

## 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](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)

### Auto-évaluation (rubrique 6)

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

## SOMMAIRE

---

1	LE SECTEUR DES ROCHES BLEUES.....	3
2	LA ZONE D'ACTIVITES .....	4
3	MOUTIERS-LES-MAUXFAITS, UN POLE COMMERCIAL .....	4
4	MOUTIERS-LES-MAUXFAITS, UN POLE D'EQUIPEMENTS.....	4
5	CONCLUSION GENERALE DE L'AUTO-EVALUATION .....	5

L'auto-évaluation est menée par objets de la Modification, et se termine par une Conclusion générale.

## 1 LE SECTEUR DES ROCHES BLEUES

L'ouverture à l'urbanisation du secteur des Roches Bleues permettra la mise en œuvre d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat, dans la continuité de la première tranche réalisée sur la partie est du secteur. Cette évolution vise à répondre aux besoins en logements identifiés, eu égard au positionnement de pôle de Moutiers-les-Mauxfaits et à la dynamique que connaît le territoire.

Cette ouverture à l'urbanisation induira :

- Une consommation d'espace de l'ordre de 5.6 hectares, identifiée dans le PLU de 2020 et pleinement ancrée dans le PADD. Il convient de rappeler que les OAP prescrivent une densité moyenne de 20 logements/ha (voirie et espaces verts inclus), dans une logique d'optimisation du foncier.
- Une consommation d'espace agricole, sachant que cet espace est explicitement fléché pour le développement de l'urbanisation dans le PLU de 2020, conférant à cette évolution de la lisibilité pour l'activité agricole. Complémentairement, il convient de rappeler ce que le Rapport de présentation du PLU approuvé en 2020 précisait à propos de l'ensemble du secteur des Roches Bleues : *« Le diagnostic agricole révèle que la totalité du secteur est exploité par un même exploitant. Cette exploitant dispose d'une surface totale d'exploitation de l'ordre de 190 hectares. Ce prélèvement correspond donc à 5% de sa surface de production. En ce sens, la commune a mis en place une procédure de compensation pour protéger l'avenir de cette exploitation. En effet, dans le cadre d'une prestation avec la Chambre d'Agriculture de Vendée, un principe de compensation de la perte d'exploitation et valeur ajoutée par une aide à la réalisation d'un stockage d'eau pour l'irrigation des autres parcelles d'exploitation a été établie. »*<sup>1</sup>.
- Au plan paysager et écologique, le passage d'un espace de culture bordé de haies à un secteur résidentiel dans lequel les haies structurantes seront conservées. Cet espace se trouve néanmoins en continuité immédiate de l'urbanisation, et ne constitue donc pas un mitage du paysage. En outre, les enjeux écologiques identifiés lors des investigations de terrain sont pleinement pris en compte, par l'application de l'OAP déjà en vigueur dans le PLU approuvé en 2020.

Par ailleurs, les équipements de traitement des eaux usées (réseaux et station d'épuration) présentent une capacité satisfaisante pour accueillir un volume complémentaire de logements.

Au niveau des autres thématiques (patrimoine, risques naturels et technologiques, nuisances sonores, pollution des sols...), l'ouverture à l'urbanisation envisagée ne présentera pas d'incidences notables.

**Ainsi, les mesures appropriées d'évitement (préservation des haies), de réduction (urbanisation en continuité immédiate de l'existant, optimisation du foncier *via* les objectifs de densité) et de compensation des incidences (volet agricole) sont bien intégrées et proportionnées au croisement des différents enjeux (enjeux de production de logements, paysagers, de maîtrise de la consommation d'espace...).**

---

<sup>1</sup> Rapport de présentation du PLU approuvé en mars 2020, p.204

## 2 LA ZONE D'ACTIVITÉS

L'évolution du règlement écrit vise à permettre uniquement la confortation des habitations existantes en zone UE. Elle ne permet pas la construction de nouveaux logements dans cette zone à vocation économique, et ne favorise donc pas le mitage de la Zone d'Activités par l'habitat. Elle évite ainsi le risque d'une augmentation de l'interface entre habitat et activités potentiellement source de nuisances.

Puisque seule la confortation des habitations existantes est possible, les impacts seront extrêmement limités au niveau paysager.

**En tout état de cause, cette évolution ne présente pas d'incidences notables sur l'environnement.**

## 3 MOUTIERS-LES-MAUXFAITS, UN PÔLE COMMERCIAL

**La protection d'un linéaire complémentaire ne présente pas d'incidences sur l'environnement.**

## 4 MOUTIERS-LES-MAUXFAITS, UN PÔLE D'ÉQUIPEMENTS

L'évolution du zonage d'un secteur UE à un secteur UH, couplé à la création d'un règlement écrit pour ce nouveau secteur UH, permettra un changement d'affectation du foncier concerné sur 0.8 hectare.

Dans la mesure où il s'agit d'un secteur déjà pleinement constructible dans le PLU approuvé en 2020 (zonage U), les impacts restent neutres du point de vue foncier. Au plan agricole, le terrain n'étant pas exploité, on peut relever une absence d'incidences.

Au plan paysager, l'espace concerné se trouve au sein de l'enveloppe urbaine. Les incidences sont d'autant plus limitées que les règles d'urbanisme mises en place reprennent les règles de la zone UB concernant le gabarit des constructions (hauteurs, reculs par rapport aux voies et espaces publics, retrait par rapport aux limites séparatives, aspect extérieur des constructions...)

Etant donné que le site se trouve en agglomération, la gestion des accès ne pose pas d'enjeu particulier, sachant qu'elle devra être traitée en phase opérationnelle.

Du point de vue des risques et des nuisances, dans la mesure où la Blanchisserie du Littoral (ICPE soumise à Déclaration) ne présente pas d'enjeu du point de vue de la DREAL, on peut considérer une absence d'incidences notables.

**Ces éléments permettent d'avancer que l'évolution du zonage et la création d'un règlement spécifique pour permettre la réalisation d'un projet d'hébergement ne présente pas d'incidences notables.**

## 5 CONCLUSION GÉNÉRALE DE L'AUTO-ÉVALUATION

**Dans le cadre de la présente Modification, les enjeux environnementaux potentiels se concentrent surtout sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Roches Bleues.**

**Du point de vue du foncier comme d'un point de vue agricole, la démonstration des besoins en logements d'une part, et les mesures de réduction-compensation des impacts d'autre part, permettent de considérer que les enjeux sont traités de manière adaptée à ce niveau. Complémentairement, les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité peuvent être considérées comme non notables, d'une part vis-à-vis de l'occupation des sols sur le secteur des Roches Bleues (avec notamment le maintien de la préservation des haies via les outils réglementaires), et d'autre part vis-à-vis de Natura 2000 au regard de la distance qui sépare le territoire des sites Natura 2000 les plus proches (6.5 km minimum). On peut donc considérer que cette ouverture à l'urbanisation ne présente pas d'incidences notables sur l'environnement.**

**Complémentairement, les autres objets de la Modification ne présentent en tout état de cause pas d'incidences notables sur l'environnement, ni négatives, ni positives.**

**La présente procédure ne produit ainsi pas d'incidences notables sur l'environnement.**

A titre d'information, elle n'entraîne pas d'évolution significative des conclusions relatives à l'analyse des incidences sur l'environnement menée dans le cadre de la Révision générale du PLU approuvée en mars 2020, d'autant plus que le secteur des Roches Bleues était déjà intégré à l'analyse.