



Communauté de communes
de Vallet

9, rue François Luneau
44330 - VALLET
Tél : 02 40.33.99.57 - Fax : 02 40.33.98.58
infos@cc-vallet.fr

Extension de la zone artisanale des «Quatre chemins» à Mouzillon

PA 1 : PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

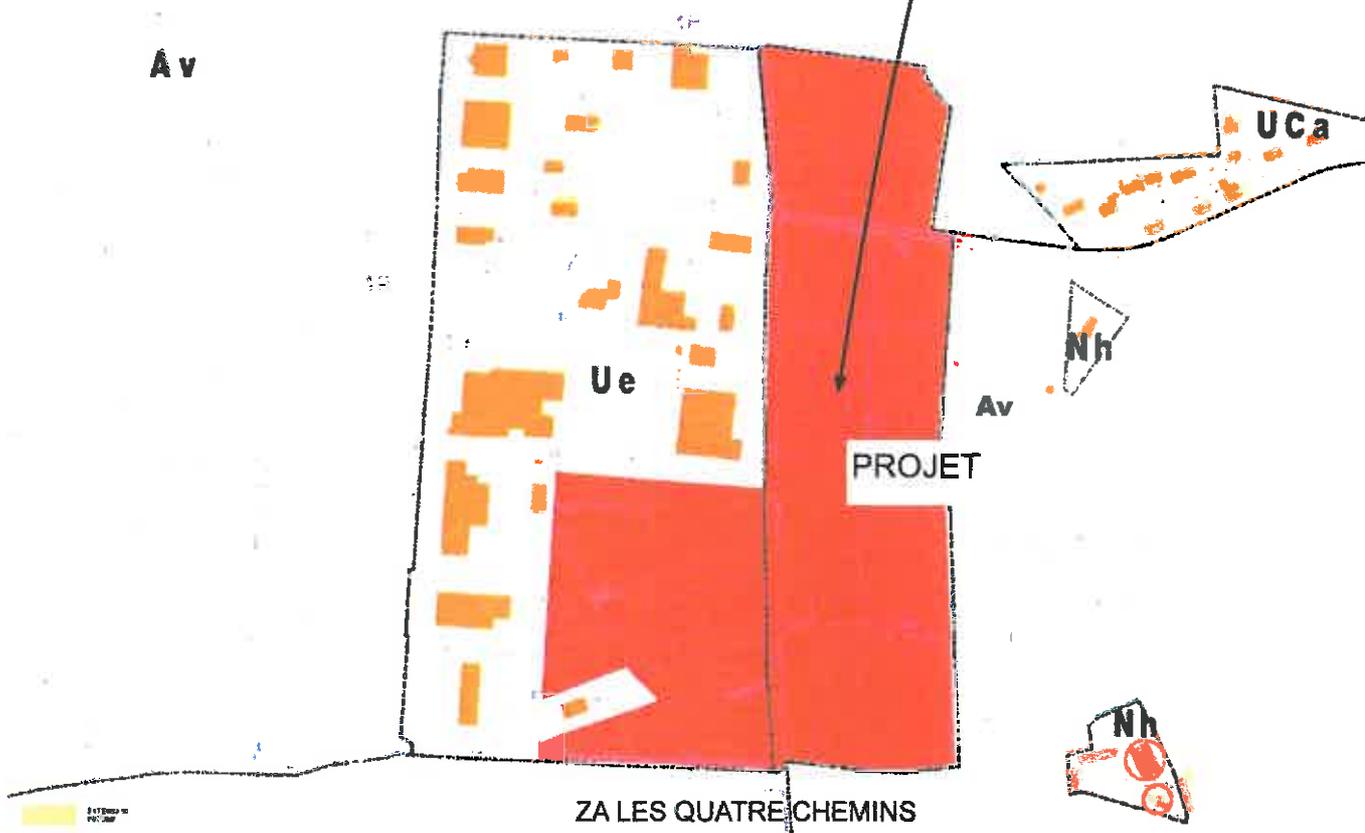
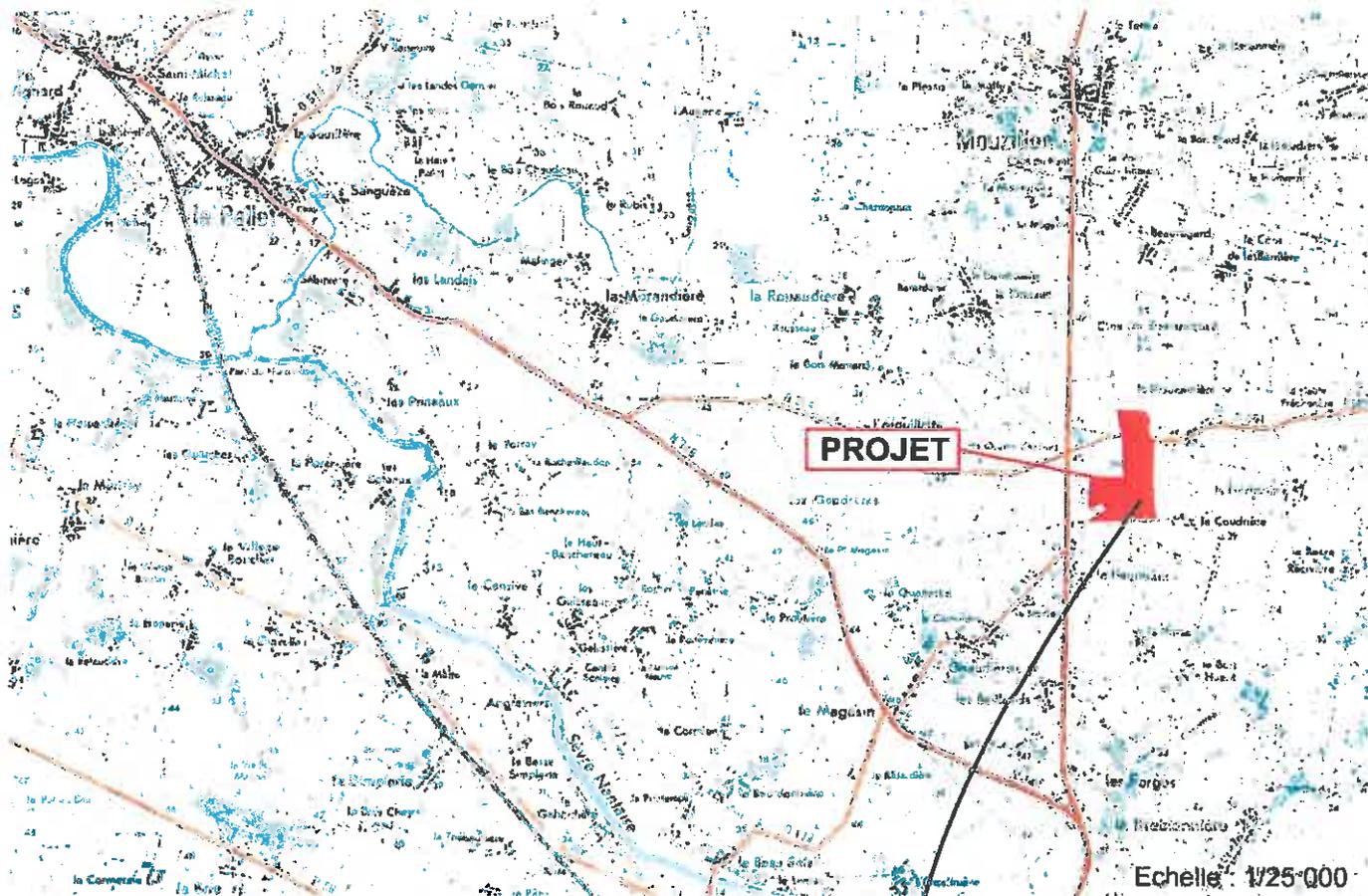
RENNES

Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
nantes@ouestam.fr

NANTES

Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
rennes@ouestam.fr
www.ouestam.fr

PLAN DE SITUATION



Communauté de Communes de Vallet



Communauté de communes
de Vallet

9, rue François Luneau
44330 - VALLET
Tél : 02 40.33.99.57 - Fax : 02 40.33.98.58
infos@cc-vallet.fr

Extension de la zone artisanale des «Quatre chemins» à Mouzillon

PA 2 : NOTICE DE PRESENTATION DU TERRAIN ET DU PROJET D'AMENAGEMENT PREVU

RENNES

Parc d'activités d'Argigné
1, rue des Cormiers - BP 9510
35651 LE RHÉLU Cedex

Tél. 02 99 14 55 70

Fax 02 99 14 55 67

nantes@ouestam.fr

NANTES

Direction de Bretagne
L'avenue des Thébaudière
44300 LAUNAY

Tél. 02 40 94 92 40

Fax 02 40 63 03 93

rennes@ouestam.fr

www.ouestam.fr



Ouest am
Développement et aménagement des territoires

ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS



1. PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

1.1 LES ABORDS DU SITE

Le site est placé en limite Sud de la commune de Mouzillon. Le terrain est situé le long de la RD 763, à 1,7 kilomètres du centre bourg de Mouzillon, ainsi qu'à 3,5 kilomètres du centre de Clisson. La RD 763 est un axe très passager, où le trafic des poids lourds est omniprésent. Il s'agit de la liaison principale entre les villes d'Ancenis, Vallet, Clisson et Montaigu.



Le vignoble du Sud-Loire domine les premières vues sur le site. Le regard est stopé au loin par des boisements, des haies bocagères, ou encore des alignements de peupliers. L'arrivée sur la Z.A est cadrée par des clôtures entourant chaque parcelle privée, en opposition aux vignes à perte de vue.



Le paysage se caractérise par la régularité et la structure orthogonale de la RD 763, des rangs de vignes, des constructions des entreprises et la planéité du sol. Tout ceci mais en place un paysage aéré, dans un ambiance calme et paisible.

Un giratoire est actuellement en construction à l'entrée de la Z.A, celui-ci facilitera et sécurisera l'accès à la zone d'activités. Le fonctionnement futur du site est bien visible. La structure des chemins en terre-pierre structure les parcelles de l'extension et laisse entrevoir la voirie déservant les futures entreprises.

La RD 64 desservant la Z.A des Quatre Chemins par le Nord est bien moins fréquentée. C'est une route plus étroite que la RD 763 ponctuée par de nombreux virages et desservant les pavillons à proximité.

Des haies bocagères constituées d'essences régionales sont présentes le long de quelques portions de routes, autrefois, elles devaient délimiter des parcelles agricoles. On y retrouve les végétaux suivants : *Prunus spinosa*, *Quercus robur*, *Fraxinus excelsior*, *Hedera helix*, *Crataegus monogyna*, *Salix caprea*.

Quelques habitations se trouvent à proximité du terrain. Actuellement, les vignes protègent les riverains du tumulte de la circulation et des vas et viens de la Z.A des Quatre Chemins. Le dénivelé planté de vignes limite l'impact visuel du bâti de la Z.A.

1.2 LE SITE

Le site s'étend sur 9,8 ha. Il présente une pente douce du Nord Est vers le Sud Ouest, avec un dénivelé total d'environ 6,4 mètres.

Les parcelles attenantes au Nord, à l'Est et au Sud sont également des vignes.

Le site du projet est dominé par des vignes qui s'interrompent sur quelques parcelles laissées en prairies. Les parcelles de vignes ne sont délimitées que par des chemins en terre permettant l'accès aux viticulteurs. C'est un espace aéré laissant une large vue sur les alentours.



Occupation du sol - le milieu naturel:

Les parcelles concernées par le projet sont occupées par des vignes.



Perception paysagère:

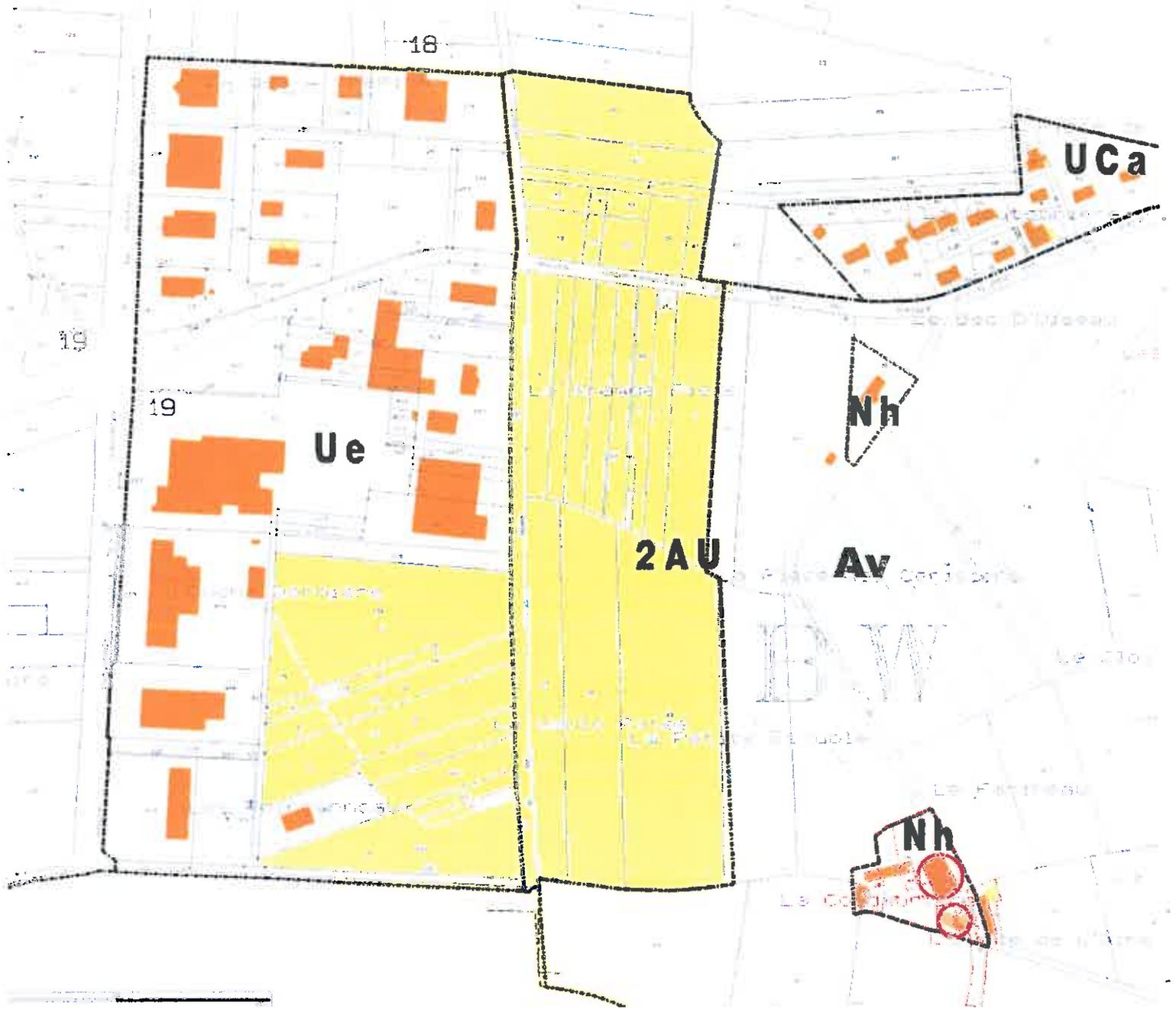
La zone d'activités des Quatre chemins a pris place sur un point haut topographique, dans un paysage viticole très ouvert. En provenance de Vallet et Mouzillon, les entreprises apparaissent progressivement, la vue étant dégagée. Depuis le Sud (Clisson), l'apparition de la zone d'activités est plus soudaine.

Depuis le futur giratoire, les perspectives directes sont marquées par un premier plan assez peu qualitatif (du point de vue paysager).

L'ensemble constitué par les entrepôts de la Z.A des Quatre Chemins et surtout les clôtures séparant chaque parcelle privée confère au secteur une image moins valorisante que les vues générales, due à l'absence d'accompagnement végétal de ces éléments.



LE PLAN LOCAL D'URBANISME



Fonctionnalités:

Le carrefour RD 763 / RD 254 est à la fois un carrefour routier de transit et un carrefour de desserte de la zone d'activités, bien que certaines entreprises ne soient accessible que depuis la RD 763.

Au regard du trafic important supporté par cette route départementale, des aménagements d'accès ont été réalisés (peinture au sol marquant des tourne-à-gauche successifs). Actuellement en cours de réalisation, le giratoire et les marquages au sol risquent d'être perturbants, voire contradictoires.

La fonctionnalité du site (accès aux équipements) est rendue confuse par la succession du carrefour et des tourne-à-gauche, ainsi que par le double statut de la RD 254 (desserte des entreprises et transit).

Les enseignes des entrepôts sont mises en avant le long de la RD 763. L'accès à la zone d'activités est clairement indiqué, et sera renforcé avec la mise en service du futur giratoire.

Les perspectives demeurent profondes sur l'intérieur du secteur à urbaniser. Les éléments qui stoppent le regard sont à distance de la route et du périmètre d'étude.



LE PLAN LOCAL D'URBANISME

L'extension de la zone artisanale envisagée est située en zone Ue, 2 AU au PLU de Mouzillon (approuvé le 26 février 2008.).

Le secteur UE correspond à la zone d'activités économique des Quatre Chemins. Sa vocation est d'accueillir les activités industrielle, artisanales, de bureaux, de services et d'entrepôts.

Le secteur 2 AU à caractère naturel destiné à une urbanisation à plutôt long terme actuellement peu ou non équipés, sans vocation précise particulière.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après une modification ou une révision du PLU de la commune (une modification est suffisante si elle ne concerne que le secteur 2 AU).

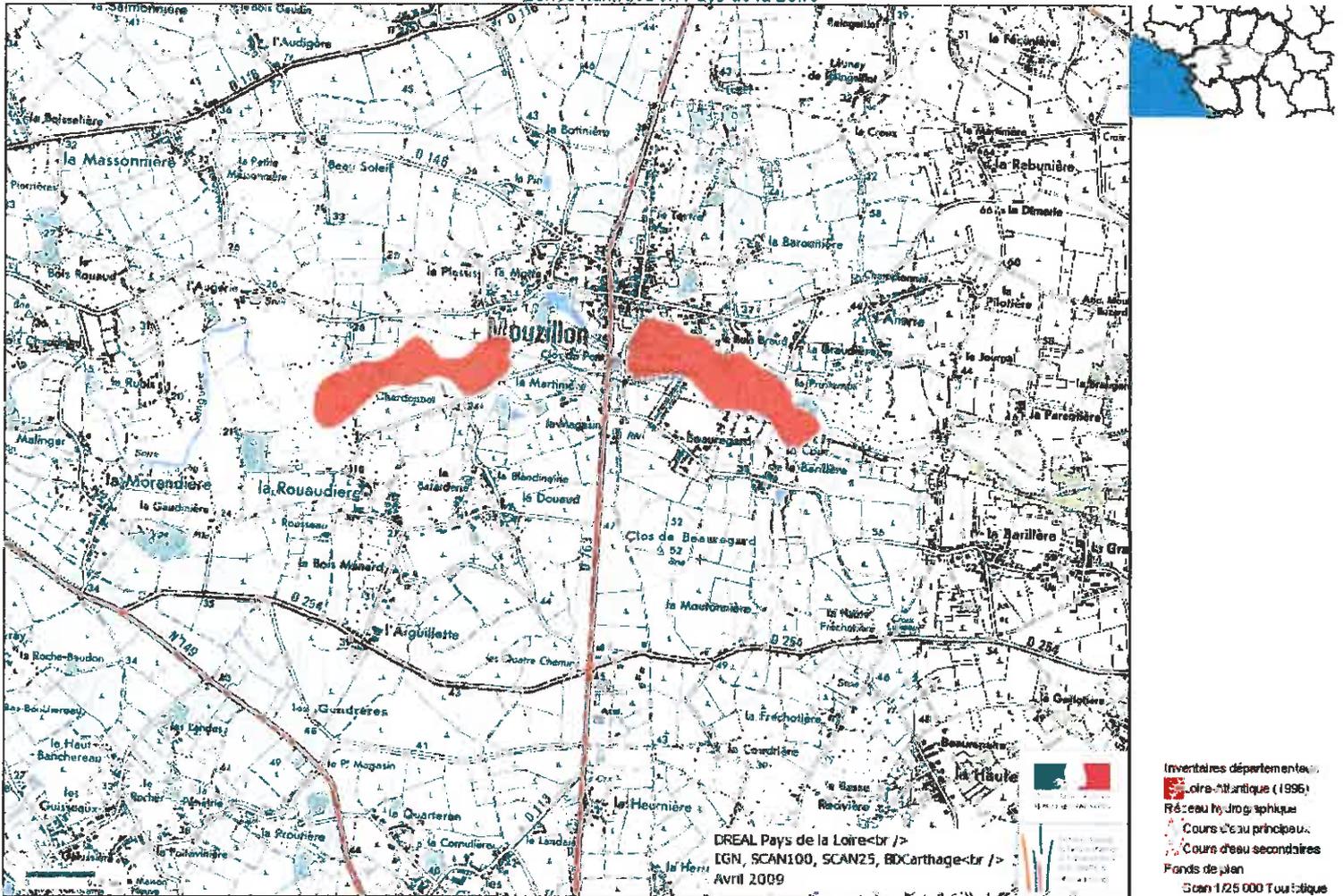
On peut supposer que le futur règlement de la zone obligera la réalisation par l'aménageur, des équipements primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement identique ou similaire à celui de la zone Ue.

Le règlement actuel de la zone Ue ne présente pas de contraintes majeures pour l'édification de bâtiment. S'agissant d'un PLU récent, les principes d'organisation urbaine prenant en compte l'environnement et la protection des paysages sont présents dans la rédaction. Ces principes pourront être précisés dans un éventuel cahier de recommandations architecturales et paysagères.

Autre point: il est demandé un recul de 25 mètres de l'axe de la RD 763, par mais de recul spécifique pour la RD 254 si ce n'est le recul de 15 m de l'axe comme sur les autres voies publiques.

PREMIERE APPROCHE DU FONCTIONNEMENT HYDRAULIQUE

Zones humides en Pays de la Loire

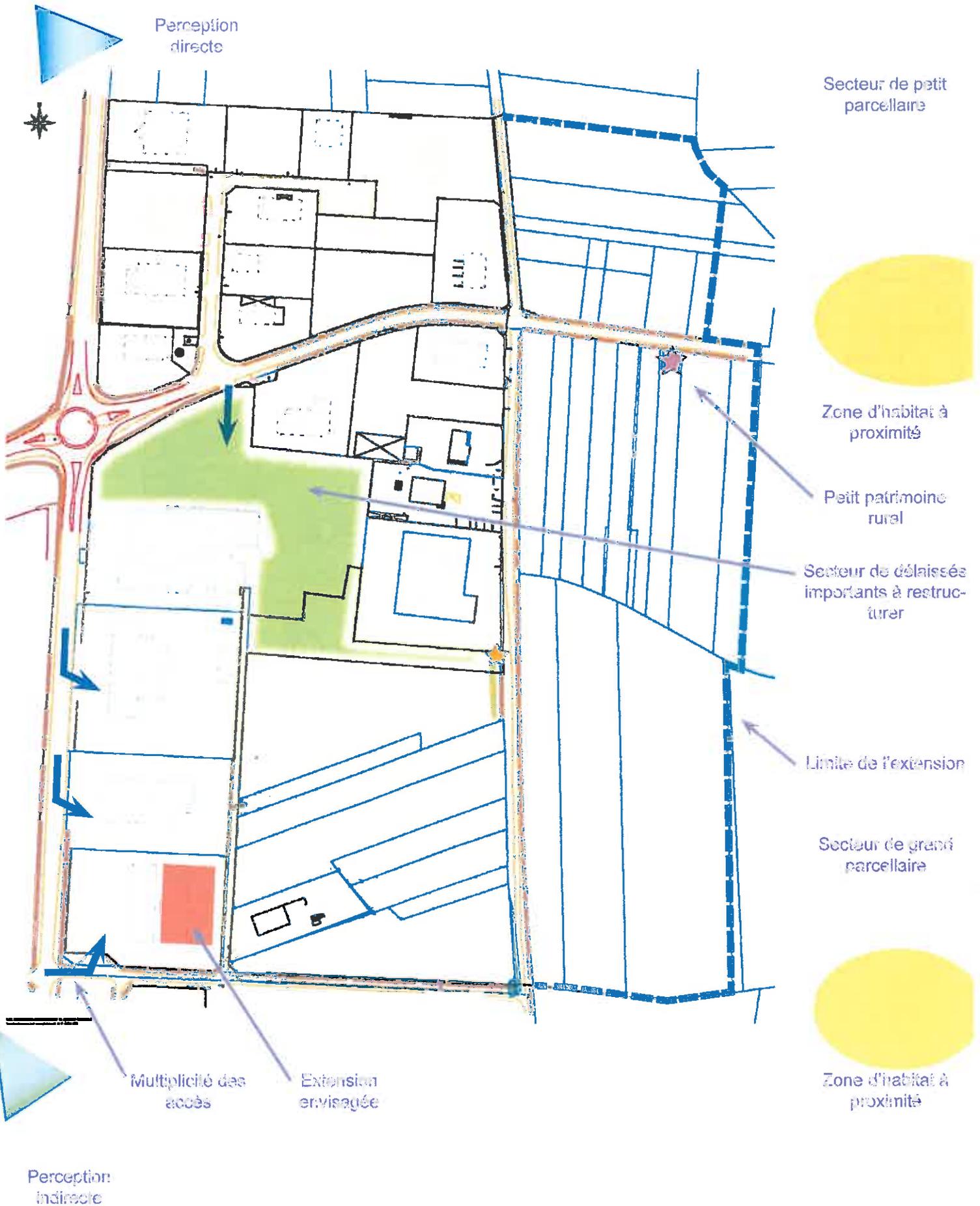


Document imprimé le 15 Novembre 2010, serveur Carmenv1 6, <http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/Service/ServicePays-de-la-Loire>

Il n'y a pas de contrainte particulière aux abords du site: pas de zone inondable, pas de site Natura 2000 ou de ZNIEFF, pas de zone humide recensée.

Les sondages effectués n'ont pas révélés non plus la présence de ni de zones humides «botanique» ni de zones humides d'un point de vue pédologique. Le secteur d'étude se situe sur un point haut et ne présente pas de zone inondable.

LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU SITE ET LES CONTRAINTES D'AMENAGEMENT



2.1 LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU SITE ET LES CONTRAINTES D'AMENAGEMENT

Concernant la desserte de voirie et l'organisation interne:

Relative confusion due à la multiplicité des accès depuis la RD 763.

Statut de la RD 254 à confirmer : voie de transit ou de desserte d'une zone d'activités

La zone d'activités est organisée en deux parties, assez distinctes: de «petites» parcelles au nord, des plus vastes au sud

Des espaces libres importants, en situation de premier plan visuel

Concernant les aspects environnementaux:

Prise en compte des zones humides pédologiques et des besoins en rétention des eaux pluviales

Terrain très plat, possibilité de réaliser de la rétention linéaire (noues)

Concernant les enjeux paysagers:

Paysage très ouvert, accessible visuellement., présence de riverains à proximité

La voirie principale frôle les constructions (constructions hautes et assez imposantes .

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Maitre d'ouvrage et opération

Communauté de Communes de Vallée (44)
Branche du parc d'activités des Quatre Chemins
sur la commune de Mouzillon

Phase étude

AVP

Document

Plan n°1
PLAN MASSÉ - VARIATION 2

Date: 22-mai-2010 Echelle: 300m Date: 14-juin-2010

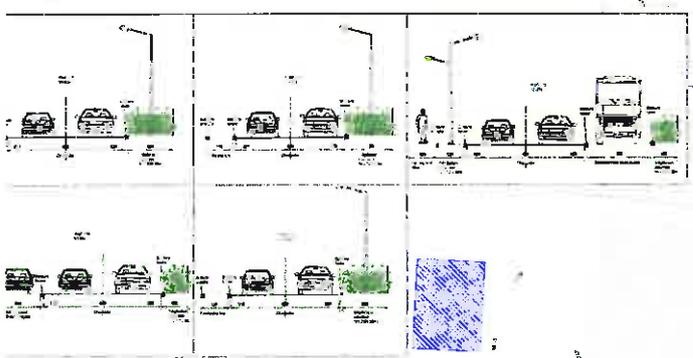
Propriétés



LEGENDE

- Voirie - Enrobé
- Trottoir - Sablé
- Stationnement poids lourds - Enrobé
- Stationnement véhicules légers - Terre-pierre
- Espaces verts / Bassin
- Espaces arbustifs
- Enrobé qualitatif
- Zone constructible
- Marge de recul

Phase 1		Phase 2		Phase 3		Phase 4	
Lot	Surface	Lot	Surface	Lot	Surface	Lot	Surface
4-1-1	2300	Lot 2-1	430	Lot 3-1	495	Lot 4-1	143
4-1-2	698	Lot 2-2	350	Lot 3-2	463	Lot 4-2	228
4-1-3	2121	Lot 2-3	368	Lot 3-3	336	Lot 4-3	146
4-1-4	2588	Lot 2-4	197	Lot 3-4	337	Lot 4-4	328
4-1-5	1473	Lot 2-5	602	Lot 3-5	543	Lot 4-5	345
4-1-6	1994	Total	24328	Total	23645	Lot 4-6	814
4-1-7	1383	Surface Phase 2	3383	Surface Phase 3	2733	Lot 4-7	134
Total	15,262					Lot 4-8	163
Surface Phase 1	3639					Total	11438
						Surface Phase 4	883



2.2 LES PREMIERES PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

Concernant la structure de voirie:

Les axes Nord-Sud et Est-Ouest sont physiquement présents sur le site. Des axes secondaires desserviront les entreprises de la zone d'activités en fonction du découpage des lots.

Concernant la structure végétale et hydraulique:

Préconisation pour la mise en place de structures végétales de direction Nord-Sud accompagnées de noues, dotées de rôles hydrauliques de rétention des eaux pluviales de la zone d'habitat au nord, de la zone commerciale et artisanale au centre et des parkings des équipements sportifs et du site du transporteur au sud

Concernant les enjeux paysagers:

Vues rapprochées et vues éloignées à traiter avec attention, ainsi que les limites de la ZA existante et future

Les limites Nord et Nord Ouest pour accompagner le contact bâti/sol

Au Sud Ouest une requalification des limites privées serait souhaitable pour limiter l'impact visuel de la ZA sur le paysage viticole.

A l'Est, il faudra veiller à protéger les riverains du bâti. Et porter une attention toute particulière aux propriétés de la Moutonnière.

COUPE SUR VOIRIE PRINCIPALE

