



Caroline
Poder
Paysagiste
Concepteur



Commune de

MOULINS (35)

Etude :

Plan Local d'Urbanisme

Pièce:

2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Objet :

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal n°.....
En date du 22/02/2024, approuvant le Plan local
d'urbanisme de la commune de Moulins,

Le Maire,

Article L.151-5 du code de l'urbanisme :

Le **projet d'aménagement et de développement durables** définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. [...].

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le P.A.D.D. a trois rôles :

- il expose de façon synthétique et immédiatement compréhensible le projet d'aménagement retenu par la commune : C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal.
- il constitue un référent pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où les choix de procédures se feront sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale,
- il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de P.L.U., les orientations d'aménagement et le règlement (écrit et graphique) sont élaborés en cohérence avec le P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour ambition de répondre aux problèmes et enjeux posés dans le diagnostic. Il exprime le projet communal pour les 10 années à venir.

Une fois mis en corrélation les objectifs de la commune de Moulins, les conclusions du diagnostic, les objectifs figurants aux documents supra-communaux (le SCoT du Pays de Vitré notamment) et les textes réglementaires, ces objectifs se déclinent sous six grandes orientations :

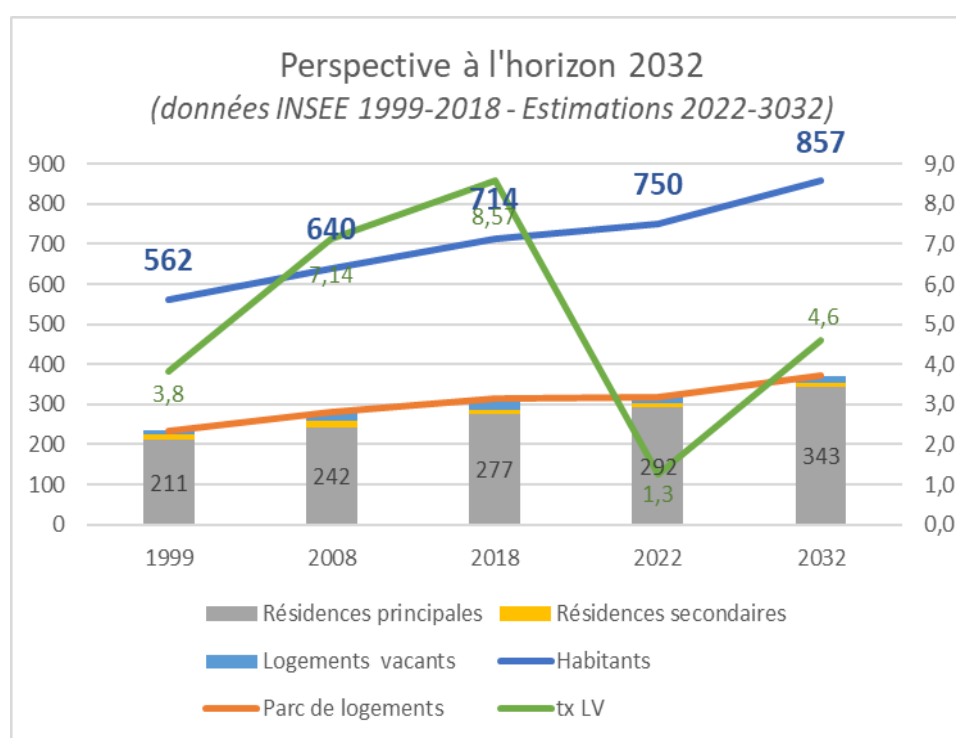
1	Poursuivre la dynamique démographique et organiser l'accueil des nouveaux habitants en respectant les formes urbaines traditionnelles
2	Assurer la préservation de l'identité paysagère, la qualité environnementale et le caractère de commune rurale de Moulins
3	Améliorer et sécuriser les conditions de déplacements et le cadre de vie des habitants
4	Retrouver une trame verte et bleue de qualité, protéger et valoriser les ressources
5	Assurer la vitalité économique de Moulins, le maintien des activités existantes et envisager l'accueil de nouvelles activités
6	Participer à la limitation des émissions de gaz à effet de serre et faciliter la mise en œuvre de projet de production d'énergie

1

Poursuivre la dynamique démographique et organiser l'accueil des nouveaux habitants en respectant les formes urbaines traditionnelles

- **Définir un objectif de croissance compatible avec les documents supra-communaux en vigueur.**

Dépasser les 850 habitants à l'horizon 2032 et envisager une croissance moyenne de la population de +1,35%/an, correspondant à l'accueil de quatre à cinq ménages par an.



- **Accueillir prioritairement les nouveaux habitants à proximité des équipements et services**

Proposer une offre de logements adaptée aux jeunes ménages et à proximité des écoles.

Informers les habitants et travailler en concertation et partenariat sur les possibilités de densification de l'agglomération (Syndicat d'urbanisme du Pays de Vitry – démarche BIMBY¹).

- **Diversifier l'offre de logements et d'espaces constructibles pour répondre aux attentes et besoins de tous**

Autoriser la production de quelques logements en espace rural par changement de destination de constructions existantes ainsi qu'en admettant quelques logements neufs en densification de hameaux.

¹ C'est l'acronyme de « *Build in My Back Yard* », littéralement, « *construire dans mon jardin* ». L'idée est de définir une nouvelle filière de production de la ville, en s'appuyant sur les quartiers pavillonnaires déjà existants, et en proposant donc une solution alternative à l'étalement urbain.

Veiller au maintien d'un taux de logements vacants suffisants (5% minimum) pour éviter que le marché de l'immobilier ne fonctionne à flux tendu.

Proposer la production de logements locatifs, aidés ou non, pour augmenter l'offre communale en baisse depuis 2007.

- **Limiter la consommation de l'espace à vocation d'accueil de logements à 2,5 ha maximum en continuité des zones bâties existantes**, et en complément des espaces à densifier.

Parallèlement, poursuivre la forme du développement urbain historique de Moulines. Anticiper sur l'avenir en mobilisant les outils qui permettront la mise en œuvre d'un développement urbain harmonieux et la lutte contre le phénomène de rétention foncière².

Tenir compte de l'activité agricole actuellement présente en cœur de bourg et mobiliser les outils de maîtrise du foncier qui permettront à terme de constituer un bourg groupé.

Données chiffrées du projet	2018 <i>(2008-2018)</i>	2022*	2032* <i>(2022-2032)</i>
Population	714	750*	857*
Taux de croissance annuel	+1,16%	-	+1,35%
Parc de logements	315	319*	371*
Production par changement de destination (1/3 des 23 unités identifiées)*	-	-	7*
Production par densification des villages et du bourg*	-	-	18*
Unités de logements vacants <i>(pour combler le déficit actuel, pas de reconquête de logements vacants)</i>	27	6	17* +11
Taux de logements vacants	8,57%	1,25%	4,6%
Logements à produire	35	28*	53*
Surfaces ouvertes à l'urbanisation <i>(zones 1AU et 2AU)</i>	21,63 ha	5 ha <i>(consommation)</i>	2,5 ha

Sources 2018 = INSEE et fichier MAJIC de la DGFP / *Prospectives et estimations

² La rétention foncière = la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire. – Sources CEREMA Nord-Picardie.

2 Assurer la préservation de l'identité paysagère, la qualité environnementale et le caractère de commune rurale de Moulines

Veiller à éviter la banalisation du paysage de Moulines, à l'image des franges urbaines de qualité comprise en périmètre des Monuments Historiques

En s'appuyant sur les formes urbaines traditionnelles du bourg et des hameaux pour définir les schémas d'aménagement.

En proposant des prescriptions visant à :

- Respecter les volumes traditionnels des constructions locales, les implantations (organisation et insertion à la topographie du lieu, utilisation des teintes observées localement,
- Accepter les constructions découlant d'une démarche de création architecturale uniquement si elle s'inscrit dans les volumétries prédéfinies,
- Valoriser les projets ayant pour objectif la limitation de la consommation d'énergie.



Manoir de la Hussonnière



Frange urbaine de la dernière opération



Atelier RVL

Préserver le patrimoine bâti du territoire communal

Par une identification au titre de la loi paysage visant à assurer le maintien de sa qualité : les façades des éléments identitaires et historiques en espace rural (manoirs, calvaires, puits...). Des prescriptions réglementaires propres à ses éléments seront définies.



BM Architectes



Opération « les Pieds Verts »



STAVY Architectes

Identifier le patrimoine bâti susceptible de changer de destination afin d'assurer sa préservation et sa valorisation en veillant à ce que cette évolution ne porte atteinte à l'activité économique agricole (les changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone agricole et CDNPS en zone naturelle).

Poursuivre les efforts communaux en matière de découverte du patrimoine communal, par le développement du réseau des chemins.

3

Améliorer et sécuriser les conditions de déplacements et le cadre de vie des habitants

Poursuivre la sécurisation des usagers fragiles et les liaisons « inter-quartiers », pour limiter le recours aux modes de déplacement motorisé

Accueillir les nouveaux habitants prioritairement au sein de l'agglomération, à proximité des équipements, services et commerces de proximité, afin de favoriser le recours aux modes de déplacements doux pour les trajets quotidiens.

Poursuivre les actions en faveur du développement des liaisons piétonnes inter quartiers :

- du lieu-dit Pigeon-Blanc et l'arrière de l'église, en empruntant la vallée de la Quincampoix, une nouvelle découverte de l'Eglise et ses abords,
- de l'école au lieu-dit de la Biardière et poursuivre le développement des liaisons Nord-Sud, du pôle d'équipements (école/équipements sportifs) à la mairie (arrêt des cars et transports en communs)



Faciliter la mutualisation et le partage des mobilités

Bien informer les usagers sur la situation des aires de co-voiturage, communale et intercommunale. Privilégier la situation des aires de co-voiturage/auto-partage à proximité des services et commerces locaux.

Pour les déplacements multimodaux deux-roues/bus, améliorer la lisibilité de la signalétique du stationnement des deux roues. Proposer un lieu sécurisé dédié au stationnement des deux roues.

Sécuriser la traversée du bourg pour redonner de l'espace aux habitants de Moullins

Anticiper sur les besoins fonciers attachés à l'aménagement de la traversée du bourg par la RD463.



Anticiper les besoins en matière d'équipements, sans consommation de nouvelles surfaces :

Développer l'offre d'équipements communaux en densification du tissu bâti et/ou par réhabilitation ou démolition/reconstructions sur des secteurs déjà artificialisés.



Améliorer le cadre de vie des habitants par la valorisation des atouts de l'agglomération

Recréer du lien avec la Vallée de la Quincampoix qui traverse le bourg, mais n'est pas accessible aux habitants.

Proposer un espace de « pause », sur la centralité commerciale de Moulin : une place où les circulations apaisées, accompagnée d'une valorisation des vues sur la vallée et le patrimoine bâti de Moulin.

Proposer une valorisation des façades et une désimpermabilisation des espaces publics, notamment place de l'Eglise, par le verdissement des pieds de murs.



Place de l'Eglise de Moulin



Image d'inspiration : Place de l'Eglise de Coesmes

4 Retrouver une trame verte et bleue de qualité et des continuités écologiques en lien avec les territoires voisins

Assurer la préservation de la « trame verte » existante et œuvrer à l'augmentation de sa densité

Permettre la restauration de la trame verte de Moulines.

Identifier les haies existantes à ce jour :

- au titre des continuités écologiques. En cas de nécessité de destruction, il sera demandé la mise en œuvre des mesures compensatoires de replantation à hauteur de deux mètres pour un mètre supprimé assortie d'un objectif de regarnir les haies maintenues sur l'unité foncière concernée. Prioriser dans la mesure du possible la replantation des haies en bordure de chemin.
- au titre des espaces boisés classés sur les secteurs sensibles (abords de vallée, abords des monuments historiques) classer les haies.

A minima, reporter les espaces boisés classés du PLU initial au projet.

Protéger des arbres isolés remarquables qui constituent des points d'appel dans le paysage et des réservoirs écologiques auxiliaires.

Identifier la « trame bleue » et les secteurs de risques dont l'élément majeur est la Quincampoix

Identifier et protéger les espaces naturels sensibles par un classement approprié, ainsi que les éléments complémentaires comme les fossés, zones humides, plans d'eau... Préserver le champs d'expansion des eaux de la vallée de la Quincampoix de tout projet de construction.

Préserver la biodiversité, en espace rural comme au sein de l'agglomération

Ne pas faire obstacle aux démarches individuelles : installation de ruches, poulaillers, ... Informer les habitants de Moulines sur leur rôle, quel que soit la taille des jardins : le respect du rythme de la nature, limiter l'usage des produits phytosanitaires, la consommation d'eau pour les jardins, installer un composteur (limitation des déchets et production d'un produit utile pour le jardin, oser laisser un coin de jardin en friche et inviter la petite faune (oiseaux, rongeurs...).



Œuvrer à l'amélioration de la qualité de l'eau et à la préservation de cette ressource :

Gérer la pluie là où elle tombe : Maîtriser localement le ruissellement, plutôt que de reporter le problème à l'aval, par une gestion « in situ » des eaux pluviales, également dite « gestion à la source ». En pratique, elle peut être mise en œuvre à la parcelle par les particuliers, ou mutualisée sur l'espace public.

Parallèlement, réaliser des économies foncières et financières par rapport aux solutions de l'assainissement traditionnel (canalisations, bassin d'orage...)

Admettre l'utilisation de cette ressource.

Préserver les fossés toujours en eau et les cours d'eau en secteur rural et urbain

Compter un espace naturel inconstructible de 6,00 m minimum en agglomération et en espace rural, de part et d'autre des berges des cours d'eau et des points d'eau (bande enherbée).

En zone agglomérée, la vallée de la Quincampoix pourrait être dotée d'équipements légers de loisirs et de sensibilisation des habitants à la préservation de la qualité et de la ressource en eau et à l'acceptation des risques d'inondation.

Limiter les surfaces imperméabilisées

Définir un coefficient d'imperméabilisation à l'échelle de chaque secteur d'accueil de nouveaux logements.

Privilégier le recours à des revêtements de sol perméables : sur les espaces privés et publics. Encadrer ce qui relève des surfaces perméables/imperméables.

Illustration :



5 Assurer la vitalité économique de Moulines, le maintien des activités existantes et envisager l'accueil de nouvelles activités

Participer au développement et aux mutations de l'activité économique agricole

Préserver l'espace agricole en maîtrisant l'étalement urbain et en protégeant à long terme les terres agricoles par un affichage clair des limites des espaces constructibles. Parallèlement, informer les exploitants sur la nécessité d'entretenir ou de déconstruire les bâtiments sans usage, à la fois pour limiter les risques de pollution de toute nature et préserver les terres exploitables.

Favoriser les projets en lien avec la logique des circuits-courts (vente directe).

Permettre les projets de valorisation du patrimoine bâti agricole (hébergement) et de l'activité économique agricole proprement dite (ferme pédagogique...).

Permettre le développement des activités économiques autres qu'agricole et envisager l'installation de nouvelles activités

Tourisme : Accueillir une offre locale d'hébergement en zone rurale, par création de STECAL ou par changement de destination de constructions identifiées ;

Artisanat/industrie : Permettre le changement de destination de constructions agricoles où l'activité agricole a cessé depuis plus de deux ans.

Informer les porteurs de projet sur les réhabilitations possibles de constructions existantes et sur le foncier disponible au sein de la zone d'activités communale et au sein de l'agglomération de Moulines.

Adapter les limites de la zone d'activité de Ballon aux limites foncières et en adéquation avec l'occupation des sols des communes voisines.

Autrement informer les porteurs de projets sur l'offre proposée à l'échelle de Vitré Communauté.

Admettre la mixité d'usage des sols Habitations – Activités dans la mesure où ces activités sont compatibles avec la proximité d'habitation, au sein de l'agglomération.

Enrichir l'offre de commerces de proximité, importante pour la vie locale

Permettre le développement de l'activité commerciale et de service à la personne en autorisant une mixité de l'usage des sols en zone urbaine et à urbaniser. Améliorer et sécuriser les abords du pôle commercial sur la RD463 et valoriser cet espace central en lien avec la vallée de la Quincampoix. Réinvestir les deux constructions vacantes du « pôle commercial ».



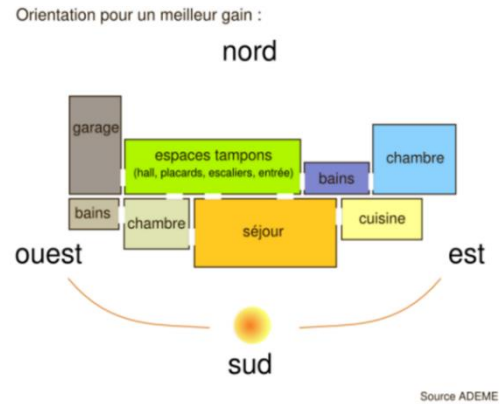
6 Participer à la limitation des émissions de gaz à effet de serre et faciliter la mise en œuvre de projet de production d'énergie

A l'échelle des logements, définir des prescriptions visant la limitation de la consommation d'énergie et l'intégration des équipements de production d'énergie

Permettre un équipement des habitations dans le respect des proportions de la construction (implantation des panneaux photovoltaïques, des panneaux solaires, des boîtiers d'aérothermie...).

Permettre la mise en œuvre de production alternative d'énergies en permettant l'émergence de projets : photovoltaïque (sur bâtiments et non sous forme de champs), bois énergie, géothermie...

Définir des schémas d'aménagement qui répondent aux principes d'implantations traditionnelles des constructions : orientation plein sud, limitation des effets liés aux vents dominant et qui participent à la limitation de la consommation d'énergie.



En espace rural, valoriser les espaces et surfaces mobilisables pour la production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une bonne insertion paysagère :

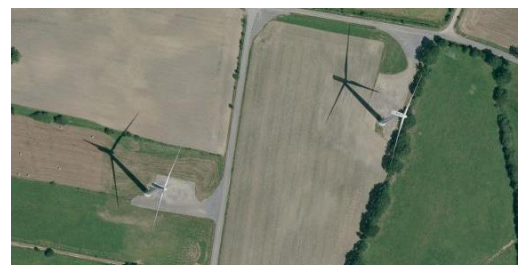
Permettre les installations de production d'énergie en prolongement de l'activité agricole : installation de panneaux photovoltaïques sur toitures des bâtiments et de trackers au sein de sièges ou de sites d'exploitation agricole, méthanisation,...

Plus globalement, permettre la mise en œuvre des objectifs du PCAET défini à l'échelle de Vitré Communauté.



Favoriser l'accès aux nouvelles technologies et développer la desserte numérique de la commune, un facteur important pour le développement économique local









L'objectif est de faciliter le fonctionnement des activités économiques existantes et d'intégrer les évolutions des pratiques des entreprises (télétravail), des entrepreneurs et des agriculteurs.



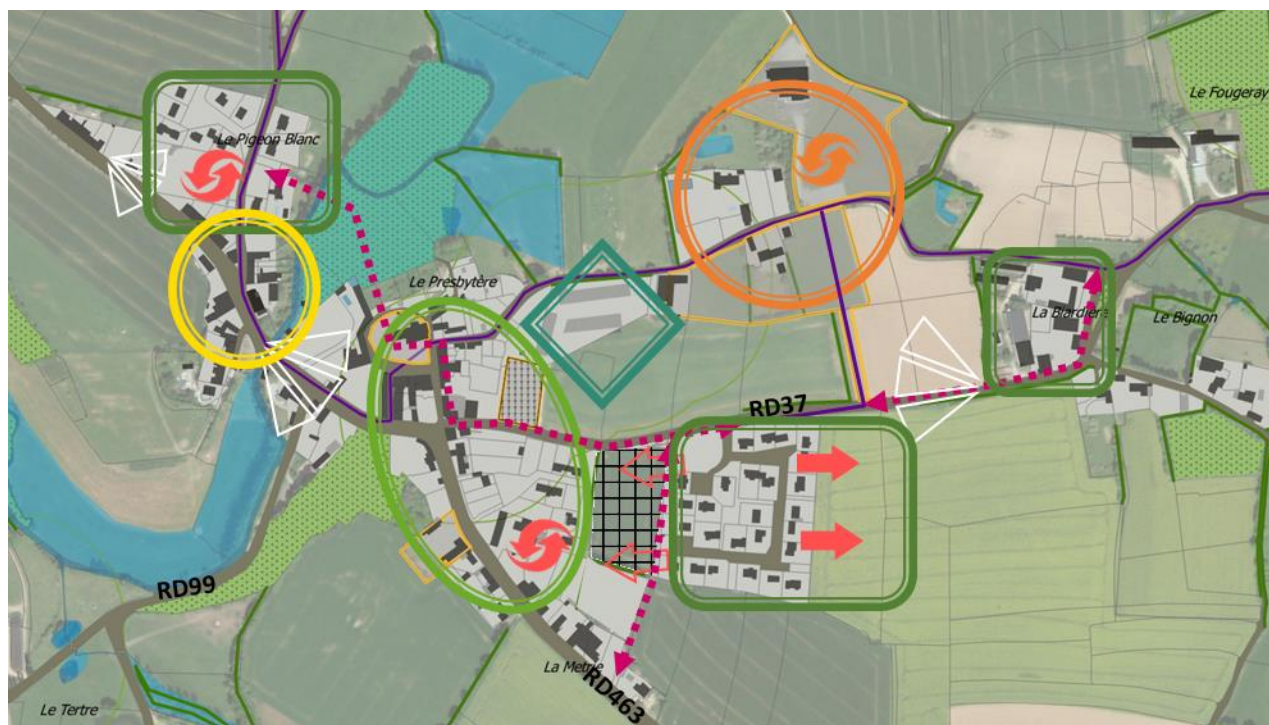
La traduction spatiale des orientations du PADD









-  Densifier le tissu bâti de l'agglomération
-  Périmètre de 300 et 500m - déplacements
-  Accueillir les nouveaux en densification et en continuité des zones bâties
-  Espace de loisirs et de valorisation de la frange urbaine Nord-Est > renforcement de la trame bocagère et envisager un verger ?
-  Envisager le développement économiques en lien avec les territoire voisins
-  Activité économique agricole existante en 2021
-  Comblen les « espaces de vide écologique » par la densification de la trame bocagère

- Préserver les continuités écologiques :
 -  Les parcelles boisées
 -  Les zones humides
 -  Les cours d'eau et plans d'eau
 -  La trame bocagère existante
-  Reconstituer la trame bocagère en bordure des circuits de randonnée
-  Valoriser le patrimoine bâti et accueillir de nouveaux habitants en espace rural (changement de destination)
-  Au-delà des périmètres du patrimoine bâti protégé de Moulin, identifier du patrimoine bâti complémentaire à préserver ?
-  Assurer des liaisons sécurisées inter quartier et en traversée d'agglomération






L'agglomération de Moulines :










Valoriser la qualité patrimoniale du bourg « archipel » :

-  Historique et patrimoniale
-  Marquer la centralité de la polarité commerciale (aire de co-voiturage lisible et aménagement d'une place qualitative)
-  Sécuriser les liaisons autour de la polarité de l'équipements
-  Accompagner les îlots d'habitations par des ceintures bocagères
-  Relier ces polarités par des liaisons douces / liaisons existantes 

Accueillir les nouveaux habitants :

-  par densification du tissu bâti et reconquête de friche agricole
-  Et en continuité des dernières opérations afin de les rattacher aux pôles bâtis historiques.
-  Anticiper l'avenir par une maîtrise du foncier à long terme 
-  Implanter les nouveaux équipements en sur le foncier communal et en reconquête de friches (agricole ou autre)

Préserver la trame bleue majeure de l'agglomération et la donner à découvrir

-  La trame bleue : zone humides, zones inondables, cours d'eau, fossé toujours en eau 
-  La trame verte : travailler les franges urbaines
-  Densifier la trame par recombposition en limite de chemin.
-  Travailler la perméabilité écologique et hydrographique des espaces urbanisés, proposer des formes urbaines
-  Valoriser des perspectives paysagères et soigner les franges urbaines
-  Activité économique agricole existante en 2021