

Commune de MOUZEIL



PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°4: Orientations d'Aménagement et de Programmation

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: Orientations d'Aménagement et de Programmation



Dossier d'Approbation

15 septembre 2014

1// Situation et destination des zones d'extension à court moyen et long terme: AU et Ab

2 // Orientations d'Aménagement et de Programmation:

Pour chaque secteur a minima:

- un Etat des lieux
- Les milieux naturels identifiés sur le secteur
- Des Orientations d'aménagement et de programmation *(sauf pour la zone de La Richerais)*

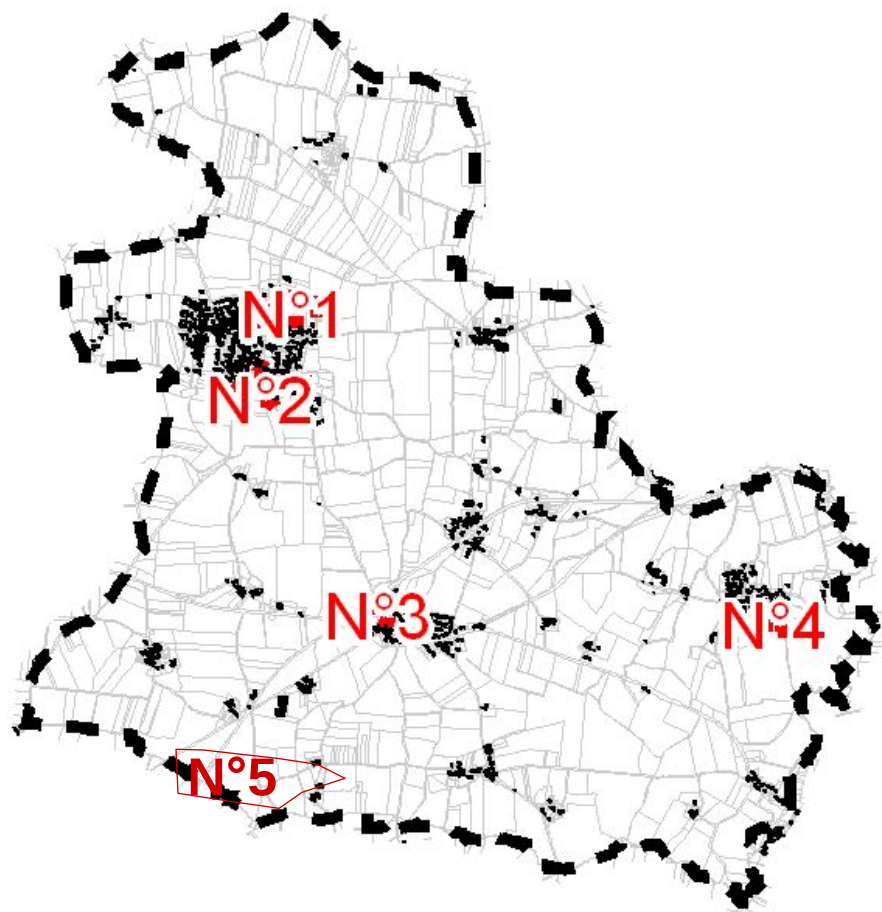
3 //Prise en compte générale de l'environnement par thème :

- Risques nuisances
- Maîtrise des énergies et consommation d'espace

1// Situation et destination des zones d'extension à court moyen et long terme:

1// Situation et destination des zones AU

Localisation des zones



Bourg de Mouzeil

Zone n°1 - 1AUh 2,55 ha – habitat

Zone n°2 - 1AUh 0,42 ha - habitat

Le Boulay

Zones n°3 - 2AUh : 0,84 ha - habitat

Cope Choux

Zone n°4 - 2AUe : 1,14 ha – activités économiques

ZAC Les Mesliers

Projet communautaire

Zone n°5 – 1AUz : 34 ha – activités économiques

Synthèse :

- Habitat : Zones 1 à 3 → S habitat = 3,81 ha

- Économie : Zone 4 à 5 → S = 35,14 ha

→ S totale = 38,95 ha

- Aucune zone AU n'est incluse dans un zonage environnemental protégé
- 1 zone AU concernée par des zones humides : zone n°2
- Nombreuses haies et plusieurs arbres remarquables à conserver

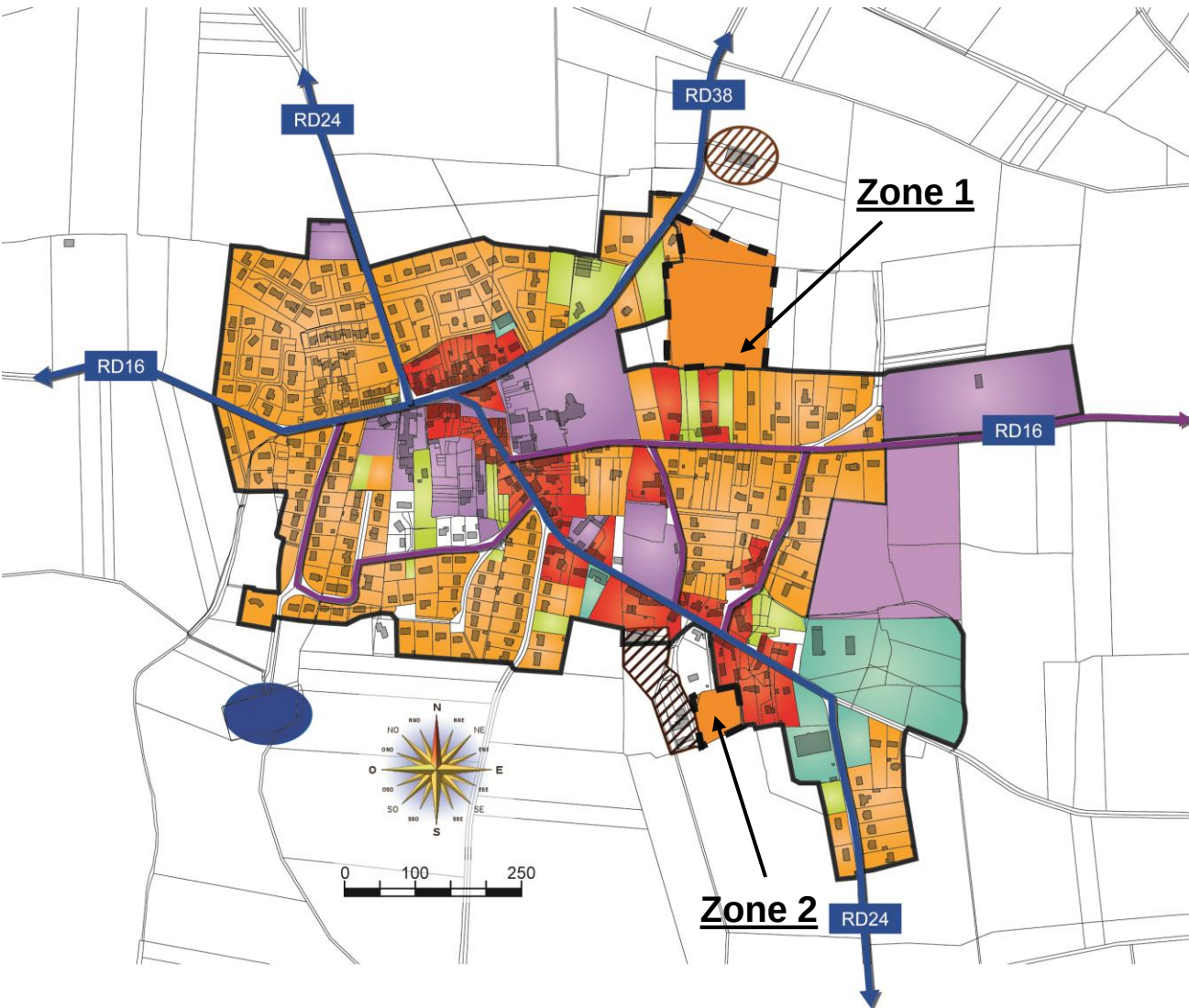
1// Situation et destination des zones AU en centre-bourg (zone 1 et Zone 2)

Trame viaire :

- Voies primaires
- Voies secondaires

Urbanisation :

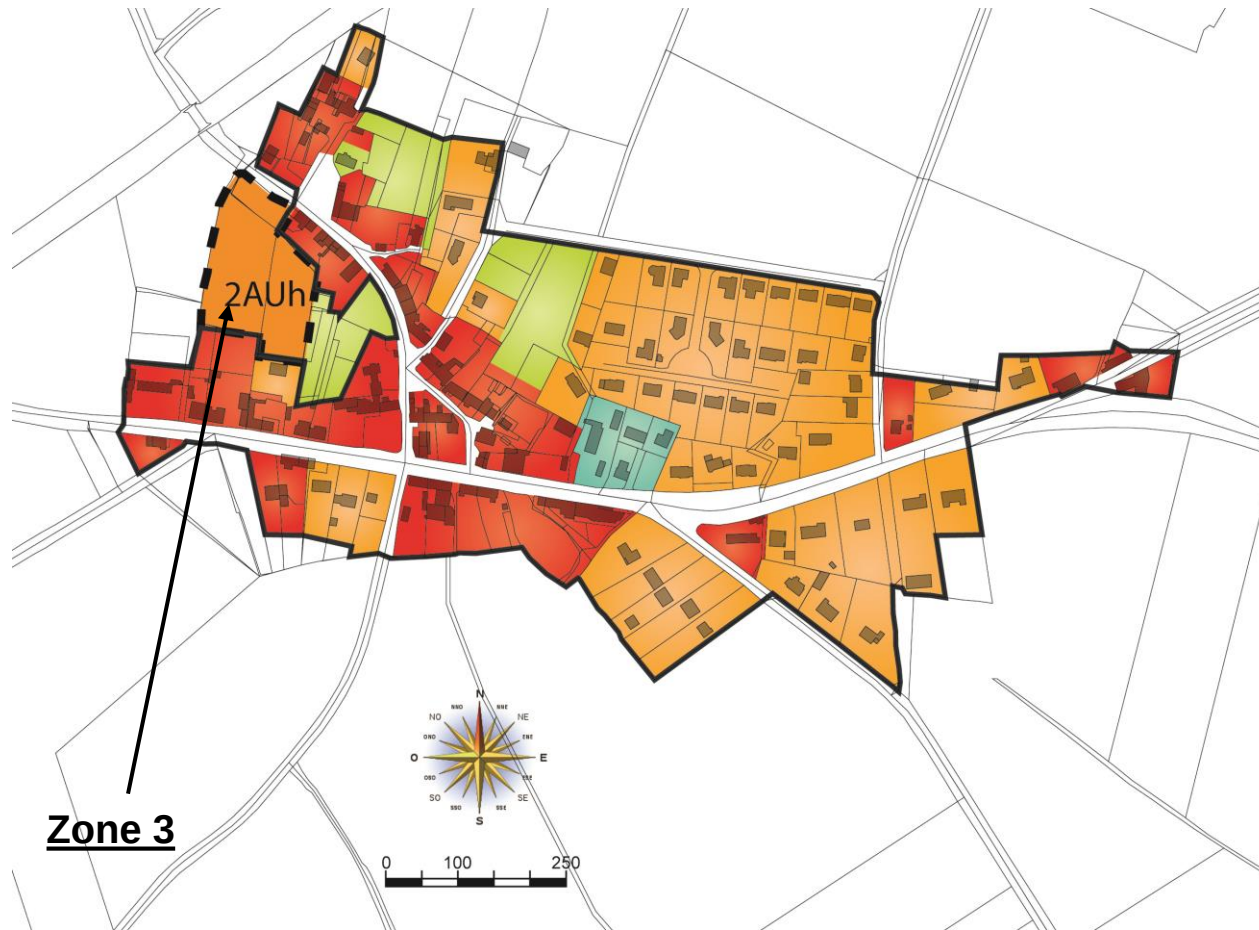
- Noyaux anciens
- Secteurs d'extensions urbaines
- Espaces de centralité, équipements publics et collectifs
- Potentiel de densification
- Activités économiques et zone d'activités économiques
- Exploitations agricoles
- Station d'épuration
- Périmètre Actuellement Urbanisé



2 Secteurs d'extension situés en continuité de l'agglomération : les zones 1 et 2 :

- en lien direct avec le bourg
- La zone 1 est proche d'un établissement agricole classé au Nord
- La zone 2 au Sud ne présente aucune contrainte

1// Situation et destination des zones AU dans le village du Boulay (zone 3)



Trame viaire :

- Voies primaires
- Voies secondaires

Urbanisation :

- Noyaux anciens
- Secteurs d'extensions urbaines
- Espaces de centralité, équipements publics et collectifs
- Potentiel de densification
- Activités économiques et zone d'activités économiques
- Exploitations agricoles
- Station d'épuration
- Périmètre Actuellement Urbanisé

- Un secteur d'importance limité en continuité du village desservi par une seule voie la RD 24 au Nord, proche de la voie Verte au Nord Ouest et les jardins des habitations au Sud et à l'Est
- Emprise 0,84 ha

2// Orientations d'Aménagement et de Programmation

3// Orientations d'Aménagement et de Programmation : Secteur Nord

Zone 1

Etat des lieux Périmètre d'étude



- Périmètre d'étude
- Arbres isolés
- Haies
- dents creuses
- ▨ Equipements publics
- Habitat existant
- RD
- - - Voie communale
- Sens de la pente moins de 1%

- Un secteur adossé à un secteur urbain sud très peu dense (4 logements/ha) avec un potentiel de 8 à 10 logements en densification
- Une emprise de 2,55 ha
- Un secteur très peu végétalisé
- Pas de contrainte réglementaire, une très faible pente Sud/Nord
- Un secteur à relier à la zone d'équipement publics

3// Orientations d'Aménagement et de Programmation : Secteur Nord

Zone n°1 – Centre bourg destination: habitat

Zone 1

Les milieux naturels

Sur le périmètre d'étude



Occupation du sol

ZONES HUMIDES

- Prairie humide
- Prairie mésohyrophile
- Mare et bordures humides

AUTRE

- Prairie mésophile
- Fourré
- Friche
- Culture
- Potager
- Bâti et jardin

Sondages pédologiques

(Selon arrêté du 1er octobre 2009)

- Sol caractéristique de zone humide
- Sol non caractéristique de zone humide

Maillage de haies

- Haie arborescente
- Haie arborescente et arbustive discontinue
- Haie arborescente irrégulière
- Haie arborescente et buissonnante irrégulière
- Haie arbustive
- Haie buissonnante
- Arbre remarquable

Hydrographie

- Fossé d'infiltration

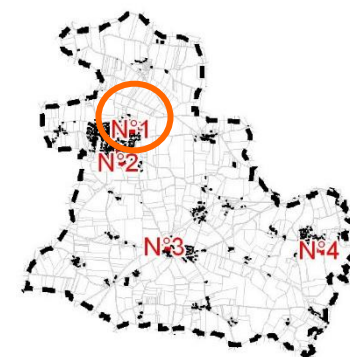
Préconisations

- Haie à conserver
- Arbre à conserver
- Habitat à conserver

Information complémentaire

- Limite de zone AU

Localisation des zones

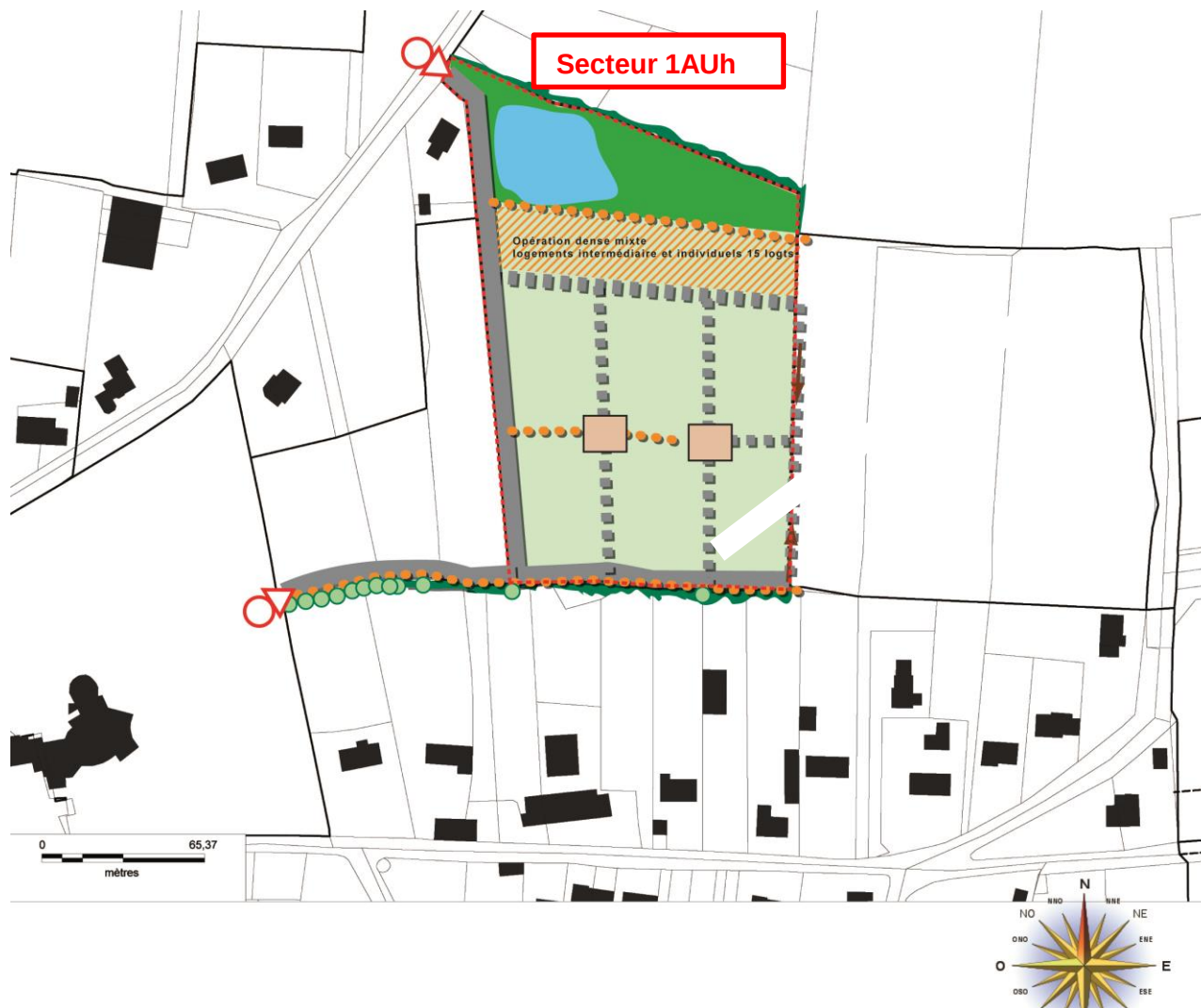


Occupation du sol :

- culture
- prairies
- haies et arbres remarquables

3// Orientations d'Aménagement et de Programmation : Secteur Nord

Zone 1 OAP



- Périmètre
- Arbres isolés
- Haies existantes à renforcer où à créer
- Liaison douce
- Espace commun et bassin paysager
- Opération locatifs 12 à 15 lots
- Espace public de principe
- △ Accès principal
- Voie primaire de principe
- Voie secondaire et tertiaire indicative

- 38 logements minimum
- Une opération de logements groupés

Concernant la mixité sociale :

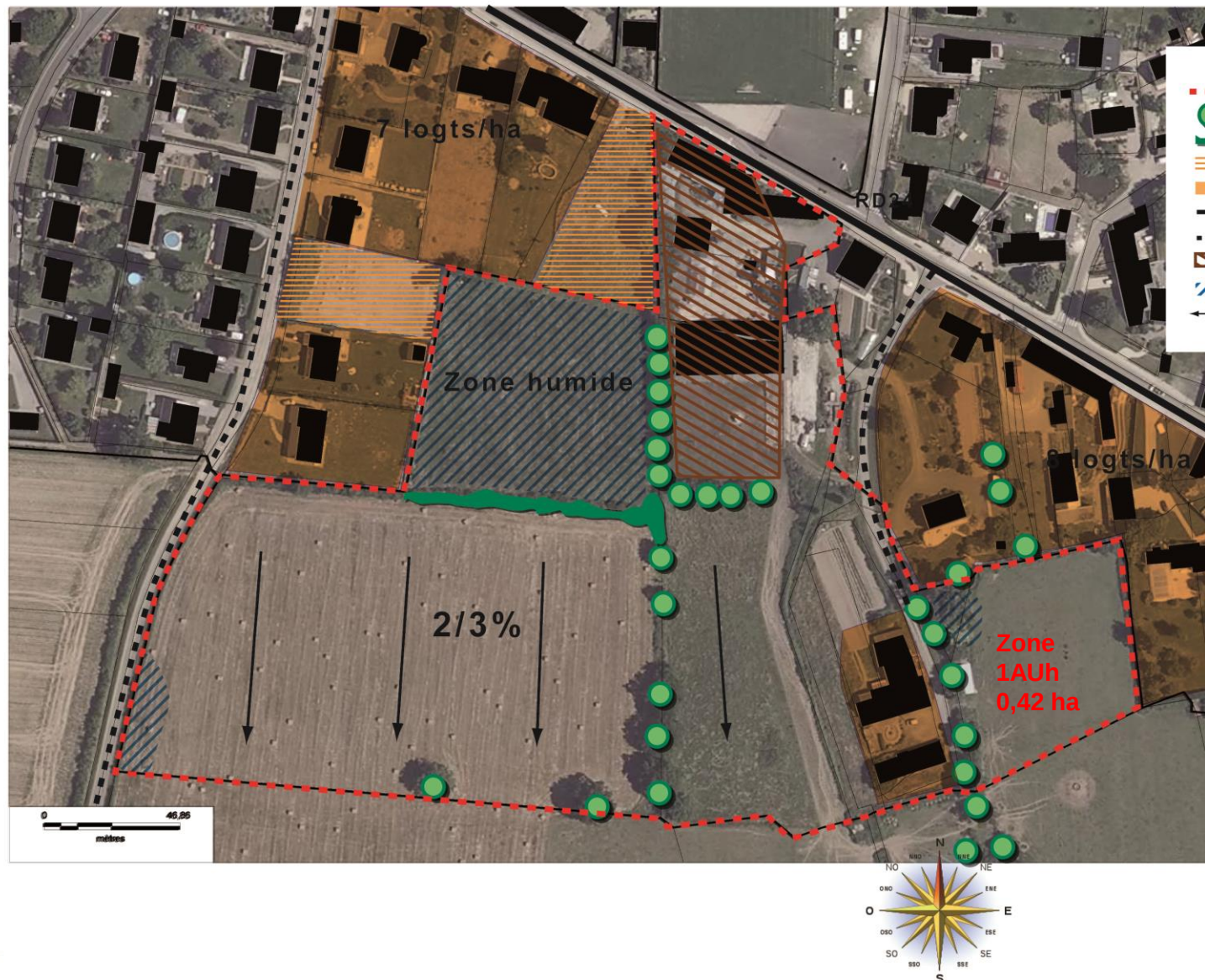
- 75% de logements en accession sur des parcelles de 500 m² à 550 m² en moyenne pour aboutir à 15 logements/ha.
- 12,5% de logements locatif abordables
- 12,5% de logements locatifs privés

3// Orientations d'Aménagement et de Programmation : Secteur Sud

Zone 2

Etat des lieux

Périmètre d'étude



- Un secteur impacté par des zones humides
- Un secteur sans contrainte de périmètre de réciprocité
- Un terrain bien orienté vers le sud

3// Orientations d'Aménagement et de Programmation : Secteur Sud

Zone 2 Les milieux naturels Périmètre d'étude

Zone n°2 – Centre bourg destination: habitat



Occupation du sol

ZONES HUMIDES

- Prairie humide
- Prairie mésohygrophile
- Mare et bordures humides

AUTRE

- Prairie mésophile
- Fourré
- Friche
- Culture
- Potager
- Bâti et jardin

Sondages pédologiques

(Selon arrêté du 1er octobre 2009)

- Sol caractéristique de zone humide
- Sol non caractéristique de zone humide

Maillage de haies

- Haie arborescente
- Haie arborescente et arbustive discontinue
- Haie arborescente irrégulière
- Haie arborescente et buissonnante irrégulière
- Haie arbustive
- Haie buissonnante
- Arbre remarquable

Hydrographie

- Fossé d'infiltration

Préconisations

- Haie à conserver
- Arbre à conserver
- Habitat à conserver

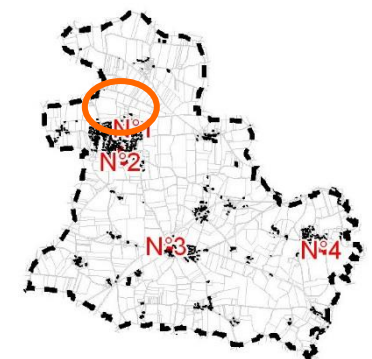
Information complémentaire

- Limite de zone AU

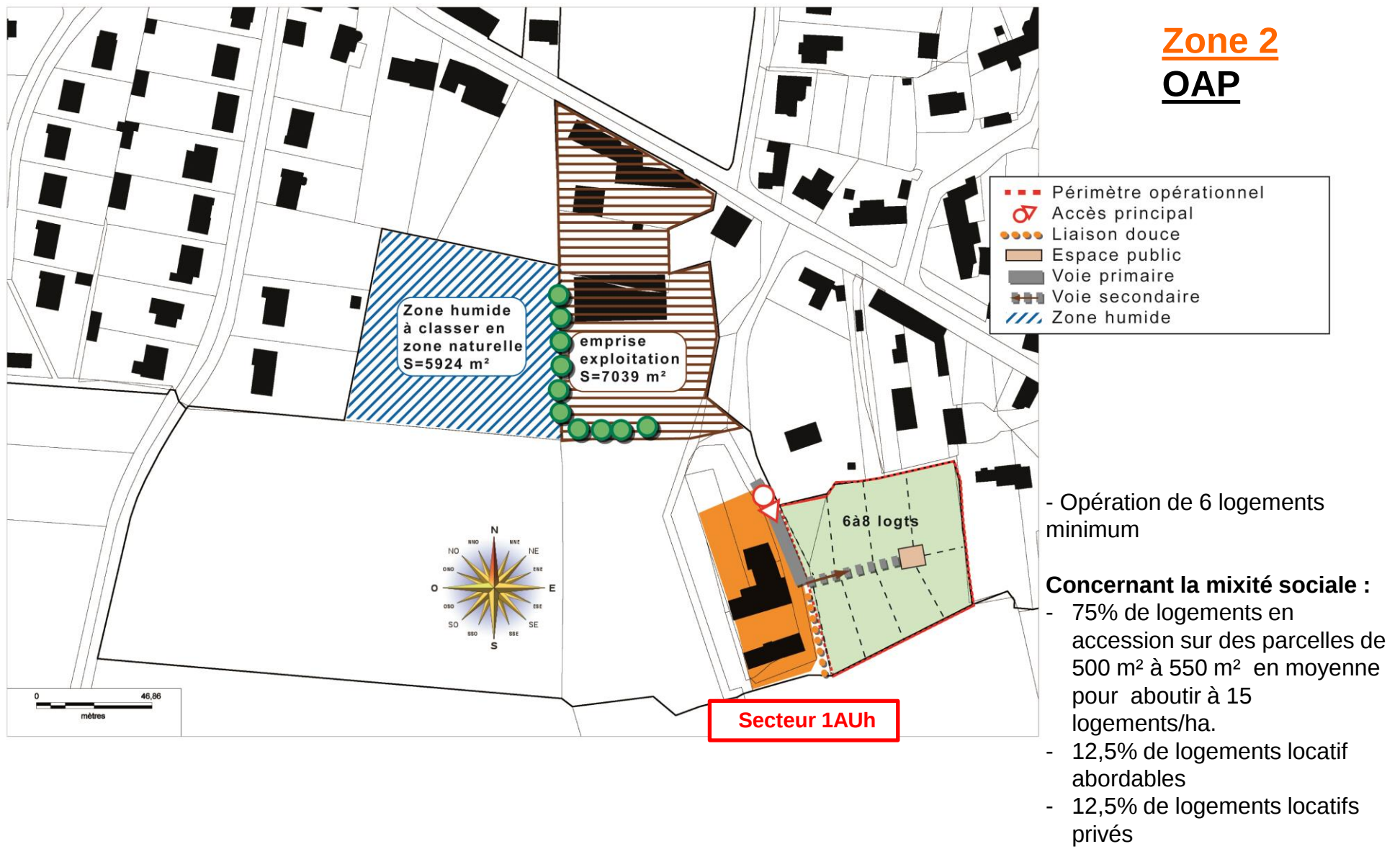
Occupation du sol :

- prairie humide
- prairie mésohygrophile
- mare
- prairies
- bâti et jardin
- haies et arbres remarquables

Localisation des zones



3// Orientations d'Aménagement et de Programmation : Secteur Sud



3// Orientations d'Aménagement et de Programmation : Le Boulay

Zone 3

Etat des lieux

Périmètre d'étude

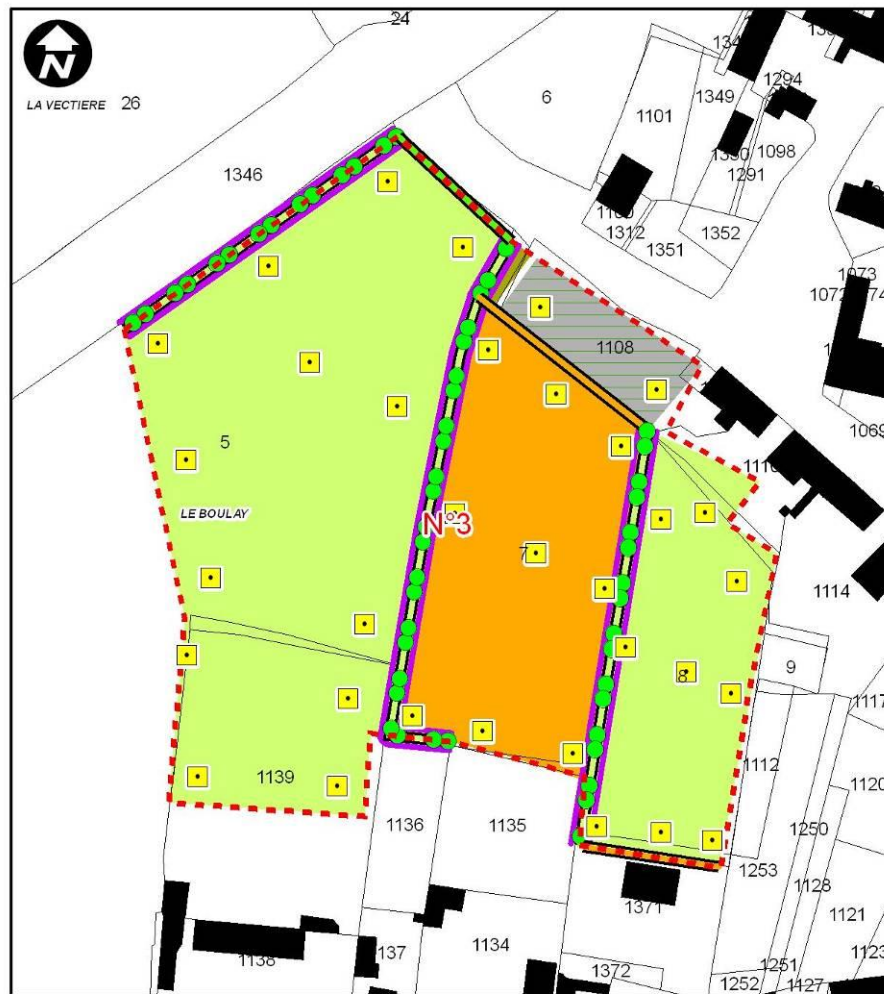


- Périmètre
- Arbres isolés
- Haies
- ▨ Dents creuses
- Habitat existant
- Jardin
- RD
- voie verte
- Pont
- ▨ Zone humide mare
- Sens de la pente moins de 1%
- ▨ Prairies

- Un secteur géographiquement limité sauf au Nord Ouest pour prendre en compte un aménagement futur
- Un secteur de faible densité
- Des dents creuses non exploitables qui correspondent aux jardins des habitations
- Deux haies structurantes
- Une pente faible qui s'oriente vers la voie verte en contre bas
- Un franchissement supérieur de la voie verte qui donne une contrainte de sécurité
- Un jardin indépendant des maisons attenantes intégré au périmètre
- Un terrain en friche

3// Orientations d'Aménagement et de Programmation : Le Boulay

Zones n°3 – Le Boulay destination: habitat



Zone 3

Les milieux naturels Périmètre d'étude

Occupation du sol

ZONES HUMIDES

- Prairie humide
- Prairie mésohygrophile
- Mare et bordures humides

AUTRE

- Prairie mésophile
- Fourré
- Friche
- Culture
- Potager
- Bâti et jardin

Sondages pédologiques

(Selon arrêté du 1er octobre 2009)

- Sol caractéristique de zone humide
- Sol non caractéristique de zone humide

Maillage de haies

- Haie arborescente
- Haie arborescente et arbustive discontinue
- Haie arborescente irrégulière
- Haie arborescente et buissonnante irrégulière
- Haie arbustive
- Haie buissonnante
- Arbre remarquable

Hydrographie

- Fossé d'infiltration

Préconisations

- Haie à conserver
- Arbre à conserver
- Habitat à conserver

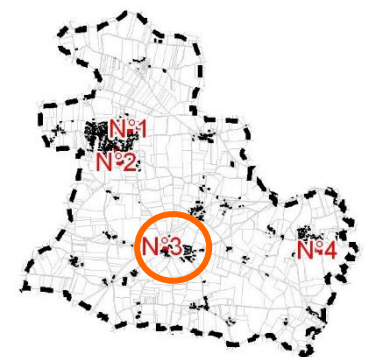
Information complémentaire

- Limite de zone AU

Occupation du sol :

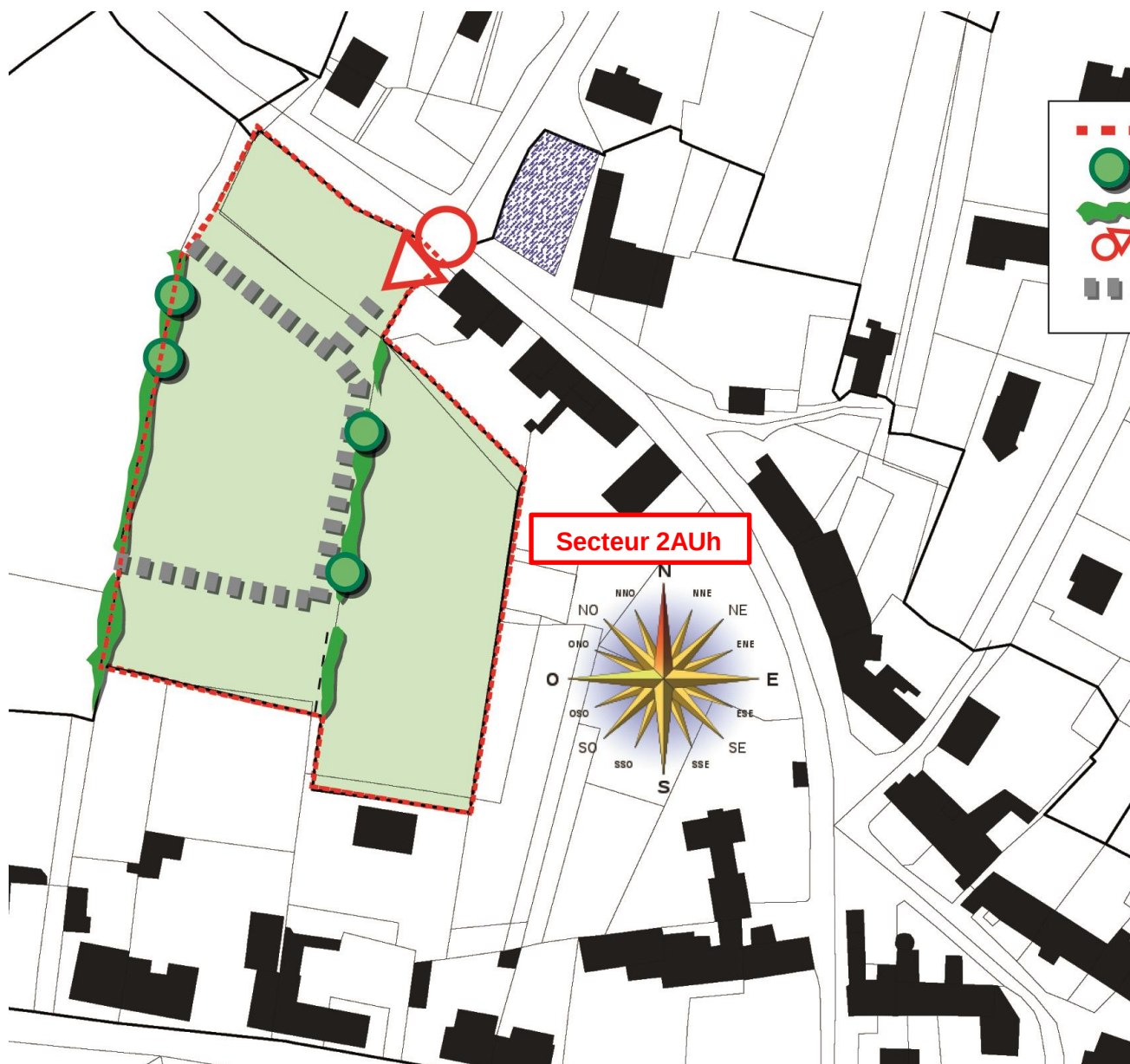
- prairies
- friche
- bâti
- haies

Localisation des zones



3// Orientations d'Aménagement et de Programmation : Le Boulay

Zone 3 OAP

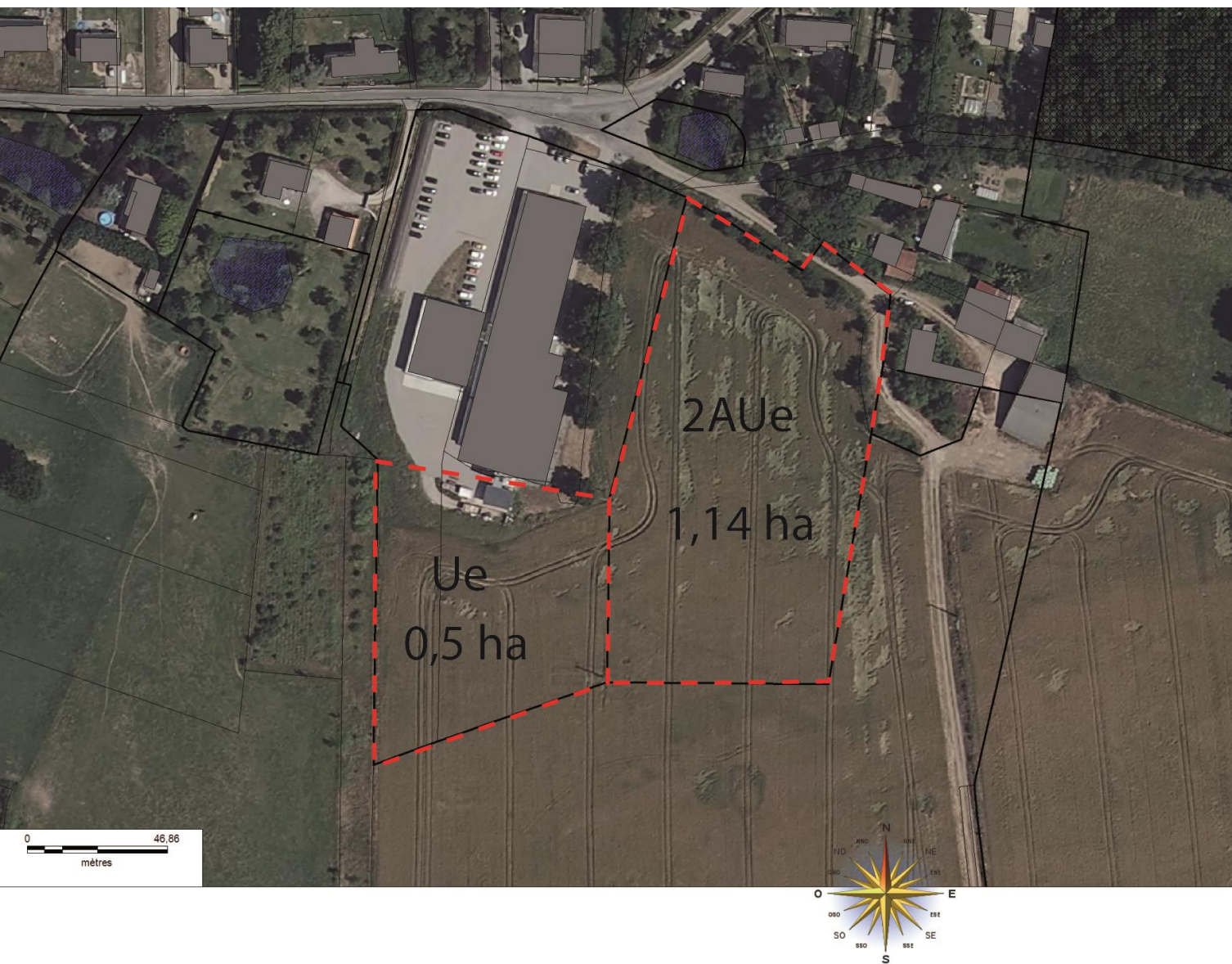


- Un accès unique groupé avec la voie existante au Nord pour éloigner l'accès du Pont
- Une opération de 8 logements minimum

Concernant la mixité sociale :

- Une opération uniquement de lots individuels en accession

3// Orientations d'Aménagement et de Programmation : La Richerais



Zone 4

Etat des lieux

Périmètre d'étude

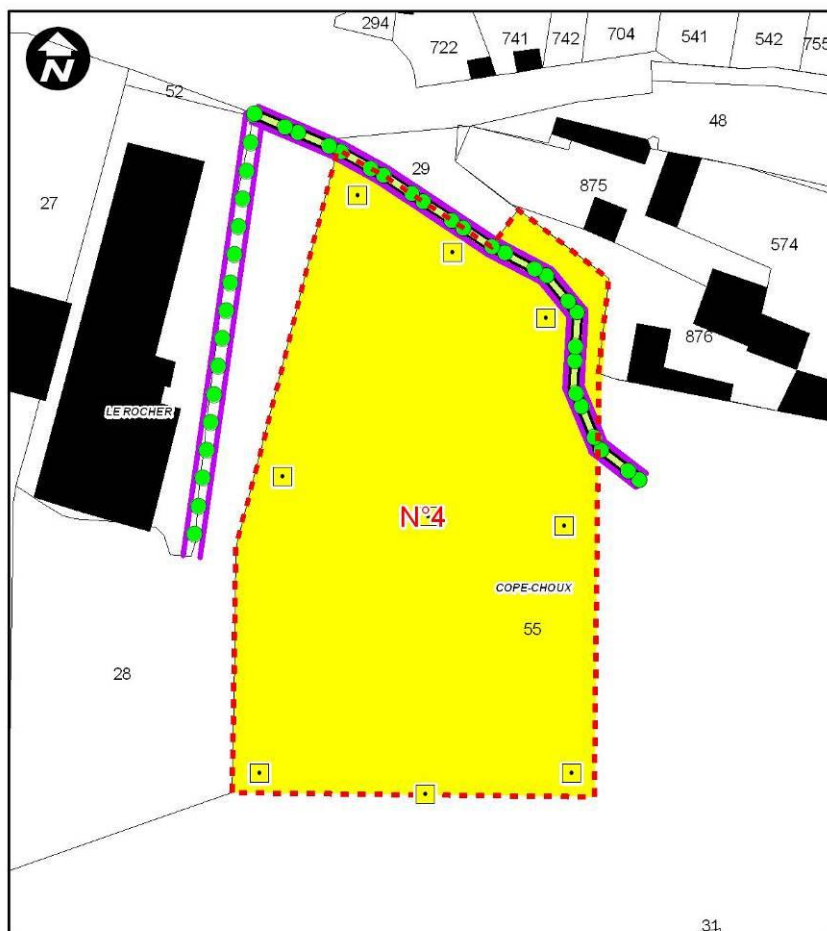
- Un site destiné à extension de l'entreprise existante ou à une autre activité complémentaire
- Un potentiel d'extension de 0,5 ha existant en Ue

3// Orientations d'Aménagement et de Programmation : La Richerais

Zone 4

Les milieux naturels Périmètre d'étude

Zone n°4 – Cope Choux destination: économie



Occupation du sol :

- culture
- haie

Occupation du sol

ZONES HUMIDES

- Prairie humide
- Prairie mésohygrophile
- Mare et bordures humides

AUTRE

- Prairie mésophile
- Fourré
- Friche
- Culture
- Potager
- Bâti et jardin

Sondages pédologiques

(Selon arrêté du 1er octobre 2009)

- Sol caractéristique de zone humide
- Sol non caractéristique de zone humide

Maillage de haies

- Haie arborescente
- Haie arborescente et arbustive discontinue
- Haie arborescente irrégulière
- Haie arborescente et buissonnante irrégulière
- Haie arbustive
- Haie buissonnante
- Arbre remarquable

Hydrographie

- Fossé d'infiltration

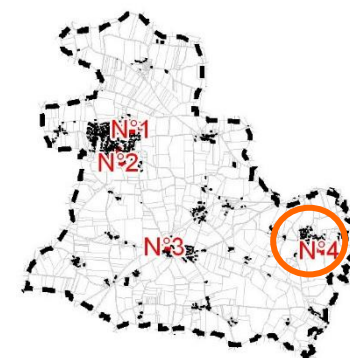
Préconisations

- Haie à conserver
- Arbre à conserver
- Habitat à conserver

Information complémentaire

- Limite de zone AU

Localisation des zones



3// Orientations d'Aménagement et de Programmation : la ZAC des Mesliers

Zone 5

Détails du projet

La zone 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.

Pour le secteur de Ligné, l'objectif est d'afficher à Mouzeil un nouveau pôle économique d'équilibre sur le Pays d'Ancenis pour le secteur Ligné/Le Cellier afin de 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.

La zone d'activités des Mesliers va répondre aux objectifs du SCOT du Pays d'Ancenis 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.

3// Orientations d'Aménagement et de Programmation : la ZAC des Mesliers

Zone 5

Objectifs du projet

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.

Cette zone d'activités doit 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.

L'enjeu du site est de disposer d'une zone d'activités structurantes autour du pôle de développement périurbain de Ligné défini par le SCoT (Document d'orientations et d'objectifs) du Pays d'Ancenis. Les activités appelées à s'y développer seront de typologie variée.

Cet aménagement doit par ailleurs s'accompagner de mesures qualitatives de manière à assurer des transitions en termes de perception de l'espace, en évitant la juxtaposition brutale avec l'environnement agricole autour, et en assurant une insertion dans le grand paysage.

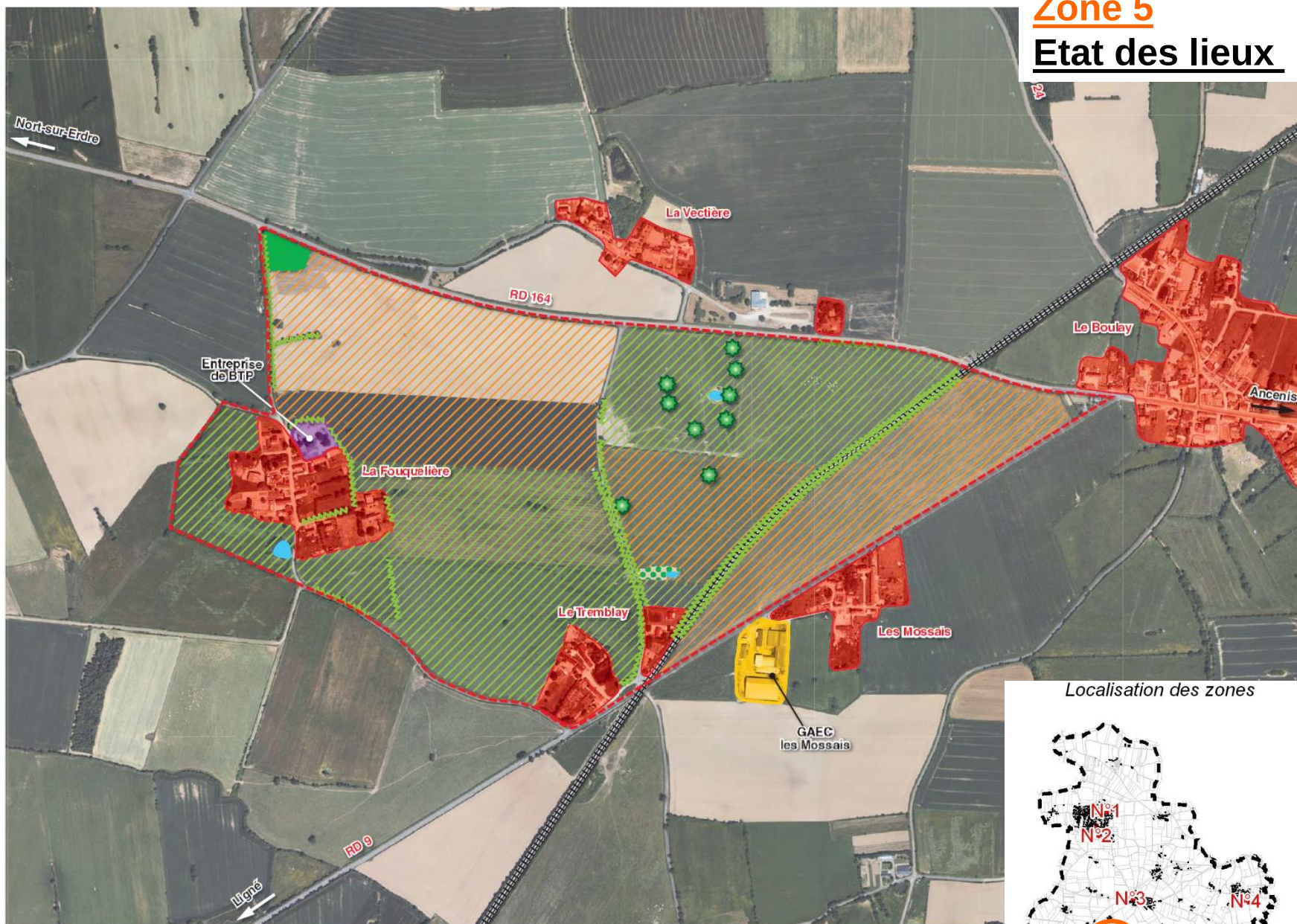
3// Orientations d'Aménagement et de Programmation : la ZAC des Mesliers

Périmètre d'étude préalable de la ZAC

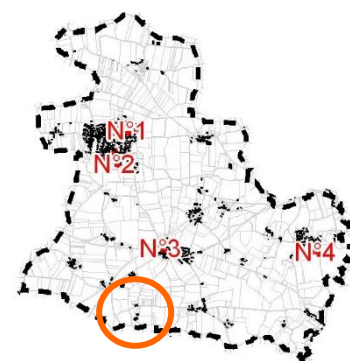
Zone 5 Etat des lieux

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



Localisation des zones



sources : SCE (relevés de terrain
septembre 2011 à septembre 2012)
IGN BD Carthage



0 70 m 140 m

3// Orientations d'Aménagement et de Programmation : la ZAC des Mesliers

Les principales contraintes et enjeux de l'aménagement sont :

Zone 5 **Etat des lieux**

concernant le milieu physique :

- ☐ une gestion des eaux pluviales à intégrer à l'aménagement pour limiter les conséquences hydrauliques en aval,
- ☐ une maîtrise des rejets d'eaux pluviales, tant en qualité, qu'en débit.
- ☐ un aménagement qui doit tenir compte de la présence de zones humides (protection stricte ou mesures compensatoires le cas échéant, en conformité avec le SDAGE et le SAGE) ;

concernant le milieu naturel :

- ☐ la présence d'un corridor vert formé par l'ancienne voie ferrée et ses haies,
- ☐ la présence de haies structurantes sur la voie communale,
- ☐ la présence d'un corridor vert formé par la prairie humides et des mares,
- ☐ la présence d'arbres abritant le Grand Capricorne
- ☐ la présence d'autres espèces protégées et/ou patrimoniales (reptiles, oiseaux hivernants, batraciens),

concernant le milieu humain et l'urbanisme réglementaire :

- ☐ la proximité de zones habitées en termes de protection du voisinage et du cadre de vie,
- ☐ des habitants à préserver du trafic lié aux futures activités,
- ☐ des terrains exploités par l'agriculture et la proximité d'un siège d'exploitation agricole,
- ☐ un projet conditionné par les aménagements prévus par le Conseil Général tant sur la RD 9 que sur la RD164 (créneau de dépassement au droit des Mesliers, échangeur dénivelé, ...),
- ☐ application de la loi Barnier avec une marge de recul actuelle de 75 m par rapport à la RD164 et une marge à 50 m par rapport au même axe pour les activités avec le Schéma Routier Départemental

concernant le paysage et le patrimoine :

- ☐ des co-visibilités du fait de la relative proximité de zones habitées et fréquentées d'où une certaine vulnérabilité paysagère et l'intérêt de conserver une partie de la végétation existante, afin de donner une qualité paysagère immédiate à la ZAC,
- ☐ des haies bocagères qui permettront aussi d'assurer l'intégration paysagère des futures constructions,
- ☐ un itinéraire de randonnée inscrit au PDIPR dont la continuité et la sécurité des usagers doivent être maintenues.

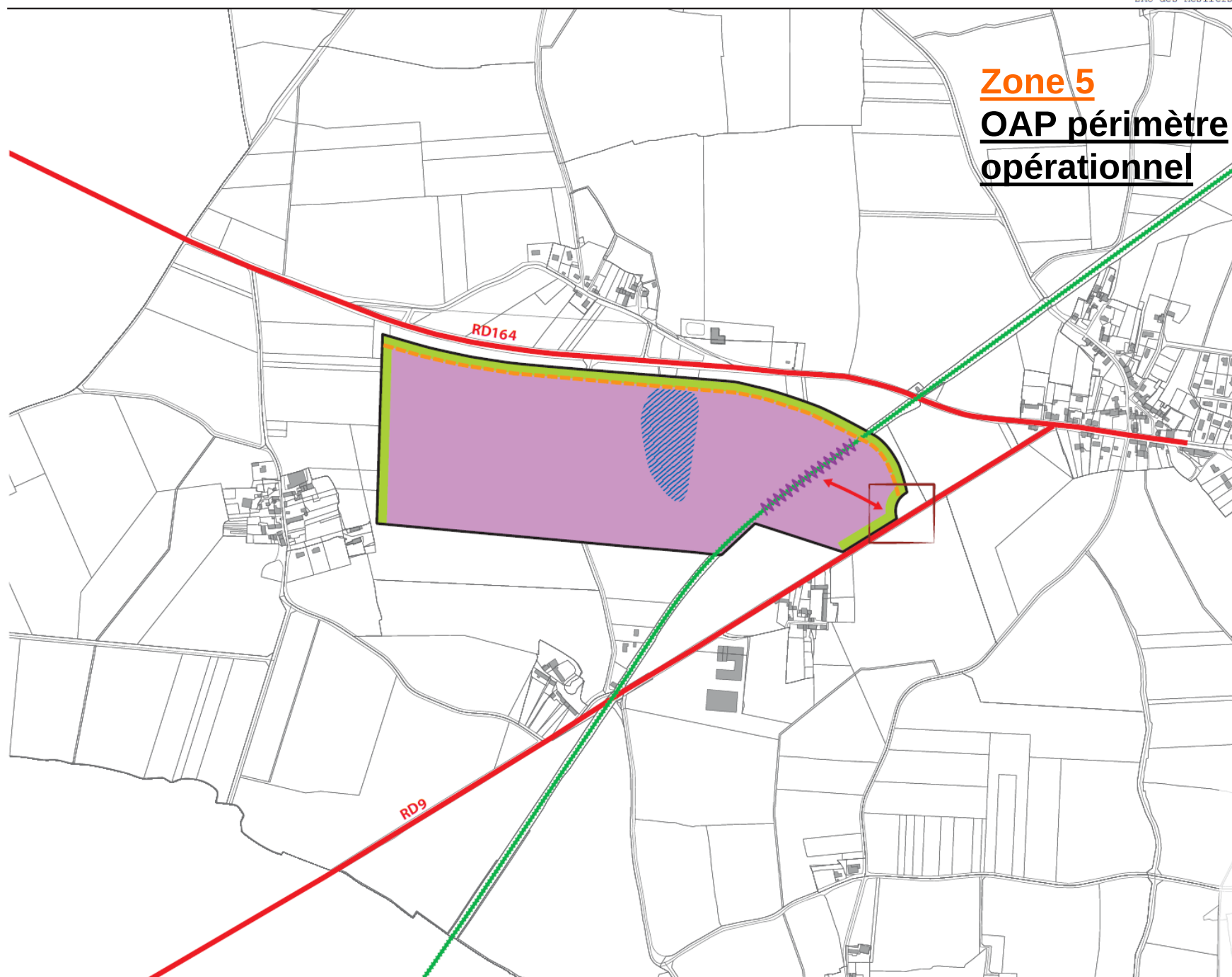
3// Orientations d'Aménagement et de Programmation : la ZAC des Mesliers

ZAC des Mesliers

Orientations d'aménagement de la ZAC des Mesliers

-  Secteur soumis aux orientations d'aménagement
-  Routes départementales
-  Voie de randonnée (ancienne voie ferrée)
-  Marges paysagées
-  Zone humide à conserver
-  Limite d'espace public dans la marge de recul
-  Aménagement du carrefour d'accès à la zone
-  Accès groupés
-  Traversée sécurisée de la voie de randonnée
-  Activités

Zone 5
OAP périmètre
opérationnel



3// Orientations d'Aménagement et de Programmation : la ZAC des Mesliers

Zone 5 **OAP**

Le parti d'aménagement propose :

- une surface totale d'environ 32 ha
- une surface cessible de 23 ha environ.

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 :

Cette 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 feront 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.

3// Orientations d'Aménagement et de Programmation : la ZAC des Mesliers

Zone 5

OAP

Un projet de viabilisation d'une parcelle de 4,4 hectares situé sur l'emprise de la ZAC (lot 1) est décidé. 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 de la zone humide avec la mare située au Sud de la ZAC, hors périmètre.

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.

3// Orientations d'Aménagement et de Programmation : la ZAC des Mesliers

Zone 5

OAP

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.

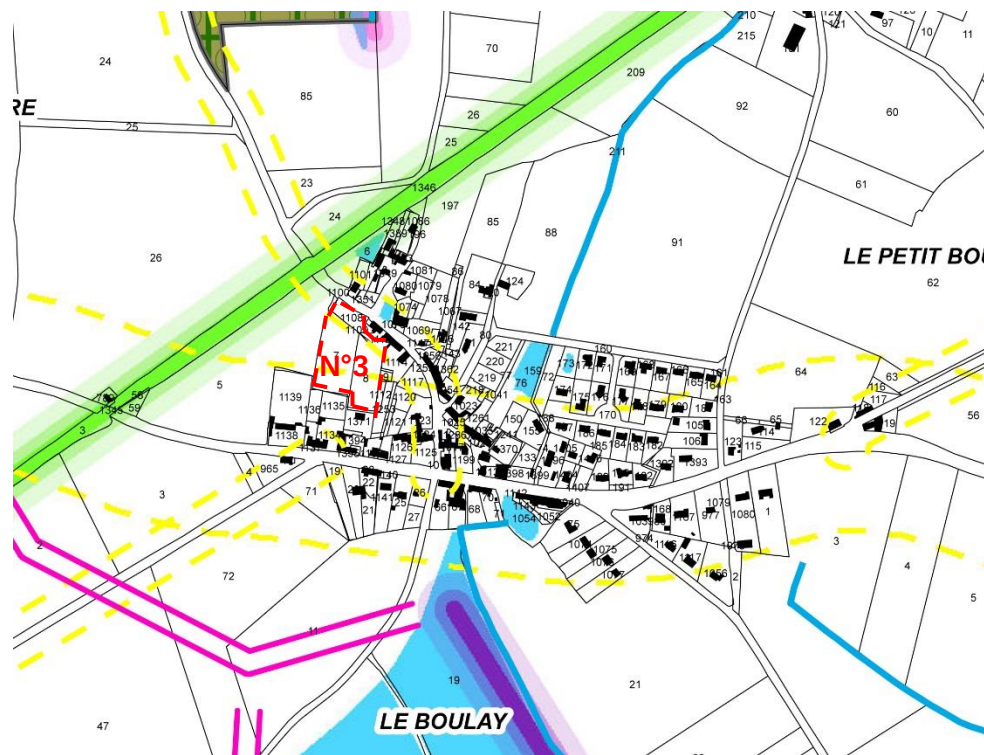
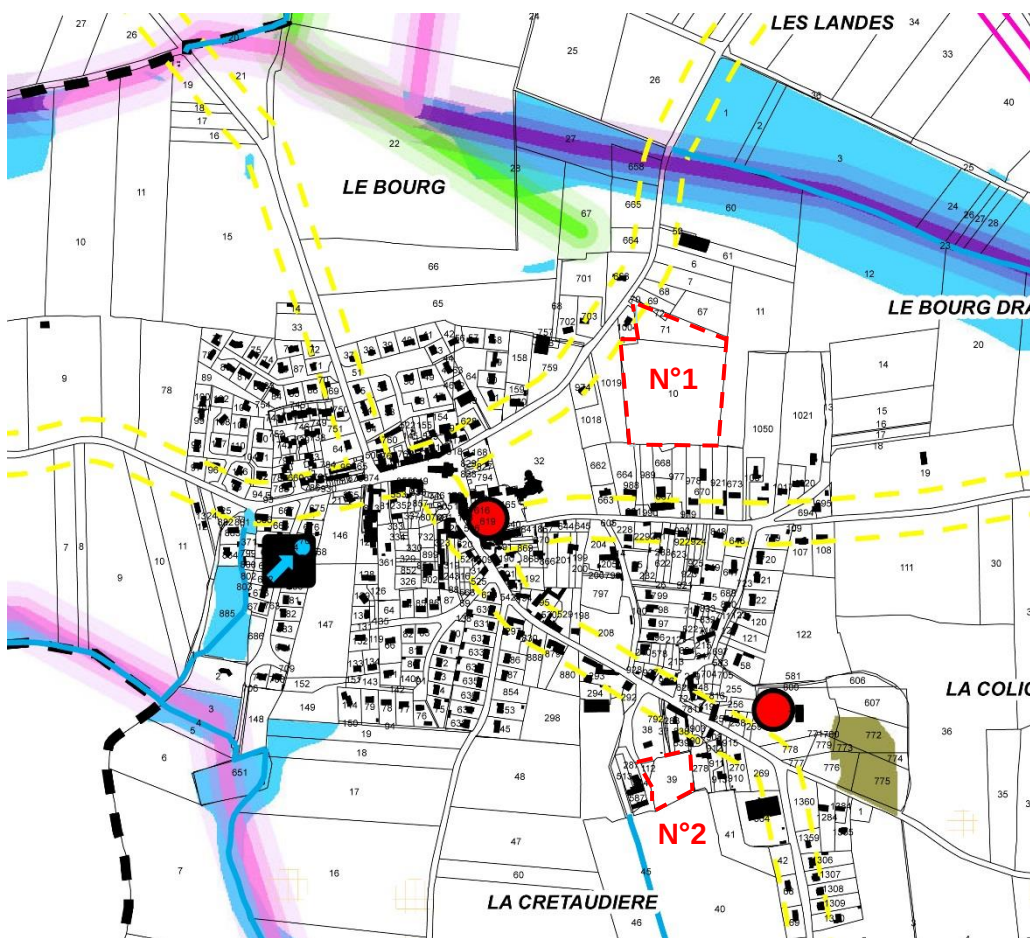
3 // Prise en compte de l'environnement

3// Prise en compte de l'environnement

Orientations générales pour les risques et nuisances :

Aucune zone AU concernée par un risque

4 zones concernées par des nuisances sonores liées au trafic : zones 1, 2, 3 et 5



3// Prise en compte de l'environnement

Orientations générales pour l'énergie :

- ☐ favoriser une AEU à tous les projets
- ☐ favoriser des projets HQE
- ☐ autoriser toutes les formes et tous les matériaux
- ☐ pour tous les secteurs
- ☐ éclairage urbain

Orientations générales issu du PADD pour l'habitat :

- ☐ Une volonté 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).
- **Réduire fortement la consommation d'espace agricole et naturel , densifier les opérations:**
 - ☐ Il est proposé de réduire à minima les « Espaces verts » au profit d'espaces collectifs qui associent fonction de desserte - stationnement
 - ☐ Il est proposé de favoriser les liaisons douces vers les quartiers et de constituer une continuité d'espaces plutôt que de créer de petits espaces spécifiques à chaque secteur compte tenu de leur taille limitée.
- **Imposer des programmes favorisant la densification et la diversification de l'habitat:**
 - 75% de logements en accession
 - 12,5% de logements locatif abordables
 - 12,5% de logements locatifs privés