

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE MORTAGNE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°1

NOTICE DE PRÉSENTATION ET EXPOSÉ DES MOTIFS DES
CHANGEMENTS APPORTÉS ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
AVANT/APRÈS

Procédures	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	24/06/2015	24/10/2018	03/07/2019
Modification n°1	11/04/2022	/	09/11/2022
Révision allégée n°1	01/03/2023	/	
Révision allégée n°2	31/05/2023	/	

SOMMAIRE

I- PRÉSENTATION DU TERRITOIRE ET CONTEXTE DE LA PROCÉDURE

- A- Un territoire aux nombreux atouts
- B- Contexte et objets de la procédure
 - 1- Procédure retenue et objets
 - 2- Déroulé de la procédure

II- JUSTIFICATION DES OBJETS DE LA MODIFICATION

- A- Intégration de l'ensemble du volume bâti présent sur la parcelle cadastrée YA n°53 au lieu-dit « La Lande Caillaud » sur la commune de La Gaubretière dans la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- B- Autorisation de la sous-destination « bureau » en zone « UEp »
- C- Suppression de la limite de constructibilité de 1000m² pour la sous-destination « industrie » en zone « UEe »
- D- Suppression du boisement à préserver sur une partie des parcelles cadastrées ZC n°115, ZC n°134 et ZC n°110 sur la commune de Chanverrie

CONCLUSION

I- Présentation du territoire et procédure

A- Un territoire aux nombreux atouts

La communauté de communes du Pays de Mortagne est un établissement public de coopération intercommunale situé au Nord-Est de la Vendée. Elle est limitrophe des départements du Maine-et-Loire (Région Pays-de-la-Loire), des Deux-Sèvres (Région Nouvelle-Aquitaine) et également localisée à proximité de la Loire-Atlantique (Région Pays-de-la-Loire).



Localisation du Pays de Mortagne

Elle comprend **onze communes** couvrant une surface totale de **22 865 ha**, comptant **27 821 habitants** pour **11 209 ménages** (sources : Insee, RP2019 au 01/01/2022). On notera que la commune de Chanverrie est issue de la fusion de Chambretaud et de La Verrie, opérée le 01/01/2019. La ville centre, Mortagne-sur-Sèvre, est le chef-lieu de Canton et compte 6 059 habitants.

Le territoire est inscrit au sein du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Bocage Vendéen, adopté le 22 juillet 2017.



Composition de la communauté de communes du Pays de Mortagne

Le Pays de Mortagne constitue un pôle économique majeur du bocage vendéen. Le territoire est reconnu pour son dynamisme économique qui en fait un bassin d'emploi très attractif, en témoignent les chiffres clés suivants (données 2022, sources INSEE, BODACC et Pôle Emploi) :

- Plus de 2 400 établissements économiques, répartis de la manière suivante par tranche effectif :
 - o 1790 établissements sans salarié,
 - o 475 établissements entre 1 et 9 salariés,
 - o 52 établissements entre 10 et 19 salariés,
 - o 42 établissements entre 20 et 49 salariés,
 - o 15 établissements entre 50 et 99 salariés,
 - o 16 établissements avec plus de 100 salariés,

- 9 620 emplois privés répartis de la manière suivante par secteur d'activité :
 - o 43 % dans l'industrie,
 - o 15 % dans le transport et la logistique,
 - o 13 % dans les services,
 - o 10 % dans la construction,
 - o 8 % dans le commerce,
 - o 5 % dans l'agriculture,
 - o 3% dans l'hébergement et la restauration,
 - o 3% dans la santé et l'enseignement

- Un taux de chômage très bas à l'échelle du bassin d'emploi de 3,3 % pour le 4^{ème} trimestre 2022,

- 230 créations d'entreprises sur l'année de référence.

Ce dynamisme économique est notamment dû aux nombreuses entreprises historiques solidement ancrées sur le territoire, qui ont favorisé le développement de plusieurs fleurons de l'industrie, de la logistique et de l'artisanat.

Le dynamisme économique local est également favorisé par la très bonne accessibilité du territoire. En effet, le territoire est traversé par l'A87 ainsi que la RD 160 Cholet – Les Herbiers ainsi que par sa situation stratégique au carrefour de la Vendée, du Maine-et-Loire et des Deux-Sèvres.

Il repose également sur l'offre de services et le cadre de vie du territoire. On peut notamment citer la présence de services variés et complémentaires pour la garde d'enfants (5 micro-crèches, 1 multi-accueil, 11 maisons d'assistantes maternelles et environ 180 assistantes maternelles), des établissements scolaires pour tous les âges (des écoles maternelles et élémentaires, 3 collèges, 1 lycée et un établissement d'enseignement supérieur), des établissements et des professionnels de santé (3 maisons de santé intercommunales, 1 laboratoire d'analyse, 8 pharmacies et plus d'une centaine de professionnels de santé) et une offre commerciale diversifiée avec plus de 90 commerçants sur le territoire.

La qualité du cadre de vie concourt également à l'attractivité du territoire, en proposant une vie « à la campagne ». Avec son paysage sculpté par la Sèvre Nantaise, le territoire regorge d'un patrimoine naturel et historique.

Le territoire est doté de sites touristiques majeurs, tels que le Château de Tiffauges, (premier site touristique culturel de la Vendée, 60.000 visiteurs/an), le Chemin de Fer

de la Vendée (20.000 visiteurs/an), La Cité des Oiseaux Vendée Vitrail (3.000 visiteurs/an).

Il dispose d'un patrimoine riche. En témoignent les petites cités de Caractère de Mallièvre, ancien village de tisserands mais aussi plus petite commune des Pays de La Loire, et de Mortagne-sur-Sèvre.

Le tourisme vert s'impose naturellement sur le territoire, grâce à un environnement naturel et authentique. Pour le plus grand plaisir des randonneurs, la Vallée de la Sèvre Nantaise, qui longe le territoire du nord et sud, propose une très belle offre de chemins de randonnées.

Le dynamisme et l'attractivité du territoire ce sont aussi des rendez-vous culturels et festifs incontournables, comme le Festival de Poupet qui accueille chaque été les plus grands artistes dans son théâtre de verdure, l'emblématique Marché de Noël de Tiffauges qui attire des milliers de visiteurs, ou encore le Festival Bouge ton Bocage, évènement gratuit qui rend accessible la culture à tous.

B- Contexte et objets de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat du Pays de Mortagne a été approuvé le 03 Juillet 2015.

Une première modification a été approuvée le 09 Novembre 2022 comprenant les 17 motifs suivants :

- Réhabilitation de la friche d'activités du Chaintreau à Mortagne-sur-Sèvre
- Lisibilité de l'offre commerciale aux abords de l'ancien Super U à Mortagne-sur-Sèvre
- Augmentation de la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le cadre de l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme
- Suppression d'emplacements réservés et modification du règlement graphique pour permettre un projet d'aménagement sur le secteur « Haut de la Ville » à Mallièvre
- Modification de la constructibilité de secteurs d'OAP afin de permettre le débouché d'un mail piéton aux Landes-Genusson
- Modification des OAP du secteur « Cité des Genêts » pour tenir compte des contraintes de sol à Treize-Vents
- Modification des OAP du secteur « avenue Rémi René-Bazin » à Saint-Laurent-sur-Sèvre
- Densification du bourg de Saint-Malô-du-Bois sur l'emprise d'équipements sportifs
- Création de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées sur des sites touristiques existants
- Précision de la vocation des zones d'activités du territoire
- Correction de la vocation de parcelles urbaines pour faciliter la densification du bourg de Chanverrie
- Ajout d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un accès sur le bourg de Treize-Vents
- Suppression d'un emplacement réservé au bourg de Saint-Laurent-sur-Sèvre
- Suppression d'un emplacement réservé au bourg de la Verrie, commune déléguée de Chanverrie
- Modifications du contenu du règlement du PLUiH (densification et mixité programmatique des bourgs)
- Modifications du contenu du règlement du PLUiH (production énergétique)
- Mise à jour des annexes du PLUiH.

1 - Procédure retenue et objets

Conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée du PLUiH peut être entreprise notamment dans les cas :

- autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Dans ce cadre réglementaire et au regard du contenu de la modification envisagée, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

En effet, le présent projet de modification simplifiée a pour objectif principal de corriger des erreurs issues de la modification du PLUiH approuvée le 09 novembre 2022. Plus précisément, cette procédure portera sur :

- ⇒ L'intégration de l'ensemble du volume bâti présent sur la parcelle cadastrée YA n°53 au lieu-dit « La Lande Caillaud » sur la commune de La Gaubretière dans la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- ⇒ L'autorisation de la sous-destination « bureau » en zone « UEp ».
- ⇒ La suppression de la limite de constructibilité de 1 000m² pour la sous-destination « industrie » en zone « UEe ».
- ⇒ La suppression du boisement à préserver sur une partie des parcelles cadastrées ZC n°115, ZC n°134 et ZC n°110 sur la commune de Chanverrie.

2 - Déroulé de la procédure

La procédure de modification simplifiée se déroule de la manière suivante :

- 1- Elaboration du projet de modification simplifiée,
- 2- Délibération du Conseil Communautaire définissant les modalités de mise à disposition du public,
- 3- Notification aux Personnes Publiques Associées,
- 4- Publication et affichage des modalités de mise à disposition,
- 5- Mesures de publicité :
 - Publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département,
 - Affichage au siège de la Communauté de Communes et dans les 11 Mairies du territoire. (8 jours au moins avant le début de la mise à disposition),
- 6- Mise à disposition du public durant toute la procédure de modification simplifiée avec mise en place des modalités suivantes :

- Un dossier de concertation présentant les différents objets du projet de modification simplifiée et alimenté au fur et à mesure de l'avancée de l'étude sera mis à la disposition du public :
 - au siège de la Communauté de Communes (version papier) et consultable aux jours et heures habituels d'ouverture de la Communauté de Communes
 - dans les 11 mairies du territoire (version papier) et consultable aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies
 - sur le site internet de la Communauté de Communes (www.paysdemortagne.fr)
- Un article spécifique, dans le bulletin communautaire, rappellera l'engagement de la procédure et les modalités de mise à disposition retenues. Ces éléments seront repris sur le site internet de la Communauté de Communes.
- Divers outils de collectes des observations seront déployés :
 - Observations « papier » : un registre papier et la notice de mise à disposition (version papier) seront disponibles au siège de la Communauté de Communes et dans les 11 mairies, permettant au public de faire part de ses observations par écrit, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Communauté de Communes et des mairies
 - Observations « numériques » : l'adresse mail suivante permettra au public de faire part de ses observations au format numérique : plui@paysdemortagne.fr avec comme objet de mail « Concertation – modification simplifiée n°1 du PLUiH »

7- Bilan de la mise à disposition et délibération motivée d'approbation du Conseil Communautaire,

8- Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification simplifiée prévues à l'article R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme :

- La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes et dans les 11 mairies du territoire pendant une durée d'un mois,
- Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

A l'issue de la procédure de modification simplifiée, la présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du dossier du PLUiH de façon à actualiser les données de ce document.

Le règlement graphique et écrit seront modifiés pour intégrer les modifications.

II – Justification des objets de la modification

A – Intégration d'un ensemble bâti dans la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au lieu-dit « La Lande Caillaud » sur la commune de La Gaubretière

1- Justifications

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestière, l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme donne la possibilité de :

« 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Lors de l'élaboration du PLUiH, 127 constructions avaient été identifiées en dehors des zones urbaines et à urbaniser. L'impact de ce repérage sur la production de logements sur le territoire avait été évalué à environ 67 nouveaux logements produits au moyen d'un changement de destination. Cette estimation s'était alors basée sur les statistiques de la dernière dizaine d'années.

17 constructions, omises lors du recensement initial, ont été ajoutées à l'occasion de la modification de droit commun approuvée le 09 novembre 2022 sans que cette augmentation n'ait d'impact sur la production de logements du territoire. En effet, entre 2019 et 2022, seuls 18 changements de destination ont été recensés (source : service ADS Communauté de Communes), soit une moyenne de 6 autorisations d'urbanisme par an. Le repérage de bâtis n'induit donc pas nécessairement un projet.

Ces repérages ont été établis au regard de critères définis lors de l'élaboration du PLUiH à savoir :

CRITÈRE N°1_IMPORTANCE DU BÂTIMENT POUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

- Le bâtiment n'est pas utile à l'exploitation agricole.
- Le projet de changement de destination ne constitue pas une gêne significative pour les pratiques agricoles (circulation d'engins, reprise du bâtiment potentielle par un exploitant, non réduction des plans d'épandage et des surfaces non épandables au moyen de produits phyto-sanitaires...).

CRITÈRE N°2_COMPATIBILITÉ DE LA NOUVELLE VOCATION AVEC LA FONCTIONNALITÉ DES ESPACES AGRICOLES

- Le bâtiment n'est pas isolé.

- Absence d'exploitation agricole en activité dans un rayon de 100 mètres autour du bâtiment.

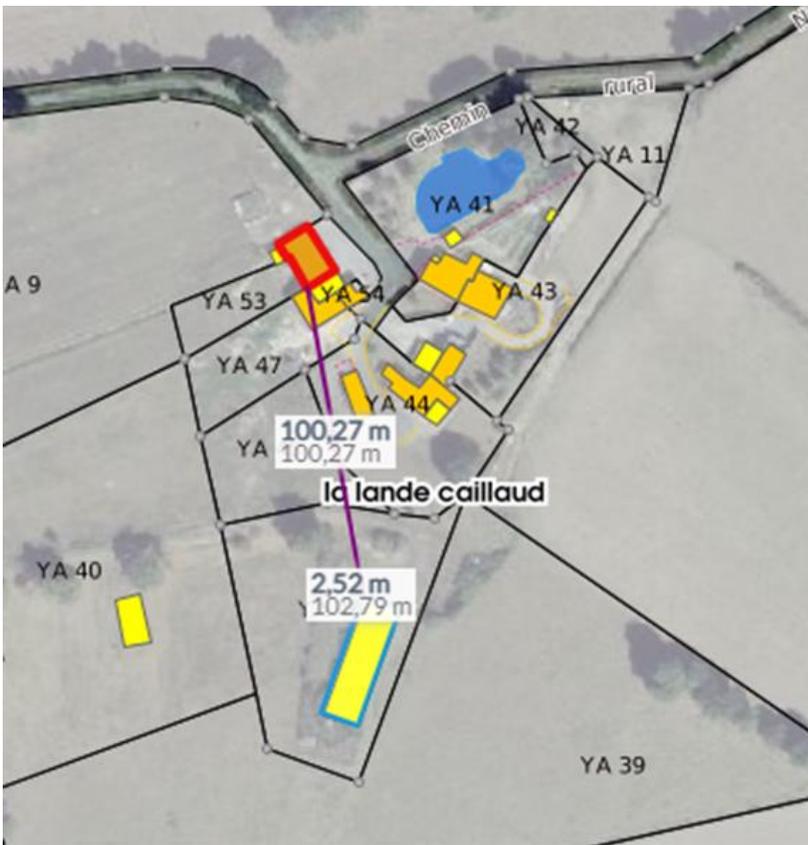
CRITÈRE N°3_CHARACTERISTIQUES DU BÂTIMENT ET DU TERRAIN

- L'emprise au sol du bâtiment est supérieure à 20 m².
- Le bâtiment présenté n'est pas en état de ruine avancé.
- Les aptitudes du terrain pour l'assainissement autonome ne sont pas mauvaises.
- Le bâtiment n'est pas concerné par un risque ou des nuisances.
- Le bâtiment présente un intérêt architectural et/ou patrimonial.

En 2022, à l'occasion de la procédure de modification n°1 du PLUiH, le propriétaire du bâti présent sur la parcelle cadastrée YA n°53 au lieu-dit « La Lande Caillaud » sur la commune de La Gaubretière, avait demandé son classement dans la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Une analyse du bâtiment et de l'environnement existant, au regard des critères précités et en concertation avec la Chambre d'Agriculture, avait alors été effectuée pour déterminer l'éligibilité du classement du bâti :

Critère 1	Le bâtiment n'est pas utile à l'exploitation agricole	NON
	Le projet de changement de destination ne constitue pas une gêne significative pour les pratiques agricoles	NON
Critère 2	Le bâtiment n'est pas isolé	NON
	Absence d'exploitation agricole en activité dans un rayon de 100 mètres autour du bâtiment	OUI Anciens bâtiments désaffectés à plus de 100 mètres
Critère 3	L'emprise au sol du bâtiment est supérieure à 20 m ²	OUI
	Le bâtiment présenté n'est pas en état de ruine avancé	NON
	Les aptitudes du terrain pour l'assainissement autonome ne sont pas mauvaises	NON
	Le bâtiment n'est pas concerné par un risque ou des nuisances	NON
	Le bâtiment présente un intérêt architectural et/ou patrimonial	OUI



Plan reprenant la distance entre la grange destinée à être repérée et l'ancien bâtiment agricole

L'ensemble des critères étant respecté, le bâtiment a été repéré dans la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination lors de la modification n°1 du PLUiH approuvée le 09 novembre 2022.

La Lande Caillaud, La Gaubretière



Toutefois, le volume n'a pas été repéré dans son intégralité :



Il apparaît sur ce plan, que seule une partie du bâti présent sur la parcelle a été repéré (volume détourné en rouge).

Il s'agit d'une erreur de dessin dans la mesure où l'intégralité de la grange respecte les conditions de classement dans la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.



En effet, il peut être constaté sur la photo ci-avant, que la partie non repérée et détournée en rouge est la continuité du bâti existant et présente les mêmes caractéristiques.

Il s'agit donc bien d'une erreur matérielle entrant dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée d'un PLU prévue par l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

2- Incidences sur les pièces du PLUiH

Le règlement graphique du PLUiH du Pays de Mortagne devra être modifié en conséquence et particulièrement les pièces 3.2.2 et 3.2.27.

Avant modification :



Après modification :



B – Autorisation de la sous-destination « bureau » en zone UEp**1- Justifications**

Lors de l'élaboration du PLUiH initial, il avait été fait le choix de ne retenir qu'une zone réglementaire reprenant l'ensemble des zones d'activités et sites économiques du territoire (intitulée UE) à l'exception de la ZAC du Soleil Levant (intitulée UEz).

Afin d'être en mesure de pouvoir différencier les activités présentes dans chaque zone économique en fonction de leur localisation, la modification de droit commun du 09 novembre 2022 est venue distinguer plusieurs types de zones économiques :

- UEz, correspondant à la ZAC du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre
- UEv, correspondant au Vendéopôle
- UEv, correspondant aux zones d'activités « vitrines » : le Pôle du Landreau et Chiron de la Roche à Chanverrie, La Louisière, Gautreau, Maunit 1-2 et le Puy Nardon à Mortagne-sur-Sèvre
- UEm, correspondant aux zones d'activités « mixtes » : l'Horizon à La Gaubretière, la Barboire à Chambretaud (Chanverrie), la Perdriette 1 et 2 à Saint-Malô-du-Bois et la Paix à Saint-Laurent-sur-Sèvre
- UEp, correspondant aux zones d'activités de proximité
- UEe, correspondant aux établissements économiques hors zone d'activités

Cette distinction a été réalisée en cohérence avec la stratégie économique du territoire et en déclinaison directe du SCoT du Bocage Vendéen.

Dans chaque sous-zonage, il a été précisé les destinations et sous-destinations autorisées de la manière suivante :

	UEz	UEvp	UEv	UEm	UEp	UEe
HABITATION						
Logement	X	X	X	X	X	X
Hébergement	X	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE						
Artisanat et commerce de détail	V	X	X	X	X	V
Restauration	V	V	V	V	X	V
Commerce de gros	X	V	V ¹	V ¹	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	V
Hébergement hôtelier	V	V	X	X	X	V
Hébergement touristique	V	V	X	X	X	V
Cinéma	V	X	X	X	X	X
V ¹ : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère						

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X
Equipements sportifs	V	V	V	V	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE						
Industrie	X	V ²	V ¹	V ¹	V ^{1 3}	V ^{1 3}
Entrepôts	X	V	V ¹	V ¹	X	X
Bureau	V	V	V	V	X	V
Centre de congrès et d'exposition	V	X	X	X	X	X
V ¹ : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère						
V ² : Projets de construction dont l'emprise au sol créée est supérieure ou égale à 1000 m ²						
V ³ : Projets de construction dont l'emprise au sol créée est inférieure à 1000 m ²						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE						
Exploitation agricole	X	X	V ⁴	V ⁴	V ⁴	V ⁴
V ⁴ : Installation d'une coopérative d'utilisation de matériel agricole agréée.						
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES						
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X	X	X	X	X	X
L'hébergement de plein air	X	X	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V	V	V	V	V	V
Les carrières	X	X	X	X	X	X
Le stockage de déchets et matériaux destinés à la revalorisation ou dans le cadre de projets mutualisés	X	X	X	V ¹	V ¹	X
Les constructions et installations liées à la production d'énergie, notamment les suiveurs solaires	V ⁵	V ⁵				
V ¹ : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère						
V ⁵ : Les installations photovoltaïques sont admises en couverture des constructions principales dont la destination est admise ainsi que sur leurs annexes.						

Toutefois, après une année d'application de la modification, certaines erreurs apparaissent.

Ainsi, la modification de droit commun interdisait au sein de la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires », la sous-destination « bureau » dans la zone « UEp ».

Il s'agit d'une erreur et non d'un choix délibéré dans la mesure où cette zone accueille de nombreuses entreprises susceptibles de nécessiter la construction de nouveaux bureaux.

Il est donc proposé dans le présent projet de modification simplifiée du PLUiH de lever cette interdiction et d'autoriser la sous-destination « bureau » en zone « UEp ».

2- Incidences sur les pièces du PLUiH

Le règlement écrit du PLUiH (pièce 3.1) devra être modifié de la façon suivante :

Avant modification :

	Uez	UEvp	UEv	UEm	UEp	UEe
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE						
Industrie	X	V ²	V ¹	V ¹	V ¹³	V ¹³
Entrepôts	X	V	V ¹	V ¹	X	X
Bureau	V	V	V	V	X	V
Centre de congrès et d'exposition	V	X	X	X	X	X

Après modification :

	Uez	UEvp	UEv	UEm	UEp	UEe
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE						
Industrie	X	V ²	V ¹	V ¹	V ¹³	V ¹³
Entrepôts	X	V	V ¹	V ¹	X	X
Bureau	V	V	V	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	X	X	X	X	X

C - Suppression de la limite de constructibilité de 1 000m² pour la sous-destination « industrie » en zone « UEe »

1- Justifications

Dans le cadre de la différenciation des zones économiques ci-avant présentée, une limite de constructibilité a été introduite pour la sous-destination « industrie » en zone UEp et UEe.

A l'instar du précédent motif, il s'agit d'une erreur et non d'un choix délibéré dans la mesure où ces zones accueillent de nombreuses entreprises industrielles susceptibles de nécessiter la construction de nouveaux bâtiments de plus de 1 000m².

Il est donc proposé dans le présent projet de modification simplifiée du PLUiH de supprimer la limite de constructibilité de 1 000m² de la sous-destination « industrie » en zone « UEe ».

2 - Incidences sur les pièces du PLUiH

Le règlement écrit du PLUiH (pièce 3.1) devra être modifié de la façon suivante :

Avant modification :

	Uez	UEvp	UEv	UEm	UEp	UEe
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE						
Industrie	X	V ²	V ¹	V ¹	V ¹³	V ¹³
Entrepôts	X	V	V ¹	V ¹	X	X
Bureau	V	V	V	V	X	V
Centre de congrès et d'exposition	V	X	X	X	X	X
V ¹ : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère						
V ² : Projets de construction dont l'emprise au sol créée est supérieure ou égale à 1000 m ²						
V ³ : Projets de construction dont l'emprise au sol créée est inférieure à 1000 m ²						

Après modification :

	Uez	UEvp	UEv	UEm	UEp	UEe
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE						
Industrie	X	V ²	V ¹	V ¹	V ¹³	V ¹
Entrepôts	X	V	V ¹	V ¹	X	X
Bureau	V	V	V	V	X	V
Centre de congrès et d'exposition	V	X	X	X	X	X
V ¹ : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère						
V ² : Projets de construction dont l'emprise au sol créée est supérieure ou égale à 1000 m ²						
V ³ : Projets de construction dont l'emprise au sol créée est inférieure à 1000 m ²						

D - Suppression du boisement à préserver sur parcelles cadastrées ZC n°115, ZC n°134 et ZC n°110 sur la commune de Chanverrie

1- Justifications

Le PLUiH, lors de son élaboration, a repris le classement en « boisement à préserver » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur une partie des parcelles cadastrées ZC n°115, ZC n°134 et ZC n°110 sur la commune de Chanverrie.



Ce classement provenait des anciens POS et PLU communaux de la commune de La Verrie mais son fondement n'a jamais été étudié.

Or, il apparaît que ces parcelles n'ont jamais présenté de réel caractère boisé (cf reportage photos aériennes ci-après).

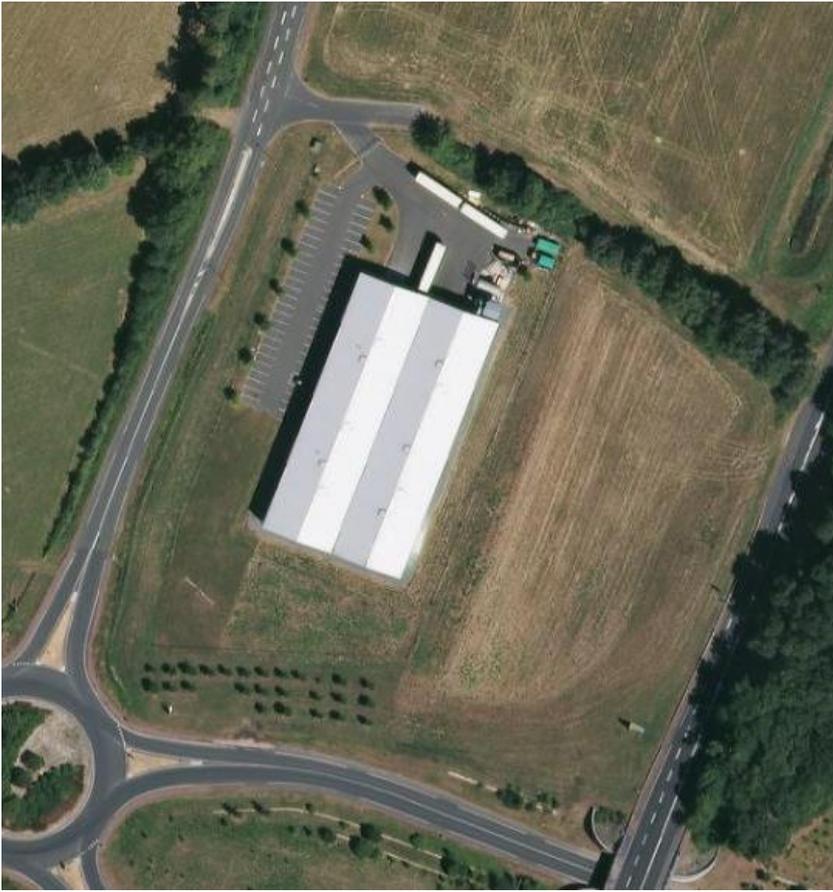
2022 :



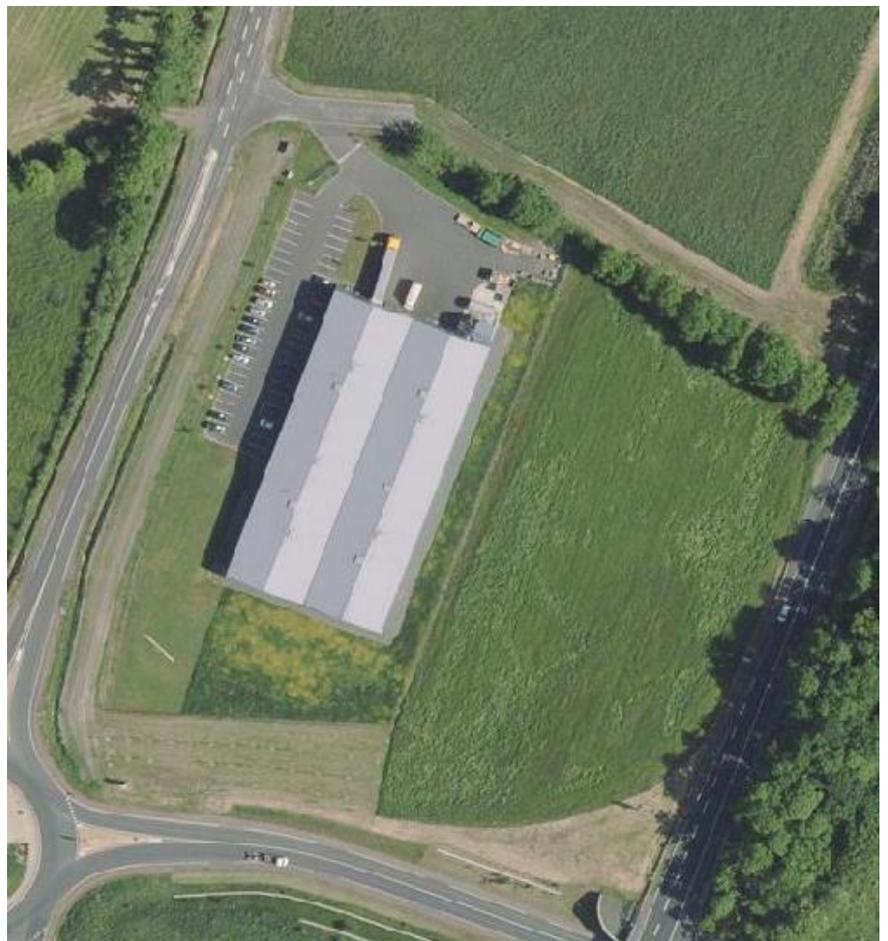
2019 :



2016 :



2013 :



2010 :



2006 :



2001 :



Il peut être constaté au regard de ce reportage photographique que seule une partie de la parcelle ZC n°110 est plantée et que les sujets sont récents. En effet, ces aménagements paysagers sont à l'initiative de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activité (2012-2013).

Photo de la zone en Mai 2011 :



Photo de la zone juin 2013 :



Afin de préserver le caractère paysager de l'entrée de la zone économique, il est ainsi proposé de maintenir le classement en « boisement à préserver » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur une partie de la parcelle cadastrée ZC n°110 et de supprimer la prescription sur les parcelles ZC n°115 et ZC n°134 (cf. polygone rouge).



2- Incidences sur les pièces du PLUiH

Le règlement graphique du PLUiH du Pays de Mortagne devra être modifié et particulièrement les pièces 3.2.3 et 3.2.27

Avant modification :



Après modification :



CONCLUSION

Il apparait bien que les quatre objets de la modification simplifiée du PLUiH visent à corriger des erreurs matérielles apparues dans le cadre de l'élaboration ou l'évolution du PLUiH en vigueur.

S'agissant de la rectification d'erreurs matérielles, celles-ci n'ont aucun impact sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 (ouverture à l'urbanisation, modification importante de la constructibilité...). Il est à préciser que dans un souci de proportionnalité au regard des conséquences de l'arrêt du Conseil d'Etat du 26 juillet 2017, l'Autorité Environnementale considère qu'il n'est pas nécessaire de déposer une demande d'évaluation environnementale au cas par cas contenu de l'absence d'impact manifeste sur l'environnement (pas d'ouverture à l'urbanisation, pas de modification importante de la constructibilité...).