

Commune de MOUZEIL



PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°2: Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Dossier d'APPROBATION

Vu pour être annexé
à la délibération du 15 septembre 2014

Le Maire,

U891 – septembre 2014

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

ELABORATION DU PLU: Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)



Dossier d'Approbation
15 septembre 2014

INTRODUCTION

1. LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE
2. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
3. LES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PROJET
D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Introduction

■ Le contenu du PADD

LE PADD comporte 2 parties obligatoires

Le PADD en orientations générales

Une partie obligatoire qui exprime les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal ou de l'ensemble des communes concernées si le PLU est intercommunal. Cette partie peut être courte et synthétique ; Le conseil municipal dispose d'une très grande liberté dans la détermination de cette politique, à condition de respecter d'une part des principes légaux qui s'imposent à tous et qui sont précisés par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation

Elles précisent les orientations et prescriptions particulières concernant plus spécifiquement des espaces ou des quartiers, ou des actions publiques soit thématiques, soit sectorisées (par quartiers, îlots, rues, immeubles, etc.). Cette partie peut :

- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser en caractéristiques des voies
- comporter un échéancier de réalisation

→ Le PADD : des orientations générales dont le contenu n'est pas imposé mais le PADD :

Doit définir

La loi laisse les élus entièrement libres dans l'élaboration et l'énonciation de leur projet et ne définit pas de contenu minimal pour la partie obligatoire du PADD. Toutefois, les orientations générales doivent définir une politique d'ensemble apportant des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic et mis en évidence par l'état initial de l'environnement. Le PADD, comme l'ensemble du PLU doit être compatible avec les principes de développement durable précisés par les articles L.110 et L.121 - 1 et les orientations définies dans le S.C.O.T.

Le PADD et le PLU devront être compatibles avec les objectifs de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis

Doit mettre en perspective :

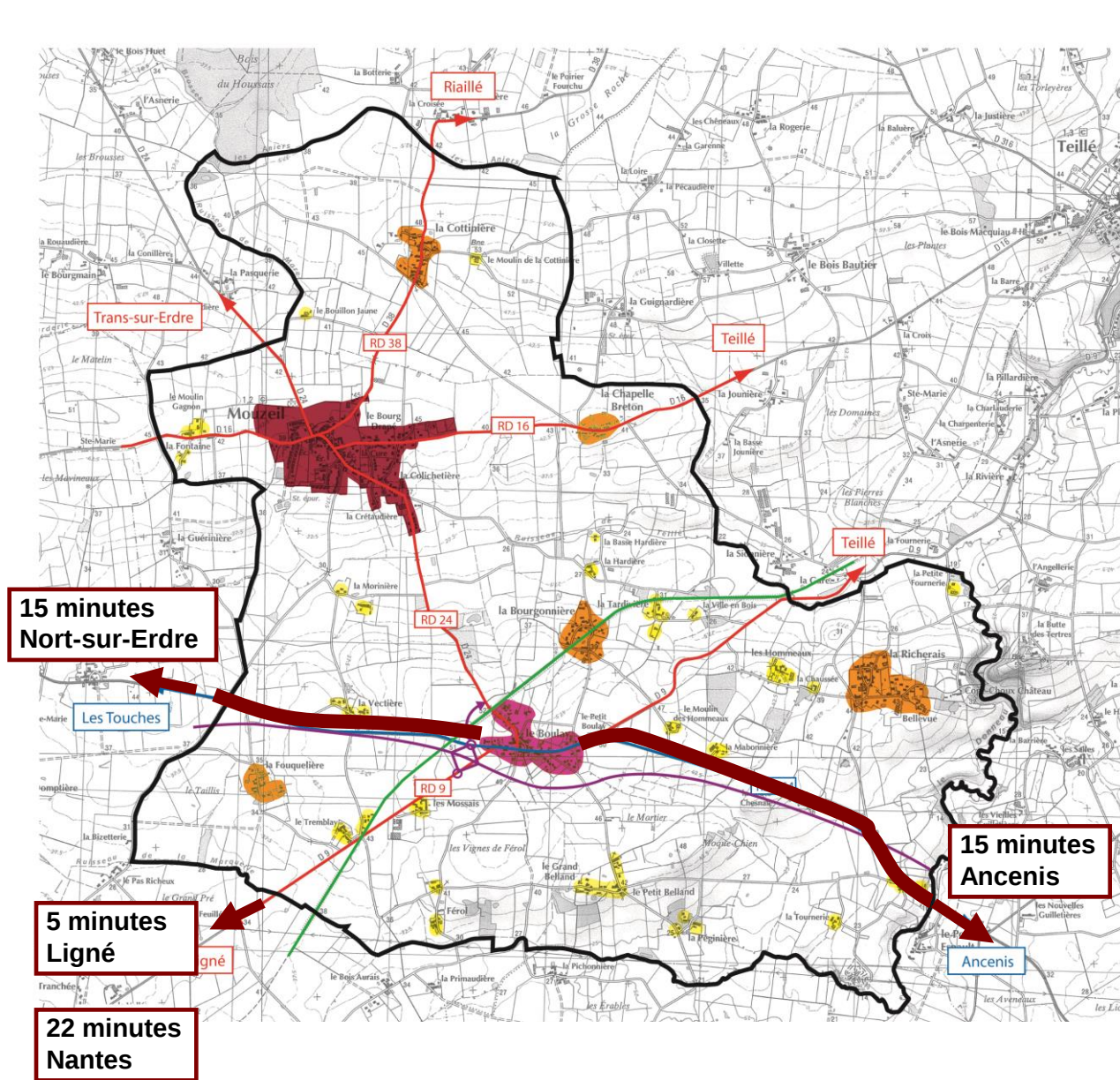
- Les composantes et les particularités tant géographiques que sociales et économiques de la commune, ainsi que ses potentialités culturelles ou patrimoniales ;
- les projets ou politiques sectoriels et territoriaux établis à une échelle supra-communale ;
- les choix stratégiques des élus.

Doit définir des objectifs

- En matière de développement économique et démographique
- En matière de consommation foncière
- En matière d'aménagement de l'espace
- En matière d'environnement
- En matière d'équilibre social de l'habitat
- En matière de transport
- En matière d'équipements et de services
- En matière de desserte en réseau de communication et d'information

1. Les principales caractéristiques du territoire

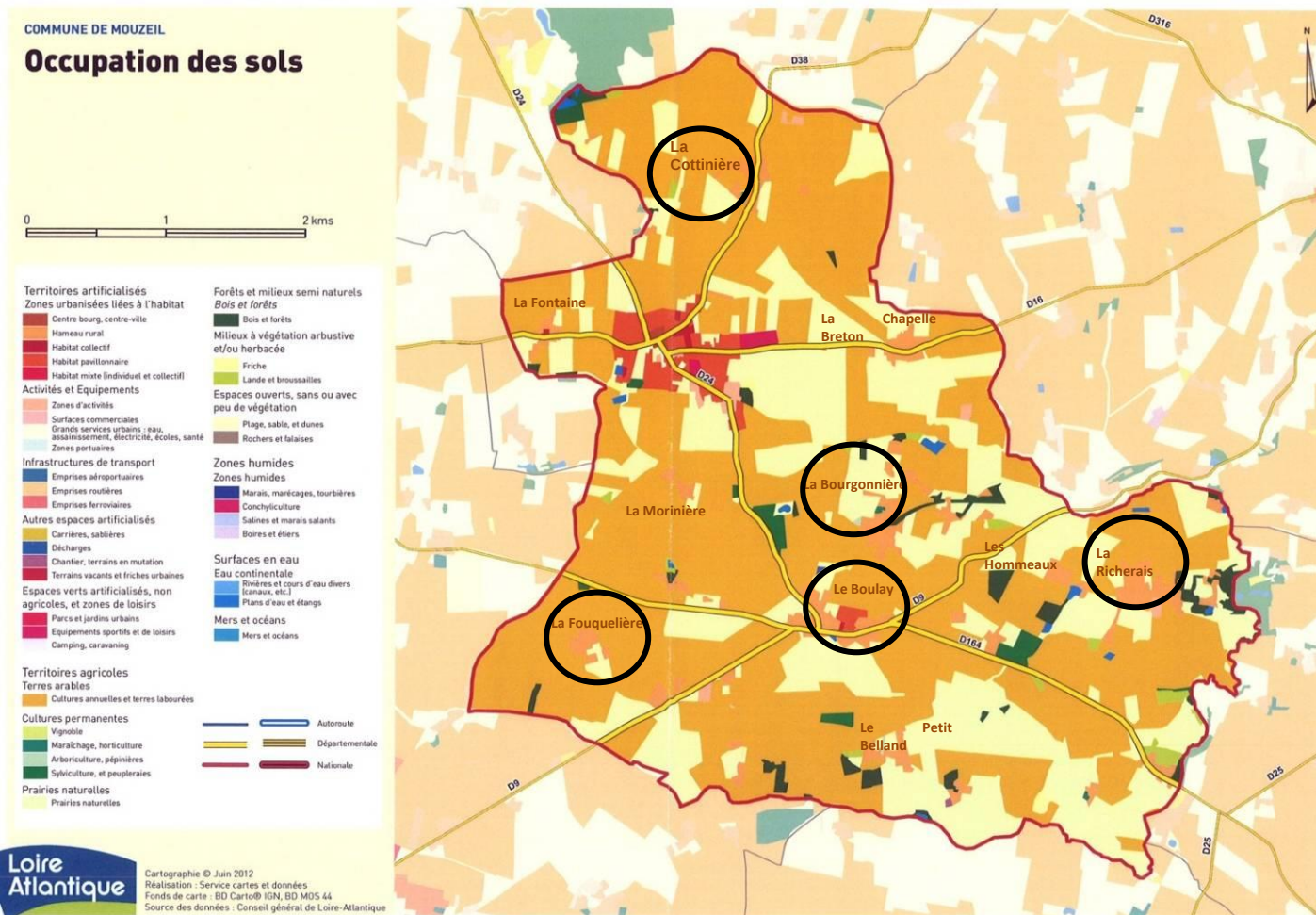
▪ Une commune rurale de 1742 habitants dans le secteur Sud Ouest du territoire communautaire du Pays d'Ancenis



Situé à :

- 5 minutes de Ligné (4 600 habitants)
- 15 minutes du pôle Ancenis – Saint-Géréon (10 000 habitants)
- 13 minutes du pôle de Nort sur Erdre (7 800 habitants)
- 22 minutes de Nantes
- Une commune située sur l'axe Ancenis / Nort sur Erdre et liée aux pôles de Ligné/Le Cellier.
- Une situation géographique favorable à l'accueil de nouveaux arrivants

■ Un territoire agricole à dominante structuré par un bourg – 1 village et 5 hameaux



Le territoire communal de Mouzeil est principalement 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 principales:

- Le Bourg de Mouzeil
- Le village du Boulay

Le territoire comprend par ailleurs 5 hameaux composés de plus de 15 logements :

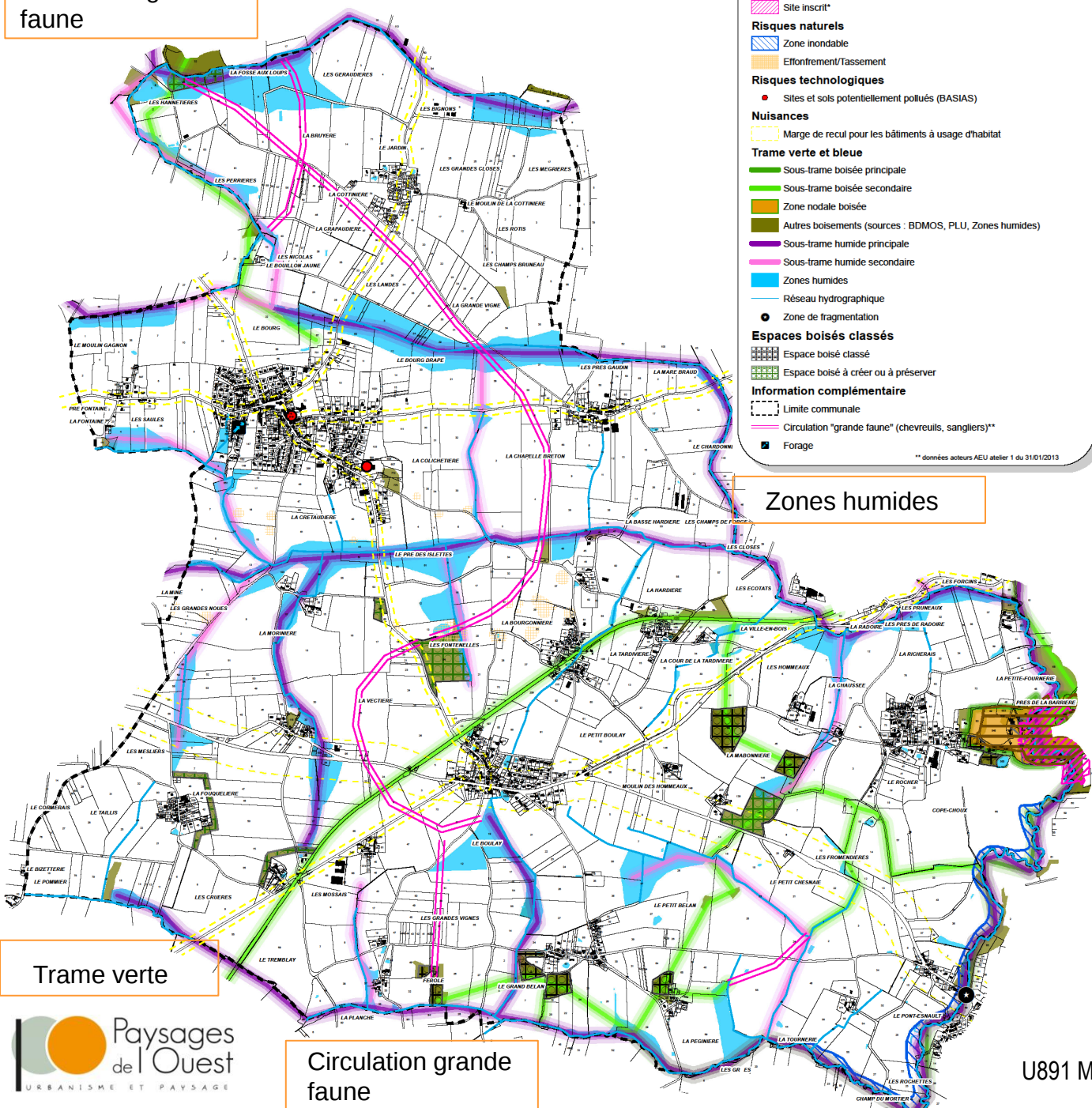
- La Cottinière
- La Richerais
- La Bourgonnière
- La Chapelle Breton
- La Fouquelière

Le territoire est ponctué de secteurs d'habitat isolé inférieurs à 15 habitations non desservis par l'assainissement collectif.

Les équipements publics ainsi que les activités économiques sont regroupés sur l'agglomération de Mouzeil.

Des espaces naturels, des risques naturels et technologiques bien identifiés

Circulation grande faune

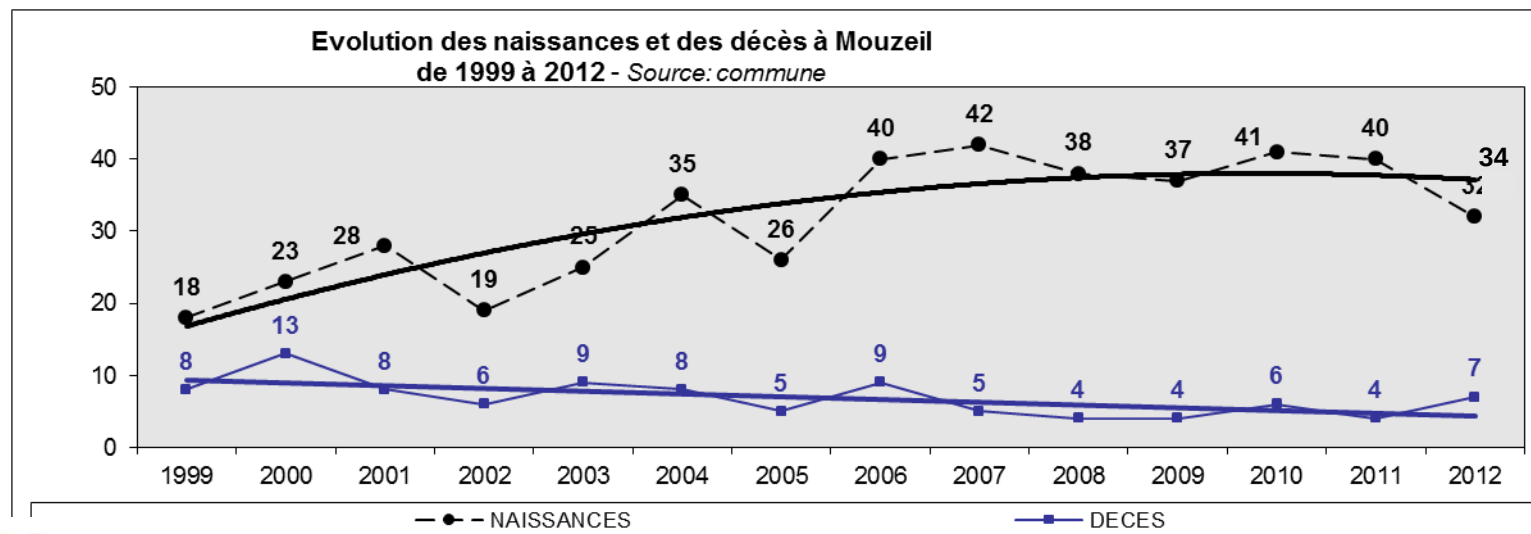
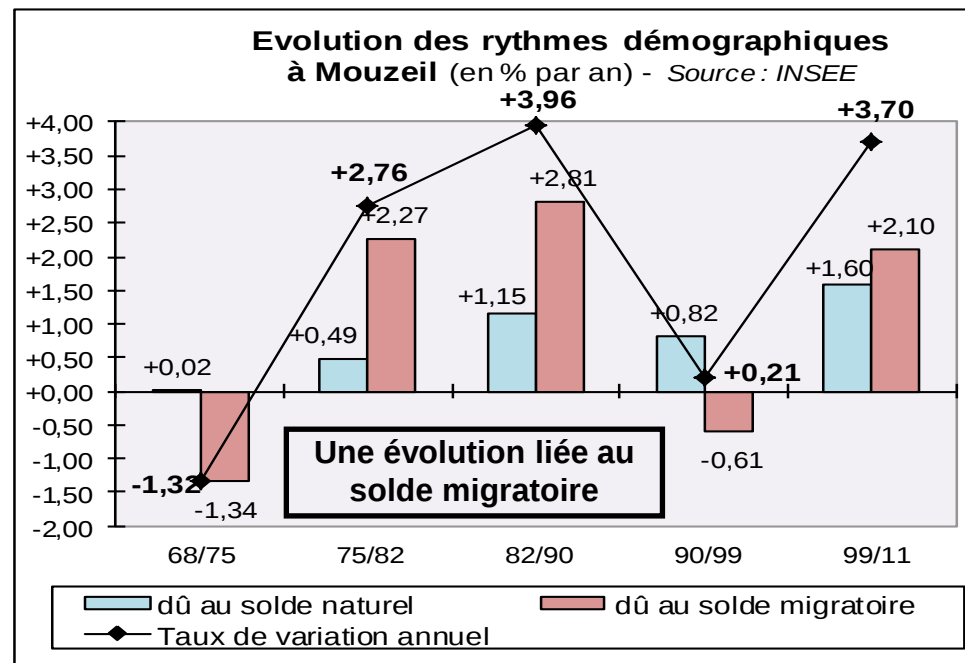
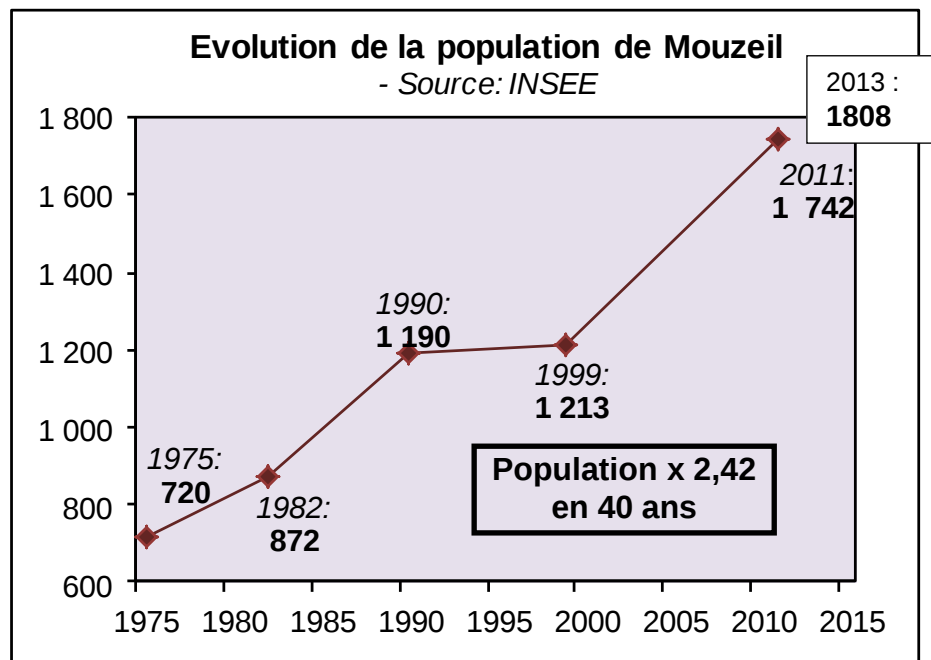


Des milieux naturels constituant une trame verte et bleue fonctionnelle :

- 40 km de cours d'eau,
- 178 ha de zones humides identifiées sur l'ensemble du territoire,
- 16 ha d'espaces naturels remarquables,
- 17 ha d'Espaces Boisés Classés.

- Un territoire concerné par des risques :
 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (12 ICPE, toutes en déclaration)
 - Les sites et sols potentiellement pollués (2 sites),
 - Les mouvements de terrain (effondrement et tassement) liés aux anciennes exploitations de charbon,
 - Les inondations sur la vallée du Donneau,
 - Les remontées de nappe, risque fort dans les vallées et au Nord de la commune,
 - Le retrait et gonflement des argiles, risque faible sur le territoire,
 - Les séismes, aléa faible sur Mouzeil.

- Une croissance démographique forte mais irrégulière depuis 36 ans
- Une commune qui évolue d'un pôle local (742 habitants) à une commune rurale d'accueil de 1808 habitants en 2013



- Une évolution globale forte mais maîtrisée avec 28 habitants supplémentaire par an
- Un rythme de naissances qui se stabilise depuis 2008

■ Un patrimoine bâti diversifié d'intérêt local



CHÂTEAU DE COPE-CHOUX
Seconde moitié du XIX^e siècle



MAISON
DE MINEUR
Vers 1829
La Bourgonnière

44170420

Les maisons de mineur sont distribuées sur deux hameaux : celui de La Bourgonnière qui comporte 33 de ces habitats et celui de La Richerais qui en compte 45. Selon la tradition orale, ces constructions remplacent d'anciennes maisonnettes en bois qui auraient peut-être donné au lieu-dit de La Ville-en-Bois son nom.

CHAPELLE
XIX^e siècle
Pierre et brique polychrome
Château
de Cope-Choux 44170425
Cette chapelle située dans le parc de Cope-Choux est de conception assez inhabituelle et pourrait faire penser à un pavillon de jardin.



MINES
XIX^e siècle
La Tardivière 44170419
La Tardivière, qui se développe grâce à ses mines de houille, présente une cour ceinturée par des habitats, des ateliers et le bâtiment de la société houillère, établi à l'entrée. Sur l'initiative du monastère de Solesmes, principal actionnaire de la société, une école est ouverte en 1855 pour les filles de mineurs.

■ Une capacité d'accueil des équipements d'infrastructures cohérentes avec l'évolution démographique

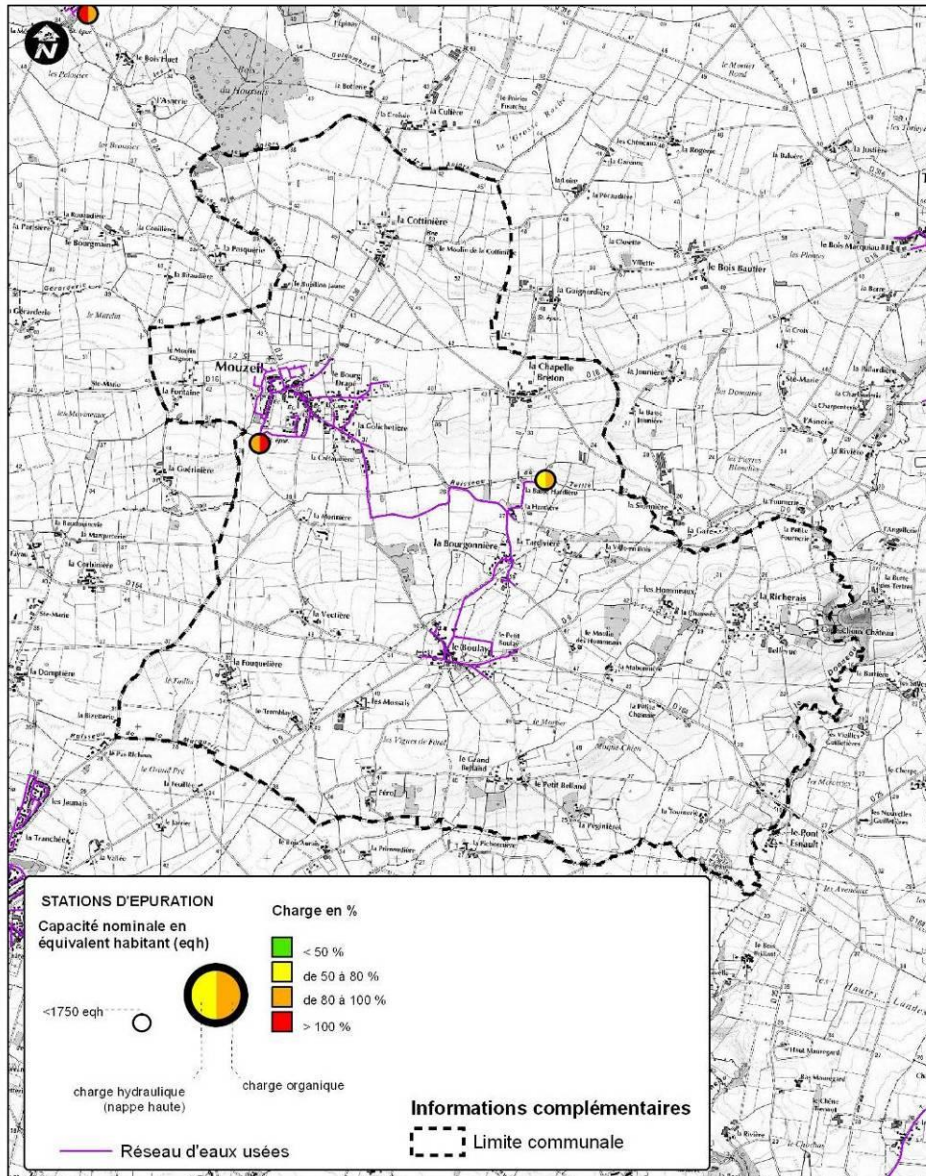


MOUZEIL

P. L. U.

Approche Environnemental de l'Urbanisme du PLU

RESEAUX D'EAUX USEES & STATIONS D'EPURATION



■ La gestion des eaux usées :

- STEP des Blunières (420 EH) à 115% de sa capacité nominale,
- STEP de la Hardière (400 EH) à 90% de sa capacité nominale,
- Projet d'une nouvelle STEP de type boues activées de 2 500 EH, mise en œuvre prévue pour le 2ème trimestre 2014,
- 212 Assainissements Non Collectifs (ANC) dont 56% classés en non acceptable,
- Prise en compte de l'augmentation future des volumes d'eaux usées à traiter pour la future STEP,
- Risque de surcharge à long terme de la STEP de la Hardière.

■ La consommation en eau potable :

- SIAEP de la Région d'Ancenis,
- 2 usines de production d'Ancenis (*Ancenis avec une prise d'eau en Loire, Saint-Sulpice-des-Landes avec un forage en nappe*),
- 4 523 000 m³ prélevés en 2010,
- qualité bactériologique et chimique des eaux distribuées bonne,
- prise en compte de l'augmentation future des besoins en eau potable avec le renforcement de la capacité de production de l'usine d'Ancenis.

■ La gestion des déchets :

- Communauté de Communes du Pays d'Ancenis
- Déchetterie située au lieu-dit la Coutume sur Mésanger,
- Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux à la Coutume exploitable jusqu'en 2017,
- Prise en compte de l'augmentation future du volume de déchets à traiter avec la création de deux nouvelles alvéoles de stockage sur le site de la Coutume.
- Réflexion en cours sur le traitement futur des déchets après fermeture du site de la Coutume.

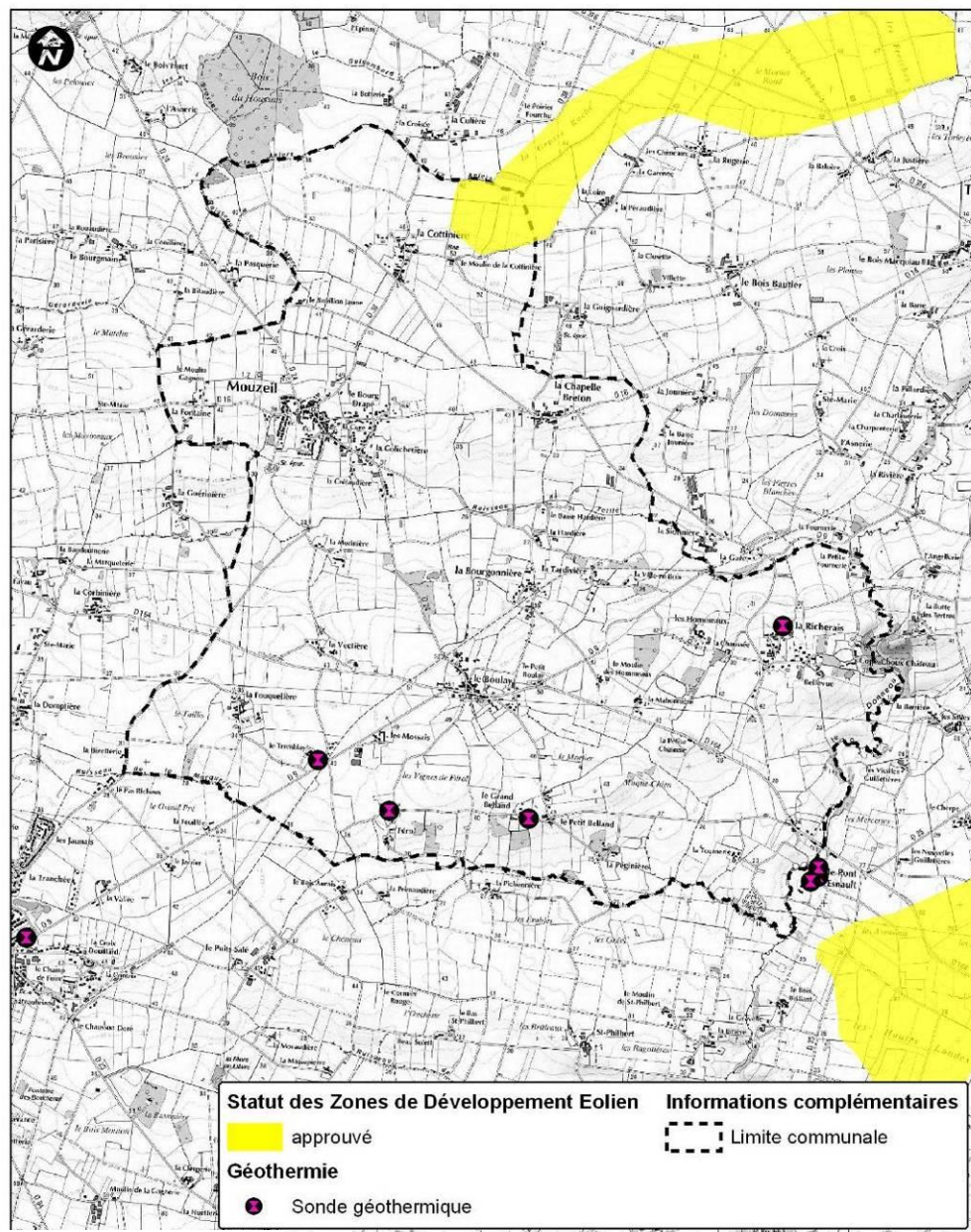
■ Un potentiel d'énergie renouvelable limité



MOUZEIL
P.L.U.

Approche Environnemental de l'Urbanisme du PLU

ENERGIES RENOUVELABLES



- Potentiel éolien :
 - 2 Zones de Développement Éolien (ZDE) sur ou à proximité de Mouzeil.
- Potentiel géothermique :
 - 4 forages liés à la géothermie sur le territoire.

2. Les objectifs et orientations proposés

▪ La volonté de mettre en œuvre un projet de territoire équilibré avec pour objectifs structurants :

- **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:**
 - 92% d'espaces naturels et agricoles
 - 8% 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 ...

▪ 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 des extensions d'urbanisation en continuité de l'agglomération de Mouzeil et du village du Boulay** pour l'habitat à court moyen terme et long terme
- **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
 (car 98% de maisons individuelles)

A raison d'une densité sur le territoire d'environ 10 logements/ha
 → Consommation moyenne de 18 ha en 10 ans

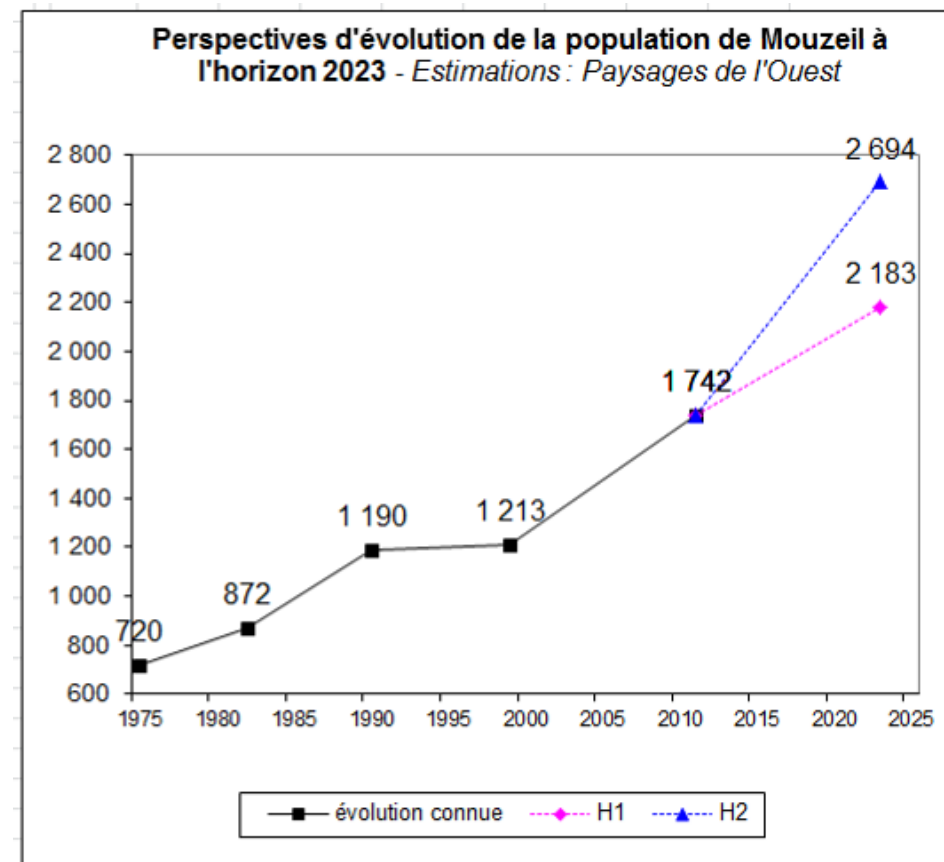
SUR CETTE BASE : 2 SCÉNARIOS D'ÉVOLUTION SONT PROPOSÉS:

Scénario au fil de l'eau :

Rythme d'évolution de 3,7% par an soit + 952 habitants d'ici 2025

Scénario CC Pays d'Ancenis :

Rythme d'évolution de + 1,9% par an soit + 441 habitants d'ici 2025



■ Scénario au fil de l'eau :

Prolongement du rythme d'évolution des 10 dernières années / densité préconisée par le SCOT et le PLH de 15 logements/ha
 Besoin estimé en logements : **340 logements**, soit **350 logements avec le desserrement** (35 logements/an)
 = Besoin estimé en foncier de **23 ha**

■ Scénario CC Pays d'Ancenis - PLH 2013/2019

Ralentissement du rythme d'évolution des 10 dernières années / densité préconisée par le SCOT et le PLH de 15 logements/ha
 Besoin estimé en logements : **80 à 100 logements**, soit **110 logements avec le desserrement** (11 logements / an).
 = Besoin estimé en foncier de **7,5 ha sur 10 ans pour le logement, jusqu'à 10 ha sur 12 ans pour le logement.**

Scénario
sélectionné

▪ Objectifs en matière d'habitat et d'équipements publics:

EN TERME D'INCIDENCES DES DEUX SCÉNARIIS POUR LES ÉQUIPEMENTS, COMMERCE 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
- Le renforcement des commerces et des services

Scénario CC du Pays d'Ancenis : A 2183 habitants, les incidences de cette croissance seront plus limitées et maîtrisables à partir des 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)

**Scénario
sélectionné**

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

- 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 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*
 - *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.

■ Objectifs en termes de développement numérique:

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