



# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE MORTAGNE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°3

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

<b>Procédures</b>	<b>Prescription</b>	<b>Arrêt</b>	<b>Approbation</b>
Elaboration	24/06/2015	24/10/2018	03/07/2019
Modification n°1	11/04/2022	/	09/11/2022
Révision allégée n°1	01/03/2023	29/05/2024	02/10/2024
Révision allégée n°2	31/05/2023	12/06/2024	
Modification simplifiée n°1	10/11/2023	/	24/02/2024
Modification simplifiée n°2	05/11/2024	/	17/12/2024
Modification simplifiée n°3	13/12/2024		

# SOMMAIRE

## I- PRÉSENTATION DU TERRITOIRE ET CONTEXTE DE LA PROCÉDURE

A-Un territoire aux nombreux atouts

B-Contexte et objets de la procédure

*Procédure retenue et objets*

*Déroulé de la procédure*

## II-JUSTIFICATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION

Justification du projet sur la commune de Tiffauges

## III-CONCLUSION

## I-Présentation du territoire et contexte de la procédure

### A-Un territoire aux nombreux atouts

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



Localisation du Pays de Mortagne

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

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



Composition de la communauté de communes du Pays de

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

- Plus de 2 400 établissements économiques, répartis de la manière suivante par tranche effective :
  - ◇ 1 790 établissements sans salarié,
  - ◇ 475 établissements entre 1 et 9 salariés,
  - ◇ 52 établissements entre 10 et 19 salariés,
  - ◇ 42 établissements entre 20 et 49 salariés,
  - ◇ 15 établissements entre 50 et 99 salariés,
  - ◇ 16 établissements avec plus de 100 salariés,
- 9 620 emplois privés répartis de la manière suivante par secteur d'activité :
  - ◇ 43 % dans l'industrie,
  - ◇ 15 % dans le transport et la logistique,
  - ◇ 13 % dans les services,
  - ◇ 10 % dans la construction,
  - ◇ 8 % dans le commerce,
  - ◇ 5 % dans l'agriculture,
  - ◇ 3 % dans l'hébergement et la restauration,
  - ◇ 3 % dans la santé et l'enseignement
- Un taux de chômage très bas à l'échelle du bassin d'emploi de 3,3 % pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2022,
- 230 créations d'entreprises sur l'année de référence.

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

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

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

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

Le territoire est doté de sites touristiques majeurs, tels que le Château de Tiffauges, (premier site touristique culturel de la Vendée, 60.000 visiteurs/an), le Chemin de Fer de la Vendée (20.000 visiteurs/an), La Cité des Oiseaux (12.000 visiteurs/an) et Vendée Vitrail (3.000 visiteurs/an).

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

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

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

## **B-Contexte et objets de la procédure**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat du Pays de Mortagne a été approuvé le 03 Juillet 2019. Depuis son approbation, le PLUiH a fait l'objet de plusieurs évolutions.

**Une modification approuvée le 09 Novembre 2022** comprenant les 17 motifs suivants :

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

**Une modification simplifiée n°1 approuvée le 21 février 2024** visant à corriger les éléments suivants :

- Intégration de l'ensemble du volume bâti présent sur la parcelle cadastrée YA n°53 au lieu-dit « La Lande Caillaud » sur la commune de La Gaubretière dans la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Autorisation de la sous-destination « bureau » en zone « UEp »
- Suppression de la limite de constructibilité de 1000m<sup>2</sup> pour la sous-destination « industrie » en zone « UEe »
- Suppression du boisement à préserver sur une partie des parcelles cadastrées ZC n°115, ZC n°134 et ZC n°110 sur la commune de Chanverrie.



**Une révision alléguée n° 1 approuvée le 2 octobre 2024** comprenant le motif suivant :

- L'évolution du zonage de terrains à vocation économique vers une vocation agricole ou naturelle, et inversement.

**Et une modification simplifiée n°2 a été approuvée le 17 décembre 2024** visant à corriger l'erreur matérielle suivante :

- Suppression sur les documents graphiques du linéaire de recul de la zone de Gatreau, sur le territoire de la commune de Mortagne-sur-Sèvre

## **1- Procédure retenue et objets**

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

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

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

En effet, le présent projet de modification simplifiée a pour objectif de corriger une erreur matérielle sur les documents du PLUiH. Plus précisément, cette procédure portera sur la **suppression sur la commune de Tiffauges de l'emplacement réservé n°3, sur la parcelle AB n°646.**

## **2 - Déroulé de la procédure**

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

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

6- Mise à disposition du public durant toute la procédure de modification simplifiée avec mise en place des modalités suivantes :

- Un dossier de concertation présentant les différents objets du projet de modification simplifiée et alimenté au fur et à mesure de l'avancée de l'étude sera mis à la disposition du public :

- au siège de la Communauté de Communes (version papier) et consultable aux jours et heures habituels d'ouverture de la Communauté de Communes
- dans les 11 mairies du territoire (version papier) et consultable aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies
- sur le site internet de la Communauté de Communes ([www.paysdemortagne.fr](http://www.paysdemortagne.fr))

- Un article sur le site internet et les réseaux sociaux de la Communauté de Communes.

- Divers outils de collectes des observations seront déployés :

-Observations « papier » : un registre papier et la notice de mise à disposition (version papier) seront disponibles au siège de la Communauté de Communes et dans les 11 mairies, permettant au public de faire part de ses observations par écrit, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Communauté de Communes et des mairies

- Observations « numériques » : l'adresse mail suivante permettra au public de faire part de ses observations au format numérique : [plui@paysdemortagne.fr](mailto:plui@paysdemortagne.fr) avec comme objet de mail « Concertation – modification simplifiée n°3 du PLUi »

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

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

-La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes et dans les 11 mairies du territoire pendant une durée d'un mois,

-Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,

-La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

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

Le règlement graphique sera modifié pour intégrer la modification.



## II – Justification des objets de la modification

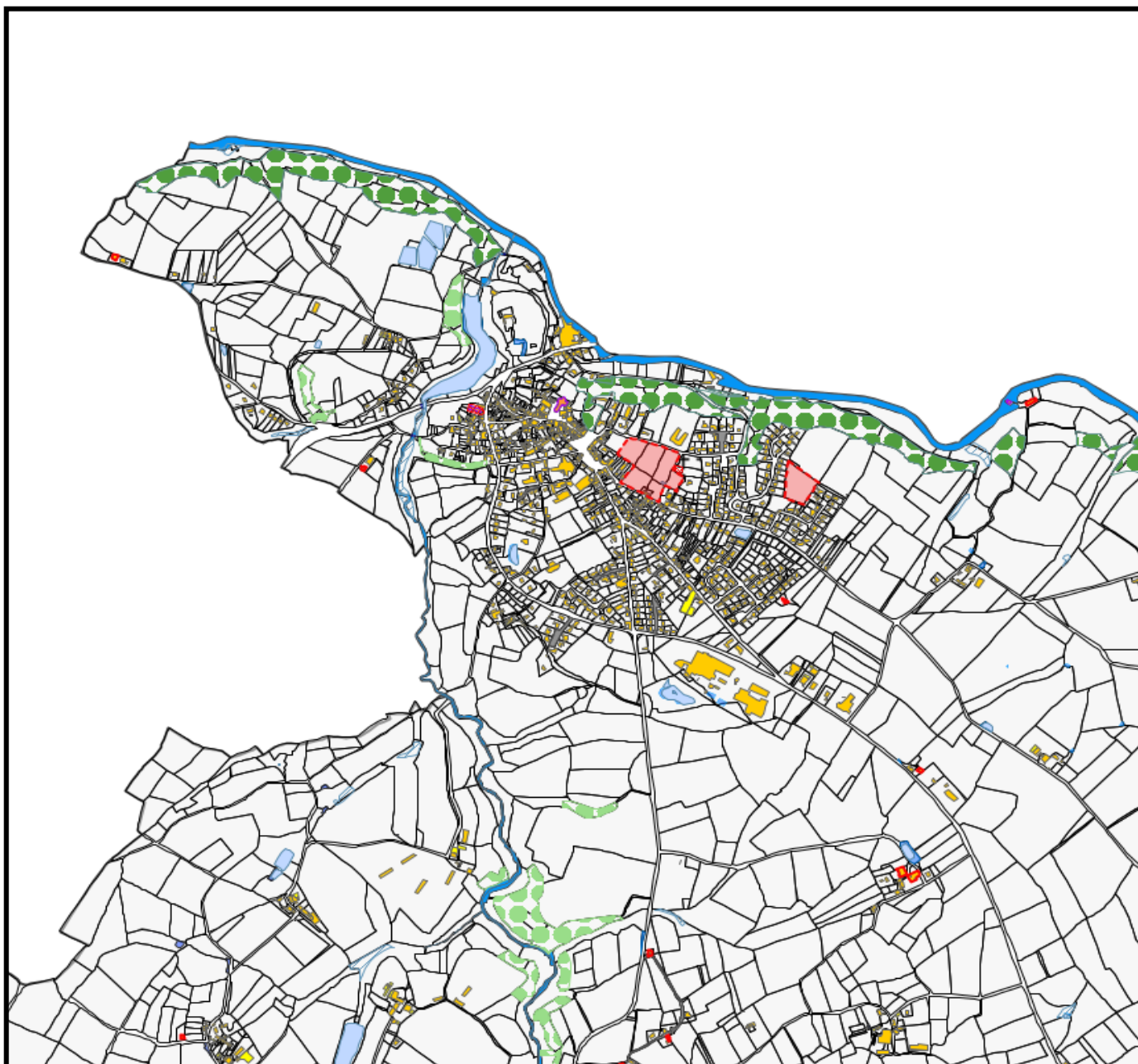
### **A- Justifications**

Après l'approbation du PLUiH, il a été constaté que l'emplacement réservé TIF\_03, prévu pour la restauration de l'église saint nicolas, incluait par erreur une emprise de 68 m<sup>2</sup>, sur la parcelle mitoyenne cadastrée AB n° 646.

Il s'agit d'une erreur matérielle, car ce terrain n'est pas nécessaire aux travaux de restauration de l'église Saint-Nicolas.

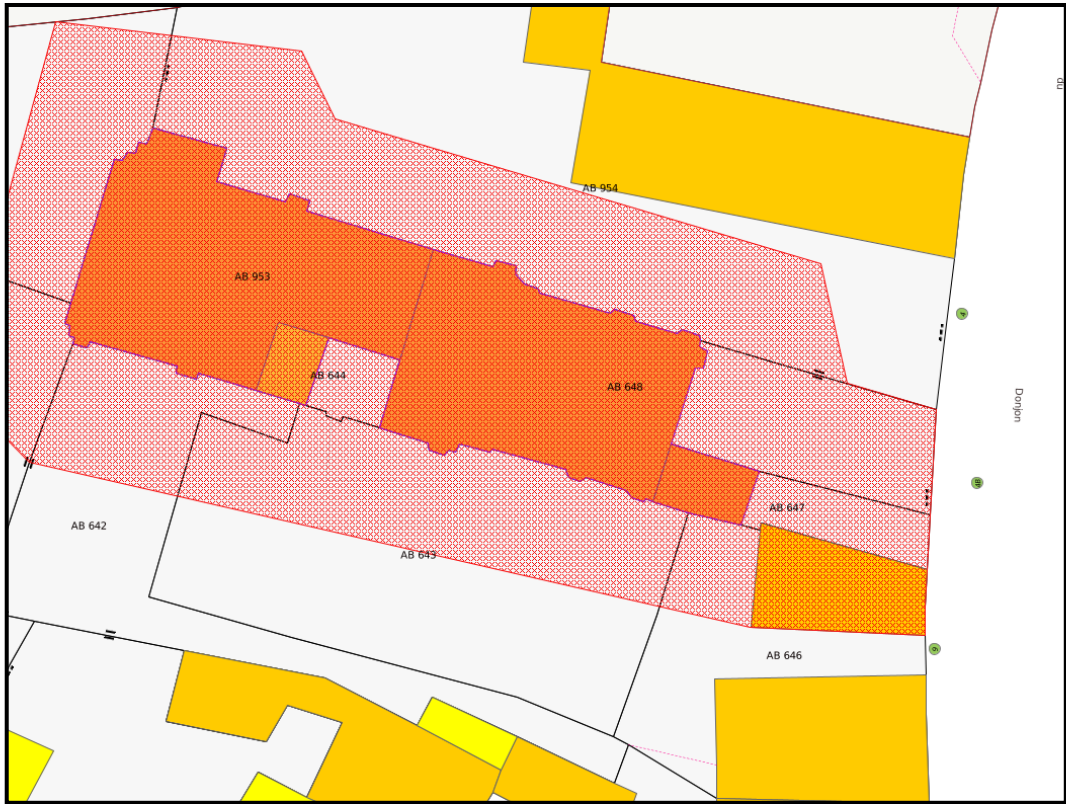
Dans le cadre de ce projet de modification simplifiée n° 3 du PLUiH, il est proposé de supprimer sur les documents d'urbanisme, l'emplacement réservé sur cette parcelle. Cette modification permettra la libérer la parcelle de cette servitude.

### **Plan de Situation**

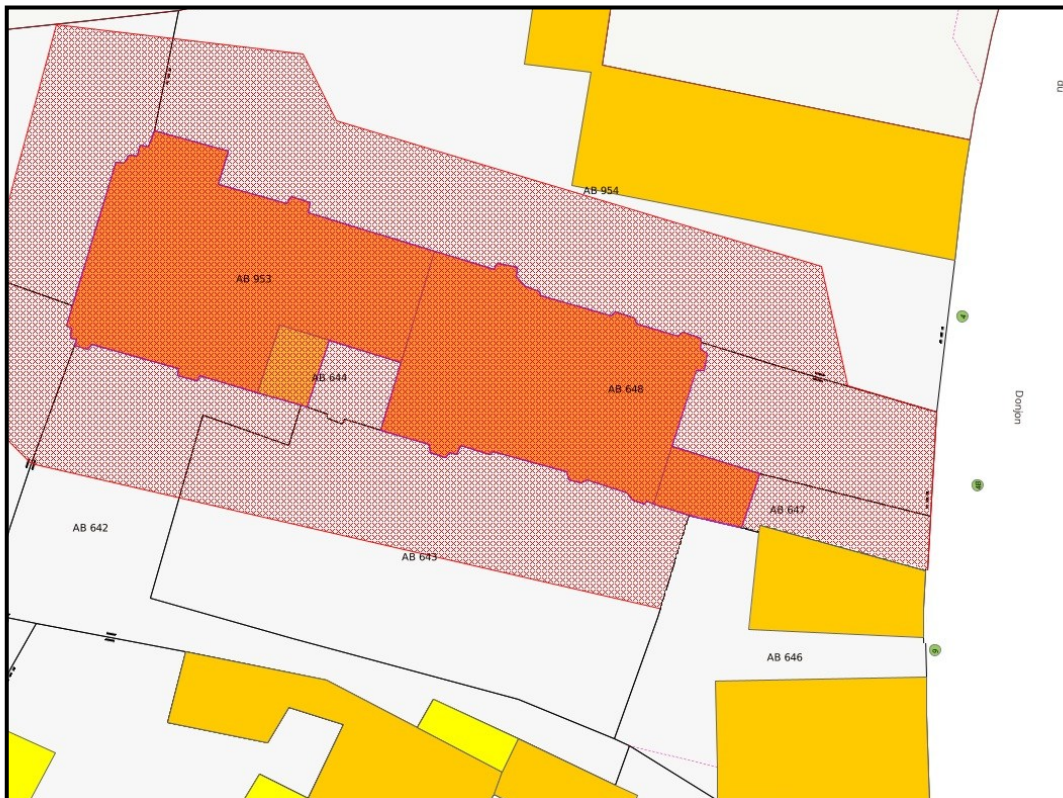


## B- Modifications apportées au règlement graphique

### 1\_ Plan PLUiH\_ Localisation de l'emplacement réservé TIF\_03 avant modification



### 2\_ Plan PLUiH\_ localisation de l'emplacement réservé TIF\_03 après modification



**C- Liste des parcelles impactées par l'emplacement réservé****1\_ Liste de parcelles impactées par l'emplacement réservé TIF\_03 avant modification**

Parcelles				Emprise en m <sup>2</sup> de l'emplacement réservé
Section	n°	Propriétaire	Superficie m <sup>2</sup>	
AB	910	Mme Marthe DRONNEAU	276	86
	954		630	233
	911	M. Jean-Marc MILLIEN Mme Nelly LEBEE	336	42
	642		200	68
	644	Commune de Tiffauges	31	31
	953		175	175
	648		240	240
	643	Mme Annick MANDIN	338	160
	647		49	49
	646		214	68

**2\_ Liste de parcelles impactées par l'emplacement réservé TIF\_03 après modification**

Parcelles				Emprise en m <sup>2</sup> de l'emplacement réservé
Section	n°	Propriétaire	Superficie m <sup>2</sup>	
AB	910	Mme Marthe DRONNEAU	276	86
	954		630	233
	911	M. Jean-Marc MILLIEN Mme Nelly LEBEE	336	42
	642		200	68
	644	Commune de Tiffauges	31	31
	953		175	175
	648		240	240
	643	Mme Annick MANDIN	338	160
	647		49	49

## CONCLUSION

Il apparaît clairement que l'objet de la modification simplifiée du PLUiH vise à corriger une erreur matérielle apparue dans le cadre de l'élaboration du PLUiH en vigueur.

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