

Modification n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME DE MOUTIERS-LES-MAUXFAITS

Examen au cas par cas ad hoc
Décembre 2022

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

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

Documents graphiques en
lien avec la rubrique 2.5



Ouest am'

L'intelligence collective au service des territoires

Ce document a été réalisé par :
Guillaume KIRRMANN, chargé d'études
Florence BRETECHE, cartographe/SIGiste

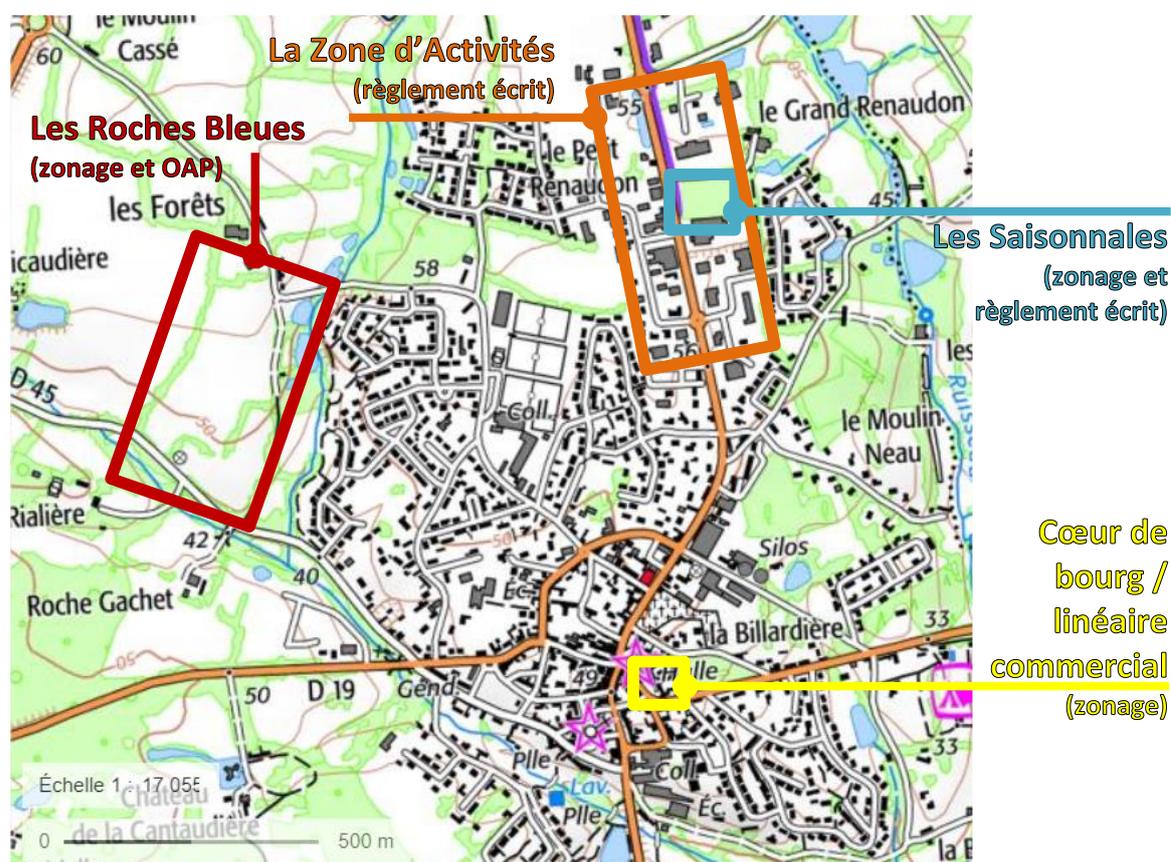
SOMMAIRE

1	LES ROCHES BLEUES (ZONAGE & OAP).....	4
2	LA ZONE D'ACTIVITES (REGLEMENT ECRIT)	7
3	LES SAISONNALES (ZONAGE & REGLEMENT ECRIT).....	9
4	LE CŒUR DE BOURG / LINEAIRE COMMERCIAL (ZONAGE)	11

Le présent document comprend les documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l’avis de l’autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations (rubrique 2.5).

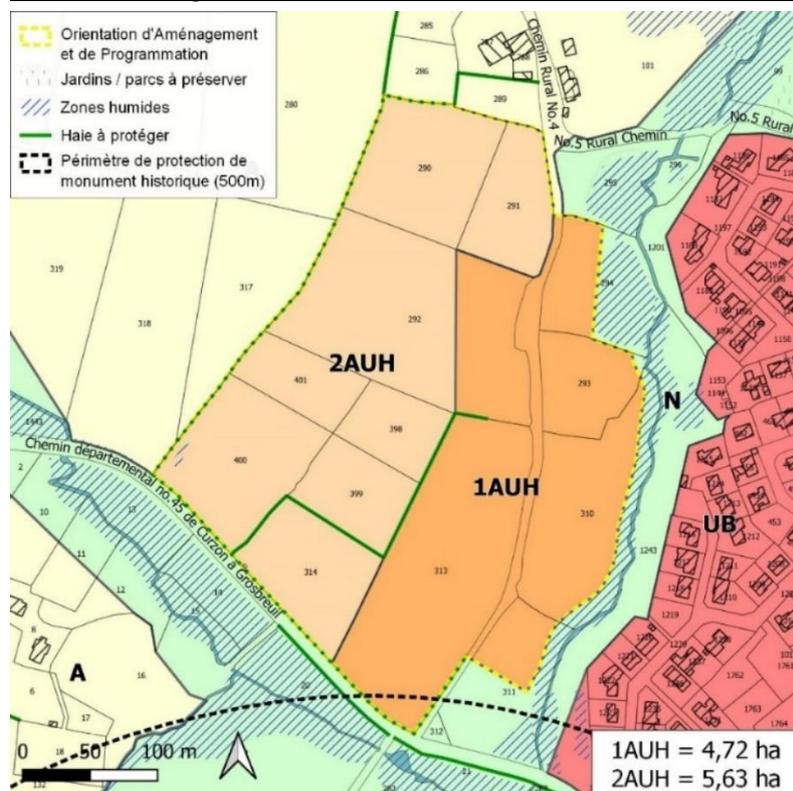
4 secteurs sont concernés par une procédure de Modification de droit commun (cf. carte ci-après) :

- Les Roches Bleues : ouverture à l’urbanisation à vocation résidentielle (passage d’une zone 2AUH à une zone 1AUH) et ajustement des OAP ;
- La Zone d’Activités : ajustement du règlement écrit ;
- Les Saisonales : création d’un nouveau secteur UH (zonage et règlement écrit) en vue de l’accueil d’un projet d’hébergement ;
- Cœur de bourg : intégration d’un nouveau linéaire commercial à protéger.

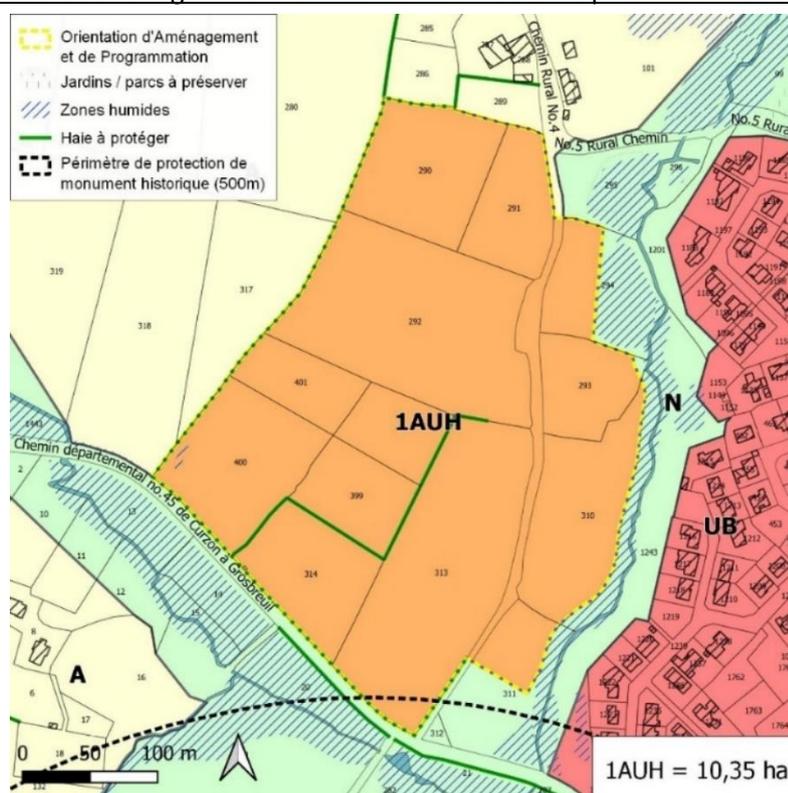


1 LES ROCHES BLEUES (ZONAGE & OAP)

Extrait du zonage : zoom sur les Roches Bleues – avant Modification



Extrait du zonage : zoom sur les Roches Bleues – après Modification



OAP des Roches Bleues – évolution à apporter à la p.1/2

SECTEUR « LES ROCHES BLEUES »

Contexte

Ce secteur est localisé à l’extrémité Ouest de l’agglomération de Moutiers-les-Mauxfaits, au Nord de la RD45 reliant le centre-ville à Saint-Avaugourd-des-Landes. Le secteur correspond à des parcelles agricoles et est bordé à l’ouest par d’autres parcelles exploitées. Le secteur est bordé sur toute sa frange Est par une continuité écologique correspondant à la vallée du Troussepoil.

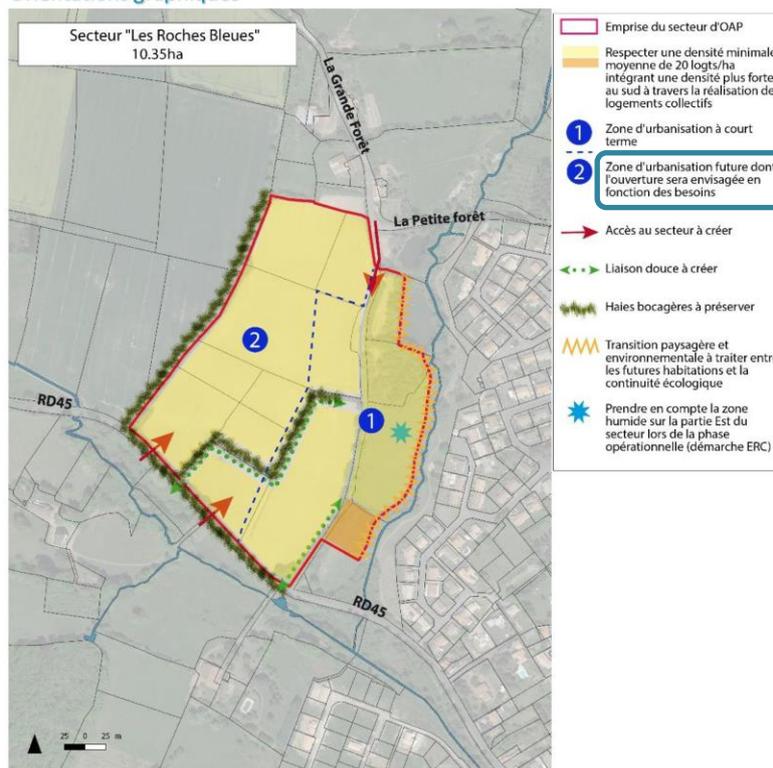


Vue de la rue de la Petite Forêt, à l’ouest du secteur



Vue de la rue de la Petite Forêt, à l’est du secteur

Orientations graphiques



Remplacer « zone d’urbanisation future dont l’ouverture sera envisagée en fonction des besoins » par « zone d’urbanisation à moyen et long terme »

OAP des Roches Bleues – évolution à apporter à la p.2/2

Orientations littérales

Principaux objectifs de l'aménagement

- Créer un quartier à vocation d'habitats, proposant une mixité d'habitat, dans le respect des sensibilités paysagères et environnementales du site ;
- L'aménagement de la totalité du site se fera selon un phasage en deux temps (partie Est (1) : zone d'urbanisation à court terme et partie Ouest (2) : zone d'urbanisation future dont l'ouverture sera envisagée en fonction des besoins).

Remplacer « zone d'urbanisation future dont l'ouverture sera envisagée en fonction des besoins » par « zone d'urbanisation à moyen et long terme »

Densité minimale

- Le secteur respectera une densité minimale moyenne de **20 logements/ha** (voiries et espaces verts publics compris), soit la réalisation d'environ **207 logements**. Le sud-Est du secteur proposera une densité plus forte à travers la réalisation de logements collectifs.
- La densité minimale moyenne sera obtenue à travers une mixité des formes urbaines sur le secteur.

Mixité sociale

- Environ 15% de la totalité des logements du secteur devront être des logements à caractère social, soit environ **32 logements sociaux** sur ce secteur.
- Ces logements sociaux seront en partie localisés sur la partie Est du secteur, au plus près du centre-ville de Moutiers-les-Mauxfaits.

Accès et desserte du secteur

- Un premier accès au secteur se fera par la frange Nord du site, via la rue de La Grande Forêt.
- Deux autres accès au secteur se feront par la frange Sud du site, via la route départementale 45.
- Créer un cheminement piéton s'appuyant sur la haie bocagère intérieure au secteur.
- Permettre une liaison piétonne entre la frange sud du secteur et la partie Est du secteur, sur laquelle se trouveront une partie des logements sociaux.

Paysage

- L'écran végétal correspondant à la haie bocagère sur la frange Ouest et Sud du secteur devra être préservé ainsi que la haie bocagère présente à l'intérieur du secteur.
- Protéger la continuité écologique qui s'appuie sur le vallon longeant la frange Est du secteur.
- Prendre en compte la zone humide présente en frange Est du secteur dans le cadre de la phase opérationnelle (démarche Eviter – Réduire – Compenser).
- Chercher autant que possible une organisation parcellaire et une implantation des constructions qui favorisent l'ensoleillement des jardins privés.
- Préserver autant que possible les plus beaux sujets végétaux et écologiques présents sur le secteur.

2 LA ZONE D'ACTIVITÉS (RÈGLEMENT ÉCRIT)

Le règlement de la zone UE est ainsi modifié dans ses articles 1 et 2 :

UE - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UE - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
5. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
6. L'ouverture de toutes carrières ou gravières.
7. L'implantation d'éoliennes.
8. Les parcs résidentiels de loisirs.

UE - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Habitation (toutes sous-destinations), **sauf dans le cas explicitement prévu à l'article 2**
2. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
 - 2.1. Entrepôt
 - 2.2. Centre des congrès et d'exposition
3. Exploitation agricole et forestière (toutes sous-destinations)

UE - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UE - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

1. Les nouvelles ICPE, sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ou enregistrement ;
 - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
2. L'extension des ICPE existantes quel que soit leur régime, sous réserve qu'elles soient maintenues dans leur classe initiale.

UE - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Commerce et activités de service :
 - 1.1. Artisanat et commerce de détail et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve de constituer un complément accessoire à une activité industrielle ou artisanale (showroom...) et sous réserve d'une intégration dans le volume du bâtiment d'activités ou si les conditions de sécurité ne le permettent pas, en continuité de la construction existante ;

2. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
 - 2.1. Industrie à l'exclusion de toute activité extractive et manufacturière du secteur primaire.
3. Habitation, sous réserves qu'il s'agisse de la confortation d'une habitation existante et sans création de nouveau logement.

Au niveau du règlement écrit :

Le caractère du nouveau secteur UH est le suivant :

Le secteur UH s'inscrit dans le tissu urbain contemporain de la commune.

Le secteur UH est un secteur périphérique. Il présente une vocation principale d'hébergement. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement du secteur UH reprendra celui du secteur UB, sauf pour les articles 1 et 2 rédigés ci-après :

UH - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UH - 1.1. Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

1. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.
5. Les nouvelles ICPE soumises à autorisation ou enregistrement.
6. L'ouverture de toutes carrières ou gravières.
7. L'implantation d'éoliennes.
8. Les parcs résidentiels de loisirs.

UH - 1.2. Sont interdites les nouvelles constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière (toutes sous-destinations)
2. Habitation :
 - 2.1. Logement
3. Commerce et activités de service
4. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

UH - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UH - 2.1. Sont admis sous conditions les types d'activités suivants :

Néant.

UH - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

3. Habitat, à condition qu'il s'agisse de constructions dont la sous-destination est l'hébergement.

4 LE CŒUR DE BOURG / LINÉAIRE COMMERCIAL (ZONAGE)

Extrait du zonage

A gauche, le PLU approuvé en 2020 ; à droite, le linéaire commercial à ajouter au sud des halles.

