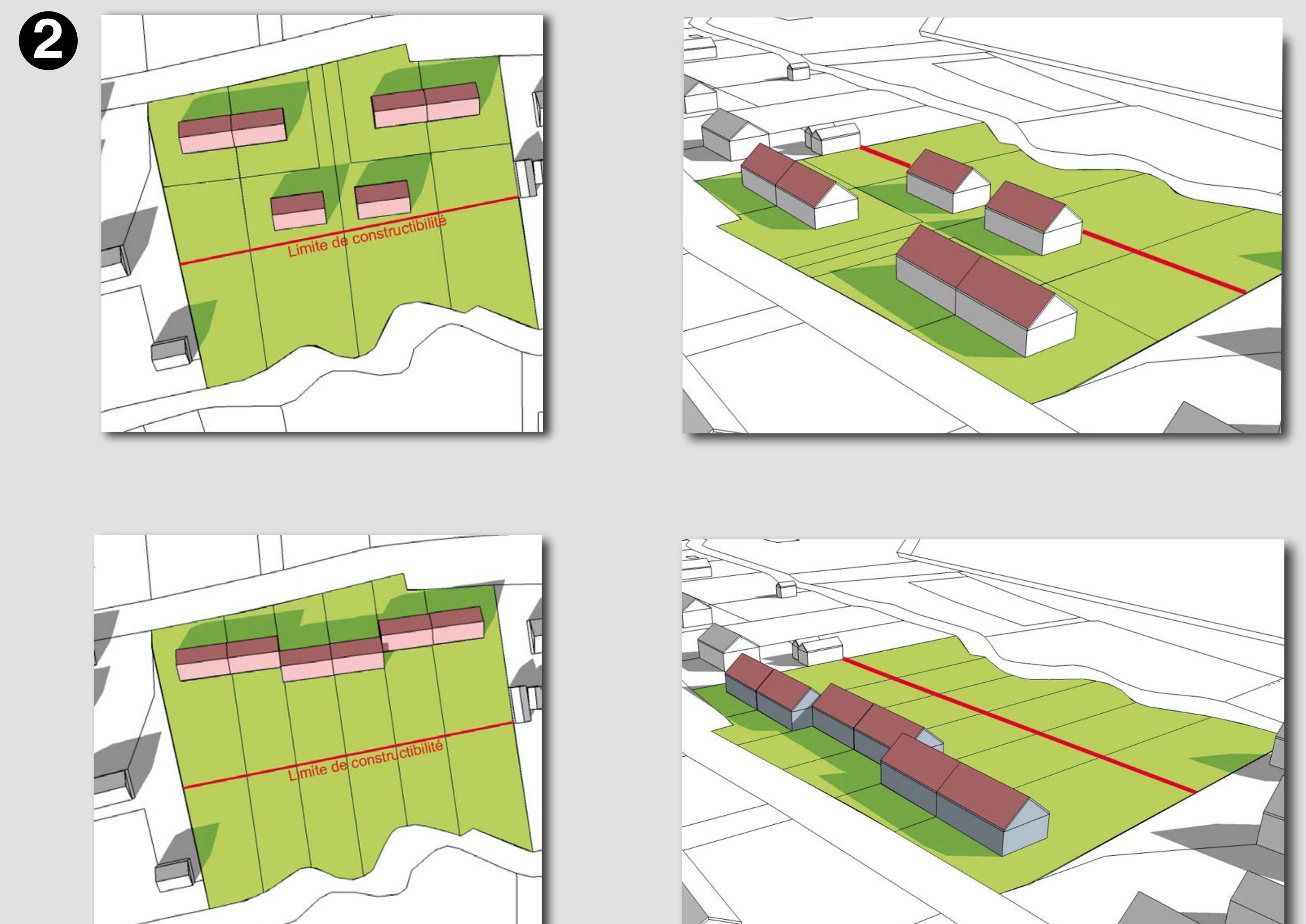
les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP n°1 (en 2 D)

Éléments existants :	
	Bâti existant
	Cèdre existant à conserver
Éléments à créer (principe) :	
	Voie double sens
	Voie sens unique
	Mise en sécurité de l'intersection
	Place verte
	Poche de stationnement visiteurs
	Alignement des faitages favorisant les apports solaires passifs
	Noue
	Mare de recollement des eaux des noues
	Plantation endémique
	Conservation d'emprise pour l'aménagement de voirie à très long terme
	Cheminement piéton
	Projet de contournement des engins agricoles
	Espace dédié à la création d'un parking



OAP n°2 (2 scénarios en 3 D)

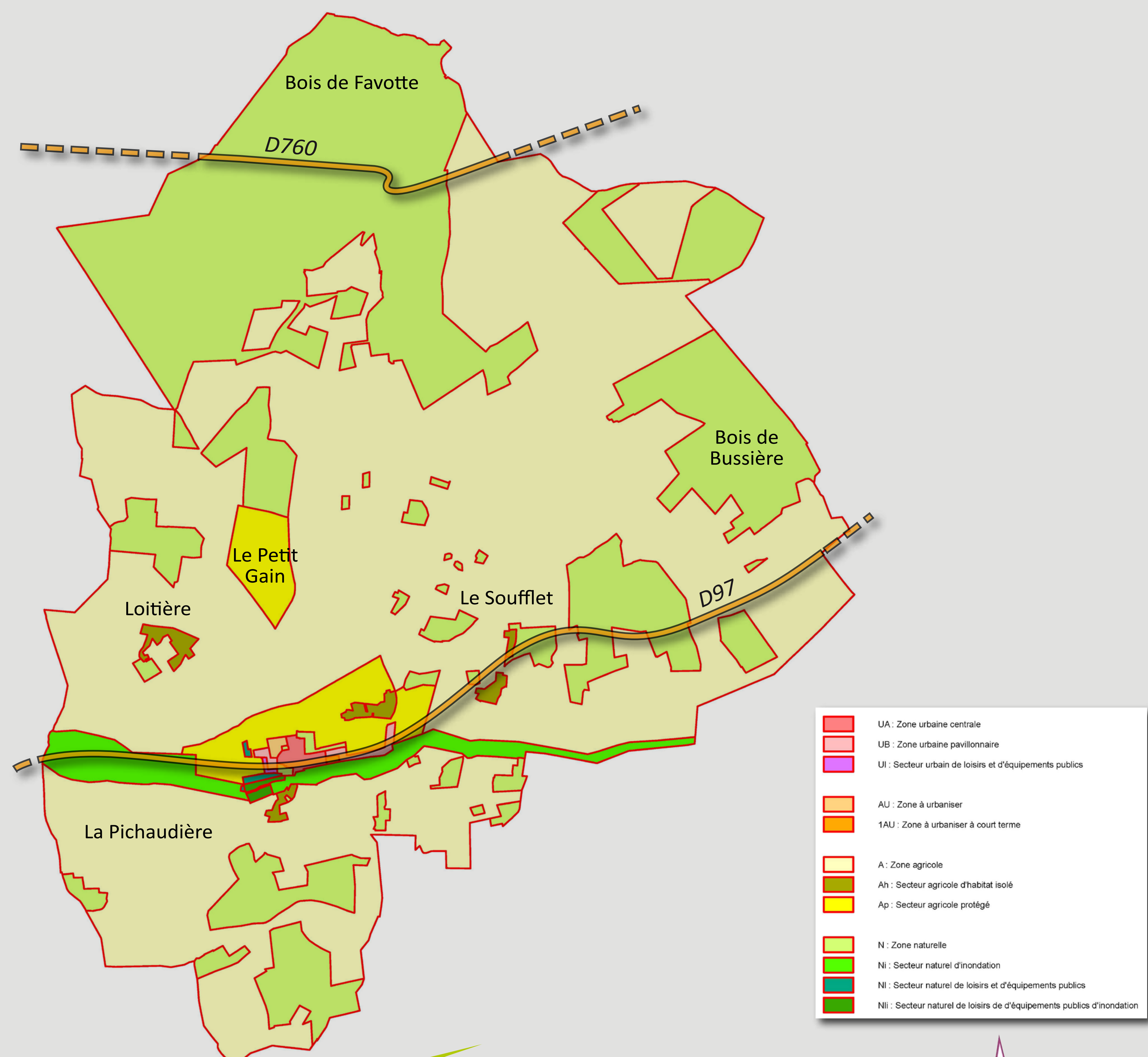
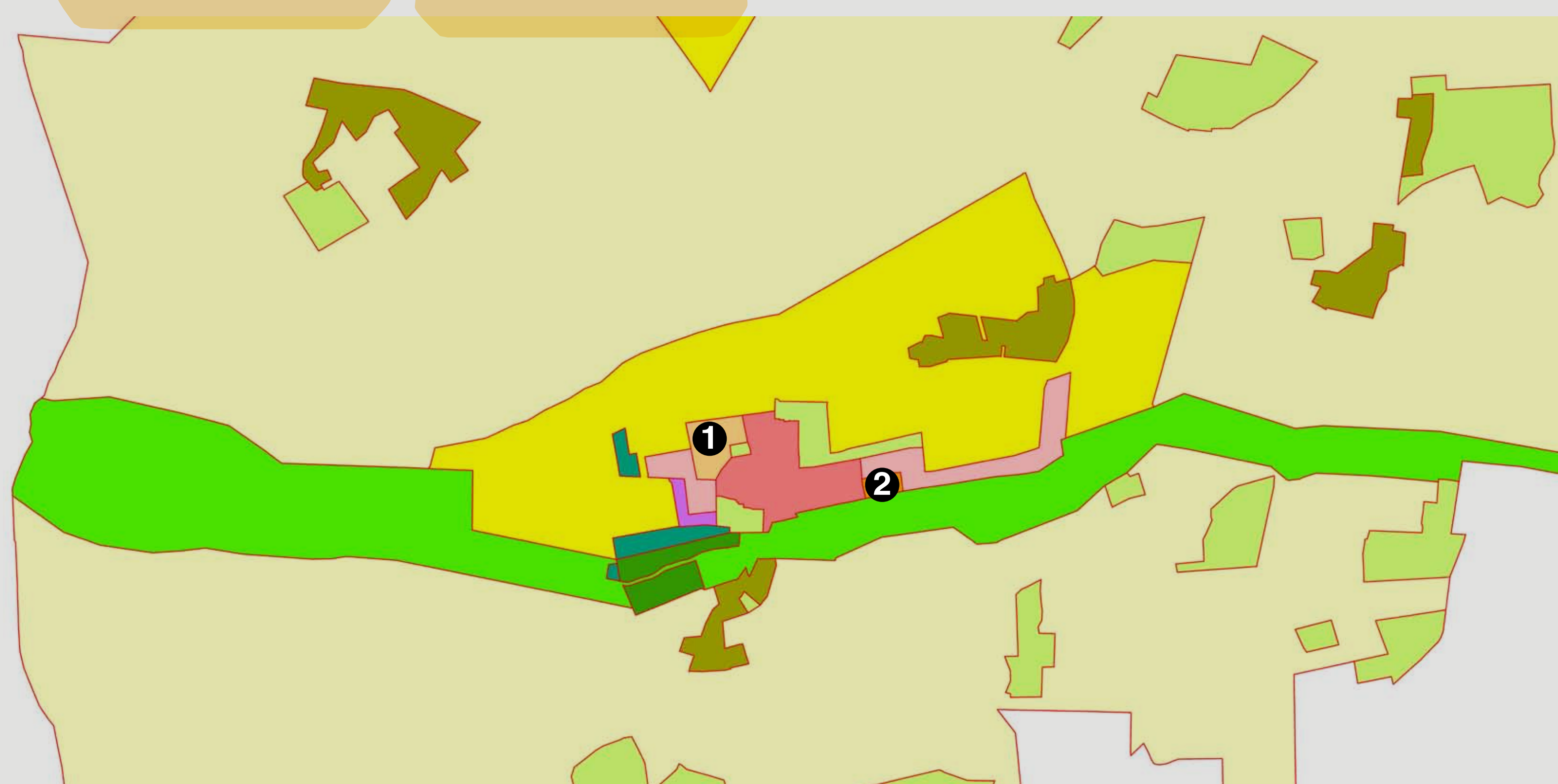


Les OAP présentent les principes d'aménagement des principales zones d'urbanisation future. Les volumes de constructions sont indicatifs et les principes mitoyenneté sont à respecter à minima par lot de deux constructions principales.

le plan de zonage

ET COMMENT SAVOIR CE QUE JE PEUX FAIRE SUR MON TERRAIN ?

QUAND LE PLU SERA APPROUVÉ, LE RÈGLEMENT ET LES OAP TE PERMETTRONT DE SAVOIR CE QUE TU PEUX FAIRE EN TERMES DE CLÔTURES, HAUTEUR DE CONSTRUCTION, RECU D'IMPLANTATION VIS-À-VIS DE LA VOIRIE, TYPES DE CONSTRUCTIONS, ANNEXES, COULEUR DE MATÉRIEUX, ETC. LE BUT, C'EST QUE NOTRE VILLAGE ÉVOLUE DANS UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ET COHÉRENT AVEC L'EXISTANT.



Organisation d'une réunion publique le 06/02/2017

- Mesures de publicité dans les journaux
- Contrôle de légalité du Préfet

Le PLU est alors opposable aux tiers. Il s'appliquera donc à toute demande et autorisation d'urbanisme

AVIS

Une réunion publique de
présentation du
Plan Local d'Urbanisme
en cours d'élaboration
se tiendra

lundi 6 février 2017
à 18h30
à la salle polyvalente.

Ce projet vous concerne,
venez en prendre connaissance,
nous faire part de vos questions
et suggestions.



Le cahier de concertation, un outil au service de la population

Qu'est-ce que le PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la Commune définit un projet global d'urbanisme et d'aménagement. Il fixe les règles générales d'utilisation de sol sur le territoire. Il s'agit du document qui définit le droit du sol à la parcelle. Le PLU doit respecter un certain nombre de documents cadres.

Pourquoi un cahier de concertation ?

Le cahier de concertation a pour objectif de recueillir tout au long de l'élaboration du PLU les remarques, observations et questionnements des habitants et autres usagers du territoire.

Qui peut annoter le cahier ?

Les habitants et autres usagers du territoire peuvent venir aux heures d'ouverture de la mairie déposer librement leurs remarques. Il leur est également possible d'envoyer un courrier, qui est dans ce cas annexé au registre. Ces remarques font régulièrement l'objet d'échanges sur leur prise en compte ou non dans le PLU dans le cadre des réunions de travail avec les élus et les partenaires publics.

Quelle analyse et quel suivi du document ?

A l'issue de la phase de travail sur le PLU, au moment de l'arrêt du projet (délibération en Conseil Municipal), le bilan de la concertation sera réalisé par les élus. Ce bilan figurera dans la délibération et justifiera des choix faits par la municipalité.

**« Un cahier de concertation est mis à
votre disposition en mairie dans le cadre
du Plan Local d'urbanisme, n'hésitez
pas à poser vos questions »**

34 05 01
34 73 32



Mairie de
Mouzay

AVIS

Une réunion publique de
présentation du
Plan Local d'Urbanisme
en cours d'élaboration
se tiendra

lundi 6 février 2017
à 18h30
à la salle polyvalente.

Ce projet vous concerne,
venez en prendre connaissance,
nous faire part de vos questions
et suggestions.

Commune de Mouzay – Plan Local d’Urbanisme

Compte-rendu de la réunion
le 06-02-2017 à 18h30

Objet : Réunion publique

Une quarantaine de personnes étaient présentes. La réunion a été animée par M. AGATOR, Responsable de l’Agence Val de Loire d’Auddicé Urbanisme, et Mme RONDWASSER, Maire de Mouzay.

Contenu de la réunion

Mme la Maire explique que la réunion concerne l'élaboration du PLU (Plan Local d'Urbanisme). Elle précise que la commune dispose d'un POS (Plan d'Occupation des Sols) qui sera caduc le 27 mars 2017. Elle ajoute que la compétence urbanisme sera transférée à moyen terme à la Communauté de Communes, avec à terme l'élaboration du PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal). Elle précise qu'un SCoT sera prochainement lancé. La réunion du jour a pour objectif de présenter les avancements du PLU. Elle précise qu'un cahier de concertation est disponible pour faire part des remarques individuelles. Elle laisse la parole à M. AGATOR.

M. AGATOR se présente. Il précise que la commune se dotera d'un document d'urbanisme qui sera approuvé probablement fin 2017 ou au cours du premier semestre 2018. Il ajoute qu'une réunion auprès des services de l'Etat (appelés Personnes Publiques Associées) se déroulera pendant 3 mois pour recueillir leurs avis sur le projet de document, puis une enquête publique aura lieu afin de répondre aux questions individuelles. Il invite les personnes à apposer leurs requêtes privées sur le cahier de concertation.

⇒ **Partie 1 : Qu'est-ce qu'un PLU ?**

M. AGATOR présente le cadre réglementaire de l'élaboration d'un PLU qui est le projet communal, qui doit respecter des règlements nationaux. Il précise que celui-ci est réglementé par le Code de l'Urbanisme. Le PLU planifie notamment les zones constructibles, encadre cette évolution et protège les biens et les personnes. Il ajoute que le PLU est un document qui s'applique sur la totalité de la commune. C'est un document qui recoupe plusieurs thématiques : environnement, développement économique, mobilité, enjeux environnementaux, ... Il précise qu'en début d'études, les exploitants agricoles ont été rencontrés pour prendre en compte cet enjeu important.

M. AGATOR présente ensuite, un exemple de zonage d'un PLU. Il réalise la comparaison avec un POS (Plan d'Occupation des Sols).

⇒ **Partie 2 : le Bilan du POS**

Il présente ensuite, le bilan du POS sur les 5 zones qui étaient constructibles auparavant. Il prend l'exemple d'une comparaison de photo-aériennes entre 1981 et 2014 pour illustrer la consommation foncière observée sur la commune sur les dernières années. Il précise que les services de l'Etat ne permettront plus les urbanisations linéaires que le centre-bourg de Mouzay a connues.

⇒ **Partie 3 : le diagnostic du territoire**

M. AGATOR présente les grands éléments du diagnostic du territoire :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique ;
- La topographie, qui entraîne des enjeux de ruissellement ;
- Les réseaux hydrographiques, qui s'appuient sur la Ligoire ;
- Les zones humides - M. AGATOR précise qu'une zone humide n'est pas forcément une zone inondable ; mais est caractérisé par un sol gorgé d'eau, notamment en période de sécheresse ;
- Les zones inondables, à prendre en compte dans les futures constructions ;
- Le risque lié au retrait-gonflement des argiles ;
- La démographie et son évolution, qui a permis d'être le socle du projet de territoire ;
- La structure de la population, qui a mis en avant le vieillissement de celle-ci qui est l'un des enjeux du territoire, avant la pérennisation de l'école ;
- Etc.

M. AGATOR précise que le diagnostic agricole sera disponible lors de l'enquête publique afin que les agriculteurs puissent vérifier que tous leurs bâtiments ont été pris en compte. M. AGATOR ajoute que le patrimoine a été étudié pour mettre en avant certains patrimoines remarquables, comme les arbres ou encore les chemins.

⇒ **Partie 4 : le projet de territoire (PADD)**

M. AGATOR présente ensuite, le projet de territoire :

- Orientation 1 : Conserver l'unité du village ;
- Orientation 2 : Répondre à la demande en matière d'habitat ;
- Orientation 3 : Assurer la qualité du cadre de vie et du quotidien ;
- Orientation 4 : Améliorer la mobilité dans la commune ;
- Orientation 5 : Maintenir et diversifier l'activité économique ;
- Orientation 6 : Intégrer les enjeux environnementaux et hydrauliques.

M. AGATOR précise que le changement de destination concerne des bâtis isolés, mais qui au vu de leurs caractères patrimoniales, peuvent devenir un logement par exemple. Il ajoute que la volonté du changement de destination appartient au propriétaire.

M. AGATOR présente la carte illustrant le projet de territoire.

⇒ **Partie 5 : les zones de projet**

M. AGATOR précise que les zones de projet à vocation principale de logements se situent dans le centre-bourg pour permettre le renforcement de celui-ci.

M. AGATOR présente un extrait du plan de zonage de la commune. Il précise que les zones :

- Ap, zone agricole protégée, sont des zones tampons pour protéger l'agricole des tiers, et inversement ;
- UA et UB, zones urbaines avec deux règlements, car il s'agit de deux zones avec une architecture particulière ;
- Ah, sont les secteurs d'habitat à consolider dans les hameaux. M. AGATOR rappelle que plusieurs lois (Solidarité Renouvellement Urbain, Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) interdisent les extensions de hameau.

Il présente ensuite les emplacements réservés, qui sont des outils fonciers pour la commune afin de racheter à terme le foncier nécessaire à des projets d'intérêt général notamment pour créer des cheminements piétons ou des réserves d'eau pour la lutte contre les incendies.

Il ajoute que les élus souhaitent à long terme déplacer les équipements dans un même pôle de loisirs (à proximité du stade de football).

Il présente enfin, deux zones de projets que les élus souhaitent mettre en avant pour consolider le centre-bourg, sans dénaturer l'unité du village. Il introduit des exemples d'aménagement dans le centre-bourg. Il précise que les orientations d'aménagement et de programmation n'ont pas vocation à figer les projets, mais à donner des grandes orientations.

M. AGATOR ajoute que ces zones ont été choisies après une étude foncière précise pour justifier au mieux la localisation des projets du centre-bourg. Il précise que les anciennes zones NA qui étaient des réserves foncières du POS, sont redevenus agricoles sans pouvoir y projeter de nouveaux logements.

M. AGATOR remercie les personnes présentes. Il demande s'il y a des questions. Les questions et les remarques sont les suivantes :

Cout de l'étude

Une personne demande le prix de l'étude. Mme la Maire précise que le cout est d'environ 20 000 €, qui a été subventionné en partie par l'Etat. La personne demande si l'étude a mis en avant le cout des opérations projetées. Mme la Maire répond que la commune ne sera pas lotisseur. Une étude plus fine permettra de définir les zones constructibles.

Mme la Maire précise que le document permettra de maintenir les habitations, mais aussi d'en construire des neuves. Elle ajoute que les travaux que les élus souhaitent faire, sont le contournement des engins agricoles et le désenclavement de la rue Lemaigre-Dubreuil. Une personne précise qu'il s'agit de sécuriser, plutôt que de conforter les habitants de cette rue.

Mme la Maire précise que les élus ont souhaité mettre en avant deux écarts avec le centre-bourg (La Loitière et l'ensemble Morand / Le Soufflet). Elle ajoute que tous les autres hameaux ne seront pas constructibles. Toutefois, les annexes et les extensions seront autorisées.

Le locatif

Une personne demande qui financera le locatif. M. AGATOR précise que cela peut être un bailleur, un privé ou encore la commune. Il ajoute que le PLU est un document vivant. Mme la Maire précise qu'en début de mandat, les élus avaient rencontré deux bailleurs sociaux qui étaient intéressés par des petites unités. Elle précise que le logement locatif permet d'attirer des jeunes couples pour les inciter à acheter ensuite, et d'accueillir la population vieillissante en leur offrant des services de proximité et un cadre de vie.

Le déplacement des véhicules agricoles

Une personne pourquoi le déplacement des véhicules agricoles n'est pas pris en compte dans le sud du centre-bourg. M. AGATOR répond que cette partie est plus sensible avec la Ligoire et le passage du pont. Mme la Maire précise aussi que ce genre de question doit être posé et écrite dans les cahiers de concertation si des questions précises entraînent une localisation d'éventuelles problématiques.

Les dérives phytosanitaires

Une personne demande si les dérives phytosanitaires sont étudiées. M. AGATOR répond qu'il n'y a pas d'étude spécifique sur l'eau.

Une personne qui est agriculteur, demande quand est-il des vis-à-vis de l'activité agricole. M. AGATOR précise que le PLU identifie les secteurs où sont implantées les exploitations ainsi que les principaux chemins et routes pouvant être source de difficultés de circulation avec des routes de plus en plus larges. C'est un devoir de prendre en compte le confort de l'activité agricole et de faciliter sa pérennité voire son développement.

Il n'y a pas d'autres questions. M. AGATOR rappelle que les habitants peuvent faire des demandes écrites à Mme la Maire, lors de l'enquête publique ou dans le cahier de concertation à la mairie.

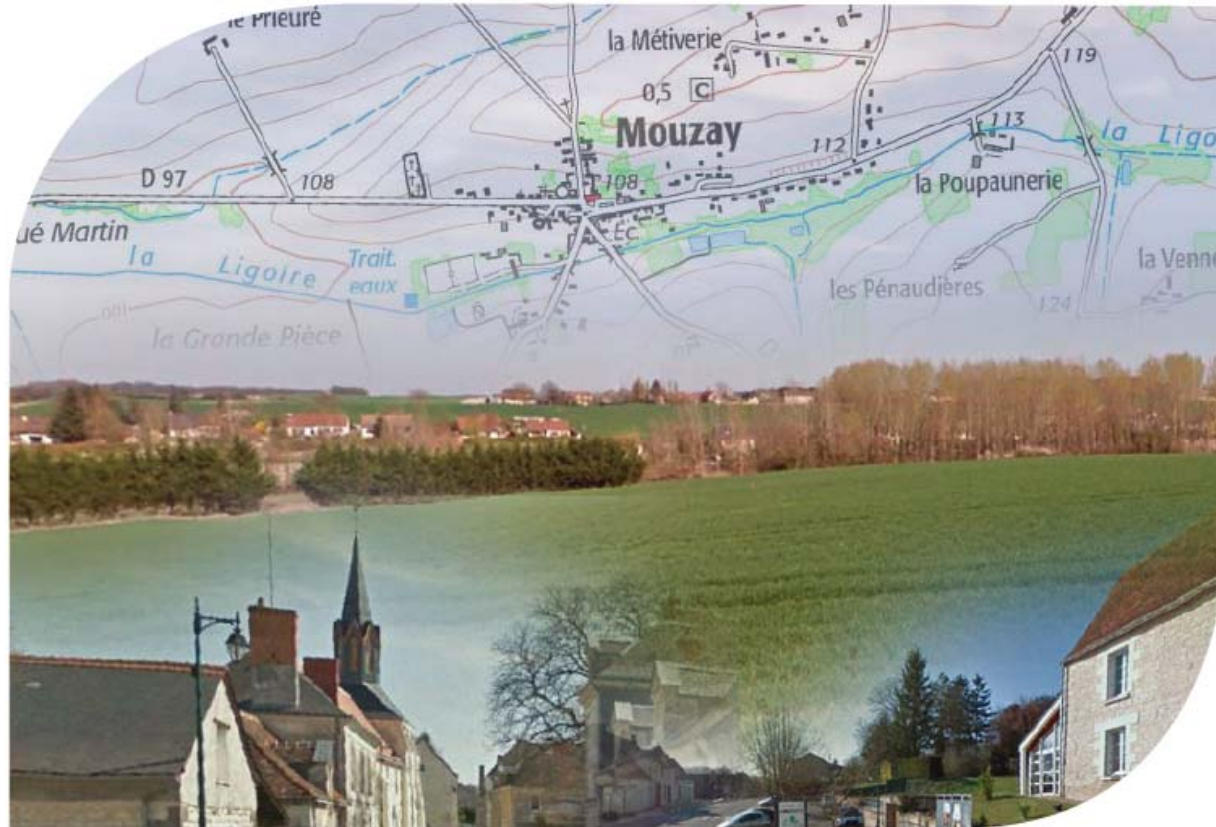
Mme la Maire rappelle que le RNU s'appliquera à partir du 27 mars 2017. Elle invite les personnes présentes à partager le verre de l'amitié. Elle clôt la réunion.

Le compte rendu a été rédigé par Mme. MOREL, urbaniste, relu par M. AGATOR, Responsable de l'Agence Val de Loire et validé par Mme. RONDWASSER, Maire de Mouzay.

Mme. RONDWASSER
Maire de Mouzay



Plan Local d'Urbanisme



Commune de Mouzay

6 Février 2017

Plan Local d'Urbanisme

Partie 1

Qu'est ce qu'un PLU ?





Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qu'est ce que c'est ?

- Le PLU : son élaboration est fixée par le code de l'urbanisme
- ✓ La procédure d'élaboration respecte le code de l'urbanisme
- ✓ Le contenu respecte l'ensemble des codes et des lois : code l'urbanisme, code de l'environnement, code rural, code de la construction et de l'habitat, code civil, lois Grenelle, lois de modernisation de l'agriculture et de la pêche, etc.
- ✓ Respecte une liste de documents d'échelle supérieure : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, etc.)
- ✓ Est soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées : État, Région, Département, Communauté de Communes, Chambre d'agriculture, Chambre de Commerces et d'Industrie, Chambre des métiers, etc.
- ✓ Est soumis à une enquête publique



Le champ d'action d'un PLU

- **Planifier**
 - ✓ Délimiter les zones constructibles et non constructibles
 - ✓ Organiser et maîtriser l'espace
 - ✓ Prévoir les interventions futures
 - ✓ Organiser le cadre de vie
 - ✓ Prévoir les équipements adaptés aux besoins de la commune et de ses habitants
- **Encadrer**
 - ✓ Gérer les occupations du sol de la commune
 - ✓ Réglementer la construction des bâtiments, des dépendances et annexes
- **Protéger**
 - ✓ Prendre en compte les risques
 - ✓ Prendre en compte les éléments du patrimoine et du paysage



Le champ d'action d'un PLU

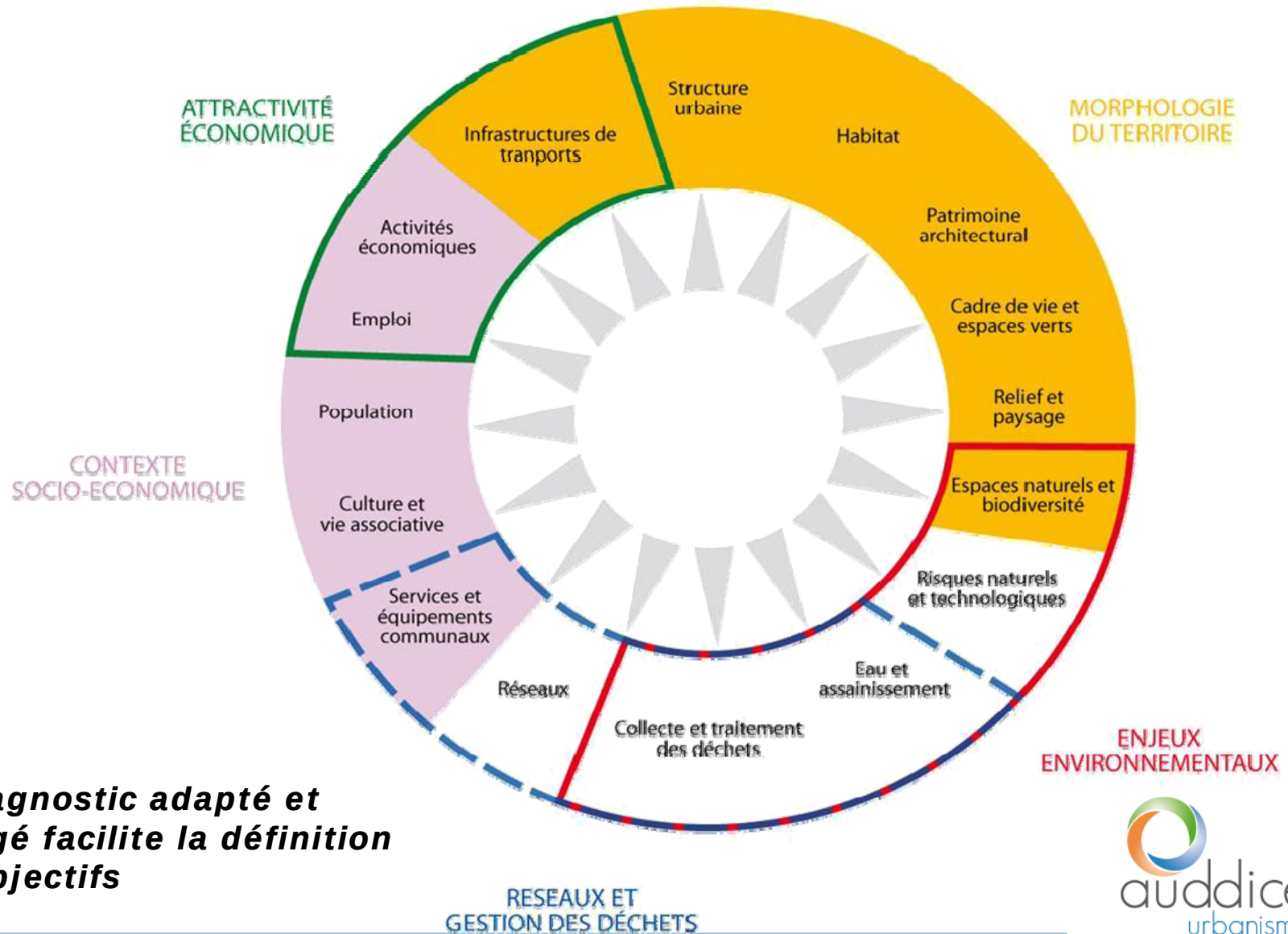
- Le PLU

- ✓ Il couvre la totalité de la commune
- ✓ Il permet de construire un projet communal d'aménagement du territoire
- ✓ Il permet de donner un cadre réglementaire au projet communal d'aménagement du territoire
- ✓ Ce projet doit être compatible avec les documents de planification de niveau intercommunal

- Les thématiques à traiter dans un PLU

- ✓ Démographie – Logement
- ✓ Développement économique
- ✓ Commerces, équipements et service (dont communications numériques)
- ✓ Espaces naturels et forestiers, continuités écologiques
- ✓ Paysage et patrimoine culturel et historique
- ✓ Agriculture
- ✓ Transports et déplacements
- ✓ Tourisme et loisirs
- ✓ Risques et ressources naturelles

Comprendre la composition et le fonctionnement du territoire



→ **Un diagnostic adapté et partagé facilite la définition des objectifs**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qu'est ce que c'est ?

Phase technique = phase de travail, de réflexion

- Diagnostic
- Définition des objectifs : le PADD (le projet de territoire)
- Travail sur le zonage et le règlement : la formalisation du PADD en pièces réglementaires

ARRET DU PLU (délibération)

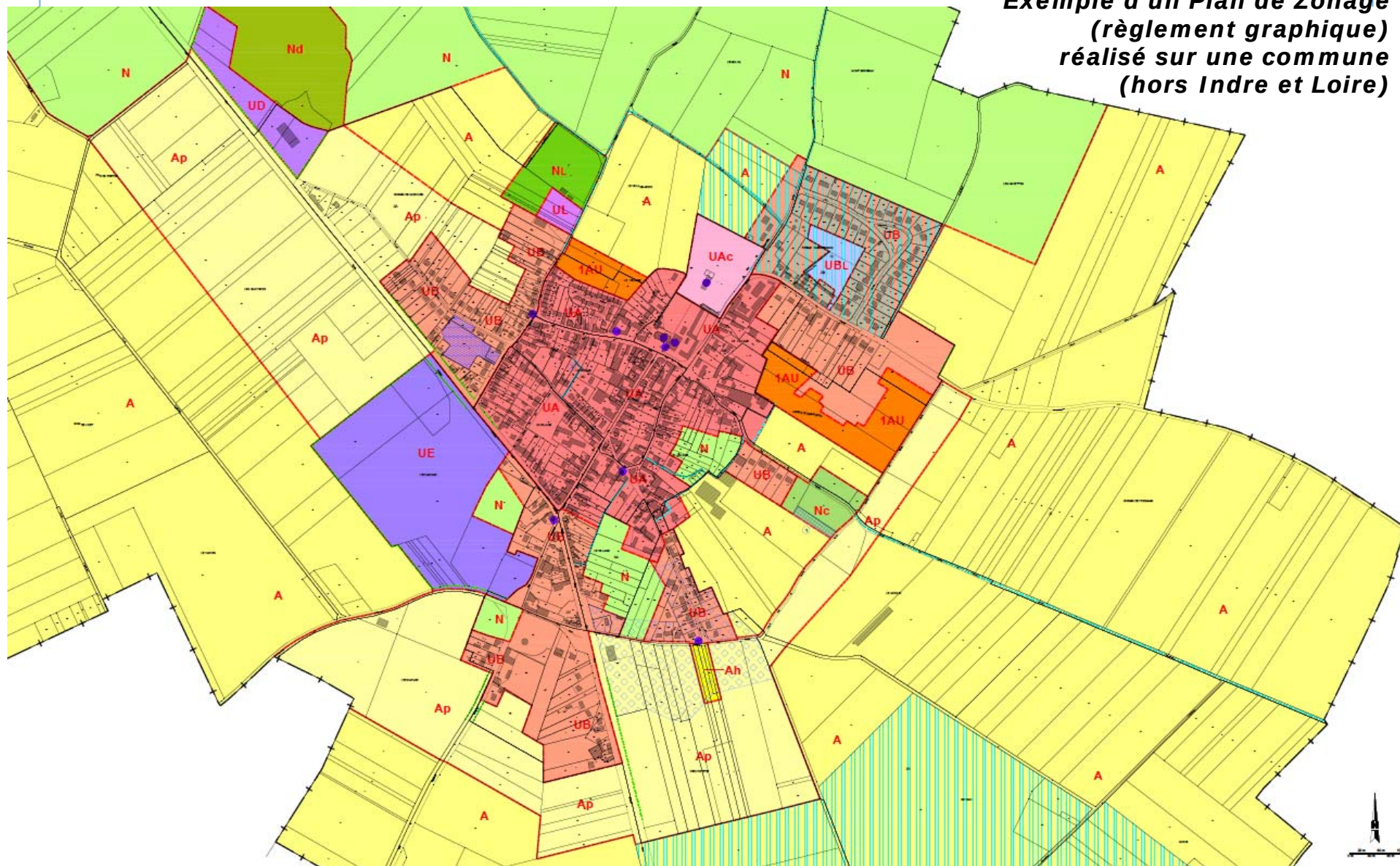
Phase administrative = phase de consultation

- Consultation des services de l'État
- **Consultation de la population = ENQUETE PUBLIQUE**
 - Réunion de travail : lecture des remarques

APPROBATION = document définitif

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qu'est ce que c'est ?

**Exemple d'un Plan de Zonage
(règlement graphique)
réalisé sur une commune
(hors Indre et Loire)**



Plan Local d'Urbanisme

Partie 2

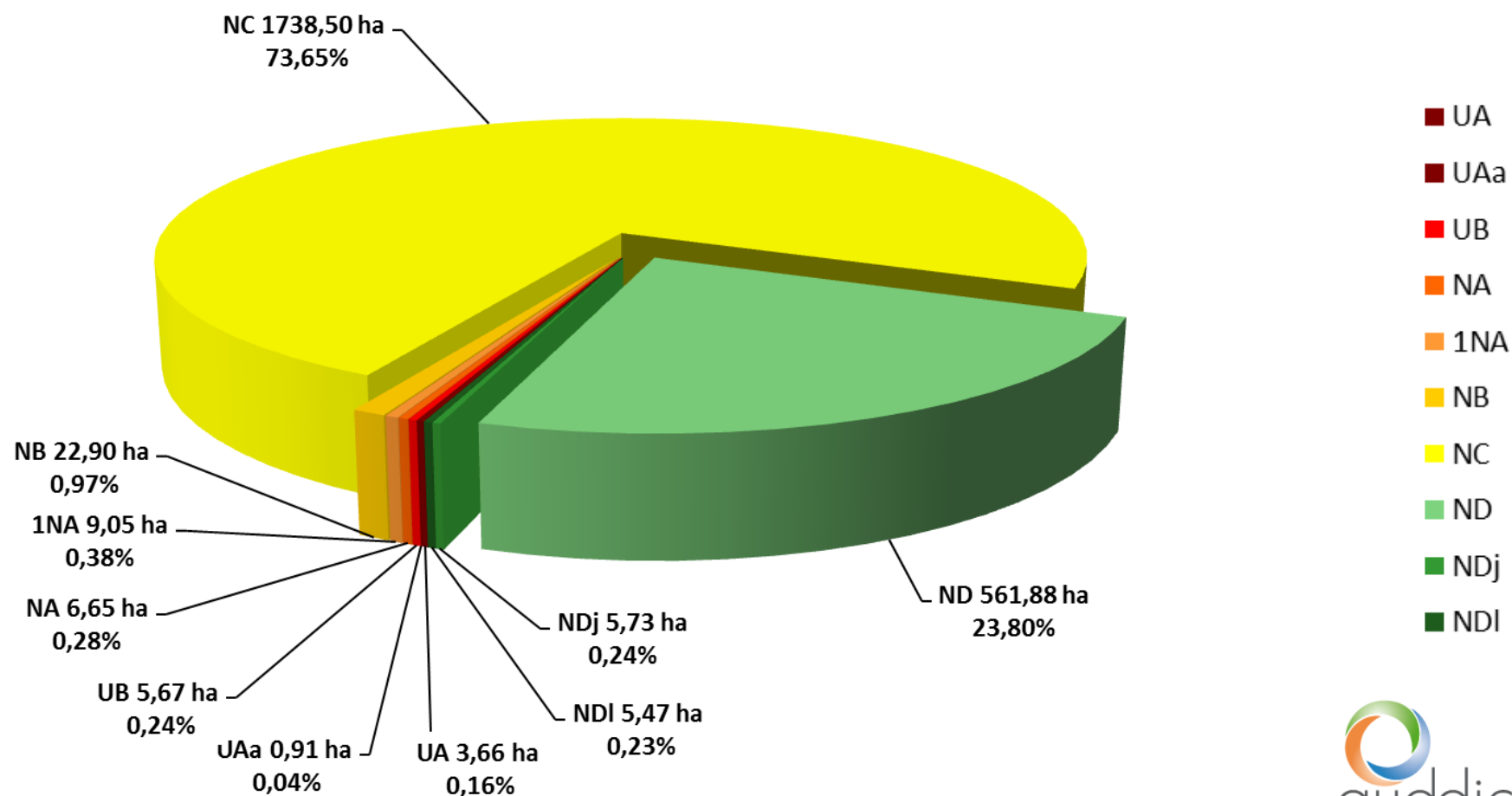
Bilan du POS (Plan d'Occupation des Sols)





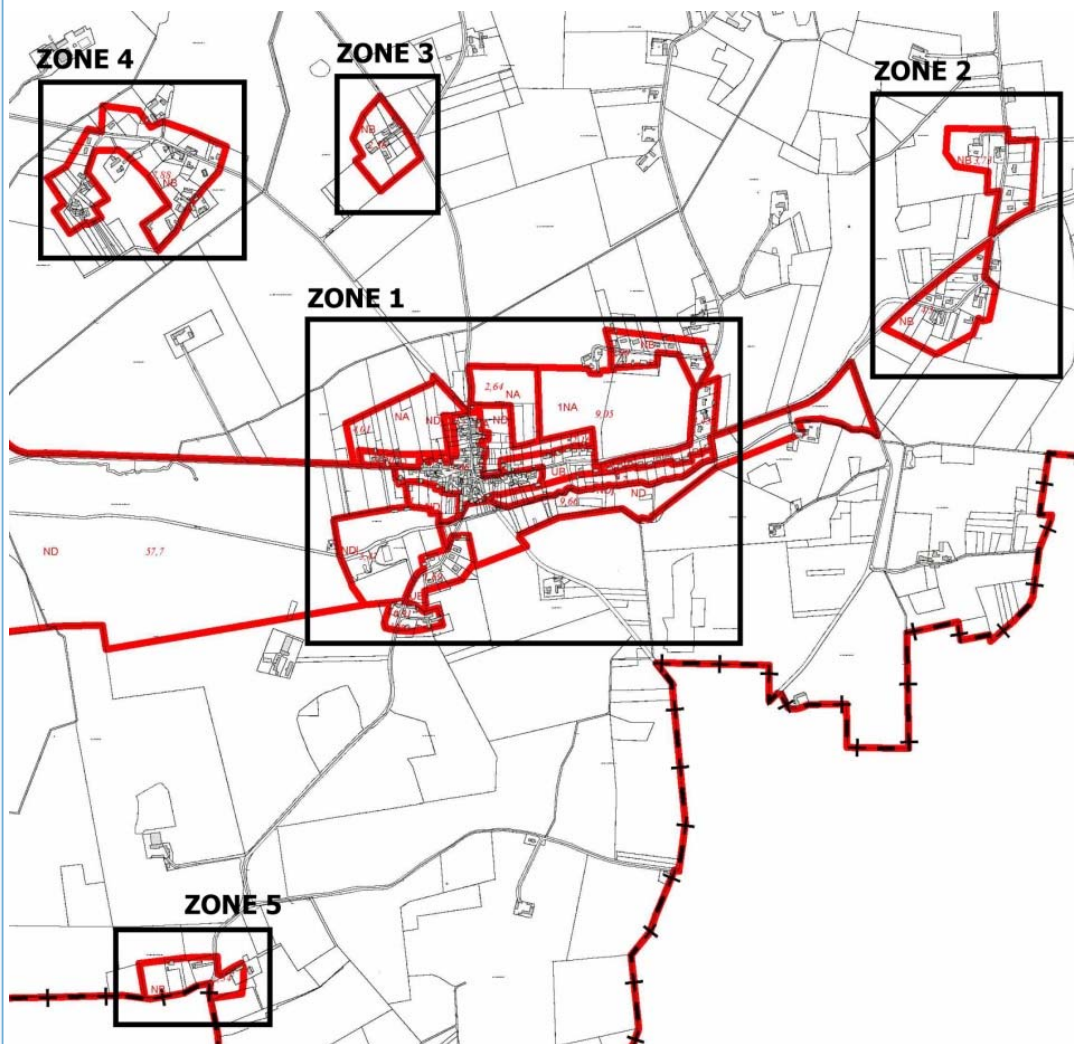
Bilan du POS

La commune de Mouzay, d'une superficie de **2 360 ha** est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le **12 février 1990**, qui a fait l'objet de 3 modifications approuvées respectivement le **15 octobre 1992**, le **7 mai 1993** et le **13 mai 2008**.



Mouzay – Répartition des surfaces du POS de 2008 (en pourcentages)

Bilan du POS



En 1990, 170 logements
dont : → 144 résidences principales occupées
→ 26 logements vacants.

En 2011, 197 logements
dont :
→ 185 résidences principales occupées
→ 12 logements vacants.

Nous avons analysé 5 secteurs sur la commune pour bien comprendre comment l'urbanisation s'est développée sur le territoire. L'analyse s'est faite sur les zones permettant une urbanisation (zone U et NB).

Analyse de l'occupation du sol

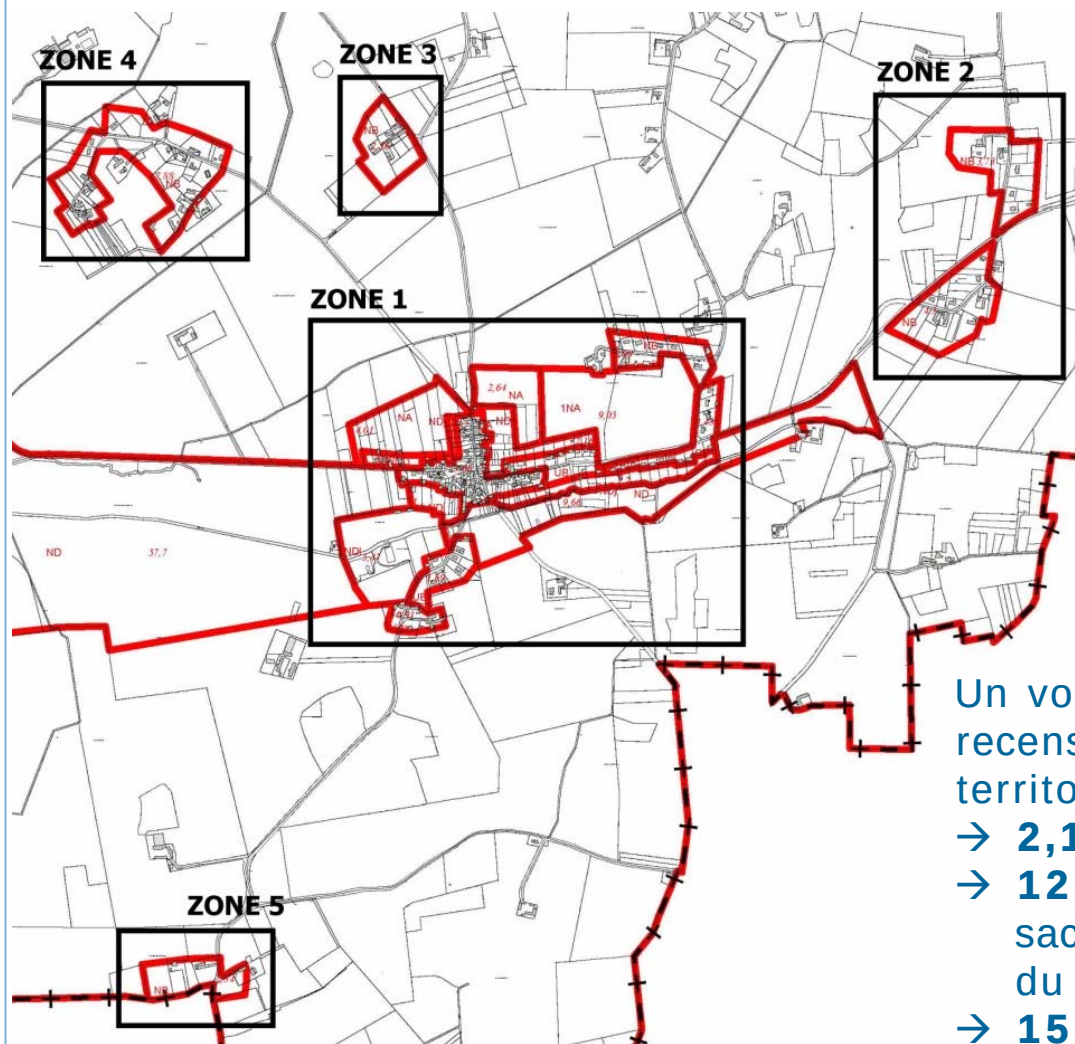


Photographie aérienne de 1981 (ign) : début des peupleraies (Ligoire). Un tissu pavillonnaire encore peu développé à l'Est (D97)



Photographie aérienne actuelle : Une extension pavillonnaire marquée en sortie Est du village ancien qui rejoint La Métiverie et la Bordinière.

Bilan du POS



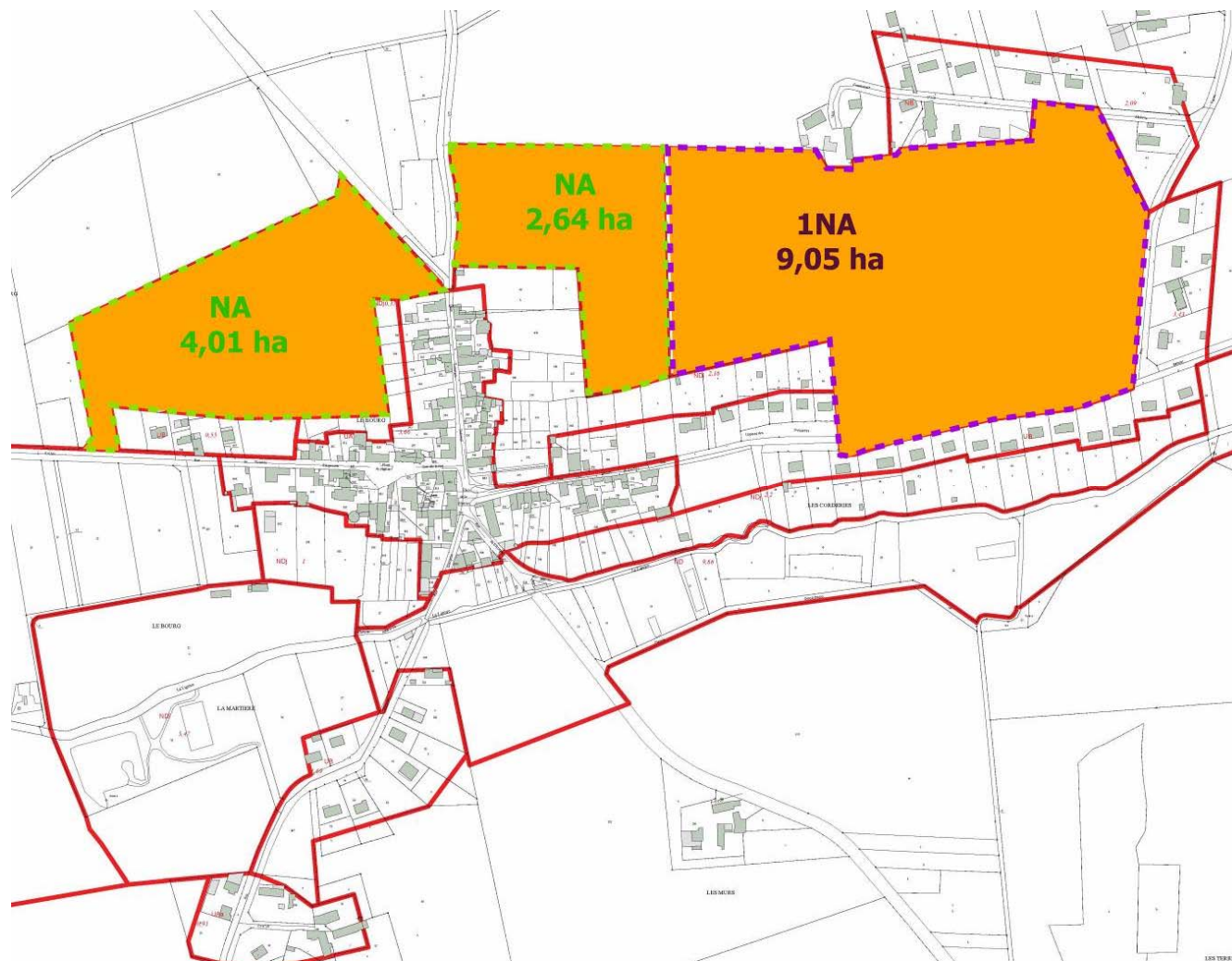
→ Les surfaces aujourd'hui ouvertes à urbanisation dans le POS sont disproportionnées par rapport au contexte du territoire et à la volonté des élus de préserver un cadre de vie de qualité.

Un volume global de **30,71 hectares** est recensé (soit 1,3% de la surface du territoire) et réparti de la façon suivante.

- **2,17 hectares en zone U**
- **12,84 hectares en zones NB**, sachant que la zone située au Nord Est du bourg est classée en NB.
- **15,7 hectares en zone NA**

Bilan du POS

Les différentes zones NA et 1 NA du POS de 2008 représentent un total de **15,7 hectares**. Elles n'ont pas été urbanisées.





Plan Local d'Urbanisme

Partie 3

Diagnostic de territoire





Le Schéma Régional de Cohérence Écologique – Trame Verte et Bleue

- Le SRCE - TVB, outil d'aménagement du territoire :
 - ✓ C'est un réseau des continuités écologiques terrestres et aquatiques. Il vise à préserver les services rendus par la biodiversité, à enrayer sa perte en maintenant et restaurant ses capacités d'évolution et à la remise en bon état des continuités écologiques. Le terme « SRCE » est complété de « TVB » pour inscrire l'élaboration du Schéma en filiation des travaux Régionaux.
- Plusieurs catégories d'espaces sont identifiées :
 - ✓ **Les réservoirs de biodiversité** : Ce sont des éléments de l'ossature de la trame verte et bleue. Ils concentrent la biodiversité régionale;
 - ✓ **Les corridors biologiques potentiels** : ils ont pour fonction de relier les cœurs de nature afin de permettre les flux indispensables de déplacement des espèces (deux niveaux d'intervention : les corridors à préserver et ceux à remettre en bon état);
 - ✓ **Les corridors biologiques diffus** : ils correspondent à des espaces périphériques aux réservoirs de biodiversité. Ils sont à préciser localement.



Le Schéma Régional de Cohérence Écologique – Trame Verte et Bleue

Commune de Mouzay

Plan Local d'Urbanisme

Schéma Régional de Cohérence Écologique

 Commune de Mouzay

Sous-trame des pelouses et landes sèches à humides sur sols acides :

 Réservoirs de biodiversité

 Zone de corridors diffus à préciser localement

Sous-trame des milieux humides :

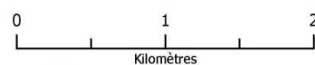
 Réservoirs de biodiversité

 Zones de corridors diffus à préciser localement

Sous-trame des milieux boisés :

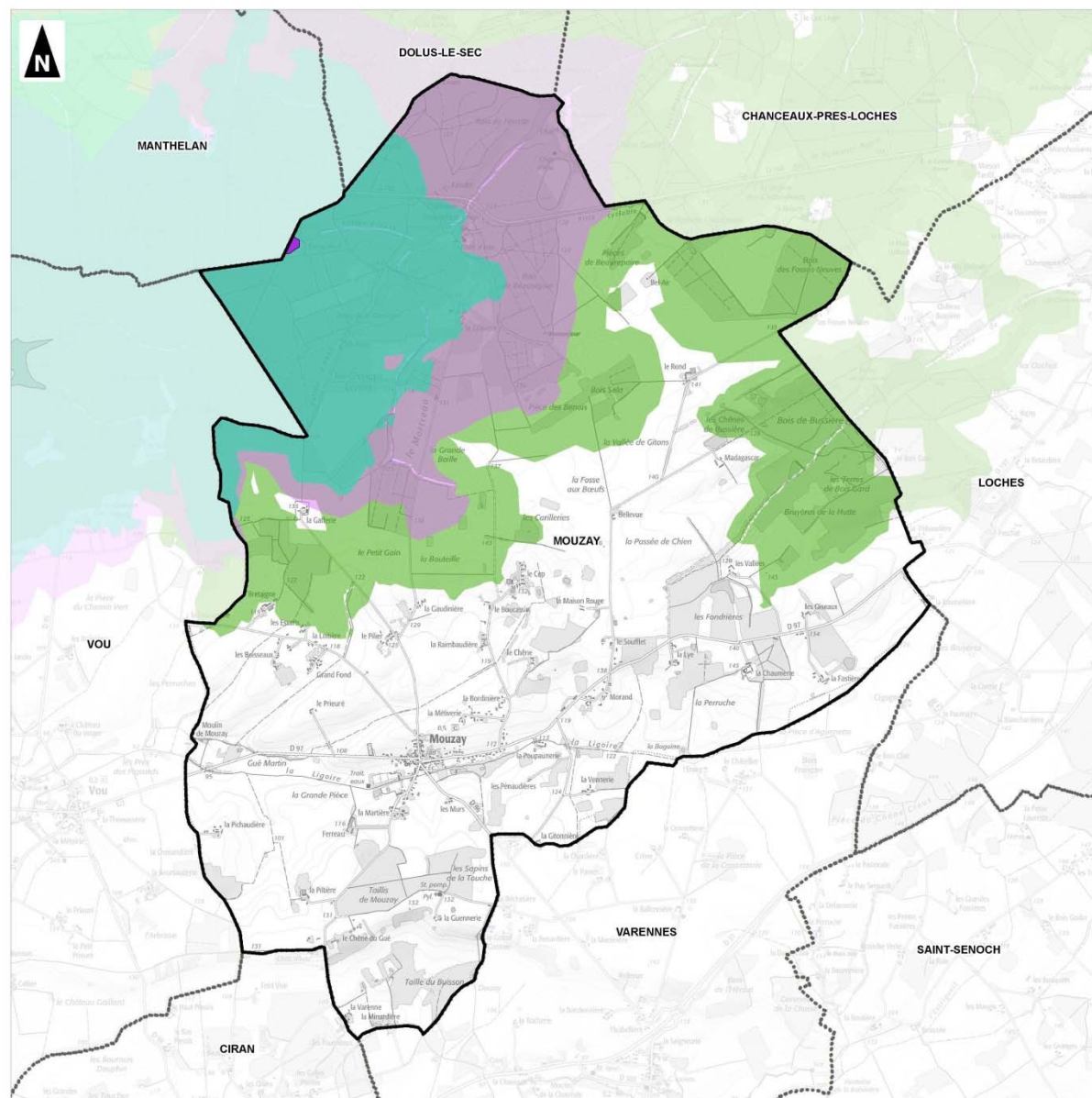
 Réservoirs de biodiversité

 Zones de corridors diffus à préciser localement



1:29 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : AIRELE, 2015
Source de fond de carte : IGN, SCAN25
Sources de données : IGN - AIRELE, 2015 - DREAL



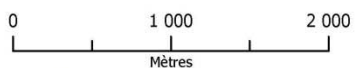
Commune de Mouzay

Plan Local d'Urbanisme

Topographie**Un relief marqué :**

- ✓ Altitude variant de 92 à 146 mètres
- ✓ Points culminants situés à l'Est et au centre du territoire de part et d'autre de la RD 97

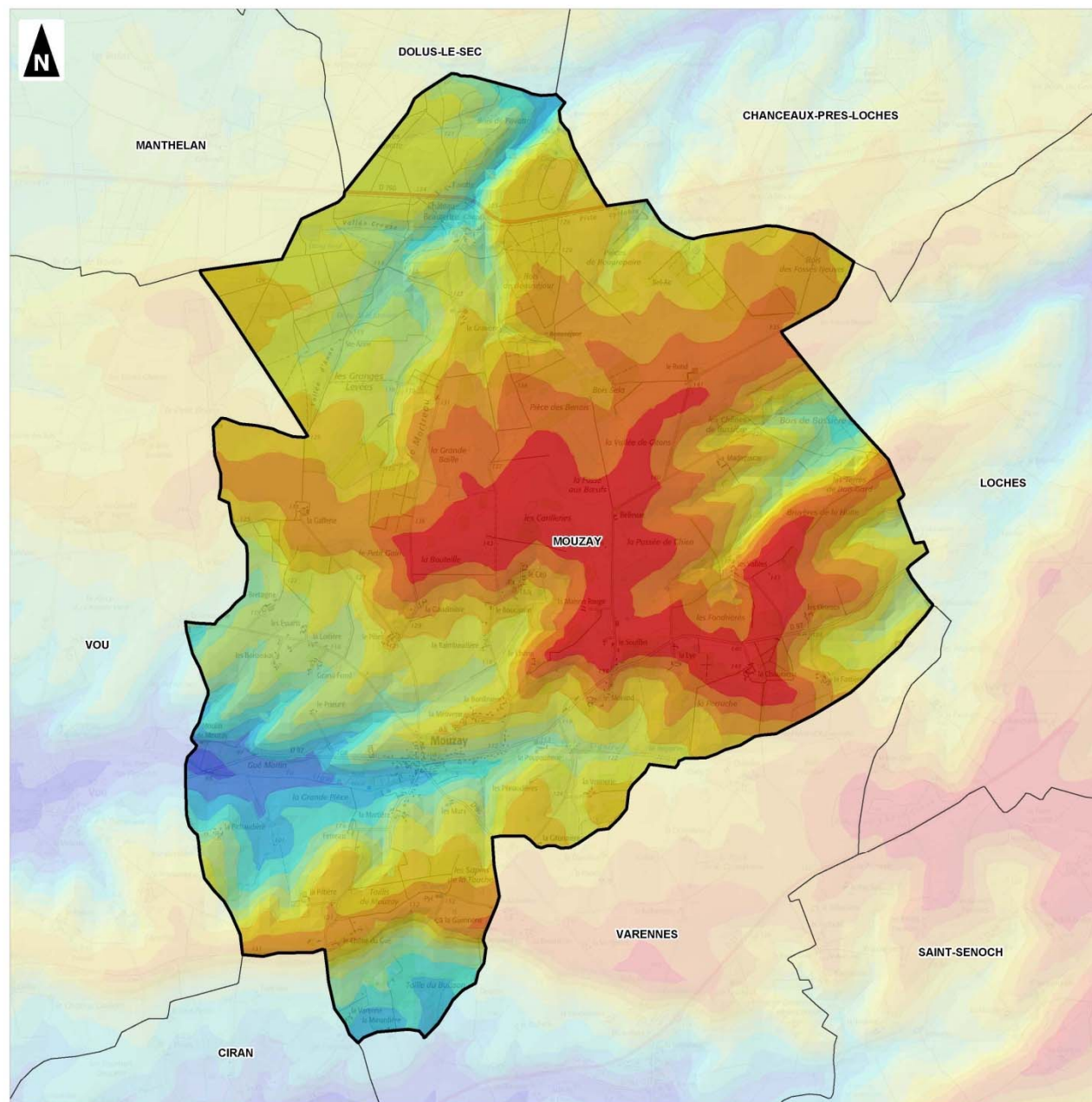
 Commune de Saint-Hilaire-sur-Helpe

 Limites communales
Altitude (en m) :**1:29 000**

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : AIRELE, 2015
Source de fond de carte : IGN, SCAN25
Sources de données : IGN - AIRELE, 2015



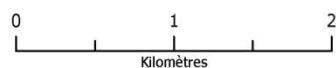
Commune de Mouzay

Plan Local d'Urbanisme

Hydrographie

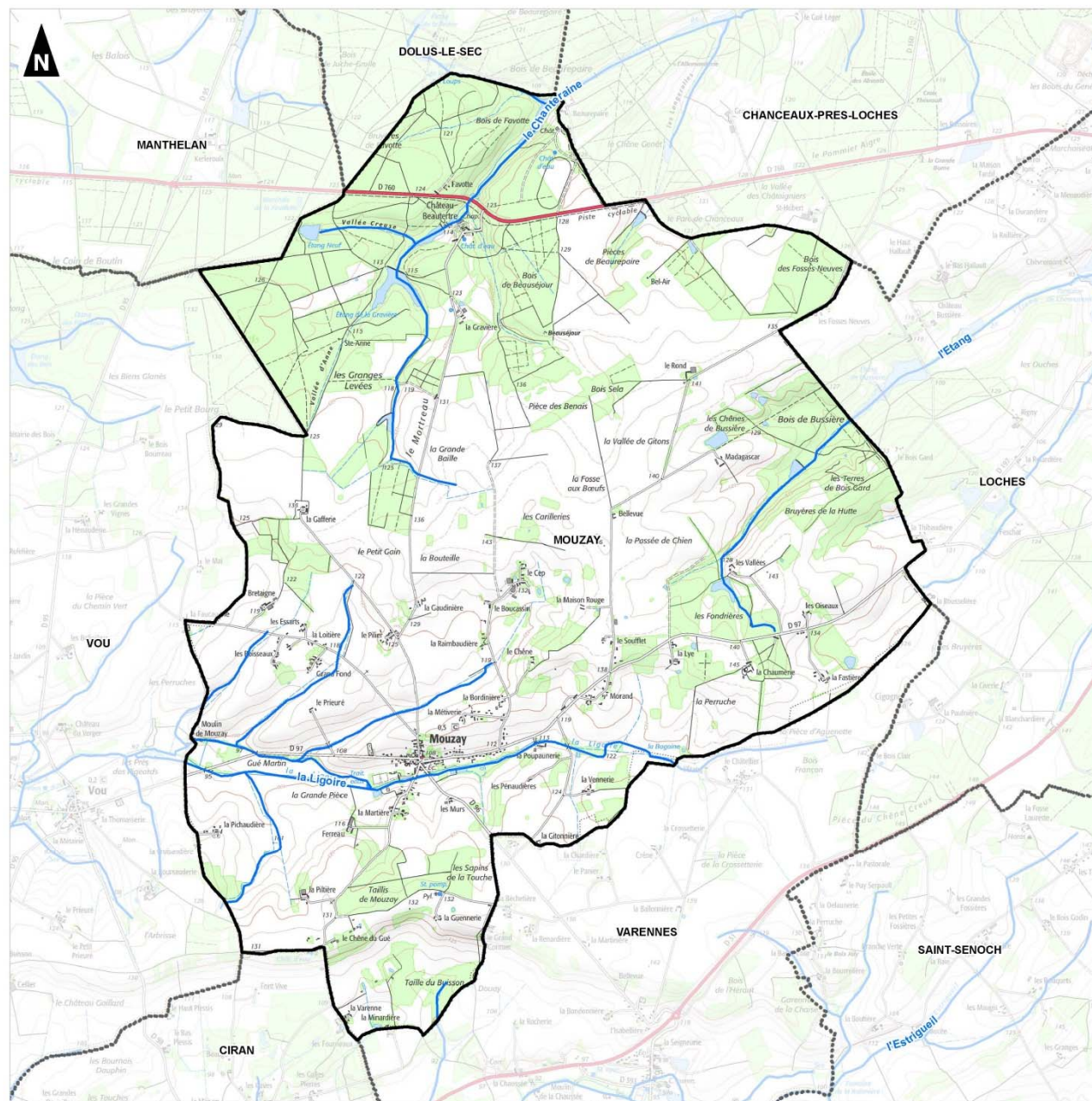
-
- Commune de Mouzay
 - Limites communales
 - Réseau hydrographique

- Réseau hydrographique complexe au sein des bassins versants de l'Indre et de la Vienne
- Principaux cours d'eau:
 - ✓ La Ligoire (affluent de l'Esves);
 - ✓ les ruisseaux de l'Etang et de Chanteraine (affluents de l'Indre)



1:29 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

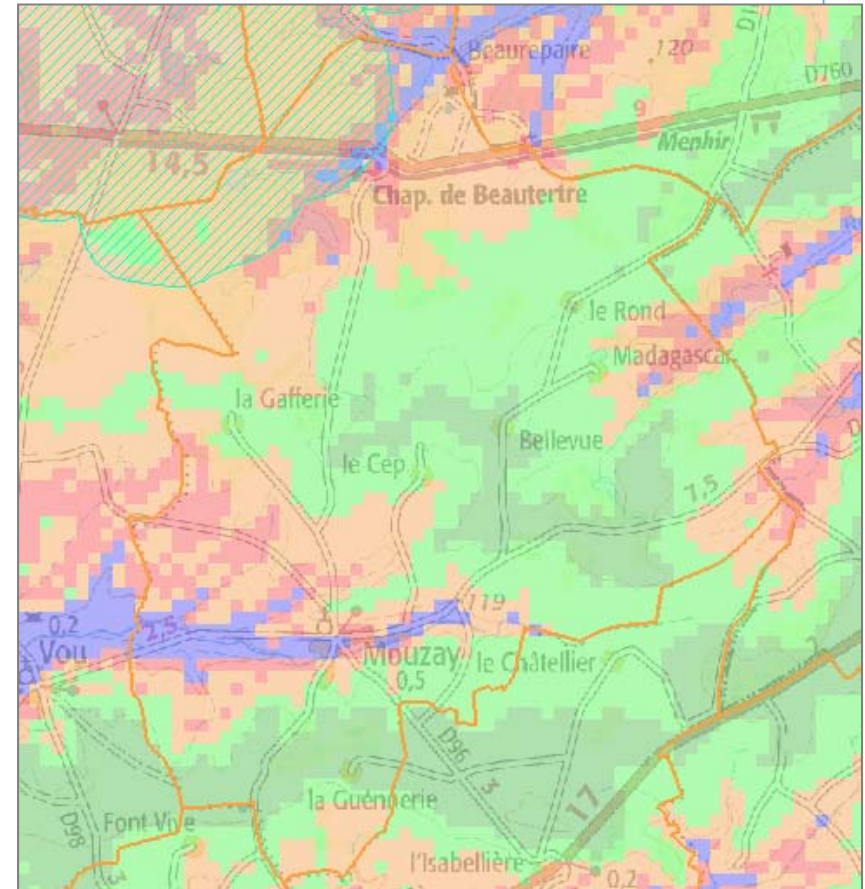
Réalisation : AIRELE, 2015
Source de fond de carte : IGN, SCAN25
Sources de données : SANDRE - IGN - AIRELE, 2015





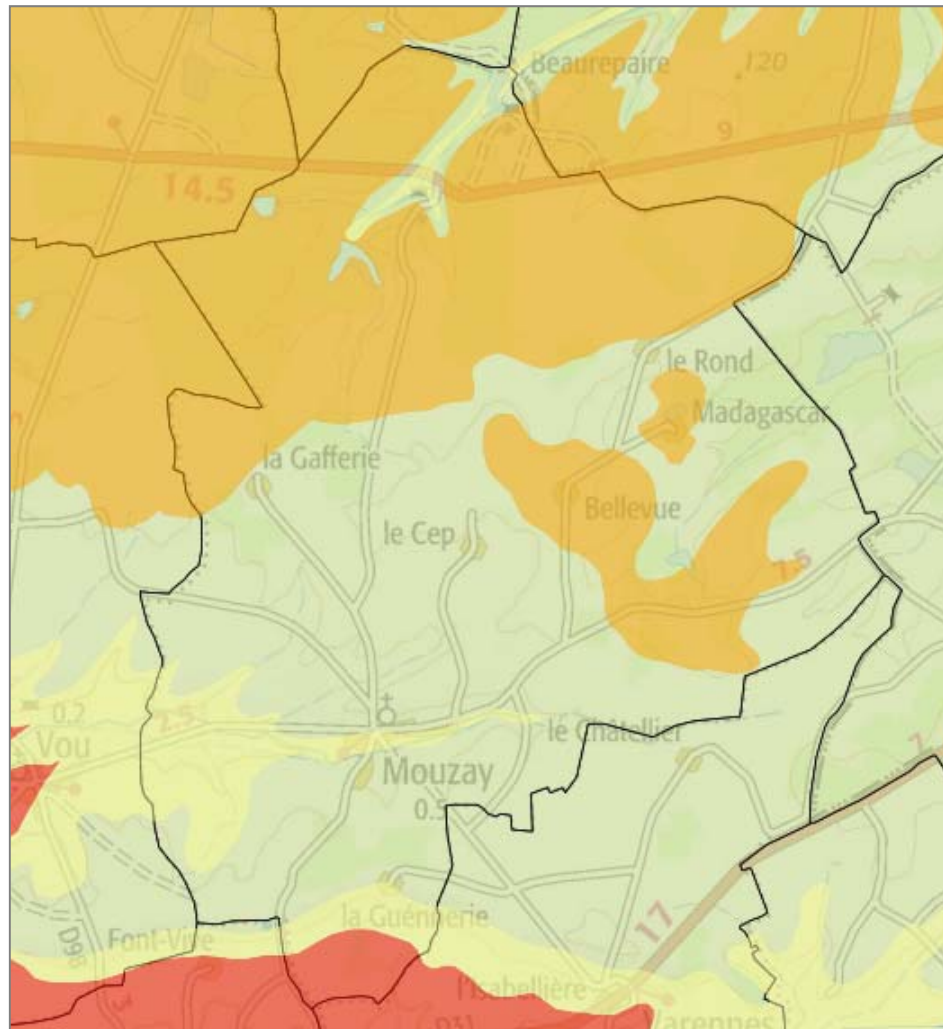
Remontées de nappes phréatiques

- Aléa très faible à inexistant
- Aléa très faible
- Aléa faible
- Aléa moyen
- Aléa fort
- Aléa très élevé, nappe affleurante

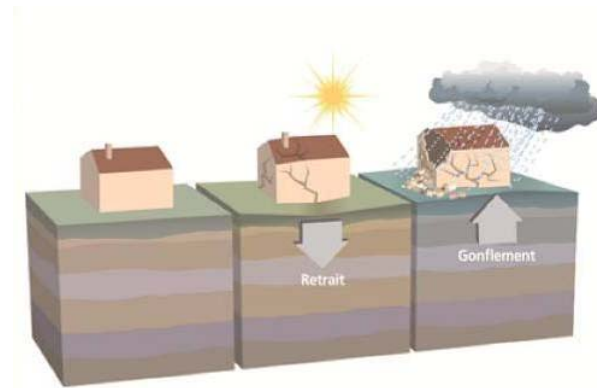


Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1989	04/12/1990	15/12/1990
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/12/1990	31/12/1991	25/01/1993	07/02/1993
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1992	30/09/1998	19/03/1999	03/04/1999
Inondations et coulées de boue	11/07/1997	11/07/1997	12/03/1998	28/03/1998
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005

Aléa retrait-gonflement des argiles



- ✓ Un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à fort



Légende des argiles

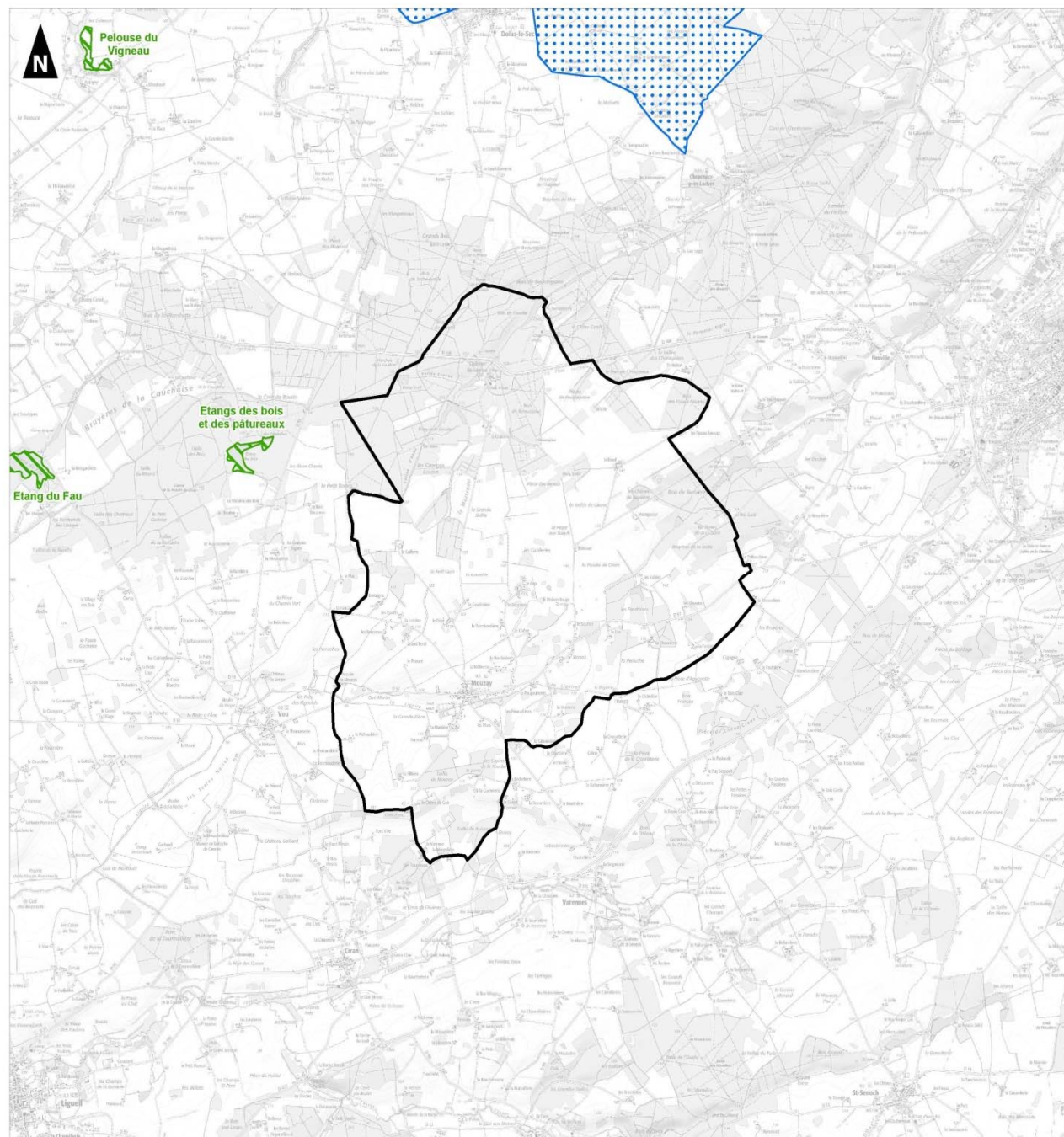
- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- A priori nul

Commune de Mouzay

Plan Local d'Urbanisme

Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu

-  Commune de Mouzay
-  ZNIEFF de type 1 "Etangs des bois et pâtureaux"
-  Zone de Protection Spéciale "Champagne"

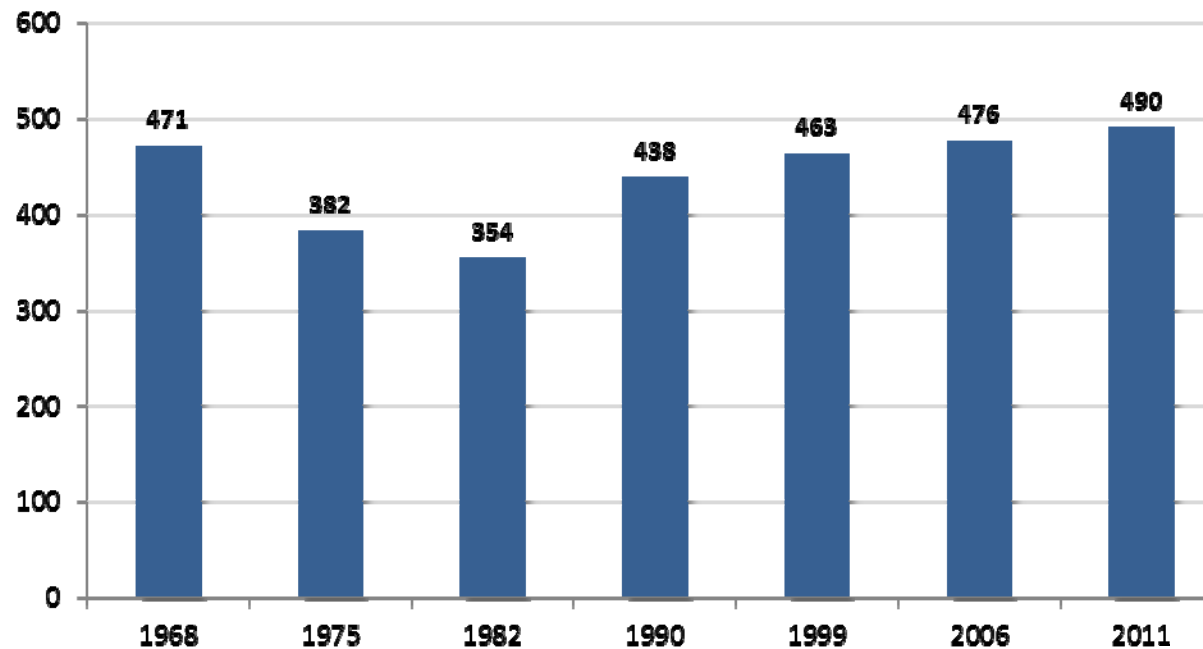


0 2 4
Kilomètres



L'évolution démographique

Evolution de la Population de Mouzay depuis 1968

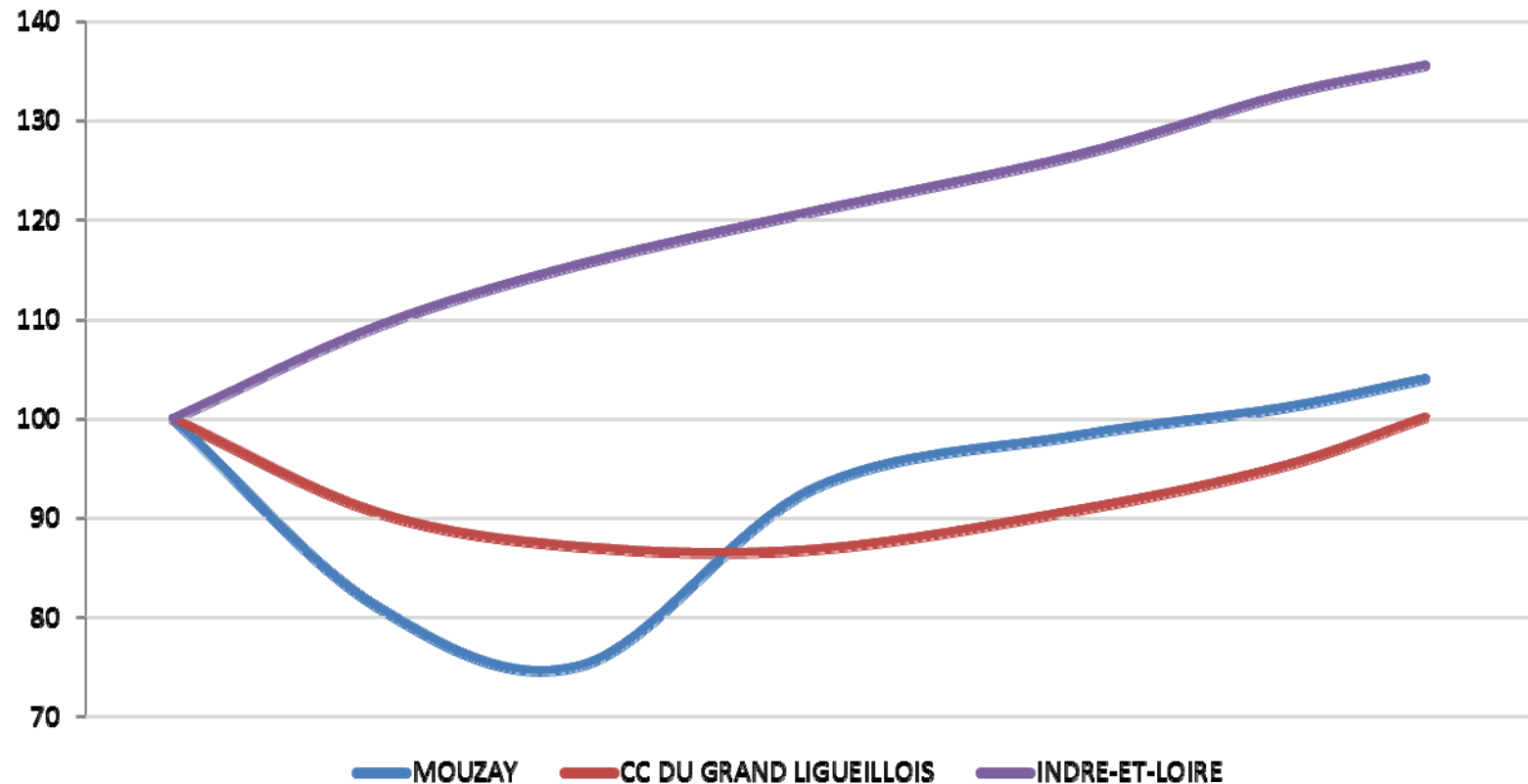


- Deux grandes phases : une phase de décroissance démographique suivie d'une phase de croissance démographique:
 - ✓ 1968-1982 : perte de 117 habitants
 - ✓ 1982-1990 : forte croissance démographique , gain de 84 habitants
 - ✓ Depuis 1990 : croissance démographique modérée mais stable, Mouzay continue de voir sa population augmenter, gain de 54 habitants



L'évolution démographique

Evolution démographique comparée depuis 1968

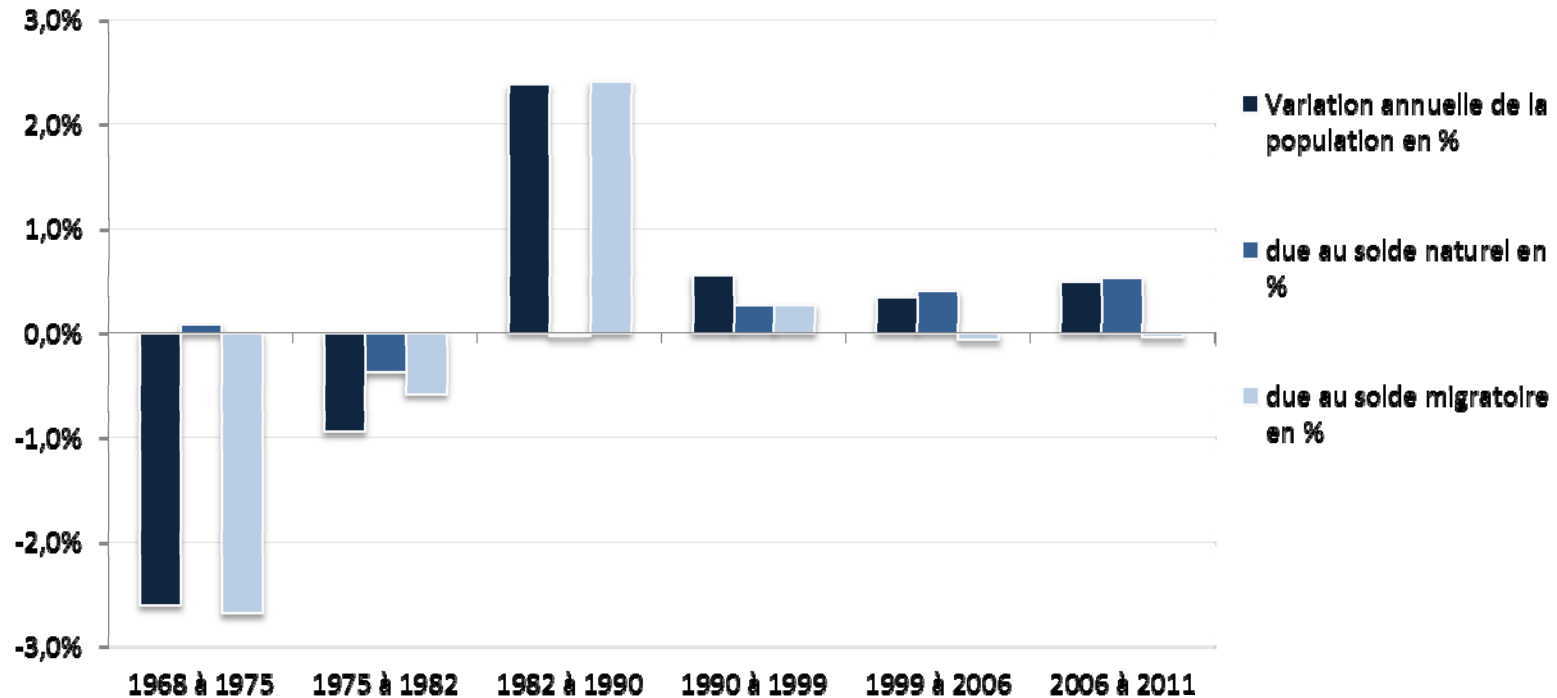


- ✓ L'évolution de la population communale est partagée par d'autres communes de l'intercommunalité et semble être issue d'un même phénomène
- ✓ Depuis 1990, la population de Mouzay augmente peu mais de façon régulière



L'évolution démographique

Part du solde naturel et du solde migratoire dans l'évolution de la population



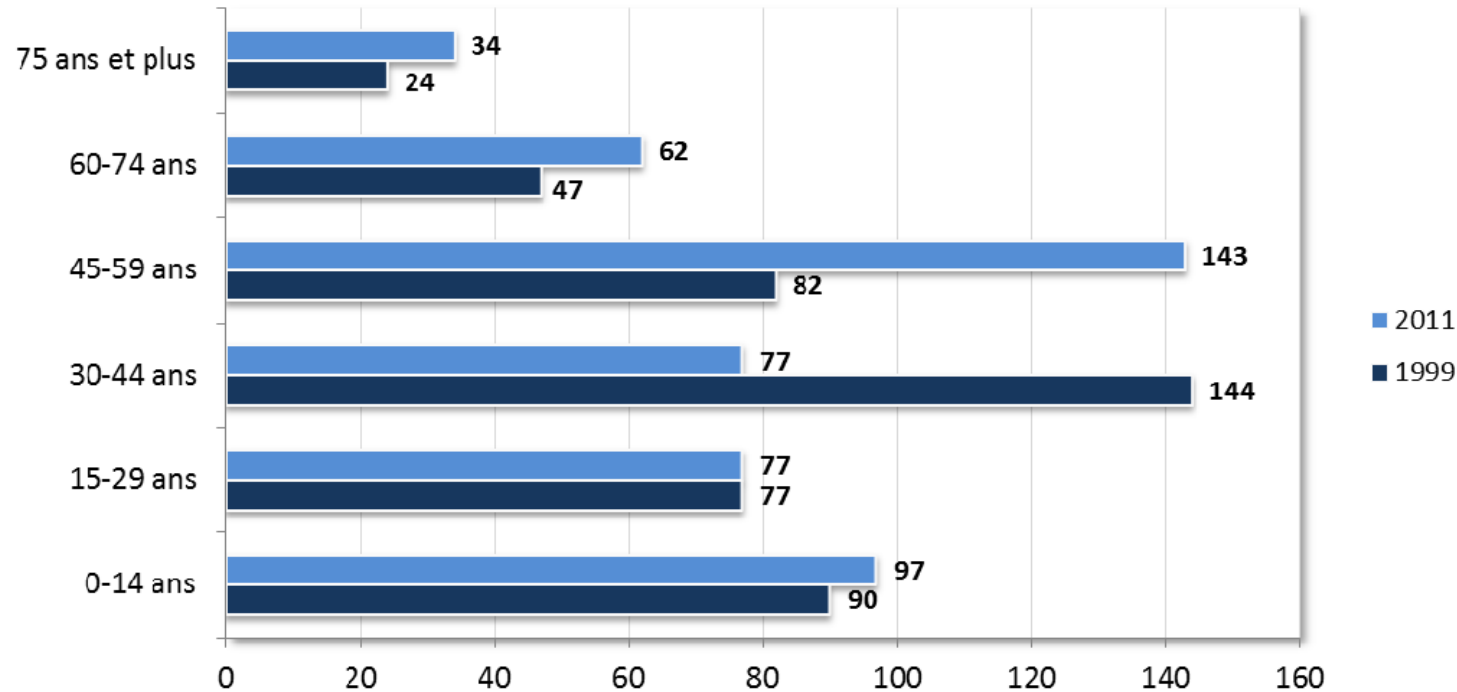
- ✓ Des flux migratoires qui globalement déterminent les variations de population sur la commune
- ✓ Mais un solde naturel positif qui prend le relais depuis 1999 et permet à Mouzay de garder une dynamique positive



La structure de population

✓ Un vieillissement de la population marqué

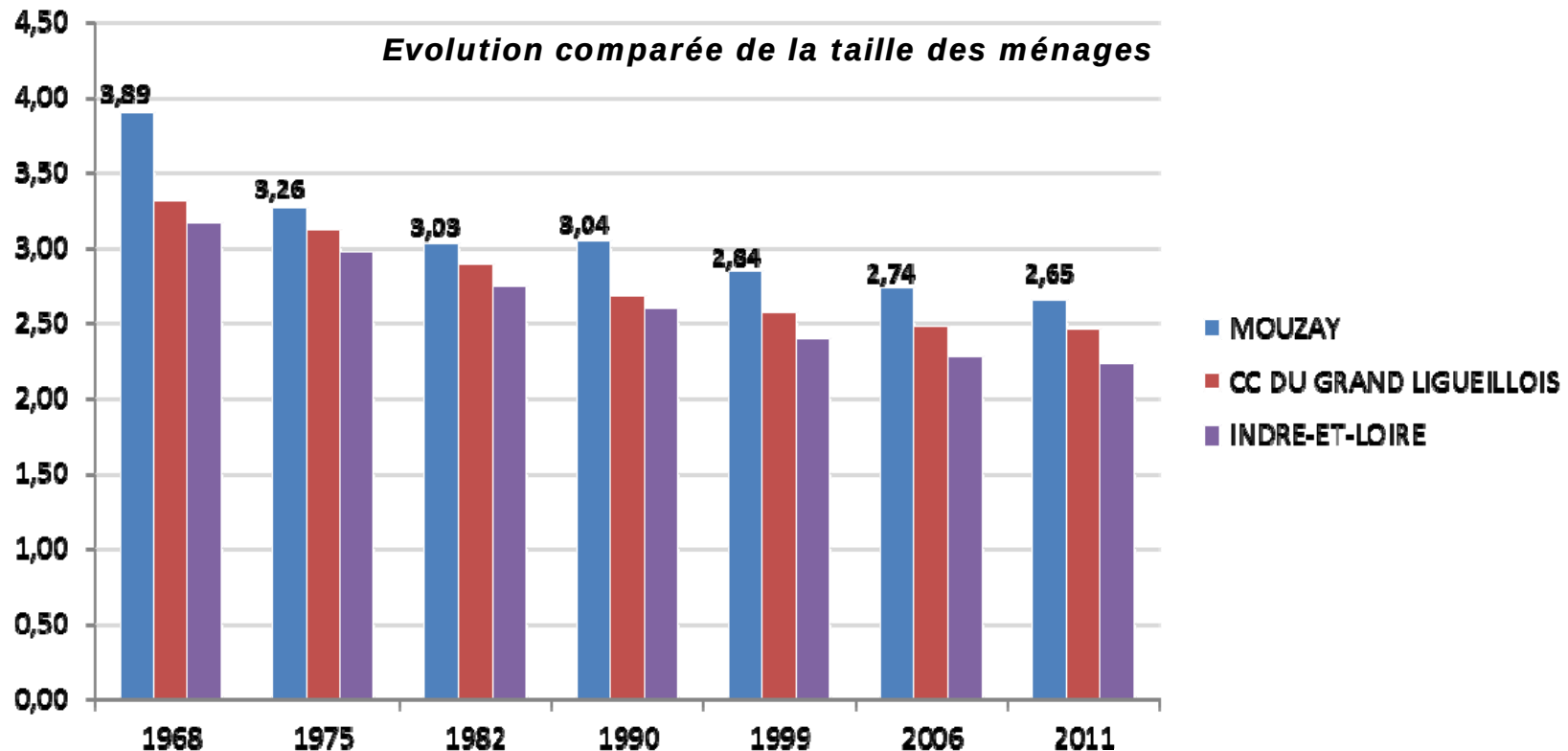
Evolution des tranches d'âge



- 0-14 ans (+ 7 personnes, 8%)
- 30-44 ans (- 67 personnes, -47%)
- 45-59 ans (+ 61 personnes, +74%)
- 60-74 ans (+15 personnes, +32%)
- 75 ans et plus (+10 personnes, +42%)



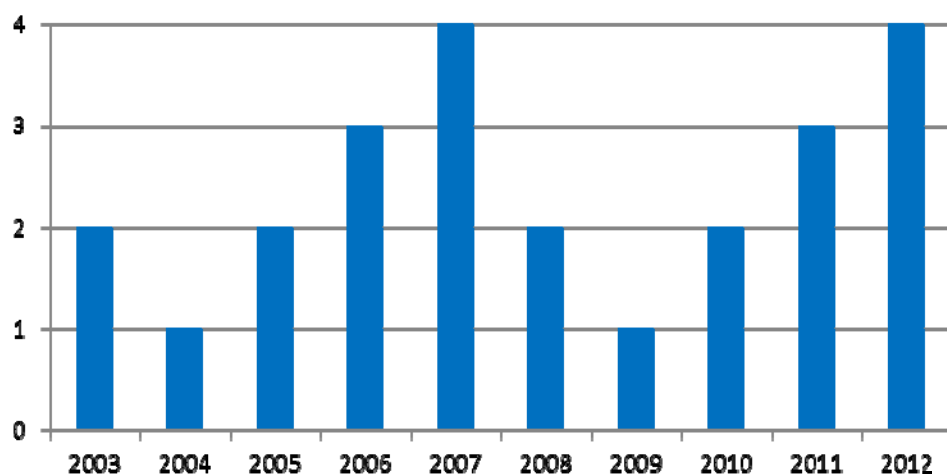
La composition des ménages



- ✓ La taille des ménages témoigne d'un tissu familial en déclin : 3,89 personnes par ménage en moyenne à Mouzay en 1968 et 2,65 en 2011
- ✓ Un « desserrement » des ménages constaté à toutes les échelles
- ✓ L'évolution des modes de vie explique la constante diminution de la taille des ménages dans un contexte national



Les caractéristiques de Mouzay

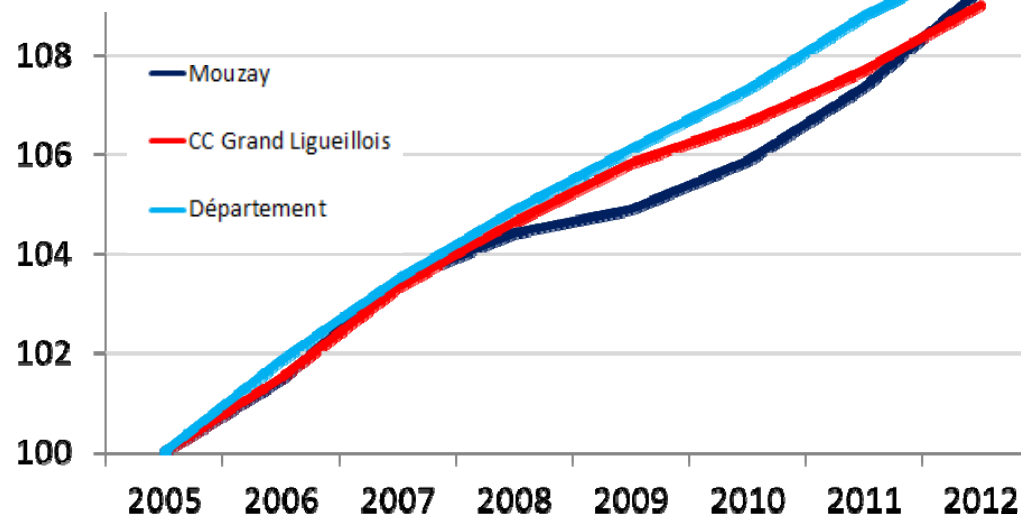


Evolution de la construction depuis 2003 sur la commune

Rythme de construction depuis 2006

- ✓ 3,17* / an sur la commune
- ✓ 3,39* / an sur une commune moyenne de la CC Grand Ligeillois

* Nombre de nouvelles constructions à vocation de logements

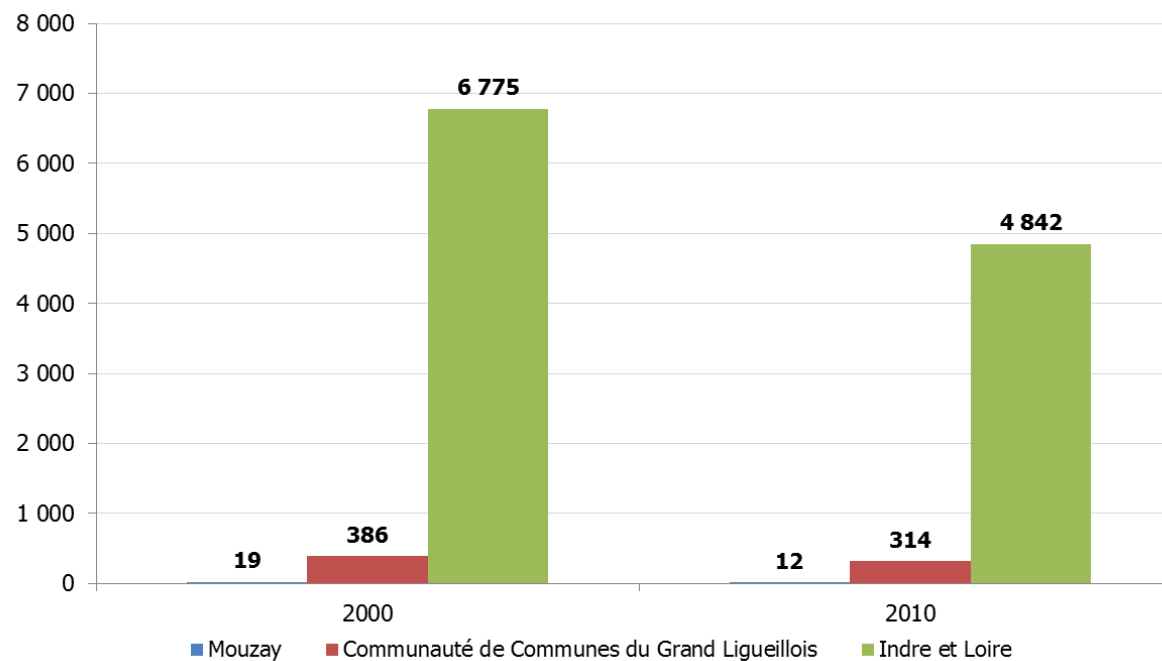


Evolution comparée du rythme de constructions depuis 2005



L'agriculture : une activité omniprésente sur le territoire

- Une agriculture de grandes cultures spécialisée dans les céréales (maïs et blé), les oléo protéagineux (tournesol, colza, etc.) et quelques élevages ponctuels
- Forte diminution du nombre d'exploitations agricoles observée à toutes les échelles



- Les agriculteurs de Mouzay sont moins nombreux mais exploitent de plus grandes surfaces, propices à la culture céréalière
- Enjeu de l'érosion des sols

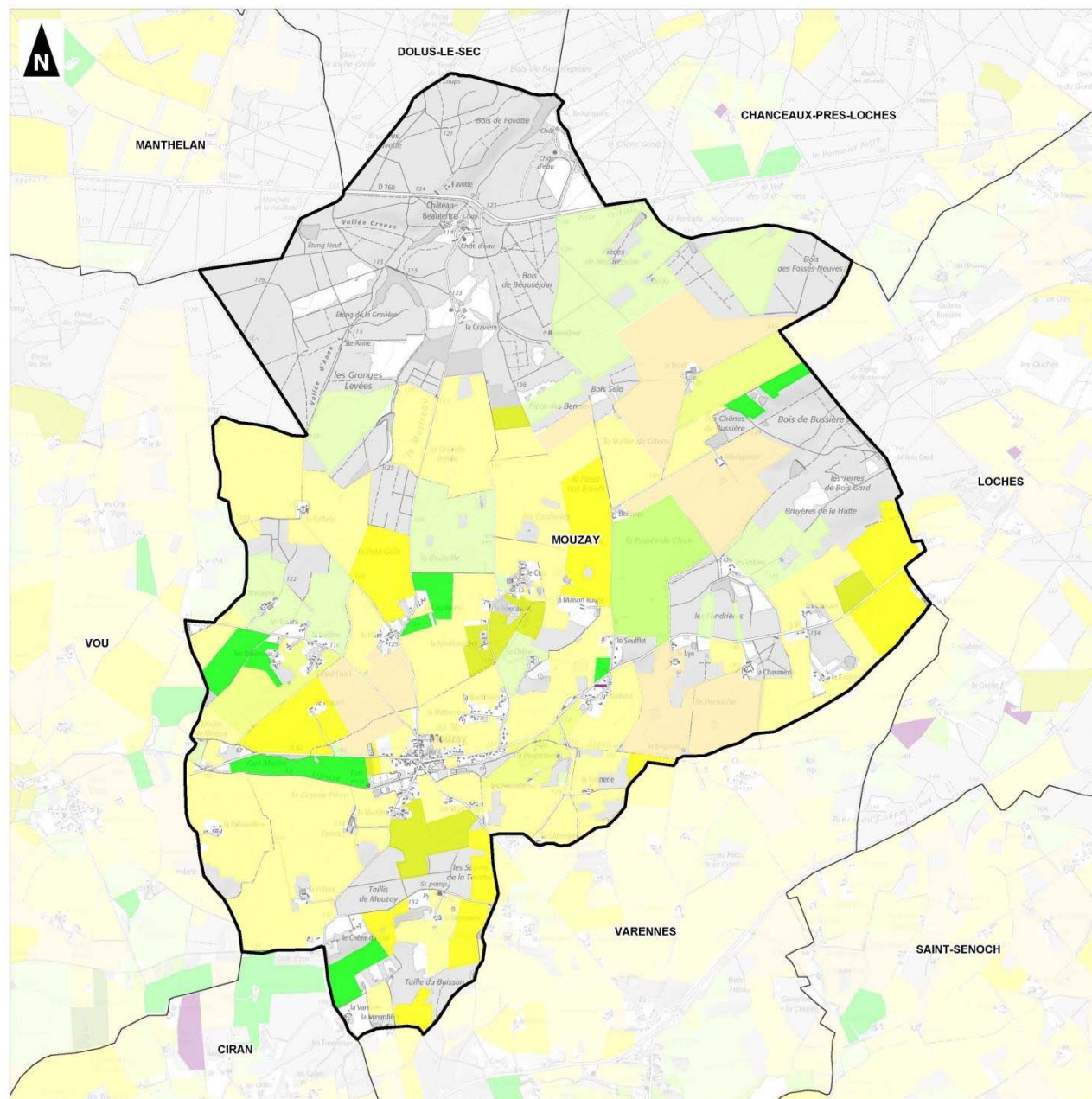
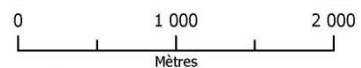
Evolution comparée du nombre d'exploitations agricoles entre 2000 et 2010

Commune de Mouzay

Plan Local d'Urbanisme

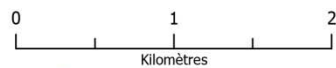
Occupation du sol agricole - 2012

-  Commune de Mouzay
-  Limites communales
-  Blé tendre
-  Maïs grain et ensilage
-  Orge
-  Autres céréales
-  Colza
-  Tournesol
-  Autres gels
-  Riz
-  Légumineuses à grains
-  Fourrage
-  Estives landes
-  Prairies permanentes
-  Prairies temporaires
-  Divers



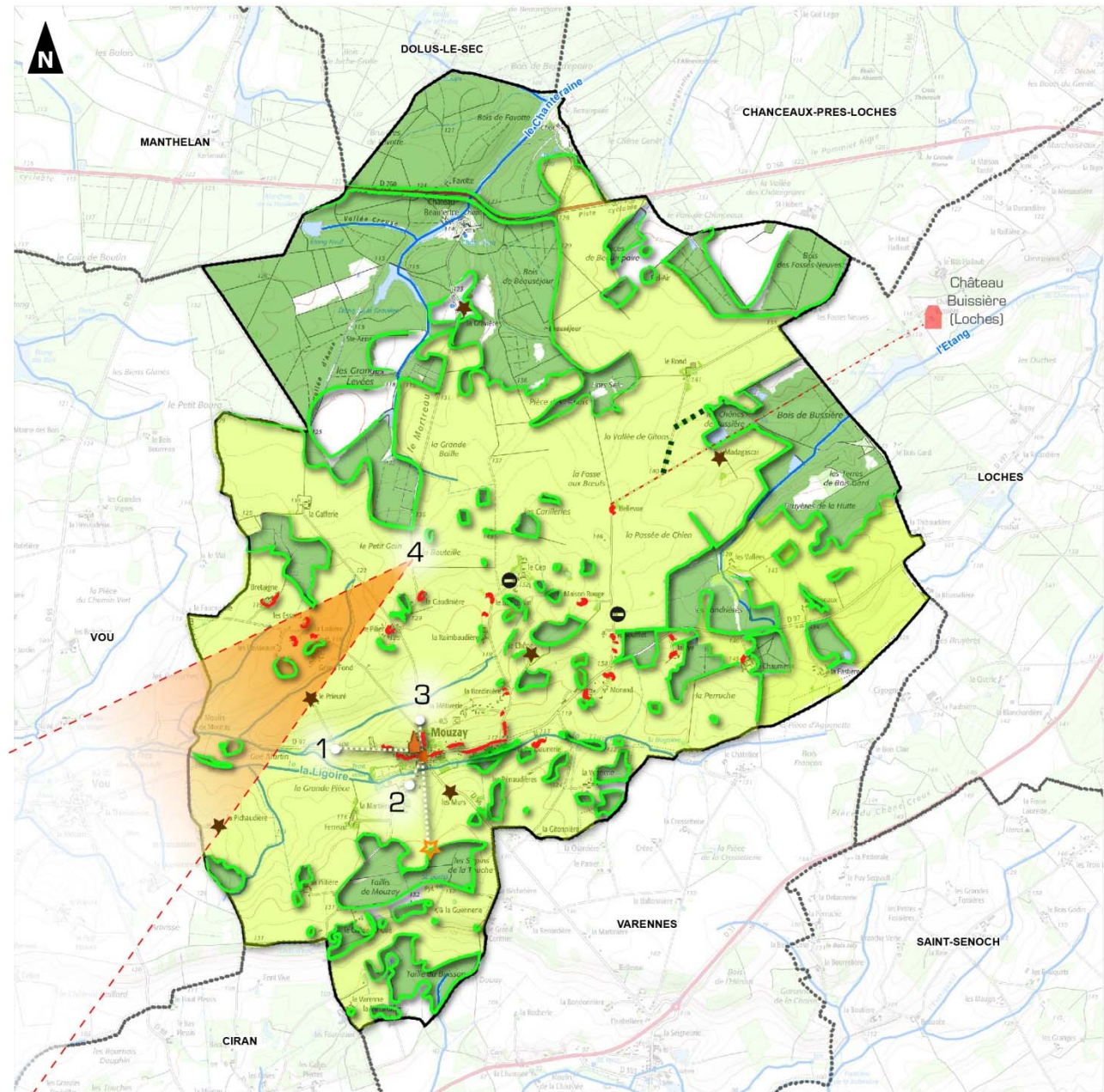
Commune de Mouzay
Plan Local d'Urbanisme
**Perceptions paysagères
et vues particulières**

-  Commune de Mouzay
-  Front boisé
-  Alignement de Chênes structurant
-  Front du bâti
-  Paysage ouvert
-  Point focal sur l'église (vue 1)
-  Point focal sur l'école (vue 2)
-  Point focal sur le taillis de Mouzay (vue 3)
-  Vue lointaine sur la boutonnière de Liguier (vue 4)
-  Ferme patrimoniale sur hauteur
-  Axe historique du château de Buisnières (non visible par le front boisé)
-  Hangar d'impact visuel négatif




1:29 000
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : AIRELE, 2015
Source de fond de carte : IGN, SCAN25
Sources de données : SANDRE - IGN - AIRELE, 2015



Chêne isolé remarquable – Lieudit « Les Vallées »





Plan Local d'Urbanisme

Partie 4

Projet de Territoire appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)





Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Orientation 1 : Conserver l'unité du village
 - ✓Affirmer la centralité du village
 - ✓Consolider seulement les hameaux de la Loitière et de Morand / Le Soufflet
 - ✓Réduire la consommation foncière de l'espace naturel, agricole et forestier
- Orientation 2 : Répondre à la demande en matière d'habitat
 - ✓Maîtriser le nombre d'habitants en tenant compte du desserrement des ménages
 - ✓Offrir une typologie de logements variés
 - ✓Affirmer et promouvoir le locatif dans le parc de logements



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Orientation 3 : Assurer la qualité du cadre de vie et du quotidien
 - ✓Consolider l'école par une offre en logements diversifiés
 - ✓Repenser les équipements communaux pour une utilisation plus optimale
 - ✓Considérer le paysage et les cônes de vue comme garants d'un cadre de vie de qualité
 - ✓Améliorer la qualité paysagère des entrées de bourg
 - ✓Valoriser le petit patrimoine de la commune (arbres remarquables)
 - ✓Permettre les changements de destination valorisant le patrimoine bâti
 - ✓Désenclaver les fonds de jardins isolés du centre bourg
 - ✓Favoriser l'implantation bioclimatique des futures constructions
 - ✓Soutenir l'amélioration des communications numériques



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Orientation 4 : Améliorer la mobilité dans la commune
 - ✓ Préserver les chemins existants développés dans le cœur et autour du bourg
 - ✓ Soutenir de nouveaux itinéraires de randonnée pédestre et cyclable
 - ✓ Sécuriser les déplacements piétons dans le cœur et autour du bourg
 - ✓ Faciliter et sécuriser le déplacement des engins agricoles



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Orientation 5 : Maintenir et diversifier l'activité économique
 - ✓ Favoriser l'implantation d'entreprises artisanales et commerciales
 - ✓ Ouvrir des horizons nouveaux au développement de l'activité agricole
- Orientation 6 : Intégrer les enjeux environnementaux et hydrauliques
 - ✓ Protéger les Zones Humides
 - ✓ Gérer les risques d'inondations
 - ✓ Préserver la végétation en limite des cours d'eau
 - ✓ Conserver les espaces boisés remarquables
 - ✓ Limiter l'érosion hydrique des sols
 - ✓ Consolider les continuités écologiques

Commune de Mouzay
Plan local d'Urbanisme
Projet d'Aménagement
et de Développement Durables

ORIENTATION 1 - Conserver l'unité du village

-  Affirmer la centralité du village
-  Consolider seulement les hameaux de la Loitière et du Morand / Le Soufflet
-  Réduire la consommation foncière de l'espace naturel, agricole et forestier

ORIENTATION 2 - Répondre à la demande en matière d'habitat

-  Maîtriser le nombre d'habitants en tenant compte du desserrement des ménages
-  Offrir une typologie de logements variés
-  Affirmer et promouvoir le locatif dans le parc de logements

ORIENTATION 3 - Assurer la qualité du cadre de vie et du quotidien

-  Consolider l'école par une offre en logements diversifiés
-  Repenser les équipements communaux pour une utilisation plus optimale
-  Considérer le paysage et les cônes de vue comme garants d'un cadre de vie de qualité
-  Améliorer la qualité paysagère des entrées de bourg
-  Valoriser le petit patrimoine de la commune (calvaires, arbres remarquables...)
-  Permettre les changements de destination valorisant le patrimoine bâti
-  Désenclaver les fonds de jardins isolés du centre bourg
-  Favoriser l'implantation bioclimatique des futures constructions
-  Soutenir l'amélioration des communications numériques

ORIENTATION 4 - Améliorer la mobilité dans la commune

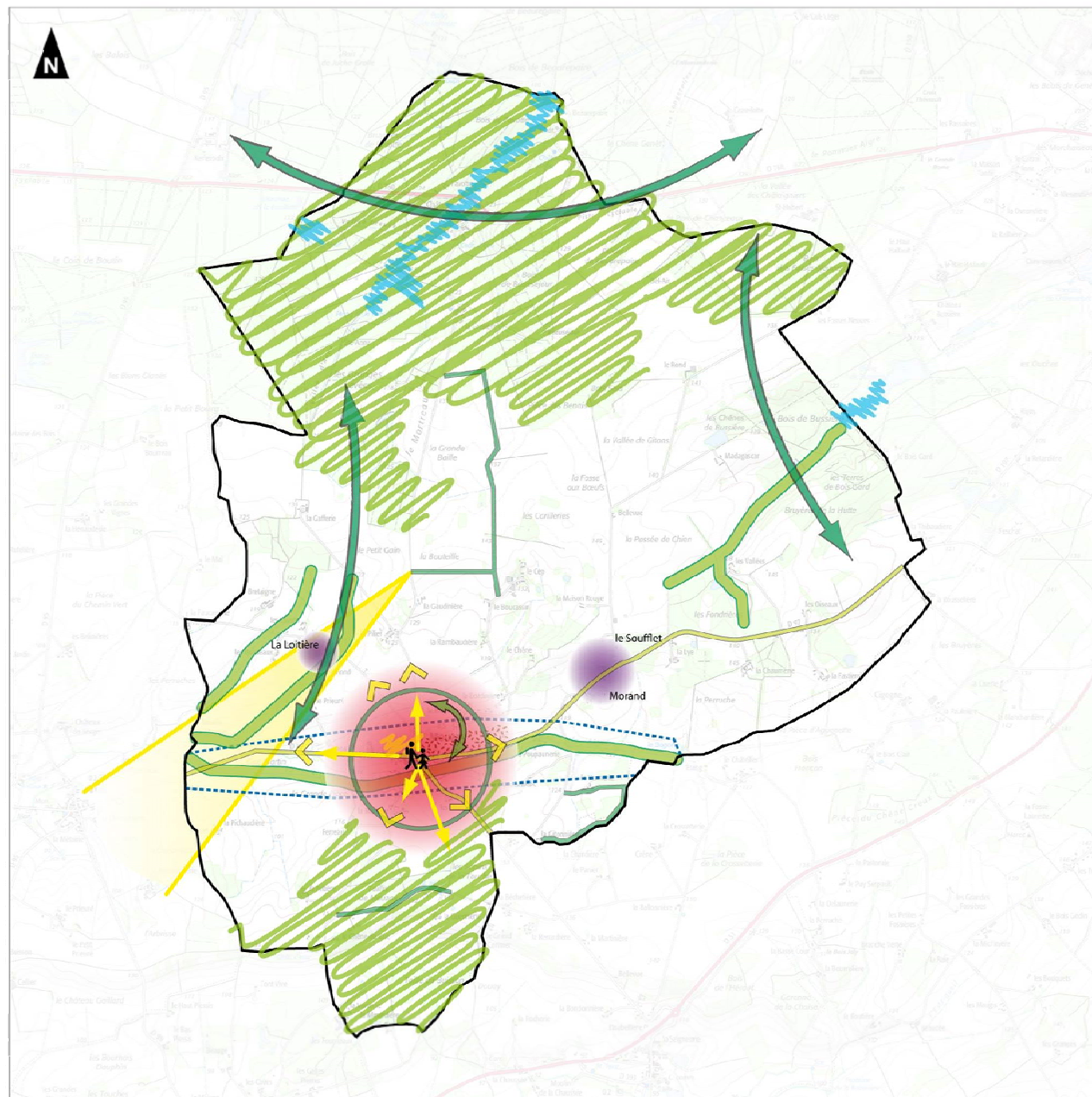
-  Préserver les chemins existants développés dans le cœur et autour du bourg
-  Soutenir de nouveaux itinéraires de randonnée pédestre et cyclable
-  Sécuriser les déplacements piétons dans le cœur et autour du bourg
-  Faciliter et sécuriser le déplacement des engins agricoles

ORIENTATION 5 - Maintenir et diversifier l'activité économique

-  Favoriser l'implantation d'entreprises artisanales et commerciales
-  Ouvrir des horizons nouveaux au développement de l'activité agricole

ORIENTATION 6 - Intégrer les enjeux environnementaux et hydrauliques du territoire

-  Protéger les Zones Humides
-  Gérer les risques d'inondations
-  Préserver la végétation en limite des cours d'eau
-  Conserver les espaces boisés remarquables
-  Limiter l'érosion hydrique des sols
-  Consolider les continuités écologiques





Plan Local d'Urbanisme

Partie 5

Les zones de projet

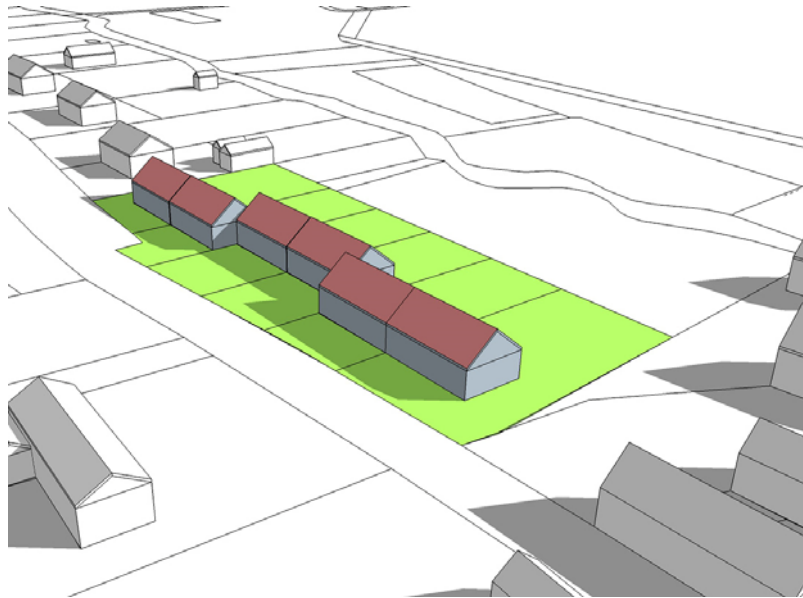




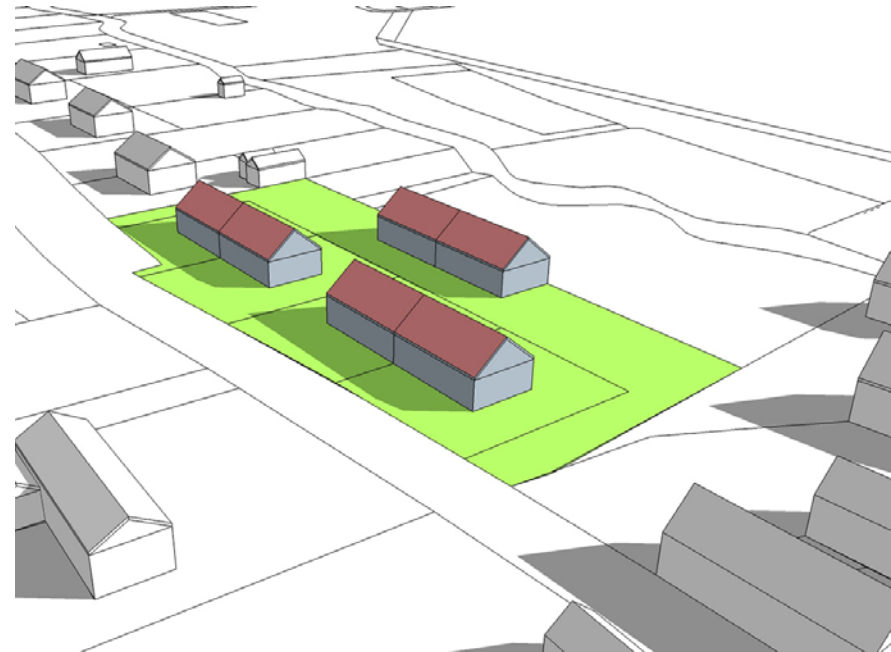
Les perspectives de nouveaux logements

- Travailler au renforcement du centre bourg
 - ✓ Dans le but de préserver l'harmonie et le cadre rural des hameaux, l'affirmation du cœur de bourg s'impose comme solution favorisant la meilleure qualité de vie pour les habitants.
 - ✓ Le bassin versant est marqué implique un recul au Nord de la Ligoire pour deux raisons :
 - Le risque d'inondation et le risque d'érosion
 - La valorisation paysagère du cours d'eau (vues sur le cours d'eau et sa ripisylve)
- **Toute extension urbaine au Sud de la D97 est déconseillée.**

L'utilisation raisonnée du foncier disponible par une première opération d'ensemble



**→ Deux scénarios retenus
par la commission**





- ✓ Fort de ce constat, deux sites sont apparus comme de possibles espaces d'urbanisation future : 1 et 2



Commune de Mouzay
Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement 1

Éléments existants :

-  Bâti existant
-  Cèdre existant à conserver

Éléments à créer:

-  Principe de voie double sens à créer
-  Principe de voie sens unique à créer
-  Mise en sécurité de l'intersection
-  Place verte à créer
-  Principe de poche de stationnement visiteurs
-  Alignement des faîtages favorisant les apports solaires passifs
-  principe de noue
-  Mare de recollement des eaux des noues
-  Principe de plantation endémique
-  Principe de conservation d'emprise pour l'aménagement de voirie à très long terme
-  Principe de cheminement doux à prévoir
-  Projet de tour de village piétonnier

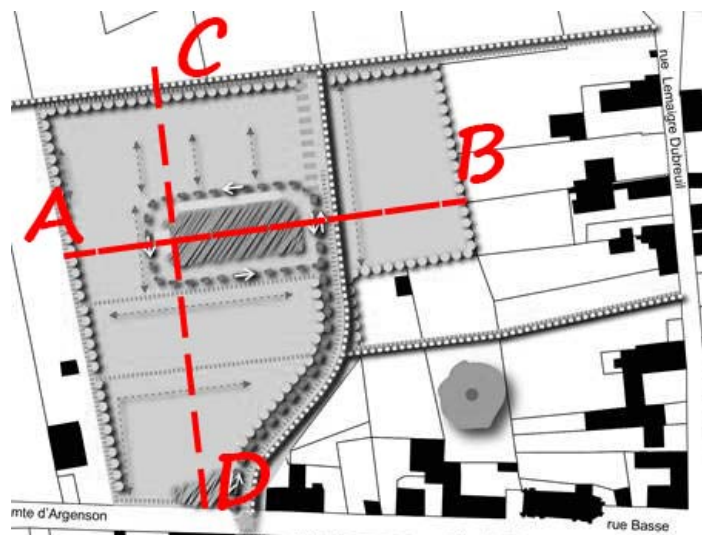
0 10 20 50 m



Réalisation : Environnement Conseil
Source du fond de plan : Cadastre - commune - 2015
Source des données : Environnement Conseil



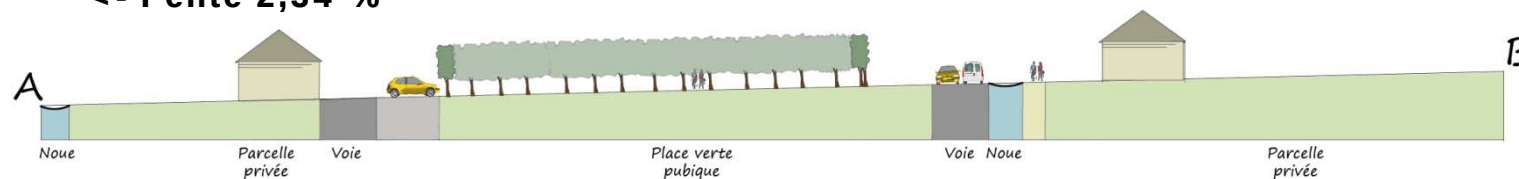
Principe de nivellement



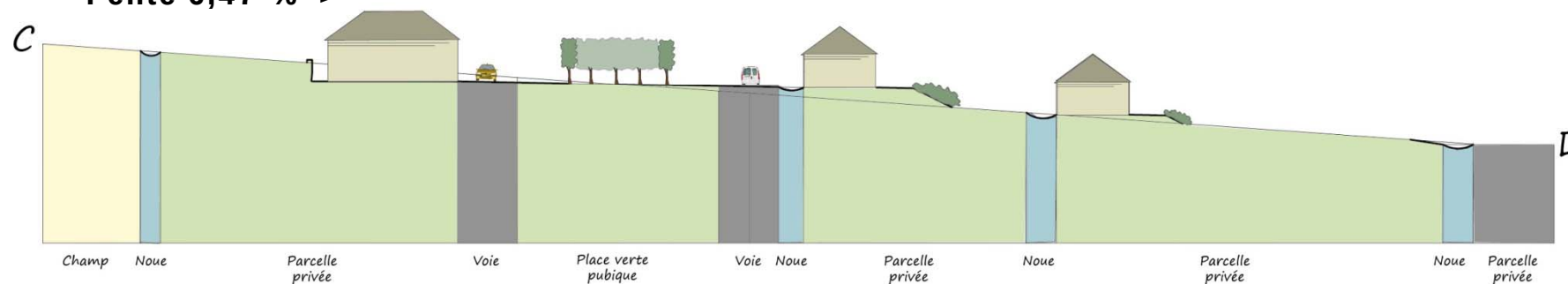
Nous proposons de travailler le nivellement par plateaux et de créer un réseau de noues perpendiculaires à la pente pour diminuer le risque d'érosion des sols par le poids des terres en cas d'orage.

L'espace public central est conçu comme une place verte (à dominante végétale) et dont l'aménagement simple est en adéquation au contexte rural marqué de Mouzay.

< - Pente 2,34 %



Pente 6,47 % ->

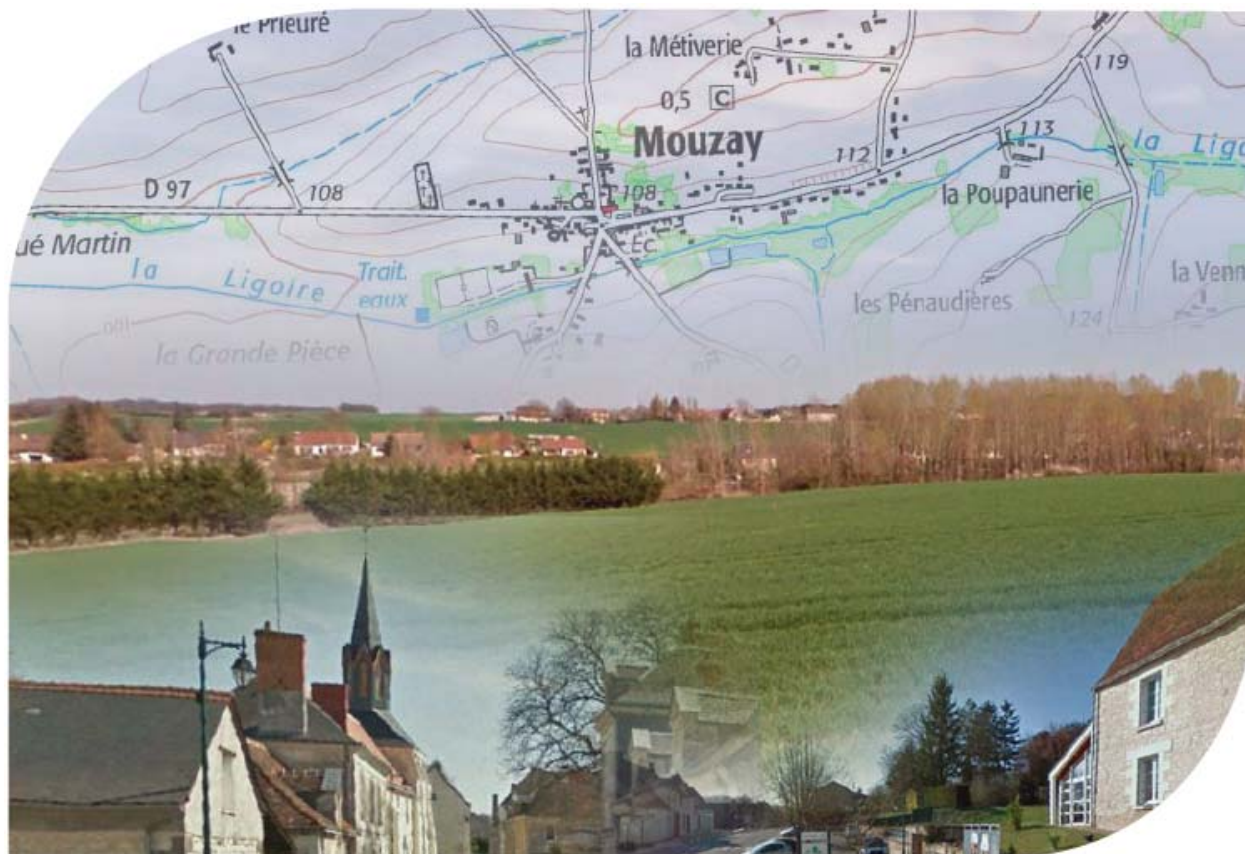


Principe de tour de village

L'extension urbaine crée l'occasion d'organiser un circuit piéton qualitatif mettant en valeur le tour de village, le val de la Ligoire et les équipements sportifs.



Plan Local d'Urbanisme



Commune de Mouzay

6 Février 2017