

PAYS DE MORTAGNE

Enquête publique relative à la

Révision allégée N° 1 du PLUIH

du 24 juillet au 28 août 2024



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Arnold SCHWERDORFFER

Commissaire en quêteur

Décision TA : n° E24000093 du 17 mai 2024

Arrêté Intercommunautaire : N° 2024-011 (non daté)

SOMMAIRE

1	<i>Cadre de l'enquête</i>	3
1.1	Cadre général	3
1.2	Cadre réglementaire	4
1.3	Méthode mise en œuvre	4
1.4	Consultation du public	4
1.5	Mission du commissaire enquêteur	4
2	<i>Organisation de l'enquête</i>	4
3	<i>Déroulement chronologique de l'enquête</i>	6
4	<i>Dossier d'enquête</i>	7
5	<i>Présentation sommaire du projet</i>	8
5.1	Présentation des opérations en projet	8
5.2	Impact du projet sur l'environnement	9
5.2.1	Appréciation générale	9
5.2.2	Appréciation par opération de l'impact environnemental	10
6	<i>Avis émis en amont de l'enquête</i>	10
6.1	Avis de la MRAe des Pays de la Loire	10
6.1.1	Présentation du projet et enjeux	10
6.1.2	Suite donnée aux recommandations de la MRAE	11
6.1.3	Conclusion de l'avis de la MRAe (reprise in extenso)	12
6.2	Examen conjoint du projet par les PPA	13
6.2.1	Participation à la réunion	13
6.2.2	Avis émis par les PPA présents à la réunion	13
6.2.3	Avis émis par des PPA non présents à la réunion	15
7	<i>Interventions du public</i>	15
7.1	Bilan des interventions	15
7.2	Interventions n'appelant pas de suite	15
7.3	Finalisation du projet tenant compte des suites données aux interventions	21

ANNEXE

Présentation sommaire des opérations projetées

Appendice 1 : Opérations portant sur des changements de zonage à vocation industrielle vers une vocation agricole ou naturelle.

Appendice 2 : Opérations portant sur des changements de zonage à vocation agricole vers une vocation économique.

PIECES JOINTES

Procès-verbal de synthèse

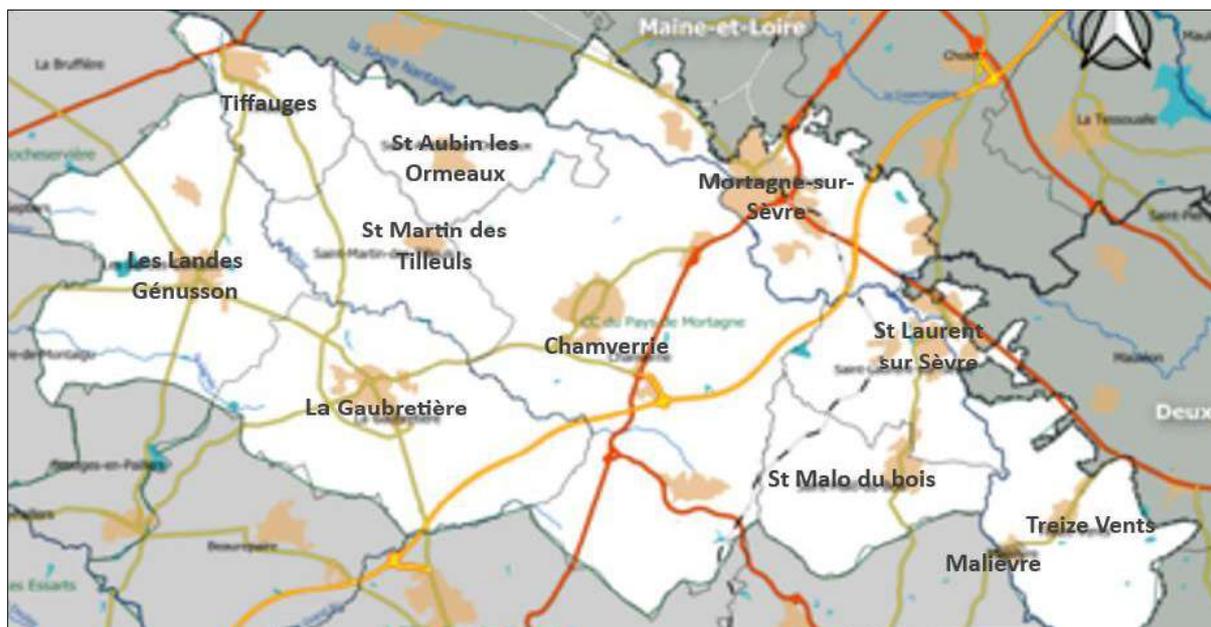
Mémoire en réponse du maître d'ouvrage au PV de synthèse

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 Cadre de l'enquête

1.1 Cadre général

La communauté de communes du Pays de Mortagne regroupe 11 communes et compte environ 29 000 habitants (recensement 2021). Son territoire s'inscrit dans le périmètre du SCoT¹ du Bocage Vendéen approuvé en 2017.



La Communauté de communes dispose d'un PLUIH² approuvé le 9 novembre 2019. Très tôt son volet économique s'est avéré inadapté. En cause le fait que le PLUIH, en cohérence avec les orientations du SCoT, n'a prévu aucune extension à vocation économique, au motif que la collectivité disposait déjà d'une importante réserve foncière en ce domaine.

Cette situation a donné lieu dès 2021 à une nouvelle réflexion stratégique sur le développement économique du Pays de Mortagne. Celle-ci met en évidence la nécessité de reconcevoir le zonage à vocation économique, pour une meilleure répartition entre les communes, tout en conservant les équilibres fixés par le SCoT en matière de gestion de

¹ Schéma de cohérence territoriale

² Plan local d'urbanisme valant programme local de l'habitat

l'espace. La concrétisation de cette réflexion appelle une modification du zonage, ce qui impose une révision allégée de l'actuel PLUIH qui est l'objet de la présente enquête.

1.2 Cadre réglementaire

La révision allégée du PLU est encadrée par le Code de l'urbanisme : articles L153-31 et suivants et articles R153-11 et R153-12.

La présente enquête est encadrée par le Code de l'environnement : Articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants. Il a été considéré initialement que le projet permettait de retenir une enquête d'une durée de 15 jours. Ce choix a été remis en cause dans le courant de l'enquête (Cf. remarque préliminaire du paragraphe 2).

1.3 Méthode mise en œuvre

Après l'établissement de l'inventaire précis des zones d'activité réalisé en application des dispositions de l'article 220 de la loi « Climat et résilience »³, il a été procédé à l'inventaire des potentialités de densification au sein des zones d'activité économique (ZAE) intercommunales. Ensuite, pour toutes les réserves foncières privées situées en ZAE, les propriétaires et/ou occupants concernés, une quarantaine environ, ont été contactés par courrier. Puis ils ont été rencontrés individuellement en présence du maire de leur commune et du vice-président du Pays de Mortagne. De la sorte, une majorité d'entre eux ont pu faire connaître leurs projets d'extension. Pour les autres, la collectivité a décidé de modifier le zonage du PLUIH pour redonner une vocation agricole ou naturelle aux terrains non susceptibles d'être utilisés.

A noter que ne sont pas concernées les communes suivantes : Mallièvre, Saint-Malo-du-Bois, Saint-Martin-les-Tilleuls et Treize-Vents.

1.4 Consultation du public

Le projet a donné lieu à une consultation du public du 29 avril au 28 mai 2024 avec mise à disposition d'un registre. Cette consultation n'a recueilli aucune intervention.

1.5 Mission du commissaire enquêteur

Fournir à Monsieur le Président du Pays de Mortagne, après étude du dossier, des avis émis et des interventions recueillies, un **avis motivé** sur les modifications de zonage projetées et sur leurs implications globales au regard de la gestion de l'espace.

2 Organisation de l'enquête

Remarque préliminaire

La présente enquête a été ouverte sur la base d'une durée de 15 jours. Cependant dans son avis émis le 23 juillet 2024, veille de l'ouverture de l'enquête, la MRAe⁴ considère que :

³ Article L.318-8-2 du Code de l'urbanisme.

⁴ MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale.

« Désormais le projet de révision allégée N° 1 relève de l'évaluation environnementale systématique au regard des dispositions de l'article R.104-11-I-2° du Code de l'urbanisme. »

Donnant sans délai suite à cette observation, le maître d'ouvrage a procédé à la modification de l'arrêté et de l'avis, afin de prolonger l'enquête et faire en sorte que sa durée soit au moins égale à 30 jours.

Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E24000093 du 17 mai 2024, le Président du tribunal administratif de Nantes a désigné comme commissaire enquêteur Arnold SCHWERDORFFER, général de division de l'armée de terre.

Acte générateur de l'enquête

Arrêté intercommunautaire n° 2024-11 (non daté), modifié par arrêté intercommunautaire n° 2024-11 B (non daté).

Dates et durée de l'enquête

- Début de l'enquête le 24 juillet 2024.
 - Fin de l'enquête le 28 août.
- } Soit une durée de 36 jours

Dates, lieux et horaires des permanences

L'hôtel de la Communauté de communes du Pays de Mortagne a été retenu comme siège de l'enquête. Ont été retenues comme pôles d'enquête les communes suivantes : les Landes-Genusson, Chanveries, Saint-Laurent-sur-Sèvre et Mortagne. Les permanences ont été organisées comme indiqué ci-après :

Date	Lieu	Horaire
Mercredi 24 juillet	Hôtel Com com Chanverrie	9h00 à 12h00
Vendredi 26 juillet	Mairie des Landes Genusson	10h00 à 12h00
Mardi 30 juillet	Mairie de St-Laurent-sur-Sèvre	14h00 à 17h00
Jeudi 1 ^{er} août	Mairie de Chanverrie	9h00 à 12h00
Samedi 3 août	Maison Beaussire Mortagne	9h00 à 12h00
Mercredi 7 août	Hôtel Com com Chanverrie	14h00 à 17h00
Lundi 19 août	Mairie Mortagne	14h00 à 17h00
Mercredi 28 août	Hôtel Com com Chanverrie	14h00 à 17h30

Publicité

Publicité par voie de presse

L'avis initial d'ouverture de l'enquête a été publié à deux reprises, sous la rubrique des annonces légales, dans deux journaux diffusés en Vendée :

- Première parution : Vendée agricole du 5 juillet et Ouest France du 9 juillet.
- Deuxième parution : 26 juillet dans Vendée Agricole et Ouest France. Du 29 juillet.

L'avis Rectificatif a été publié une fois le 2 août dans Ouest France et dans Vendée agricole.

Publicité par voie d'affichage

L'avis initial de mise à l'enquête a été affiché, quinze jours avant le début de l'enquête, sur les tableaux d'affichage normalement utilisés à cet effet par la Communauté de communes et par les 11 communes du Pays de Mortagne. En outre, la Communauté de communes a procédé à l'affichage de l'avis dans l'environnement des 17 espaces concernés par le projet. Cet avis initial a été remplacé par l'avis modifié sur tous les lieux d'affichage.

Publicité par internet

Dans les mêmes conditions de dates et de délais, l'avis initial de mise à l'enquête était consultable sur le site Internet de la Communauté de communes du Pays de Mortagne à l'adresse suivante : www.paysdemortagne.fr. Il a évidemment été remplacé par l'avis modifié.

Consultation du dossier

Pendant toute la durée de l'enquête le dossier, en version papier et en version numérique, était consultable pendant les horaires habituels d'ouverture dans les pôles d'enquête visés plus haut. Dans les mêmes conditions il était consultable en version numérique dans les quatre autres communes du Pays de Mortagne. Il était également consultable sur le site Internet de la Communauté de communes à l'adresse indiquée plus haut.

Moyens d'intervention du public

Le public pouvait consigner ses observations, propositions et contrepropositions :

- sur un registre papier tenu à sa disposition à l'hôtel de la Communauté de communes et dans les mairies des 11 communes du Pays de Mortagne,
- par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Communauté de communes du Pays de Mortagne, 21 rue Johannes Gutenberg, SC80055, LA VERRIE 85130 CHANVERRIE,
- par courriel à l'adresse suivante : plui@paysdemortagne.fr, en indiquant l'objet de l'enquête : « Enquête publique relative au projet de révision allégée du PLUIH n° 1, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur ».

3 Déroulement chronologique de l'enquête

- 17 mai 2024 : Désignation du commissaire enquêteur par le Président du tribunal administratif de Nantes.
- 5 juin : Réunion à l'hôtel de la Communauté de communes, pour prise de contact et préparation de l'enquête. Etaient présents :
 - Monsieur FRUCHET, Vice-Président du Pays de Mortagne en charge de l'aménagement et de la transition écologique,
 - Madame GAUTRON, Directrice du pôle aménagement,
 - Madame CANTIN, responsable du service urbanisme et planification,
 - Madame GITARD du service urbanisme.

- 16 juillet : Préparation par le commissaire enquêteur des dossiers et registres d'enquête à l'hôtel de la Communauté de communes.
- 24 juillet :
 - Ouverture de l'enquête et première permanence à l'hôtel de la Communauté de communes.
 - Réception de l'avis de la MRAe en date du 23 juillet.
- 26 juillet : Deuxième permanence à la mairie des Landes-Genusson.
- 30 juillet : Troisième permanence à la mairie de Saint-Laurent-sur-Sèvre.
- 1^{er} août : Quatrième permanence à la mairie de Chanverrie.
- 2 août : Signature de l'arrêté rectificatif.
- 3 août : Cinquième permanence à la maison Beaussire de Mortagne-sur-Sèvre.
- 7 août : Sixième permanence à l'hôtel de la Communauté de communes.
- 8 Août : Réunion avec Madame Cantin pour point de situation suite au report de la fin de l'enquête.
- 19 août : Septième permanence à la mairie de Mortagne-sur-Sèvre.
- 28 août : Dernière permanence à l'hôtel de la Communauté de communes et clôture de l'enquête.
- 2 septembre : Réunion de synthèse et remise du procès-verbal de synthèse au maître d'ouvrage.
- 16 septembre : Réception par le commissaire enquêteur du mémoire du maître d'ouvrage en réponse au procès-verbal de synthèse.
- 20 septembre : Envoi du rapport d'enquête (rapport du commissaire enquêteur et Conclusion et avis du commissaire enquêteur) au maître d'ouvrage et au tribunal administratif de Nantes.

4 Dossier d'enquête

La composition du dossier d'enquête est la suivante :

- Sous-dossier 00 : Il regroupe les pièces administratives : délibération, arrêté d'ouverture de l'enquête, avis d'enquête, parutions dans la presse...
- Sous-dossier 01 : Notice de présentation et exposé des motifs des changements apportés et dispositions réglementaires « AVANT / APRES ». Ce document a été réalisé par la Communauté de communes.
- Sous-dossier 02.1 : Pièces actuelles du PLUIH : règlement, plans et OAP.
- Sous-dossier 02.2 : Pièces futures du PLUIH : règlement, plans et OAP :
- Sous-dossier 03 : Examen conjoint du dossier par les PPA.
- Sous-dossier 04 : Avis de la MRAe.

Le dossier a été complété par l'étude environnementale, son résumé non technique et le mémoire du maître d'ouvrage en réponse à l'avis de la MRAE.

5 Présentation sommaire du projet

5.1 Présentation des opérations en projet

Le projet présenté porte sur l'évolution du zonage de terrains ayant une vocation économique vers une vocation agricole ou naturelle et, inversement, l'évolution du zonage de terrains ayant une vocation agricole vers une vocation économique. Ce projet comporte au total 17 opérations ; onze « économique vers agricole ou naturelle » et six « agricole vers économique ». Ces opérations sont reportées dans le tableau ci-après⁵.

Réf dossier	Commune concernée	Titre de l'objet	Parcelles concernées	Superficie concernée
Changement de zonage à vocation économique vers une vocation agricole ou naturelle				
1	Mortagne-sur-Sèvre	ZA du Gautreau Zonage Uev vers zone N	AS 1	15 500 m ²
2	Mortagne-sur-Sèvre	ZA du Gautreau -Entreprise. SIB Zonage Uev vers zone N	AS 8	7 600 m ²
3	Mortagne-sur-Sèvre	Friche industrielle proche Bradorama. Zonage Uevp vers zone A	BE 24	4 390 m ²
4	Chanverrie	ZA du Vendéopôle (la Verrie) Zonage Uevp vers zones A et N	ZH 149, ZH 150	9 600 m ²
5	Chanverrie	Entreprise Dascher-site 1 Zonage UEe vers zone AP1	G 1606, G 1612	8 261 m ²
6	Chanverrie	Entreprise Dascher-site 2 Zonage UEp vers zone AP1	G 834	4 339 m ²
7	Chanverrie	Entreprise Dascher-site 3 Zonage UEv vers zone A	C 101, C102, C103, C800	11 600 m ²
8	St-Aubin-les Ormeau	Le petit Goulet Zonage UEe vers zone N	A 748	4 091 m ²
9	Les Landes-Genusson	Entreprise Desfontaines Zonage UEe vers zone AP1	D 1321, D 1318	9 895 m ²
10	Tiffauges	Les artisans potagers Zonage UEp vers zone AP1	A1104, A 665, A 664 A 751, A 750, A 7527 A 753, 1 1105	19 400 m ²
11	Tiffauges	Entreprise MCPP Zonage UEe vers zone AP1	B 604, B 956	7 730 m ²
Total				102 406 m²

⁵ Le présent tableau reprend, en se focalisant sur les éléments essentiels, les données figurant dans le dossier et intègre les modifications apportées avant l'ouverture de l'enquête (Cf. § 6.1.1).

Changement de zonage à vocation agricole vers une vocation économique				
1	Chanverrie	La Goupillière (la Verrie) Zonage AP1 vers zone AUEp	ZC 78, ZC 69, ZC 73	64 300 m ²
2	Chanverrie	Entreprise Dascher ZA du Landreau Zonage A vers zone Uev	C 108	1 610 m ²
3	Les Landes-Genusson	Entreprise KVERNLAND Zonage A et AP1 vers zone Uee	D 1383, D 1384, D 1393, D1394, D 321 à D 325	16 400 m ²
4	St-Laurent-sur-Sèvre	ZA de la Paix Zonage A vers zone Uem	AC 228	10 000 m ²
5	Mortagne-sur-Sèvre	ZA du Puy Nardon Zonage AP1 vers zone Uev	AT 62	1 378 m ²
6	Mortagne-sur-Sèvre	ZA de la Louisière Zonage A vers zone Uev	AR 29	8 700 m ²
Total				102 388 m²
Spécialisation des différents types de zones économiques, naturelles et agricoles				
UEz : correspond à la ZAC du Soleil levant à Mortagne-sur-Sèvre.				
Uevp : correspond au Vendéopôle.				
UEv : Correspond aux zones « vitrine » : Pôle du Landreau et Chiron de la Roche, La Louisière; Gautreau, Maunit 1-2 et Puy Nardon.				
UEm : correspond aux zones d'activité mixtes : L'Horizon, la Barboire, la Perdriette et la Paix.				
Uep : correspond aux zones d'activité de proximité.				
UEe : correspond aux établissements économiques hors zone d'activité.				
A : Agricole.				
AP1 : Agricole en lisière du bourg.				
N : Naturelle.				

Il ressort de ce tableau que le total des évolutions « économique vers agricole ou naturelle » s'établit à 102 406 m² et que celui des évolutions « agricole vers économique » s'établit à 102 388 m², soit une différence de 18 m², ce qui est négligeable. Il y a donc lieu de retenir qu'il y a une parfaite parité entre les deux types de changement en termes de gestion de l'espace à l'échelle du PLUIH.

L'examen des changements de zonage envisagés montre que les 17 opérations constituant le projet n'ont aucun lien entre elles. C'est pourquoi il est apparu indispensable de faire dans le présent rapport une présentation sommaire de chacune d'elles. C'est l'objet de l'**annexe jointe**. Elle s'appuie sur des vues aériennes qui offrent une perception réaliste des évolutions en projet.

5.2 Impact du projet sur l'environnement

5.2.1 *Appréciation générale*

D'une façon générale, l'étude environnementale présente comme positifs les changements d'une zone d'activité vers une zone naturelle ou agricole et comme négatifs les changements inverses.

S'agissant d'un changement vers un zonage naturel ou agricole, il se fait sans modifier l'occupation du sol existante, ce qui est sans incidence sur l'environnement. L'aspect positif de ce changement traduit donc la pérennisation de la protection apportée à ces espaces qui, dans le cadre du PLUIH, avaient en principe vocation à être à terme artificialisés. A l'inverse, l'impact négatif des changements vers un zonage économique traduit la possibilité d'artificialiser désormais de nouveaux espaces. C'est pourquoi la parité en termes de surface entre les deux types de changement est cruciale eu égard à l'impact du projet sur l'environnement. Et elle est d'autant plus cruciale qu'elle s'inscrit dans le contexte actuel de la mise en œuvre du concept du ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

Par ailleurs il y a lieu de noter, dans les espaces passant en zone à vocation économique, la volonté de limiter l'impact du projet, en portant attention à la préservation des zones humides, des haies bocagères et des espaces boisés, qu'ils soient ou non inventoriés au PLUIH.

5.2.2 Appréciation par opération de l'impact environnemental

Dans l'annexe 1 mentionnée supra, il est indiqué pour chaque opération un commentaire sommaire concernant son impact sur l'environnement, en détaillant les points suivants :

- Occupation du sol.
- Milieux naturels d'intérêt.
- Enjeux paysagers.
- Divers.

L'examen de ces commentaires conforte l'appréciation générale présentée supra. Surtout il montre l'absence de situations susceptibles de remettre en cause des opérations envisagées par le projet, dès lors que les dispositions sont prévues pour préserver les zones humides, les haies bocagères et les boisements.

6 Avis émis en amont de l'enquête

6.1 Avis de la MRAe des Pays de la Loire

Remarque préalable sur l'avis de la MRAe

L'avis de la MRAe porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable au projet considéré et il ne porte pas sur son opportunité.

6.1.1 Présentation du projet et enjeux

Les opérations en projet

Le présent avis de la MRAe rappelle dans un premier temps le contexte et la présentation du territoire et dans un second temps le projet. Celui-ci est présenté sous forme d'un tableau

Excel, qui présente les opérations en projet, en indiquant pour chacune d'elles la référence de l'opération, sa désignation, les changements de zonage prévus et les surfaces concernées.

Les enjeux

De cette présentation, la MRAe dégage les cinq enjeux environnementaux suivants :

- L'organisation spatiale, la consommation d'espace et l'artificialisation des sols.
- Le patrimoine naturel.
- Le paysage.
- La gestion des eaux pluviales.
- Le changement climatique.

La mise au point du maître d'ouvrage sur le nombre des opérations en projet

Dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, le maître d'ouvrage précise que la notice reçue par la MRAe est erronée car, avant la phase d'arrêt du projet de révision allégée, deux sites ont été retirés, de sorte que le nombre d'opérations à réaliser s'établit désormais à 17 et non à 19, ce qui est cohérent avec le dossier présenté à l'enquête publique.

Ces deux opérations supprimées, qui cumulent une surface de 54 200 m², sont les suivantes :

E1	La Gaubretière	ZA du Lagat Zonage AP1 vers zone AUEp	30 600 m ²
E2	Tiffauges	Entreprise MCPP Zonage A vers zonage AUEp	23 600 m ²
Total			54 200 m ²

Le maître d'ouvrage justifie ces deux retraits par le fait que les élus du Pays de Mortagne ont jugé que les informations, alors détenues pour ouvrir ces secteurs à l'urbanisation, n'étaient pas suffisantes.

Remarque du commissaire enquêteur

Il s'agit d'une modification importante puisqu'elle porte sur environ 30 % des surfaces initialement concernées par le projet. Elle est cependant tout à fait justifiée et il est pertinent de l'avoir faite en amont de l'ouverture de l'enquête. A noter que la parité globale entre les surfaces devenant à vocation agricole ou naturelle et celles devenant à vocation économique a été maintenue en modifiant l'opération n° 4 (changement de zonage à vocation économique vers une vocation agricole ou naturelle). La surface initialement concernée par cette opération passe de 63 000 m² à 9 600 m².

6.1.2 Suite donnée aux recommandations de la MRAE

Dans son avis la MRAe énonce 12 recommandations, dont certaines portent sur plusieurs points. Il y a lieu de retenir que ces recommandations couvrent un large champ d'interrogations, dont certaines sont cruciales. C'est le cas notamment de la gestion de l'eau et des zones humides. C'est le cas également de la cohérence du projet avec les divers plans

ayant des implications sur la planification de l'urbanisme au niveau considéré. C'est enfin le cas de la prise en compte de la gestion des eaux pluviales sur les espaces nouvellement inclus en zone économique.

Il y a lieu également de retenir que le maître d'ouvrage n'a érudé aucune de ces recommandations et que, pour l'essentiel, les suites données se traduisent par des apports à l'évaluation environnementale et par des justifications et ajustements apportés au dossier.

6.1.3 Conclusion de l'avis de la MRAe (reprise in extenso)

L'évaluation environnementale du projet de révision allégée n° 1 du PLUIH du Pays de Mortagne est perfectible et doit être approfondie pour améliorer la démonstration de la suffisante prise en compte de certains enjeux environnementaux et de la cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en vigueur.

Si la démarche engagée par la collectivité pour questionner la pertinence des espaces à vocation économique de son territoire est à souligner, il n'en demeure pas moins que les choix finalement opérés nécessitent d'être davantage argumentés au regard de la volonté affichée de s'inscrire en cohérence avec la trajectoire visant à atteindre l'absence d'artificialisation nette en 2050 et l'objectif intermédiaire fixé pour la période 2021-2031 en matière de limitation de la consommation d'espace.

Compte tenu du nombre limité de nouveaux secteurs en zone à vocation économique, il est fait le choix de ne pas cerner précisément les enjeux, notamment du point de vue des milieux naturels et des zones humides. Cela ne permet pas d'apporter toutes les garanties du point de vue de la faisabilité opérationnelle des projets dans ces secteurs et pour lesquels la MRAe indique la nécessité de prendre en compte le rétablissement des fonctionnalités écologiques qui seront appelées à disparaître.

La pertinence des dispositions réglementaires actuelles du PLUIH en matière d'intégration architecturale et paysagère nécessite d'être évaluée à partir d'éléments reposant sur la réalité des perceptions visuelles offertes sur les divers secteurs destinés à accueillir de nouvelles activités.

La gestion des eaux pluviales requiert une exigence particulière concernant la capacité des réseaux et des ouvrages à mettre en place et ne peut se limiter à une analyse très superficielle des effets de l'imperméabilisation des sols attendus.

L'absence d'analyse de la compatibilité de la procédure vis-à-vis du PCEAT du Pays de Mortagne est préjudiciable en ce qu'elle n'a pas permis à l'évaluation environnementale d'intégrer pleinement les enjeux relatifs au changement climatique, à la qualité de l'air et à la gestion de l'énergie.

Remarque du commissaire enquêteur

D'une façon générale, les suites données par le maître d'ouvrage aux recommandations de la MRAe s'inscrivent dans la lettre et dans l'esprit de la réglementation. Elles n'appellent pas de précisions supplémentaires sur le fond. S'agissant de la remarque sur la compatibilité de la procédure vis-à-vis du PCEA elle interroge, dans la mesure où, de façon intuitive, les

opérations en projet ne semblent pas significatives au regard des domaines du réchauffement climatique, de la qualité de l'air et de la gestion de l'énergie, d'autant plus que les réalisations à opérer sur les nouveaux espaces à vocation économique ne sont pas précisément connues.

6.2 Examen conjoint du projet par les PPA⁶

6.2.1 Participation à la réunion

La réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées s'est tenue le 2 juillet 2024.

Y étaient présents :

- Mme Pasquier Corine, instructrice du droit des sols à la Mauges communauté,
- M. Borderon Frédéric, représentant local de la Chambre d'agriculture,
- Mme Jeanneau Natacha, Chambre d'agriculture / Pôle aménagement urbanisme,
- M. Landreau Alain, maire de Saint-Martin-des-Tilleuls,
- M. Girard Guy, maire des Landes-Genusson,
- M. Couderc Eric, maire de Saint-Laurent-sur-Sèvre,
- M. Fruchet Jean-François, vice-président de la Communauté de communes du Pays de Mortagne et maire de Chanverrie.
- Mme Gautron Jessica, directrice du pôle aménagement et transition écologique à la Communauté de communes du Pays de Mortagne,
- Mme. Cantin Manon, responsable du service urbanisme et planification de la Communauté de communes du Pays de Mortagne.
- Mme. Gittard Emilie, chargée de planification à la Communauté de communes du Pays de Mortagne.

Etaient excusés :

- Conseil départemental de la Vendée,
- Centre National de la propriété forestière,
- Terre de Montaigu – Communauté d'agglomération,
- Commune de Saint-Amand-sur-Sèvre,
- Commune de Mortagne-sur-Sèvre,
- Chambre des Métiers et de l'artisanat de la Vendée,
- Commune de Sèvremoine,
- Direction départementale des Territoires et de la Mer.

6.2.2 Avis émis par les PPA présents à la réunion

La réunion a été l'occasion pour la Communauté de communes du Pays de Mortagne de conforter ou préciser certains points du projet. Quant aux questions abordées lors des

⁶ PPA : Personnes publiques associées

échanges, elles ont principalement porté sur des points correspondant à la mise en œuvre du projet. Par exemple, dispositions à prendre s'agissant de l'exploitation des terrains passant d'une vocation économique à une vocation agricole.

Avis de la Chambre d'agriculture, présente à la réunion

La Chambre d'agriculture est le seul organisme à avoir émis un avis avec une réserve appelant une prise de position du maître d'ouvrage.

La Chambre souligne l'intelligence de la démarche, mais regrette le déséquilibre en matière de qualité des espaces zonés et dézonés, tout en précisant qu'il s'agit d'un bon compromis. En outre, la Chambre et la collectivité sont d'accord avec la proposition de compensation par bail, mais souhaitent étudier au niveau local la pertinence du choix des exploitants concernés.

En conclusion, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable à condition que la compensation projetée soit mise en place.

Remarque du commissaire enquêteur.

La réserve présentée par la Chambre d'agriculture sur les compensations appelle une clarification s'agissant de sa traduction concrète pour les parties prenantes. C'est pourquoi sur ce point les observations du maître d'ouvrage ont été sollicitées concernant, notamment, les démarches qui pourraient être entreprises en aval de l'enquête.

Réponse à la remarque du commissaire enquêteur :

Le présent projet de révision du PLUiH a vocation à faire évoluer 102 406m² disposant d'un zonage économique vers un zonage agricole ou naturel.

Sur ce total, 44%, soit 45 691m² sont des terrains exploitables par une activité agricole tandis que la majorité donc 56 716m² de ces parcelles ne sont pas exploitables.

En parallèle, la Communauté de Communes est propriétaire de parcelles agricoles exploitées par des agriculteurs qui ne bénéficient que de baux précaires. C'est notamment le cas de la parcelle cadastrée ZE 39 à La Goupillère sur la commune de CHANVERRIE. Cette parcelle dispose d'une superficie de 163 254m².

Ainsi, pour compenser ce déséquilibre, la Communauté de Communes s'est engagée auprès de la Chambre d'Agriculture à pérenniser au minimum la même superficie soit 56 716m². Cette pérennisation de l'activité agricole en place passerait par la signature de baux ruraux en lieu et place des baux précaires.

Le choix des parcelles concernées se fera en concertation avec la Chambre d'Agriculture.

Remarque complémentaire du commissaire enquêteur.

La réponse du maître d'ouvrage montre que la collectivité dispose des moyens de procéder aux compensations évoquées en séance et qu'elle en a la volonté. Considérant qu'il s'agit d'un engagement ferme de la Communauté de communes, j'estime qu'il y a lieu de considérer dès à présent que la réserve émise par la Chambre d'agriculture est levée.

6.2.3 Avis émis par des PPA non présents à la réunion

Avis par courriel de la Chambre des métiers et de l'artisanat des Pays de la Loire

La Chambre des métiers et de l'artisanat émet un avis favorable, considérant que le projet vise à corriger des erreurs matérielles constatées dans le cadre de l'élaboration du PLUIH.

Avis par courriel de La Direction départementale des territoires et de la mer

Dans son message, la DDTM n'émet pas d'observation sur le fond du projet, mais elle souligne sa satisfaction s'agissant d'une démarche entreprise en association et bien en amont.

Remarque du commissaire enquêteur

Ces deux avis émis par courriel méritent d'être soulignés en raison de la qualité des intervenants. Ils apportent un appui de premier ordre à la démarche entreprise s'agissant du fond (corriger les erreurs), s'agissant aussi de la méthode (démarche en association entreprise bien en amont).

7 Interventions du public

7.1 Bilan des interventions

La présente enquête n'a donné lieu qu'à sept interventions du public. Elles se répartissent comme suit :

- Registre de la Communauté de communes : M. Méchineau et M. Baumart.
- Registre d'enquête de Mortagne : Madame Marietta.
- Courriels : M. Le Saint, Mme Corbet, Mme Duroy, Mme Michèle.

A noter également la visite de Monsieur Daniel du Réau à la mairie de Saint-Laurent-sur-Sèvre, qui souhaitait s'informer sur le projet.

7.2 Interventions n'appelant pas de suite

Intervention de Mme NICOL Sophie (courriel)

Madame Nicol souligne la pertinence de la démarche entreprise. Elle juge cependant regrettable que le document n'ait pas été relu avec soin.

Intervention de Mme PIVETEAU Marietta (registre de Mortagne-sur-Sèvre)

Cette personne souhaite savoir si les parcelles YB06, YB07 et YB043 à la Gaubretière sont concernées par le projet. Elle espère une évolution du zonage actuel afin de permettre l'évolution du bâti existant.

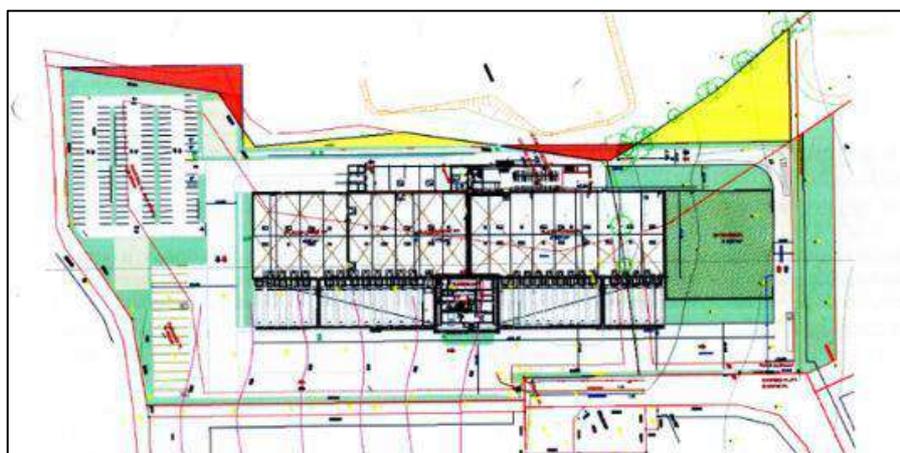
Ces parcelles n'ont aucun lien avec les opérations constituant le projet objet de l'enquête.

Intervention de M. Bruno Le Saint (Courriel du 22 juillet 2024)

M. Le Saint représente une entreprise de transport qui prévoit de s'installer dans la ZE du Landreau où elle déjà présente. Elle estime qu'elle aura à gérer dans l'emprise correspondante de l'ordre de 200 camions par jour. Pour l'instant elle est en cours d'acquisition du terrain nécessaire, dont les limites approximatives sont reproduites sur la photo ci-après.



Dans son intervention, M Le Saint fait connaître qu'en raison des contraintes liées à la manœuvre des véhicules sur le site, il serait souhaitable de modifier ce périmètre, comme cela est indiqué sur le plan joint à son courriel et reproduit ci-après.



Sur ce plan, qui représente l'économie générale du projet de l'installation, sont reportées en rouge les surfaces à conserver en zone d'activité et en jaune celles à couvrir par un zonage naturel ou agricole.

Remarque du commissaire enquêteur

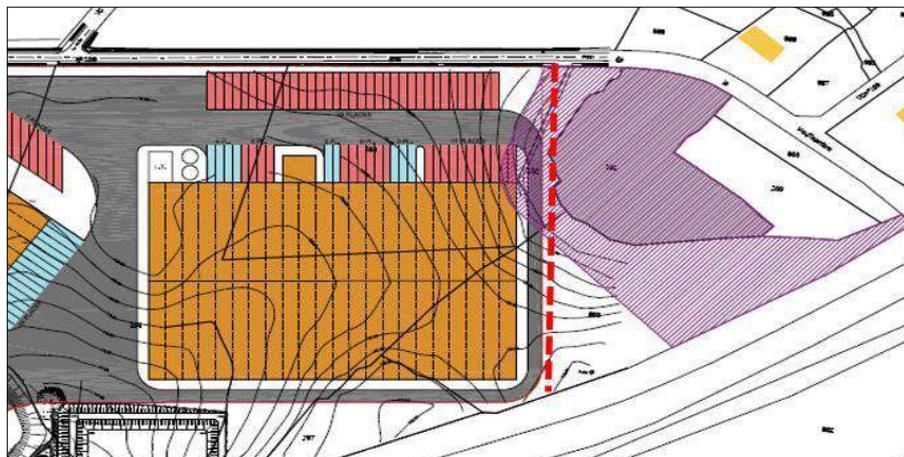
Cette opération ne figure pas parmi celles présentées dans le projet objet de l'enquête. Bien qu'elle semble s'inscrire dans la logique du projet et que les espaces considérés soient d'une faible superficie, j'estime qu'elle ne peut pas être prise en considération par la présente enquête.

Réponse à la remarque du commissaire enquêteur :

La remarque de M LE SAINT ne sera pas prise en compte, aucune modification de zonage n'aura lieu sur ces parcelles.

Intervention de Mme Laurence DUROY DACHSER / France (courriel du 2 août 2°24)

Mme Duroy, de l'entreprise Dachser, signale que la requalification en zone agricole des parcelles C101, C102, C103 partielle et C800 partielle empiète sur le projet d'extension, comme cela apparaît sur le plan du projet ci-après, superposé au plan de zonage prévu dans la notice de présentation.



Pour pallier cette difficulté, l'entreprise propose la solution suivante : à partir d'une ligne droite (en pointillés rouges sur le plan) tirée à proximité immédiate de la zone boisée, transférer en zone agricole toute la partie à droite, de façon à ne pas impacter le périmètre du projet de l'entreprise.

Remarque du commissaire enquêteur

En première analyse on constate, qu'en termes de gestion de l'espace, la proposition de l'entreprise modifie peu la superficie à couvrir par un zonage à vocation agricole. Les observations du maître d'ouvrage ont été sollicitées car d'autres critères de décision pourraient être à prendre en considération.

Réponse à la remarque du commissaire enquêteur :

La Communauté de Communes souhaite donner une suite favorable à la remarque de Madame DUROY.

Après calculs (cf plan ci-après), cette modification consisterait à maintenir 1 012m² en zone économique (zone verte) et à ajouter 1 882m² en zone agricole (zone jaune). L'équilibre entre zonage et dézonage est donc respecté avec un excédent en termes de dézonage de 870m².



Cette réponse n'appelle pas de commentaire complémentaire du commissaire enquêteur.

Interventions de Mme CORBET Heidi (courriel du 2 août 2024) et de M. Baumard (registre d'enquête de la communauté de communes)

Ces deux interventions concernent la maison située 32 rue Martin à Tiffauges. Sur le plan ci-après elle est représentée entourée en jaune.



Madame Corbet fait connaître qu'elle a signé un compromis d'achat pour cette maison. Elle précise que la parcelle considérée n'est plus en lien avec l'exploitation agricole à proximité et souhaite qu'elle ne passe pas en zone agricole.

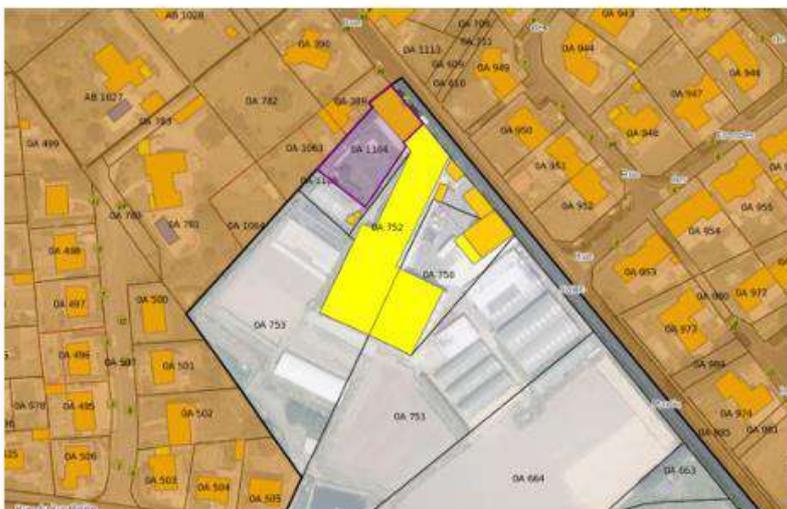
Quant à Monsieur Baumard, qui est encore le propriétaire de cette maison, il fait connaître qu'il a signé un compromis d'achat pour la maison qu'il occupera une fois l'autre vendue. Il souligne qu'il a été prévenu par son notaire de la situation créée par le projet présenté à l'enquête publique. Lui aussi mentionne que la maison de la rue Martin n'est plus en lien avec l'exploitation agricole à proximité.

Remarque du commissaire enquêteur

Porter sur la parcelle de la maison un zonage agricole ne correspond pas à une mise en adéquation du PLUIH avec l'occupation du sol, critère souvent mis en avant dans le projet présenté à l'enquête. Surtout, force est de constater que la situation dans laquelle se trouvent les deux intervenants est à la fois imprévue, compliquée et angoissante. Elle mérite donc de recevoir une suite. C'est pourquoi les observations du maître d'ouvrage ont été sollicitées.

Réponse à la remarque du commissaire enquêteur :

Au regard de ces informations et afin de mettre en adéquation le zonage avec l'occupation du sol, il est proposé de modifier le projet de révision présenté et de sortir la parcelle cadastrée A 1104 comprenant la maison d'habitation (cf zone violette sur le plan ci-après) du dézonage. La Communauté de Communes propose de classer cette parcelle d'une superficie de 829m² en zone UC, zone urbaine à destination d'habitat qui jouxte la parcelle concernée (cf zone orange sur le plan ci-après).



L'équilibre entre les parcelles économiques et agricoles est maintenu grâce à l'excédent de 870m² passant d'une vocation économique à agricole dans le cadre du projet de l'entreprise DACHSER (cf réponse apportée ci-avant).

Cette réponse, qui donne satisfaction aux intervenants, n'appelle pas de commentaire complémentaire du commissaire enquêteur.

Intervention de M. Méchineau

Monsieur Méchineau est gérant de la SCI « Logis de la Verrie », propriétaire de la parcelle A 748 de 4091 m². Il se réfère à un entretien avec le Maire des Landes-Genusson et le Maire de Saint-Aubin-les-Ormeaux, au cours duquel aurait été évoqué le passage de la parcelle A 748 en zone agricole. Etant donné que cette parcelle était louée avec le bâtiment, il avait demandé à reporter le **rendez-vous**⁷ après le 1^{er} août, fin du bail et départ du laboratoire.

Il précise qu'à ce jour le terrain est libre et qu'il est d'accord pour passer 50 % de la parcelle, soit environ 2 000 m², en zone agricole. Il souhaite en garder 50 % pour un projet de bâtiment de stockage, avec la possibilité de garder la surface correspondante parallèle au chemin qui dessert le bâtiment existant.

⁷ Il s'agit d'une interprétation d'un mot illisible de l'intervention.

La parcelle A 748 est représentée en jaune sur la vue aérienne ci-après.



Remarque du commissaire enquêteur

Monsieur Méchineau sollicite une modification importante de l'opération considérée, en faisant référence à un entretien dont il n'a peut-être pas appréhendé la portée. Il n'en demeure pas moins que la recherche d'une solution s'impose. C'est pourquoi les observations du maître d'ouvrage ont été sollicitées sur ce point.

Réponse à la remarque du commissaire enquêteur :

Afin de respecter le strict équilibre entre les zones économiques et agricoles, la Communauté de Communes ne peut apporter une suite favorable à la demande de Monsieur MECHINEAU de diviser par deux le projet de dézonage de 4 091m² de zone économique en zone agricole.

En revanche, afin de faciliter l'aménagement des parcelles maintenues en zone économique, il est proposé de déplacer le dézonage projeté. La zone économique maintenue, d'une surface de 2 200m², serait le long de la voie d'accès aux constructions existantes permettant de rendre plus aisée la construction d'un nouveau bâti bénéficiant de son propre accès (cf plan ci-après).



Il est important, en termes de gestion de l'espace à l'échelle du projet dans sa globalité, de maintenir en valeur, pour cette opération, la surface de 4 091 m² passant d'un zonage économique à un zonage agricole ou naturel.

C'est pourquoi j'estime que la suite donnée à l'intervention de Monsieur Méchineau est pertinente, dans la mesure où elle prend en considération son souhait, sans obérer l'équilibre global recherché.

7.3 Finalisation du projet tenant compte des suites données aux interventions

Au terme de cette étude des interventions recueillies, des ajustements sont à opérer sur le projet soumis à l'enquête publique tel qu'il est présenté au paragraphe 5.1 sous la forme d'un tableau Excel.

Réf dossier	Commune concernée	Titre de l'objet	Parcelles concernées	Superficie concernée	Superficie finale	
Changement de zonage à vocation économique vers une vocation agricole ou naturelle						
1	Mortagne-sur-Sèvre	ZA du Gautreau Zonage Uev vers zone N	AS 1	15 500 m ²	15 500 m ²	
2	Mortagne-sur-Sèvre	ZA du Gautreau -Entreprise . SIB Zonage Uev vers zone N	AS 8	7 600 m ²	7 600 m ²	
3	Mortagne-sur-Sèvre	Friche industrielle proche Bradorama Zonage Uevp vers zone A	BE 24	4 390 m ²	4 390 m ²	
4	Chanverrie	ZA du Vendéopôle (la Verrie) Zonage Uevp vers zones A et N	ZH 149, ZH 150	9 600 m ²	9 600 m ²	
5	Chanverrie	Entreprise Dascher-site 1 Zonage UEE vers zone AP1	G 1606, G 1612	8 261 m ²	8 261 m ²	
6	Chanverrie	Entreprise Dascher-site 2 Zonage UEp vers zone AP1	G 834	4 339 m ²	4 339 m ²	
7	Chanverrie	Entreprise Dascher-site 3 Zonage UEv vers zone A	C 101, C102, C103, C800	11 600 m ²	12 470 m ²	
8	St-Aubin-les-Ormeau	Le petit Goulet Zonage UEE vers zone N	A 748	4 091 m ²	4 091 m ²	
9	Les Landes-Genusson	Entreprise Desfontaines Zonage UEE vers zone AP1	D 1321, D 1318	9 895 m ²	9 895 m ²	
10	Tiffauges	Les artisans potagers Zonage UEp vers zone AP1	A1104, A 665, A 664 A 751, A 750, A 7527 A 753, 1 1105	19 400 m ²	18 571 m ²	
11	Tiffauges	Entreprise MCPP Zonage UEE vers zone AP1	B 604, B 956	7 730 m ²	7 730 m ²	
				Total	102 406 m²	102 447 m²

Changement de zonage à vocation agricole vers une vocation économique					
1	Chanverrie	La Goupillière (la Verrie) Zonage AP1 vers zone AUEp	ZC 78, ZC 69, ZC 73	64 300 m ²	64 300 m ²
2	Chanverrie	Entrepise Dascher ZA du Landreau Zonage A vers zone Uev	C 108	1 610 m ²	1 610 m ²
3	Les Landes-Genusson	Entreprise KVERNLAND Zonage A et AP1 vers zone Uee	D 1383, D 1384, D 1393, D1394, D 321 à D 325	16 400 m ²	16 400 m ²
4	St-Laurent-sur-Sèvre	ZA de la Paix Zonage A vers zone Uem	AC 228	10 000 m ²	10 000 m ²
5	Mortagne-sur-Sèvre	ZA du Puy Nardon Zonage AP1 vers zone Uev	AT 62	1 378 m ²	1 378 m ²
6	Mortagne-sur-Sèvre	ZA de la Louisière Zonage A vers zone Uev	AR 29	8 700 m ²	8 700 m ²
Total				102 388 m²	102 388 m²

La colonne de droite du tableau est une actualisation de la colonne « Superficie concernée ». Les valeurs modifiées sont repérées dans les cases bleues. Le différentiel entre les changements d'une vocation économique vers une vocation agricole ou naturel et les changements inverse est désormais de 59 m², ce qui est négligeable et du même ordre de grandeur qu'initialement.

Montaigu-Vendée le 19 septembre 2024

Arnold SCHWERDORFFER



ANNEXE

Présentation sommaire des opérations projetées

Appendice 1 : Opérations portant sur des changements de zonage à vocation industrielle vers une vocation agricole ou naturelle.

Appendice 2 : Opérations portant sur des changements de zonage à vocation agricole vers une vocation économique.

APPENDICE 1

Présentation des opérations portant sur des changements de zonage à vocation industrielle vers une vocation agricole ou naturelle



Impact sur l'environnement

Occupation du sol : Espace naturel non cultivé non inscrit au RPG (Registre parcellaire graphique), partiellement boisé au niveau des lisières nord.

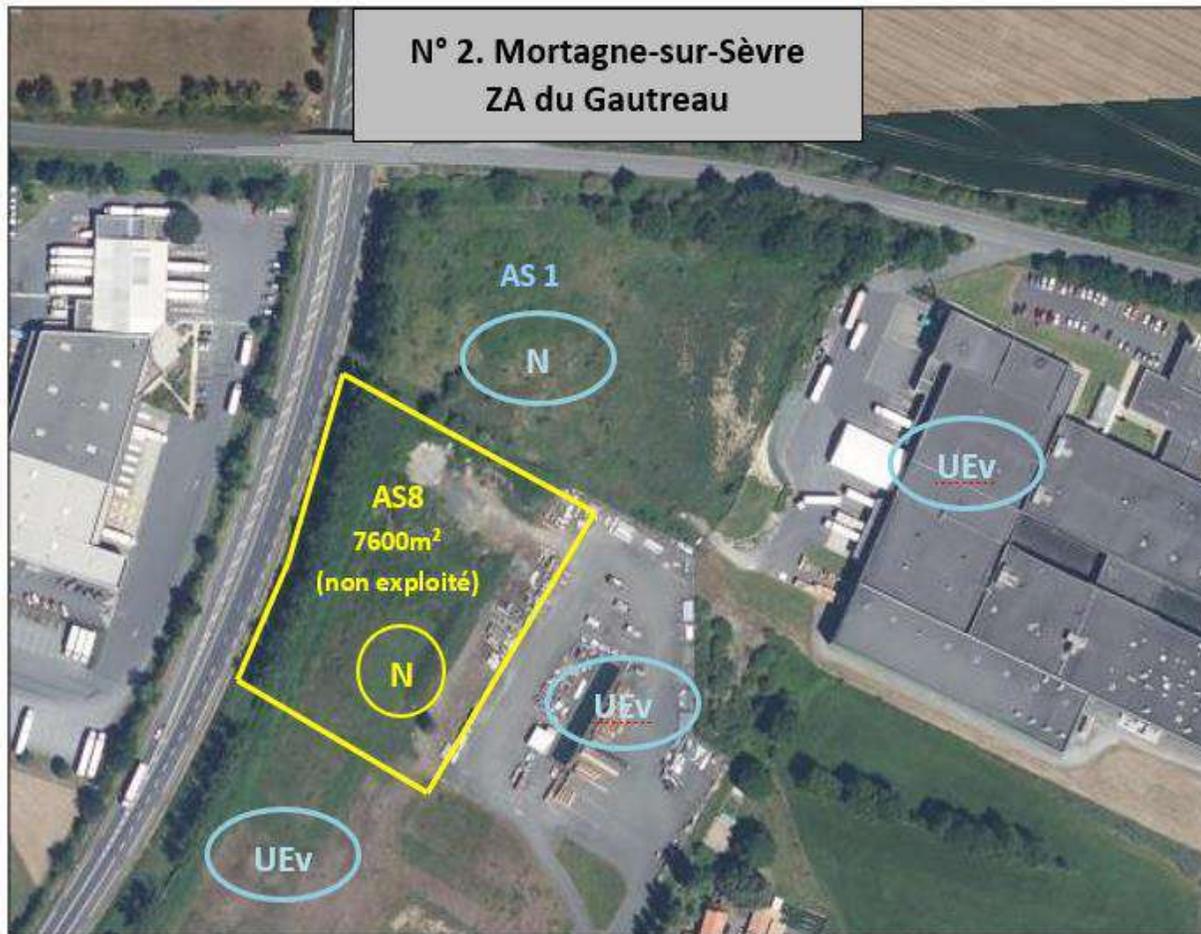
Milieux naturels d'intérêt : Comprend en limite du site des haies bocagères recensées dans le règlement graphique du PLUIH.

Enjeux paysagers : Entrée de ville, frange urbaine. Site peu visible depuis la D160 grâce à la lisière végétale qui n'est toutefois pas protégée par le PLUIH.

Divers :

- Présence de zones humides non inventoriées.
- Site situé dans le périmètre de protection éloigné des captages d'eau.
- Site concerné par une canalisation de gaz naturel.

La parcelle AS 1 appartient aux « Copropriétaires de la ZA du Gautreau ». Elle est occupée par la société « Viennoise Ligérienne ». Celle-ci n'ayant aucun projet d'extension, la partie ouest de la parcelle AS1 ne présente pas d'utilité, d'autant qu'il s'agit d'un espace enherbé, humide et arboré. Son classement en zone N est cohérent avec l'occupation du sol.



Impact sur l'environnement

Occupation du sol : Espace naturel non cultivé non inscrit au RPG (Registre parcellaire graphique), partiellement boisé au niveau des lisières ouest.

Milieux naturels d'intérêt :

- Est située au nord de la parcelle une zone humide non inventoriée, qui prolonge la zone humide de la parcelle AS1.
- La ZNIEFF de type 2 « collines vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise est située à 200 m au sud-ouest du site.

Enjeux paysagers : Entrée de ville, frange urbaine. Site peu visible depuis la D160 grâce à la lisière végétale qui n'est toutefois pas protégée par le PLUI.

Divers :

- Le site est situé dans le périmètre de protection éloigné des captages d'eau.
- Le site est situé à 200 m d'une ICPE de type non Seveso.

La parcelle AS 8 appartient à la SIB (Société d'innovation du bâtiment) qui n'a aucun projet d'extension. Cet espace présente les mêmes caractéristiques que la parcelle AS 1 contiguë. Son classement en zone N est cohérent avec l'occupation du sol.



N° 3. Mortagne-sur-Sèvre
Friche industrielle à proximité de Bradorama

Impact sur l'environnement

Occupation du sol : La parcelle est une friche industrielle. Il s'agit d'un espace naturel non cultivé non inscrit au RPG (Registre parcellaire graphique), partiellement boisé au niveau de la lisière sud-ouest.

Milieux naturels d'intérêt : sans objet.

Enjeux paysagers : site en frange urbaine non visible de la D149.

Divers :

- Proximité (moins de 5m) en limite ouest d'un cours d'eau.
- Le site est situé dans le périmètre de protection éloigné des captages d'eau.
- Zone potentiellement affectée par le bruit des transports terrestres.

La Parcelle BE 24 appartient à la SCI Noriguib. L'entreprise qui s'y trouve est inoccupée et le terrain est considéré comme une friche industrielle. Le sud du bâtiment peut être détaché du reste de la parcelle. L'espace correspondant, enherbé et entouré d'une haie, est entretenu. On y récolte du foin. Son classement en zone A est cohérent avec l'occupation du sol.



Impact sur l'environnement

Occupation du sol : Espace naturel présentant une forte pente en prairie permanente. A noter un petit espace boisé au sud de

Milieus naturels d'intérêt : Espace situé au sein de la ZNIEFF de type 2 : « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise.

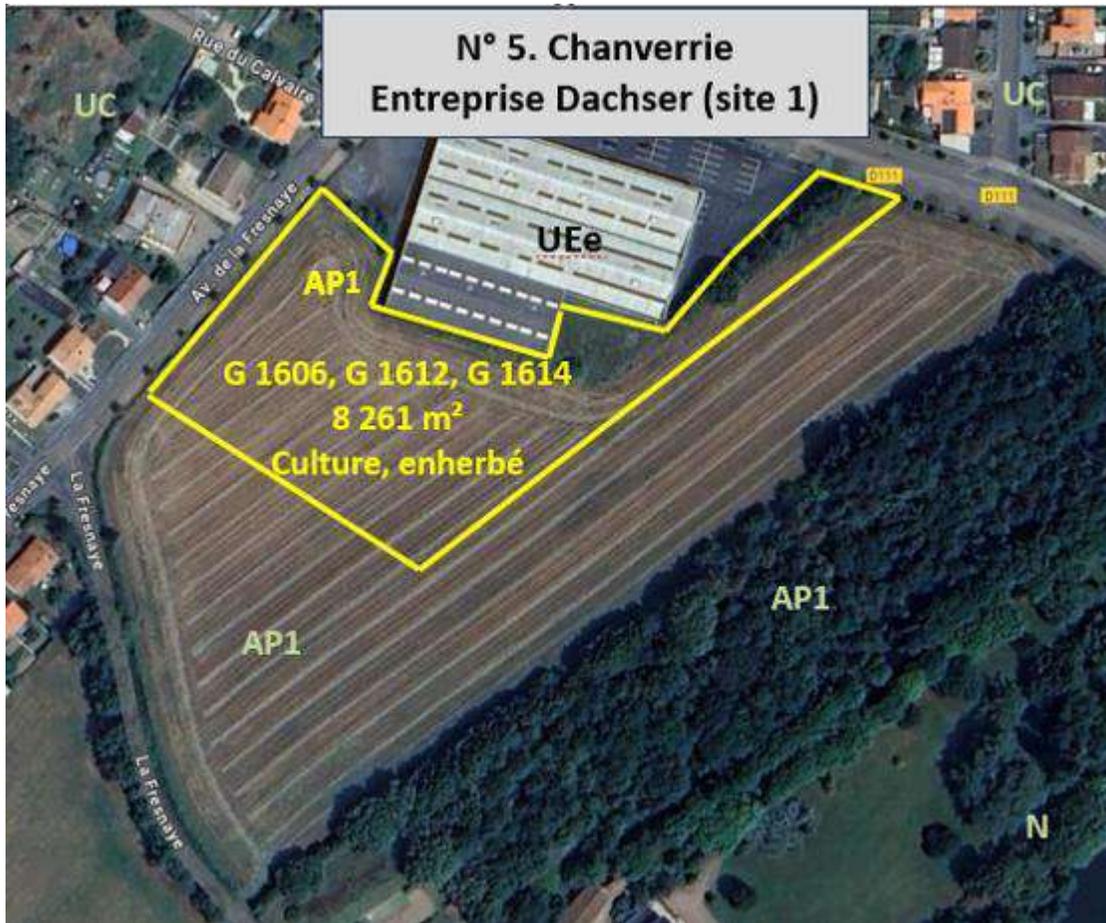
Enjeux paysagers : site en frange urbaine.

Divers :

- Proximité (moins de 200 m) d'une installation classée pour la protection de l'environnement de type non Seveso.

Les parcelles ZH 140 et ZH 150 correspondent aux espaces verts initialement imposés lors de l'aménagement du Vendéopôle. La ZH 150, la plus importante, est exploitée dans le cadre d'une convention de mise à disposition gratuite. Le classement de ces parcelles en zone A est cohérent avec l'occupation du sol.

Il est précisé qu'afin de pérenniser l'activité agricole sur ce secteur, le syndicat du Vendéopôle va étudier la mise en place d'un bail rural avec la personne exploitant ce terrain.



Impact sur l'environnement

Occupation du sol : Espace naturel déclaré au RPG comme prairies permanentes. Les lisières nord sont boisées.

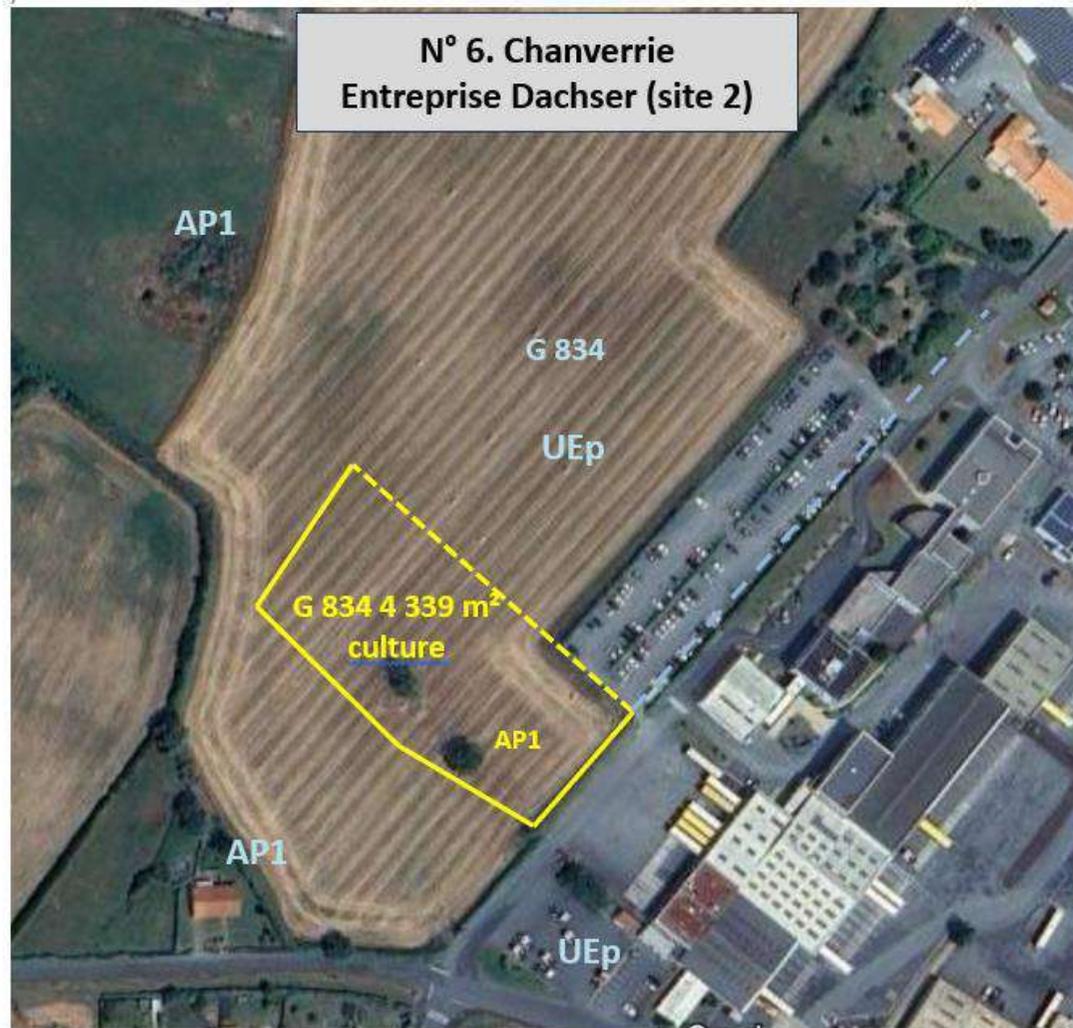
Milieux naturels d'intérêt : sans objet.

Enjeux paysagers : Entrée de ville frange urbaine.

Divers :

- Présence à d'un cours d'eau à moins de 100 m de la limite est.
- Le site est situé dans le périmètre de protection éloigné des captages d'eau.

Les parcelles G 1 606 et G 1 612 appartiennent à M. Vigneron et sont exploitées par M. Rigaudeau. La petite parcelle G 614 en bordure nord appartient à la commune de Chanverrie. L'entreprise Dachser n'a aucun projet d'extension sur l'ensemble de ces terrains. Leur classement en zone A est cohérent avec l'occupation du sol.



Impact sur l'environnement

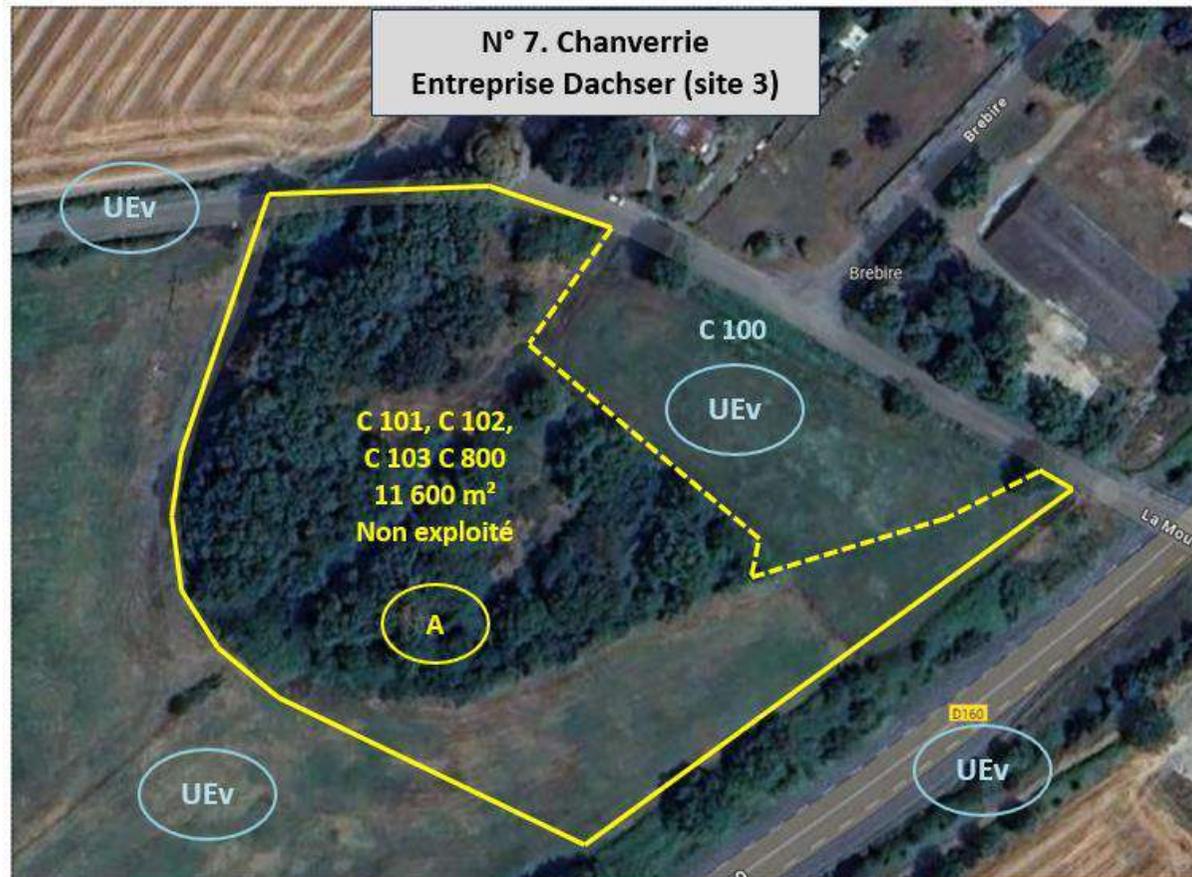
Occupation du sol : Espace naturel déclaré au RPG en fourrage. Deux bosquets existent au sud-ouest de la parcelle. Une partie du site à l'ouest fait l'objet d'une prescription graphique « Boisement à préserver. »

Milieux naturels d'intérêt : Sans objet

Enjeux paysagers : Entrée de ville, frange urbaine.

Divers : Sans objet.

La parcelle G 834 appartient à l'entreprise Dachser. Elle est exploitée en culture par le GAEC les Futais. L'ensemble de cette parcelle est en zone UEp. L'entreprise Dachser n'ayant pas de projet d'extension, la collectivité souhaite porter sur la partie entourée en jaune un zonage A cohérent avec l'emploi du sol.



Impact sur l'environnement

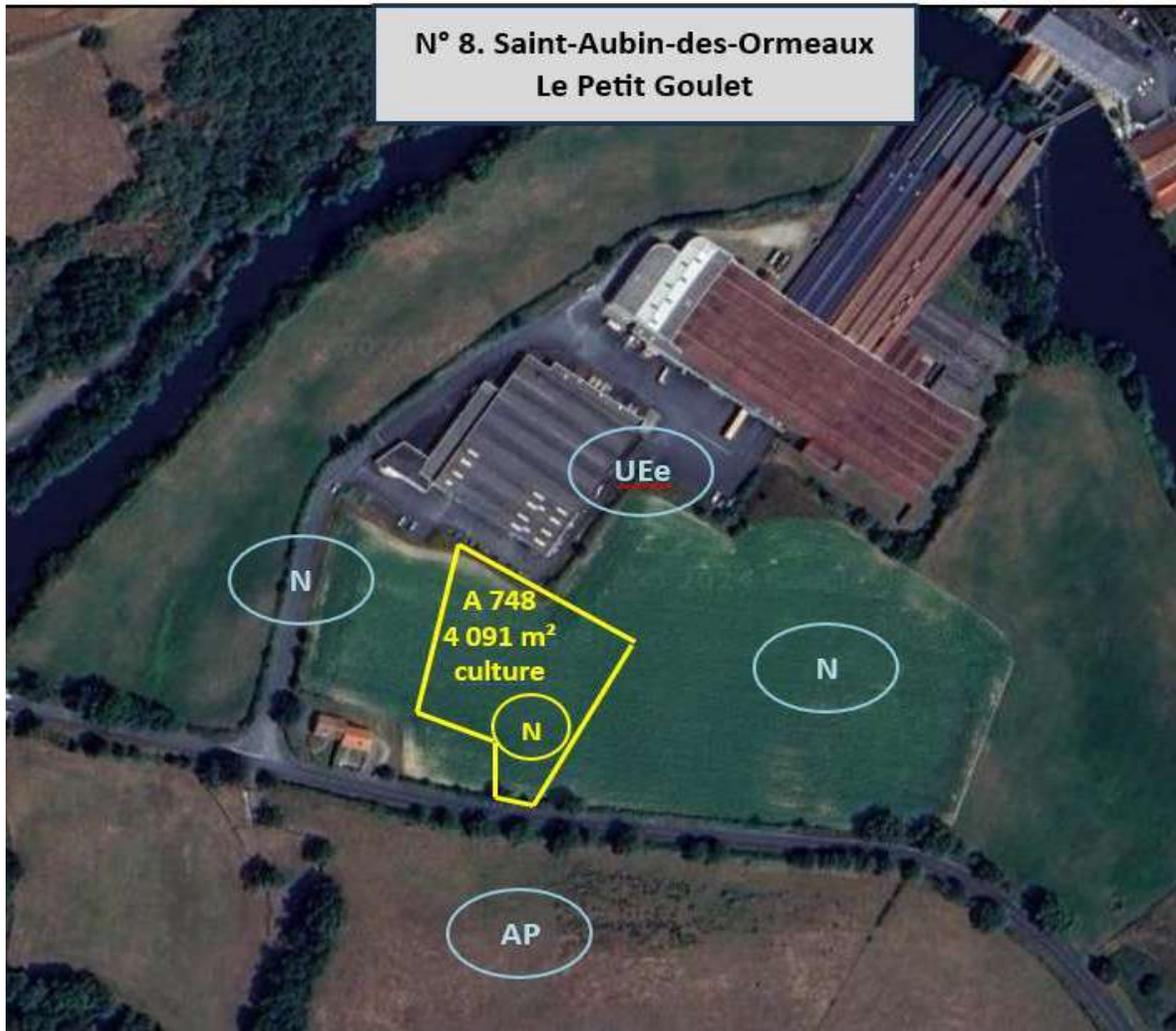
Occupation du sol : Espace naturel cultivé déclaré au RPG en son centre et en limite sud en tant que prairies permanentes. Un massif forestier scinde les deux parcelles agricoles et fait l'objet pour partie d'une prescription graphique « boisement à préserver ».

Milieus naturels d'intérêt : Le site se situe au sein de la ZNIEFF de type 2 « collines vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise ».

Enjeux paysagers : Entrée de ville, frange urbaine.

Divers : Le site est situé dans le périmètre de protection éloigné des captages d'eau.

Les parcelles C101 et C102 et une partie des parcelles C103 et C800 appartiennent à l'entreprise Dachser et sont actuellement en zone UEv. La parcelle C101 correspond à un espace boisé protégé par le PLUI et les autres terrains sont entretenus par une entreprise pratiquant l'éco-pâturage. L'entreprise n'a pas de projet d'extension. Le classement de ces terrains en zone A est cohérent avec l'occupation du sol.



N° 8. Saint-Aubin-des-Ormeaux
Le Petit Goulet

Impact sur l'environnement

Occupation du sol : Espace naturel déclaré au RPG en maïs, grain et ensilage.

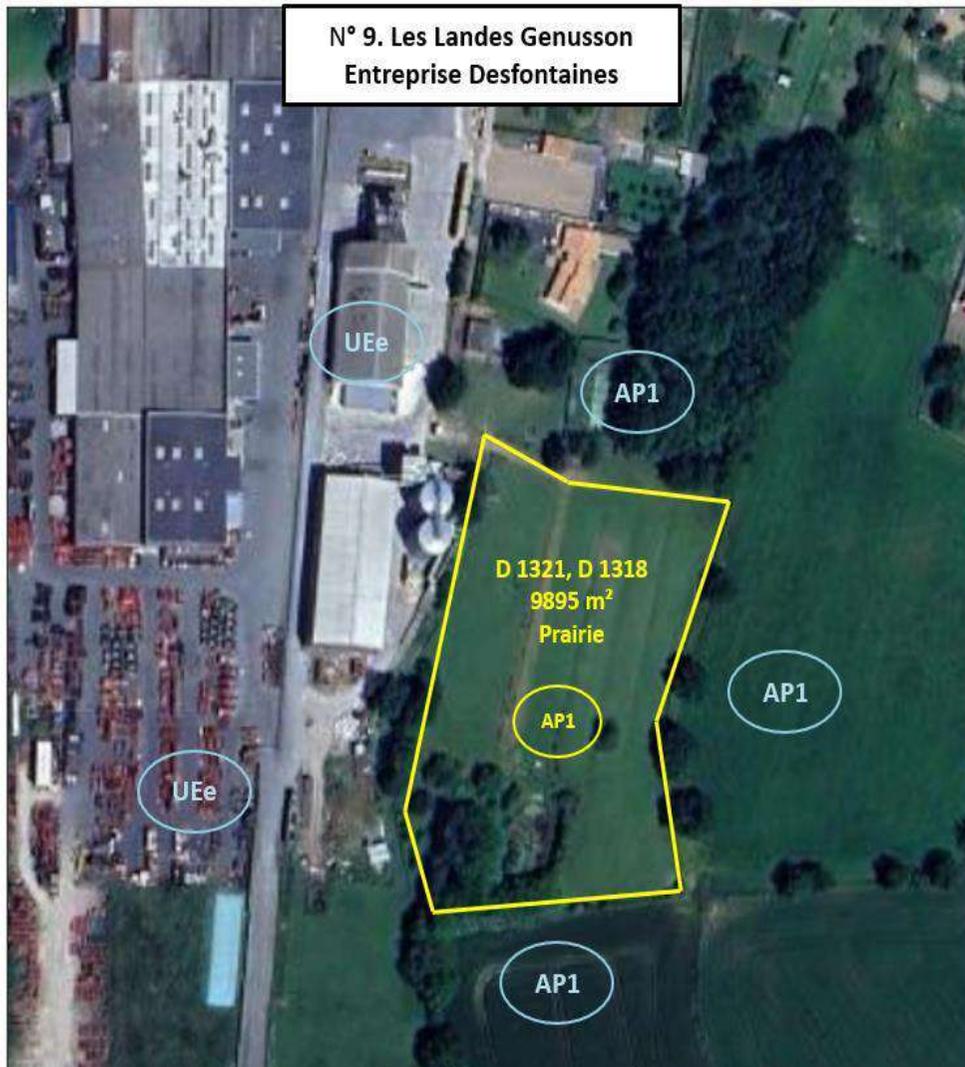
Milieux naturels d'intérêt : Une zone de préemption ESN est située à moins de 100 m à l'ouest du site.

Enjeux paysagers : Site isolé entouré par trois bâtiments.

Divers :

- Proximité (100 m) de la Sèvre Nantaise.
- La zone est concernée par le PPRI de la Sèvre Nantaise. Il se trouve à moins de 20 m de la zone bleue nord et à moins de 50 m de la zone rouge à l'ouest.

La parcelle A748 appartient à la SCI « Logis de la Verrie ». Actuellement en zone UEe, elle est exploitée en culture. La SCI n'a aucun projet d'extension. Le classement de cette parcelle en zone N est cohérent avec l'occupation du sol.



Impact sur l'environnement

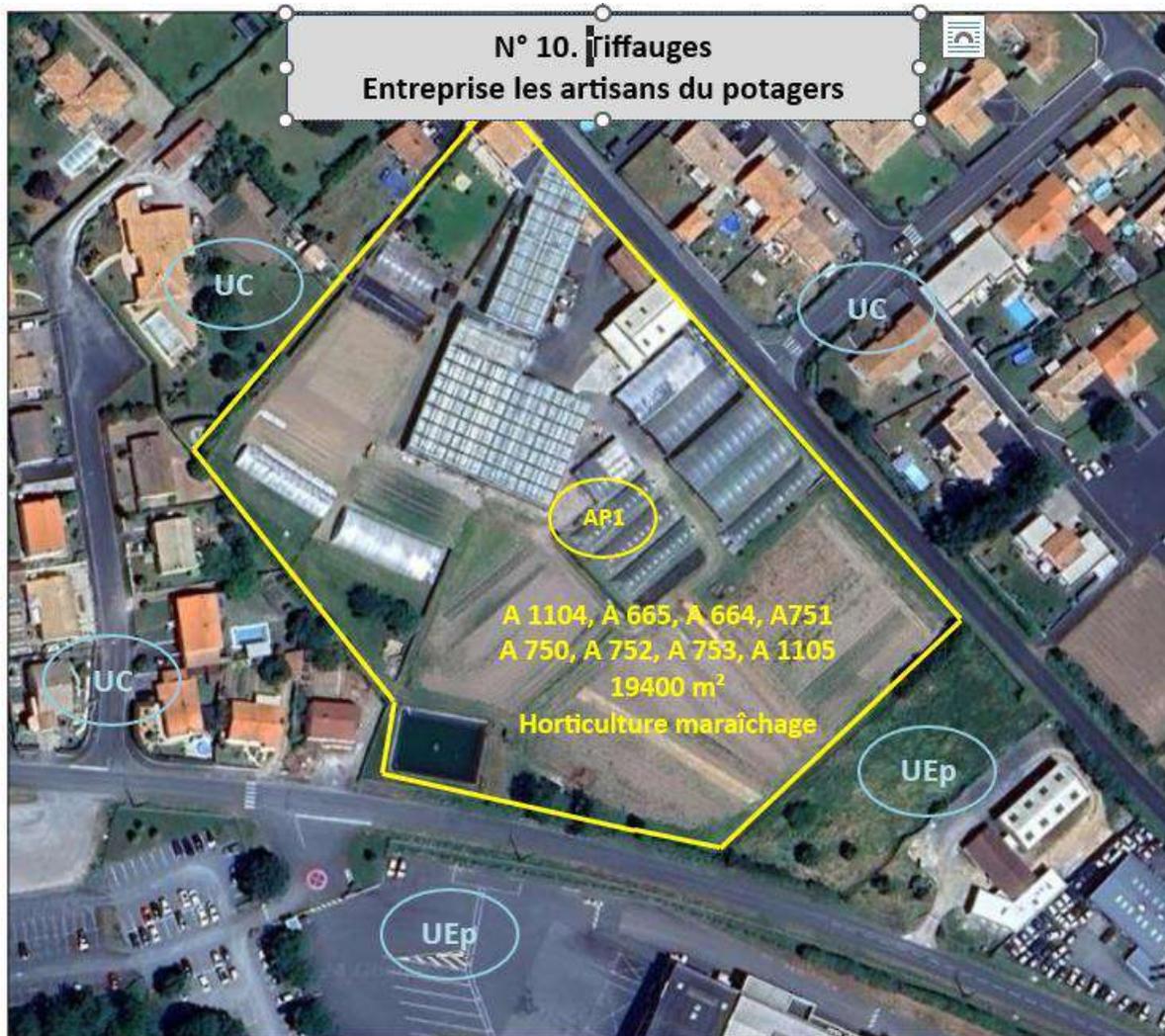
Occupation du sol : Espace naturel non cultivé non inscrit au RPG, partiellement boisé au niveau des lisières sud.

Milieux naturels d'intérêt : Zone humide au sud inventoriée au règlement graphique.

Enjeux paysagers : Frange urbaine.

Divers : Sans objet.

Ces deux parcelles sont la propriété de la famille Desfontaines et appartiennent à un site économique isolé. Le terrain est nu et non exploité. Le propriétaire y met des moutons en pâture. Le manque d'accessibilité de ce terrain le rend inexploitable pour une activité agricole. Il restera la propriété de la famille Desfontaines. Son passage en zone AP1 est cohérent avec l'occupation du sol.



Impact sur l'environnement

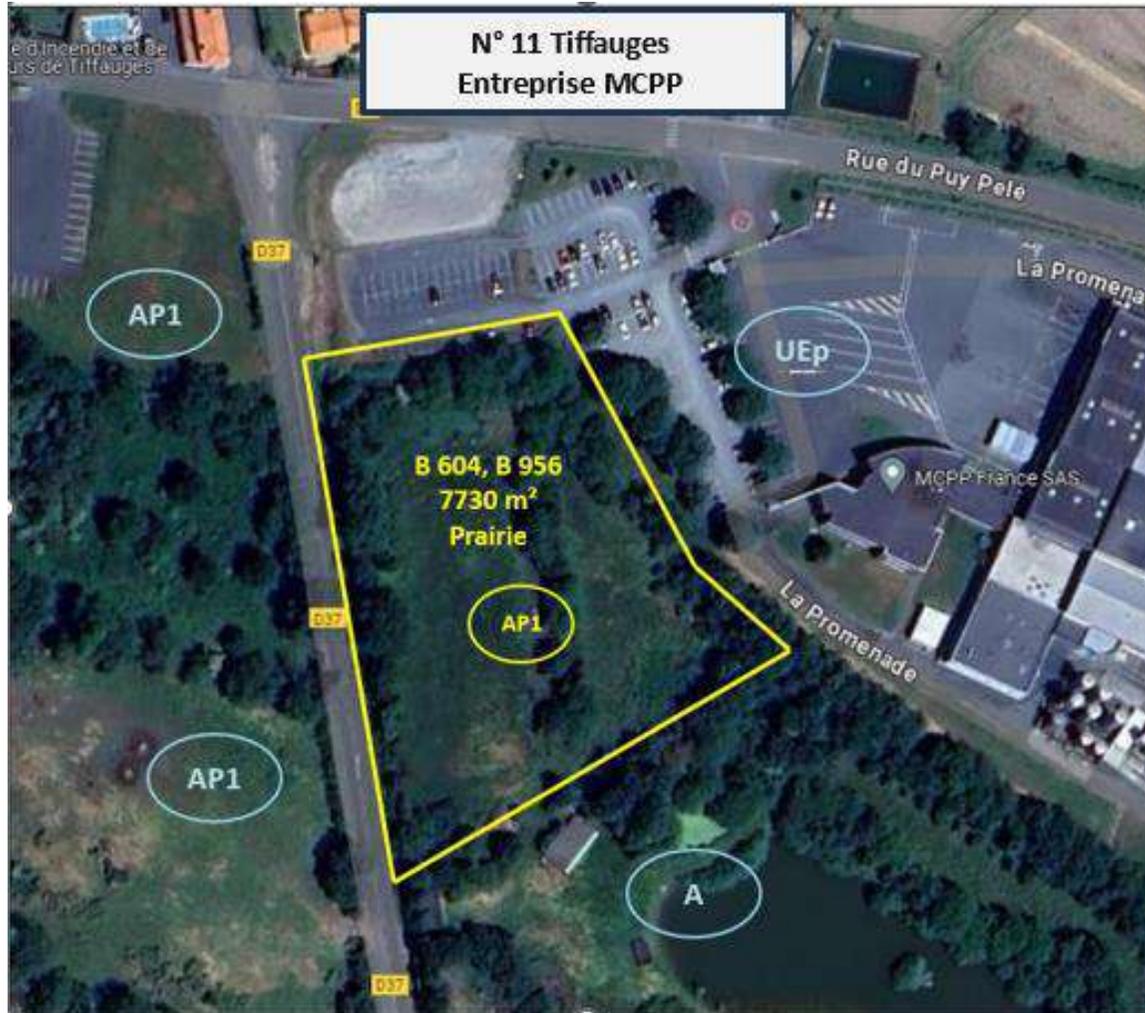
Occupation du sol : Site occupé par une pépinière comportant de nombreux bâtis.

Milieux naturels d'intérêt : Sans objet.

Enjeux paysagers : Site inscrit dans la trame urbaine.

Divers : le site est situé à une distance de moins de 75 m d'une installation classée non seveso.

L'ensemble de ces parcelles est la propriété de M. et Mme Baumard et de l'EARL L'Horizon ; nom commercial : « les artisans du potager ». Cet espace accueille aujourd'hui une activité d'horticulteurs-maraîchers. Il s'agit en fait d'une activité agricole. Son passage en zone AP1 est cohérent avec l'occupation du sol.



Impact sur l'environnement

Occupation du sol : Espace est exploité en prairie naturelle. Non inscrit au RPG il est partiellement boisé.

Milieux naturels d'intérêt : Présence d'une zone humide à moins de 50 m du site en bordure sud-est.

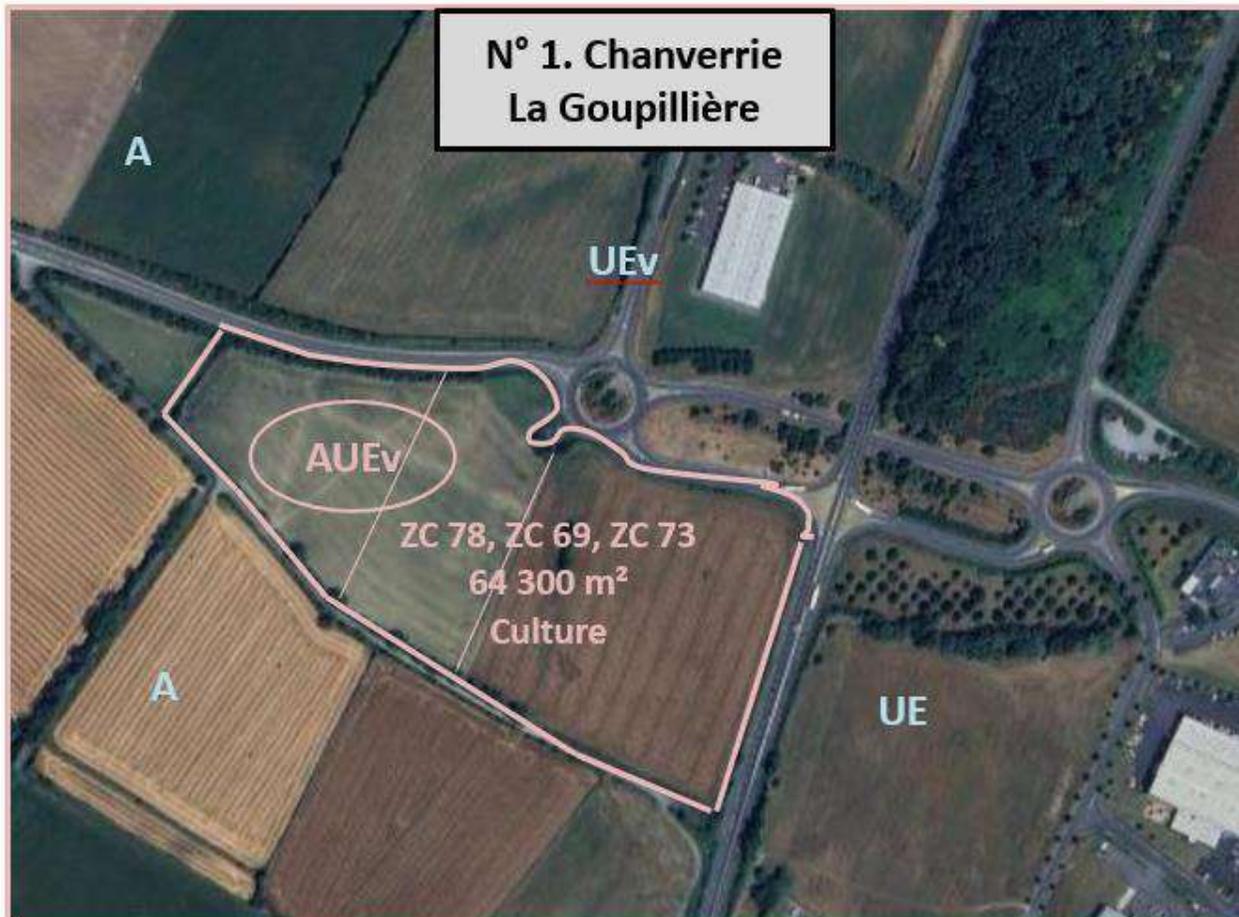
Enjeux paysagers : Frange urbaine.

Divers : Sans objet.

Ce terrain est la propriété de M. Gaucher. Il est exploité en prairie par le GAEC La Barbotière François Charrier. Il n'y a aucun projet d'implantation ou d'extension dans la zone d'activité de proximité à laquelle il appartient. Ce terrain restera la propriété de M. Gaucher. Son passage en zonage AP1 est cohérent avec l'occupation du sol.

APPENDICE 2

**Présentation des opérations portant sur des changements de zonage à agricole vers
une vocation économique**



Impact sur l'environnement

Occupation du sol : Espace naturel cultivé, déclaré au RPG en blé tendre. Le site comporte des haies sur les lisières nord-ouest et sud, auxquelles s'ajoute une rangée d'arbres au centre de cet espace.

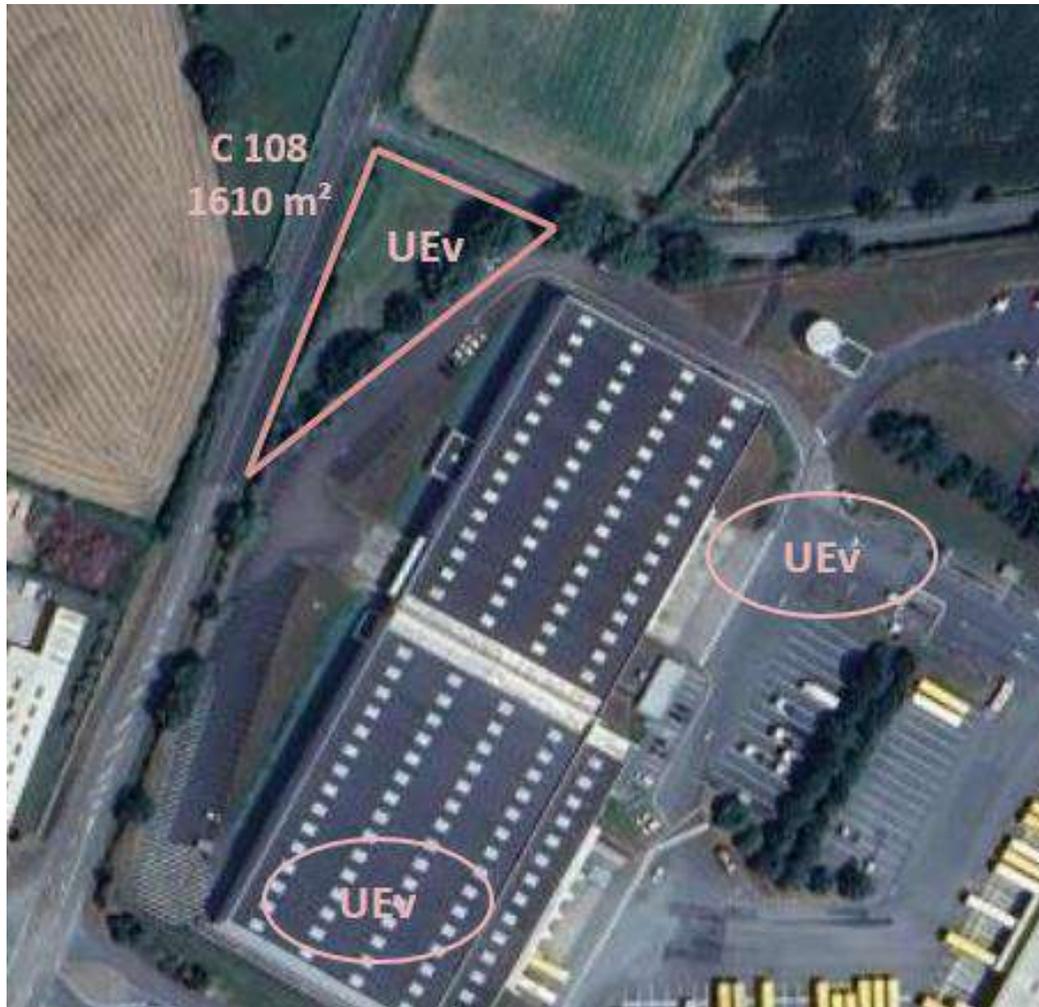
Milieux naturels d'intérêt : le site se situe en limite de la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise ».

Enjeux paysagers : le site s'étend à plus de 950 m de l'entrée de la ville. Il jouxte une zone économique et est visible depuis la D160 et la D6.

Divers : La zone est concernée par la canalisation de gaz naturel passant à 300 m à l'ouest du site.

Deux zones d'existent sur le secteur : la ZAE du Chiron de la Roche et le Vendéopôle. Il est jugé souhaitable de créer une nouvelle zone à proximité, afin de conforter le dynamisme économique du Pays de Mortagne le long de la RD 160. Ce projet fait l'objet d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation). Le giratoire a été créé par anticipation sur la réalisation de ce projet.

Les parcelles concernées sont exploitées à titre précaire via une convention de mise à disposition à l'EARL La Croix de l'Anguille. En outre, la communauté de communes est propriétaire d'une partie du foncier. Il est prévu qu'elle acquière le restant en septembre.



Impact sur l'environnement

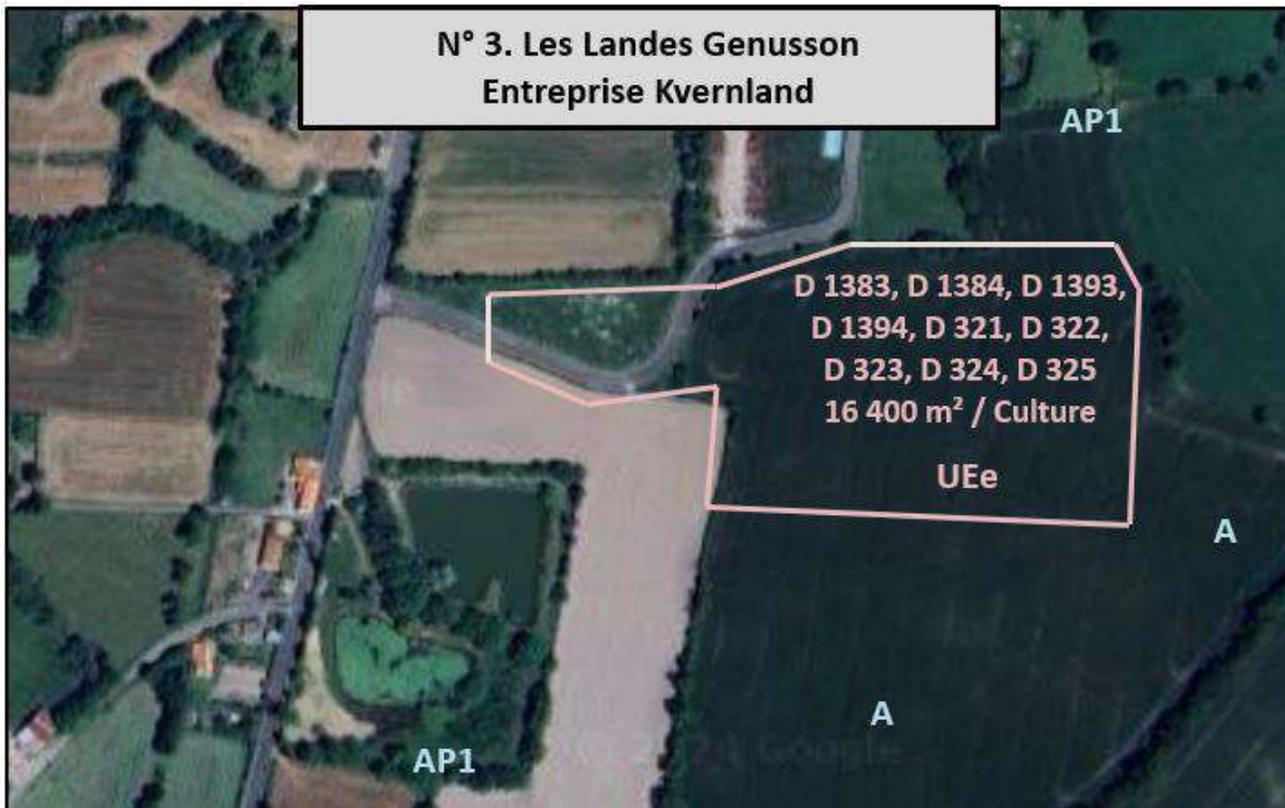
Occupation du sol : Espace naturel cultivé, déclaré au RPG en prairies permanentes. Le site comporte des haies.

Milieux naturels d'intérêt : Le site se situe dans la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise ».

Enjeux paysagers : Entrée de ville, frange urbaine.

Divers : Le site se trouve à moins de 200 m d'une installation classée de type non Seveso.

Dans le cadre d'un aménagement du site de l'entreprise Dachser sur le pôle du Landreau, la commune souhaite acquérir cette parcelle pour élargir le carrefour et modifier le profil de la voie.



Impact sur l'environnement

Occupation du sol : Espace naturel non cultivé pour la partie située à l'ouest de la route. La partie Est est déclarée en prairies permanentes.

Milieux naturels d'intérêt : Sans objet.

Enjeux paysagers : Le site est peu visible de la D 37, même à l'entrée des Landes-Genusson.

Divers : Présence de zones humides inventoriées à 10 m au-delà de la limite nord du site.

Le groupe international Kvermeland, spécialisé dans les équipements agricoles, a besoin de conforter son activité sur son site des Landes-Genusson. A cet effet, l'entreprise a besoin d'agrandir son emprise de 16 000 m². Le terrain correspondant est exploité par le GAEC Bauchel. La SAFER (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural) a été missionnée pour réaliser les démarches de négociations nécessaires.

La commune rachètera le foncier appartenant au département et cédera les terrains correspondants à l'entreprise. Les propriétaires des terrains exploités par le GAEC ont donné leur accord pour vendre et le GAEC a accepté la compensation qui lui a été proposée.



Impact sur l'environnement

Occupation du sol : Espace naturel non cultivé et partiellement boisé au niveau des lisières nord et ouest.

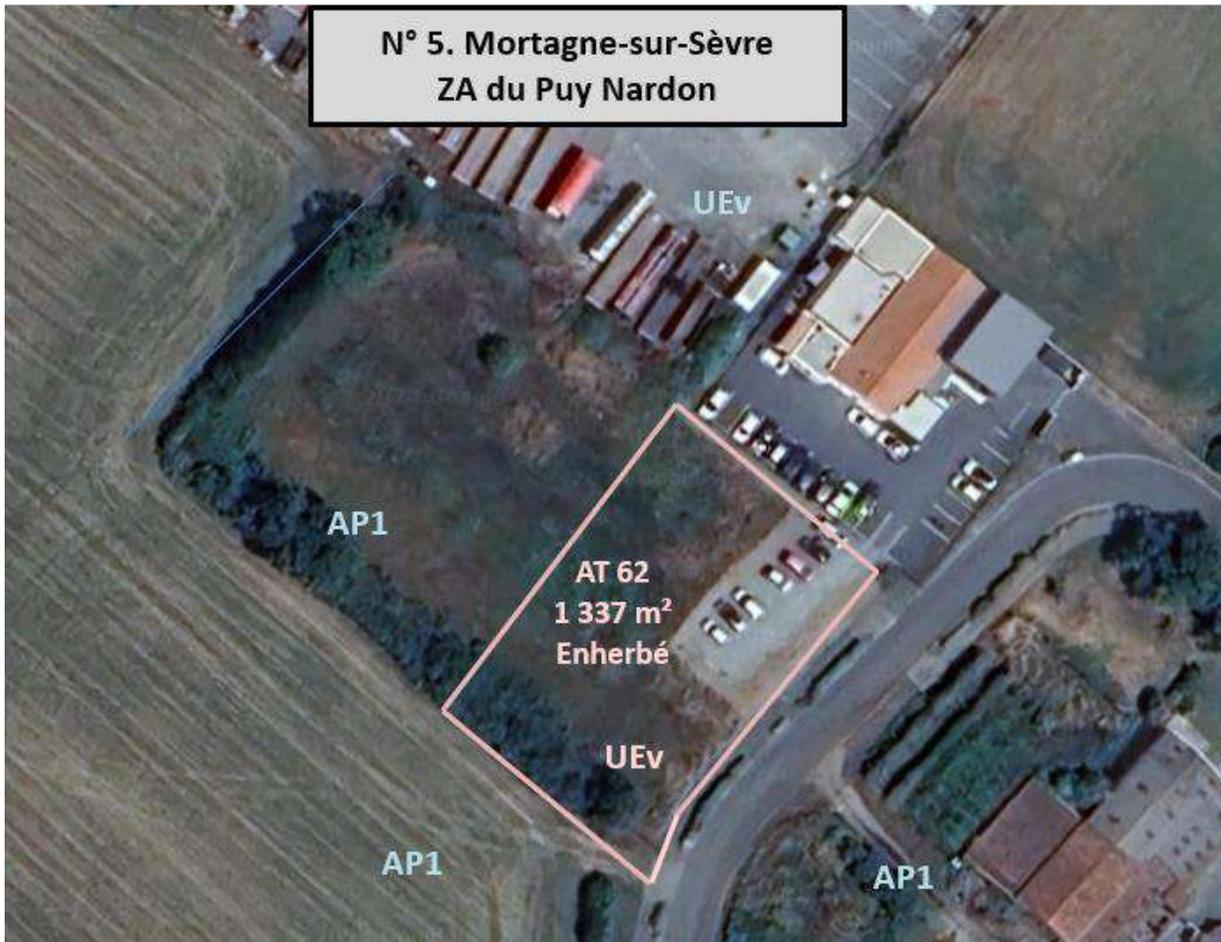
Milieux naturels d'intérêt : Le site se situe dans la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise ».

Enjeux paysagers : le site se situe en frange urbaine et n'est pas visible depuis la N 149.

Divers :

- Présence d'un cours d'eau à moins de 150 m au-delà de la limite nord.
- Présence de zones humides inventoriées à 100 m au-delà de la limite nord.

La zone d'activité économique de la Paix accueille une quinzaine d'entreprises. L'extension de 10 000 m² envisagée permettrait la création d'un complexe de bâtiments artisanaux de son extension, ce qui conforterait ce pôle artisanal idéalement situé le long de la RD 149.



Impact sur l'environnement

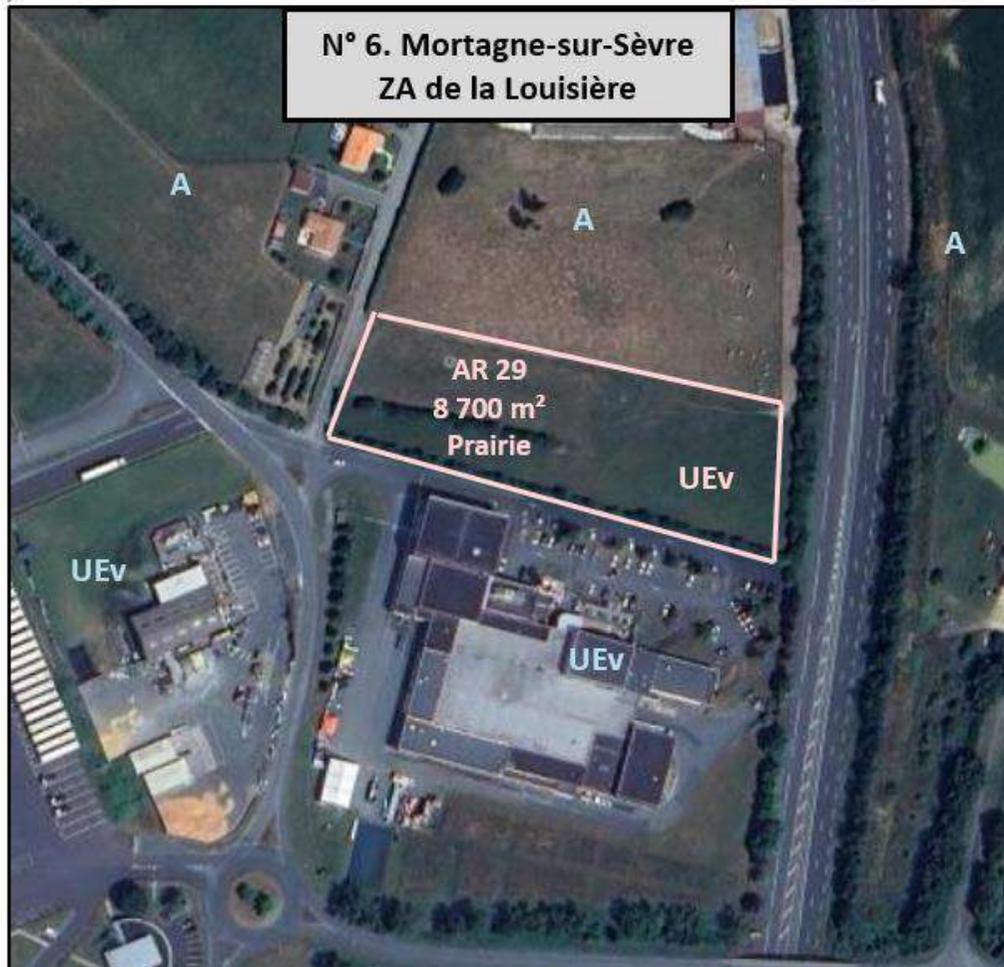
Occupation du sol : Espace naturel non cultivé dont la partie sud-ouest a été partiellement imperméabilisé pour accueillir un parking.

Milieux naturels d'intérêt : Le site se situe dans la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise ».

Enjeux paysagers : Franger de zone économique.

Divers : Le site se situe dans le périmètre de protection des captages d'eau.

Implantée sur la ZA du Puy Nardon depuis une dizaine d'années, le laboratoire Chevolleau, spécialisé dans les prothèses dentaires, a besoin de s'agrandir pour faire face à une demande croissante, liée notamment au développement du numérique (mise en œuvre d'imprimantes 3 D). L'espace considéré, appartient à l'entreprise et n'est pas cultivé.



Impact sur l'environnement

Occupation du sol : Espace naturel cultivé, déclaré au RPG en prairies permanentes et partiellement boisé aux lisières sud et à l'intérieur de la parcelle.

Milieux naturels d'intérêt : Sans objet.

Enjeux paysagers : Entrée de ville, frange de zone économique.

Divers : Le site se trouve dans le périmètre éloigné de protection des captages d'eau.

L'entreprise O'GUSTE, spécialisée dans la production de viandes surgelées, dispose d'une surface de production de 6 000 m². Pour développer son activité, l'entreprise prévoit une extension de ses bâtiments, ce qui implique le déplacement de son parking au-delà de sa limite actuelle, ce qui correspond à 8 700 m² de la parcelle AR 29. Sur cet espace 8 114 m² sont exploités par M. Philippe Baron qui va cesser son activité d'ici un an.

COMMUNAUTE DE COMMUNES

PAYS DE MORTAGNE

Enquête publique relative à la

Révision allégée N° 1 du PLUIH

du 24 juillet au 28 août 2024

*

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Chanverrie le 2 septembre 2024

Arnold SCHWERDORFFDER
Commissaire enquêteur

Décision TA : n° E24000093 du 17 mai 2024

Arrêté Intercommunautaire : N° 2024-011 (non daté)

SOMMAIRE

1	<i>Déroulement de l'enquête et bilan</i>	3
2	<i>Avis émis en amont de l'enquête</i>	4
2.1	<i>Avis de la MRAe</i>	4
2.2	<i>Examen conjoint du projet par les PPA</i>	5
3	<i>Interventions du public</i>	5
3.1	<i>Interventions n'appelant pas de suite</i>	5
3.2	<i>Interventions appelant une suite</i>	7
3.3		7
4	<i>Finalisation du projet</i>	10

INTRODUCTION

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, le commissaire enquêteur a rencontré le 2 septembre 2024, dans les locaux de la Communauté de communes du Pays de Mortagne, Monsieur Jean-François Fruchet, Vice-président de la Communauté de communes, représentant son président Monsieur Guillaume Jean maître d'ouvrage, pour lui communiquer ses observations au terme de l'enquête. Celles-ci portent sur les points suivants :

- Déroulement de l'enquête et bilan.
- Avis émis dans le cadre de l'enquête.
- Interventions du public recueillies au cours de l'enquête.
- Finalisation du projet.

Monsieur le Vice-président était accompagné par :

- Madame Jessica Gautron, directrice du pôle aménagement et transition écologique,
- Madame Manon Cantin, responsable du service urbanisme et planification,
- Madame Emilie Gittard, service urbanisme.

Le maître d'ouvrage est invité à faire connaître ses observations sous 15 jours par mémoire en réponse. Le Procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse seront joints au rapport du commissaire enquêteur.

*

1 Déroulement de l'enquête et bilan

Initialement programmée du 24 juillet au 7 août 2024, l'enquête a été reprogrammée du 24 juillet au 28 août 2024, afin de donner suite à une remarque de la MRAe¹ figurant dans son avis du 23 juillet 2024. Selon cette remarque, le projet de révision allégée relève de l'évaluation environnementale systématique, au regard des dispositions de l'article R104-11-1-2° du Code de l'urbanisme. La prolongation de l'enquête s'est traduite par une augmentation du nombre des permanences qui est passé de 6 à 8, dont 3 à l'hôtel de la Communauté de communes.

Les différentes permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions et sans incident. Les diverses possibilités offertes au public, à l'hôtel de la Communauté de communes et dans les onze mairies, pour s'informer et intervenir sont conformes aux dispositions réglementaires.

¹ Mission régionale d'autorité environnementale

L'enquête est marquée par une faible participation du public. Elle n'a donné lieu qu'à sept interventions :

- deux sur le registre d'enquête de la Communauté de communes,
- une sur le registre d'enquête de Mortagne,
- quatre par courriels.

2 Avis émis en amont de l'enquête

2.1 Avis de la MRAe

Il est rappelé que l'avis de la MRAe n'est ni favorable, ni défavorable au projet considéré et qu'il ne porte pas sur son opportunité. Il appelle un retour du maître d'ouvrage sous la forme d'un mémoire en réponse. Celui-ci a été joint au dossier en cours d'enquête.

2.1.1 *Modification du projet en amont de l'enquête*

Ce mémoire a été l'occasion pour le maître d'ouvrage de faire connaître la modification du projet initial par le retrait de deux opérations cumulant 54 200 m² ; la première à la Gaubretière et la seconde à Tiffauges. Pour ces deux opérations, il a été considéré que les informations alors détenues par les élus pour ouvrir les secteurs correspondant à l'urbanisation n'étaient pas suffisantes.

Remarque du commissaire enquêteur

Il s'agit d'une modification importante, puisqu'elle porte sur environ 30 % des surfaces changeant de vocation. Elle est cependant tout à fait justifiée et il est pertinent d'avoir procédé à ce retrait en amont de l'ouverture de l'enquête. Il est de plus à noter que l'équilibre global entre les surfaces devenant à vocation agricole ou naturelle et celles devenant à vocation économique a été maintenu, en modifiant l'opération n° 4 (changement de zonage à vocation économique vers une vocation agricole ou naturelle). La surface concernée par cette opération passe de 63 000 m² à 9 600 m². Sur ce point les observations du maître d'ouvrage ne sont pas sollicitées, tout en lui laissant la possibilité d'apporter des éléments qu'il jugerait utiles.

2.1.2 *Suite donnée aux recommandations de la MRAe*

Dans son avis la MRAe énonce 12 recommandations, dont certaines portent sur plusieurs points. Il y a lieu de retenir que ces recommandations couvrent un large champ d'interrogations, dont certaines sont cruciales. C'est le cas notamment de la gestion de l'eau et des zones humides ; c'est le cas également de la cohérence du projet avec les divers plans ayant des implications sur la planification de l'urbanisme au niveau considéré. C'est enfin le cas de la prise en compte de la gestion des eaux pluviales sur les espaces nouvellement inclus en zone économique.

Remarque du commissaire enquêteur

Il y a lieu de retenir que le maître d'ouvrage n'a érudé aucune de ces recommandations et que, pour l'essentiel, les suites données se traduisent par des apports à l'évaluation environnementale et par des justifications et ajustements apportés au dossier. Sur les suites données aux recommandations de la MRAe, je n'ai pas d'information complémentaire à solliciter, tout en laissant au maître d'ouvrage la possibilité d'apporter des éléments qu'il jugerait utiles.

2.2 Examen conjoint du projet par les PPA

De l'examen conjoint du projet par les PPA, il y a lieu dans le présent procès-verbal de retenir l'intervention de la Chambre d'Agriculture, qui est la seule à émettre une condition à son avis favorable. Elle est présentée ci-après.

La Chambre d'agriculture souligne l'intelligence de la démarche, mais regrette le déséquilibre en matière de qualité des espaces zonés et dézonés, tout en précisant qu'il s'agit d'un bon compromis. En outre, la Chambre et la collectivité sont d'accord avec la proposition de compensation par bail rural, mais il est jugé souhaitable d'étudier au niveau local la pertinence du choix des exploitants concernés.

Pour conclure, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable à condition que la compensation projetée soit bien mise en place.

Remarque du commissaire enquêteur.

La réserve présentée par la Chambre d'agriculture sur les compensations mérite d'être clarifiée, s'agissant de sa traduction concrète pour les parties prenantes. C'est pourquoi sur ce point les observations du maître d'ouvrages sont sollicitées, notamment sur les démarches qui pourraient être entreprises en aval de l'enquête.

3 Interventions du public**3.1 Interventions n'appelant pas de suite****Intervention de Mme NICOL Sophie (courriel)**

Madame Nicol souligne la pertinence de la démarche entreprise. Elle juge cependant regrettable que le document n'ait pas été relu avec soin.

Intervention de Mme PIVETEAU Marietta (registre de Mortagne-sur-Sèvre)

Cette personne souhaite savoir si les parcelles YB06, YB07 et YB043 à la Gaubretière sont concernées par le projet. Elle espère une évolution du zonage actuel afin de permettre l'évolution du bâti existant.

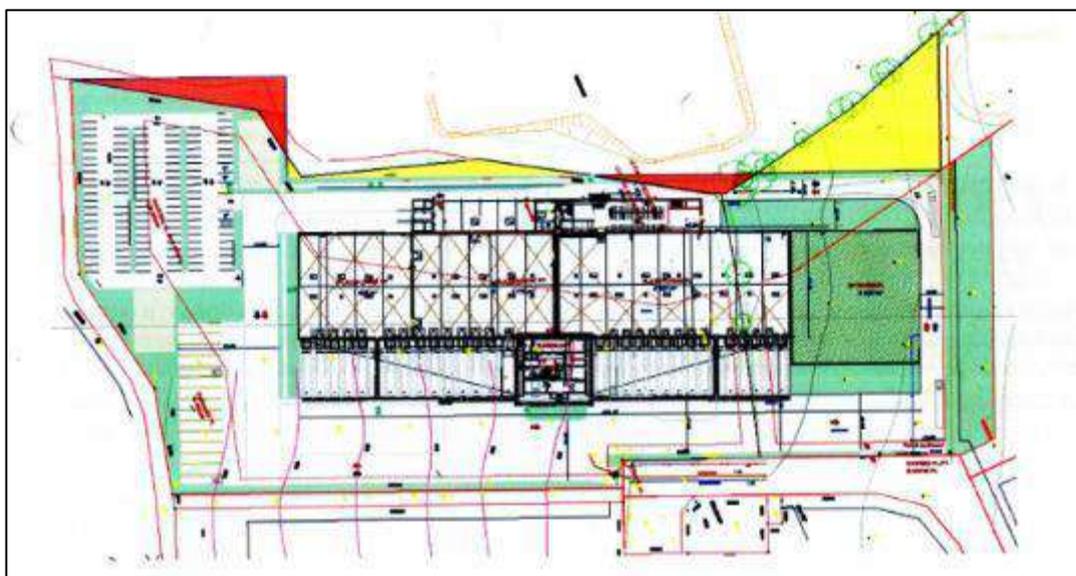
Ces parcelles n'ont aucun lien avec les opérations constituant le projet objet de l'enquête.

Intervention de M. LE SAINT Bruno (courriel du 22 juillet 2024)

M. Le Saint représente une entreprise de transport qui prévoit de s'installer dans la ZE du Landreau. Elle estime qu'elle aura à gérer dans son emprise de l'ordre de 200 camions par jour. Pour l'instant elle est en cours d'acquisition du terrain nécessaire, dont les limites approximatives sont reproduites sur la photo ci-après.



Dans son intervention, M Le Saint fait connaître qu'en raison des contraintes liées à la manœuvre des véhicules sur le site, il serait souhaitable de modifier le zonage dans ce périmètre, comme cela est indiqué dans le plan joint à son courriel et reproduit ci-après.



Sur ce plan, qui représente l'économie générale du projet de l'entreprise, sont reportées en rouge les surfaces à couvrir par un zonage économique et en jaune celles à couvrir par un zonage naturel ou agricole.

Remarque du commissaire enquêteur

Cette opération ne figure pas parmi celles présentées dans le projet objet de l'enquête. Bien qu'elle semble s'inscrire dans la logique du projet et que les espaces considérés sont d'une fiable superficie, j'estime qu'elle ne peut pas être prise en considération par la présente enquête.

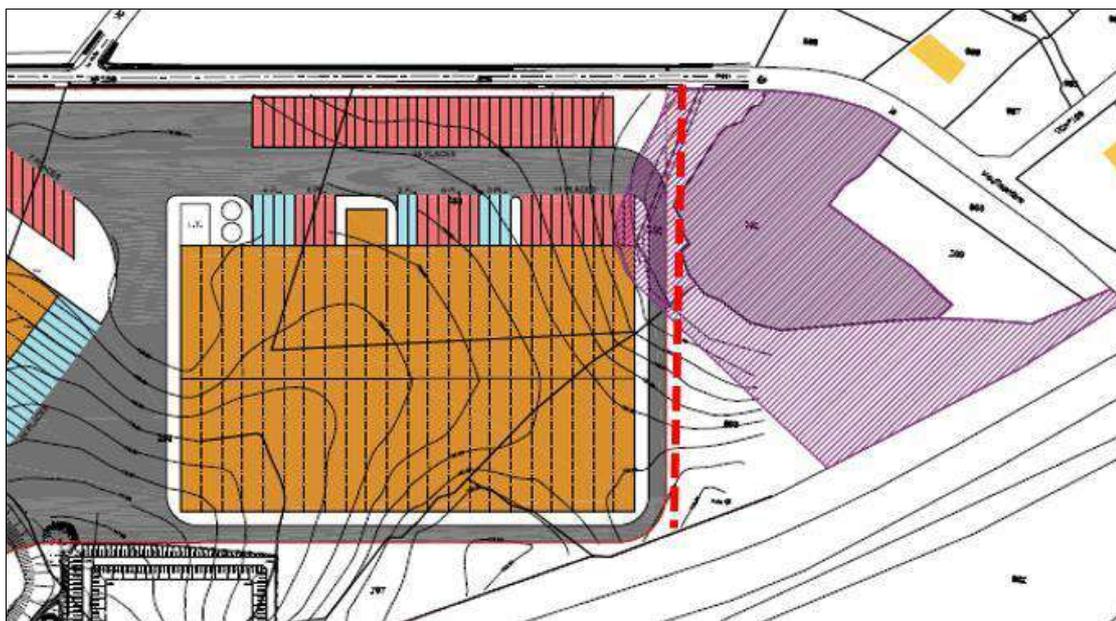
Les observations du maître d'ouvrage ne sont pas sollicitées sur ce point, tout en lui laissant la possibilité d'apporter des éléments qu'il jugerait utiles.

3.2 Interventions appelant une suite

33

Intervention de Mme Laurence DUROY DACHSER / France (courriel du 2 août 2024)

Mme Duroy de l'entreprise Dachser signale que la requalification en zone agricole des parcelles C101, C103, C103 partielle et C800 partielle empiète sur le projet d'extension, comme cela apparaît sur le plan du projet ci-après, superposé au plan de zonage prévu dans la notice de présentation.



Pour pallier cette difficulté, l'entreprise propose la solution suivante : à partir d'une ligne droite (en pointillés rouges sur le plan) tirée à proximité immédiate de la zone boisée, transférer en zone agricole toute la partie à droite, de façon à ne pas impacter le périmètre du projet de l'entreprise.

Remarque du commissaire enquêteur

En première analyse on constate, qu'en termes de gestion de l'espace, la proposition de l'entreprise modifie peu la superficie à transférer en zone à vocation agricole. Les observations du maître d'ouvrage sont sollicitées sur ce point, car d'autres critères de décision pourraient être à prendre en considération.

Interventions de Mme CORBET Heidi (courriel du 2 août 2024) et de M. Baumard (registre d'enquête de la communauté de communes)

Ces deux interventions concernent la maison située 32 rue Martin à Tiffauges. Sur le plan ci-après elle est représentée entourée en jaune.



Madame Corbet fait connaître qu'elle a signé un compromis d'achat pour cette maison. Elle précise que la parcelle considérée n'est plus en lien avec l'exploitation agricole à proximité et souhaite qu'elle ne passe pas en zone agricole. Quant à Monsieur Baumard, qui est le propriétaire de cette maison, il fait connaître qu'il a signé un compromis d'achat pour la maison qu'il occupera une fois l'autre vendue. Il souligne qu'il a été prévenu par son notaire de la situation créée par le projet présenté à l'enquête publique. Lui aussi mentionne que la maison de la rue Martin n'est plus en lien avec l'exploitation agricole à proximité.

Remarque du commissaire enquêteur

Porter sur la parcelle de la maison un zonage agricole ne correspond pas à une mise en adéquation du zonage avec l'occupation du sol, critère souvent mis en avant dans le projet présenté à l'enquête. Surtout, force est de constater que la situation dans laquelle se trouvent les deux intervenants est à la fois imprévue, compliquée et angoissante. Elle mérite donc de recevoir une suite dans le rapport d'enquête. C'est pourquoi les observations du maître d'ouvrage sont sollicitées.

Intervention de M. Méchineau

Monsieur Méchineau est gérant de la SCI « Logis de la Verrie », propriétaire de la parcelle A 748 de 4091 m². Il se réfère à un entretien avec le Maire des Landes-Genusson et le Maire de Saint-Aubin-les-Ormeaux, au cours duquel aurait été évoqué le passage de la parcelle A 748 en zone agricole. Etant donné que cette parcelle était louée avec le bâtiment, il avait demandé à reporter le **rendez-vous²** après le 1^{er} août, fin du bail et départ du laboratoire.

Il précise qu'à ce jour le terrain est libre et qu'il est d'accord pour passer 50 % de la parcelle, soit environ 2 000 m², en zone agricole. Il souhaite en garder 50 % pour un projet de bâtiment de stockage, avec la possibilité de garder la surface correspondante parallèle au chemin qui dessert le bâtiment existant.

La parcelle A 748 est représentée en jaune sur la vue aérienne ci-après.



Remarque du commissaire enquêteur

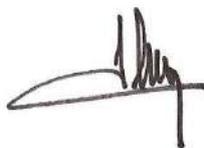
Monsieur Méchineau sollicite une modification importante de l'opération considérée, en faisant référence à un entretien dont il n'a peut-être pas appréhendé la portée. Il n'en demeure pas moins que la recherche d'une solution s'impose. C'est pourquoi les observations du maître d'ouvrage sont sollicitées sur ce point.

² Il s'agit d'un mot illisible dans l'intervention.

4 Finalisation du projet

Considérant les interventions du public, il est possible que le projet présenté à l'enquête publique fasse l'objet de modifications. Si tel est le cas, le tableau en annexe devra être modifié en conséquence. Dans le cadre de cette actualisation, il y aura lieu de porter attention à l'opération n° 6 de la partie « Changement de zonage à vocation agricole vers une vocation économique ». En effet trois valeurs sont évoquées dans la notice : 7 800m², 8 700 m² et 8 114 m².

Chanverrie le 2 septembre 2024
Arnold SCHWERDORFFER
Commissaire enquêteur



ANNEXE

Réf dossier	Commune concernée	Titre de l'objet	Parcelles concernées	Superficie concernée
Changement de zonage à vocation économique vers une vocation agricole ou naturelle				
1	Mortagne-sur-Sèvre	ZA du Gautreau Zonage Uev vers zone N	AS 1	15 500 m ²
2	Mortagne-sur-Sèvre	ZA du Gautreau -Entreprise. SIB Zonage Uev vers zone N	AS 8	7 600 m ²
3	Mortagne-sur-Sèvre	Friche industrielle proche Bradorama. Zonage Uevp vers zone A	BE 24	4 390 m ²
4	Chanverrie	ZA du Vendéopôle (la Verrie) Zonage Uevp vers zones A et N	ZH 149, ZH 150	9 600 m ²
5	Chanverrie	Entreprise Dascher-site 1 Zonage UEe vers zone AP1	G 1606, G 1612	8 261 m ²
6	Chanverrie	Entreprise Dascher-site 2 Zonage UEp vers zone AP1	G 834	4 339 m ²
7	Chanverrie	Entreprise Dascher-site 3 Zonage UEv vers zone A	C 101, C102, C103, C800	11 600 m ²
8	St-Aubin-les Ormeau	Le petit Goulet Zonage UEe vers zone N	A 748	4 091 m ²
9	Les Landes-Genusson	Entreprise Desfontaines Zonage UEe vers zone AP1	D 1321, D 1318	9 895 m ²
10	Tiffauges	Les artisans potagers Zonage UEp vers zone AP1	A1104, A 665, A 664 A 751, A 750, A 7527 A 753, 1 1105	19 400 m ²
11	Tiffauges	Entreprise MCPP Zonage UEe vers zone AP1	B 604, B 956	7 730 m ²
Total				102 406 m²
Changement de zonage à vocation agricole vers une vocation économique				
1	Chanverrie	La Goupillière (la Verrie) Zonage AP1 vers zone AUEp	ZC 78, ZC 69, ZC 73	64 300 m ²
2	Chanverrie	Entreprise Dascher ZA du Landreau Zonage A vers zone Uev	C 108	1 610 m ²
3	Les Landes-Genusson	Entreprise KVERNLAND Zonage A et AP1 vers zone Uee	D 1383, D 1384, D 1393, D1394, D 321 à D 325	16 400 m ²
4	St-Laurent-sur-Sèvre	ZA de la Paix Zonage A vers zone Uem	AC 228	10 000 m ²
5	Mortagne-sur-Sèvre	ZA du Puy Nardon Zonage AP1 vers zone Uev	AT 62	1 378 m ²
6	Mortagne-sur-Sèvre	ZA de la Louisière Zonage A vers zone Uev	AR 29	8 700 m ²
Total				102 388 m²

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

ENQUÊTE PUBLIQUE

**Projet de révision allégée n° 1 du Plan Local
d'Urbanisme intercommunal valant programme
local de l'Habitat (PLUIH)**

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE MORTAGNE

Du 24 juillet au 28 août 2024

MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE



Commissaire Enquêteur : Monsieur Arnold SCHWERDORFFER

Références :

- Délibération du Conseil Communautaire du Pays de Mortagne n°D23-006 en date du 01 mars 2023 prescrivant la révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH)
- Délibération n° D24_066 du 29 mai 2024 portant sur l'arrêt du projet et le bilan de la concertation publique réalisée du 29 avril au 29 mai 2024.
- Décision n°E24000093/85 du Président du tribunal administratif de NANTES en date du 17/05/2024
- Arrêté n°2024-011 portant ouverture de l'enquête publique relative à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH)
- Arrêté n°2024-11b rectifiant les dates de l'enquête publique relative à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH)
- Les pièces du dossier de révision allégée n° 1, relative à l'évolution des zonages économiques, agricoles et naturelles dans le but de développer de nouvelles zones d'activités et permettre le développement des sites existants.

Maître d'Ouvrage : Communauté de Communes du Pays de Mortagne
21 Rue Johannes Gutenberg CS 800055 – La Verrie – 85130 CHANVERRIE
www.paysdemortagne.fr - 02 51 63 06 06

Pour le Président de la Communauté de Communes,
Le Vice-Président,
Jean-François FRUCHET

À
Monsieur le Commissaire-Enquêteur,
Arnold SCHWERDORFFER

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, la Communauté de Communes a été invitée à faire connaître ses observations sous 15 jours à compter de la réception du PV de synthèse, soit au plus tard pour le 16 septembre 2024. Les réponses aux questionnements du commissaire enquêteur ont été ajoutées au PV de synthèse (encadré noir). Cette réponse sera ultérieurement annexée au rapport d'enquête publique.

Pour le Président,
Le Vice-Président,
Jean-François FRUCHET

Signé électroniquement par :
Jean-François Fruchet
Date de signature : 16/09/2024
Qualité : 1er Vice-Président CC Pays
de Mortagne



SOMMAIRE

1	<i>Déroulement de l'enquête et bilan</i>	4
2	<i>Avis émis en amont de l'enquête</i>	5
2.1	<i>Avis de la MRAe</i>	5
2.2	<i>Examen conjoint du projet par les PPA</i>	6
3	<i>Interventions du public</i>	7
3.1	<i>Interventions n'appelant pas de suite</i>	7
3.2	<i>Interventions appelant une suite</i>	Erreur ! Signet non défini.
4	<i>Finalisation du projet</i>	13

INTRODUCTION

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, le commissaire enquêteur a rencontré le 2 septembre 2024, dans les locaux de la Communauté de communes du Pays de Mortagne, Monsieur Jean-François Fruchet, Vice-président de la Communauté de communes, représentant son président Monsieur Guillaume Jean maître d'ouvrage, pour lui communiquer ses observations au terme de l'enquête. Celles-ci portent sur les points suivants :

- Déroulement de l'enquête et bilan.
- Avis émis dans le cadre de l'enquête.
- Interventions du public recueillies au cours de l'enquête.
- Finalisation du projet.

Monsieur le Vice-président était accompagné par :

- Madame Jessica Gautron, directrice du pôle aménagement et transition écologique,
- Madame Manon Cantin, responsable du service urbanisme et planification,
- Madame Emilie Gittard, service urbanisme.

Le maître d'ouvrage est invité à faire connaître ses observations sous 15 jours par mémoire en réponse. Le Procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse seront joints au rapport du commissaire enquêteur.

*

1 Déroulement de l'enquête et bilan

Initialement programmée du 24 juillet au 7 août 2024, l'enquête a été reprogrammée du 24 juillet au 28 août 2024, afin de donner suite à une remarque de la MRAE¹ figurant dans son avis du 23 juillet 2024. Selon cette remarque, le projet de révision allégée relève de l'évaluation environnementale systématique, au regard des dispositions de l'article R104-11-1-2° du Code de l'urbanisme. La prolongation de l'enquête s'est traduite par une augmentation du nombre des permanences qui est passé de 6 à 8, dont 3 à l'hôtel de la Communauté de communes.

Les différentes permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions et sans incident. Les diverses possibilités offertes au public, à l'hôtel de la Communauté de communes et dans les onze mairies, pour s'informer et intervenir sont conformes aux dispositions réglementaires.

¹ Mission régionale d'autorité environnementale

L'enquête est marquée par une faible participation du public. Elle n'a donné lieu qu'à sept interventions :

- deux sur le registre d'enquête de la Communauté de communes,
- une sur le registre d'enquête de Mortagne,
- quatre par courriels.

2 Avis émis en amont de l'enquête

2.1 Avis de la MRAe

Il est rappelé que l'avis de la MRAe n'est ni favorable, ni défavorable au projet considéré et qu'il ne porte pas sur son opportunité. Il appelle un retour du maître d'ouvrage sous la forme d'un mémoire en réponse. Celui-ci a été joint au dossier en cours d'enquête.

2.1.1 *Modification du projet en amont de l'enquête*

Ce mémoire a été l'occasion pour le maître d'ouvrage de faire connaître la modification du projet initial par le retrait de deux opérations cumulant 54 200 m² ; la première à la Gaubretière et la seconde à Tiffauges. Pour ces deux opérations, il a été considéré que les informations alors détenues par les élus pour ouvrir les secteurs correspondant à l'urbanisation n'étaient pas suffisantes.

Remarque du commissaire enquêteur

Il s'agit d'une modification importante, puisqu'elle porte sur environ 30 % des surfaces changeant de vocation. Elle est cependant tout à fait justifiée et il est pertinent d'avoir procédé à ce retrait en amont de l'ouverture de l'enquête. Il est de plus à noter que l'équilibre global entre les surfaces devenant à vocation agricole ou naturelle et celles devenant à vocation économique a été maintenu, en modifiant l'opération n° 4 (changement de zonage à vocation économique vers une vocation agricole ou naturelle). La surface concernée par cette opération passe de 63 000 m² à 9 600 m². Sur ce point les observations du maître d'ouvrage ne sont pas sollicitées, tout en lui laissant la possibilité d'apporter des éléments qu'il jugerait utiles.

Suite donnée aux recommandations de la MRAe

Dans son avis la MRAe énonce 12 recommandations, dont certaines portent sur plusieurs points. Il y a lieu de retenir que ces recommandations couvrent un large champ d'interrogations, dont certaines sont cruciales. C'est le cas notamment de la gestion de l'eau et des zones humides ; c'est le cas également de la cohérence du projet avec les divers plans ayant des implications sur la planification de l'urbanisme au niveau considéré. C'est enfin le cas de la prise en compte de la gestion des eaux pluviales sur les espaces nouvellement inclus en zone économique.

Remarque du commissaire enquêteur

Il y a lieu de retenir que le maître d'ouvrage n'a édulé aucune de ces recommandations et que, pour l'essentiel, les suites données se traduisent par des apports à l'évaluation environnementale et par des justifications et ajustements apportés au dossier. Sur les suites données aux recommandations de la MRAe, je n'ai pas d'information complémentaire à solliciter, tout en laissant au maître d'ouvrage la possibilité d'apporter des éléments qu'il jugerait utiles.

2.2 Examen conjoint du projet par les PPA

De l'examen conjoint du projet par les PPA, il y a lieu dans le présent procès-verbal de retenir l'intervention de la Chambre d'Agriculture, qui est la seule à émettre une condition à son avis favorable. Elle est présentée ci-après.

La Chambre d'agriculture souligne l'intelligence de la démarche, mais regrette le déséquilibre en matière de qualité des espaces zonés et dézonés, tout en précisant qu'il s'agit d'un bon compromis. En outre, la Chambre et la collectivité sont d'accord avec la proposition de compensation par bail rural, mais il est jugé souhaitable d'étudier au niveau local la pertinence du choix des exploitants concernés.

Pour conclure, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable à condition que la compensation projetée soit bien mise en place.

Remarque du commissaire enquêteur.

La réserve présentée par la Chambre d'agriculture sur les compensations mérite d'être clarifiée, s'agissant de sa traduction concrète pour les parties prenantes. C'est pourquoi sur ce point les observations du maître d'ouvrages sont sollicitées, notamment sur les démarches qui pourraient être entreprises en aval de l'enquête.

Réponse à la remarque du commissaire enquêteur :

Le présent projet de révision du PLUiH a vocation à faire évoluer 102 406m² disposant d'un zonage économique vers un zonage agricole ou naturel.

Sur ce total, 44%, soit 45 691m² sont des terrains exploitables par une activité agricole tandis que la majorité donc 56 716m² de ces parcelles ne sont pas exploitables.

En parallèle, la Communauté de Communes est propriétaire de parcelles agricoles exploitées par des agriculteurs qui ne bénéficient que de baux précaires. C'est notamment le cas de la parcelle cadastrée ZE 39 à La Goupillère sur la commune de CHANVERRIE. Cette parcelle dispose d'une superficie de 163 254m².

Ainsi, pour compenser ce déséquilibre, la Communauté de Communes s'est engagée auprès de la Chambre d'Agriculture à pérenniser au minimum la même superficie soit 56 716m². Cette pérennisation de l'activité agricole en place passerait par la signature de baux ruraux en lieu et place des baux précaires.

Le choix des parcelles concernées se fera en concertation avec la Chambre d'Agriculture.

3 Interventions du public

3.1 Interventions n'appelant pas de suite

Intervention de Mme NICOL Sophie (courriel)

Madame Nicol souligne la pertinence de la démarche entreprise. Elle juge cependant regrettable que le document n'ait pas été relu avec soin.

Intervention de Mme PIVETEAU Marietta (registre de Mortagne-sur-Sèvre)

Cette personne souhaite savoir si les parcelles YB06, YB07 et YB043 à la Gaubretière sont concernées par le projet. Elle espère une évolution du zonage actuel afin de permettre l'évolution du bâti existant.

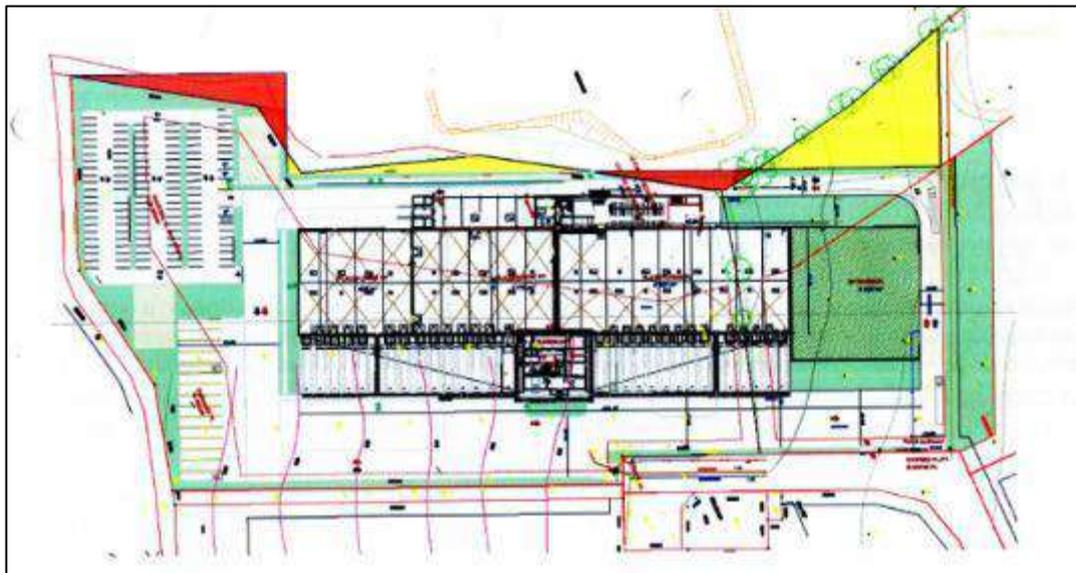
Ces parcelles n'ont aucun lien avec les opérations constituant le projet objet de l'enquête.

Intervention de M. LE SAINT Bruno (courriel du 22 juillet 2024)

M. Le Saint représente une entreprise de transport qui prévoit de s'installer dans la ZE du Landreau. Elle estime qu'elle aura à gérer dans son emprise de l'ordre de 200 camions par jour. Pour l'instant elle est en cours d'acquisition du terrain nécessaire, dont les limites approximatives sont reproduites sur la photo ci-après.



Dans son intervention, M Le Saint fait connaître qu'en raison des contraintes liées à la manœuvre des véhicules sur le site, il serait souhaitable de modifier le zonage dans ce périmètre, comme cela est indiqué dans le plan joint à son courriel et reproduit ci-après.



Sur ce plan, qui représente l'économie générale du projet de l'entreprise, sont reportées en rouge les surfaces à couvrir par un zonage économique et en jaune celles à couvrir par un zonage naturel ou agricole.

Remarque du commissaire enquêteur

Cette opération ne figure pas parmi celles présentées dans le projet objet de l'enquête. Bien qu'elle semble s'inscrire dans la logique du projet et que les espaces considérées sont d'une faible superficie, j'estime qu'elle ne peut pas être prise en considération par la présente enquête.

Les observations du maître d'ouvrage ne sont pas sollicitées sur ce point, tout en lui laissant la possibilité d'apporter des éléments qu'il jugerait utiles.

Réponse à la remarque du commissaire enquêteur :

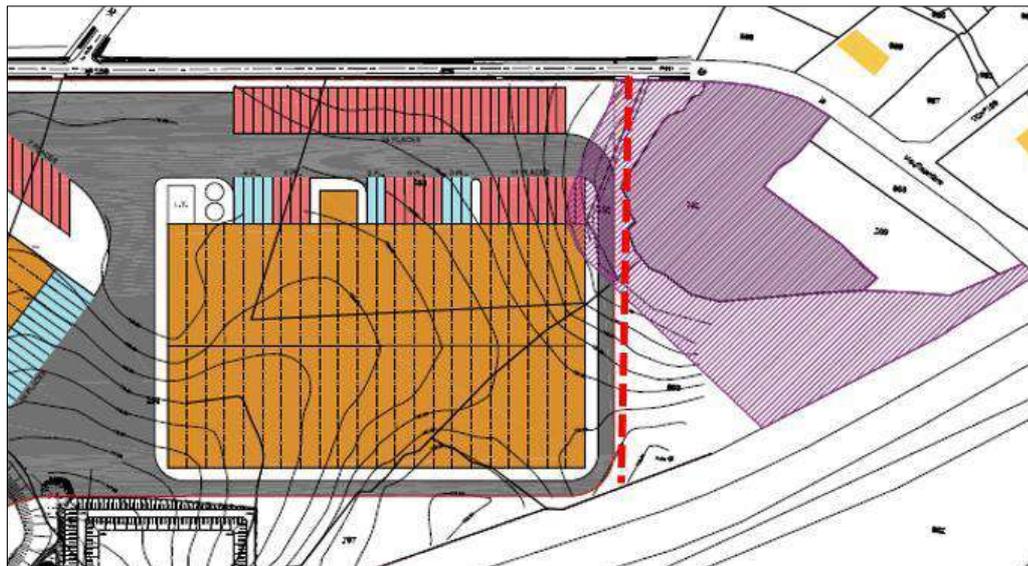
La remarque de M LE SAINT ne sera pas prise en compte, aucune modification de zonage n'aura lieu sur ces parcelles.

3.2 Interventions appelant une suite

33

Intervention de Mme Laurence DUROY DACHSER / France (courriel du 2 août 2024)

Mme Duroy de l'entreprise Dachser signale que la requalification en zone agricole des parcelles C101, C103, C103 partielle et C800 partielle empiète sur le projet d'extension, comme cela apparaît sur le plan du projet ci-après, superposé au plan de zonage prévu dans la notice de présentation.



Pour pallier cette difficulté, l'entreprise propose la solution suivante : à partir d'une ligne droite (en pointillés rouges sur le plan) tirée à proximité immédiate de la zone boisée, transférer en zone agricole toute la partie à droite, de façon à ne pas impacter le périmètre du projet de l'entreprise.

Remarque du commissaire enquêteur

En première analyse on constate, qu'en termes de gestion de l'espace, la proposition de l'entreprise modifie peu la superficie à transférer en zone à vocation agricole. Les observations du maître d'ouvrage sont sollicitées sur ce point, car d'autres critères de décision pourraient être à prendre en considération.

Réponse à la remarque du commissaire enquêteur :

La Communauté de Communes souhaite donner une suite favorable à la remarque de Madame DUROY.

Après calculs (cf plan ci-après), cette modification consisterait à maintenir 1 012m² en zone économique (zone verte) et à ajouter 1 882m² en zone agricole (zone jaune). L'équilibre entre zonage et dézonage est donc respecté avec un excédent en termes de dézonage de 870m².



Interventions de Mme CORBET Heidi (courriel du 2 août 2024) et de M. Baumard (registre d'enquête de la communauté de communes)

Ces deux interventions concernent la maison située 32 rue Martin à Tiffauges. Sur le plan ci-après elle est représentée entourée en jaune.



Madame Corbet fait connaître qu'elle a signé un compromis d'achat pour cette maison. Elle précise que la parcelle considérée n'est plus en lien avec l'exploitation agricole à proximité et souhaite qu'elle ne passe pas en zone agricole. Quant à Monsieur Baumard, qui est le propriétaire de cette maison, il fait connaître qu'il a signé un compromis d'achat pour la maison qu'il occupera une fois l'autre vendue. Il souligne qu'il a été prévenu par son notaire de la situation créée par le projet présenté à l'enquête publique. Lui aussi mentionne que la maison de la rue Martin n'est plus en lien avec l'exploitation agricole à proximité.

Remarque du commissaire enquêteur

Porter sur la parcelle de la maison un zonage agricole ne correspond pas à une mise en adéquation du zonage avec l'occupation du sol, critère souvent mis en avant dans le projet présenté à l'enquête. Surtout, force est de constater que la situation dans laquelle se trouvent les deux intervenants est à la fois imprévue, compliquée et angoissante. Elle mérite donc de recevoir une suite dans le rapport d'enquête. C'est pourquoi les observations du maître d'ouvrage sont sollicitées.

La parcelle A 748 est représentée en jaune sur la vue aérienne ci-après.



Remarque du commissaire enquêteur

Monsieur Méchineau sollicite une modification importante de l'opération considérée, en faisant référence à un entretien dont il n'a peut-être pas appréhendé la portée. Il n'en demeure pas moins que la recherche d'une solution s'impose. C'est pourquoi les observations du maître d'ouvrage sont sollicitées sur ce point.

Réponse à la remarque du commissaire enquêteur :

Afin de respecter le strict équilibre entre les zones économiques et agricoles, la Communauté de Communes ne peut apporter une suite favorable à la demande de Monsieur MECHINEAU de diviser par deux le projet de dézonage de 4 091m² de zone économique en zone agricole.

En revanche, afin de faciliter l'aménagement des parcelles maintenues en zone économique, il est proposé de déplacer le dézonage projeté. La zone économique maintenue, d'une surface de 2 200m², serait le long de la voie d'accès aux constructions existantes permettant de rendre plus aisée la construction d'un nouveau bâti bénéficiant de son propre accès (cf plan ci-après).



4 Finalisation du projet

Considérant les interventions du public, il est possible que le projet présenté à l'enquête publique fasse l'objet de modifications. Si tel est le cas, le tableau en annexe devra être modifié en conséquence. Dans le cadre de cette actualisation, il y aura lieu de porter attention à l'opération n° 6 de la partie « Changement de zonage à vocation agricole vers une vocation économique ». En effet trois valeurs sont évoquées dans la notice : 7 800m², 8 700 m² et 8 114 m².

Réponse à la remarque du commissaire enquêteur :

Au regard des interventions du public, le tableau récapitulant les surfaces destinées à évoluer est légèrement modifié (cf chiffres surlignés en vert dans le tableau ci-après intitulé « tableau récapitulatif après enquête publique »). Nous pouvons constater que l'équilibre entre les zones économiques et agricoles est maintenu.

Concernant l'opération n°6 au sein de la zone d'activité de la Louisière à Mortagne-sur-Sèvre il s'agit de coquilles dans la rédaction de la notice explicative. La Communauté de Communes confirme que la surface à passer d'une vocation agricole vers une vocation économique est bien de 8 700m².

ANNEXE

Tableau récapitulatif avant enquête publique :

Réf dossier	Commune concernée	Titre de l'objet	Parcelles concernées	Superficie concernée
Changement de zonage à vocation économique vers une vocation agricole ou naturelle				
1	Mortagne-sur-Sèvre	ZA du Gautreau Zonage Uev vers zone N	AS 1	15 500 m ²
2	Mortagne-sur-Sèvre	ZA du Gautreau -Entreprise. SIB Zonage Uev vers zone N	AS 8	7 600 m ²
3	Mortagne-sur-Sèvre	Friche industrielle proche Bradorama. Zonage Uevp vers zone A	BE 24	4 390 m ²
4	Chanverrie	ZA du Vendéopôle (la Verrie) Zonage Uevp vers zones A et N	ZH 149, ZH 150	9 600 m ²
5	Chanverrie	Entreprise Dascher-site 1 Zonage UEe vers zone AP1	G 1606, G 1612	8 261 m ²
6	Chanverrie	Entreprise Dascher-site 2 Zonage UEp vers zone AP1	G 834	4 339 m ²
7	Chanverrie	Entreprise Dascher-site 3 Zonage UEv vers zone A	C 101, C102, C103, C800	11 600 m ²
8	St-Aubin-les Ormeau	Le petit Goulet Zonage UEe vers zone N	A 748	4 091 m ²
9	Les Landes-Genusson	Entreprise Desfontaines Zonage UEe vers zone AP1	D 1321, D 1318	9 895 m ²
10	Tiffauges	Les artisans potagers Zonage UEp vers zone AP1	A1104, A 665, A 664 A 751, A 750, A 7527 A 753, 1 1105	19 400 m ²
11	Tiffauges	Entreprise MCPP Zonage UEe vers zone AP1	B 604, B 956	7 730 m ²
Total				102 406 m²
Changement de zonage à vocation agricole vers une vocation économique				
1	Chanverrie	La Goupillière (la Verrie) Zonage AP1 vers zone AUEp	ZC 78, ZC 69, ZC 73	64 300 m ²
2	Chanverrie	Entreprise Dascher ZA du Landreau Zonage A vers zone Uev	C 108	1 610 m ²
3	Les Landes-Genusson	Entreprise KVERNLAND Zonage A et AP1 vers zone Uee	D 1383, D 1384, D 1393, D1394, D 321 à D 325	16 400 m ²
4	St-Laurent-sur-Sèvre	ZA de la Paix Zonage A vers zone Uem	AC 228	10 000 m ²
5	Mortagne-sur-Sèvre	ZA du Puy Nardon Zonage AP1 vers zone Uev	AT 62	1 378 m ²
6	Mortagne-sur-Sèvre	ZA de la Louisière Zonage A vers zone Uev	AR 29	8 700 m ²
Total				102 388 m²

Tableau récapitulatif après enquête publique :

Réf dossier	Commune concernée	Titre de l'objet	Parcelles concernées	Superficie concernée
Changement de zonage à vocation économique vers une vocation agricole ou naturelle				
1	Mortagne-sur-Sèvre	ZA du Gautreau Zonage Uev vers zone N	AS 1	15 500 m ²
2	Mortagne-sur-Sèvre	ZA du Gautreau -Entreprise. SIB Zonage Uev vers zone N	AS 8	7 600 m ²
3	Mortagne-sur-Sèvre	Friche industrielle proche Bradorama. Zonage Uevp vers zone A	BE 24	4 390 m ²
4	Chanverrie	ZA du Vendéopôle (la Verrie) Zonage Uevp vers zones A et N	ZH 149, ZH 150	9 600 m ²
5	Chanverrie	Entreprise Dascher-site 1 Zonage UEe vers zone AP1	G 1606, G 1612	8 261 m ²
6	Chanverrie	Entreprise Dascher-site 2 Zonage UEp vers zone AP1	G 834	4 339 m ²
7	Chanverrie	Entreprise Dascher-site 3 Zonage UEv vers zone A	C 101, C102, C103, C800	12 470 m ²
8	St-Aubin-les Ormeau	Le petit Goulet Zonage UEe vers zone N	A 748	4 091 m ²
9	Les Landes-Genusson	Entreprise Desfontaines Zonage UEe vers zone AP1	D 1321, D 1318	9 895 m ²
10	Tiffauges	Les artisans potagers Zonage UEp vers zone AP1	A1104, A 665, A 664 A 751, A 750, A 7527 A 753, 1 1105	18 571 m ²
11	Tiffauges	Entreprise MCPP Zonage UEe vers zone AP1	B 604, B 956	7 730 m ²
Total				102 447 m²
Changement de zonage à vocation agricole vers une vocation économique				
1	Chanverrie	La Goupillière (la Verrie) Zonage AP1 vers zone AUEp	ZC 78, ZC 69, ZC 73	64 300 m ²
2	Chanverrie	Entreprise Dascher ZA du Landreau Zonage A vers zone Uev	C 108	1 610 m ²
3	Les Landes-Genusson	Entreprise KVERNLAND Zonage A et AP1 vers zone Uee	D 1383, D 1384, D 1393, D1394, D 321 à D 325	16 400 m ²
4	St-Laurent-sur-Sèvre	ZA de la Paix Zonage A vers zone Uem	AC 228	10 000 m ²
5	Mortagne-sur-Sèvre	ZA du Puy Nardon Zonage AP1 vers zone Uev	AT 62	1 378 m ²
6	Mortagne-sur-Sèvre	ZA de la Louisière Zonage A vers zone Uev	AR 29	8 700 m ²
Total				102 388 m²