



PLU

MODIFICATION

N°1

RIMOU

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
PLU		25.05.2012	04.11.2013
Modification simplifiée n°1	14.12.2021	/	26.04.2022
Modification simplifiée n°2	24.01.2023	/	27.06.2023
Modification n°1	11.10.2024	/	

www.couesnon-mb.fr

SOMMAIRE

Sommaire.....	2
1. Préambule.....	2
2. Choix de la procédure.....	3
Modification 1 : Création d'un STECAL en zone agricole à vocation d'activité (Aa)	4
1. Objet et justification de la modification.....	4
2. Description de la modification du règlement littéral souhaitée.....	11
3. Description de la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation souhaitée	12
4. Description de la modification du règlement graphique souhaitée	13
5. Description des incidences estimées de la modification	14

1. Préambule

La commune de Rimou a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 25 juin 2012. Deux modifications simplifiées ont été approuvées en date du 26 avril 2022 et 27 juin 2023 concernant la densification de fonds de parcelles.

L'objet de la présente modification consiste en la création d'un **Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) pour accueillir une entreprise de travaux agricoles sur un secteur en zone Agricole (A) non propice à l'agriculture**. Les parcelles A 159 , 852 et 858 sont concernées par cette modification.

La commune souhaite faire évoluer les points suivants :

N°	Pièces du PLU modifiées	Zone concernée	Description Sommaire
1	Règlement littéral et graphique	A	Création d'un STECAL à destination d'activité

2. Choix de la procédure

Au regard des articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme, une procédure de modification est menée lorsque :

- la commune décide de modifier, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation,
- sans pour autant entrer dans le champ de la révision, qui s'applique lorsque le projet prévoit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou 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.

Il faut noter que la procédure de modification de droit commun est mise en œuvre quand le projet de modification a pour effet :

- 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 ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure ayant pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

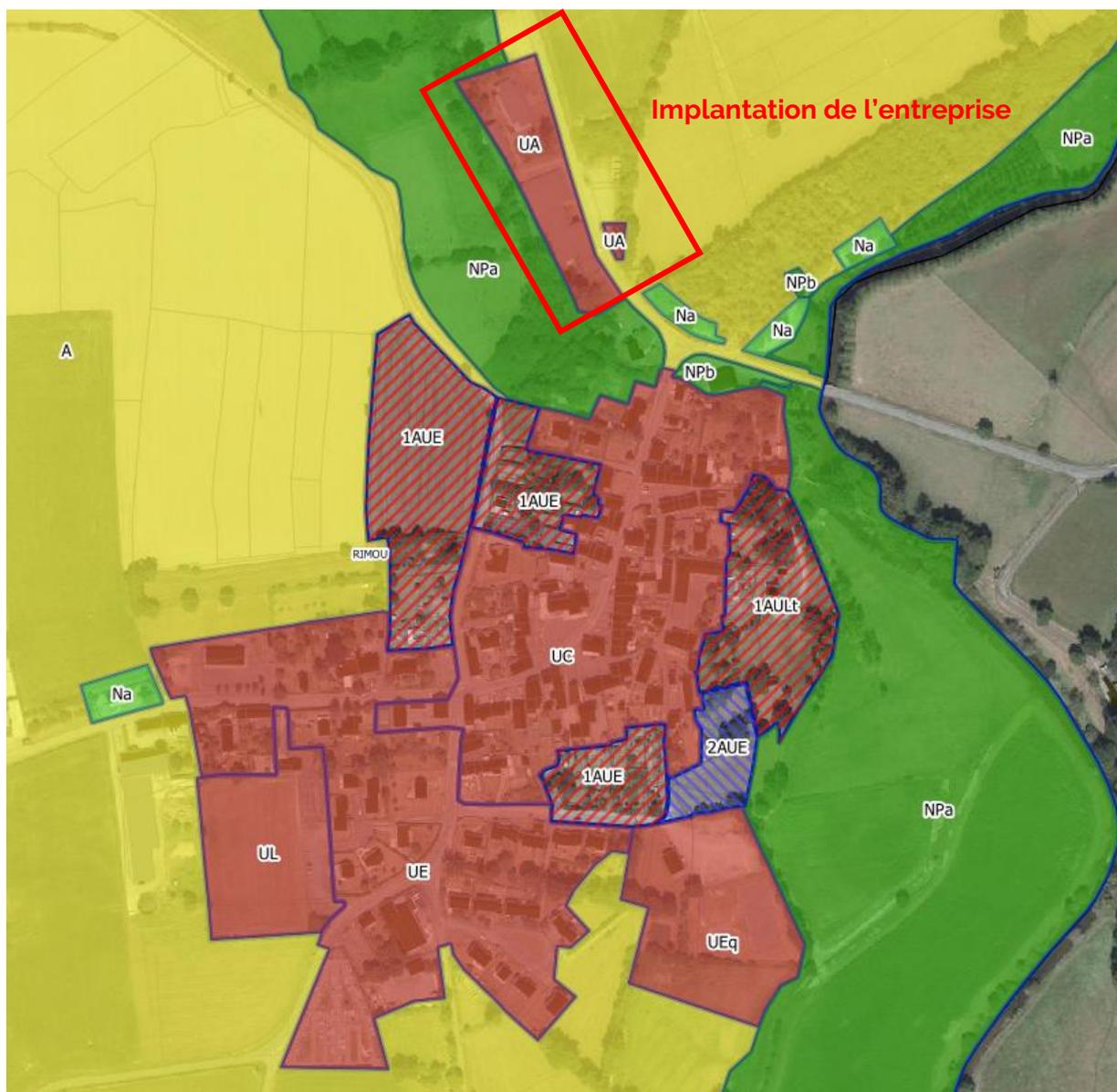
L'évolution du PLU va donc être effectué via une procédure de modification de droit commun.

Modification 1 : Création d'un STECAL en zone agricole à vocation d'activité (Aa)

1. Objet et justification de la modification

Contexte de la procédure

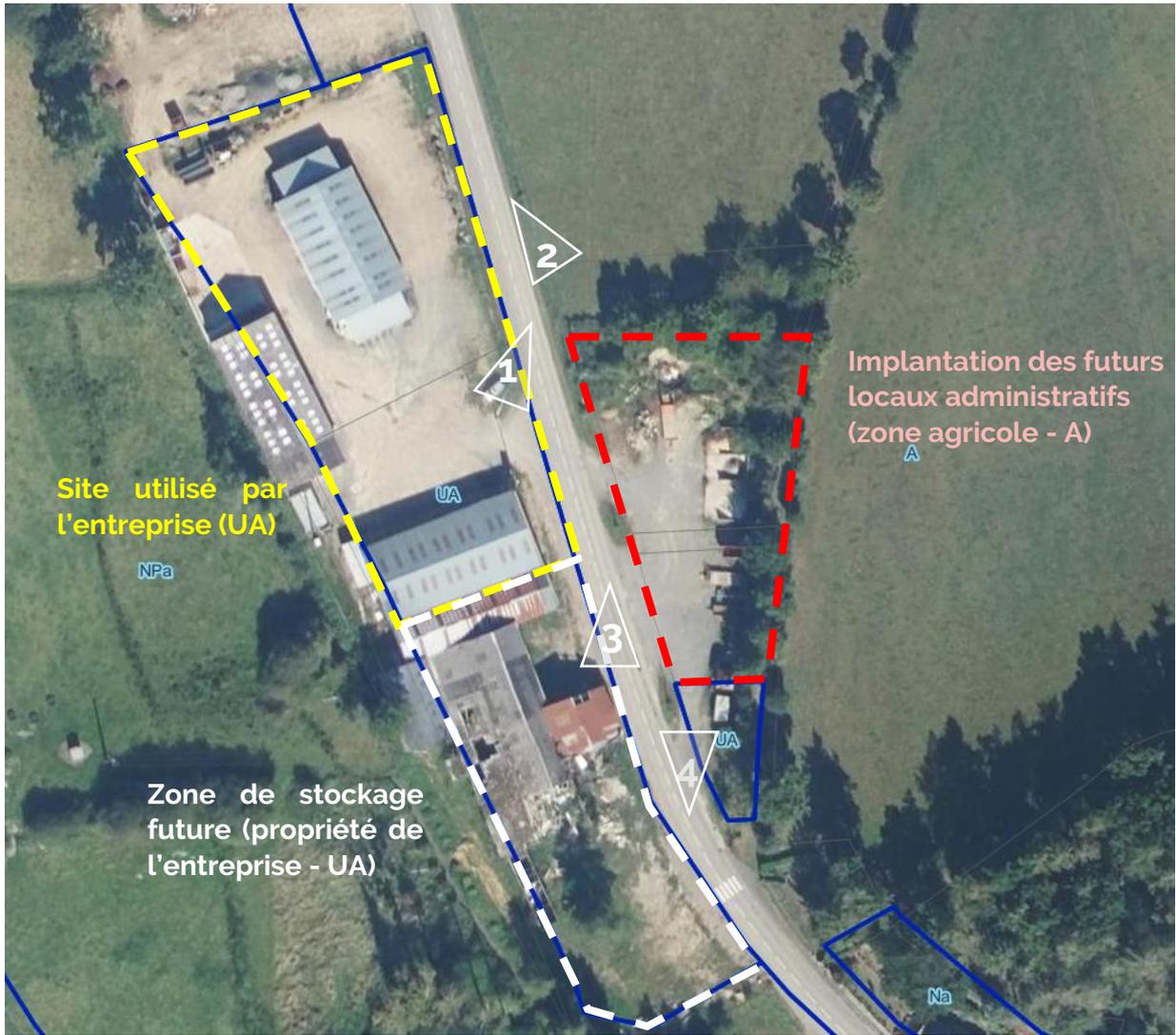
L'entreprise de travaux agricoles « Agrioservice » située à l'entrée Nord du bourg de Rimou souhaite étendre son activité et prévoit une organisation spécifique pour le développement de son site.



Carte du zonage du centre-bourg de Rimou - Emplacement de l'entreprise

Dans ce cadre, l'entreprise nécessite de planifier la construction de bureaux administratifs qui ont pour objectif d'accueillir du public, ils doivent être situés séparément du site de stationnement des engins de travaux pour des raisons de sécurité.

L'objectif de l'entreprise est ainsi de planifier son développement sur le site comme présenté ci-après :



Etat des lieux du site de l'entreprise

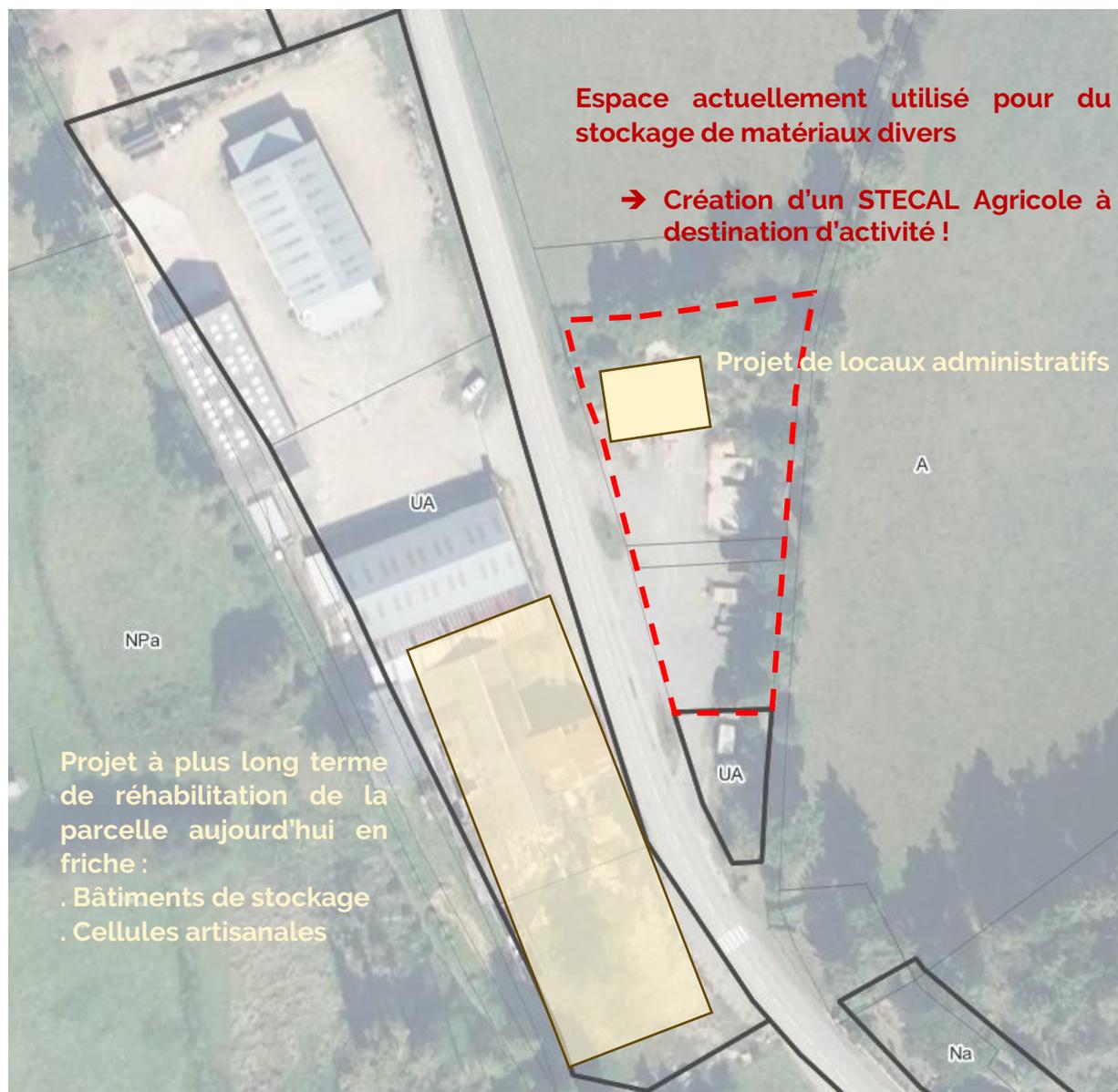
Visuels du site





Objet et justification de la procédure

Dans le cadre de son développement, l'entreprise vise à s'étendre sur la zone UA actuelle mais souhaite également optimiser l'espace de stockage aujourd'hui existant sur les parcelles A 159 , 852 et 858 et dont elle est propriétaire.



La municipalité de Rimou sollicite donc une modification du PLU dans l'objectif d'accompagner l'entreprise dans son projet, ce projet d'extension se caractérise par plusieurs éléments :

1. Les 3 parcelles concernées par l'extension, aujourd'hui en zone Agricole, sont à 90% occupées par un espace de stockage et n'ont donc aucune vocation agricole propre. Au regard des photographies aériennes historiques, cet espace était d'ores et déjà utilisé à cet égard avant l'approbation du PLU de Rimou en 2008 (cf. photographies ci-après). La construction d'un bâtiment d'activité ne rentrerait ainsi pas en conflit avec la vocation de la zone agricole environnante.

2. Au regard des projets futurs de l'entreprise de séparer l'accueil du public et les lieux de stockage / manœuvre des engins, il n'est pas envisageable de disposer les locaux administratifs sur les parcelles en zone UA situées au Sud du site actuel. Ces mêmes parcelles seront en effet utilisées, et réhabilitées, pour des garages ou locaux d'artisans dans la partie la plus au Sud.

3. L'ensemble de cet espace fait office d'entrée de bourg pour la commune de Rimou, ces 3 parcelles (visuel 4), associées au bâtiment en ruine (visuel 3) rendent un aspect dégradé qui ne participe pas à l'attractivité du bourg. La naissance de projets de constructions sur ces deux espaces est une opportunité pour réaliser des aménagements paysagers qualitatifs.

4. Les trois parcelles se situent en lisière urbaine et sont actuellement entourées de boisements surélevés par rapport au site. La gestion de ces derniers est importante pour l'insertion du futur projet et la qualité paysagère de l'entrée de bourg.

Le projet a ainsi un impact négligeable sur l'agriculture et est une opportunité dans la mise en valeur de l'entrée du bourg de Rimou.

Etat des lieux du site



Photographie aérienne - 2001



Photographie aérienne - 2020

Source : geocouesnon.bassin-couesnon.fr

Bocage et éléments paysagers existants



Le talus est ainsi surmonté de plusieurs petits chênes.



Visuel n°1



Visuel n°2



Visuel n°3



Visuel n°4

Modification envisagée

Dans l'objectif de mettre en œuvre le projet en prenant en compte les problématiques spécifiques au site, il a été décidé :

- **De limiter la constructibilité du site à un maximum de 500m² ;**
- **De créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

La création d'une OAP aura pour principal objectif d'assurer la mise en place d'un aménagement paysager qualitatif sur cette entrée de bourg et la bonne insertion paysagère du projet dans son environnement. Le remaniement des éléments bocagers et du talus existant sera ainsi permise sous réserve de la création d'une frange paysagère.

2. Description de la modification du règlement littéral souhaitée

La modification du règlement littéral est précisée dans le document « Modification du règlement littéral de la zone Agricole » annexé à cette notice de présentation

Rappel : le texte originel de la règle apparaît en noir. Les modifications apportées apparaissent en rouge.

3. Description de la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation souhaitée

Ajout d'une 9^{ème} page au sein des OAP du PLU : Les modifications apportées apparaissent en rouge

L'entrée Nord du bourg à vocation d'accueil d'activités en lien avec le secteur agricole

La mise en œuvre du projet communal: accueil d'activité

La surface de la zone Aa (de couleur marron sur le schéma) est de 2 700m²

Sur le secteur Aa, la commune de Rimou souhaite accueillir des activités ayant un lien avec le secteur Agricole

Les nouvelles constructions ne pourront pas être implantées dans la partie haute du site comme présenté dans le plan

Déplacements - transports :

Les accès :

Les accès principaux de la zone Aa se feront par l'Ouest via la rue du Bois de la Vigne

Les chemins piétonniers :

Le sentier piétonnier présent à la lisière Est du site devra être conservé

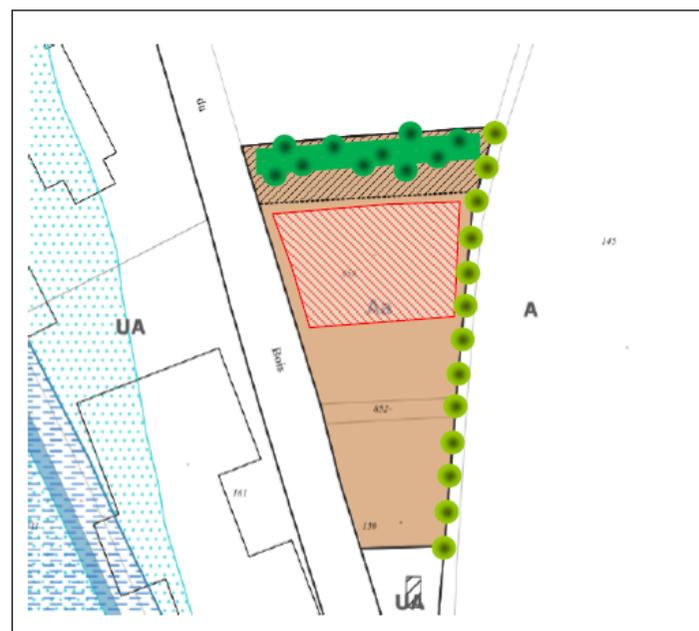
Aménagement :

Intégration paysagère

La haie présente en lisière Est du site devra être conservée

Une attention particulière devra être portée sur l'aménagement paysager du talus situé en lisière Nord du site afin de veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions du secteur depuis l'espace Agricole.

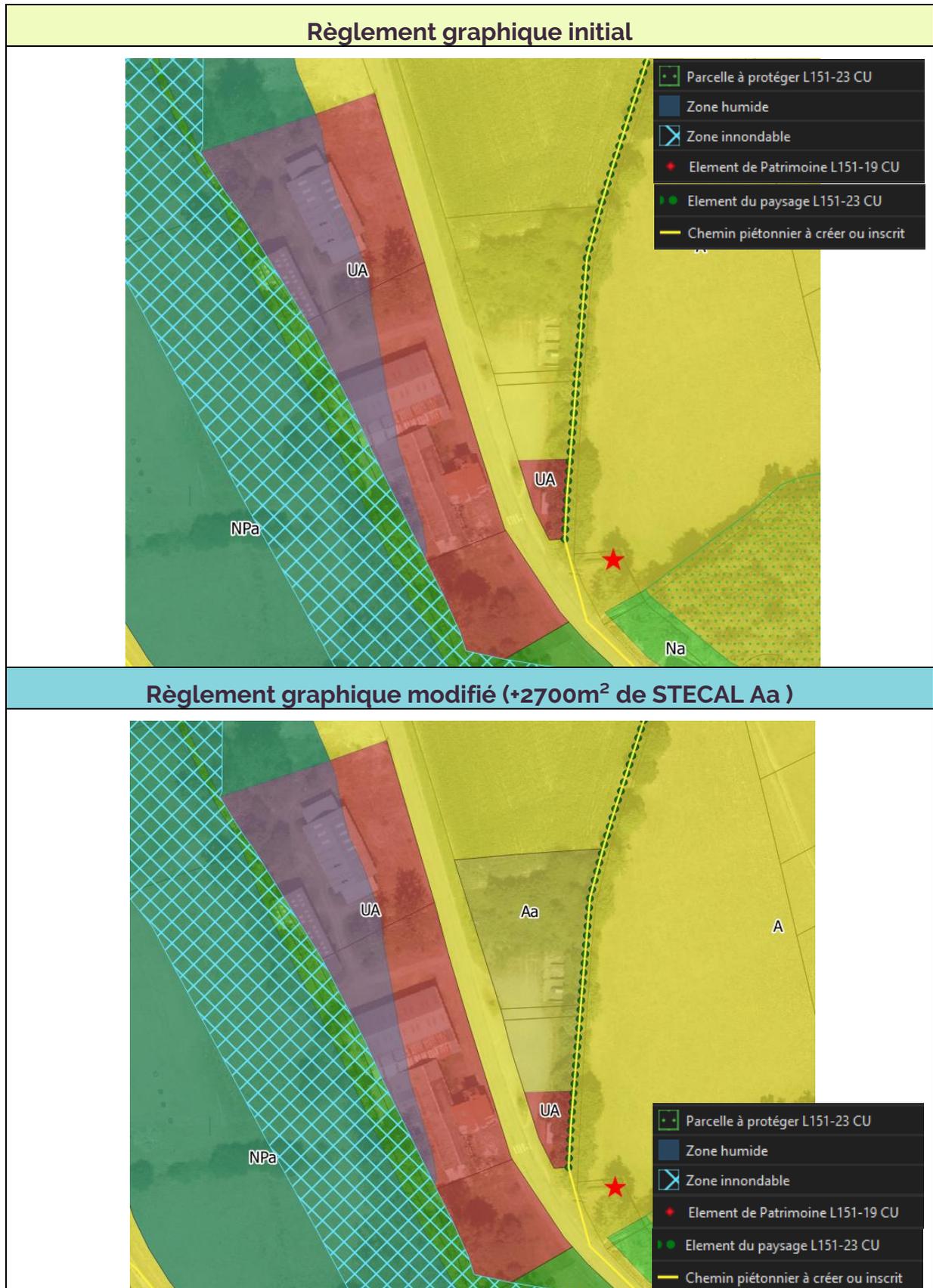
Les éléments bocagers et végétaux présents en lisière Nord du site seront de préférence conservés. Dans le cas où ceux-ci viendraient à être supprimés ou remaniés, une frange paysagère plantée sera créée en remplacement.



Légende :

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Frange paysagère à créer |  | Haie bocagère, arbre, boisements à créer ou conserver |
|  | Traitement paysager du talus, secteur non propice à l'accueil des constructions |  | Secteur de projet |
|  | Secteur préférentiel d'implantation des constructions | | |

4. Description de la modification du règlement graphique souhaitée



5. Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification envisagée permet la construction de bâtiments d'activité dans un secteur situé à l'entrée du bourg de Rimou. Une OAP a été créée dans l'objectif d'assurer une intégration paysagère cohérente des nouveaux bâtiments sur le site	MOYEN
Natura 2000	Aucune zone Natura 2000 n'est concernée par cette modification	INEXISTANT
ZNIEFF	Aucune ZNIEFF n'est concernée par cette modification	INEXISTANT
Servitudes d'utilité publique (SUP)	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante.	INEXISTANT
Zones humides	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les zones humides.	INEXISTANT
Agriculture	La modification envisagée crée un STECAL en zone Agricole, l'aménagement éventuel du talus situé au Nord du secteur pourra avoir un impact sur la surface agricole utile. Cet impact potentiel sera néanmoins limité à environ 100-200m ² .	FAIBLE
Assainissement	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour l'assainissement.	INEXISTANT
Risques	La modification envisagée ne modifie pas la règle concernant les risques.	INEXISTANT