

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

Dossier de Notification 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

Notice de présentation



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	CONTENU DU DOSSIER	4
2	PREAMBULE	4
2.1	CONTEXTE GENERAL	4
2.2	EVOLUTIONS ENVISAGEES (OBJETS DE LA MODIFICATION)	5
2.3	LA PROCEDURE	6
2.3.1	<i>La nature de la procédure</i>	<i>6</i>
2.3.2	<i>Remarque concernant l’Evaluation environnementale.....</i>	<i>7</i>
2.3.3	<i>Le déroulement de la procédure.....</i>	<i>7</i>
3	ELEMENTS DE CONTEXTE	8
3.1	LE RYTHME DE CONSTRUCTION	8
3.1.1	<i>Les objectifs du PLU en matière de construction</i>	<i>8</i>
3.1.2	<i>Le rythme de construction observé.....</i>	<i>8</i>
3.1.3	<i>Le rythme de construction D’ICI FIN 2023.....</i>	<i>9</i>
3.1.4	<i>Conclusion : enjeux en termes de rythme de construction pour les années futures</i>	<i>10</i>
3.2	LE SECTEUR DES ROCHES BLEUES	10
3.3	LA ZONE D’ACTIVITES	12
3.4	MOUTIERS-LES-MAUXFAITS, UN POLE COMMERCIAL	12
3.5	MOUTIERS-LES-MAUXFAITS, UN POLE D’EQUIPEMENTS	13
4	PORTEE DE LA MODIFICATION	14
4.1	LE SECTEUR DES ROCHES BLEUES	14
4.2	LA ZONE D’ACTIVITES	18
4.3	MOUTIERS-LES-MAUXFAITS, UN POLE COMMERCIAL	19
4.4	MOUTIERS-LES-MAUXFAITS, UN POLE D’EQUIPEMENTS	19
4.5	BILAN DES SURFACES	22
5	LIEN AVEC LE PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLU	22
6	ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE	23
6.1	SRADDET DES PAYS DE LOIRE	23
6.2	SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE	23
6.3	LE SDAGE ET LE SAGE LOIRE-BRETAGNE	24
6.4	LE SAGE DE L’ESTUAIRE DU LAY	25
7	ANALYSE DES INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT	25
7.1	LE SECTEUR DES ROCHES BLEUES	25
7.2	LA ZONE D’ACTIVITES	26
7.3	MOUTIERS-LES-MAUXFAITS, UN POLE COMMERCIAL	26
7.4	MOUTIERS-LES-MAUXFAITS, UN POLE D’EQUIPEMENTS	27
7.5	CONCLUSION DE L’ANALYSE DES INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT	27
8	ANNEXE : ETUDE DES CAPACITES D’URBANISATION	28
8.1	APPROCHE GLOBALE.....	28
8.2	IDENTIFICATION DES ZONES DEJA URBANISEES	28
8.3	IDENTIFICATION DES CAPACITES D’URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES.....	28

8.3.1	<i>Gisements au sein d'opérations engagées ou imminentes</i>	28
8.3.2	<i>Autres gisements dans l'enveloppe urbaine</i>	29
8.4	QUALIFICATION DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES	30
8.4.1	<i>Approche méthodologique</i>	30
8.4.2	<i>Résultats</i>	31
8.5	BILAN DES CAPACITES D'URBANISATION	35

1 CONTENU DU DOSSIER

Le dossier comprend :

1/ Les délibérations prises jusqu'à présent concernant la présente procédure.

2/ La présente **Notice de présentation** (à annexer au Rapport de présentation, lorsque la procédure de Modification sera approuvée), avec notamment :

- Le préambule, précisant le cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le dossier.
- Les éléments de contexte (Diagnostic / Etat initial de l'environnement) ;
- La présentation des évolutions envisagées, comprenant les extraits des pièces modifiées ;
- Le lien entre la présente procédure et le PADD ;
- L'articulation de la Modification avec les autres documents, plans et programmes applicables sur le territoire (au regard des évolutions projetées) ;
- L'analyse des incidences notables des évolutions envisagées sur l'environnement ;
- L'analyse des capacités d'urbanisation a justification (annexe), sachant que la justification relative à l'ouverture à l'urbanisation envisagée est directement intégrée dans le dossier (cf. section 3.1 – *Le rythme de construction*).

NB : les évolutions des pièces réglementaires sont présentées directement dans le présent dossier. Au moment de l'Approbation, ces évolutions seront reprises afin de générer des pièces réglementaires dans une version définitive.

2 PREAMBULE

2.1 CONTEXTE GENERAL

La Commune de Moutiers-les-Mauxfaits présente une superficie totale de 925 hectares. Les 2 212 habitants (Insee 2019) résidant sur le territoire communal sont principalement localisés dans le centre-ville ainsi que dans les quelques écarts du territoire.

La commune de Moutiers-les-Mauxfaits, dans le département de la Vendée et au sein de la région Pays de la Loire, est située 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.

La commune de Moutiers-les-Mauxfaits est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 12 mars 2020.

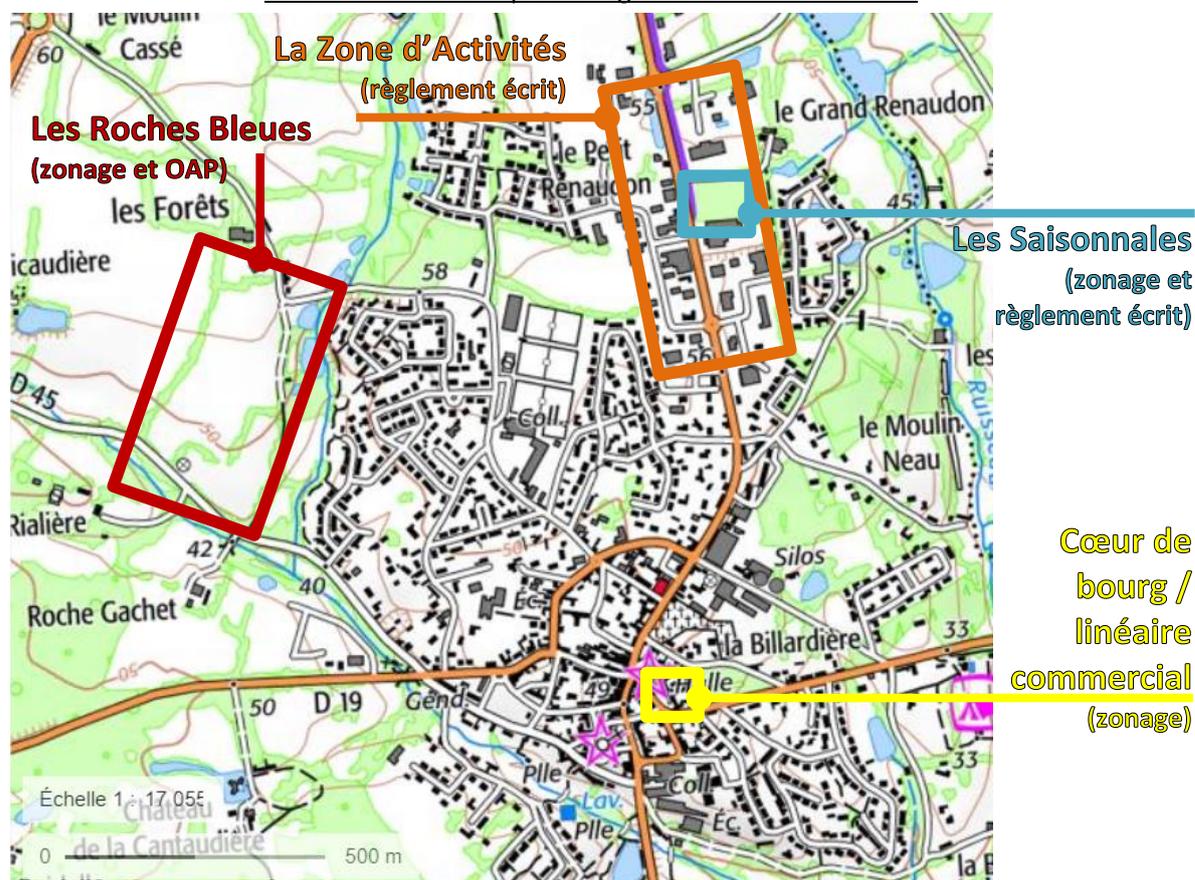
Après environ 3 ans de mise en application, la Commune de Moutiers-les-Mauxfaits souhaite faire évoluer son PLU. La procédure est portée par Vendée Grand Littoral, au titre de sa compétence « planification ».

2.2 EVOLUTIONS ENVISAGEES (OBJETS DE LA MODIFICATION)

La présente Modification vise à faire évoluer le règlement graphique (zonage), le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les points suivants :

- Règlement graphique (zonage) :
 - Passage du secteur des Roches Bleues d'une zone 2AUH à une zone 1AUH ;
 - Création d'un nouveau zonage UH au niveau d'un secteur classé en zone UE ;
 - Intégration d'un nouveau linéaire commercial.
- Règlement écrit :
 - Création d'un règlement spécifique à la zone UH ;
 - Ajustement du règlement de la zone UE (zone urbaine à vocation économique).
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : évolution de l'OAP du secteur des Roches Bleues.

Localisation des 4 secteurs concernés par la Modification et identification des pièces réglementaires concernées



Source : Géoportail

2.3 LA PROCEDURE

2.3.1 LA NATURE DE LA PROCEDURE

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

En outre, l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme précise que (extrait) :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. ».*

La présente procédure a pour objet de modifier le règlement graphique (zonage), le règlement écrit ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Par ailleurs, au regard des évolutions projetées, elle n'entre pas dans les cas de figure prévus pour une procédure de Révision : il s'agit donc d'une **procédure de Modification**.

L'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme précise que (extrait) :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. ».*

Il s'agit d'une procédure de Modification « de droit commun », soumise à enquête publique.

Enfin, l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme stipule que :

*« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie **l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.** »*

Une analyse des capacités d'urbanisation s'avère donc nécessaire dans le cadre d'une Modification visant à ouvrir une zone à l'urbanisation. Cette analyse doit être quantitative, mais aussi qualitative (en lien avec la notion de « faisabilité opérationnelle »).

Cette analyse a fait l'objet d'une délibération spécifique, fournie avec le présent dossier.

2.3.2 REMARQUE CONCERNANT L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le territoire communal de Moutiers-les-Mauxfaits ne présente **aucun site Natura 2000** sur son territoire. Dans ce cas de figure, l’article R.104-8 stipule que (extrait) :

« Les plans locaux d’urbanisme font l’objet d’une **évaluation environnementale** à l’occasion :

[...]

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d’une déclaration d’utilité publique ou d’une déclaration de projet, s’il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d’avoir des incidences notables sur l’environnement au sens de l’annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l’évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l’environnement ;

[...] »

De ce fait, la révision du PLU de Moutiers-les-Mauxfaits est soumise à examen « au cas par cas *ad hoc* ». Elle fait donc l’objet d’une saisine de l’Autorité environnementale, qui dispose d’un délai de 2 mois pour signaler si la présente procédure est soumise à Evaluation environnementale.

2.3.3 LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE



3 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Les éléments qui suivent ont vocation à rappeler des éléments de cadrage, liés directement à la procédure engagée. Ils ont vocation à compléter le Rapport de présentation du PLU de 2020 dans ses parties « Diagnostic » et « Etat initial de l’environnement », spécifiquement sur l’objet de la procédure.

3.1 LE RYTHME DE CONSTRUCTION

NB : la présente section s’appuie sur l’analyse des capacités d’urbanisation (cf. Annexe) et vise à l’articuler avec les objectifs du PLU et le rythme de construction observé.

3.1.1 LES OBJECTIFS DU PLU EN MATIERE DE CONSTRUCTION

Le PADD du PLU expose les principes suivants :

- L’axe 1.1, à l’appui de l’évolution démographique envisagée, précise qu’il s’agit « de **réaliser environ 310 logements supplémentaires** [...] par le biais de la **production de nouveaux logements** (par construction ou réhabilitation), et à la marge, par le biais du changement de destination » ;
- L’axe 1.2 précise que « Le foncier disponible au sein de l’enveloppe urbaine pourrait permettre la **réalisation d’une cinquantaine de logements dans les 10 prochaines années** » ;
- L’axe 1.4, dans sa section relative à la diversification des formes urbaines, précise que « Sur les secteurs d’urbanisation future, la mise en place d’Orientations d’Aménagement et de Programmation permettra de respecter une densité moyenne d’au moins 20 logements par hectare à l’échelle de l’ensemble des zones d’urbanisation future. La commune s’inscrira dans ce niveau de densité avec **des quartiers offrant des logements intermédiaires ou collectifs associés à des logements individuels implantés sur des parcelles plus grandes** ».

3.1.2 LE RYTHME DE CONSTRUCTION OBSERVE

Le PLU de Moutiers-les-Mauxfaits a été approuvé le 12 mars 2020.

Le tableau ci-dessous récapitule l’ensemble des créations de logements autorisées depuis sa mise en œuvre jusqu’à début août 2022 (soit 2 ans ½ après Approbation) : au total, **depuis l’Approbation du PLU, les autorisations d’urbanisme délivrées portent sur 133 logements.**

Autorisations d’urbanisme conduisant à la création de logements

Périmètre : Commune de Moutiers-les-Mauxfaits

Période : de l’Approbation du PLU (mars 2020) à août 2022

Secteur	PC déposés ou délivrés	Commentaire	Localisation
Les Blés d’Or	25 logements	/	En enveloppe urbaine
Les Roches Bleues	60 logements	dont 22 logements sociaux	En extension
Espace Clemenceau	29 logements	/	En enveloppe urbaine
Lotissement Les Midinettes	10 logements	/	En enveloppe urbaine
Opérations de densification	9 logements	/	En enveloppe urbaine
	133 logements		

A cet égard, plusieurs éléments soulignent la très forte attractivité de Moutiers-les-Mauxfaits en tant que **pôle urbain d'importance majeure pour le territoire de Vendée Grand Littoral**, disposant d'une offre complète de services et d'équipements (collège, médical, commerces...) :

- **Le rythme de construction** : si on applique un raisonnement strictement linéaire, on constate que le rythme de construction est nettement supérieur à ce qui était envisagé dans le PLU. En effet, là où le PLU prévoyait **en moyenne 31 logements/an**, le nombre de logements autorisés est de **53 logements/an** (133 logements / 2,5 ans).
- **Le niveau d'intensification urbaine** :
 - Sur les 133 logements considérés, 73 sont localisés au sein de l'enveloppe urbaine (soit **55% des logements**) : la densification et le renouvellement urbain ont donc été nettement plus forts que ce qui était envisagé (avec par exemple l'opération très dense en cœur de bourg, sur l'espace Clemenceau), marque de la tension sur le marché de l'immobilier ;
 - Initialement, le PLU envisageait la réalisation d'une cinquantaine de logements en enveloppe urbaine. **Les objectifs de densification / renouvellement urbain sont ainsi largement atteints, et seront poursuivis** sur les prochaines années puisqu'au moins 11 logements supplémentaires devraient faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme d'ici fin 2023 et qu'un projet privé est en cours de réflexion sur le secteur de l'OAP des Batteries (14 logements minimum prévus par l'OAP).
- **La proportion de logements sociaux réalisés**, démontrant là aussi le caractère de pôle de Moutiers-les-Mauxfaits : alors que le PLU prévoit la réalisation de 48 logements sociaux, 22 logements sont d'ores et déjà réalisés (phase 1 du secteur des Roches Bleues) et 6 logements complémentaires devraient faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme d'ici fin 2023 (secteur de la Source 2). Ainsi,
 - En septembre 2022 et donc 2 ans ½ après l'entrée en vigueur du PLU, 45% des objectifs relatifs aux logements locatifs sociaux sont atteints ;
 - A fin 2023 et donc moins de 4 ans après l'entrée en vigueur du PLU, près de 60% des objectifs relatifs aux logements locatifs sociaux seront atteints.
- **Le renforcement du niveau d'équipement** : le Département a choisi de réaliser un centre de santé sur Moutiers-les-Mauxfaits (Vendée Santé).

Deux données complémentaires viennent souligner la tension locale sur le marché du logement (données Insee) :

- La baisse conséquente de la vacance, passée de 5.1% du parc de logements en 2010 à 4.9% en 2015, puis **4.5% en 2019** ;
- La baisse continue de la proportion de résidences secondaires, qui passe de 14.6% du parc de logements en 2013 à 13.3% en 2015 et **12.8% en 2019**.

3.1.3 LE RYTHME DE CONSTRUCTION D'ICI FIN 2023

En lien avec l'analyse effectuée précédemment, il s'agit de rappeler que **59 logements** supplémentaires devraient être réalisés d'ici fin 2023. Ainsi, **à fin 2023, les autorisations d'urbanisme délivrées portent sur un total de 192 logements (133 + 59)**.

Sur cette base, le rythme de construction à fin 2023 peut donc être estimé à 51 logements/an (192 logements / 3,75 ans), toujours supérieur à celui prévu par le PLU, démontrant là encore que **le dynamisme se maintient dans le temps**.

3.1.4 CONCLUSION : ENJEUX EN TERMES DE RYTHME DE CONSTRUCTION POUR LES ANNEES FUTURES

Pris de manière cumulative, l'ensemble des éléments mentionnés dressent le constat d'une commune extrêmement dynamique et attractive, qui joue pleinement son rôle de pôle au profit d'un territoire plus large que le seul territoire communal. Même si cette dynamique est plus forte que ce que prévoyait le PLU, il faut bien considérer qu'elle est directement liée à ce rôle de pôle majeur qu'occupe Moutiers-les-Mauxfaits.

Dans une logique de confortation des pôles au profit des habitants (proximité des commerces, services et équipements ; étoffement de l'offre de services et d'équipements en atteignant des « seuils » en termes de poids de population dans un même bassin de vie) et de renforcement de la vitalité des territoires ruraux, la poursuite de cette dynamique apparaît aujourd'hui souhaitable. Elle est par ailleurs possible au regard de la capacité des équipements (équipements scolaires, station d'épuration).

Toutefois, avec 34 logements au-delà de 2023 (potentiel « pratique »), le niveau de disponibilité du foncier n'apparaît pas suffisant pour poursuivre la création de nouveaux logements, malgré la fiscalité additionnelle sur les terrains constructibles non bâtis mise en place depuis plusieurs 2018 (qui a contribué à une certaine densification).

A l'appui de ces éléments, et de manière complémentaire à la poursuite des efforts de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, l'intérêt d'une ouverture à l'urbanisation apparaît pleinement fondé.

Dans la continuité du PLU approuvé en 2020, la partie ouest des Roches Bleues (initialement classée) est logiquement identifiée pour cette ouverture à l'urbanisation.

3.2 LE SECTEUR DES ROCHES BLEUES

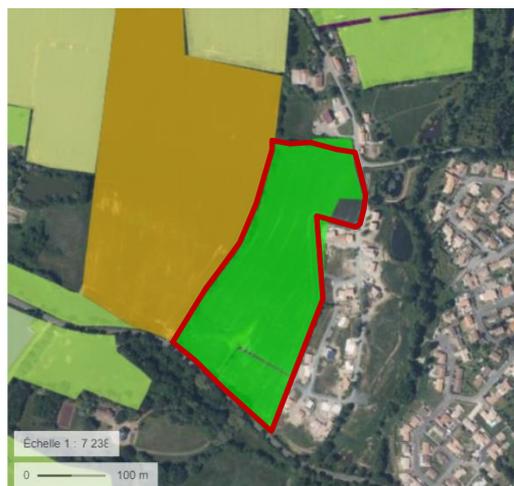
Le secteur des Roches Bleues a été identifié comme zone d'urbanisation future dans le PLU approuvé en 2020 ; il a alors été classé en zone 1AUH dans sa partie est, et en zone 2AUH dans sa partie ouest. La zone 1AUH a fait l'objet d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat en cours de finalisation.

Ainsi, la partie ouest du secteur des Roches Bleues s'inscrit en continuité directe de l'urbanisation.

La commune est en cours d'acquisition foncière.

Au niveau paysager, il s'agit d'un espace de culture bordé de haies. Du point de vue du agricole, le Registre Parcellaire Graphique 2021 indique qu'il s'agit d'une parcelle cultivée pour du « maïs ensilage ».

Au niveau patrimonial, la partie sud du secteur des Roches Bleues « ouest » (visé par l'ouverture à l'urbanisation) se trouve en-dehors du périmètre de 500 m vis-à-vis du Château de la Cantaudière (façades, toitures et cheminée du salon classées monuments historiques le 28 décembre 1978), mais à proximité immédiate (cf. extrait cartographique ci-après).

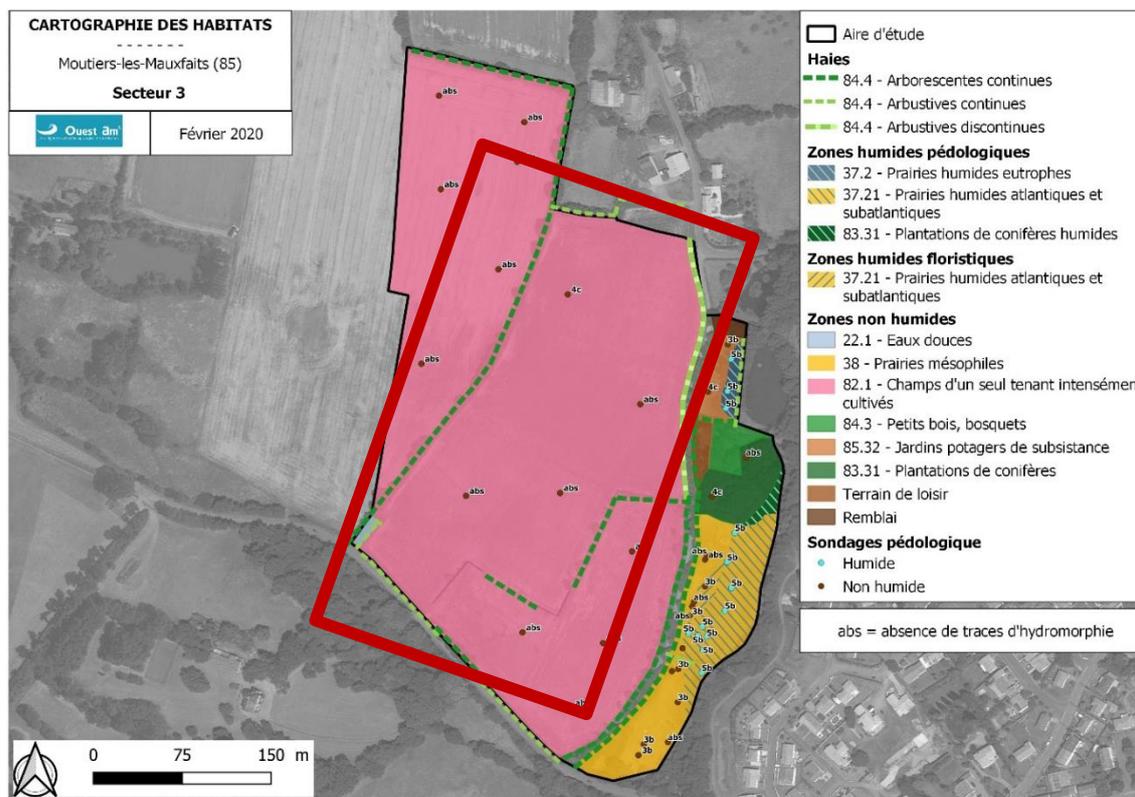


Source : RGP 2021, Géoportail



Source : Plan des servitudes du PLU approuvé en 2020

Ce secteur a fait l'objet d'investigations écologiques en novembre 2018 et en février 2020, dans le cadre de l'élaboration du PLU approuvé en 2020 (cf. carte ci-après). Celles-ci ont permis de préciser ses caractéristiques de zone de grandes cultures non humides, bordées de haies arborescentes et arbustives patrimoniales et structurantes pour les corridors écologiques communaux. Dans le cadre du PLU approuvé en 2020, l'OAP du secteur intègre des dispositions permettant de protéger/conservier les haies arbustives et arborescentes existantes aux franges et au sein du secteur. Le zonage repère également ces haies.



Source : Rapport de présentation du PLU approuvé en 2020

L'ouverture à l'urbanisation induira la mise en œuvre d'une nouvelle opération à vocation de logements, pour un peu plus d'une centaine de logements. A cet égard, il convient de rappeler que la commune dispose d'une station d'épuration située au sud du centre-ville, sur la route de Champ Saint Père, au sud du quartier des Nouettes. Sa gestion est confiée à la SAUR. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service le 1^{er} juin 1988. La somme des charges entrantes est de 1 938 équivalents habitants et sa capacité nominale est de 3 100 EH. Ces éléments permettaient déjà de conclure lors de l'Approbation du PLU de 2020 que « la station d'épuration est donc adaptée au développement futur de la commune. », y compris le secteur des Roches Bleues dans sa globalité. Cet élément n'est pas remis en question.

3.3 LA ZONE D'ACTIVITES

Au sein de la Zone d'Activités, la création de logements de fonction d'artisans a par le passé été autorisée : quelques habitations se trouvent ainsi en zone UE du PLU.

Le PLU approuvé en 2020 a restreint les possibilités en zone UE et interdit les habitations, de manière à éviter son mitage par l'habitat et à limiter les problématiques de proximité entre habitat et activités potentiellement sources de nuisances. Cette règle a induit que les habitations existantes ne peuvent aujourd'hui plus faire l'objet d'une confortation.

Au regard de leur localisation, ces habitations ne pourraient pas être toutes classées en zone UB. Une évolution du règlement écrit de la zone UE permettrait de tenir compte de cette réalité de terrain, sans pour autant générer un point d'appui à un mitage de la Zone d'Activités.

3.4 MOUTIERS-LES-MAUXFAITS, UN POLE COMMERCIAL

La Commune de Moutiers-les-Mauxfaits constitue un pôle urbain majeur.

Son cœur historique est notamment caractérisé par un tissu commercial dense, qui bénéficie non seulement aux habitants de la commune mais également aux territoires voisins. L'importance du maintien de ce tissu est affirmée dans le PADD.

Dans le cadre du PLU approuvé en 2020, la préservation des linéaires commerciaux a été mise en place pour plusieurs rez-de-chaussée commerciaux, sur un total 68 mètres linéaires.

Ce linéaire est protégé au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme. Les Dispositions Générales du règlement écrit rappellent les principes qui prévalent :

« Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaire commercial à protéger », le changement de destination des locaux concernés par la destination « commerce et activités de service » est interdit ; les changements de destination sont uniquement autorisés entre les différentes sous-destinations de la destination « commerce et activités de service ».

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce. ».

Un rez-de-chaussée commercial complémentaire pourrait être identifié, au sud des halles PLU (cf. photo ci-contre).



3.5 MOUTIERS-LES-MAUXFAITS, UN POLE D'EQUIPEMENTS

En complément de son tissu commercial, la Commune bénéficie d'un ensemble d'équipements sans commune mesure avec son poids démographique. Elle est particulièrement bien pourvue au niveau des équipements de santé et d'accompagnement du vieillissement, avec de très nombreux praticiens (dentiste, infirmières, kinésithérapeute, médecins, orthophoniste, psychologue, ostéopathe, psychomotricien, sage-femmes, diététicien...), une pharmacie et un EHPAD.

Un porteur de projet envisage aujourd'hui d'implanter une offre d'hébergement qui viendrait compléter et renforcer le rôle de Moutiers-les-Mauxfaits en tant que pôle d'équipements : les « Saisonales ».

Le projet est une structure privée d'hébergement temporaire avec un double statut : une résidence autonomie d'hébergement temporaire et un service d'aide et d'Accompagnement au domicile. Il offre un positionnement intermédiaire original dans le parcours des personnes âgées avant ou après un séjour à l'hôpital ou la clinique, dans l'attente d'un possible retour à domicile ou d'une entrée en EHPAD. Il peut permettre également aux aidants familiaux de souffler sur une courte période.

Implanter une structure d'hébergement temporaire à l'attention des personnes âgées et de leur entourage, s'inscrit en complémentarité avec l'offre de service et de prise en charge existante. Les « Saisonales » sont un outil du maintien à domicile en permettant, par des séjours temporaires appropriés, de redonner confiance aux résidents afin qu'ils retrouvent leur autonomie.

Du point de vue de la localisation, il s'agit d'implanter le projet sur une parcelle localisée au niveau de l'avenue Georges Clemenceau. Cette parcelle est située à proximité des commerces et services (moins de 300 mètres du supermarché, moins de 500 m du pôle médical, moins de 800 m de la mairie et du centre-bourg). Plus globalement, Moutiers-les-Mauxfaits avec ses 30 professionnels de santé, dont une cardiologue, un ophtalmologiste, le centre Vendée Santé, la pharmacie et le service d'aide à domicile situés à proximité sont des atouts pour réussir l'implantation du projet.

Du point de vue de l'occupation des sols, cette parcelle correspond à une friche (cf. photo ci-dessous). Elle n'est pas exploitée par l'agriculture (pas d'identification au Registre Parcellaire Graphique 2021). Elle est actuellement entourée de bâtiments économiques au nord et au sud (avec un retrait important côté nord) ; sur l'arrière, le terrain est bordé par une zone naturelle faisant tampon avec des habitations.



Le terrain visé par le projet



Une parcelle actuellement en friche

Le bâtiment situé au nord correspond à la Blanchisserie du Littoral (code 63.6849), ICPE en fonctionnement sous le régime de la Déclaration, non Seveso. La DREAL n'identifie pas d'enjeu à ce niveau.

Enfin, du point de vue du PLU approuvé en 2020, la parcelle concernée se trouve partiellement classée en zone UE (partie ouest sur environ 0.8 ha) et en zone N (partie est). Seule la partie classée en zone UE (à vocation économique) serait concernée. Dans la mesure où l'hébergement n'est pas une destination autorisée en zone UE, ce projet nécessite une évolution du PLU pour permettre sa concrétisation.

4 PORTÉE DE LA MODIFICATION

La présente Modification vise à faire évoluer le règlement graphique (zonage), le règlement écrit ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les évolutions sont présentées ci-après. Les évolutions sont regroupées par grands objets.

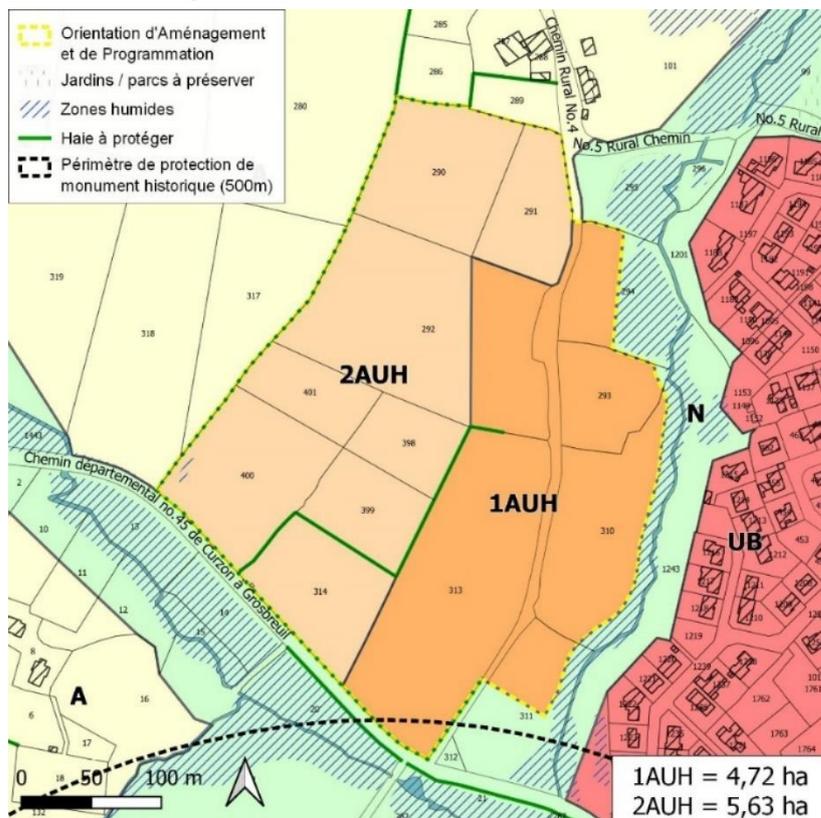
4.1 LE SECTEUR DES ROCHES BLEUES

Sur le secteur des Roches Bleues, deux évolutions sont envisagées :

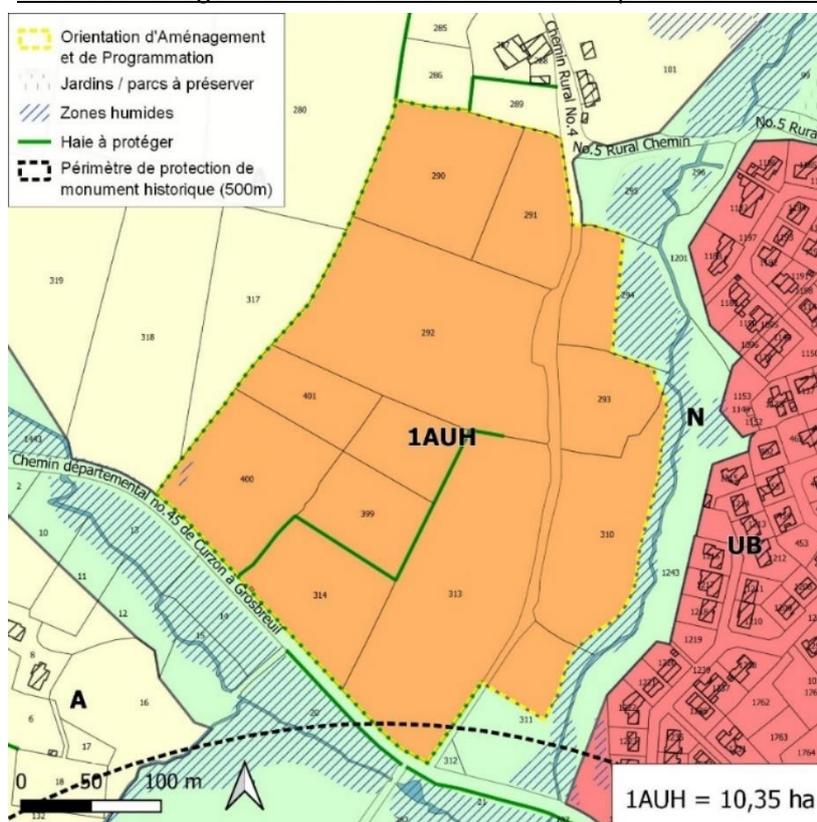
- Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur (à l'appui des justifications présentées ci-avant et en annexe), il s'agit de **modifier le zonage en passant la partie ouest des Roches Bleues d'une zone 2AUH à zone 1AUH** ;
- Il s'agit complémentirement d'**ajuster les Orientations d'Aménagement et de Programmation à la marge** : là où la légende des orientations graphiques et où les orientations littérales évoquent le secteur ouest des Roches Bleues comme « zone d'urbanisation future dont l'ouverture sera envisagée en fonction des besoins », il s'agit de **requalifier la terminologie en « zone d'urbanisation à moyen et long terme »**.

Du point de vue de la programmation, il faut rappeler que les OAP fixent un objectif de densité d'au moins 20 logements/ha. Ainsi, **l'ouverture à l'urbanisation induira la réalisation d'au moins 112 logements. Au regard du rythme de construction observé depuis la mise en œuvre du PLU de 2020 (133 logements en 2,5 ans, soit 53 logements/an), mais aussi au regard de la faible proportion réalisée dans le diffus sur cette même période (9 logements sur les 133, soit environ 7%, sachant que 55% des logements ont toutefois été réalisés en densification de l'enveloppe urbaine grâce à des opérations d'ensemble), cette ouverture à l'urbanisation répondra aux besoins en logements pour environ 2 ans à rythme de construction constant.**

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.

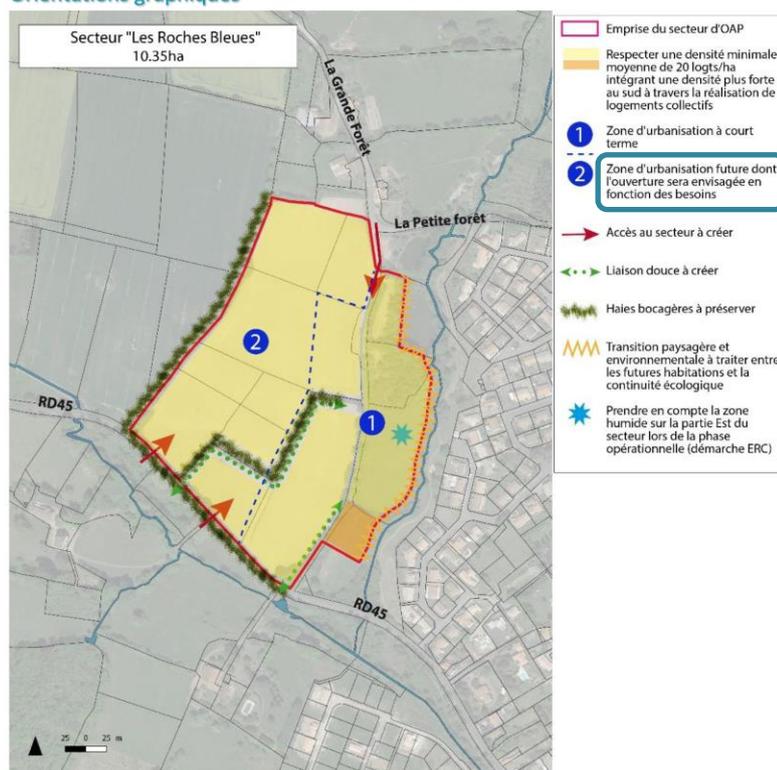


Vue de la rue de la Petite Forêt, à l’ouest du secteur



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

Révision du PLU

 Ouest Am

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.

4.2 LA ZONE D'ACTIVITES

Il s'agit de faire évoluer le règlement écrit de la zone UE, afin de **tenir compte de la présence d'habitations existantes au sein de la Zone d'Activités** (anciennes maisons d'artisans) **tout en évitant que la règle ne serve de point de départ à un mitage de la Zone d'Activités par de nouveaux logements.**

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.**

4.3 MOUTIERS-LES-MAUXFAITS, UN POLE COMMERCIAL

Il s’agit d’identifier un nouveau rez-de-chaussée au titre de l’article L.151-16 du Code de l’Urbanisme. Ce rez-de-chaussée bénéficiera des mêmes règles de protection que ceux qui sont déjà identifiés au PLU approuvé en 2020 (rappelées dans la *Section 3.4*).

Extrait du zonage

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



4.4 MOUTIERS-LES-MAUXFAITS, UN POLE D’EQUIPEMENTS

En lien avec les éléments de justification présentés dans la *Partie 3 – Eléments de contexte*, il est envisagé d’accueillir une structure de type « Saisonales » sur Moutiers-les-Mauxfaits.

L’accueil de cette structure est envisagé sur une parcelle actuellement classée en zone UE. Afin de permettre la concrétisation de ce projet, il s’agit de :

- Faire évoluer le zonage, en créant un secteur spécifique UH
- Créer un règlement spécifique au secteur UH.

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.

4.5 BILAN DES SURFACES

Le tableau ci-dessous permet de visualiser les évolutions de zonage liées à la présente procédure :

Zonage PLU approuvé en 2020	Superficie (ha)	Zonage Modification n°1	Superficie (ha)	Evolution
ZONES URBAINES (U)	152,75	ZONES URBAINES (U)	152,75	0
UA	10,58	UA	10,58	0
UB	103,87	UB	103,87	0
UE	23,36	UE	22,56	-0,8
UH	0	UH	0,8	0,8
UL	14,94	UL	14,94	0
ZONES A URBANISER (AU)	21,7	ZONES A URBANISER (AU)	21,7	0
1AUH	7,07	1AUH	12,7	5,63
2AUH	5,63	2AUH	0	-5,63
1AUE	4,62	1AUE	4,62	0
2AUL	4,38	2AUL	4,38	0
ZONES AGRICOLES (A)	562,81	ZONES AGRICOLES (A)	562,81	0
A	562,81	A	562,81	0
ZONES NATURELLES (N)	198,03	ZONES NATURELLES (N)	198,03	0
N	198,03	N	198,03	0
TOTAL	935,29	TOTAL	935,29	0

5 LIEN AVEC LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DU PLU

Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente Modification ne remettent pas en question le PADD débattu dans le cadre de la Révision générale du PLU.

Le principal sujet concerne l'ouverture à l'urbanisation, sujet pour lequel la démonstration de la compatibilité a été apporté dans la présentation des justifications relatives à cette ouverture (cf. Section 3.1 – *Le rythme de construction*). On peut rappeler que :

- L'ouverture à l'urbanisation s'inscrit pleinement en réponse à l'objectif de production de logements, fixé à 310 logements dans le PADD ;
- L'objectif de densité fixé par le PADD est pleinement intégré, *via* les OAP du secteur des Roches Bleues ;
- Les objectifs de densification de l'enveloppe urbaine, fixés à une cinquantaine de logements sur le terme du PLU, sont largement atteints avec 73 logements réalisés au sein de l'enveloppe urbaine depuis mars 2020. Cet élément rend d'autant plus compréhensible une inscription en extension de l'urbanisation sur le secteur des Roches Bleues.

Le projet d'hébergement s'inscrit pleinement dans le PADD, et notamment son axe 2 : « Conforter le dynamisme communal ». En effet, celui-ci vise à continuer à positionner Moutiers-les-Mauxfaits comme « *pôle urbain* » et fait état de la nécessaire préparation de « *l'avenir* » en termes de « *développement de nouveaux équipements* ».

L'identification d'un linéaire complémentaire s'inscrit pleinement dans l'orientation « maintenir et valoriser le tissu commercial », dans l'axe 2, qui mentionne explicitement le principe de « protéger les commerces du centre-ville en étant attentif aux potentiels changements de destination des locaux commerciaux ».

Enfin, par sa portée très mesurée au regard de son niveau d'encadrement, l'ajustement du règlement écrit de la zone UE ne remet pas en question la troisième orientation de l'axe 2, qui pose le principe de « renforcer l'activité économique », notamment au niveau de la Zone d'Activités.

6 ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE

NB : les éléments repris ci-après ciblent les documents, plans et programmes applicables sur le territoire vis-à-vis desquels les évolutions envisagées ont un lien.

6.1 SRADDET DES PAYS DE LOIRE

Le SRADDET des Pays de la Loire a été adopté par le Conseil régional les 16 et 17 décembre 2021 et approuvé par le Préfet de Région le 7 février 2022.

Parmi ses 30 objectifs, on peut en particulier relever les suivants :

- Objectif 1 : Conforter un maillage fin et équilibré de polarités sur l'ensemble du territoire pour résorber la fracture territoriale ;
- Objectif 4 : Maintenir une présence effective et adaptée des services du quotidien.

En s'inscrivant en réponse à l'enjeu de positionnement et d'affirmation de Moutiers-les-Mauxfaits comme pôle urbain en milieu rural (par le renforcement de l'offre en logements, ou encore par la diversification des types d'équipements permettant la confortation des services autres du quotidien), la présente procédure s'inscrit en compatibilité avec le SRADDET.

6.2 SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Le SCOT Sud-Ouest Vendéen a été approuvé le 7 février 2019. Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT vise deux axes pour le territoire :

- Axe 1 : Un développement équilibré et diversifié
- Axe 2 : Un développement soutenable

La démonstration de la compatibilité du PLU de Moutiers-les-Mauxfaits a été réalisé dans le cadre du PLU approuvé en 2020.

Dans la mesure où les évolutions envisagées dans le cadre de la présente Modification s'inscrivent pleinement dans le cadre du PLU actuellement en vigueur (cf. Partie 5 – Lien avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables), lui-même compatible avec le SCOT, on peut considérer que cette Modification est compatible avec le SCOT Sud-Ouest Vendéen.

6.3 LE SDAGE ET LE SAGE LOIRE-BRETAGNE

La commune de Moutiers-les-Mauxfaits se trouve dans le périmètre du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire-Bretagne. Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne est entré en vigueur le 4 avril 2022. Etant donné que le SCOT actuellement en vigueur est antérieur au SDAGE, une analyse de la compatibilité vis-à-vis du SDAGE est nécessaire.

Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne présente 14 orientations fondamentales :

- Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin-versant
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
- Préserver et restaurer les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

La compatibilité de la présente Modification au regard du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne est évaluée, au regard des objets d'évolution envisagés.

A ce titre, on peut en particulier relever que **la protection des zones humides et des haies** (cf. dispositions 1A-2, 8A-1 et 8E-1 du SDAGE) **sont des enjeux pleinement intégrés, tant dans le PLU de 2020 que dans la présente Modification.** Ce sujet concerne tout particulièrement l'ouverture à l'urbanisation du secteur ouest des Roches Bleues, où les investigations écologiques ont permis de constater l'absence de zone humide, et où les dispositions réglementaires existantes dans le PLU de 2020 et maintenues dans la présente Modification protègent les haies existantes (OAP, zonage, règlement écrit).

On peut également relever le sujet du pluvial (cf. dispositions 3D-1 du SDAGE : Prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales) : à ce niveau, le règlement écrit du PLU approuvé en 2020 et non modifié dans le cadre de la présente procédure intègre l'enjeu *via* les dispositions suivantes valables dans toutes les zones du PLU :

- A l'article 5 :
 - « Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. »
 - « Tout nouveau bâtiment doit disposer :
 - Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
 - Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur.
- Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.
Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées. »

- A l'article 8 :
« L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5.3 (Section 2).
[...]

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines. »

La Modification du PLU ne remet pas en question ces dispositions, qui s'appliqueront nécessairement (notamment sur les secteurs concernés par de nouveaux projets).

Ainsi, la Modification du PLU est pleinement compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne.

6.4 LE SAGE DE L'ESTUAIRE DU LAY

La commune de Moutiers-les-Mauxfaits se trouve dans le périmètre du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Lay. Le document du SAGE a été approuvé le 4 mars 2011.

La démonstration de la compatibilité du PLU de Moutiers-les-Mauxfaits a été réalisé dans le cadre du PLU approuvé en 2020. A ce niveau, les deux principaux sujets mis en avant sont :

- Le raccordement à l'eau potable obligatoire pour tout projet de construction (dont les opérations d'ensemble) : sur le secteur des Roches Bleues (ouverture à l'urbanisation) comme sur le secteur à vocation d'hébergement (passage d'un secteur UE à un secteur UH), le raccordement à l'eau potable sera réalisé et est inscrit comme obligatoire dans le règlement écrit ;
- La protection des zones humides : à l'appui des prospections écologiques, l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Roches Bleues ne présente aucun enjeu de ce point de vue.

Ainsi, la Modification du PLU ne modifie pas le rapport de compatibilité du PLU approuvé en 2020 vis-à-vis du SAGE du Lay.

7 ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'analyse des incidences sur l'environnement est menée par objets de la Modification.

7.1 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.* »¹.
- 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...).

7.2 LA ZONE D'ACTIVITES

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.

7.3 MOUTIERS-LES-MAUXFAITS, UN POLE COMMERCIAL

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

¹ Rapport de présentation du PLU approuvé en mars 2020, p.204

7.4 MOUTIERS-LES-MAUXFAITS, UN POLE D'EQUIPEMENTS

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.

7.5 CONCLUSION DE L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

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 n'entraîne ainsi 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.

L'analyse des incidences relative à la procédure de Modification peut donc être conclue à ce stade.

8 ANNEXE : ÉTUDE DES CAPACITÉS D'URBANISATION

8.1 APPROCHE GLOBALE

L'évaluation des capacités d'urbanisation s'est faite selon les étapes suivantes :

- Identification des zones déjà urbanisées ;
- Identification des capacités d'urbanisation encore inexploitées (ci-après dénommées « gisements fonciers » ou « gisements ») ;
- Qualification des capacités d'urbanisation encore inexploitées : évaluation de la faisabilité opérationnelle ;
- Bilan des capacités d'urbanisation.

8.2 IDENTIFICATION DES ZONES DÉJÀ URBANISÉES

L'identification des zones déjà urbanisées repose sur le règlement graphique (zonage) et sur le règlement écrit : il s'agit de considérer toutes les zones actuellement constructibles du PLU, c'est-à-dire les zones U et 1AU, en tenant compte de leur vocation. Les zones 2AU sont exclues de l'analyse, dans la mesure où elles ne sont pas directement constructibles à ce stade.

Dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation porte sur un secteur à vocation principalement résidentielle, les zones U et 1AU à vocation économique ou d'équipements n'ont pas été prises en compte.

8.3 IDENTIFICATION DES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES

L'identification des capacités d'urbanisation a été réalisée à l'intérieur du périmètre identifié précédemment (cf. ci-avant : *Identification des zones déjà urbanisées*).

Elle s'est appuyée sur l'analyse récente qui avait été effectuée dans le cadre de l'élaboration du PLU actuellement en vigueur, ainsi que sur la base des connaissances locales transmises par les services de la Commune de Moutiers-les-Mauxfaits.

Au regard de la capacité à prévoir ce qui devrait être réalisé d'ici fin 2023 l'analyse a été scindée en deux :

- **Les gisements au sein d'opérations engagées ou imminentes**, correspondant à des PC à venir d'ici fin 2023 ;
- **Les autres gisements dans l'enveloppe urbaine** : gisements hors secteurs d'OAP et gisements dans des secteurs d'OAP.

8.3.1 GISEMENTS AU SEIN D'OPÉRATIONS ENGAGÉES OU IMMINENTES

Un volume total de **59 logements** a été identifié (cf. tableau ci-dessous). On peut considérer que ces logements seront réalisés ou engagés d'ici fin 2023.

Gisements au sein d'opérations engagées ou imminentes (PC à venir d'ici fin 2023)			
Secteur	Nombre de logements	Commentaire	Localisation
Les Blés d'Or	2 logements	/	En enveloppe urbaine (relicat d'opération localisée au niveau du gisement n°68)
Les Roches Bleues	18 logements	/	En extension
Le Domaine de la Source 2	30 logements	dont 6 logements sociaux	En extension
Lotissement Les Midinettes	4 logements	/	En enveloppe urbaine (relicat d'opération localisée au niveau du gisement n°63)
Autres opérations de densification	5 logements	/	En enveloppe urbaine
	59 logements		

8.3.2 AUTRES GISEMENTS DANS L'ENVELOPPE URBAINE

Deux cas de figure suivants sont pris en compte.

Concernant les zones U et 1AU faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'évaluation de leur capacité d'urbanisation se base sur le contenu des OAP.

Concernant les autres capacités d'urbanisation (hors secteurs d'OAP), l'analyse existante a été actualisée par le biais de la photo-interprétation et sur la base des projets réalisés depuis mars 2020. Les deux grandes catégories déjà utilisées lors de l'élaboration du PLU ont été reprises, à savoir d'une part les **dents creuses et recompositions parcellaires**, et d'autre part les **parcelles non exploitables** (espaces verts, espaces de stationnement, cimetière...).

		
<p>Les dents creuses : elles correspondent à des parcelles (unité foncière complète) non bâties sans usage apparent, entourées par des terrains bâtis, pouvant accueillir une ou plusieurs constructions.</p>	<p>Les recompositions parcellaires (découpage ou regroupement parcellaire) : le gisement foncier issu du découpage parcellaire correspond aux parcelles bâties où l'emprise du bâti sur la parcelle est faible et où la division de la parcelle en vue d'accueillir d'autres constructions est possible. Les gisements identifiés en tant que regroupement parcellaire correspondent à des ensembles de parcelles d'un seul tenant (bâties ou non) dont une partie pourrait être mobilisée pour accueillir de nouvelles constructions.</p>	<p>Les parcelles non exploitables : cette catégorie comprend les parcelles non bâties à exclure de l'analyse des gisements fonciers pour diverses raisons : parking, terrains de sport, espace public... Ces espaces peuvent tout de même être pris en compte dans le potentiel de gisement foncier si la collectivité le souhaite (exemple : un parking inutilisé, un espace public à l'abandon).</p>

Pour mémoire :

- L'évaluation du nombre de logements avait déjà été réalisée « à dire d'expert » pour les dents creuses et recompositions parcellaires, en tenant compte pour chaque gisement de sa localisation à l'échelle de l'agglomération, de sa superficie, de sa configuration et du tissu urbain environnant ;
- Tous les secteurs identifiés en « parcelles non exploitables » font l'objet de précisions, justifiant le fait de ne pas les compter dans les capacités d'urbanisation encore inexploitées (cf. tableau détaillé de l'évaluation des gisements, dans la section 1.4).

8.4 QUALIFICATION DES CAPACITES D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITEES

8.4.1 APPROCHE METHODOLOGIQUE

La qualification des capacités d'urbanisation encore inexploitées a été actualisée sur la base de l'analyse récente qui avait été effectuée dans le cadre de l'élaboration du PLU actuellement en vigueur, ainsi que sur la base des connaissances locales transmises par les services de la Commune de Moutiers-les-Mauxfaits. Elle porte sur l'ensemble des gisements précédemment mentionnés (cf. ci-avant : *Identification des capacités d'urbanisation encore inexploitées*).

Pour mémoire, le principe vise à évaluer la faisabilité opérationnelle sur le temps de vie du PLU, c'est-à-dire une dizaine d'années. En ce sens, chaque gisement s'est vu affecter **une faisabilité** « simple », « moyenne » ou « complexe » et **un coefficient de pondération** repris des études menées dans le cadre du PLU :

- **Niveau 1 (FAISABILITE SIMPLE)** : l'aménagement du gisement foncier est simple (exemple : le terrain est bien situé, ne présente pas de contrainte technique et dispose d'une accessibilité immédiate). Un **coefficient de pondération de 80%** est appliqué à ce niveau de faisabilité, afin de considérer à la fois la facilité de mobilisation de ce foncier et les aléas de non-réalisation qui pourraient intervenir d'ici le terme du PLU ;
- **Niveau 2 (FAISABILITE MOYENNE)** : la faisabilité du gisement foncier est moyenne (exemple : le terrain présente une seule difficulté, soit technique, soit un problème en termes d'acquisition ou de desserte). Sauf en cas de projet connu, tous les gisements en « recomposition parcellaire » sont *a minima* de faisabilité moyenne du fait des redécoupages parcellaires induits en cas de projet. Un **coefficient de pondération de 40%** est appliqué à ce niveau de faisabilité, afin de considérer une plus grande complexité de mobilisation de ce foncier sur le terme du PLU ;
- **Niveau 3 (FAISABILITE COMPLEXE)** : la faisabilité du gisement foncier est complexe (exemple : le terrain présente plusieurs difficultés à la fois techniques, en termes d'acquisition et de desserte). Un **coefficient de pondération de 0%** est appliqué à ce niveau de faisabilité, afin de considérer une plus grande complexité de mobilisation de ce foncier sur le terme du PLU.
- **Niveau 4 (NON EXPLOITABLE)** : cette catégorie comprend les parcelles non bâties à exclure du gisement foncier pour diverses raisons : déjà construit, en cours de construction, permis de construire délivré, projet d'équipements en cours, réserves à vocation économique, parking, terrain de sport, espace public, bassin de rétention, emplacement réservé...

Pour les niveaux 2, 3 et 4, des justifications précises sont apportées pour chaque gisement.

8.4.2 RESULTATS

Concernant les gisements au sein d'opérations engagées ou imminente :

- Il faut considérer que les **59 logements** seront réalisés d'ici 2023, et constituent à ce stade des gisements fonciers ;
- Il faut également considérer qu'il ne s'agira plus de gisements au-delà de 2023.

Concernant les autres gisements dans l'enveloppe urbaine (en OAP ou hors OAP), les résultats détaillés de l'analyse figurent en pages suivantes (tableau détaillé intégrant les justifications pour chaque gisement, carte de synthèse permet de repérer spatialement les gisements et leur niveau de faisabilité : simple, moyen, complexe, non exploitable). **Le tableau ci-dessous fournit la synthèse des éléments, et permet d'identifier un potentiel théorique de 104 logements et un potentiel « pratique » de 34 logements sur le terme du PLU :**

Autres gisements dans l'enveloppe urbaine					
Secteur	Nombre théorique de logements	Localisation	Faisabilité	Pondération	pratique de logements
Gisements (hors secteurs d'OAP)	81 logements				24 logements
Gisements de faisabilité simple	26 logements	En enveloppe urbaine	Simple	80%	21 logements
Gisements de faisabilité moyenne	7 logements	En enveloppe urbaine	Moyenne	40%	3 logements
Gisements de faisabilité complexe	48 logements	En enveloppe urbaine	Complexe	0%	0 logement
Gisements dans des secteurs d'OAP	23 logements				10 logements
OAP Rue de la Garenne (gisement n°10)	27 logements	En enveloppe urbaine	27 logements dans l'OAP actuelle : à ne pas comptabiliser en raison de la proximité du complexe sportif (réserve de terrain pour équipement)		0 logement
OAP Chemin de la Badinière (gisement n°23)	9 logements	En enveloppe urbaine	Moyenne	40%	4 logements
OAP Impasse des Batteries (gisement n°29)	14 logements	En enveloppe urbaine	Moyenne	40%	6 logements
Total	104 logements				34 logements

NB : le volume de logements identifié au niveau de l'OAP « rue de la Garenne » n'est pas intégré, dans la mesure où il est hautement probable que ce secteur, propriété communale, serve finalement à la réalisation d'équipements de rayonnement intercommunal. Cette réorientation est issue du croisement de deux données majeures : le **rôle de Moutiers-les-Mauxfaits en tant que pôle à l'échelle intercommunale** et le fait que **ce secteur constitue le dernier secteur non urbanisé en continuité immédiate des équipements scolaires et sportifs.**

Tableau détaillé de l'évaluation des « Autres gisements dans l'enveloppe urbaine »

NB : les numéros de gisements ne se suivent pas nécessairement.

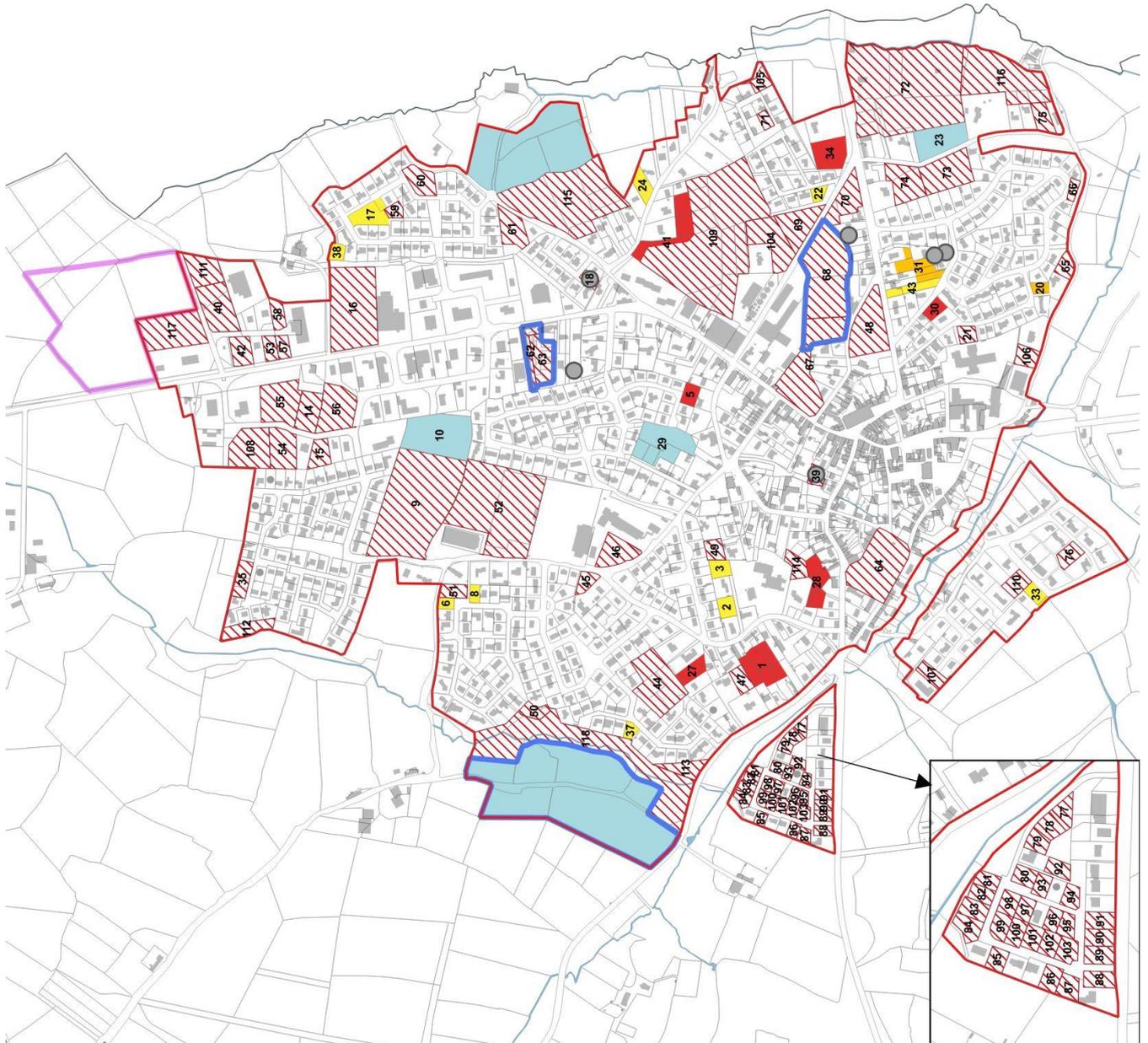
NUMERO	VOCATION	SURFACE (en ha)	FAISABILITE	REMARQUE / JUSTIFICATION DU NIVEAU DE FAISABILITE	POTENTIEL LOGEMENTS
1	HABITAT	0,43	COMPLEXE	PLUSIEURS JARDINS PRIVES / ACCES AU SECTEUR COMPLIQUE NECESSITANT DE LOURDS AMENAGEMENTS / PAS DE MAITRISE FONCIERE	9
2	HABITAT	0,11	SIMPLE	PARCELLES VIABILISEES ET ACCESSIBLES	2
3	HABITAT	0,12	SIMPLE	PARCELLES VIABILISEES ET ACCESSIBLES	3
5	HABITAT	0,11	COMPLEXE	PROPRIETAIRE NON VENDEUR	2
6	HABITAT	0,06	SIMPLE	PARCELLE DE LOTISSEMENT	1
8	HABITAT	0,06	SIMPLE	PARCELLE DE LOTISSEMENT	1
10	HABITAT	0,9	SECTEUR D'OAP	COMMUNE PROPRIETAIRE	OAP sur le secteur (potentiel de logements intégré ci-après)
17	HABITAT	0,25	SIMPLE	ESPACE VERT AVEC MARE AU MILIEU	6
18		0,06	NON EXPLOITABLE	PARCELLE DE LOTISSEMENT	
20	HABITAT	0,06	MOYENNE	PARCELLE AVEC TROIS BEAUX CHENES	1
22	HABITAT	0,06	SIMPLE	PARCELLE DE LOTISSEMENT	1
23	HABITAT	0,44	SECTEUR D'OAP	PROXIMITE DU CAMPING ET ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	OAP sur le secteur (potentiel de logements intégré ci-après)
24	HABITAT	0,14	SIMPLE	NON CONSTRUIT ACCES FACILE	3
27	HABITAT	0,15	COMPLEXE	PROPRIETAIRE NON VENDEUR ET ACCES TROP ETROIT	3
28	HABITAT	0,28	COMPLEXE	JARDIN SANS ACCES	6
29	HABITAT	0,6	SECTEUR D'OAP	OCCUPE PAR DES CHEVAUX (canalisation pluviale et servitude)	OAP sur le secteur (potentiel de logements intégré ci-après)
30	HABITAT	0,1	COMPLEXE	PROPRIETAIRE NON VENDEUR ET POTAGER	2
31	HABITAT	0,27	MOYENNE	COMPLEXITE DU REMEMBREMENT	6
33	HABITAT	0,1	SIMPLE	MAJORATION APPLIQUEE	2
34	HABITAT	0,32	COMPLEXE	PARCELLE PLANTEE ET ACCES DANGEREUX SUR ROUTE DEPARTEMENTALE	7
37	HABITAT	0,06	SIMPLE	PARCELLE DE LOTISSEMENT	1
38	HABITAT	0,08	SIMPLE	ACCES NEGOCIE LORS DE L'AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT	2
39		0,09	NON EXPLOITABLE	ACCES PREVU PAR LA VENELLE DU PUIITS BORNU	
41	HABITAT	0,79	COMPLEXE	ACCES ENVISAGEABLE BIA LE CHEMIN DE MOULIN NEAU (idée de zone tampon vis-à-vis du stockage)	17
43	HABITAT	0,14	SIMPLE	TERRAIN NU AVEC ACCES RUE DES FRENES ET M; DE LATTRE	3
9	EQUIPEMENT	2,31	NON EXPLOITABLE	PROJET SPORT ET LOISIRS	
21	EQUIPEMENT	0,1	NON EXPLOITABLE	EMPLACEMENT RESERVE POUR DEVELOPPEMENT DE L'EHPAD	
114	EQUIPEMENT	0,14	NON EXPLOITABLE	EMPLACEMENT RESERVE POUR DEVELOPPEMENT ECOLE	
14	ACTIVITE	0,28	NON EXPLOITABLE	Projet de stockage pour une fromagère - projet en cours d'aboutissement - construction en 2020	
15	ACTIVITE	0,17	NON EXPLOITABLE	Maison des médecines douces - projet abouti pour une construction en 2020	
16	ACTIVITE	1,24	NON EXPLOITABLE	Terrain privé non construit, espace naturel à préserver sur la partie arrière de la parcelle	
40	ACTIVITE	0,49	NON EXPLOITABLE	Deux PC délivrés un opticien et un maçon. Constructions à suivre	
42	ACTIVITE	0,19	NON EXPLOITABLE	Construit - vétérinaire	
53	ACTIVITE	0,11	NON EXPLOITABLE	Constuit - cabinet d'ophtalmologie	
54	ACTIVITE	0,35	NON EXPLOITABLE	Bâtiment en cours de construction : implantation d'un transporteur	
55	ACTIVITE	0,51	NON EXPLOITABLE	Terrain de l'entreprise MENANTEAU (non construit)	
56	ACTIVITE	0,49	NON EXPLOITABLE	Dépôt de l'entreprise VRIGNON maçonnerie qui a ses bureau juste à côté	
57	ACTIVITE	0,1	NON EXPLOITABLE	Parking de la blanchisserie	
58	ACTIVITE	0,13	NON EXPLOITABLE	Parking de la blanchisserie	
108	ACTIVITE	0,5	NON EXPLOITABLE	Bâtiment en cours de construction : implantation d'un transporteur	
111	ACTIVITE	0,31	NON EXPLOITABLE	Bassin d'orage de la zone d'activités	
117	ACTIVITE	0,7	NON EXPLOITABLE	SITE CAVAC, sur lequel il y a des silos et plateformes à matériaux	
35		0,18	NON EXPLOITABLE	LOTS VENDUS	
44		0,7	NON EXPLOITABLE	PROJET EN COURS	
45		0,11	NON EXPLOITABLE	PARKING	
46		0,3	NON EXPLOITABLE	EQUIPEMENTS COLLEGE	
47		0,13	NON EXPLOITABLE	PISCINE	

NUMERO	VOCATION	SURFACE (en ha)	FAISABILITE	REMARQUE / JUSTIFICATION DU NIVEAU DE FAISABILITE	POTENTIEL LOGEMENTS
48		0,61	NON EXPLOITABLE	ESPACE BOISE	
49		0,12	NON EXPLOITABLE	PAS D'ACCES	
50		0,11	NON EXPLOITABLE	PARKING	
51		0,12	NON EXPLOITABLE	PISCINE	
52		2,15	NON EXPLOITABLE	COMPLEXE SPORTIF	
59		0,07	NON EXPLOITABLE	ESPACE PUBLIC	
60		0,23	NON EXPLOITABLE	BASSIN D'ORAGE	
61		0,27	NON EXPLOITABLE	BOISE	
62		0,17	NON EXPLOITABLE	PARKING	
63		0,32	NON EXPLOITABLE	EN COURS D'AMENAGEMENT	
64		0,92	NON EXPLOITABLE	PLACE DU CHAMP DE FOIRE	
65		0,12	NON EXPLOITABLE	PISCINE ET BOISE	
66		0,06	NON EXPLOITABLE	PARKING	
67		0,93	NON EXPLOITABLE	CIMETIERE	
68		1,22	NON EXPLOITABLE	LOTISSEMENT LES BLES D'OR FINALISE	
69		0,38	NON EXPLOITABLE	BASSIN D'ORAGE	
70		0,33	NON EXPLOITABLE	BOISE	
71		0,06	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
72		3,15	NON EXPLOITABLE	CAMPING	
73		0,53	NON EXPLOITABLE	BOISE ET HUMIDE	
74		0,39	NON EXPLOITABLE	HUMIDE ET COLLECTE EP DU BOURG	
75		0,16	NON EXPLOITABLE	PISCINE EN FOND DE JARDIN	
76		0,14	NON EXPLOITABLE	BOISE	
77		0,06	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
78		0,06	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
79		0,05	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
80		0,05	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
81		0,04	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
82		0,05	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
83		0,06	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
84		0,07	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
85		0,05	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
86		0,06	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
87		0,06	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
88		0,06	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
89		0,07	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
90		0,06	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
91		0,06	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
92		0,05	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
93		0,04	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
94		0,05	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
95		0,05	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
96		0,04	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
97		0,05	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
98		0,05	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
99		0,06	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
100		0,05	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
101		0,05	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
102		0,05	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
103		0,06	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
104		0,48	NON EXPLOITABLE	BOISE	
105		0,11	NON EXPLOITABLE	CONSTRUIT	
106		0,14	NON EXPLOITABLE	PARKING	
107		0,14	NON EXPLOITABLE	ACTIVITE	
109		3,33	NON EXPLOITABLE	UNE PARTIE HUMIDE ET BOISEE / UNE PARTIE DE RESERVE POUR EXTENSION DU GARAGE	
110		0,15	NON EXPLOITABLE	JARDINS	
112		0,21	NON EXPLOITABLE	BASSIN D'ORAGE	
113		0,18	NON EXPLOITABLE	BASSIN D'ORAGE	
115		1,83	NON EXPLOITABLE		
116		1,14	NON EXPLOITABLE		
118			NON EXPLOITABLE	COULEE VERTE	

GISEMENTS FONCIERS
Commune de Moutiers-les-Mauxfaits (85)

0 50 100 m

- Enveloppe urbaine et zones 1AU à vocation principale d'habitat
- Faisabilité des gisements fonciers**
- Complexe
- Moyenne
- Simple
- Non exploitable (espace public, équipements sportifs...)
- Secteur d'OAP
- Opération en cours de finalisation
- Construction récente dans le diffus
- Zone 1AU à vocation économique



8.5 BILAN DES CAPACITES D'URBANISATION

A travers les étapes méthodologiques décrites précédemment, l'analyse a permis d'identifier **un potentiel théorique de 163 logements dans l'ensemble des gisements (59 + 104)**.

En termes de faisabilité, c'est-à-dire après recours à un coefficient de pondération différencié selon les différents cas de figure, **le potentiel pratique est de 93 logements en septembre 2022 (59 + 34)**, sachant que 63% de ce volume ne constituera plus un gisement d'ici fin 2023 (**59 logements** dans les « gisements au sein d'opérations engagées ou imminentes »). Ainsi, **au-delà de 2023, le potentiel pratique ne sera plus que de 34 logements**.

Si on raisonne de manière temporelle, ces 34 logements correspondent globalement à 1 an de construction, au rythme défini par le PADD (310 logements sur 10 ans, soit en moyenne 31 logements par an), ce qui est relativement faible en termes d'anticipation, d'autant que la Commune connaît un rythme de constructions particulièrement fort sur les dernières années (cf. section suivante).