Commune de MOUZEIL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°1 : Rapport de présentation

Dossier d'Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 15 septembre 2014

Le Maire,

U 891 – septembre 2014

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
PLU	6 février 2012	10 mars 2014	15 septembre 2014

Paysages de l'Ouest URBANISME ET PAYSAGE
X. HARDY
2 rue du Château de l'Eraudière – CS 30661 - 44306 NANTES Cedex 3
Tél : 02.40.76.56.56 – Fax : 02.40.76.01.23 – Courriel : paysages.de.louest@wanadoo.fr
Site : www.paysages-de-louest-.fr

Sommaire

Chapitre 1 : Localisation et dynamiques territoriales 13

I. Localisation de la commune de Mouzeil 15

II. Une position au sein du territoire communautaire du Pays d'Ancenis 17

Chapitre 2 : Le contexte réglementaire 19

I. Le contexte légal 21

A. Un nouveau document : le Plan Local d'Urbanisme 21

B. Révision du Plan Local d'Urbanisme de Mouzeil 21

II. Le Porter à Connaissance 23

A. Les articles L. 110, L111, L 121-1 et L 123-1 du Code de l'Urbanisme 23

1. L'article L110 : 23

2. L'article L111-1 : 23

3. L'article L121-1 : 23

4. L'article L123-1 : 24

B. La prise en compte des objectifs de l'État et leur application locale 25

1. L'application des lois 25

2. Les servitudes d'utilité publique 26

3. Dispositions relatives au contenu du PLU 28

4. Autres informations 32

III. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans programmes mentionnés au L.122-4 du code de l'environnement 41

A. La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire 41

B. Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé du Pays d'Ancenis 43

C. Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays d'Ancenis 2014-2020 47

D. Charte d'Orientation Commerciale de la Communauté de communes du Pays d'Ancenis 49

E. Etude prospective sur le développement économique de la COMPA 52

F. Les documents supra communaux ou de planification 54
1. La commune est comprise dans le périmètre du SDAGE Loire Bretagne 54
2. Mouzeil est concernée par le S.A.G.E de l'Estuaire de La Loire 54
G. Mouzeil est concernée par le Plan Départemental de l'Habitat 2009 – 2012 55
IV. Les composantes et spécificités du territoire de Mouzeil 59
A. Une approche paysagère du territoire communal 59
B. Un territoire agricole ponctué de secteurs d'habitat rural 60
C. Une histoire, un patrimoine bâti 61
D. Une structuration territoriale qui s'explique par l'histoire de la commune 62
E. La structure urbaine 64
1. L'agglomération 64
2. Le village du Boulay 65
3. Le hameau La Richerais / Bellevue 66
4. Le hameau de La Bourgonnière 67
5. Le hameau de La Cottinière 68
6. Le hameau de La Chapelle Breton 69
7. Le hameau de la Fouquelière 69
F. Potentiel en densification global 70
G. Les déplacements 71
1. Les déplacements à l'échelle départementale et intercommunale 71
2. Les déplacements au sein des espaces urbanisés 72
3. Les déplacements doux 73
H. Les équipements publics et d'intérêt collectif 74
I. Les activités économiques 77
1. Les entreprises et les zones d'activités 77

2. Les commerces et services....79
3. Le tourisme et les loisirs....80
4. Le secteur agricole....80
V. L'analyse sociodémographique....85
A. Analyse démographique....85
1. Une forte croissance démographique impulsée par sa situation dans l'aire urbaine nantaise....85
2. Une population jeune et familiale....87
3. Un territoire à forte vocation résidentielle....88
B. L'analyse du parc de logement....89
1. Un rythme de construction soutenu....89
2. Un mode de développement basé sur le logement individuel fortement consommateur de foncier....90
3. Un parc locatif à développer....91
C. Objectif de développement de l'habitat....93

Chapitre 3 : Etat initial de l'environnement....95
I. Environnement physique....97
A. Topographie....97
B. Géologie....97
C. Hydrogéologie....97
II. Gestion de l'eau....99
A. Réseau hydrographique....99
1. Présentation générale....99
2. Inventaire des cours d'eau....101
B. Cadre organisationnel de gestion de l'eau....103
1. SDAGE Loire-Bretagne....103

2. SAGE Estuaire de la Loire 104
C. Eaux pluviales 105
D. Eaux usées 105
1. Assainissement collectif 105
2. Zonage d'assainissement 107
3. Assainissement non collectif 107
4. Prise en compte de l'augmentation du volume d'eaux usées 110
E. Eau potable 110
1. Présentation 110
2. Prise en compte de l'augmentation des besoins eu eau potable 111
F. Synthèse 112
III. Milieux naturels et biodiversité 113
A. Bocage et boisement 113
B. Inventaire des espaces remarquables 115
C. Inventaire des zones humides 117
1. Rappels 117
2. Méthodologie 117
3. Synthèse des zones humides inventoriées 119
D. Corridors écologiques 121
1. Définitions 121
2. Objectifs 122
3. Méthodologie 123
4. Description des réservoirs de biodiversité et des sous-trames 123
5. Description des corridors écologiques 126
6. Corridors et fragmentation 126

E. Synthèse des enjeux 128
IV. Energie et climat 129
A. Qualité de l'air 129
B. Energies renouvelables 129
1. Eolien 129
2. Géothermie 129
3. Autres 129
C. Déplacements 129
D. Synthèse des enjeux 130
V. Risques et nuisances 131
A. Nuisances 131
B. Risques 131
1. Installations classées pour la protection de l'environnement 131
2. Sites et sols potentiellement pollués 133
3. Mouvements de terrain – Effondrement et tassement 134
4. Risque d'inondation 134
5. Remontée de nappes 134
6. Retrait et gonflement des argiles 135
7. Arrêtés de catastrophe naturelle 135
8. Séisme 135
C. Synthèse 137
VI. Déchets 138
A. Présentation 138
1. Collecte 138
2. Déchetteries 138

3. Autres déchets collectés 139
4. Installations de déchets non dangereux (ISDND) 140
5. Déchets issus du Bâtiment Travaux Publics (BTP) 140
B. Prise en compte de la gestion des déchets 141
C. Synthèse des enjeux 141
VII. Enjeux 142
A. Enjeu « Economie des ressources » 142
B. Enjeu « Milieux naturels » 142
C. Enjeu « Risques » 142

Chapitre 4 : Les choix retenus pour le projet de PLU et leur justification 144
I. Objectifs du projet de développement retenu 146
A. Les motivations de l'adoption du PLU 146
B. Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable défini sur la base d'une volonté de mettre en œuvre un projet de territoire équilibré 147
C. La traduction règlementaire du PADD : règlement, zonage et orientations d'aménagement 151
II. Le zonage et le règlement associé : une stratégie d'équilibre général du territoire 152
A. Un équilibre général à maintenir et à renforcer dans le temps 152
B. Une rationalisation des zones urbaines identifiées en zone U 153
1. Comparaison des surfaces des zones U entre le POS et le PLU 153
2. Des zones U délimitées dans les périmètres actuellement urbanisés (PAU) 154
3. La zone UA : le centre ancien du bourg de Mouzeil et du village du Boulay 157
4. Les zones UB : les extensions urbaines du centre-bourg 158
5. Les zones UH : les hameaux 158
6. Les zones UL : les secteurs d'équipements publics et d'intérêt collectif 160
7. Les zones UE : les secteurs d'activités économiques 161

8. Des densités variables adaptées au caractère rural de Mouzeil dans les zones U 163
9. Synthèse des règles applicables aux zones U 164
C. Une diminution des zones AU destinées à être ouvertes à l'urbanisation 169
1. Comparaison des surfaces des zones d'urbanisation future entre le POS et le PLU 169
2. La méthodologie d'urbanisation adoptée 171
3. Une urbanisation maîtrisée : 2 zones 1AUh (Habitat), 1 zone 2AUh (Habitat), 1 zone 2AUe (Activités), 1 zone 1AUz d'intérêt intercommunal 173
4. La démarche suivie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 179
D. Le renforcement de la protection des zones naturelles et agricoles 180
1. L'équilibre proposé dû à la prise en compte du Grenelle: hausse des zones naturelles proportionnelle à la diminution des zones agricoles 180
2. En zone N, la volonté de préserver la trame verte et bleue à toutes échelles 181
2. En zone A, la volonté de préserver et de développer l'activité économique agricole 185
E. A titre exceptionnel, des secteurs de capacité d'accueil et de taille limités (Ah et Nh) qui représentent 1,4 % du territoire communal 190
1. Méthodologie de repérage des zones Ah et Nh 190
2. Le caractère exceptionnel de la constructibilité dans les zones Ah et Nh 191
3. Localisation des zones Ah et Nh 192
4. Un sous-secteur Ahe pour l'ancien dancing 193
F. La prise en compte des risques et des nuisances 194
1. Prendre en compte les risques identifiés 194
2. Prendre en compte les nuisances identifiées 194
G. La prise en compte d'éléments particuliers à la commune 195
1. La protection des Espaces Boisés Classés 195
2. Les zones humides 196
3. La préservation du patrimoine bâti et archéologique 197
4. La prise en compte des routes départementales et du projet de déviation de la RD164 198
B. Une stratégie globale déclinée réglementairement dans le zonage et le règlement 199

III. Synthèse de la consommation foncière 200
A. La stratégie adoptée dans le PLU 200
B. Calcul de la consommation foncière naturelle et agricole 201
C. Impact sur les exploitations agricoles 203
IV. Synthèse de la prise en compte du Grenelle de l'environnement 204
A. L'adoption des lois dites « Lois Grenelle 1 et 2 » 204
B. La prise en compte des principes des « Lois Grenelle » dans le PLU 204
1. Des objectifs en matière de préservation et de restauration des continuités écologiques par la mise en place d'une trame verte et bleue 204
2. Des objectifs en matière d'énergie 207
V. Synthèse du projet de PLU concernant la production de logements 208
VI. Analyse comparative des surfaces du POS et du PLU par zone 210

Chapitre 5 : Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement 212
I. Identification des effets positifs de la politique d'aménagement conduite par la commune 214
II. Identification des effets positifs et négatifs du projet de PLU 218
A. Evolution du zonage 218
B. Modification du règlement 226
C. Mesures des orientations d'aménagement et programmation (OAP) 227
III. Identification et évaluation des effets du PLU sur l'environnement 228
A. Méthode d'identification des effets du PLU sur l'environnement 228
B. Identification des effets suivant les principales thématiques environnementales 229
C. Evaluation des effets du projet de PLU sur l'environnement et mesures envisagées pour réduire ces impacts 231
1. Effets sur la qualité des sols 231
2. Effets sur la qualité de l'air, le climat et les consommations énergétiques 232
3. Effets sur la qualité de l'eau 232

4. Effets sur la ressource en eau 233
5. Effets sur la biodiversité et les milieux naturels 233
6. Effets sur le paysage 236
7. Effets sur la santé et le cadre de vie 236
8. Effets sur la gestion des espaces agricoles 237
IV. Tableau synthétique de la prise en compte de l'environnement dans le PLU 238
V. Mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser les incidences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement 242

Chapitre 6 : Suivi des impacts du PLU sur l'environnement 244
I. Les indicateurs de suivi 246
II. Les propositions d'indicateurs à retenir 248

Chapitre 7 : Prise en compte du cadre législatif et règlementaire 254
I. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme 256
A. L'article L. 110 256
B. L'article L. 121-1 256
1. Rapport de compatibilité 260
2. Rapport de prise en compte 264
II. Le respect des réglementations particulières 268
A. La loi Paysage 268
B. La loi relative à la lutte contre le bruit 269
C. La loi sur l'eau 269
D. La loi Barnier 270

Chapitre 1 : Localisation et dynamiques territoriales

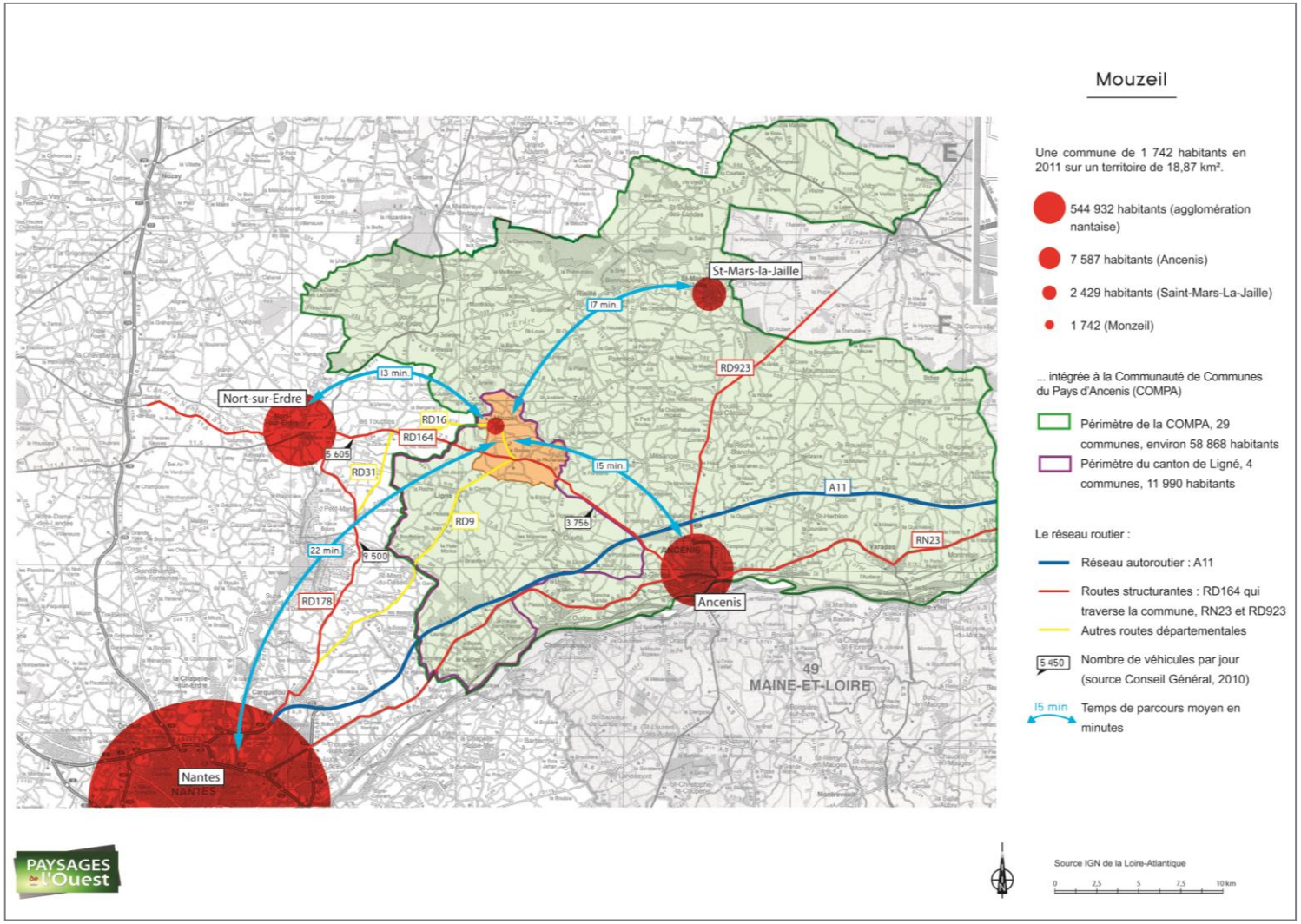
I. Localisation de la commune de Mouzeil

Mouzeil est une commune rurale résidentielle de 1 851 habitants en 2014 sous l'influence de l'agglomération nantaise, elle appartient à la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA) et au canton de Ligné.

La commune dispose d'une route départementale, la RD 164 en projet de 1 X 1 voie avec créneau de dépassement, classée en Route Principale de catégorie 1 plus (RP1+), dans le Schéma Routier Départemental. Cet axe lui offre un accès aisé aux pôles d'emplois régionaux et départementaux. La commune dispose d'une bonne desserte de routes départementales.

Son territoire est situé à 25 min du pôle d'emploi régional de Nantes et à 15 min des pôles d'équilibre de Loire-Atlantique : Ancenis, Nort-sur-Erdre, Saint-Mars-la-Jaille.

La commune n'a pas de desserte ferroviaire. La gare SNCF la plus proche est celle d'Ancenis.
Au cours de l'année 2014, la ligne tram-train Châteaubriant – Nantes est entrée en service. Ainsi, la commune de Mouzeil bénéficie de la proximité de la gare multimodale de Nort-sur-Erdre.

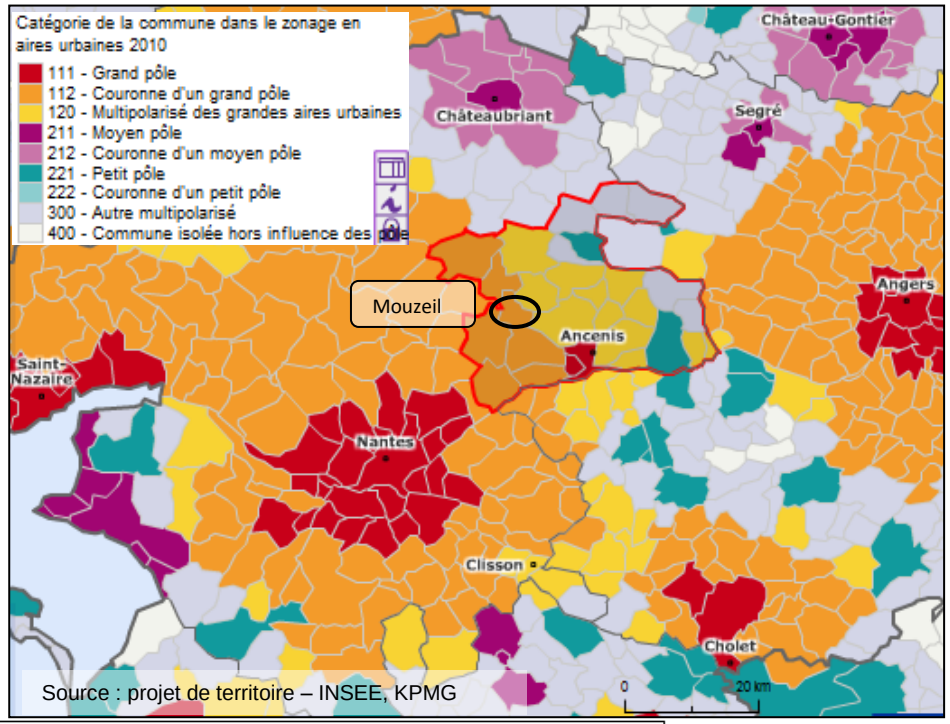


Depuis 1999, Mouzeil est sous l'aire d'influence de l'agglomération nantaise : 60% des actifs qui travaillent à l'extérieur se dirigent sur Nantes Métropole, 24% dans le reste du Pays d'Ancenis et 7% dans la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres.

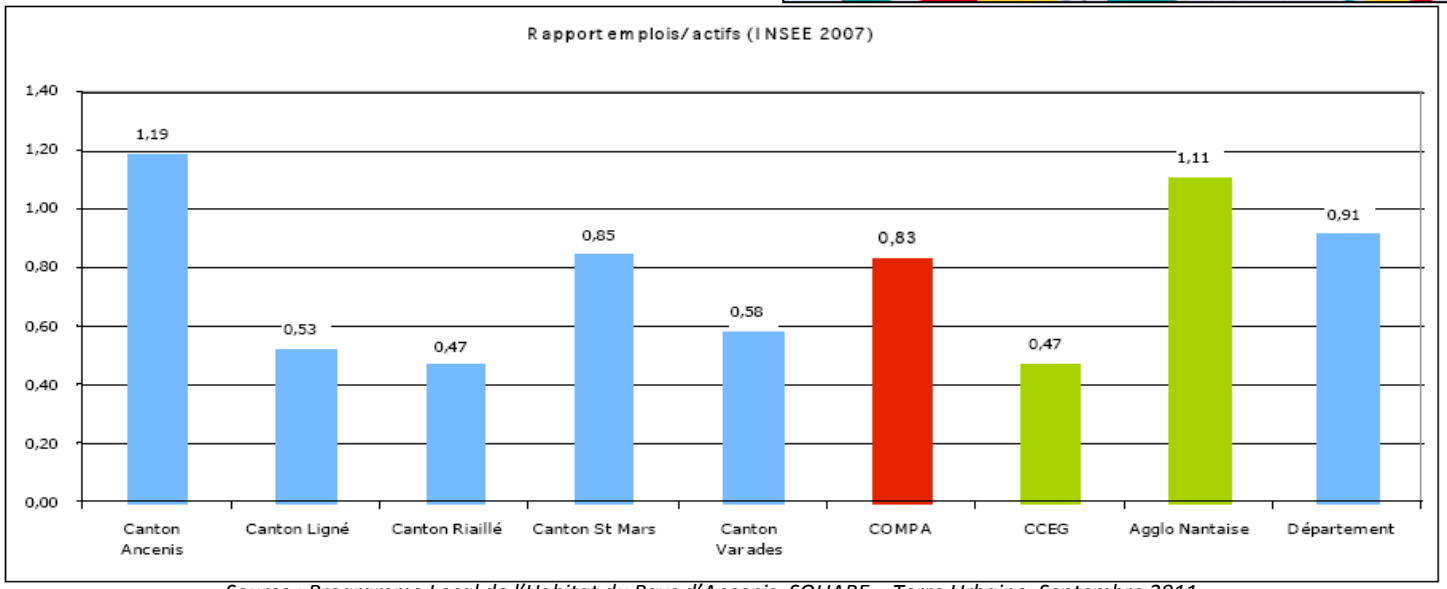
Seulement 11,5% des actifs ayant un emploi résident à Mouzeil, soit 96 actifs. Le rapport emploi / actifs est de 0,24, ce qui correspond à des territoires où l'emploi est relativement peu développé. La commune s'inscrit dans un territoire qui dispose d'une forte vocation résidentielle (canton de Ligné, canton de Riaillé)

Il convient donc de noter les interactions entre le territoire de Mouzeil, le canton de Ligné et l'agglomération nantaise.

Elle est confrontée à de nombreux déplacements domicile-travail.



Source : projet de territoire – INSEE, KPMG



Source : Programme Local de l'Habitat du Pays d'Ancenis, SQUARE – Terre Urbaine, Septembre 2011

N.B. : Si le rapport emplois/actifs est supérieur à 1, le nombre d'emplois est supérieur au nombre d'actifs. Dans ce cas, on considère que le territoire possède une vocation de pôle d'emploi. Dans la situation inverse, si le rapport est inférieur à 1, on considère que le territoire possède avant tout une vocation résidentielle.

II. Une position au sein du territoire communautaire du Pays d'Ancenis

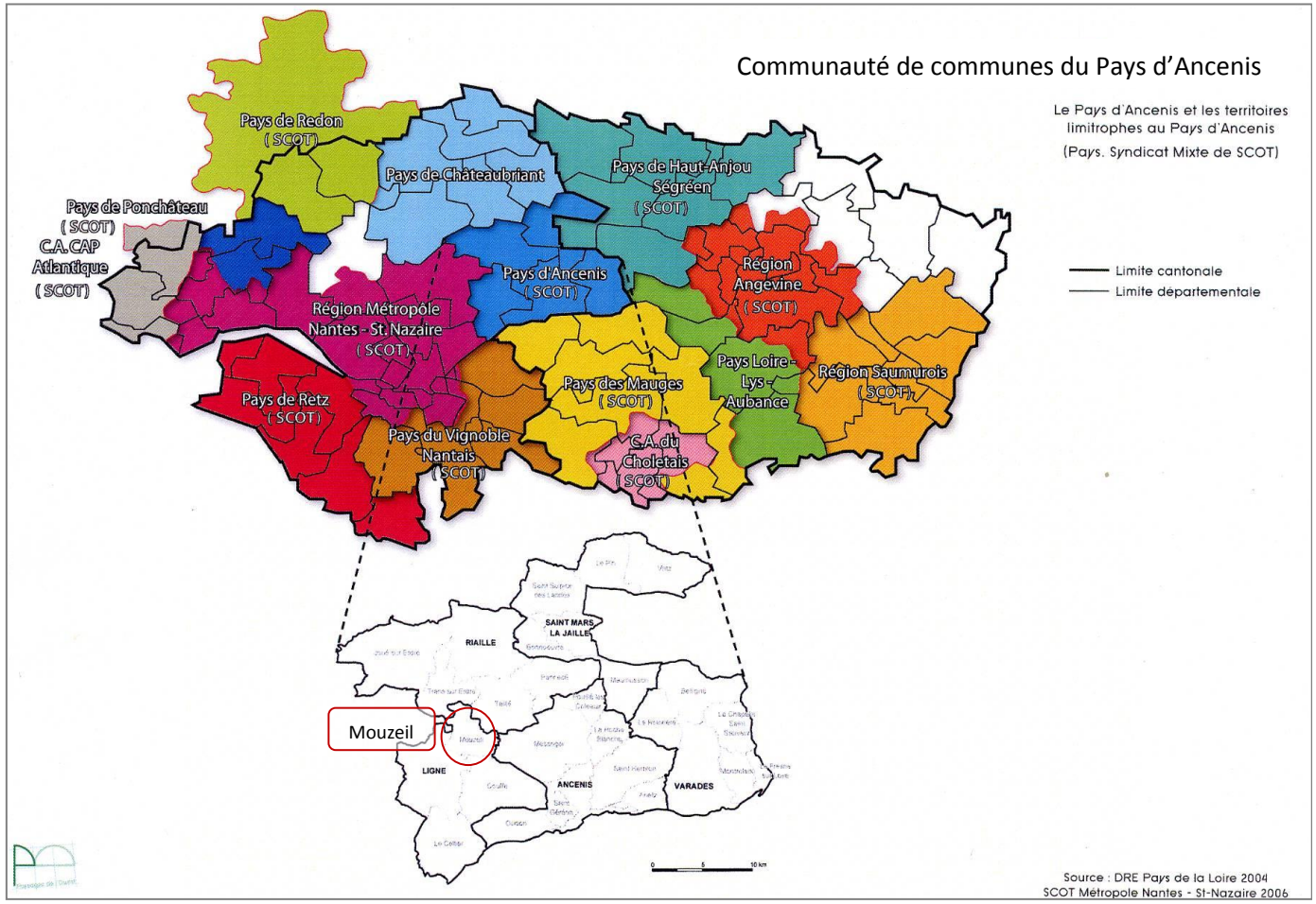
Le territoire communal fait partie de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis qui correspond également au territoire du « Pays d'Ancenis », dont un périmètre de SCOT a été arrêté par le Préfet.
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) a été approuvé le 28 février 2014 et le PLU devra être compatible avec ses orientations.

La politique communautaire se traduit également par :

- Programme Local de l'Habitat du Pays d'Ancenis,
- Charte d'Orientation Commerciale,
- Etude prospective sur le développement économique

La commune est également membre du Pays touristique d'Ancenis.

Le SIVOM du canton de Ligné se compose des 4 communes du canton dont Mouzeil et intervient dans le domaine « Enfance-jeunesse ».



	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Synthèse	▪ Position communale sous l'aire d'influence de l'agglomération nantaise. ▪ **Un territoire inscrit dans un contexte intercommunal dynamique** ▪ Bonne desserte routière vis-à-vis des pôles d'emplois régionaux et départementaux grâce à la RD 164.	▪ Clivage du territoire par la RD 164, route à grande circulation. ▪ Commune rurale soumise aux problématiques des déplacements domicile-travail vers Nantes : flux routiers, évasion commerciale,…	

Chapitre 2 : Le contexte réglementaire

I. Le contexte légal

A. Un nouveau document : le Plan Local d'Urbanisme

Depuis l'entrée en vigueur de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (« loi SRU »), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) remplacent les anciens Plan d'Occupation des Sols (POS). La loi Urbanisme et Habitat de 2003 a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier.

Le PLU est un document d'urbanisme qui comprend « le Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu qui présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies pour l'ensemble de la commune ». Il fixe « les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit les règles concernant l'implantation des constructions. » (Article L. 123-1 du code de l'urbanisme).

« Le PLU comprend : un rapport de présentation, le projet de développement et d'aménagement durable de la commune, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement le cas échéant, le ou les plans de secteurs prévus par l'article L123-1-1-1. Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Il comporte, s'il y a lieu, l'étude prévue au huitième alinéa de l'article. Le Plan Local d'Urbanisme est accompagné d'annexes ».

B. Révision du Plan Local d'Urbanisme de Mouzeil

La commune de Mouzeil dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé depuis 1988, ayant fait l'objet d'une révision générale approuvée le 16 juin 1998, et d'une modification approuvée le 8 septembre 2003.

II. Le Porter à Connaissance

Le préfet de la Loire-Atlantique a porté à la connaissance de la commune les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences en matière d'urbanisme. Au cours de l'élaboration du PLU, le préfet communique au maire tout élément nouveau.

Le porter à connaissance est tenu à la disposition du public. (Art. L. 121-2 et R. 123-1)

A. Les articles L. 110, L111, L 121-1 et L 123-1 du Code de l'Urbanisme

1. L'article L110 :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

2. L'article L111-1 :

« Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par des décrets en Conseil d'Etat.

Ces décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires. Les règles générales mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé, ou du document en tenant lieu. Un décret en Conseil d'Etat fixe celles de ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par ces documents. »

3. L'article L121-1 :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'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 ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

4. L'article L123-1 :

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.

Lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.

Dans tous les cas, le plan local d'urbanisme ne couvre pas les parties de territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale compétent sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durables avec celui de l'établissement public.

En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne

portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (1).
En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte. »

B. La prise en compte des objectifs de l'État et leur application locale

1. L'application des lois

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la politique de l'État en matière d'aménagement et de protection du territoire par l'application locale des lois d'urbanisme et de protection de l'environnement, en ce qui concerne :

- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- la loi de lutte contre le bruit du 31 décembre 1992,
- la loi Paysage du 8 janvier 1993,
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 et la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques naturels et technologiques et la réparation des dommages,
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996,
- La loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,
- La loi du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (portant modification de la loi du 4 février 1995),
- La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » (loi SRU) du 13 décembre 2000,
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive,
- La loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité,
- La loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003,
- La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages,
- La loi du 23 février 2005 relatives au développement des territoires ruraux,
- La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,
- La loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques,
- La loi du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable (DALO),
- La loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés,

- La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 sur la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (1),
- La Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.
- La Loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (1)

Mouzeil est inscrit dans plusieurs documents de gestion supracommunale du territoire qui imposent des prescriptions à intégrer au projet d'aménagement du territoire de la commune.

Le P.L.U. devra donc être compatible avec les documents supra-communaux :

- Directive Territoriale d'Aménagement **(DTA)** de l'Estuaire de la Loire, approuvée le 19 septembre 2006,
- Le Schéma de Cohérence Territorial (**SCoT**) du Pays d'Ancenis approuvé le 28 février 2014. Les grands principes du SCOT annulés par décision judiciaire sont reconduits dans le document approuvé.
- Le Programme Local de l'Habitat du Pays d'Ancenis (**PLH**) approuvé en février 2014,
- Charte d'Orientation Commerciale de la communauté de communes du Pays d'Ancenis, adoptée le 14 décembre 2012,
- Etude prospective sur le développement économique du territoire de la COMPA validée en avril 2011 pour les 10 / 15 années à venir.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux **(SDAGE)** de Loire Bretagne adopté par le comité de bassin le 15 octobre 2009 et approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 18 novembre 2009,
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux **(SAGE)** de l'Estuaire de la Loire approuvé par arrêté préfectoral le 9 septembre 2009,

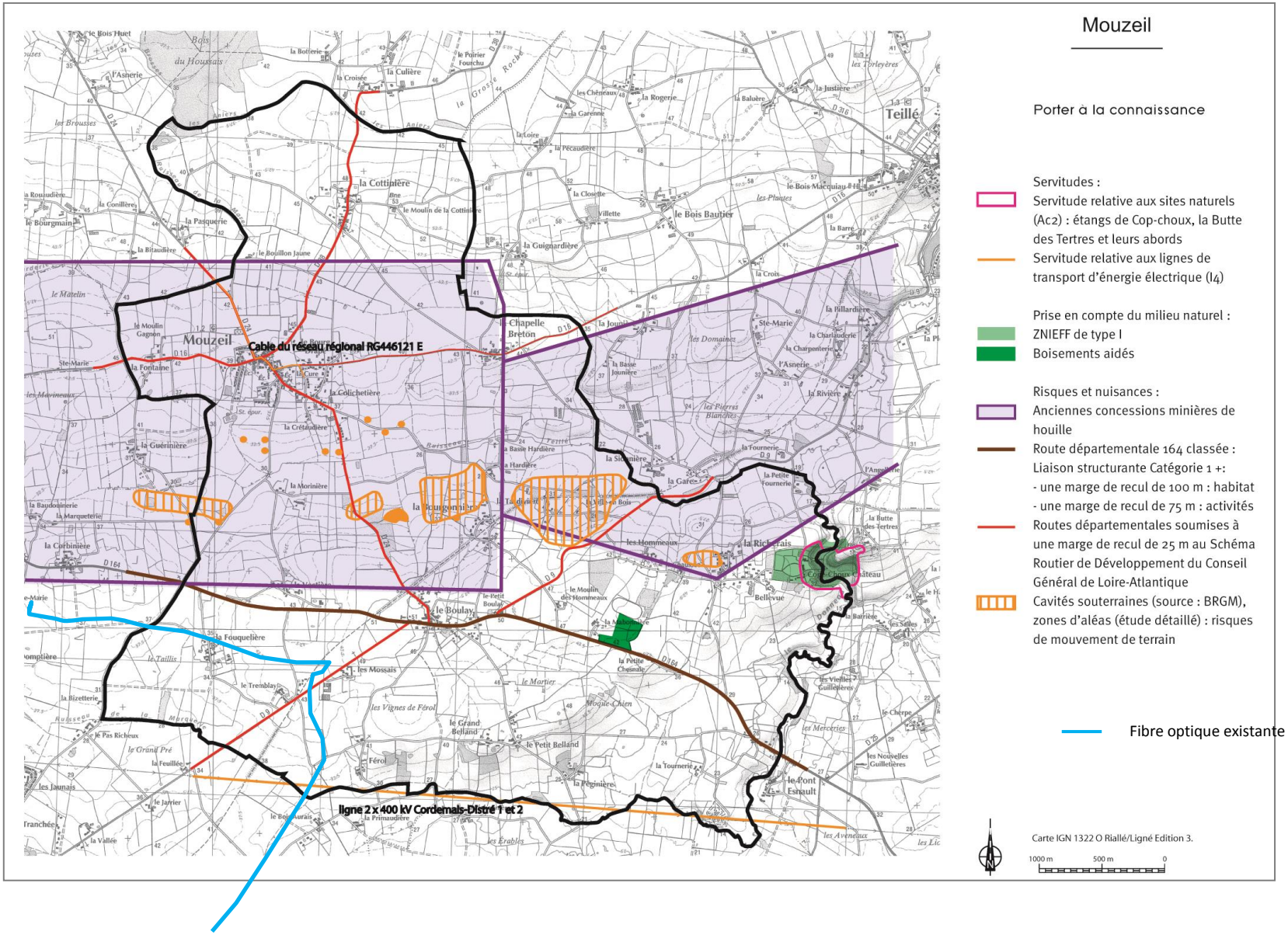
Les calendriers en partie parallèles des deux procédures d'élaboration PLU, PLH nécessitent une étroite concertation entre la commune et l'intercommunalité.

2. Les servitudes d'utilité publique

Voir carte « Porter à connaissance » sur la page suivante

- A5 : servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement
- AC2 : servitudes relatives aux sites naturels : les étangs de Cop-Choux, la Butte des Tertres et leurs abords
- I4 : servitudes relatives aux lignes de transport d'énergie électrique : ligne 2 x 400 kV Cordemais-Distré 1 et 2.

Par ailleurs, France Télécom signale la présence d'un bâtiment (autocommutateur) rue de la cure et d'un câble du réseau régional (RG446121 E) qui relie le centre téléphonique de Mouzeil au central téléphonique de Trans-sur-Erdre.


Mouzeil
Porter à la connaissance
Servitudes :
Servitude relative aux sites naturels (Ac2) : étangs de Cop-choux, la Butte des Tertres et leurs abords
Servitude relative aux lignes de transport d'énergie électrique (I4)
Prise en compte du milieu naturel :
ZNIEFF de type I
Boisements aidés
Risques et nuisances :
Anciennes concessions minières de houille
Route départementale 164 classée : Liaison structurante Catégorie 1 +:
- une marge de recul de 100 m : habitat
- une marge de recul de 75 m : activités
Routes départementales soumises à une marge de recul de 25 m au Schéma Routier de Développement du Conseil Général de Loire-Atlantique
Cavités souterraines (source : BRGM), zones d'aléas (étude détaillé) : risques de mouvement de terrain
Fibre optique existante
Cable du réseau régional RG446121 E
ligne 2 x 400 kV Cordemais-Distré 1 et 2
Carte IGN 1322 O Riallé/Ligné Edition 3.
1000 m
500 m
0

3. Dispositions relatives au contenu du PLU

a) PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL, PAYSAGE

a.1 - LA LOI SUR L'EAU DU 3 JANVIER 1992, DITE LOI SUR L'EAU

Cette loi vise la recherche de solutions satisfaisant afin de maintenir, voire d'améliorer la ressource en eau. La commune de Mouzeil est située dans le périmètre du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE de l'Estuaire de la Loire. Ils ont pour ambition de protéger les milieux aquatiques et les zones humides, de les gérer et les entretenir. **Les inventaires réalisés par le SAGE Estuaire de la Loire, sur le réseau hydrographique et sur les zones humides seront retranscrits dans PLU.** Des inventaires complémentaires seront à effectuer dans le cadre de la procédure du PLU ainsi qu'un inventaire cartographique des cours d'eau, en concertation avec les représentants des usagers locaux, des pêcheurs, des agriculteurs et des associations de protection de la nature.

Dans le cadre du PLU, il est recommandé la protection des abords du réseau hydrographique (ruisseaux de la Marquerie, de Teillé, de la Mare…) et des zones humides par un classement en zone naturelle.

En matière de gestion des eaux pluviales, il conviendra de privilégier une urbanisation visant à diminuer l'imperméabilisation des sols.

Le territoire de Mouzeil dispose de deux stations d'épuration : la station « La Fontaine Bruneau » qui sera remplacé par un nouvel ouvrage d'une capacité nominale de 2 500 équivalents habitants et la station « La Basse Hardière ». Le développement de l'urbanisation de la commune de Mouzeil devra être cohérent avec les capacités de traitement des eaux usées domestiques des équipements d'assainissement**. A ce titre, le zonage d'assainissement esten cours d'actualisation. Il indiquera le mode d'assainissement retenu pour les nouvelles zones constructibles.**

a.2 - LA LOI POUR LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES DU 8 JANVIER 1993

Cette loi a pour objet une meilleure prise en compte des sites et éléments de paysage, qu'ils soient naturels ou urbains, selon leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

La commune est couverte par une Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1 (ZNIEFF) : « Site de Cope-choux » - (00001149). *Voir carte « Porter à connaissance » sur la page précédente*

D'autres espaces naturels d'intérêt local (zones humides, boisements,…) constituent des continuités écologiques et/ou des coupures d'urbanisation.

Le PLU devra tenir compte de la présence de ces sites, qui correspondent à des ensembles naturels remarquables, en prévoyant un zonage naturel sur ces secteurs.

Il est à noter que 4 ha de boisements ont été aidés sur la période 1996/2011, mais ils ne font pas l'objet d'un Plan Simple de Gestion. **Il convient de les protéger.**

a.3 - PATRIMOINE HUMAIN, BATI IDENTIFIE EN APPUI DE L'ARTICLE L1 DU CODE DU PATRIMOINE

Dans le cadre de sa future urbanisation, la commune est invitée à considérer le plus en amont possible la recherche du patrimoine archéologique en saisissant l'Etat au titre de l'article L.522-4 du code du patrimoine.

La procédure pan anticipation est définie aux articles 10 et 12 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004. *Le décret n°2004-490 du 03 juin 2004 pris pour application de la loi n°2003-707 du 1° août 2003 (livre V, titre II du code du patrimoine) induit des dispositions importantes en terme d'aménagement du territoire. Ainsi une consultation systématique des services de la Direction des Affaires Culturelles est prévue pour les créations de ZAC, et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.*

De même, les articles du Livre V, titre II, chapitre 4 du Code du patrimoine (partie législative) et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article l 524-2 de ce même code modifié par l'article 17 de la loi n° 2004-804 du 09 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d'Etat.

a.4 - LA LOI RELATIVE AU RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DU 2 FEVRIER 1995

La loi Barnier interdit toute construction ou installation en dehors des espaces urbanisés dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation, sauf si les règles s'appliquant aux zones riveraines sont justifiées et motivées notamment au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité urbaine et des paysages (Art. L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole, aux constructions et aux services publics liés ou exigeant la proximité des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, aux extensions et aux changements de destination des constructions existantes.

A ce jour, sur le territoire communal, il n'existe pas de routes classées « à grande circulation ».

b) RISQUES ET NUISANCES

b.1 - LA LOI RELATIVE A L'ELIMINATION DES DECHETS AINSI QU'AUX INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DU 13 JUILLET 1992

La révision du PLU est l'occasion d'envisager les mesures visant à mettre un terme aux décharges sauvages éventuellement situées sur le territoire de la commune et permettant leur réhabilitation. La décharge existante a été intégrée à l'atelier du site municipal transféré.

b.2 - LA LOI RELATIVE AU RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DU 2 FEVRIER 1995

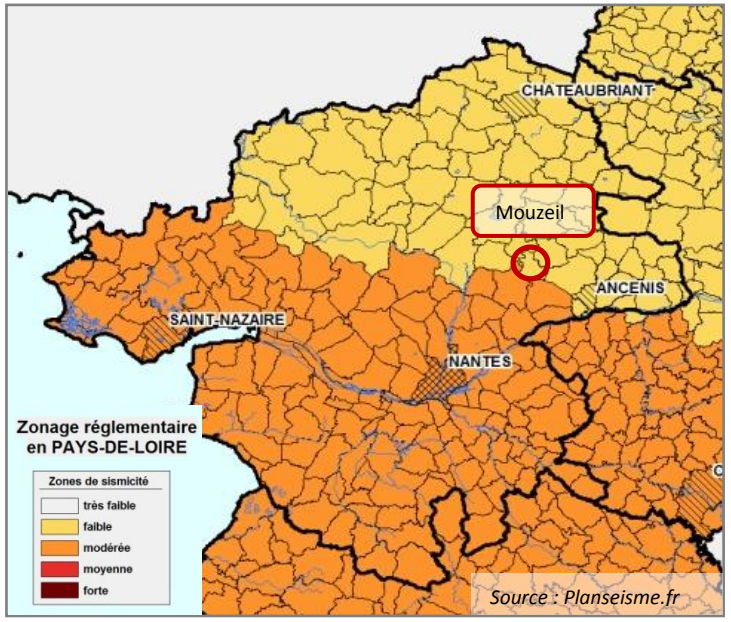
En application de l'article L121.1 du code de l'urbanisme, le PLU doit intégrer en son sein la prévention des risques naturels et technologiques. L'intégration des éléments de connaissance des risques doit se faire tant dans le PADD et la définition des orientations d'aménagement et de programmation que dans la rédaction des dispositions règlementaires.

- Risque minier - *Voir carte « Porter à connaissance » sur la page précédente*

La concession minière de houille des Touches, localisée sur les territoires de Mouzeil, de Ligné et des Touches, a été identifiée comme anciens sites miniers susceptibles de présenter un risque de désordres en surface pouvant affecter la sécurité des personnes et des biens. **L'étude détaillée des aléas a été transmise dans le Porter à connaissance du Préfet en date du 2 août 2010 et ses éléments sont déjà pris en compte dans le document d'urbanisme actuel.** On notera également que d'autres concessions ou permis de recherche existent dans le secteur, mais n'ont pas fait l'objet d'une étude d'aléa.

- Risque sismique de la concession minière

La commune est située en zone de sismicité faible.



- Retrait et gonflement des sols argileux

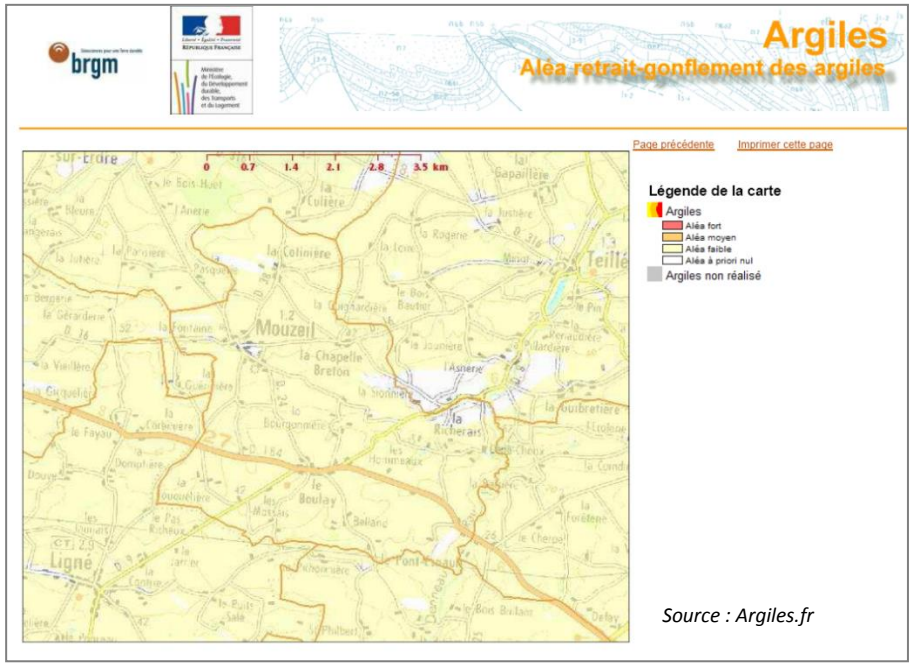
La commune est située en aléas faible et moyen. La situation de la Loire-Atlantique ne justifie pas l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP).

- Le risque Radon

A titre préventif, dans le cas de travaux sur des lieux ouverts au public, il conviendrait également de prendre en considération le risque radon.

- Arrêté interministériel :

La commune a fait l'objet d'un arrêté interministériel portant constatation de l'état de catastrophe naturelle suite à la tempête survenue les 26/27 décembre 1999.



Source : Argiles.fr

b.3 - La Loi relative au Bruit du 31 décembre 1992

Conformément à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme, les annexes du Plan Local d'Urbanisme doivent indiquer les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres ainsi que les prescriptions d'isolement acoustique s'imposant aux constructions.

Sur Mouzeil, il n'a été procédé à aucun classement des infrastructures de transports terrestres qui donne lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolations acoustiques s'imposent aux constructions.

Par ailleurs, afin d'éviter l'imbrication entre habitat et activités gênantes (souvent artisanales), des zones spécifiques aux activités incompatibles avec l'habitat seront réservées.

b.4 - La loi relative a la solidarite et au renouvellement urbain du 13 decembre 2000

Cette loi modifie le code rural et prévoit que lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination à usage non agricole, à l'exception des extensions des constructions existantes.

Un recul minimum de 100 mètres devra être maintenu entre la limite des zones d'urbanisation et les bâtiments d'élevage. Cette application nécessitera un diagnostic agricole et une étude au cas par cas.

4. Autres informations

a) ACCUEIL DE GENS DU VOYAGE

La commune de Mouzeil n'est pas inscrite au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage de Loire-Atlantique approuvé le 17 décembre 2010. Elle n'a donc aucune obligation d'accueil au titre du ce schéma.

b) SCHEMA ROUTIER DU DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

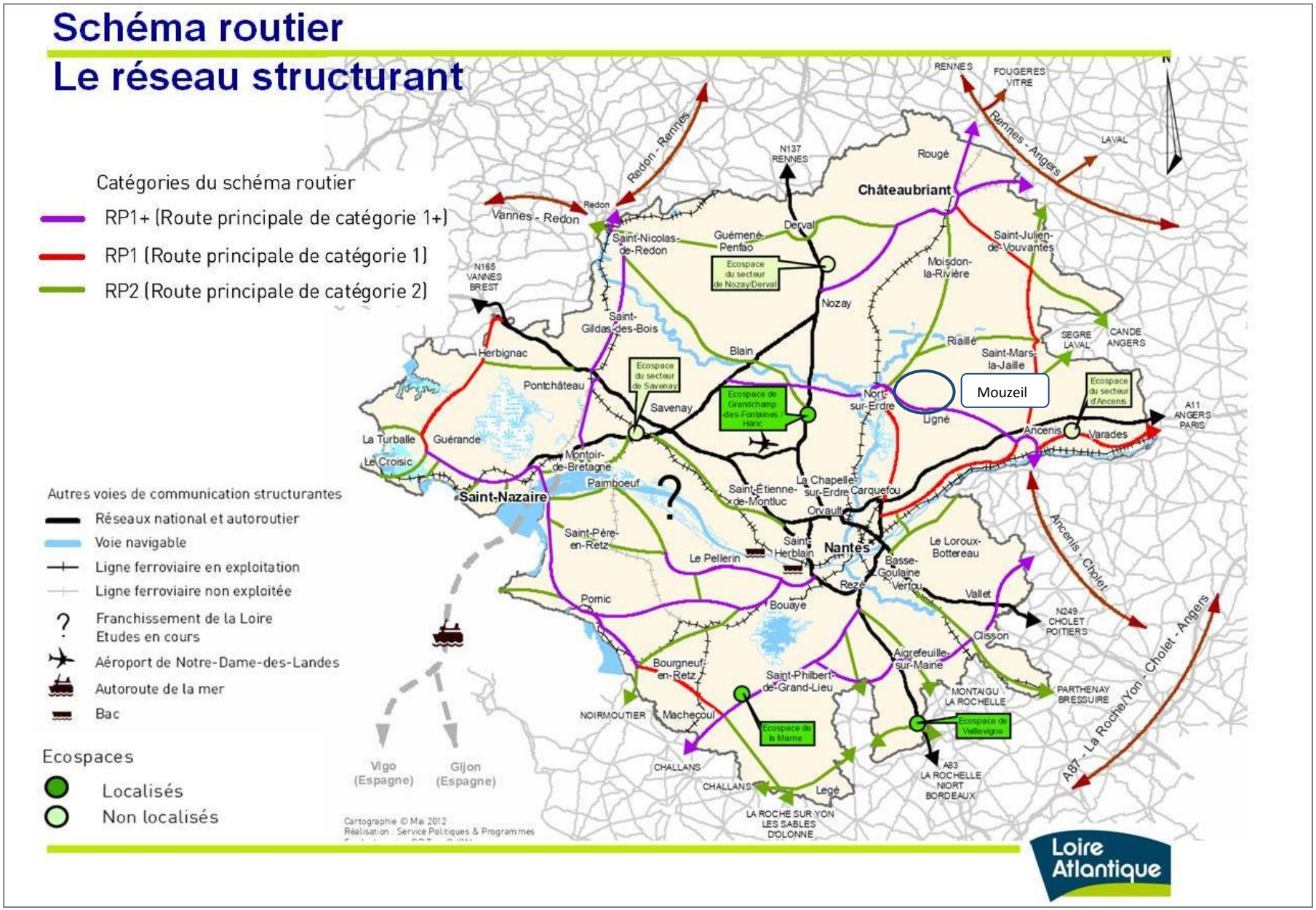
Le schéma routier du Département de Loire-Atlantique a fait l'objet d'une révision qui a été approuvé le 25 juin 2012. Le Conseil Général devait disposer d'un Schéma routier adapté aux projets de développement du Département et à une approche globale des mobilités. Ainsi, il fixe la hiérarchisation du réseau départemental ainsi que les projets d'aménagement à y conduire.
Certaines routes départementales changent d'affectation.

Sur la commune de Mouzeil, seul le classement de la RD164 Ancenis – Nort sur Erdre a fait l'objet d'une évolution, en Route Principale de catégorie 1+, en raison de ses fonctionnalités futures. Cette voie fait l'objet d'un projet de contournement.
Les RP1+ sont des axes d'intérêt régional et interrégional qui assurent la desserte des grands pôles économiques et touristiques et supportent les déplacements de transit.

Le projet de liaison entre Ancenis et Nort-sur-Erdre est encore en cours de définition. **Pour protéger le futur tracé, il conviendra d'appliquer une marge de recul de 100 mètres pour les logements et de 50 mètres pour les activités qui devra s'appliquer à toute construction par rapport à l'axe de l'emplacement réservé.**

Schéma routier

Le réseau structurant



Le réseau départemental est hiérarchisé en trois catégories, distinctes par leur fonction :

- Le réseau structurant, qui assure la fonction de transit et les principales relations internes essentielles au département. C'est ce réseau qui fait l'objet des projets d'aménagement et de modernisation. Ce réseau structurant est, lui-même, divisé en trois catégories différenciées tant par leur niveau d'aménagement envisagé à terme, que par les mesures de protection qui y sont attachées.

  En dehors e RP1+, les deux autres catégories sont les « Route Principale de catégorie 1 » (RP1), axe d'intérêt régional moins important que ceux classés en RP1+, et « Route Principale de catégorie 2 » (RP2), axe d'intérêt plutôt départemental.

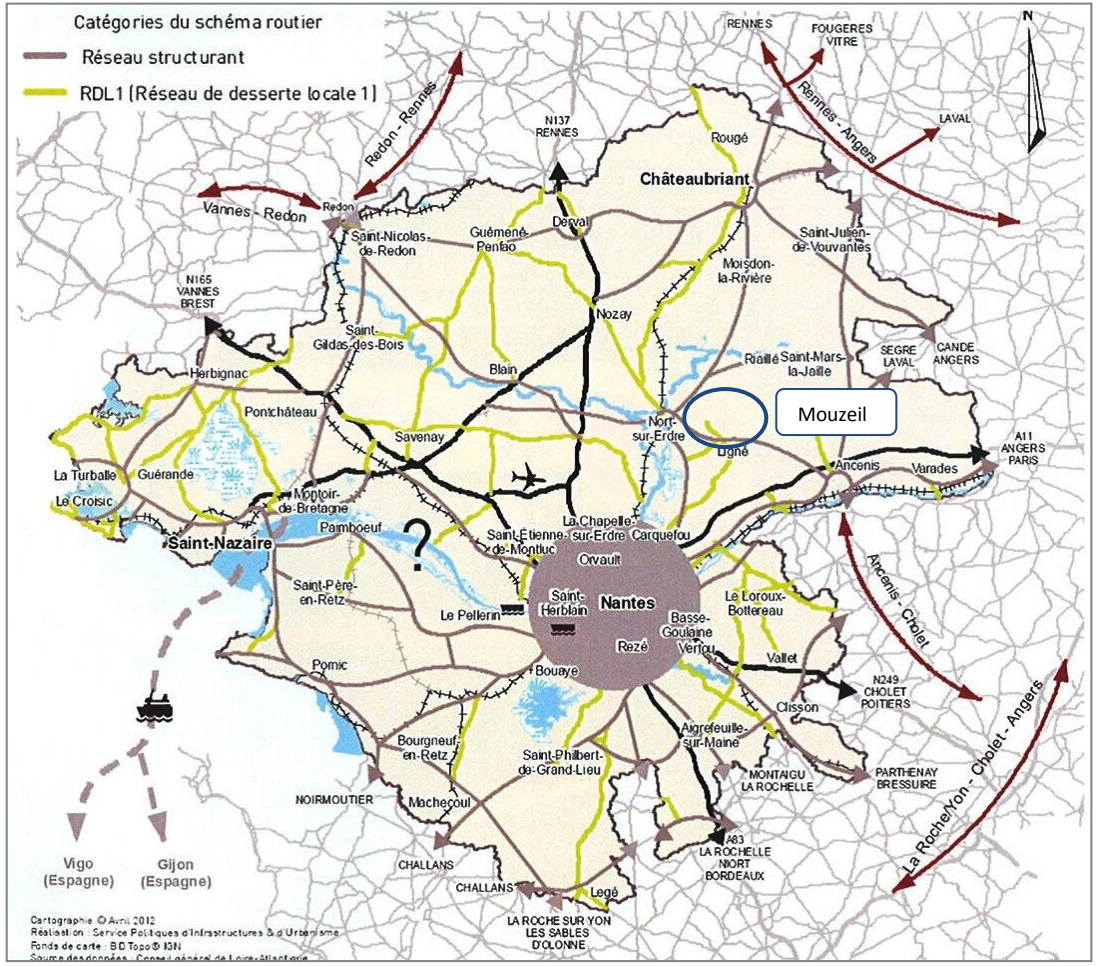
Le réseau routier structurant	Classement des routes par catégories / Caractéristiques des voies		
Catégorie	**RP1+** **Route Principale de catégorie 1 plus**	**RP1** **Route Principale de catégorie 1**	**RP2** **Route Principale de catégorie 2**
Nombre de voies	2 x 1 voie avec créneaux de dépassement à 2 + 1 voies ou 2 x 2 voies, modulables et adaptés aux fonctionnalités de l'axe	2 x 1 voie avec possibilité limitée de créer des créneaux de dépassement très localisés	2 x 1 voie
Bandes multifonctionnelles (accotements revêtus pour piétons et cyclistes)	Possibles, mais pas souhaitable sur section à 2 x 2 voies	Possibles	Souhaitables
Échanges **Inter distance minimale souhaitable entre échanges**	carrefours plans ou échangeurs sur sections aménagées à 2 x 2 voies 6 km	carrefours plans 2 km	carrefours plans 1 km
Sécurité limitation de vitesse	90 km/h (110 km/h sur créneaux à 2 x 2 voies)	90 km/h (éventuellement 110 km/h si créneaux à 2 x 2 voies)	90, 70 ou 50 km/h selon l'environnement
Règles relatives au développement de l'urbanisation - agglomérations : - création d'accès : - recul des constructions (hors agglomération) :	 agglomérations déviées création d'accès interdite 100 m (habitat) 50 m (activités)	 agglomérations déviées création d'accès interdite 100 m (habitat) 50 m (activités)	 pas d'extension linéaire création d'accès interdite hors agglomération 35 m

- Le réseau périurbain de l'agglomération nantaise (RPU) assurant à la fois la desserte et les liaisons entre les pôles périphériques de Nantes. Des études visant à faciliter l'accès des transports en commun vers l'agglomération nantaise, tout en préservant la fluidité de ces axes, pourront y être conduites.

- Le réseau de desserte locale (RDL) qui assure la desserte de proximité et l'irrigation des territoires. Sur ce réseau, sont prévus des aménagements de sécurisation.

Le territoire communal est également traversé par les Routes Départementales 9, 16, 24 et 38 qui appartiennent au Réseau de Desserte Locale (R.D.L.) qui assurent une desserte de proximité à partir du réseau structurant. Les accès y sont éventuellement autorisés sous réserve de conditions de sécurité, mais il est souhaitable de limiter l'urbanisation autour de ces routes, notamment en linéaire.

La marge de recul minimale des constructions neuves est de 25 mètres par rapport à l'axe des voies, hors agglomération.



Le réseau de desserte locale	
Catégorie	**RDL 1 et 2** **Réseau de desserte locale**
Nombre de voies	2 voies
Bandes multifonctionnelles (accotements revêtus pour piétons et cyclistes)	non
Échanges **Inter distance minimale entre échanges**	carrefours plans -
Sécurité **limitation de vitesse**	90, 70 ou 50 km/h (selon l'environnement)
Règles relatives au développement de l'urbanisation - agglomérations : - création d'accès : - recul des constructions (hors agglomération) :	 pas d'extension linéaire création d'accès autorisée sous réserve de sécurité 25 m

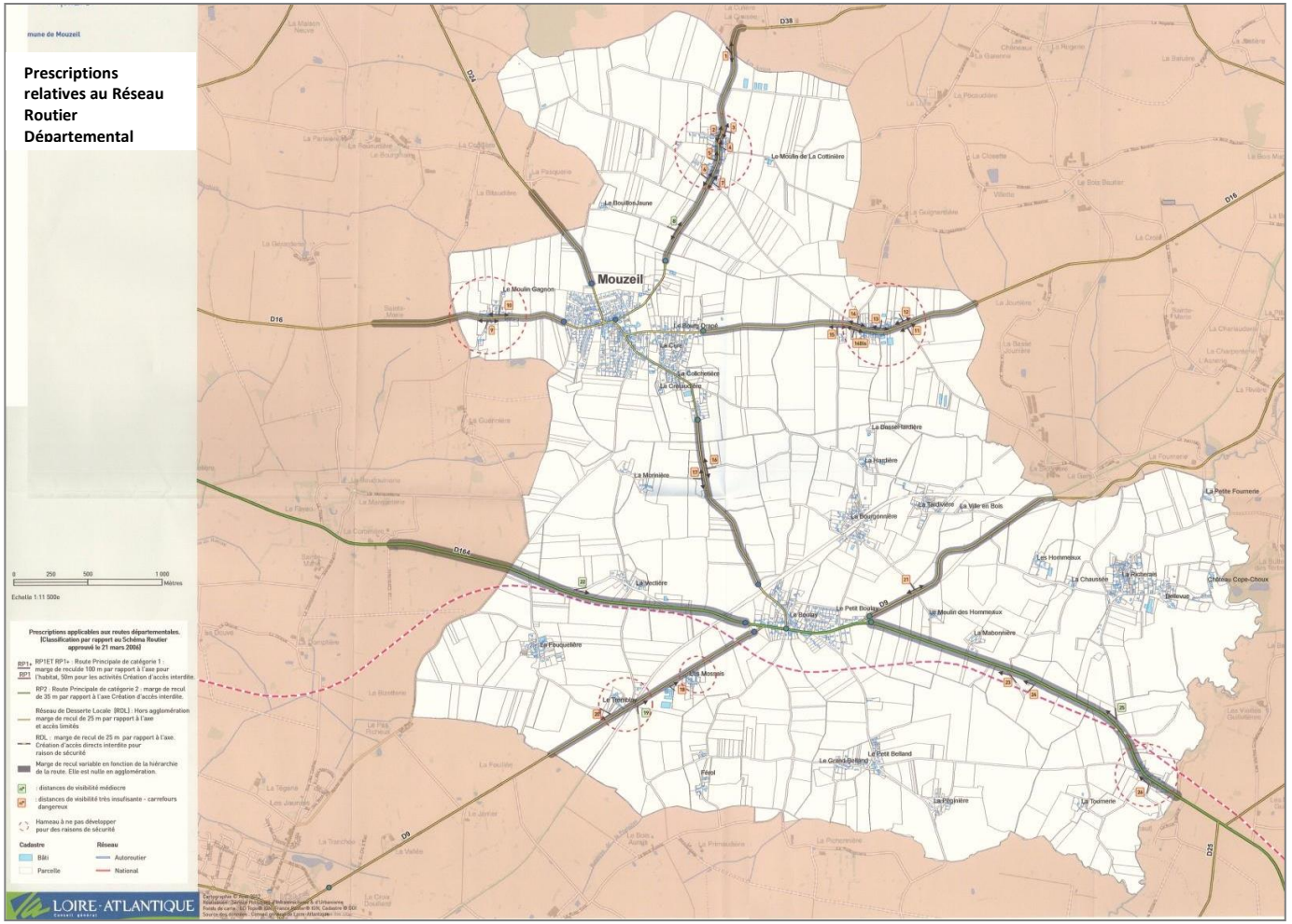
c) MODES D'URBANISATION SUR LE RESEAU DEPARTEMENTAL

« La vocation 1ère du réseau routier départemental est d'assurer l'écoulement du trafic entre les différentes agglomérations. En conséquence, l'urbanisation de type linéaire le long des routes départementales est à proscrire formellement et doit en être tenu compte dans la définition du zonage des secteurs constructibles. L'urbanisation doit s'effectuer de manière concentrique autour du bourg et les extensions urbaines doivent être limitées au strict nécessaires ».

Sur la carte « Prescriptions relatives au réseau routier départemental », il est identifié les carrefours non satisfaisants au regard de la sécurité routière. Afin de limiter les risques, il n'est pas souhaitable d'accroître le trafic routier à ces carrefours et de développer les hameaux qu'ils desservent.

En matière de sécurité routière, selon le Conseil Général, il n'est pas souhaitable de multiplier le développement des accès aux sites suivants:

- La Cottinière
- La Chapelle Breton
- La Fontaine
- Le Pont Esnault
- Les Mossais
- Le Tremblay (est prévu un accès sur la RD9 pour le projet de zone d'activités des Mesliers qui est en cours de définition en collaboration avec le conseil général)



➢ Carrefours et accès dangereux

N° de carrefour	Lieu-dit	RD	Classement de la voie	Visibilité au carrefour avec la RD (m)		Vitesse (km/h)	Amélioration possible du carrefour
				A droite	A gauche		
1	« L'anerie »	38	RDL	115	145	90	
2	« La Cotinière » Impasse des jardins	38	RDL	140	23	50	Haie du riverain à gauche à élaguer
3	« La Cotinière » Rue du moulin	38	RDL	33	38	50	
4	« La Cotinière » Rue du moulin	38	RDL	53	170	50	Haie du riverain à droite à élaguer
5	« La Cotinière » Impasse du four à pain	38	RDL	120	17	50	
6	« La Cotinière » - Route des bruyères	38	RDL	50	35	50	Haies des riverains à élaguer à gauche et à droite
7	« La Cotinière » Rue de la chapelle breton	38	RDL	30	30	50	
8	« Le Bouillon Jaune »	38	RDL	150	150	90	
9	« La Guérinière »	16	RDL	25	100	70	
10	« Le Moulin Gagnon »	16	RDL	40	82	70	
11	Gare - Voie verte	16	RDL	40	90	90	Nécessite le déplacement du Calvaire
12	« La Chapelle Breton »	16	RDL	40	40	70	
13	« La Chapelle Breton » vers « La Guignardière »	16	RDL	140	50	70	Marquage à refaire
14	« La Chapelle Breton » vers « La Cottinière »	16	RDL	100	80	70	Marquage à refaire
15	« La Chapelle Breton »	16	RDL	60	60	90	
16	« La Bourgonnière »	24	RDL	80	100	90	
17	« La Morinière »	24	RDL	120	166	90	
18	« Les Mossais »	9	RDL	120	280	90	Végétation à élaguer à droite
19	« La Primaudière »	9	RDL	150	290	90	
20	« La Fouquelière »	9	RDL	210	140	90	Haie du riverain gauche à élaguer
21	« La Bourgonnière »	9	RDL	165	130	90	Végétation à élaguer à droite
22	« La Vectière »	164	RP1+	220	156	90	Haie du riverain à gauche à élaguer
23	« La Petite Chesnaie »	164	RP1+	330	160	90	
24	« La Petite Chesnaie »	164	RP1+	280	180	90	
25	« La Richeraie »	164	RP1+	170	220	90	Haie du riverain à droite à élaguer
26	« Le pont Esnault »	164	RP1+	400	130	70	

Distance de visibilité insuffisante au regard de la vitesse limite autorisée

d) CHARTE POUR LA PRISE EN COMPTE DE L'AGRICULTURE DANS L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

La charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire a été cosignée, le 13 février 2012, par le Département, le préfet de la Loire-Atlantique et les présidents de la Chambre d'agriculture et de l'Association fédérative des maires.
Cette charte présente les outils disponibles et propose des recommandations en matière de gestion économe de l'espace, de construction en zone agricole et rurale ou pour les zonages d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Un diagnostic agricole doit être conduit dans les études préalables à la réalisation d'un PLU.
« Les espaces agricoles identifiés au diagnostic agricole, présentant un « potentiel agronomique, biologique ou économique » pour l'agriculture seront classés en zone A. Il s'agira d'espaces actuellement exploités mais également d'espaces dont la collectivité envisage la reconquête par l'agriculture, par exemple des friches. Les hameaux purement agricoles y seront inclus.
Cette zone sera pérenne au moins pour la durée de validité du PLU ; des outils de protection complémentaires pourront venir renforcer la protection. »

Le Conseil Général peut instituer un Périmètre de protection et de mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels périurbains (P.E.A.N.) afin d'offrir à l'activité agricole et aux espaces naturels, une protection durable.
Les PEAN constituent donc un véritable outil d'aménagement et de gestion des territoires périurbains, mis en œuvre en partenariat par les collectivités locales et la profession, sous l'égide du Conseil Général (Articles L143-1 et suivants, R143-1 et suivants du code de l'Urbanisme).

Dénomination	*Caractéristiques*
Zone U	« Zone urbaine », couvrant les bourgs et villages (limitée ou non à l'enveloppe bâtie existante) ainsi que des territoires bâtis ou artificialisés spécifiques (parcs d'activités, parcs résidentiels de loisirs, etc). La capacité des équipements doit y être suffisante pour accueillir les constructions, dans les conditions prévues par le règlement de la zone.
Zone AU	« Zone à urbaniser », si justifiée par des besoins, *de préférence en continuité des bourgs ou de villages importants*. Elle ne peut concerner que des espaces encore non urbanisés, donc anciennement agricoles ou naturels.
Zone A	« Zone agricole », pouvant accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
• *Secteur Ab*	*Espace agricole de transition aux abords de bourgs ou villages, sans nouvelle construction ou installation agricole.*
• *Secteur An*	*Espace agricole à enjeux environnementaux ou paysagers, inconstructible.*
• *Secteur Ah1*	Secteur « de taille et capacité d'accueil limitées », *pour certains villages sans enjeux agricoles, permettant une évolution très limitée de l'urbanisation : évolution du patrimoine existant, comblement de dents creuses.*
• *Secteur Ah2*	Secteur « de taille et capacité d'accueil limitées », *pour le bâti existant non agricole dispersé, permettant seulement une évolution limitée de ce bâti.*
Zone N	« Zone naturelle et forestière », soit pour sites, milieux naturels et paysages à protéger, soit pour les exploitations forestières, soit pour préserver un caractère d'espace naturel (zone naturelle dite « ordinaire »).
• *Secteur Nh*	Secteur « de taille et capacité d'accueil limitées », pour certains villages sans enjeux agricoles ou pour le bâti existant dispersé au sein de la zone N.
• *Secteur Nr*	Secteur « de taille et capacité d'accueil limitées », *pour des activités rurales ne pouvant être qualifiées d'agricoles.*

éléments découlant du code de l'urbanisme
éléments de doctrine proposés par la charte

e) L'ASSAINISSEMENT

La station d'épuration située à « La Fontaine Bruneau » est d'une capacité épuratoire de 420 équivalents habitants et traite les effluents du bourg de Mouzeil. Elle ne respecte plus les normes de rejet en raison de surcharges hydrauliques et organiques.
Début 2012, la collectivité a engagé les démarches nécessaires à la création d'un nouvel ouvrage de traitement, en remplacement du lagunage aéré de « La Fontaine Bruneau ». *(Voir Chapitre 2, Etat initial de l'environnement)*

f) LES ENERGIES RENOUVELABLES

Mouzeil est concernée par un projet de Zone de Développement Eolien (Z.D.E.), validée par arrêté préfectoral du 1er juin 2012. Dans la mesure où la Z.D.E. est approuvée, il est nécessaire que le règlement des parcelles concernées permette l'implantation de grandes éoliennes.

g) PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINERAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNEE (P.D.I.P.R.)

Mouzeil est concernée par des sentiers inscrits au P.D.I.P.R. *(Voir ci-après dans partie IV. F. Les Déplacement)*

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Synthèse	▪ Evolution du statut de la RD164 et projet de déviation de la RD164 hors zone urbanisée du Boulay ▪ Projet de Zone de Développement Eolien validé sur le territoire. ▪ Programmation d'un nouvel ouvrage de traitement des eaux usées du bourg.	▪ Plusieurs secteurs urbanisés, habitat dispersé soumis à des problèmes de sécurité routière en raison de leur développement urbain linéaire : ▪ La Fontaine ▪ Le Pont Esnault ▪ Les Mossais	

III. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans programmes mentionnés au L.122-4 du code de l'environnement

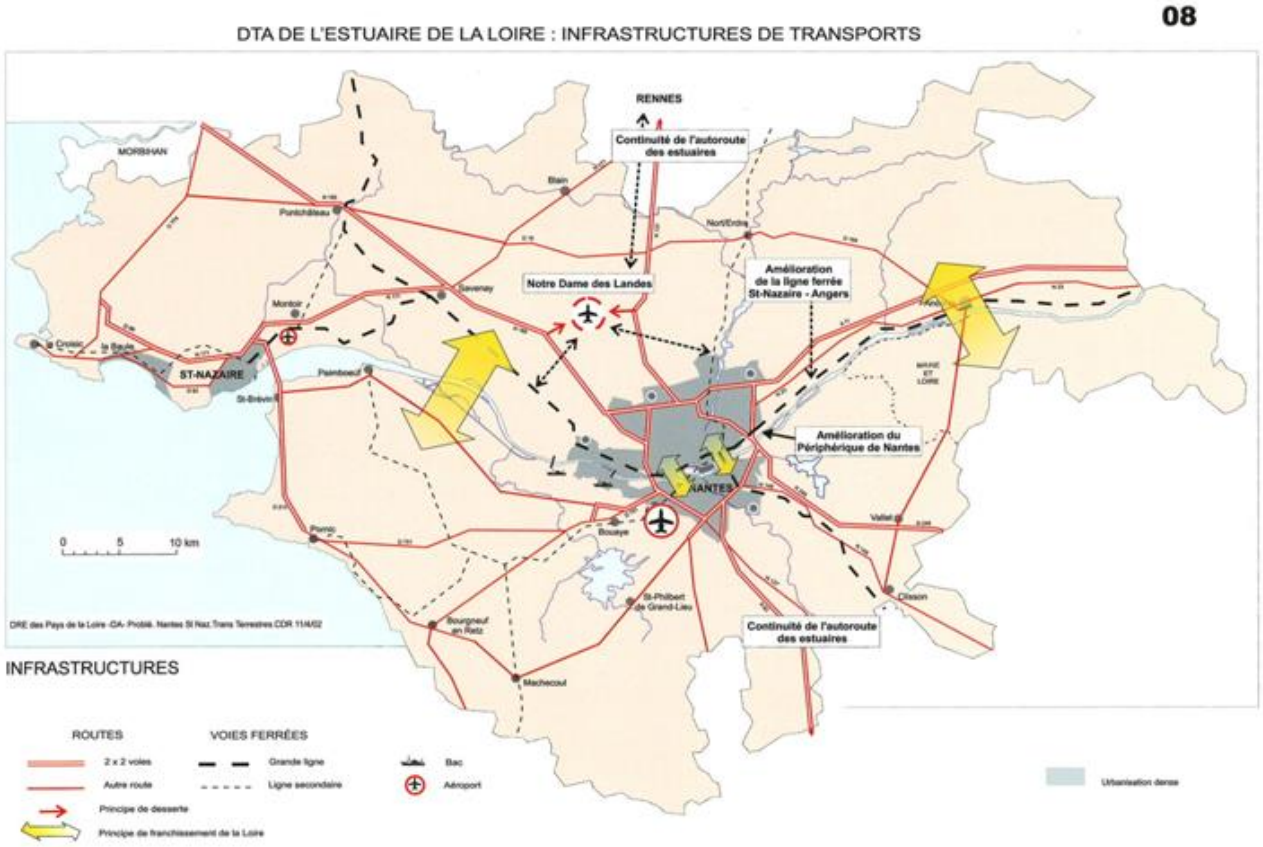
La commune de Mouzeil fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Ancenis en cours d'élaboration, et du Programme Local de l'Habitat du Pays d'Ancenis approuvé en février 2014. Elle est comprise dans le périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire approuvée le 19 juillet 2006 et est concernée par le Plan Départemental de l'Habitat 2009-2012, approuvé le 22 juin 2009. **Le PLU doit donc être compatible avec les orientations de ces documents.**

A. La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire

La DTA, approuvée par décret 206-884 du 17 juillet 2006, fixe sur le territoire de l'estuaire de la Loire les orientations de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages.

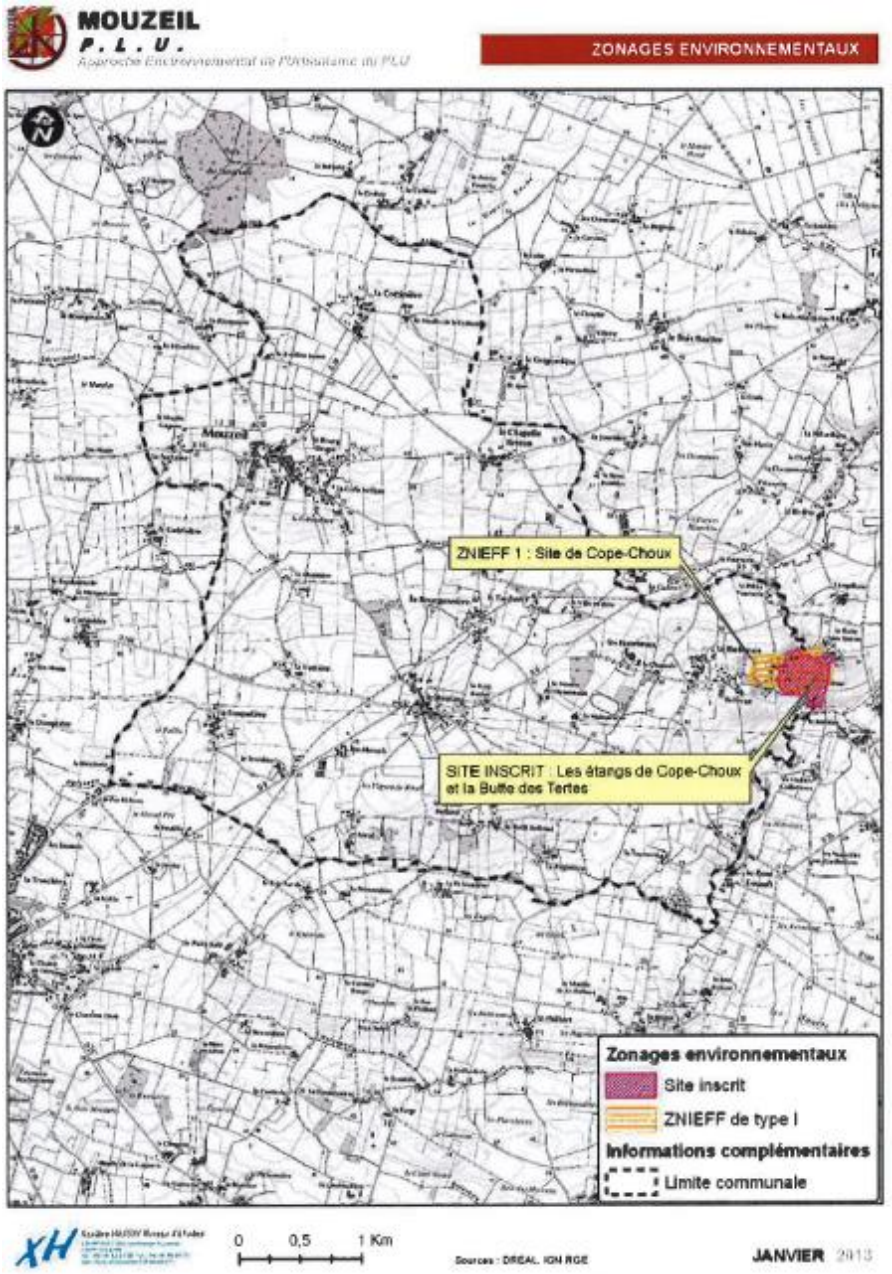
La DTA a pour ambition de renforcer et d'améliorer les liaisons ferroviaires inter-villes existantes, mode de transport alternatif, notamment vers la métropole Nantes / Saint-Nazaire et vers les pôles d'équilibre de Nort-sur-Erdre et d'Ancenis, proches de Mouzeil.

En ce qui concerne les infrastructures routières, **la commune de Mouzeil sera traversée par le projet de grand contournement de l'agglomération nantaise, sur le tronçon Ancenis – Nort-sur-Erdre.**



Il s'inscrit dans projet du futur aéroport de Notre-Dame-des-Landes et de ses dessertes.

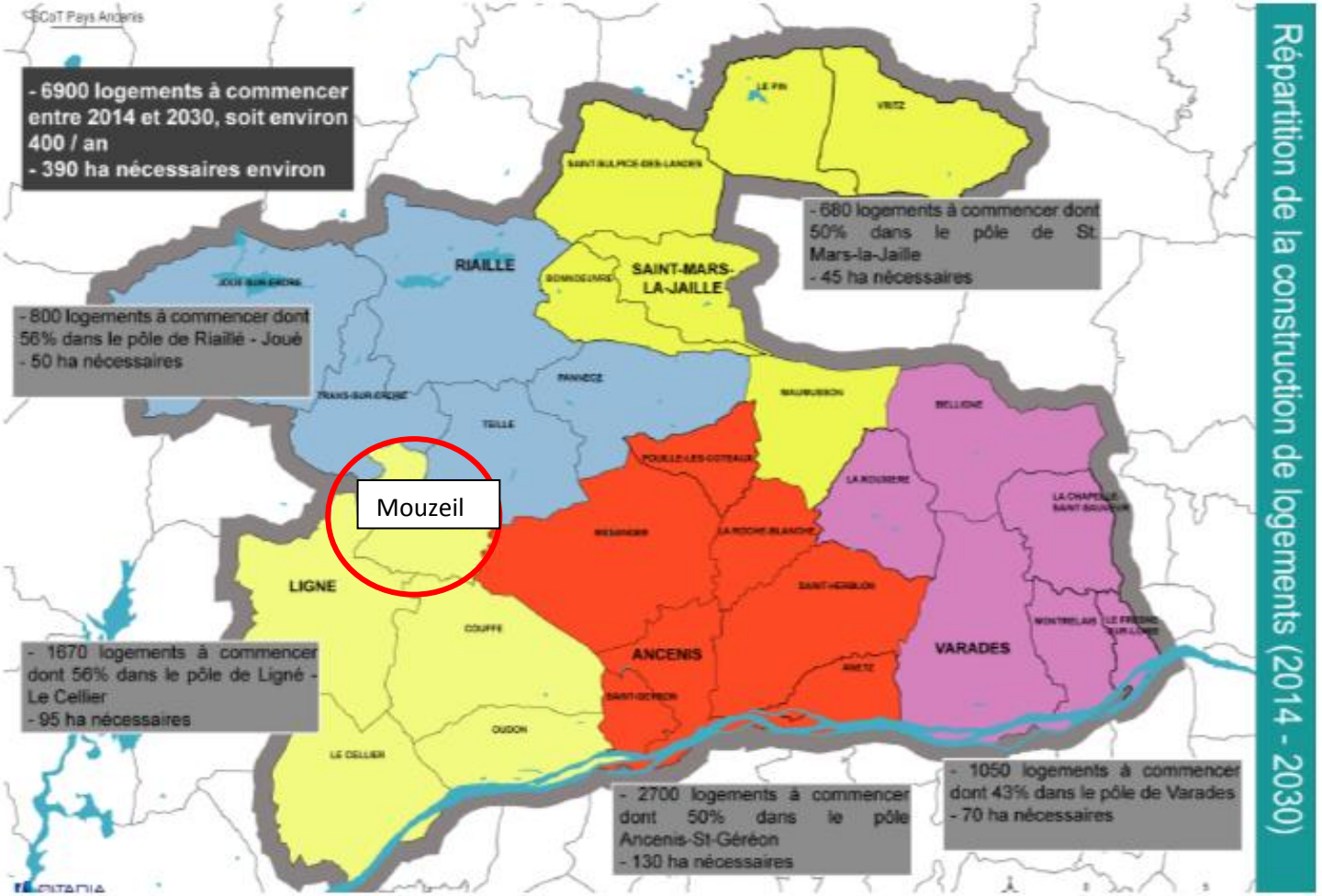
En matière de développement urbain, la DTA préconise l'extension limitée de l'urbanisation, en continuité du bâti existant, au sein des pôles de vie des communes tel que Mouzeil ainsi que la protection et la valorisation des espaces naturels, des sites et des paysages de l'estuaire. Cela se traduit par la préservation des trames verte et bleue de l'Estuaire de La Loire.



B. Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé du Pays d'Ancenis

Le SCoT du Pays d'Ancenis a été approuvé le 28 février 2014. Le SCOT constitue un document opposable aux communes et à leur document d'urbanisme. Le projet de PLU devra intégrer les réflexions et les orientations validées par la Communauté de communes du Pays d'Ancenis.

Carte issue du DOO du SCOT : La répartition de la construction de logements (2014-2030)



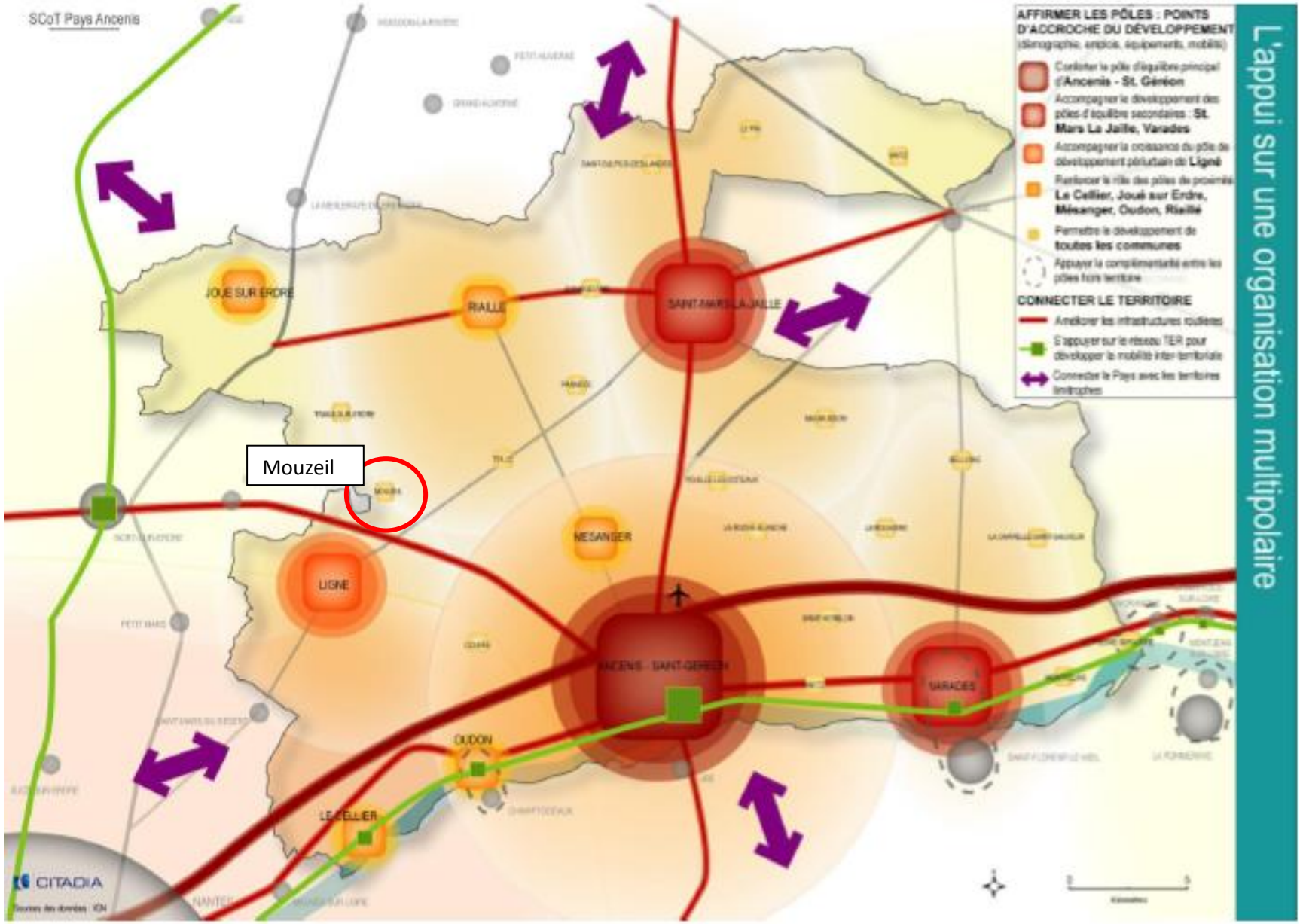
Le DOO indique que :

- ☐ Le pôle formé par **Mouzeil / Couffé / Oudon** (6600 habitants en tout environ) doit produire 44% de 1670 logements pour la période 2014-2030 soit 735 logements sur 16 ans
- ☐ soit 46 logements par an répartis entre ces 3 villes : si l'on se réfère au poids démographique de chacune des 3 communes pour déterminer le nombre de logements à produire
  - ✓ Couffé : 33% du poids démographique du pôle Mouzeil / Couffé / Oudon
  - ✓ Oudon : 39% du poids démographique du pôle Mouzeil / Couffé / Oudon
  - ✓ Mouzeil : 28% du poids démographique du pôle Mouzeil / Couffé / Oudon
    → Mouzeil devrait donc produire 28% de 46 logements par an soit **12 logements/an.**

Cet objectif de production de 12 logements/an est à relativiser car le PLH fixe un objectif de ralentissement du rythme d'évolution des 10 dernières années à 1,9% par an au lieu de 3,7% par an actuellement. Ce qui équivaut à un rythme de construction de 8 logements par an.

Le PADD du SCOT repose sur 2 axes majeurs : Axe 1 : Un pays rayonnant et équilibré

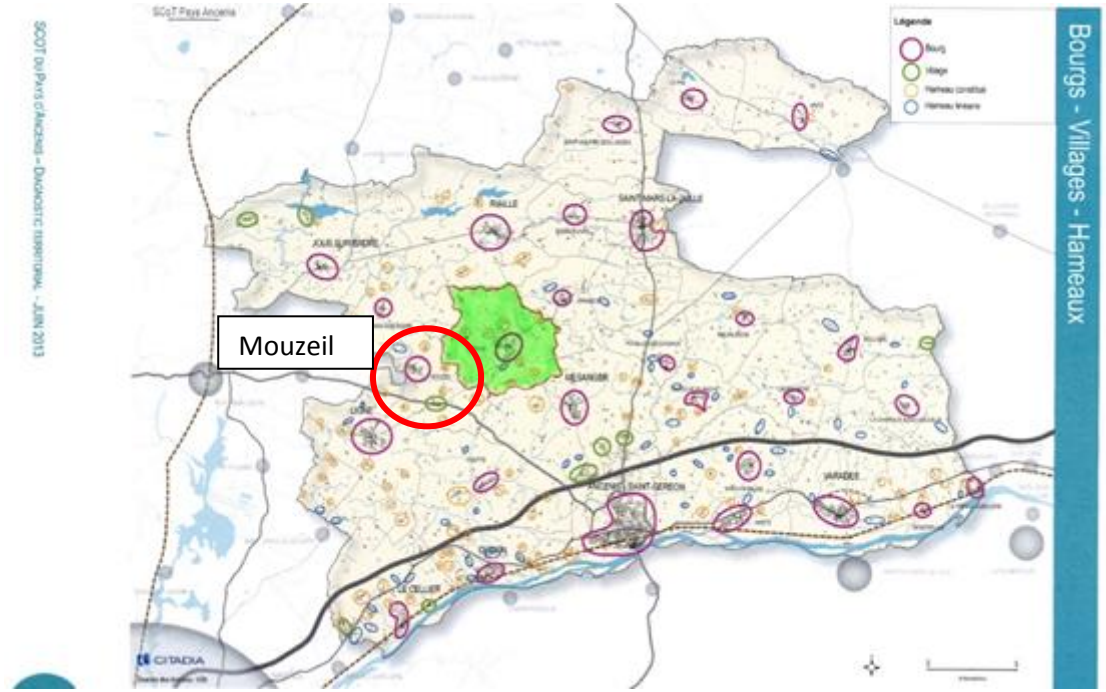
- ✓ S'appuyer sur une organisation multipolaire : Les pôles d'équilibre principaux et secondaires, Les pôles de proximité et les bourgs, Les villages, hameaux et l'habitat isolé → **Mouzeil est identifiée dans le PADD du SCOT comme un pôle de proximité.**
- ✓ Habiter et vivre en Pays d'Ancenis
- ✓ Participer à l'équilibre territorial
- ✓ Maîtriser le rythme de croissance
- ✓ Renforcer la qualité des projets résidentiels
- ✓ Diversifier l'offre en logements
- ✓ Mobiliser le parc ancien
- ✓ Répondre aux besoins spécifiques de la population en place
- ✓ Anticiper les besoins en équipements et services d'intérêt collectif
- ✓ Connecter et mettre en réseau le territoire
- ✓ Assurer la connexion du Pays d'Ancenis aux territoires voisins en s'appuyant sur des infrastructures majeures
- ✓ Développer le réseau de transport des informations : les communications électroniques
- ✓ S'appuyer sur la valorisation du réseau ferroviaire et des autres transports collectifs
- ✓ S'appuyer sur les expérimentations de mobilité alternative adaptées au contexte du Pays d'Ancenis
- ✓ Articuler offre de mobilité et développement urbain
- ✓ Permettre le développement des mobilités douces
- ✓ Développer activités et emplois
- ✓ Structurer l'offre commerciale
- ✓ Développer et équilibrer l'économie Conforter les espaces agricoles et leurs productions
- ✓ Concilier développement économique et développement durable
- ✓ Accroître l'attractivité du Pays en développant les coopérations territoriales


SCoT Pays Ancenis
L'appui sur une organisation multipolaire
AFFIRMER LES PÔLES : POINTS D'ACCROCHE DU DÉVELOPPEMENT
Conforter le pôle d'équilibre principal d'Ancenis - St. Géréon
Accompagner le développement des pôles d'équilibre secondaires : St. Mars La Jaille, Varades
Accompagner la croissance du pôle de développement périurbain de Ligné
Renforcer le rôle des pôles de proximité : Le Cellier, Joué sur Erdre, Mésanger, Oudon, Riaillé
Permettre le développement de toutes les communes
Appuyer la complémentarité entre les pôles hors territoire
CONNECTER LE TERRITOIRE
Améliorer les infrastructures routières
S'appuyer sur le réseau TER pour développer la mobilité inter-territoriale
Connecter le Pays avec les territoires limitrophes
JOUE SUR ERDRE
RIAILLE
SAINT-MARS-LA-JAILLE
Mouzeil
MESANGER
LIGNE
ANCENIS - SAINT-GEREON
VARADES
OUDON
LE CELLIER
CITADIA

Axe 2 : La préservation et la valorisation de l'espace et des ressources

- ✓ Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels par le développement urbain
- ✓ Requalifier et densifier les espaces résidentiels et économiques
- ✓ Promouvoir de nouvelles pratiques d'urbaniser, privilégiant le respect de l'environnement et économes en espaces
- ✓ Protéger et mettre en valeur le paysage et le patrimoine local
- ✓ Valoriser les paysages du Pays d'Ancenis
- ✓ Porter une attention particulière aux entrées de ville
- ✓ Préserver le patrimoine bâti
- ✓ Protéger la biodiversité par la reconnaissance et la confortation de la trame verte et bleue
- ✓ Préserver et valoriser les ressources
- ✓ Améliorer la qualité des cours d'eau
- ✓ Promouvoir une utilisation raisonnée de la ressource en eau
- ✓ Améliorer les rejets d'eaux (eaux pluviales – eaux usées)
- ✓ Développer les énergies renouvelables

Le SCOT identifie les bourgs, villages et hameaux :



Le SCOT identifie pour Mouzeil :

☐ un bourg

☐ 5 hameaux constitués : La Cottinière, La Richerais, La Chapelle Breton, La Bourgonnière et La Fouquelière

Le PADD du SCOT précise notamment concernant Mouzeil :

☐ **« Les zones d'activités structurantes :** Le PLU de Mouzeil devra **permettre l'aménagement d'une zone d'activités structurante d'une trentaine d'hectares** le long de la RD 164 et l'installation d'entreprises au potentiel économique important «

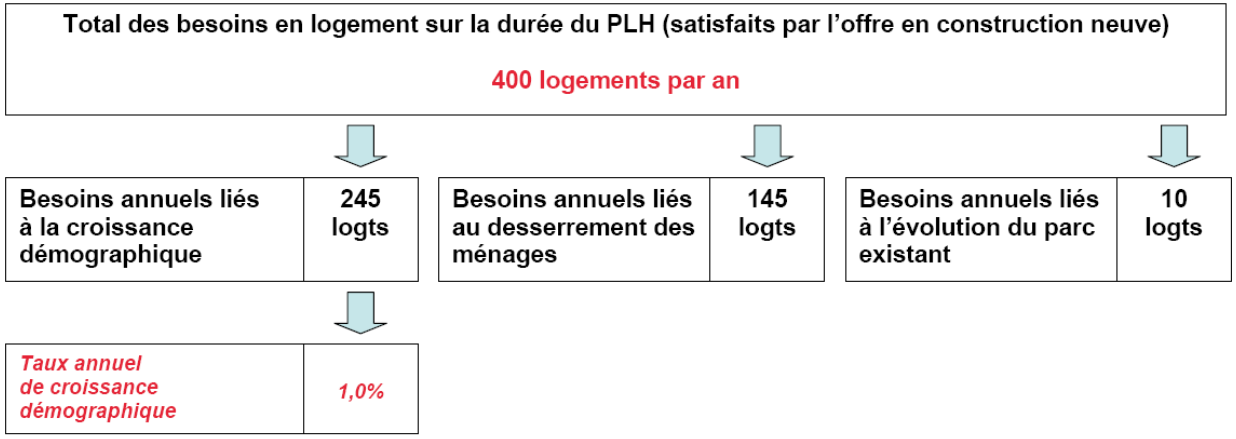
C. Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays d'Ancenis 2014-2020

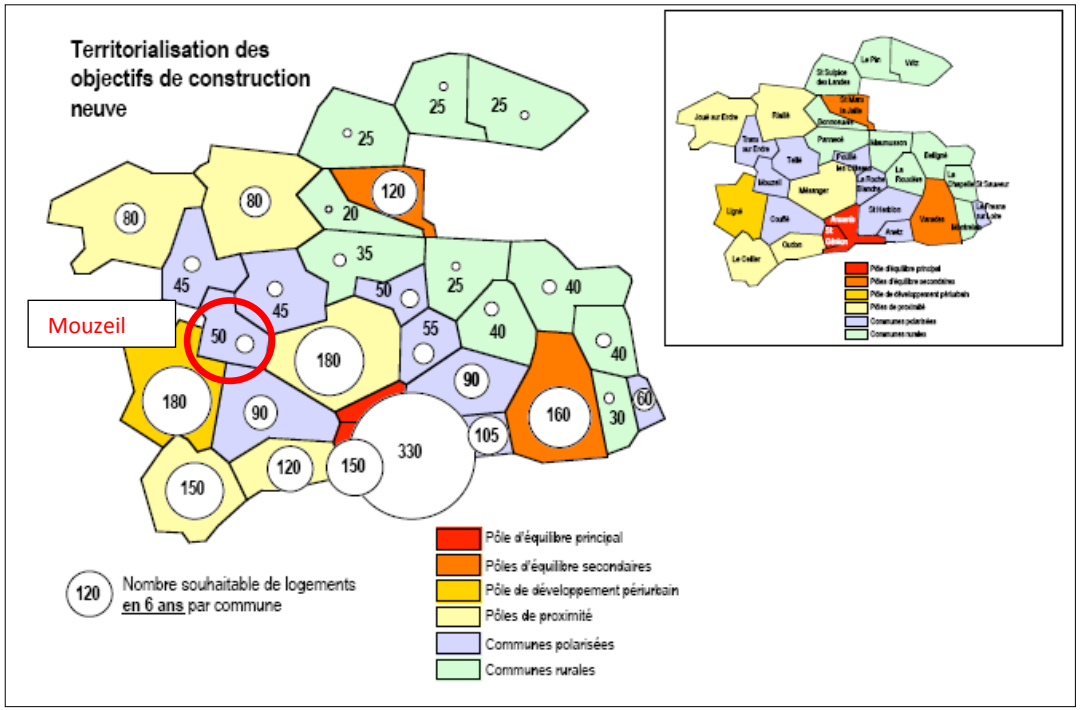
Le programme Local de l'Habitat 2014 – 2020 a été approuvé en février 2014. **Les orientations et objectifs du PLH s'imposent au projet communal en termes de compatibilité.**

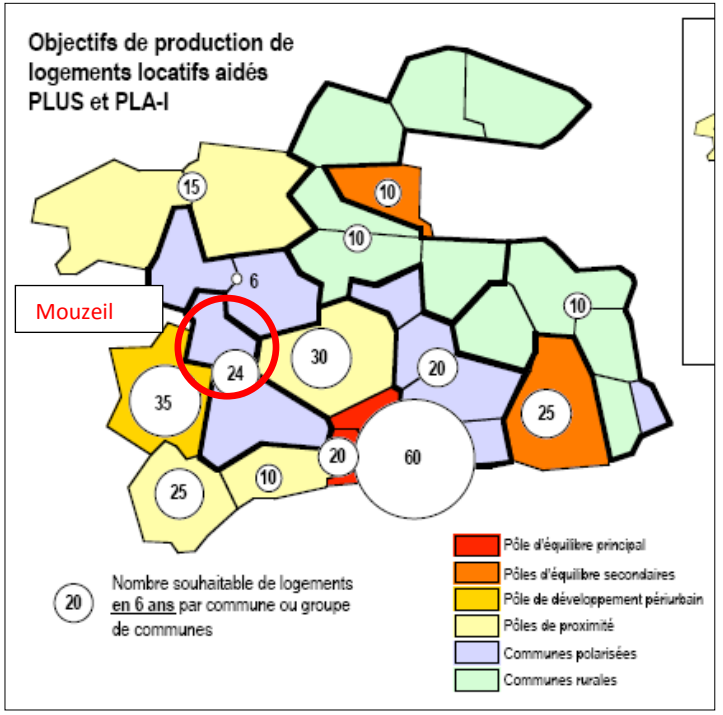
Les principes du scénario de développement sont les suivants :

- Maitriser le développement résidentiel. Après une décennie de forte croissance du nombre de ses habitants et de la construction neuve, les objectifs quantitatifs retenus par la COMPA visent à maîtriser ces rythmes de développement.
- Un projet qui participe à l'équilibre territorial : le rythme de croissance est donc différencié selon le statut des centres urbains, en favorisant avant tout le renforcement du pôle ancenien
- Choisir l'échéancier et la qualité des opérations de logement : il s'agit de respecter les objectifs du Grenelle, de limiter la consommation foncière par une urbanisation plus resserrée, mais aussi de différencier le Pays d'Ancenis d'autres territoires gagnés par une forte périurbanisation. La recherche de qualité constitue aussi un moyen de qualifier les projets plus denses
- Diversifier l'habitat, ce qui implique de renforcer la part du locatif, des petits logements, et de produire un habitat plus accessible
- Mobiliser le parc ancien en poursuivant l'amélioration du parc ancien,
- Un développement résidentiel qui n'oublie pas les besoins de la population en place : anticiper le vieillissement par l'adaptation des logements à la perte de mobilité, dans le parc locatif comme chez les propriétaires occupants.

Scénario de développement retenu à l'échelle de la COMPA







Au regard des cartes ci-dessus, l'objectif de production neuve pour Mouzeil est de :

- ☐ **50 logements neufs à créer sur 6 ans pour Mouzeil :**
  = **soit 8 logements par an.**
  = soit 80 à 100 logements sur toute la durée du PLU de Mouzeil

<u>Concernant les orientations et objectifs de diversification de l'offre de logements et de mixité sociale :</u>

- ☐ **24 logements locatifs aidés sur 6 ans sur les communes polarisées de Mouzeil et Couffé. Ce nombre est réparti selon le poids démographique de chaque commune**
  →Poids démographique de Mouzeil : 1808 habitants – INSEE 2013 (44%)
  → Poids démographique de Couffé : 2308 habitants (56%)
  = soit 10 logements locatifs aidés à créés sur 6 ans pour Mouzeil
  = soit 16 logements locatifs aidés sur toute la durée du PLU
  = sur les 80 à 100 logements à produire sur 10 ans : soit 16 logements locatifs aidés sur toute la durée du PLU de Mouzeil

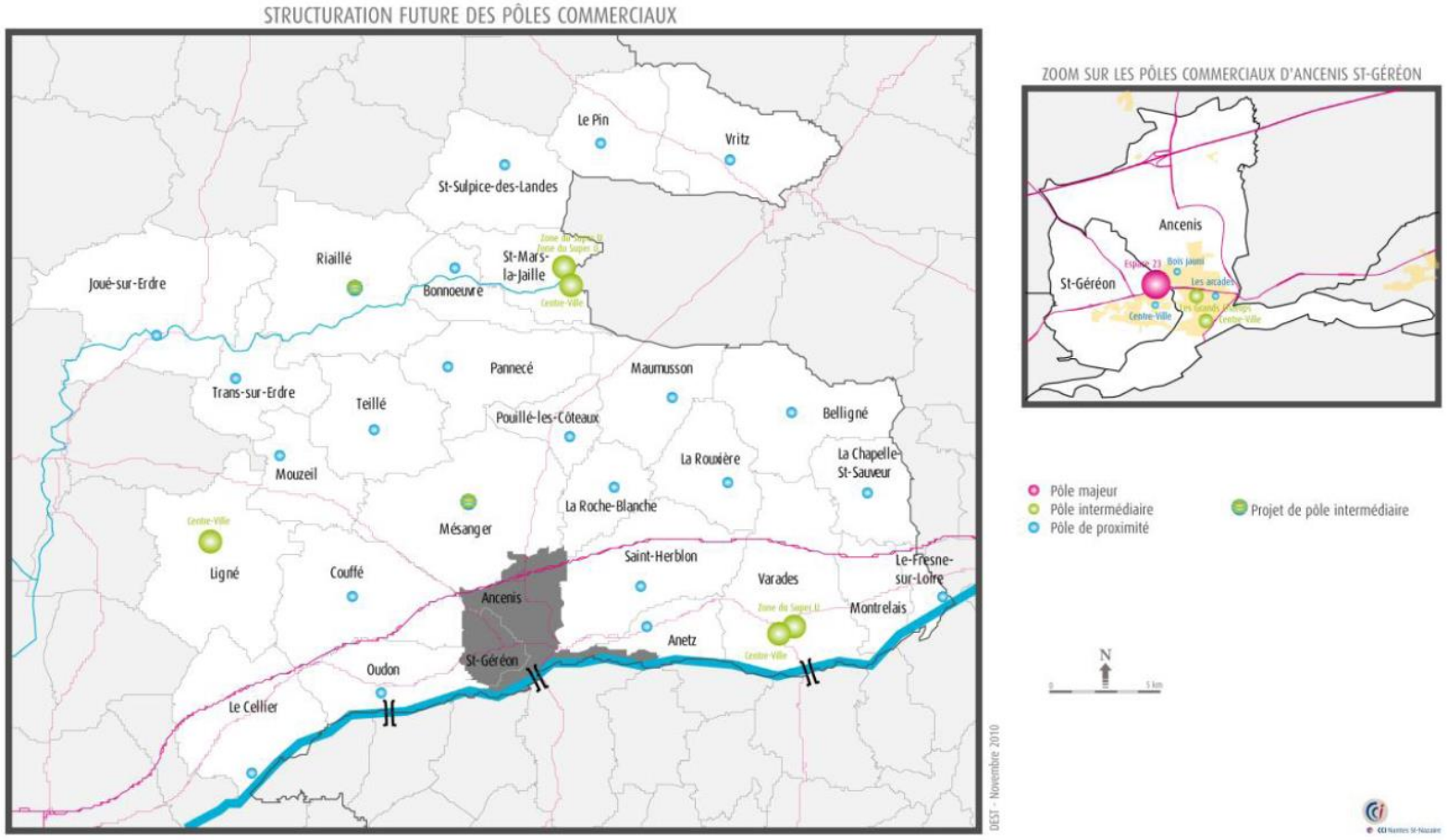
D. Charte d'Orientation Commerciale de la Communauté de communes du Pays d'Ancenis

La Charte d'Orientation Commerciale de la communauté de communes du Pays d'Ancenis a été adoptée le 14 décembre 2012. Les objectifs de la charte :

1–Créer un aménagement commercial du territoire respectueux des équilibres :

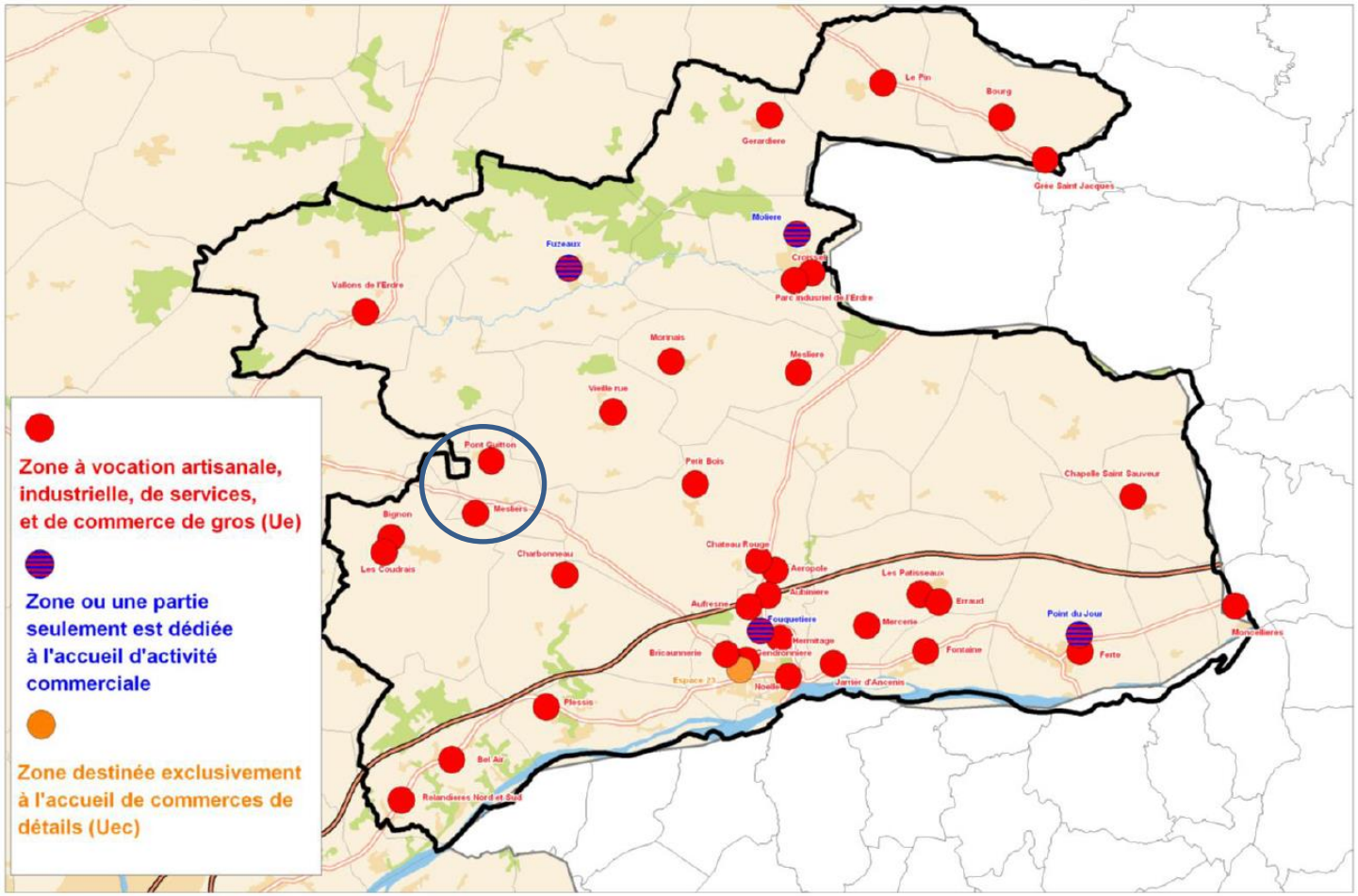
- Structurer l'offre commerciale du territoire pour renforcer la complémentarité entre les pôles

Afin de ne pas accentuer les déséquilibres territoriaux, il convient de renforcer les pôles intermédiaires présentés ci-dessous.



- Préciser la vocation des espaces d'activités économiques afin de garantir un aménagement du territoire de qualité

Cartographie possible des zones d'activités et des secteurs à vocation commerciale (hors centralités)



- Développer les centralités en donnant la priorité à l'implantation et au maintien des commerces en espaces de centralités et en proposant une offre commerciale lisible et diversifiée

  La municipalité de Mouzeil investit sur la dynamisation commerciale de son centre-bourg avec la construction d'un bâtiment accueillant des commerces de proximité et notamment un multiservices ainsi que le transfert et l'évolution de l'offre de restauration actuelle.

2–Concilier le développement commercial et le développement durable :

- Développer l'emploi et l'économie de proximité,
- Optimiser l'utilisation du foncier,
- Réduire les déplacements motorisés liés au motif achat,
- Concevoir un appareil commercial respectueux de l'environnement et du cadre de vie,
- Valoriser le rôle social du commerce,
- Garantir des conditions sécurisées d'accessibilité aux sites commerciaux.

3–Développer des espaces commerciaux répondant aux attentes des consommateurs et aux besoins des commerçants :

- Corréler offre commerciale et demande des consommateurs en consolidant un commerce de proximité diversifié,
- Renforcer l'attractivité des pôles commerciaux,
- Anticiper les besoins du commerce dans les nouveaux projets d'aménagements urbains en inscrivant, sur le long terme, une stratégie volontariste d'acquisitions foncières (droit de préemption urbain) des sites stratégiques.

E. Etude prospective sur le développement économique de la COMPA

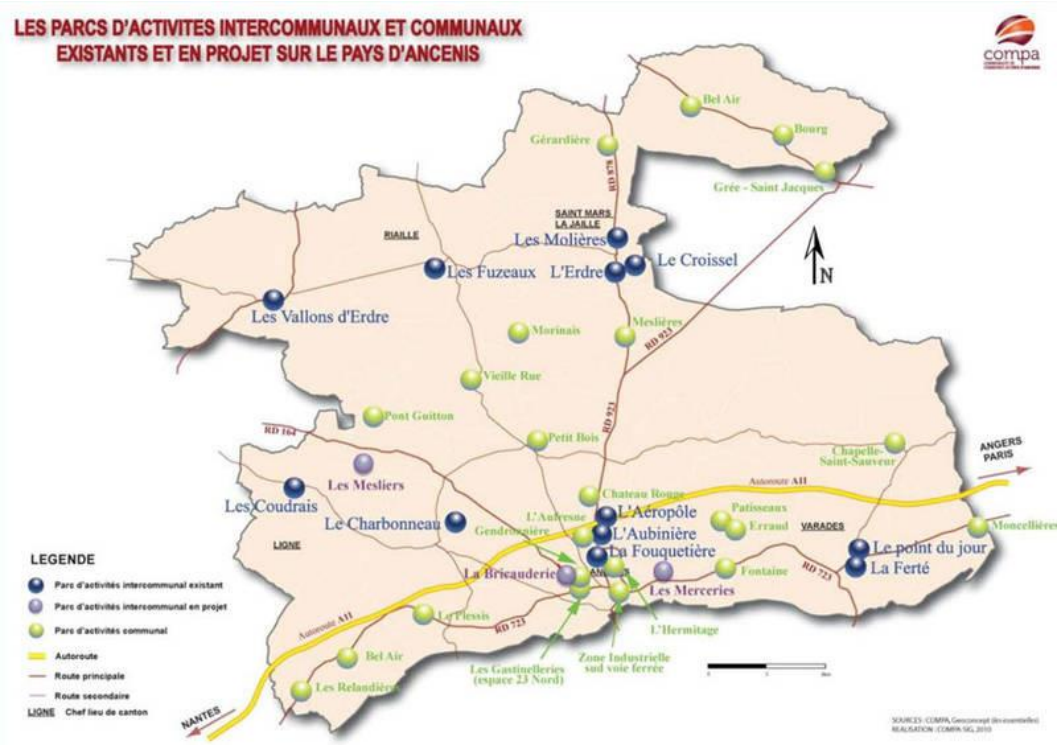
Une étude prospective sur le développement économique du territoire de la COMPA a été validée en avril 2011 pour les 10 à 15 prochaines années.

La prospective de structuration du parc foncier et immobilier s'est basée sur la proposition suivante :

A raison d'une quinzaine d'hectares vendus par an, il faudrait donc bâtir un schéma de zones d'activités autour d'un volume de 375 ha cessibles. Pour autant, dans la mesure où la nécessité d'aller vers toujours plus de densité au sein des zones risque de croître et où le schéma propose de mettre de côté les très petites zones strictement artisanales, **un volume de 300 ha cessibles (80% de 375) paraît constituer une base de travail raisonnable**.

Des orientations qui se traduisent par :

1. U
   ne structuration particulière de l'Ouest pour éviter qu'il ne se fonde dans une périurbanité
   - La mise en place d'un maillage de «zones mixtes» sur la façade Ouest du territoire
2. U
   n rééquilibrage Est-Ouest et un renforcement du pôle d'Ancenis pour éviter une COMPA périurbaine
   - Une «zone phare» et deux zones mixtes autour d'Ancenis
3. Un développement des équipements et services sur tous les pôles
   - Des «zones mixtes» d'équilibre sur tous les pôles
4. Une prise en compte des échanges et du social dans l'urbanisation
   - Un maintien de l'activité, artisanale en particulier, au cœur des bourgs
5. Une qualité des aménagements urbains et des constructions
   - Un travail de requalification des zones d'activités les plus anciennes, en particulier en façade
6. L'accueil de compétences de plus en plus pointues
   - Une zone dédiée aux activités tertiaires
   - Une politique d'accueil des créateurs d'entreprises : hôtels d'entreprises / bâtiments relais pour le tertiaire et la production / Villages d'artisans



Les Orientations liées à la prospective de Renforcement du secteur domestique:

1. Un travail poussé sur l'intégration des nouveaux arrivants (COMPA bassin de vie)
2. Une structuration du tissu commercial permettant de limiter l'évasion commerciale vers Nantes (pour éviter une COMPA périurbaine)
3. Le développement d'une politique touristique et de loisirs
4. Un développement des équipements et services sur tous les pôles, notamment en matière de commerces, de loisirs et de transports (COMPA bassin de vie)
5. Une politique communautaire en matière de gestion des déplacements (pour éviter une COMPA périurbaine)
6. La mise en place d'évènements culturels, économiques, festifs … générateurs de trafic et de notoriété (COMPA rayonnante)
7. Une gestion à la fois cohérente et collective de l'urbanisation (COMPA bassin de vie)
8. Une qualité des aménagements urbains et des constructions : éco-quartier … (COMPA bassin de vie)
9. Une cohésion interne de la COMPA avec des élus groupés autour d'un projet politique partagé (pour éviter une COMPA périurbaine)

F. Les documents supra communaux ou de planification

La commune doit également prendre en compte deux documents qui s'imposent au document PLU :

1. La commune est comprise dans le périmètre du SDAGE Loire Bretagne

Les actions menées doivent être compatibles avec les 15 orientations fondamentales du SDAGE qui sont déclinées en dispositions nécessaires à l'atteinte des objectifs :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique
- Maîtriser la pollution par les pesticides
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Crues et inondations
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

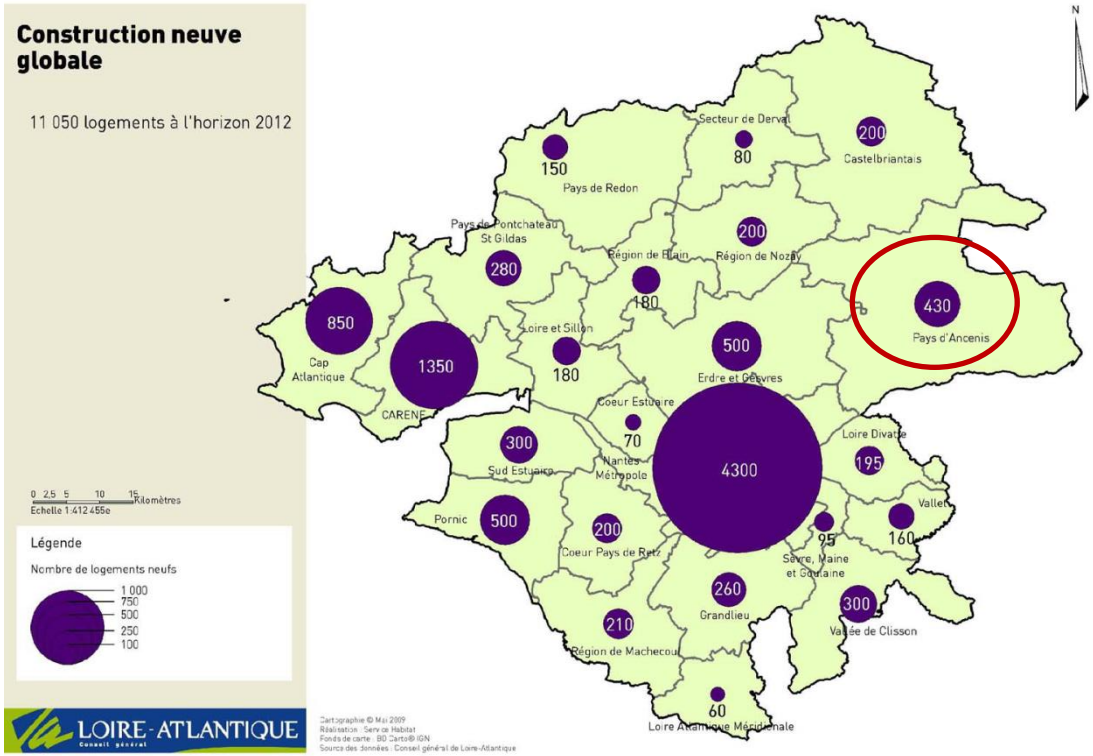
2. Mouzeil est concernée par le S.A.G.E de l'Estuaire de La Loire

Le S.A.G.E. de l'Estuaire de La Loire a été approuvé le 9 septembre 2009. Les enjeux fondamentaux du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Estuaire de la Loire sont les suivants :

- Gérer de façon quantitative l'alimentation en eau,
- Veiller à une bonne qualité des eaux,
- Prendre en compte le risque d'inondations,
- Assurer une cohérence et une organisation du SAGE.

G. Mouzeil est concernée par le Plan Départemental de l'Habitat 2009 – 2012

Le PDH a été approuvé le 22 juin 2009. Il établit des préconisations pour la production de logements et la localisation de l'offre globale, dont les logements locatifs sociaux familiaux et des propositions d'actions au regard du diagnostic des marchés de l'habitat.
Le PDH encourage l'économie d'espace afin de ne pas hypothéquer le potentiel et les conditions d'exploitations de l'agriculture et pérenniser les espaces naturels. Cette préconisation doit être retranscrite dans les documents d'urbanisme, à travers la fixation d'objectifs de densité. **Pour Mouzeil, l'objectif de densification, dans le cadre des opérations d'habitat, doit être au minimum de 15 logements par hectare.**



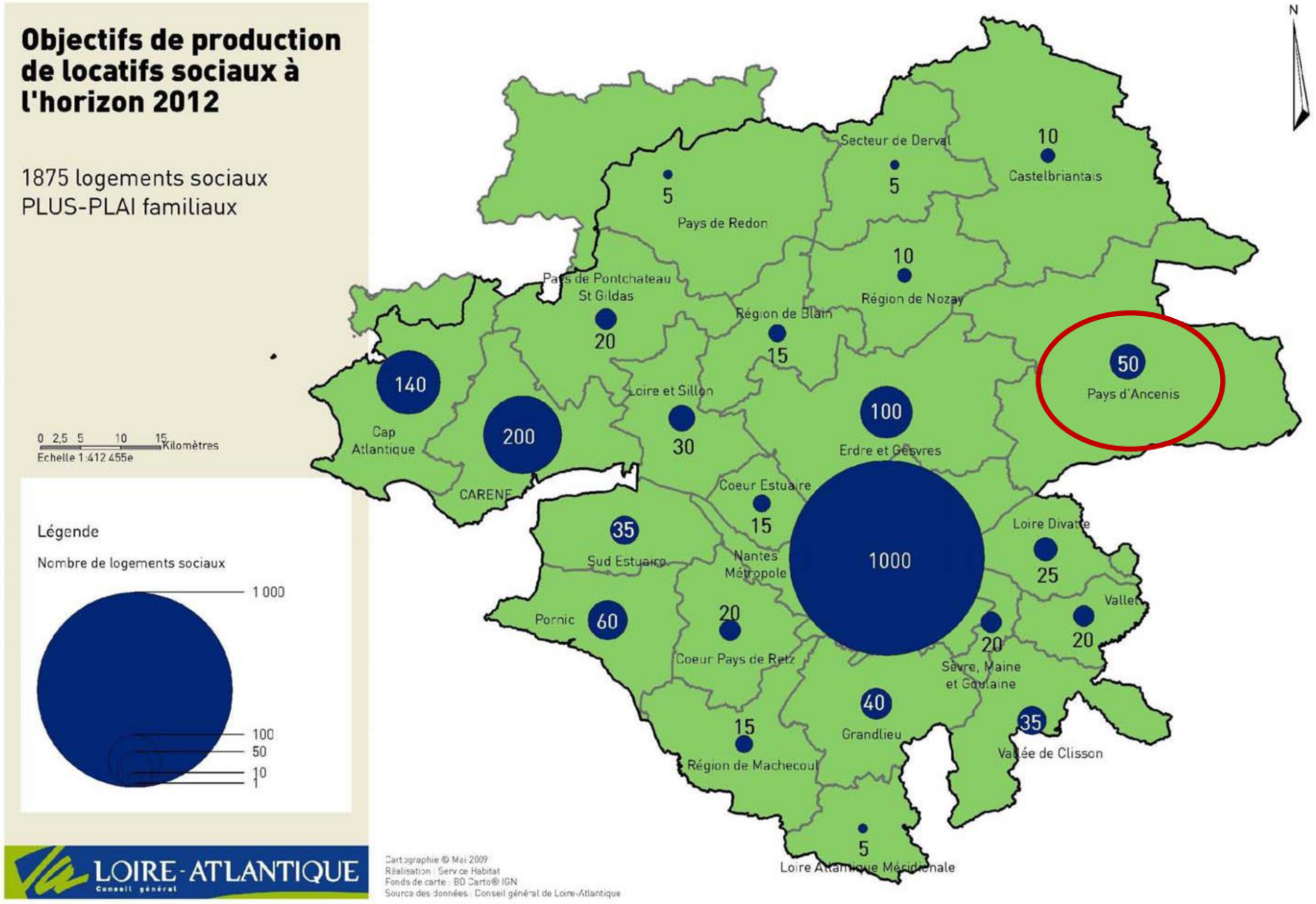
Les propositions en terme de consommation d'espace dans les opérations d'habitat, sont présentées à titre indicatif.

FORMES D'HABITAT	NBRE LOGTS CONSTRUITS /HA (*)	TAILLE MOYENNE DES PARCELLES EN M² PAR LOGEMENT (*)
Individuel pavillonnaire	20 à 25 logts/ha	400 à 550 m²
Maisons jumelées, Maisons de ville,	25 à 35 logts/ha	250 à 350 m²
Semi-collectif (R+2+C)	40 à 50 logts/ha	150 à 200 m²
Collectif	Plus de 60 logts/ha	Moins de 150 m2

Le Conseil général propose dans son PDH, d'assurer à tous les habitants, notamment ceux dont les revenus sont plus modestes, les meilleures conditions d'accès à habitat abordable et de qualité.

Ainsi, dans les opérations de plus de 10 logements, il doit être consacré une part de 20 à 30 % aux logements locatifs sociaux familiaux.

La commune de Mouzeil est également concernée le PLH de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis qui a été approuvé en février 2014.



	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Synthèse	▪ Territoire paysager de fort intérêt patrimonial – DTA. ▪ PLH : politique communautaire d'aménagement du territoire : - **Objectif de diversification de l'habitat : 16 logements locatifs sociaux (PLUS-PLA I) sur 10 ans** ▪ Action de redynamisation commerciale de centre-bourg de Mouzeil, pôle de proximité. ▪ Projet de création d'une «zone mixte» des Mesliers dans le cadre d'un maillage sur la façade Ouest du territoire –Prospective développement économique ▪ Plan Départemental de l'Habitat : préconisations : - Densité mini de 15 logements / ha dans nouvelles opérations - Part de 20 à 30 % aux logements locatifs sociaux familiaux, dans les opérations de +10 logements		

IV. Les composantes et spécificités du territoire de Mouzeil

A. Une approche paysagère du territoire communal

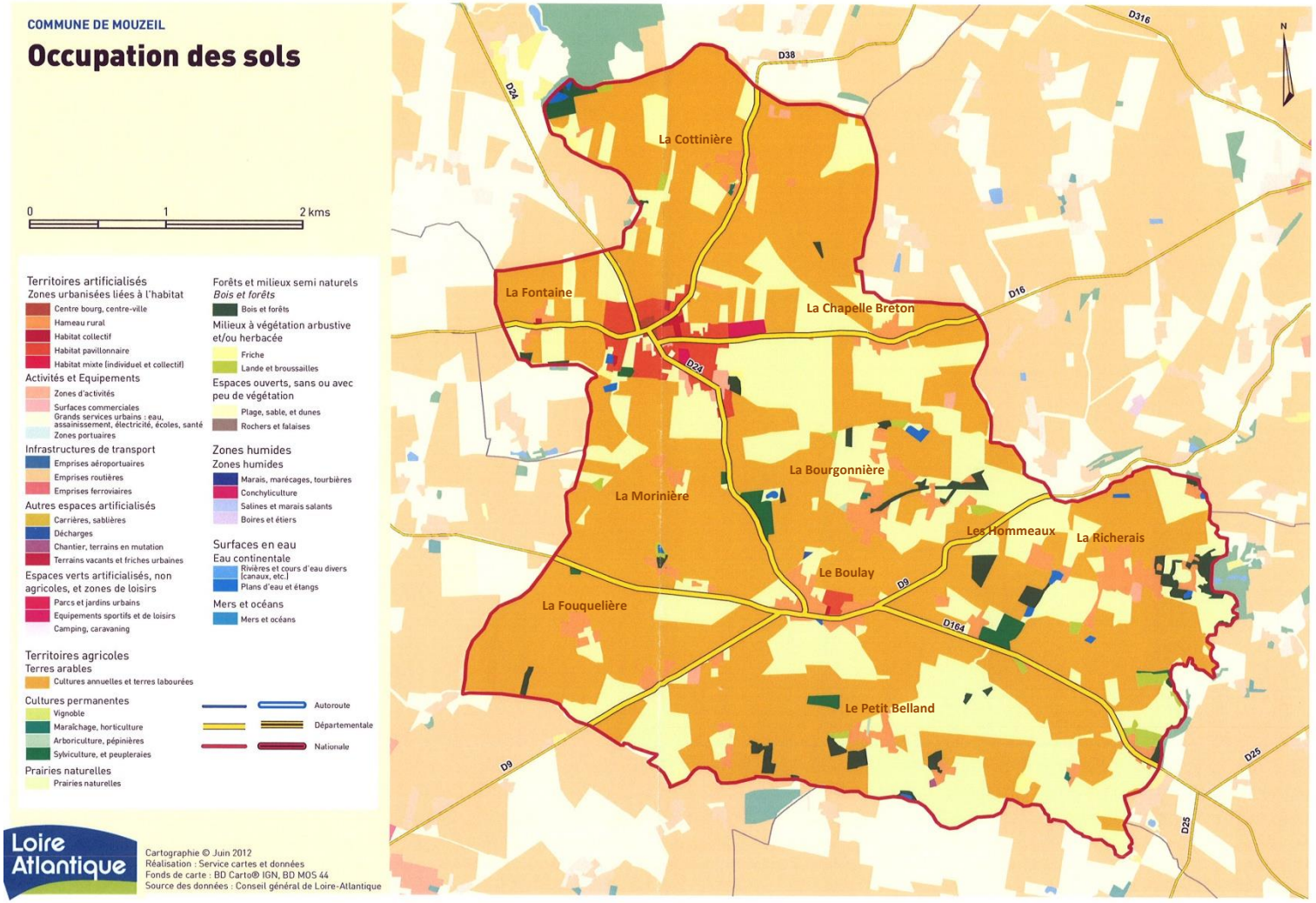
La commune de Mouzeil présente un paysage bocager agricole très uniforme. **Sur un relief légèrement vallonné, le bocage induit seul la lecture du paysage, ménageant les vues entre les haies et les boisements et organisant le territoire. Malgré une forte dégradation de la trame boisée, l'arbre marque encore le paysage : haies bocagères, situation isolée au milieu de prés et de champs, boisements rustiques et industriels** (peupleraie et sapinières). Les boisements de Mouzeil ressortent d'autant plus dans le paysage qu'ils sont peu nombreux et que la trame bocagère a par endroit quasiment disparu. La dernière plantation de résineux est dissimulée par un premier rideau de feuillus qui limite sa rupture avec le paysage. Si les haies implantées entre les parcelles agricoles présentent de nombreuses ruptures, les voies communales sont souvent bordées d'importantes haies qui créent de véritables couloirs végétaux.

Quelques éléments animent ce paysage très uniforme. La **voie verte, ancienne voie ferrée, créé une ligne végétale par la double haie qui la borde**. Cette ligne est d'autant plus visible lors des passages en déblais, les parties en déblais s'apparentent à des cours d'eau. Il reste un signe de cette voie à la Bourgonnière avec le seul pont encore en place.

Le site de Cop-Choux et la vallée du Donneau présentent le relief le plus marqué. L'environnement est boisé, la ripisylve du Donneau serpente dans le fond de vallée entre les prairies humides et les peupleraies. Le château est dissimulé derrière la végétation de son parc qui accueille différents arbres ornementaux remarquables. Ce site a fait l'objet d'un inventaire biologique. A proximité du site Cop-Choux, on recense un parc de statuts en pierre et en bois qui marque le paysage de la vallée.

Plusieurs bâtiments participent à l'animation du paysage de Mouzeil. Le moulin des Hommeaux présente une tour ronde surmontée d'un toit pointu qui se démarque dans le paysage. **Les entités du Petit Belland et de la Cottinière présentent de beaux bâtiments agricoles anciens et les secteurs urbanisés la Bourgonnière et la Richerais disposent eux d'un patrimoine minier**. Les gares visibles dans la campagne indépendamment des lignes ferrées constituent également des éléments paysagers particuliers.

B. Un territoire agricole ponctué de secteurs d'habitat rural



Le territoire communal de Mouzeil est exclusivement agricole (terres arables, prairies naturelles).

La structure territoriale de Mouzeil est marquée par une dispersion de l'habitat rural, constituée historiquement par les activités agricoles ou minières (houille).

Le développement de l'habitat pavillonnaire s'est réparti sur deux entités :

- Bourg de Mouzeil
- Village Le Boulay

Les équipements sportifs et de loisirs ainsi que les activités économiques sont concentrées sur l'agglomération de Mouzeil.

C. Une histoire, un patrimoine bâti

Source : Le patrimoine des communes de Loire-Atlantique, Ed. Flohic, 2002, site internet de la Commune de Mouzeil

La découverte d'outils en silex témoigne d'une probable occupation du territoire dès le Néolithique.

Les seigneuries identifiées sur la commune sont la noblesse des Chomart, Seigneurs des Hommeaux au 17ème siècle, puis la petite noblesse des Charbonneau (ou « de Charbonneau »).

Grâce à l'exploitation de la houille, la fabrication de la chaux ainsi qu'aux puits de charbon, la commune connaît un essor industriel dès le début du 18e siècle. L'importante activité minière attire une population de mineurs venant notamment, des bassins miniers de l'Est et du Nord de la France.

C'est une période glorieuse que connaît la commune qui voit sa population croître rapidement. Plus de 1600 habitants au milieu du 19ème siècle. Mouzeil est l'une des communes industrialisées de la région. Population qui tout en ayant son mode de vie, ses traditions très différentes de celles des paysans, vit en bonne harmonie avec eux.

C'est aussi l'époque des carrières à chaux, des fours et de ses chaufourniers dans le secteur de Cop-Choux

Mais avec l'abandon progressif de ces deux types d'exploitation qui provoquera un véritable exode de la population à partir des années 1920, **la commune redevient alors essentiellement rurale. Pendant la même période, l'agriculture est relativement prospère.** Petites exploitations de polycultures permettant une relative autosubsistance. Seules quelques grandes fermes continuent d'appartenir aux châtelains et aux notables.

De son histoire, Mouzeil garde la structure ancienne de son bourg, dont la trame est dense et resserrée le long des rues principales du centre bourg selon un mode continu. Les hameaux concentrent un habitat traditionnel de qualité, diversifié selon les villages. La commune a globalement su **conserver les éléments de son patrimoine bâti de qualité**.

La valorisation de ces bâtiments passe entre autre par leur protection, la réhabilitation des maisons, le traitement des espaces publics.

- Parmi le patrimoine bâti traditionnel : la Mairie datant du XIIIe siècle, l'église Saint-Pierre, le Château de Cop-Choux, le manoir des Hommeaux,...
- **Ensembles bâtis anciens de qualité :** maisons anciennes de mineurs, notamment des anciens hameaux de La Richerais et de La Bourgonnière ; anciennes fermes et dépendances agricoles, notamment de La Cottinière ; les parties anciennes des villages.

Le PLU pourra juger de l'opportunité d'instituer ou pas un permis de démolir, étendu à certains bâtiments isolés ou au petit patrimoine tel que les mines et les fours à chaux, les croix, les puits, les fours à pain, les calvaires,…

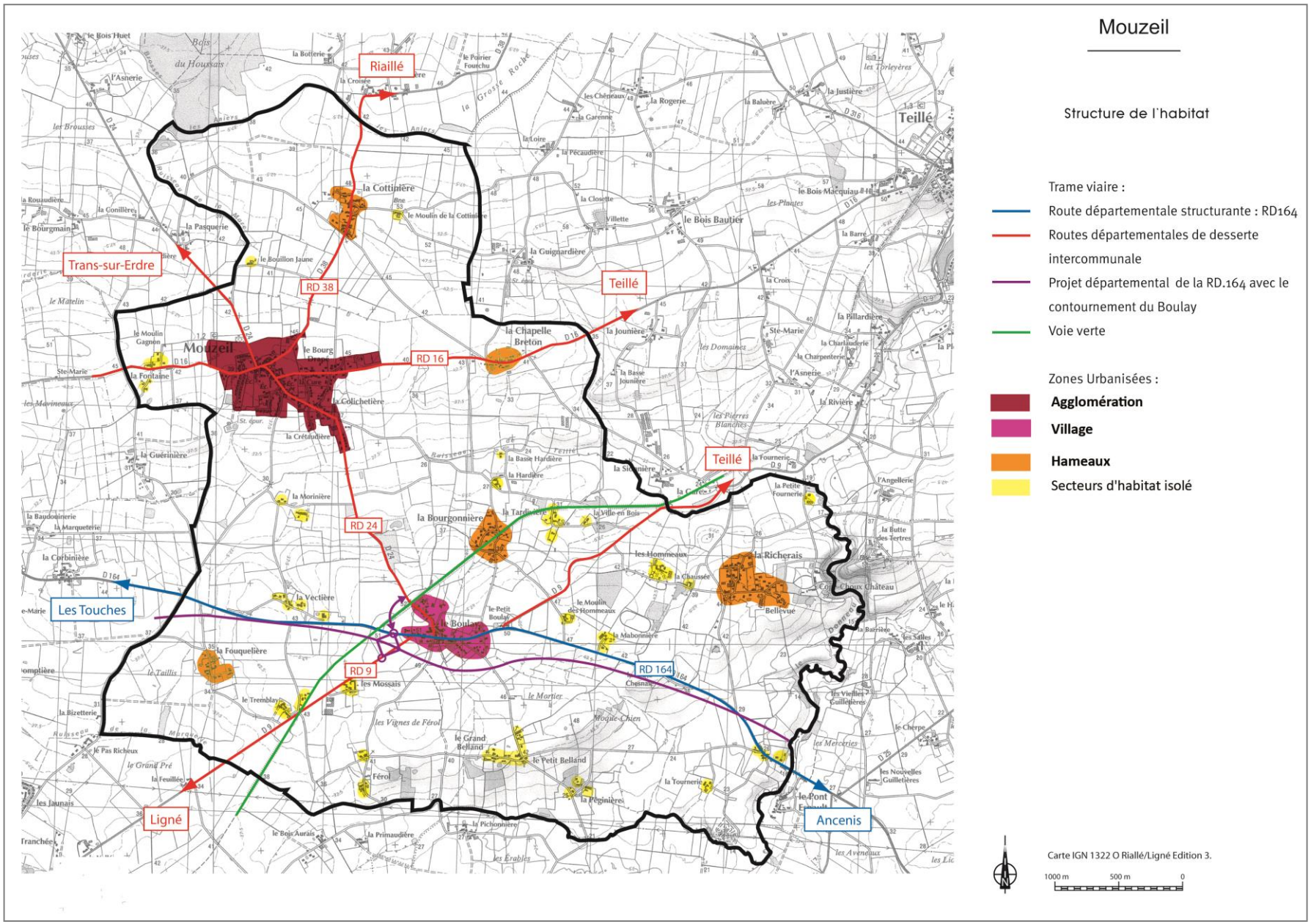
D. Une structuration territoriale qui s'explique par l'histoire de la commune

L'organisation territoriale actuelle de la commune se base sur *: (Voir carte Structure de l'habitat ci-après)*

- **une agglomération bien identifiée concentrant les services et équipements**. Sa position est aujourd'hui excentrée du maillage structurant départemental : la RD164 reliant Ancenis – Nort sur Erdre.
  Les agglomérations correspondent aux espaces urbanisés dotés d'équipements et de services. Elles ont vocation à accueillir la majeure partie du développement. Le DOO du SCOT précise que : les bourgs, cœurs des communes, sont caractérisés par la présence d'éléments pouvant drainer une population venue des villages et hameaux alentours : marché, centralité administrative, commerces variés…
- **Un village: Le Boulay,** implanté sur la RD164, qui a connu un développement pavillonnaire récent autour d'un noyau d'habitat rural
  Le DOO du SCOT précise que les villages sont des *secteurs agglomérés possédant une organisation spatiale offrant ou ayant offert des lieux communs permettant ou ayant permis le lien social.*
- **5 hameaux:**
  Le PADD du SCOT précise que les hameaux doivent *être préservés dans leurs limites actuelles, ce qui n'empêche pas d'y envisager la réhabilitation du bâti, ainsi que certains comblements de « dents creuses», en prenant en compte les sièges d'exploitation le cas échéant.*
  Le DOO du SCOT précise que les hameaux sont des secteurs d'habitat peu ou pas structurés pouvant avoir plusieurs formes : hameaux constitué / hameau linéaire :
  - La Cottinière
  - La Chapelle Breton
  - La Richerais,
  - La Bourgonnière,
  - La Fouquelière

  La Richerais et La Bourgonnière se sont constitués par l'installation des mineurs et de leur famille au cours du 18ème siècle.
- **Plusieurs secteurs d'habitat isolé de taille variable.**
  Le DOO du SCOT précise qu'il s'agit de bâtiments isolés ou de petits groupements d'habitations, fréquemment situés au bout d'un accès en cul-de-sac ou en bordure de route

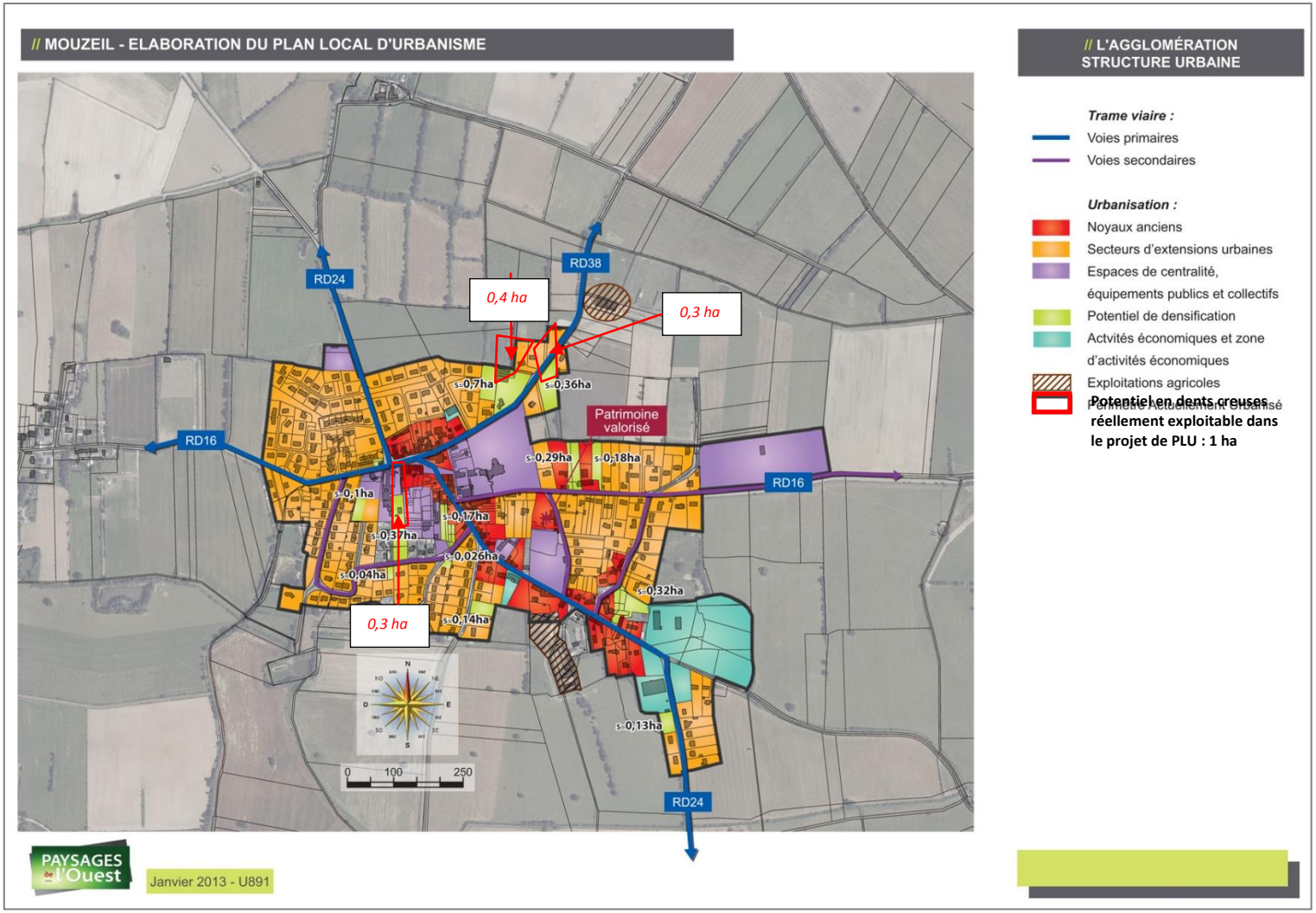
Les distances entre l'agglomération et les secteurs d'habitat peuvent être importantes. Entre l'agglomération et La Richerais, la distance est de 4 km.
Au regard des évolutions législatives récentes (Grenelle 1 et 2), les potentiels de densification et d'extension de l'urbanisation des territoires doivent être axé sur les pôles urbains constitués c'est-à-dire l'agglomération de Mouzeil et le village du Boulay.
Sur les hameaux, il est possible de densifier l'enveloppe urbaine existante, d'où l'identification d'un potentiel de densification et de comblement des dents creuses. Ainsi, pour l'agglomération, le village et les hameaux, un Périmètre Actuellement Urbanisé a été délimité sur la base des limites cadastrales quand elles sont proches du bâti, des éléments spécifiques au secteur tel que les limites naturelles : haies, mares…
Ils sont présentés dans la partie suivante « C. La structure urbaine de l'agglomération, du village et des secteurs urbanisés ».


Mouzeil
Structure de l'habitat
Trame viaire :
Route départementale structurante : RD164
Routes départementales de desserte intercommunale
Projet départemental de la RD.164 avec le contournement du Boulay
Voie verte
Zones Urbanisées :
Agglomération
Village
Hameaux
Secteurs d'habitat isolé
Riaillé
Trans-sur-Erdre
RD 38
RD 16
RD 24
RD 9
RD 164
Teillé
Les Touches
Ligné
Ancenis
Mouzeil
la Cottinière
la Chapelle Breton
la Bourgonnière
le Boulay
la Richerais
le Bois Bautier
Carte IGN 1322 O Riallé/Ligné Edition 3.
1000 m
500 m
0

E. La structure urbaine

L'analyse détaillée de la trame urbaine et viaire de l'agglomération, du village des secteurs urbanisés a été réalisée en hiver 2012.

1. L'agglomération



- Le centre ancien s'est structuré autour de l'église et le long de la RD 24 selon un mode continu, dense et à l'alignement. **Il forme l'espace de centralité structurant de l'agglomération**, avec les équipements administratifs, scolaires, socio-culturels (Espace des Charmilles) et les commerces.

- **Le développement urbain récent s'est réalisé en lien avec le centre-bourg et le pôle éducatif public** : opérations au Nord, Nord-Ouest et au Sud-Ouest de l'agglomération. Les opérations urbaines intervenues les 10 dernières sont réparties sur environ 8,5 ha.

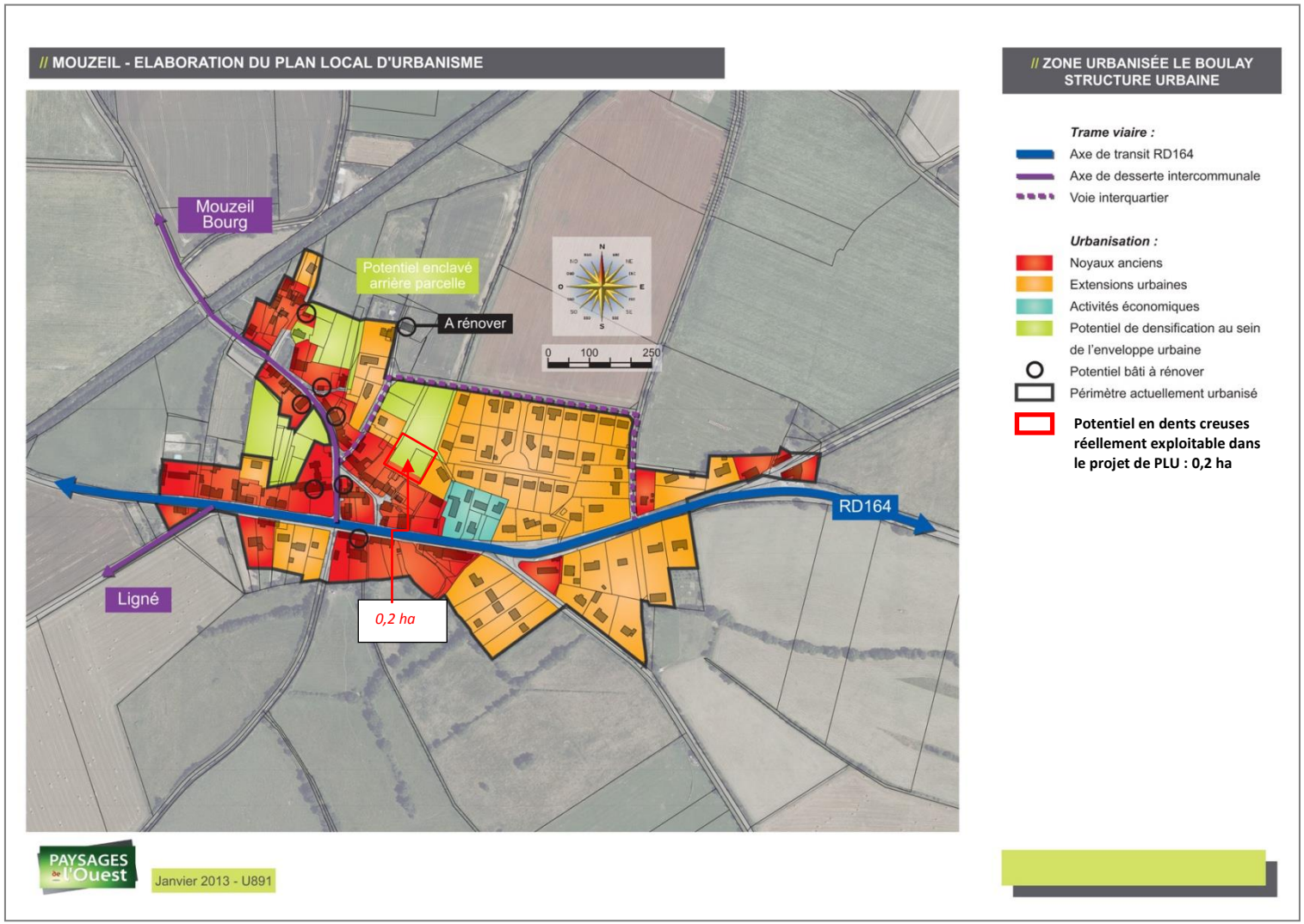
- **Potentiel dents creuses exploitables limité à 1 ha**

  Note : les espaces densifiables qui ne sont pas comptabilisés en dents creuses exploitables seront intégrés soit aux zones urbaines s'ils sont depuis, urbanisés soit aux zones agricoles s'ils sont hors des périmètres actuellement urbanisés, soit aux zones de jardin et donc non constructibles

- **L'agglomération est contrainte par la présence de 2 exploitations agricoles au Nord-Est et au Sud**.

2. Le village du Boulay

Le Boulay est le seul village de la commune, qui a connu un développement pavillonnaire structuré avec le lotissement des Fontenelles : plus de 20 logements en partie Nord-Est.



Elle a permis d'étoffer le développement linéaire de cette entité, le long de la RD164.

La consommation foncière des 10 dernières années est de l'ordre de 2,5 ha.

- L'implantation de l'habitat traditionnel s'est effectuée sous forme de village-rue, le long de la RD24, en direction du bourg et de la RD 164, route à grande circulation.

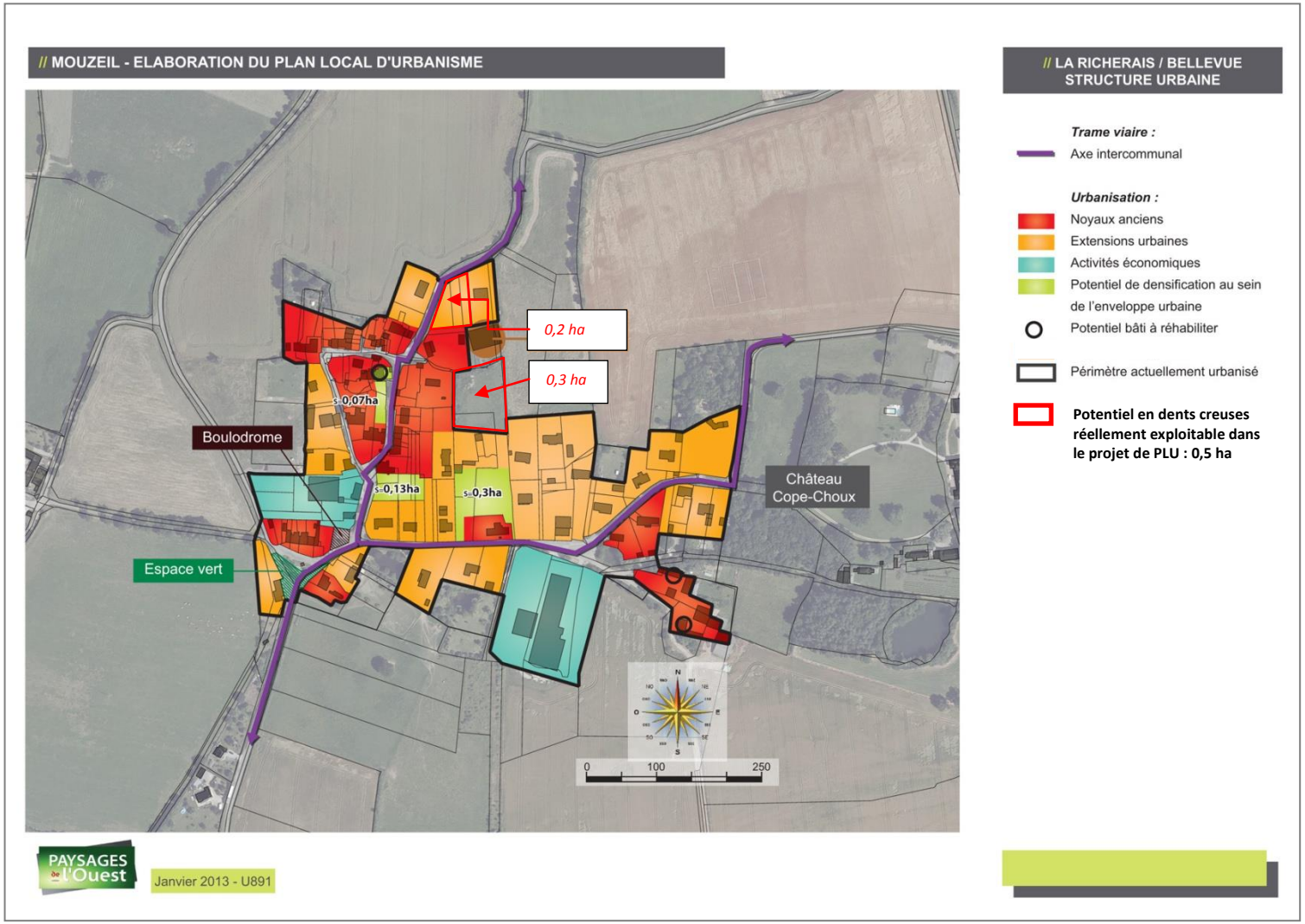
Le projet de déviation de la RD 164 s'accompagne d'un contournement de l'entité du Boulay, ce qui assurera une meilleure sécurité du village.

- **Potentiel dents creuses exploitables limité à 0,2 ha**

Note :

- *les espaces densifiables qui ne sont pas comptabilisés en dents creuses exploitables seront intégrés soit aux zones urbaines s'ils sont depuis, urbanisés soit aux zones agricoles s'ils sont hors des périmètres actuellement urbanisés, soit aux zones de jardin et donc non constructibles*
- *Les dents creuses identifiées dans l'état des lieux de la zone 2AUH du Boulay dans le document OAP ne sont pas exploitables (fonds de jardins d'habitations existantes)*

3. Le hameau La Richerais / Bellevue



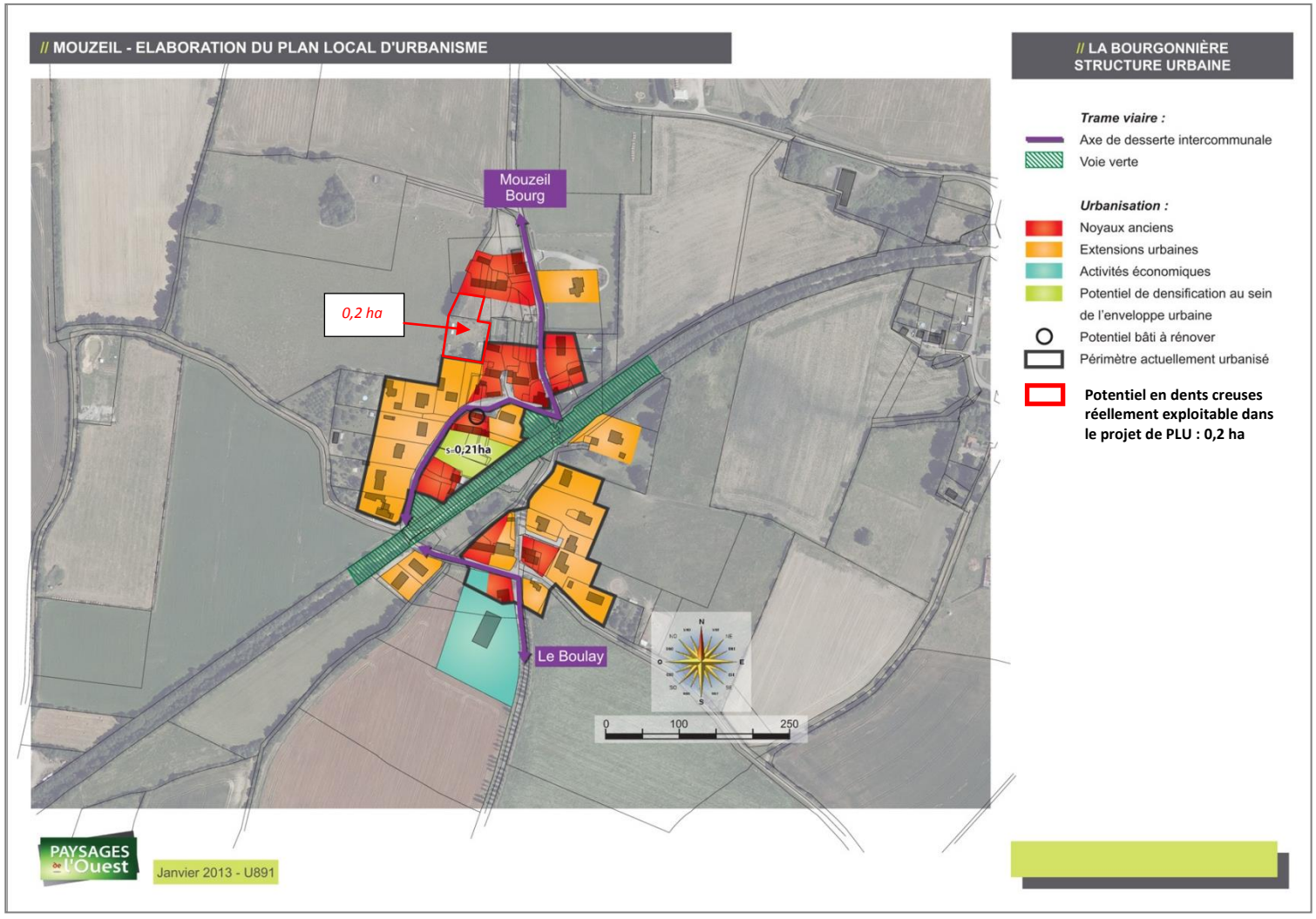
- L'entité urbaine de la Richerais s'est structurée à partir de noyaux anciens développés par l'installation des mineurs et leurs familles.
  L'urbanisation pavillonnaire s'est étirée au coup par coup, entre l'habitat traditionnel de la Richerais et de Bellevue.

- Des espaces de convivialité ont été constitués en lien avec l'habitat des mineurs.

- **Potentiel dents creuses exploitables limité à 0,5 ha**

Note : les espaces densifiables qui ne sont pas comptabilisés en dents creuses exploitables seront intégrés soit aux zones urbaines s'ils sont depuis, urbanisés soit aux zones agricoles s'ils sont hors des périmètres actuellement urbanisés, soit aux zones de jardin et donc non constructibles

4. Le hameau de La Bourgonnière



- La Bourgonnière s'est constituée avec le développement de l'activité minière de la houille, en lien avec l'ancienne voie ferrée.

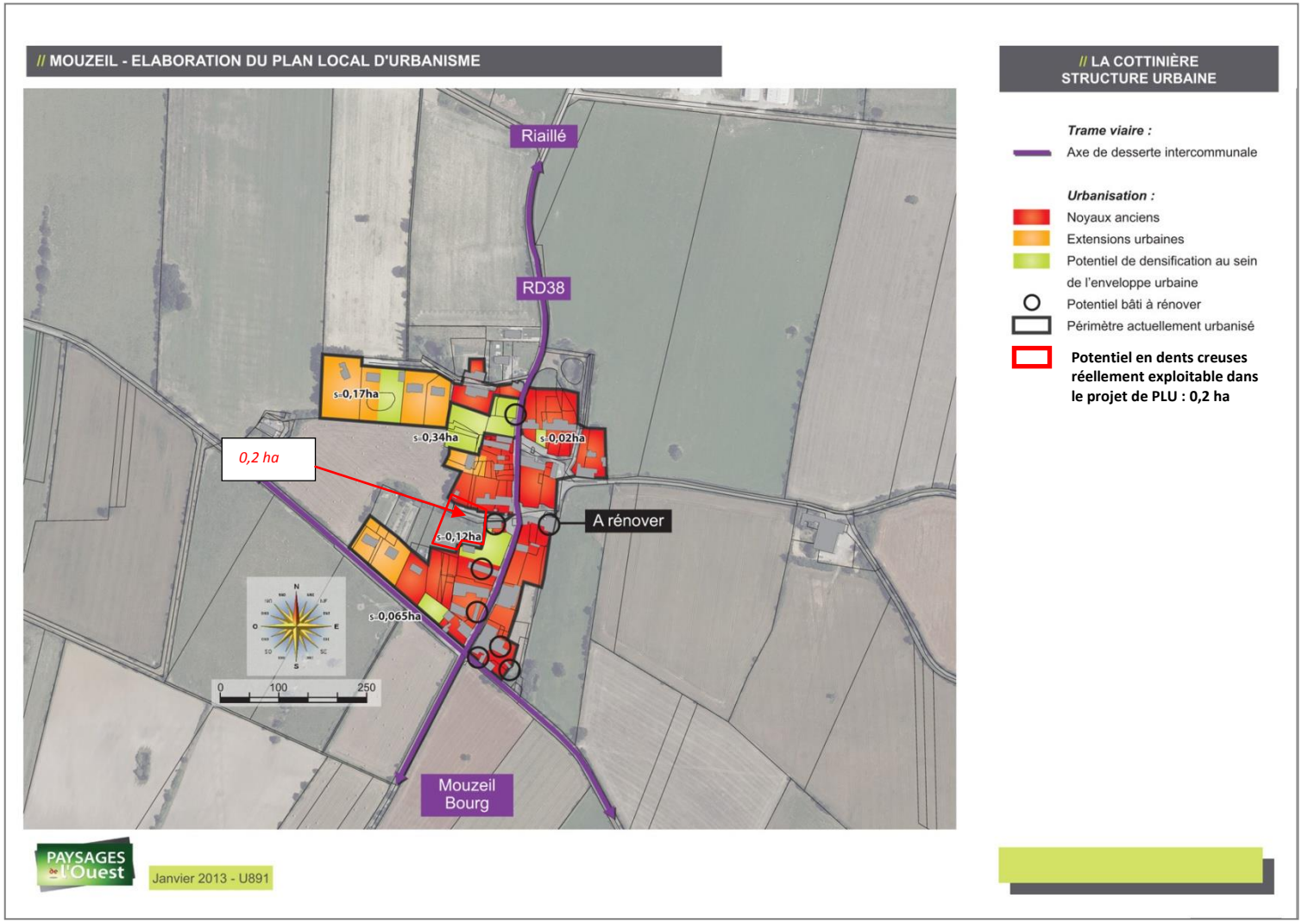
- **A partir de ce noyau, s'est développé de l'habitat individuel au Nord et au Sud de la voie ferrée**, sous forme d'une implantation linéaire, au coup par coup.

- La voie ferrée désaffectée avec l'abandon de l'activité minière, a été récemment réhabilité en voie verte, ce qui favorise un lien visuel avec les secteurs urbanisés.

- **Potentiel dents creuses exploitables limité à 0,2 ha**

Note : les espaces densifiables qui ne sont pas comptabilisés en dents creuses exploitables seront intégrés soit aux zones urbaines s'ils sont depuis, urbanisés soit aux zones agricoles s'ils sont hors des périmètres actuellement urbanisés, soit aux zones de jardin et donc non constructibles

5. Le hameau de La Cottinière



- Le hameau de La Cottinière est structuré sur un habitat traditionnel, historiquement basé sur l'activité agricole avec des hangars de belle qualité. Sur la route principale, seul l'habitat traditionnel est perceptible.
- L'implantation de l'habitat pavillonnaire est limitée en linéaire des voies annexes, ce qui ne nuit pas à la composition traditionnelle de l'entité.
- Toutefois, il faut noter la présence d'un nombre important de bâtiments traditionnels désaffectés sans lien évident avec une activité agricole. **Il constitue un potentiel non négligeable et de grande qualité patrimoniale.**

- **Potentiel dents creuses exploitables limité à 0,2 ha**

Note : les espaces densifiables qui ne sont pas comptabilisés en dents creuses exploitables seront intégrés soit aux zones urbaines s'ils sont depuis, urbanisés soit aux zones agricoles s'ils sont hors des périmètres actuellement urbanisés, soit aux zones de jardin et donc non constructibles

6. Le hameau de La Chapelle Breton



- Le hameau de la Chapelle Breton est structuré sur un habitat traditionnel, historiquement basé sur l'activité agricole avec des hangars de qualité moyenne. Sur la route principale, l'habitat traditionnel est perceptible.
- L'implantation de l'habitat pavillonnaire est limitée ce qui ne nuit pas à la composition traditionnelle de l'entité.
- Toutefois, il faut noter la présence d'un nombre important de bâtiments traditionnels.
- **Potentiel dents creuses exploitables limité à 0,4 ha en prenant en compte la marge de recul de la RD.**

7. Le hameau de la Fouquelière



- Le hameau de La Fouquelière est structuré sur un habitat traditionnel, historiquement basé sur l'activité agricole avec des hangars de belle qualité.
- L'implantation de l'habitat pavillonnaire est très limitée ce qui ne nuit pas à la composition traditionnelle de l'entité.

  Potentiel dents creuses exploitables limité à 0,1 ha

Note : les espaces densifiables qui ne sont pas comptabilisés en dents creuses exploitables seront intégrés soit aux zones urbaines s'ils sont depuis, urbanisés soit aux zones agricoles s'ils sont hors des périmètres actuellement urbanisés, soit aux zones de jardin et donc non constructibles.

F. Potentiel en densification global

Entité urbaine	Surface densification	Nb d'habitations estimées
Agglomération	1 ha	3 habitations
Village du Boulay	0,2 ha	1 habitation
Hameau de la Bourgonnière	0,2 ha	1 habitation
Hameau de la Cottinière	0,2 ha	1 habitation
Hameau de la Chapelle Breton	0,4 ha	2 habitations
Hameau de la Fouquelière	0,1 ha	2 habitations
Hameau de la Richerais / bellevue	0,5 ha	3 habitations
TOTAL	**2,6 ha**	**13 habitations**

Sur le territoire de Mouzeil, on compte 2,6 ha de dents creuses soit un potentiel de 13 habitations à raison d'une voire deux habitations par dent creuse. Ce potentiel est à comptabiliser dans les 80 à 100 logements neufs que devrait produire Mouzeil, selon le PLH.

Rappel : les besoins fonciers pour les 10 à 12 prochaines années sont compris entre 80 et 100 logements :
13 logements en dents creuses
87 logements en zone d'extension = 5,8 ha de zones AU potentielles

Le DOO du SCOT indique que 35% des opérations nouvelles doivent porter sur du renouvellement urbain. Tendre vers cet objectif est l'une des orientations du PADD. « Tendre vers cet objectif » car la commune de Mouzeil ne dispose pas d'un potentiel exploitable important en densification ou en renouvellement urbain. En effet, sur le territoire de Mouzeil, on compte 2,6 ha de dents creuses soit un potentiel de 13 habitations à raison d'une voire deux habitations par dent creuse. Cette estimation du nombre d'habitations possibles correspond à une étude de terrain qui conclut à la nécessité de ne prévoir qu'une ou deux habitations par dent creuse identifiée afin de ne pas dénaturer le tissu existant. Car il ne s'agit pas de densifier à outrance dans un tissu résidentiel qui présente une densité faible de 5 logements/ha.

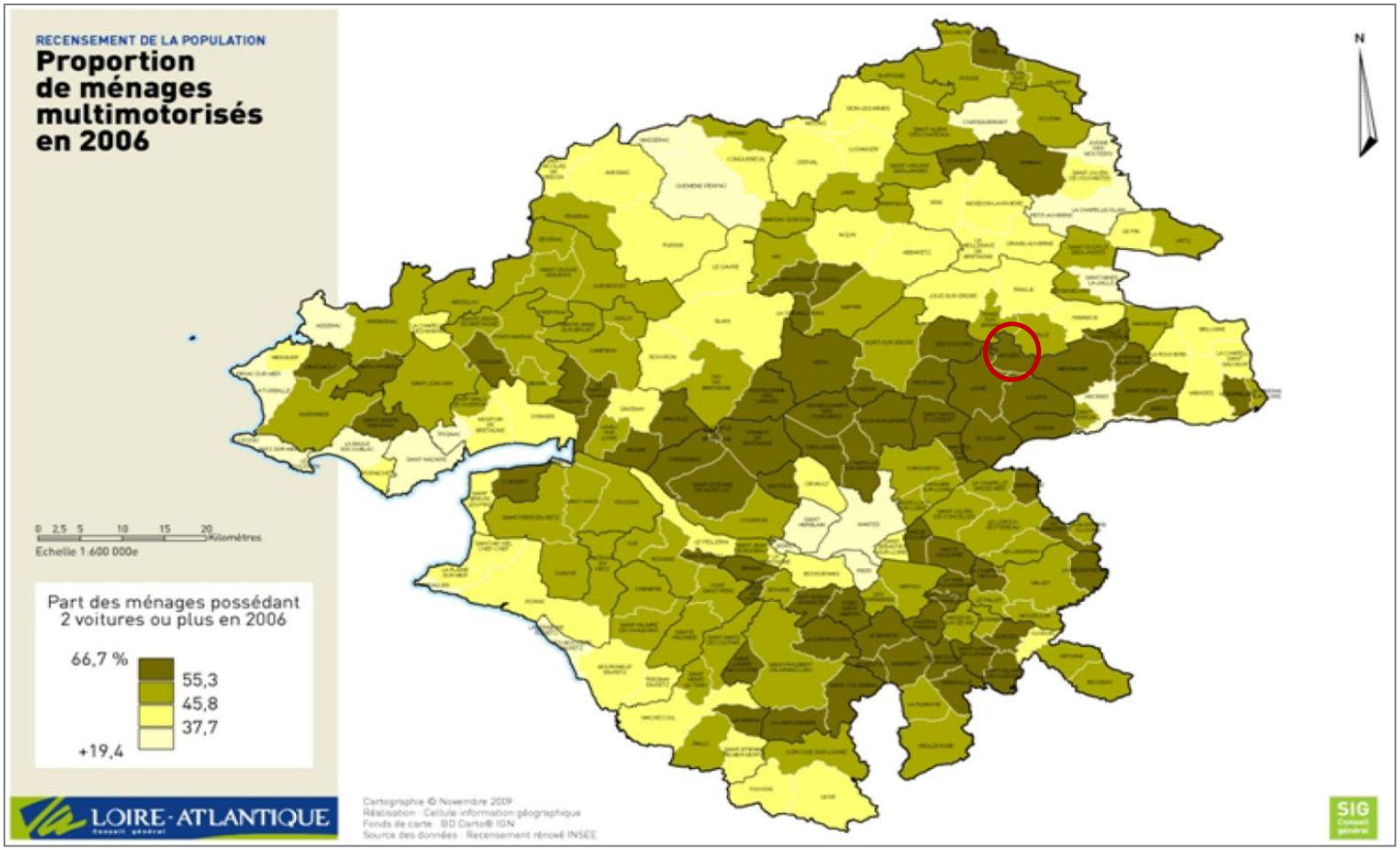
G. Les déplacements

1. Les déplacements à l'échelle départementale et intercommunale

Sur 35 ans, la commune connaît une hausse progressive de sa population avec une accélération de la croissance depuis 1999: + 530 habitants, soit 44 habitants supplémentaires / an.

Plus de 55,3% de la population de Mouzeil dispose au moins de deux voitures.

On enregistre une hausse de la charge du trafic sur la RD164 : jusqu'à 5 464 véhicules / jour en 2010, + 703 véhicules / jour sur la période 2005/2010.



La commune de Mouzeil est traversée par la RD164, axe desservant Ancenis- Nort-sur-Erdre. Un projet d'aménagement d'un axe d'intérêt régional et interrégional est en cours sur cette voie départementale 164. **Le projet du Conseil Général est actuellement en cours de définition : il se traduit par le contournement du village du Boulay au Sud et la mise en œuvre d'un échangeur routier**. A partir de cet échangeur, un projet de « zone d'activité mixte » dit des Mesliers est porté par la Communauté de communes du Pays d'Ancenis.

La commune est également desservie par un réseau de routes départementales de desserte intercommunale :

- la RD 24 rejoignant de Mouzeil à Trans-sur-Erdre,
- la RD 9, reliant Ligné à Teillé,
- la RD 16, desservant Mouzeil à Teillé
- le RD 38 desservant Mouzeil à Riaillé.

Ces axes, dont l'objectif est d'assurer l'écoulement du trafic entre les communes du territoire, sont soumis à un mode d'urbanisation de type linéaire fortement développé sur la commune. Cette urbanisation le long des routes départementales de la commune impacte le niveau de services des infrastructures et surtout augmentent le risque d'accidents routiers.

Ainsi, pour des raisons de sécurité, le Conseil Général ne souhaite pas la création de nouveaux accès sur les secteurs d'habitat suivants :

- **la Cottinière,**
- **la Chapelle Breton,**
- **la Fontaine,**
- **le Pont Esnault,**
- **les Mossais,**
- **le Tremblay.**

La seule offre de transport en commun présente sur le territoire de la commune est l'offre routière régulière Lila : ligne 60 desservant Saint-Mars-la-Jaille et l'agglomération de Nantes. On recense 5 allers – retours en moyenne par jour.

Sur le territoire, on ne recense aucune aire de covoiturage favorisant les déplacements alternatifs. Dans la pratique, sur le village du Boulay, il existe une aire de covoiturage non identifiée par le Conseil Général.

2. Les déplacements au sein des espaces urbanisés

Sur l'agglomération, les entrées de bourg et la traversée de l'agglomération ont fait l'objet d'aménagements entre 2005 & 2010, notamment autour de l'église.

Le développement urbain du bourg avec les dernières opérations conduit au renforcement du maillage secondaire voué aux circulations interquartiers. Ces voies secondaires s'organisent principalement en impasse et ne permettent pas de relier les quartiers entre eux. L'ensemble des flux des quartiers du bourg transitent essentiellement par la place de l'église, sur les rues des Saules et des Pressoirs

Sur le village du Boulay, avec l'opération d'habitat des Fontenelles, un axe interquartier a également été structuré. **La conception urbanistique des dernières années tend à améliorer les circulations au sein des pôles et secteurs urbanisés par la création d'un maillage secondaire.**

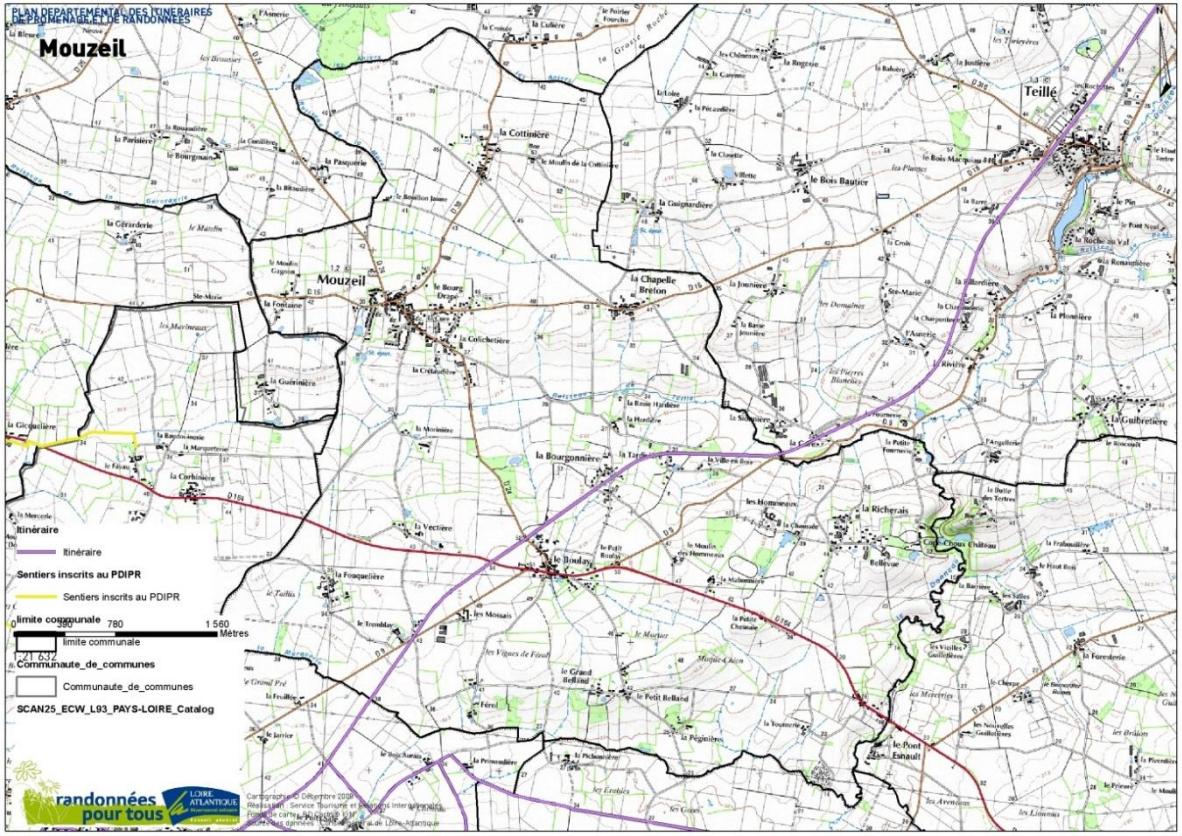
Ces éléments sont traduits sur les cartes de « Structure urbaine de l'agglomération et l es secteurs urbanisés » présentes ci-avant.

3. Les déplacements doux

Concernant les circulations douces, la commune possède aujourd'hui un réseau peu important de sentiers piétons et cyclables. Aucun de ces sentiers communaux n'est inventorié sur le Plan Départemental des Itinéraires de Randonnées (PDIPR).
Toutefois, l'ancienne voie de chemin de fer a été réhabilitée permettant la découverte du territoire, de son patrimoine naturel et bâti, ce qui vient compléter l'offre touristique.

Au sein de l'agglomération, il est noté la faiblesse du maillage de circulations douces. Quelques amorces ont été réalisées au sein des opérations sans réel lien entre eux. *(Voir Carte suivante « Fonctions de l'agglomération »)*

Toutefois, dans le cadre de l'opération urbaine en cœur de bourg vouée à la construction d'un bâtiment à usage commercial et d'habitat, **la création d'un mail paysager est réalisée**. Il relie les groupes scolaires à l'espace des Charmilles (restaurant scolaire) et **permet ainsi les circulations des élèves primaires de façon sécurisée**.
La centralité du bourg s'en trouve renforcée.



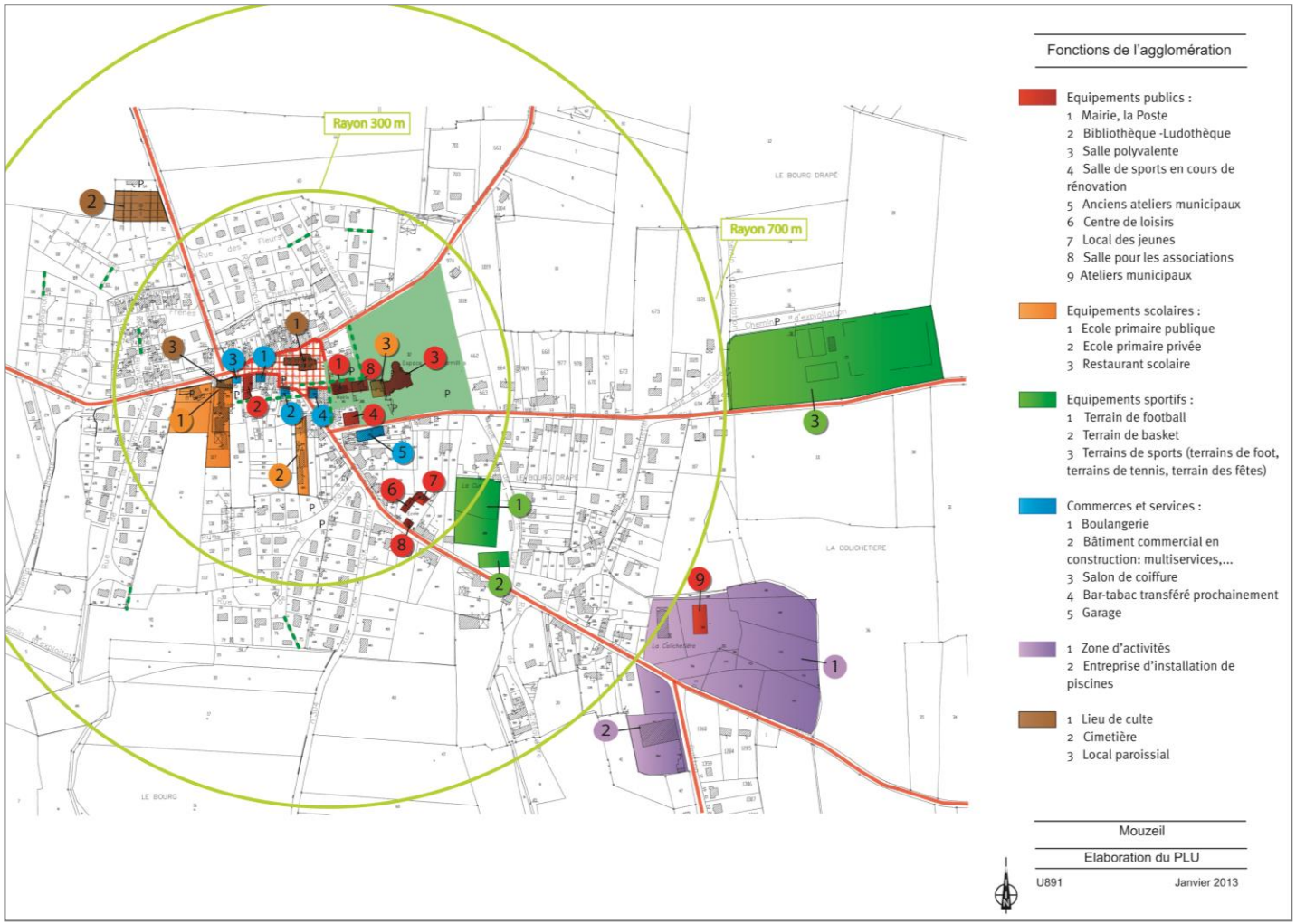
H. Les équipements publics et d'intérêt collectif

La dispersion de la population sur le territoire et la situation un peu excentrée du bourg par rapport à la RD 164, ne fait pas du bourg un lieu très fréquenté. **Toutefois, au cœur du centre-bourg, un espace est structuré autour de la place de l'église.**

Les équipements sont concentrés, en centre-bourg ou à sa périphérie, en trois pôles :

- Espace comprenant les équipements administratifs, socio-culturels, associatifs, au Sud-Est de l'église,
- Pôle éducatif et culturel, à l'Ouest de l'église,
- Equipements de loisirs sur le secteur Le Pont Guitton. **Ce pôle est plus éloigné, mais est situé à moins de 300m – distance permettant les déplacements cycles.**

Les autres équipements sportifs sont excentrés en périphérie Est de l'agglomération, à moins de 700m de la place de l'église – distance permettant les déplacements cyclistes.



L'offre d'équipements publics et d'intérêt collectif, ses bâtiments et ses capacités d'accueil a fait l'objet de plusieurs études de programmation. Ces études se sont concentrées sur les équipements publics notamment ceux liés à l'enfance.

En effet, la commune de Mouzeil accueille en majorité des jeunes ménages avec enfants ou en cours de constitution. **En 2011, la part des enfants en âge d'être scolarisée représente près 17,5% de la population, ce qui est largement supérieur à la situation de renouvellement de cette population, qui se situe entre 11% et 12% de sa population totale.**

Huit classes sont ouvertes à l'école publique Louis Cadoret, six classes sont ouvertes à l'école privée Notre-Dame.

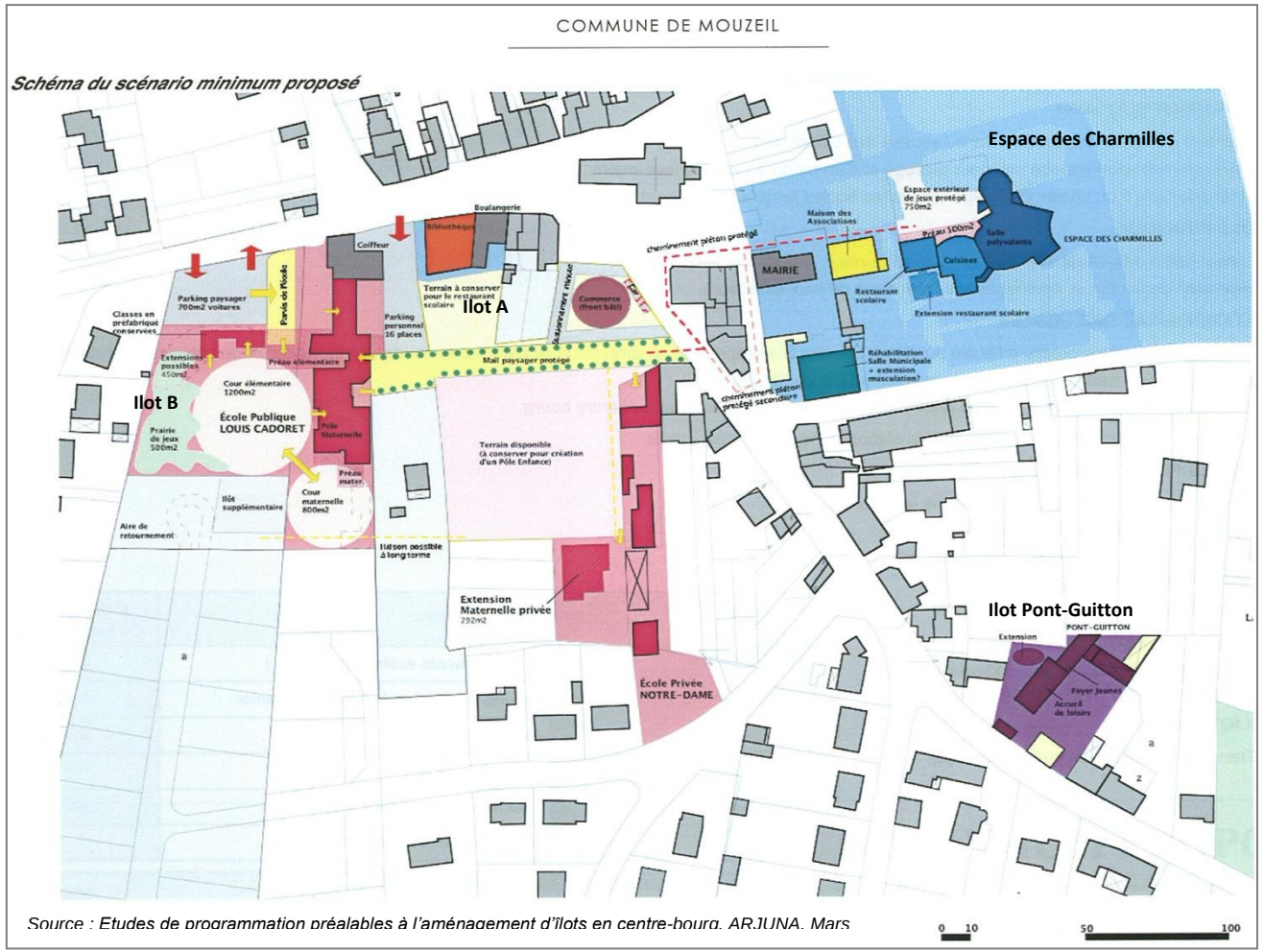
La problématique de l'accueil des enfants en âge d'être scolarisés se traduit :

- Pour l'école publique Louis Cadoret, à court terme, par la réorganisation du groupe scolaire afin de résoudre les dysfonctionnements majeurs des accès, du stationnement et espaces extérieurs (cour, préau,…). Il est également prévu de pérenniser les bâtiments modulaires par l'amélioration du confort thermique des bâtiments.
- Pour le restaurant scolaire, par l'augmentation de la surface de restauration et la mise en place d'un mobilier adapté ainsi que par la mise en place de circulations protégées des jeunes enfants se rendant des écoles au restaurant scolaire, vers le site de Charmilles.
  A long terme, suivant l'évolution des effectifs scolaires, il pourra être envisagé le transfert du restaurant scolaire à proximité des écoles.
- Pour l'accueil périscolaire et l'accueil de loisirs, il faut envisager la mutualisation des services et de loisirs par la création d'un pôle enfance à long terme.
- Pour le Foyer des jeunes, par l'extension du foyer jeunes sur l'ilot de Pont-Guitton et l'aménagement de places de stationnement à proximité du site.
- Pour la bibliothèque, elle a été transférée dans la rue des Fours. A long terme, cet équipement pourrait être transféré dans le futur pôle Enfance qui sera implanté près des équipements scolaires.
- Pour la salle municipale, la rénovation et l'extension du bâtiment en salle de sports est réalisée. A long terme, la construction d'une nouvelle salle de sport peut être envisagée

L'objectif de cette étude était de finaliser les réflexions engagées au cours des années 2000 par la mise en place d'un **Schéma Directeur d'Aménagement du centre-bourg à court et moyen terme**, en mars 2009**.**

Le Schéma Directeur d'Aménagement du centre-bourg, établi à court et moyen terme, porte sur 4 îlots :

- Ilot A : En cœur de bourg, cet espace accueille un bâtiment dédié aux commerces en rez-de-chaussée. **Le projet accompagne les commerces de proximité, situés rue des Fours.**
  Sur cet îlot, il est également envisagé à long terme, la construction d'un pôle Enfance entre les deux équipements scolaires afin de mutualiser les accueils périscolaires et de loisirs, d'aménager l'accès à la bibliothèque.
- Ilot B : Espace à l'Ouest de l'équipement scolaire public avec la réorganisation des bâtiments, des circulations et des accès au groupe scolaire. Le projet est en cours, notamment sur les espaces extérieurs et sur la desserte de l'équipement scolaire.
  Un mail paysager protégé de toute circulation automobile relie les équipements scolaires au centre-bourg.
- Ilot Espace des Charmilles : La rénovation de la salle municipale en salle de sports, salle de musculation est achevée.
- Ilot Pont-Guitton : son renforcement de la vocation de loisirs du pôle avec l'extension et la réorganisation du Foyer Jeunes.



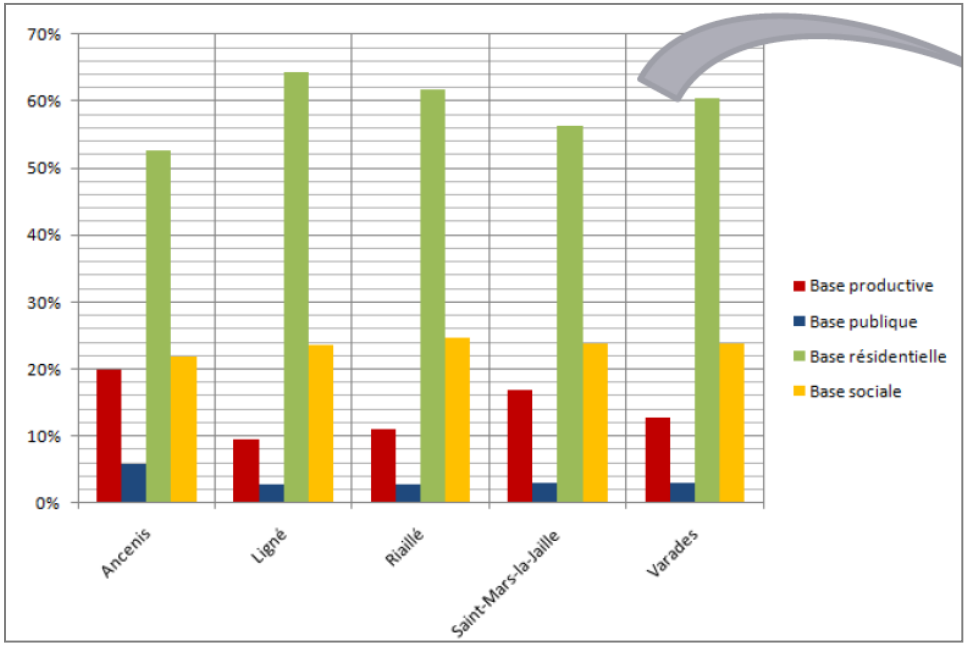
Source : Etudes de programmation préalables à l'aménagement d'îlots en centre-bourg, ARJUNA, Mars

I. Les activités économiques

La commune de Mouzeil présente un profil rural par son activité économique. L'activité agricole y a encore un poids important en terme d'occupation de l'espace, même si les emplois diminuent de plus en plus.
La répartition des actifs évolue vers une augmentation des emplois du secteur tertiaire, au détriment des emplois du primaire et du secondaire. Cette évolution illustre l'appartenance de Mouzeil à l'aire d'attraction de l'agglomération de Nantes. La commune, comme l'ensemble des communes des cantons de Ligné et de Riaillé se caractérise par une surreprésentation de l'économie résidentielle.

Les moteurs du développement de la CC du Pays d'Ancenis

Base productive	Base publique	Base sociale	Base résidentielle
Composition • Salarié privé • Exploitant agricole • Entrepreneurs indépendants **Fonction** • Macro-économique essentielle **Caractéristiques** • A l'exclusivité des préoccupations des analystes et des acteurs du développement local • Composante « mondialisée » de l'économie locale	**Composition** • Agents de la fonction publique **Fonction** • Amortisseur de choc conjoncturel **Caractéristiques** • Sphère peu étudiée sur le plan local • Dépend de la situation démographique	**Composition** • Chômeurs • Allocataires des prestations sociales (hors chômeurs) **Fonction** • Réduction des disparités socio-spatiales **Caractéristiques** • Sphère peu étudiée sur le plan local • Dépend des mécanismes de transfert public	**Composition** • Retraité • Touristes • Résidents secondaires • Actifs résidents travaillant en dehors du territoire **Fonction** • Participe à l'équilibre socio-économique du territoire **Caractéristiques** • Dépend de la qualité intrinsèque des territoires • Moteur majeur
Dépend de la capacité productive des territoires c'est-à-dire de la qualité de l'offre (logique néo-classique)	**Ne dépend pas de la capacité productive des territoires**	**Ne dépend pas de la capacité productive des territoires**	**Dépend des aménités des territoires et des politiques publiques mises en œuvre à destination des ménages**



Le tourisme est un secteur en devenir, mais il reste très limité à l'échelle du seul territoire de Mouzeil.

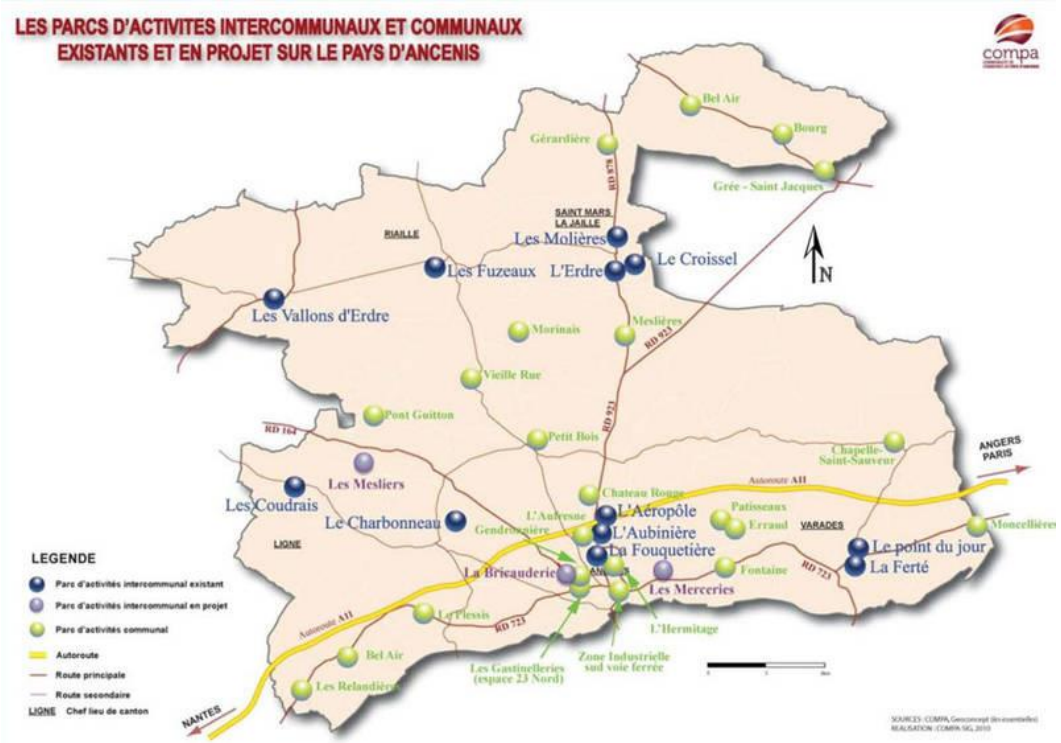
1. Les entreprises et les zones d'activités

L'artisanat est bien représenté sur la commune par 14 artisans, et trois entreprises de travaux publics et agricoles. Pour l'industrie, on compte une entreprise importante, spécialisée dans la fabrication d'instruments de musique à La Richerais (environ 30 employés).

Une zone d'activités sur 3,2 ha est située en périphérie Sud-Est du bourg, à la Colichetière. Elle a été implantée en continuité d'une ancienne entreprise d'installations de piscines, dans un tissu voué aux activités économiques. Les activités installées, sur la zone d'activités définie au POS, sont un artisan et les nouveaux ateliers municipaux. **Il reste un potentiel d'extension limitée par la composition d'un boisement.**
Le reste des artisans et entreprises se situent dans le bourg ou sont dispersés dans les hameaux.

Le Pays d'Ancenis a conduit une étude prospective sur le développement économique du territoire communautaire pour les 10 à 15 prochaines années. Dans le cadre de la stratégie économique définie par l'intercommunalité, le territoire de Mouzeil situé en façade Ouest du Pays doit s'inscrire dans la perspective de structuration du parc foncier et immobilier à 25 ans.

Zone phare	Zones mixtes centre	Zones mixtes Ouest	Zones mixtes Est	Zones mixtes Nord
• La Bricauderie (croisement RD 164 et contournement d'Ancenis) : 150 ha cessibles	• 40 ha cessibles dont 25 sur la Mercerie	• 60 ha cessibles à répartir sur : • la RD 723 → Les Relandières, La Joie, Oudon • la RD 164 → Les Mesliers	• 20 ha cessibles correspondant aux disponibilités et projets actuels	• 30 ha cessibles à répartir entre Saint-Mars-la-Jaille et Riaillé



Ainsi, le territoire de Mouzeil est amené à accueillir une zone d'activités mixte afin de s'inscrire dans le Schéma de structuration du parc des zones d'activités du Pays d'Ancenis qui se traduit dans le tableau ci-contre.

Son territoire contribue à la constitution d'un maillage de « zones mixtes » sur la façade Ouest du Pays :

Le site de développement de cette « zone mixte » a d'ores et déjà été esquissé dans le POS en vigueur et le PLU annulé.
Le projet actuel soutenu par le Pays d'Ancenis a programmé la réalisation, à terme, de 20 ha cessibles. Une étude pré-opérationnelle a été menée sur le périmètre des Mesliers, inscrit au POS, en janvier 2012. Toutefois, les scénarii proposés sont en attente de la validation de l'emprise du projet routier de la RD164.

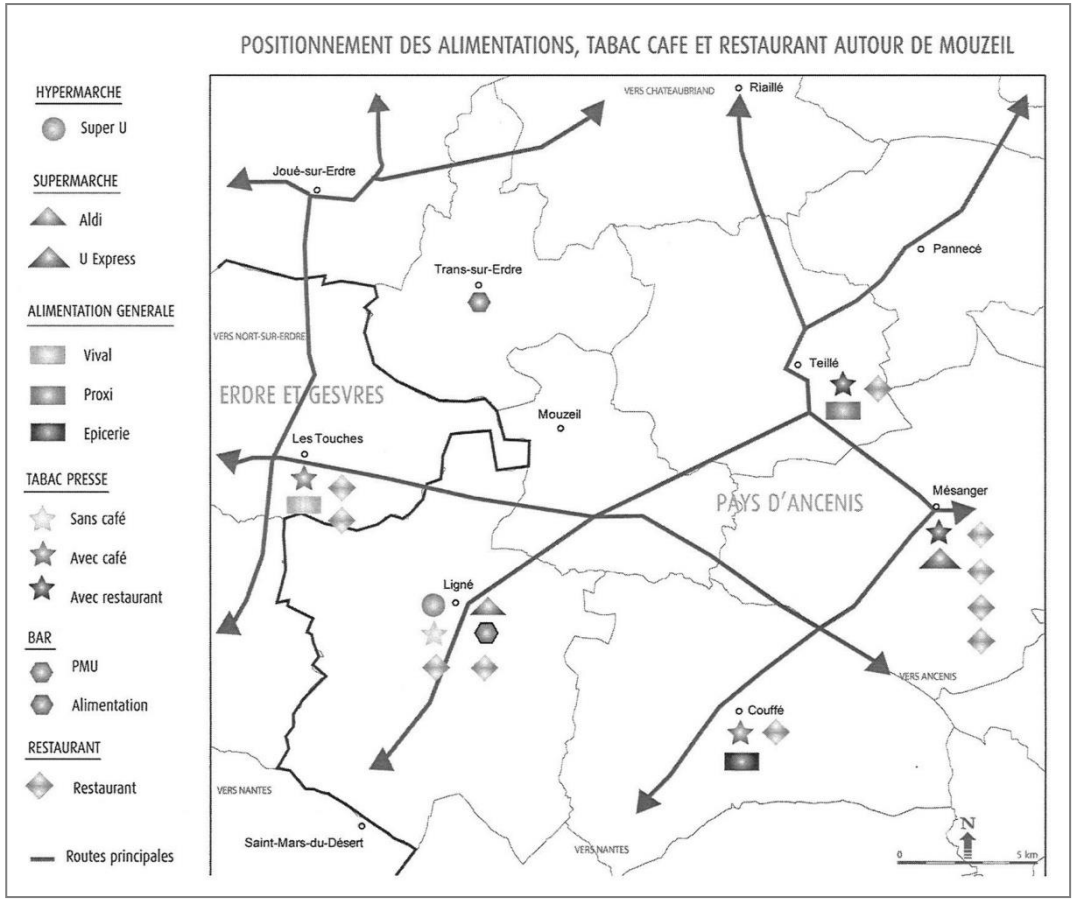
Le tracé de la déviation de la RD164 a pour objectif d'adapter la RD164 à sa nouvelle fonction : desservir les grands pôles économiques et touristiques.
Sur le territoire communal, le nouveau tracé permettra de contourner le village Le Boulay et la création d'un échangeur de desserte du village et de la zone d'activités mixte des Mesliers.

2. Les commerces et services

L'équipement commercial de la commune est composé uniquement d'activités répondant aux premiers besoins de la population : boulangerie, bar-tabac, salon de coiffure. Ces trois entités commerciales sont proches de l'église et forment une continuité commerciale en cœur de bourg.
Les habitants de Mouzeil se dirigent vers les supermarchés de Ligné, Mésanger et les alimentations de Teillé, Couffé et Les Touches.

Une opération urbaine a été réalisée dans le cœur du bourg, en face de l'église et du bar-tabac. **Le nouveau bâtiment a pour objet l'accueil de deux commerces au rez-de-chaussée ainsi qu'une offre de logement à l'étage.**
L'activité commerciale principale est la restauration via le transfert du bar-tabac.
La zone de chalandise du projet se concentre essentiellement à l'espace communal.

Le projet prévoit de compléter l'offre de stationnement du cœur de bourg de 7 places de parkings dont deux places réservées aux personnes à mobilité réduite.



Source : étude commerciale de Mouzeil

3. Le tourisme et les loisirs

Mouzeil a un tourisme très restreint. Le site naturel de Cop-Choux est valorisé par l'existence de chambres d'hôtes à l'intérieur du château de la propriété. Toutefois, c'est le seul hébergement qui existe à proximité du parc des sculptures monumentales.
La voie verte, sur l'ancienne voie de chemin de fer, permet la découverte du territoire et vient compléter l'offre touristique.
La commune bénéficie du soutien du Pays Touristique d'Ancenis auquel elle appartient et qui lui permet un relais de l'information touristique.


Parc de statues à Mouzeil

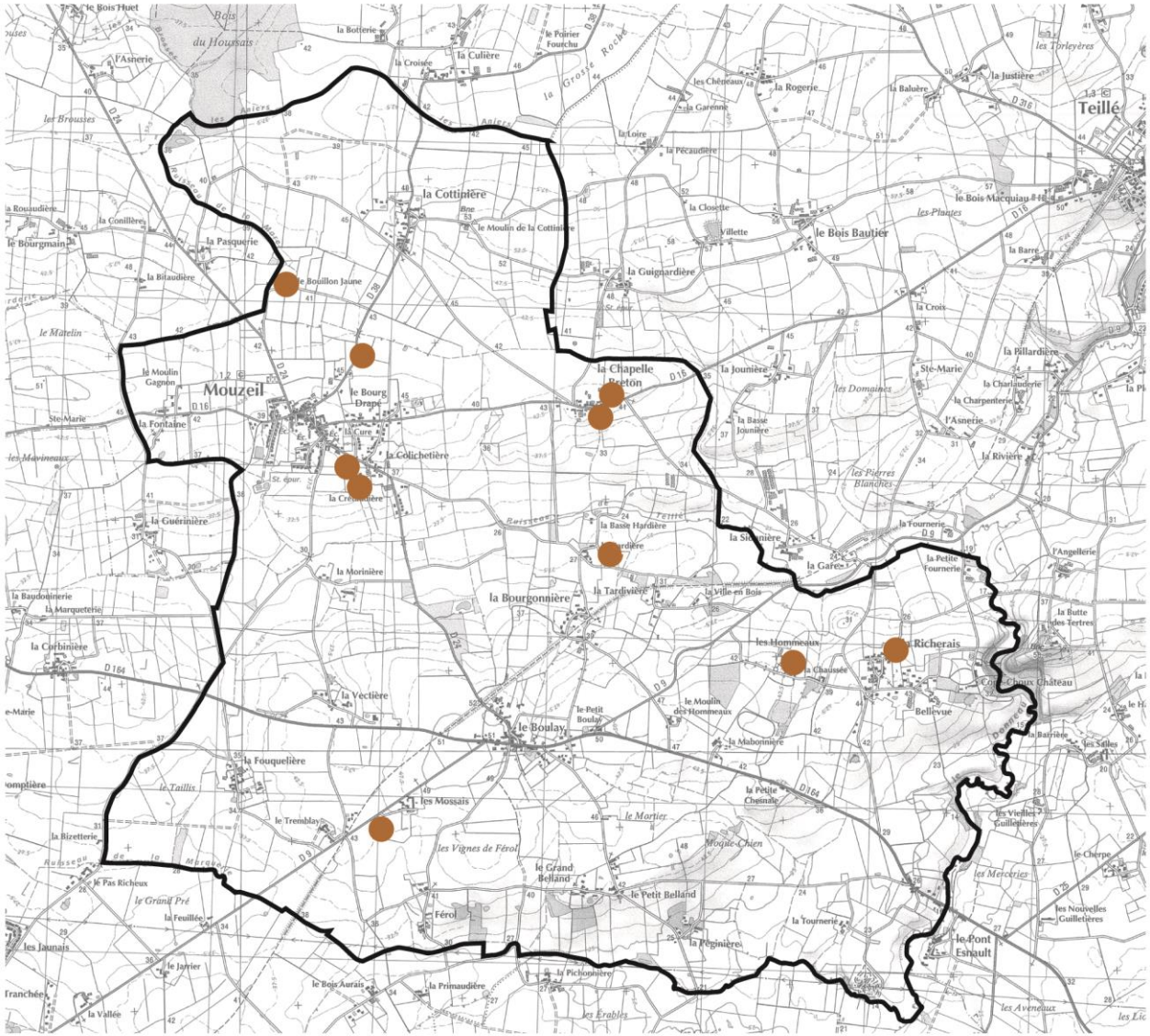
4. Le secteur agricole

Avec 6 exploitations en 2010, l'agriculture est de moins en moins importante dans le tissu économique ainsi que sur le territoire communal : 51,3% de Surface Agricole Utilisée. Toutefois, l'agriculture reste prédominante sur le plan territorial.
Les orientations principales de l'agriculture sont la production de lait, l'élevage de moutons et les cultures variées. **Dans le cadre du diagnostic agricole réalisé, ont été identifiées les installations classées soumises à la règle de réciprocité du périmètre sanitaire de 100 m.**
On peut d'ores et déjà observer que la majorité des sièges sont à moins de 100 m d'habitat de tiers.

Dans le cadre du contrat de plan Etat-Région, **l'ADASEA a réalisé en 2004 une analyse du potentiel de libération de 2003 à 2012**.
Sur Mouzeil, cinq exploitants ont plus de 55 ans et 2 exploitants ont entre 50 et 55 ans. **Sur ces 7 exploitants, aucun n'a de repreneur connu et leur surface agricole représente 30% de la surface agricole communale.** Le risque pour la commune est de voir grossir des structures agricoles dont les exploitants n'appartiennent pas au territoire, ce qui vide la commune des droits à produire et de leurs exploitants. Ces terres deviendront alors des zones d'épandage avec tout ce que cela comporte comme nuisances.

De plus, le projet de la RD 164 rend encore plus délicate cette situation. L'enjeu sera de concilier aménagement du territoire, restructuration des exploitations agricoles par une réorganisation des exploitations actuelles.

L'activité agricole est un élément spatial majeur du territoire communal qu'il convient de traiter dans le PLU afin de la pérenniser. Les possibilités de développement du bourg, de densification des secteurs urbanisés et de réhabilitations de bâtis en milieu rural seront traitées au cas par cas en définissant des critères de choix pour la détermination du zonage : présence de tiers, avenir, localisation, …
Le projet de PLU s'appuiera sur la charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire qui date du 13 février 2012.



Mouzeil

Sièges et bâtiments d'exploitations agricoles

Carte IGN 1322 O Riallé/Ligné Edition 3.

1000 m 500 m 0

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Synthèse	▪ Un paysage bocager agricole de qualité, s'ouvrant largement sur la campagne ponctué de sites paysagers (château et parc de Cop-Choux, manoir des Hommeaux) et de bâtiments architecturaux intéressants dans les anciens hameaux (La Cottinière, La Bourgonnière). ▪ 1 pôle urbain bien identifié : **l'agglomération de Mouzeil** ▪ 1 village : **Le Boulay** ▪ 5 hameaux: **La Richerais, La Bourgonnière, La Cottinière, la Chapelle Breton et la Fouquelière** ▪ Densification importante sur le village du Boulay et le hameau de La Cottinière. ▪ Un projet de contournement du secteur Le Boulay par la RD164. ▪ **Schéma Directeur d'Aménagement du centre-bourg validé** et en cours de réalisation : opération d'urbanisme en cœur de bourg renforçant sa centralité, le commerce de proximité et la pratique	▪ Dégradation de la trame bocagère, rupture et disparition du maillage végétal. ▪ Nombreux bâtiments anciens de qualité à rénover ou peu mis en valeur par les extensions urbaines récentes ▪ Dispersion de l'habitat et de sa population sur un territoire fortement agricole ▪ Des secteurs d'habitat soumis à des problèmes de sécurité routière : **la Cottinière, la Chapelle Breton, la Fontaine, le Pont Esnault, les Mossais, le Tremblay.** ▪ Prédominance des déplacements motorisés – faiblesse des déplacements alternatifs à l'échelle intercommunale, communale et urbaine. ▪ **Une agglomération contrainte dans son extension** par les activités agricoles proches ▪ Insuffisance du maillage routier interquartier et des circulations douces au sein de l'agglomération.	

	piétonne ; accueil de la population en bas âge. ▪ Projet de « zone mixte » intercommunale le long du futur tracé RD 164 (20 ha cessible), source d'emplois et d'attractivité. ▪ Une activité agricole encore dynamique et adaptée à son contexte local. ▪ Atouts de développement touristique / loisirs : ancienne voie verte, site naturel de Cop-choux, parc de statues à proximité, patrimoine historique …	▪ Economie fortement résidentielle, mais encore confrontée aux déplacements domicile-travail et à l'évasion commerciale des habitants. ▪ Une Zone d'activités artisanales en périphérie du bourg qui peine à se remplir. ▪ Une pérennité de l'activité agricole contrainte par : - de nombreuses exploitations agricoles situées à proximité de l'habitat de tiers, notamment vis-à-vis du bourg - devenir incertain de près de la moitié des exploitants ayant plus de 50 ans ▪ Territoire rural pas facilement accessible : offre de sentiers pédestres peu développé, manque d'accessibilité à certains monuments sur le territoire rural.	

V. L'analyse sociodémographique

A. Analyse démographique

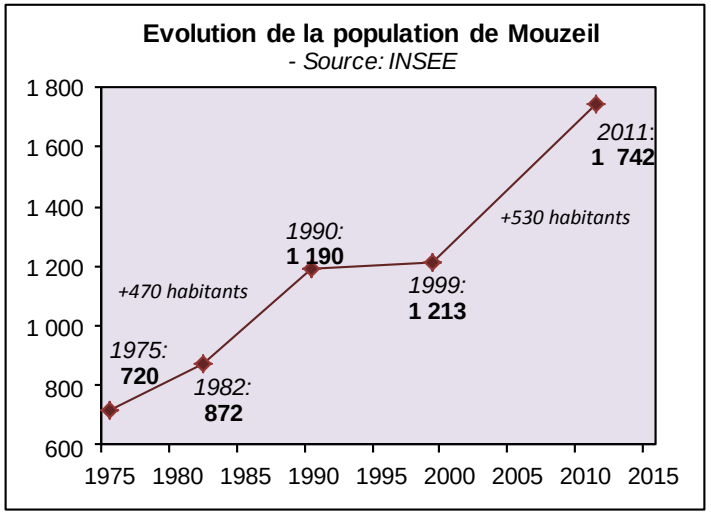
La population de Mouzeil était de **1 742 habitants en 2011 au recensement INSEE** (population sans double compte).
Note : Le dernier recensement de 2014 indique une population de 1851 habitants sur le territoire de Mouzeil.

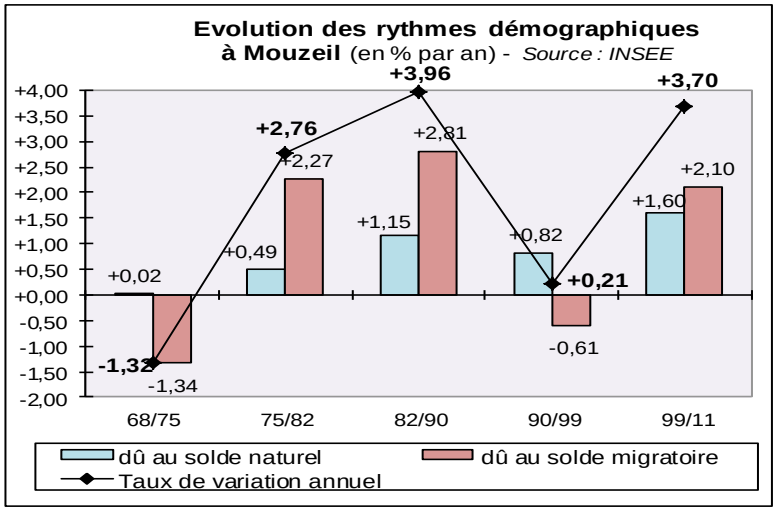
1. Une forte croissance démographique impulsée par sa situation dans l'aire urbaine nantaise

Mouzeil fait partie du secteur Ouest du Pays d'Ancenis qui a connu un dynamisme démographique particulièrement fort (cantons de Ligné : 2,44%/an et de Riaillé : 2,49%/an). L'attractivité de Mouzeil s'explique par la proximité de pôles urbains de l'agglomération nantaise, d'Ancenis et par le cadre de vie agréable qu'offre la commune.

La commune connait une forte reprise de la croissance démographique depuis 1999 : +530 habitants entre 1999 et 2011, soit 45 habitants / an. Le ralentissement de la croissance entre 1990 et 1999 est à mettre en corrélation avec un manque de terrains constructibles. Le POS a été approuvé en 1998.

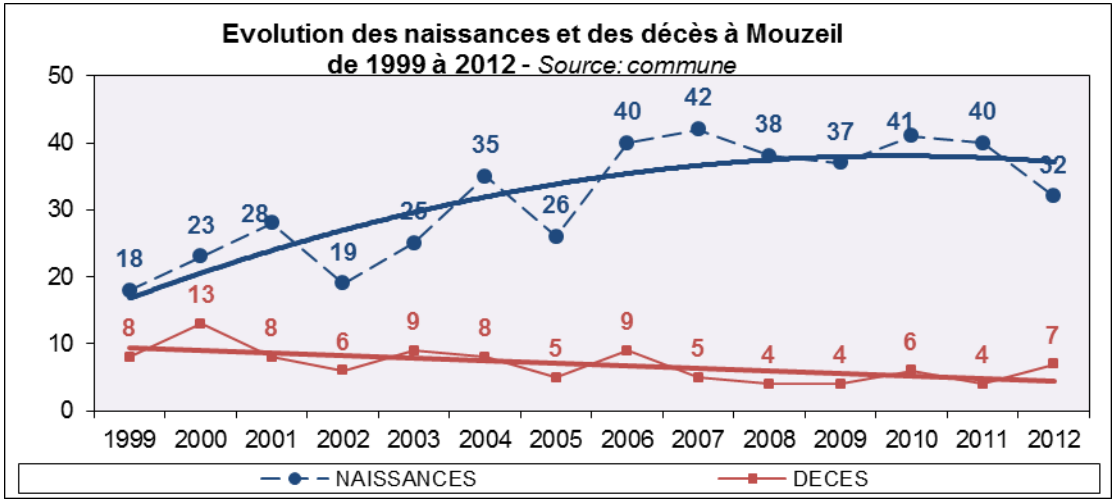
Le gain de population par les résidences principales créées est élevé sur les périodes 1975/1990 1999/2011 : 3 personnes par logement. La part de renouvellement de la population dans le parc de résidences principales est donc restreinte. **La taille des ménages est de 2,9 personnes, ce qui témoigne d'une structure de population fortement familiale.**





Depuis 35 ans, la variation du solde migratoire est à l'origine de l'évolution de la population. Dans le cas de Mouzeil, le solde migratoire traduit l'arrivée de jeunes ménages accédant à la propriété, ce qui explique le taux largement positif du solde naturel au sein d'une commune rurale.

L'analyse des naissances et des décès montre que l'évolution récente en termes de constructions a eu un effet important sur les naissances, en forte augmentation depuis 1999. **En 2013, ont été recensés 25 naissances et 6 décès.**

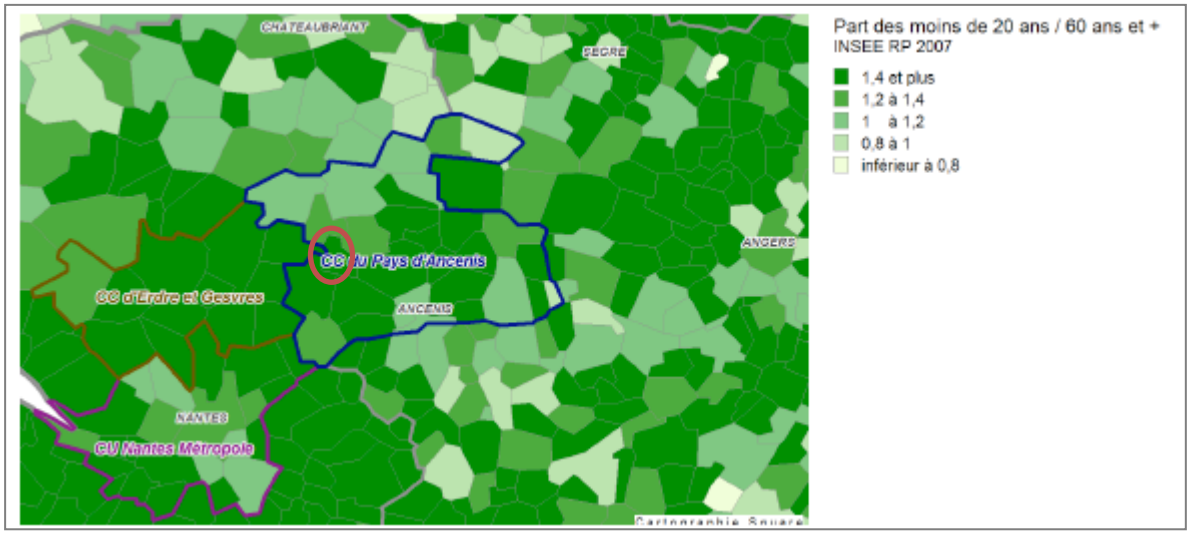


Après une décennie de forte croissance du nombre de ses habitants et de la construction neuve, les objectifs quantitatifs du nouveau PLH visent à maîtriser le rythme de développement de la population. La municipalité doit maintenir l'accueil d'une population jeune en raison des investissements opérés dans les équipements voués à la jeunesse : établissements scolaires, notamment publics, bibliothèque.

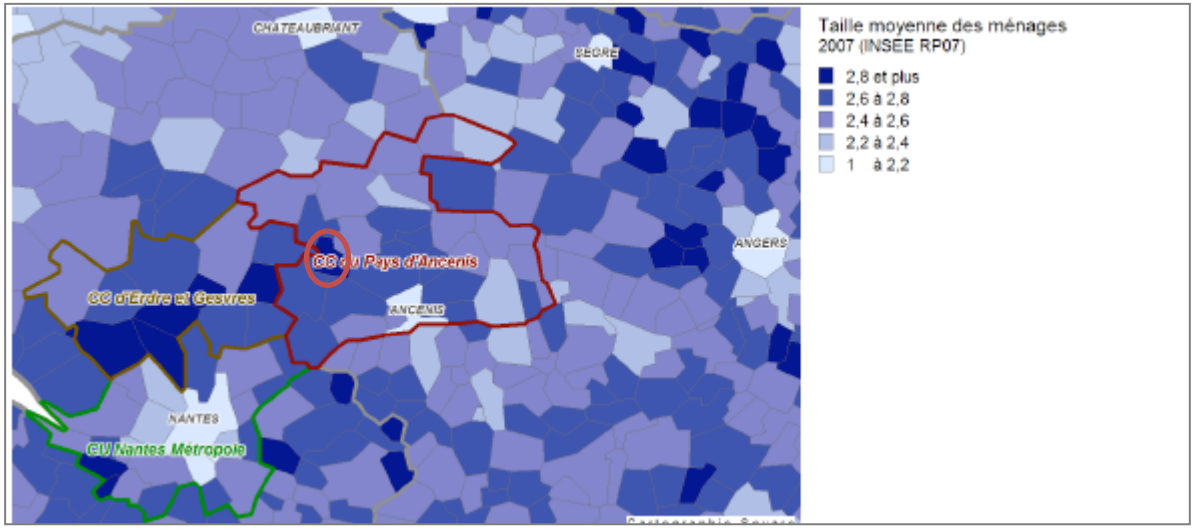
2. Une population jeune et familiale

Avec l'arrivée massive de jeunes ménages dans la période récente, la population de Mouzeil est demeurée relativement jeune et familiale. On constate notamment en 2011 :

- un indice de jeunesse fortement élevée : 3,35 en 2011 (contre 1,43 pour le Pays d'Ancenis, 2,06 pour la CCEG, intercommunalité limitrophe). Il était de2,2 en 1999.
  Le renouvellement de la population jeune est largement positif.
- une taille moyenne des ménages de 3 (contre 2,5 pour le Pays d'Ancenis, 2,75 pour le CCEG, intercommunalité limitrophe). Il était de 2,9 en 1999.
  La structure familiale de la population est maintenue en raison du bon renouvellement de sa population.



Source : PLH du Pays d'Ancenis, Diagnostic, Septembre 2011



L'évolution des ménages et des classes d'âges, montre l'importance du renouvellement continu de la population.

Il s'agit pour cela de proposer un parcours résidentiel aux jeunes ménages avec une offre en logements locatifs, une offre en accession sociale. Ce type de logements répond à des premiers besoins pour les jeunes familles.

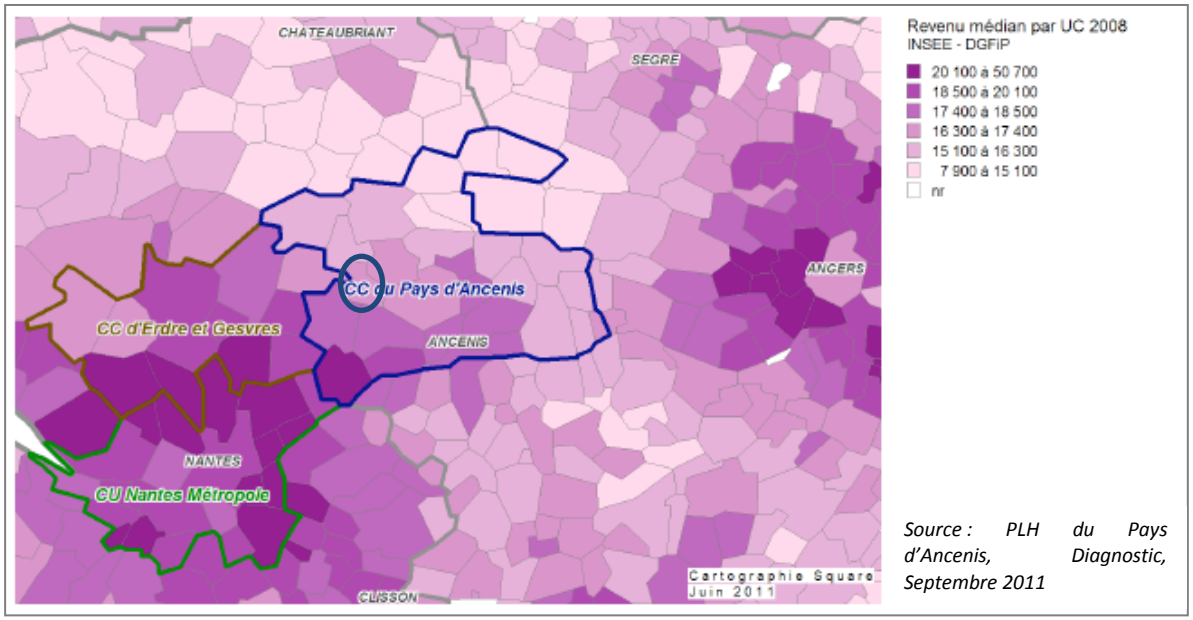
3. Un territoire à forte vocation résidentielle

Mouzeil ne dispose que de 203 emplois en 2011 alors que la population active ayant un emploi est de 838 actifs. L'indicateur de concentration d'emploi n'est donc que de 24,2% (nombre d'emploi pour 100 actifs ayant un emploi résident sur la zone). **L'emploi est donc relativement peu développé.**
La commune est un territoire essentiellement résidentiel dans l'aire urbaine nantaise. Cela signifie que la grande majorité des actifs du territoire doit effectuer quotidiennement des trajets domicile-travail vers des pôles d'emploi (Nantes, Ancenis, …).
Compte tenu de l'augmentation des coûts de transport, liée notamment à la montée des prix du carburant, il est possible qu'à l'avenir les ménages cherchent à se rapprocher des pôles d'emploi pour réduire la distance entre lieu de résidence et lieu de travail. **Ce phénomène pourrait être préjudiciable aux territoires qui ont avant tout une fonction résidentielle, à moins que les communes continuent de proposer une offre de logement dont le faible coût compense celui des déplacements.**

Les ménages de Mouzeil ont dans l'ensemble un niveau de revenus confortable depuis 1999, mais qui décline depuis 2011 :

- une part faible de ménages non imposables : 39,5% en 1999 (ceux imposables = 60,5%).
- en 2011, la part des ménages non imposables est de 51,8% (ceux imposables = 40,2%).

L'évolution des foyers fiscaux imposables est en baisse sur la commune, ce qui traduit le ralentissement de l'accueil de populations ayant des revenus importants.



Source : PLH du Pays d'Ancenis, Diagnostic, Septembre 2011

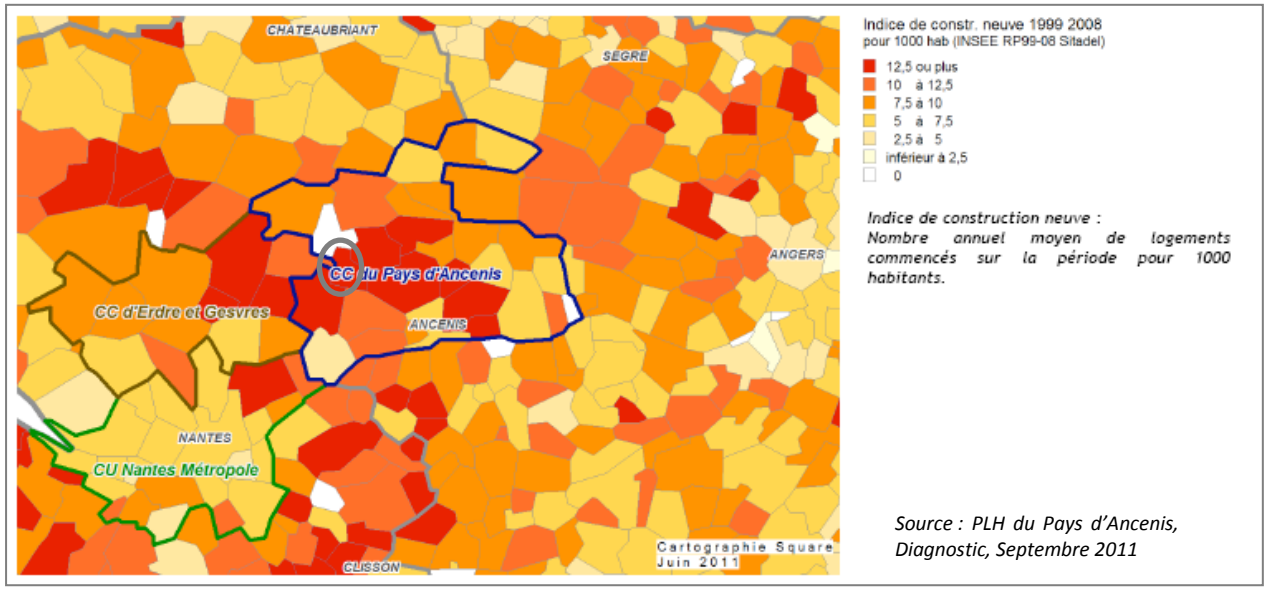
Au regard des orientations du PLH, le maintien d'une dynamique de croissance et de réponse aux besoins en logement de la population doit s'appuyer sur le développement d'une offre abordable pour :

- **les accédants, à la fois en termes de foncier et d'immobilier ;**
- **les locataires, dans le parc privé comme dans le parc public ;**
- **les ménages à besoins spécifiques (personnes âgées et/ou handicapées, jeunes, ménages défavorisés, gens du voyage).**

B. L'analyse du parc de logement

1. Un rythme de construction soutenu

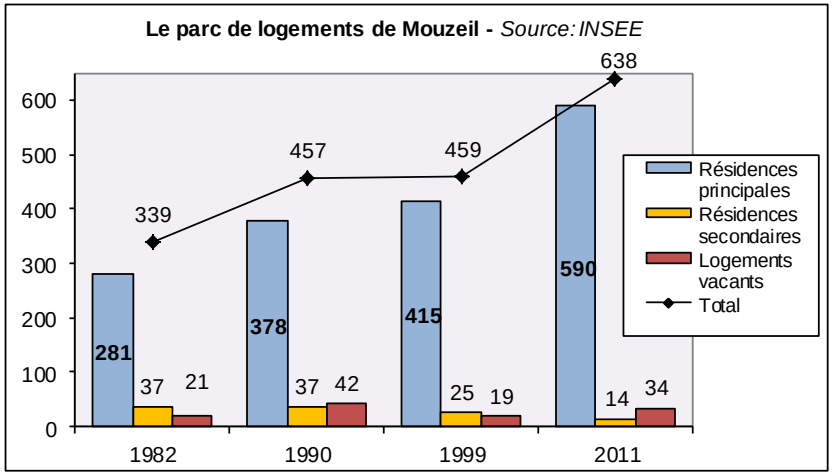
Sur le Pays d'Ancenis, on note une importante production de logements neufs du fait de sa proximité avec l'agglomération nantaise et de sa propre dynamique économique. Les taux de construction neuve dessinent la 2ème, voir 3ème couronne de l'agglomération nantaise dont fait partie Mouzeil.



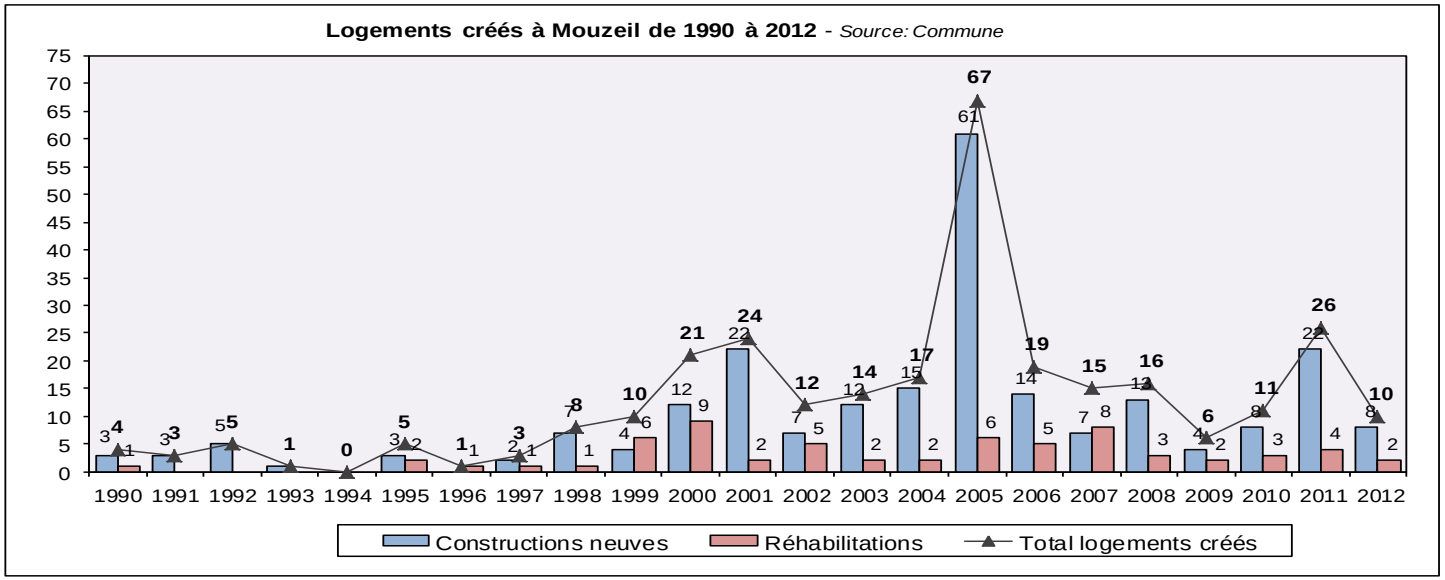
Source : PLH du Pays d'Ancenis, Diagnostic, Septembre 2011

Le parc de résidences principales représente 92,5% du parc de logement en 2011. Le parc secondaire et vacant baisse fortement depuis 1990 : 17,3% en 1990, 9,6% en 1999, 7,5% en 2011, **ce qui témoigne du développement de la pression foncière et immobilière sur le territoire communal.**

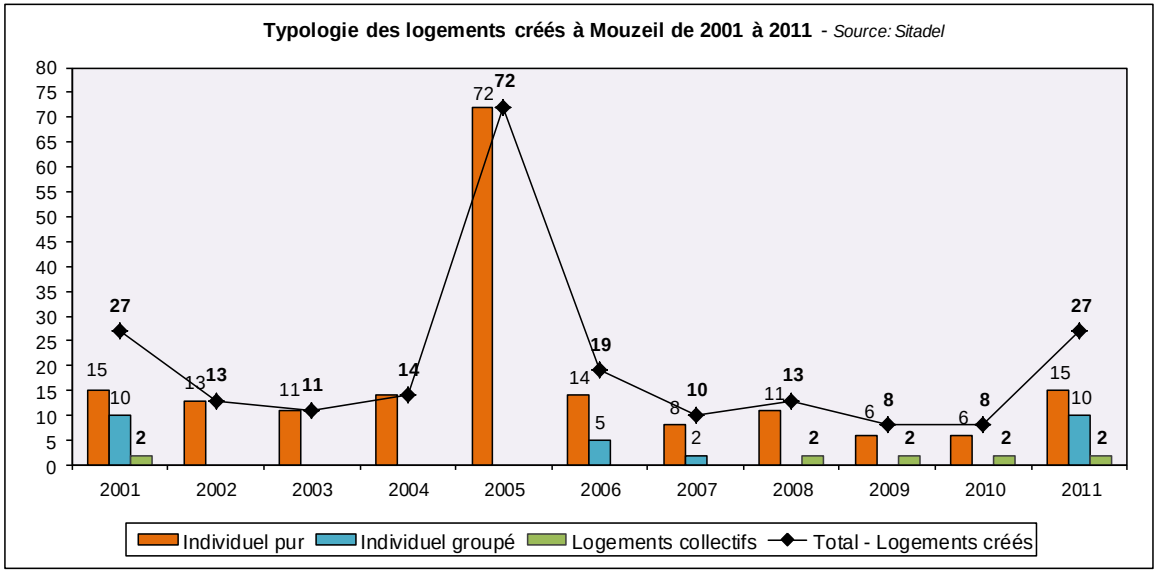
La commune a bénéficié d'une dernière OPAH sur 2002/2004, qui a permis d'améliorer l'habitat ancien, avec 14 propriétaires occupants ayant bénéficié de subventions.



Mouzeil, sous influence de l'agglomération nantaise, s'inscrit, depuis le début des années 2000, dans une vague de périurbanisation. **Le rythme de création de logements** (liés par la construction neuve et la réhabilitation) **est passé de 3,5 logements par an entre 1990 et 1998, à 19 logements par an depuis 1999**. On peut noter un léger ralentissement de la production à partir de 2009, lié aux effets de la crise économique. La construction neuve correspond à 78% du nombre de logements créés sur la période 1990/2012. Ce taux de répartition est proche des moyennes connues sur les périodes 1990/1998, 1999/2012.



2. Un mode de développement basé sur le logement individuel fortement consommateur de foncier



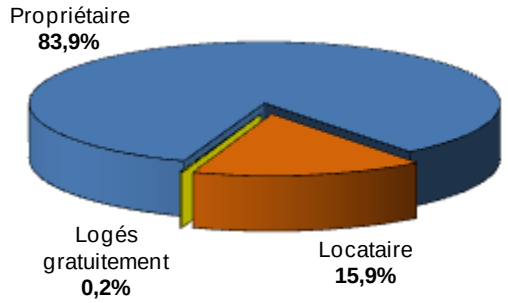
Le développement de l'offre de terrains à bâtir, en opération ou en diffus s'est largement appuyé sur le logement individuel qui représente 83,5% des logements créés sur la période 2001/2011. Ce mode d'habitat est fortement consommateur d'espace.

Sur cette période, il a été consommé environ 20 hectares pour les 222 logements créés (11 logements à l'hectare en moyenne)

Toutefois, on note une réduction globale de la taille des terrains à construire. Le dernier lotissement « Clos Saint Georgeois » propose une densité intéressante : 15 logements/ ha, ce qui témoigne des efforts de maîtrise de la consommation foncière dans les opérations d'habitat.

3. Un parc locatif à développer

Statut d'occupation des résidences principales à Mouzeil en 2011 - *Source : INSEE*



Traditionnellement, le territoire communal et intercommunal a toujours été voué à l'accession à la propriété. En 1999, le parc des propriétaires occupants représentait 73,5% du parc de résidences principales.

Depuis 1999, le fort rythme de création de résidences principales dédié principalement à l'accession à la propriété a généré une forte hausse de la part des logements occupés par leur propriétaire. **En 2011, les propriétaires occupants ne représentent plus que 16% du parc de résidences principales.** A l'échelle du Pays d'Ancenis, le taux de propriétaires occupants est de 73% des résidences principales.

Ceci témoigne de la faible diversification de l'offre de logements produits sur la commune et sur le territoire intercommunal.

En dehors de centres urbains (Ancenis, Varades et Saint-Mars-La Jaille), la part du logement HLM est faible sur la commune (moins de 3% du parc principal) et sur le territoire intercommunal (7 % des résidences principales).

Le marché locatif est tendu sur la commune de Mouzeil ainsi que sur son canton en raison de leur proximité de l'agglomération nantaise et la pression périurbaine qu'ils subissent.

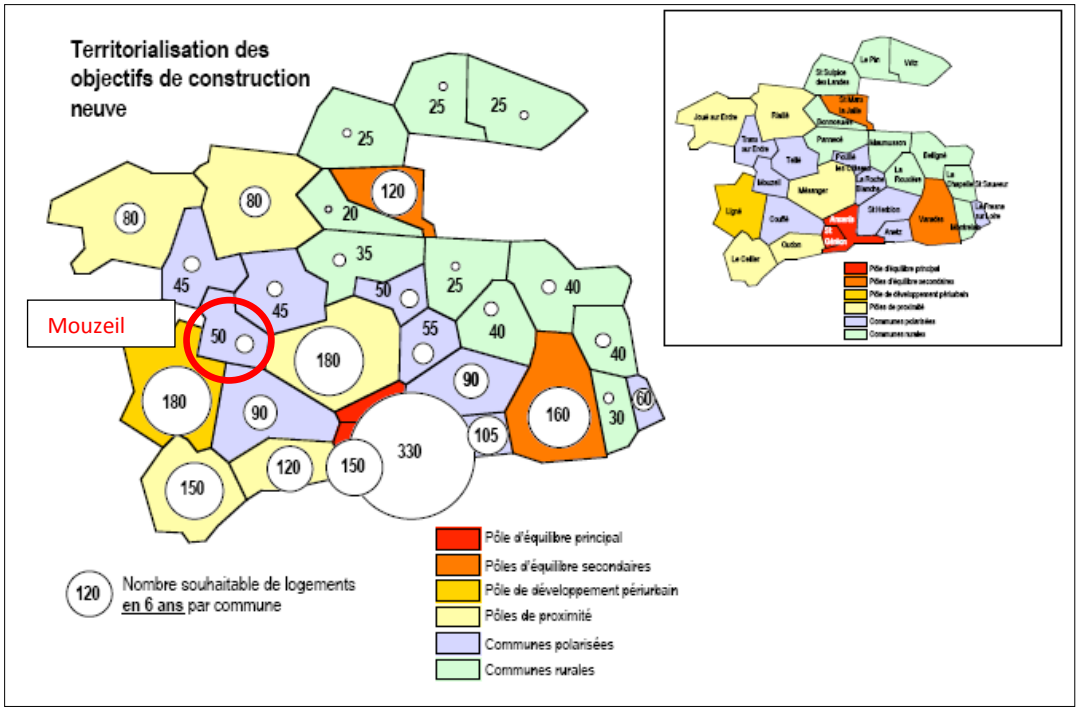
Sur le canton de Ligné, le délai moyen d'attribution d'un logement HLM est de près d'un an.

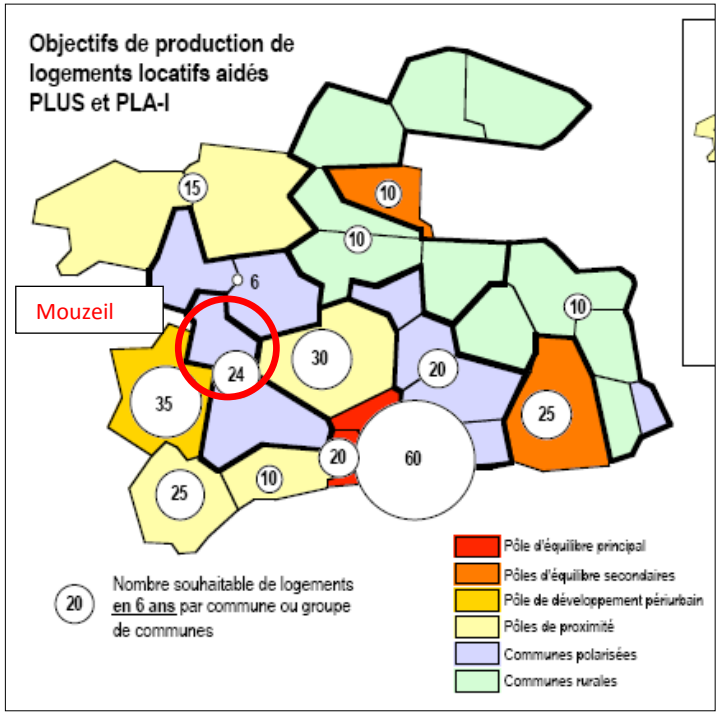
Compte tenu de la réalité du marché locatif du Pays d'Ancenis et la dégradation récente du contexte socio-économique, il est choisi, dans le PLH 2014-2020, de concentrer la nouvelle offre dans les secteurs les plus demandés, notamment sur les cantons d'Ancenis et de Ligné. Cette offre nouvelle sera donc plus urbaine ; elle devra proposer une typologie plus compacte et une part importante de petits logements (du T1 au T3) pour mieux répondre aux besoins des petits ménages (jeunes et personnes âgées). **L'objectif de production de logements locatifs aidés PLU et PLA-I est défini de façon commune entre Mouzeil et Couffé. Ces deux communes devront produire 24 logements aidés sur les 6 prochaines années soit** une production de logement locatif aidé de **16 logements locatifs aidés pour toute la durée du PLU pour Mouzeil. Dans la réalité, il a été financé en moyenne 22 logements par an dont la moitié a été réalisé sur le canton d'Ancenis, ce qui est bien en deçà de cet objectif.**

	Atouts	Faiblesses	Enjeux
Synthèse	▪ Attractivité de la commune pour son cadre de vie, la proximité de zones d'emplois (Agglomération nantaise, Ancenis, Nort-sur-Erdre). ▪ Un dynamisme démographique fort lié à une 2nde vague de périurbanisation de l'agglomération nantaise o 19 logements neufs / an entre 1999/2012 ▪ Arrivée d'une population relativement jeune et familiale - Bon renouvellement de sa population. ▪ Des opérations d'habitat récentes proposant une maitrise du foncier : 15 logements / ha.	▪ La forte croissance de la population induit l'adaptation des équipements publics et d'intérêt collectif, notamment ceux scolaires et ceux voués à la jeunesse ▪ Territoire résidentiel où les prix du foncier augmentent et ne sont plus en adéquation avec le revenu moyen des foyers fiscaux. ▪ La production de logements neufs des années 2000 est basée sur une offre de logements individuels, en accession à la propriété. o Forte consommation d'espace : 20 ha – 222 logements entre 2001 et 2011 o Un marché locatif de plus en plus tendu lié à la pression périurbaine que subit la commune : 16% de locatifs publics, privés, 3% locatif HLM	

C. Objectif de développement de l'habitat

Mouzeil fait partie du Pays d'Ancenis, territoire qui a engagé l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat sur les 6 prochaines années.
Il définit un scénario de développement du territoire communautaire et sa répartition géographique qui détermine, sur Mouzeil et sur les autres communes du Pays d'Ancenis, les objectifs de production de l'offre de logement à l'horizon 2019 ainsi que la nature de l'offre proposée (logements en accession sociale, logements locatifs aidés,…)**.**





Au regard des cartes, l'objectif de production neuve pour Mouzeil est de :

- ☐ **50 logements neufs à créer sur 6 ans pour Mouzeil :**
  = soit 8 logements par an **soit 80 à 100 logements sur toute la durée du PLU pour Mouzeil**
- ☐ **24 logements locatifs aidés sur 6 ans sur les communes polarisées de Mouzeil et Couffé. Ce nombre est réparti selon le poids démographique de chaque commune**
  →Poids démographique de Mouzeil : 1808 habitants (44%) / Poids démographique de Couffé : 2308 habitants (56%)
  = soit 10 logements locatifs aidés à créés sur 6 ans pour Mouzeil, soit 16 logements locatifs aidés sur toute la durée du PLU
  = sur les 80 à 100 logements à produire sur 10 ans : soit 16 logements locatifs aidés sur toute la durée du PLU de Mouzeil

Le Conseil Communautaire du Pays d'Ancenis a choisi un développement résidentiel maîtrisé au regard des objectifs quantitatifs retenus pour la production de logements. L'objectif de développement, notamment la volonté de revenir à un rythme mieux maîtrisé, s'appuie sur la capacité des équipements existants des communes. **Il s'agit donc de trouver un rythme qui n'engendre pas de nouveaux besoins en équipements et de prendre en compte les travaux en cours.**

Dans le cadre du SCOT, il est préconisé des objectifs de densification des nouvelles opérations urbaines. Ils déterminent les besoins en foncier de la commune à l'horizon 2025 au regard des objectifs de développement de l'habitat retenus par les élus à cet horizon.

Chapitre 3 : Etat initial de l'environnement

Il constitue la synthèse des enjeux environnementaux recensés sur le territoire de Mouzeil dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme. Il résume les sensibilités de chaque composante de l'environnement.

Ce chapitre est issu du diagnostic environnemental réalisé en février 2013 par le bureau d'études X.HARDY dans le cadre de sa mission « Approche Environnementale de l'Urbanisme ».

I. Environnement physique

A. Topographie

Le territoire de Mouzeil est découpé en deux plateaux parallèles séparés par le ruisseau du Teillé orienté Ouest-Est. Le relief de la commune est peu marqué, les plateaux génèrent de légers vallonnements orientés sur la vallée. La différence entre les points hauts (53 m NGF au niveau du hameau La Cottinière) et les points bas (14 m NGF dans la vallée du Donneau) est peu marquée.

Les ruisseaux et petites rivières présents sur la commune sont peu encaissés.
La carte du relief est présentée au paragraphe concernant le réseau hydrographique.

B. Géologie

La commune de Mouzeil repose sur du schiste. Ce schiste, selon son faciès se présente soit sous forme de plaquettes plus ou moins désagrégées, soit sous forme de bancs d'épaisseur centimétrique, cohérents et résistants. Des situations intermédiaires peuvent être rencontrées sur la commune.

Entre le début du XVIIIème siècle et le début des années 1920, la commune de Mouzeil connaît une forte activité minière d'extraction de la houille. Les zones d'extraction anciennes sont toutes situées au Sud du bourg de Mouzeil, entre les routes départementales 16 et 164. Elles occupent pour certaines de très grands espaces (37 ha pour le site de La Tardivière et 16 ha pour celui de La Bourgonnière). Deux autres sites, mais de moindre importance, sont présents : celui de La Richerais, et celui situé à proximité de la Morinière. Enfin, un autre espace situé au Sud-Ouest de la commune se trouve à cheval entre la commune de Ligné et celle de Mouzeil.
A l'emplacement de ces anciennes mines de charbon, restent aujourd'hui des galeries et des cavités souterraines, qui peuvent être à l'origine d'affaissement du sous-sol.

C. Hydrogéologie

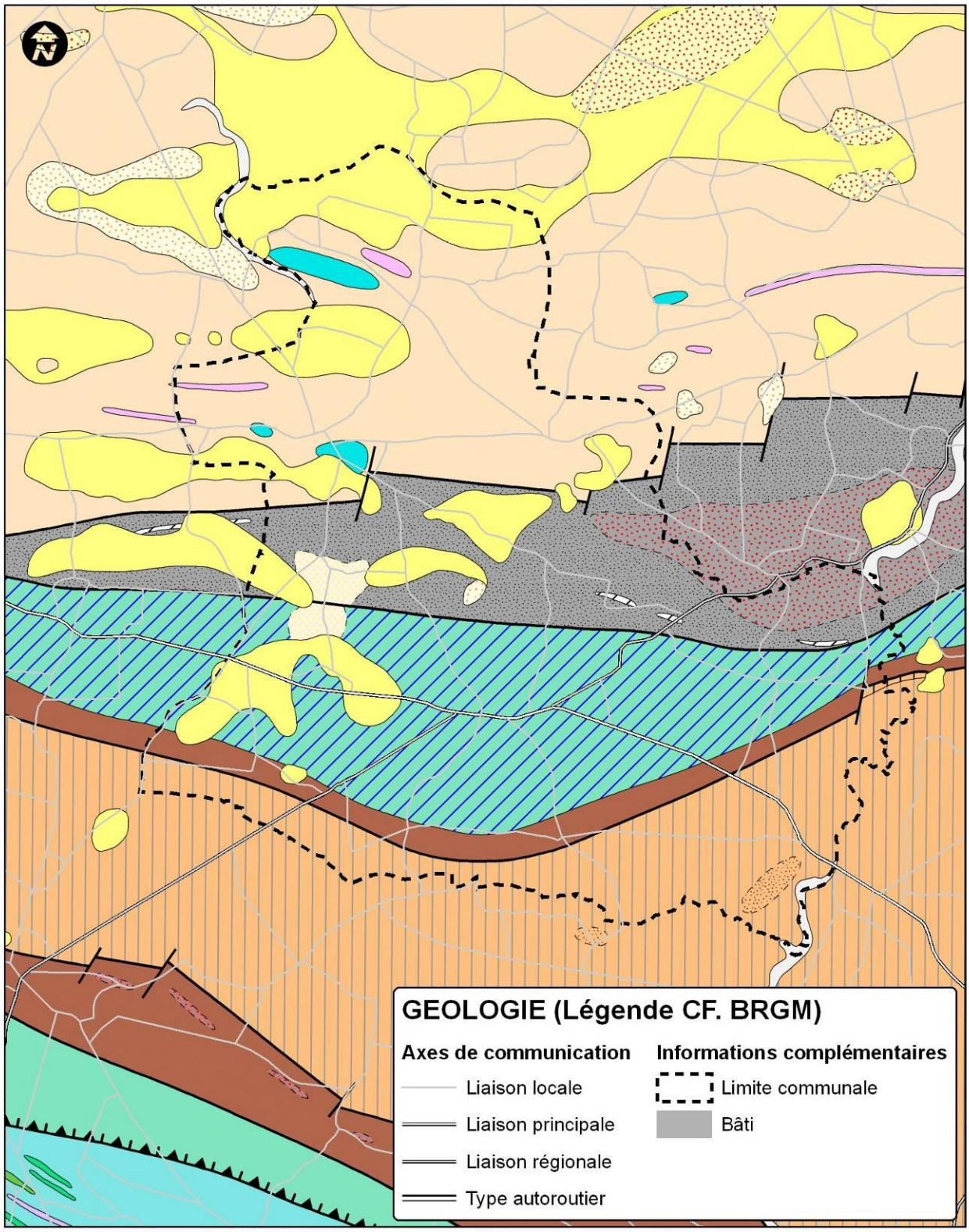
Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) a répertorié au total 13 forages ou sondages sur le territoire de Mouzeil. Ils sont localisés sur la carte A0 et la carte du réseau hydrographique. Les différentes utilisations de ces forages ou sondages sont :

- l'usage privé de l'eau (2),
- l'exploitation du charbon (activité terminée), du grès ou de la roche (7),
- la géothermie (4).

Ces forages sont autant de points fragiles en termes de pollution des eaux souterraines. En effet aucune protection n'est mise en place contre le ruissellement des eaux pluviales.
Sur la commune de Mouzeil, il n'existe aucun usage de la ressource souterraine en eau pour l'AEP.

MOUZEIL
P . L . U .
Approche Environnemental de l'Urbanisme du PLU

GEOLOGIE



Xavière HARDY Bureau d'études

0 0,5 1 Km

Sources : BRGM, IGN RGE

JANVIER 2013

II. Gestion de l'eau

A. Réseau hydrographique

1. Présentation générale

La commune de Mouzeil possède un réseau hydrographique dense séparé en deux grands sous-bassins versants, celui de l'Erdre et celui du Donneau (*également appelé Hâvre*), tous deux affluents de la Loire.

☐ **Le bassin versant de l'Erdre**

Le Nord du territoire de Mouzeil est parcouru par les ruisseaux de la Mare et les Aniers correspondant aux limites Nord-Ouest et Nord de la commune. Le plus important affluent de l'Erdre sur la commune se situe en limite communale Sud-Ouest. C'est le ruisseau de la Marquerie. Il prend sa source entre les hameaux du Tremblay et de La Feuillée, le long de la RD 9. Ce cours d'eau prend en aval les noms de Ruisseau de la Guinelière et Le Verdier. Sa confluence avec l'Erdre se situe au droit du hameau La Noë Guy, en aval de Nort-sur-Erdre dans une zone marécageuse.

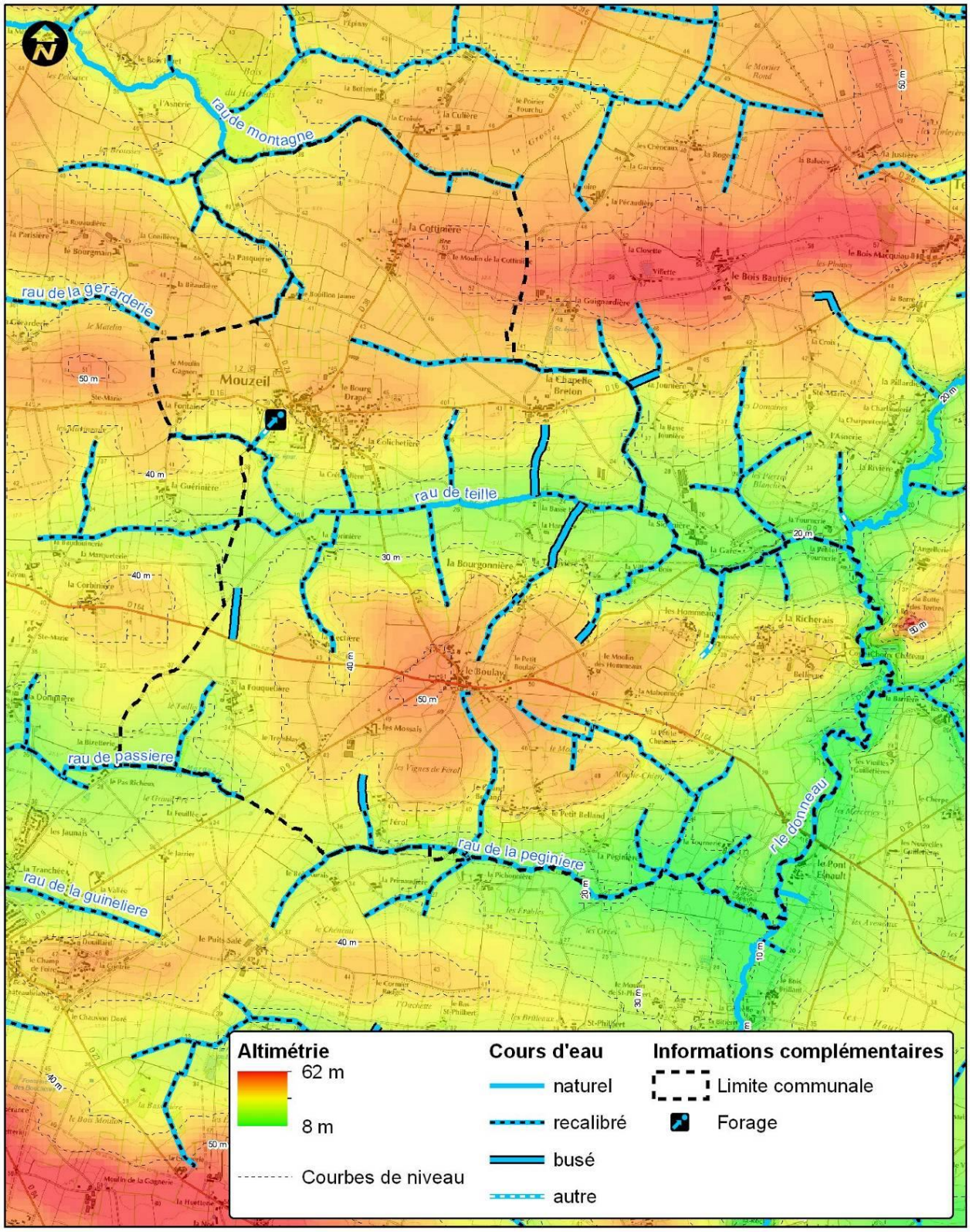
☐ **Le bassin versant du Donneau**

Le ruisseau du Teillé est le principal affluent du Donneau sur la commune. Il prend sa source au hameau Le Fayau, traverse la commune d'Ouest en Est, récupère les eaux de la station d'épuration de Mouzeil, alimente quelques plans d'eau en dérivation, et se jette dans le Donneau au droit de La Petite Fournerie.

Le Donneau, qui constitue la limite Est de la commune, possède un bassin versant relativement vaste (180 Km²). Il prend sa source, au Nord du bassin d'Ancenis, à proximité du Bois de Maumusson, sous le nom de Donneau. A Couffé, il reçoit en rive gauche son principal affluent, le Beusse. C'est à partir de cette confluence qu'il prend le nom de ruisseau du Hâvre. De Teillé à Couffé, le ruisseau adopte un tracé Nord-Sud jusqu'à sa confluence avec la Loire au terme d'un trajet de 33 Km. Son écoulement s'accompagne d'un approfondissement des talwegs vers le fleuve. Un seul étang est présent sur son cours, en aval immédiat du bourg de Teillé.

MOUZEIL
P . L . U .
Approche Environnemental de l'Urbanisme du PLU

TOPOGRAPHIE & HYDROGRAPHIE



Xavière HARDY Bureau d'études

0 0,5 1 Km

Sources : commune, IGN RGE, BRGM (BSS)

JANVIER 2013

2. Inventaire des cours d'eau

La COMPA a engagé en 2010 l'inventaire des **zones humides** et des **cours d'eau** sur l'ensemble de son territoire.

☐ Méthodologie

L'inventaire des cours d'eau a été réalisé conformément à la méthodologie du SAGE Estuaire de la Loire ; soit :

- pré-localisation des cours d'eau potentiels à partir de l'analyse et du recoupement des IGN au 1/25000ème et des Orthophotographies,
- reconnaissance de terrain systématique des cours d'eau potentiels,
- concertation et prise en compte du savoir des acteurs locaux.

Les critères de caractérisation sont :

- Présence d'un écoulement indépendant des pluies (écoulement après 8 jours de pluviosité inférieure à 10 mm cumulée),
- Existence d'une berge (plus de 10 cm entre le fond et le niveau du sol),
- Existence d'un substrat différencié (sable, gravier, vase,…) notablement distinct du sol des terrains riverains,
- Présence d'organismes inféodés aux milieux aquatiques (ou de leurs traces) comme les invertébrés benthiques crustacés, mollusques, vers (planaires, achètes), coléoptères aquatiques, trichoptères….et les végétaux aquatiques,
- Cours d'eau se situant au même niveau que le talweg (ligne de collecte des eaux) ; cela suppose que la ligne de crête (ligne de partage des eaux) est clairement identifiable. Dans certains cas, le cours d'eau a été dérivé et ne coule donc plus dans le talweg.

Un écoulement est identifié comme cours d'eau si au moins trois des critères présentés ci-dessus sont observés. Il est important de souligner que certains critères ont pu faire l'objet de modifications d'origine anthropique (rectification, reprofilage,…) ne permettant pas une analyse objective sur le terrain. La caractérisation doit tenir compte de ces dégradations faites au cours d'eau.

De plus, la notion de continuité d'un cours d'eau entraîne la qualification en cours d'eau d'un tronçon ne répondant pas aux critères ci-dessus mais situé en aval d'un tronçon dont la caractérisation a été établie.

☐ Résultats

Les cours d'eau représentent un linéaire de 40.25 km sur le territoire communal.
On recense :

- 8.9 km de cours d'eau « naturel » dont le profil en long et en travers n'a pas été modifié ou ayant retrouvé un profil d'équilibre,
- 29.2 km de cours d'eau « recalibré » dont le profil en long et/ou en travers a été modifié par surcreusement, recalibrage ou rectification,
- 1.94 km de cours d'eau « busé »
- 0,21 km de cours d'eau classé dans la rubrique « autre » correspondant à des tronçons de cours d'eau sur lesquels des étangs ont été créés.

a) DONNEES DEBIMETRIQUES

Il existe sur les cours d'eau importants des stations de jaugeages donnant leurs caractéristiques débimétriques. Actuellement, aucune station n'est présente sur la commune de Mouzeil. Toutefois, il en existait une sur le Donneau à Mésanger, mise hors service en 1998. Ces principales caractéristiques sont présentées ci-après.

	Durée d'exploitation	Superficie du bassin versant (Km²)	Module[(1)] (m³/s)	QMNA5[(2)] (m³/s)	Q10[(3)] (m³/s)
Station de Mésanger	1873 - 1998	79	0.459	0.001	26

Données débimétriques - Source : Banque Hydro - Réseau National de Données sur l'Eau

Légende :
1) : Débit moyen annuel)
(2) : Débit mensuel minimal de retour cinq ans
(3) : Débit de cure de retour 10 ans

Le Donneau subit des débits d'étiage sévères, ce qui diminue le **potentiel auto épurateur** du cours d'eau et par conséquent fragilise le milieu piscicole.

b) QUALITE DES EAUX

Il existe sur les cours d'eau importants des stations de prélèvements afin de surveiller la qualité des eaux superficielles. Sur le territoire de Mouzeil, aucune station n'existe. Toutefois, la qualité des eaux sur l'aval du Donneau est connue.
Les données du tableau suivant sont issues des cartes linéaires de **synthèse des données de l'Agence de l'Eau. L'ensemble des données a été traité avec le logiciel SEQ-eau (*version2*)** en cohérence avec les études antérieures.

Cours d'eau	Matières Organiques et Oxydables (MOOX)	Azote	Phosphore	Effet de prolifération végétale	Nitrates
Le Donneau	Mauvaise	Moyenne	Moyenne	Bonne	] 25 ; 50]

Qualité des eaux du Donneau– Source : AELB

La qualité du Donneau est moyenne pour l'azote et le phosphore, mauvaise pour les MOOX et les Nitrates et bonne pour le paramètre « effet de prolifération végétale ».

c) CLASSEMENT DCE

La Directive Cadre sur l'Eau fixe un objectif de bon état écologique des cours d'eau pour 2015, avec obligation de résultats. Dans ce contexte, l'Agence de l'eau a établi des fiches RNROE *(Risque de Non Respect des Objectifs Environnementaux),* qui, en fonction de différents paramètres, positionnent le cours d'eau en fonction de cet objectif.
Sur l'aire d'étude, l'Agence de l'Eau a identifié deux masses d'eau « cours d'eau ».
Le tableau ci-après présente les différentes caractéristiques de ces masses d'eau par rapport à l'atteinte du bon état écologique en 2015.

Nom de la masse d'eau	Code	Etat ou potentiel écologique	Échéances des objectifs de bon état
LE HAVRE ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A L'ESTUAIRE DE LA LOIRE	GR0537	Moyen (niveau de confiance de l'état "élevé")	2015
L'ERDRE ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'AU PLAN D'EAU DE L'ERDRE	GR0539a	Moyen (niveau de confiance de l'état "élevé")	2021

Classification de la masse d'eau par rapport à l'objectif – Source : AELB

Les deux masses d'eau identifiées sur Mouzeil sont en état moyen. L'objectif est maintenu en 2015 pour la masse d'eau le Havre et repoussé à 2021 pour celle de l'Erdre.

B. Cadre organisationnel de gestion de l'eau

1. SDAGE Loire-Bretagne

L'ensemble du territoire de la commune de Mouzeil est compris dans le périmètre du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) **Loire-Bretagne**.

Le nouveau SDAGE Loire – Bretagne a été adopté par le Comité de Bassin le 15 octobre 2009. Il couvre la période 2010-2015. Il fixe les objectifs fondamentaux à respecter dans le domaine de l'eau et qui relèvent essentiellement :

- de la gestion et de la protection des milieux aquatiques,
- de la gestion qualitative de la ressource en eau,
- de la gestion quantitative de la ressource en eau,
- de la gestion des risques de crue et d'inondation.

Le SDAGE comporte 15 orientations fondamentales, classées en 4 rubriques :

- ☐ **La qualité de l'eau et des écosystèmes aquatiques**
- repenser les aménagements de cours d'eau,
- réduire la pollution par les nitrates,
- réduire la pollution organique,
- maîtriser la pollution par les pesticides,
- maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
- protéger la santé en protégeant l'environnement,
- maîtriser les prélèvements d'eau.
- ☐ **Un patrimoine remarquable à préserver**
- préserver les zones humides et la biodiversité,
- rouvrir les rivières aux poissons migrateurs,
- préserver le littoral,
- préserver les têtes de bassin versant,
- ☐ **Crues et inondations**
- réduire les conséquences directes et indirectes des inondations.
- ☐ **Gérer collectivement un bien commun**
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- mettre en place les outils réglementaires et financiers,
- informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

2. SAGE Estuaire de la Loire

Ce SAGE porte sur l'ensemble du territoire de Mouzeil. Il a été approuvé le 9 septembre 2009 et fixe des objectifs généraux :

- améliorer la connaissance des zones humides et des cours d'eau,
- protéger les milieux aquatiques / humides,
- gérer / entretenir les zones humides,
- adopter une gestion équilibrée et différenciée des canaux et des cours d'eau,
- réduire les phénomènes d'eutrophisation des eaux de surface,
- prévenir les risques par une meilleure connaissance de l'aléa,
- diminuer les risques en réduisant la vulnérabilité des secteurs impactés

C. Eaux pluviales

La commune de Mouzeil est concernée par le risque inondation.
La commune n'a pas de zonage d'assainissement pluvial.

D. Eaux usées

1. Assainissement collectif

Il existe deux stations d'épuration sur la commune. Leurs caractéristiques sont présentées dans le tableau ci-après. Le réseau d'eaux usées sur Mouzeil est de type séparatif.

	Station des Blunières	Station de la Hardière
Type	Lagunage aéré	Lagunage naturel
Date de mise en oeuvre	1981	2004
Desserte	Le bourg	La Hardière, la Bourgonnière, le Boulay et une petite partie du bourg (*50 habitants environ*)
Capacité nominale (EH)	420	375
Charge hydraulique nominale (m³/j)	75	60
Charge hydraulique actuelle (%)		
Charge organique nominale (kg DBO5/j)	25	24
Charge organique actuelle (%)	115	90
Milieu récepteur	R. de la Guérinière (*affluent du Donneau*)	R. du Teillé (affluent du Donneau)

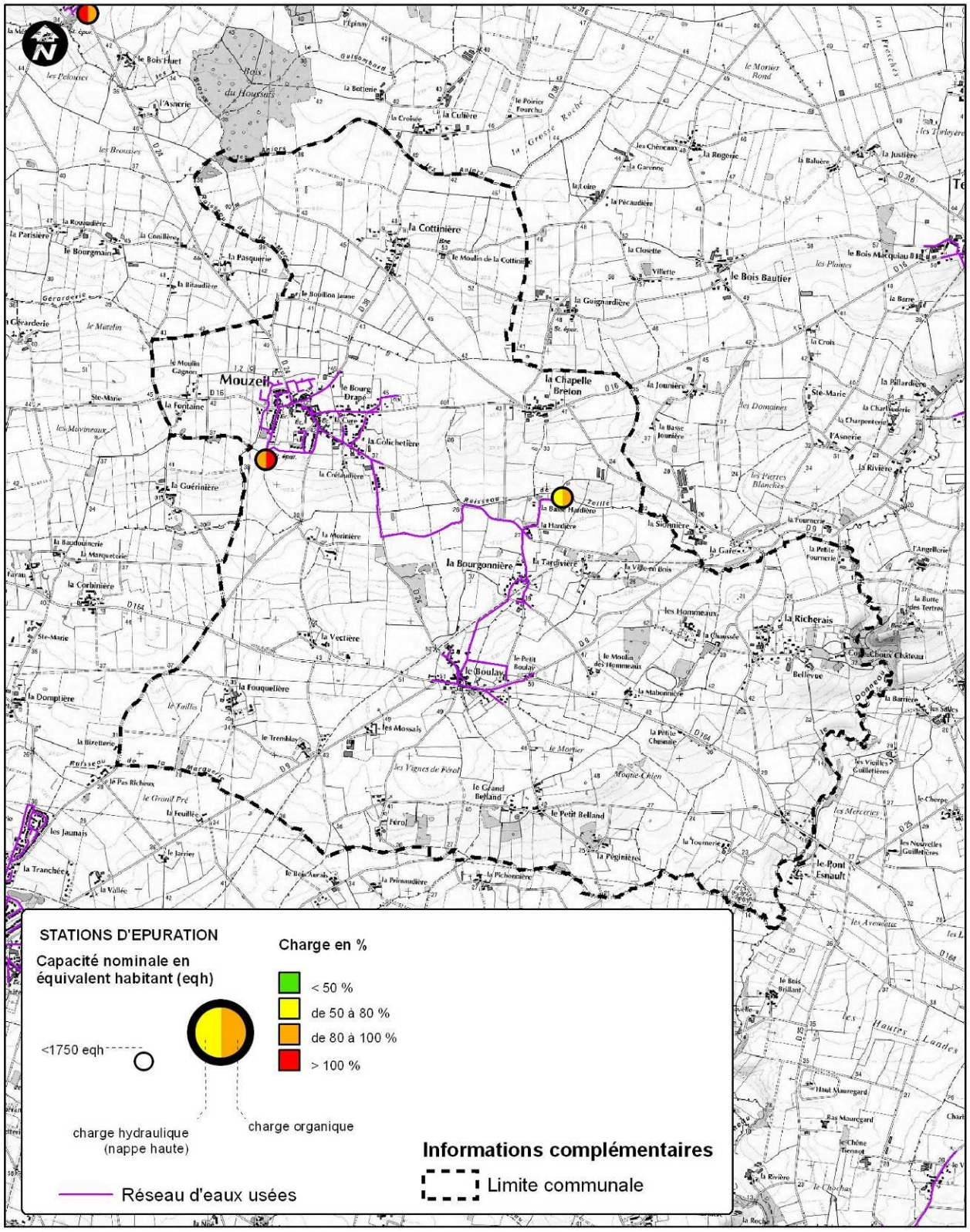
Caractéristiques des STEP de la commune de Mouzeil – Source : SCE

La station d'épuration des Blunières est en surcharge organique et celle de la Hardière est en limite de sa charge nominale.

Une étude a été réalisée sur la faisabilité d'une nouvelle station et sur les différentes possibilités de traitements des effluents. La collectivité a retenu le choix d'une nouvelle station de type boues activées qui traiterait les effluents issus du bourg et de la ZAC communautaire des Mesliers. La capacité de la future station a été estimée à 2 500 EH. Sa mise en œuvre est prévue pour le dernier trimestre 2014.

MOUZEIL
P.L.U.
Approche Environnemental de l'Urbanisme du PLU

RESEAUX D'EAUX USEES & STATIONS D'EPURATION



Xavière HARDY Bureau d'études

0 0,5 1 Km

Sources : COMPA, Commune, IGN RGE

JANVIER 2013

2. Zonage d'assainissement

Le zonage d'assainissement a été actualisé en septembre 2011. Le tableau ci-après présente le zonage retenu pour les différents secteurs de la commune.

Secteur / Village	Zonage	Raccordement prévu
Le bourg	Collectif	Future STEP
La Hardière – la Bourgonnière	Collectif	STEP Hardière
Le Boulay	Collectif	STEP Hardière
La Colichetière	Collectif	Future STEP
La Chappelle Breton	Collectif	STEP Hardière
La Cottinière	Individuel	/
La Vectière	Collectif	Future STEP
La Morinière	Collectif	Future STEP
La Richerais	Individuel	/
La Fouquelière	Collectif	Future STEP
Les Mossais	Individuel	/
Le Tremblay	Individuel	/
Bellan	Individuel	/
ZAC des Mesliers	Collectif	Future STEP
Zones AU du bourg	Collectif	Future STEP
Zones AU du Boulay	Collectif	STEP Hardière

Zonage d'assainissement – Source : SCE

3. Assainissement non collectif

La COMPA a engagé le diagnostic sur l'ensemble des installations d'assainissement autonomes de son territoire. Sur Mouzeil, il a été réalisé entre 2006 et 2008. Les résultats sont présentés ci-après.

Les installations diagnostiquées sont réparties en quatre grandes catégories :

- Installations inexistantes,
- Installations acceptables,
- Installations à suivre,
- Installations acceptables, en bon état de fonctionnement lors de la visite.

Dans la première catégorie, sont classés les logements sans installations devant obligatoirement s'équiper.

La deuxième catégorie comprend les installations ne comportant généralement qu'un dispositif de pré-traitement, ou avec traitement insuffisant. Elles rejettent des effluents non traités dans leur environnement, et des travaux de réfection ou de création du système d'assainissement devront être réalisés.

La catégorie « à suivre » comprend les installations comportant un pré-traitement et un traitement, mais dont le caractère non accessible de la partie traitement n'a pas permis d'en estimer le fonctionnement. Les propriétaires seront invités par courrier à rendre complètement accessible leurs installations, qui seront alors classées dans l'une des deux autres catégories à l'issue de la prochaine visite.

Les installations acceptables sont complètes et permettent d'assurer un bon traitement des eaux usées. Elles ne nécessitent pas de travaux, hormis quelques aménagements éventuels concernant la ventilation ou l'entretien.

☐ **Répartition des installations par catégorie – classification des dispositifs sur la commune**

Catégories	Pourcentage	Nombre d'installations sur Mouzeil
Inexistant	4%	9 installations
Non acceptable	56%	119 installations
A suivre	10%	21 installations
Acceptable	30%	63 installations
TOTAL		**212 installations**

Résultats du diagnostic sur les installations individuelles d'assainissement sur Mouzeil (Source : COMPA)

56 % des installations sont **non acceptables**, et **4** % sont inexistantes. Ces installations devront être réhabilitées ou créées dès que possible, et au plus tard dans un délai de quatre ans suivant la communication officielle des résultats du diagnostic réalisé par le SPANC.

10 % ont un système dit « **à suivre** ». Les cas concernés ont reçu un courrier leur demandant de rendre accessible leur installation. Il pourra ainsi être estimé le caractère acceptable ou non acceptable de l'installation lors de la prochaine visite.

30 % ont une installation **acceptable**. L'entretien de chacune de ces installations (*et notamment la vidange de la fosse*) doit être réalisé très régulièrement afin de maintenir en bon état de fonctionnement.

☐ **Classement des installations par secteur géographique et priorité**

Secteurs en Priorité 1					
	Nombre d'installations				
Secteurs	***Inexistant***	***Non acceptable***	***A suivre***	***Acceptable***	***Total***
Secteur de la Richerais	3	25	4	19	51
La Cottinière	1	16	2	8	27
La Chapelle Breton	1	12	0	3	16
Le Pont Esnault	0	9	0	1	10
Secteur de Belland	0	9	0	9	18
Férol	0	4	0	1	5
La Péginière	0	3	0	1	4
La Petite Foumerie	0	1	2	0	3
La Tournerie	0	1	0	2	3
Total	**5**	**80**	**8**	**44**	**137**

La Vectière	0	7	0	1	8
La fouquelière	0	6	1	3	10
Le Tremblay	0	5	2	2	9
La Morinière	0	5	0	3	8
Les Mossais	0	5	2	1	8
Secteur de la Fontaine	1	3	5	3	12
La Ville en Bois – la Tardivière	0	4	2	1	7
Secteur de la Mabonnière	1	2	1	0	4
Le Bouillon jaune	2	0	0	0	2
Le Boulay	0	1	0	0	1
Les Hommeaux – la Chaussée	0	1	0	2	3
Le Moulin des Hommeaux	0	0	0	3	3
Total	**4**	**39**	**13**	**19**	**75**

TOTAL GENERAL	**9**	**119**	**21**	**63**	**212**

Résultats du diagnostic sur les installations individuelles d'assainissement sur Mouzeil par secteur (Source : COMPA)

Les **secteurs prioritaires** sur Mouzeil correspondent aux lieux-dits **la Richerais et la Cottinière. La Chapelle Breton a été raccordée récemment au réseau collectif.** *Source : COMPA*

4. Prise en compte de l'augmentation du volume d'eaux usées

Le projet de PLU va se concrétiser par une densification de l'habitat et l'urbanisation de nouveaux secteurs ayant pour conséquence une augmentation des volumes en eaux usées. Cette augmentation de population et d'activités a été anticipée et prise en compte dans le dimensionnement de la nouvelle station d'épuration.
En revanche, la station de la Hardière, malgré la déconnexion du secteur de la Colichetière (*raccordement prévu vers la future STEP*), sera à long terme en surcharge organique après le raccordement de la zone d'urbanisation future du Boulay.
Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation de dents creuses dans les hameaux devra être également compatible avec la capacité des terrains à accueillir un assainissement autonome.

E. Eau potable

1. Présentation

La commune de Mouzeil est alimentée en eau potable par le SIAEP de la Région d'Ancenis. Ce dernier est essentiellement alimenté à partir de deux usines de productions :

- l'usine d'Ancenis qui exploite les eaux de la Loire (*prise d'eau située sur l'île Delage d'une capacité de 1 050 m³/h*),
- l'usine de Saint-Sulpice-des-Landes (*forage dans une nappe d'une capacité de 40 m³/h*).

En 2011, 4 523 000 m³ ont été prélevés sur les deux usines (*volume stable par rapport à 2010*).

La qualité des eaux de la Loire est médiocre sur le plan bactériologique et chimique avec de fortes fluctuations saisonnières sur de nombreux paramètres.

	ANCENIS (2002)
pH	De 7,2 à 8,4
Turbidité	De 5,4 à 153,0 NTU
Nitrates	De 6,3 à 20,7 mg/l
Atrazines	Maximum de 0,290 µg/l
Diuron	Maximum de 0,124 µg/l
Isoproturon	Maximum de 0,373 µg/l

Caractéristiques des eaux brutes de la Loire en 2002 - Source : SAGE Loire-Estuaire - Etat des lieux - janvier 2005

Pour faire face à ces concentrations, l'usine d'Ancenis est équipée d'une filière de potabilisation complète. L'usage de charbon actif est désormais systématique en été et au printemps pour éliminer les produits phytosanitaires. La vulnérabilité des eaux de Loire est forte vis-à-vis des pollutions

anthropiques (*d'origine humaine*), notamment du fait d'un bassin versant important et de sources de pollution difficilement maîtrisables. Sur le plan quantitatif, la vulnérabilité est faible à moyenne pour la prise d'eau en Loire.
La production est plus vulnérable quantitativement pour le forage de Saint-Sulpice-des-Landes puisqu'elle dépend des conditions de remplissage de la nappe.
Le Syndicat d'Ancenis adhère au Syndicat d'Alerte Loire, qui vise à prévenir les pollutions accidentelles sur le fleuve. Afin de sécuriser son approvisionnement, une connexion entre le lac bleu à Saint-Géréon et l'usine d'Ancenis a été réalisée, pour pallier à une éventuelle pollution de la Loire.
Le périmètre de protection de captage est en cours d'élaboration pour la prise d'eau de Loire. L'avis de l'hydrogéologue a été rendu et l'instruction administrative du dossier est en cours (octobre 2012).
La qualité de l'eau distribuée est surveillée par l'ARS. La qualité bactériologique et chimique est bonne. La teneur en nitrates est de 14 mg/l. L'eau est peu calcaire, d'une faible dureté. Elle est également conforme pour le paramètre aluminium.

2. Prise en compte de l'augmentation des besoins eu eau potable

Le SIAEP d'Ancenis adhère au Syndicat départemental d'alimentation en eau potable.
Un schéma départemental de sécurisation de l'alimentation en eau potable de la Loire-Atlantique a été réalisé par le département en 2005.
D'après les estimations réalisées dans le cadre de ce schéma, les besoins en eau potable sur la région d'Ancenis à l'horizon 2020 peuvent être satisfaits par la ressource.
Selon une étude en cours, l'augmentation des besoins en eau potable liée à l'augmentation de population et d'activités à échéance 2030, nécessite un renforcement à 1 400 m3/h de la capacité de production de l'usine d'Ancenis.

F. Synthèse

Synthèse
Réseau hydrographique Réseau hydrographique dense Qualité de l'eau mauvaise pour les MOOX Respect des objectifs de la DCE pour le ruisseau du Donneau, report pour l'Erdre Commune couverte par le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Estuaire de la Loire ***Eaux pluviales*** Pas de zonage d'assainissement des eaux pluviales ***Eaux usées*** Nouvelle station d'épuration de 2 500 EH prévue pour le dernier trimestre 2014 SPANC mis en place et diagnostic réalisé : 60% de non acceptable ou inexistant Zonage d'assainissement eaux usés mis à jour Augmentation de population anticipée et prise en compte dans le dimensionnement de la nouvelle station Surcharge organique sur la STEP de la Hardière à long terme après raccordement des zones AU du Boulay. ***Eau potable*** Eaux provenant de la Loire et de Saint Sulpice des Landes Protection de captage en cours sur la Loire Adéquation entre l'augmentation de population et la ressource Sécurisation de l'alimentation

III. Milieux naturels et biodiversité

A. Bocage et boisement

Un inventaire du maillage bocager a été réalisé par l'Inventaire Forestier National (IFN) et la Fédération des chasseurs des Pays de la Loire sur l'ensemble du département.

Il a été établi par photo-interprétation sur la base des orthophotos de 2009 (*prise de vue aérienne*). Aussi, il est important de préciser que certaines haies, basses ou peu denses, ont pu être oubliées par manque de visibilité. En outre, les fonds à partir desquels ont été identifiées les haies datent de 2009 pour la Loire-Atlantique. Depuis cette date, des haies ont pu être arrachées et d'autres replantées.

Les haies et les alignements ont été cartographiés sans distinction, à savoir les éléments végétaux d'au moins 25m de long et de moins de 20m de large. Les formations linéaires arborées inventoriées ont été recherchées en terrain agricole. Les haies des terrains forestiers et des zones urbanisées n'ont pas été numérisées.

Le résultat de l'inventaire est présenté sur la carte ci-après.

Sur la **grande majorité du territoire**, le **maillage bocager** est **très démantelé** (< *27 ml/ha*). Quelques secteurs présentent des densités bocagères denses *(> 100 ml/ha*) :

- le Nord du bourg au droit du lieu-dit le Bouillon Jaune,
- l'extrême Sud de la commune entre Férol et la Péginière,
- le pourtour du Boulay.

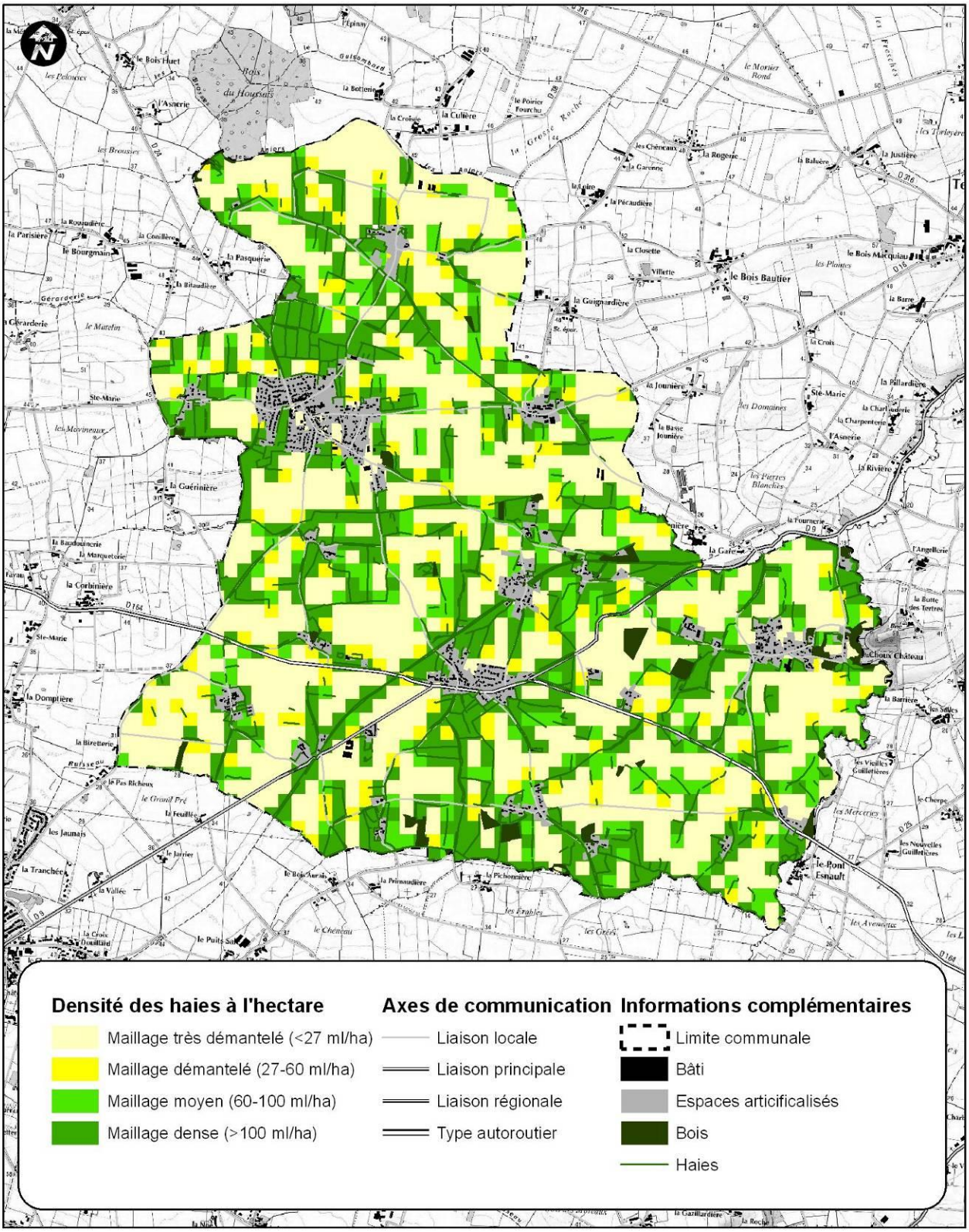
Plusieurs bois sont classés au POS en EBC sur la commune :

- le bois des Hommeaux,
- le bois situé entre la Mabonnière et la Chaussée,
- les bois de la Richerais,
- les bois de Cope-Choux,
- le bois de Férol,
- les bois du Grand et du Petit Belland.

La **superficie totale d'EBC** sur la commune est de **13.9 ha.**

MOUZEIL
P.L.U.
Approche Environnementale de l'Urbanisme du PLU

MAILLAGE DE HAIES ET BOISEMENTS



Xavière HARDY Bureau d'études

0 0,5 1 Km

Sources : BDMOS (CG44) , Cartographie des haies bocagères en Loire Atlantique (Fédération Régionale des chasseurs des Pays de la Loire) , IGN RGE

JANVIER 2013

B. Inventaire des espaces remarquables

La commune de Mouzeil possède un seul site concerné par un zonage d'inventaire des espaces naturels remarquables : le site de Cop-Choux, zoné en :

- **ZNIEFF** (*Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique*) de type I « Site de Cop-Choux » (*N° 00001149*),
- **Site inscrit** « les étangs de Cope Choux et la butte des tertres » (*N° 44 SI 26*).

Les ZNIEFF n'ont pas de valeur juridique directe mais indiquent la présence d'un enjeu important. Elles constituent un outil de connaissance de la richesse et la sensibilité des sites remarquables répertoriés qui n'interdit pas tout aménagement, mais informe des conséquences possibles sur le milieu naturel.

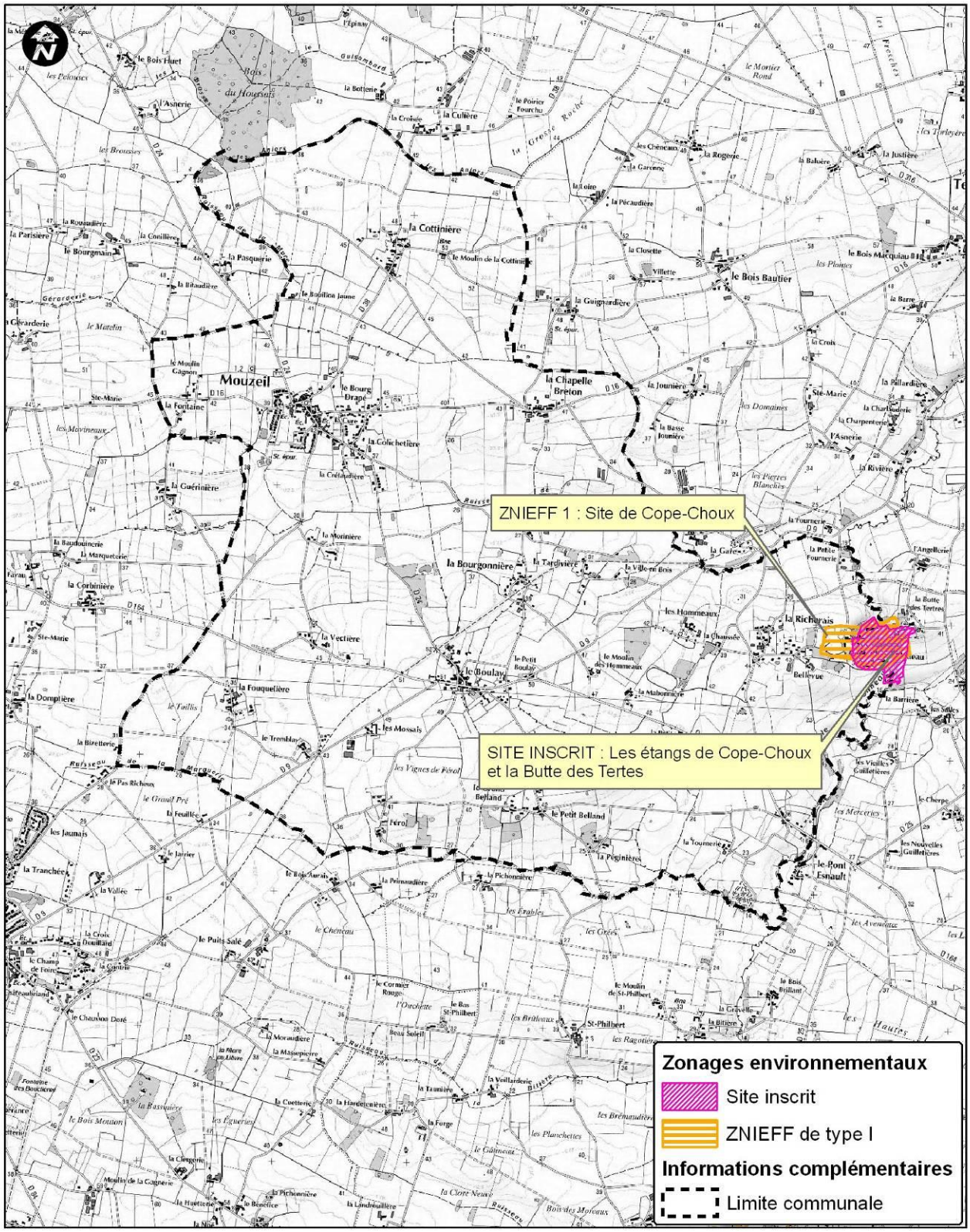
- ***ZNIEFF DE TYPE 1** : délimitée et caractérisée par un intérêt biologique remarquable. Exemples : pelouse calcicole, tourbière,….*
- ***ZNIEFF DE TYPE 2 :** grand ensemble naturel riche et peu modifié qui offre des potentialités biologiques importantes. Exemples : forêt, marais …*

Par ailleurs, les ZNIEFF de type 1 font allusion à des espèces protégées par la loi de 1976, relative à la protection de l'environnement. Des textes insérés dans le code de l'urbanisme peuvent concerner les ZNIEFF ou y faire référence indirectement :
***L'article L 110** oblige les collectivités publiques à assurer la protection des milieux naturels dans leurs prévisions et décisions d'utilisation de l'espace et l'**article L 122-1** sur les schémas directeurs indique que ceux-ci fixent les orientations compte tenu de la préservation des sites naturels.*
*Dans ce contexte, les ZNIEFF permettent de **définir une démarche rationnelle de protection, de planification, d'aménagement ET de gestion de l'espace.***
(Source : DIREN Pays de la Loire)

Ce secteur est composé d'un parc boisé situé de part et d'autre d'un petit ruisseau avec des zones de prairies abritant une intéressante flore calcicole, avec en particulier plusieurs plantes rares dont une protégée sur le plan régional : le *Carex strigosa*.

MOUZEIL
P . L . U .
Approche Environnemental de l'Urbanisme du PLU

ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX



Xavière HARDY Bureau d'études

0 0,5 1 Km

Sources : DREAL, IGN RGE

JANVIER 2013

C. Inventaire des zones humides

L'inventaire des zones humides et des cours d'eau sur la commune de Mouzeil a été réalisé en 2011.

1. Rappels

L'intérêt des zones humides est dû aux différentes fonctions que remplissent ces milieux. Ces fonctions sont multiples mais ne sont cependant pas équivalentes pour toutes les zones humides :

1. La régulation du **régime hydraulique** *(stockage en période de crue et restitution progressive en période de basses eaux) ;*
2. L'**épuration des eaux superficielles** lorsqu'elles sont chargées en éléments nutritifs *(azote et phosphore, principalement)* et en matières organiques ou minérales en suspension ;
3. La **biodiversité** qu'elles représentent, avec le rôle important de connections des unes par rapport aux autres *(circulation de la faune) ;*
4. La contribution à la variété et à l'esthétique du **paysage** rural et périurbain.

Ces fonctions sont plus ou moins présentes dans les différentes zones humides. Cependant le maillage qu'elles forment joue un rôle majeur pour la gestion de la ressource en eau et pour le maintien de la biodiversité sur le territoire communal.

2. Méthodologie

L'inventaire des zones humides a été réalisé conformément au cahier des charges du SAGE Estuaire de la Loire :

- collecte et analyse des **données existantes** dont notamment les zonages environnementaux,
- **pré-localisation** des zones potentiellement humides à partir de l'analyse et du recoupement des cartes géologiques, topographiques, cartes IGN au 1/25000ème et des Orthophotographies,
- reconnaissance de **terrain** systématique dans le parcellaire préalablement délimitées et vérification dans les zones adjacentes,
- **concertation** et prise en compte du savoir des acteurs locaux.

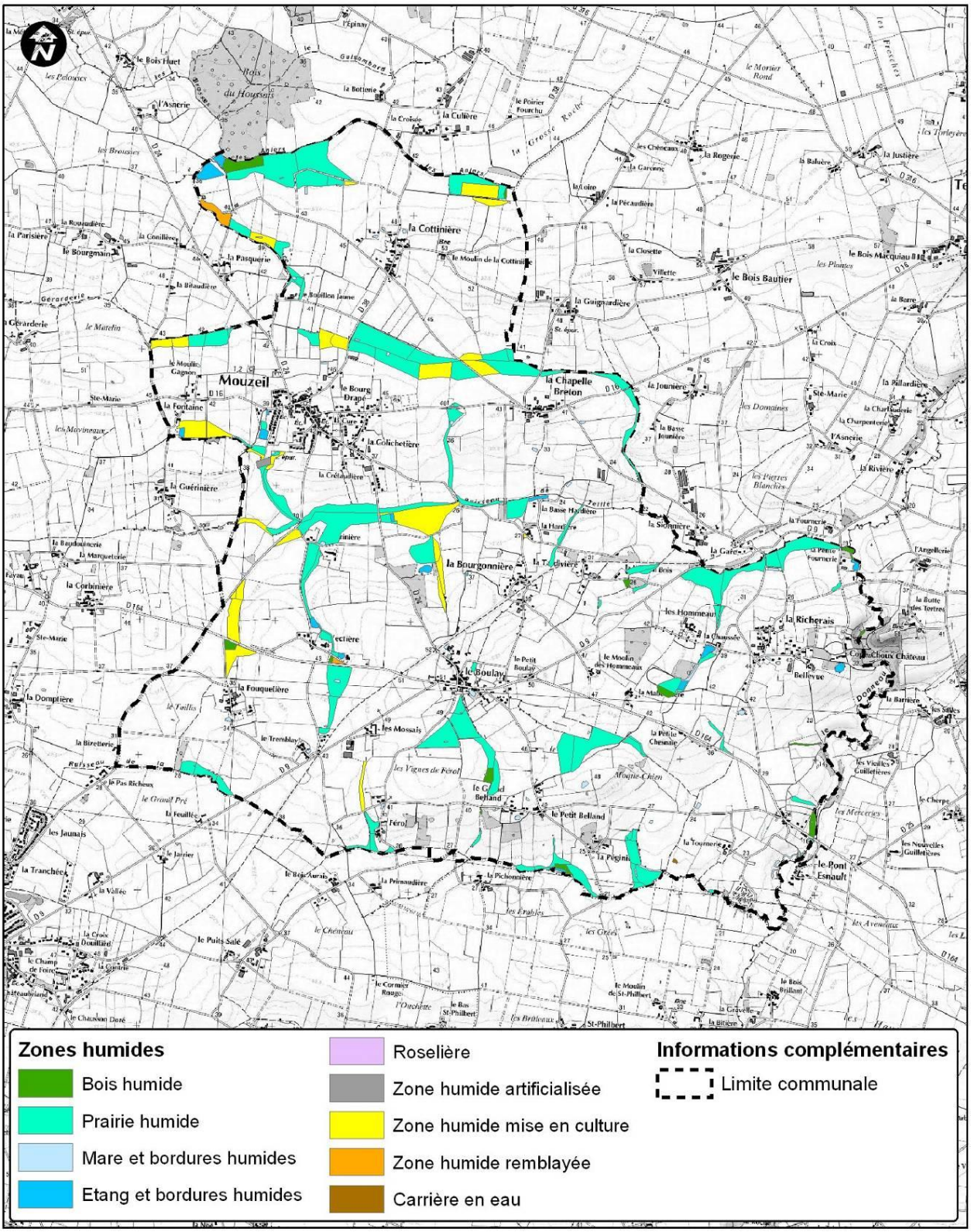
Conformément au cahier des charges du SAGE Estuaire de la Loire, l'identification des zones humides sur le terrain a été établie en fonction de trois critères : eau, sol, végétation. Les deux principaux critères utilisés lors des prospections de terrain ont été :

- la notion de « **végétation** dominée par les plantes **hygrophiles** »**,**
- le recours à des **sondages pédologiques** lors de problème de délimitation ou d'identification (*présence de sols hydromorphes jusqu'à une profondeur d'environ 40 cm - classe 5 à 9 du guide SAGE Estuaire de la Loire*).

Pour chaque zone humide, plusieurs éléments ont été identifiés et analysés : le fonctionnement hydrologique, l'intérêt fonctionnel, les critères influençant la zone humide *(pressions, usages)*. Deux passages ont été effectués, en fonction des difficultés de caractérisations rencontrées. Le passage hivernal ne permettant pas une analyse pertinente de l'ensemble des parcelles prospectées, une visite au printemps a permis d'affiner l'inventaire des zones humides et des cours d'eau.

MOUZEIL
P . L . U .
Approche Environnemental de l'Urbanisme du PLU

ZONES HUMIDES



Xavière HARDY Bureau d'études

0 0,5 1 Km

Sources : Commune, IGN RGE

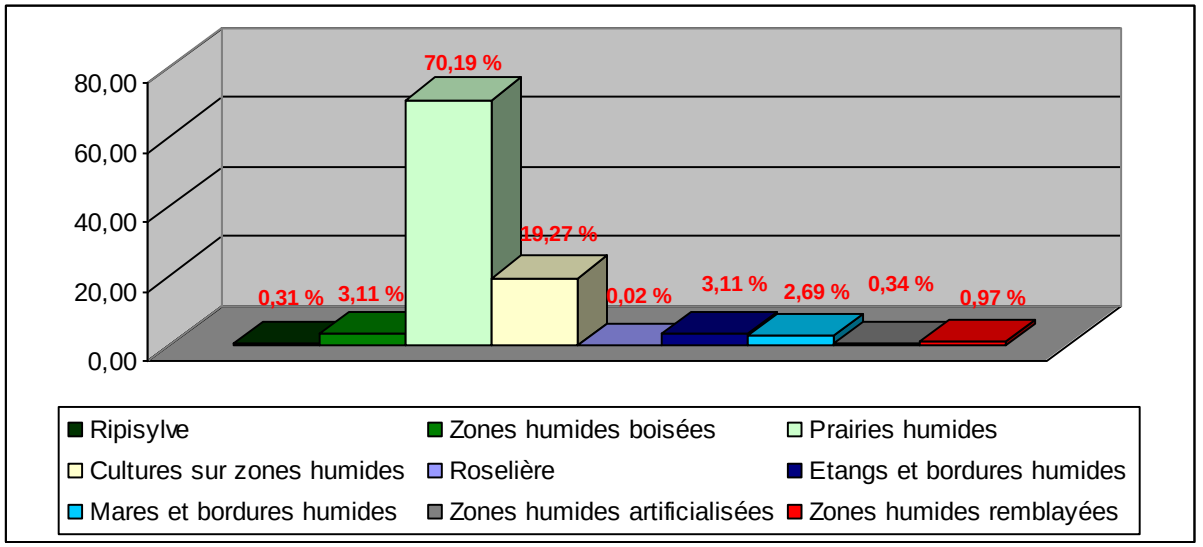
JANVIER 2013

3. Synthèse des zones humides inventoriées

L'inventaire sur le terrain montre une superficie de **177,62 ha de zones humides**, soit 9,41 % du territoire communal. Avec 9,41 %, le **maillage** de zones humides sur la commune de Mouzeil peut être considéré comme **moyennement dense** comparé aux autres communes du territoire de la COMPA.

TYPOLOGIE	HA	%
Ripisylve	0,56	0,31
Zones humides boisées	5,52	3,11
Prairies humides	124,68	70,19
Cultures sur zones humides	34,22	19,27
Roselière	0,03	0,02
Etangs et bordures humides	5,52	3,11
Mares et bordures humides	4,77	2,69
Zones humides artificialisées	0,61	0,34
Zones humides remblayées	1,72	0,97
TOTAL	177,62	100,00

Surface en ha et répartition en % par type de zone humide



Répartition en % par type de zone humide

Le tableau et le graphique ci-dessus présentent les répartitions des zones humides relatives à la **typologie du SAGE.** Chaque catégorie peut regrouper plusieurs types.
Une **typologie détaillée** permet d'observer la diversité et la complexité des milieux rencontrés *(cf. ci-dessous).*

TYPOLOGIE	HA	%
Ripisylve	0,56	0,31
Bois humide	0,48	0,27
Plantation sur zone humide	5,04	2,83
Prairie humide	83,34	46,92
Prairie humide à grands joncs	8,55	4,81
Prairie mésohygrophile	10,85	6,11
Prairie humide réensemencée	21,94	12,35
Parvoroselière	0,03	0,02
Etangs et bordures humides	5,52	3,11
Mares et bordures humides	4,77	2,69
Carrière en eau	0,09	0,05
Station d'épuration	0,52	0,29
Zones humides remblayées	1,72	0,97
Zone mésohygrophile mise en culture	4,54	2,56
Zone humide mise en culture	29,68	16,71
TOTAL	177,62	100,00

Répartition en ha par type détaillé de zone humide

Les **prairies humides** sont **bien présentes**. Elles représentent 70,19 % des zones humides soit, **124,68 ha.**

Les **milieux boisés** représentent **6,08 ha** soit environ 3,42 %. Ils sont composés de bois humides, de plantations et de la ripisylve.

Les **étangs** sont **peu présents** sur la commune avec **5,52 ha** soit environ 3,11 % des zones humides inventoriées. Ces étangs ne présentent pas de communautés végétales humides très diversifiées. Au contraire, la plupart ont des berges abruptes ne permettant pas l'implantation de ceintures de végétation intéressantes et/ou sont entretenus de façon « paysagère » entraînant un appauvrissement floristique.

Les **cultures sur zones humides** représentent **34,22** ha soit 19,27 % des zones humides inventoriées.

D. Corridors écologiques

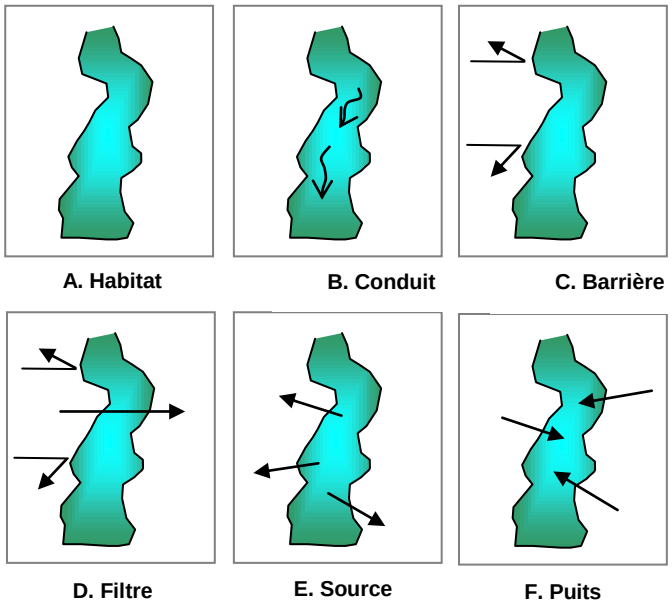
1. Définitions

Les **corridors écologiques** sont des liaisons fonctionnelles entre des écosystèmes ou différents habitats d'une espèce ou d'un groupe d'espèces. Ces corridors permettent la circulation des espèces et des gènes nécessaires pour leur survie et leur évolution adaptative.

Les corridors écologiques sont donc très importants pour la conservation de la biodiversité et des écosystèmes, puisqu'ils permettent à une espèce d'accéder à sa zone de reproduction.

Ils sont donc essentiellement des **milieux de circulation** dont les fonctionnalités sont complexes et reposent sur de multiples postulats (quelles sont les espèces concernées ? à quel cycle de vie correspond l'habitat étudié ? …). Précisons qu'un corridor pour une espèce donnée peut également être le lieu de reproduction pour une autre espèce. C''est typiquement le cas des rivières et de leurs abords : le lit mineur est le lieu de reproduction de certains poissons (truite, saumon…) mais le lit majeur, qui comprend les bordures boisée, sont le lieu de transit d'autres espèces (oiseaux, mammifères…).

Les fonctionnalités des corridors sont illustrées dans le schéma ci-dessous.



Les six fonctions d'un corridor (Thorne 1993)

CLES DE LECTURE :
Habitat : Zone de vie d'une population animale et végétale
Conduit : Zone de **circulation** *(vallée, haie, …)*
Barrière : Obstacle à la circulation entraînant une **fragmentation** des habitats
Filtre : Zone de **franchissement** possible pour certaines espèces et **barrières** pour d'autres
Source : Zone de **forte diversité** favorable au **développement** des espèces et permettant la **colonisation** de nouveaux territoires
Puits : Zone **défavorable** au maintien des espèces *(mortalité importante)*

Ces corridors écologiques doivent, depuis le Grenelle 2, être retranscrits dans le cadre du PLU en terme de **trame verte et bleue**. En effet, le Grenelle de l'Environnement 2ème cession (dit Grenelle 2) fait de la biodiversité une nouvelle priorité de l'action publique. La mesure phare consiste en l'instauration de la Trame verte et bleue (TVB).

L'article L. 371-1 du Code de l'environnement fixe le contenu des deux trames :
« II. - La trame verte comprend :
1° - tout ou partie des espaces protégés au titre du présent livre et du titre Ier du livre IV ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;
2° - les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés au 1° ;
3° - les surfaces mentionnées au I de l'article L. 211-14 (couverture végétale des bords de cours d'eau et des plans d'eau).
III. - La trame bleue comprend :
1° - les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L. 214-17 ;
2° - tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L. 211-3 ;
3° - les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés aux 1° ou 2° du présent III. »

2. Objectifs

L'identification des corridors biologiques a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la restauration des continuités écologiques entre les milieux naturels.
Dans ce contexte elle vise, notamment, à :
- la diminution de la fragmentation des écosystèmes et des habitats naturels et semi-naturels,
- l'identification et la liaison des espaces importants pour la préservation de la biodiversité,
- la facilitation des échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces,
- la possibilité de déplacement des aires de répartition des espèces et des habitats naturels,
- l'atteinte ou la conservation du bon état écologique,
- l'amélioration de la qualité et la diversité du paysage.

- Les corridors offre une **double fonctionnalité :**

1- Fonctionnalité écologique : maintien d'une mosaïque de milieux favorisant le déplacement, la reproduction, le repos, le nourrissage des populations animales et végétales.

2- Fonctionnalité spatiale et paysagère : organisation et fonctionnement des espaces naturels en lien avec les activités humaines

3. Méthodologie

Il est important de noter que les corridors écologiques sont de natures variables en fonction des groupes d'espèces. En effet, les zones de développement et de déplacement ne sont pas forcément les mêmes pour un oiseau, un mammifère ou un odonate.

Une identification exhaustive des corridors nécessiterait donc un inventaire sur la totalité des groupes faunistiques et floristiques sur un cycle biologique complet. Ce travail exhaustif n'étant pas réalisable à l'échelle d'un PLU, le travail d'identification des corridors écologiques dans le cadre de la présente étude s'est donc appuyé sur 4 phases :

- Phase 1 : une **étude bibliographique** contant sur les espèces déterminantes listées dans les inventaires des ZNIEFF, les espèces patrimoniales identifiées lors des différentes études d'impact menées sur le territoire,
- Phase 2 : une **photo-interprétation** des grands milieux et des corridors potentiels,
- Phase 3 : une vérification **terrain** sur les **fragmentations potentielles**,
- Phase 4 : une **concertation** avec les acteurs locaux lors des ateliers AEU.

Les résultats sont présentés ci-après.

Les déplacements faunistiques et floristiques ne s'apparentent pas aux limites communales. L'identification des corridors a donc été réalisée selon deux niveaux :

- une analyse sur un territoire vaste, permettant d'apprécier les connexions potentielles entre les milieux naturels de Mouzeil et ceux des territoires voisins,
- une analyse plus précise identifiant les corridors potentiels sur Mouzeil.

4. Description des réservoirs de biodiversité et des sous-trames

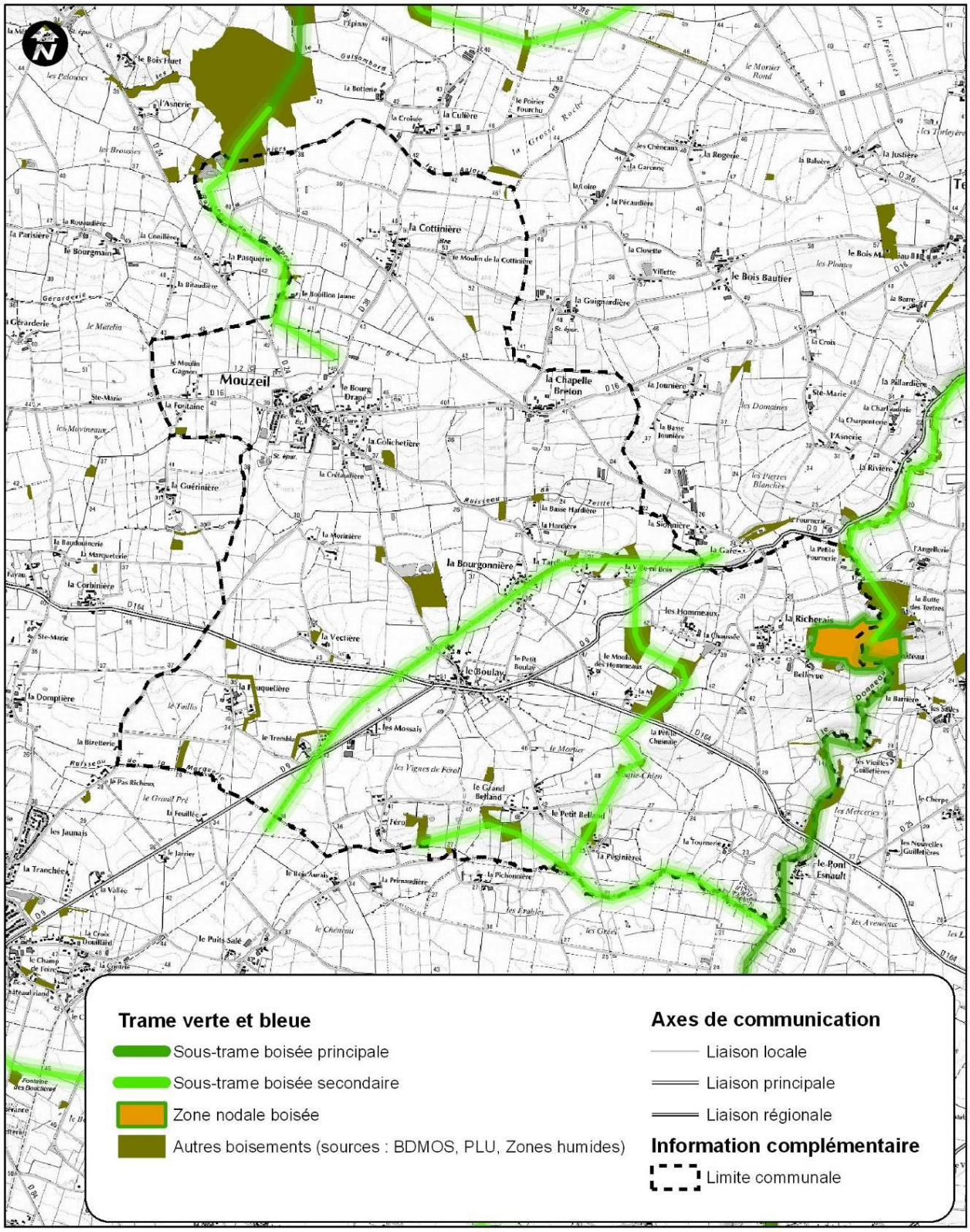
On peut noter la présence d'une ZNIEFF de Type 1 intitulé « site de Cope Choux » (N°00001149) en partie sur le territoire communal. Cette ZNIEFF présente des habitats boisés intéressants. La vallée du Donneau située à l'est du territoire communal correspond à un réservoir de biodiversité majeur composé d'habitats aquatiques, humides et boisés. Cette vallée est en connexion avec la vallée de la Loire. La zone bocagère proche du lieu-dit Bouillon jaune présente des habitats potentiels pour des espèces de la sous-trame bocagère. Le bois du Houssais sur la commune de Trans-sur-Erdre, en limite nord de la commune de Mouzeil, présente des milieux boisés formant un habitat relais pour les espèces forestières, en connexion avec la vallée de L'Erdre.

A partir de ces éléments et des inventaires cours d'eau et zones humides présentés respectivement aux paragraphes IV.1.2. et V.3., deux sous-trames ont été identifiées:

- la sous-trame boisée et bocagère,
- la sous-trame humide et aquatique.

MOUZEIL
P.L.U.
Approche Environnementale de l'Urbanisme du PLU

TRAME VERTE ET BLEUE : SOUS-TRAME BOISEE



Xavière HARDY Bureau d'études

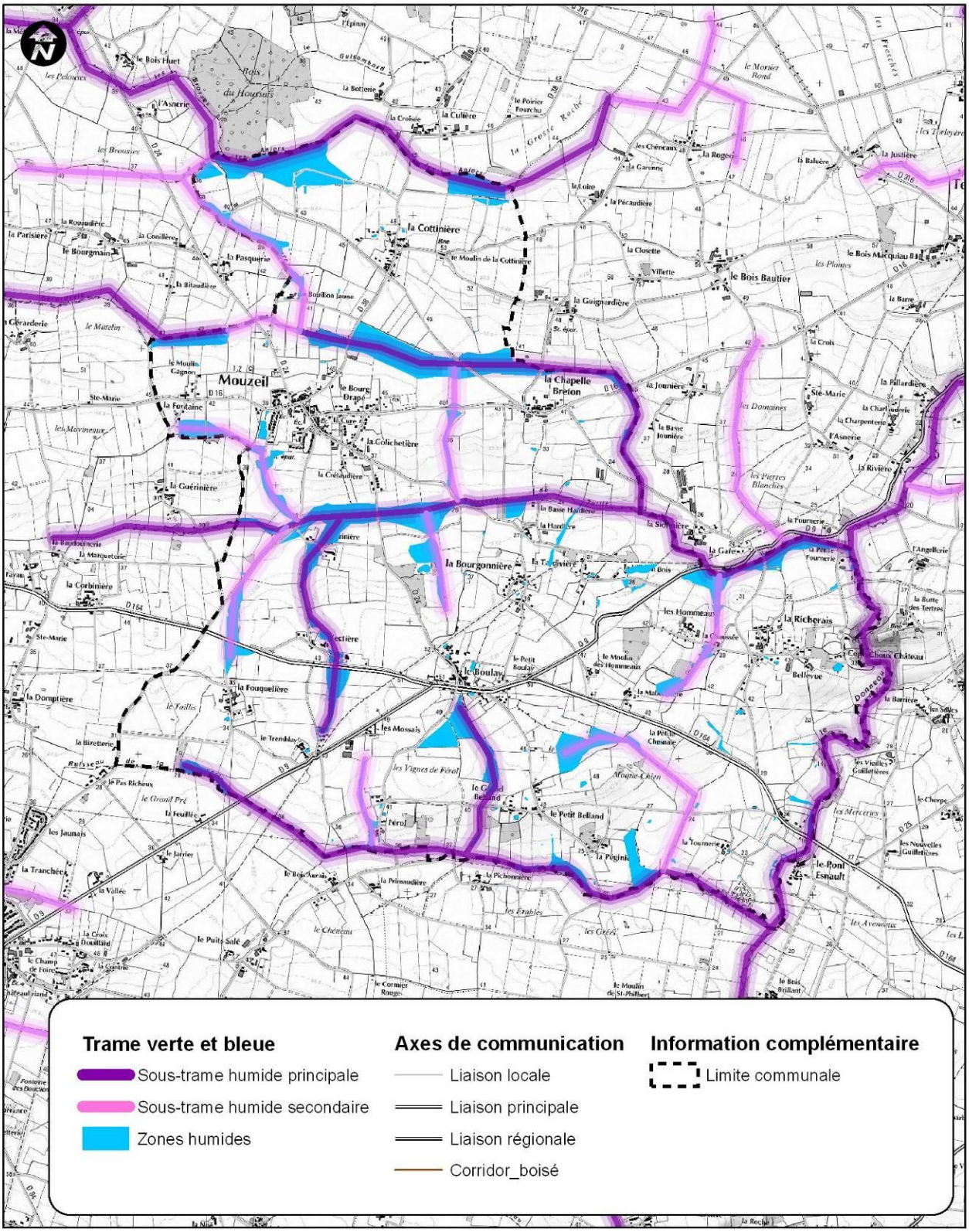
0 0,5 1 Km

Sources : X. HARDY , CG44, Commune, IGN RGE

JANVIER 2013

MOUZEIL
P. L. U.
Approche Environnementale de l'Urbanisme du PLU

TRAME VERTE ET BLEUE : SOUS-TRAME HUMIDE



Xavière HARDY Bureau d'études

0 0,5 1 Km

Sources : X. HARDY , Commune, IGN RGE

JANVIER 2013

5. Description des corridors écologiques

La Vallée du Donneau correspond à un corridor important sur le territoire, en connexion avec la Loire. La présence potentielle de la Loutre et du Campagnol amphibie est à noter. Un corridor est présent en limite sud de la commune, permettant la liaison entre le ruisseau de la Marquerie et un petit affluent du Donneau. Un maillage de zone humide est présent dans ce secteur et forme des petits corridors permettant la connexion entre ces milieux. Le ruisseau de Teillé et ses affluents, en connexion avec la vallée du Donneau constituent un corridor central. D'autres corridors ont été identifiés sur le territoire :

- au nord du bourg, corridor reliant le ruisseau de la Gérarderie et un affluent du ruisseau de Teillé situé au sud du lieu-dit Bouillon Jaune,
- en limite nord de la commune reliant les ruisseaux de la Mare, des Aniers et le ruisseau des Brosses en connexion avec la vallée de l'Erdre,
- la voie verte, axe de circulation potentielle pour la faune, pouvant relier la forêt du Cellier et la vallée du Donneau.

Le secteur sud-est de la commune présente plusieurs petits corridors s'appuyant sur des petits bois et un réseau de haies.

6. Corridors et fragmentation

Le réseau écologique d'un territoire est traversé par différents éléments pouvant induire une fragmentation des réservoirs de biodiversité et des corridors. Ces éléments de fragmentation des milieux existants peuvent être des routes, des voies ferrées, des ouvrages hydrauliques et l'urbanisation.
Le tableau ci-après classe les **niveaux** de **fragmentation** aux regards de leur importance et de leur type.

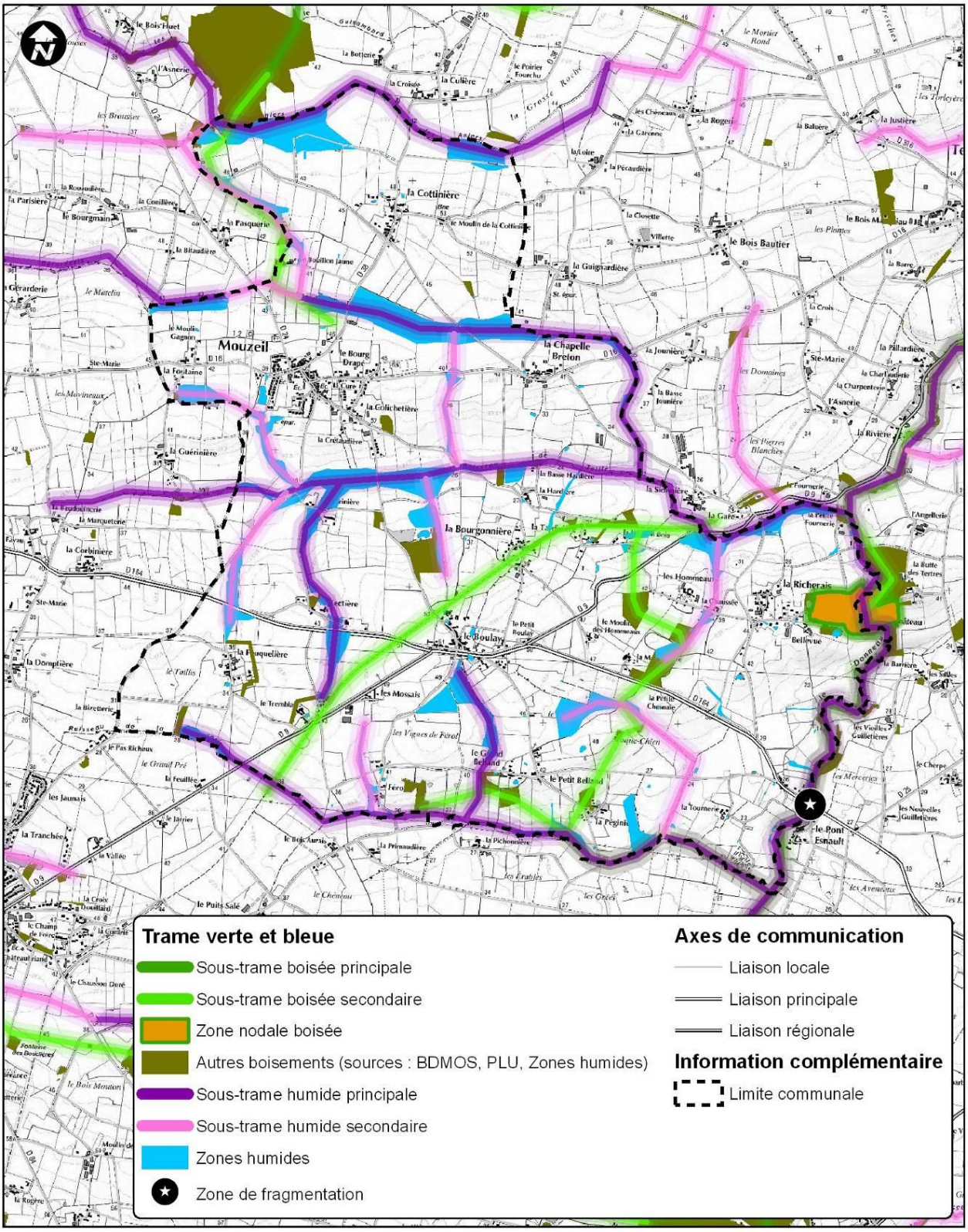
Niveau de fragmentation	Types
Niveau 1	Autoroutes
	Routes nationales 2 à 4 voies
	Routes départementales > 10 m de large
	Voies ferrées "principales"
Niveau 2	Routes 10 m < x > 5 m sur des réservoirs et des corridors avérés
	Voies ferrées "secondaires"
Niveau 3	Urbanisation
Niveau 4	Autres routes 10 m < x > 5 m

Classement des niveaux de fragmentation

Sur le territoire, les principaux points de fragmentation se situent lors des traversés de la D164 et de la D9 direction Ligné.
Le principal point de fragmentation du territoire se situe au droit de la traversée de la D164 au lieu-dit le Pont-Esnault. Ce corridor correspond à la vallée du Donneau. La franchissabilité pour l'ensemble des mammifères est impossible. Une réflexion est à mener pour la mise en place de banquettes à l'intérieur de l'ouvrage existant pour permettre le rétablissement de ce corridor. Cette action permettrait de reconnecter la vallée du Hâvre, où des espèces de cohérence Trame Verte et Bleue à l'échelle des Pays de la Loire sont présentes (Loutre d'Europe, Campagnol amphibie, …) aux secteurs plus au nord de la vallée de l'Erdre.

MOUZEIL
P . L . U .
Approche Environnemental de l'Urbanisme du PLU

TRAME VERTE ET BLEUE



Xavière HARDY Bureau d'études

0 0,5 1 Km

Sources : X. HARDY , Commune, CG44, IGN RGE

JANVIER 2013

E. Synthèse des enjeux

Synthèse
Inventaires des espaces naturels remarquables Un espace naturel remarquable : Cop-Choux ***Maillage bocager*** Un maillage bocager dégradé, 13.9 ha d'EBC, ***Corridors biologiques*** Une trame verte et bleue principalement liée à la sous-trame humide, La vallée du Donneau comme corridor majeur ***Zones humides*** Un inventaire des zones humides réalisé Maillage de zones humides moyennement dense comparé aux autres communes du territoire de la COMPA

IV. Energie et climat

A. Qualité de l'air

Les principaux polluants de l'air sont répertoriés en 6 grandes catégories :

- les Composés Organiques Volatils,
- le Dioxyde de souffre,
- les Oxydes d'azote,
- l'Ozone,
- les particules en suspension,
- la radioactivité atmosphérique.

Aucune donnée sur la qualité de l'air n'est disponible sur la commune de Mouzeil. Les stations les plus proches de Mouzeil sont situées à Nantes ou à Angers (*réseau Air Pays de la Loire*). Ces stations ne sont pas représentatives de la qualité de l'air sur Mouzeil.

B. Energies renouvelables

1. Eolien

Afin de développer l'énergie éolienne, l'ADEME a établi un atlas régional du potentiel éolien en Pays de la Loire. Sur Mouzeil, le potentiel éolien est moyen (200 à 250 W/m²) sur la grande majorité de la commune. Une frange Ouest et Sud est plus favorable (250 à 300 W/m²).
Dix Zones de Développement Eolien (ZDE) ont été créées sur le territoire de la COMPA. Une ZDE est présente à l'extrême Nord-Est de la commune au droit du lieu-dit la Cottinière. Une autre est située en limite extérieure au Sud-Est au droit du lieu-dit le Pont-Esnault.

2. Géothermie

Le **potentiel géothermique** est peu exploité. Seulement 4 forages servent à la géothermie.
Il est important de noter que sont comptabilisés uniquement les forages déclarés et liés à la géothermie nécessitant un forage profond *(> 10m*). La géothermie de surface n'est donc pas recensée.

3. Autres

Aucune donnée concernant l'utilisation de l'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables sur la commune de Mouzeil n'est disponible.

C. Déplacements

L'état initial concernant les déplacements a été traité par le bureau d'études Paysages de l'Ouest dans le rapport de présentation du PLU.

D. Synthèse des enjeux

Synthèse (diagnostic du bureau d'études Archidée)
Energies renouvelables Energies renouvelables peu développées Présence de deux ZDE en limite du territoire ***Déplacements*** Néant

V. Risques et nuisances

A. Nuisances

La commune de Mouzeil est concernée par le nouveau schéma routier du Conseil Général de juin 2012.
La **route départementale 164** est classée en liaison structurante de **catégorie 1**. Une marge de **recul** minimale de **100 m** pour les bâtiments à usage d'**habitat** et **50 m** pour les bâtiments à usage d'**activités** est demandée par rapport à l'axe de la route hors zone agglomérée.
Le Conseil Général de Loire-Atlantique informe que les **routes départementales 9, 16, 24, et 38** ont été classées en Routes de Desserte Locale (RDL). Une marge de **recul** minimal de **25 m** est demandée par rapport à l'axe de la route

B. Risques

Les risques majeurs concernant Mouzeil sont définis dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs publié en 2008. L'ensemble des risques recensés sur la commune est localisé sur la carte « Risque » présentée ci-après.
La commune, comme l'ensemble du département, est classée en **zone à risque d'exposition au plomb**, selon les dispositions de l'arrêté préfectoral du 30 juillet 2003.

1. Installations classées pour la protection de l'environnement

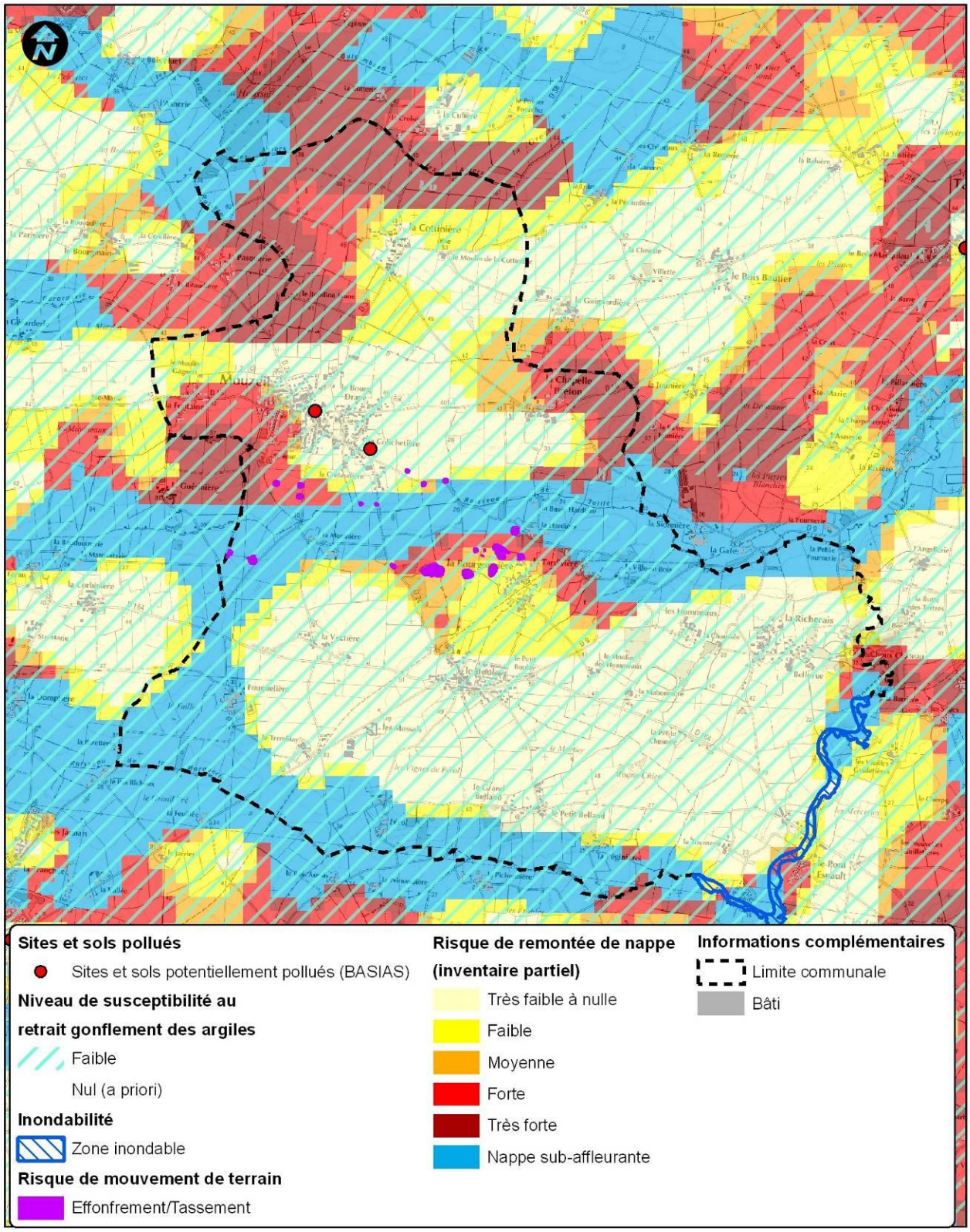
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement *(ICPE)* sont des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- la commodité du voisinage,
- la santé,
- la sécurité,
- la salubrité publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans le but de minimiser les risques relatifs à ces installations, la Loi 76-663 du 19 juillet 1976 définit les procédures relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.
La gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation va dépendre du volume et du type d'activités pratiquées par ces installations.
La préfecture a fourni la liste des ICPE industrielles et agricoles présentes sur la commune. Cette liste n'est pas mise à jour régulièrement et ne prend donc pas en compte le changement de statut ou d'activité des agriculteurs et des entreprises. De plus, à chaque changement de statut, d'adresse … de l'entreprise, une déclaration doit être faite ce qui explique qu'une entreprise peut apparaître plusieurs fois dans la liste fournie par la Préfecture.

MOUZEIL
P . L . U .
Approche Environnementale de l'Urbanisme du PLU

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES



Xavière HARDY Bureau d'études

0 0,5 1 Km

Sources : BRGM, IGN RGE

JANVIER 2013

Au total, 12 ICPE sont recensées sur la commune. La grande majorité sont des ICPE agricoles et sont toutes sous le régime de la déclaration. La présence d'ICPE est à prendre en compte dans les projets d'aménagement, notamment pour l'implantation de zone d'habitat *(Code de l'Environnement, Article L 515_8 à L 515_12).*

2. Sites et sols potentiellement pollués

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite *(quelques dizaines d'hectares au maximum).* Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

- BASIAS : inventaire des sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols.
- BASOL : inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Sur la commune de Mouzeil, aucun site pollué n'est recensé dans la base de données BASOL.

En revanche, **2 sites potentiellement pollués** ont été répertoriés sur BASIAS. Ils sont présentés dans le tableau ci-après.

RAISON SOCIALE	ETAT	DEBUT D'ACTIVITE	FIN D'ACTIVITE	ACTIVITES
NEAU Jean-Paul, STATION SERVICE, AVANT BOURSIER Marcel, DLI	Activité terminée	1959-01-05	1991-03-01	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage); Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)
SIMON Maurice, VENTE ET REPARATION DE MACHINES AGRICOLES / LERMITE PERE ET FILS (STE), DLI, FABRIQUE DE PRODUITS MOULES EN CIMENT	En activité	1959-06-18		Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres); Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)

Sites et sols potentiellement pollués – Source : BASIAS

Cette potentialité de pollution sur les sites est à prendre en compte dans les projets d'aménagement, notamment pour l'implantation de zones d'habitat.

3. Mouvements de terrain – Effondrement et tassement

Par le passé, de nombreux titres miniers ont donné lieu à des exploitations de minerais réparties sur l'ensemble du territoire national. La commune de Mouzeil possède un certain nombre de mines souterraines dont l'activité a cessé depuis longtemps. Ce sont les anciennes exploitations de charbon de la concession des Touches.
Ces anciennes mines souterraines peuvent connaître une évolution susceptible de représenter, à plus ou moins long terme, un risque de désordres en surface pouvant affecter la sécurité des personnes et des biens.

Il existe deux risques liés à ces mines :

- **aléa tassement** sur les ouvrages de dépôt (*mouvement de faible ampleur en surface [sauf exception, l'amplitude maximale est de l'ordre décimétrique] susceptible de provoquer des désordres aux bâtiments et aux infrastructures*),
- **aléa effondrement** localisé par rupture de galerie ou rupture de tête de puits (*apparition soudaine en surface d'un caractère d'effondrement dont l'extension horizontale varie généralement de quelques mètres à quelques dizaines de mètres de diamètre. La dimension du désordre et le caractère brutal de sa manifestation font de l'effondrement localisé un phénomène potentiellement dangereux, notamment lorsqu'il se développe au droit ou à proximité de secteurs urbanisés*).

Ces risques sont principalement situés entre la Bourgonnière, la Colichetière et la Guérinière (*sur la commune des Touches*).

4. Risque d'inondation

La commune n'est concernée par aucun atlas ou plan de prévention des risques d'inondation. Cependant, la bibliographie a révélé une **zone inondable le long de la vallée du Donneau** sur le Sud de la commune.

5. Remontée de nappes

Lorsque des éléments pluvieux exceptionnels se superposent à des niveaux d'étiage inhabituellement élevés, le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

La **moitié** de la commune est en **risque très faible à nul**. Le **risque** est **fort** à **très fort** sur l'extrême Nord ainsi que l'Ouest du bourg. La **nappe** est **sub-affleurante** au cœur des vallées du Teillé et du ruisseau de la Péginière.

Il est important de noter que les cartes de sensibilité aux remontées de nappes ont été établies à **l'échelle départementale suivant la méthodologie nationale**. Plusieurs contacts avec le BRGM ont été pris afin de connaître la portée de ces données. Il en ressort qu'aucune disposition réglementaire ou servitude d'utilisation du sol ne découle de ce porter à connaissance. Toutefois, des précautions ont été listées par le BRGM afin de limiter le risque :

- **éviter** la **construction** d'habitation dans les **vallées sèches,** ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires,
- **déconseiller** la **réalisation** de **sous-sol** dans les secteurs sensibles, ou **réglementer** leur **conception** (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants...),
- **ne pas prévoir d'aménagements** de type **collectifs** (routes, voies ferrées, trams, édifices publics, etc...) dans ces secteurs,
- mettre en place un **système de prévision** du **phénomène** (dans les zones sensibles à de tels phénomènes, un tel système doit être basé sur l'observation méthodique des niveaux de l'eau des nappes superficielles).

6. Retrait et gonflement des argiles

Les variations de volume des argiles sont principalement liées à leur nature *(smectite, vermiculites, chlorites)* et aux variations de la teneur en eau des sols fortement argileux. D'autres facteurs de prédisposition interviennent : facteurs hydrogéologiques, géomorphologiques, climatiques, couverture végétale. L'incidence sur le bâti peut-être localement important.

Cet aléa est faible sur l'ensemble de la commune.

7. Arrêtés de catastrophe naturelle

Deux arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris sur Mouzeil.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Arrêtés de catastrophe naturelle sur Mouzeil – Source : Préfecture

8. Séisme

Le BRGM recense les évènements sismiques récents et historiques sur le territoire français. Il utilise deux échelles statistiques permettant d'attribuer une intensité aux séismes anciens.
L'**intensité épicentrale** est l'intensité à l'épicentre du tremblement de terre. Elle est évaluée à l'aide d'une carte macrosismique où sont reportées toutes les intensités déterminées en différents lieux, en fonction des observations disponibles. L'intensité épicentrale permet d'exprimer l'importance d'un séisme historique.
L'**intensité macrosismique** est la quantification de la puissance d'un tremblement de terre en un point particulier de la surface du sol, à partir d'une estimation statistique des effets engendrés en ce lieu, sur les personnes, les constructions et l'environnement.

Deux séismes ont été recensés ces quatre-vingt dernières années sur la commune de Mouzeil. Leurs effets ont été sans conséquence majeure *(tremblement d'objets, plâtres fissurés*). L'intensité sur une échelle de 12 est précisée dans le tableau ci-après.

L'aléa est faible sur la commune.

Date	Heure	Localisation épicentrale	Région ou pays de l'épicentre	Intensité épicentrale	Intensité macrosismique
30 Septembre 2002	6 h 44 min 48 sec	VANNETAIS HENNEBONT-BRANDERION)	BRETAGNE	**5,5**	**0**
30 Avril 1939	5 h 5 min	PAYS DE NANTES (NORT-SUR-ERDRE)	PAYS NANTAIS ET VENDEEN	**4**	**4**

Séismes ressentis sur la commune de Mouzeil (Source : BRGM)

Dans les zones de sismicité faible, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV (*cf tableau ci-après*). Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds pour les bâtiments de catégories IV (*cf tableau ci-après*).

Catégorie de bâtiment	Description
III	Etablissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2 et 3 Habitations collectives et bureaux, h > 28m Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes Etablissements sanitaires et sociaux Centres de production collective d'énergie Etablissements scolaires
IV	Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne Etablissements de santé nécessaires à la gestion de crise Centres météorologiques

C. Synthèse

Synthèse
Risques Quelques ICPE, toutes en déclaration, 2 sites potentiellement pollués, Risque de mouvements de terrain lié aux anciennes exploitations de charbon, Risque d'inondation sur la vallée du Donneau, Risque d'inondation par remontée de nappe fort dans les vallées et au Nord de la commune, Risque de retrait et gonflement des argiles faible, Région sismique de faible intensité, Zone à risque d'exposition au plomb. ***Nuisances*** Nuisance sonore liée au trafic routier.

VI. Déchets

A. Présentation

La gestion des déchets ménagers et assimilés est de la compétence de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (*COMPA*).

Source : Prix et qualité du service public d'élimination des déchets ménagers - Rapport annuel 2009

1. Collecte

La collecte des Ordures Ménagères se fait en porte à porte sur l'ensemble de la commune. La collecte des emballages légers recyclables se fait en porte à porte également. De plus, des conteneurs pour la collecte du verre et des journaux-magazines sont disposés dans plusieurs lieux de la commune.

La collecte des déchets est effectuée 2 fois par mois sur Mouzeil ou 1 fois par mois selon les zones.

Les tonnages collectés sur les 29 communes de la COMPA pour l'année 2009 sont présentés dans le tableau ci-après.

Type de déchets	Tonnage en 2009 sur la COMPA		
	Collecte en porte à porte	Collecte en apport volontaire	**TOTAL**
Ordures ménagères résiduelles	6 345	5 967	**12 312**
Emballages légers	363	324	**687**
Verres	/	1 904	**1 904**
Journaux / magazines	/	1 578	**1 578**

Volume de déchets collectés en 2009 sur la COMPA – Source : COMPA

2. Déchetteries

La déchetterie la plus proche de Mouzeil se situe au lieu-dit "La Coutume", route de Nort-sur-Erdre, à Mésanger.

Le tableau ci-après récapitule les volumes de déchets collectés par type pour l'année 2009 sur les cinq déchetteries de la COMPA.

	2009 (en tonnes)	Variation tonnages 2008/2009
Ordures ménagères	12 312.44	-3%
Emballages	687.47	4%
Papier	1 578.06	-10%
Verre	2 226.22	2%
Végétaux	3 246.20	-5%
Tout venant	3 760.50	-1%
Gravats	3 373.74	9%
Ferraille	715.18	13%
Bâche agricole	13.54	-64%
Huile	16.23	108%
Piles	3.96	13%
Pneus	/	-100%
Fibrociment	199.84	27%
Carton	349.68	-4%
Déchets Dangereux des Ménages	37.72	9%
TOTAL	**28 520.78**	**-1%**

Tonnages ce déchets sur les cinq déchetteries de la COMPA – Source : COMPA

Entre 2008 et 2009, les volumes d'ordures ménagères restent stables.

3. Autres déchets collectés

Depuis 2004, la COMPA propose une collecte des Déchets d'Activité de Soins à Risques (DASRI) pour les particuliers uniquement *(déchets piquants, coupants, tranchants)* par l'intermédiaire de pharmaciens partenaires. Ces derniers remettent aux patients des boîtes sécurisées vides, les reprennent une fois pleine et les stockent jusqu'à ce qu'elles soient collectées trimestriellement par la société SITA OUEST
Aujourd'hui, 14 pharmacies partenaires ont signé la charte de partenariat avec la COMPA.
En 2009, 798 contenants ont été collectés auprès de ces pharmaciens.

La COMPA a également chargé l'association d'insertion TroCantons basée à Pannecé d'assurer la gestion d'objets encombrants déposés par les particuliers sur leur site ou collectés suite à un appel téléphonique et d'en assurer la valorisation par réutilisation, réemploi ou démontage-tri.

En 2009, 840 tonnes d'encombrants ont été collectées.

Le site de TroCantons est également le point de dépôts des Déchets d'Equipements Electriques et Electroniques (D3E), dans le cadre d'une convention avec OCAD3E et Ecosystemes.

En 2009, 243 tonnes de D3E ont été collectées.

Dans le but de réduire ses déchets, la COMPA a lancé un compostage individuel en automne 2009 sur le canton d'Ancenis. Au total, 2 282 composteurs ont été remis sur les cantons d'Ancenis, Ligné et Varades.

Sur le département, 3 opérations sont également menées afin de mieux gérer les déchets :

- Opération Pressing Propre : opération de collecte et de traitement des déchets toxiques des pressings, financée par l'ADEME et l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne,
- Opération Etre propre c'est pro : sensibilise et aide les professionnels de l'automobile et du machinisme agricoles,
- Opération Arts graphiques : pour les imprimeurs, les photographes et laboratoires.

4. Installations de déchets non dangereux (ISDND)

La COMPA possède une Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND) située au lieu-dit « La Coutume », sur la commune de Mésanger. Le site est certifié ISO 14001. D'une capacité de stockage autorisée à 20 000 tonnes par an, l'exploitation pourra se poursuivre jusqu'en 2017, conformément à l'arrêté préfectoral du 25 mars 2003.
Outre le stockage de déchets, le site dispose d'une plateforme de compostage des déchets verts en provenance des cinq déchetteries.
Deux nouvelles alvéoles de stockage de déchets seront construites au centre d'enfouissement de La Coutume à Mésanger. En parallèle, une réflexion sera menée pour étudier les solutions possibles pour le traitement futur des déchets après la fermeture du centre d'enfouissement.

5. Déchets issus du Bâtiment Travaux Publics (BTP)

Les déchets issus du BTP sont gérés à l'échelle du département. Un Plan Départemental de Gestion des déchets du BTP est en application est concerne l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes.
En 1999, la production de déchets issus du bâtiment a été estimée à 336 662 tonnes par an, avec :

- plus de 60 % de déchets inertes,
- environ 30 % de déchets non dangereux,
- environ 2 % d'emballages,
- et 8 % de déchets dangereux.

De plus, les sites d'accueil des déchets inertes provenant principalement de l'activité des Travaux Publics recevaient en 2004 environ 1,8 millions de tonnes de matériaux.

Les déchets inertes sont stockés dans d'anciennes carrières ou des carrières en cours d'exploitation.

Actuellement, sur l'ensemble du département, la demande en volume d'enfouissement correspond à la capacité de stockage des centres de stockage de déchets inertes, ouverts et autorisés. Un seul centre de stockage de déchets inertes est présent sur la Communauté de Communes. Il se situe au Cellier. La commune de Mouzeil est donc sous l'influence d'un centre de stockage de déchets inertes.

La plupart des déchets non dangereux issus du BTP sont acceptés dans les déchetteries de la Communauté de Communes.

☐ **Opérations de sensibilisation :**

La COMPA a mis en place une politique de réduction des déchets sur son territoire et notamment dans les lieux de restauration collective (*suppression des pots de yaourts, suppression des plaquettes de beurre …*). Les déchets alimentaires sont ensuite dirigés vers une usine de méthanisation.
De plus, la COMPA réfléchit sur une nouvelle tarification afin d'inciter la population à trier et à réduire ses déchets.

B. Prise en compte de la gestion des déchets

Au regard des données présentées ci-dessus, la capacité du ISDND a été estimée suffisante pour accepter les déchets sur l'ensemble du territoire de la COMPA jusqu'en 2017. Une réflexion est en cours sur la gestion des déchets après la fermeture de l'ISDND.
Le PLU devra être en adéquation avec la capacité de traitement des déchets sur le territoire de la COMPA.

C. Synthèse des enjeux

Synthèse
Déchets Nombreux types de déchets collectés ISDND exploitable jusqu'en 2017

VII.Enjeux

Trois enjeux ont été identifiés sur le territoire de Mouzeil :

- un enjeu majeur « Economie des ressources »,
- un enjeu « Milieux naturels »,
- un enjeu « Risques ».

Ces enjeux permettront de guider les élus dans leurs choix d'aménagement et de positionnement des zones AU.

A. Enjeu « Economie des ressources »

Au regard des enjeux supra communaux (*Accords de Cancun et de Kyoto, DCE, Grenelle de l'Environnement, loi SRU…*), l' « **économie des ressources »**, qui concerne notamment les consommations d'espace, d'eau, d'énergie et les **émissions de gaz à effet de serre** représente un enjeu majeur qu'il conviendra de placer au cœur de la réflexion dans le cadre du projet de PLU.

B. Enjeu « Milieux naturels »

La commune de Mouzeil ne possède pas un patrimoine naturel d'intérêt majeur. Toutefois, les milieux présents composent une trame écologique fonctionnelle constituant la trame verte et bleue, nouvelle thématique à prendre en compte depuis les lois Grenelle 2.

Ce patrimoine naturel, composé entre autre de zones humides, espaces boisés classés, de haies, subit une pression importante (*faible taux de boisement, maillage bocager démantelé, cours d'eau recalibrés…*). Il est donc important de prendre en compte ces milieux dans le développement de la commune mais aussi de faire en sorte que le PLU permette d'améliorer la protection de ces éléments (*classement de boisements, protection des zones humides et des abords des cours d'eau*...) et ainsi protéger et conforter les corridors écologiques.

C. Enjeu « Risques »

Le principal risque sur la commune de Mouzeil est le mouvement de terrain lié à son passé minier. Cette connaissance sera à prendre en compte dans le choix du zonage du PLU et notamment dans celui de la localisation des zones AU.

Chapitre 4 : Les choix retenus pour le projet de PLU et leur justification

Sont indiquées en rouge certains éléments importants permettant une meilleure compréhension du projet de PLU.

Pour une meilleure compréhension et comparaison des ratios présentés dans ce chapitre entre les surfaces du Plan d'Occupation des Sols (POS) et celles proposées dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), il est nécessaire de préciser que la base de calcul de référence varie selon le POS et le PLU.

Pour le POS** : la superficie de référence du territoire est de **1 887 ha
Pour le PLU** : la superficie de référence du territoire est de **1 893 ha

*Cette différence est due à un facteur numérique : les délimitations numérisées des zones ne sont pas les mêmes entre POS et PLU. La superficie du territoire communal du plan de zonage est différente de la superficie communale officielle (**1 887 ha)***

I. Objectifs du projet de développement retenu

A. Les motivations de l'adoption du PLU

La commune de Mouzeil dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 14 septembre 1998, ayant fait l'objet d'une révision générale approuvée le 16 juin 1998, et d'une modification approuvée le 8 septembre 2003. Par délibération du conseil municipal en date du 19 février 2007, la commune a approuvé son Plan Local d'Urbanisme.
Suite à une procédure contentieuse, la Cour administrative de Nantes a rejeté l'appel de la commune de Mouzeil et a annulé la délibération d'approbation du PLU pour les considérations suivantes :

— insuffisance du rapport de présentation,
— incompatibilité avec la DTA Estuaire de la Loire,
— incompatibilité avec les dispositions de l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

Au cas présent, l'annulation du PLU par le tribunal administratif de Nantes a eu pour effet de remettre en vigueur, à la date du 3 novembre 2009, le document d'urbanisme antérieur, le Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1998.

Le conseil municipal a décidé de prescrire l'élaboration d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme par délibération du 6 février 2012. Le PLU, en tant que projet politique d'aménagement du territoire, reposera sur les objectifs suivants :

- réviser le document d'urbanisme de 1998 dans la perspective d'un SCOT approuvé, dont les éléments d'étude constituent une base de référence pour la définition du projet d'aménagement communal.
- maîtriser l'urbanisation pour les 10 à 15 ans à venir
- favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale
- prendre en compte l'environnement au sens large dans les aménagements futurs
- assurer le maintien des activités commerciales et de service pour répondre aux besoins de la population notamment à l'exigence de proximité
- préserver l'économie agricole et les espaces qui lui sont dédiés
- assurer le maintien des activités artisanales sur la commune
- préserver et valoriser le cadre de vie, les espaces naturels et intégrer dans le projet d'aménagement la dimension paysagère
- intégrer le projet de zone d'aménagement concerté pour répondre aux besoins de la Commune tout en respectant des objectifs de développement durable
- mener une réflexion globale en termes de déplacements
- s'approprier les nouveaux outils réglementaires propres au PLU et nouvelles dispositions liées aux lois Grenelle dont la loi pour l'Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, la loi MAAP du 27 juillet 2010.

B. Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable défini sur la base d'une volonté de mettre en œuvre un projet de territoire équilibré

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'appuie sur un ensemble d'interrogations qui visent à définir le projet de développement communal :

- Comment concilier la préservation de l'environnement, du patrimoine, mais aussi des exploitations agricoles avec le développement du territoire ?
- Comment satisfaire les besoins de logements tout en maîtrisant l'urbanisation et l'augmentation des prix des terrains ?
- Comment assurer un développement communal équilibré et cohérent avec l'évolution démographique envisagée pour Mouzeil et en compatibilité avec le PLH?
- Comment assurer l'épanouissement de tous les habitants ?
- Comment intégrer le projet de zone d'intérêt communautaire des Mesliers dans le PLU ?

Compte tenu des enjeux mis en évidence dans le diagnostic et compte tenu des objectifs de la collectivité, le PADD de la commune de Mouzeil propose de définir les objectifs structurants suivants:

- ☐ **De mettre en œuvre une gestion raisonnée de la production de logements neufs, en cohérence avec les objectifs du SCOT** pour le secteur Sud Ouest sur les pôles de Mouzeil et Couffé avec une base de 43 logements neufs par an et une consommation de 4,5 hectares par an pour le logement.
- ☐ **De maintenir un équilibre de:**
  - 90% d'espaces naturels et agricoles
  - 10% d'espaces urbanisés et d'espaces d'infrastructure à 10 ans à l'échelle de l'ensemble du territoire
- ☐ **De renforcer la densification de la production de logements neufs :**
  - En s'orientant vers un renforcement de la densité moyenne en agglomération
  - En analysant le potentiel en densification en agglomération en fonction des tissus existants
  - Tendre vers une densité moyenne minimum de 15 logements/ha pour toutes les nouvelles opérations.
- ☐ **De mettre en œuvre la diversification de la production de logements sur la base de programmes intégrant:**
  - 75% de logements en accession
  - 12,5% en logements locatifs abordables
  - 12,5% en logements locatifs privés.
- ☐ **De protéger les sièges d'exploitation et les bâtiments d'exploitation pérennes**
- ☐ **D'assurer la préservation des espaces naturels** : - les continuités écologiques; - les cours d'eau et zones humides; - les haies et bois
- ☐ **D'assurer des liaisons douces entre les zones d'habitat actuelles et futures et les commerces, services, équipements** pour promouvoir les

déplacements doux favorables à la limitation des gaz à effet de serre

- ☐ **De favoriser les économies d'énergies** et l'utilisation des énergies renouvelables
- ☐ **De prendre en compte les risques** identifiés dans le développement de l'urbanisation
- ☐ **De garantir l'adéquation entre l'augmentation de population et d'activités sur le territoire et la capacité de traitement des eaux usées**, les besoins en eau potable, la capacité de traitement des déchets …

Ces objectifs structurants sont développés en différents thèmes :

☐ **Objectifs en matière de structuration de l'urbanisation :**

Une orientation qui se traduit en terme d'aménagement par :

- Un développement en extension limitée et en dents creuses des 5 hameaux de plus de 15 habitations : La Richerais – La Cottinière – La Bourgonnière – La Chapelle Breton – La Fouquelière
- La prise en compte du SCOT en matière de renouvellement urbain afin de tendre vers un objectif de renouvellement urbain de 35%, tout en tenant compte du contexte communal.
- L'organisation préférentielle de l'urbanisation en continuité de l'agglomération et du village du Boulay pour l'habitat
- Une définition des espaces urbanisés dans leur Périmètre Actuellement Urbanisé avec une possibilité de constructions neuves, limité aux espaces en dents creuses pour les hameaux qui ne présentent pas d'impact sur les activités agricoles.
- Une possibilité d'urbanisation en secteurs de constructions dispersées et diffuses limitée aux extensions des constructions existantes et la construction de dépendances.
- Une extension des espaces d'équipements et de loisirs en continuité des espaces d'équipements et de loisirs existants.
- La mise en œuvre des dispositions réglementaires qui faciliteront la densification du tissu bâti existant.
- Une définition du potentiel constructible dans les villages en cohérence avec les critères définis dans le SCOT.

☐ **Objectifs en matière d'habitat et de consommation foncière globale :**

CONSTAT : Ces 10 dernières années (chiffres INSEE 2001-2011) : + 529 Habitants
A raison de 2,8 occupants en moyenne par foyer
Construction moyenne de 180 logements en 10 ans (98% de maisons individuelles) à raison d'une densité sur le territoire d'environ 10 logements/ha
→ Consommation moyenne de 18 ha en 10 ans

Sur cette base : 2 scénarii d'évolution ont été proposés au débat :

1) **Scénario au fil de l'eau : 2694 habitants en 2025**. Rythme d'évolution de **3,7**% par an soit **+ 952 habitants** d'ici 2025

2) **Scénario CC Pays d'Ancenis : 2183 habitants en 2025.** Rythme d'évolution de + **1,9%** par an soit **+ 441 habitants** d'ici 2025

Le scénario choisi est celui de la communauté de communes du Pays d'Ancenis : scénario n°2.

☐ **Objectifs en matière d'habitat et d'équipements publics :**

EN TERME D'INCIDENCE DES DEUX SCÉNARII POUR LES ÉQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES :

Scénario au fil de l'eau : A 2694 habitants, la commune devrait intégrer les besoins nouveaux pour accueillir cette nouvelle population

- Avec environ 90 enfants supplémentaires (3 classes potentielles à ouvrir)
- Un agrandissement de l'accueil en périscolaire et restauration scolaire
- Un besoin potentiel pour l'ensemble de la population, de locaux associatifs et sportifs, culturels

Scénario choisi pour le projet de PLU

Scénario CC du Pays d'Ancenis : A 2183 habitants, les incidences de la croissance seront plus limitées et maîtrisables pour les équipements existants

- Avec environ 40 enfants supplémentaires (1 à 2 classes potentielles à ouvrir)
- Un agrandissement de tous les équipements « petite enfance » : les incidences sont maîtrisables dans les locaux actuels
- Adapter l'école publique aux besoins
- Un besoin de salles plus limité mais à intégrer pour l'avenir
- Le renforcement des autres équipements ne serait pas encore d'actualité
- Un renforcement des besoins en matière de commerces et services est réalisé (février 2014)

☐ **Objectifs en termes de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain:**

- La production d'environ 80 à 100 logements pour les 10 prochaines années.
- Prendre en compte le potentiel en densification et renouvellement urbain dans le calcul des zones d'urbanisation future en extension
- Veiller à proposer des zones d'urbanisation future pour l'habitat prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Mouzeil.
- Encadrer le développement des secteurs de constructions dispersées

☐ **Objectifs en termes de développement économique :**

- Organiser l'aménagement de la zone d'intérêt communautaire des Mesliers en lien avec l'aménagement de la RD 164 en cohérence avec la DTA et le SCOT.
- Veiller à garder la compatibilité entre activités et habitat en zone rurale
- Préserver l'activité agricole en prenant en compte la pérennité des sièges d'exploitation.
- Déterminer les zones urbaines, hameaux constructibles ou villages en fonction de l'évolution des sièges d'exploitations agricoles.

- Prendre en compte la charte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire.
- Insérer le mieux possible les bâtiments à usage agricole dans la zone rurale.
- Faciliter le développement des structures d'accueil touristique légères sur l'ensemble du territoire
- Développer les liaisons douces, pédestres et équestres pour conforter le tourisme de loisirs de proximité :
  - *Accéder au Donneau et le longer*
- Développer les activités de loisirs :
  - *Développer la zone de loisirs à Cop-Choux*
  - *Identifier le site de Quad homologué du Pont Esnault*

☐ **Objectifs en termes d'environnement :**

- Identifier et protéger les zones naturelles.
- Intégrer les orientations du SDAGE Loire–Bretagne : *Identifier et protéger les zones naturelles humides.*
- Préserver le patrimoine environnemental communal.
- Rendre inconstructibles les zones définies par les risques de mouvements de terrains.

☐ **Objectifs en termes de déplacements :**

- Intégrer les incidences de la voie de contournement sud du Boulay (projet du Conseil Général de la Loire-Atlantique)
- Traiter de façon qualitative les nouvelles voies et entrées de ville.
- Développer les liaisons douces en zone urbaine.

☐ **Objectifs en termes de patrimoine :**

- Préserver le patrimoine architectural identifié.
- Préserver le petit patrimoine local identifié (moulins, fours, calvaires…).
- Préserver les boisements de qualité.
- Identifier et préserver les haies bocagères et les alignements d'arbres de qualité.
- Préserver l'esprit bocager dans les opérations urbaines futures.
- Adapter l'école publique.

☐ **Objectifs en termes de développement numérique :**

- Permettre le développement des communications numériques sur l'ensemble du territoire communal, préférentiellement sur le bourg

C. La traduction règlementaire du PADD : règlement, zonage et orientations d'aménagement

Le diagnostic du PLU et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence une série d'enjeux concernant la spatialisation des besoins actuels et futurs de l'agglomération dans les domaines de l'habitat, des équipements et des services à la population. Ils ont permis de prendre connaissance des richesses naturelles et patrimoniales, et des actions à entreprendre pour en assurer la protection dans la perspective du développement durable et des atouts et enjeux liés à leur protection et à leur valorisation. Ils prennent également en compte les principes fondamentaux inscrits dans les lois SRU et Grenelle: l'économie de la consommation de l'espace, la densification des zones urbaines et la meilleure protection de l'environnement. **Partant de la lecture croisée de l'ensemble des données disponibles, de l'application de la loi SRU, et de la mise en œuvre du Grenelle I et II, le PLU identifie les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles.** La géographie du PLU a ainsi été définie en prenant en compte d'une part la morphologie du tissu urbain (les zones U), la multifonctionnalité des zones, et d'autre part la spécialisation des espaces dédiés aux activités et aux équipements.

- **Les principales modifications de règles apportées par la législation :**

L'application de la loi SRU conduit à distinguer quatre types de zone : les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A), les zones naturelles et forestières (zones N). Le contexte législatif ne se résume pas à un simple changement d'appellation (**NA devenant AU, NC devenant A et ND se transformant en N**). **La zone agricole (zone A) a désormais une fonction strictement liée à l'agriculture** et aux éventuelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

D'autre part, **le contenu du règlement écrit est légèrement modifié**. Les deux premiers articles de chaque chapitre se décomposent comme suit : utilisations du sol interdites (article 1) et autorisées sous conditions (article 2). Cela sous-entend que toute construction, installation respectant le caractère général de la zone est de fait autorisée dès lors qu'elle n'est ni inscrite en interdiction ou en autorisation sous condition. Le contenu des articles 3 à 14 est légèrement modifié par la loi SRU. L'article 15 (dépassement du COS) est supprimé. Par ailleurs, le PLU intègre désormais **un ensemble de dispositions spécifiques relatif au développement** de la **mixité sociale et à la densité** :

- ✓ Mise en œuvre de prescriptions relatives à la production minimale de logements sociaux dans les opérations d'aménagement
- ✓ Obligations en matière de densification avec définition d'objectif de production de logements
- ✓ Les implantations autorisées à l'alignement sont généralisées pour une utilisation optimale des surfaces constructibles et donc une plus grande densification.

Il est également précisé des règles spécifiques sur des secteurs de renouvellement urbain défini au titre du L.123-2 du Code de l'urbanisme limitant strictement les possibilités d'évolution du bâti existant dans l'attente de la définition d'un projet sur les terrains concernés. Enfin le règlement a également été revu pour ce qui concerne les dispositions en matière de stationnement de façon à rationaliser les besoins notamment dans le cadre d'opérations d'ensemble. Le but est clairement de privilégier le recours au transport en commun en mutualisant les stationnements, ce qui peut conduire à en réduire le nombre dans les secteurs de densification. Enfin, les lois du Grenelle de l'environnement I et II accélèrent le mouvement annoncé par la loi SRU concernant la **limitation de la consommation foncière**. Le PLU justifie désormais des mesures prises vis-à-vis de la consommation foncière et de la mise en place d'une **trame verte et bleue**.

II. Le zonage et le règlement associé : une stratégie d'équilibre général du territoire

A. Un équilibre général à maintenir et à renforcer dans le temps

L'objectif principal du PLU est la recherche d'un juste équilibre conciliant harmonieusement le développement urbain et la préservation des espaces naturels dans une perspective de développement durable.

Selon **le plan d'occupation des Sols,** le territoire de Mouzeil compte **1887 ha** composés :

-	De **zones urbaines** à hauteur de **2 %**	soit 37,4 ha
-	De **zones d'urbanisation future** à hauteur de **4,5 %**	soit 84,9 ha
-	De **zones naturelles** à hauteur de **7,5 %**	soit 142,0 ha
-	De **zone agricoles** à hauteur de **86 %**	soit 1 622,7 ha

A l'heure de la loi SRU et du Grenelle de l'Environnement, ces données chiffrées doivent être considérées comme indicatives pour fonder le projet de PLU dans la mesure où elles ne tiennent pas compte :

- **Pour les zones U** : De la nécessité de délimiter toutes les zones actuellement urbanisées et dont certaines sont intégrées au secteur agricole (NC) au POS ou en secteur d'urbanisation future (NA et NB).
- **Pour les zones AU** : De la nécessité de contenir les zones urbaines et à urbaniser au sein des enveloppes urbaines.
- **Pour les zones N** : De la nécessité de prendre en compte la préservation de la trame verte et bleue par l'identification de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques en zone naturelle (N), et les zones humides inventoriées sur le territoire. Cette prise en compte induira l'augmentation significative des zones naturelles (N) dans le PLU au détriment des zones agricoles (A).
- **Pour les zones A** : De la nécessité de prendre en compte les périmètres de réciprocité dues à la présence de bâtiments d'élevage et qui imposent l'intégration en zone A de certains secteurs habités du territoire. Par voie de conséquence, la délimitation de l'habitat isolé de tiers en zone agricole qui ne l'est pas dans le POS.

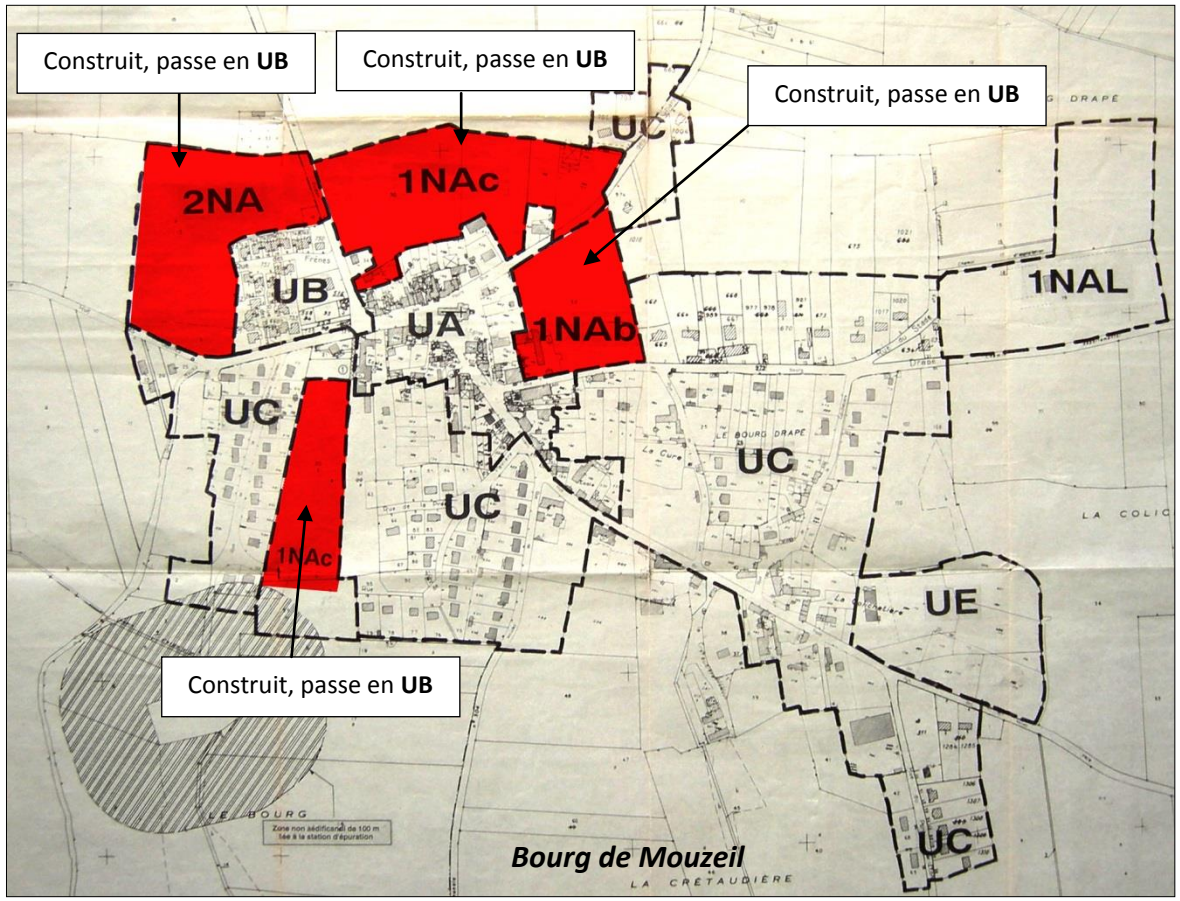
Les secteurs du POS n'ont donc pas été déterminés sur la base d'une logique fondée sur les éléments réellement bâtis et les espaces remarquables. Le PLU, lui, reposera sur une telle logique et renforcera la protection des espaces naturels et agricoles.

B. Une rationalisation des zones urbaines identifiées en zone U

1. Comparaison des surfaces des zones U entre le POS et le PLU

Les zones urbaines identifiées en **Zone U** désignent des secteurs urbains constitués et en devenir.

POS Zones U *(base calcul : POS 1887 ha)*	**2 %** du territoire	**37,4 ha**	**Augmentation de 59,1 ha**
PLU Zones U *(base calcul : PLU 1893 ha)*	**5,2 %** du territoire	**96,5 ha**	

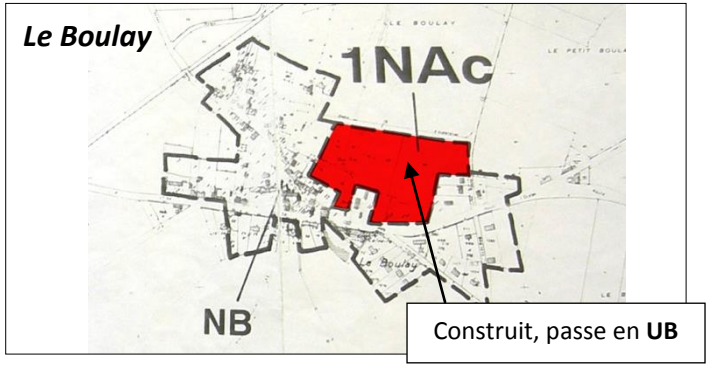


Les zones urbaines qui représentent 37,4 ha dans le POS augmentent proportionnellement de 60 % avec le PLU et représentent ainsi 96,5 ha.

Cette augmentation des zones urbaines est due :

❑ A la prise en compte en tant que zone urbaines (U) des secteurs déjà construits et urbanisés mais qui étaient identifiés dans le POS soit en zone d'urbanisation future (2NA, 1NAc, 1NAb).

Cartes ci-contre : **POS : Localisation des secteurs du bourg et du village du Boulay qui étaient en NA dans le POS et qui passent en U dans le PLU**



2. Des zones U délimitées dans les périmètres actuellement urbanisés (PAU)

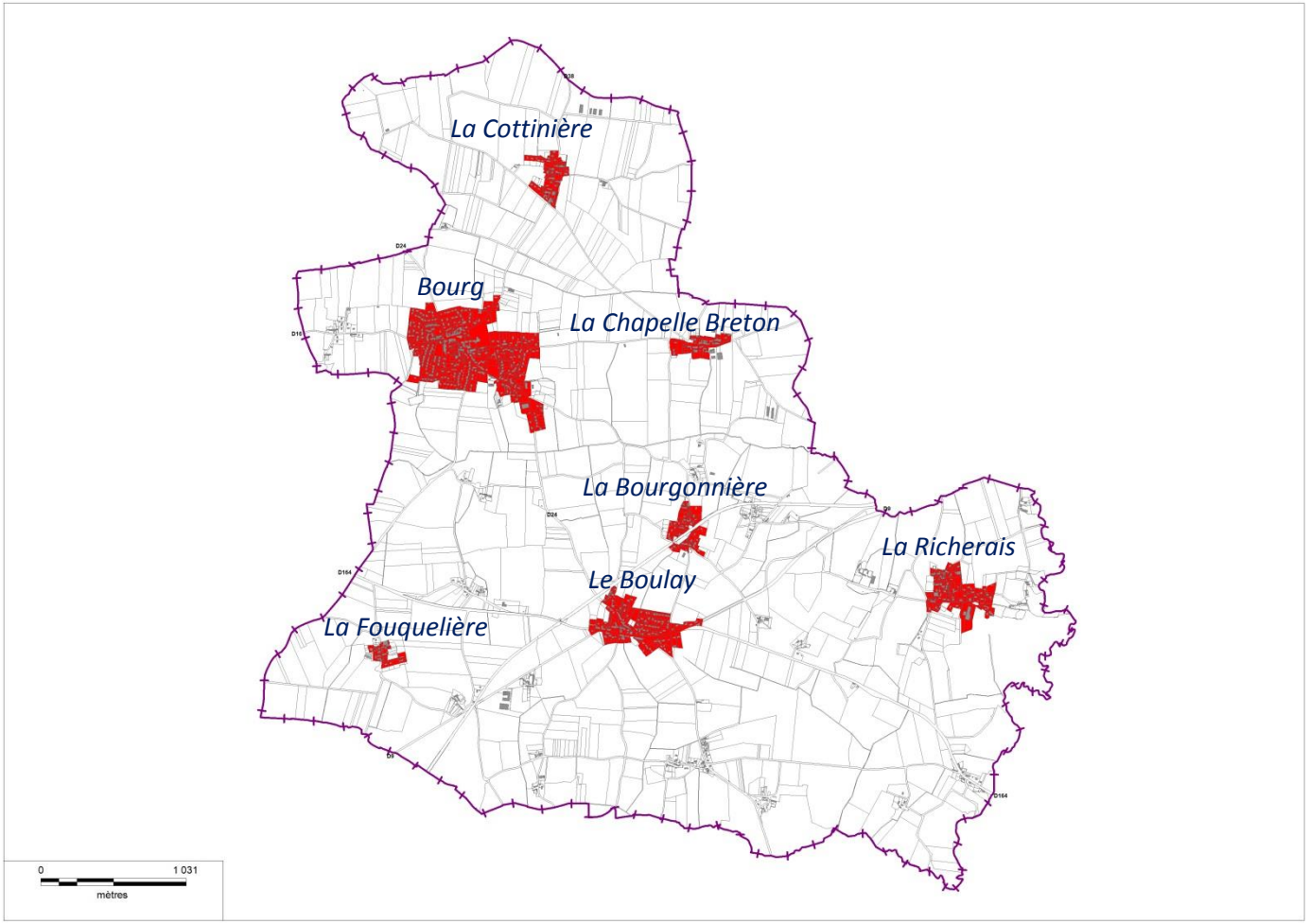
Au titre de la loi SRU et des principes du Grenelle de l'environnement, le PLU pose le principe d'une densification dans les secteurs déjà urbanisés. Il s'agit de renforcer le rôle du centre-bourg de Mouzeil et d'y contenir l'urbanisation.

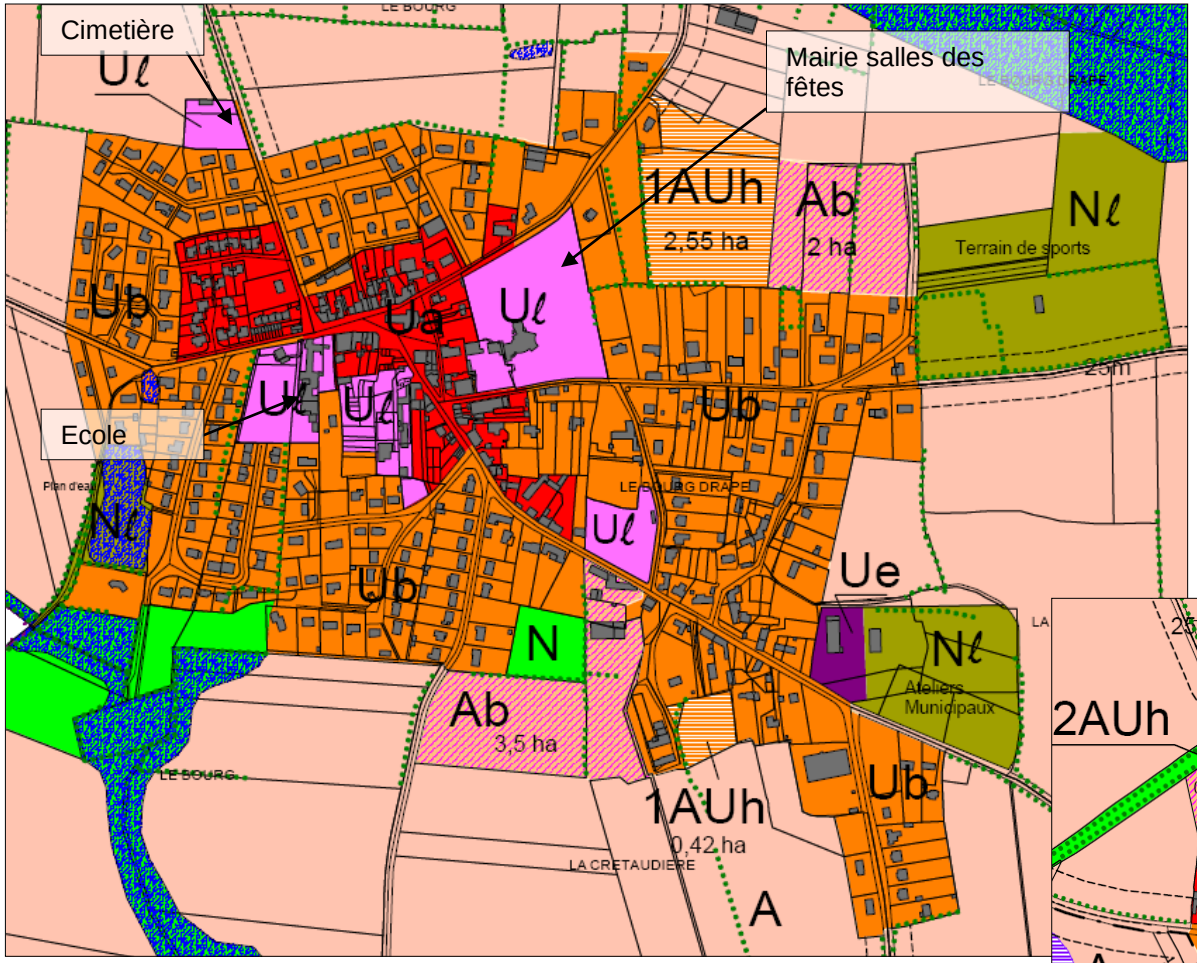
7 « *périmètres actuellement urbanisés* » ont ainsi été délimités pour le PLU mouzeillais sur la base des limites cadastrales quand elles sont proches du bâti, des haies et éléments de paysages existants. Selon ces dispositions, les limites du périmètre ont été réajustées et sont plus contraintes :

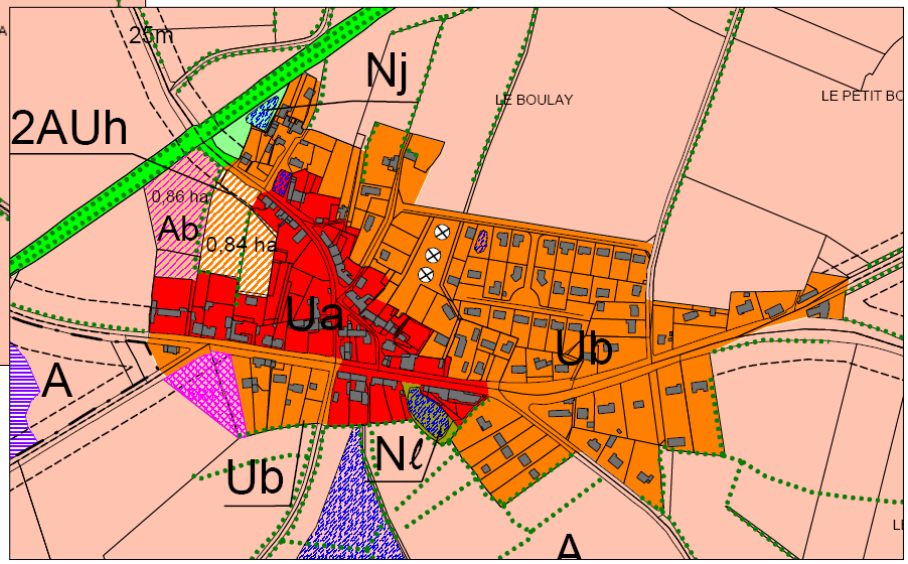
- Le PAU du **bourg**
- Le PAU du **village du Boulay**
- Le PAU des **5 hameaux** identifiés dans le PADD (La Cottinière, La Richerais, La Bourgonnière, La Chapelle Breton, La Fouquelière)

Ce sont exclusivement dans ces périmètres que se trouvent les zones U.

Localisation des périmètres actuellement urbanisés (PAU)







Zone **UA** (Centre ancien)

Zone **UB** (Extensions urbaines)

Zone **UE** (Secteur d'activités incompatibles avec l'habitat)

Zone **UL** (Secteur d'équipements publics dans le bourg)

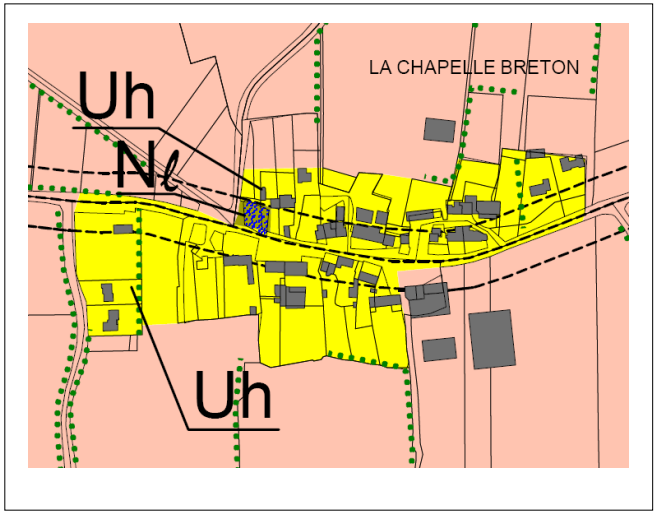
Carte ci-contre : **Les sous-secteurs composant le périmètre actuellement urbanisé du bourg de Mouzeil et du village du Boulay**

C'est en appliquant les critères précédents (prise en compte de la réalité des constructions et de la nomenclature des PLU) que l'enveloppe urbaine (Zones U) a augmenté de façon rationnelle entre le POS et le PLU face aux enjeux de développement.

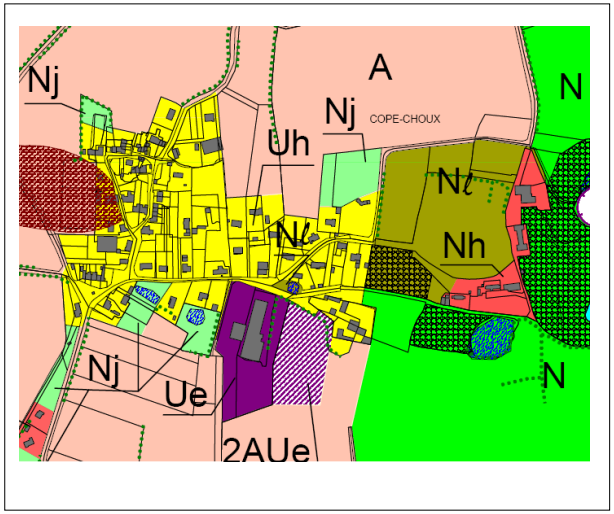
Au sein des zones U, l'espace se décline en plusieurs sous-secteurs qui se différencient au regard de la diversité des fonctions, des tissus urbains (densité, morphologie) et des caractéristiques justifiant une identification particulière.

Carte ci-contre **: Les périmètres actuellement urbanisés des 5 hameaux**

La Chapelle Breton



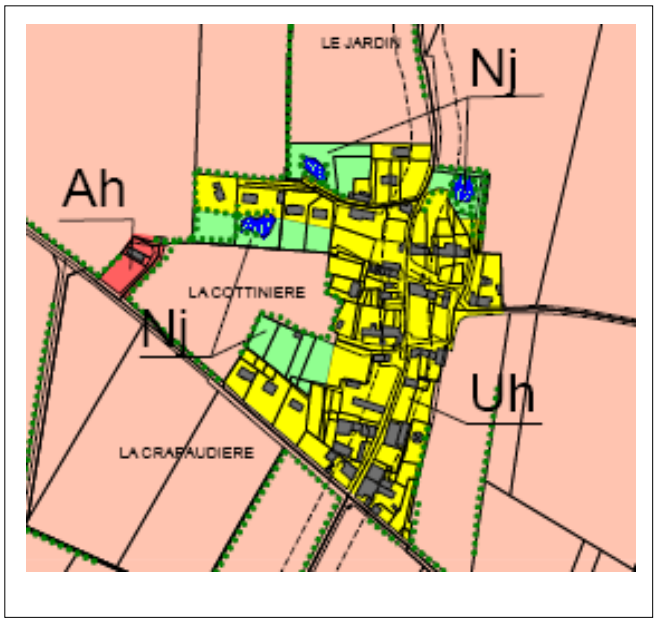
La Richerais



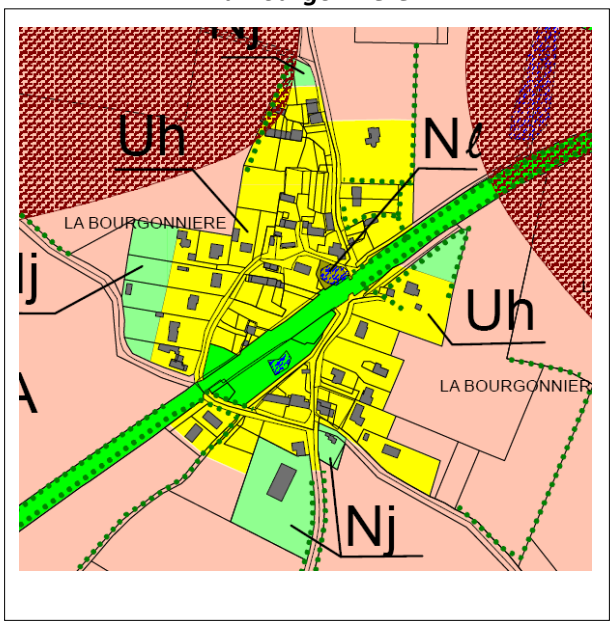
En dehors du bourg de Mouzeil et du Village du Boulay, le PLU identifie cinq hameaux en UH caractéristiques d'une organisation urbaine constituée et spécifique : ***la Fouquelière, La Richerais, la Cottinière, la Chapelle Breton et la Bourgonnière.***

Zone **UH (Secteur de hameaux)**

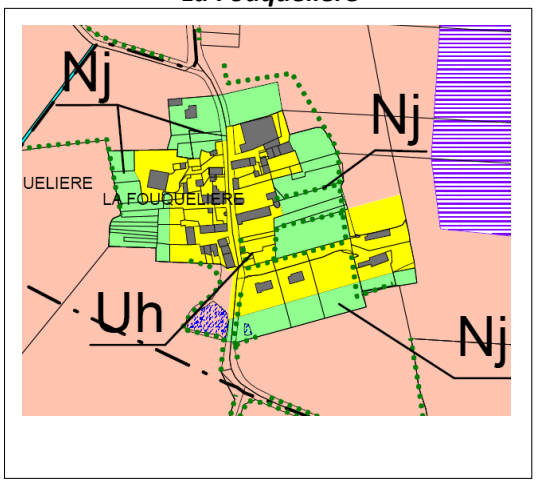
La Cottinière



La Bourgonnière



La Fouquelière



3. La zone UA : le centre ancien du bourg de Mouzeil et du village du Boulay

Un secteur de centre ancien est identifié en zone UA dans le PLU. Il représente 10 ha soit 0,5 % du territoire communal.

La zone UA est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. **Elle correspond au centre-bourg de Mouzeil** qui s'étire de la rue du Pont Guitton, rue des Fours jusqu'à la rue Chanteloup. Le centre-bourg présente à la fois un tissu traditionnel dense, en ordre continu, et regroupe les fonctions administratives principales : Mairie, Eglise, salle polyvalente.
La zone UA existe dans le village du Boulay qui présente un tissu traditionnel constitué de quelques habitations le long de la route du Pont et de la rue de la Libération. **Ce village a concentré le développement urbain des 20 dernières années car il offrait une vaste zone 1NAc qui a été urbanisée depuis.** Il offre un potentiel en dents creuses et pourra accueillir une zone d'extension relativement limitée.



Bourg de Mouzeil, zone UA – Rue des Fours



Village du Boulay, zone UA – Route du Pont

Sont autorisées en zone UA :

- ☐ L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- ☐ Les dépendances sont autorisées dans la limite de 50 m² à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Afin de garantir l'identité du centre ancien :

Le règlement de la zone prévoit que les nouvelles constructions auront une hauteur maximum limitée au gabarit des constructions voisines (7m à l'égout). Dans le but de garantir le renforcement du tissu traditionnel dense en ordre continu de la zone, les constructions seront implantées préférentiellement en limite d'emprise des voies. La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée et respecte la typologie urbaine existante. Si la construction est en retrait, le règlement préconise l'édification d'une clôture de 2m maximum le long des voies afin de recréer un front bâti typique des centres anciens.

4. Les zones UB : les extensions urbaines du centre-bourg

En périphérie des centres anciens de l'agglomération de Mouzeil et du village du Boulay, l'urbanisation périphérique s'est développée sous forme de lotissements principalement et de maisons individuelles. Ces secteurs sont identifiés en zone UB dans le PLU. La zone UB représente 50,3 ha soit 2,6 % du territoire.

Sont autorisées en zone UB :

- L'extension, la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les constructions nouvelles hors changement de destination du bâti existant sont autorisables dans une bande de construction maximum de 30 mètres de la limite d'emprise de la voie publique d'accès. Au-delà des 30 mètres, seuls sont autorisées des extensions à hauteur de 50% de l'emprise bâtie existante ou le changement de destination du bâti existant.

5. Les zones UH : les hameaux

Dans le POS, ces hameaux sont identifiés en zone NB « Habitat dispersé en zone agricole ou naturelle ». La zone NB regroupe **ainsi huit hameaux dans lesquels les nouvelles constructions sont autorisées.** Les limites de la zone NB ne sont pas situées sur celles des parcelles bâties, ce qui offre actuellement une large possibilité de construction en zone agricole ou naturelle. L'article 2 de la zone NB précise que sont autorisées les lotissements qui présentent jusqu'à 4 lots. Par contre, le POS identifie les hameaux de La Chapelle Breton et de la Fouquelière en zone agricole alors même que ces hameaux sont habités désormais par des tiers.

La zone UH représente 29,2 ha soit 1,5 % du territoire. **Les cinq secteurs qui la composent ne répondent pas à la définition des zones AH ou NH à savoir « des secteurs de capacité et d'accueil limités ».**

En UH, l'urbanisation est spécifique aux cinq secteurs : **la Fouquelière, La Richerais, la Cottinière, la Chapelle Breton et la Bourgonnière**. **Ces hameaux de plus de 15 habitations présentent 1 voire 2 dents creuses qui sont identifiées et qui pourront accueillir des habitations.**

Le projet de PLU envisage le développement des constructions existantes via la construction d'annexes et d'extensions. Le PLU prévoit de ne pas favoriser le développement urbain des hameaux dans la mesure où aucune nouvelle construction ne sera envisageable sauf dans les dents creuses strictement identifiées. Seront autorisées les extensions et annexes mesurées des constructions existantes. Cette disposition permettra de concentrer le développement urbain au sein du bourg.

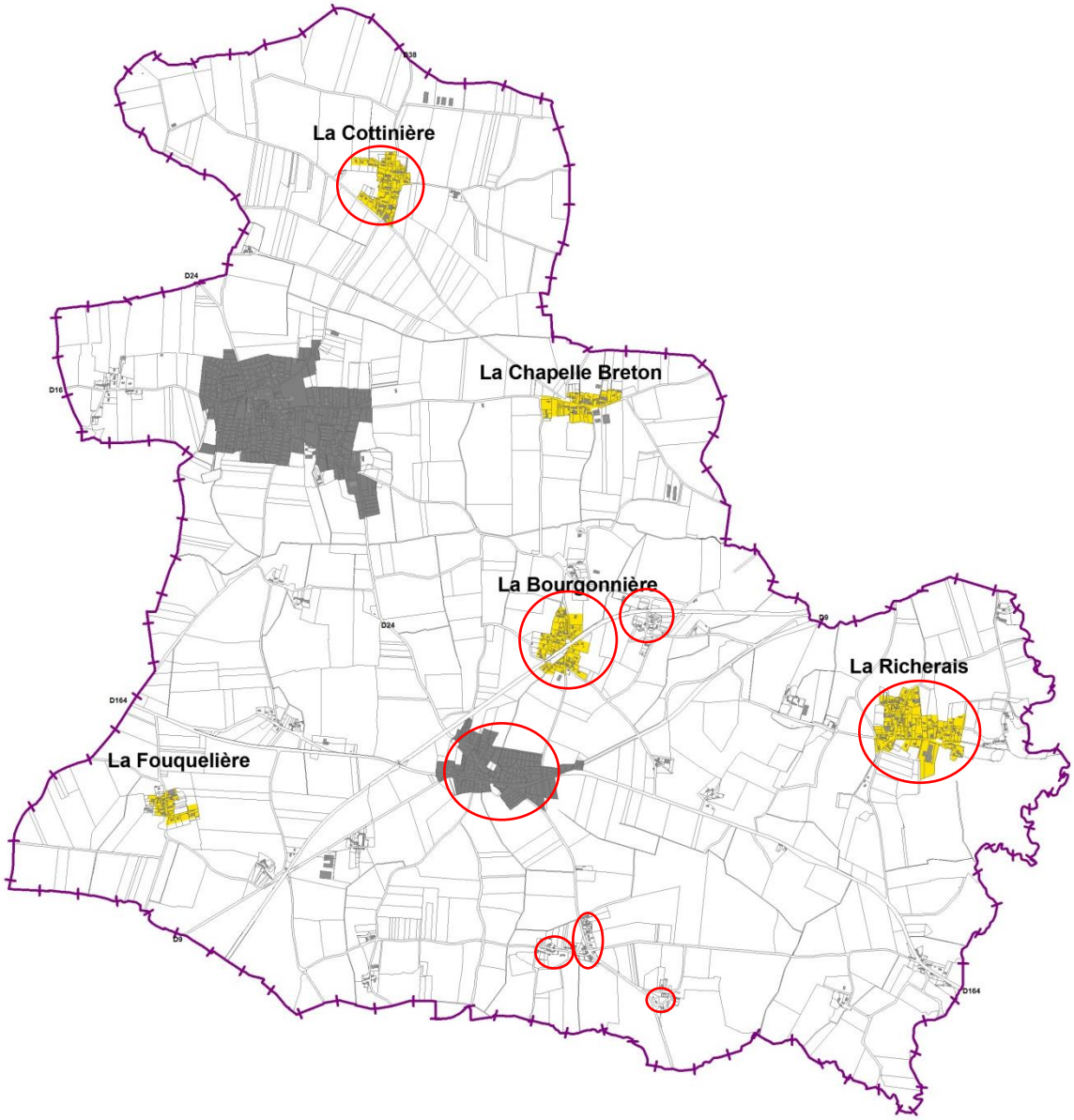
Sont autorisées en zone UH :

- L'extension, la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.

- Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- L'extension du bâti existant sous condition de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles et sa réhabilitation sous condition que le bâti existant présente une emprise au sol minimale de 25m² et une surface de plancher de 50m².

- Le changement de destination des constructions en pierre existantes sous condition de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles.



Zone **UH (Secteur de hameaux)**

Secteur identifié en NB (habitat isolé avec constructions nouvelles autorisées) dans le POS

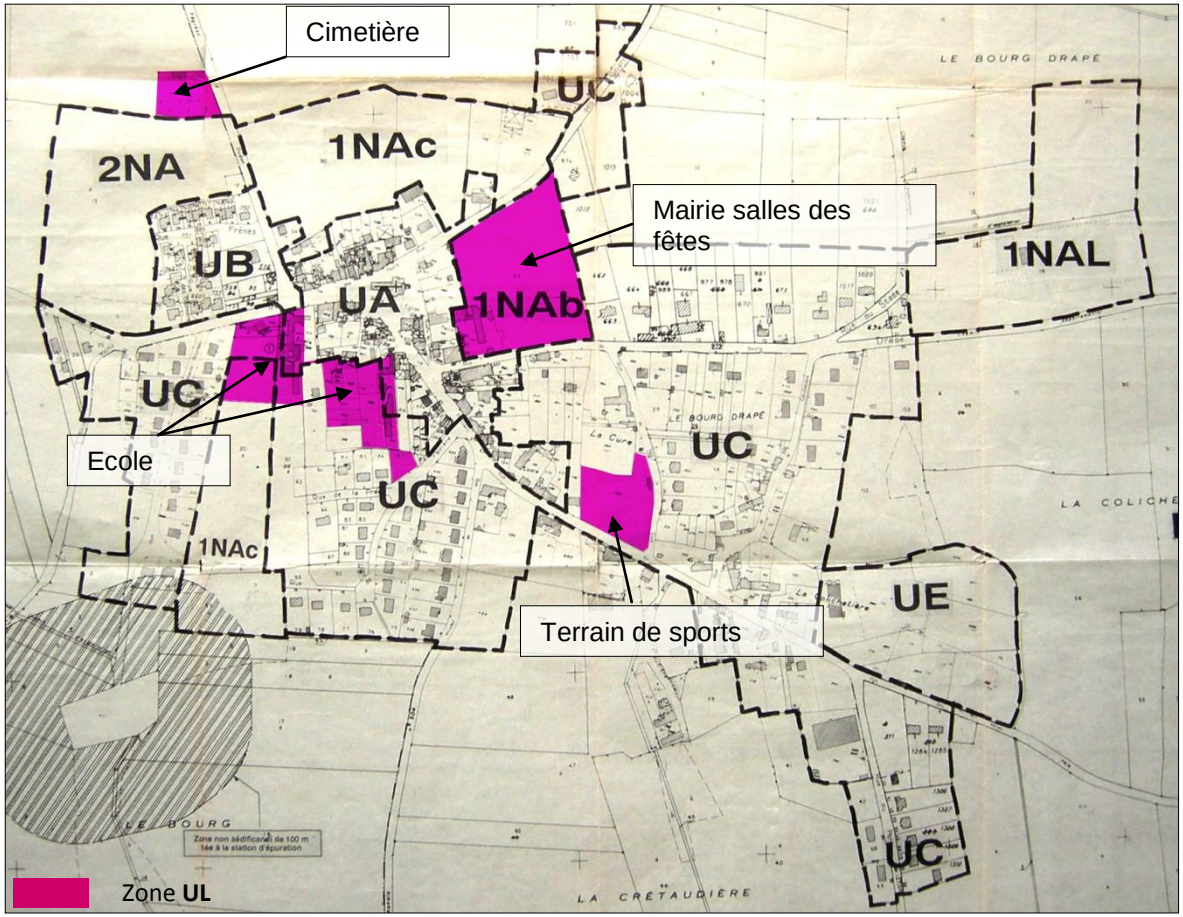
6. Les zones UL : les secteurs d'équipements publics et d'intérêt collectif

La zone UL représente 4,8 ha soit 0,3 % du territoire. La zone UL se concentre dans le bourg de Mouzeil. Elle englobe la mairie et la salle des fêtes, l'école et le cimetière. Ces équipements étaient dans le POS identifiés en UC (extension récente tissu lâche) pour la grande majorité, et en 1NAb pour le secteur de la mairie et de la salle des fêtes qui a été urbanisé après l'approbation du POS. Le POS n'identifiait donc pas de zones dédiées.

Le règlement de la zone UL est volontairement peu contraignant afin de laisser une grande latitude aux bâtiments publics et d'intérêt collectif concernant les qualités techniques qu'ils requièrent et la liberté architecturale dont ils peuvent disposer. Par contre, le règlement de la zone Ul interdit strictement et de façon exhaustive, les constructions et installations suivantes :

- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux

Localisation des zones UL du projet de PLU par rapport au POS en vigueur



7. Les zones UE : les secteurs d'activités économiques

Les zones UE englobent des secteurs susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Elles regroupent des **activités économiques, artisanales, industrielles et de services** ne présentant pas de nuisances majeures. La zone UE représente 2,2 ha soit 0,1 % du territoire. Deux zones sont concernées :

- ☐ Une zone au Sud-Est du bourg de Mouzeil qui accueille 1 entreprise de matériels agricoles (SCAR).
- ☐ Une zone dans le hameau de la Richerais qui accueille une entreprise de fabrication de harpes.



Zone d'activités de Mouzeil identifiée en UE dans le PLU – Entreprise SCAR - AGRI-MOUZEIL



Zone d'activités de la Richerais identifiée en UE dans le PLU – Entreprise CAMAC HARPS

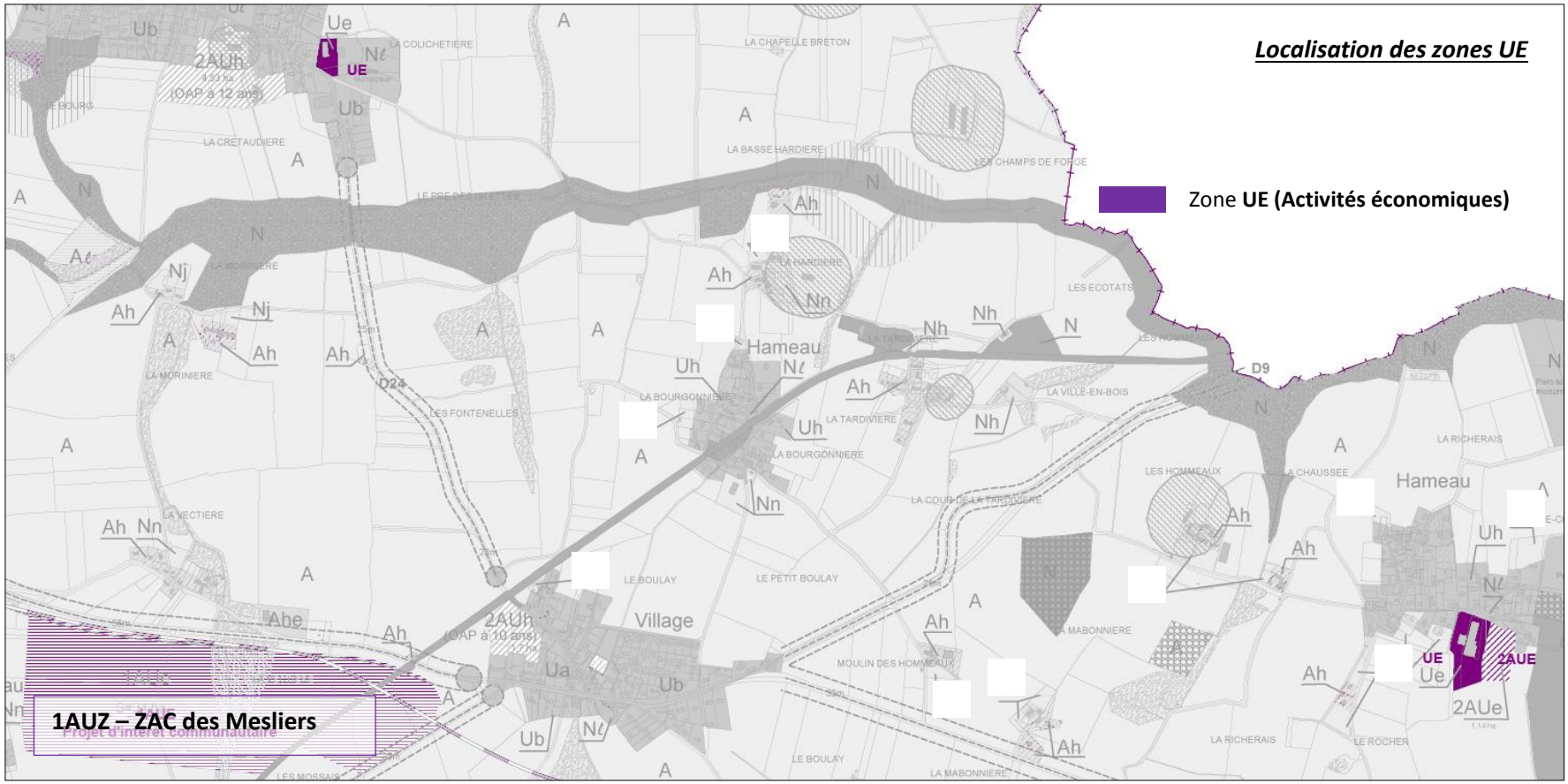
Sont autorisées en zone UE :

- ☐ Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- ☐ Les constructions à usage d'industrie, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de service, d'entrepôts commerciaux ou à usage hôtelier.
- ☐ Les équipements collectifs.
- ☐ Les lotissements à usage d'activité.
- ☐ Les installations classées soumises à déclaration.
- ☐ Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants ...).
- ☐ Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, eau potable, assainissement ...).

Du fait de la spécificité de la zone et des constructions à usage d'activités qui peuvent s'y implanter, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

Note : le PLU prévoit la création d'une zone AUE destinée au renforcement du potentiel d'une activité existante et une zone 1AUz dédiée au projet d'intérêt communautaire des Mesliers

- ☐ **Une zone 2AUE de 1,14 ha à vocation locale située dans le hameau de la Richerais**. Elle vise à renforcer le potentiel d'une activité existante au Nord de la Richerais.
- ☐ **Une zone 1AUz de 34 ha à vocation intercommunale située le long de la RD164. Cette vaste zone supportera le projet économique d'intérêt communautaire des Mesliers** qui est d'ores et déjà à l'étude via le bureau d'études SCE Environnement. Une étude d'impact a été réalisée. Elle est annexée au projet de PLU. La localisation d'une telle zone est fonction notamment du projet du Conseil Général de renforcement de la RD164 avec la création d'une voie de contournement départementale pour relier Ancenis, Nort sur Erdre et Notre-Dame des Landes.



8. Des densités variables adaptées au caractère rural de Mouzeil dans les zones U

a) LES HAUTEURS PROPOSEES

Afin de maintenir le caractère rural de la commune, les élus ont souhaité maîtriser les densités proposées en fonction des densités existantes. De manière générale, dans toutes les zones d'habitat, les hauteurs des nouvelles constructions devront prendre en compte le gabarit des constructions existantes afin de préserver un environnement harmonieux, soit une hauteur maximum de 7m à l'égout correspondant à un niveau R+1+combles.
Les hauteurs ne sont pas réglementées pour les équipements publics et comportent des assouplissements pour les contraintes techniques des secteurs d'activités. Par ailleurs, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées sur accord des services compétents pour des raisons environnementales.

b) LES EMPRISES AU SOL

Le choix a été fait de ne pas imposer de coefficient d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'emprise du sol et d'occupation du sol résultent de l'application des autres règles fixées pour chaque zone : implantation par rapport aux limites séparatives, implantation par rapport aux voies et emprises publiques, hauteurs maximales autorisées.

c) LA DENSITE POUR LES DENTS CREUSES

Sur le territoire de Mouzeil, on compte 2,6 ha de dents creuses soit un potentiel de 13 habitations à raison d'une voire deux habitations par dent creuse. Ce potentiel est à comptabiliser dans les 80 à 100 logements neufs que devrait produire Mouzeil, selon le PLH.

Entité urbaine	Surface densification	Nb d'habitations estimées
Agglomération	1 ha	3 habitations
Village du Boulay	0,2 ha	1 habitation
Hameau de la Bourgonnière	0,2 ha	1 habitation
Hameau de la Cottinière	0,2 ha	1 habitation
Hameau de la Chapelle Breton	0,4 ha	2 habitations
Hameau de la Fouquelière	0,1 ha	2 habitations
Hameau de la Richerais / Bellevue	0,5 ha	3 habitations
TOTAL	**2,6 ha**	**13 habitations**

Rappel : les besoins fonciers pour les 10 prochaines années sont de 80 à 100 logements environ :
13 logements en dents creuses
Reste 70 logements environ à trouver en zone d'extension = 5 ha de zones AU Habitat à trouver pour les 10 prochaines années

9. Synthèse des règles applicables aux zones U

	UA Centres anciens	UB Extensions centre ancien	UE Activités	UL Equipements publics	UH Hameaux
Occupations autorisées	- Toutes constructions sous condition d'être compatible avec l'habitat. - Les constructions nouvelles hors changement de destination du bâti existant dans une bande de construction maximum de 30 m de la limite d'emprise de la voie publique d'accès. - Au-delà des 30 m, seuls sont autorisées des extensions à hauteur de 50% de l'emprise bâtie existante ou le changement de destination du bâti existant.	L'extension, la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant - Le stationnement « en garage mort » de caravanes - Les constructions nouvelles hors changement de destination du bâti existant dans une bande de construction maximum de 30 mètres de la limite d'emprise de la voie publique d'accès. Au-delà des 30 mètres, seules sont autorisées des extensions à hauteur de 50% de l'emprise bâtie existante ou le changement de destination du bâti existant. → Cette condition ne s'impose pas aux opérations proposées dans le cadre d'un permis d'aménager. - Toutes constructions dont la destination peut être compatible avec l'habitat.	- installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement - constructions à usage d'industrie, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de service, d'entrepôts commerciaux ou à usage hôtelier. - équipements collectifs. - lotissements à usage d'activité. - installations classées soumises à déclaration. - installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants ...). - installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif	Sans objet	- L'extension, la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant - Le stationnement « en garage mort » de caravanes dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. - L'édification de constructions neuves en dents creuses sous condition de disposer d'une façade minimum de 15 mètres sur la voie publique de desserte, d'être implantée dans une bande de 500 mètres maximum de la voie publique de desserte. - L'extension du bâti existant sous condition de ne pas apporter de gêne aux exploitations agricoles - L'extension du bâti existant sous condition que le bâti existant présente une emprise au sol minimale de 25m² et une surface de plancher de 50m².

	UA Centres anciens	UB Extensions centre ancien	UE Activités	UL Equipements publics	UH Hameaux
Occupations interdites	- Activités incompatibles avec l'habitat - carrières et mines, - terrains aménagés pour le camping, - parcs résidentiels de loisirs, - Stationnement de caravanes, sauf « en garage mort ». - Dépendances avant la réalisation de la construction principale.	- Activités incompatibles avec l'habitat - carrières et mines, - terrains aménagés pour le camping, - parcs résidentiels de loisirs, - Stationnement de caravanes, sauf « en garage mort ». - Dépendances avant la réalisation de la construction principale.	- constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ue-2, - création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, - les résidences mobiles de loisirs, - les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, (interdiction à justifier dans le rapport de présentation). -stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée, - carrières et mines, - aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public, - les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux	- constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2, - création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, - Les résidences mobiles de loisirs, - Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, (interdiction à justifier dans le rapport de présentation). - Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée, - carrières et de mines, - aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public, - constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,	- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter. - La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes. - carrières et de mines. - stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée. - Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. - L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs. - Les habitations légères de loisirs - L'édification de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

	UA Centres anciens	UB Extensions centre ancien	UE Activités	UL Equipements publics	UH Hameaux
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies.	La façade de la construction principale doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 2 mètres sur une, au moins, des limites séparatives. Dans les lotissements, cette disposition s'applique à chaque lot. <u>Pour les dépendances :</u> Les abris de jardins de moins de 12 m² pourront être implantées en limite séparative ou à 1 m min. Les dépendances autres de plus de 12m² pourront être implantées en limite séparative ou à 2 m min.	Marge de recul minimale de 5 mètres. Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement, doivent respecter une marge d'isolement de 10m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie	Le long des autres voies les constructions seront implantées à 2 m minimum des limites d'emprise publique	- retrait de 5 m min - l'implantation des constructions pourra être imposée - Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées. - implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif eau Toute construction nouvelle est interdite dans la zone non aedificandi de protection de 100 m autour de la station d'épuration. Le long des RD 38, RD16, la marge de recul minimum des constructions nouvelles sera de 25 mètres de l'axe de la voie

	UA Centres anciens	UB Extensions centre ancien	UE Activités	UL Equipements publics	UH Hameaux
Implantation par rapport aux limites séparatives	- en limite séparative ou a 2 m minimum. - Pour les constructions existantes implantées à moins de 2 m d'une limite séparative, des extensions pourront être autorisées sous condition que les extensions soient à la même hauteur que le bâti existant.	Sans Objet	- en limite séparative ou à 10 m minimum - Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites de 5 m. Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement, doivent respecter une marge d'isolement de 10m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.	Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou à 2 mètres minimum des limites séparatives.	- La façade de la construction principale doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 2 mètres sur une, au moins, des limites séparatives. - Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect. Dans les lotissements, cette disposition s'applique à chaque lot. Pour les dépendances : • Les abris de jardins de moins de 12 m² pourront être implantées en limite séparative ou à 1 m minimum • Les dépendances autres de plus de 12m² pourront être implantées en limite séparative ou à 2 m minimum.

	UA Centres anciens	UB Extensions centre ancien	UE Activités	UL Equipements publics	UH Hameaux
Hauteur maximum	7m à l'égout 12m au faitage <u>Dépendances :</u> - 3,2 m à l'égout en limite séparative et 5 m max - 3 m max pour les abris de jardins de moins de 12 m² implantés à moins de 2 m	7m à l'égout 8m à l'acrotère 12m au faitage Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés. Au-delà de la bande de construction de 30 mètres, le bâti ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant.	9 m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.	La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.	La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

C. Une diminution des zones AU destinées à être ouvertes à l'urbanisation

1. Comparaison des surfaces des zones d'urbanisation future entre le POS et le PLU

Les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation identifiées en Zones AU représentent des réserves foncières. Ce sont des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés qui seront ouverts à l'urbanisation. **Le POS avait identifié une superficie d'urbanisation nouvelle de 84,9 ha** identifiée en :

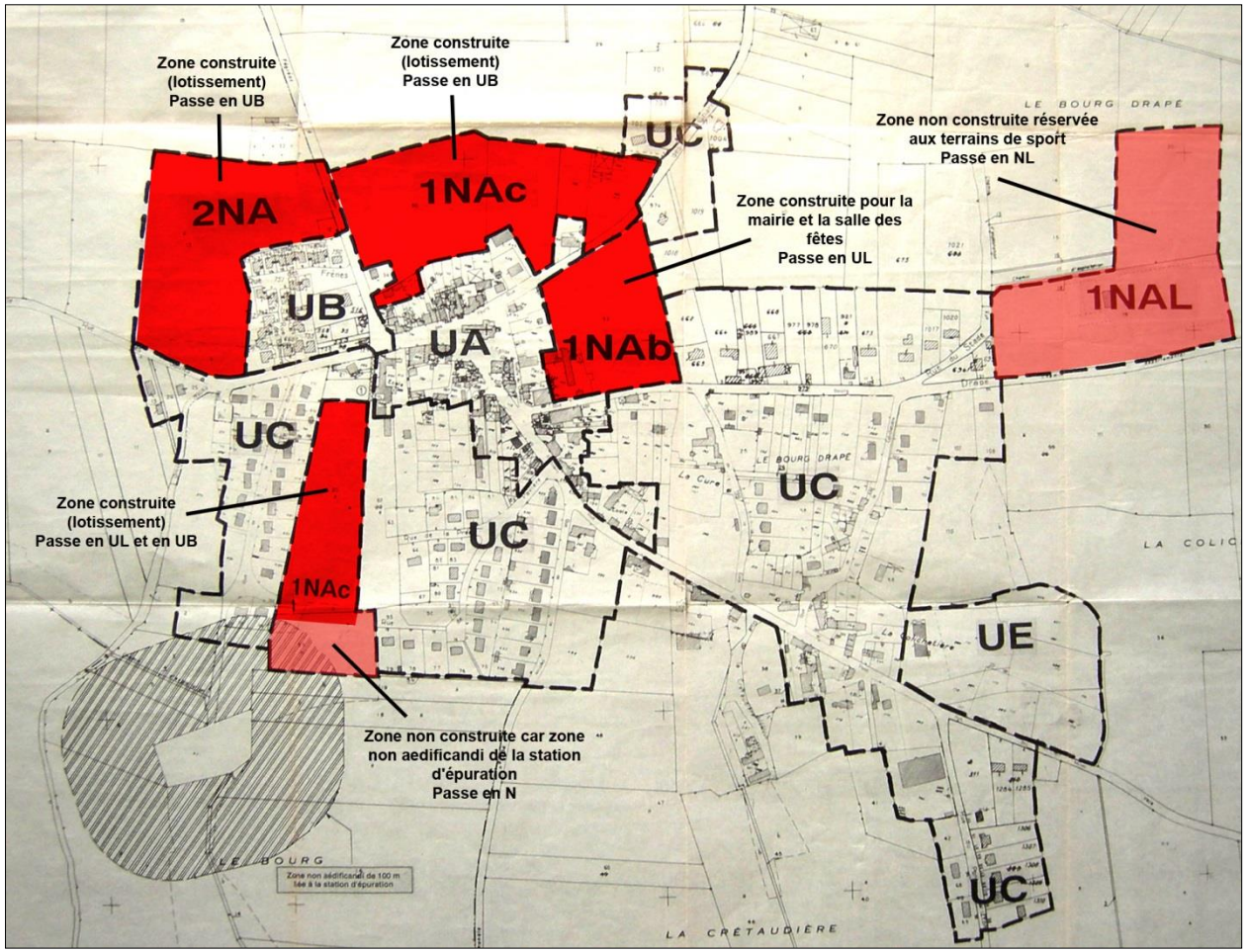
- zones 1NAb (urbanisation future ouverte pour l'habitat proche du centre) = 2 ha
- zones 1NAc (urbanisation future ouverte pour l'habitat tissu lâche) = 9,8 ha
- zones 1NAe (urbanisation future ouverte pour les activités économiques) = 47,3 ha
- zones 1NAl (urbanisation future ouverte pour les équipements de loisirs) = 22,2 ha
- zones 2NA (urbanisation future fermée à long terme) = 3,6 ha

Carte ci-contre : ***Constructions réalisées sur les zones NA du POS – Secteur Agglomération***

Ces zones NA étaient présentes dans le bourg de Mouzeil. **Elles sont en partie construites aujourd'hui,** comme l'illustre la carte ci-contre.

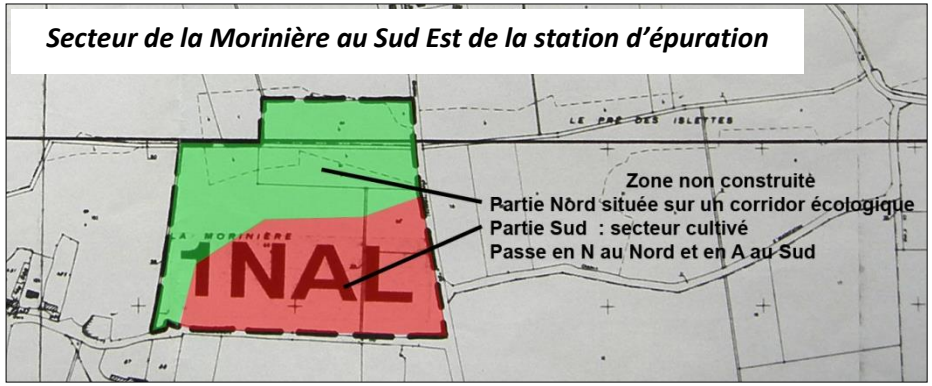
Zones NA construites qui passent en U

Zones NA non construites qui passent en N

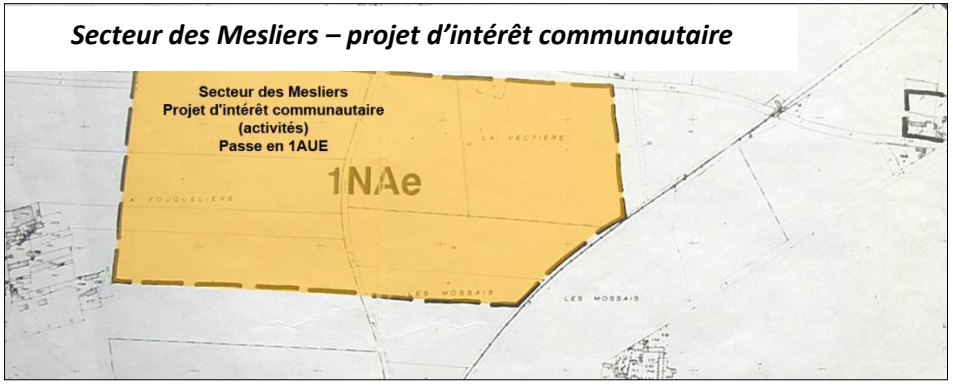


Carte ci-contre : ***Constructions réalisées sur les zones NA du POS – Secteur hors agglomération***

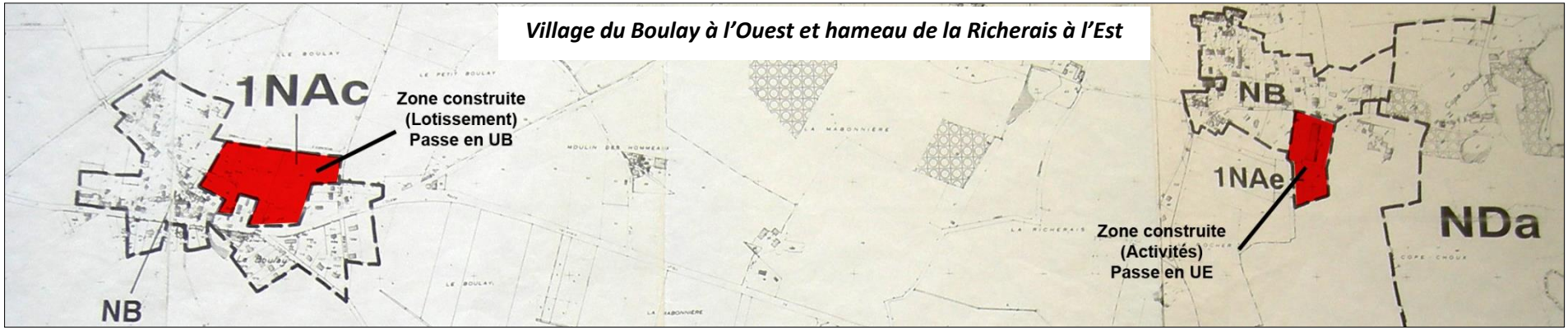
Secteur de la Morinière au Sud Est de la station d'épuration



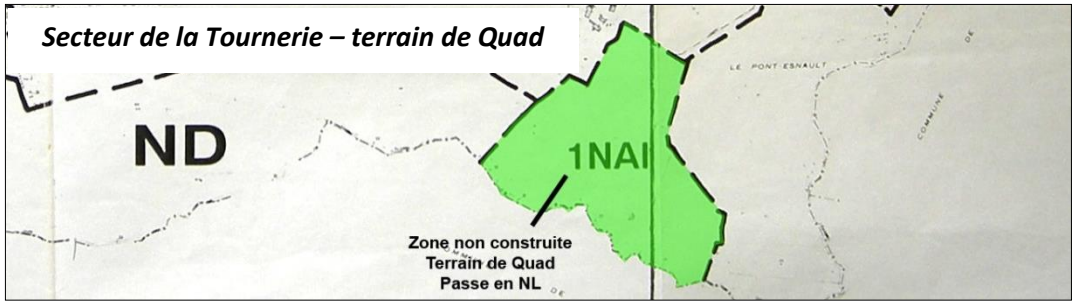
Secteur des Mesliers – projet d'intérêt communautaire



Village du Boulay à l'Ouest et hameau de la Richerais à l'Est



Secteur de la Tournerie – terrain de Quad



Zones NA construites qui passent en U

Zones NA non construites qui passent en A

Zones NA non construites qui passent en N

Zone NAE non construite qui reste en zone d'urbanisation future 1AUE

Le PLU propose la création de **4 zones AU (2 pour l'habitat, 1 pour le renforcement du pôle d'activités et 1 pour le projet d'intérêt communautaire) qui seront urbanisées à plus ou moins long terme**. Il n'envisage pas de zones d'urbanisation future pour les équipements publics et de loisirs.

POS Zones NA *base calcul : POS 1887 ha*	**4,5 %** du territoire	**84,9 ha**	**Diminution proportionnelle de 45 %**
PLU Zones AU *base calcul : PLU 1893 ha*	**2 %** du territoire	**38,9 ha**	**- 46 ha**

La diminution proportionnelle des zones AU dans le PLU est due à la prise en compte :

- **De la réalité du territoire :**
  - ✓ du fait des constructions déjà réalisées en zone d'urbanisation future du POS qui passent en zone U
  - ✓ du fait des protections découlant du Grenelle de l'Environnement (trame verte et bleue, zones humides, corridors écologiques,) qui ont pour effet d'augmenter les zones naturelles et éventuellement de réduire les zones d'urbanisation future.
- **D'un objectif souhaitable visant à maintenir l'évolution démographique locale projetée pour les 10 prochaines années**
- **De la volonté de limiter très largement la consommation foncière** : avec une chute de 45% de zones d'extension par rapport au POS, le PLU consommera beaucoup moins de foncier. Il privilégiera la densification de l'enveloppe urbaine du bourg.
- **De la volonté de préserver l'environnement rural de Mouzeil** conformément aux dispositions du PADD : dans le PLU, les zones urbaines du bourg ont été définies pour n'impacter que résiduellement les surfaces agricoles dans la mesure où elles sont d'abord présentes dans le périmètre actuellement urbanisé, puis dans un second temps, dans l'enveloppe urbaine. La zone 1AUZ des Mesliers (34 ha) reste un cas particulier dans la mesure où l'intérêt de ce projet dépasse l'intérêt communal. Il est porté par la COMPA (Communauté de communes du Pays d'Ancenis).

2. La méthodologie d'urbanisation adoptée

Le principe d'extension limitée de l'urbanisation répond à la nécessité d'empêcher un développement important de l'urbanisation dans les secteurs qui ne sont pas en continuité de l'urbanisation. Il a pour objectif de privilégier un développement du bâti en profondeur vers l'arrière de la commune et de freiner une extension parallèle aux franges bâties existantes. Les critères pour juger qu'une extension est limitée sont :

- **la surface**, même si aucun seuil n'est indiqué dans la loi, les opérations d'urbanisation ne doivent pas être surdimensionnées,
- **la densité**, la localisation des constructions et la configuration des lieux,
- **l'étendue de la zone ouverte à l'urbanisation** : il faut garder un rapport de proportion raisonnable avec l'environnement du projet d'extension de l'urbanisation.

Toutefois, une opération d'urbanisation au sein d'un espace urbanisé n'est pas qualifiée d'extension de l'urbanisation, dès lors qu'elle ne modifie pas de manière significative les caractéristiques du quartier.

Rappelons que la spécificité rurale et naturelle du territoire mouzeillais induit que l'identification de zones AU est fondée sur l'équilibre formé par un objectif souhaitable visant à maintenir l'évolution démographique locale projetée pour les 10 voire les 12 prochaines années conformément au PADD, et la réalité du territoire rural en tant que territoire soumis à des protections découlant du Grenelle de l'Environnement (trame verte et bleue, zones humides, corridors écologiques, ZNIEFF) et de la protection de l'activité économique agricole.

Afin de garantir cet équilibre, la stratégie d'urbanisation s'appuie :

⇨ **<u>En premier lieu</u> sur l'identification des dents creuses, des espaces densifiables et des zones encore « libres » c'est-à-dire non construites identifiées au sein du périmètre actuellement urbanisé du bourg et bénéficiant ainsi de la proximité des réseaux.** → 2,6 ha de dents creuses et espaces densifiables ont été identifiées (13 logements)

⇨ **<u>En second lieu</u> : sur la définition de zones AU comprises dans l'enveloppe urbaine et situées en continuité de l'urbanisation.** Ces zones doivent être accessibles et facilement raccordables aux réseaux

⇨ 5 zones AU sont concernées :

Pour l'habitat : les secteurs 1AUH (2,55 ha) et 1AUH (0,42 ha) dans l'agglomération de Mouzeil et le secteur 2AUH (0,84 ha) du village du Boulay

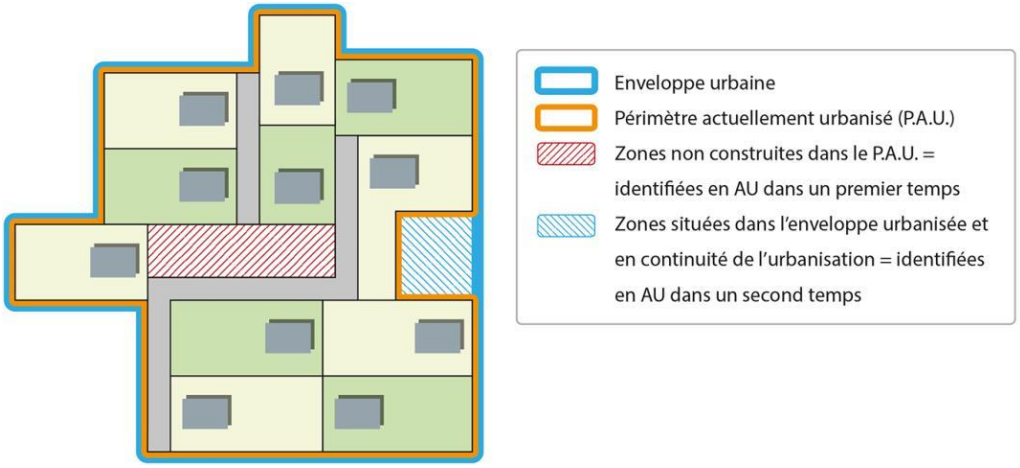
Seuls les secteurs 1AUH de 2,55 hectares et 0,42 ha seront ouvert à l'urbanisation soit 2,97 ha de potentiel AU disponible représentant 45 logements pour une densité de 15 logements/ha. Le secteur 2AUH sera fermé à l'urbanisation à moyen terme. Il représente un potentiel de 13 logements pour une densité de 15 logements/ha
Soit un potentiel Habitat de 58 logements en extension.

Pour les activités : le secteur 2AUE du hameau de La Richerais (1,14 ha) et le secteur 1AUz des Mesliers (34 ha) dont la localisation dépasse l'intérêt local dans la mesure où il s'agit d'un projet porté la COMPA qui profitera de la déviation prévue de la RD164. Une étude d'impact a été réalisée par le bureau d'études SCE Environnement. Il est annexé au présent projet de PLU.

⇨ **<u>En troisième lieu</u> : sur une maîtrise des opérations en procédant à l'ouverture à l'urbanisation successive de la zone 2AU à 5 ans par modification du PLU** (concertation – enquête publique).

⇨ **<u>En quatrième lieu</u> :** sur le classement en **zone agricole inconstructible** des secteurs d'enjeux urbains situés en frange agricole = stratégie d'urbanisation à long terme

Croquis expliquant le principe développé dans le projet de PLU :



3. Une urbanisation maîtrisée : 2 zones 1AUh (Habitat), 1 zone 2AUh (Habitat), 1 zone 2AUe (Activités), 1 zone 1AUz d'intérêt intercommunal

a) LA REPARTITION DES ZONES 1AU ET 2AU ET LEUR CALENDRIER

Le principe affiché au PLU est une forte maîtrise des opérations en procédant à des ouvertures à l'urbanisation successives par modification du PLU (concertation – enquête publique) :

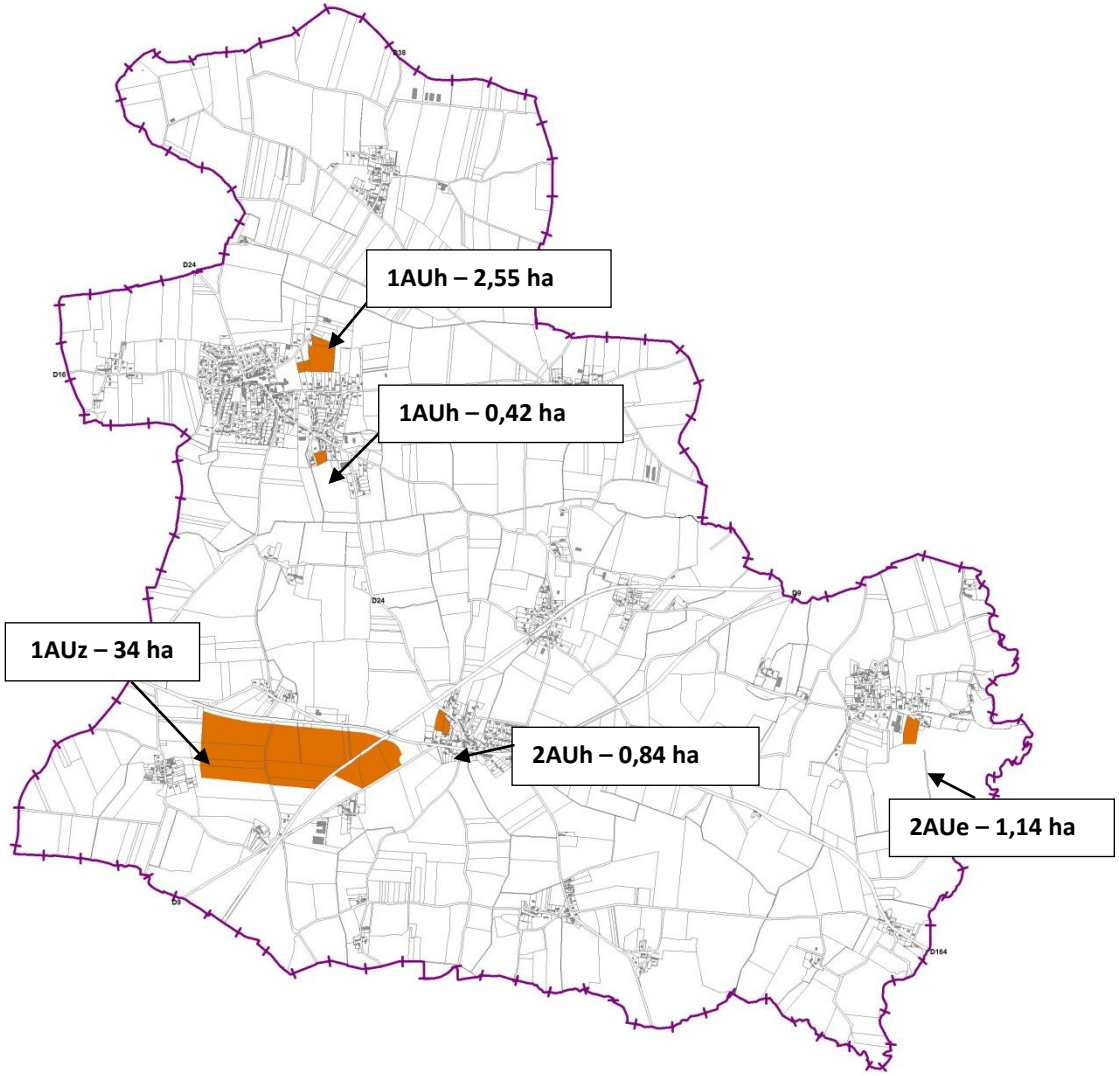
Concernant l'habitat :

- ☐ **78 % des surfaces AU pour l'habitat sont proposées en zone 1AU** immédiatement urbanisable à ce jour car, sur ces secteurs, des réflexions ont déjà été amorcées par la commune, soit un potentiel de 45 logements pour une densité minimum de 15 logements/ha équivalent à 4 années de production de logements.
- ☐ **Le projet de PLU prévoit à long terme**, l'urbanisation d'une autre zone fermée en 2AU pour l'habitat dont les orientations d'aménagement et de programmation spécifieront le calendrier : ouverture à prévoir à l'issue de 5 ans pour la zone 2AUh du village du Boulay à partir de l'approbation du PLU soit un potentiel de 13 logements pour une densité minimum de 11 à 12 logements/ha
- ☐ **= un potentiel total estimé de 58 logements en zones AU soit l'équivalent d'environ 5 années de production à raison de 11 logements par an**

Concernant les activités :

- ☐ **97 % des surfaces AU pour les activités sont proposées en zone 1AU** à ce jour. Ce ratio correspond au projet d'intérêt intercommunal des Mesliers, déjà identifié dans le POS.
- ☐ **Le projet de PLU prévoit aussi le renforcement du pôle d'activités du hameau de La Richerais** sur 1,14 ha pour la Camac Production si besoin.

Localisation des zones AU



Le classement des zones AU doit juridiquement être affiché sur la base des équipements existants et/ou d'un calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation qui sera affiché dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

1AUH Nord agglomération	Ouvertes – couvriront les besoins fonciers en matière d''habitat pour 5 ans	8%	2,55 ha
1AUH Sud agglomération			0,42 ha
2AUH Boulay	Fermée – sera ouverte à l'urbanisation à moyen terme– sera précisé dans les OAP	2%	0,84 ha
1AUE	Ouverte – Projet d'intérêt intercommunal des Mesliers déjà identifié dans le POS - Etudes en cours	88%	34 ha
2AUE	Fermée – Renforcement du pôle d'activités de La Richerais pour la société Camac production si besoin	3%	1,14 ha
TOTAL	**4 zones**	**100%**	**= 38,9 ha**

Le choix a été fait de proposer peu de zones AU mais 78% des surfaces AU pour l'habitat sont identifiées en zones 1AU urbanisables dès l'approbation du PLU dans la mesure où une réflexion sur l'urbanisation de ces secteurs a déjà été amorcée par la commune.

Concernant la qualité des opérations, Les orientations d'aménagement et de programmation proposées veillent à reposer sur un état des lieux urbain, paysager et environnemental afin de proposer des orientations cohérentes avec le contacte local. Ces orientations particulières sont couplées à des orientations plus générales sur les thèmes de l'énergie, de la densité, de l'aspect architectural, …. Ces aspects sont relayés dans le règlement écrit.

b) LE PROJET D'INTERET COMMUNAUTAIRE DE LA ZAC DES MESLIERS EN 1AUE DANS LE PROJET DE PLU

Les explications retranscrites dans cette partie sont issues du dossier de création de la ZAC des Mesliers réalisé par le bureau d'études SCE Environnement en octobre 2013.

La communauté de communes du Pays d'Ancenis (COMPA), compétente en matière de développement économique, a décidé la création d'une nouvelle zone d'activités sur la commune de Mouzeil afin de répondre à la demande et de façon à assurer une meilleure cohérence entre les différentes zones d'activités d'intérêt communautaire présentes sur le territoire de la COMPA, rassemblant 29 communes.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Mesliers a été créée le 16 décembre 2005 pour un périmètre s'étendant sur près de 84 ha. Elle se localise au Sud-Ouest du bourg en limite de commune, à proximité du village du Boulay (2ème pôle urbanisé de la commune), au lieu-dit « Les Mesliers ». Le projet de ZAC, est situé le long d'un axe très porteur pour le développement du Pays d'Ancenis (RD 164 – liaison Ancenis / Nort-sur-Erdre / Notre- Dame-des-Landes).

En juin 2012, la COMPA a lancé une démarche de concertation pour modifier le périmètre de la ZAC des Mesliers ; sa vocation reste quant à elle inchangée (réservée aux activités). Cette future zone d'activités, située le long d'un axe très porteur pour le développement du Pays d'Ancenis (RD 164 – liaison Ancenis / Nort-sur- Erdre / Notre-Dame-des-Landes), s'étend sur une surface d'environ 34 hectares.

Une étude d'impact est comprise dans le dossier de création. Parallèlement, un dossier loi sur l'eau avait fait l'objet d'un arrêté d'autorisation le 16 septembre 2009 ; un modificatif a été élaboré en 2013 ; il est actuellement en cours d'instruction.

La Communauté de Communes a désigné comme mandataire pour conduire les études, la SELA, Société d'Equipement de Loire-Atlantique.
Le parc d'activités sur la commune de Mouzeil a pour objectif de répondre aux besoins des entreprises et assurer une meilleure cohérence entre les différentes zones d'activités d'intérêt communautaire présentes sur le territoire du Pays d'Ancenis. Ce projet est considéré comme structurant et d'intérêt communautaire.

Le projet prévoit l'aménagement de surfaces cessibles dédiées à l'accueil d'activités économiques à dominante industrielle et artisanale. Les entreprises susceptibles de s'y implanter pourront être des PME, PMI, de la logistique et des artisans.

L'objectif affiché est en effet de créer à Mouzeil un pôle économique d'équilibre sur le Pays d'Ancenis, pour répondre aux besoins exprimés d'implantation d'entreprises au potentiel économique important nécessitant de grandes surfaces et ne pouvant être satisfaits sur d'autres sites d'activités de la COMPA.
Le parc d'activités des Mesliers va répondre aux objectifs du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) en permettant :

- ☐ de rééquilibrer la répartition des zones d'activités au sein du territoire communautaire,
- ☐ d'assurer une meilleure cohérence entre les différentes zones d'activités d'intérêt communautaire,
- ☐ de disposer d'un espace à vocation économique attractif, complémentaire et de qualité pour les entreprises et bénéficiant d'une localisation stratégique le long d'un axe porteur (liaison Ancenis – Nort-sur-Erdre),
- ☐ de renforcer et de diversifier le tissu économique local et accroître les compétences territoriales,
- ☐ d'optimiser les reculs de la Loi Barnier : la ZAC va faire l'objet d'un projet urbain avec une marge de recul qui va accueillir les bassins de rétention des eaux pluviales.

Le projet s'intègre dans une démarche dynamique globale en faveur de l'économie et de l'emploi. **Au niveau intercommunal, la situation décrite en particulier au SCoT met l'accent sur un déséquilibre entre le secteur ouest, auquel appartient Mouzeil**, polarisé par l'agglomération nantaise, et le secteur Est. Mouzeil, en tant que pôle de proximité, doit pouvoir contribuer à l'évolution de l'offre économique tout en respectant, par le dimensionnement du projet, sa position dans le territoire et la volonté, à l'échelle du Pays d'Ancenis, de rééquilibrer le développement.

Occupation et utilisation actuelle du sol

Périmètre d'étude

Parcelles bâties

Habitat et dépendances

Activité économique

Siège d'exploitation agricole

Parcelles agricoles

Terres labourables (cultures, prairies temporaires)

Surface toujours en Herbe (prairies permanentes de fauche ou de pâturage)

Trame arborescente

Haie bocagère

Bosquet, arbre isolé

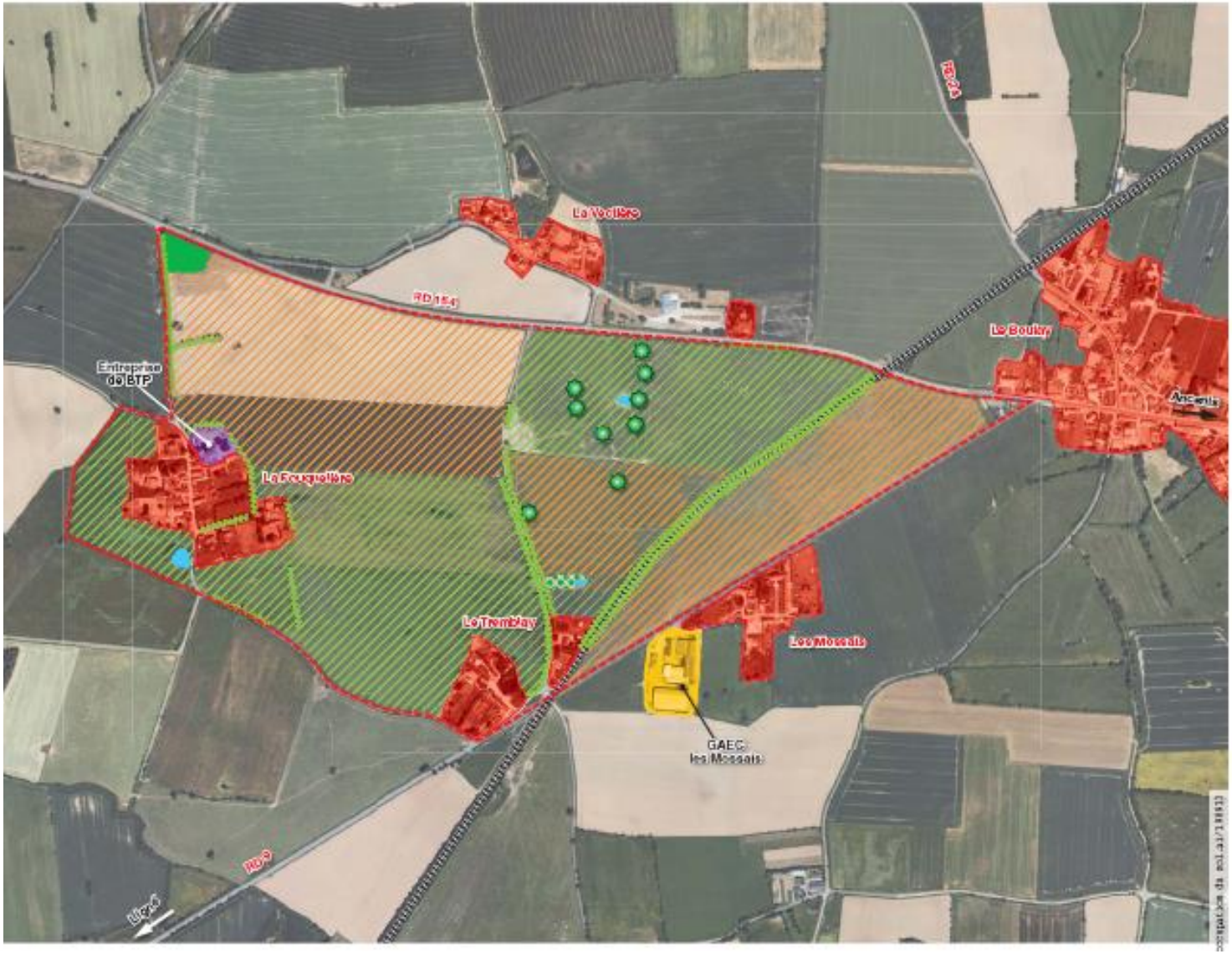
Peupleraie

Divers

Mare

Friche arbustive

Ancienne voie ferrée



L'aménagement de la ZAC comprendra :

- ☐ la réalisation d'une voie principale axée Est/Ouest venant se brancher sur le futur aménagement du carrefour de la RD 164 et de la RD 9,
- ☐ l'aménagement des espaces verts et espaces communs.



Desserte : Une voie Est/Ouest constituera l'accès et l'allée principale de la ZAC des Mesliers. Elle comprendra outre la chaussée, une noue qui assurera la collecte et la rétention des eaux pluviales. Cinq bassins de rétention viendront compléter la gestion des eaux pluviales. L'entrée et la sortie de la ZAC se feraient par cette voie. Une palette de retournement sera créée en bout de voie, au niveau du croisement avec la voie communale n°37 (VC n°37). Il ne sera pas possible d'emprunter la VC n°37 vers le Sud pour rejoindre le village du Tremblay depuis la ZAC. Un projet de viabilisation d'une parcelle de 4,4 hectares situé sur l'emprise de la ZAC (lot 1) est actuellement à l'étude. L'accès à cette parcelle se ferait par l'actuelle voie communale n°37, depuis le carrefour avec la RD 164. Cette voie serait réaménagée et constituerait un accès provisoire à la parcelle avant la viabilisation de l'ensemble de la ZAC. A terme, lorsque l'ensemble de la ZAC sera viabilisé et donc l'accès Est réalisé, l'accès par la RD164 via la VC n°37 sera fermé à la circulation et servira de voie de service. A terme, les échanges et les déplacements routiers seront sécurisés par l'aménagement d'un accès sur la RD 9 assurant la desserte directe de la zone d'activités. La voie verte qui traverse le site conserve ses fonctionnalités. Les intersections avec la desserte du programme seront aménagées afin d'assurer la sécurité des usagers.

Gestion des espaces à enjeu environnemental : La zone humide, d'une surface d'environ 3 hectares, dans le périmètre de la ZAC, est conservée et une amélioration des profils de la mare est intégrée au projet. Un corridor central sera créé pour conserver une continuité écologique entre la zone humide et la mare. Les haies structurantes le long de la voie communale et de la voie verte sont conservées, à l'exception d'une coupure pour assurer le passage de la voie de desserte.

Régulation des eaux pluviales : Elle sera assurée de manière combinée par des noues et des bassins de rétention (cf. desserte). La régulation sera conforme au SDAGE Loire- Bretagne 2010-2015 pour un débit de fuite de 3 litres / seconde, pour une pluie décennale.

Le paysage : Des mesures d'accompagnement viendront compléter les dispositions réglementaires du P.L.U., pour l'insertion des futures constructions dans le paysage, sous forme de prescriptions destinées aux futurs acquéreurs (implantation, hauteur, matériaux, plantations,…). Des plantations seront mises en place au niveau des espaces publics, des marges de recul et de la zone humide préservée. Une haie bocagère sera plantée à l'angle sud-ouest de la ZAC pour préserver la covisibilité avec le hameau de La Fouquelière.

c) LES RAISONS DU CHOIX DU SITE DE LA ZAC DES MESLIERS SUR LA COMMUNE DE MOUZEIL

Le site retenu a fait l'objet d'une planification dès le Plan d'Occupation des Sols de 1998. Ce premier levier ne peut être retenu comme seule justification.

Toutefois, la politique de soutien au développement économique de la Communauté de Communes et les objectifs du SCoT de permettre à chaque pôle de proximité de contribuer au développement de l'emploi sont des raisons fondamentales.

La position géographique confère un intérêt plus particulier avec une vitrine sur la RD 164, sur un axe stratégique reliant Ancenis à Nantes. L'accessibilité est déterminante dans les choix de localisation des entreprises.

Le projet permettra d'accueillir des entreprises de tailles diverses ; il est suffisamment souple pour garantir une certaine mixité dans les typologies d'activités même si le postulat est en grande partie de pouvoir donner du potentiel à la demande locale. Il convient en effet de chercher un équilibre entre expression de besoins locaux et opportunités de créations d'emplois pouvant passer par des arrivées d'entreprises extérieures à la région.

4. La démarche suivie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le classement des zones AU doit juridiquement être affiché sur la base des équipements existants et/ou d'un calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation qui doit être affiché dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les zones 1AUH, 2AUH et 1AUZ bénéficient d'OAP. Afin d'assurer la cohérence des orientations d'aménagement et de Programmation proposées pour chaque secteur, la démarche suivie pour leur élaboration a été la suivante :

1) **Elaboration d'un état des lieux** (plan et texte associé)

2) **Elaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation** (croquis et texte associé).
   Les orientations sont proposées sous forme d'objectifs et non sous forme de prescriptions précises localisées. Le but étant de laisser une latitude intelligente à l'aménageur tout en lui indiquant les objectifs poursuivis dans les OAP.

3) **Elaboration systématique d'un schéma d'aménagement –pour les zones 1AUh permettant d'illustrer la démarche et les objectifs poursuivis dans l'OAP concernée.** Ce schéma n'a pas de dimension réglementaire. Il a seulement pour but de montrer que l'ensemble des objectifs est réalisable.

D. Le renforcement de la protection des zones naturelles et agricoles

1. L'équilibre proposé dû à la prise en compte du Grenelle: hausse des zones naturelles proportionnelle à la diminution des zones agricoles

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de par leur caractère d'espaces naturels.
Voici le constat de l'évolution des surfaces proposées entre le POS et le PLU :

POS Zones ND naturelles *(base : 1887 ha)*	**5,4 %** du territoire	**102,6 ha**	**+ 213,8 ha**
PLU Zones N naturelles *(base: 1893ha)*	**16,7 %** du territoire	**316,4 ha**	

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Voici le constat de l'évolution des surfaces proposées entre le POS et le PLU :

POS Zone NC agricoles *(base: 1887 ha)*	**86 %** du territoire	**1 622,7 ha**	**- 181,7 ha**
PLU Zone A agricoles *(base: 1893 ha)*	**76 %** du territoire	**1 441 ha**	

La restitution de zones classées agricoles dans le POS en zones naturelles dans le PLU est opérée afin de mettre en œuvre la préservation des espaces naturels au titre des dispositions des lois Grenelle I et II, et de garantir la compatibilité du PLU avec le SCOT au titre de la trame verte et bleue. Alors qu'à l'époque du POS, on classait certaines zones naturelles non « remarquables » car non identifiées en ZNIEFF par exemple, en zone agricole NC avec une trame Espaces Boisés Classés, le PLU opère un classement direct en zone naturelle.

L'application des dispositions des lois Grenelle I et II vise « à préserver les remarquables espaces naturels et les paysages remarquables » et « à intégrer (dans les PLU) des mesures de préservation de la trame verte et bleue ». Il s'agit via le PLU de reconstituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... L'état initial de l'environnement explique que ces continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder à ces zones vitales. Ces dispositions mettent également fortement l'accent sur la préservation de la ressource foncière en général.

A ce titre, les zones qui étaient identifiées au POS en zone agricole et qui sont situées sur des secteurs d'intérêt écologique tels que des zones humides, des secteurs d'interface entre deux zones naturelles, proches d'un cours d'eau, au sein d'un réservoir de biodiversité, d'un corridor écologique ou de tout autre secteur cumulant plusieurs caractéristiques écologiques, sont transférées dans le PLU en zone naturelle. **Pour autant, ces espaces, lorsqu'ils sont exploités à la date d'approbation du PLU, continuent de pouvoir l'être par les exploitations agricoles existantes.**

2. En zone N, la volonté de préserver la trame verte et bleue à toutes échelles

a) LA PRESERVATION DU MAILLAGE ECOLOGIQUE

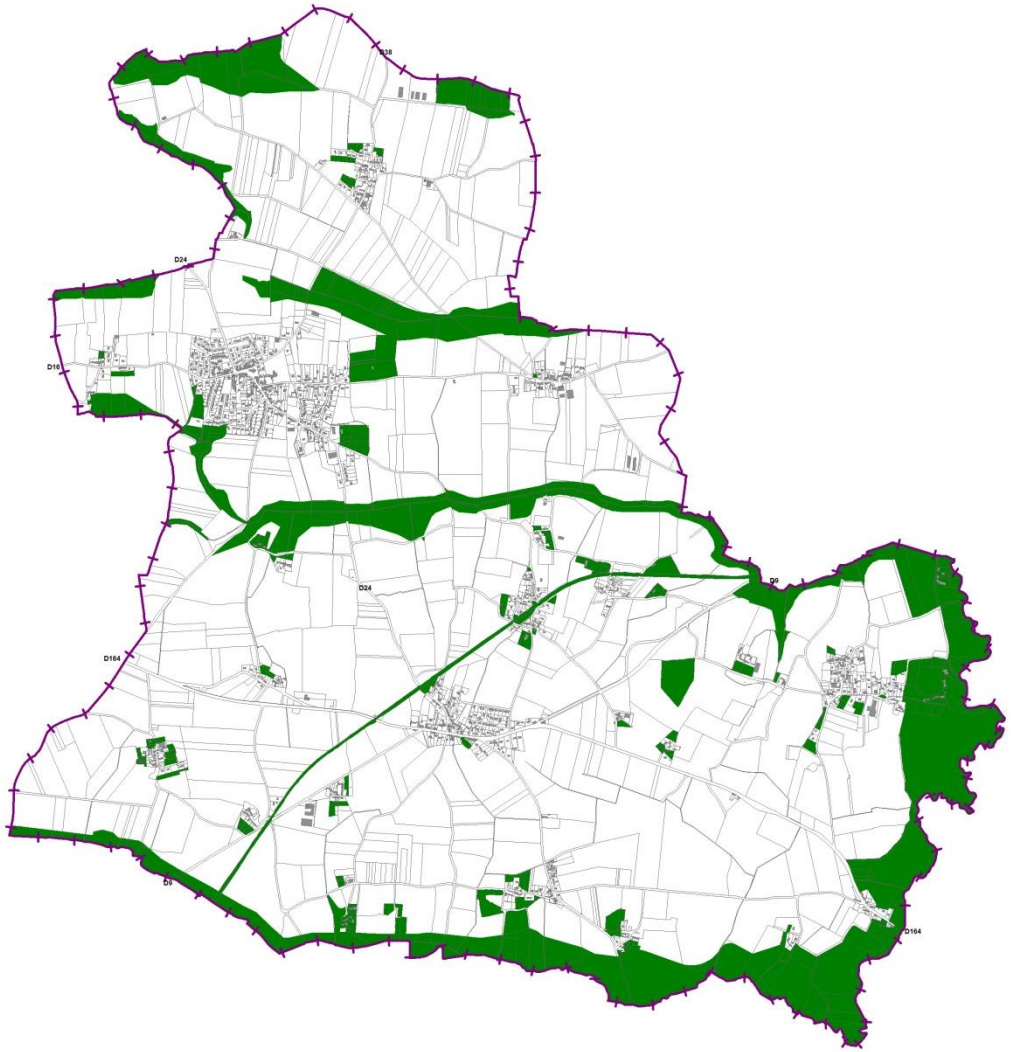
L'identification des zones N dans le zonage montre bien l'enjeu de la préservation du maillage écologique identifié lors du diagnostic sur tout le territoire mouzeillais : ZNIEFF, espaces boisés classés, zones humides, corridors écologiques, cours d'eau, … Rappelons que le territoire communal est marqué par :

- le bassin versant de l'Erdre
- le bassin versant du Donneau
- un maillage de haies plus ou moins dense

Le règlement et le zonage du PLU visent à renforcer la protection du patrimoine écologique, des boisements de qualité sur l'ensemble du territoire, y compris en zone urbanisée. Ils intègrent donc toutes les zones naturelles potentielles répertoriés afin de les protéger au titre des espaces naturels à protéger :

- ☐ 1 ZNIEFF (Site de Cop Choux)
- ☐ 1 site inscrit (les étangs de Cop Choux et la Butte des Tertes)
- ☐ 177 ha de zones humides
- ☐ 17 ha d'espaces boisés classés
- ☐ Le projet de PLU prévoit d'intégrer à la zone naturelle la ligne de chemin de fer.

Localisation des zones N



L'identification des zones naturelles à protéger est ainsi déterminée :

- ☐ Soit au titre de **l'intérêt paysager**
- ☐ Soit au titre d'un **corridor** identifié dans le SCOT
- ☐ Soit au titre d'une continuité significative des **zones humides**

Leurs limites sont calées :

- ☐ Soit le long d'une voie
- ☐ Soit en appui sur un périmètre urbanisé
- ☐ Soit par discontinuité des zones naturelles protégées et/ou des zones humides

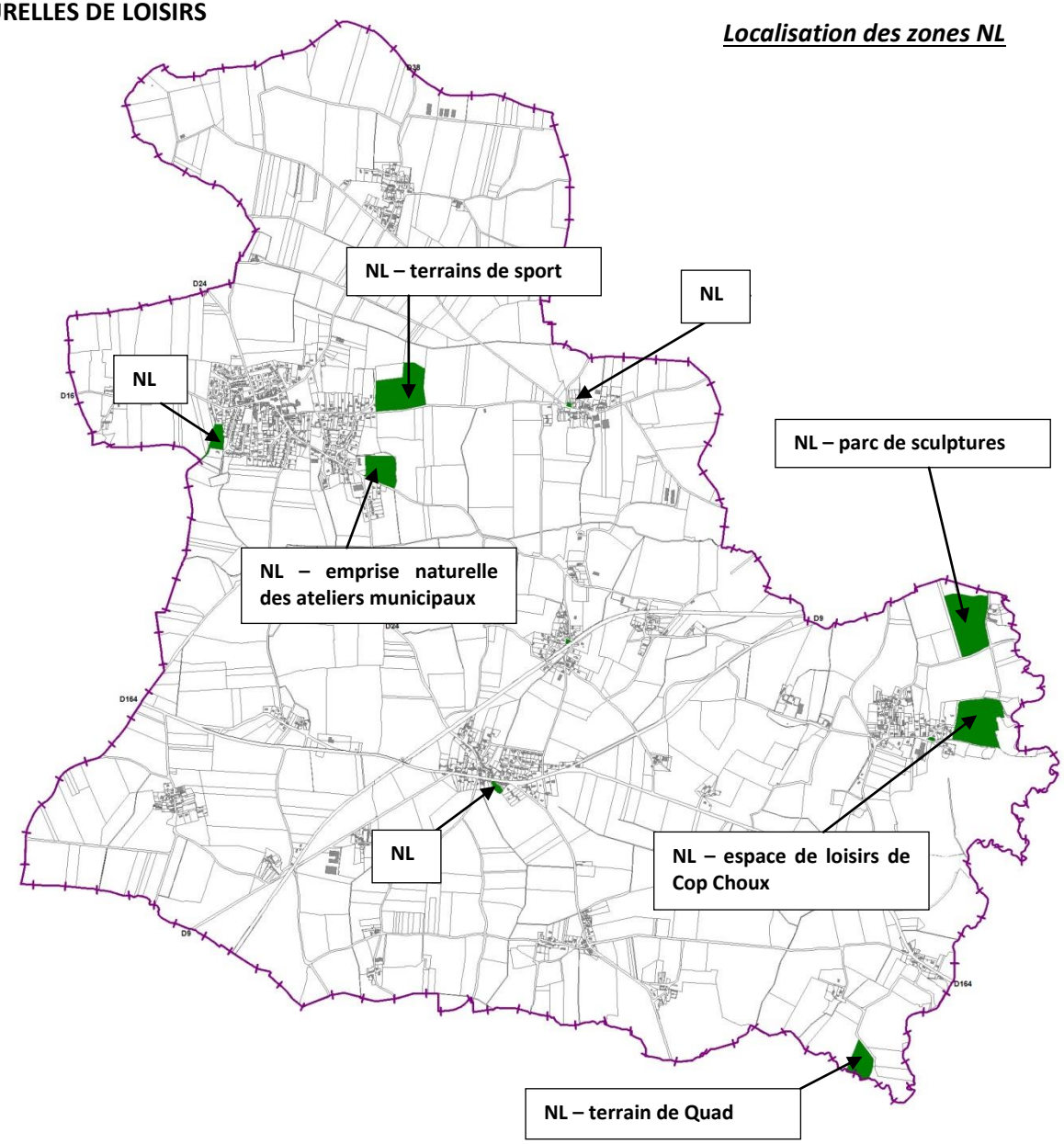
b) En zone NL : l'identification d'aires naturelles de loisirs

La zone NL est dédiée aux aires naturelles de loisirs.

Elle représente 21,8 ha et est présente sur 8 secteurs :

- A l'Ouest du bourg où elle porte sur le plan d'eau
- A l'Est du bourg où elle regroupe les terrains de sport et les ateliers municipaux qui présentent une vaste emprise naturelle
- Dans le village du Boulay où elle porte sur un plan d'eau
- Dans le hameau de La Chapelle Breton sur un plan d'eau
- Au Sud Est du territoire communal où elle englobe le parc de sculptures monumentales, et un projet d'espace naturel de loisirs et de détente dans le prolongement du site inscrit de Cop Choux
- Au Sud du territoire où elle porte sur le terrain de quad autorisé

Localisation des zones NL



En zone Nl, sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement:

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, l'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme) à l'exclusion des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien...)
- l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives et/ou de plein air,
- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre, et pour une même destination.
- l'édification ou l'aménagement de constructions ou installations permettant d'assurer l'accueil temporaire du public (restauration – hébergement) et un logement de gardiennage nécessaire au fonctionnement de l'activité si nécessaire dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires…), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie…) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

d) En zone Nj, la protection des jardins situes en frange des zones baties des hameaux et des secteurs d'habitat isole

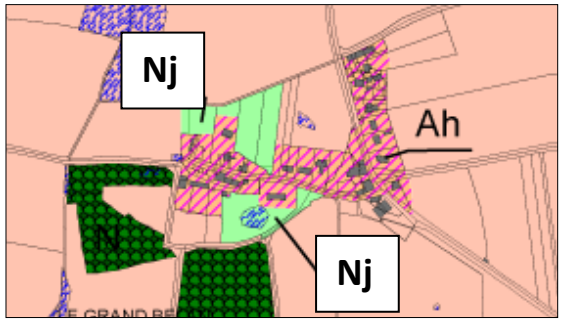
Le projet de PLU prévoit de préserver les jardins qui sont situés en frange des périmètres actuellement urbanisés des hameaux et des secteurs d'habitat isolé Ah et Nh afin d'assurer leur protection et donc d'empêcher la densification de ces espaces. Cette stratégie vise à contenir strictement l'urbanisation dans les périmètres réellement urbanisés tout en préservant les espaces naturels artificialisés en continuité des parcelles bâties.

La zone Nj représente 15,8 ha soit 0,8 % du territoire communal. On trouve ainsi la zone Nj dans la totalité des hameaux (sauf pour La Chapelle Breton) et secteurs d'habitat isolé.

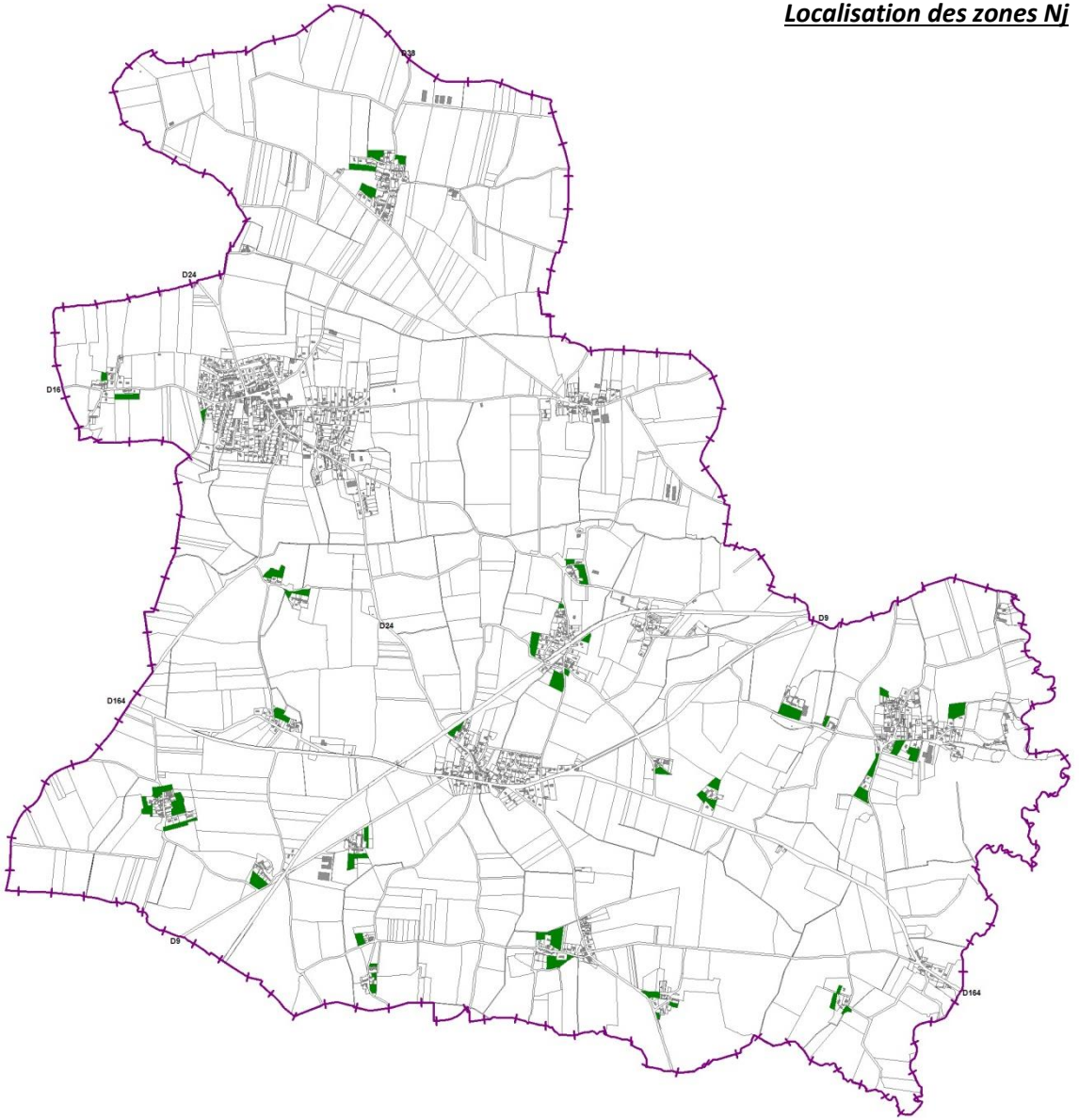
En secteur Nj, le règlement autorise seulement :

- Les constructions d'abris de jardin dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, la réalisation de dispositif d'assainissement non collectif, les dépendances dans la limite de 30 m².
- Les piscines, les abris pour animaux

Zoom sur la stratégie de protection des jardins
Secteur du Grand Belan



Localisation des zones Nj



2. En zone A, la volonté de préserver et de développer l'activité économique agricole

c) LES PERIMETRES DE RECIPROCITE EN ZONE A

L'identification des zones A et des périmètres de réciprocité liés à la présence de bâtiments d'élevage montre bien l'enjeu de l'activité agricole sur le territoire mouzeillais en tant qu'activité économique.

L'on recense une dizaine de bâtiments pour lesquels un périmètre de réciprocité de 100m s'applique. Ces périmètres impactent :

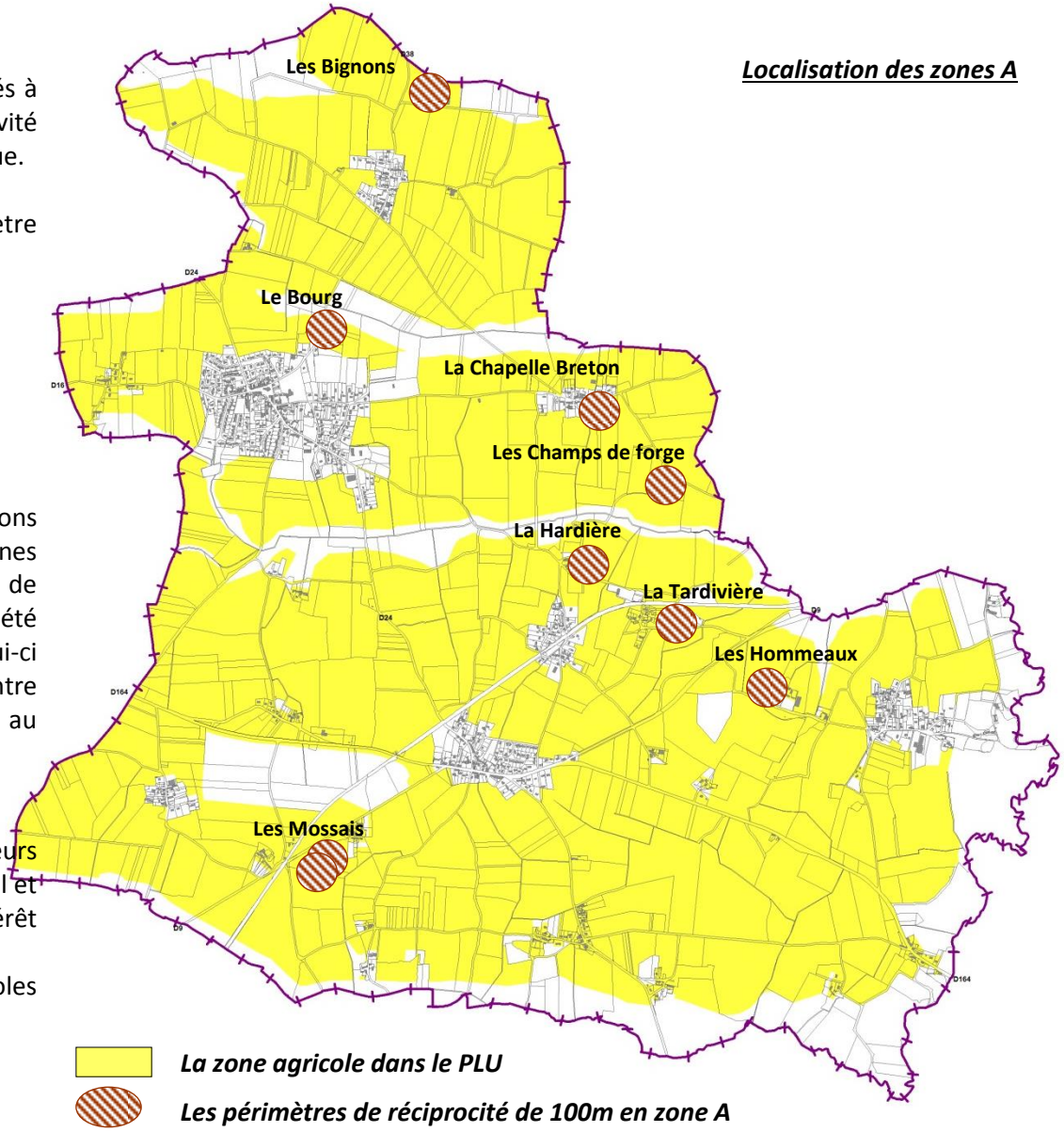
- L'extrême Nord Est du bourg sur une parcelle
- Le hameau de La Chapelle Breton
- Le secteur d'habitat isolé de La Hardière
- Le secteur d'habitat isolé de Les Hommeaux
- Le secteur d'habitat isolé de La Tardivière
- Le secteur d'habitat isolé de Les Mossais

Le projet de PLU veille à préserver les sièges d'exploitations agricoles existants en les intégrant systématiquement aux zones agricoles pérennes (les zones A). Les périmètres de réciprocité de 100 mètres qui sont afférents aux ICPE ont systématiquement été identifiés et reportés sur le plan de zonage de PLU avant que celui-ci ne soit finalisé. Cela afin de veiller au respect des distances entre l'activité agricole et les secteurs d'habitat de tiers, mais aussi au confort des déplacements des engins agricoles.

Comme le DOO du SCOT le recommande :

- Le projet de PLU veille à privilégier l'urbanisation des secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine d'agglomération de Mouzeil et du village du Boulay. La ZAC des Mesliers, étant un projet d'intérêt général communautaire, il est exclu de ces considérations.
- Le projet de PLU veille à prendre en compte les espaces agricoles de transition aux abords du bourg et du village du Boulay.

Localisation des zones A



La réglementation relative aux installations classées (arrêté du 7 février 2005) oblige les exploitants d'élevages qui souhaitent agrandir ou implanter des bâtiments nécessaires à leur activité à respecter une distance de 100 mètres vis à vis des habitations riveraines y compris les gîtes ruraux et les campings (à l'exception des campings à la ferme). L'inverse s'applique aussi puisque la règle de réciprocité oblige les propriétaires des terrains proches d'un bâtiment d'élevage qui souhaitent construire ou s'agrandir à respecter cette distance de 100 mètres. En effet, l'article L. 111-3 du code rural dit bien que « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires (arrêté du 7 février 2005 et article 19 de la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des habitations, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute nouvelle construction d'habitations et à tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire ». Les extensions d'habitations existantes ne sont toutefois pas concernées par cette obligation de distance de 100 mètres.

La réglementation précise bien que :

1) sont concernés les bâtiments d'élevage et leurs annexes (voir définition ci-dessous) et non pas les hangars destinés à entreposer le matériel agricole ou les récoltes ;
2) la distance de 100 mètres est à observer des deux côtés (principe de réciprocité), sauf pour une extension d'une habitation ;
3) des dérogations à la distance de 100 mètres sont prévues dans de nombreux cas (voir ci-après) ;
4) l'autorité qui délivre le permis de construire (maire ou préfet) peut s'affranchir de la règle de réciprocité, lorsqu'un tiers souhaite s'établir à proximité d'un élevage existant, sous réserve de l'avis favorable de la chambre d'agriculture (article L. 111-3 du code rural)

Définition des bâtiments d'élevage et d'annexes: Les règles de distance concernent les bâtiments d'élevage et non les hangars à paille et fourrages ou pour ranger le matériel agricole. Simplement les ouvrages de stockage de paille et de fourrage, relevant du régime d'autorisation ou de simple déclaration, sont soumis à une distance de 15 mètres et à la sécurité incendie. On entend donc pas bâtiments d'élevage : les locaux d'élevage, les locaux de quarantaine, les couloirs de circulation des animaux, les aires d'exercice, de repos et d'attente des élevages bovins, les quais d'embarquement des élevages porcins, les enclos des élevages de porcs en plein air, ainsi que les enclos et les volières des élevages de volailles dans lesquels la densité des animaux est supérieure à 0,75 animal-équivalent par m2. On entend par annexes, les bâtiments de stockage de paille et de fourrage, les silos, les installations de stockage, de séchage et de fabrication des aliments destinés aux animaux, les ouvrages d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents, les aires d'ensilage, la salle de traite.

Les dérogations possibles Reprenons notre article L. 111-3 du code rural. Il énonce la possibilité de déroger à la règle des 100 mètres :

- dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le PLU (Plan Local d'Urbanisme) ou, le cas échéant, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique ;
- dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées autorisant l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des bâtiments d'élevage ;
- **ou encore pour tenir compte des spécificités locales → par exemple la présence de tiers intercalés**
- par la création, en accord avec les parties, d'une servitude, dès lors que les habitations font l'objet d'un changement de destination ou que les bâtiments agricoles sont étendus.

Les distances au cas par cas Les distances d'implantation ou d'extension de tous bâtiments d'élevage soumis à autorisation ou déclaration (voir définition ci-contre) vis à vis de toutes habitations ou immeubles publics, sont les suivantes et sont réciproques :

- cas général = 100 mètres ;
- cas particulier à l'appréciation du préfet = + de 100 mètres en l'absence de solution technique propre à garantir la commodité du voisinage et la protection des eaux ;
- cas des bâtiments d'élevage de volailles = au moins 50 mètres pour les bâtiments mobiles d'élevage de volailles faisant l'objet d'un déplacement d'au moins 200 mètres, pour les volières d'une densité inférieure ou égale à 0,75 animal-équivalent par m2. Pour les enclos, parcours compris, d'une densité inférieure ou égale à 0,75 animal-équivalent par m2, les clôtures doivent être implantées des habitations voisines à au moins 50 mètres s'il s'agit de palmipèdes (oies, canards) et de pintades, à au moins 20 mètres pour les autres espèces ;
- cas des élevages de porcs en plein air = au moins 50 mètres des limites des parcelles utilisées ;
- cas des installations existantes = pas de distance pour les extensions d'élevages en fonctionnement régulier, 100 mètres si nouveaux bâtiments d'élevage ou annexes nouvelles aux bâtiments d'élevage ; distances dérogatoires arrêtées par le préfet (en prendre connaissances à la DDTM) pour les modifications (mise aux normes), les extensions ou le regroupement d'élevages en fonctionnement régulier ou fonctionnant au bénéfice des droits acquis ; pas de distance lorsqu'il s'agit d'une mise en conformité d'une installation autorisée par la réalisation d'annexes, la reconstruction ou l'aménagement, sur le même site, d'un bâtiment d'élevage de même capacité. Par contre les élevages soumis à simple déclaration (pas d'autorisation) peuvent, à des distances moindres, sur demande de l'exploitant au préfet, dès lors que la commodité du voisinage est assurée, à savoir :
- 50 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiment d'élevage de bovins sur litière ;
- 25 mètres lorsqu'il s'agit d'une installation située en zone de montagne. Tous ces cas concernent les bâtiments d'élevage et pas les hangars ou bâtiments de stockage de paille et de fourrage. Cependant ceux-ci ne peuvent pas être implantés ou agrandis à moins de 15 mètres de toutes habitations et doivent avoir fait l'objet d'un dispositif contre le risque d'incendie.

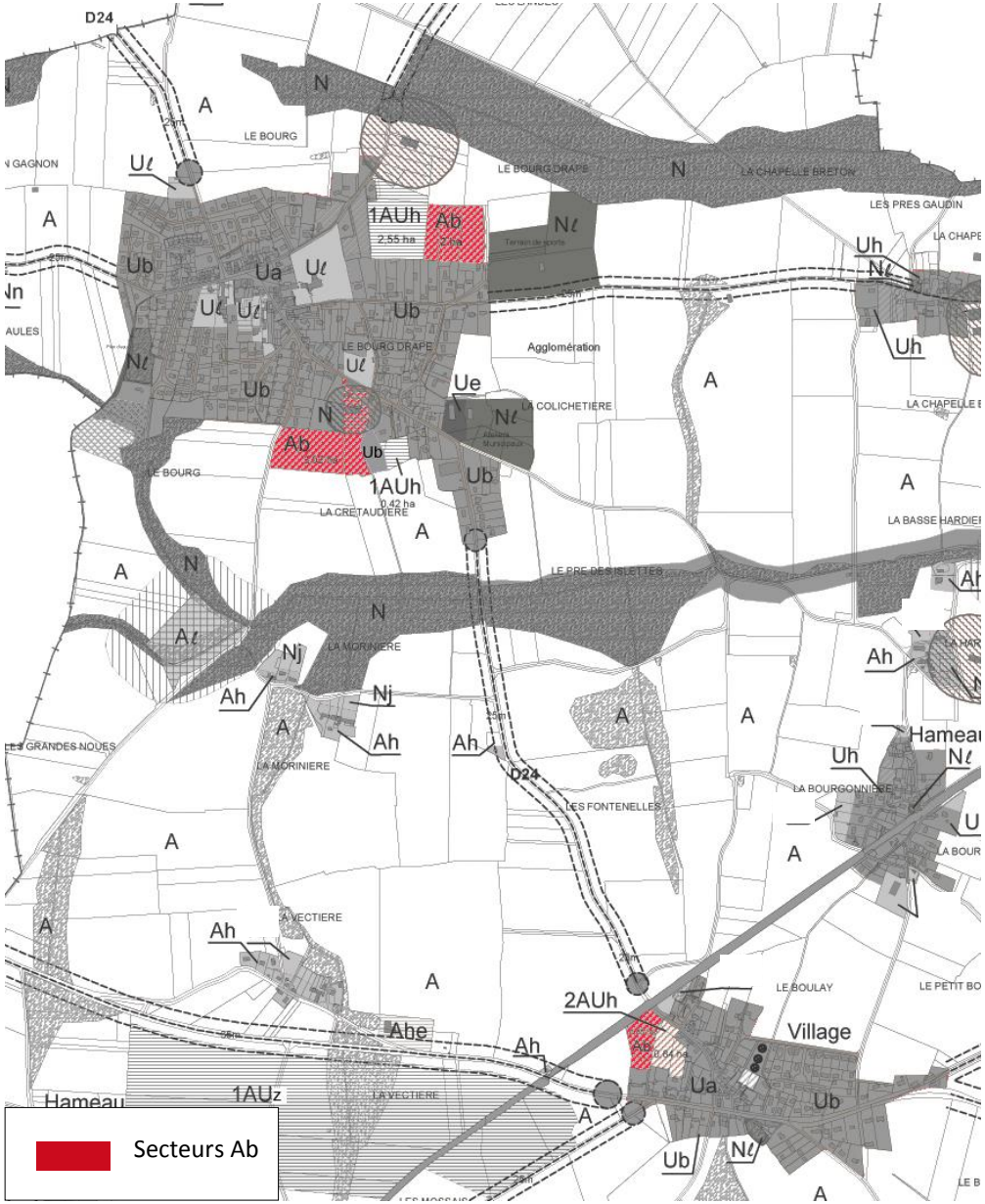
Les petits élevages

Les bâtiments d'élevages plus petits qui ne sont pas soumis au régime de déclaration ou d'autorisation préalable, relèvent du règlement sanitaire départemental. Dans ce cas, la distance d'éloignement peut être inférieure aux distances indiquées ci-dessus mais ne peut être inférieure à 20 mètres pour les travaux visant à l'extension mesurée d'un bâtiment d'élevage existant ou la ré-affection d'un bâtiment d'élevage existant au même type d'élevage ou non, et pour les créations ou extensions mesurées d'ouvrages de stockage de paille et fourrage. Sont soumis au règlement sanitaire départemental les élevages de moins de 50 porcs, de moins de 5 000 volailles, d'ovins, de moins de 40 vaches ou de 50 veaux de boucherie, de moins de 2 000 lapins, de chevaux, de chiens. Dans ce cas les distances d'éloignement sont les suivantes :

- 25 mètres au moins pour les élevages de 10 à 49 volailles et lapins et de moins de 10 vaches, cochons, moutons, chèvres, chevaux, chiens ;
- 50 mètres au moins pour les élevages de 50 à 2 000 lapins, de 50 à 5 000 volailles, de plus de 10 ovins et équidés, de 10 à 39 bovins ;
- 100 mètres au moins pour les élevages de 10 à 49 porcins.

ATTENTION : la chambre d'agriculture, selon un principe de précaution et pour permettre le développement des exploitations agricoles existantes considère que tout bâtiment d'élevage, même s'il compte moins de 100 bêtes, est soumis à un périmètre de réciprocité de 100m.

a) LES ZONES AB : LES SECTEURS INCONSTRUCTIBLES CAR PRESENTANT DES ENJEUX URBAINS (ESPACES AGRICOLES DE TRANSITION)



Comme le recommande le DOO du SCOT, dans des cas particuliers où les espaces agricoles identifiés présentent des **enjeux particuliers dont la proximité de pôles d'urbanisation**, le zonage « Ab : Agricole Inconstructible » peut être utilisé.

Ce zonage est surtout adapté aux secteurs agricoles jouxtant les agglomérations. Sur le territoire intercommunal, il a été proposé de créer **3 zones Ab sur 6,5 ha** autour de certains périmètres actuellement urbanisés afin d'éviter :

- pour les exploitations agricoles, la proximité des nuisances urbaines
- pour l'agglomération, le village ou les hameaux, la proximité des nuisances agricoles

Les secteurs identifiés en Ab, du fait de l'absence de bâtiments d'exploitation, seront, à long terme, les secteurs préférentiels d'accueil de l'urbanisation. Ces zones Ab ont été proposées pour préserver ces secteurs particuliers de toute construction y compris agricoles compte tenu de leur forte imbrication dans l'enveloppe urbaine. Ils sont à ce titre intégrés dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU lorsqu'ils jouxtent une zone AU, et ont été soumis a évaluation environnementale.

Les surfaces intégrées en Ab ne sont pas à considérer comme des surfaces potentielles à ajouter aux secteurs AU.

En zone Ab, le règlement interdit l'implantation de tous types de bâtiments agricoles. Seuls sont autorisés :

- Les équipements d'infrastructures et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics, collectifs ou d'intérêt général (voirie, réseaux divers, …)

Les affouillements et les exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole

b) LES ZONES AL : DES EQUIPEMENTS PUBLICS EN ZONE AGRICOLE

La zone AL représente 2,8 ha soit 0,1% du territoire communal. Elle correspond à la future station d'épuration qui entrera en service fin 2014. Mouzeil dispose de 2 stations d'épuration : la station des Blunières et la station de la Hardière. La station des Blunières est en surcharge organique et celle de la Hardière est en limite de sa charge nominale. La collectivité a retenu le choix d'une nouvelle station de type boues activées qui traiterait les effluents issus du bourg et de la ZAC communautaire des Mesliers. La capacité de la future station a été estimée à 2500 EH. L'ancienne station d'épuration n'apparait donc pas sur le zonage du PLU. Elle est intégrée aux zones A avec un périmètre non aedificandi de 100 mètres qui subsistera tant qu'elle ne sera pas désaffectée.

Localisation de l'ancienne et de la nouvelle station d'épuration sur photo aérienne



En secteur AL, seules seront autorisées les constructions et installations liées à la gestion et au fonctionnement de la station d'épuration.

E. A titre exceptionnel, des secteurs de capacité d'accueil et de taille limités (Ah et Nh) qui représentent 1,4 % du territoire communal

Le principe d'extension limitée de l'urbanisation répond à la nécessité d'empêcher un développement important de l'urbanisation dans les secteurs agricoles et naturels. Il a pour objectif de freiner les extensions urbaines hors agglomération et villages.

1. Méthodologie de repérage des zones Ah et Nh

Dans le cadre de l'examen du projet de loi portant Engagement National pour l'Environnement, le législateur est venu insérer une nouvelle disposition dans le code de l'urbanisme, aujourd'hui codifiée à l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, prévoyant que dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des « *secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées* » dans lesquelles des constructions peuvent être autorisées. La délimitation de ces secteurs est subordonnée à deux conditions :

- Que les constructions concernées ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- Que le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

S'agissant de ce dispositif, une attention toute particulière a été donnée à la notion de « secteurs de taille et de capacité d'accueil limités » pour le PLU de Mouzeil. Il s'agissait de s'assurer que les micro-zonages:

- Ne soient pas trop nombreux par rapport à la réalité du territoire
- Présentent une enveloppe restreinte
- Offrent des droits à construire très limités

Les nouvelles dispositions de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme appelaient des précisions car, en l'état du texte, le règlement du PLU était habilité à délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, mais la loi était muette quant à la nature des constructions autorisées dans ces zones. La précision fut apportée par le décret du 29 février 2012 qui introduisit l'article R 123-7 dans le code de l'urbanisme. Cet article prévoit qu'en zone A, peuvent seules être autorisées : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cet article R 123-7 prévoit que ces règles ne s'appliquent pas dans les « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées », ce qui signifie a contrario que dans ces espaces, la nature des constructions admises y est libre.

Ainsi, il a été défini dans le PLU de Mouzeil un ensemble de secteurs classés en zones Nh ou en zone Ah qui correspondent à des ensembles de secteurs bâtis constitués soit par un petit groupe de maisons de tiers ou correspondant à des petites opérations de lotissements isolées sur le territoire et situés en zones naturelle protégée (zone Nh) ou en zone agricole (zone Ah). Ils ont été identifiés et périmètrés de façon précise parce qu'ils présentaient un caractère exceptionnel en ne représentant que 1,4% du territoire. La méthodologie adoptée fut la suivante :

1 Repérage des secteurs d'habitat isolé en zone agricole et naturelle
2 Repérage des bâtiments d'élevage présents sur la commune et apposition sur le plan de zonage des périmètres de réciprocité (100m)
3 Détourage hors périmètre de réciprocité des zones abritant des constructions de tiers en Ah et Nh.
   - **Ah pour les zones d'habitat de tiers situées en zone agricole.** Un sous-secteur Ahe pour l'ancien dancing.
   - **Nh pour les zones d'habitat de tiers situées en zone naturelle** ou longeant une zone naturelle.
   - Le détourage a été effectué en fonction des limites parcellaires mais lorsque celles-ci étaient trop éloignées de la construction, le périmètre des zones Ah et Nh a été calé à proximité des bâtiments.

2. Le caractère exceptionnel de la constructibilité dans les zones Ah et Nh

Ces secteurs sont nombreux sur la commune même s'ils sont d'importance et de capacité limitée. **Ils représentent 27,5 ha soit 1,5 % du territoire**. Ils nécessitent une réglementation spécifique. Ces entités n'ont pas de structure urbaine constituée comme un noyau ancien autour duquel se serait développée une urbanisation telle que l'on peut le caractériser dans les 5 hameaux identifiés. Compte tenu de leurs caractéristiques et au regard de la législation, les secteurs de constructions dispersées de tiers ont fait l'objet d'un zonage spécifique. Dans ces espaces qui ne sont ni des villages, ni des agglomérations, ni des secteurs urbanisés, **toute construction nouvelle est interdite, même en dents creuses**.

— **Les zones Nh, zones de constructions dispersées en secteur naturel**

L'évolution du bâti en zone Nh est encadrée compte tenu des enjeux environnementaux, paysagers. Ces zones sont définies en application des dispositions du R.123-8 du Code de l'Urbanisme relatif aux zones naturelles qui précisent : *« Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »* De manière à encadrer clairement leurs évolutions, le règlement interdit la création de nouveaux logements et leurs possibilités d'évolution sont limitées. Sont autorisées l'extension des bâtiments en pierre dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante ou 50 m² de surface de plancher maximum, et les annexes séparées de 50 m² maximum et situées à une distance maximale de 40 mètres de la construction principale. Le but est de permettre une évolution limitée du bâti afin de préserver le site dans lequel il s'inscrit. Par ailleurs les zones Nh ont été délimitées en fonction du foncier bâti pour empêcher le développement de dépendances de manière trop isolée. Les limites du zonage ne permettront pas d'extension de l'urbanisation.

— **Les zones Ah, zones de constructions dispersées en secteur agricole**

Au même titre que la zone Nh, il identifie les zones de constructions dispersées mais en zone agricole. Alors que le POS ne les identifiait pas en tant qu'entité particulière au caractère agricole (ces zones étaient incluses dans les zones NC), elles bénéficient désormais d'une réglementation propre qui en tient compte. Les extensions de bâti sont limitées. Sont autorisées l'extension des bâtiments en pierre dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante ou 50 m² de surface de plancher maximum, et les annexes séparées de 50 m² maximum et situées à une distance maximale de 40 mètres de la construction principale. Les limites du zonage ne permettront pas d'extension de l'urbanisation.

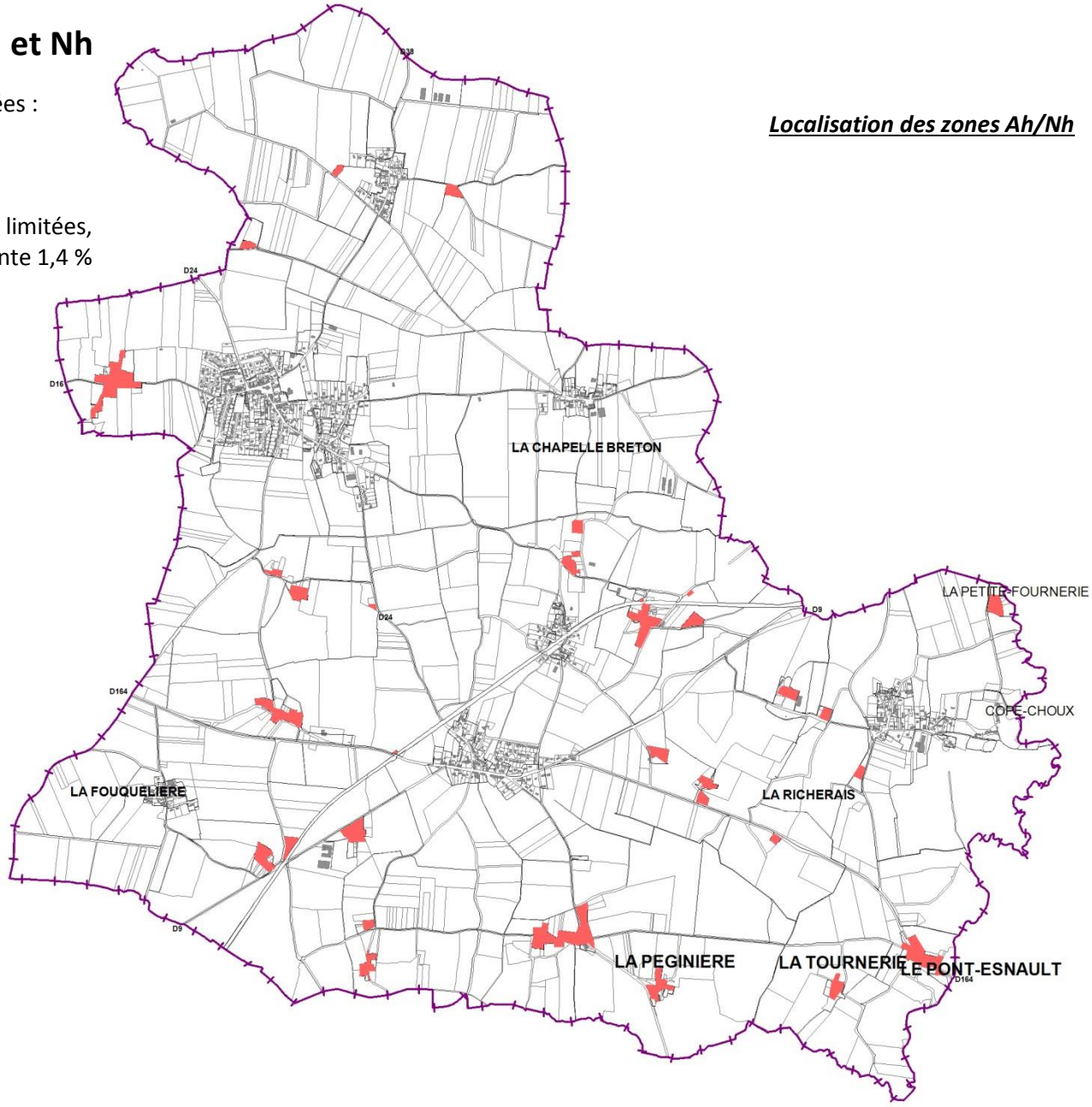
3. Localisation des zones Ah et Nh

Sur 27,5 ha de secteurs de constructions dispersées :

- ☐ **La zone Nh couvre 3,8 ha**.
- ☐ **La zone Ah/Ahe couvre 23,7 ha**.

L'ensemble des secteurs de capacité et de taille limitées, identifiés en zones de pastillage Ah et Nh représente 1,4 % du territoire.

Localisation des zones Ah/Nh



Zones Ah et Nh

4. Un sous-secteur Ahe pour l'ancien dancing

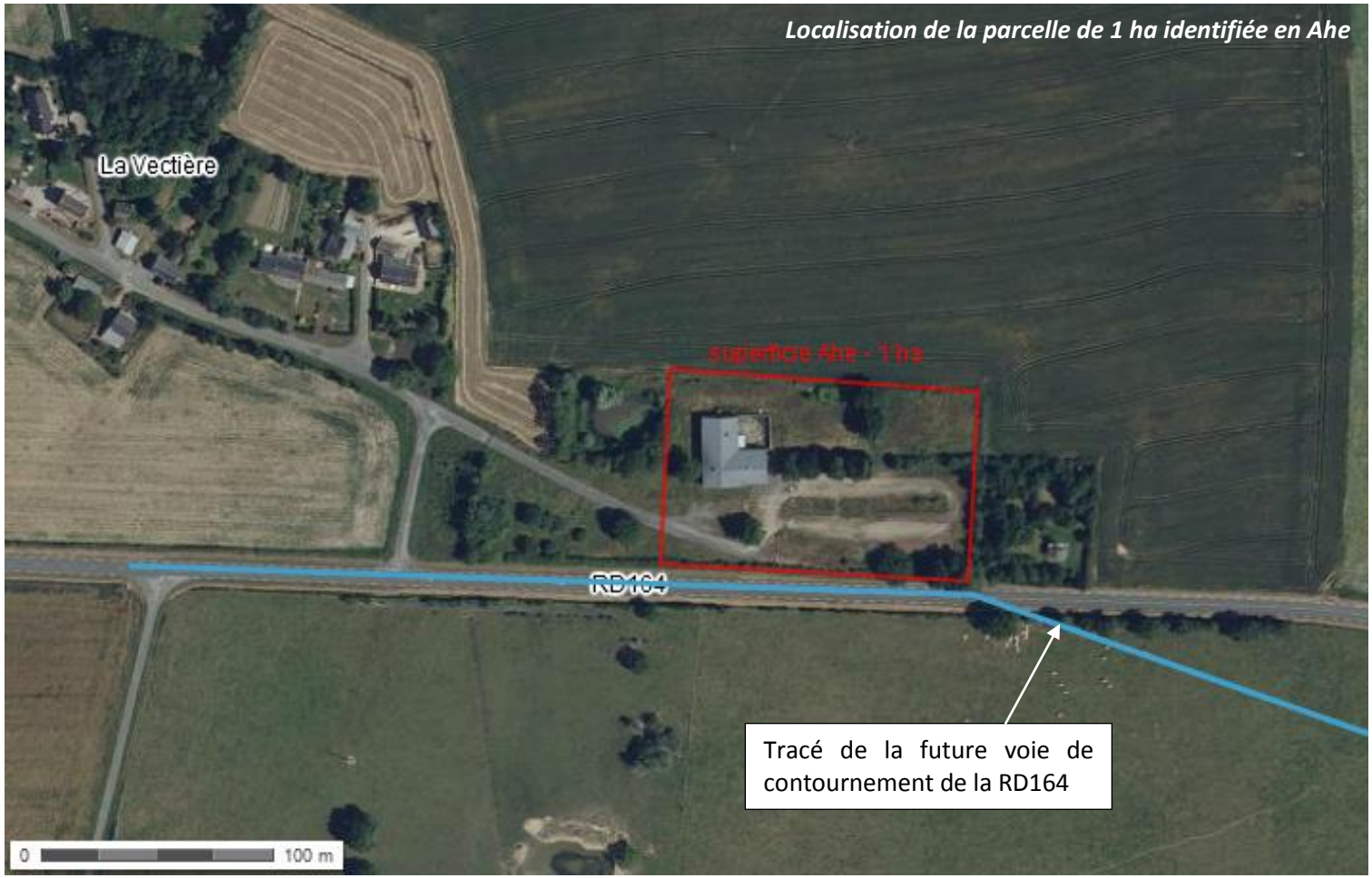
Un sous-secteur Ahe de 1 hectare est créé dans le projet de PLU à l'Est du secteur d'habitat isolé de La Vectière.

Il correspond à **l'ancien dancing** afin qu'il puisse être **repris** ou **accueillir une nouvelle activité**.

En effet, le bâtiment actuel est de bonne facture et l'emprise de la zone Ahe comporte une zone de stationnement.

Enfin, le secteur Ahe longe actuellement la RD164 et longera également la déviation prévue matérialisé en bleu sur la photo aérienne ci-contre.

Le règlement précise donc qu'en sous-secteur Ahe, seront seulement autorisée la rénovation du bâti existant, son changement de destination pour une activité économique et son extension dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.



Localisation de la parcelle de 1 ha identifiée en Ahe

F. La prise en compte des risques et des nuisances

1. Prendre en compte les risques identifiés

Au titre de la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 et de la loi relative à la prévention des risques naturels et technologiques du 30 juillet 2003, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU doit prendre compte les risques identifiés. La définition de ces risques a été transmise dans le Porter à Connaissance du préfet. Les risques majeurs concernant Mouzeil, sont définis dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs publié en 2008. **Suite à ces dispositions et à l'état initial de l'environnement, l'élaboration du PLU a tenu compte des risques suivants même si le règlement et le zonage ne le mentionnent pas pour chacun d'entre eux, expressément :**

- **L'existence de 2 sites potentiellement pollués** : Risque Mouvements de terrain lié aux anciennes exploitations de charbon. Elles sont intégrées aux zones agricoles ou naturelles.
- **Risque inondation** sur la vallée du Donneau et par « remontées de nappe » fort dans les vallées et au Nord de la commune : le projet de PLU a été élaboré en tenant compte du risque inondation dans la mesure où l'ensemble des secteurs en bordure des cours d'eau et plans d'eau ont été intégrés en zone naturelle. Aucun remblai ni aucune construction nouvelle ne seront autorisés. Les zones constructibles sont toutes concentrées dans le bourg de Mouzeil et le village du Boulay.
- **Risque de retrait et gonflement des argiles** : ce risque présente un aléa faible
- **Risque sismique de faible densité** : ce risque présente un aléa faible. De plus tous les nouveaux bâtiments seront soumis à des études parasismiques.
- **Risque d'exposition au plomb** : il concerne l'ensemble du département.

2. Prendre en compte les nuisances identifiées

a) LES NUISANCES SONORES

Conformément à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme et à l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 sur les bruits de voisinage, **le PLU indique dans le règlement le respect obligatoire des prescriptions d'isolement acoustique s'imposant aux constructions**. Sur la commune de Mouzeil, les routes départementales RD 164, RD24, RD16, RD38, RD9 ne sont pas classées route à grande circulation. Le plan de zonage n'identifie pas de bande de nuisances sonores de 100m de part et d'autre de l'axe de ces voies. Cependant, **une marge de recul de 25 à 35m** leur est imposée pour toute nouvelle construction.

b) LES NUISANCES EVENTUELLES

- **Servitude A5 :** Servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement
- **Servitude AC2 :** Servitudes relatives aux sites naturels : Les étangs de Cop-Choux, la Butte des Tertres et leurs abords
- **Servitude EL5 :** Servitudes de visibilité
- **Servitude I4 :** Servitudes relatives aux lignes de transport d'énergie électrique : Ligne 2x400 kV Cordemais – Distré 1 et 2
- **Servitude T7 :** Servitude aéronautique qui couvre l'ensemble du territoire national.

G. La prise en compte d'éléments particuliers à la commune

1. La protection des Espaces Boisés Classés

Repérés par une trame, il s'agit des boisements les plus significatifs de la commune pour lesquels une protection est proposée. La totalité des EBC du POS ont été conservés dans le PLU. En effet le POS classe **14 ha de boisements et le PLU en classe 17 ha. Les 3 hectares supplémentaires correspondent aux boisements des lieux dits de la Péginière, Le Grand Belan et Férol.**

La trame des EBC inscrite sur le plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol incompatible avec la destination boisée des parcelles.

Localisation des espaces boisés classés ajoutés dans le PLU (3 ha supplémentaires)



Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Les zones humides

L'inventaire des zones humides et des cours d'eau sur la commune de Mouzeil a été réalisé en 2011.

L'inventaire des zones humides a été réalisé conformément au cahier des charges du SAGE Estuaire de la Loire :
- collecte et analyse des **données existantes** dont notamment les zonages environnementaux,
- **pré-localisation** des zones potentiellement humides à partir de l'analyse et du recoupement des cartes géologiques, topographiques, cartes IGN au 1/25000ème et des Orthophotographies,
- reconnaissance de **terrain** systématique dans le parcellaire préalablement délimité et vérification dans les zones adjacentes,
- **concertation** et prise en compte du savoir des acteurs locaux.

Conformément au cahier des charges du SAGE Estuaire de la Loire, l'identification des zones humides sur le terrain a été établie en fonction de trois critères : eau, sol, végétation. Les deux principaux critères utilisés lors des prospections de terrain ont été :
- la notion de « **végétation** dominée par les plantes **hygrophiles** »**,**
- le recours à des **sondages pédologiques** lors de problème de délimitation ou d'identification (*présence de sols hydromorphes jusqu'à une profondeur d'environ 40 cm - classe 5 à 9 du guide SAGE Estuaire de la Loire*).

Pour chaque zone humide, plusieurs éléments ont été identifiés et analysés : le fonctionnement hydrologique, l'intérêt fonctionnel, les critères influençant la zone humide *(pressions, usages)*. Deux passages ont été effectués, en fonction des difficultés de caractérisations rencontrées. Le passage hivernal ne permettant pas une analyse pertinente de l'ensemble des parcelles prospectées, une visite au printemps a permis d'affiner l'inventaire des zones humides et des cours d'eau.

L'inventaire sur le terrain montre une superficie de 177,6 ha de zones humides, soit 9,4 % du territoire communal.

Dans le PLU, les zones humides les plus significatives ont été classées en zone N. Le repérage par une trame renvoyant aux dispositions règlementaires les protégeant permet d'en assurer la protection globale. En tant que zone humide à préserver, sont interdits, sauf mesures compensatoires réglementaires proposées en accord avec les services de la police de l'eau :
- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus ci-après.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment les comblements, affouillements, exhaussements, dépôts divers, les créations de plans d'eau.

Dans ces secteurs peuvent être autorisés :
- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile, à la lutte contre les inondations lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de découverte du milieu,
  - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

3. La préservation du patrimoine bâti et archéologique

Selon les conclusions du diagnostic, l'on rappelle que le territoire mouzeillais compte des secteurs et éléments bâtis patrimoniaux. Au-delà du centre-bourg historique qui présente une qualité architecturale, l'on recense sur le territoire communal :

- **Un site inscrit** : Cop Choux
- **Un patrimoine bâti traditionnel** : la Mairie datant du XIII$_{e}$ siècle, l'église Saint-Pierre, le Château de Cop-Choux, le manoir des Hommeaux,...
- **Ensembles bâtis anciens de qualité :** maisons anciennes de mineurs, notamment des anciens hameaux de La Richerais et de La Bourgonnière ; anciennes fermes et dépendances agricoles, notamment de La Cottinière ; les parties anciennes des villages.

Le PLU prévoit la protection de ce patrimoine et du patrimoine archéologique à plusieurs titres via le règlement écrit en prévoyant aux articles 11 des zones des dispositions spécifiques aux bâtisses en pierre, et un article dédié au patrimoine archéologique au titre des Dispositions Générales. Cet article énonce que des prescriptions particulières sont applicables dans ce domaine conformément aux textes applicables à l'archéologie.

4. La prise en compte des routes départementales et du projet de déviation de la RD164

La commune de Mouzeil est concernée par les routes départementales suivantes : RD164, RD9, RD16, RD24 et RD38.
Dans le cadre de l'actualisation du schéma routier approuvée le 25 juin 2012, il est prévu une hiérarchisation des liaisons établie suivant la fonction et l'importance des voies concernées. A chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit par des prescriptions en matière d'urbanisme détaillées ci-après :

- ☐ **Pour la RD164 dans son tracé actuel** : elle est classée en route principale de catégorie 2 (RP2). Dans l'attente de la mise en œuvre du projet de déviation routière, il convient de préserver un bon niveau de service de cet axe. Ainsi la marge de recul minimale des constructions préconisée dans le schéma routier, et repris dans le règlement du PLU est de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les constructions neuves, hors agglomération. **Le PLU ne prévoit pas d'autoriser les nouvelles constructions le long de la RD164 hors agglomération, sauf pour le projet d'intérêt communautaire de la ZAC des Mesliers.**

- ☐ **Pour les RD 9, 16, 24 et 38** qui appartiennent au réseau de desserte locale (RDL) et qui assure ainsi une desserte de proximité à partir du réseau structurant, les aménagements sont ponctuels et qualitatifs (sécurité, environnement). Les accès y sont éventuellement autorisés sous réserve de conditions de sécurité. Mais il est souhaitable de limiter l'urbanisation le long de ces routes, notamment en linéaire. La marge de recul minimale des constructions neuves est de 25 mètres par rapport à l'axe, hors agglomération**. Le PLU ne prévoit pas d'autoriser les nouvelles constructions le long de ces routes départementales sauf pour 3 dents creuses situées en espaces urbanisés :**
  - ✓ Dans 1 dent creuse identifiée sur le plan de zonage pour le hameau de la Cottinière, le long de la RD38 : la dent creuse est située dans le périmètre actuellement urbanisé du hameau, entre des parcelles déjà construites de part et d'autre. Elle ne concoure donc pas à renforcer l'urbanisation de type linéaire le long des routes départementales.
  - ✓ Dans 1 dent creuse identifiée sur le plan de zonage pour le hameau de la Bourgonnière, le long de la RD16 : cette dent creuse est située dans le périmètre actuellement urbanisé du hameau, entre des parcelles déjà construites de part et d'autre. Elle ne concoure donc pas à renforcer l'urbanisation de type linéaire le long des routes départementales.

La commune de Mouzeil est concernée par le projet de liaison entre Ancenis et Nort-sur-Erdre. Ce projet a été approuvé par délibération du conseil municipal et de l'assemblée départementale. Avec l'actualisation du schéma routier en 2012, la liaison est désormais classée Route Principale de catégorie 1+ (RP1+), correspondant à une route bidirectionnelle comprenant des créneaux de dépassement et munie de points d'échanges traités en carrefours à sens giratoire ou en échangeurs dénivelés.
Des études portant sur la redéfinition de ce projet, qui avait initialement été approuvé en 2007, sont actuellement en cours. Le tracé exact de la déviation de la RD164 sera approuvé au 1er trimestre 2014.

Une marge de recul de 100 mètres est imposée via le PLU pour les logements, et de 50 mètres pour les activités à partir de l'axe du projet de liaison.

B. Une stratégie globale déclinée réglementairement dans le zonage et le règlement

La stratégie globale d'équilibre du territoire est assurée dans le PLU via des règles différenciées et adaptées à chacune des 4 grandes familles de zones : U, AU, A et N.

Zone	Définition
Ua	Centre ancien du bourg et du Boulay
Ub	Extensions récentes du bourg et du Boulay
Ue	Activités économiques
Ul	Equipements publics et d'intérêt collectif
Uh	Secteur de hameaux
1AUh	Urbanisation future ouverte pour l'habitat
2AUh	Urbanisation future fermée pour l'habitat
2AUe	Urbanisation future fermée pour l'économie
1AUz	Urbanisation future ouverte pour l'économie – ZAC des Mesliers
A	Zone agricole
Ab	Zone agricole Inconstructible
Ahe	Activités économiques en zone agricole
Ah	Habitat dispersé en zone agricole
Al	Equipements publics en zone agricole
N	Zone naturelle
Nh	Habitat dispersé en zone naturelle
Nl	Secteurs de loisirs en zone naturelle
Nj	Jardins en périphérie des secteurs isolés

III. Synthèse de la consommation foncière

A. La stratégie adoptée dans le PLU

⇨ **<u>En premier lieu</u>** sur l'identification des dents creuses, des espaces densifiables et des zones encore « libres » c'est-à-dire non construites identifiées au sein du périmètre actuellement urbanisé du bourg et bénéficiant ainsi de la proximité des réseaux. → 2,6 ha de dents creuses et espaces densifiables ont été identifiées (13 logements)

⇨ **<u>En second lieu</u>** : sur la définition de zones AU comprises dans l'enveloppe urbaine et situées en continuité de l'urbanisation. Ces zones doivent être accessibles et facilement raccordables aux réseaux
⇨ 5 zones AU sont concernées :
Pour l'habitat : les secteurs 1AUH (2,55 ha) et 1AUH (0,42 ha) dans l'agglomération de Mouzeil et le secteur 2AUH (0,84 ha) du village du Boulay

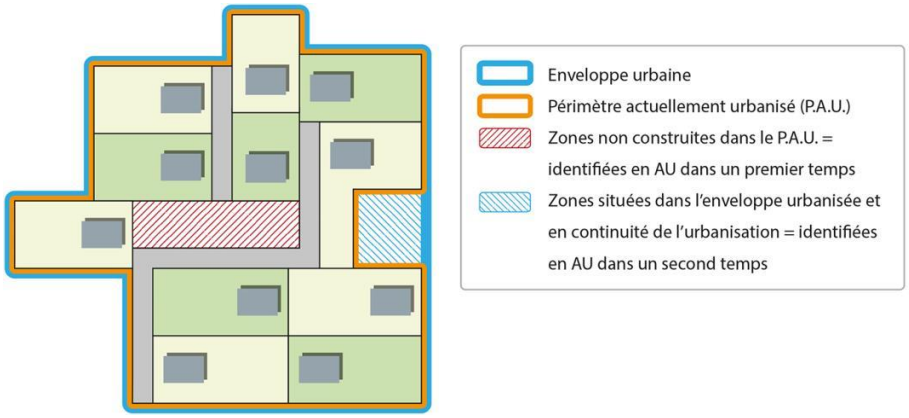
Seuls les secteurs 1AUH de 2,55 hectares et 0,42 ha seront ouvert à l'urbanisation soit 2,97 ha de potentiel AU disponible représentant 45 logements pour une densité de 15 logements/ha. Le secteur 2AUH sera fermé à l'urbanisation à moyen terme. Il représente un potentiel de 13 logements pour une densité de 15 logements/ha
Soit un potentiel Habitat de 58 logements en extension.

Pour les activités : le secteur 2AUE du hameau de La Richerais (1,14 ha) et le secteur 1AUz des Mesliers (34 ha) dont la localisation dépasse l'intérêt local dans la mesure où il s'agit d'un projet porté la COMPA qui profitera de la déviation prévue de la RD164. Une étude d'impact a été réalisée par le bureau d'études SCE Environnement. Il est annexé au présent projet de PLU.

⇨ **<u>En troisième lieu</u>** : sur une maîtrise des opérations en procédant à l'ouverture à l'urbanisation successive de la zone 2AU à 5 ans par modification du PLU (concertation – enquête publique).

⇨ **<u>En quatrième lieu</u>** : sur le classement en zone agricole inconstructible des secteurs d'enjeux urbains situés en frange agricole = stratégie d'urbanisation à long terme

Croquis expliquant le principe développé dans le projet de PLU :



B. Calcul de la consommation foncière naturelle et agricole

L'agglomération de Mouzeil, le village du Boulay et les 5 hameaux étaient identifiés dans le POS dans des zones déjà construites (Ua, Ub, Uc, Ue, NB) ou à urbaniser (NAb, NAc, NAe, NAl ou NA). Ce sont donc les nouvelles zones d'urbanisation future qui impactent les zones agricoles. Les zones naturelles ne sont pas impactées par le projet de PLU qui les préserve largement. Mais comme Mouzeil est un territoire qui présente 95% de terres cultivées, ce sont en toute logique, les zones agricoles NC du POS qui sont impactées.



Précisons que la zone agricole des Mesliers (34 ha) qui fait monter très largement la surface agricole consommée, a fait l'objet d'une étude d'impact menée par le bureau d'études SCE Environnement. Dans le cadre de cette opération de ZAC, des négociations interviendront avec les agriculteurs afin de fixer leurs indemnités.

Consommation d'espaces agricoles et naturels :

Consommation de zones Agricoles NC identifiées dans le POS et qui passent en U ou en AU : 38,4 ha

- ☐ Zone 1AUh du bourg
- ☐ Zone 1AUh du bourg
- ☐ Zone 2AUh du village du Boulay
- ☐ Zone 1AUZ des Mesliers

Consommation de zones Naturelles NDa/ ND identifiées dans le POS et qui passent en U: 0 ha

- ☐ **Aucune zone naturelle n'est impactée par les zones U ou AU du PLU**. Au contraire, certaines zones agricoles NCa qui jouxtent les zones urbanisées et qui ne sont pas cultivées passent en zone naturelle.

Restitution d'espaces agricoles et naturels :

Restitution de zones à urbaniser dans le POS et qui passent en A dans le PLU : 5,4 ha

- ☐ le PLU restitue une partie de zone 1NAL à La Morinière en zone A

Consommation de zones Naturelles NDa/ ND identifiées dans le POS et qui passent en U: 2,7 ha

- ☐ le PLU restitue une partie de zone 1NAL à La Morinière en zone N

C. Impact sur les exploitations agricoles

Zone AU concernée	Exploitant(s) agricole(s)	Description du site AU concerné	Surface totale de son exploitation en hectares (sur la commune et hors de la commune)	Impact estimé
Zone 1AUH dans le bourg (2,55 ha)	GAEC dont le siège social est installé sur la commune voisine de Trans sur Erdre	Il s'agit d'herbe – de prairie sur 3 hectares	200 hectares que compte le GAEC (dont 110 sur Mouzeil).	Impact minime équivalent à 1,5 % de son exploitation.
Zone 1AUH dans le bourg (0,42 ha)	GAEC dont le siège d'exploitation est sur la commune de Mouzeil	Il s'agit de champs en herbe	La surface totale exploitée par ce GAEC est de 90,52 hectares, dont 62,08 sur Mouzeil	Impact minime équivalent à 0,5 % de son exploitation. Le site AU concerné est éloigné du siège d'exploitation
Zone 2AUH Village du Boulay (0,84 ha)	1 agriculteur indépendant	Il s'agit de champs en herbe et de quelques bovins de temps en temps	Cette exploitation compte 14 hectares sur Mouzeil. Par ailleurs, le reste des parcelles est en friche et non exploitées	Impact réduit équivalent à 6% de son exploitation. Le site AU concerné est éloigné du siège d'exploitation
Zone 2AUE - Hameau de la Richerais (1,14 ha)	GAEC dont le siège d'exploitation est sur la commune de Teillé	Il s'agit de champs en herbe		

<u>Pour le secteur 1AUE des Mesliers</u> :

- ☐ 3 sièges exploitent les terres en fermage, dont une partie sous concession précaire avec la COMPA.
- ☐ Le site de la ZAC va passer d'une vocation agricole à une vocation urbaine, entraînant de fait une diminution des zones de prairies et de cultures. Des mesures sont prévues pour limiter le préjudice subi par les exploitants et les propriétaires par la perte et l'usage des terres, sachant que la COMPA est à ce jour devenue propriétaire de la presque totalité du périmètre de la ZAC et loue ces parcelles par un bail précaire.
- ☐ Compte tenu d'une urbanisation progressive et échelonnée dans le temps, les principes d'aménagement retenus permettent d'inscrire la zone d'activités dans le fonctionnement agricole du site des Mesliers et de conserver, le plus longtemps possible, une activité agricole sur le secteur tant que les parcelles exploitées n'auront pas été commercialisées puis aménagées.

Certaines zones agricoles NC du POS ont été restituées aux zones naturelles N car elles présentent plusieurs critères environnementaux ou écologiques tels que la présence de boisements, de zones humides, de plans d'eau, de corridors écologiques ou de réservoirs écologiques**. Pour autant, le règlement des zones N du PLU autorise l'exercice d'activités agricoles, pastorales ou forestières.**

IV. Synthèse de la prise en compte du Grenelle de l'environnement

Cette partie présente de façon synthétique la prise en compte des dispositions du Grenelle de l'Environnement dans le cadre de l'élaboration du PLU

A. L'adoption des lois dites « Lois Grenelle 1 et 2 »

Le Grenelle de l'Environnement se décline dans plusieurs textes. Chacun définit des éléments complémentaires :

- La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite **"Loi Grenelle 1"**, définit les objectifs à atteindre. Le projet de loi a été adopté à l'unanimité par l'Assemblée Nationale et par le Sénat en août 2009.
- La loi portant engagement national pour l'environnement, dite **"Loi Grenelle 2"**, propose des outils pour atteindre les objectifs du Grenelle 1. Elle indique les incidences sur les différents textes de loi concernés par le Grenelle. Le projet de loi a été adopté par l'Assemblée Nationale et par le Sénat en juin 2010.
- La loi de finances constitue le troisième volet du dispositif Grenelle. Elle détermine les moyens financiers mobilisables pour mettre en œuvre le Grenelle de l'Environnement. Elle est actualisée chaque année.

B. La prise en compte des principes des « Lois Grenelle » dans le PLU

1. Des objectifs en matière de préservation et de restauration des continuités écologiques par la mise en place d'une trame verte et bleue

Cet objectif global est motivé par le constat de la fragmentation importante des territoires induisant un fractionnement et une fragilisation des populations animales et végétales, y compris pour les espèces ordinaires. La trame verte et bleue vise donc à les reconnecter tout en permettant leur redistribution géographique dans un contexte de changement climatique. Cette disposition fait écho à l'enjeu global de préservation de l'environnement naturel de Mouzeil préconisé dans le PADD qui reflète la volonté de maintenir, préserver et restaurer la biodiversité sur le territoire mouzeillais, et notamment la richesse forestière. Les continuités écologiques sont recherchées dans le but de préserver les écosystèmes, de garantir les échanges écologiques et la trame verte de l'agglomération. Ces continuités correspondent à l'identification de corridors écologiques.

Sur le territoire de Mouzeil on identifie dans le PLU, et notamment sur le zonage, différentes entités qui **constituent le fondement de la trame verte et bleue territoriale** :

- **275 ha d'espaces naturels purs** (hors secteurs construits) qui englobent la ZNIEFF de Cop Choux et le site inscrit des étangs de Cop Choux et la Butte des Tertes essentiellement mais aussi les espaces naturels boisés et les corridors écologiques
- **17 ha d'espaces boisés classés**
- **Le maillage bocager**
- **177,6 ha de zones humides**

Via l'identification de ces éléments paysagers, le PLU vise à <u>préserver ce réseau écologique</u>, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... L'état initial de l'environnement explique que ces continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder à ces zones vitales. **Réglementairement, ce principe trouve sa traduction dans le PLU via les zones N** qui symbolise la prise en compte de la préservation des espaces naturels affectés à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.

Pour Mouzeil, les zones N ont été identifiées pour intégrer :

- Les espaces naturels remarquables,
- Les zones humides, liées aux espaces naturels protégés au titre de la cohérence hydraulique et de la cohérence de la trame verte et bleue, au titre des corridors écologiques.
- Les Espaces boisés classés
- Les cours d'eau et les plans d'eau

En zone N et sous-secteurs, sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

<u>En secteur N :</u>

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie….) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
- Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :
- Sans changement de destination, sauf dans les cas visés ci-après, la réfection, l'aménagement de bâtiments non en ruine, dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration première du PLU, sans élévation et sous réserve que cette rénovation se fasse en harmonie avec la construction d'origine.
- La reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre.

<u>En secteur Nl :</u>

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, l'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme) à l'exclusion des résidences mobiles et des habitations légères de loisirs, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien...)
- l'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives et/ou de plein air,

- la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre, et pour une même destination.
- l'édification ou l'aménagement de constructions ou installations permettant d'assurer l'accueil temporaire du public (restauration – hébergement) et un logement de gardiennage nécessaire au fonctionnement de l'activité si nécessaire dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires…), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie…) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

En secteurs Nh, sous réserve de ne pas créer de gêne aux exploitations agricoles :

- Le changement de destination des bâtiments en pierre sauf si ceux-ci sont situés dans les périmètres de protection des bâtiments agricoles lorsque le changement de destination aura pour objet la création d'un nouveau logement ;
- L'extension des bâtiments en pierre dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ou 50 m² de surface de plancher maximum.
- Les annexes séparées dans la limite d'une emprise maximale de 50 m² et à une distance maximale de 40 mètres de la construction principale.
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons…) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie…) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- La réalisation d'abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole (boxes à chevaux…), sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments légers démontables sans fondations ni soubassements, à raison d'un seul bâtiment par unité foncière, implanté en bordure de parcelle, à 100 m minimum de tout secteur U ou AU, et avec une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m².
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site :
    - Les gîtes ruraux et chambre d'hôtes.
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour un usage de logement, commerces ou services, si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger où d'inconvénients pour les habitations voisines, à l'exception des cas visés à l'article Nh 1.

2. Des objectifs en matière d'énergie

Le Conseil européen de mars 2007 a résolu d'ici à 2020 de :

- Réduire d'au moins 20% les émissions de gaz à effet de serre
- Porter la part des énergies renouvelables dans la consommation énergétique de l'Union Européenne à 20%
- Améliorer l'efficacité énergétique de 20% ;

A leur échelle, les PLU doivent tendre vers ces objectifs et donc favoriser le recours à des énergies renouvelables .Le PLU mouzeillais intègre dans son règlement écrit via l'article 11 des dispositions visant à autoriser l'installation d'équipements d'énergie renouvelable notamment les panneaux solaires.

V. Synthèse du projet de PLU concernant la production de logements

Rappel : les besoins fonciers pour les 10 prochaines années sont de 80 à 100 logements environ :
13 logements en dents creuses
Reste environ 70 logements à trouver en zone d'extension = 5 ha de zones AU à trouver pour les 10 prochaines années

Le PLU propose la création de **4 zones AU (2 pour l'habitat, 1 pour le renforcement du pôle d'activités et 1 pour le projet d'intérêt communautaire) qui seront urbanisées à plus ou moins long terme**. Il n'envisage pas de zones d'urbanisation future pour les équipements publics et de loisirs.

POS Zones NA *base calcul : POS 1887 ha*	**4,5 %** du territoire	**84,9 ha**	**Diminution proportionnelle de 45 %**
PLU Zones AU *base calcul : PLU 1893 ha*	**2 %** du territoire	**38,9 ha**	**- 46 ha**

La spécificité rurale et naturelle du territoire mouzeillais induit que l'identification de zones AU pour l'habitat est fondée sur l'équilibre formé par un objectif souhaitable visant à maintenir l'évolution démographique locale projetée pour les 10 voire les 12 prochaines années conformément au PADD, et la réalité du territoire rural en tant que territoire soumis à des protections découlant du Grenelle de l'Environnement (trame verte et bleue, zones humides, corridors écologiques, ZNIEFF) et de la protection de l'activité économique agricole.

Afin de garantir cet équilibre, la stratégie d'urbanisation pour la production de logements s'appuie :

⇨ En premier lieu sur l'identification des dents creuses, des espaces densifiables et des zones encore « libres » c'est-à-dire non construites identifiées au sein du périmètre actuellement urbanisé du bourg et bénéficiant ainsi de la proximité des réseaux. → 2,6 ha de dents creuses et espaces densifiables ont été identifiées (13 logements)

⇨ En second lieu : sur la définition de zones AU comprises dans l'enveloppe urbaine et situées en continuité de l'urbanisation. Ces zones doivent être accessibles et facilement raccordables aux réseaux
⇨ 5 zones AU sont concernées :
Pour l'habitat : les secteurs 1AUH (2,55 ha) et 1AUH (0,42 ha) dans l'agglomération de Mouzeil et le secteur 2AUH (0,84 ha) du village du Boulay
Seuls les secteurs 1AUH de 2,55 hectares et 0,42 ha seront ouvert à l'urbanisation soit 2,97 ha de potentiel AU disponible représentant 45 logements pour une densité de 15 logements/ha. Le secteur 2AUH sera fermé à l'urbanisation à moyen terme. Il représente un potentiel de 13 logements pour une densité de 15 logements/ha
Soit un potentiel Habitat de 58 logements en extension.

Pour les activités : le secteur 2AUE du hameau de La Richerais (1,14 ha) et le secteur 1AUz des Mesliers (34 ha) dont la localisation dépasse l'intérêt local dans la mesure où il s'agit d'un projet porté la COMPA qui profitera de la déviation prévue de la RD164. Une étude d'impact a été réalisée par le bureau d'études SCE Environnement. Il est annexé au présent projet de PLU.

⇨ En troisième lieu : sur une maîtrise des opérations en procédant à l'ouverture à l'urbanisation successive de la zone 2AU à 5 ans par modification du PLU (concertation – enquête publique).

⇨ En quatrième lieu : sur le classement en zone agricole inconstructible des secteurs d'enjeux urbains situés en frange agricole = stratégie d'urbanisation à long terme

Conclusion : le projet de PLU prévoit pour les 10 prochaines années, la production de 80 logements minimum soit 8 logements/an avec a minima :

- ☐ **13 logements en dents creuses**
- ☐ **45 logements pour les zones 1AUH (densité de 15 logements/ha minimum)**
- ☐ **13 logements pour la zone 2AUH (densité de 15 logements/ha minimum)**

Les zones AB (6,5 ha) constituent des secteurs à enjeux urbains car situés dans l'enveloppe urbaine.

VI. Analyse comparative des surfaces du POS et du PLU par zone

Le passage du POS au PLU, effectué via la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, reflète un changement d'approche et de philosophie : alors que le POS était davantage un document de zonage permettant d'identifier le foncier pour l'accueil des activités économiques et de l'habitat, le PLU est, quant à lui, un document prospectif permettant d'insérer le projet communal dans son environnement.

Les différences majeures avec le PLU :

- Un rapport de présentation dont le contenu est clairement identifié
- La traduction des projets communaux dans un PADD
- La mise en place d'orientations d'aménagement et de Programmation pour les futures zones à urbaniser
- L'identification de la notion de projet urbain, nécessaire à mener avant de pouvoir identifier des parcelles constructibles
- Une redéfinition des zones permettant des simplifier leur destination au sein de 4 ensembles : les zones U (Urbaines), les zones AU (Urbanisation future), A (Agricole) et N (Naturelle).

Le tableau ci-après reprend l'ensemble des surfaces en hectares par grand type de zone de manière à donner une approche quantitative du projet de PLU par rapport au POS. Ces données ne visent qu'à donner un ordre de grandeur de la part des secteurs et ne doivent pas être interprétées de manière brute du fait de l'existence d'une marge d'erreur dans le calcul exact des zones (épaisseurs des traits de zonage, …). Les chiffres présentés ci-dessous sont arrondis au dixième comme dans le reste du rapport de présentation.

Surfaces POS (ha)				Surfaces PLU (ha)			
U (Urbaine)	37,4	**2 %**	**6,5 %**	**U (Urbaine)**	96,5 +59,1 ha	**5 %**	**7,1 %**
NA (Urbanisation future)	84,9	**4,5 %**		**AU (Urbanisation future)**	38,9 - 46 ha	**2,1 %**	
NC (Agricole)	1 622,7	**86 %**	**93,5 %**	**A (Agricole)**	1 441 -181,7 ha	**76,2 %**	**92,9 %**
ND et NB (Naturelle)	142	**7,5 %**		**N (Naturelle)**	316,4 +174,4 ha	**16,7 %**	
TOTAL POS	**1 887 ha**	**100%**		**TOTAL PLU**	**1 893 ha** *(arrondi au dixième)*	**100%**	

Tableau de comparaison des secteurs et sous-secteurs du POS et du PLU

Ce tableau est donné à titre indicatif et résulte d'une analyse globale

POS		
Zone	**Définition**	**Surfaces (ha)**
Ua	Centre ancien	4
Ub	Extensions récentes proche centre ancien	1,8
Uc	Extensions récentes tissu lâche	27,8
Ue	Activités économiques	3,8
1NAb	Urbanisation future Habitat proche centre	2
1NAc	Urbanisation future Habitat tissu lâche	9,8
1NAe	Urbanisation future Activités économiques	47,3
1NAl	Urbanisation future Equipements de loisirs	22,2
2NA	Urbanisation ultérieure long terme	3,6
NB	Habitat dispersé en zone agricole ou naturelle	39,4
NC	Zone agricole protégée	1 622,7
ND	Zone naturelle protégée	63,4
NDa	Site inscrit de Cop-Choux	39,2
Total		**1 887**

EBC : 14 hectares

PLU		
Zone	**Définition**	**Surfaces (ha)**
Ua	Centre ancien du bourg et du Boulay	10
Ub	Extensions récentes du bourg et du Boulay	50,3
Ue	Activités économiques	2,2
Ul	Equipements publics et d'intérêt collectif	4,8
1AUh	Urbanisation future ouverte pour l'habitat	2,97
2AUh	Urbanisation future fermée pour l'habitat	0,84
2AUe	Urbanisation future fermée pour l'économie	1,14
1AUz	Urbanisation future ouverte pour l'économie	34
Uh	Secteur de hameaux	29,2
Ah	Habitat dispersé en zone agricole	22,7
Ahe	Activités économiques en zone agricole	1
Nh	Habitat dispersé en zone naturelle	3,8
A	Zone agricole	1 408
Al	Equipements publics en zone agricole	2,8
Ab	Zone agricole inconstructible	6,5
N	Zone naturelle	275
Nl	Secteurs de loisirs en zone naturelle	21,8
Nj	Jardins en périphérie des secteurs isolés	15,8
Total		**1 893**

EBC = 17 hectares

Chapitre 5 : Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

Ce chapitre 4 évalue dans un premier temps, les effets positifs et négatifs des orientations générales du PLU sur l'environnement au travers :

- de la politique générale d'aménagement du territoire de Mouzeil (PADD)
- du zonage,
- du règlement,
- des orientations d'aménagement.

Dans un deuxième temps, les incidences négatives du PLU sur les secteurs à aménager sont évaluées suivant les thématiques développés dans l'état initial : biodiversité et milieu naturel (milieu physique, espaces naturels remarquables, corridors écologiques, …), ressources naturelles et gestion des polluants (gestion de l'eau, qualité des sols et sous-sols, déchets et énergie), cadre de vie (bruit, patrimoine paysager et culturel, risques).

I. Identification des effets positifs de la politique d'aménagement conduite par la commune

La politique générale d'aménagement de la commune est définie dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Les autres documents du PLU que sont le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être compatibles avec le PADD. L'urbanisation sur la commune de Mouzeil devra ainsi répondre aux enjeux et objectifs suivants : **2 183 habitants en 2025.**

Objectifs en termes de développement économique :

- ☐ Organiser l'aménagement de la zone d'intérêt communautaire des Mesliers en lien avec l'aménagement de la RD164 en cohérence avec la DTA et le SCOT.
- ☐ Veiller à garder la compatibilité entre activités et habitat en zone rurale
- ☐ Préserver l'activité agricole en prenant en compte la pérennité des sièges d'exploitation.
- ☐ Déterminer les zones urbaines, hameaux constructibles ou villages en fonction de l'évolution des sièges d'exploitations agricoles.
- ☐ Prendre en compte la charte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire.
- ☐ Insérer le mieux possible les bâtiments à usage agricole dans la zone rurale.
- ☐ Faciliter le développement des structures d'accueil touristique légères sur l'ensemble du territoire
- ☐ Développer les liaisons douces, pédestres et équestres pour conforter le tourisme de loisirs de proximité : *Accéder au Donneau et le longer*
- ☐ Développer les activités de loisirs : *Développer la zone de loisirs à Cop-Choux*

Objectifs en termes d'environnement :

- ☐ Identifier et protéger les zones naturelles.
- ☐ Intégrer les orientations du SDAGE Loire–Bretagne : *Identifier et protéger les zones naturelles humides.*
- ☐ Préserver le patrimoine environnemental communal.
- ☐ Rendre inconstructibles les zones définies par les risques de mouvements de terrains.

Objectifs en termes de déplacements

- ☐ Intégrer les incidences de la voie de contournement sud du Boulay.
- ☐ Traiter de façon qualitative les nouvelles voies et entrées de ville.
- ☐ Développer les liaisons douces en zone urbaine.

Objectifs en termes de patrimoine :

- ☐ Préserver le patrimoine architectural identifié.
- ☐ Préserver le petit patrimoine local identifié (moulins, fours, calvaires…).
- ☐ Préserver les boisements de qualité.
- ☐ Identifier et préserver les haies bocagères et les alignements d'arbres de qualité.
- ☐ Préserver l'esprit bocager dans les opérations urbaines futures.
- ☐ Adapter l'école publique.

Les objectifs environnementaux et les orientations qui en découlent sont définis dans le PADD de manière indirecte au travers d'un développement urbain durable limitant l'impact sur l'environnement et de manière directe au travers de protection du milieu naturel :

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PROJET DE PLU A TRAVERS LE PADD	EFFETS POSITIFS DIRECTS OU INDIRECTS SUR L'ENVIRONNEMENT
1- Permettre le développement urbain de l'agglomération de Mouzeil, en priorité, puis du village du Boulay	
→ Renforcer le Pôle urbain du bourg de Mouzeil pour les 10 prochaines années - Développer l'urbanisation au sein de l'enveloppe actuellement urbanisée de l'agglomération, pôle urbain concentrant les équipements publics scolaires, sportifs et les opérations récentes d'habitat - → le projet de PLU prévoit la création d'une seule zone d'urbanisation future pour l'habitat ouverte et couvrant les besoins en logements neufs pour les 10 prochaines années. Cette zone est située dans l'agglomération du bourg de Mouzeil. - Favoriser le déploiement des liaisons douces	**Préservation de l'environnement qualitatif du centre-bourg.** **En concentrant l'urbanisation dans l'agglomération : limitation de l'utilisation de la voiture qui induit une limitation des gaz à effet de serre, et ainsi, la lutte contre les pollutions atmosphériques, les nuisances sonores et le réchauffement climatique**
2- Mettre en œuvre une urbanisation économe en espace	
→ Organiser le potentiel urbanisable dans les secteurs actuellement urbanisés et limiter les extensions d'urbanisation - Densifier le tissu urbain existant de l'urbanisation (13 logements identifiés en dents creuses) - Mettre en œuvre des opérations d'urbanisation d'agglomération sur la base de 15 logements/ha - Permettre les constructions en dents creuses dans les espaces urbanisés identifiés - Organiser l'urbanisation sur l'agglomération, le village et les 5 hameaux identifiés **→ Maitriser le développement urbain en déterminant les modalités d'aménagement au regard de la sensibilité environnementale** - Mettre en œuvre des formes urbaines favorisant la maîtrise des déplacements ou les modes doux - Permettre la mixité des fonctions urbaines dans les opérations nouvelles, dans l'agglomération - Prendre en compte le patrimoine paysager et environnemental au sein des zones à urbaniser - Prendre en compte les contraintes physiques, d'infrastructure et de nuisances : marge de recul, réseaux, inondation,…	**Limitation de l'étalement urbain et densification des secteurs existants qui favorisent la préservation des espaces naturels et agricoles** **Protection du paysage** **Augmentation de la densité (dans l'existant et les nouvelles constructions), du renouvellement urbain, de l'urbanisation en continuité de l'existant qui limitent l'étalement urbain et favorisent la préservation des espaces naturels et agricoles** **Intégration des démarches de développement durable dans les nouvelles opérations : limitation des gaz à effet de serre, limitation des consommations d'énergie, limitation des déchets, préservation des milieux récepteurs,…**

- Favoriser la maîtrise des énergies dans les aménagements en imposant la prise en compte de considérations environnementales dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation telle que l'orientation du bâti, la maximisation des dessertes, …	**Limitation des risques d'inondation** **Amélioration du cadre de vie des habitants**

3- Préserver et mettre en valeur l'environnement, le paysage et le patrimoine	
→ Prendre en compte les espaces naturels de qualité et les éléments constitutifs du paysage pour améliorer le cadre de vie - Protection des haies - Protection des boisements - Protection des zones humides - Protéger les cours d'eau **→ Protéger le patrimoine bâti** - Préserver le patrimoine local en protégeant les centres anciens et les entités architecturales remarquables identifiées	**Protection/Préservation des espaces naturels remarquables du territoire communal** **Protection du patrimoine naturel** **Protection des corridors écologiques et donc de la faune et flore utilisant ces couloirs de biodiversité** **Limitation des impacts sur la qualité des eaux en préservant les milieux naturels (haies perpendiculaires à la pente, haies, zones humides et boisements situés en limite des cours d'eau,…)** **Protection du patrimoine bâti**
4- Permettre le développement des pôles d'activités	
→ Renforcer le secteur artisanal de la Richerais en proposant une zone d'extension qui permettra à l'entreprise actuelle de s'agrandir → permettre la réalisation de la ZAC des Mesliers, pôle futur d'activités artisanales, commerciales et de services inscrite dans la charte d'Orientation Commerciale de la communauté de communes.	**Dynamisme économique local et intercommunal de la commune** **Encouragement des activités existantes à se développer**

II. Identification des effets positifs et négatifs du projet de PLU

Les politiques sectorielles (habitats, transports, équipements, …) définies par le PADD se traduisent dans le projet de PLU au travers des mesures d'évolution du zonage et des règles relatives aux différentes zones, de l'évolution des emplacements réservés (création, modification, maintien, suppression) et des Espaces Boisés Classés (EBC), ainsi qu'aux travers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

En outre, dans les politiques sectorielles, un certain nombre de projets sont envisagés. L'évaluation de l'impact environnemental de ces projets devra faire l'objet, si nécessaire, d'une **étude d'impact environnemental spécifique**, la présente évaluation devant évaluer les effets environnementaux du plan lui-même et non des projets qui l'accompagnent.

Par ailleurs, une partie des orientations d'aménagement se traduit aussi par des mesures relatives à l'évolution du zonage et éventuellement aux règles applicables dans les différentes zones, points qui sont analysés dans le tableau ci-après. Une autre partie des orientations d'aménagement est utilisée pour mettre en avant des projets plus ou moins définis ou des éléments à intégrer aux projets éventuels.

La vocation de l'évaluation environnementale, n'est pas d'évaluer ces projets, ni les préconisations des orientations d'aménagement relatives à ces projets. Cela sera fait au niveau des études spécifiques réalisées à l'occasion de la mise en œuvre de ces projets.

En conclusion, à ce stade, autant l'impact environnemental des politiques sectorielles que celui des orientations d'aménagement seront évalués au travers de l'évaluation des trois groupes de mesures du projet de PLU dont l'incidence prévisionnelle sur l'environnement a été étudiée en détail dans les chapitres ci-après :

- mesures d'évolution du zonage,
- mesures d'évolution des règles applicables dans les différentes zones,
- mesures liées aux orientations d'aménagement

A. Evolution du zonage

1. Effets positifs du zonage sur l'environnement

a) LA PRESERVATION DES ZONES HUMIDES ET DES CORRIDORS ECOLOGIQUES

L'inventaire des zones humides a été reporté entièrement sur le zonage du PLU et classé en zones agricoles ou en zones naturelles. Des surfaces supplémentaires de zones naturelles ont ainsi été ajoutées au zonage, afin de protéger les zones humides de toute urbanisation et de préserver les corridors écologiques identifiés

Au total, il s'agit de 174,1 ha de zones naturelles supplémentaires inscrites au zonage du PLU.

b) EVOLUTION DES MILIEUX PROTEGES

L'ensemble des **Espaces Boisés Classés (EBC)** affichés au PLU a été reporté dans le zonage du PLU. En plus de ces espaces, la commune a souhaité protéger au maximum son patrimoine naturel. Pour cela, la commune a réalisé un inventaire des boisements et a décidé le **classement de 3 hectares supplémentaires d'espaces boisés. Ainsi, alors que le POS présente 14 ha d'espaces boisés classés, le PLU en propose 17 ha.**

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme). Les défrichements y sont interdits. Dans les autres cas, toute action sur un espace boisé est soumise à autorisation préalable en application de l'article L311.3 du Code Forestier.

Par ailleurs, le projet de PLU prévoit de préserver les jardins qui sont situés en frange des périmètres actuellement urbanisés des hameaux et des secteurs d'habitat isolé Ah et Nh afin d'assurer leur protection et donc d'empêcher la densification de ces espaces. Cette stratégie vise à contenir strictement l'urbanisation dans les périmètres réellement urbanisés tout en préservant les espaces naturels artificialisés en continuité des parcelles bâties. **La zone Nn représente 15,8 ha soit 0,8 % du territoire communal.** On trouve ainsi la zone Nn dans la totalité des hameaux (sauf pour La Chapelle Breton) et secteurs d'habitat isolé.

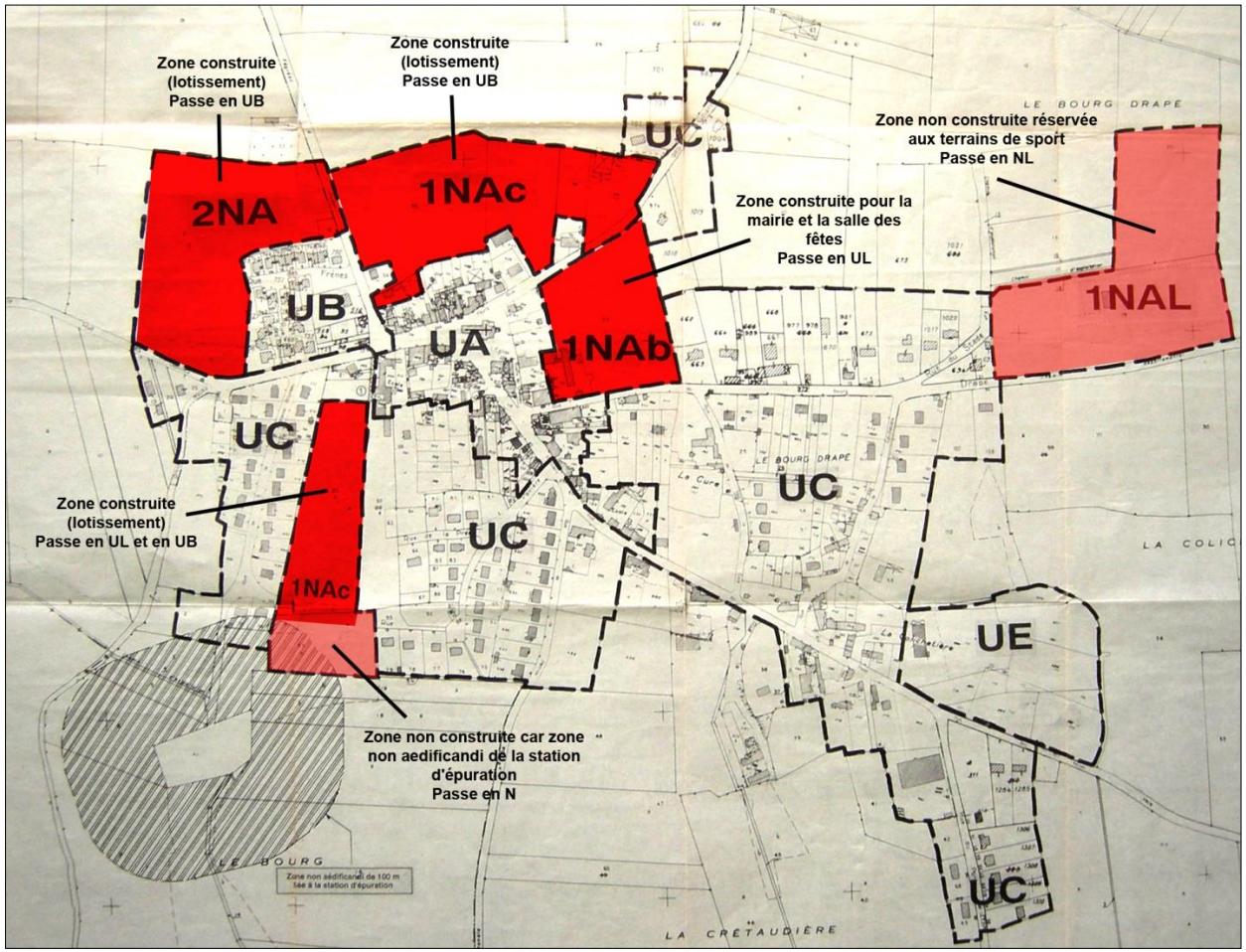
c) EVOLUTION DES ZONES A URBANISER

Les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation identifiées en Zones AU représentent des réserves foncières. Ce sont des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés qui seront ouverts à l'urbanisation. **Le POS avait identifié une superficie d'urbanisation nouvelle de 84,9 ha** identifiée en :

- zones 1NAb (urbanisation future ouverte pour l'habitat proche du centre) = 2 ha
- zones 1NAc (urbanisation future ouverte pour l'habitat tissu lâche) = 9,8 ha
- zones 1NAe (urbanisation future ouverte pour les activités économiques) = 47,3 ha
- zones 1NAl (urbanisation future ouverte pour les équipements de loisirs) = 22,2 ha
- zones 2NA (urbanisation future fermée à long terme) = 3,6 ha

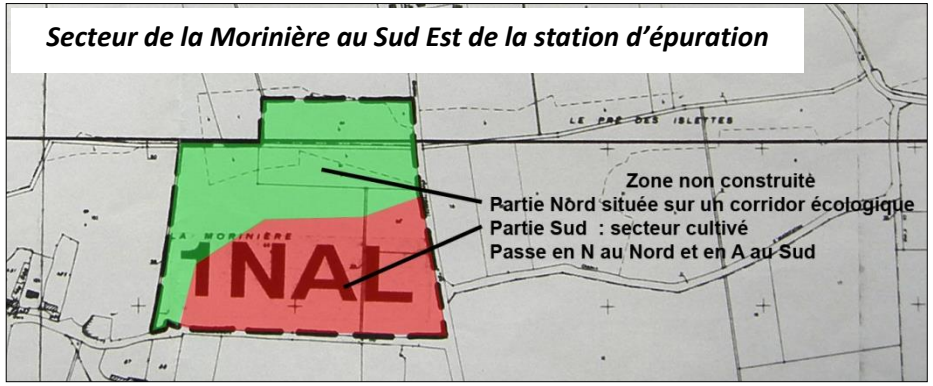
<u>*Carte ci-contre*</u> : ***Constructions réalisées sur les zones NA du POS – Secteur Agglomération***

Ces zones NA étaient présentes dans le bourg de Mouzeil. **Elles sont en partie construites aujourd'hui,** comme l'illustre la carte ci-contre.

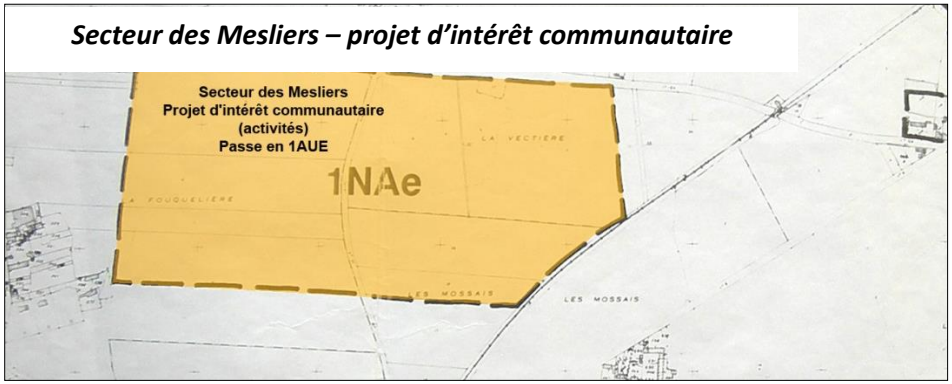


Carte ci-contre : ***Constructions réalisées sur les zones NA du POS – Secteur hors agglomération***

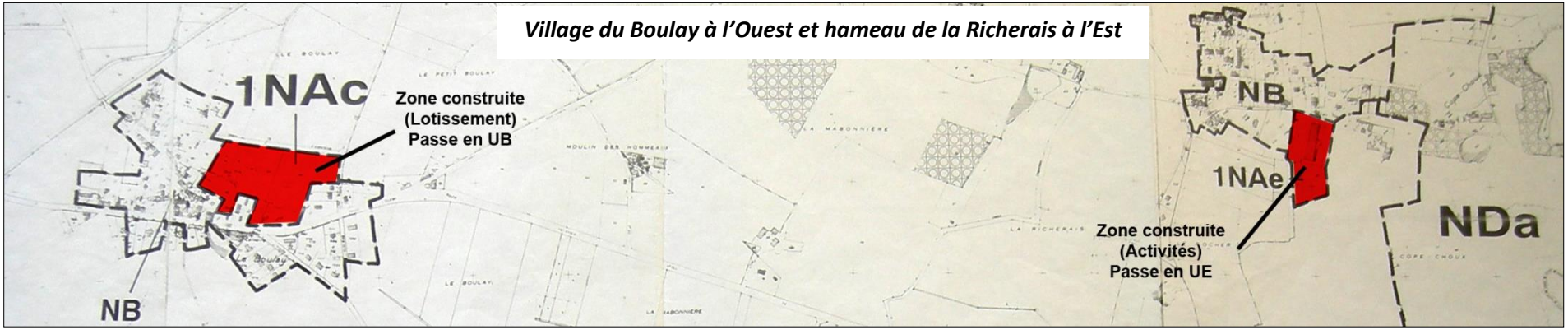
Secteur de la Morinière au Sud Est de la station d'épuration



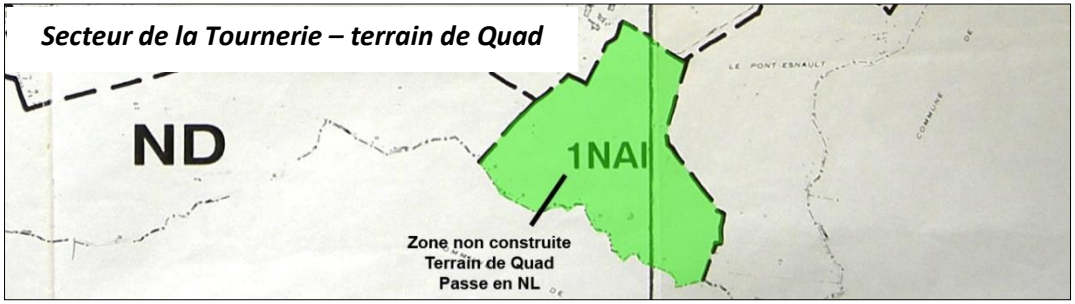
Secteur des Mesliers – projet d'intérêt communautaire



Village du Boulay à l'Ouest et hameau de la Richerais à l'Est



Secteur de la Tournerie – terrain de Quad



Zones NA construites qui passent en U

Zones NA non construites qui passent en A

Zones NA non construites qui passent en N

Zone NAE non construite qui reste en zone d'urbanisation future 1AUE

Le PLU propose la création de **4 zones AU (2 pour l'habitat, 1 pour le renforcement du pôle d'activités et 1 pour le projet d'intérêt communautaire) qui seront urbanisées à plus ou moins long terme**. Il n'envisage pas de zones d'urbanisation future pour les équipements publics et de loisirs.

POS Zones NA *base calcul : POS 1887 ha*	**4,5 %** du territoire	**84,9 ha**	**Diminution proportionnelle de 45 %**
PLU Zones AU *base calcul : PLU 1893 ha*	**2 %** du territoire	**38,9 ha**	**- 46 ha**

La diminution proportionnelle des zones AU dans le PLU est due à la prise en compte :

- **De la réalité du territoire :**
  - ✓ du fait des constructions déjà réalisées en zone d'urbanisation future du POS qui passent en zone U
  - ✓ du fait des protections découlant du Grenelle de l'Environnement (trame verte et bleue, zones humides, corridors écologiques,) qui ont pour effet d'augmenter les zones naturelles et éventuellement de réduire les zones d'urbanisation future.
- **D'un objectif souhaitable visant à maintenir l'évolution démographique locale projetée pour les 10 prochaines années**
- **De la volonté de limiter très largement la consommation foncière** : avec une chute de 45 % de zones d'extension par rapport au POS, le PLU consommera beaucoup moins de foncier. Il privilégiera la densification de l'enveloppe urbaine du bourg.
- **De la volonté de préserver l'environnement rural de Mouzeil** conformément aux dispositions du PADD : dans le PLU, les zones urbaines du bourg ont été définies pour n'impacter que résiduellement les surfaces agricoles dans la mesure où elles sont d'abord présentes dans le périmètre actuellement urbanisé, puis dans un second temps, dans l'enveloppe urbaine. La zone 1AUZ des Mesliers (34 ha) reste un cas particulier dans la mesure où l'intérêt de ce projet dépasse l'intérêt communal. Il est porté par la COMPA (Communauté de communes du Pays d'Ancenis).

2. Les effets négatifs du zonage sur l'environnement

Les mesures d'évolution du zonage concernent également les zones à aménager susceptibles d'impacter de manière notable l'environnement. Il s'agit :

- des zones naturelles basculées en zones A avec le PLU
- des zones naturelles ND ou agricoles NC consommées dans le PLU car basculées en U ou AU avec le PLU

a) LES ZONES NATURELLES DU POS BASCULEES EN ZONES AGRICOLES

Le PLU se veut très protecteur en matière environnemental. Il n'y a donc aucune zone qui est concernée par cette mesure. La restitution de zones classées agricoles dans le POS en zones naturelles dans le PLU est opérée afin de mettre en œuvre la préservation des espaces naturels au titre des dispositions des lois Grenelle I et II, et de garantir la compatibilité du PLU avec le SCOT au titre de la trame verte et bleue. Alors qu'à l'époque du POS, l'on classait certaines zones naturelles non « remarquables » car non identifiées en ZNIEFF par exemple, en zone agricole NC avec une trame Espaces Boisés Classés, le PLU opère un classement direct en zone naturelle.

b) LES ZONES NATURELLES OU AGRICOLES DU POS CONSOMMEES DANS LE PLU

Comme Mouzeil est un territoire rural qui présente 95% de terres cultivées, ce sont les zones agricoles qui sont impactées par les nouvelles zones d'urbanisation. Les zones naturelles ne sont pas impactées par le projet de PLU qui les préservent largement. **Le projet de PLU consomme 38,4 ha de zones agricoles soit** 2% du territoire communal. Précisons que la zone agricole de la ZAC des Mesliers (34 ha) fait monter très largement la surface agricole consommée. La ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact menée par le bureau d'études SCE Environnement.

Consommation d'espaces agricoles et naturels :

Consommation de zones Agricoles NC identifiées dans le POS et qui passent en U ou en AU : 38,4 ha

- ☐ Zone 1AUh du bourg (habitat)
- ☐ Zone 1AUh du bourg (habitat)
- ☐ Zone 2AUh du village du Boulay (habitat)
- ☐ Zone 1AUZ des Mesliers (A destination d'activités économiques - Projet d'intérêt communautaire porté par la COMPA – étude d'impact annexée eu présent PLU)

Consommation de zones Naturelles NDa/ ND identifiées dans le POS et qui passent en U: 0 ha

- ☐ **Aucune zone naturelle n'est impactée par les zones U ou AU du PLU**. Au contraire, certaines zones agricoles NCa qui jouxtent les zones urbanisées et qui ne sont pas cultivées passent en zone naturelle.

Restitution d'espaces agricoles et naturels :

Restitution de zones à urbaniser dans le POS et qui passent en A dans le PLU : 5,4 ha

- ☐ le PLU restitue une partie de zone 1NAL à La Morinière en zone A

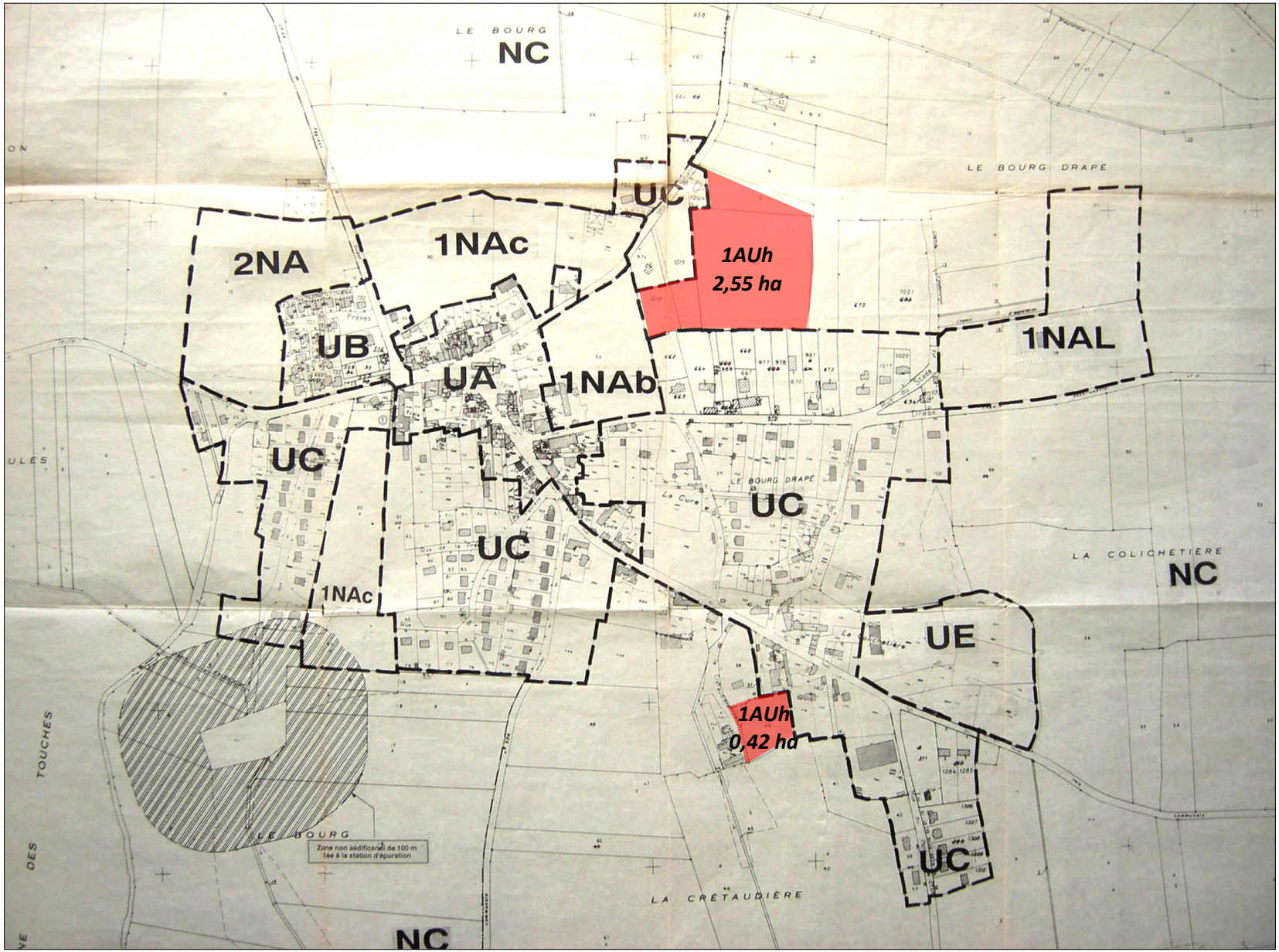
Consommation de zones Naturelles NDa/ ND identifiées dans le POS et qui passent en U: 2,7 ha

☐ le PLU restitue une partie de zone 1NAL à La Morinière en zone N

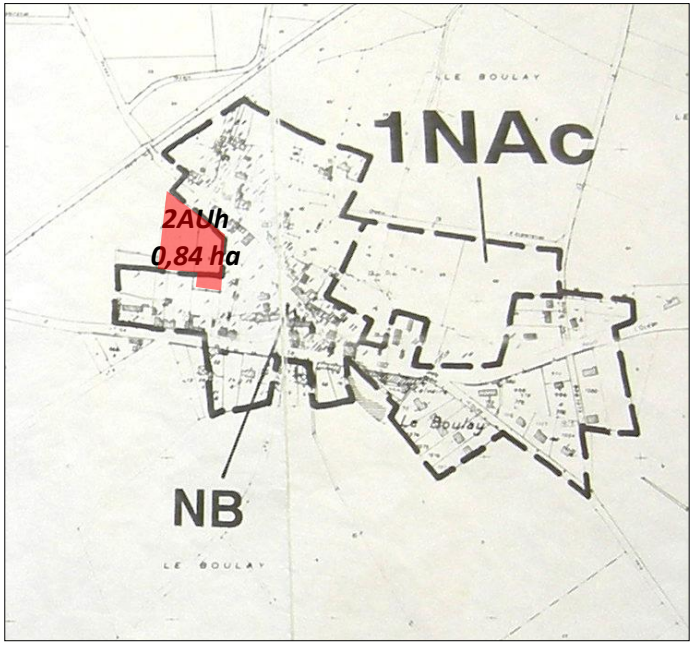
Localisation des surfaces agricoles et naturelles consommées et restituées

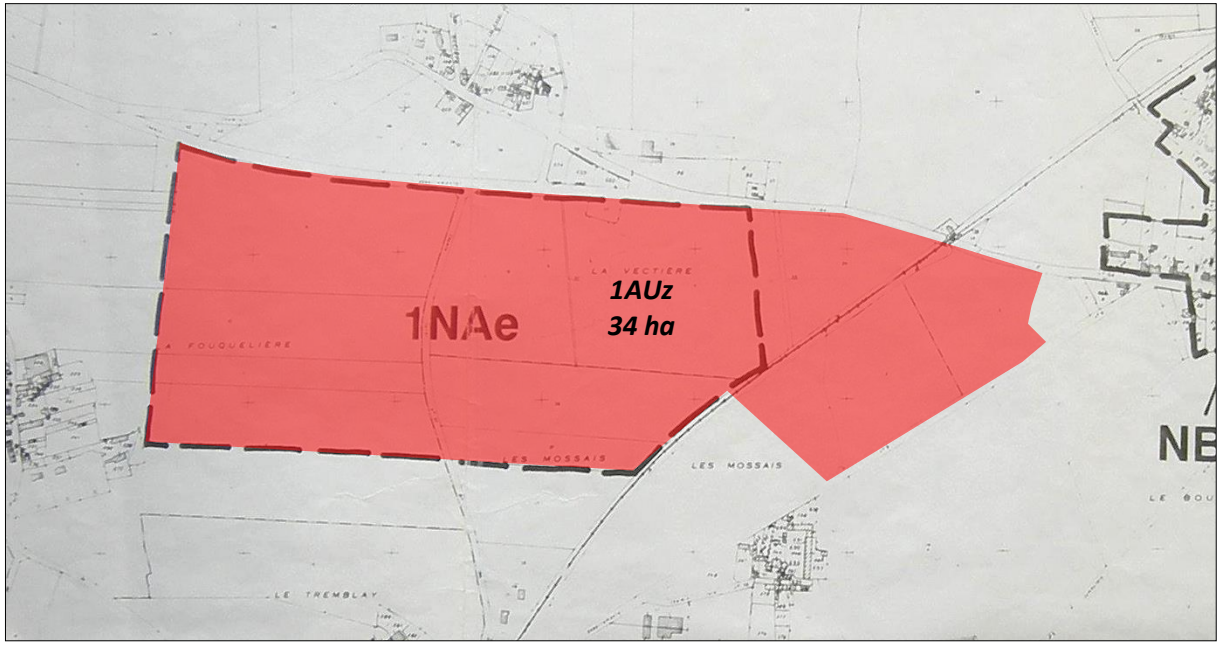


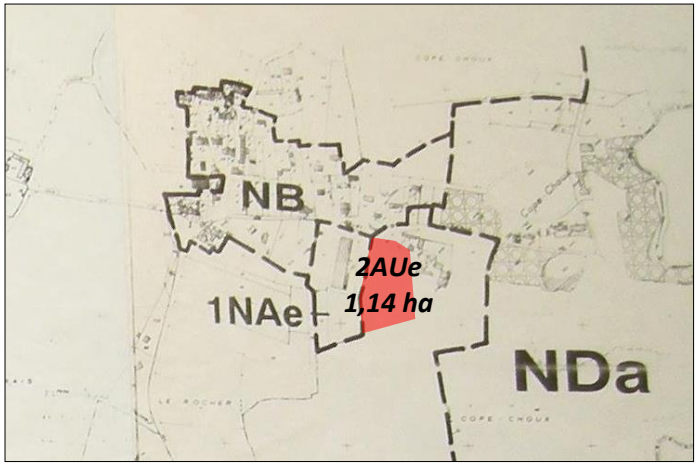
Situation des zones AU du PLU par rapport au zonage du POS – En agglomération



Situation des zones AU du PLU par rapport au zonage du POS – Hors agglomération







B. Modification du règlement

1. Nouveaux zonages

Les modifications du règlement ayant un effet sur l'environnement sont liées, en partie, à de nouveaux zonages. Il s'agit d'effets positifs sur les milieux patrimoniaux naturels et bâtis, ainsi que sur les milieux agricoles :

Nouveau zonage	Désignation/Règlementation applicable	Effets positifs
Uh	Secteur de hameau et d'habitat de tiers où la création de logements neufs est autorisée en dents creuses en densification du tissu existant ou en renouvellement urbain Ce secteur peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au périmètre bâti actuel, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité….).	Délimitation des périmètres actuellement urbanisés. Limitation de l'étalement urbain, et par conséquent, protection des milieux naturels et agricoles Identification de dents creuses sans impact sur l'environnement car intégrée dans le tissu urbain.
UL **AL**	Secteur d'équipements publics et d'intérêt collectif en zone urbaine ou en zone agricole	Identification de zones permettant d'accueillir ou d'étendre les équipements publics existants et donc de se voir appliquer une réglementation spécifique.
Ah **Ab** **Ahe** **Nh**	Secteurs d'habitat dispersé en territoire agricole ou naturel Constructions agricoles interdites Les nouvelles habitations y sont interdites. Les changements de destination, réhabilitations et les extensions mesurées sont toutefois autorisés.	Protection des secteurs d'enjeux urbains proches du bourg, village et hameaux Limitation de l'étalement urbain
Nl	Secteurs d'aires naturelles de loisirs	Limitation de l'étalement urbain Développement touristique
Nj	Secteurs de jardins protégés	Limitation de l'étalement urbain Protection des franges non bâties des parcelles urbanisées en secteur de hameaux ou d'habitat isolé

2. Nouvelles règlementations

Les nouvelles règlementations ont également des effets positifs sur les vestiges archéologiques et les milieux humides :

Nouvelles règlementations	Effets positifs
« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. » (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).	Protection du patrimoine archéologique
Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application du L.123-1 du Code de l'Urbanisme et du L121-1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE Loire Bretagne) approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009, « *toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment les remblais, déblais, les drainages … sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet ».*	Protection des zones humides

C. Mesures des orientations d'aménagement et programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement du PLU portent les principes d'urbanisation de l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation :

- Les zones 1AUh et 1AUz bénéficient d'OAP car elles sont constructibles dès l'approbation du PLU
- Les zones 2AUh bénéficieront d'un calendrier explicité dans les OAP. Les zones 2AU pour l'habitat ne seront pas ouvertes avant moyen terme (environ 5 ans).

L'ensemble des zones AU a fait l'objet d'un diagnostic environnemental réalisé par le bureau d'études X.HARDY. Ce diagnostic est intégré à part entière dans les OAP. Le diagnostic environnemental des zones AU permet notamment de s'assurer de la possible urbanisation de la zone (absence de zones humides à la parcelle). Il débouche également sur la définition d'enjeux et d'objectifs pour chaque zone qui permettront de mesurer plus précisément leurs effets sur l'environnement.

III. Identification et évaluation des effets du PLU sur l'environnement

A. Méthode d'identification des effets du PLU sur l'environnement

En fonction des mesures citées précédemment, les incidences ont été listées dans le tableau suivant.
L'impact a été étudié à deux niveaux :
Au niveau stratégique : un impact existe lorsqu'un lien peut être établi de manière certaine entre la mesure et ses effets, indépendamment des modalités et conditions de mise en œuvre.
Au niveau opérationnel : l'impact est complètement défini par la mise en œuvre de la mesure, il dépend de la façon dont le bénéficiaire utilise les aides qu'il a reçues. A ce stade, on ne peut définir s'il sera positif, négatif ou nul. Les incidences indirectes (secondaires ou tertiaires) sont identifiées dans le tableau par un « i ». Un code de couleur a été attribué suivant l'impact du PLU sur les thématiques environnementales :

NIVEAU DE L'IMPACT	DEFINITION	NATURE DE L'IMPACT	CODE
Impact de niveau stratégique fort	La formulation de la mesure permet de déterminer avec un niveau de certitude élevé le type d'impact, celui-ci étant peu dépendant de la mise en œuvre	Très positif	
		Positif	
		Négatif	
		Très négatif	
Impact de niveau stratégique moyen	Il est possible de déterminer l'existence d'un impact, qu'il soit plutôt négatif ou positif. Toutefois, les effets de la mesure dépendent de manière significative de la mise en œuvre. Une étude au niveau opérationnel est nécessaire afin de réaliser une évaluation complète de l'impact	Très positif	
		Positif	
		Négatif	
		Très négatif	
Impact de niveau stratégique minimal et opérationnel incertain	La probabilité d'un impact est suffisamment élevée pour considérer une implication de la mesure. La mesure telle qu'elle est formulée ne permet cependant pas de définir clairement la nature de l'impact qui résultera pour l'essentiel des modalités de mise en œuvre.	Incertain : positif, négatif ou neutre	
Pas d'impact significatif	La mesure ne présente pas d'impact significatif sur l'environnement	Neutre ou négligeable	

B. Identification des effets suivant les principales thématiques environnementales

Les grilles pages suivantes présentent les différents effets du projet de PLU au regard des modifications du zonage suivant le code désigné précédemment en fonction des différents domaines environnementaux utilisés pour cette grille. Il s'agit des mêmes que ceux utilisés pour la synthèse de l'état initial :

- les principaux domaines correspondant aux trois types de milieux susceptibles d'être impactés par le programme (**physique, biologique et humain**) ;
- les **risques** (technologiques et naturels) sur lesquels les mesures du programme peuvent avoir une incidence ;
- la **démographie** et les **déchets**, qui ont été considérés comme des "dimensions transversales" sur lesquelles le programme peut aussi impacter.

Contrairement au reste du tableau, les quatre dernières colonnes ne sont donc pas relatives aux « milieux » proprement dit. Leur notation pouvant prêter à confusion, les conventions suivantes ont été adoptées :

- **démographie** : une augmentation de population est susceptible de générer des effets négatifs sur l'environnement. Comme il s'agit ici d'identifier les effets sur l'environnement du projet de PLU, un élément du projet favorisant une croissance de la population sera noté négativement ;
- **déchets** : ils représentent un impact potentiel du projet, direct (par exemple, dus à des travaux) ou indirect (par exemple, liés à l'augmentation de la population) et ont été placés en colonne pour être mis en relation avec les éléments du projet les plus concernés. Leur production est susceptible ensuite d'impacter sur les différents milieux. Pour exemple, un élément du projet favorisant une augmentation de la production de déchet sera noté négativement dans cette colonne ;
- **risques** : ils ont été notés en fonction de la capacité des projets à impacter de manière positive ou négative sur l'exposition des populations aux risques naturels (essentiellement inondations) ou technologiques.

De même, sur la **gestion des espaces agricoles**, une mesure qui aura pour effet une diminution des espaces agricoles sera ainsi notée négativement (et réciproquement); et sur la **gestion des espaces urbanisables**, une mesure qui favorise l'étalement urbain sera notée négativement, alors qu'une mesure qui limite ce phénomène sera jugée positive sur le plan environnemental.

Comme nous l'avons explicité précédemment, les effets négatifs les plus à craindre sont liés à l'aménagement des zones d'habitats, d'activités économiques et d'activités sportives, de loisirs et touristiques.

Mesures du zonage	Milieu physique					Milieu biologique		Milieu humain						Transversal	
	Qualité des sols	Qualité de l'eau	Ressou -rces en eau	Qualité de l'air	Climat/ Energie	Faune/ Flore	Diversité bio/ éco-systèmes /habitats	Santé/ Cadre de vie	Gestion des espaces agricoles	Gestion des espaces urba--nisables	Patri-moine architectu ral	Paysage	Inon--dations	Démo--graphie	Dé-chets
Basculement de zones agricoles, urbaines et à urbaniser en zones naturelles		i	i												
Augmentation des espaces boisés classés (+3 hectares)	i	i	i										i		
Basculement de zones à urbaniser déjà aménagées en zones urbanisées (U) ou en zones agricoles habitées (Ah/Nh)															
Basculement de zones à urbaniser en zones agricoles ou naturelles		i	i												
Basculement de zones naturelles en zones à dominante agricole		i	i												
Basculement de zones agricoles en zones à urbaniser	i	i	i										i		
Basculement de zones à urbaniser et urbanisées en zones à urbaniser en extension de secteurs déjà urbanisés	i	i	i										i		
Basculement d'une zone à urbaniser en zone à urbaniser	i	i	i										i		
Nouveaux zonages : Uh															
Nouveaux zonages : Ubhr															
Nouveaux zonage Ul / Al															
Nouveau zonage : Nj															
Nouveaux zonages : Ah / Ahe / Nh															
Nouveaux zonages : Ab															
Nouveaux zonage Nl															
Nouvelles règlementation sur les vestiges archéologiques															
Nouvelles règlementation sur les zones humides															

L'évaluation des effets présentés dans le tableau ci-dessus renvoie au paragraphe suivant qui décrit, par thématique, les effets du PLU sur l'environnement.

C. Evaluation des effets du projet de PLU sur l'environnement et mesures envisagées pour réduire ces impacts

Les paragraphes qui suivent détaillent les effets du projet de PLU suivant des thématiques jugées **sensibles à faiblement sensibles**.

Les thématiques ont été hiérarchisées de la manière suivante :
Les enjeux environnementaux jugés les plus importants (sensibles) concernent :

- La préservation de la qualité des sols,
- La préservation de la qualité de l'eau,
- La préservation de la ressource en eau,
- La préservation des milieux naturels, de la diversité biologique, des écosystèmes et des habitats,
- La préservation du paysage.

Suivent d'autres enjeux moyennement sensibles :

- La préservation des activités agricoles.

Enfin, d'autres enjeux sont jugés peu sensibles :

- La lutte contre la pollution de l'air,
- La limitation des consommations énergétiques,
- La préservation du cadre de vie et la limitation des impacts sur la santé.

Les effets du PLU sur l'environnement sont évalués au regard de la sensibilité de la thématique et des types d'effets estimés dans les tableaux ci-avant (effets positifs, négatifs, directs, indirects, certains et/ou probables).

1. Effets sur la qualité des sols

La qualité des sols est une thématique jugée sensible. A l'heure actuelle, les principaux effets négatifs sur la qualité des sols proviennent de la destruction potentielle de zones humides où la perte de leurs fonctionnalités induite par l'urbanisation et les activités agricoles.

a) EFFETS NEGATIFS

Le basculement de zones naturelles en zones agricoles au Sud de la commune au niveau de la carrière a été jugé négatif dans la mesure où des constructions relatives à l'activité de carrière sont autorisées. Ces constructions peuvent engendrer une imperméabilisation partielle des sols.
Les effets négatifs les plus significatifs sont à imputer à l'urbanisation de secteurs encore vierges de toute construction, qui va engendrer une imperméabilisation d'une partie des sols.

Les mesures de suppression et de compensation liées à l'urbanisation future seront définies dans des dossiers réglementaires.

b) EFFETS POSITIFS

Le PLU va avoir des effets positifs sur la qualité des sols en préservant de l'urbanisation des espaces naturels et agricoles.
La préservation des zones humides contribue à favoriser une bonne qualité des sols sur le territoire communal.

2. Effets sur la qualité de l'air, le climat et les consommations énergétiques

Ces thématiques sont jugées comme peu sensibles lors du diagnostic communal.

a) EFFETS NEGATIFS

L'aménagement de nouveaux secteurs d'habitats et d'équipements publics va indéniablement impacter sur la qualité de l'air et les consommations énergétiques : l'accueil de nouveaux habitants va induire une augmentation du trafic (rejets de gaz à effet de serre), la construction de bâtiments, voiries, équipements va induire une augmentation des consommations d'énergies en phases travaux et opérationnelles.

b) EFFETS POSITIFS

Les effets positifs du PLU sur la qualité de l'air, le climat et les consommations énergétiques sont liées à tout type de mesures limitant l'utilisation de la voiture et la construction de logements, d'activités,…qui constituent les sources les plus importantes d'émissions de gaz à effet de serre et de consommation d'énergies primaires.

Des mesures ont été prises au travers même de la politique d'aménagement du territoire transcrite dans le PADD présenté en début de ce chapitre. Pour rappel, les effets positifs sont liés à la densification des tissus urbains existants et futures opérations d'aménagement (15 logements/ha minimum contre un constat de 8 à 10 logements/ha actuellement) ; en intégrant des démarches de développement durable aux nouvelles opérations via les orientations d'aménagement et de programmation.

3. Effets sur la qualité de l'eau

Cette partie est relative à la description et à l'analyse des effets des mesures du projet de PLU sur la qualité des eaux superficielles et souterraines. **Pour rappel, la qualité des eaux est une thématique sensible** d'après l'état initial de l'environnement.

a) EFFETS NEGATIFS

Au regard de l'identification des effets du PLU sur la qualité de l'eau (tableaux pages précédentes), il apparaît que des effets négatifs peuvent être engendrés par l'urbanisation de secteurs encore vierges de toutes constructions. L'urbanisation va en effet augmenter les surfaces imperméabilisées (toitures, parking, voiries) sur lesquelles l'eau pluviale va ruisseler et se charger en divers polluants (hydrocarbures, métaux lourds, huiles,…). Une augmentation des eaux usées va également être induite par ces aménagements. C'est le cas des mesures liées aux zones à urbaniser (1AU et 2AU) affichées au futur PLU.

Des effets négatifs limités peuvent être également engendrés par le basculement de zones naturelles en zones agricoles.

b) EFFETS POSITIFS

Plusieurs mesures vont avoir des effets positifs sur la qualité de l'eau, et ce, de manière indirecte :

- le basculement de zones urbaines et à urbaniser en zones naturelles ou agricoles, ainsi que le basculement de zones agricoles en zones naturelles.

  Des secteurs voués à être aménagés par le POS vont rester vierges de toute construction (zones naturelles) ou être très modérément aménagés (zones agricoles : serres, ou autres bâtiments liés à l'activité). En effet, le risque d'atteinte de la qualité des eaux tient du fait que les eaux de pluies ruissellent sur les surfaces imperméabilisées (toitures, routes,…) et peuvent se charger en polluants.

- La préservation de boisements.

  Ces éléments contribuent à « épurer » les eaux qui ruissellent sur les parcelles amont et se chargent en pesticides, engrais et autres polluants. Les haies sont d'autant plus efficaces lorsqu'elles sont positionnées en travers de la pente.

- La préservation des zones humides.

  Ces milieux ont des effets positifs avérés sur la qualité des eaux grâce au pouvoir épuratoire dont elles disposent. Elles sont d'autant plus efficaces lorsqu'elles sont situées en tête de bassin versant.

4. Effets sur la ressource en eau

Cette thématique est jugée sensible .

Les effets décrits sur la qualité de l'eau peuvent être appliqués à la ressource en eau. En effet, toutes atteintes à la qualité des eaux superficielles et souterraines peuvent avoir des effets négatifs sur la ressource en eau.

5. Effets sur la biodiversité et les milieux naturels

Le diagnostic a révélé cette thématique comme étant sensible au regard de la fragilité des milieux notamment ceux qui sont associés aux cours d'eau et aux secteurs de la ZNIEFF de Cop Choux. C'est pourquoi un inventaire des milieux naturels et humides a été réalisé sur l'ensemble du territoire, afin de définir les corridors écologiques et de préserver certains espaces.
D'une manière générale, le PLU va avoir des effets positifs sur la biodiversité et les milieux naturels.

a) EFFETS POSITIFS SUR LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

Le PLU va avoir des effets positifs sur ces espaces car il classe la ZNIEFF en zones naturelle.
Des protections particulières sont appliquées au droit de ces zones par le classement des boisements en espaces boisés classés et également en identifiant certains secteurs en « zones humides ».

b) EFFETS POSITIFS SUR LES SITES NATURA 2000

Le territoire communal ne comporte pas de zones Natura 2000. Les zones Natura 2000 **Directive Habitat** les plus proches du bourg de Mouzeil sont identifiées ci-dessous. Elles se situent à 10,6 km et 5,8 km du bourg, et sont toutes deux hors du territoire communal :



Les zones Natura 2000 **Directive Oiseaux** les plus proches du bourg de Mouzeil sont identifiées ci-dessous. Elles se situent à 10,6 km et 9,7 km du bourg, et sont toutes deux hors du territoire communal :



c) EFFETS SUR LES AUTRES MILIEUX NATURELS

EFFETS NEGATIFS

Les seuls effets négatifs résident dans l'aménagement de secteurs vierges de toute construction qui renferment des espèces ou des habitats remarquables, patrimoniales ou protégées ; ou encore participant simplement à la diversité des milieux naturels. Ces effets seront limités dans la mesure où un diagnostic environnemental a été réalisé sur chaque secteur à urbaniser à moyen et long terme en prenant soin d'identifier les éléments à protéger.

EFFETS POSITIFS

Le classement des boisements remarquables en espaces boisés classés au PLU vont avoir des effets très positifs directs sur ces milieux, mais également sur le paysage, la qualité de eaux et la biodiversité. Le règlement du PLU précise pour ces milieux : *« Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés intégrés au PLU. Les modifications ou suppression de haies et d'espaces naturels répertoriés au titre du patrimoine en application de l'article L 123-1-5-7 sont soumis à déclaration préalable. »* La protection des zones humides va induire également des effets positifs sur les milieux naturels, puisque une partie d'entre elles a un intérêt écologique et biologique. Le basculement de zones agricoles, urbaines et à urbaniser en zones naturelles va sans aucun doute favoriser la préservation des milieux naturels et des espèces qu'ils renferment.

d) EFFETS SUR LES ZONES HUMIDES

EFFETS NEGATIFS

Les futurs aménagements des zones AU sont susceptibles de porter atteinte à des zones humides identifiées dans le cadre des diagnostics environnementaux.

EFFETS POSITIFS

La totalité des zones humides inventoriées sur le territoire communal a été reportée au zonage du PLU selon une trame spécifique et a été classée majoritairement en zones naturelles (N) et en zones agricoles (A,) si elles portent sur des secteurs cultivés.

Des dispositions spécifiques sont également définies dans le règlement du PLU : *« En application du L123-1 du Code de l'Urbanisme et du L121-1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE Loire Bretagne) approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment les remblais, déblais, les drainages … sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet. »*

e) EFFETS POSITIFS SUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La Trame Verte et Bleue a été définie sur la base de l'inventaire des zones humides, du réseau hydrographique (cours d'eau et fossés principaux reliés aux cours d'eau), des espaces naturels remarquables (ZNIEFF), des milieux naturels remarquables protégés inscrits au POS et ceux à protéger (inventaire réalisé par la commune). Ce travail a ensuite été transmis aux urbanistes qui ont reporté la Trame Verte et Bleue sur le zonage au travers de zones naturelles.

6. Effets sur le paysage

Au même titre que les milieux naturels, **cette thématique est jugée sensible**. On distingue en effet le milieu naturel du paysage « ordinaire ». Les effets négatifs et positifs du PLU sur le paysage sont similaires aux effets évoqués précédemment sur la biodiversité et les milieux naturels. D'autres mesures du PLU ont des effets positifs sur le paysage. Elles sont liées à de nouveaux zonages qui favorisent la protection des paysages (Nn, Nl).

7. Effets sur la santé et le cadre de vie

Cette thématique est jugée peu sensible au vu de la qualité de vie dont bénéficient les habitants : proximité de l'agglomération d'Ancenis et de Nort-sur-Erdre mais aussi de l'agglomération nantaise tout en profitant des avantages des milieux ruraux ; la proximité de la vallée du Donneau qui offre des paysages

remarquables aux promeneurs,…Cette thématique est un sujet transversal qui est directement liée à la qualité de l'air, aux nuisances, aux risques et au paysage. L'ensemble des mesures en faveur de la préservation de la qualité de l'air et du paysage décrit ci-avant a également des effets positifs sur la santé et le cadre de vie :

- La limitation de l'utilisation de la voiture et le développement de cheminements doux favorisent la préservation de la qualité de l'air et limitent les nuisances sonores.
- Le développement de cheminements doux favorise les déplacements au sein de la commune et l'accès aux espaces naturels et paysagers.
- La préservation du patrimoine paysager et bâti favorise le cadre de vie.

Les effets négatifs attendus sont liés au développement de l'urbanisation qui induisent une augmentation des déplacements, des déchets, des nuisances…Ces effets seront cependant limités par la prise en compte de démarches environnementales.

8. Effets sur la gestion des espaces agricoles

Cette thématique a été jugée moyennement sensible du fait que Mouzeil tire la majeure partie de son économie de l'exploitation de ces terres agricoles.

a) EFFETS NEGATIFS

Le basculement de zones agricoles en zones à urbaniser va diminuer la surface de terres exploitables qui vont ainsi disparaître au profit de l'urbanisation.

b) EFFETS POSITIFS

La diminution des espaces à urbaniser affichés au POS (- 45 % de zones d'urbanisation future) a un effet positif sur les espaces agricoles dans la mesure où cela augmente les parcelles exploitables. Le droit des sols n'étant pas du ressort d'un document d'urbanisme, le classement en zones naturelles profite également aux exploitants agricoles sous certaines conditions (pas de construction).

IV. Tableau synthétique de la prise en compte de l'environnement dans le PLU

En matière de limitation de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	
Quelle a été la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années ?	18 hectares – densité moyenne de 10 logements/ha
Quels sont les objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espace ? Quelle évolution par rapport aux tendances passées ?	Objectifs de consommation d'espace : 10 à 11 hectares maximum pour une densité moyenne de 15 logements/ha pour les nouvelles opérations
Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire ? Si oui, quelle est la nature et la superficie envisagée et la localisation approximative de ces zones ?	Oui : 5 zones AU sont envisagées : — 1 zone ouverte pour l'habitat de 2,55 ha en agglomération — 1 zone ouverte pour l'habitat de 0,42 ha en agglomération — 1 zone fermée pour l'habitat de 0,84 ha au village du Boulay) — 1 zone fermée pour les activités de 1,14 ha en continuité de la zone artisanale existante dans le hameau de La Richerais — 1 zone ouverte économique d'intérêt communautaire de 34 ha initiée par la communauté de communes.
Les possibilités de densification du tissu urbain, d'utilisation des dents creuses et friches urbaines, de résorption de la vacance ont-elles été étudiées ?	Oui. Sur le territoire de Mouzeil, on compte 2,6 ha de dents creuses soit un potentiel de 13 habitations à raison d'une voire deux habitations par dent creuse.
Quels impacts du projet sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité ?	10 ha de zones agricoles passeront en zone 1AU pour l'habitat. 34 ha de zones agricoles passeront en 1AU pour la zone d'intérêt communautaire.
Quels impacts du projet sur les espaces naturels et forestiers et leur fonctionnalité ?	Le projet vise à protéger les espaces naturels remarquables en les intégrant en zone naturelle (N) voire en apposant, en plus une trame espaces boisés classés. Une zone humide traverse toute la zone d'urbanisation future des Mesliers (La trame des zones humides sera apposée sur le plan de zonage). Le projet des Mesliers vise à la protéger. Une étude d'impact et un dossier loi sur l'eau sera établi.
En matière de préservation des milieux naturels et de la biodiversité	
Y a-t-il un lien fonctionnel entre le territoire concerné par le document d'urbanisme et un ou plusieurs sites Natura 2000 et si oui par quels	Non, les sites Natura 2000 sont trop éloignés.

vecteurs (cours d'eau, aires de vie,...) ? Quelle est l'importance de l'impact potentiel de la mise en œuvre du document d'urbanisme sur ce ou ces sites Natura 2000 ?	
Comment les autres risques d'incidences sur des habitats naturels d'intérêt ou sur les espèces associées (faune et flore) sont-ils pris en compte ?	Les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité ont été intégralement protégés en zone naturelle dans le projet de PLU.
Comment le projet de territoire prend-il en compte la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (y compris avec les territoires voisins) ?	Le projet de PLU propose d'étirer la zone naturelle entre 2 corridors écologiques, même petits.
En matière de préservation de la ressource en eau	
Les périmètres de protection et aires d'alimentation des captages d'eau potable ont-ils été pris en compte ?	Oui, concernant les cours d'eau, le projet de PLU prévoit le respect de marges de recul. Les points hydrographiques sensibles sont intégrés aux zones naturelles. La commune compte 2 stations d'épuration. La collectivité a retenu le choix de créer une nouvelle station de type boues activées qui traiterait les effluents issus du bourg et de ka ZAC communautaire des Mesliers. La capacité de la future station a été estimée à 2500 EH. Sa mise en œuvre est prévue pour fin 2014. Celle du bourg sera mise hors service.
Comment les risques de destruction ou de dégradation des zones humides est-il prévenu ?	90% des zones humides sont intégrées aux zones naturelles. Reste 9% qui portent sur des espaces agricoles, et 1% qui traverse la zone des Mesliers. Comme précisé antérieurement, le projet de ZAC des Mesliers prévoit la protection de cette zone humide, et non sa compensation. Une étude d'impact et un dossier Loi sur l'eau sera réalisé.
Les dispositifs en place ou prévus permettent-ils d'assurer dans de bonnes conditions la collecte et le traitement des eaux usées et des eaux pluviales futures ?	L'arrivée de la nouvelle station le permettra.
En matière de préservation des paysages, du patrimoine naturel et culturel	
Comment le projet de territoire prend-il en compte les structures et les grandes perspectives paysagères (cônes de visibilité, intérêts des lieux avoisinants, des sites des paysages naturels ou urbains, conservation des perspectives monumentales,...) ?	L'ensemble des entités paysagères remarquables identifiées, est en zone naturelle. Le patrimoine a préserver est identifié. Le projet de PLU reprend les 17 ha d'espaces boisés classés préservés dans le POS. Il préservera également les haies remarquables.

Comment l'aménagement et la qualité paysagère des entrées de villes et des franges urbaines ont-ils été abordés ?	Les marges de recul préconisées par le Conseil général seront respectées dans le projet de PLU, hors agglomération. Le projet de PLU veille à ne pas dénaturer les entrées de villes existantes. Le projet de ZAC des Mesliers sera réalisé afin de s'insérer dans un milieu rural. Une orientation d'aménagement et de programmation est à l'étude en ce sens.
En matière de risques	
Comment les risques connus (naturels, technologiques, miniers,...) sont-ils pris en compte par le projet (localisation des nouvelles implantations, préservation d'axes d'écoulement, de zones d'expansion crue,...)?	Le projet de PLU les a pris en compte dans la définition de la trame verte et bleue et dans la détermination des zones AU. Les secteurs de risques seront identifiés dans les annexes du projet de PLU.
Y aura-t-il une augmentation ou une diminution de l'exposition des populations ?	Le projet de PLU n'aggrave, ni ne diminue l'exposition des populations.
En matière de prévention et de réduction des nuisances	
Comment sont prises en compte les principales sources de nuisances (sonores, pollution atmosphérique,...) ?	Les marges de recul préconisées par le Conseil général seront respectées dans le projet de PLU. La construction de nouvelles habitations sous un périmètre de réciprocité agricole sera exclue.
Y aura-t-il une augmentation ou une diminution de l'exposition des populations à ces nuisances ?	Non.
En matière de déplacement et de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre	
Comment l'implantation des fonctions urbaines (habitat, activité, commerces, équipements) a-t-elle été étudiée pour limiter les déplacements motorisés ?	Les zones d'urbanisation future, à part la ZAC des Mesliers qui est un cas particulier, sont comprises dans les enveloppes urbaines comme illustré plus haut dans cette notice.
L'utilisation des transports collectifs, des modes doux est-elle facilitée ?	Dans la mesure où le PLU repose sur le comblement des dents creuses, puis sur des zones d'extension dans les enveloppes urbaines, on peut dire qu'il facilitera l'accès au transport collectifs des nouvelles populations.
Les zones susceptibles d'être urbanisées ou densifiées sont ou pourront-elles être desservies par les transports en commun, par des infrastructures pour modes de déplacements	Oui.

doux ? L'accès aux équipements publics et aux zones commerciales sera-t-il possible par des modes de transports alternatifs à la route ?	Oui via des liaisons douces.
En matière de développement de la production d'énergie renouvelable	
Le développement de l'utilisation ou de la production d'énergies renouvelables est-il envisagé ?	Mouzeil compte 2 zones de développement éoliens (ZDE) sur son territoire sui seront évoquées dans le règlement écrit du projet de PLU, tout comme dans ses annexes.
En matière de limitation de la consommation énergétique	
Les marges de manœuvre pour limiter la consommation énergétique sont-elles mobilisées ? Par les choix de localisation des zones de développement ? Par les formes urbaines ? Par les modes de construction ?	Oui, des zones AU dans les enveloppes urbaines. Les articles 11 du règlement écrit favoriseront l'utilisation des énergies renouvelables.

V. Mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser les incidences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

Les diverses mesures pour éviter et réduire les effets négatifs du PLU sur l'environnement ont été traduites au travers des effets positifs du PADD, du zonage et du règlement décrits dans les paragraphes précédents.

Aucune mesure compensatoire n'est envisagée au stade d'élaboration du PLU. Des mesures de compensation seront cependant à prévoir (selon les effets négatifs des aménagements) au moment de la phase opérationnelle des zones à urbaniser (zones 1AU et 2AU), et ce, dans le cadre de la réalisation des dossiers règlementaires.

Les mesures d'évitement et de réduction peuvent se synthétiser de la manière suivante :

- **Les mesures liées à la conduite de projet et aux politiques nationales et internationales en faveur de l'environnement**
  - La démarche appliquée pour la conduite du PLU a permis d'aborder l'ensemble des thématiques environnementales (comme le ferait une démarche AEU) de manière exhaustive et objective ; dans le but de faire ressortir in fine les objectifs cibles environnementaux. Ces objectifs ont servi de base à la constitution du PADD.
  - Les choix d'urbanisation de la commune ont été effectués, en partie, en concertation avec les habitants au travers la tenue de réunions publiques et d'informations régulières au public en mairie de la définition des corridors écologiques et de la trame verte et bleue. Ainsi, la commune a tout d'abord identifié les zones agricoles, naturelles et paysagères à préserver pour ensuite situer les zones envisageables de développement. Cette méthodologie a pour effet de réduire au maximum les impacts du projet sur ces espaces remarquables. De plus, les diagnostics environnementaux précis des zones à urbaniser fermées (2AU) seront réalisés au moment de leur ouverture. Les zones 1AU et 2AU ont été déterminées également au regard de la présence de zones humides. En présence de zone humide, les zones AU potentielles ont été écartées.
  - Le PADD traduit la politique d'aménagement du territoire et pose les principes de base en faveur de la préservation de l'environnement, répondant entre autre aux prescriptions nationales et internationales environnementales (loi Grenelle, la Directive Cadre sur l'Eau, la Loi SRU,…) : organisation de déplacement limitant l'utilisation de la voiture, densifier l'urbanisation, protéger les corridors écologiques et les zones humides,…
- **Les mesures liées aux zones à urbaniser**
  - L'état des lieux réalisé sur les zones 1AU directement ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU ont permis d'identifier les éléments naturels à protéger. Les prescriptions qui découlent de ces état des lieux ont été reprises dans les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).
  - Rappelons à ce sujet que des études de faisabilité seront réalisées en amont des aménagements au moment de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU. Des dossiers réglementaires (« Loi sur l'eau » et études d'impact) pourront ensuite être réalisés afin de spécifier les mesures prises pour éviter, réduire et/ou compenser les impacts directs et indirects liés aux aménagements.

Chapitre 6 : Suivi des impacts du PLU sur l'environnement

Le code de l'urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans. Cela concerne, pour les PLU, « notamment » l'environnement et la maîtrise de la consommation d'espace.

La conduite d'un bilan ou d'une évaluation au bout de 6 ans de mise en œuvre nécessite que soient mis en place, dès l'élaboration du schéma ou du plan, des outils permettant le suivi de ses résultats. Les dispositions retenues pour assurer le suivi doivent être présentées dans le rapport de présentation.

Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, la mise en œuvre des dispositions en matière d'environnement et leurs impacts. Cela doit permettre d'envisager des adaptations dans la mise en œuvre du document, voire d'envisager sa révision.

L'article L122-20 du Code de l'urbanisme précise ainsi que le rapport de présentation doit présenter les critères, indicateurs et modalités, y compris les échéances, retenus pour :

- *vérifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, la correcte appréciation des effets défavorables et le caractère adéquat des mesures prises.*
- *identifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et permettre, si nécessaire, l'intervention de mesures appropriées.*

I. Les indicateurs de suivi

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour déterminer si un changement est en cours. Or, afin de comprendre le processus de changement, l'indicateur doit aider le décideur à comprendre pourquoi ce changement s'opère.

Plusieurs méthodes de classification des indicateurs existent, notamment celles établies par l'Organisation de Coopération et de Développement Economiques (OCDE) qui fait référence. De ce son côté, le MEEDDAT *(ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire)* propose aussi de suivre des indicateurs d'état, de pression et de réponse :

- Les indicateurs d**'état**. En termes d'environnement, ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. *Exemple : Taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol, etc.*

- Les indicateurs de **pression**. Ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. *Exemple : Évolution démographique, Captage d'eau, Déforestation*

- Les indicateurs de **réponse**. Ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les effets négatifs. *Exemple : Développement transports en commun, réhabilitation réseau assainissement…*

Les indicateurs sont classés dans le tableau ci-après selon ces 3 catégories élémentaires d'indicateurs.

II. Les propositions d'indicateurs à retenir

Le tableau ci-après liste, pour les différentes thématiques environnementales étudiées, une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressants pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal, du fait qu'ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain.

Avant la mise en place effective d'un tel tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs finalement les plus pertinents à conserver (ou à rajouter) et à mettre à jour, en fonction de leur utilité en termes de description des évolutions, mais aussi en fonction de leur disponibilité.

Nous proposons de mettre à jour ce tableau du bord chaque année.

Il est d'autre part important de nommer une personne spécifiquement chargée de cette tâche de façon à disposer effectivement ultérieurement de ces données de suivi, importantes pour la mise en évidence d'éventuels impacts environnementaux et utiles aux futurs travaux d'évaluation.

Il ne s'agit pas de proposer un tableau de bord listant une série d'indicateurs pour chaque thématique environnementale, mais bien de cibler les indicateurs les plus pertinents et les plus aisés à mettre en place par la commune, et ce, en fonction des enjeux environnementaux du territoire et des impacts potentiels définis précédemment.

Pour rappel, les thématiques jugées sensibles et moyennement sensibles lors du diagnostic environnemental de la commune sont :

Thématiques sensibles	La qualité des sols
	La qualité de l'eau
	La ressource en eau
	La préservation des milieux naturels, de la diversité biologique, des écosystèmes et des habitats
	Le paysage
Thématiques moyennement sensibles	La préservation des espaces agricoles

Les effets du PLU sur l'environnement sont évalués au regard de la sensibilité de la thématique et des types d'effets estimés dans les tableaux ci-avant (effets positifs, négatifs, directs, indirects, certains et/ou probables).
Les effets négatifs les plus significatifs sont concentrés au droit des parcelles à urbaniser (2AU et 1AU).

Thématiques	Impacts suivis	Indicateurs	Définitions	Type	Source (pour les indicateurs)	Fréquence
Qualité des sols	Préservation des zones humides	Surface de zones humides	Evaluation des surfaces de zones humides détruites lors des aménagements futurs ou induites par des activités agricoles	Etat	PLU/Aménageurs/Particuliers/Agriculteurs Arrêtés préfectoraux de dossiers règlementaires (Loi sur l'Eau études d'impact)	durée du PLU
		Surfaces de zones humides	Surfaces de zones humides classées en zones naturelles au PLU et en zones agricoles	Etat	PLU/Commune	durée du PLU
		Surfaces de zones humides	Surfaces de zones humides restaurer/créer en compensation de celles détruites	Réponse	Commune Arrêtés préfectoraux de dossiers réglementaires	durée du PLU
	Pollution des sols	Nombre d'activités polluantes	Activités nouvelles créées susceptibles de polluer les sols	Etat	Commune/Dossiers réglementaires de type ICPE (ex. extension de la carrière)	annuelle
	Etat de l'activité agricole susceptible d'impacter sur la qualité des sols	Surface de terres exploitées	Surfaces de maraîchage ou vigne supplémentaires	Pression	Chambre d'agriculture/Commune	annuelle
Qualité et ressource en l'eau	Pollution des eaux superficielles	Qualité des eaux superficielles	Evaluation de la qualité des eaux au regard des objectifs du SDAGE (masses d'eau)	Etat	Agence de l'eau Loire-Bretagne : état des masses d'eau, stations de surveillance des masses d'eau	annuelle
		Qualité des eaux usées	Evaluation de la qualité des eaux usées en sortie de stations d'épuration	Pression	SAUR (bilan de fonctionnement annuel des STEP)	annuelle
		Nombre d'ouvrages de rétention aériens	Nombre d'ouvrages de rétention aériens (végétalisés) créés dans la cadre d'aménagements futurs	Réponse	Commune Arrêtés préfectoraux de dossiers Loi sur l'Eau	annuelle
	Etat de l'activité agricole susceptible d'impacter sur la qualité des sols	Surface de terres exploitées	Surfaces de maraichage ou de vigne supplémentaires qui vont avoir un impact indirect sur la qualité des eaux ruisselant sur les parcelles	Pression	Chambre d'agriculture/Commune	annuelle
Qualité de l'air	Pollution de l'air	Indices ATMO/concentration de polluants	Evaluation de la qualité de l'air au regard des rejets atmosphériques induits par le trafic, les logements, les activités,…	Etat	Association Air Pays de Loire	annuelle
		Trafics moyens journaliers	Nombre de véhicules par jour évalué en particulier au niveau de la RD 780	Pression	DDE/CG	annuelle

Thématiques	Impacts suivis	Indicateurs	Définitions	Type	Source (pour les indicateurs)	Fréquence
Qualité de l'air	Pollution de l'air	Nouvelles lignes ou développement des transports en commun	Linéaire de lignes nouvelles ou développées, nombre d'habitants desservis	Réponse	Communauté de communes et communes	annuelle
Facteurs climatiques et énergétiques	Augmentation des consommations électriques	Consommation électrique	-	Pression	EDF	annuelle
Milieux, diversité biologiques et habitats	Impacts sur les milieux naturels	Surfaces et ratio d'espaces verts/milieux naturels	Surfaces d'espaces verts et milieux naturels réalisés ou préservés dans le cadre des aménagements	Réponse	PLU/Commune	durée du PLU
		Linéaire de haies, boisements déclassés au PLU	-	Etat	PLU/Commune	durée du PLU
		Linéaire de haies créées	Linéaire de haies créées dans le cadre des aménagements futurs	Réponse	Commune	durée du PLU
		Nombre de déclaration autorisant l'abattage de haies	-	Pression	Commune	durée du PLU
	Impacts sur les espèces animales et végétales	Espèces protégées nécessitant un dossier de demande de dérogation d'espèces protégées	Détermination d'espèces protégées impactées lors de la réalisation d'une ZAC, lotissement, permis d'aménager,…	Réponse	Arrêtés préfectoraux concernant les dossiers de demande de dérogation de déplacement d'espèces protégées (dossiers CNPN)	durée du PLU
	Impacts sur les zones humides	Surfaces de zones humides	Surfaces de zones humides compensées	Réponse	Arrêtés préfectoraux de dossiers règlementaires	durée du PLU
	Impacts sur les corridors écologiques	Nombre de coupures des corridors définis au PLU	-	Pression	Commune sur la base des aménagements réalisés sur les voiries et autres urbanisations	

Thématiques	Impacts suivis	Indicateurs	Définitions	Type	Source (pour les indicateurs)	Fréquence
Santé et cadre de vie	Nuisances sonores	Niveaux de bruit	Niveaux de bruit à proximité de la RD164	Etat/ Réponse	DDT	durée du PLU
		Linéaire de pistes cyclables/cheminements piétons	-	Réponse	Communes Communauté de Communes	durée du PLU
		Fréquence d'utilisation des transports en commun	-	Réponse	Communauté de Communes	durée du PLU
	Sécurité	Nombre d'accidents	Suivi de l'accidentologie	Etat	DDT	durée du PLU
	Pollution de l'air	*Cf. indicateurs définis précédemment*				
Espaces agricoles	-	Surface et ratio de zones agricoles	-	Pression	Chambre d'agriculture	durée du PLU
	Impacts sur l'exploitation des parcelles	Nombre de demande de de drainages, remblais,… refusés	Nombre de demande de drainages, remblais,…refusés par les services de l'Etat (travaux nécessitant des demandes de déclaration ou autorisant au titre de la « Loi sur l'Eau »	Réponse	Arrêtés préfectoraux de dossiers Loi sur l'Eau	durée du PLU
Paysage	Impacts sur le paysage	Sites inscrits et classés à l'inventaire des sites	-	Etat/ Réponse	Commune	durée du PLU
		Proportion de permis de construire ayant fait l'objet d'une étude paysagère	-	Réponse	Commune	durée du PLU
		Surface d'espaces urbains requalifiés	-	Réponse	Commune	durée du PLU
		Surfaces imperméabilisées	-	Pression	Commune	durée du PLU

Les indicateurs de suivi de la consommation foncière :

Rappelons que le projet de PLU prévoit, pour les 10 prochaines années la production de 80 logements environ soit 8 logements/an avec a minima:

- 13 logements en dents creuses
- 58 logements pour les zones AUH

Le PADD prévoit que pour toute les nouvelles opérations, il s'agira de tendre vers une densité moyenne minimum de 15 logements/ha). Le calcul de la densité dans les nouvelles opérations devra se conformer aux modalités de calcul préconisées dans le DOO du SCOT qui excluent les espaces naturels sensibles présentant un caractère patrimonial et environnemental (zones humides, boisements significatifs) mais incluent les voiries de desserte interne, les espaces publics et les équipements nécessaires au fonctionnement de l'opération).

Indicateurs proposé	Si résultat cohérent	Si résultat incohérent	Solution envisageable
Le rythme de construction par an (environ 8 constructions/an)	Le projet de PLU n'a pas besoin d'être modifié/révisé.	Le rythme de construction s'est accéléré fortement ou a chuté considérablement. Le projet de PLU a peut-être besoin d'être modifié ou révisé.	Il s'agira d'analyser le bilan de la consommation foncière tous les trois ans pour conclure d'une réelle incohérence. Révision envisageable du PLU pour ajuster le rythme de construction et les surfaces des zones AU.
La taille moyenne des parcelles constructibles (tendre vers une densité moyenne minimum de 15 logements/hectare).	La taille des parcelles construites doit avoir diminuée tendre vers un terrain moyen d'environ 500 à 600 m².	La taille des parcelles n'a pas diminuée.	Modification envisageable du PLU pour imposer strictement une densité minimum de 15 logements /hectare voire supérieure à 15 logements/hectare.
Le comblement des dents creuses identifiées	1 dent creuse comblée au moins par an	Pas de comblement des dents creuses.	Réflexion à mener sur une démarche communale volontariste de type BIMBY ou sur l'utilisation d'outils opérationnels de maîtrise foncière (DUP, Droit de préemption, expropriation, etc)

Chapitre 7 : Prise en compte du cadre législatif et règlementaire

I. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme

A. L'article L. 110

" *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de la sécurité et la salubrité publiques, de promouvoir l'équilibre entre les populations qui résident dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace*. "

Le PLU de prend en compte les besoins de la collectivité en matière d'habitat, de logements, d'activités. Il propose un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels, développement démographique et accueil de la population (en termes d'habitat et de tourisme), rationalisation des déplacements et prise en compte de la zone rurale au travers des choix d'urbanisation présentés. Il en découle une gestion économe du territoire au travers d'une urbanisation raisonnée s'appuyant clairement sur les principes de développement durable. Il fixe également comme objectif la diversification de l'habitat pour garantir une plus grande mixité sociale et en particulier le développement du logement social.
En outre, les orientations intègrent la nécessité de préserver les espaces naturels et les paysages par des mesures règlementaires fortes de protection.
Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L. 110.

B. L'article L. 121-1

« Les […] plans locaux d'urbanisme […] déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les choix retenus dans le PLU présentés au chapitre 3 et suivants respectent les dispositions du L. 121-1 du code de l'urbanisme. Basés sur les orientations définies au PADD, ils s'appuient sur le respect des dispositions de cet article et notamment :

- ***L'équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain et développement de l'espace rural :***

Les dents creuses identifiées se situent toutes dans le centre-bourg, dans un tissu urbain existant présentant une moyenne de 10 logements à l'hectare. Certaines dents creuses étant plus vastes que d'autres, le projet de PLU est basé sur une densité moyenne minimum de 10 logements à l'hectare en dents creuses. Cette densité est donc le ratio de référence permettant d'estimer ainsi, pour les 2,6 ha de dents creuses identifiées susceptibles d'accueillir des logements, une production de 13 logements. **Ce nombre de logements en dents creuses diminue d'autant les surfaces des zones AU pour l'habitat.**

- ***L'équilibre entre la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, forestières et la protection des espaces naturels et des paysages***

Le PLU s'est appuyé sur une évaluation environnementale permettant notamment d'identifier les milieux sensibles à préserver. Le zonage proposé s'appuie sur la nécessité de concilier développement agricole et protection de l'environnement. Cela garantie une gestion équilibrée entre les besoins des activités et la préservation de l'environnement.

- ***La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale***

Le PLU s'est appuyé sur les objectifs de développement définis à l'échelle de l'agglomération dans le cadre du SCOT. Il prend en compte la notion de diversification en favorisant le développement des différentes fonctions urbaines que ce soit par un zonage spécifique au PLU (activités, équipements, …) ou par la mise en œuvre de principes de développement urbain intégrant ces principes. Le projet permet de satisfaire aux besoins futurs en lien avec l'intégration communale dans l'agglomération notamment au regard du nécessaire équilibre entre développement de l'habitat, de l'emploi et adéquation avec les équipements. Il s'appuie sur un objectif de développement de la mixité sociale par une hausse de la production de logements sociaux permettant de rééquilibrer progressivement la situation actuelle. Enfin, le projet s'inscrivant dans une démarche durable de développement, il a été bien évidemment intégré à la réflexion sur l'urbanisme l'adéquation avec les réseaux de transport et la gestion des eaux.

- ***Une utilisation économe et équilibrée des espaces et la maîtrise des besoins de déplacement,***

Un des fondements de ce PLU repose sur la maîtrise de la consommation d'espaces. Les objectifs de densification et les réflexions de renouvellement urbain garantissent une utilisation économe des espaces.

L'hypothèse d'évolution démographique retenue comme fondement du projet de PLU est le **scenario de la Communauté de communes du Pays d'Ancenis soit une rythme d'évolution de + 1,9% par an correspondant à un léger ralentissement de l'évolution démographique**. Elle correspond à un besoin estimé de **9 logements par an** soit 90 logements sur la durée du PLU (10 ans). Selon l'hypothèse retenue et la densité fixée à 15 logements par hectare, le besoin en **foncier est estimé à 5 hectares**. **Soit un besoin total de 9 logements/an soit 90 logements pour la durée du PLU.**

- ***la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, la réduction des nuisances sonores,***

Le PLU propose un ensemble de dispositions visant à inscrire le développement communal dans une perspective de gestion durable au regard de l'environnement notamment en imposant les démarches d'Approche Environnementale de L'Urbanisme dans les projets d'aménagement. Cela garantie une bonne prise en compte des milieux et des contraintes environnementales comme des nuisances.

- ***La préservation des espaces, la sauvegarde du patrimoine bâti***

Le PLU propose un ensemble de dispositions en la matière visant à assurer une protection des espaces les plus sensibles. Rappelons qu'au-delà du classement renouvelé du POS des EBC sur **17 ha de boisements (3 ha supplémentaires)**, le PLU tient compte de l'ensemble de ces éléments patrimoniaux en les identifiant sur le plan de zonage et en leur attribuant différents moyens de protection.
Le secteur historique de Mouzeil et du village du Boulay bénéficie dans le PLU d'une place particulière.
Les secteurs naturels patrimoniaux identifiés dans le diagnostic sont pris en compte dans le PLU. L'article 11 de chaque zone présente des dispositions spécifiques pour les bâtisses en pierre.

- ***La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature***

Le PLU identifie et prend en compte l'ensemble des risques recensés sur le territoire pour en assurer une meilleure prise en compte. Il s'agit notamment de l'intégration en N des zones inondables identifiées, de la prise en compte des zones soumises à un risque minier, des servitudes d'utilité publique et des nuisances occasionnées par la proximité des routes départementales.

Le PLU s'appuie clairement sur une démarche durable du développement au travers de l'ensemble des orientations définies par le PADD. Ce projet adopte des mesures de protection et des principes urbains intégrant les approches environnementales, le volet social et économique.

C. L'article L. 123-1

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.
Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.
Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes […].
Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. […].

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. […] ».

Le PLU de Mouzeil répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilités publiques, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages.

Il comporte un projet d'aménagement et de développement durable qui explicite les objectifs de la municipalité en termes de développement urbain. Ce projet a été élaboré, dans le cadre d'une démarche participative associant des habitants et des associations, en tenant compte des contraintes d'urbanisation existant sur le territoire et des potentialités de développement à long terme ; il ménage ainsi le caractère durable du développement.
Il prévoit d'autre part, la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des contextes et des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supra communaux s'appliquant sur le territoire et inscrits au L. 123-1. Ce principe a été pris en compte dans l'élaboration du PLU. Le PADD et sa traduction règlementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que les annexes au dossier assurent une parfaite prise en compte des orientations définies dans les documents supra communaux en vigueur :

Rapport de compatibilité :

- ☐ Directive Territoriale d'Aménagement **(DTA)** de l'Estuaire de la Loire, approuvée le 19 septembre 2006,
- ☐ Le Schéma de Cohérence Territorial (**SCoT**) du Pays d'Ancenis approuvé le 28 février 2014. Les grands principes du SCOT annulés par décision judiciaire sont reconduits dans le document.
- ☐ Le Programme Local de l'Habitat du Pays d'Ancenis (**PLH**) approuvé en février 2014,
- ☐ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux **(SDAGE)** de Loire Bretagne adopté par le comité de bassin le 15 octobre 2009 et approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 18 novembre 2009,
- ☐ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux **(SAGE)** de l'Estuaire de la Loire approuvé par arrêté préfectoral le 9 septembre 2009

Rapport de prise en compte :

- ☐ Le Schéma Routier Départemental **(SRD)** approuvé le 25 juin 2012
- ☐ Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées **(PDIPR)**
- ☐ Charte d'Orientation Commerciale de la communauté de communes du Pays d'Ancenis, adoptée le 14 décembre 2012,
- ☐ Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'Aménagement – Février 2012

1. Rapport de compatibilité

a) DTA DE L'ESTUAIRE DE LA LOIRE

Selon la DTA, la commune de Mouzeil est située Nord Loire, à l'interface entre 2 pôles d'équilibre : Ancenis et Nort-sur-Erdre. La commune est donc identifiée comme « un territoire intermédiaire » pour lequel s'appliquent les principes suivants :

- **Modération de la consommation d'espace et préservation du caractère naturel des espaces et paysages** : le PLU est deux fois moins consommateur d'espace que le POS actuel. Il préserve les espaces naturels et agricoles en canalisant les zones urbanisables ou à urbaniser dans les enveloppes urbaines du bourg en priorité, puis du village du Boulay et dans les quelques dents creuses identifiées dans les 5 hameaux.
- **Confirmation et amplification de la dynamique de renouvellement urbain :** le calcul des besoins fonciers nécessaires pour les 10 prochaines années a été calculé pour les zones AU, après en avoir déduit les dents creuses situées dans les périmètres actuellement urbanisés. Ainsi, 13 logements ont été comptabilisés comme potentiel de densification. Reste donc à trouver environ 70 logements pour les zones d'extension AU soit 5 hectares. La seule zone AU pour l'habitat qui sera ouverte pendant la durée du PLU est une zone 1AUH située au Nord de l'agglomération de Mouzeil, en continuité de l'urbanisation et qui s'étend sur 5 hectares.
- **Conforter et développer en particulier les services de proximité et les activités commerciales, artisanales** : le PLU prévoit de conforter le petit pôle artisanal du hameau de La Richerais proposant une extension de 1,1 ha, en continuité de la zone artisanale existante. Par ailleurs, Mouzeil accueillera un projet d'intérêt communautaire sur la ZAC des Mesliers déjà identifiées depuis le POS de 1998. Cette ZAC entraine dans le projet de PLU sa reconnaissance en secteur 1AUE pour une superficie de 34 ha.
- **Accueillir durablement les activités agricoles qui y ont leurs localisations dominantes :** le PLU prévoit la préservation des exploitations et des bâtiments d'élevage en n'autorisant aucune construction de tiers dans les espaces agricoles A et sous les périmètres de réciprocité qui ont été fixés sur la base des 100 mètres.
- **Préserver les habitats naturels et la biodiversité des zones humides** : Le PLU vise à renforcer la protection du patrimoine écologique, des boisements de qualité sur l'ensemble du territoire, y compris en zone urbanisée. Il intègre donc toutes les zones naturelles potentielles répertoriés afin de les protéger au titre des espaces naturels à protéger : 1 ZNIEFF (Site de Cop Choux), 1 site inscrit (les étangs de Cop Choux et la Butte des Tertes), 177 ha de zones humides**,** 17 ha d'espaces boisés classés**.** Le projet de PLU prévoit d'intégrer à la zone naturelle la ligne de chemin de fer. L'identification des zones naturelles à protéger est ainsi déterminée soit au titre de l'intérêt paysager, soit au titre d'un corridor identifié dans le SCOT, soit au titre d'une continuité significative des zones humides. Leurs limites sont calées soit le long d'une voie, soit en appui sur un périmètre urbanisé, soit par discontinuité des zones naturelles protégées et/ou des zones humides.
- **Préserver les espaces agricoles et naturels périurbains** : le projet de PLU repose sur un équilibre global de 92% d'espace naturels et agricoles contre 8% d'espaces urbanisés.

b) SCOT DU PAYS D'ANCENIS

Objectifs SCOT	Compatibilité PLU
Densité moyenne des opérations	Concernant la densité moyenne pour les nouvelles opérations : 15 logements/ha minimum et une limitation de la consommation foncière : L'hypothèse d'évolution démographique retenue comme fondement du projet de PLU est le scenario de la Communauté de communes du Pays d'Ancenis soit une rythme d'évolution de + 1,9% par an. Elle correspond à un besoin estimé de 8 logements par an soit 80 à 100 logements pour la durée du PLU. Selon l'hypothèse de densité moyenne minimum retenue qui doit tendre vers 15 logements par hectare, le besoin en foncier est estimé à **5 hectares maximum**. **Les zones AUh ouvertes à l'urbanisation présentent une superficie de 3,81 ha.**
La préservation de la trame verte et bleue	La restitution de zones classées agricoles dans le POS en zones naturelles dans le PLU est opérée afin de mettre en œuvre la préservation des espaces naturels au titre des dispositions des lois Grenelle I et II, et de garantir la compatibilité du PLU avec le SCOT au titre de la trame verte et bleue. Ainsi le PLU opère un classement en zone naturelle de 213,8 ha supplémentaires au titre de la trame verte et bleue.
La préservation des espaces agricoles pérennes	Le projet de PLU veille à préserver les sièges d'exploitations agricoles existants en les intégrant systématiquement aux zones agricoles pérennes (les zones A). Les périmètres de réciprocité de 100 mètres qui sont afférents aux ICPE ont systématiquement été identifiés et reportés sur le plan de zonage de PLU avant que celui-ci ne soit finalisé. Cela afin de veiller au respect des distances entre l'activité agricole et les secteurs d'habitat de tiers, mais aussi au confort des déplacements des engins agricoles. Comme le DOO du SCOT le recommande : - Le projet de PLU veille à privilégier l'urbanisation des secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine d'agglomération de Mouzeil et du village du Boulay. La ZAC des Mesliers, étant un projet d'intérêt général communautaire, il est exclu de ces considérations. - Le projet de PLU veille à prendre en compte les espaces agricoles de transition (zones Ab) aux abords du bourg et du village du Boulay. Ces « zones tampon » représentent des surfaces importantes, qui n'ont pas toutes vocation à devenir urbanisées. Elles constituent des espaces au sein desquels les communes peuvent mener une réflexion afin d'identifier les secteurs privilégiés pour le développement urbain futur.

c) PLH DU PAYS D'ANCENIS

Le programme Local de l'Habitat approuvé par la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis en février 2014, propose plusieurs orientations, objectifs et actions qui s'imposent au projet communal en termes de compatibilité. Le projet de PLU est compatible avec les objectifs du PLH pour la commune de Mouzeil:

Objectifs/Actions PLH	Compatibilité PLU
Un développement résidentiel maîtrisé	Le PLU affiche une volonté de revenir à un rythme d'accueil de nouveaux arrivants, et donc de nouvelles constructions, mieux maîtrisé. Le scenario choisi dans le PADD n'a donc pas été celui des 10 dernières années jugé trop consommateur en termes de foncier (un rythme de +3,7% par an – une estimation de 23 hectares de besoin foncier). Le scénario sélectionné s'appuie sur le rythme préconisé par la communauté de communes du Pays d'Ancenis dans le SCOT bien moins consommateur d'espace (un rythme de +1,9% par an une estimation de 7,5 hectares à 10 hectares de besoin foncier). Ce scenario s'appuie sur la capacité des équipements existants de Mouzeil et sur les projets d'urbanisation déjà lancés. Ainsi, Le PLH fixe un objectif de production neuve pour Mouzeil qui est de : ☐ 8 logements par an soit 80 à 100 logements sur toute la durée du PLU ☐ 16 logements locatifs aidés sur toute la durée du PLU Le projet de PLU prévoit, pour les 10 prochaines années : ☐ la production de 80 logements environ soit 8 logements/an avec a minima: 13 logements en dents creuses et 58 logements pour les zones AUH (tendre vers une densité moyenne minimum de 15 logements/ha) Le calcul de la densité dans les nouvelles opérations devra se conformer aux modalités de calcul préconisées dans le DOO du SCOT qui excluent les espaces naturels sensibles présentant un caractère patrimonial et environnemental (zones humides, boisements significatifs) mais incluent les voiries de desserte interne, les espaces publics et les équipements nécessaires au fonctionnement de l'opération).
Un projet qui participe à l'équilibre territorial	Le projet de PLU repose sur la structuration territoriale historique existante. La structure territoriale de Mouzeil est marquée par une dispersion de l'habitat rural, constituée historiquement par les activités agricoles ou minières (houille). Le développement de l'habitat pavillonnaire s'est réparti sur deux entités principales: Le Bourg de Mouzeil et Le village du Boulay. Le projet PLU vise à conforter ces deux centres urbains historiques qui sont équipés et structurés, en densification et en extension.
Choisir l'échéancier et la qualité des opérations de logement	Le PLU de Mouzeil repose sur une maîtrise des ouvertures à l'urbanisation en prévoyant plusieurs types des zones d'urbanisation future : - 2 zones 1AUh dans le centre-bourg, - 1 zone 2AUH dans le village du Boulay Le choix a été fait de proposer peu de zones AU mais 78% des surfaces AU pour l'habitat sont identifiées en zones 1AU urbanisables dès

	l'approbation du PLU dans la mesure où une réflexion sur l'urbanisation de ces secteurs a déjà été amorcée par la commune. Concernant la qualité des opérations, Les orientations d'aménagement et de programmation proposées veillent à reposer sur un état des lieux urbain, paysager et environnemental afin de proposer des orientations cohérentes avec le contexte local (vieillissement de la population). Ces orientations particulières sont couplées à des orientations plus générales sur les thèmes de l'énergie, de la densité, de l'aspect architectural, ….
Diversifier l'habitat	La diversification proposée dans le projet de PLU intègre les objectifs du PLH. A savoir : ☐ une répartition du programme de logements à : ▪ 12,5 % en locatifs abordables ▪ 12,5 % en locatifs privés ▪ 75 % en accession individuelle Cela afin d'anticiper sur les besoins à venir (notamment **le vieillissement de la population**) en renforçant la part du locatif, des petits logements, et en produisant un habitat plus accessible. Ces objectifs de diversification de l'habitat sont intégrés dans les orientations d'aménagement et de programmation.
Mobiliser le parc ancien	Le DOO du SCOT indique que 35% des opérations nouvelles doivent porter sur du renouvellement urbain. Tendre vers cet objectif est l'une des orientations du PADD. « Tendre vers cet objectif » car la commune de Mouzeil ne dispose pas d'un potentiel exploitable important en densification ou en renouvellement urbain. En effet, sur le territoire de Mouzeil, on compte 2,6 ha de dents creuses soit un potentiel de 13 habitations à raison d'une voire deux habitations par dent creuse. Cette estimation du nombre d'habitations possibles correspond à une étude de terrain qui conclut à la nécessité de ne prévoir qu'une ou deux habitations par dent creuse identifiée afin de ne pas dénaturer le tissu existant. Car il ne s'agit pas de densifier à outrance dans un tissu résidentiel qui présente une densité faible de 5 logements/ha.
Un développement résidentiel qui n'oublie pas les besoins de la population en place	le PLH, comme le projet de PLU a pour objectif d'anticiper sur le vieillissement de la population par l'adaptation des logements à la perte de mobilité, dans le parc locatif comme chez les propriétaires occupants. La prise en compte de la situation sociale des ménages démunis est abordée via le développement d'une offre de logements sociaux au sein des différents programmes.

d) LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE ET LE SAGE ESTUAIRE DE LA LOIRE

☐ **Concernant les zones humides :**

Les zones humides identifiées sont reportées sur le plan de zonage au travers d'une trame spécifique et font l'objet d'une protection stricte dans le cadre du règlement afin d'en assurer la préservation. Un inventaire des zones humides a été réalisé. Il recense **177,2 ha** de zones humides sur le territoire mouzeillais soit environ 9 % de la surface totale de la commune. Cet inventaire est annexé au présent PLU qui comporte une notice décrivant la méthodologie adoptée pour identifier les zones humides.

☐ **Concernant la protection des cours d'eau et la prise en compte du risque inondation:**

Le projet de PLU a été élaboré en tenant compte du risque inondation dans la mesure où l'ensemble des secteurs en bordure des cours d'eau et plans d'eau ont été intégrés en zone naturelle. Aucun remblai ni aucune construction nouvelle ne seront autorisés. Les zones constructibles sont toutes concentrées dans les périmètres actuellement urbanisés.

☐ **Concernant la protection de la ressource en eau :**

Le PLU identifie la station d'épuration via une zone dédiée : la zone AL qui s'étend sur 2,8 ha.

2. Rapport de prise en compte

a) LE SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL

La commune de Mouzeil est concernée par les routes départementales suivantes : RD164, RD9, RD16, RD24 et RD38.

Dans le cadre de l'actualisation du schéma routier approuvée le 25 juin 2012, il est prévu une hiérarchisation des liaisons établie suivant la fonction et l'importance des voies concernées. A chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit par des prescriptions en matière d'urbanisme détaillées ci-après :

- ☐ **Pour la RD164 dans son tracé actuel** : elle est classée en route principale de catégorie 2 (RP2). Dans l'attente de la mise en œuvre du projet de déviation routière, il convient de préserver un bon niveau de service de cet axe. Ainsi la marge de recul minimale des constructions préconisée dans le schéma routier, et repris dans le règlement du PLU est de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les constructions neuves, hors agglomération. **Le PLU ne prévoit pas d'autoriser les nouvelles constructions le long de la RD164 hors agglomération, sauf pour le projet d'intérêt communautaire de la ZAC des Mesliers.**
- ☐ **Pour les RD 9, 16, 24 et 38** qui appartiennent au réseau de desserte locale (RDL). La marge de recul minimale des constructions neuves est de 25 mètres par rapport à l'axe, hors agglomération**. Le PLU ne prévoit pas d'autoriser les nouvelles constructions le long de ces routes départementales sauf pour 3 dents creuses situées en espaces urbanisés :**
  - ✓ Dans 2 dents creuses identifiées sur le plan de zonage pour le hameau de la Cottinière, le long de la RD38 : les 2 dents creuses sont situées dans le périmètre actuellement urbanisé du hameau, entre des parcelles déjà construites de part et d'autre. Elles ne concourent donc pas à renforcer l'urbanisation de type linéaire le long des routes départementales.
  - ✓ Dans 1 dent creuse identifiée sur le plan de zonage pour le hameau de la Bourgonnière, le long de la RD16 : cette dent creuse est située dans le périmètre actuellement urbanisé du hameau, entre des parcelles déjà construites de part et d'autre. Elle ne concoure donc pas à renforcer

l'urbanisation de type linéaire le long des routes départementales.

La commune de Mouzeil est concernée par le projet de liaison entre Ancenis et Nort-sur-Erdre. Ce projet a été approuvé par délibération du conseil municipal et de l'assemblée départementale. Avec l'actualisation du schéma routier en 2012, la liaison est désormais classée Route Principale de catégorie 1+ (RP1+).
Des études portant sur la redéfinition de ce projet, qui avait initialement été approuvé en 2007, sont actuellement en cours. Le tracé exact de la déviation de la RD164 sera approuvé au 1er trimestre 2014.
Une marge de recul de 100 mètres est imposée via le PLU pour les logements, et de 50 mètres pour les activités à partir de l'axe de l'emplacement réservé.

b) LE PDIPR

Le PDIPR est annexé au présent PLU.

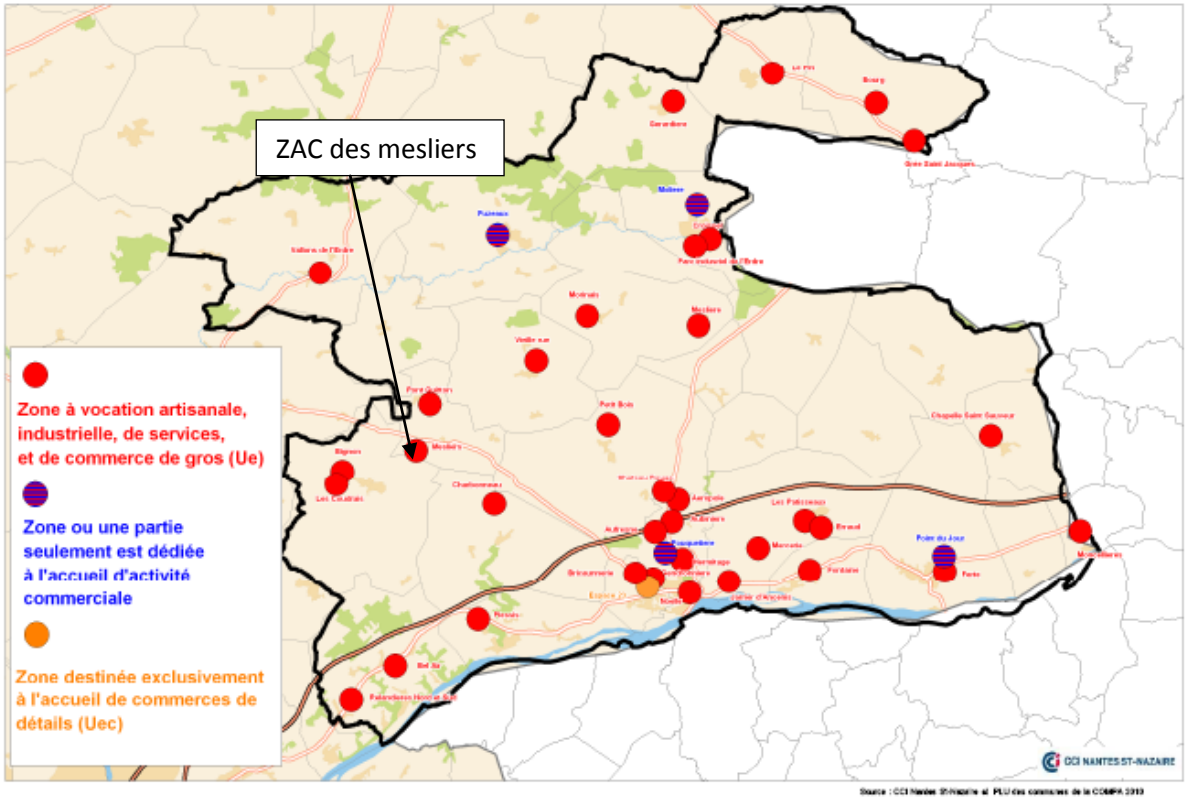
c) CHARTE D'ORIENTATION COMMERCIALE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS D'ANCENIS

En 2008, le Conseil Communautaire approuvait la Charte d'orientation commerciale du Pays d'Ancenis, élaborée en partenariat avec la Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre des Métiers**. Objectif : coordonner et structurer le développement commercial du territoire en évitant l'évasion des petits commerces du coeur des communes.** Cette charte est aujourd'hui réactualisée. Il s'agit de mieux prendre en compte l'équilibre des territoires.

<u>La carte ci-contre est extraite de la charte.</u> Elle identifie clairement la ZAC des Mesliers sur la commune de Mouzeil comme « zone à vocation artisanale, industrielle, de service et de commerce de gros (UE) »
La Charte précise que l'essentiel des zones d'activités est réparti le long des axes structurants (Nantes / Angers et Ancenis / Notre-Dame-des-Landes).

Le Projet de PLU identifie la ZAC des Mesliers comme un secteur d'urbanisation future dédié aux activités.

Cartographie possible des zones d'activités et des secteurs à vocation commerciale (hors centralités)



d) CHARTE POUR LA PRISE EN COMPTE DE L'AGRICULTURE DANS L'AMENAGEMENT

En février 2012, l'état, le Conseil Général, l'Association fédérative des maires et la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique se sont engagés à appliquer les principes qui sont développés dans cette Charte, mais aussi à en assurer la promotion et l'évolution.

La charte fixe 4 principes de fond pour les PLU :

• **Préférer une urbanisation complémentaire en continuité avec le bourg ou les villages importants ayant rang de bourg :** le projet de PLU de Mouzeil respecte ce principe en ce qu'il ne propose d'urbanisation complémentaire qu'en continuité de l'agglomération de Mouzeil, du village du Boulay et du hameau de La Richerais ayant rang de bourg tant sa taille est importante.

• **Envisager l'accueil de nouvelles habitations dans certains villages seulement en l'absence de perspectives agricoles :** La zone d'extension 2AUH du village du Boulay et la zone 2AUE du hameau de La Richerais ont été identifiées en continuité des espaces urbanisés et éloignées des sièges d'exploitation.

• **Eviter le développement de l'urbanisation à partir de bâti existant isolé hors d'un espace urbanisé :** Aucune construction nouvelle n'est autorisée dans les secteurs d'habitat isolé Ah ou Nh. Le projet de PLU propose la construction de 5 dents creuses dans les hameaux identifiés. Ces dents creuses sont situées dans les périmètres actuellement urbanisées et sont entourées de parcelles bâties. Par ailleurs, Le projet de PLU prévoit par ailleurs de préserver les jardins qui sont situés en frange des périmètres actuellement urbanisés des hameaux et des secteurs d'habitat isolé Ah et Nh afin d'assurer leur protection et donc d'empêcher la densification de ces espaces. Cette stratégie vise à contenir strictement l'urbanisation dans les périmètres réellement urbanisés tout en préservant les espaces naturels artificialisés en continuité des parcelles bâties.

• **Classer en zone agricole les espaces ayant vocation à accueillir les activités agricoles et l'ensemble des bâtiments nécessaires à l'exploitation** : le projet de PLU veille à préserver les espaces agricoles pour permettre le développement des sièges d'exploitation existants et futurs. Aucune zone à urbaniser ou dent creuse n'est identifiée sous les périmètres de réciprocité. Certaines zones cultivées sont néanmoins classées en zone naturelle car elles présentent des caractéristiques environnementales qui se cumulent : zones humides, corridors écologiques, plans d'eau, réservoirs de biodiversité, boisements, ZNIEFF etc.

II. Le respect des réglementations particulières

A. La loi Paysage

La loi du 8 janvier 1993, dite Loi Paysage, vise à protéger et mettre en valeur les paysages qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels. A ce titre, elle vient en complément de la loi Littoral. Elle introduit un certain nombre de dispositions dans le Code de l'urbanisme dont le 7° de l'article L. 123-1 devenu 7° de l'article L. 123-1-5 depuis la loi Grenelle 2. Cette disposition permet au règlement d'«*identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ». **Le PLU a identifié les éléments de paysage et secteurs à protéger** ou à mettre en valeur et a définir les prescriptions de nature à assurer leur protection. Il a classé comme Espaces Boisés : les bois à conserver, à protéger ou à créer.

1. Les Eléments de paysage à protéger

C'est au titre des dispositions de l'article L 123-1-5, alinéa 7° que le PLU identifie et localise les éléments de paysage à protéger dont essentiellement les espaces boisés à protéger qui sont identifiés dans le plan de zonage en Espaces Boisés Classés. La trame des EBC inscrite sur le plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol incompatible avec la destination boisée des parcelles. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

A l'appui de ces dispositions, le règlement du PLU précise ainsi que : « *Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés T. C. (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme). Le défrichement des bois, non classés T. C., est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1, L 311-2 et L 312-1 du Code Forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale ...). Par ailleurs, tout défrichement est soumis à la procédure d'étude d'impact au cas par cas au titre du Code de l'Environnement*. »

Du fait des boisements présents sur Mouzeil, le PLU n'identifie pas de haies à préserver car elles sont intégrées majoritairement dans la trame Espaces Boisés Classés qui couvre 17 ha du territoire communal.

2. Les secteurs à protéger

Par ailleurs, le PLU tient compte de l'ensemble de ces éléments patrimoniaux en les identifiant sur le plan de zonage et en leur attribuant différents moyens de protection.

Le secteur historique de Mouzeil et du village du Boulay bénéficient dans le PLU d'une place particulière qui intègre ses spécificités patrimoniales, sa densité et ses hauteurs plus élevées mais aussi un tissu urbain continu. Il correspond à la zone **UA**. Les prescriptions qui s'y rattachent visent à préserver et valoriser un type d'urbanisation traditionnel.

Les secteurs naturels patrimoniaux identifiés dans le diagnostic sont répertoriés dans le PLU en secteurs naturels purs (absence stricte de constructions). Le zonage les identifie en tant que **N.**

B. La loi relative à la lutte contre le bruit

Conformément à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme, les annexes du Plan Local d'Urbanisme doivent indiquer les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres ainsi que les prescriptions d'isolement acoustique s'imposant aux constructions. **Le territoire communal de Mouzeil ne fait pas l'objet d'arrêté préfectoral de classement des voies bruyantes.**

Le PLU a pris en compte la prévention des nuisances sonores : éviter de placer des zones d'habitation ou des bâtiments sensibles au bruit (établissements d'enseignement, établissements sanitaires et sociaux …) à proximité d'installations bruyantes ou potentiellement bruyantes (zones artisanales, commerciales ou industrielles, zones d'activités sportives, élevages, salles des fêtes …).

C. La loi sur l'eau

Rappel : Les articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement (ex loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau ») et le décret n° 2006-881 marquent un tournant dans la manière d'appréhender le problème de l'eau. Elle est fondée sur la nécessité d'une gestion globale, équilibrée et solidaire de l'eau induite par l'unité de la ressource et l'interdépendance des différents besoins ou usages qui doivent concilier simultanément les exigences de l'économie et de l'écologie.

Plusieurs thématiques sont à prendre en compte :

☐ **La préservation des zones humides**

Les zones humides identifiées sont reportées sur le plan de zonage au travers d'une trame spécifique et font l'objet d'une protection stricte dans le cadre du règlement afin d'en assurer la préservation. Un inventaire des zones humides a été réalisé en 2011. Il recense 177,6 ha de zones humides sur le territoire mouzeillais soit environ 9,4 % de la surface totale de la commune. Cet inventaire est annexé au présent PLU qui comporte une notice décrivant la méthodologie adoptée pour identifier les zones humides.

☐ **Les cours d'eau et la protection des eaux**

Le règlement du PLU précise qu'à proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

☐ **L'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**

La loi sur l'eau a pour conséquence de renforcer le rôle des collectivités territoriales qui se voient dotées de nouvelles obligations notamment en matière d'assainissement. Elle aborde très clairement dans son principe, la nécessité de maîtriser aussi bien qualitativement que quantitativement les rejets d'eaux pluviales.

☐ **La ressource en eau**

Le PLU identifie la station d'épuration via une zone dédiée : la zone AL qui s'étend sur 2,8 ha.

Dans le PLU, les zones humides les plus significatives ont été classées en zone N. Le repérage par une trame renvoyant aux dispositions règlementaires les protégeant permet d'en assurer la protection globale.

En tant que zone humide à préserver, sont interdits, sauf mesures compensatoires réglementaires proposées en accord avec les services de la police de l'eau :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus ci-après.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment les comblements, affouillements, exhaussements, dépôts divers, les créations de plans d'eau.

Dans ces secteurs peuvent être autorisés :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile, à la lutte contre les inondations lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de découverte du milieu,
  - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

D. La loi Barnier

La loi Barnier interdit toute construction ou installation en dehors des espaces urbanisés dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation, sauf si les règles s'appliquant aux zones riveraines sont justifiées et motivées notamment au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité urbaine et des paysages (Art. L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole, aux constructions et aux services publics liés ou exigeant la proximité des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, aux extensions et aux changements de destination des constructions existantes.

Sur le territoire de Mouzeil, il n'est pas recensé de route à grande circulation.

Mairie de MOUZEIL
1 ruelle du Château
44850 MOUZEIL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille quinze, le 16 novembre à 20 heures 30, le Conseil municipal de la Commune de MOUZEIL, dûment convoqué le 10 novembre 2015, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de M. Hervé BREHIER, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice : 18
Nombre de membres présents : 11

Présents : M. BREHIER Hervé, Mmes AZE Anne, LEBRETON Sylvie, MM. MOULIN Daniel, BERTHELOT Bruno, Mme AUDRIN Aurore, M. BOUDIGUES Jean-Marc, Mme PASQUIER Nathalie, M. PIVETEAU Stéphane, M. CLAUDE Yann, Mme VAUMOURIN Katia.

Mme Aurore AUDRIN a été élue secrétaire de séance.
Mme Marie-Pascale DUMONT a donné pouvoir à M. Daniel MOULIN.

Pour : 12 Contre : 0 Abstention : 0

Modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme

M. le Maire rappelle au conseil municipal sa précédente délibération (n° 20151409-01) par laquelle il décidait d'engager une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de Mouzeil pour corriger des erreurs matérielles, constatées :

- à l'article Ub 6, la mention de « minimum » fait défaut pour autoriser l'implantation des constructions par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.
- à l'article A2 en secteur Ah, la notion de « bâtiments en pierre » est erronée pour l'extension des immeubles existants, car reprise à tort du paragraphe précédent (qui traite du changement de destination des bâtiments en pierre).

Le dossier a été mis à la disposition du public pendant une période d'un mois, du 24 septembre 2015 au 24 octobre 2015. Aucune observation n'a été formulée sur les deux modifications proposées et rappelées ci-dessus.

- Une observation a été portée sur l'article Ub7 : « Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 2 mètres sur une, au moins, des limites séparatives. »
  Dans les autres secteurs Ua, Uh et Ah, l'implantation est acceptée « en limite séparative ou à 2 mètres minimum. »
  On peut sans doute considérer que les termes de l'article Ub7 sont erronés, car aucune raison objective ne justifie la différence de rédaction avec les autres articles traitant du même point dans les différentes zones du PLU.
  Par conséquent, il est proposé de modifier le PLU, en son article Ub7 ainsi : « Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à 2 mètres minimum. »

- Une observation est portée sur l'article Ah 6 *in fine* qui traite de l'implantation des constructions par rapport voies et emprises publiques : « implantation à l'alignement ou à 5 mètres ou dans le prolongement de l'existant ».
  S'agissant du même objet que la modification présentée à l'article Ub6, il est proposé d'intégrer cette modification également au titre d'une erreur matérielle.

ANNEXE A LA DELIBERATION n° 20151611-05,
portant sur la modification simplifiée n° du plan local d 'urbanisme de MOUZEIL

La rédaction des articles suivants est modifiée comme suit :

Article Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions nouvelles sont autorisées dans une bande de construction de 30 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie publique d'accès. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations déposées dans le cadre d'un permis d'aménager.

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., la façade de la construction doit être implantée à 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

  Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de « second rang », lorsqu'une desserte existe à la date d'approbation du PLU.

  Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et l'extension mesurée dans la limite des 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes, dans les marges de recul, peuvent être autorisés

  Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

Article Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 2 mètres minimum sur une, au moins, des limites séparatives.
  Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes, peut être imposée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

- Dans les lotissements, cette disposition s'applique à chaque lot.

- Pour les dépendances :
  - Les abris de jardins de moins de 12 m² pourront être implantés en limite séparative ou à 1 mètre minimum
  - Les dépendances autres de plus de 12 m² pourront être implantées en limite séparative ou à 2 mètres minimum.

Article A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

(...) En secteurs Ah, sous réserve de ne pas créer de gêne aux exploitations agricoles :

- La rénovation des bâtiments d'habitation existants ;

- Le changement de destination des bâtiments sauf si ceux-ci sont situés dans les périmètres de protection des bâtiments agricoles lorsque le changement de destination aura pour objet la création d'un nouveau logement ;

- L'extension des bâtiments ~~en pierre~~ dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U. ou de 50 m² de surface de plancher maximum ;

- Les dépendances dans la limite d'une emprise maximale de 50 m² et à une distance maximale de 40 mètres de la construction principale.

Article Ah 6 : - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantée au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

- En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de :
    - Liaison Ancenis-Nort-sur-Erdre : 100 m par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitations, 50 m pour les constructions à vocation d'activités. Dans l'attente de la réalisation de cette voie, l'ensemble des marges de recul susvisées s'appliquera par rapport à l'axe de l'emplacement réservé ;
    - 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 164 ;
    - 25 mètres minimum par rapport à l'axe des RD 9,16, 24 et 38.

  Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise par le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

- Lorsque le projet de constructions est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).

- Les serres agricoles devront également respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale.

- L'implantation d'éoliennes doit respecter le règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation ». Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes sont soumis aux marges de recul appliquées aux constructions par rapport aux routes départementales.

L'article Ah6 *in fine* serait ainsi rédigé : « implantation à l'alignement ou dans le prolongement de l'existant ou à 5 mètres minimum ».

L'article L. 123-13-3-II, dernier alinéa, du code de l'urbanisme précise : « A l'issue de la mise à disposition (...), le Maire en présente le bilan devant (...) le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

Compte tenu de la nature des observations portées sur les articles Ub 7 et Ah6, M. le Maire propose de les intégrer à la modification simplifiée n° 1 du PLU.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

- PREND ACTE des observations du public formulées pendant la période de consultation ouverte du 24 septembre 2015 au 24 octobre 2015.
- APPROUVE les modifications proposées aux articles Ub6, Ub7, A2 en secteur Ah et Ah6, dont la rédaction définitive est annexée à la présente délibération.
- CHARGE M. le Maire des suites de ce dossier.

A Mouzeil, le 20/11/2015

Le Maire
Hervé BREHIER

Accusé de réception d'un acte en préfecture

Objet de l'acte : Modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme

Date de décision: 16/11/2015

Date de réception de l'accusé de réception : 19/11/2015

Numéro de l'acte : 20151611_05

Identifiant unique de l'acte : 044-214401077-20151116-20151611_05-DE

Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 2 .1 .3
Urbanisme
Documents d urbanisme
POS/PLU

Date de la version de la classification : 15/06/2015

Nom du fichier : D MODIFICATION SIMPLIFIEE 1 DU PLU.doc (044-214401077-20151116-20151611_05-DE-1-1_1.pdf)

- A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

- Implantation à l'alignement ou à 5 mètres minimum ou dans le prolongement de l'existant.

Mairie de MOUZEIL
1 ruelle du Château
44850 MOUZEIL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille dix- huit le 19 novembre à 20 heures 30, le Conseil municipal de la Commune de MOUZEIL, dûment convoqué le 13 novembre 2018, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de M. Hervé BREHIER, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 15
Nombre de membres présents : 10

Présents : MM. BREHIER Hervé, GARNIER Daniel, MOULIN Daniel, BERTHELOT Bruno, PIVETEAU Stéphane, BOUDIGUES Jean-Marc, Mmes PASQUIER Nathalie, AUDRIN Aurore, LEBRETON Sylvie, DUMONT Marie-Pascale

M. CLAUDE Yann a donné pouvoir à M. PIVETEAU Stéphane.
Mme AUDRIN Aurore a été élue secrétaire de séance.

Pour : 11 Contre : 0 Abstention : 0

Modifications du plan local d'urbanisme

M. le Maire rappelle au conseil municipal ses précédentes délibérations (n° 20181903-19 et 20181709-08) par laquelle il décidait d'engager une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de Mouzeil :

- agrandissement limité de la zone 1AUe à la Richerais.
- correction des articles N1 et N2 en secteur Nl.
- correction de l'article Ul1.

Le dossier a été mis à la disposition du public pendant une période d'un mois, du 12 octobre au 12 novembre 2018. Aucune observation n'a été formulée sur les modifications proposées et rappelées ci-dessus.

L'article L. 123-13-3-II, dernier alinéa, du code de l'urbanisme précise : « A l'issue de la mise à disposition (...), le Maire en présente le bilan devant (...) le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

Compte tenu de l'absence d'observations portées sur les modifications présentées, M. le Maire propose de d'intégrer la rédaction corrigée des points concernés au PLU.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

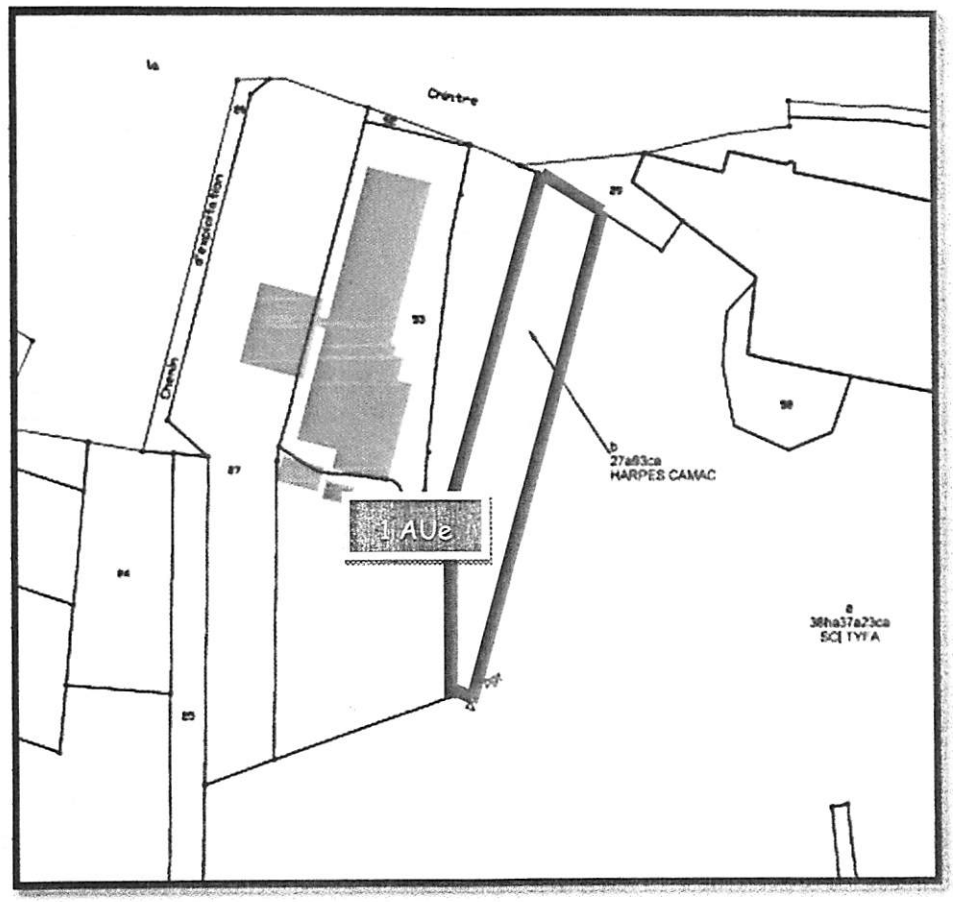
- PREND ACTE de l'absence d'observation du public sur les modifications proposées.
- APPROUVE les modifications des articles N1, N2 et Ul, dont la rédaction définitive est annexée à la présente délibération, ainsi que de l'extension modérée de la zone 1AUe à la Richerais.
- CHARGE M. le Maire des suites de ce dossier.

Affiché en mairie le 2 [illegible] 2018

Le Maire
Hervé BREHIER

20181911-04

Extension limitée de la zone 1AUe à la Richerais



Article N1 - occupations et utilisations du sol interdites

En tous secteurs

- Toute construction à usage d'habitation même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient soumis ou non à autorisation au titre des installations t travaux divers autres que ceux visés à l'article N2 sauf en Nh.
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N2.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- ~~La construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes~~
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, sauf en secteur Nl.

Article N2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En secteur Nl, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, seront autorisés

- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping ou le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention tourisme et loisirs)
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion, et de loisirs, sanitaires, loge de gardien)

- L'édification de constructions et installations directement nécessaires aux activités sportives et/ou de plein air
- La reconstruction à l'identique après sinistre des constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre et pour une même destination.
- L'édification ou l'aménagement de constructions ou installations permettant d'assurer l'accueil temporaire du public (restauration - hébergement) et un logement de gardiennage nécessaire au fonctionnement de l'activité si nécessaire dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- La construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes

Article Ul1 - occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage d'habitation portées par des opérateurs privés,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs,
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- ~~les aires de jeux et de sport~~, les parcs d'attraction ouverts au public,
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

Accusé de réception d'un acte en préfecture

Objet de l'acte : Modifications du plan local d'urbanisme

Date de décision: 19/11/2018

Date de réception de l'accusé de réception : 23/11/2018

Numéro de l'acte : 20181911_04

Identifiant unique de l'acte : 044-214401077-20181119-20181911_04-DE

Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 2 .1 .3
Urbanisme
Documents d urbanisme
POS/PLU

Date de la version de la classification : 19/04/2017

Nom du fichier : D. MODIFICATIONS DU PLU.doc (99_DE-044-214401077-20181119-20181911_04-DE-1-1_1.pdf)

Mairie de MOUZEIL
1 ruelle du Château
44850 MOUZEIL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille dix-neuf, le 15 avril à 20 heures 30, le conseil municipal de la Commune de MOUZEIL, dûment convoqué le 04 avril 2019, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de M. Hervé BREHIER, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 15
Nombre de membres présents : 10

Présents : M. BREHIER Hervé, Mmes AZE Anne, LEBRETON Sylvie, MM. BERTHELOT Bruno, PIVETEAU Stéphane, BOUDIGUES Jean-Marc, CLAUDE Yann, Mmes AUDRIN Aurore, PASQUIER Nathalie, DUMONT Marie-Pascale.

Mme Nathalie PASQUIER a été élue secrétaire de séance.

Pour : 10 Contre : 0 Abstention : 0

Modification simplifiée du PLU – erreur matérielle

M. le Maire rappelle à l'Assemblée sa précédente délibération (n° 20181911-04) en date du 19 novembre 2018 relative à la modification simplifiée du plan local d'urbanisme approuvé en 2014.

Cette procédure portait sur trois points :

- La modification des articles N 1 et N 2 du règlement écrit.
- La modification de l'article Ul 1 du règlement écrit.
- La modification de la zone 2 AUe du règlement graphique.

Or, dans le cadre du contrôle de légalité, les services de l'Etat ont, par courriers du 9 janvier et du 8 mars 2019, fait remarqué qu'est créée une nouvelle zone 1 AUe au règlement graphique. En réalité, il n'en est rien : au lieu de « 1 AUe », il faut lire « Ue ». Il s'agit là d'une erreur matérielle commise dans la rédaction du dossier.

Après avoir entendu l'exposé de M. le Maire et délibéré, le Conseil municipal :

- CORRIGE la dénomination de la zone 1 AUe désignée dans la délibération n° 20181911-04 par la mention « Ue ».
- AUTORISE M. le Maire à intervenir à l'ensemble des pièces du dossier.

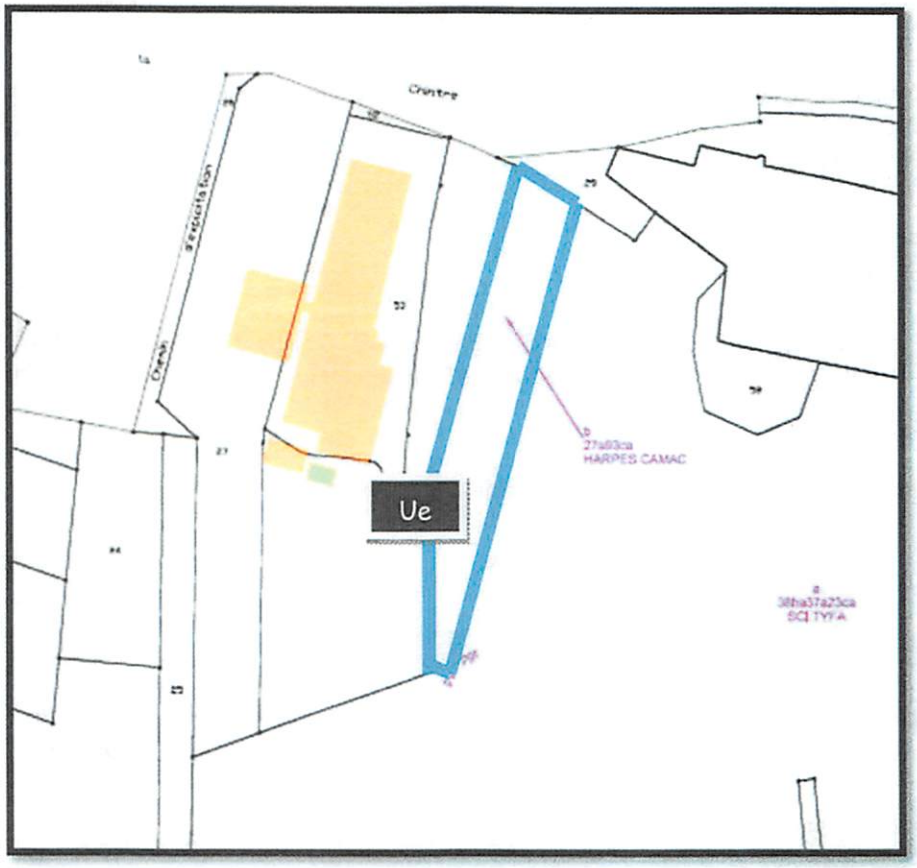
Affiché en mairie le 18 AVR 2019

Le Maire
Hervé BREHIER



20191504-07

Extension limitée de la zone Ue à la Richerais



Accusé de réception d'un acte en préfecture

Objet de l'acte : Modification simplifiée du PLU - erreur matérielle

Date de décision: 15/04/2019

Date de réception de l'accusé de réception : 19/04/2019

Numéro de l'acte : 20191504_07

Identifiant unique de l'acte : 044-214401077-20190415-20191504_07-DE

Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 2 .1 .3 – Urbanisme - Documents d'urbanisme - POS/PLU

Date de la version de la classification : 28/11/2018

Nom du fichier : D MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU ERREUR MATERIELLE.doc (99_DE-044-214401077-20190415-20191504_07-DE-1-1.pdf)

Annexe : DOSSIER DE MODIFICATION 2018-2.docx (21_RP-044-214401077-20190415-20191504_07-DE-1-1_2.pdf) - complément

20191504-07

Accusé de réception en préfecture
044-214401077-20230123-20232301_05-DE
Reçu le 26/01/2023

Mairie de MOUZEIL
1 ruelle du Château
44850 MOUZEIL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-trois, le 23 janvier à 20 heures, le Conseil municipal de la Commune de MOUZEIL, dûment convoqué le 18 janvier 2023, s'est réuni en session ordinaire en mairie, sous la présidence de M. Daniel GARNIER, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice : 19
Nombre de membres présents : 16

Présents : M. GARNIER Daniel, M. Stéphane PIVETEAU, Mme Katia VAUMOURIN-TANOE, M. Daniel MOULIN, Mme LE TEXIER Jacqueline, M. BERTHELOT Bruno, M. BOUDIGUES Jean-marc, M. BELLEIL Gaëtan, Mme BEZIER Florence, Mme BLANDIN Sylvie, Mme DESMARES Sabine, M. DESORMEAUX Benoît, M. HERVOUET Mathieu, Mme JULIENNE Marina, M. LE BRESTEC Damien, Mme NIEL Sandrine.

Absents : Mme RAFFIN Marie, Mme TRUIN Nathalie, Michel PAGEAU.

Pouvoirs : M. Michel PAGEAU à Mme Jacqueline LE TEXIER.

Mme Marina JULIENNE a été désignée secrétaire de séance.

17 voix : Pour 0 voix : Contre 0 : Abstention(s)

Adoption de la modification simplifiée n° 4 du plan local d'urbanisme

Monsieur Stéphane PIVETEAU, premier adjoint délégué à l'urbanisme et aux bâtiments, rappelle au Conseil Municipal sa précédente délibération (n° 20220711-07) par laquelle il décidait d'engager une procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de Mouzeil pour corriger une erreur matérielle de zonage constatée, nécessitant :

- Le déplacement de la limite Est de la zone Ue vers l'est, pour permettre d'intégrer le bâtiment actuel de l'atelier municipal ainsi que sa future extension ;
- Le déplacement du tracé des limites Sud de la zone Ue vers le nord, selon le *plan découpage « avant et après » annexé à la présente délibération*, afin de maintenir les superficies originelles des zones Ue et Nl.

Le dossier a été mis à la disposition du public pendant une période d'un mois, du 10 novembre 2022 au 9 décembre 2022. Aucune observation n'a été formulée sur les deux modifications proposées et rappelées ci-dessus.

Par conséquent, il est proposé de modifier le zonage du PLU selon le *plan découpage « avant et après » annexé à la présente délibération*, concernant les parcelles cadastrées n° F 770 et F 778.

L'article L. 123-13-3-II, dernier alinéa, du Code de l'Urbanisme précise : « À l'issue de la mise à disposition (…), le Maire en présente le bilan devant (…) le Conseil Municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

Compte tenu de l'absence d'observations, M. le Maire propose d'adopter le nouveau découpage des zones Ue et Nl et de l'intégrer à la modification simplifiée n° 4 du PLU.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

Accusé de réception en préfecture
044-214401077-20230123-20232301_05-DE
Reçu le 26/01/2023

Mairie de MOUZEIL
1 ruelle du Château
44850 MOUZEIL

- PREND ACTE de la formulation d'aucune observation du public pendant la période de consultation ouverte du 10 novembre 2022 au 9 décembre 2022 ;
- APPROUVE les modifications proposées du découpage des zones Ue et Nl sur les parcelles cadastrées n° F 770 et F 778 ;
- CHARGE Monsieur le Maire des suites de ce dossier.

Affiché en mairie le 26/01/2023

La secrétaire de séance,
Marina JULIENNE

Le Maire,
Daniel GARNIER

MAIRIE DE MOUZEIL
44850 Loire-Atlantique
R.F.

ANNEXE - PLAN DE DÉCOUPAGE « AVANT - APRÈS »
DES ZONES Ue ET Nl DU P.L.U.
(Page suivante)

