

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU**

# **PAYS DE MORTAGNE**

Enquête publique relative à la

## **Révision allégée N° 1 du PLUIH**

du 24 juillet au 28 août 2024



## **CONCLUSION ET AVIS**

DU

## **COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Décision TA : n° E24000093 du 17 mai 2024

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

# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b><i>Rappel du cadre de l'enquête</i></b>	<b>3</b>
1.1	Cadre général	3
1.2	Méthode mise en œuvre	3
1.3	Consultation du public	3
<b>2</b>	<b><i>Déroulement de l'enquête et bilan</i></b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b><i>Présentation sommaire du projet</i></b>	<b>4</b>
3.1	Présentation des opérations en projet	4
3.2	Impact du projet sur l'environnement	5
<b>4</b>	<b><i>Avis émis en amont de l'enquête</i></b>	<b>6</b>
4.1	Avis de la MRAe des Pays de la Loire	6
4.1.1	Suite donnée aux recommandations de la MRAE	6
4.2	Examen conjoint du projet par les PPA	7
4.2.1	Participation et déroulement	7
4.2.2	Points à retenir de l'examen conjoint	7
<b>5</b>	<b><i>Interventions du public</i></b>	<b>7</b>
5.1	Bilan des interventions	7
<b>6</b>	<b><i>Conclusion du commissaire enquêteur</i></b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b><i>Formulation de l'avis du commissaire enquêteur</i></b>	<b>9</b>

# CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

## 1 *Rappel du 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. Son territoire s'inscrit dans le périmètre du SCoT<sup>1</sup> du Bocage Vendéen approuvé en 2017.

Elle dispose d'un PLUIH<sup>2</sup> approuvé le 9 novembre 2019. Très tôt son volet économique s'est avéré inadapté. En cause le manque de cohérence avec les orientations du SCoT qui n'ont 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 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 Méthode mise en œuvre

Après l'établissement de l'inventaire précis des zones d'activité, il a été procédé à l'inventaire des potentialités de densification au sein des zones d'activité économiques (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 PLUI pour redonner une vocation agricole ou naturelle aux terrains encore non utilisés.

Il y a lieu de noter que les communes suivantes ne sont pas directement concernées : Mallièvre, Saint-Malo-du-Bois, Saint-Martin-les-Tilleuls et Treize-Vents.

### 1.3 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.

---

<sup>1</sup> Schéma de cohérence territoriale

<sup>2</sup> Plan local d'urbanisme valant programme local de l'habitat

## 2 Déroulement de l'enquête et bilan

La présente enquête a été ouverte le 24 juillet 2024 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 MRAe<sup>3</sup> considère que : « 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 de la MRAe, le maître d'ouvrage a procédé à la modification de l'arrêté pour prolonger l'enquête jusqu'au 28 août.

L'enquête s'est très bien déroulée et aucun incident n'est à mentionner. Son bilan est très faible puisqu'elle n'a donné lieu qu'à sept interventions du public.

## 3 Présentation sommaire du projet

### 3.1 Présentation des opérations en projet

Le projet présenté porte sur l'évolution de zonage de terrains ayant une vocation économique vers une vocation agricole ou naturelle et, inversement, l'évolution de 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-après. Il est précisé que ces opérations n'ont aucun lien entre elles.

Réf dossier	Commune concernée	Titre de l'objet	Parcelles concernées	Superficie concernée
<b>Changement de zonage à vocation économique vers une vocation agricole ou naturelle</b>				
1	Mortagne-sur-Sèvre	ZA du Gautreau Zonage Uev vers zone N	AS 1	15 500 m <sup>2</sup>
2	Mortagne-sur-Sèvre	ZA du Gautreau -Entreprise. SIB Zonage Uev vers zone N	AS 8	7 600 m <sup>2</sup>
3	Mortagne-sur-Sèvre	Friche industrielle proche Bradorama. Zonage Uevp vers zone A	BE 24	4 390 m <sup>2</sup>
4	Chanverrie	ZA du Vendéopôle (la Verrie) Zonage Uevp vers zones A et N	ZH 149, ZH 150	9 600 m <sup>2</sup>
5	Chanverrie	Entreprise Dascher-site 1 Zonage UEe vers zone AP1	G 1606, G 1612	8 261 m <sup>2</sup>
6	Chanverrie	Entreprise Dascher-site 2 Zonage UEp vers zone AP1	G 834	4 339 m <sup>2</sup>
7	Chanverrie	Entreprise Dascher-site 3 Zonage UEv vers zone A	C 101, C102, C103, C800	11 600 m <sup>2</sup>
8	St-Aubin-les Ormeau	Le petit Goulet Zonage UEe vers zone N	A 748	4 091 m <sup>2</sup>

<sup>3</sup> MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale.

9	Les Landes-Genusson	Entreprise Desfontaines Zonage UEe vers zone AP1	D 1321, D 1318	9 895 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
11	Tiffauges	Entreprise MCPP Zonage UEe vers zone AP1	B 604, B 956	7 730 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>				<b>102 406 m<sup>2</sup></b>
<b>Changement de zonage à vocation agricole vers une vocation économique</b>				
1	Chanverrie	La Goupillière (la Verrie) Zonage AP1 vers zone AUEp	ZC 78, ZC 69, ZC 73	64 300 m <sup>2</sup>
2	Chanverrie	Entreprise Dascher ZA du Landreau Zonage A vers zone Uev	C 108	1 610 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
4	St-Laurent-sur-Sèvre	ZA de la Paix Zonage A vers zone Uem	AC 228	10 000 m <sup>2</sup>
5	Mortagne-sur-Sèvre	ZA du Puy Nardon Zonage AP1 vers zone Uev	AT 62	1 378 m <sup>2</sup>
6	Mortagne-sur-Sèvre	ZA de la Louisière Zonage A vers zone Uev	AR 29	8 700 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>				<b>102 388 m<sup>2</sup></b>
<b>Spécialisation des différents types de zones économiques, naturelles et agricoles</b>				
<b>UEz</b> : correspond à la Zac du Soleil levant à Mortagne-sur-Sèvre.				
<b>Uevp</b> : correspond au Vendéopôle.				
<b>UEv</b> : Correspond aux zones « vitrine » : Pôle du Landreau et Chiron de la Roche, La Louisière; Gautreau, Maunit 1-2 et Puy Nardon.				
<b>UEm</b> : correspond aux zones d'activité mixtes : L'Horizon, la Barboire, la Perdriette et la Paix.				
<b>UEp</b> : correspond aux zones d'activité de proximité.				
<b>UEe</b> : correspond aux établissements économiques hors zone d'activité.				
<b>A</b> : Agricole.				
<b>AP1</b> : Agricole en lisière du bourg.				
<b>N</b> : Naturelle.				

Il ressort de ce tableau que le total des évolutions « économique vers agricole ou naturelle » s'établit à 102 406 m<sup>2</sup> et que celui des évolutions « agricole vers économique » s'établit à 102 388 m<sup>2</sup>, soit une différence de 18 m<sup>2</sup> ce qui est négligeable. Il y a donc lieu de retenir une parfaite parité entre les deux types de changement en termes de gestion de l'espace à l'échelle du PLUIH.

### 3.2 Impact du projet sur l'environnement

D'une façon générale, l'étude environnementale présente comme :

- positifs les changements d'un espace d'activité en un espace naturel ou agricole, car ils correspondent à la pérennisation de l'occupation du sol actuelle,

- négatifs les changements d'un espace naturel ou agricole en un espace économique, car ils correspondent à une potentielle artificialisation des surfaces considérées.

S'agissant de ces derniers changements, il convient de nuancer leur impact négatif, car il est prévu de porter attention, sur les espaces concernés, à la préservation des zones humides, des haies bocagères et des espaces boisés, qu'ils soient ou non inventoriés au PLUIH.

D'une façon plus analytique, l'étude d'impact se focalise sur chaque opération prévue en considérant les points suivants :

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

L'examen de cette étude analytique conforte l'appréciation générale présentée supra. Surtout il montre l'absence de situations susceptibles de remettre en cause des opérations prévues par le projet.

## 4 Avis émis en amont de l'enquête

### 4.1 Avis de la MRAe des Pays de la Loire

#### 4.1.1 *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 à inclure en zone économique.

Il y a lieu de retenir que le maître d'ouvrage n'a élué aucune de ces recommandations et que, pour l'essentiel, les suites données se traduisent par des apports à l'évaluation environnementale, des justifications et ajustements apportés au dossier et des engagements, ce qui est notamment le cas, déjà évoqué, de la prise en compte des eaux pluviales sur les espaces passant en zone économique.

D'une façon générale, j'estime que 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 ma part de précisions supplémentaires sur le fond.

## 4.2 Examen conjoint du projet par les PPA<sup>4</sup>

### 4.2.1 *Participation et déroulement*

La réunion d'examen conjoint du dossier par des personnes publiques associées s'est tenue le 2 juillet 2024. Outre les personnes en charge du dossier à la Communauté de communes, y étaient présents ou représentés trois communes du Pays de Mortagne, la Chambre d'agriculture et la Mauges communauté.

Les questions abordées lors des échanges ont principalement porté sur des points correspondant à la mise en œuvre du projet, notamment les dispositions à prendre s'agissant de l'exploitation des terrains passant d'une vocation économique à une vocation agricole.

### 4.2.2 *Points à retenir de l'examen conjoint*

De cette réunion, il y a lieu de retenir tout d'abord la position de la DDTM. Elle 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.

La position de la Chambre d'agriculture retient également l'attention quant aux deux points suivants :

1. L'acceptation de la démarche suivie qui est jugée intelligente et débouchant sur un bon compromis, en dépit de l'existence d'un déséquilibre en matière de qualité des espaces zonés et dézonés.
2. L'accord avec la proposition de compensation par bail rural, mais souhaite étudier au niveau local la pertinence du choix des exploitants concernés.

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, le maître d'ouvrage s'est engagé auprès de la Chambre d'agriculture, à partir de terres exploitables appartenant à la collectivité, à procéder aux compensations sous forme, notamment, de baux ruraux en lieu et place de baux précaires. Il a été précisé qu'une suite donnée sur ce point conditionnait l'avis favorable de la Chambre d'agriculture. Cet engagement du maître d'ouvrage est donc essentiel, même si pour l'instant il reste à en préciser les contours avec la Chambre d'agriculture.

## 5 *Interventions du public*

### 5.1 Bilan des interventions

La présente enquête n'a donné lieu qu'à sept interventions, dont trois n'entrent pas dans le champ de la présente enquête. Il s'agit :

- d'une remarque sur la qualité du dossier portant sur la forme et non sur le fond,
- d'une interrogation sur la situation de terrains non concernés par le projet,
- d'un projet industriel ne figurant pas parmi les opérations présentées dans le dossier d'enquête.

<sup>4</sup> PPA : Personnes publiques associées

Les autres interventions sont des demandes qui, à juste titre, ont reçu une suite positive de la part du maître d'ouvrage. L'extrait de tableau ci-après présente les trois opérations concernées. Les modifications en surface sont portées dans les cases bleues

Réf dossier	Commune concernée	Titre de l'objet	Parcelles concernées	Superficie concernée	Superficie finale
<b>Changement de zonage à vocation économique vers une vocation agricole ou naturelle</b>					
7	Chanverrie	Entreprise Dascher-site 3 Zonage UEv vers zone A	C 101, C102, C103, C800	11 600 m <sup>2</sup>	12 470 m <sup>2</sup>
8	St-Aubin-les Ormeau	Le petit Goulet Zonage UEe vers zone N	A 748	4 091 m <sup>2</sup>	4 091 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	18 571 m <sup>2</sup>

Il y a lieu de souligner que ces modifications ne remettent pas en cause la parfaite parité entre les surfaces concernées par les changements vers une vocation agricole ou naturelle et celles concernées par des changements vers une vocation économique, comme cela apparaît dans le tableau ci-après.

	Vers vocation agricole ou naturelle	Vers une vocation économique	Delta
<b>Total Initial</b>	102 406 m <sup>2</sup>	102 388 m <sup>2</sup>	-18 m <sup>2</sup>
<b>Total en fin d'enquête</b>	102 447 m <sup>2</sup>	102 388 m <sup>2</sup>	-59 m <sup>2</sup>

## 6 Conclusion du commissaire enquêteur

**Un projet qui met en œuvre une stratégie visant à corriger l'absence d'une extension à vocation économique actée par le PLUIH en cohérence avec les orientations du SCoT.**

Il s'agit en effet d'identifier dans les zones à vocation économique les espaces qui ne sont plus susceptibles d'avoir une utilité correspondant à ce classement. Puis, sous enveloppe globale des surfaces dédiées en planification aux activités, de rendre disponible une dizaine d'hectares à vocation économique, ce qui est un résultat très positif pour l'avenir du Pays de Mortagne.

**Un projet qui s'inscrit en cohérence avec SCoT concernant les orientations relatives à la mise en œuvre du concept du ZAN (Zéro artificialisation nette).**

En matière de planification de l'urbanisme, une attention particulière est aujourd'hui portée sur l'application des dispositions relatives à la mise en œuvre du ZAN. Dans ce domaine le projet est irréprochable, puisqu'il est fait en sorte que soit réalisée une parfaite parité entre



les surfaces devenant à vocation agricole ou naturelle et celles devenant à vocation économique.

### **Un projet respectueux de l'environnement**

La démarche entreprise porte attention aux espaces sensibles pour l'environnement. Pour chaque opération, les orientations sont prises pour préserver les zones humides, les haies bocagères et les espaces boisés, qu'ils soient ou non inventoriés au PLUIH. En outre est acté l'engagement de prendre en compte les surfaces nouvellement économiques en matière de gestion des eaux pluviales.

### **Un projet qui ne suscite aucune opposition**

L'examen conjoint du projet par les Personnes Publiques Associées (PPA) montre que le projet ne suscite aucune opposition. On peut même souligner le satisfécit donné par la DDTM et par la Chambre d'agriculture. En outre on note, dans le mémoire en réponse au PV de synthèse, l'engagement du maître d'ouvrage pour traiter la question des compensations aux agriculteurs en liaison avec la Chambre d'agriculture. J'estime que cet engagement lève la réserve émise par cette dernière lors de l'examen conjoint du projet par les PPA.

Par ailleurs, l'enquête publique, comme la concertation qui l'a précédée, montre l'indifférence du public eu égard au projet.

### **Des suites positives apportées aux demandes exprimées lors de l'enquête**

Les trois demandes exprimées lors de l'enquête par des intervenants ont reçu, à juste titre, une suite positive.

### **En conclusion**

Considérant ces éléments et ne constatant aucun point négatif, j'estime qu'il est dans l'ordre des choses de donner une suite positive au projet de révision allégée n° 1 du PLUIH du Pays de Mortagne.

## **7 Formulation de l'avis du commissaire enquêteur**

**J'émet un avis favorable au projet de révision allégée n° 1 du PLUIH du Pays de Mortagne. Cet avis n'est assorti d'aucune réserve.**

Montaigu-Vendée le 19 septembre 2024

Arnold SCHWERDORFFER



