



## Commune de Moutiers-les-Mauxfaits

# Modification n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

**RENNES (siège social)**  
Parc d'activités d'Apigné  
1 rue des Cormiers - BP 95101  
35651 LE RHEU Cedex  
**Tél : 02 99 14 55 70**  
**Fax : 02 99 14 55 67**  
[rennes@ouestam.fr](mailto:rennes@ouestam.fr)

**NANTES**  
Le Sillon de Bretagne  
8, avenue des Thébaudières  
44800 SAINT-HERBLAIN  
**Tél. : 02 40 94 92 40**  
**Fax : 02 40 63 03 93**  
[nantes@ouestam.fr](mailto:nantes@ouestam.fr)

## Notice de concertation Novembre 2022



## SOMMAIRE

---

<b>1</b>	<b>PREAMBULE .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>LA CONCERTATION .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>LES OBJETS ENVISAGES DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION.....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>PRÉCISIONS RELATIVES À LA PROCEDURE.....</b>	<b>7</b>
4.1	CADRE DE LA PROCEDURE .....	7
4.2	CALENDRIER PREVISIONNEL.....	8

## 1 PRÉAMBULE

La Commune de Moutiers-les-Mauxfaits présente une superficie totale de 925 hectares. Les 2 093 habitants résidant sur le territoire communal sont principalement localisés dans le centre-ville ainsi que dans les quelques écarts du territoire.

Située dans le département de la Vendée, elle se trouve à plus d'une vingtaine de kilomètres de La Roche-sur-Yon et de Luçon, à moins d'une quarantaine de kilomètres des Sables-d'Olonne et à moins de 20 kilomètres de La Tranche-sur-Mer. La RD747, contournant le centre-ville, permet de relier Moutiers-les-Mauxfaits à La Roche-sur-Yon et à la façade littorale sud vendéenne.

**Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Moutiers-les-Mauxfaits a été approuvé le 13 mars 2020. Après deux ans et demi de mise en application du PLU, il s'agit d'ajuster différentes pièces en respectant le cadre fixé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).**

Il s'agit ainsi de procéder à une Modification du PLU, afin de faire évoluer ses pièces réglementaires.

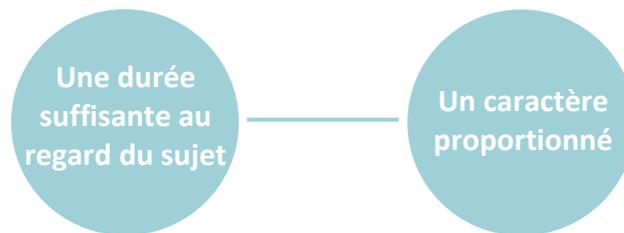
La procédure est menée par Vendée Grand Littoral, en vertu de sa compétence « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ».

## 2 LA CONCERTATION

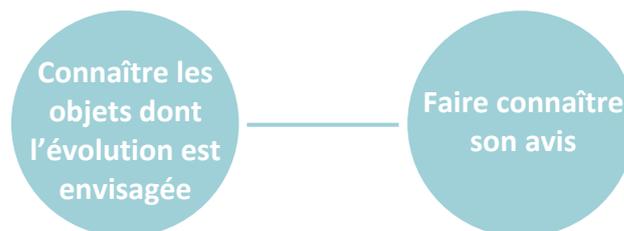
Dans le cadre de la délibération du 19 octobre 2022, le Conseil Communautaire a fixé les « modalités de concertation », c'est-à-dire **la manière dont il cherche à associer les différents acteurs du territoire** (société civile, acteurs économiques, associations...).

La concertation doit permettre au public « d'accéder aux informations pertinentes permettant sa participation effective », « de disposer de délais raisonnables pour formuler des observations et des propositions » et « d'être informé de la manière dont il a été tenu compte de ses observations et propositions dans la décision » (cf. article L120-1 du Code de l'Environnement, notamment les II et III).

Elle doit donc notamment présenter :



A ce titre, la concertation repose en particulier sur la possibilité de :



Cf. ci-après : les moyens d'information retenus

Cf. ci-après : les moyens de collecte des observations

Dans une logique de transparence, une concertation publique sera mise en place selon les modalités suivantes :

- **DUREE DE LA CONCERTATION** : la période de concertation se déroulera sur la période courant du 15 novembre 2022 à la délibération de Bilan de la concertation.
- **MOYENS D'INFORMATION RETENUS POUR TOUTE LA DUREE DE LA CONCERTATION** :
  - La présente délibération sera affichée au siège de la Communauté de Communes et en mairie de Moutiers-les-Mauxfaits ;
  - Le dossier d'« examen au cas par cas » permettant de solliciter la MRAe pour savoir si le dossier est soumis ou non à Evaluation environnementale, sera mis à disposition du public en mairie de Moutiers-les-Mauxfaits (version papier) et sur le site Internet de la Communauté de Communes (version numérique). Ce dossier permettra d'expliquer les objets de la procédure ;
  - Un article (dans le bulletin communal et/ou sur le site Internet) permettra d'informer le public de l'engagement de la procédure et de présenter ses objets de manière synthétique.
- **MOYENS DE COLLECTE DES OBSERVATIONS RETENUS POUR TOUTE LA DUREE DE LA CONCERTATION** :
  - Observations « papier » : un registre disponible en mairie de Moutiers-les-Mauxfaits, permettant au public de faire part de ses observations ;
  - Observations « numériques » : l'adresse mail suivante permettra au public de faire part de ses observations au format numérique : [moutierslesmauxfaits@vendeegrandlittoral.fr](mailto:moutierslesmauxfaits@vendeegrandlittoral.fr)
- **BILAN DE LA CONCERTATION** : un bilan de la concertation sera réalisé à la clôture de cette période.

### 3 LES OBJETS ENVISAGÉS DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION

Les évolutions envisagées s'inscrivent nécessairement dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), « clé de voûte » du PLU approuvé en 2020.

A ce stade, plusieurs objets d'évolution sont étudiés.

**La liste suivante n'est pas nécessairement exhaustive, et tous les objets mentionnés ci-après ne donneront pas nécessairement lieu à une évolution du PLU.**

Evolution envisagée	Pièce du PLU concernée	Détails à titre informatif
<p>Passage du secteur des « Roches Bleues » d'une zone 2AUH à une zone 1AUH</p>	<p>Règlement graphique (zonage), OAP</p>	<p>La partie Est du secteur des « Roches Bleues », la plus proche du bourg, a été classé en zone 1AUH sur 4.72 hectares. Sa partie Ouest a été classée en zone 2AUH sur 5.63 hectares au PLU approuvé en 2020.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation vise à répondre aux besoins en logements constatés sur le territoire (cf. la délibération justifiant l'ouverture à l'urbanisation également consultable, ainsi que l'annexe à cette délibération pour davantage de détails).</p> <p align="center"><u>Projet d'évolution du règlement graphique (zonage)</u></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="786 595 1429 1153"> <p>Avant modification du zonage</p> </div> <div data-bbox="1458 595 2011 1153"> <p>Après modification du zonage (projet)</p> <p>1AUH = 10,35 ha</p> </div> </div> <p>Complémentaire, il s'agit d'ajuster les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de ce secteur au niveau de la programmation : plutôt que de parler de « zone d'urbanisation future dont l'ouverture sera envisagée en fonction des besoins », il s'agit de parler de « zone d'urbanisation à moyen et long terme ».</p>

Evolution envisagée	Pièce du PLU concernée	Détails à titre informatif
Intégration d'un nouveau linéaire commercial à protéger	Règlement graphique (zonage)	<p>Il s'agit d'identifier un nouveau linéaire commercial, sur un bâtiment localisé au sud des halles. Cette protection empêche le changement de destination des locaux concernés par la destination « commerce et activités de service », dans une logique de maintien de l'appareil commercial en centre-ville.</p> <p align="center"><u>Projet d'évolution du règlement graphique (zonage)</u></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="width: 45%;"> <p>Avant modification du linéaire dans le PLU</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>Après modification du linéaire dans le PLU (projet)</p> </div> </div> <p><b>Legend:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Emplacement réservé (hatched box)</li> <li>Périmètre de protection du patrimoine bâti des paysages et perspectives urbaines (dotted line)</li> <li>Haie à protéger (green line)</li> <li>Mur à protéger (brown line)</li> <li>Linéaire commercial à protéger (yellow line)</li> <li>Edifice protégé au titre des monuments historiques classés ou inscrits (grey box)</li> <li>Périmètre de protection de monument historique (500m) (dashed line)</li> </ul>
Ajustement du règlement de la zone UE (zone urbaine à vocation économique)	Règlement écrit	<p>Il s'agit d'autoriser la confortation des habitations <u>existantes</u> (extensions et annexes) et sans création de nouveau logement, de façon à tenir compte de la présente historique d'habitations au sein d'une zone à vocation économique.</p>

Evolution envisagée	Pièce du PLU concernée	Détails à titre informatif
<p>Création d'un nouveau zonage spécifique au niveau d'une zone U existante</p>	<p>Règlement graphique (zonage) et règlement écrit</p>	<p>Il s'agit de permettre l'implantation d'une résidence autonomie d'hébergement temporaire incluant un service d'aide et d'accompagnement au domicile. Cette structure prendrait place sur un terrain actuellement inoccupé, au niveau de l'avenue Georges Clemenceau. Un nouveau zonage UH est envisagé afin d'encadrer l'évolution de ce secteur.</p> <p style="text-align: center;"><u>Projet d'évolution du règlement graphique (zonage)</u></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="786 568 1384 1171"> <p>Avant modification du zonage dans le PLU</p> </div> <div data-bbox="1406 568 2004 1171"> <p>Après modification du zonage dans le PLU (projet)</p> <p style="text-align: right;">UH = +0,8 ha UE = -0,8 ha</p> </div> </div> <p>Complémentaire, un règlement spécifique à la zone UH serait mis en place. Calqué sur celui de la zone UB, il différerait en autorisant <u>uniquement</u> la sous-destination hébergement et la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » au niveau de l'article 2.</p>

## 4 PRÉCISIONS RELATIVES À LA PROCEDURE

### 4.1 CADRE DE LA PROCEDURE

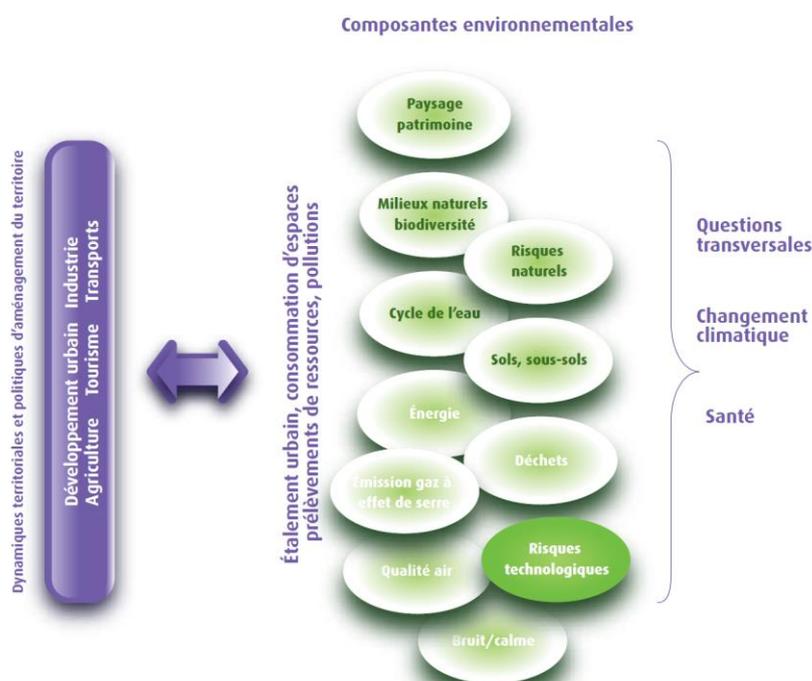
Au regard des objets qu'il est envisagé de faire évoluer, une procédure de « Modification de droit commun » est engagée. Cette procédure est codifiée par **les articles L153-37 à L153-44 du Code de l'Urbanisme**.

Afin de savoir si le dossier doit faire l'objet d'une **Évaluation environnementale**, un dossier d'« examen au cas par cas » sera réalisé et l'Autorité environnementale sera sollicitée.

A titre d'information, l'Évaluation environnementale consiste à évaluer les incidences des évolutions du PLU sur la base de 11 thématiques de l'Évaluation environnementale (cf. ci-dessous). Cela implique dans un premier temps de dresser un état des lieux proportionné aux enjeux de l'évolution du PLU, afin d'identifier et de hiérarchiser les enjeux ; dans un second temps, il s'agit de concevoir les évolutions du PLU en regard des enjeux identifiés.

Le principe général de l'Évaluation environnementale repose sur **la recherche du moindre impact suivant le principe « éviter, réduire, compenser »** :

- Éviter de « toucher » aux secteurs et/ou aux éléments les plus sensibles du site ;
- Réduire les atteintes à l'environnement autant que possible, notamment lorsque les incidences ne peuvent être évitées (réduire les emprises artificialisantes, choix du moindre impact...);
- Compenser les incidences négatives par des mesures spécifiques.



Le dossier sera transmis à l'Autorité environnementale compétente, en parallèle de sa transmission aux Personnes Publiques Associées. L'avis de l'Autorité environnementale figurera dans le dossier soumis à enquête publique.

**A ce stade, aucune évolution envisagée ne semble présenter d'incidences notables sur l'environnement, quelle que soit la thématique concernée.**

## 4.2 CALENDRIER PREVISIONNEL

Etapes de la procédure de Modification	Démarche	Calendrier prévisionnel
<b>Délibération de Prescription engageant la procédure et fixant les modalités de concertation</b>	<b>Engagement de la procédure</b> 	<b>Conseil Communautaire : 19 Octobre 2022</b>
<b>Phase de concertation du public &amp; phase d'« examen au cas par cas » afin de savoir si le dossier est soumis ou non à Evaluation environnementale</b>	<b>Montage du dossier &amp; « cas par cas »</b> 	<b>Du lundi 15 novembre 2022 à la délibération de Bilan de la concertation</b>
<b>Délibération de Bilan de la concertation</b>	<b>Dossier prêt à être présenté pour Consultations et Enquête publique</b> 	<b>Conseil Communautaire : Janvier 2023</b>
<u>L153-40 du Code de l'Urbanisme</u> <b>Notification du dossier aux PPA (consultation PPA)</b> <u>R104-9 du Code de l'Urbanisme</u> <b>Saisine de l'Autorité environnementale si le dossier est soumis à Evaluation environnementale</b>	<b>Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)</b> <b>Consultation de l'Autorité environnementale si le dossier est soumis à Evaluation environnementale (délai de 3 mois)</b> 	<b>Février à Avril 2023</b>
<u>L153-41 du Code de l'Urbanisme</u> <b>Enquête publique</b>	<b>Enquête publique</b> (1 mois d'enquête publique + 1 mois de rédaction du Rapport et des Conclusions par le Commissaire-enquêteur) 	<b>Enquête publique : Mai/Juin 2023</b> <b>Rédaction du Rapport et des Conclusions de l'enquête publique : Juin/Juillet 2023</b>
<u>L153-43 du Code de l'Urbanisme</u>	<b>Evolutions</b> apportées au dossier sur la base de la consultation des PPA, de la consultation de l'Autorité environnementale, des résultats de l'enquête publique 	<b>Septembre 2023</b>
<u>L153-44 du Code de l'Urbanisme</u> <b>Délibération du Conseil Communautaire : Approbation de la Modification du Plan Local d'Urbanisme</b>	Finalisation de la procédure – <b>Validation du dossier</b> 	<b>Conseil Communautaire : Octobre 2023</b>