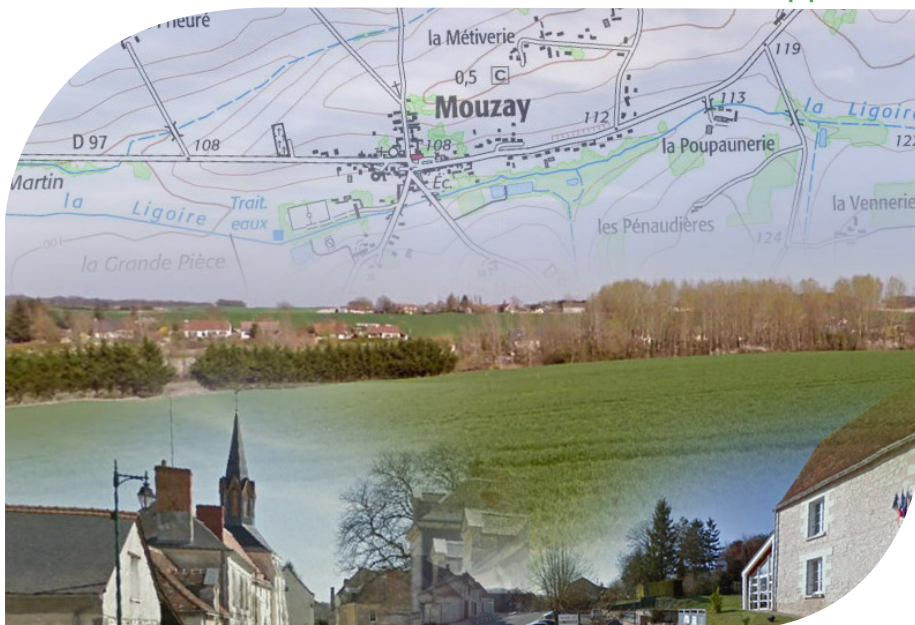


Commune de Mouzay

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 11/12/2018 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Mouzay,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 08/11/2017

APPROUVE LE : 11/12/2018

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

TABLE DES MATIERES	1
PREAMBULE	3
1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	4
1.1. OAP 1 – RUE DU VICOMTE D'ARGENSON.....	5
1.2. OAP 2 – RUE PAUL BERNIER	8
2. OUVERTURE A L'URBANISATION	12

Préambule

Par délibération en date du **15 décembre 2014**, la commune de **MOUZAY** a décidé de prescrire la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

En effet, depuis l'entrée en vigueur de **la loi ALUR le 26 mars 2014**, les POS deviennent caducs au 31 décembre 2015. Cette caducité entraîne automatiquement, sur le territoire couvert par le dit POS, l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU). La loi ALUR prévoit toutefois, que si l'élaboration d'un PLU a été engagée avant le 31 décembre 2015, le POS reste en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU, sans pouvoir cependant dépasser une durée maximale de 3 ans à compter de la publication de la Loi, soit jusqu'au 26 mars 2017.

Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

- **Article L 101-1 du code de l'urbanisme**

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie ».

- **Article L 101-2 du code de l'urbanisme**

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

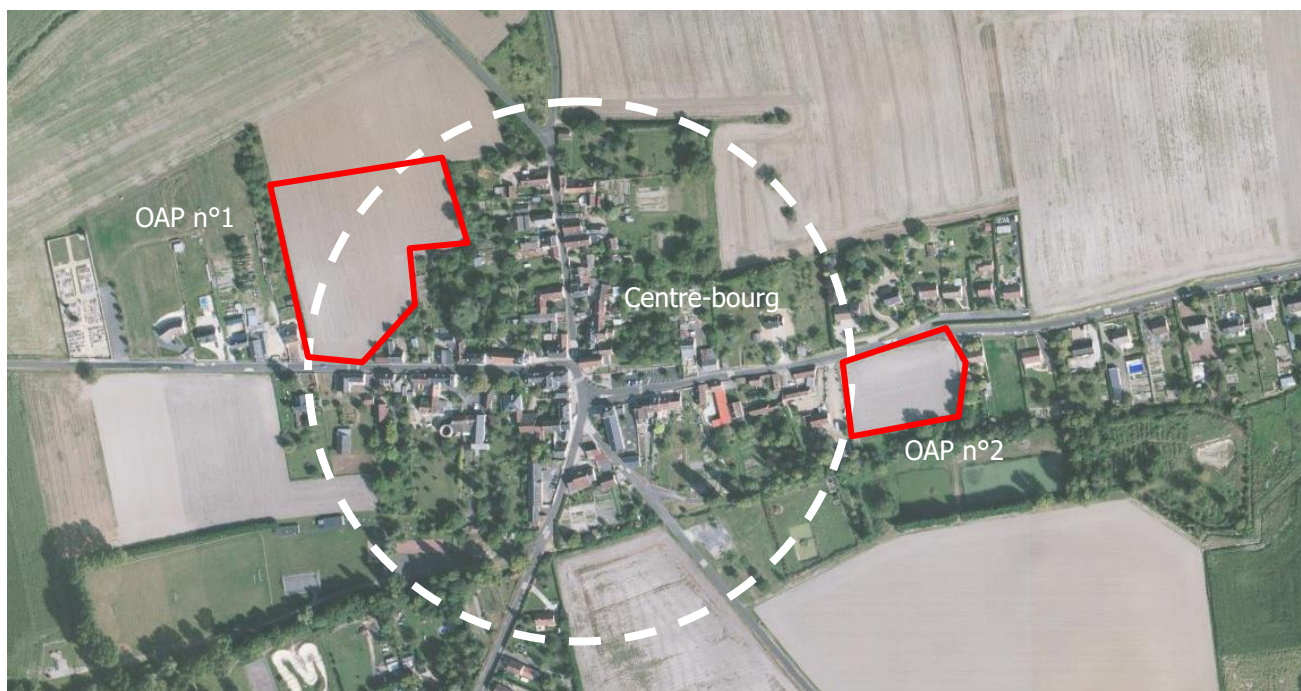
6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ».

1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le projet s'appuie sur deux secteurs à enjeu pour la commune sur lesquels une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été rédigée. Ces sites concernent principalement le volet habitat.

La photo-aérienne ci-dessous permet de situer les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) que comprend le Plan Local d'Urbanisme.



Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

1.1. OAP 1 – RUE DU VICOMTE D'ARGENSON



Vue sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1

A. La localisation du site

Le site retenu pour accueillir une partie importante du volet habitat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se situe à l'Ouest du bourg avec un accès par la rue du Vicomte d'Argenson, RD 97. Il s'agit d'un axe de circulation permettant d'accéder à Loches par la RD 760.



Localisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1

Sur la vue aérienne ci-dessus, la **proximité entre le cœur de bourg et le site retenu** est évidente. De plus, l'urbanisation de ce site permettra d'éviter un **espace délaissé** à proximité du bourg, et de réaliser une **unité paysagère** dans cette zone avec l'implantation de maisons sur de plus petites parcelles.

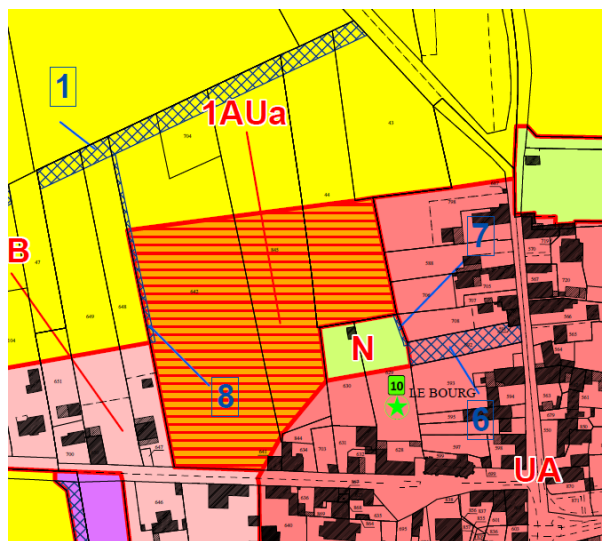
B. Les objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- **Créer au minimum 16 logements** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après), **dont un minimum de 20% de locatifs** ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier consommé avec une densité de logements de **12 logements par hectare*** ;
- Garantir **l'intégration paysagère du site dans son environnement immédiat** par une maîtrise de la hauteur des constructions projetées et un usage de haies bocagères arborées garantissant la qualité d'entrée de ville.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une zone 1AUa sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-contre.

Les principes d'aménagement sont présentés sur le schéma de la page suivante.



** A noter que les densités citées incluent la surface globale de chaque opération (avec voirie de desserte et espaces publics).*

Cèdre existant à conserver

Espace dédié à la création d'un parking



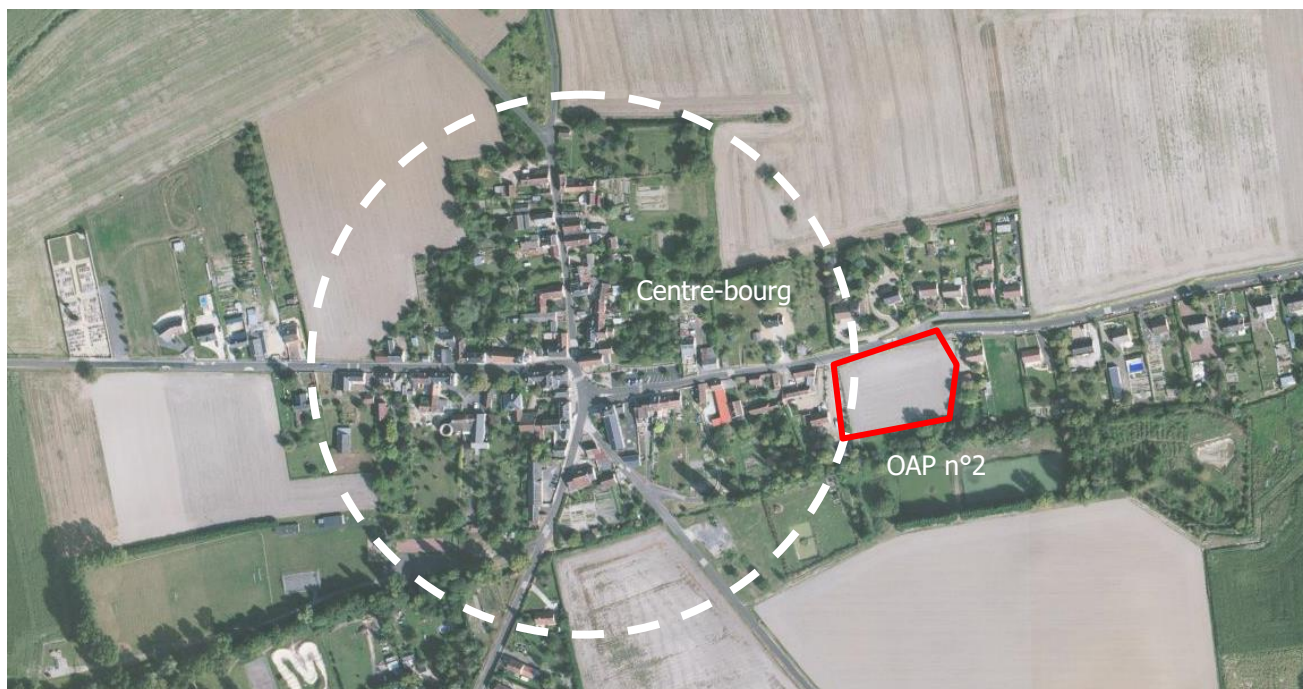
1.2. OAP 2 – RUE PAUL BERNIER



Vu sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2

A. La localisation du site

Le site retenu pour accueillir une partie du volet habitat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se situe à l'Est du bourg avec un accès par la rue Paul Bernier, route départementale 97. Il s'agit d'un axe de circulation permettant d'accéder à la commune de Loches par la RD 760.



Localisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2

Sur la vue aérienne ci-dessus, la **proximité entre le cœur de bourg et le site retenu** est évidente. De plus, l'urbanisation de ce site permettra d'éviter un **espace délaissé** à proximité du bourg, et de réaliser une **unité paysagère** dans cette zone avec l'implantation de maisons sur de plus petites parcelles.

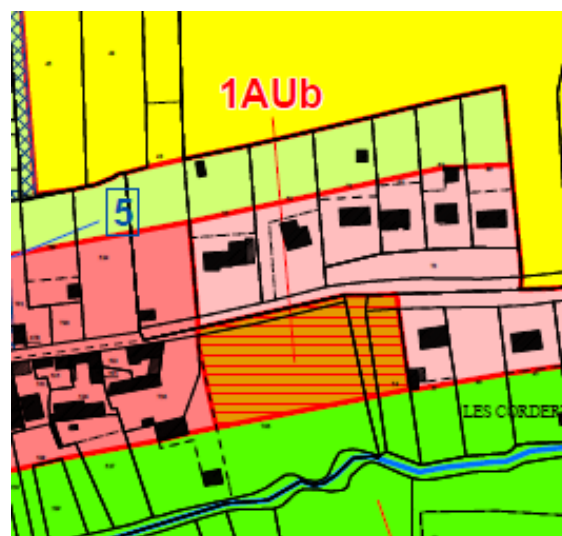
B. Les objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- **Créer au minimum 6 logements** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après), **dont un minimum de 50% de locatifs** ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier consommé avec une densité de logements de **17 logements par hectare*** ;
- Garantir **l'intégration paysagère du site dans son environnement immédiat** par une maîtrise de la hauteur des constructions projetées et une vue continue sur le vallon remontant depuis la Ligoire.

En outre, les **accès seront mitoyens 2 par 2** afin de limiter les zones de conflits.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une zone 1AUb sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-contre.



Ces principes d'aménagement sont présentés sur le schéma de la page suivante, et complétés par les esquisses qui suivent sur l'implantation des 6 futurs logements. Les élus ont souhaité par ces deux esquisses laisser la possibilité à l'aménageur d'implanter les futures constructions de deux manières. Celles-ci respectent l'implantation du bâti ancien, que les élus désirent garder dans le tissu urbain du bourg.

** A noter que les densités citées incluent la surface globale de chaque opération (avec voirie de desserte et espaces publics).*

Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2

Éléments existants :



Bâti existant

Éléments à créer:



Emprise de l'OAP avec un minimum de 6 logements



Zone non aedificandi (arrières de jardin)



Limite entre zone 1 AU au Nord et zone NI au Sud

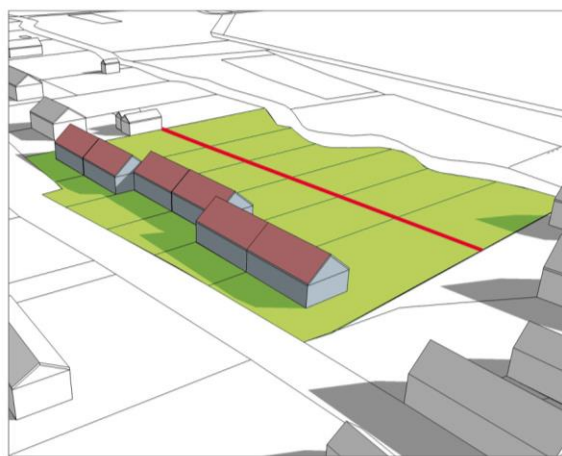


Plantation bocagère





Présentation de deux scénarii d'implantation possible des constructions



2. OUVERTURE A L'URBANISATION

Les besoins en ouvertures à l'urbanisation ont été estimés en tenant compte :

- Des potentiels d'optimisation du tissu urbain existant (mutabilité du tissu urbain, densification des « dents creuses ») ;
- De l'objectif de croissance moyenne annuel sur la commune (+0,70%).

Ainsi, le PLU affiche pour ambition la production la production minimale d'environ 51 logements sur la durée de vie du PLU, projetée à fin 2030. Cette production de logements induit une croissance mesurée d'environ 60 habitants. C'est une réponse au souhait de pérenniser l'école et de rendre possible chaque l'année l'accueil de nouveaux enfants à l'école.

Le phasage est donc nécessaire pour un rythme de constructions régulier :

- D'ici 2024 : l'urbanisation du secteur 1AUb
- D'ici 2030 : l'urbanisation du secteur 1AUa sous réserve que le secteur 1AUb soit urbanisé et que 50% du potentiel identifié dans le tissu urbain soit urbanisé (à savoir une construction de minimum de 8 logements dans les zones U et Ah du PLU).