

A C
D M

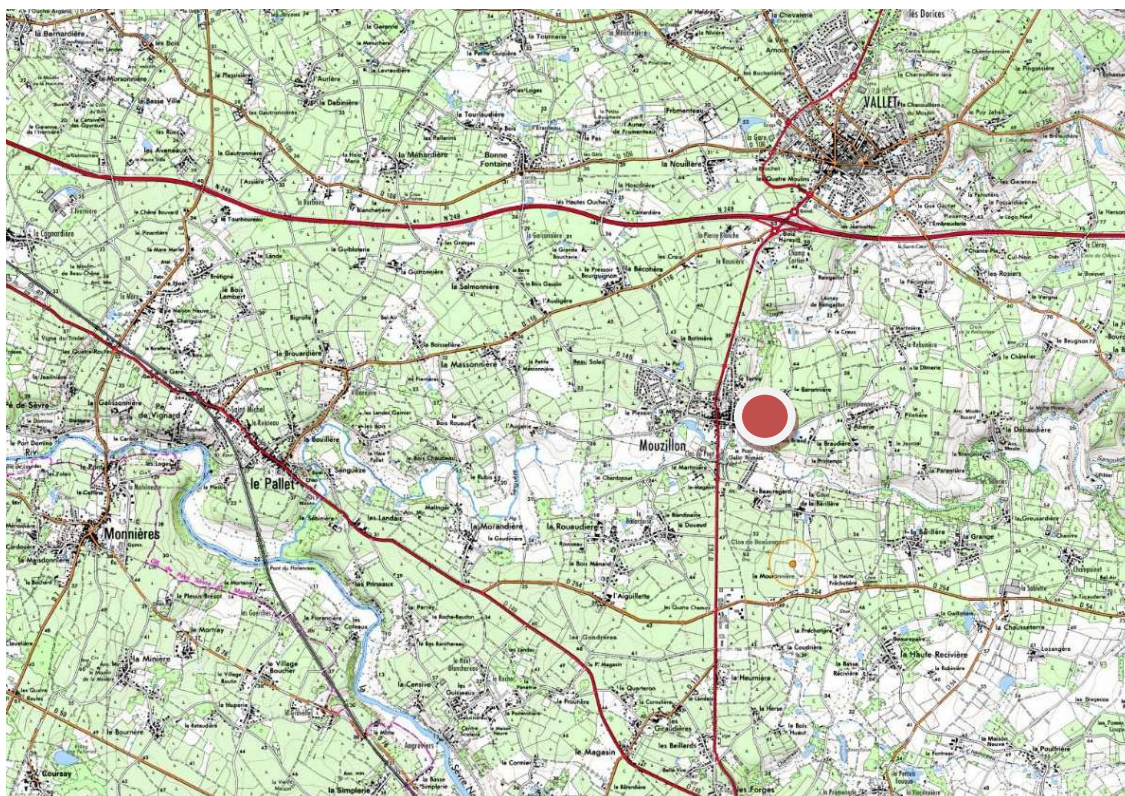


PA2

ÉTAPE I – ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

I -1 – LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE

Situation générale



Le lotissement objet des présentes se situe au sud-est du département de la Loire-Atlantique (44), sur la commune de Mouzillon.

D'une superficie de 1650 hectares, la commune de Mouzillon compte 2847 habitants depuis le dernier recensement de la population en 2018. Elle est située dans le vignoble du Muscadet, à 2 kilomètres au sud de Vallet, 6 kilomètres au nord de Clisson.

Les communes limitrophes sont Vallet, Le Pallet, Monnières, Gorges et Clisson en Loire-Atlantique, Sèvremoine en Maine-et-Loire.

Mouzillon est implanté sur les coteaux entre la Sèvre nantaise, la Logne et la Sanguèze. Ces deux dernières passent au pied de l'agglomération centrale. La commune est également traversée par le ruisseau du Chaintreau.

Elle est membre de La Communauté de Communes Sèvre et Loire, et bénéficie d'une situation géographique privilégiée, à :

- 24 mn d'Ancenis (31 kms),
- 21 mn de Nantes, de la gare TGV (28,4 kms),
- 26 mn de Cholet (35,9 kms),
- 16 mn de Montaigu (20,5 kms).
- 30 mn de l'aéroport Nantes Atlantique.

Quelques chiffres :

Population : 2847 habitants (2018)

Superficie : 16.5 km²

Densité : 173 hab/km²

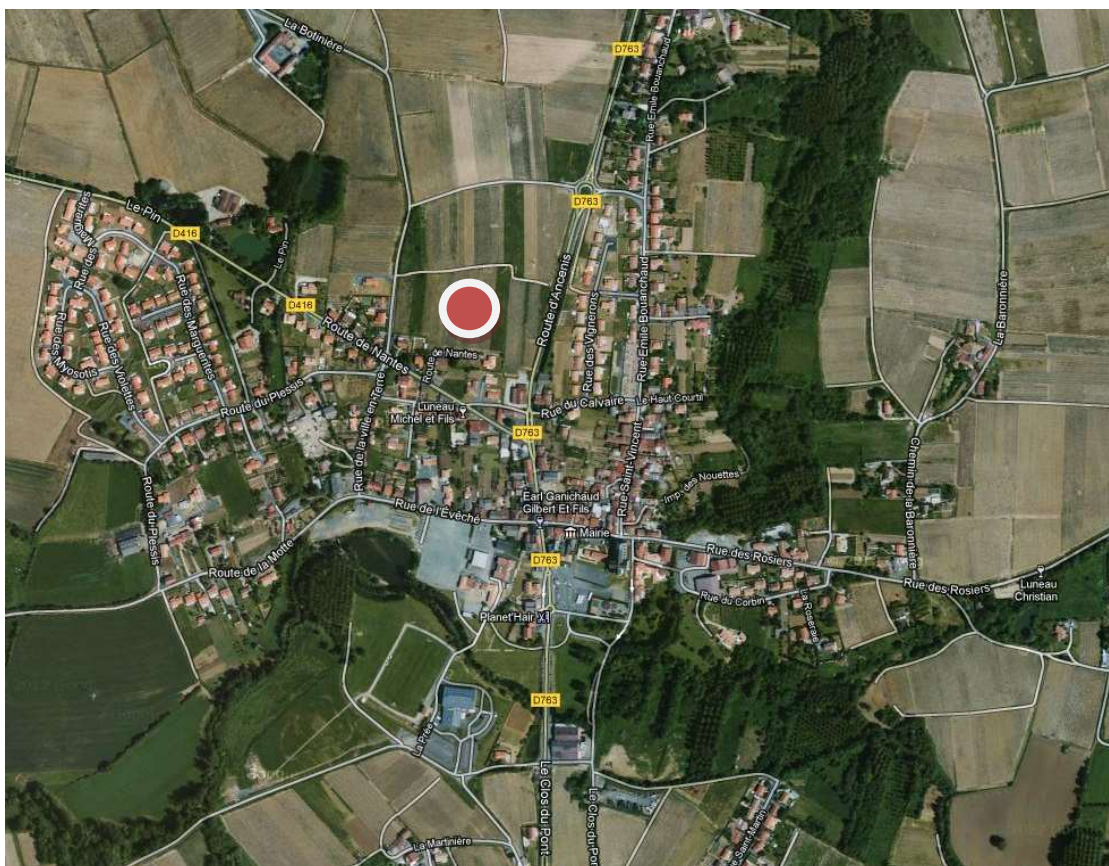
Situation à l'échelle de la commune

La commune de Mouzillon s'inscrit pleinement dans le dynamisme du développement des communes de Vallet et de Clisson.

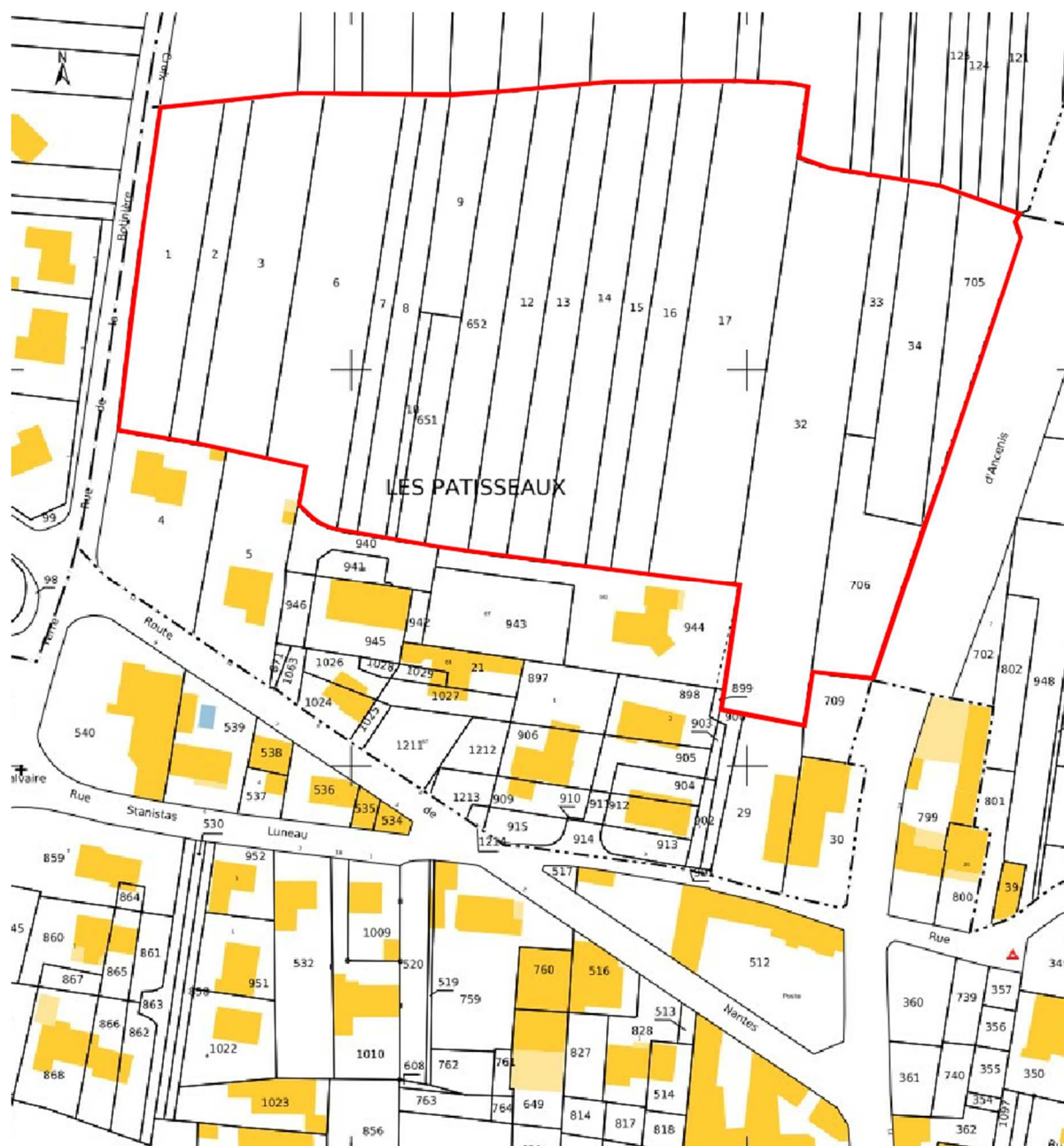
Communes attractives par leurs activités économiques et touristiques, elles offrent de nombreuses possibilités de promenades et de découvertes.

Le projet se situe entre la rue de la Botinière et la RD 763 à moins de 500m au Nord du centre bourg de Mouzillon, en appui sur la zone urbaine existante dans un site non arboré.

Il est desservi par la rue de la Botinière.



L'emprise cadastrale du projet s'étend sur un terrain d'environ 24172 m² constitué par les parcelles cadastrées section AM n° 1-2-3-6-7-8-9-10-12-13-14-15-16-17-32-33-34-651-652-705-706.



I-2 – SITE DU PROJET

DESSERTE ET VOIES DE COMMUNICATION

Le projet se situe à environ 500m au Nord du centre bourg.

L'opération sera desservie à partir de la rue de la Botinière par une voie nouvelle à créer dans l'opération.

Cette voie nouvelle assurera la desserte des lots.

ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

Le secteur situé en bordure d'une zone urbanisée est au contact des habitations existantes, au Sud. La rue de la Botinière se trouve à l'Ouest et la RD 763 (route d'Ancenis) à l'Est. Sa partie Nord borde des espaces naturels ou des champs.

Le terrain présente une forte pente d'environ 5 % du Nord vers le Sud-Ouest ou du Nord vers le Sud-Est et est actuellement à l'état de prairie ou planté de vignes délaissées.



ARCHITECTURE ENVIRONNANTE

L'architecture environnante se caractérise par des maisons traditionnelles plutôt anciennes, en rez-de-chaussée et implantées sur des terrains d'environ 850 à 1500 m².



RESEAUX EXISTANTS ET POINTS DE RACCORDEMENTS

a) Eaux pluviales

Un réseau de fossés existe le long de la RD 763 et de la rue de la Botinière.

Le lotissement pourra se greffer sur ce réseau. La topographie du terrain permettra l'évacuation gravitaire des eaux pluviales vers des bassins puis vers l'exutoire.

b) Eaux Usées

De même un réseau EU existe à l'est sous la RD 763 et à l'Ouest, rue de la Botinière

Le lotissement pourra se greffer sur ces réseaux.

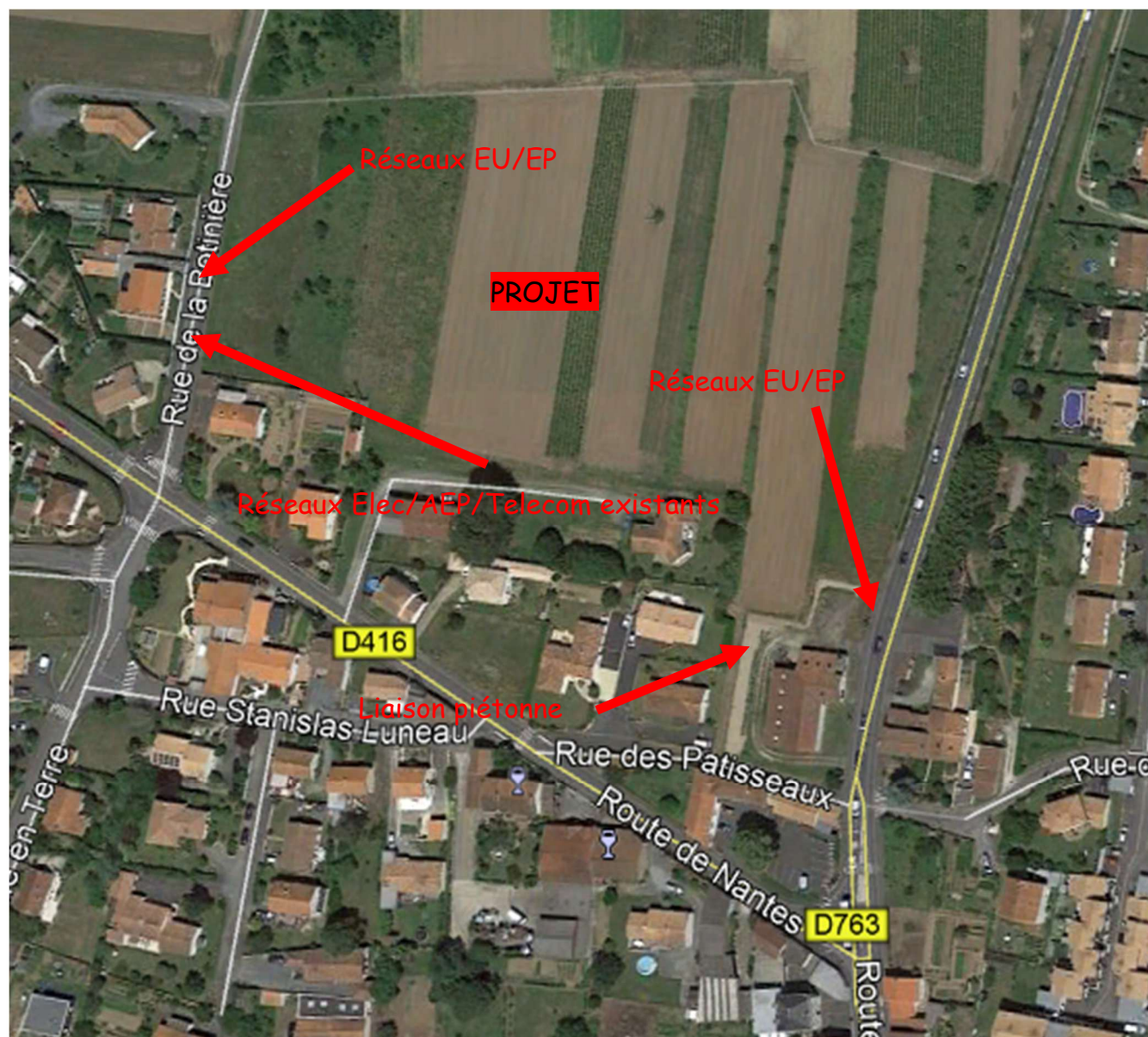
c) Réseaux existants et points de raccordements

L'ensemble des réseaux Electriques, AEP et Telecom existe à proximité du terrain, rue de la Botinière

Le projet se raccordera sur ces réseaux.

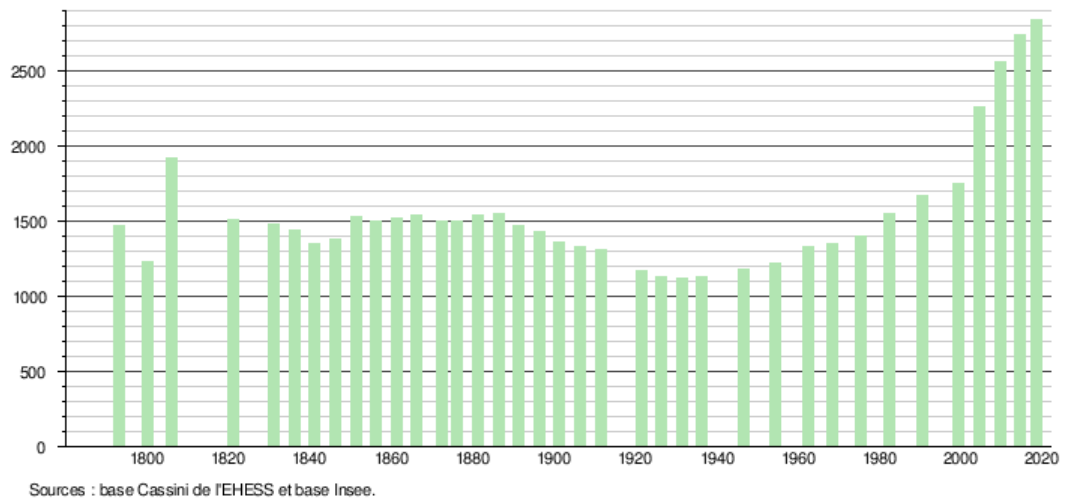
Une ligne à haute tension traverse le terrain et sera enfouie sous les futures voies.

Le secteur n'est pas desservi par le réseau de fibre optique.



LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES

Intégrée à la Communauté de Commune Sèvre et Loire, la commune compte 2617 habitants au recensement de la population établi en 2014. La commune enregistre une croissance assez soutenue depuis les années 1980 (+225 % entre 1982 et 2010), avec pour conséquence directe, une forte pression urbaine.



On observe aujourd'hui une démographie dynamique soutenue par un solde naturel positif et un fort solde migratoire,

LE PARC DE LOGEMENT

L'offre en logements s'avère, de fait, insuffisante tant en développement qu'en diversification.

On constate une part dominante des propriétaires et des logements individuels pour une faible part de petits logements et de logements sociaux,

Il existe une faible rotation dans le parc de logement,

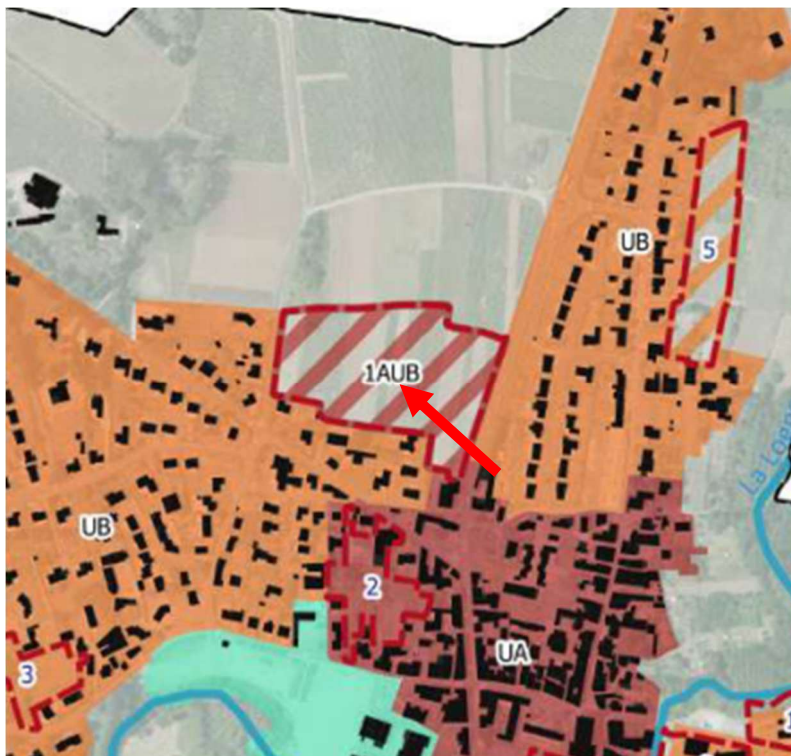
ETAPE II – PRÉSENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

II-1 – CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Extrait du P.L.U.

La commune de Mouzillon est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé.

Le terrain d'emprise du lotissement est situé en zone 1AUB.



Les règles d'urbanisme qui s'appliquent à cette zone sont contenues dans le règlement du P.L.U. et reprises dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Organisation de la desserte et des déplacements :

- Aménagement d'une zone de rencontre dans le site ;
- Aménagement sécurisé pour l'accès rue de la Botinière sur la RD 416
- Liaison douce reliant le secteur au centre-bourg.

Forme urbaine et organisation du bâti :

- Respecter les proportions et implantations du bâti environnant.
- Favoriser une implantation des constructions selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques.

Intégration paysagère et environnementale :

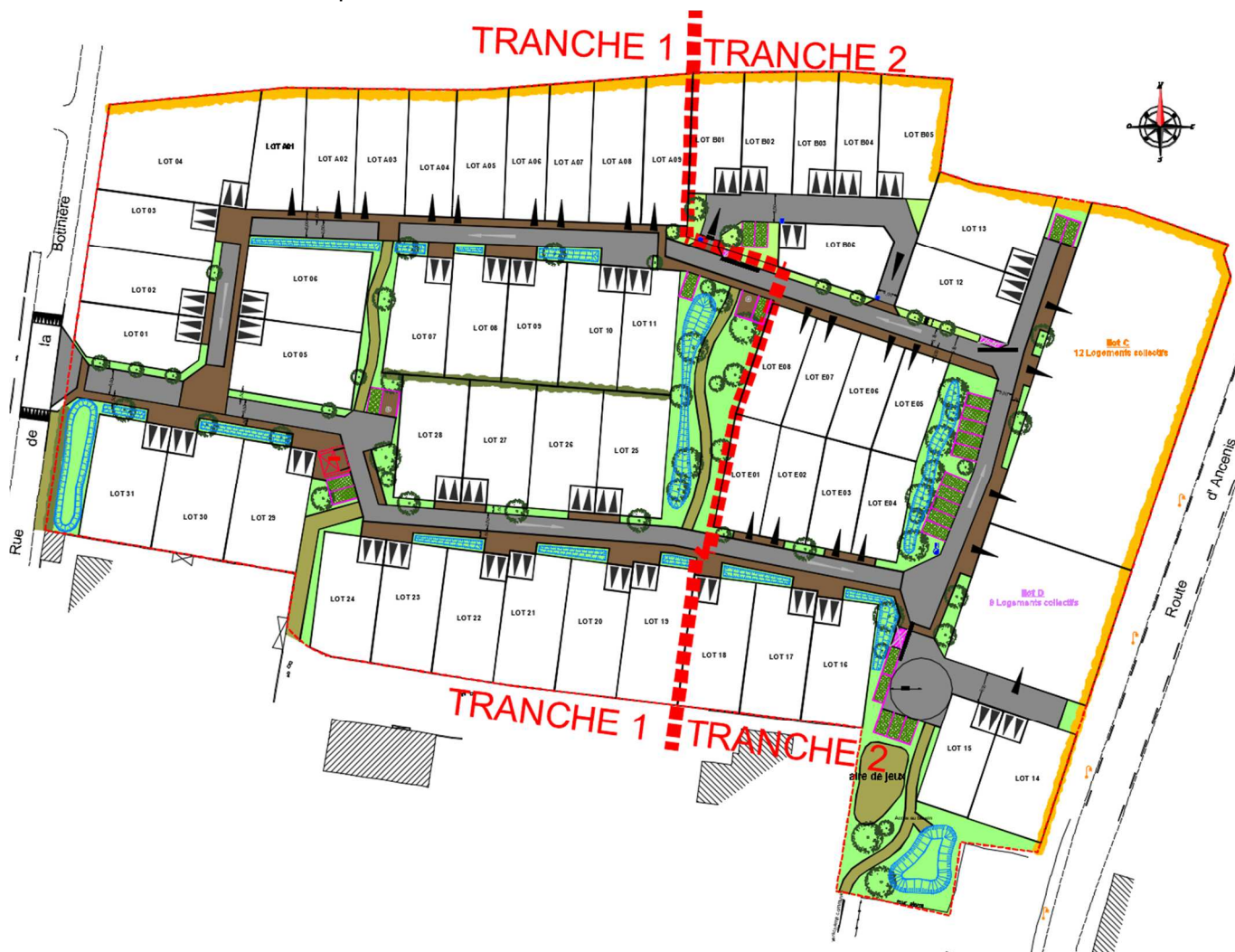
- La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'un traitement paysager (un bassin d'orage devra être traité au niveau paysager par exemple) ;
- Plantations d'arbres à haute tige en limite de la zone agricole pour la création d'une zone tampon de 10 mètres de large assortie d'une haie arbustive de 2 mètres de large et de haut en limite nord du secteur.
- Prise en compte et traitement de la ligne à haute tension (enfouissement) ;
- Retrait et merlon par rapport à la RD763.

PRINCIPES DE QUALITE URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTALE	
	Haie à conserver et conforter (emprise et emplacement à titre indicatif)
	Haie paysagère à créer (emprise et emplacement à titre indicatif)
	Lisière paysagère à créer (zone tampon de plusieurs mètres)
	Mur à conserver/retenir (emprise et emplacement à titre indicatif)
	Arbre à conserver (emprise et emplacement à titre indicatif)
	Zone de conservation botanique (couleur verte)

II-2 – LES OBJECTIFS

1 – QUEL AMENAGEMENT EST PREVU SUR LE TERRAIN ?

- Le lotissement, objet des présentes, porte sur la création de 46 lots libres dont 6 en accession abordable de constructeur (entre 207 et 582 m² (moy : 314 m²)) plus 3 îlots destinés à recevoir 28 logements.
- Les lots seront de formes variables, desservis par une voie interne de desserte, de quelques places de stationnement, de zones de retournement et d'un espace commun paysager central.
- L'impact visuel des travaux de voirie et d'aménagement sera peu sensible car le terrain situé légèrement en hauteur est peu visible depuis l'extérieur.
- Le lotissement sera ouvert sur la voie publique par une intersection à créer permettant un accès aisé et sans danger. La voie intérieure en boucle assurera la desserte de tous les lots.
- Le projet sera divisé en 2 tranches opérationnelles dont les limites sont indiquées sur le plan sans échelle ci-après



- Au total, **74** nouveaux logements seront édifiés sur l'ensemble des lots ou îlots et viendront s'appuyer sur les maisons déjà existantes. Leurs hypothèses d'implantation figurent dans la pièce PA 9 jointe.

2 – COMMENT SONT PREVUES L'ORGANISATION ET LA COMPOSITION DES AMENAGEMENTS NOUVEAUX ?

- Ce lotissement a été conçu afin de renforcer ce secteur urbain par de l'habitat. Le projet doit s'insérer dans le contexte existant décrit précédemment et s'efforcer de conserver l'identité urbaine et naturelle du site. De plus, il doit permettre de greffer ce nouveau tissu à celui existant et insérer le lotissement en continuité des aménagements proches.
- La forme du terrain ainsi que son unique accès potentiel, génère une organisation autour d'une voirie centrale avec de part et d'autre les lots à bâtir.
- Les enjeux qui suivent partent d'une analyse de l'existant et s'articulent autour des thèmes de l'eau, des déplacements, du paysage et de la biodiversité.

EAU : QUALIFIER L'ESPACE PUBLIC PAR LA GESTION ENVIRONNEMENTALE

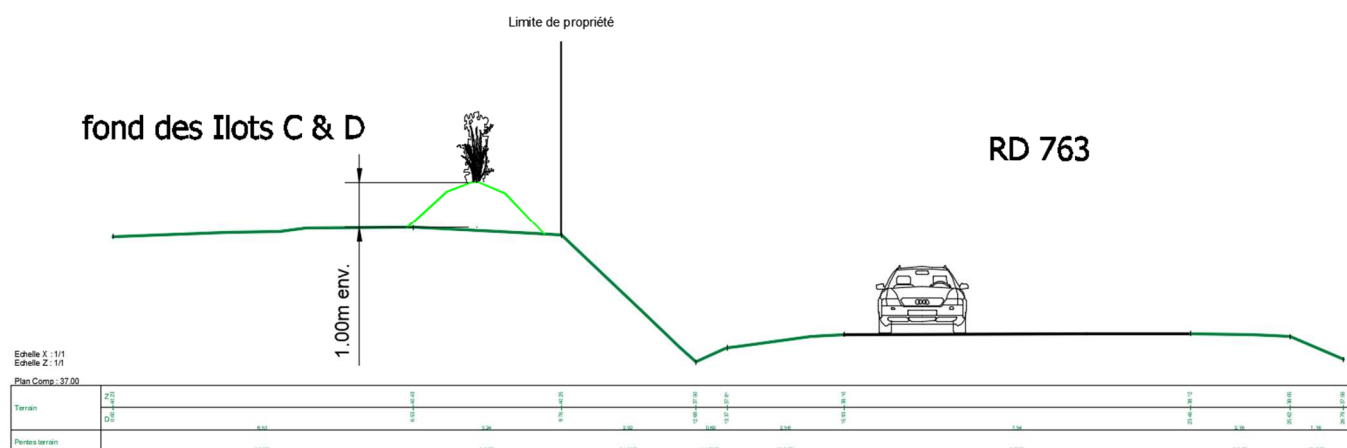
- L'imperméabilisation des sols est limitée par le juste dimensionnement de la voirie, et la composition végétale des espaces communs.

DEPLACEMENTS : QUALIFIER L'ESPACE de CIRCULATION et de PARTAGE

- Le dessin de la voirie assure la maîtrise d'une vitesse limitée, de façon à permettre la cohabitation avec la zone habitée.

PAYSAGE ET BIODIVERSITE : PROFITER DU SITE et le VALORISER

- Conformément au PLU, Une haie d'arbres à haute tige sera plantée au nord en limite de la zone agricole ;
- Un merlon planté sera réalisé par l'aménageur en limite Est le long de la RD763 suivant le profil ci-après :



- L'organisation des espaces communs s'articule autour d'éléments paysagers tels que les espaces plantés qui doublent partiellement la voie et se présentent en espaces tampons en éloignant ainsi les habitations.

3 – COMMENT SERONT TRAITES LES VOIES ET LES ESPACES COMMUNS OU COLLECTIFS ?

- L'entrée du lotissement sera insérée entre des espaces verts, enherbée et plantée. Un « plateau » surélevé sera aménagé au droit de cet accès rue de la Botinière afin de réduire la dangerosité du carrefour.
- La voie de desserte du lotissement, en sens unique, aura une emprise totale variable d'environ 6 à 10m : 5.5m seront dédiés à la circulation automobile et au cheminement piéton, le reste sera traité en espaces verts ou en stationnement.
- L'espace paysager en bordure de la voie sera l'occasion de mettre en valeur des zones vertes renforcées par de nouveaux arbres ou arbustes à planter. Leur présence a pour vocation de contribuer à la silhouette du hameau dans le grand paysage. La présence de frondaison au sein d'un groupe bâti permet une intégration plus satisfaisante.

- Le mobilier urbain se limitera à quelques points lumineux, d'expression simple, offrant un éclairage de sécurité minimum, et ce, afin de réduire l'impact lumineux du lotissement la nuit tombée. (cf plan des réseaux).
- Une liaison douce reliant le secteur au centre-bourg sera créée à travers l'opération.
- Conformément au PLU et à l'OAP, la gestion des eaux pluviales et notamment les bassins d'orage feront l'objet d'un traitement paysager.

4 – COMMENT SONT ORGANISES ET AMENAGES LES ACCES AU TERRAIN ET LES AIRES DE STATIONNEMENT ?

- La desserte par les véhicules est assurée par les voies internes à réaliser rejoignant la voie existante. L'accès au nouveau quartier pour les véhicules légers est ainsi assuré. Chaque lot sera desservi par un seul point d'accès sur la voie interne du lotissement.
- Conformément au PLU, les stationnements seront assurés sur les parcelles privatives. Les acquéreurs réaliseront sur chaque lot un espace non clos, en limite de voirie, afin de permettre le stationnement des véhicules hors de la voirie.
- Par ailleurs, **26 places de stationnement communes « visiteurs » seront créées et réparties dans toute l'opération.**
- Conformément au PLU et à l'OAP, une liaison piétonne sera créée en partie sud-est du terrain afin de relier le secteur au centre bourg

5 – COMMENT SONT TRAITEES LES CONSTRUCTIONS, CLOTURES, VEGETATION OU AMENAGEMENTS NOUVEAUX SITUES EN BORDURE DU TERRAIN ET DE LA VOIE PUBLIQUE ?

- Les assemblages et gabarit imaginés tissent ainsi une maille urbaine qui s'intègre précisément dans son contexte paysager.
- L'insertion du nouveau quartier dans son contexte est renforcée par une approche paysagère globale.
- Un dispositif de haies vives en limites séparatives et/ou de massifs arbustifs pourra venir compléter l'organisation des constructions pour garantir l'intimité de chacun des logements. Les haies de composition adaptées au rôle qui leur est donné interviennent ainsi comme participation à la qualité et à la cohérence de l'espace public ou comme séparatif. Elles participent à renforcer l'ambiance de jardin fleuri recherchée. Sur les lots privés, un ou des arbres, devront être implantés par les différents propriétaires dans leurs terrains en complément de ceux plantés par l'aménageur afin de compléter le caractère paysager de l'ensemble et favoriser l'insertion dans le milieu environnant et l'ambiance de jardin.
- La diversité contemporaine de l'architecture est encouragée, afin de permettre à chaque acquéreur, accompagné de son concepteur (architecte ou maître d'œuvre), de s'exprimer dans le respect de son environnement et de faire appel à des techniques innovantes en matière environnementale et au niveau de la mise en œuvre des matériaux de construction. Si l'on peut d'ores et déjà affirmer que les références à l'architecture locale seront largement empruntées dans les choix des matériaux (enduits, toitures...), les futurs concepteurs pourront intégrer des éléments plus « modernes », comme les toitures terrasses, les constructions à ossature bois, les panneaux solaires, etc...., en restant conformes au PLU et au règlement du lotissement
- Conformément au PLU et à l'OAP, la plantation d'une haie en limite nord comprenant des arbres à haute tige et séparant l'opération de la zone agricole sera réalisée par l'aménageur. Cette haie vive devra être exclusivement composée d'essences diversifiées.

6 – QUELS SONT LES EQUIPEMENTS QUI SERONT A USAGE COLLECTIFS ?

- La voirie du lotissement, les bassins de rétention et les espaces communs paysagers seront à usage collectif. Leur propriété et leur gestion sera dévolue à l'association syndicale libre des futurs acquéreurs des lots. Il en sera de même des réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et d'éclairage qui constituent des équipements communs au lotissement. Ils pourront être cédés ultérieurement à la Commune.

- La collecte des ordures ménagères sera assurée par la collectivité en porte à porte ou au niveau des aires de présentation réalisées le long de la voie projetée à cet effet.

7 – REPARTITION DES SURFACES

Surface totale du terrain : 24172 m²

Surface totale des lots : 17381 m² (71.9 %)

Surface totale des espaces communs : 6791 m² (28.1 %)

Nombre total de logements : 74 soit 30 logts/ha et dont 6 à prix maîtrisés

46 Lots libres de constructeurs