



# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

*Tenant lieu de programme Local de l'Habitat*

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU  
PAYS DE MORTAGNE

## RÉVISION ALLÉGÉE N°2

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

Procédures	Approbation
Elaboration	03/07/2019
Modification de droit commun n°1	09/11/2022
Modification simplifiée n°1	21/02/2024
Révision allégée n°1	02/10/2024
Modification simplifiée n°2	17/12/2024
Révision allégée n°2	26/02/2025

Pièce de PLUiH

# 1.9



# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE MORTAGNE

REVISION ALLEGEE n°2

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

# SOMMAIRE

<u>CONTEXTE DE L'ÉTUDE</u> .....	3
La Communauté de Communes .....	3
Rappel du cadre réglementaire .....	4
<i>Le SCOT du Pays du Bocage Vendéen en vigueur</i> .....	4
<i>Le PLUiH en vigueur</i> .....	5
Le contexte de la révision allégée n°2 du PLUi .....	6
La nécessité de réviser les STECAL du PLUi .....	6
Le contexte touristique du Pays de Mortagne .....	7
Les motifs de la révision allégée n°2 du PLUi .....	9
<u>LA CONCERTATION</u> .....	13
<u>JUSTIFICATION DES OBJETS DE LA RÉVISION ALLÉGÉE</u> .....	16
Modifications des STECAL existants .....	16
Suppressions des STECAL existants .....	48
Ajouts de nouveaux STECAL .....	50
<u>DISPOSITION RÉGLEMENTAIRES DE LA ZONE NATURELLE</u> .....	80
<u>SYNTHÈSE</u> .....	88

## CONTEXTE DE L'ETUDE

### *La Communauté de Communes*

La Communauté de Communes du Pays de Mortagne est un établissement public de coopération intercommunale situé au Nord-Est de la Vendée, à proximité de Cholet.

Elle comprend onze communes couvrant une surface totale de 22 865 ha, comptant 29 045 habitants d'après le recensement de l'INSEE de 2021. On notera que la commune de Chanverrie est issue de la fusion de Chambretaud et de La Verrie, opérée le 01/01/2019.

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

*Localisation et composition de la communauté de communes du Pays de Mortagne*



## Rappel du cadre règlementaire

### Le Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur

Le SCoT du Bocage Vendéen, approuvé en 2017, définit dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), des objectifs en matière de logements (à atteindre) et de consommation d'espace (à ne pas dépasser) sur une période de 15 ans (mars 2017 - mars 2032). Ses orientations sont les suivantes :

- Programmer une production de logements de 3166 logements à l'échelle du Pays de Mortagne :

> 1 199 à l'échelle du bi-pôle structurant,

> 714 à l'échelle des deux pôles d'appui,

> 1 253 à l'échelle des pôles de proximité.

- Diversifier la typologie des nouveaux logements en réalisant 10% de logements sociaux dans la production totale de logements, principalement dans les pôles autres que de proximité.

- Réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements :

> en prévoyant :

au moins 31% des logements au sein de l'enveloppe urbaine à l'échelle du bi-pôle structurant

au moins 30% dans les pôles d'appui,

et au moins 30% dans les pôles de proximité.

> en mettant en œuvre dans l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation :

une densité brute minimale de 19 logements/ha sur le bi-pôle structurant,

une densité brute minimale de 17 logements/ha sur les pôles d'appui,

une densité brute minimale de 15 logements/ha dans les pôles de proximité.

> en limitant l'enveloppe urbanisable en extension à l'horizon 15 ans pour le Pays de Mortagne :

à 42 hectares dans le pôle urbain majeur départemental.

à 28 hectares dans le pôle secondaire.

à 58 hectares dans les villages.

Le PLUi doit être compatible avec le SCoT. C'est pourquoi, il est essentiel d'intégrer les orientations de ce dernier dans le choix du scénario de développement.



## Le PLUiH en vigueur

La Communauté de Communes du Pays de Mortagne dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat. Le document a été approuvé le 3 juillet 2019. Une première modification du document a été validée par le conseil communautaire en date du 9 novembre 2022.

Les orientations du PLUiH sont organisées en quatre grands axes stratégiques :

### AXE 1 - Renforcer la solidarité intercommunale et conforter l'armature territoriale

Le diagnostic territorial a mis en évidence la diversité au sein du Pays de Mortagne : des communes touristiques en bord de Sèvre ou à proximité du Puy du Fou aux communes du bocage, des petits villages aux bourgs proposant l'ensemble des fonctions urbaines, etc. Cette diversité, nécessaire pour répondre à l'ensemble des attentes et besoins de la population et à l'origine de la richesse du territoire, peut tendre à disparaître si le développement n'est pas encadré. C'est dans ce cadre que la Communauté de Communes souhaite affirmer aujourd'hui son unité. La construction de cette unité passe par la réalisation de projets communs et complémentaires mais également par l'affirmation d'une armature territoriale plus claire.

### AXE 2 - Valoriser le rôle d'interface du territoire

Le territoire du Pays de Mortagne s'inscrit dans un contexte supra-intercommunal particulier. En effet, en raison de son positionnement géographique entre plusieurs pôles urbains (Cholet, Les Herbiers, Montaigu), de l'existence d'un réseau routier bien développé, de la proximité avec un grand site touristique (le Puy du Fou) et d'un environnement riche entre la vallée de la Sèvre et le bocage vendéen, le territoire est au cœur de dynamiques extérieures (économiques, paysagères, etc.) qui influence son fonctionnement au quotidien. Imaginer le développement du territoire implique de prendre en compte ces dynamiques mais aussi de profiter de ces dernières et ainsi afficher le Pays de Mortagne comme un territoire à part entière.

### AXE 3 - Consolider les bourgs du Pays de Mortagne

Plusieurs éléments participent à la richesse des bourgs du Pays de Mortagne : des formes urbaines denses qui rythment l'entité urbaine, un patrimoine bâti issu du socle naturel, la présence de grands sites industriels témoignant des activités passées, etc. Si les développements de l'urbanisation récents ont tendu à uniformiser les paysages urbains (structure parcellaire, formes architecturales, etc.) et à réduire les fonctions urbaines des bourgs, la collectivité à travers son projet de territoire souhaite afficher sa volonté de redynamiser l'ensemble des bourgs du Pays de Mortagne en préservant une mixité des fonctions urbaines et en densifiant.

### AXE 4 - Concilier développement projeté, cadre de vie et ressources à préserver

Le développement du territoire doit être réfléchi en fonction de ses ressources mais aussi de la préservation de son cadre de vie (concourant à son attractivité) lié à sa ruralité historique. Si le projet doit conduire à une vision globale de l'aménagement, respectant les objectifs en termes de limitation de la consommation d'espace, et être cohérent avec les capacités des réseaux, il doit également intégrer et anticiper les conséquences des projets envisagés notamment en termes d'impact environnemental et d'expositions aux risques naturels et technologiques, et ce aussi bien à court qu'à long terme afin de ne pas compromettre les potentiels de développement pour les générations futures.

## *Le contexte de la révision allégée n°2 du PLUi du Pays de Mortagne*

Le PLUiH du Pays de Mortagne comptabilise aujourd'hui 26 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Ces zonages spécifiques implantés en zone agricole ou naturelle permettent de pérenniser ou développer certaines activités économiques, touristiques ou environnementales s'inscrivant dans une dynamique intercommunale.

7 types de STECAL sur le Pays de Mortagne :

- NA : Activités économiques isolées pouvant évoluer (2 concessions automobiles à Mortagne-sur-Sèvre et 1 restaurant à Chambretau)
- NC : Carrière de Mortagne-sur-Sèvre
- NE : Projet de production d'énergie renouvelable (1 à Treize-Vents et 1 à la Verrie)
- NF : Infrastructures liées au festival de Poupet à Saint-Malô-du-Bois
- NP : Grands ensembles bâtis patrimoniaux afin d'accueillir des projets touristiques et/ou événementiels
- NT : Sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques
- NEA : Secteurs de développement d'entreprises de travaux agricoles

Au cours de la procédure de modification n°1 du PLUiH, des porteurs de projets touristiques ont contacté la Communauté de Communes pour présenter les évolutions de leurs sites sur les prochaines années. Certains projets ne pouvaient pas être concrétisés par l'absence de STECAL. La modification n'étant pas la bonne procédure pour faire évoluer les STECAL, le Pays de Mortagne a décidé de se lancer dans une procédure de révision allégée dédiée à ce sujet.

Afin de disposer d'une vue d'ensemble et d'identifier les potentiels projets à venir sur le territoire, les élus ont décidé d'interroger par courrier l'ensemble des propriétaires des STECAL existants. Cette démarche permettait aussi d'identifier les secteurs sans projet où le STECAL pouvait être supprimé. Une commission spécifique, où siège l'ensemble des communes du territoire, a été organisée pour analyser les demandes de modification des périmètres existants, les demandes de création de nouveaux secteurs et la suppression de certains périmètres. Des choix ont ainsi été opérés et tous les projets n'ont pas nécessairement reçu une suite favorable. Suite à la commission, les porteurs de projets ont été rencontrés de façon individuelle pour connaître précisément les projets de chacun.

### *La nécessité de réviser les STECAL du PLUi :*

Objectifs de la révision allégée n°2 du PLUi :

- Mise à jour des STECAL touristiques existants pour permettre le développement d'activités ancrées sur le territoire : le château de la Barbinière à Saint Laurent-sur-Sèvre, la cité des Oiseaux aux Landes-Genusson, le Moulin de la Roche à Tiffauges, le château du Boisniard à Chanverrie et le Festival de Poupet à Saint Malô-du-Bois.
- Création de nouveaux STECAL touristiques pour la création de nouveaux projets en cohérence avec le projet du territoire (secteur ouest du territoire sous doté en hébergement touristique) : le Domaine des Quatre Plumes aux Landes-Genusson, le Pôle Equestre Mortagnais à Mortagne-sur-Sèvre, le Vatican à Tiffauges et l'ancienne gare de Chambretau à Chanverrie.
- Suppression des STECAL sans projet : Poupet à Saint Malô-du-Bois.
- Mise à jour du STECAL de la carrière de la Roche Attard à Mortagne-sur-Sèvre pour permettre son développement.
- Création d'un nouveau STECAL habitat pour densifier le lieu-dit du Rossignol à Mortagne-sur-Sèvre déjà fortement aménagé (Bradorama)

## *Le contexte touristique du Pays de Mortagne*

La révision allégée n°2 concerne en grande partie des activités touristiques ( 9 STECAL sur 11). Nous vous présentons ci-dessous de façon synthétique le contexte touristique du Pays de Mortagne.

Bénéficiant d'une situation géographique stratégique (au nord-est du département de la Vendée et au carrefour géographique avec les départements du Maine et Loire, de La Loire Atlantique et des Deux Sèvres), et à seulement quelques kilomètres du Puy du Fou, élu meilleur Parc à thème au monde, le Pays de Mortagne bénéficie d'un emplacement exceptionnel.

Tout d'abord, la force de ce territoire réside dans son authentique nature que lui offre La Sèvre Nantaise, qui le borde de Tiffauges à Mallièvre et permet de développer le slow tourisme. Ces multiples activités tournées vers le tourisme vert, favorisent les mobilités douces et un tourisme plus respectueux de l'environnement. Il encourage à se déplacer autrement et plus écologiquement (à vélo, à pied, en canoë, à cheval, en trottinette électrique, ...), en prenant son temps, et en privilégiant les rencontres avec les habitants. A souligner l'engagement du territoire pour développer les circuits courts et permettre aux locaux et aux visiteurs de prendre le temps d'aller à la rencontre des producteurs. Le guide de la vente directe du Pays de Mortagne est à leur disposition à cet effet chez les hébergeurs et dans les Points Infos Tourisme.

La culture, l'histoire et le patrimoine sont aussi très présents. En plus de deux Petites Cités de Caractère (Mallièvre et Mortagne-sur-Sèvre) et de la ville de Saint-Laurent-sur-Sèvre, reconnue comme haut lieu culturel de la Vendée, la richesse, la diversité, la singularité de l'offre et la qualité des sites de visites (Le Château de Tiffauges, Le Chemin de Fer de la Vendée, La Cité des oiseaux, Le Musée du Mange Cailloux, Vendée Vitrail, La Micro Folie,...) permettent de capter les visiteurs du Puy du Fou et de prolonger leur séjour.

D'avril à octobre, le Pays de Mortagne dispose de 3 Points Info Tourisme (Mortagne-sur-Sèvre, Mallièvre et Saint-Laurent-sur-Sèvre) pour accueillir les visiteurs (8.400 en 2023), et d'une borne digitale d'informations face au château de Tiffauges pour les renseigner de façon autonome. Aussi, plusieurs fois par semaine en haute période touristique, à l'occasion des pots d'accueil des campings, ou encore sur les aires de camping-car, un accueil hors les murs permet d'aller à la rencontre des touristes séjournant sur le territoire et de leur apporter un renseignement individualisé et à la carte.

Très dynamique, le pays de Mortagne compte à son actif tout au long de l'année des événements de grande renommée comme le Festival de Poupet (105.000 entrées lors de sa 36ème édition en 2023), le Marché de Noël du Château de Tiffauges (80.000 visiteurs pour la 27ème édition en 2023), ou encore les Médiévales du Château de Tiffauges (dernier week-end de septembre).

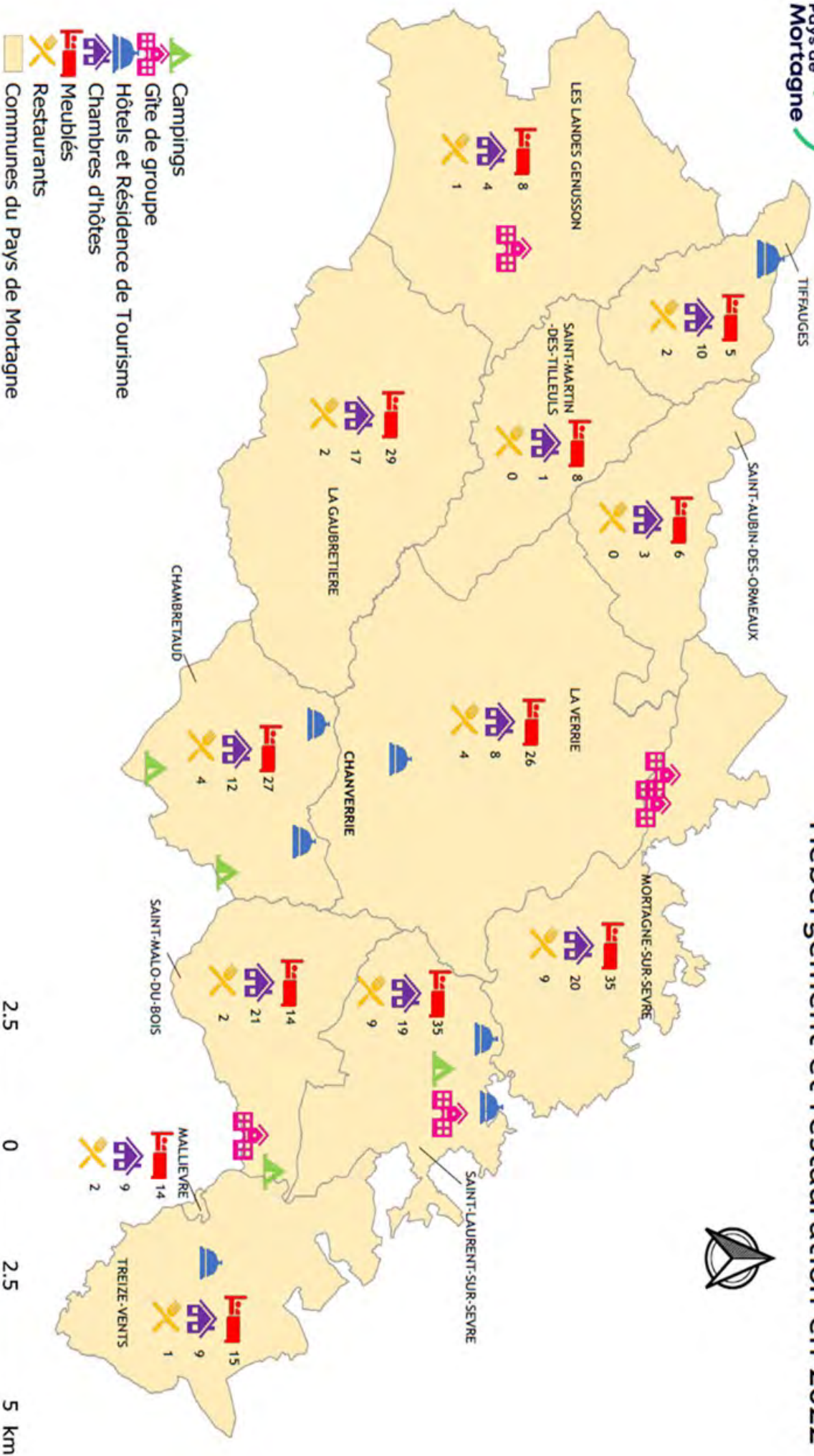
Chaque saison, de juillet à septembre, le territoire est très animé, grâce à l'implication de toutes les forces vives (associations, services culturels municipaux, sites touristiques, ..) et du service tourisme, qui organisent au quotidien des événements (marchés d'été, visites guidées, soirées estivales, festivals, ...) dont un certain nombre de rendez-vous sont gratuits pour le plus grand plaisir du public.

La situation géographique jouxtant le Puy du Fou (2.300.000 visiteurs en 2023), est une réelle manne économique pour le Pays de Mortagne. En effet, pour accueillir ce public, le territoire a su développer son offre en hébergements (capacité de 4.400 lits\*). Depuis une dizaine d'années, le service tourisme accompagne les porteurs de projets, sensibilise et incite à développer une offre d'hébergement qualifiée, de qualité, respectueuse et singulière.

Enfin, depuis le 1er janvier 2023, l'EPCI a instauré sur l'ensemble des communes du territoire, la télédéclaration (pour les chambres d'hôtes et les meublés de tourisme), le numéro d'enregistrement (pour les meublés de tourisme) et la procédure de changement d'usage pour les nouveaux meublés de tourisme (résidences secondaires). Ces mesures encore pionnières nationalement, ont été engagées par la Communauté de Communes dans une volonté de mieux connaître, encadrer et réguler l'offre des meublés de tourisme.



# Hébergement et restauration en 2022



## *Les motifs de la révision allégée n°2 du PLUi*

### Objet de la procédure :

Le projet de révision allégée n°2 du PLUi a pour objectif de faire évoluer les STECAL existants en venant modifier ou supprimer certains périmètres. Ce projet de révision sera également l'occasion d'ajouter de nouveaux STECAL répondant à des besoins ou enjeux intercommunaux.

Ces modifications du PLUiH ne portent pas atteintes aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), dans la mesure où l'ensemble des projets présentés répondent aux orientations du PADD. De plus, les superficies ajoutées seront mesurées et sans incidence sur l'activité agricole.

### Justifications de la procédure : la révision allégée

L'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

En outre, l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme précise que : « Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

### Evolution des zones agricoles et naturelles :

La présente procédure a pour objet de faire évoluer les STECAL du PLUi. Une procédure de révision est obligatoire puisque les zones agricoles et naturelles vont évoluer (réduction et augmentation).

### Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

Les tableaux suivants reprennent les orientations du SCOT du Pays du Bocage Vendéen, ainsi que celles inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi du Pays de Mortagne. Les projets présentés dans la révision allégée n°2 répondent à ces orientations.

Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

<b>Compatibilité du projet de révision allégée n°2 avec les autres documents d'urbanisme</b>			
Nom du site	Description succincte du projet	Le Document d'Objectifs et d'Orientation du Schéma de Cohérence Territorial du Pays du Bocage Vendéen	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Mortagne
Château de la Barbinière à Saint Laurent-sur-Sèvre Château du Boisniard à Chanverrie	Activités touristiques existantes Patrimoine remarquable		<p>AXE 2 – Valoriser le rôle d'interface du territoire</p> <p>Orientation « Développer un tourisme vert appuyé sur la vallée de la Sèvre »</p> <p><b>RENFORCER L'HOSPITALITE DU TERRITOIRE</b></p> <p>Conforter l'offre d'hébergement en permettant l'évolution des structures existantes</p> <p>Développer une offre d'hébergement de qualité, notamment dans les communes à proximité du Puy du Fou</p> <p><b>METTRE EN RESEAU L'OFFRE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE</b></p> <p>Accompagner la valorisation touristique du patrimoine bâti remarquable à des fins touristiques</p>
La cité des oiseaux aux Landes-Genusson	Site touristique départemental Réserve de biodiversité	<p>Orientation 3.4 Structurer les infrastructures touristiques et la politique d'animation et d'accueil à l'échelle du Pays du Bocage Vendéen</p> <p>Objectif 3.4.1 Accompagner, valoriser, répondre aux besoins du Puy du Fou, attracteur de dimension mondiale</p> <p>Objectif 3.4.4 Valoriser les éléments de patrimoine et gérer leurs abords</p> <p>Objectif 3.4.5 Favoriser le développement de l'hébergement et des activités sportives, culturelles et de loisirs</p>	<p>AXE 2 – Valoriser le rôle d'interface du territoire</p> <p>Orientation « Développer un tourisme vert appuyé sur la vallée de la Sèvre »</p> <p><b>METTRE EN RESEAU L'OFFRE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE</b></p> <p>Mettre en valeur auprès des visiteurs en préservant la Sèvre nantaise et ses abords, le paysage de bocage et la cité des Oiseaux</p>
Le Moulin de la Roche à Tiffauges	Activités touristiques existantes Patrimoine remarquable en bord de Sèvre		<p>AXE 2 – Valoriser le rôle d'interface du territoire</p> <p>Orientation « Développer un tourisme vert appuyé sur la vallée de la Sèvre »</p> <p><b>RENFORCER L'HOSPITALITE DU TERRITOIRE</b></p> <p>Conforter l'offre d'hébergement en permettant l'évolution des structures existantes</p> <p><b>METTRE EN RESEAU L'OFFRE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE</b></p> <p>Préserver les ouvrages et bâtiments anciens d'intérêt patrimonial en bord de Sèvre lorsqu'ils participent à la valorisation touristique de ce site stratégique pour l'image du territoire.</p> <p>Accompagner la valorisation touristique du patrimoine bâti remarquable à des fins touristiques</p>

Nom du site	Description succincte du projet	Le Document d'Objectifs et d'Orientation du Schéma de Cohérence Territorial du Pays du Bocage Vendéen	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Mortagne
La gare de Chambretau à Chanverrie	Patrimoine remarquable à proximité du camping du Bois du Cé	Orientation 3.4 Structurer les infrastructures touristiques et la politique d'animation et d'accueil à l'échelle du Pays du Bocage Vendéen	<p>AXE 2 – Valoriser le rôle d'interface du territoire</p> <p>Orientation « Développer un tourisme vert appuyé sur la vallée de la Sèvre »</p> <p><b>RENFORCER L'HOSPITALITE DU TERRITOIRE</b></p> <p>Conforter l'offre d'hébergement en permettant l'évolution des structures existantes</p> <p>Développer une offre d'hébergement de qualité, notamment dans les communes à proximité du Puy du Fou</p> <p>Permettre l'évolution des campings existants</p> <p><b>METTRE EN RESEAU L'OFFRE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE</b></p> <p>Compléter l'offre touristique en permettant notamment la création de structures participant à l'activité touristique du territoire.</p> <p>Favoriser la réhabilitation du patrimoine bâti remarquable à des fins touristiques</p>
Le Domaine des Quatre Plumes aux Landes-Genusson	<p>Activités touristiques existantes</p> <p>Réhabilitation de patrimoine bâti remarquable (ancienne grange agricole)</p>	<p>Objectif 3.4.1 Accompagner, valoriser, répondre aux besoins du Puy du Fou, attracteur de dimension mondiale</p> <p>Objectif 3.4.4 Valoriser les éléments de patrimoine et gérer leurs abords</p> <p>Objectif 3.4.5 Favoriser le développement de l'hébergement et des activités sportives, culturelles et de loisirs</p>	<p>AXE 2 – Valoriser le rôle d'interface du territoire</p> <p>Orientation « Développer un tourisme vert appuyé sur la vallée de la Sèvre »</p> <p><b>METTRE EN RESEAU L'OFFRE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE</b></p> <p>Compléter l'offre touristique en permettant notamment la création de structures participant à l'activité touristique du territoire.</p> <p>Favoriser la réhabilitation du patrimoine bâti remarquable à des fins touristiques</p>
Le Pôle Equestre Mortagnais à Mortagne-sur-Sèvre	Activités équestre existante à proximité du chemin de D'Artagnan (circuit équestre)		<p>AXE 2 – Valoriser le rôle d'interface du territoire</p> <p>Orientation « Développer un tourisme vert appuyé sur la vallée de la Sèvre »</p> <p><b>METTRE EN RESEAU L'OFFRE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE</b></p> <p>Compléter l'offre touristique en permettant notamment la création de structures participant à l'activité touristique du territoire.</p> <p>Aménager les principaux circuits en cohérence avec les différents modes de déplacements : piétons, automobile, camping-car,...</p>

Nom du site	Description succincte du projet	Le Document d'Objectifs et d'Orientation du Schéma de Cohérence Territorial du Pays du Bocage Vendéen	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Mortagne
Le Vatican à Tiffauges	Camping fermé depuis 20 ans	<p>Orientation 3.4 Structurer les infrastructures touristiques et la politique d'animation et d'accueil à l'échelle du Pays du Bocage Vendéen</p> <p>Objectif 3.4.1 Accompagner, valoriser, répondre aux besoins du Puy du Fou, attracteur de dimension mondiale</p> <p>Objectif 3.4.4 Valoriser les éléments de patrimoine et gérer leurs abords</p> <p>Objectif 3.4.5 Favoriser le développement de l'hébergement et des activités sportives, culturelles et de loisirs</p>	<p>AXE 2 – Valoriser le rôle d'interface du territoire</p> <p>Orientation « Développer un tourisme vert appuyé sur la vallée de la Sèvre »</p> <p><b>METTRE EN RESEAU L'OFFRE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE</b></p> <p><b>Compléter l'offre touristique en permettant notamment la création de structures participant à l'activité touristique du territoire.</b></p> <p>Permettre l'évolution des campings existants</p>
La carrière de la Roche Attard à Mortagne-sur-Sèvre	Extension du périmètre de la carrière	<p>Orientation 3.3 Relever le défi du changement climatique</p> <p>Objectif 3.3.3 Valoriser les ressources du sous-sol</p> <p>Les sites existants sont valorisés et leur extension privilégiée</p>	<p>AXE 4—Concilier développement projeté, cadre de vie et ressources à préserver</p> <p>Orientation « Accorder le développement des activités humaines dans le respect des espaces environnants »</p> <p><b>SOUTENIR L'EXPLOITATION DE LA CARRIERE</b></p> <p>Permettre les activités liées à la carrière</p>
Renouvellement d'une friche économique en habitat	Renouvellement d'une friche économique en habitat Densification	<p>Orientation 1.3 Une trame agricole qui affirme une économie primaire dynamique et diversifiée</p> <p>Objectif 1.3.2 Limiter la consommation d'espace en extension</p> <p>Limiter le développement des hameaux et de l'habitat isolé</p> <p>L'extension de l'urbanisation des hameaux n'est pas admise mais leur densification ponctuelle est possible dans les conditions définies par la loi, c'est-à-dire dans les STECAL ne générant pas d'impact sur l'agriculture.</p>	<p>AXE 3—Consolider les bourg du Pays de Mortagne</p> <p>Orientation « Renouveler et renforcer l'attractivité résidentielle des bourgs »</p> <p><b>Stimuler les projets d'habitat sur les sites susceptibles de se densifier ou de muter, notamment en friche</b></p>

## LA CONCERTATION

En tant qu'autorité compétente, la Communauté de commune du Pays de Mortagne a engagé la Révision allégée n°2 de son PLUiH par délibération en date du 31 mai 2023 et définit les objectifs et les modalités de la concertation.

Dans le cadre de cette délibération, les « modalités de concertation » ont donc été fixées et précisent la manière dont la Communauté de communes cherche à associer les différents acteurs du territoire (société civile, acteurs économiques, associations...) jusqu'à la délibération d'Arrêt de la Révision allégée. La concertation doit permettre au public « d'accéder aux informations pertinentes permettant sa participation effective », « de disposer de délais raisonnables pour formuler des observations et des propositions » et « d'être informé de la manière dont il a été tenu compte de ses observations et propositions dans la décision » (cf. article L120-1 du Code de l'Environnement, notamment les II et III). La délibération fixant les modalités de la concertation est présentée ci-dessous.

### **EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU PAYS DE MORTAGNE**

Nombre de sièges	36
Nombre de sièges pourvus	36
Nombre de Conseillers Communautaires présents	32
Nombre de Conseillers Communautaires absents	1
Nombre de Conseillers Communautaires ayant donné pouvoir	3
Nombre de votants	35

L'an deux mille vingt trois, le trente et un mai, le Conseil de Communauté du Pays de Mortagne dûment convoqué le jeudi 25 mai 2023, s'est réuni en session ordinaire à 18H00, au siège du Pays de Mortagne, sous la présidence de Monsieur Guillaume JEAN.

#### **Conseillers communautaire présents :**

M. Le Président Guillaume JEAN, M. le 1er Vice-Président Jean-François FRUCHET, M. le 2ème Vice-Président Hervé BREJON, M. le 4ème Vice-Président Marcel BROSSET, Mme la 5ème Vice-Présidente Marie-Thérèse PLUCHON, M. le 6ème Vice-Président Guy GIRARD, M. le 7ème Vice-Président Eric COUDERC, Mme la Membre du Bureau Nicole BEAUFRETON, M. le Membre du Bureau Arnaud PRAILE, M. le Membre du Bureau Alain LANDREAU, Mme Membre du Conseil Florence BORDERON, Mme Membre du Conseil Sylvia BOUILLAUD, Mme Membre du Conseil Chantal BRETIN, M. Membre du Conseil Loïc CHEVALIER, M. Membre du Conseil Raphaël CHIRON, M. Membre du Conseil Gérard DOUMENC, M. Membre du Conseil Anthony GUERIN, Mme Membre du Conseil Marie-Noëlle HERSANT, Mme Membre du Conseil Béatrice LANDREAU, M. Membre du Conseil Bruno LANDREAU, Mme Membre du Conseil Sonia LAVAUD, M. Membre du Conseil Philippe MASSE, Mme Membre du Conseil Emilie PIFTEAU, Mme Membre du Conseil Myriam POIRIER, Mme Membre du Conseil Françoise RETAILLEAU, Mme Membre du Conseil Laurence ROMPION, Mme Membre du Conseil Nadine ROUTHIAU, M. Membre du Conseil Damien ROY, M. Membre du Conseil Olivier ROY, M. Membre du Conseil Olivier SOURICE, Mme Membre du Conseil Marie-Odile SUREAU, M. Membre du Conseil Laurent WERTH

#### **Conseillers absents et excusés :**

Mme Nadia GIRARDEAU

#### **Elus ayant donné pouvoir :**

M. Alain BROCHOIRE ayant donné pouvoir à Mme Laurence ROMPION, M. Benoit BREBION ayant donné pouvoir à M. Eric COUDERC, Mme Marie-Dominique MARQUIS ayant donné pouvoir à M. Olivier SOURICE

Secrétaire de séance : M. Jean-François FRUCHET

#### **D23\_060 - Prescription de la révision allégée n°2 du PLUiH et des modalités de concertation**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUiH) de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne a été approuvé le 3 juillet 2019, puis modifié le 9 novembre 2022.

Le PLUiH du Pays de Mortagne comptabilise aujourd'hui 26 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Ces zonages spécifiques implantés en zone agricole ou naturelle permettent de pérenniser ou développer certaines activités économiques, touristiques ou environnementales s'inscrivant dans une dynamique intercommunale.

Le projet de révision allégée n°2 du PLUiH a pour objectif de faire évoluer les STECAL existants en venant modifier ou supprimer certains périmètres. Ce projet de révision sera également l'occasion d'ajouter de nouveaux STECAL répondant à des besoins ou enjeux intercommunaux.

Ces modifications du règlement graphique du PLUiH ne portent pas atteintes aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), dans la mesure où les superficies ajoutées seront mesurées et sans incidence sur l'activité agricole.

Un atlas cartographique des modifications à opérer au règlement graphique est jointe à la présente délibération.

Afin de mener le projet de révision allégée n°2 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunale (PLUiH), de manière concertée tout au long de son élaboration, et conformément aux articles L.103-2 à L.103.6 du code de l'urbanisme, la Communauté de Communes du Pays de Mortagne décide de mettre en œuvre des modalités de concertation selon des moyens adaptés, au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, ainsi que du contexte local. A l'issue de cette concertation, le Conseil Communautaire en tirera le bilan par délibération.

Dans ce cadre, la concertation préalable sera mise en place selon les modalités suivantes :

- **Durée de la concertation** : la période de concertation débutera à partir de la date d'affichage de la présente délibération jusqu'au bilan de la concertation.
- **Moyens d'informations retenus pour toute la durée de la concertation** :
  - o Seront effectuées les formalités de publicité et de notifications réglementaires liées à la diffusion de la délibération de prescription de la procédure de révision allégée : notification aux personnes publiques associées, publication dans les annonces légales d'un journal du département, affichage de la délibération au siège de la Communauté de Communes et dans les 11 mairies
  - o Un dossier de concertation présentant les différents objets du projet de révision allégée 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))
  - o Un article spécifique, dans le bulletin communautaire, rappellera l'engagement de la procédure et les modalités de concertation retenues, puis les éléments complémentaires destinés à alimenter au fur et à mesure le dossier de concertation. Ces éléments seront repris sur le site internet de la Communauté de Communes.
- **Moyens de collectes des observations retenus pour toute la durée de la concertation** :
  - o Observations « papier » : un registre papier et la notice de concertation (version papier) seront disponible 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
  - o 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 - Révision allégée n°2 du PLUiH »
- **Bilan de la concertation** : un bilan de la concertation sera réalisé à la clôture de cette période

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.103-2, L.153-11 et L.153-34,

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L.122-4, R122.17 et suivants,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Bocage Vendéen approuvé par délibération le 22 juillet 2017,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 3 juillet 2019 et modifié le 9 novembre 2022,

Considérant que cette procédure de révision allégée ne porte pas atteintes aux orientations générales définies dans le PADD du PLUiH de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne,

Où l'exposé du Président,

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide à l'unanimité des suffrages exprimés par: 35 pour

**Article 1 :** de prescrire la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunale (PLUiH) de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne,

**Article 2 :** de fixer les objectifs poursuivis comme exposés précédemment

**Article 3 :** d'annexer à la présente délibération, un atlas cartographique présentant les secteurs impactés par le projet de révision allégée,

**Article 4 :** de fixer les modalités prévues pour la concertation comme exposés précédemment,

**Article 5 :** d'autoriser le Président au nom de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne à signer tout document relatif à l'exécution de la présente délibération.

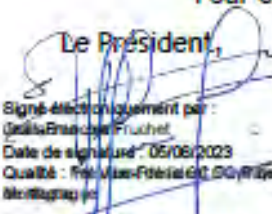
Conformément à l'article R.153-20 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme :

- Affichage pendant un mois au siège de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne et dans les 11 mairies du territoire
- Mention de cet affichage inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux article L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Chacune de ces formalités de publicité mentionnera les lieux où le dossier peut être consulté.

Fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.  
Pour extrait conforme. Suivent les signatures.

Le Président,  
  
Signé électroniquement par :  
Guillaume JEAN  
Date de signature : 05/06/2023  
Qualité : Président-Fédéral CC du Pays de  
Mortagne  
Guillaume JEAN

Le Vice-Président,



# PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

## ENVISAGÉES

### Modifications des STECAL existants :

1. Château de la Barbinière à Saint Laurent-sur-Sèvre :

Etat des lieux des parcelles concernées :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUIH Avant la révision
SAINT LAURENT-SUR-SEVRE	D 45	2 580 m <sup>2</sup>	Château de la Barbinière	Boisé	Non exploité	NP1
	D 41	21 870 m <sup>2</sup>		Enherbé		N
	D 42	35 130 m <sup>2</sup>		Enherbé		N
	D 708	5 220 m <sup>2</sup>		Enherbé		NP1
	D 710	10 605 m <sup>2</sup>		Enherbe et bâti		NP1



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL		Consommation ENAF
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision	
SAINT LAURENT-SUR-SEVRE	D 45 D 708p D 710p	NP1	N	38 197m <sup>2</sup>	38 197 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
	D 41 D 42p	N	NP1			

Justification du projet :

Le Château de la Barbinière est un ensemble bâti datant du XV<sup>ème</sup> siècle et reconstruit au XIX<sup>ème</sup> siècle après les Guerres de Vendée. C'est aujourd'hui un hôtel de charme et un lieu de réception. Le domaine dispose également de deux restaurants.

Dans une démarche de préservation des surfaces naturelles, il est proposé de retirer du STECAL, la parcelle D n° 45, intégralement boisée et qui présente des caractéristiques naturelles à préserver. De plus, une partie des parcelles cadastrées D 708 et D 710, destinée à accueillir un bassin de rétention des eaux pluviales sera également classée en zone naturelle, ce qui permettra de garantir la préservation de cet équipement nécessaire à la gestion des milieux. Les surfaces à retirer du STECAL et à intégrer en zone naturelle sont représentées en violet sur le plan ci-après.



Actuellement, la parcelle D n°41 est intégralement enherbée. Le propriétaire du domaine souhaite y bâtir un espace « bien-être » afin de compléter l'activité existante. Le STECAL existant étant intégralement aménagé, il ne peut plus accueillir de nouveaux bâtis. Cet emplacement permettrait de regrouper les constructions et limiter le morcellement. L'espace à l'entrée du site a vocation à accueillir un bâtiment d'accueil.

Aussi, le territoire rencontre une réelle problématique pour l'hébergement des travailleurs et plus spécifiquement des saisonniers. Le Château de la Barbinière est un site touristique qui, sur certaines périodes de l'année, nécessite d'employer davantage de personnels. Des difficultés de recrutement sont rencontrées faute de solution de logements des travailleurs. Ainsi, pour répondre à cette problématique, les propriétaires ont fait le choix de réaménager les boxes pour chevaux situés sur la parcelle D 51 afin d'y loger les saisonniers. Les chevaux du domaine seront placés sur la parcelle D 42. Afin de les abriter, il est proposé d'ajouter une petite partie de cette parcelle au STECAL de façon à pouvoir construire de nouveaux boxes et une carrière. La zone choisie servait dans le passé de stockage et est déjà stabilisée.

La zone NP a été créée pour permettre une évolution des grands ensembles bâtis patrimoniaux en lien avec des projets touristiques et/ou évènementiels. Le sous-zonage NP1 est destiné à permettre une évolution plus conséquente sur deux sites identifiés dont le Château de la Barbinière.

En raison de la présence de projets photovoltaïques sur ces zones de façon à répondre aux dispositions de la Loi d'Accélération des Energies renouvelables, il est proposé de passer la limite de constructibilité de 2 500m<sup>2</sup> à 3 000m<sup>2</sup>. En effet, le Domaine de la Barbinière comprend d'ores et déjà 1 200m<sup>2</sup> dédiés à des ombrières photovoltaïques couvrant leur parking.

Impact agricole :

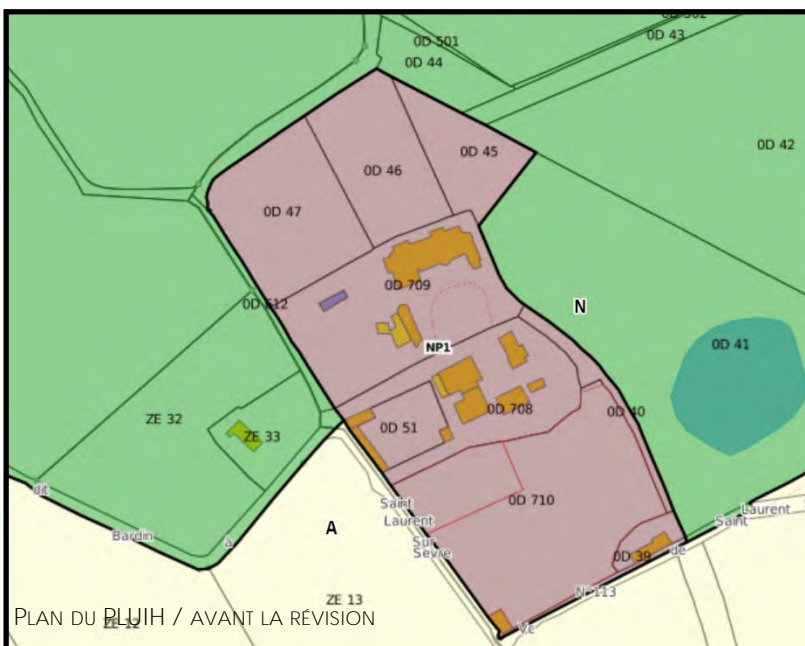
Les parcelles visées par les modifications appartiennent au Château de la Barbinière et sont intégrées au domaine. Elles ne sont pas exploitées.

Les parcelles environnantes ne sont pas cultivées. La ZE 13, propriété du domaine, comprend des paddocks accueillant des chevaux . Les propriétaires du domaine, disposent d'une activité agricole « Les écuries de la Barbinière ».

Les bâtiments agricoles les plus proches appartiennent à l'EARL DU PARC et sont situés à environ 180m du bâtiment d'accueil du domaine (bâti le plus proche situé à l'entrée du site).


Pièces réglementaires devant être modifiées :

REGLEMENT GRAPHIQUE :








ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :










# LEGENDE

 Périmètre du secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation




## VOCATION DES ESPACES

-  Sous-secteur à dominante résidentielle (de la densité la plus faible à la plus forte)
-  Espace naturel et/ou jardiné à préserver (jardins, espaces verts, transition végétale, gestion des eaux pluviales...)
-  Espace destiné à un usage public et/ou mutualisé à l'échelle de l'opération (placette, aire de jeux...)
-  Espace destiné à la gestion des flux et des stationnements
-  Espace destiné à d'autres activités (économiques, équipements...)

## COMPOSITION

-  Principe d'alignement à reprendre
-  Préservation d'un espace non bâti
-  Prise en compte d'un point de vue dans la composition de l'espace public
-  Principe d'orientation
-  Front bâti / angle urbain à marquer
-  Constructions à conserver
-  Petit patrimoine à conserver
-  Plantation à conserver / créer
-  Réseau électrique aérien à enterrer

## MOBILITES

-  Accès routier préférentiel (création ou réemploi)
-  Principe de connexion (tracé à discuter)
-  Liaison douce à créer

## SITE NP\_2 : DOMAINE DE LA BARBINIÈRE, SAINT-LAURENT-SUR-SÈVRE

### SITE ET SITUATION



*Château et parc de La Barbinière, à l'Ouest du bourg de Saint-Laurent-sur-Sèvre*



*Sur l'emplacement d'un ancien logis noble du début du XVII<sup>e</sup> siècle, le général d'Aviau de Piolant, ayant acquis le domaine de la Barbinière, fait construire en 1893 la demeure en tuffeau, dans un style imité des manoirs anglais. Il donne à son château un nouveau portail d'entrée dans la maison de garde et il fait édifier une vaste orangerie.*

*Les dépendances présentes sur le site datent de la même période de construction, à l'exception de quelques ouvrages bornant le domaine, au niveau des accès.*

*Au-dessus de l'ancien porche d'entrée en granit du château de la Barbinière, l'inscription "porte des martyrs" surmontée d'une croix en granit, rappellerait le souvenir de 27 victimes des armées républicaines durant les guerres de Vendée. L'ouverture du grand porche a été murée.*

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

### VOCATION

Aménagements touristiques

Accueil du public : réceptions, événementiel, séminaires, etc.

### ORGANISATION / STRUCTURATION

- 1 - Conserver les ouvrages les plus anciens : la Tourette, le Portail.
- 2 - Conserver la demeure du XIX<sup>e</sup> siècle. Les travaux à proximité justifieront de la prise en compte des caractéristiques remarquables de la construction.
- 3 - Conserver le kiosque et la loge.
- 4 - Conserver le muret ancien.
- 5 - Préserver la séquence d'entrée du domaine et la visibilité de la façade principale du manoir.

Les constructions nouvelles devront respectées les prescriptions suivantes :

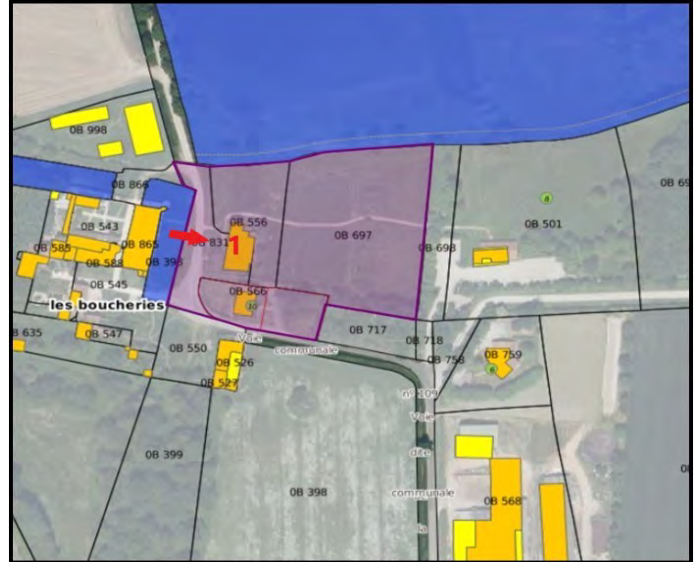
La composition des constructions nouvelles sera justifiée par rapport aux caractéristiques architecturales et paysagères du domaine : aux murs existants, au manoir, aux alignements d'arbres. Les choix de conception limiteront les contrastes entre la construction et le manoir en vis-à-vis, tout en valorisant la présence de celui-ci dans le choix des orientations.



2. Cité des oiseaux aux Landes-Genusson :

Etat des lieux des parcelles concernées :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
LES LANDES GENUSSON	B 831 B 556 B 566 B 697	1 775 m <sup>2</sup> 1 920 m <sup>2</sup> 1 481 m <sup>2</sup> 6 290 m <sup>2</sup>	Département de la Vendée	Site de la Cité des Oiseaux	Non exploité	N



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL		Consommation ENAF
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision	
LES LANDES GENUSSON	B 831 B 556 B 566 B 697p	N	NT	10 774 m <sup>2</sup>	8 915 m <sup>2</sup>	- 1 859m <sup>2</sup>
	B 501 B 698 B 718	NT	N			

Justification du projet :

La Cité des Oiseaux est une réserve ornithologique de 56 hectares gérée par le Département de la Vendée.

Le Département de la Vendée a pour projet de réaménager le site existant. Il est ainsi projeté de détruire le bâti présent sur la parcelle B 501 ainsi que celui positionné sur la parcelle B 566. Le volume implanté sur les parcelles B 556 et B 831 serait agrandi. Ces évolutions permettraient de pérenniser ce site à forte valeur ajoutée à l'échelle du territoire vendéen.

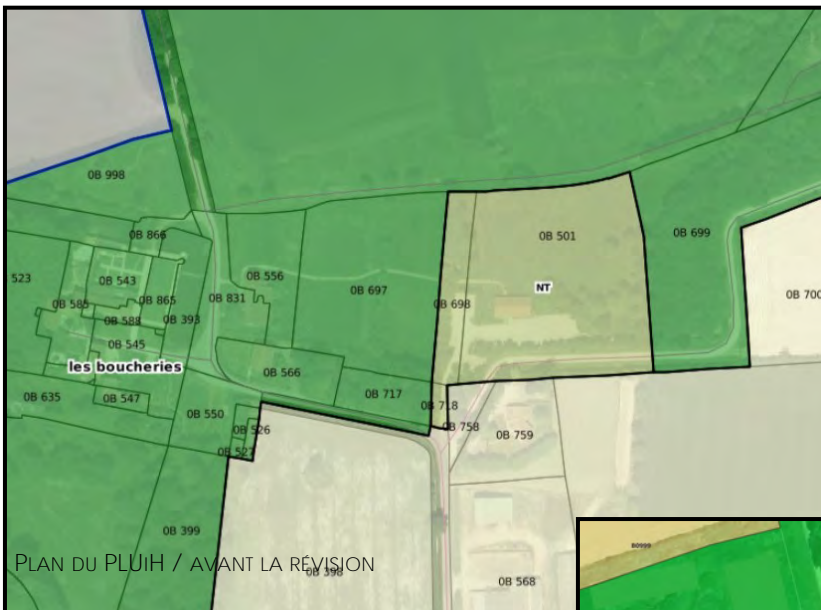
Ainsi, il est proposé de décaler et de réduire la surface du périmètre du STECAL existant de 1 859m<sup>2</sup>. La zone NT serait supprimée des parcelles B 501, B 698 et B 718 et s'implanterait sur les parcelles B 556, B 566, B 831 et sur une partie de la parcelle B 697.

Impact agricole :

Les parcelles concernées appartiennent toutes au Département de la Vendée et ne sont pas exploitées.

Une exploitation est présente sur la parcelle B 568 (GAEC L'ETANG). Les parcelles cultivées les plus proches de la parcelle B 556 sont à environ 100m et sont séparées par une voie. Les bâtiments agricoles les plus proches sont à environ 95m de l'actuel bâtiment d'accueil de la Cité des Oiseaux (parcelle B 501) et 140m du volume situé sur la parcelle B 556 (volume voué à être modifié).

Pièces réglementaires devant être modifiées :

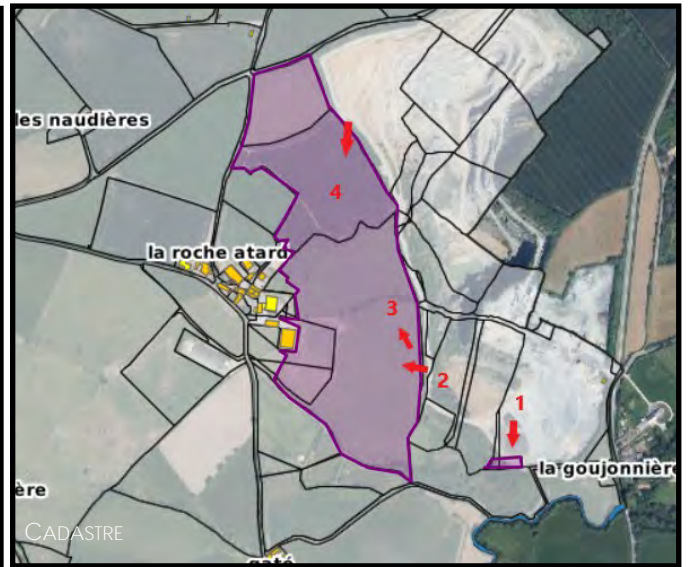




3. Carrière de La Roche Atard à Mortagne-sur-Sèvre :

Etat des lieux des parcelles concernées :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
MORTAGNE SUR SEVRE	ZD 11 E 599	20 827 m <sup>2</sup> 1 011 m <sup>2</sup>	Carrière de la Roche Attard	Prairie	EARL MORIN Frères	A N
	ZD 12	46 437 m <sup>2</sup>	Monsieur AIRAUD Jean-Yves	Culture	Exploitant non connu	A
	E 598	369 m <sup>2</sup>	NIVET Carrières	Terres	EARL MORIN Frères	N
	ZD 44 ZD 48	99 554 m <sup>2</sup>	Monsieur MENANTEAU Michel	Prairie	EARL MORIN Frères	A NC
	ZD 45	7 194 m <sup>2</sup>	EARL MORIN FRERES	Prairie	EARL MORIN Frères	A





*Projet de changement de zonage :*

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL		Consommation ENAF
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision	
MORTAGNE SUR SEVRE	ZD 11 ZD 12 ZD 19 ZD 44 ZD 45 ZD 48	A N	NC	520 043m <sup>2</sup>	638 243 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Justification du projet :

La carrière de la Roche Atard est un site d'extraction de diorite situé à cheval entre les communes de Mortagne-sur-Sèvre et de Cholet dans le Maine et Loire. Cette carrière a notamment vocation à fournir, de façon pérenne, les entreprises d'entretien et de construction des chaussées ainsi que celles de fabrication de bétons hydrauliques de l'agglomération choletaise et l'est vendéen.

La carrière ne dispose actuellement plus de terrain permettant d'entreposer les terres de découverte du gisement. En effet, les seules parcelles libres aujourd'hui cadastrées ZC 43 et AC 45 au nord du périmètre sont destinées à être exploitées très prochainement. Les terres de découverte se doivent d'être entreposées sur le site d'exploitation de la carrière.

*Sur les espaces de remblaiement, les terres végétales seront décapées sur une profondeur d'environ 40cm avant d'être disposées en couche fine sur la partie supérieure du remblai. L'entreposage de ces terres contribuera à aplanir la zone aujourd'hui fortement vallonnée.*

*Dès la fin des opérations réaménagement, les terrains fraîchement réhabilités seront remis en culture, permettant la stabilisation des sols par le tissu racinaire et évitant ainsi les phénomènes de ravinement*

*Par ailleurs, le projet global d'aménagement de la carrière prévoit la création d'un plan d'eau et la plantation de boisements et haies permettant la formation d'habitats ou micro-habitats variés et donc potentiellement la colonisation du site par de nombreuses espèces végétales et animales.*

L'extension du périmètre est justifiée par le volume de terres de découverte à stocker d'environ 400 000 m<sup>3</sup>.

Ainsi, il est proposé de créer un sous-secteur NC1 permettant uniquement le stockage des terres de découverte du gisement.

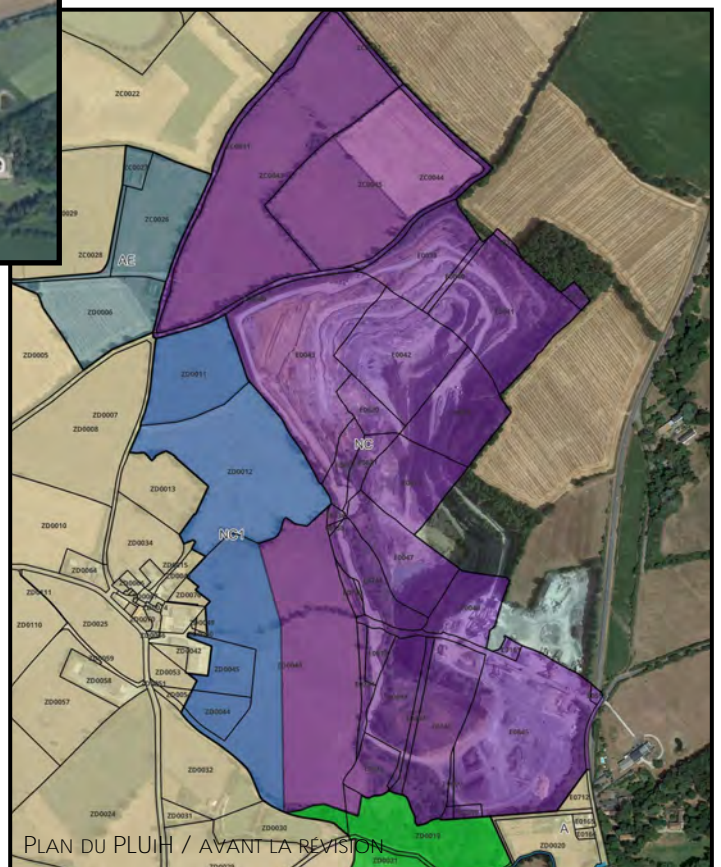
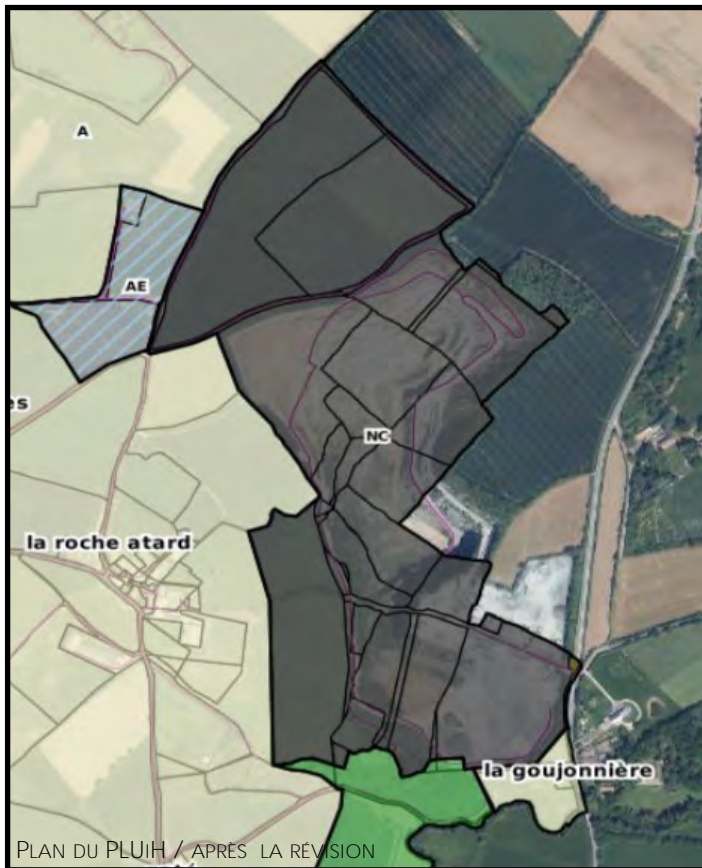
Impact agricole :

Les parcelles concernées par l'agrandissement sont aujourd'hui utilisées pour du pâturage et la parcelle ZD 12 est cultivée.

Une exploitation agricole (EARL MORIN FRÈRES) est présente dans le village de la Roche Atard.

Les propriétaires et exploitants des parcelles ont majoritairement été contacté par la carrière et ont donné leur accord. Des conventions entre la carrière, le propriétaire et l'exploitant ont été signées dans ce sens. Un propriétaire reste à contacter. La présente proposition de modification de zonage n'aura pas d'impact sur l'usage des sols qui demeurera à vocation agricole.

*Pièces règlementaires devant être modifiées :*



4. Le moulin de la Roche à Tiffauges :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUIH Avant la révision
TIFFAUGES	A 213p A 212p A 828	6 100 m <sup>2</sup> 510 m <sup>2</sup> 970 m <sup>2</sup>	Monsieur et Madame MAINDRON	Prairie Prairie Boisé	Non exploité	N
	A 827p	120 m <sup>2</sup>	Cts JOUSSEAUME DE LA BRETESCHE	Boisé		



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface STECAL		<b>Consommation ENAF</b>
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision	
TIFFAUGES	A 213p A 212p	N	NP	4 851 m <sup>2</sup>	4 851 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
	A 827p A 828p A 213p	NP	N			

Justification du projet :

Le domaine de La Vallée de la Roche est un ancien corps de ferme et moulin datant probablement du XVIIIème siècle. En effet, le moulin était répertorié sur la carte Cassini de 1750. Le moulin a longtemps été utilisé comme un café. Aujourd'hui, le domaine de La Vallée de la Roche est un lieu de réception de mariages et gîtes.

Les parcelles A 212 et A 213 sont des prairies entretenues par des animaux appartenant au domaine.

Afin que les parcelles désignées demeurent des prairies entretenues naturellement, il est projeté de construire un préau ayant vocation à servir d'abri pour les animaux et de stockage du matériel d'entretien. L'actuel périmètre du STECAL est intégralement dédié à l'activité existante et ne comprend pas les prairies en éco-pâturages.

Afin de trouver un équilibre et de maintenir la superficie du STECAL existant, il est proposé supprimer les parcelles A 827 et A 828 la partie boisée du STECAL afin de garantir sa préservation.

La partie ajoutée sera en grande partie non aménageable du fait de la présence d'une haie à préserver (cf. OAP ci-après).

Impact agricole :

Les parcelles A 212 et A 213 appartiennent à la famille MAINDRON, propriétaires du domaine de La Vallée de la Roche. Elles sont intégrées au domaine et ne sont pas exploitées.

Les parcelles environnantes ne sont pas cultivées.


Les bâtiments d'exploitation les plus proches sont situés au « Bois Corbeau » à environ 300m du domaine.

*Pièces réglementaires devant être modifiées :*








ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :










# LEGENDE

 Périmètre du secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation




## VOCATION DES ESPACES

-  Sous-secteur à dominante résidentielle (de la densité la plus faible à la plus forte)
-  Espace naturel et/ou jardiné à préserver (jardins, espaces verts, transition végétale, gestion des eaux pluviales...)
-  Espace destiné à un usage public et/ou mutualisé à l'échelle de l'opération (placette, aire de jeux...)
-  Espace destiné à la gestion des flux et des stationnements
-  Espace destiné à d'autres activités (économiques, équipements...)

## COMPOSITION

-  Principe d'alignement à reprendre
-  Préservation d'un espace non bâti
-  Prise en compte d'un point de vue dans la composition de l'espace public
-  Principe d'orientation
-  Front bâti / angle urbain à marquer
-  Constructions à conserver
-  Petit patrimoine à conserver
-  Plantation à conserver / créer
-  Réseau électrique aérien à enterrer

## MOBILITES

-  Accès routier préférentiel (création ou réemploi)
-  Principe de connexion (tracé à discuter)
-  Liaison douce à créer

## SITE NP\_1 : SITE DE LA ROCHE, TIFFAUGES

### SITE ET SITUATION

---



*Site de La Roche, sur les bords de Sèvre*

*Le site de La Roche se compose d'anciens bâtiments d'exploitation aujourd'hui réhabilités, à proximité du moulin de la Roche, ce dernier se situant au pied d'une ancienne chaussée de pierre permettant le passage d'une rive à l'autre de la Sèvre Nantaise.*

*Les anciens bâtiments d'exploitation comprenaient une habitation flanquée d'un appentis et une grange, représentatives des modes constructifs locaux.*

*Les granges-étables comprenaient souvent une nef. La singularité de l'ouvrage se justifie par son im-plantation en rupture de pente, expliquant l'absence de collatéral sur la partie amont et le percement d'accès latéraux, et non sur le pignon comme c'était souvent l'usage.*

*Les extensions plus récentes du corps de la grange prolongent la construction initiale et soulignent les caractéristiques de ce patrimoine rural.*





## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

### VOCATION

Aménagements touristiques

Accueil du public : réceptions, événementiel, séminaires, etc.

### ORGANISATION / STRUCTURATION

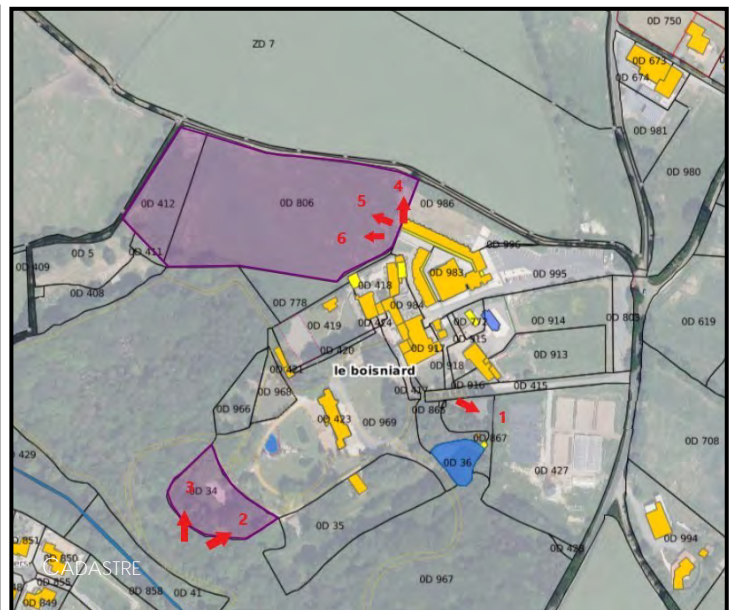
1 - Conserver les constructions de l'ancienne exploitation agricole. La volumétrie des extensions et constructions voisines sera pensée en cohérence avec les caractéristiques de ce bâtiment d'exploitation.

2 - Conservation de la haie en contrebas, en rupture.



5. Château du Boisniard à Chanverrie (Chambretau) :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUIH Avant la révision
CHANVERRIE	D 412 D 806 D 34	19 240 m <sup>2</sup>	CHÂTEAU— HOTEL DU BOISNARD	Boisement Espaces enherbé Parking	Non exploité	A
	D 427	9 700 m <sup>2</sup>				NP1





Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL		Consommation ENAF
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision	
CHANVERRIE	D 412p D 806p D 34	A	NP1	61 932 m <sup>2</sup>	61 932 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
	D 5 D 408 D 409 D 411 D 967p D 427	NP1	A			

Justification du projet :

Le Boisniard est un domaine de 13 hectares situé à Chambretaud. Il s'agit d'un ensemble bâti à forts enjeux patrimoniaux comprenant notamment un château du XV<sup>ème</sup> siècle. Le Domaine du Boisniard est aujourd'hui un ensemble hôtelier 5 étoiles et lieu de réception de séminaires et mariages. Il accueille également deux restaurants.

Dans le cadre de la présente révision, il est proposé d'intégrer au STECAL, une partie des parcelles cadastrées D 412 et D 806 afin de permettre l'installation de constructions légères sur le thème de l'hébergement insolite (dôme, yourte, roulotte, Tiny-house, etc.).

Aussi, l'ajout de la parcelle D 34 vise à corriger une erreur survenue lors de l'élaboration du PLUiH en 2019. En effet, des cabanes dans les arbres sont bien présentes sur ces parcelles depuis plus d'une dizaine d'années à l'image de celles installées sur la parcelle D 35.

Une réflexion a été menée avec le propriétaire du Domaine du Boisniard afin d'établir un équilibre strict entre les secteurs intégrés au STECAL et ceux qui en sortent. Ainsi, il est proposé de sortir du STECAL les parcelles suivantes : D 5, D 408, D 409, D 411 et une partie de la parcelle D 967. Ces terrains sont d'ores et déjà à usage agricole étant donné qu'ils servent de pâture pour les animaux du domaine.

Le domaine est constitué de plusieurs sociétés dont l'une disposant du statut d'exploitant agricole. La parcelle D 427, actuellement cultivée, présente déjà un usage agricole. Afin d'être en adéquation avec la nature du sol et pour limiter l'artificialisation de cette zone, la Communauté de Communes propose de sortir aussi cette parcelle du STECAL existant et de la classer en zone agricole (A).

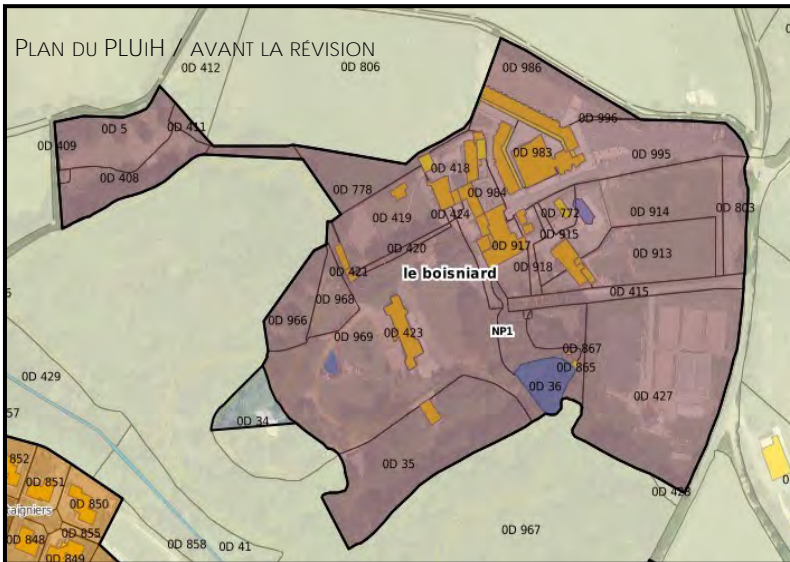
Impact agricole :

Les parcelles visées par les modifications appartiennent au Château du Boisniard et sont intégrées au domaine. Elles ne sont pas exploitées.

La parcelle cultivée la plus proche des parcelles vouées à être aménagées (D 412 et D 806) est la ZD 7 qui se situe de l'autre côté de la voie.


Les bâtiments d'exploitation les plus proches sont à environ 180m de la parcelle D 806.

Pièces réglementaires devant être modifiées :








**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :**










# LEGENDE

 Périmètre du secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation




## VOCATION DES ESPACES

-  Sous-secteur à dominante résidentielle (de la densité la plus faible à la plus forte)
-  Espace naturel et/ou jardiné à préserver (jardins, espaces verts, transition végétale, gestion des eaux pluviales...)
-  Espace destiné à un usage public et/ou mutualisé à l'échelle de l'opération (placette, aire de jeux...)
-  Espace destiné à la gestion des flux et des stationnements
-  Espace destiné à d'autres activités (économiques, équipements...)

## COMPOSITION

-  Principe d'alignement à reprendre
-  Préservation d'un espace non bâti
-  Prise en compte d'un point de vue dans la composition de l'espace public
-  Principe d'orientation
-  Front bâti / angle urbain à marquer
-  Constructions à conserver
-  Petit patrimoine à conserver
-  Plantation à conserver / créer
-  Réseau électrique aérien à enterrer

## MOBILITES

-  Accès routier préférentiel (création ou réemploi)
-  Principe de connexion (tracé à discuter)
-  Liaison douce à créer

OAP

## SITE NP\_4 : DOMAINE DU BOISNIARD, CHAMBRETAUD

### SITE ET SITUATION



*Le domaine du Boisniard, au Nord-Est du bourg de Chambretaud.*



*En 1407, le Chevalier Jehan du Puy du Fou, seigneur du Bois-Nyart fait construire son Château. Les linteaux en granit et la cheminée monumentale du Château sont les témoins de cette époque.  
En 1804, un Général de l'armée Vendéenne Bertrand de Saint-Hubert achète ce qui reste du Château du Boisniard et le restaure dans le style qu'on lui connaît aujourd'hui : une façade d'inspiration Renaissance, l'autre façade plus médiévale.*

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

### VOCATION

Aménagements touristiques

Accueil du public : réceptions, événementiel, séminaires, etc.

### ORGANISATION / STRUCTURATION

- 1 - Préserver le volume et les caractéristiques de façade du château.
- 2 - Préserver un espace libre mettant en scène les façades principales du château depuis le domaine.
- 3 - Conserver un parc à dominante naturelle pouvant accueillir des constructions légères dont l'implantation sera justifiée vis-à-vis de la composition d'ensemble du domaine.

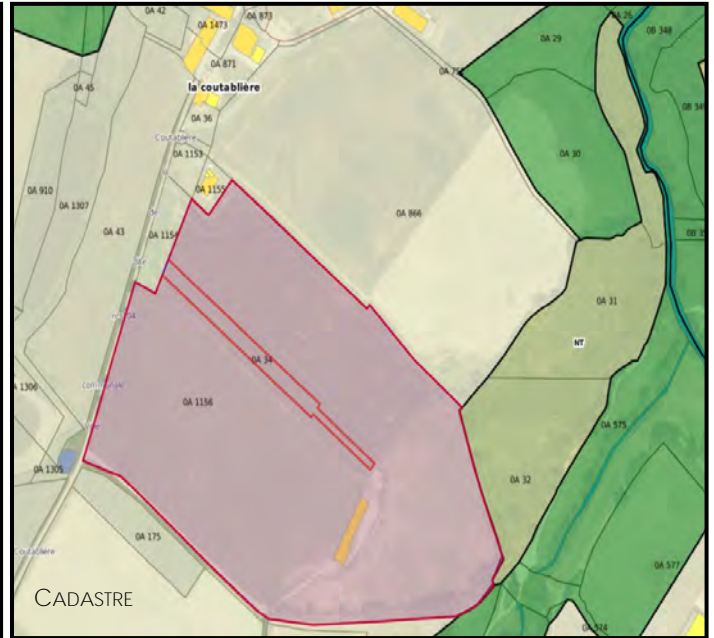
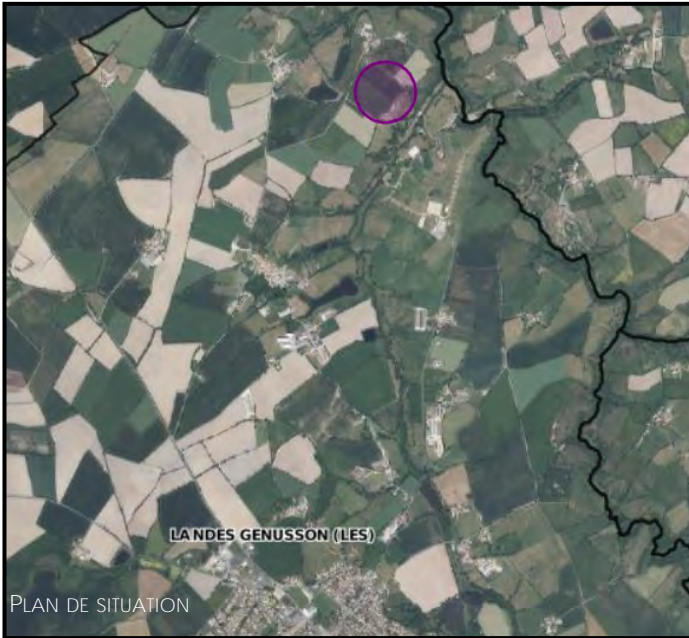
Les constructions nouvelles devront respectées les prescriptions suivantes :

La composition des constructions nouvelles sera justifiée par rapport aux caractéristiques architecturales et paysagères du domaine : aux murs existants, au manoir, aux alignements d'arbres. Les choix de conception limiteront les contrastes entre la construction et le manoir en vis-à-vis, tout en valorisant la présence de celui-ci dans le choix des orientations.



6. La Coutablière Les Landes Génusson :

Com-mune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUIH Avant la révision
Le Landes Génusson	A 1156	81 840 m <sup>2</sup>	IMMO NEAU	Terres /Sols Terres	Non exploité	A





Projet de changement de zonage :

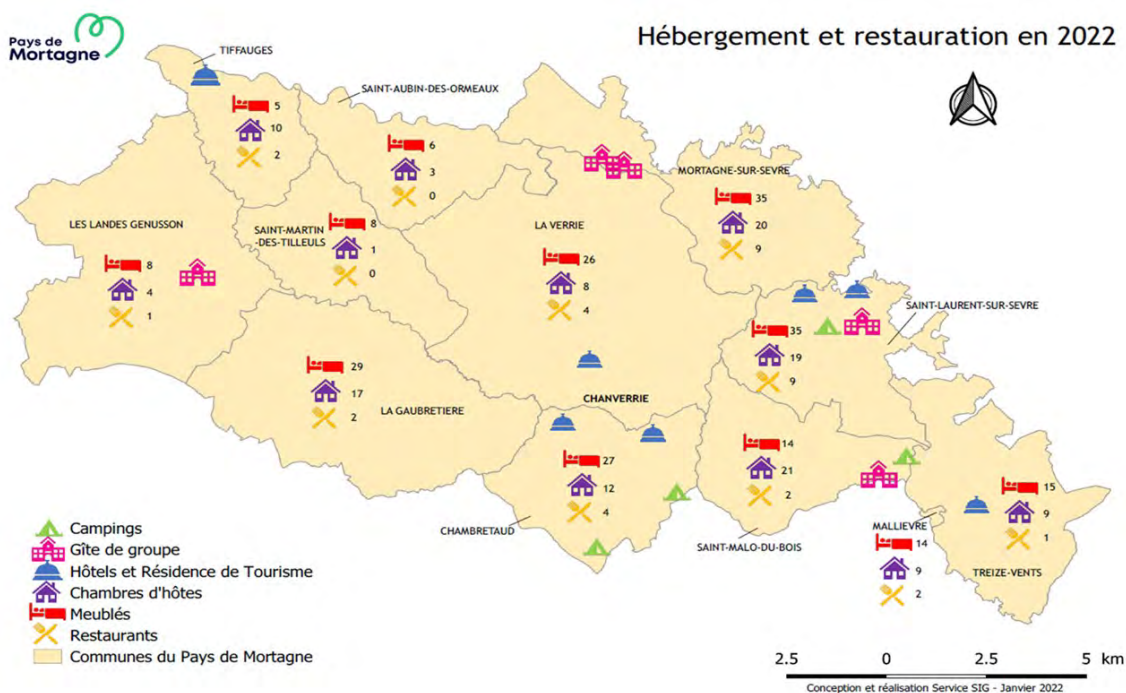
Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUIH		Surface du STECAL		Consommation ENAF
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision	
LES LANDES GENUSSON	A 1156p	A	NT	28 990 m <sup>2</sup>	28 990 m <sup>2</sup>	0m <sup>2</sup>
	A 26					
	A 31 p A 32 p	NT	N			

Justification du projet :

Au lieu-dit la Coutablière aux Landes-Genusson, un STECAL de 28 866 m<sup>2</sup> a été défini dans le PLUi en 2019. Aucun projet n'a été réalisé pour le moment.

Un nouveau porteur de projet s'intéresse à ce site pour développer un accueil touristique avec des services bien-être. Pour éviter toute consommation foncière, le STECAL existant sera déplacé pour mieux s'adapter aux besoins et à la nature du sol. Les bords de Crême et les zones longeant le ruisseau du Gaudineau, seront retirés du STECAL.

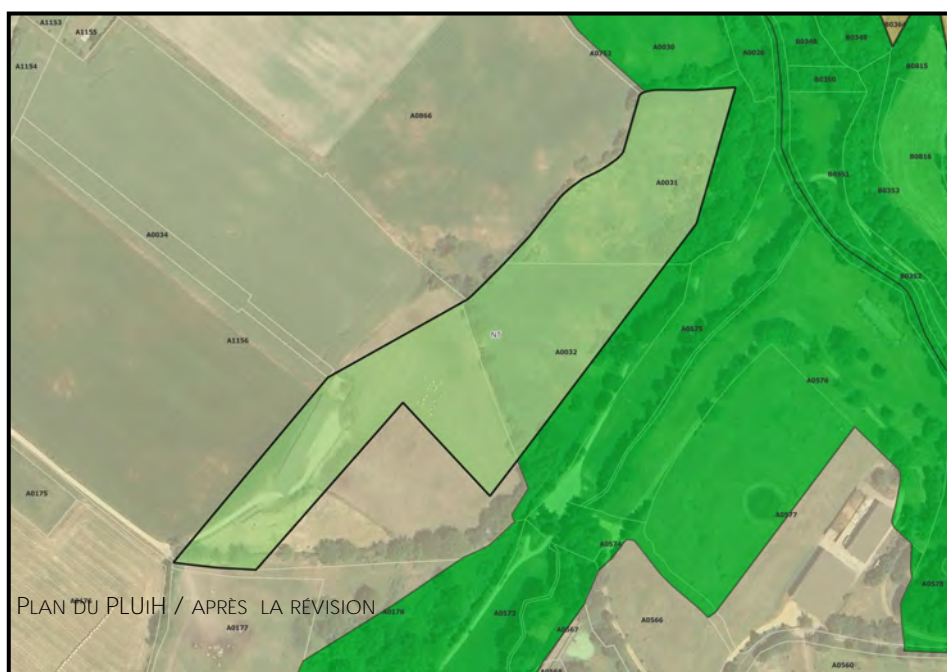
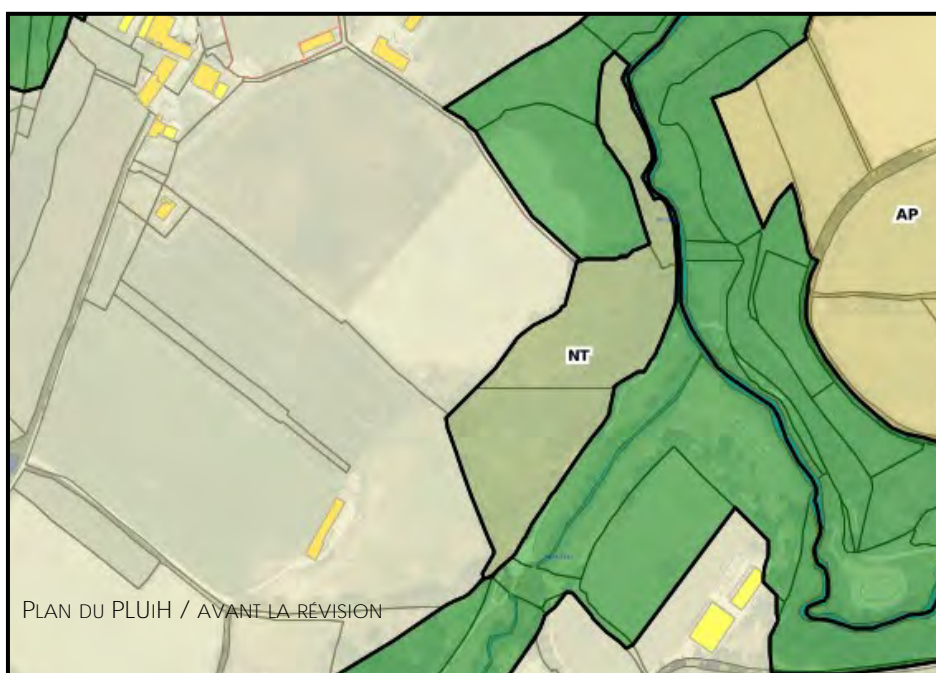
Le projet prévoit d'installer des hébergements atypiques type Tiny House sur les parcelles A 1156, A 32 et A 31. L'ancienne porcherie située sur la parcelle A 1156 sera réhabilitée pour y implanter les sanitaires et les douches et servira également de salle commune et de salles de soins. La voie d'accès menant à ce bâtiment sera réhabilitée et rendue carrossable. Une haie de chaque côté de la voie sera plantée. Un espace dédié aux plantes sauvages, médicinales et aromatiques sera aménagé.



Impact agricole :

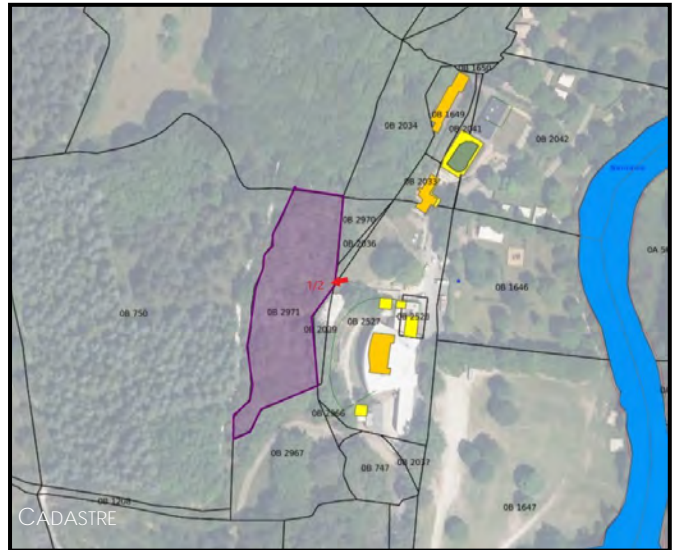
Monsieur Jean-Louis NEAU, qui fait partie de la SCI IMMO NEAU, dispose du statut exploitant agricole. La SCI IMMO NEAU a racheté l'ensemble des parcelles concernées par le projet. Au lieu-dit la Coutablière, il n'y a plus d'exploitation agricole.

Pièce règlementaire devant être modifiées :



7. le festival de Poupet :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
Saint Malo du bois	B 2971	3 728 m <sup>2</sup>	Département de la Vendée	Terres	Non exploité	N



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL		Consommation ENAF
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision	
Saint Malo du Bois	B 2971	N	NF	8 362 m <sup>2</sup>	8 549 m <sup>2</sup>	187 m <sup>2</sup>

Justification du projet :

Le Festival de Poupet est un haut lieu touristique et événementiel du territoire du Pays de Mortagne situé le long de la Sèvre nantaise. Il s'agit d'un festival de musique créé en 1987 accueillant chaque année de nombreux artistes prestigieux. Victime de son succès, le théâtre de verdure qui accueille la plupart des représentations est aujourd'hui trop petit.

Il est ainsi proposé d'agrandir le périmètre de STECAL nommé NF et dédié aux infrastructures du festival de Poupet de 187m<sup>2</sup> afin de retirer la palissade et agrandir les tribunes.

Dans le cadre de ce projet, le Département de la Vendée, propriétaire de la parcelle naturelle cadastrée B 2971 a donné son accord pour céder le terrain prochainement au Festival de Poupet.

Impact agricole :

Ce projet n'a pas d'impact agricole puisque les parcelles alentours ne sont pas à usage agricole et ne sont pas exploitées. Il n'y a pas de bâtiment agricole à proximité.

Pièces réglementaires devant être modifiées :



8. La Grande Coussais à Saint Malò-du-Bois :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
SAINT MALO-DU-BOIS	B 1699	16 103 m <sup>2</sup>	Madame MARTIN Charline	Centre équestre	Non exploité	NT1



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL		Consommation ENAF
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision	
SAINT MALO-DU-BOIS	B 1699	NT1	NT	5 232 m <sup>2</sup>	5 232 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

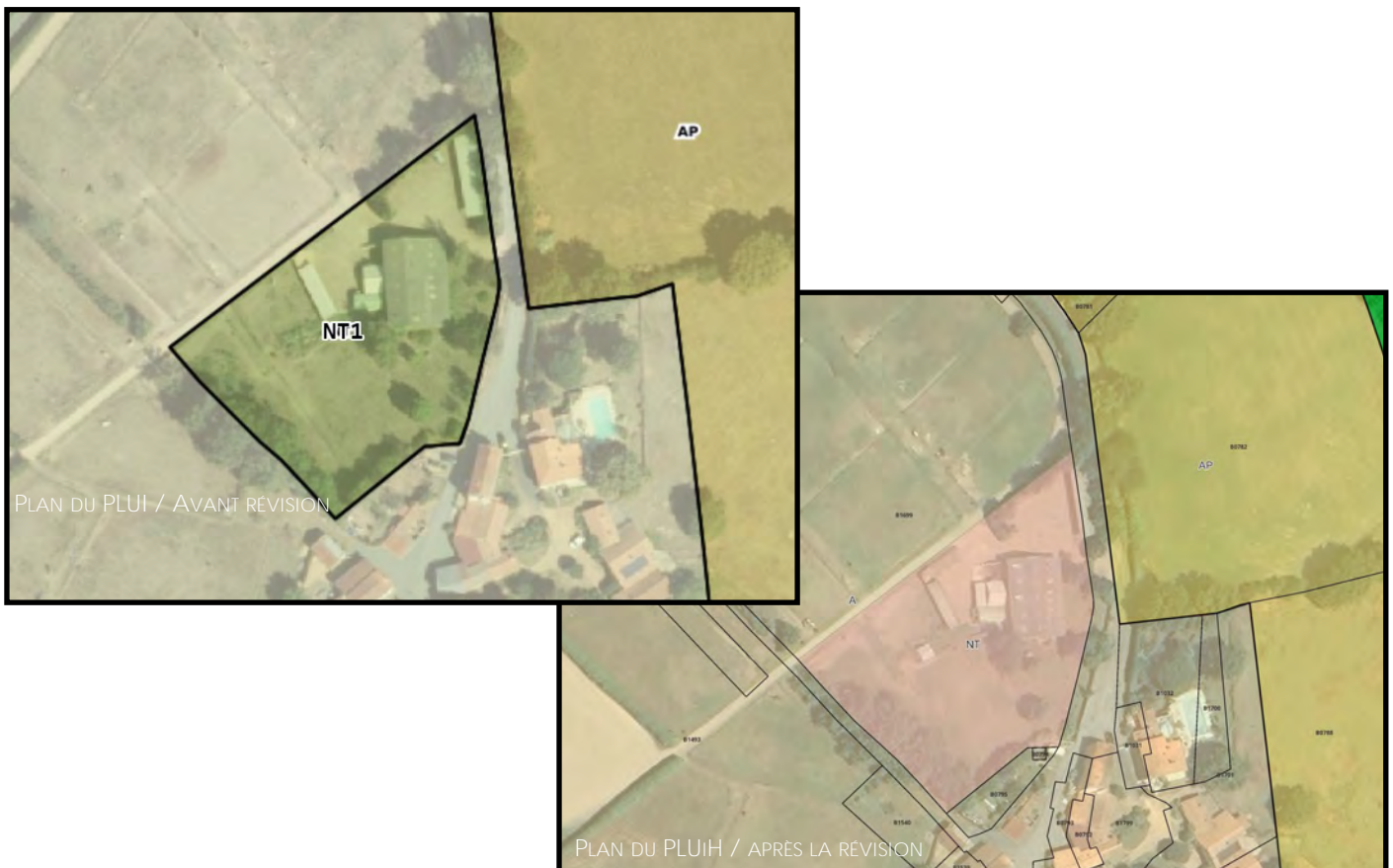
Justification du projet :

La propriété équestre située à la Grande Coussaie est née en 2009. Initialement, le site était spécialisé dans le spectacle équestre. Les chevaux y étaient entraînés et des cours de spectacle équestre étaient dispensés. Aujourd'hui, il s'agit surtout d'une pension pour chevaux.

Le STECAL est toujours nécessaire pour que de nouveaux bâtiments soit autorisés, mais il est proposé de supprimer la distinction NT1 pour inclure le secteur en zone NT. Le document serait simplifié en supprimant un sous-secteur.

Impact agricole :

Il n'y a pas d'impact agricole étant donné qu'il s'agit d'une modification du sous-zonage du STECAL n'entraînant aucune augmentation des constructibilités possibles.

Pièces réglementaires devant être modifiées :

9. Le Petit Goulet à Saint Aubin-des-Ormeaux :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
SAINT AUBIN-DES-ORMEAUX	A 1048 A 1049 A 1051 A 1047 A 1050 A 1041	4 299 m <sup>2</sup>	Madame BIOTEAU et Monsieur ESPINASSE	Gîte touristique	Non exploité	NT1



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL		Consommation ENAF
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision	
SAINT AUBIN-DES-ORMEAUX	A 1048 A 1049 A 1051 A 1047 A 1050 A 1041	NT1	NT	4 299 m <sup>2</sup>	4 299 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

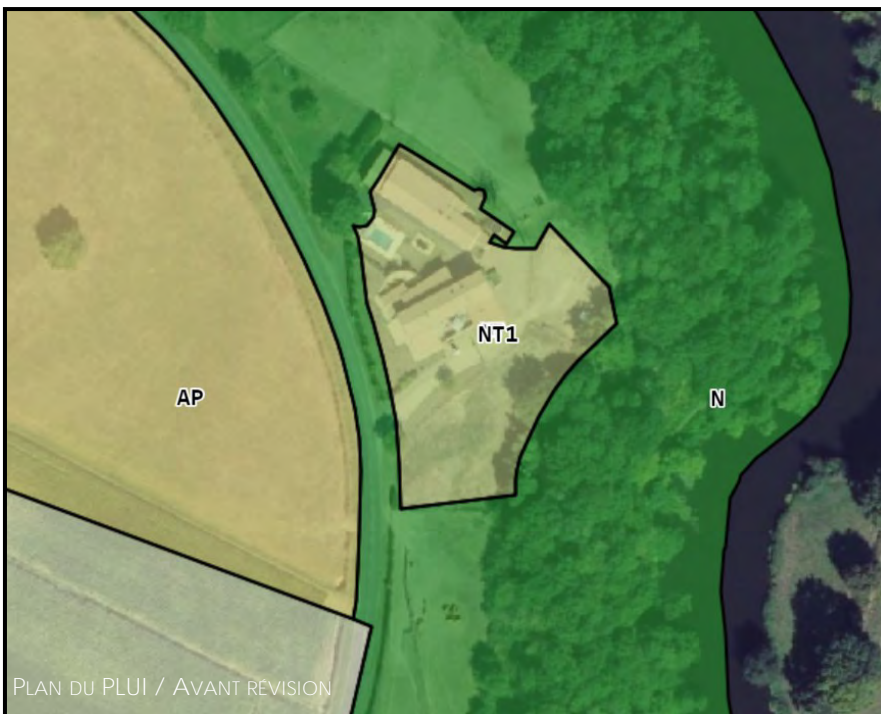
Justification du projet :

Au lieu-dit le Petit goulet, en 2010, un gîte a été ouvert dans des anciens corps de ferme suite à une réhabilitation de l'ensemble des bâtiments. Le site est composé d'une grange rénovée et habitée par les propriétaires, de la longère transformée en gîte rural, d'une prairie pouvant accueillir des chevaux, d'une piscine extérieure, de jardins et terrasses privées.

Pour que ce site puisse se développer, il avait été décidé en 2019 qu'un STECAL soit créé. Par erreur, le site est classé en zone NT1, alors qu'il correspond aux caractéristiques de la zone NT. Il est proposé de modifier le zonage de ce secteur en zone NT.

Impact agricole :

Il n'y a pas d'impact agricole étant donné qu'il s'agit d'une modification du sous-zonage de STECAL n'entraînant aucune augmentation des constructibilités possibles.

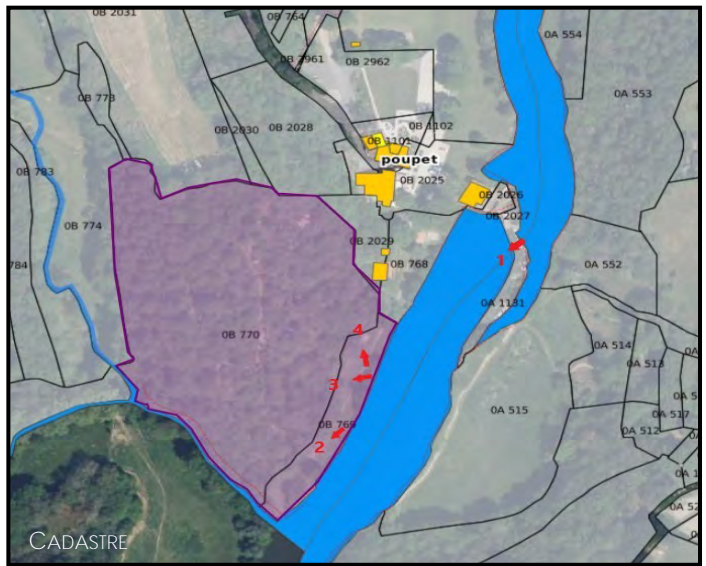




Suppressions des STECAL existants :

1. Poupet à Saint Malô-du-Bois :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révi-sion
SAINT MALO-DU-BOIS	B 770 B 769	21 100 m <sup>2</sup>	COMMUNE DE SAINT MALO-DU-BOIS	Terres Prés	Non exploité	N NT2



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUIH		Surface du STECAL		Consommation ENAF
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision	
SAINT MALO-DU-BOIS	B 770 B 769	NT2	N	10 698 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	- 10 698 m <sup>2</sup>

Justification du projet :

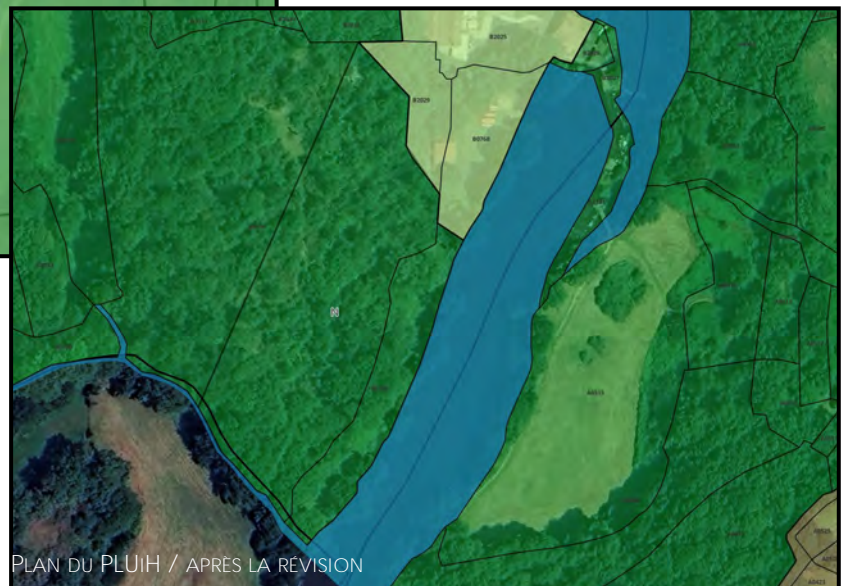
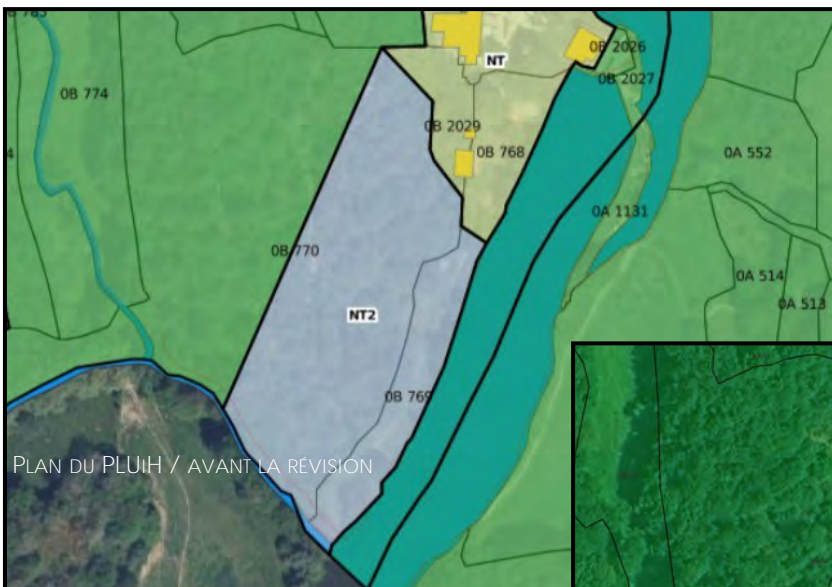
La zone NT2 qui concerne les parcelles B 769 et une partie de la parcelle B 770 avait été prévue dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en 2019 afin de permettre la réalisation d'un parcours acrobatique en hauteur type « accrobranche ».

Après étude des arbres concernés, il s'avère que ces derniers ne seraient pas en capacité d'accueillir ce type d'activité. Le projet n'étant donc plus envisageable et réalisable, il est proposé de retirer le STECAL existant et de remettre les parcelles concernées en zone Naturelle (N).

Impact agricole :

Aucun car la parcelle retrouverait son usage naturel et n'a pas vocation à accueillir des constructions ou aménagements.

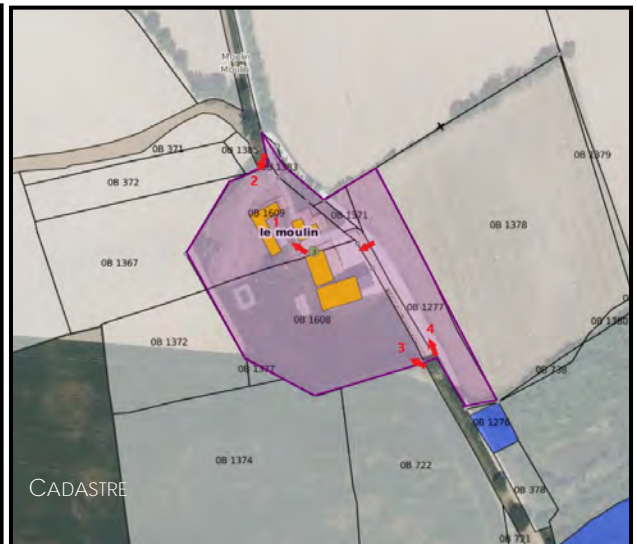
Pièces règlementaires devant être modifiées :

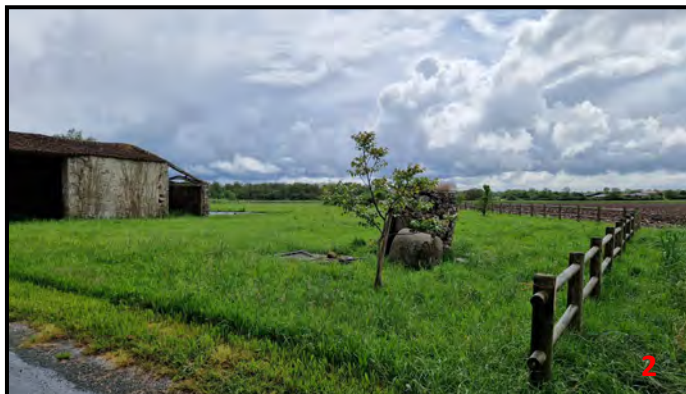


Les STECAL à ajouter :

1. Le Domaine des Quatre Plumes aux Landes-Genusson :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUIH Avant la révision
LES LANDES-GENUSSON	B 1277 B 1371	3 524 m <sup>2</sup> 246 m <sup>2</sup>	Monsieur BUTROT Antoine	Terres Sols	Non exploité	A AP
	B 1608 B 1609	11 700 m <sup>2</sup>	SCI C4H (B 1608) M et Mme COUSSEAU (B 1609)	Gîte Réception		
	B 1370 B 1383	188 m <sup>2</sup> 364 m <sup>2</sup>	COMMUNES DES LANDES-	Sols Terres		





Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL		<b>Consommation ENAF</b>
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision	
LES LANDES GENUSSON	B 1277 B 1371 B 1608 B 1609 B1370 B 1383	AP A	NP	0 m <sup>2</sup>	13 209 m <sup>2</sup>	13 209 m <sup>2</sup>

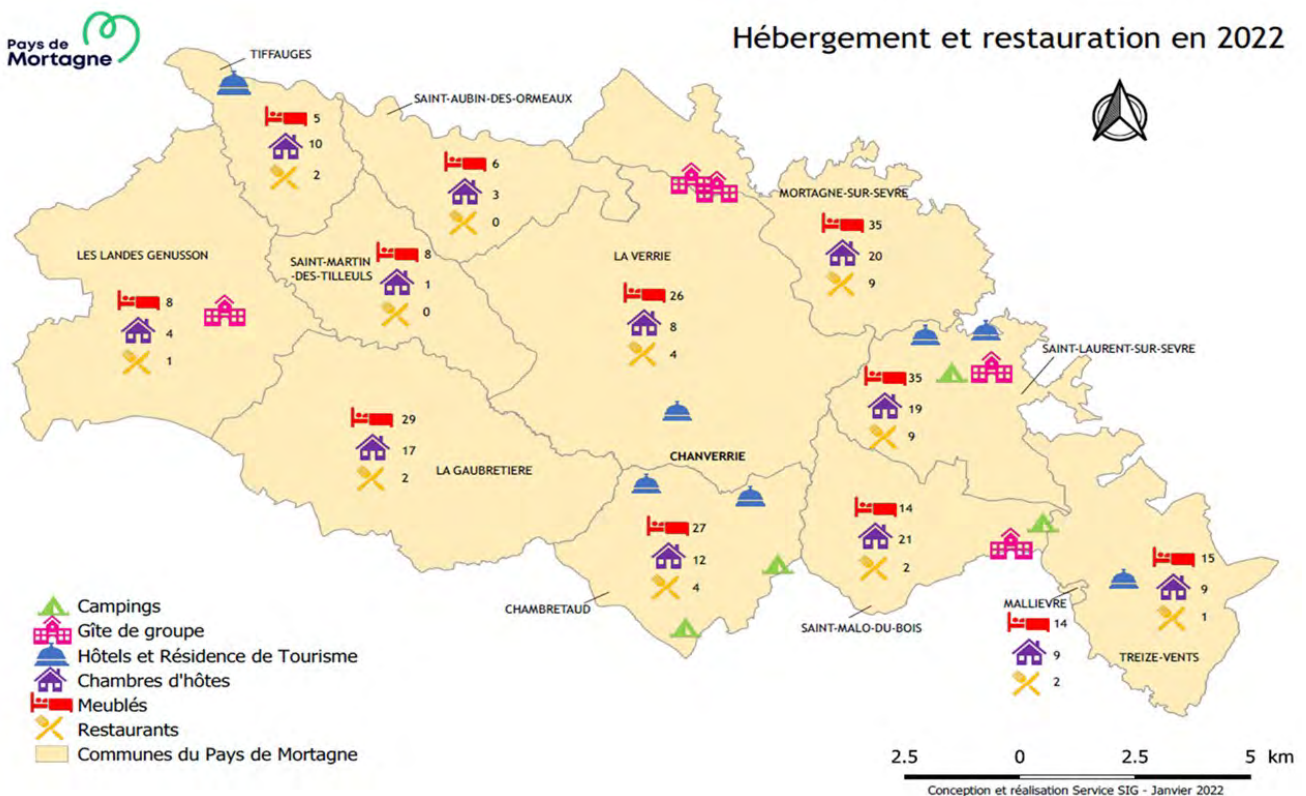
Justification du projet :

Le Domaine des Quatre Plumes est un ancien corps de ferme autrefois rattaché à un moulin disparu aujourd'hui. Les volumes les plus anciens datent du XVII, XVIIIème siècle (volumes non aménagés à l'heure actuelle) et les granges du XIX, XXème siècle.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUiH, deux volumes présents sur les parcelles B 1608 ont été répertoriés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Par la suite, un permis de construire a été accordé pour la transformation des granges à vocation agricole en gîte et salle de réception.



Afin de pérenniser et de développer l'activité du site, le Domaine souhaiterait notamment aménager un restaurant. L'offre en matière de restauration sur l'Ouest du territoire est relativement restreinte, seuls 5 établissements répartis de la manière suivante :



Ainsi, le Domaine des Quatre Plumes de par son offre ainsi que sa proximité avec le site de la Cité des Oiseaux est un réel atout pour l'économie touristique du territoire. En outre, les bâtis existants présentent de réelles caractéristiques patrimoniales qu'il s'agit de préserver et de valoriser.

Ainsi, il est proposé de modifier le zonage des parcelles dédiées à l'activité du Domaine de zonage agricole (A) à zone NP.



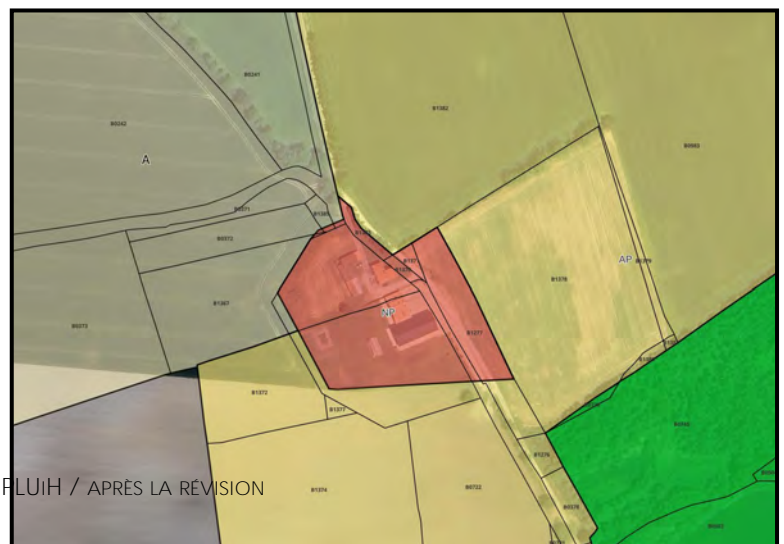
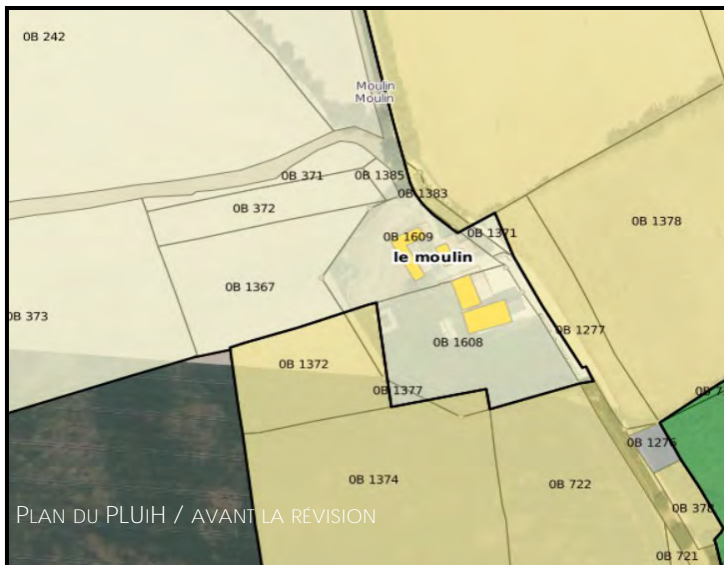
Impact agricole :

L'intégralité des parcelles objet de la présente proposition de création de STECAL appartiennent aux propriétaires du Domaine des 4 Plumes. Elles ne sont pas exploitées par une activité agricole.

Par ailleurs, les projets aussi bien d'aménagements nouveaux que de création de STECAL ont été étudiés en collaboration avec le propriétaire (Monsieur Antoine BUTROT) et les exploitants des parcelles alentour (Messieurs Didier et Damien CHIRON). Ainsi, un échange de parcelles a été réalisé. Monsieur BUTROT a cédé à Monsieur et Madame COUSSEAU (propriétaires du Domaine), la parcelle B 1277 car possédant une nature de sol peu intéressante à travailler. En revanche, lors de l'exploitation des parcelles cultivées (B 722, 1372, B 1347 et B 1377), une partie de la propriété de Monsieur et Madame COUSSEAU s'avérait incommode. Les consorts COUSSEAU ont donc cédé une partie de leur parcelle en vue d'être cultivée. Les bâtiments d'exploitation les plus proches sont situés au village « Les boucheries », à environ 700m du projet de STECAL.


Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est également définie afin d'intégrer les Zones de Non Traitement sur l'espace du STECAL créé.

Pièces règlementaires devant être modifiées :








ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :










# LEGENDE

 Périmètre du secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation




## VOCATION DES ESPACES

-  Sous-secteur à dominante résidentielle (de la densité la plus faible à la plus forte)
-  Espace naturel et/ou jardiné à préserver (jardins, espaces verts, transition végétale, gestion des eaux pluviales...)
-  Espace destiné à un usage public et/ou mutualisé à l'échelle de l'opération (placette, aire de jeux...)
-  Espace destiné à la gestion des flux et des stationnements
-  Espace destiné à d'autres activités (économiques, équipements...)

## COMPOSITION

-  Principe d'alignement à reprendre
-  Préservation d'un espace non bâti
-  Prise en compte d'un point de vue dans la composition de l'espace public
-  Principe d'orientation
-  Front bâti / angle urbain à marquer
-  Constructions à conserver
-  Petit patrimoine à conserver
-  Plantation à conserver / créer
-  Réseau électrique aérien à enterrer

## MOBILITES

-  Accès routier préférentiel (création ou réemploi)
-  Principe de connexion (tracé à discuter)
-  Liaison douce à créer

OAP



## SITE NP\_5 : DOMAINE DES QUATRE PLUMES, LANDES GENUSSON

### SITE ET SITUATION



*Site du Domaine des Quatre Plumes à l'Ouest des Landes-Genusson, à proximité de la réserve départementale de la Cité des Oiseaux.*



*Le Domaine des Quatre Plumes est un ancien corps de ferme autrefois rattaché à un moulin disparu aujourd'hui. Les volumes les plus anciens datent du XVII, XVIIIème siècle (volumes non aménagés à l'heure actuelle) et les granges du XIX, XXème siècle.*

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### VOCATION

Aménagements touristiques

Accueil du public : réceptions, événementiel, séminaires, etc.

### ORGANISATION / STRUCTURATION

- 1 - Conserver les constructions de l'ancienne exploitation agricole. La volumétrie des extensions et constructions voisines sera pensée en cohérence avec les caractéristiques de ce bâtiment d'exploitation.
- 2 - Conserver l'arbre.
- 3 - Zone non constructible: retrait lié au zone de non traitement des parcelles agricoles.



2. Le Pôle Equestre Mortagnais à Mortagne-sur-Sèvre :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
MORTAGNE SUR SEVRE	A 74	35 540 m <sup>2</sup>	M CHALLET et Mme JADAUD	Terres	Pôle équestre Mortagnais	A



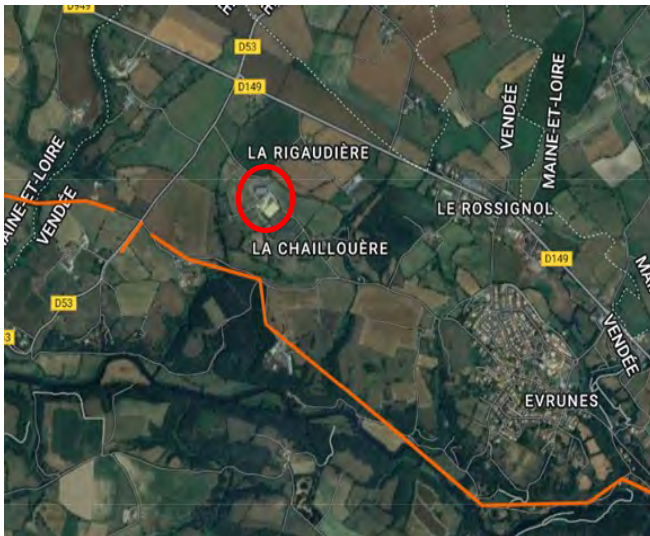
Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL		Consommation ENAF
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision	
MORTAGNE-SUR-SEVRE	A 74p	A	NT	0 m <sup>2</sup>	1 861 m <sup>2</sup>	1 861m <sup>2</sup>

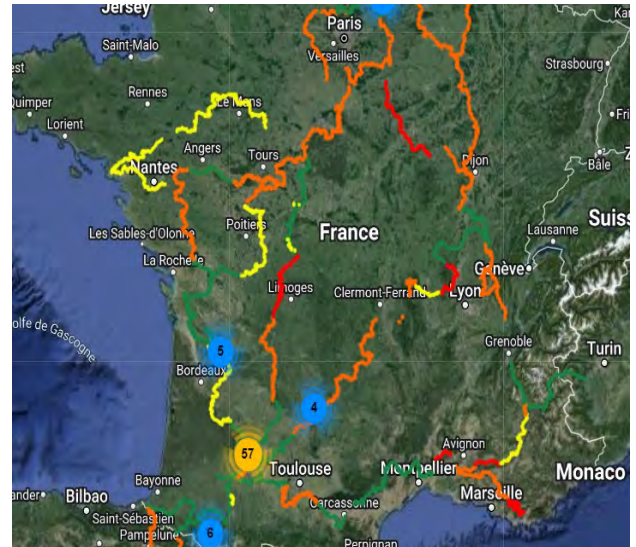
Justification du projet :

Le Pôle Équestre Mortagnais est un centre équestre ayant ouvert en Juillet 2015. Il s'étend sur 39 hectares.

Le centre équestre, se situe au pied de la route d'Artagnan (cf. rond rouge sur le plan ci-après)



**La route d'Artagnan à proximité immédiate du Pôle Équestre Mortagnais**



**Les tracés des routes d'Artagnan en France**

La route d'Artagnan est ensemble d'itinéraires équestres parcourant l'Europe. Concernant aujourd'hui 15 Régions et 6 Pays, la route d'Artagnan, toujours en développement, représentera, à terme, 8 000 km de chemins dédiés à la randonnée.

Le Pôle Équestre Mortagnais dispose du label « Cheval Étape » de la Fédération Française d'Équitation. Cela signifie que l'établissement est en mesure d'accueillir les équidés des cavaliers de passage. Toutefois, le centre équestre, ne dispose aujourd'hui pas de solution d'hébergement pour les cavaliers.

Ainsi, les dirigeants de l'établissement envisagent l'implantation de maximum 5 mobilhomes à proximité immédiate des installations existantes pour permettre l'accueil des cavaliers.

Il est donc proposé, la création d'un STECAL NT sur une partie du centre équestre permettant l'hébergement des cavaliers de passage.

Impact agricole :

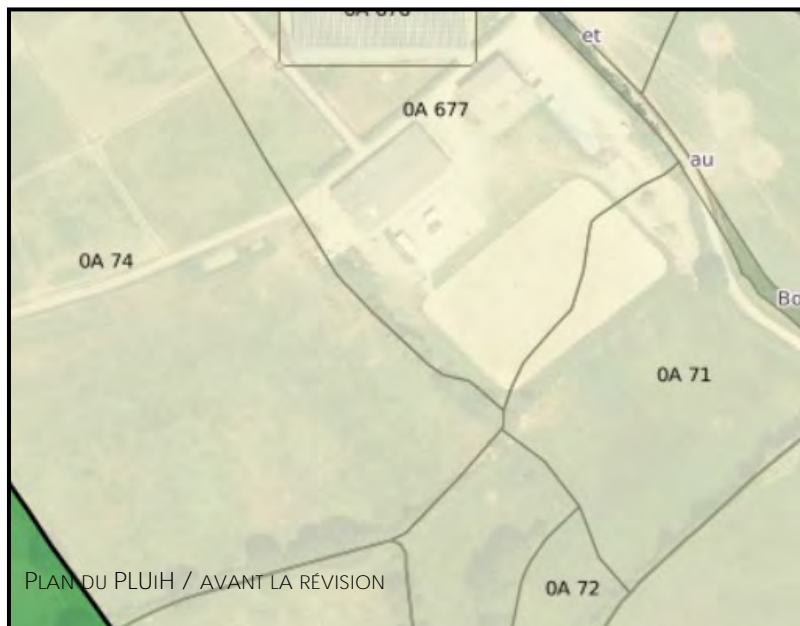
La parcelle A 74 n'est pas exploitée. Elle était utilisée comme pâture pour les chevaux du centre équestre.

Les dirigeants du centre équestre sont locataires d'une majeure partie des parcelles occupées par l'établissement. La parcelle A 74 concernée par le changement de zonage appartient à Monsieur et Madame CHALLET. Ces derniers ont donné leur accord pour la modification de zonage.

Les bâtiments d'exploitation les plus proches sont situés à environ 500m des parcelles destinées à accueillir les nouvelles installations.

Il n'y a pas de parcelles cultivées à proximité immédiates de la parcelle A 74.

Pièces réglementaires devant être modifiées :



3. Le Vatican à Tiffauges :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
TIFFAUGES	B 626 B 627 B 776 B 777 B 1114	3 980m <sup>2</sup> 8 200 m <sup>2</sup> 1 840m <sup>2</sup> 3 830m <sup>2</sup> 16 585m <sup>2</sup>	M.DEVANNE Sébastien et Mme MARAND Elise	Prés Terres	Non exploitées	N A



Projet de changement de zonage :

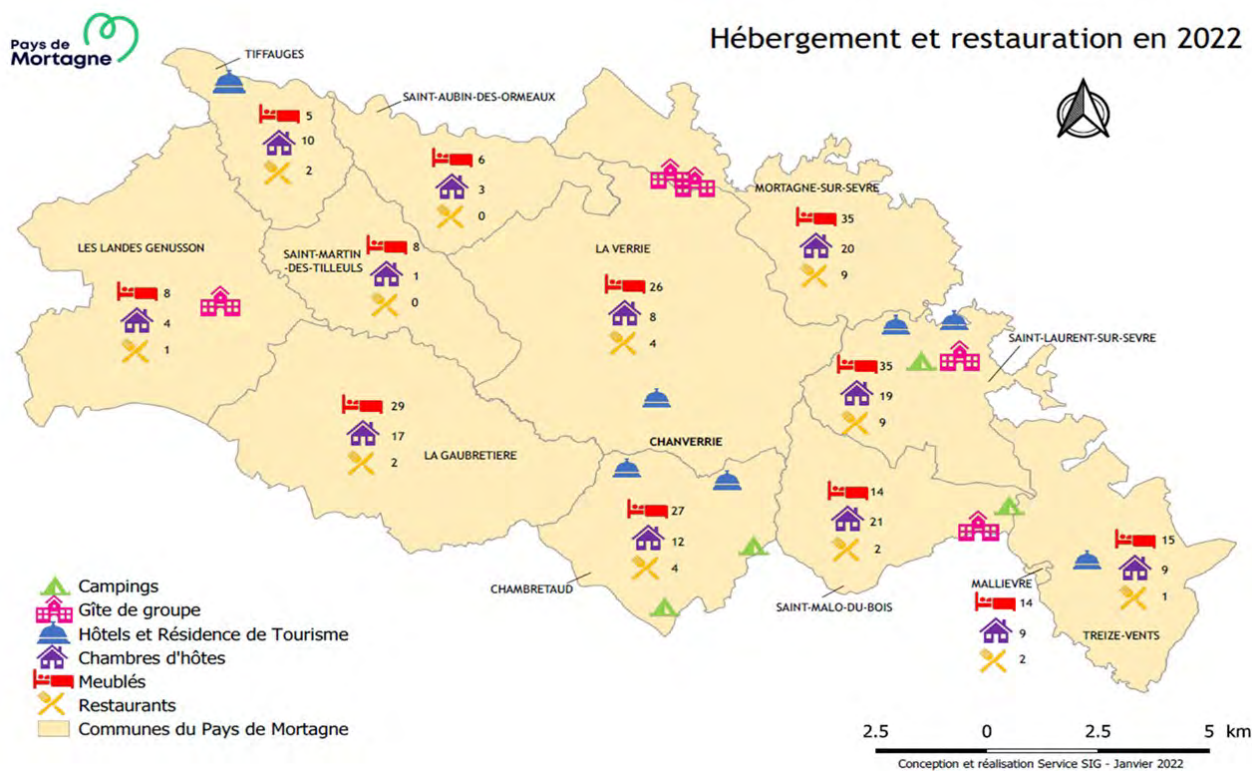
Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL		Consommation ENAF
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision	
TIFFAUGES	B 626 B 627 B 776 B 777 B 1114	N A	NT	0 m <sup>2</sup>	35 800 m <sup>2</sup>	35 800 m <sup>2</sup>

Justification du projet :

Le secteur délimité est situé dans le village « Le Vatican ». Aujourd'hui les bâtiments présents sur les parcelles comprennent une maison d'habitation et une grange à usage de salle de réception.

La Commune de Tiffauges a longtemps accueilli un camping sur son territoire. En effet, début des années 1960, un camping municipal a été créé dans l'enceinte du Château. Suite à sa fermeture dans les années 1980/1990, un nouveau camping, cette fois privé, a été créé dans le village Le Vatican. Ce dernier n'a été fermé que depuis 2014/2015 suite à l'acquisition des parcelles par l'actuel propriétaire.

La présence d'un camping sur la commune de Tiffauges s'explique par son fort attrait touristique. La Commune et son Château accueille environ 150 000 visiteurs par an. En outre, l'offre de camping sur le territoire du Pays de Mortagne est exclusivement concentrée sur l'Est du Territoire (Saint-Laurent-sur-Sèvre, Saint-Malô-du-Bois et Chambretaud).



Un porteur de projet, envisage l'aménagement d'un camping sur le périmètre tel que délimité. Il s'agirait d'un camping de standing et à vocation naturelle. Les emplacements seraient donc grands et espacés. Le camping se composerait d'espaces comprenant des mobilhomes et chalets et d'espaces libres réservés pour les campeurs en tente.

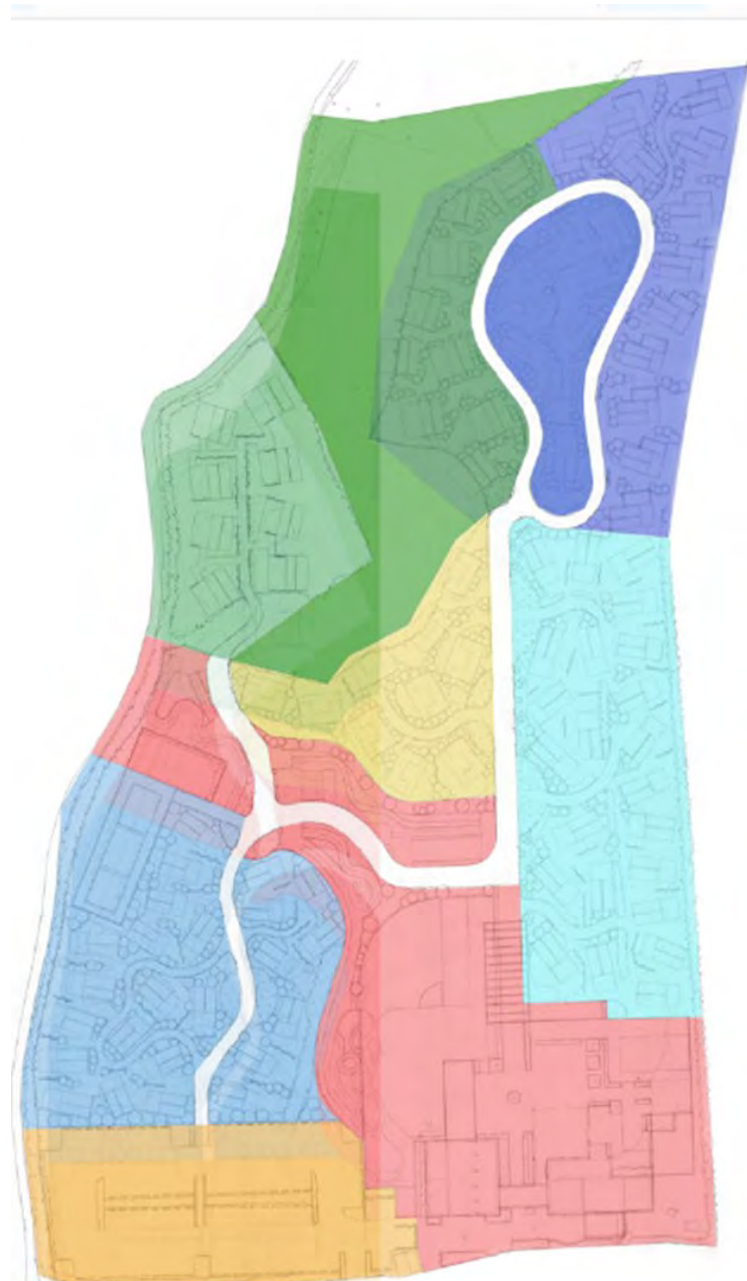
L'aménagement serait effectué par tranches. Les bâtiments actuels seraient utilisés : accueil du camping, logement de fonction etc.











Il s'agit d'un projet d'aménagement réfléchi de façon à pouvoir fonctionner toute l'année. Il se décomposerait ainsi en deux activités principales :

- Le tourisme (activité d'hébergements)
- L'évènementiel (mariages, séminaires etc.).

Le site disposerait d'une zone de stationnement à l'entrée de façon à ce que l'intégralité du périmètre soit exclusivement piéton. Le reste de la zone se composerait d'espaces d'hébergements, d'un espace collectif et d'une zone naturelle centrale. Cette zone naturelle, calquée sur le périmètre de l'actuelle zone boisée, aurait vocation à maintenir et préserver les caractéristiques naturelles existantes (cf. schéma d'intention ci-après).

Détails du projet :



- |  |  |  |
|--|--|--|
|  Parking                  |  Village n°2 (23 chalets) |  Zone naturelle           |
|  Espace collectif         |  Village n°3 (10 chalets) |  Village n°5 (12 chalets) |
|  Village n°1 (24 Chalets) |  Village n°4 (8 chalets)  |  Village n°6 (9 chalets)  |
|  |  |  Village n°7 (9 chalets)  |

Total: 95 hébergements



Les campings existants sur le territoire sont donc, au regard de leur période d'activité, fortement occupés. Par ailleurs, les campings sont tous situés sur le sud-est du territoire (communes de Saint-Laurent-sur-Sèvre, Saint-Malô-du-Bois et Chambretaud). Le projet de camping du Vatican, qui se situera au nord-ouest du territoire, répondra donc à un réel besoin à l'échelle du Pays de Mortagne.

Ainsi, il est proposé une modification du règlement écrit du PLUIH pour permettre l'implantation de ce projet et le développement des campings existants. Ainsi la disposition réglementaire relative à l'emprise au sol maximale pour les campings sera modifiée et rédigée de la façon suivante : « dans les zones NT à usage de camping, sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à cette activité, dans la limite d'une emprise au sol maximale équivalente à 20% de la superficie du STECAL correspondant ».

Afin de garantir la préservation de cet espace, il est proposé de créer une OAP qui reprendrait la zone naturelle à préserver ainsi que les arbres à conserver. Un espace serait également désigné pour la gestion du stationnement.

Impact agricole :

Les parcelles définies dans le projet de changement de zonage ne sont pas exploitées. Les parcelles attenantes sont cultivées de façon biologique.

Il n'y a pas de bâtiments agricoles à proximité immédiate.

Pièces réglementaires devant être modifiées :



# LEGENDE



Périmètre du secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation

## VOCATION DES ESPACES



Sous-secteur à dominante résidentielle (de la densité la plus faible à la plus forte)



Espace naturel et/ou jardiné à préserver (jardins, espaces verts, transition végétale, gestion des eaux pluviales...)



Espace destiné à un usage public et/ou mutualisé à l'échelle de l'opération (placette, aire de jeux...)



Espace destiné à la gestion des flux et des stationnements



Espace destiné à d'autres activités (économiques, équipements...)

## COMPOSITION

----- Principe d'alignement à reprendre



Préservation d'un espace non bâti



Prise en compte d'un point de vue dans la composition de l'espace public



Principe d'orientation



Front bâti / angle urbain à marquer



Constructions à conserver



Petit patrimoine à conserver



Plantation à conserver / créer



Réseau électrique aérien à enterrer

## MOBILITES



Accès routier préférentiel (création ou réemploi)



Principe de connexion (tracé à discuter)



Liaison douce à créer

OAP

## TIFFAUGES

### SITE NT\_N°1 : CAMPING DU VATICAN

#### CONTEXTE



*Site du Vatican situé au Nord-Est de la commune de TIFFAUGES*



La Commune de Tiffauges a longtemps accueilli un camping sur son territoire. En effet, début des années 1960, un camping municipal a été créé dans l'enceinte du Château. Suite à sa fermeture dans les années 1980/1990, un nouveau camping, cette fois privé, a été créé dans le village Le Vatican. Ce dernier n'a été fermé que depuis 2014/2015 suite à l'acquisition des parcelles par l'actuel propriétaire.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

### VOCATION

Activités camping

### ORGANISATION / STRUCTURATION

- 1 - Espace destiné à la gestion du stationnement.
- 2 - Espace naturel à préserver
- 3 - Conservation des arbres existants

### REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



4. Ancienne Gare de Chambretaud à Chanverrie (Chambretaud) :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUIH Avant la révision
CHANVERRIE	1682	3 400 m <sup>2</sup>	SCI DE LA GARE	Gare	Non exploité	A
	C 2036	9 624 m <sup>2</sup>	DEPARTEMENT DE LA VENDEE			A



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUIH		Surface du STECAL		Consommation ENAF
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision	
CHANVERRIE	C 1682 C 2036	A	NT	0	4 064 m <sup>2</sup>	4 064 m <sup>2</sup>

Justification du projet :

La gare de Chambretau fait partie des patrimoines du Pays de Mortagne à protéger et à valoriser. La gare a été mise en service en Juillet 1914 par l'Administration des chemins de fer de l'Etat. Si celle-ci a été fermée au cours du XXème siècle, elle reste traversée par des trains touristiques de l'association du Chemin de fer de la Vendée. Cette association vise notamment à faire revivre le patrimoine ferroviaire et la ligne de chemin de fer allant de Mortagne-sur-Sèvre aux Herbiers. Pour ce faire, elle propose des animations et des parcours en trains historiques, autorails et locomotives à vapeur.

Le bâtiment voyageur de la gare de Chambretau accueille désormais des chambres d'hôtes.

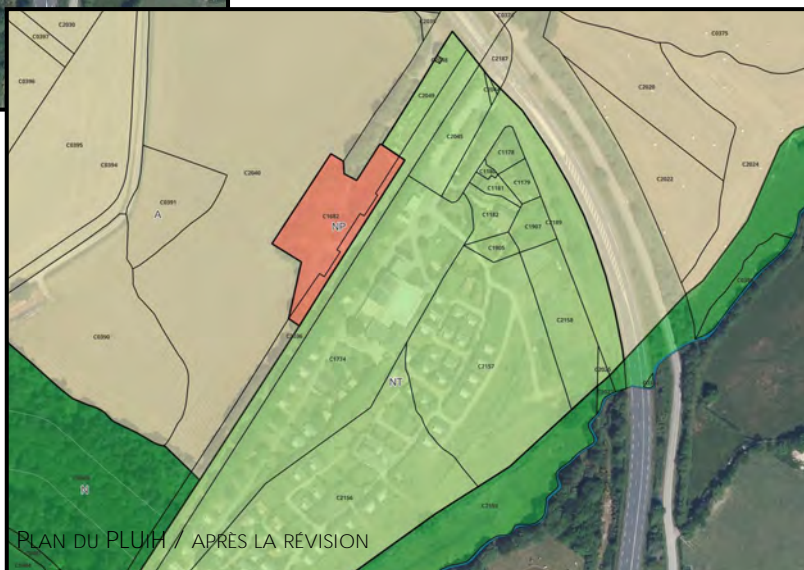
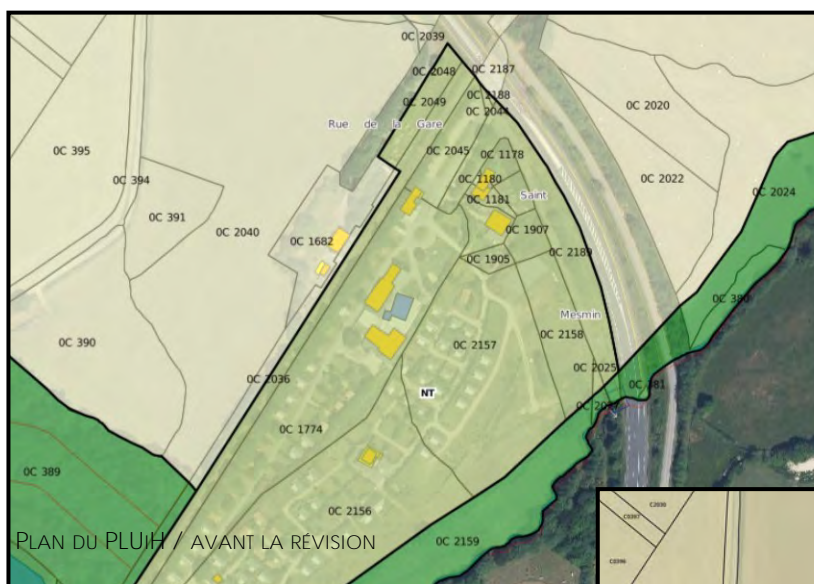
Afin de pérenniser ce site, il est prévu de développer la vocation touristique du bâtiment en proposant d'autres offres d'hébergement. Le propriétaire souhaiterait notamment implanter des hébergements insolites (type logement-wagon) et créer des gîtes. Ainsi, il est proposé de modifier le zonage de la parcelle C 1682 et de la classer en zone NP.

Impact agricole :

La parcelle C 1682 comprenant la gare est intégralement dédiée à l'activité et n'est pas exploitée. La parcelle C 2040 située à l'arrière de la gare est actuellement cultivée. Une bande non aménageable de 5m de large sera donc à prévoir pour respecter la Zone de Non Traitement.


Les bâtiments d'exploitation les plus proches se situent dans le village de « La Barboire » à environ 215m de la parcelle accueillant la gare.

Pièces règlementaires devant être modifiées :








**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :**










# LEGENDE

 Périmètre du secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation




## VOCATION DES ESPACES

-  Sous-secteur à dominante résidentielle (de la densité la plus faible à la plus forte)
-  Espace naturel et/ou jardiné à préserver (jardins, espaces verts, transition végétale, gestion des eaux pluviales...)
-  Espace destiné à un usage public et/ou mutualisé à l'échelle de l'opération (placette, aire de jeux...)
-  Espace destiné à la gestion des flux et des stationnements
-  Espace destiné à d'autres activités (économiques, équipements...)

## COMPOSITION

-  Principe d'alignement à reprendre
-  Préservation d'un espace non bâti
-  Prise en compte d'un point de vue dans la composition de l'espace public
-  Principe d'orientation
-  Front bâti / angle urbain à marquer
-  Constructions à conserver
-  Petit patrimoine à conserver
-  Plantation à conserver / créer
-  Réseau électrique aérien à enterrer

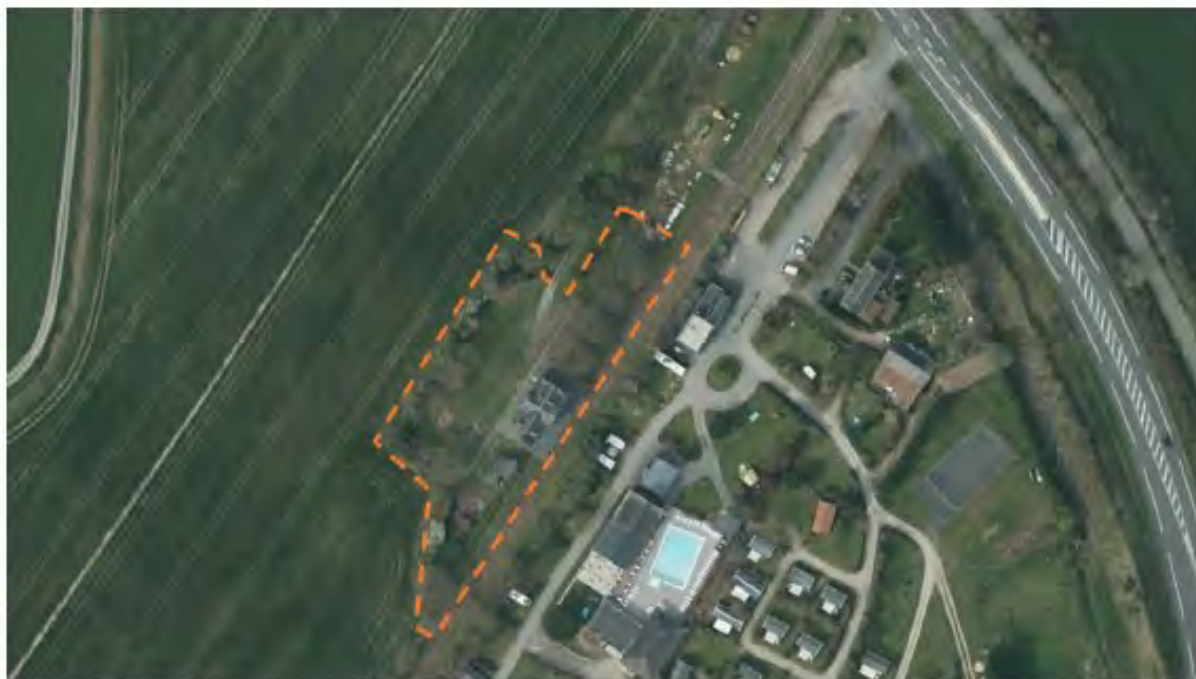
## MOBILITES

-  Accès routier préférentiel (création ou réemploi)
-  Principe de connexion (tracé à discuter)
-  Liaison douce à créer

OAP

## SITE NP\_6 : LA GARE DE CHAMBRETAUD, CHANVERRIE

### SITE ET SITUATION



*Site de l'ancienne gare de Chambretaud au Sud-Est de la commune de CHANVERRIE*



*La gare de Chambretaud fait partie des patrimoines du Pays de Mortagne à protéger et à valoriser. La gare a été mise en service en Juillet 1914 par l'Administration des chemins de fer de l'Etat. Si celle-ci a été fermée au cours du XXème siècle, elle reste traversée par des trains touristiques de l'association du Chemin de fer de la Vendée.*



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

### VOCATION

Aménagements touristiques

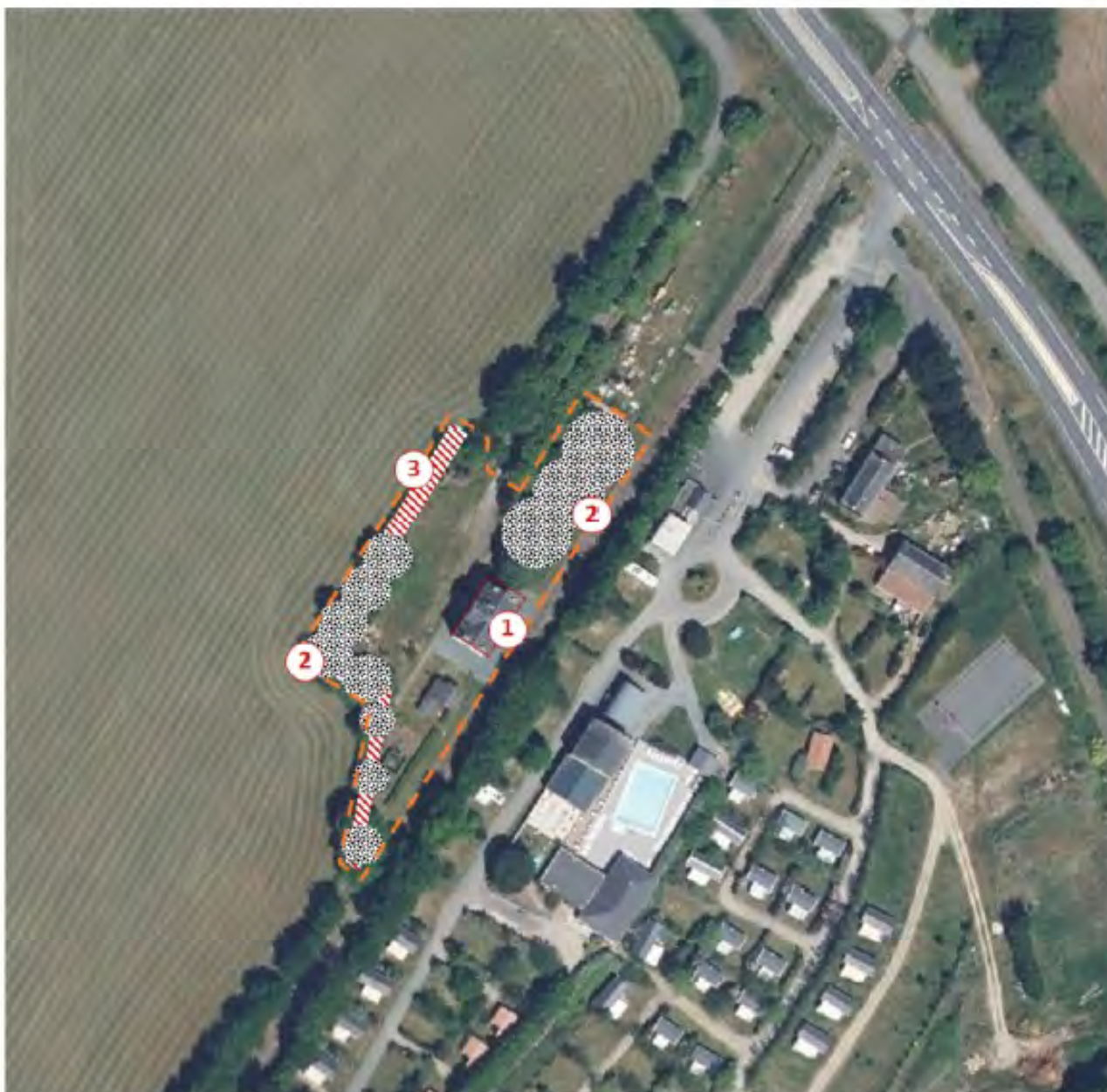
Accueil du public : réceptions, événementiel, séminaires, etc.

### ORGANISATION / STRUCTURATION

1 - Préserver le volume et les caractéristiques de bâtiment de l'ancienne gare.

2- Conserver les arbres existants

3- Zone non constructible : retrait lié au zone de non traitement des parcelles agricoles.



**5. Réhabilitation d'une friche économique en zone résidentielle (Le Rossignol) à Mortagne-sur-Sèvre :***Etat des lieux des parcelles concernées :*

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Zonage du PLUIH Avant la révision
MORTAGNE-SUR-SEVRE	B 40	6 133 m <sup>2</sup>	M et Mme AUNIS	A
	B 1 551 B 1552	186 m <sup>2</sup> 425 m <sup>2</sup>	LESCARAMA	
	B 1762	1 686 m <sup>2</sup>	M et Mme PROUX	
	B 1763	2 309 m <sup>2</sup>	M et Mme LUMINEAU	
	B 1764	1 769 m <sup>2</sup>	M et Mme BELVAL	
	BE 22	3 633 m <sup>2</sup>	M et Me ANNEREAU	
	BE 23	3 807 m <sup>2</sup>	M et Mme NOUCHARD	
	BE 24	13 267 m <sup>2</sup>	SCI NORIGUIB	
	BD 12 BD 13 BD 14	1 306 m <sup>2</sup> 372 m <sup>2</sup> 87 m <sup>2</sup>	M et Mme SORIN	A
	BD 15	83 m <sup>2</sup>	M et Mme SORIN M et Mme TESSE	
	BD 16	808 m <sup>2</sup>	M et Mme TESSE	
	BD 17	1 202 m <sup>2</sup>	M et Mme POIRIER	
	BD 18	880 m <sup>2</sup>	M HAYAULT / Mme DAVIAUD	
	BD 19	271m <sup>2</sup>	M HAYAULT / Mme DAVIAUD M et Mme POIRIER	
	BD 20	1673 m <sup>2</sup>	M et Mme PASCAL	
	BD 21	1 980m <sup>2</sup>	M. BODET et Mme TRANCHANT	
	BD 22	1443 m <sup>2</sup>	M. VINCENT et Mme PIONNEAU	
	BD 23	2 823m <sup>2</sup>	M et Mme GABORIT	
	BD 24	1 509m <sup>2</sup>	M PECHO ET MOIREZ	
	BD 25	1 345 m <sup>2</sup>	M RETAILLEAU	
	BD 26	1 200 m <sup>2</sup>	M et Mme COUTOLLEAU	
	BD 27	1 925 m <sup>2</sup>	M et Mme ALBERT	

NOTICE DE PRESENTATION

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Zonage du PLUiH Avant la révision
MORTAGNE-SUR-SEVRE	BD 28	2 093 m <sup>2</sup>	M ET Mme MANIFEL	A
	BD 29 BD 30	378 m <sup>2</sup> 539 m <sup>2</sup>	M. COUTOLLEAU M. GOURAUD Mme PASCAL M. et Mme MANIFEL M. RETAILLEAU	
	BD 31	1 390 m <sup>2</sup>	Mme BARTHE	
	BD 54	10 m <sup>2</sup>	Consorts LOISEAU	



NOTICE DE PRESENTATION

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL		Consommation ENAF
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision	
MORTAGNE-SUR-SEVRE	B 40 B 1551 B 1552 B 1762 B 1763 B 1764 BE 22 BE 23 BE 24 BD 12 BD 13 BD 14 BD 15 BD 16 BD 17 BD 18 BD 19 BD 20 BD 21 BD 22 BD 23 BD 24 BD 25 BD 26 BD 27 BD 28 BD 29 BD 30 BD 31	A UEe	NH	0 m <sup>2</sup>	55 913 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>  Car espace déjà urbanisé et n'ayant pas de vocation agricole
	<i>Justification du projet</i>					

Le village « Le Rossignol » est à dominante habitat. La plupart des habitations sont relativement récentes (fin des années 1980, années 2000).

Une zone économique est également présente et englobe les parcelles appartenant à l'enseigne « Bradorama ». Si le bâtiment principal est toujours en activité, la parcelle BE 24 (située en face) comprend un bâti qui n'est plus utilisé. Il s'agit d'un ancien bâtiment économique aujourd'hui en ruine.

Le secteur est relativement dense et la friche économique est l'opportunité de densifier davantage cette zone.

Avant l'élaboration du PLUiH, dans le PLU de la commune de Mortagne-sur-Sèvre, le village « Le Rossignol » était classé en zone UC. Les constructions nouvelles à vocation d'habitat y étaient donc autorisées.

Ainsi, au regard de la typologie du village existant, de sa proximité avec le centre de Mortagne-sur-Sèvre et de l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), il apparaissait opportun d'ouvrir la possibilité de densifier ce secteur.

Il est donc proposé de créer un STECAL habitat nommé NH sur les parcelles représentées ci-après à la place du zonage agricole existant et sur une partie de la zone économique dite « UE ».

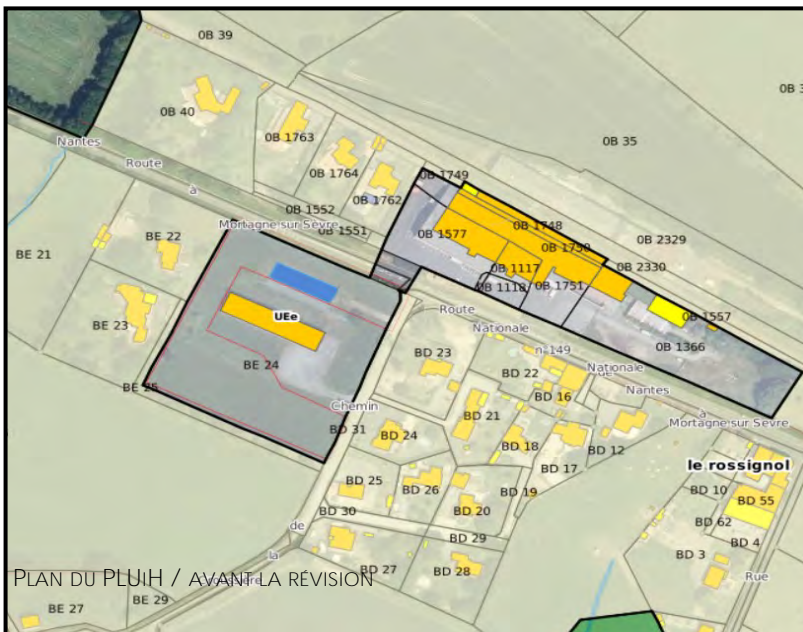
Aussi, il a été fait le choix de créer une OAP permettant notamment de fixer un nombre de logements minimum au niveau de la friche économique et d'identifier une Zone de Non Traitement. (ZNT).

Impact agricole :


Les parcelles proposées à la modification de zonage n'ont pas de vocation agricole mais exclusivement d'habitat.

Certaines parcelles aux alentours du périmètre sont cultivées. Les bâtiments agricoles les plus proches se situent à environ 200m du périmètre de la zone NH.






Pièces règlementaires devant être modifiées :












# LEGENDE

 Périmètre du secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation




## VOCATION DES ESPACES

-  Sous-secteur à dominante résidentielle (de la densité la plus faible à la plus forte)
-  Espace naturel et/ou jardiné à préserver (jardins, espaces verts, transition végétale, gestion des eaux pluviales...)
-  Espace destiné à un usage public et/ou mutualisé à l'échelle de l'opération (placette, aire de jeux...)
-  Espace destiné à la gestion des flux et des stationnements
-  Espace destiné à d'autres activités (économiques, équipements...)

## COMPOSITION

-  Principe d'alignement à reprendre
-  Préservation d'un espace non bâti
-  Prise en compte d'un point de vue dans la composition de l'espace public
-  Principe d'orientation
-  Front bâti / angle urbain à marquer
-  Constructions à conserver
-  Petit patrimoine à conserver
-  Plantation à conserver / créer
-  Réseau électrique aérien à enterrer

## MOBILITES

-  Accès routier préférentiel (création ou réemploi)
-  Principe de connexion (tracé à discuter)
-  Liaison douce à créer

## MORTAGNE-SUR-SÈVRE

### SITE N°4 : RÉHABILITATION D'UNE FRICHE ÉCONOMIQUE EN ZONE RÉSIDENTIELLE (LE ROSSIGNOL) À MORTAGNE-SUR-SÈVRE

#### CONTEXTE



*Friche économique au Nord-Ouest de la commune de MORTAGNE-SUR-SEVRE*



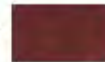
Le village « Le Rossignol » est à dominante habitat. La plupart des habitations sont relativement récentes (fin des années 1980, années 2000). Une zone économique est également présente et englobe les parcelles appartenant à l'enseigne « Bradorama ». Si le bâtiment principal est toujours en activité, la parcelle BE 24 (située en face) comprend un bâti qui n'est plus utilisé. Il s'agit d'un ancien bâtiment économique aujourd'hui en ruine.

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

### VOCATION

Réhabilitation de la friche industrielle en logements : 14 à 16 logements sur le périmètre



### ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Périmètre de la réhabilitation de la friche industrielle en logements
2. Zone non constructible : retrait lié au zone de non traitement des parcelles agricoles.
3. Densification sur terrain privé souhaitable

### REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF





## DISPOSITION RÉGLEMENTAIRES DE LA ZONE NATURELLE APRÈS RÉVISION ALLÉGÉE N°2

### N

**NB** : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales applicables à l'ensemble des zones** (cf. titre I). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique annexées au PLUiH, et notamment du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Sèvre Nantaise**.

La zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elle comprend plusieurs secteurs :

- un secteur N

- un secteur NJ, correspondant aux jardins et parcs à vocation vivrière, à proximité ou aux cœurs des bourgs et des hameaux.

La zone N comprend des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour permettre une évolution des constructions à autre usage qu'habitation.

- un secteur NA, correspondant à des activités économiques isolées pour lesquelles une évolution mesurée est permise : deux concessions automobiles à Mortagne-sur-Sèvre, à proximité des axes de déplacement ainsi que le restaurant Les Archers à Chambreaud. Ils constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

- un secteur NC, correspondant à la carrière. Il constitue un Secteur de Taille et de Capacité Limitées. Un sous-secteur NC1 est déterminé afin de justifier de règles cohérentes avec l'activité.

- un secteur NE, correspondant aux terrains destinés à accueillir des projets de production d'énergie renouvelable (ancien site d'exploitation d'uranium à Treize-Vents, ancienne déchetterie à La Verrie). Ils constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

- un secteur NF, qui correspond aux sites accueillant les infrastructures liées au festival de Poupet à Saint-Malo-du-Bois. Ils constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

- un secteur NP, correspondant à de grands ensembles bâtis patrimoniaux, où peuvent être autorisées de nouvelles constructions en cohérence avec la nature patrimoniale du secteur et afin d'accueillir des projets touristiques et/ou événementiels. Deux sous-secteurs NP1 recouvrent des projets de développement plus conséquents. Ils constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

- un secteur NT, correspondant à des sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques (hébergements, hôtels, camping, centre nautique, centre sportif, etc.).

- un secteur NEA, correspondant à des secteurs de développement d'entreprises de travaux agricoles.

- un secteur NH, correspondant à une zone déjà urbanisée et faiblement éloignée du centre-bourg, où la densification est permise.

#### LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA ZONE N

La zone N est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie les entités naturelles et paysagères structurant le territoire intercommunal, à l'image de la vallée de la Sèvre.

**N**

Le secteur NJ permet de répondre à l'enjeu de préservation et d'entretien de terres vivrières en cœur de bourg, participant de la dynamique de la communauté sur place.

Le secteur NA permet l'évolution à titre exceptionnel d'activités économiques existantes, n'ayant pas vocation à être installées en zone naturelle ou agricole.

Le secteur NE a été créé car les centrales solaires n'ont pas vocation à être installées dans l'espace agricole ou naturelle de manière générale (de par la consommation d'espace générée). Toutefois, les sites d'implantation ne sont pas des terres agricoles (ancienne déchetterie ou ancienne carrière).

Le secteur NC est un secteur spécifique pour l'exploitation du sol et du sous-sol, exploitation interdite de manière générale dans les zones naturelles et forestières.

Le sous-secteur NC1 permet de mieux encadrer l'évolution de cette zone et répondre aux besoins liés à l'exploitation de la carrière.

Le secteur NF a pour objectif de permettre des évolutions sur le site du festival de Poupet, évènement musical d'envergure régionale.

Le secteur NP a été créé pour permettre une évolution des grands ensembles bâtis patrimoniaux en lien avec des projets touristiques et/ou évènementiels. (Moulin de la Roche à Tiffauges, Château de la Boulaie à Treize-Vents, Domaine des Quatre plumes aux Landes-Genusson et l'ancienne gare de Chambretaud à Chanverrie). Le sous-secteur NP1 doit permettre une évolution plus conséquente sur deux sites identifiés, tout en respectant la qualité du site d'implantation. (Château de la Barbinière à Saint Laurent-sur-Sèvre, Château du Boisniard à Chanverrie).

Le secteur NT a été créé pour permettre un développement des activités touristiques et de loisirs dans des sites adaptés.

Un secteur NEA a été créé afin de permettre afin d'accompagner l'activité agricole grâce à l'appui d'entreprises de travaux agricoles. Deux secteurs sont concernés, aux Landes-Genusson et à La Verrie (commune déléguée de la commune nouvelle Chanverrie).

Un secteur NH a été créé afin de permettre la densification du lieu-dit Le Rossignol à Mortagne-sur-Sèvre. Des constructions traditionnelles y ont été édifiées à la fin des années 80 et dans les années 2000.

## ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone N, toutes les destinations et sous-destinations sont interdites sauf celles autorisées sous conditions (V\*) et présentées ci-après. Sont de plus interdites selon les secteurs, les sous-destinations signalées par le symbole X.

N

	N	NJ
<b>LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS</b>		
Les réseaux habituels (lignes électriques ou téléphoniques ordinaires, canalisations) et les ouvrages techniques qui leur sont liés	V*	V*
Les constructions, installations et ouvrages techniques liés à la distribution du gaz, la desserte en télécommunication (y compris haut débit) ainsi que ceux liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres, pour leur sécurité et leur fonctionnement.	V*	V*
Les aménagements liés à la gestion des milieux, à la fréquentation du public (cheminements piétonniers, cyclables, sentiers équestres, abris de jardins) ;	V	V
Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à la sécurité (ex : sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public) etc, ...	V*	V
Les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables	V**	X
<p>Condition :</p> <p>* Compatibilité avec l'existence d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</p> <p>** Les installations photovoltaïques sont admises en couverture des constructions principales dont la destination est admise en zone N ainsi que sur leurs annexes.</p>		
<b>LES EXTENSIONS ET ANNEXES DES HABITATIONS EXISTANTES</b>		
Extension d'un logement	V	X
Les annexes à l'habitation	V	X
Les affectations et usages du sol liés à la fréquentation du public (chemins, sentes équestres, etc.)	V*	V*
Les aires de stationnement	V*	X
Les installations et ouvrage destinés à favoriser la protection et la conservation des espaces et milieux naturels	V*	V*
<p><u>Condition :</u></p> <p>* ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>		
<b>TYPES D'ACTIVITES REGLEMENTES</b>		
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*

N

\* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondation, cimetière, etc.).
- Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction.
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, bassin d'orage ou bassin d'irrigation, etc.).
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération, à l'exception des dépôts nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire

X

X

Les destinations admises pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination repérés sur le règlement graphique sont décrites ci-dessous.

	Destinations admises pour les bâtiments repérés
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	X
LOCALS D'ADMINISTRATIONS PUBLIQUES	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V

N

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

Dans le secteur NA, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'évolution de l'activité commerciale ou de restauration existante. Il est autorisé une augmentation de 30% de l'emprise au sol globale, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.

Dans le secteur NC, seuls sont autorisés les extractions de matériaux, les exhaussements de sol et les installations (broyage-concassage-criblage...) et constructions, s'ils sont nécessaires à l'activité de la carrière.

Dans le sous-secteur NC1, seul est autorisé le stockage des terres de découverte des gisements.

Dans le secteur NE, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie renouvelable.

Dans le secteur NF, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés aux activités culturelles et de loisirs du site de Poupet, dans la limite de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous la forme de nouvelles constructions ou d'extensions.

Dans l'ensemble du secteur NP sont autorisés :

- l'aménagement et la restauration des bâtiments anciens,
- les aménagements et installations liés et nécessaires au fonctionnement des activités existantes sur le lieu ou créés concomitamment, sous réserve d'une parfaite intégration paysagère

**N**

Dans le secteur NP, à l'exception du sous-secteur NP1 sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique (hébergement, restauration...), culturelle (salle d'exposition...) et événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...), dans la limite de 1 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, aménagés en une ou plusieurs fois, et décomptés à partir de la date d'approbation du PLUi.

Dans le sous-secteur NP1 uniquement sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique (hébergement, restauration...), culturelle (salle d'exposition...) et événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...), dans la limite de 3 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, aménagés en une ou plusieurs fois, et décomptés à partir de la date d'approbation du PLUi.

Dans le secteur NT, sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique (hébergement, restauration...), culturelle (salle d'exposition...), événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...) et de loisirs (centre équestre, tir à l'arc, accrobranche, etc.), dans la limite d'une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.

Lorsque l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi est nulle, sont de plus autorisées les nouvelles constructions dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée de la limite.

L'évolution ou la création de campings à la ferme au sein d'un secteur NT ne peut admettre de nouvelles constructions, à l'exception de constructions démontables et de l'extension de constructions existantes dans la limite précisée ci-dessus.

Dans les zones NT à usage de camping, sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à cette activité, dans la limite d'une emprise au sol maximale équivalent à 20% de la superficie du STECAL correspondant.

Dans le secteur NEA, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires au bon fonctionnement d'une entreprise de travaux agricoles existante.

L'emprise au sol nouvellement créée à compter de la date d'approbation du PLUiH ne peut dépasser 2000m<sup>2</sup>.

Dans le secteur NH, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont admises.

## ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions est libre.

Une implantation particulière pourra être imposée pour des raisons de sécurité (proximité d'un carrefour, ...)

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

## N

Dans toutes les zones N à l'exception de la zone NH :

Les constructions principales peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

Cette marge de recul peut être réduite dans les cas suivants :

- pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes,
- pour une piscine la marge de recul doit être d'au moins 1 mètre,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la justification de caractéristiques techniques particulières, notamment celles liées à l'exemplarité environnementale, en l'absence d'alternative à un coût raisonnable.

En zone ZH :

Les nouvelles constructions principales ainsi que les nouvelles annexes s'implantent en limites séparatives ou en retrait par rapport à celles-ci. Dans le cas d'une implantation en retrait, la marge de recul doit être d'au moins 1 mètre. Pour une piscine, la marge de recul doit être d'au moins 1 mètre.

---

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS VOISINES

Dans toutes les zones N à l'exception de la zone NH :

Les nouvelles annexes, y compris donc les piscines, doivent être situées à moins de 20 mètres de l'habitation existante.

---

### EMPRISE AU SOL

Dans toutes les zones N à l'exception de la zone NH :

Les annexes et extensions sont admises sous réserve de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.

L'extension des habitations existantes est limitée selon la superficie de l'habitation :

- pour les habitations existantes de plus de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol : l'extension est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.
- pour les habitations existantes de moins de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol : l'extension est limitée à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

L'emprise au sol de la somme des annexes d'une habitation existante ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup>, hors piscine. Parmi celles-ci, on pourra compter jusqu'à un abri de jardin d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup>.

---

### HAUTEUR

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faitage.

**N**

Pour des installations d'hébergement, de loisirs et sportives, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres et est autorisée sous réserve qu'elles s'insèrent au mieux dans l'environnement paysager existant.

Des règles de hauteur différentes s'appliquent :

- > afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone réglementée : il est possible de dépasser la valeur maximale de la hauteur à l'égout pour s'aligner sur celle d'une construction voisine.
- > pour les constructions, les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la justification de caractéristiques techniques particulières, notamment celles liées à l'exemplarité environnementale, en l'absence d'alternative à un coût raisonnable.
- > pour les constructions et installations en hauteur (habitat léger adossé à un arbre par exemple).

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

## **ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

Se référer au « TITRE I \_DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE »

---

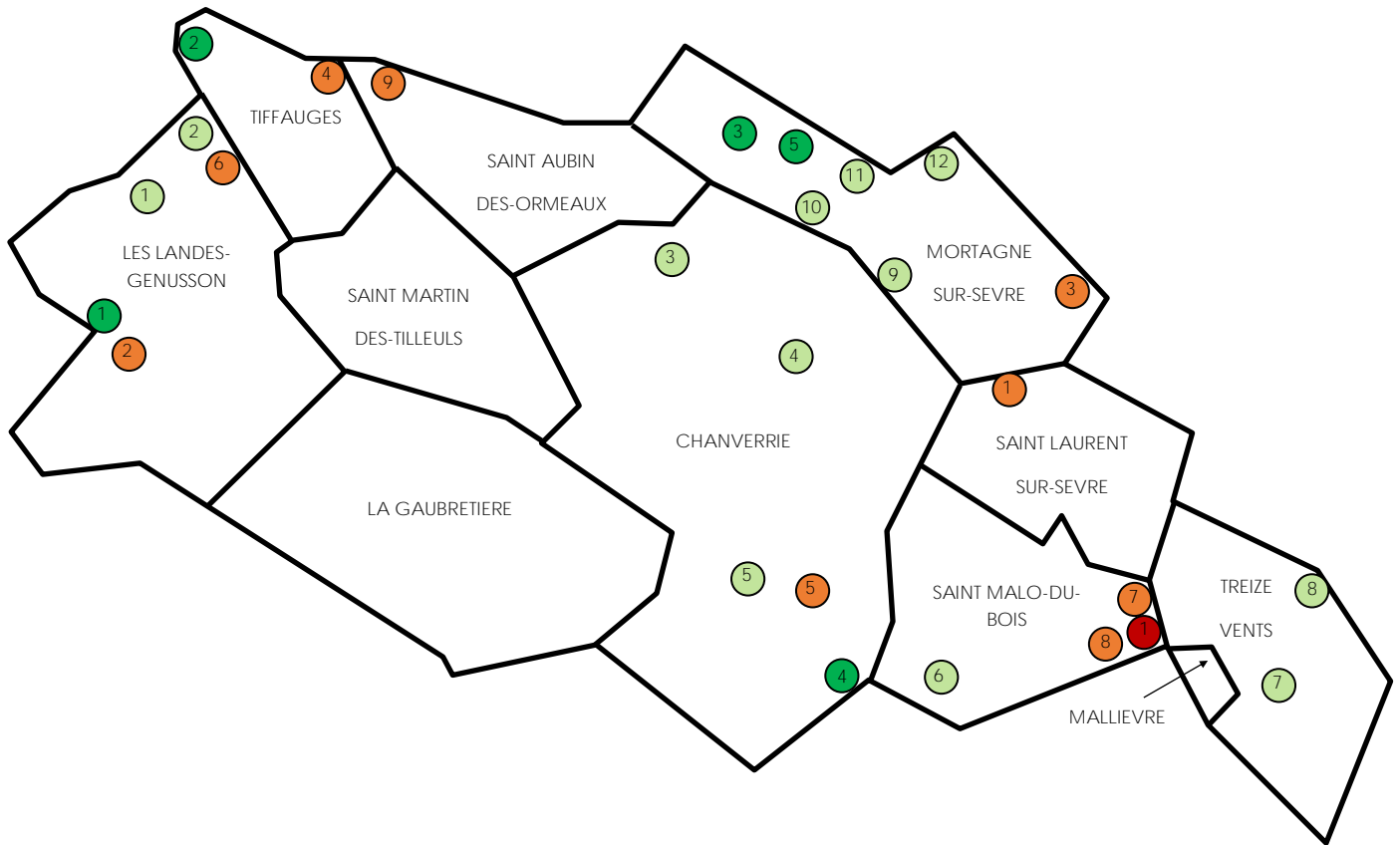
## **ARTICLE 4 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dimensions d'une aire de stationnement pour les PMR figurent à l'Annexe VI.6 du présent règlement.

En zone NH, 2 places par logement sont exigées.





STECAL EXISTANTS

- ① La Robinière  
LES LANDES GENUSSON  
Locations touristiques
- ② Le Pouet  
LES LANDES GENUSSON  
Entreprise de Travaux agricole
- ③ Les Moissons  
CHANVERRIE  
Développement ENR
- ④ La Chapotière  
CHANVERRIE  
Entreprise de Travaux agricole
- ⑤ Bel-Air  
CHANVERRIE  
Hôtel - Restaurant
- ⑥ La Rangereuse  
ST MALO DU B.  
Gites
- ⑦ La Boulaie  
TREIZE-VENTS  
Parc Résidentiel de Loisirs
- ⑧ Ancienne mine d'uranium  
TREIZE-VENTS  
Développement ENR
- ⑨ Romaine  
MORTAGNE SUR S.  
Activité touristique
- ⑩ Gazeau  
MORTAGNE SUR S.  
Base de canoë
- ⑪ Garage automobile  
MORTAGNE SUR S.
- ⑫ Garage poids-lourd  
MORTAGNE SUR S.

STECAL A MODIFIER

- ① Le Château de la Barbinière  
ST LAURENT SUR S.  
Hôtel - Restaurant
- ② La Cité des Oiseaux  
LES LANDES GENUSSON  
Site touristique départemental
- ③ La carrière de la Roche-Atard  
MORTAGNE SUR S.  
Carrière
- ④ Le Moulin de la Roche  
TIFFAUGES  
Locations touristiques
- ⑤ Le Château du Boisniard  
CHANVERRIE  
Hôtel - Restaurant
- ⑥ La Coutablière  
LES LANDES GENUSSON  
Activité touristique en projet
- ⑦ Festival de Poupet  
ST MALO DU B.
- ⑧ La Grande Coussais  
ST MALO DU B.  
Pension pour chevaux
- ⑨ Le petit goulet  
SAINT AUBIN DES O.  
Gite

STECAL A SUPPRIMER

- Poupet  
ST MALO DU B.  
Accrobranche

STECAL A CRÉER

- ① Le Domaine des Quatre Plumes  
LES LANDES GENUSSON  
Gite et salle de réception
- ② Le Vatican  
TIFFAUGES  
Camping
- ③ Le Pôle Equestre Mortagnais  
MORTAGNE SUR S.  
Activité touristique
- ④ Ancienne Gare de Chambretau  
CHANVERRIE  
Activité touristique
- ⑤ Le Rossignol  
MORTAGNE SUR S.  
Développement habitat

SYNTHESE DES CHANGEMENTS DE ZONAGE

ZONAGE AGRICOLE OU NATURELLE									
MODIFIE EN ZONAGES STECAL (NT, NP1, NC, AH)									
N°	NOM DU SITE	Zone PLUIH avant révision	Zone PLUIH après révision	COMMUNE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFICIE avant révision	SUPERFICIE après révision	Type de STECAL	Consommation ENAF
MODIFICATIONS DES STECAL EXISTANTS									
1	Château de la Barbi-nière	N	NP1	SANT LAURENT-SUR-SEVRE	D41 D42p	38 197 m <sup>2</sup>	38 197 m <sup>2</sup>	TOURISME	0 m <sup>2</sup>
2	Cité des oiseaux	N	NT	LES LANDES GENUSSON	B 831 B 556 B 566 B 697p	10 774 m <sup>2</sup>	8 915 m <sup>2</sup>	TOURISME	- 1859 m <sup>2</sup>
3	Carrière de la Roche Atard	A N	NC	MORTAGNE-SUR-SEVRE	ZD 11 ZD 12 ZD 44 ZD 45 ZD 48	520 043 m <sup>2</sup>	638 243 m <sup>2</sup>	CARRIERE	0 m <sup>2</sup>
4	Le Moulin de la Roche	N	NP	TIFFAUGES	A 213p A 212p	4 851 m <sup>2</sup>	4 851 m <sup>2</sup>	TOURISME	0 m <sup>2</sup>
5	Château du Boisniard	A	NP1	CHANVERRIE	D 412p D 806p D 34	61 932 m <sup>2</sup>	61 932 m <sup>2</sup>	TOURISME	0 m <sup>2</sup>
6	La Coutablière	A	NT	LES LANDES GE- NUSSON	A 1 156	28 990 m <sup>2</sup>	28 990 m <sup>2</sup>	TOURISME	0 m <sup>2</sup>
7	Le Festival de Poupet	N	NF	SAINT MALO-DU- BOIS	B 2971	8 362 m <sup>2</sup>	8 549 m <sup>2</sup>	LOISIRS	187 m <sup>2</sup>
8	La Grande Coussais	NT1	NT	SAINT MALO-DU- BOIS	B 1699	5 232 m <sup>2</sup>	5 232 m <sup>2</sup>	LOISIRS	0 m <sup>2</sup>
9	Le Petit Goulet	NT1	NT	SAINT AUBIN-DES- ORMEAUX	A 1048 A 1049 A 1051 A 1047 A 1050 A 1041	4 299 m <sup>2</sup>	4 299 m <sup>2</sup>	TOURISME	0 m <sup>2</sup>
Total									- 1 672 m <sup>2</sup>

SYNTHESE DES CHANGEMENTS DE ZONAGE

ZONAGE AGRICOLE OU NATURELLE									
MODIFIE EN ZONAGES STECAL (NT, NP1, NC, AH)									
N°	NOM DU SITE	Zone PLUiH avant révision	Zone PLUiH après révision	COMMUNE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFICIE avant révision	SUPERFICIE après révision	Type de STECAL	Consommation ENAF
LES STECAL A AJOUTER									
1	Domaine des Quatre Plumes	A AP	NP	LES LANDES-GENUSSON	B 1277 B 1371 B 1608 B 1609 B 1370 B 1383	0 m <sup>2</sup>	13 209 m <sup>2</sup>	TOURISME	13 209 m <sup>2</sup>
2	Le Pôle équestre Mortagnais (Tourisme)	A	NT	MORTAGNE-SUR-SEVRE	A 74	0 m <sup>2</sup>	1 861 m <sup>2</sup>	TOURISME	1 861 m <sup>2</sup>
3	Le Vatican	A N	NT	TIFFAUGES	B 626 B 627 B 776 B7 77 B 1114	0 m <sup>2</sup>	35 800 m <sup>2</sup>	TOURISME	35 800 m <sup>2</sup>
4	Ancienne Gare de Chambretaud	A	NP	CHANVERRIE	C 1682 C 2036	0 m <sup>2</sup>	4 064 m <sup>2</sup>	TOURISME	4 064 m <sup>2</sup>

NOTICE DE PRESENTATION

5	Friche économique en habitat (Le Rossignol)	A UEe	NH	MORTAGNE-SUR-SEVRE	B 40 B 1551 B 1552 B 1762 B 1763 B 1764 BE 22 BE 23 BE 24 BD 12 BD 13 BD 14 BD 15 BD 16 BD 17 BD 18 BD 19 BD 20 BD 21 BD 22 BD 23 BD 24 BD 25 BD 26 BD 27 BD 28 BD 29 BD 30 BD 31 BD 54	0 m <sup>2</sup>	55 913 m <sup>2</sup>	HABITAT	0m <sup>2</sup>
Total									54 934 m <sup>2</sup>

ZONAGES STECAL (NP1, NT1, NT2) MODIFIEES EN ZONAGE AGRICOLE OU NATURELLE								
N°	NOM DU SITE	Zone PLUiH avant révision	Zone PLUiH après révision	COMMUNE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFICIE avant révision	SUPERFICIE après révision	Type de STECAL
SUPPRESSION DES STECAL EXISTANTS								
1	Poupet	NT2	N	SAINT-MALÔ-DU- BOIS	B 770 B 769	10 698 m <sup>2</sup>	0	TOURISME

## SYNTHÈSE DE LA CONSOMMATION NETTE D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE N°2

Consommation nette d'Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (ENAF)	
Type de transformation d'espace	Consommation et suppression d'ENAF
Modification de STECAL	- 1 672 m <sup>2</sup>
Création de STECAL	54 934 m <sup>2</sup>
Suppression de STECAL	10 698 m <sup>2</sup>
Total consommation nette d'ENAF	42 564 m <sup>2</sup>

### JUSTIFICATION DE LA TRAJECTOIRE « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE » DU PLUIH DU PAYS DE MORTAGNE :

Les objectifs de consommation foncière et plus particulièrement de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) sont inscrits dans le PLUIH du Pays de Mortagne au sein des zones réglementaires suivantes :

- AUH : correspondant aux zones immédiatement constructibles à usage prioritaire d'habitat
- AUT : destinées à accueillir de nouvelles activités liées au tourisme
- les différents STECAL (NA, NC, NE, NF, NP et NP1, NT et NEA) : visant à permettre le développement d'activités économiques et touristiques.

Ainsi, les objectifs de consommation foncière du PLUIH sont de 115,74 ha pour la période 2019-2029.

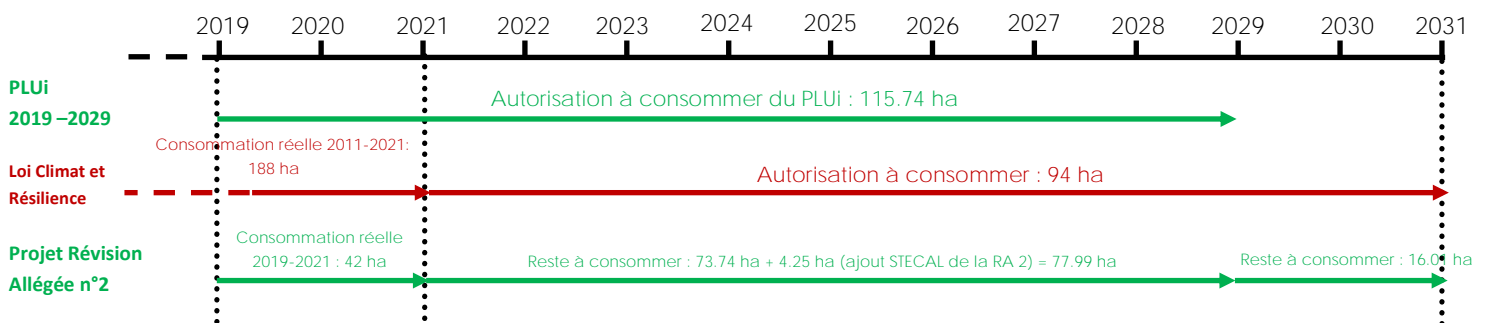
Suite à la Loi Climat et Résilience, les territoires se voient fixer de nouveaux objectifs de consommation d'espaces basés sur la consommation réelle d'ENAF sur la période 2011-2021. D'après le Portail de l'artificialisation, cette consommation s'élevait pour le Pays de Mortagne à 188 ha. Ainsi, les droits à consommation ouverts sur la période 2021-2031 autorisés par la Loi Climat et Résilience représentent la moitié de cette somme soit 94 ha.

D'après le Portail de l'artificialisation, le Pays de Mortagne a consommé 42 ha sur la période 2019-2021.

Ainsi, au regard des objectifs inscrits dans le PLUiH il resterait une enveloppe de 73,74 ha de consommation foncière autorisée d'ici à 2029 (115,74 ha (objectifs PLUiH) - 42 ha (consommation réelle 2019-2021)).

Si nous ajoutons la consommation nouvelle d'ENAF apportée par le présent projet de révision, les droits à construire jusqu'à 2029 serait de 77,99 ha. Les objectifs de consommation projetés dans le PLUiH seraient donc respectés.

Les objectifs de la Loi Climat et Résilience et la trajectoire ZAN sont également respectés étant donné qu'une enveloppe de 16,01 ha resterait à consommer d'ici à 2031. (94 ha - 77,99 ha).





# PLAN LOCAL DE L'URBANISME

Révision allégée n°2 - Evaluation environnementale  
Communauté de Communes du Pays de Mortagne

Juillet 2024





## Sommaire

Sommaire.....	3
<b>PARTIE 1 : RESUME NON TECHNIQUE .....</b>	<b>5</b>
<b>I. Présentation générale.....</b>	<b>6</b>
I.1 - Procédure .....	6
<b>II. Méthodologie de l'évaluation environnementale .....</b>	<b>6</b>
<b>III. Articulation de la procédure avec les documents cadres.....</b>	<b>8</b>
<b>IV. Etat initial de l'environnement .....</b>	<b>9</b>
<b>V. Evaluation des incidences de la procédure sur l'environnement et mesures envisagées .....</b>	<b>10</b>
<i>a - Incidences par objets .....</i>	<i>10</i>
<i>b - Incidence sur le réseau Natura 2000 .....</i>	<i>11</i>
<b>VI. Critères, indicateurs et modalités de suivi.....</b>	<b>12</b>
<b>PARTIE 2 :           PRESENTATION GENERALE .....</b>	<b>13</b>
<b>I. secteurs concernés par la procédure.....</b>	<b>14</b>
<b>II. Consommation d'espaces .....</b>	<b>20</b>
II.1 - Synthèse des changements de zonage.....	20
<b>PARTIE 3 :           METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>26</b>
<b>PARTIE 4 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>29</b>
II.1 - Milieux naturels et biodiversité, occupation du sol .....	30
II.2 - Paysages et patrimoine.....	31
II.3 - Ressources en eau .....	33
II.4 - Risques et nuisances, déchets.....	35
II.5 - Air, énergie, climat.....	36
<b>PARTIE 5 : ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS-CADRE DE LA PROCEDURE .....</b>	<b>38</b>

**PARTIE 6 : ANALYSE PAR TYPE DE MODIFICATION .....50**

**III. Point de modification n°1 : MODIFICATIONS DE STECAL EXISTANTS .....53**

III.1 - M1/ Château de la Barbinière - à Saint Laurent-sur-Sèvre.....	53
III.2 - M2/ Cité des Oiseaux - aux Landes-Genusson .....	63
III.3 - M3/ Carrière La Roche Atard - à Mortagne-sur-Sèvre .....	71
III.4 - M4/ Le Moulin de la Roche - à Tiffauges.....	79
III.5 - M5/ Château Le Boisniard - à Chanverrie (Chambretaud).....	86
III.6 - M6/ La Coutablière - Les Landes Génusson.....	94
III.7 - M7/ Le festival de Poupet .....	102
III.8 - M8. La Grande Coussais à Saint Malô-du-Bois.....	106
III.9 - M9. Le Petit Goulet à Saint Aubin-des-Ormeaux.....	107

**IV. Point de modification n°2 : SUPPRESSIONS DE STECAL EXISTANTS ..... 108**

IV.1 - S0/ Poupet à Saint Malô-du-Bois .....	108
--	-----

**V. Point de modification n°3 : CRÉATION DE STECAL ..... 109**

V.1 - C1/ Le Domaine des Quatre Plumes aux Landes-Genusson.....	109
V.2 - C2/ Le Pôle Equestre Mortagnais à Mortagne-sur-Sèvre.....	115
V.3 - C3/ Camping le Vatican.....	124
V.4 - C4/ Ancienne Gare de Chambretaud à Chanverrie (Chambretaud) - Camping du Bois du Cé.....	131
V.5 - C5/ Réhabilitation d'une friche économique en zone résidentielle.....	137

**PARTIE 7 : EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000144**

**PARTIE 8 : CITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI ..... 146**

<b>Indicateurs.....</b>	<b>147</b>
-------------------------	------------



# Partie 1 : Résumé non technique

*Ce résumé non technique reprend les différents éléments composant l'évaluation environnementale de la révision allégée n°2 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne. Il permet de résumer en quelques pages les principales conclusions qui ressortent de l'évaluation environnementale de cette procédure liée au document d'urbanisme de la collectivité.*

# I. Présentation générale

La communauté de communes du Pays de Mortagne est un établissement public de coopération intercommunale situé au Nord-Est de la Vendée

Elle comprend onze communes couvrant une surface totale de 22 865 ha, comptant 27 953 habitants au 01/01/2020 d'après le recensement principal de l'INSEE. On notera que la commune de Chanverrie est issue de la fusion de Chambretau et de La Verrie, opérée le 01/01/2019.

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

## I.1 - Procédure

En application des articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision allégée du plan local d'urbanisme intercommunal a été engagée le 1 mars 2023 par délibération. Cette procédure de révision allégée n°2 comprend les objets suivants :

### MODIFICATIONS DE STECAL EXISTANTS

- III.1 - M1/ Château de la Barbinière
- III.2 - M2/ Cité des Oiseaux
- III.3 - M3/ Carrière La Roche Atard
- III.4 - M4/ Le Moulin de la Roche
- III.5 - M5/ Château Le Boisniard
- III.6 - M6/ Camping du Bois du Cé
- III.7 - M7/ La Coutablière
- III.1 - M8/ Poupet

### SUPPRESSIONS DE STECAL EXISTANTS

- IV.1 - S0/ La Grande Coussaie

### CRÉATION DE STECAL

- V.1 - C1/ Le Moulin
- V.2 - C2/ Projet hébergements pour centre équestre étape
- V.3 - C3/ Camping le Vatican
- V.4 - C4/ Réhabilitation d'une friche économique en zone résidentielle

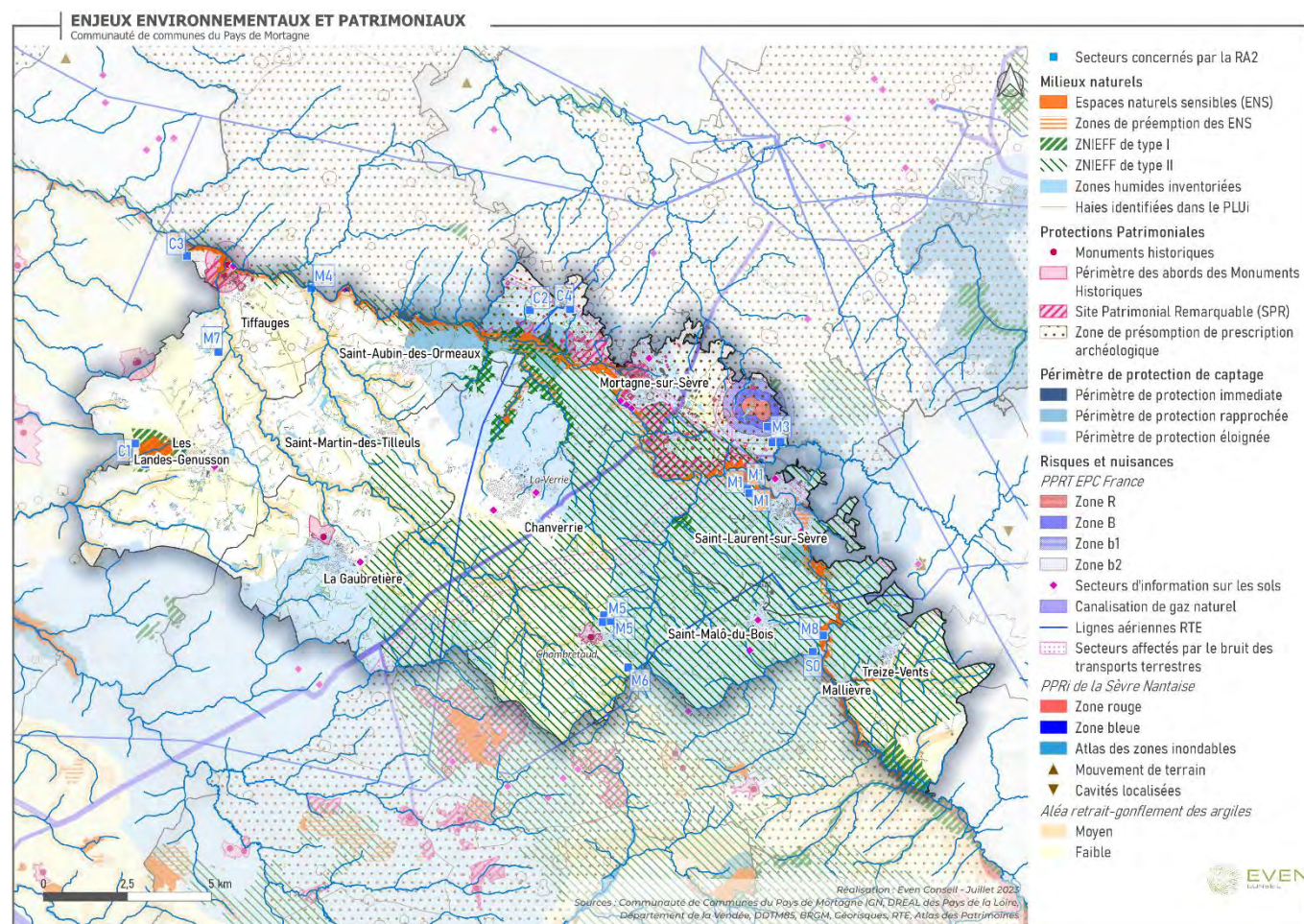
# II. Méthodologie de l'évaluation environnementale

La méthode utilisée pour établir cette évaluation environnementale a consisté en la définition, pour chacun des thèmes de l'environnement, de critères susceptibles de permettre l'appréciation

progressive et objective des incidences de la révision allégée n°2 du PLUi de la Communauté de Commune du Pays de Mortagne.

La collecte des données a été menée à partir de l'Etat Initial de l'Environnement du PLUi, de la consultation via les sites internet des services de l'Administration et de divers organismes (DREAL, INPN...).

La carte ci-dessous ressece les principaux des enjeux environnementaux à l'échelle du territoire, elle permet de situer géographiquement l'ensembles des modifications liées à la Révision Allégée n°2.



Les 13 objets de la révision ont nécessité une analyse ainsi que la mise en place de mesures « ERC » : Eviter, Réduire, Compenser.

**Ce travail a permis d'améliorer d'un point de vue environnemental la révision allégée n°2 du PLUi en intégrant des prescriptions graphiques dans le zonage.**

Un travail avec la collectivité et le bureau d'études en environnement accompagnant la collectivité a été mené, avec la mise en place de réunions techniques (juillet, août 2023) pour prendre en compte les recommandations du bureau d'études en charge de l'évaluation environnementale de la procédure en termes d'intégration des enjeux environnementaux.

Ainsi des enjeux environnementaux tels que la protection des haies ou d'arbres isolés des objets de la révision allégée ont été intégrés cours de la procédure.

### III. Articulation de la procédure avec les documents cadres

L'aménagement du territoire de la communauté de communes du Pays de Mortagne est soumis au respect du cadre réglementaire de la planification. Ce cadre réglementaire impose l'articulation et la compatibilité des documents d'urbanisme les uns avec les autres. Il existe ainsi une hiérarchie entre les différents documents de planification et des exigences de compatibilité et de prise en compte entre ces différents documents.

En effet, en application de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4. »

#### **Le PLUi doit être compatible avec :**

Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L.172-1 du Code de l'Urbanisme ; **Le territoire n'est pas concerné.**

Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;

Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) prévu à l'[article L.4251-3 du Code Général des Collectivités Territoriales](#) pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;

Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L.333-1 du Code de l'Environnement ;

Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) prévus à l'[article L.212-1 du Code de l'Environnement](#) ;

Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) prévus à l'[article L.212-3 du Code de l'Environnement](#) ;

Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) pris en application de l'[article L.566-7 du Code de l'Environnement](#), ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application [des 1° et 3° du même article L.566-7](#) ;

Le PLU / PLUi doit être compatible le PCAET (et non plus simplement le prendre en compte comme c'était le cas jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2021) Depuis l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 (d'application différée) qui a pour effet de renforcer le niveau d'opposabilité du PCAET sur les PLU(i), le PLU(i) doit être compatible avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qui est la politique de lutte contre le changement climatique.

Les articles de référence sont les suivants : [L. 229-26](#) et [R. 229-51](#) du code de l'environnement.

Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'[article L.350-1 du Code de l'Environnement](#) ;

Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues à l'[article L. 112-4 du Code de l'urbanisme](#)

#### **Le PLUi doit prendre en compte :**

Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) prévu à l'[article L.4251-3 du Code Général des Collectivités Territoriales](#)

Les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) prévus à l'[article L.371-3 du Code de l'Environnement](#)

Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'[article L.923-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime](#)

Les schémas régionaux des carrières prévus à l'[article L.515-3 du Code de l'Environnement](#)

## **IV. Etat initial de l'environnement**

Un état initial de l'environnement est présent dans le rapport de présentation du PLUi de la Communauté de communes Pays de Mortagne. Il reprend les différentes caractéristiques environnementales du territoire à l'échelle intercommunale.



Pour la révision allégée n°2 du PLUi, des supports cartographiques ont été créés pour localiser spatialement les enjeux environnementaux existants. Cette cartographie est le principal support permettant de réaliser les états initiaux des différents objets de la procédure.

## V. Evaluation des incidences de la procédure sur l'environnement et mesures envisagées

### a - Incidences par objets

Au regard de leur nature, les objets de la procédure sont classés dans deux catégories :

- Les modifications engendrant des incidences négatives potentielles sur l'environnement : ces modifications font l'objet d'une analyse spécifique au titre de l'évaluation environnementale ;
- Les modifications engendrant des incidences positives sur l'environnement.

Réf objet	Commune	Demande d'évolution	Incidences potentielles négatives	Incidences positives
M1/ Château de la Barbinière	SAINT-LAURENT-SUR-SEVRE	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL (ZONE A SUPPRIMER ET ZONE A AJOUTER)	X	
M2/ Cité des Oiseaux	LES LANDES GENUSSON	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X	
M3/ Carrière La Roche Atard	MORTAGNE-SUR-SEVRE	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X	
M4/ Le Moulin de la Roche	TIFFAUGES	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X	
M5/ Château Le Boisniard	CHANVERRIE	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL (ZONE A SUPPRIMER ET ZONE A AJOUTER)	X	
M6/ La Coutablière	LES LANDES GENUSSON	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X	
M7/ Le festival de Poupet	SAINT MALO-DU-BOIS	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X	

M8/La Grande Coussais	SAINT MALO-DU-BOIS	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	<b>Neutres</b>	
M9/Le Petit Goulet	SAINT AUBIN-DESORMEAUX	ERREUR MATERIELLE		
S0/ La Grande Coussaie	Saint-Malô-du-Bois	SUPPRESSIONS DU STECAL		X
C1/ Le Moulin-Domaine des 4 plumes	Les Landes Genusson	CRÉATION DE STECAL	X	
C2/ Projet hébergements pour centre équestre étape	Mortagne-sur-Sèvre	CRÉATION DE STECAL	X	
C3/ Camping le Vatican	Tiffauges	CRÉATION DE STECAL	X	
C4/ Camping du Bois du Cé - Ancienne Gare de Chambretau	Chanverrie	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X	
C5/ Réhabilitation d'une friche économique en zone résidentielle	Mortagne-sur-Sèvre	CRÉATION DE STECAL	X	

Au regard de l'analyse de chaque objet de la procédure, le PLUi prévoit des mesures visant à éviter et réduire les incidences sur l'environnement dans le règlement graphique, littéral et dans les OAP sectorielles. Les mesures sont jugées suffisantes au regard des enjeux identifiés, il n'est pas demandé de mesures de compensation.

Plus spécifiquement, concernant l'objet de modification M3 relatif à la carrière de la Roche Atard à Mortagne-sur-Sèvre, au vu des enjeux et des incidences soulevés, une étude d'impact est en cours au stade de la procédure du PLUi, il n'est pas possible de conclure à la prise en compte des enjeux environnementaux identifiés. Il s'agira pour l'étude d'impact de déterminer précisément les incidences sur l'environnement et de prévoir des mesures ERC au stade projet.

Suite aux avis des **Personnes Publiques Associées (PPA)**, plusieurs ajustements ont été apportés à la **révision allégée n°2 du PLUi du Pays de Mortagne**, notamment en ce qui concerne le **zonage agricole ou naturel** modifié en **zonages STECAL** (NT, NP, NC, NH). Le tableau ci-dessous tiré de la notice présente les modifications effectuées, en précisant l'évolution du zonage pour chaque site concerné, la

superficie avant et après révision, ainsi que l'impact sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (**ENAF**). Ces ajustements visent à **optimiser l'utilisation des sols**, tout en garantissant un **équilibre entre développement territorial et préservation des espaces naturels**.

### **b - Incidence sur le réseau Natura 2000**

Le territoire intercommunal ne comprend pas de site Natura 2000. Compte tenu de la distance à laquelle se trouvent les plus proches sites Natura 2000 du territoire intercommunal et des sites concernés par les objets de la procédure, cette dernière n'est pas de nature à présenter des incidences sur les espaces Natura 2000.

## **VI. Critères, indicateurs et modalités de suivi**

La procédure vient ajouter 1 indicateur de suivi supplémentaire par rapport aux indicateurs de suivi déjà existants, permettant de suivre l'évolution de la surface dédiée aux activités de carrière.



# **Partie 2 : Présentation générale**

## I. SECTEURS CONCERNES PAR LA PROCEDURE

Réf objet	Commune	Demande d'évolution	Incidences potentielles négatives	Incidences positives	Surface vers un zonage STECAL	Surface vers un zonage N ou A
<b>LES MODIFICATIONS DE STECAL EXISTANTS</b>						
M1/ Château de la Barbi-nière	SAINT-LAURENT-SUR-SEVRE	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STE-CAL (ZONE A SUPPRIMER ET ZONE A AJOUTER)	X		3 700 m <sup>2</sup>	2 600m <sup>2</sup>
M2/ Cité des Oiseaux	LES LANDES GE-NUSSON	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STE-CAL EN VUE DE SON AGRANDISSE-MENT	X		11 500	10 600m <sup>2</sup>
M3/ Carrière La Roche Atard	MORTAGNE-SUR-SEVRE	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STE-CAL EN VUE DE SON AGRANDISSE-MENT	X		129 900m <sup>2</sup>	
M4/ Le Moulin de la Roche	TIFFAUGES	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STE-CAL EN VUE DE SON AGRANDISSE-MENT	X		1 100m <sup>2</sup>	
M5/ Château Le Boisniard	CHANVERRIE	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STE-CAL (ZONE A SUPPRIMER ET ZONE A AJOUTER)	X		19 200m <sup>2</sup>	9 700m <sup>2</sup>
M6/ La Coutablière	LES LANDES GE-NUSSON	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STE-CAL EN VUE DE SON AGRANDISSE-MENT	X		27 500m <sup>2</sup>	

M7/ Le festival de Poupet	SAINT MALO-DU-BOIS	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X		3 700m <sup>2</sup>	
M8/La Grande Coussais	SAINT MALO-DU-BOIS	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	Neutres			
M9/Le Petit Goulet	SAINT AUBIN-DE-SORMEAUX	Erreur matérielle				
<b>SUPPRESSIONS DE STECAL EXISTANTS</b>						
S0/ La Grande Coussaie	Saint-Malô-du-Bois	SUPPRESSIONS DU STECAL		X		5 200m <sup>2</sup>
<b>CRÉATION DE STECAL</b>						
C1/ Le Moulin- Domaine des 4 plumes	Les Landes Genusson	CRÉATION DE STECAL	X		16 000m <sup>2</sup>	
C2/ Projet hébergements pour centre équestre étape	Mortagne-sur-Sèvre	CRÉATION DE STECAL	X		35 500m <sup>2</sup>	
C3/ Camping le Vatican	Tiffauges	CRÉATION DE STECAL	X		33 200m <sup>2</sup>	
C4/ Camping du Bois du Cé - Ancienne Gare de Chambretau	Chanverrie	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X		4 050m <sup>2</sup>	

C5/ Réhabilitation d'une friche économique en zone résidentielle	Mortagne-sur-Sèvre	CRÉATION DE STECAL	X		56 500m <sup>2</sup>	
<b>Total</b>					341 850m <sup>2</sup>	28 100m <sup>2</sup>

### a - EXPLICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES SUITE A L'EXAMEN CONJOINT DES PPA ET AUX CONTRIBUTIONS

Le projet de révision allégée n°2 du PLUi a été étudié par les Personnes Publiques Associées lors de l'examen conjoint qui s'est tenu le 5 septembre 2024. La présente évaluation environnementale vise également à préciser les modifications apportées suite aux contributions déposées lors de l'enquête publique qui s'est tenue du 02 décembre 2024 au 16 janvier 2025.

Explication des modification par objets :

- 1. Château de la Barbinière à Saint Laurent-sur-Sèvre

- 1. Réduction du STECAL pour préserver les surfaces naturelles

Retrait d'une partie des parcelles D 40, D 708 et D 710 du STECAL.

Ces parcelles accueilleront un bassin de rétention des eaux pluviales, classé en zone naturelle, garantissant sa protection pour la gestion des milieux.

- 2. Ajout d'une nouvelle zone au STECAL pour répondre aux besoins d'hébergement des travailleurs saisonniers

Le Château de la Barbinière rencontre des difficultés de recrutement dues au manque de logements.

Transformation des boxes pour chevaux sur la parcelle D 51 en logements pour saisonniers.

Les chevaux seront déplacés sur la parcelle D 42, où une petite zone sera intégrée au STECAL pour construire de nouveaux boxes et une carrière sur un terrain stabilisé.

- 3. Maintien de l'équilibre de surface du STECAL

Création d'une zone NP1 correspondant aux surfaces reclassées en zone naturelle, pour que la superficie du STECAL reste identique après la révision du PLUiH.

#### 4. Modification du périmètre du STECAL sur la parcelle D 41

Suite à une contribution publique, le secteur ajouté sera déplacé pour mieux s'aligner avec le château, à la demande du propriétaire, M. TOUS-SAINT.

- Cité des oiseaux aux Landes-Genusson

Suite à l'avis des PPA et dans l'objectif d'une consommation foncière plus raisonnée, il est proposé de réduire le périmètre initial en intégrant qu'une partie de la parcelle B 697. Ainsi le STECAL existant serait déplacé et son emprise serait réduite de 1 859 m<sup>2</sup>.

- Le moulin de la Roche à Tiffauge

Suite à l'avis des PPA et dans l'objectif d'une consommation foncière plus raisonnée, il est proposé de réduire la superficie ajoutée et de supprimer une partie boisée du STECAL existant. En effet, si la majeure partie de l'actuel STECAL est totalement adaptée aux besoins et à l'usage du site, il demeure un espace résiduel boisé qu'il serait intéressant de sortir du STECAL de façon à garantir sa préservation. L'extension du STECAL serait également réduite. Ces modifications permettraient de trouver un équilibre et de maintenir la superficie du STECAL existant.

- Château du Boisniard à Chanverrie (Chambretaud)

Une concertation avec le propriétaire du Domaine du Boisniard a permis d'atteindre un équilibre strict entre les surfaces intégrées et retirées du STECAL.

#### 1. Sortie du STECAL

Initialement, seule la parcelle D 427 devait passer d'une vocation touristique à agricole. Désormais, les parcelles D 5, D 408, D 409, D 411 et une partie de D 967 sont également exclues, car elles sont déjà utilisées comme pâturages pour les animaux du domaine, exploité en partie sous un statut agricole.



## 2. Intégration au STECAL

Seule une partie des parcelles D 412 et D 806 sera intégrée pour le projet de logements insolites, contrairement au projet initial. La parcelle D 34 est ajoutée pour corriger une erreur du PLUiH de 2019, car elle accueille depuis plus de 10 ans des cabanes dans les arbres, à l'instar de la parcelle voisine D 35.

### ▪ La Coutablière Les Landes Génusson

Afin de ne pas engendrer de consommation nouvelle d'ENAF, il a été fait le choix de déplacer le STECAL existant pour l'adapter aux nouveaux besoins et à la nature du sol. Ainsi, les bords de Crûme ont été retirés ainsi que les zones longeant le ruisseau du Gaudineau. Le bâtiment est toujours englobé dans le secteur de façon à permettre sa réhabilitation. La surface du STECAL serait ainsi inchangée.

### ▪ Le Pôle Equestre Mortagnais à Mortagne-sur-Sèvre

Le projet prévoyait l'implantation de mobilhomes afin d'héberger les cavaliers de passage. Les mobilhomes seront finalement implantés en ligne, le STECAL créé nécessite donc moins de largeur. Le STECAL initialement présenté sera donc réduit de 2 039 m<sup>2</sup> de façon à s'adapter plus précisément au projet. Le STECAL créé disposera donc d'une superficie de 1 861 m<sup>2</sup>

### ▪ Le Vatican à Tiffauges

Les PPA ont demandé des précisions sur le périmètre du projet, conçu pour fonctionner toute l'année autour de deux activités principales : le tourisme (hébergements) et l'événementiel (mariages, séminaires). L'aménagement prévoit une zone de stationnement à l'entrée pour rendre le site entièrement piéton, ainsi que des espaces dédiés aux hébergements, un espace collectif et une zone naturelle centrale, calquée sur l'actuelle zone boisée pour préserver son caractère. Lors de l'enquête publique, le porteur du projet, Emmanuel Robin, a souligné que la limite de 600 m<sup>2</sup> d'emprise au sol rendait le projet inenvisageable. Pour y remédier, une modification du règlement du PLUiH est proposée : l'emprise au sol maximale sera désormais fixée à 20 % de la superficie du STECAL concerné, assurant ainsi la viabilité du projet tout en restant cohérent avec les campings existants du territoire.

Afin de garantir la préservation de cet espace, il est proposé d'ajouter une OAP qui reprendrait la zone naturelle à préserver ainsi que les arbres à conserver. Un espace serait également désigné pour la gestion du stationnement (cf OAP proposée ci-après). La Chambre d'Agriculture

s'interrogeait également sur la présence d'un conflit entre un exploitant agricole en place et les vendeurs. Il est à relever qu'un protocole d'accord a été signé entre les parties concernées le 08 octobre 2024. Celui-ci prévoit le versement d'une indemnité et une libération des lieux pour le 31 décembre 2024 au plus tard.

- **Réhabilitation d'une friche économique en zone résidentielle (Le Rossignol) à Mortagne-sur-Sèvre**

Suite aux remarques formulées lors de l'examen conjoint des PPA, il a été fait le choix de créer une OAP permettant notamment de fixer un nombre de logements minimum au niveau de la friche économique et d'identifier une Zone de Non Traitement. (ZNT)

## **II. CONSOMMATION D'ESPACES**

La consommation d'espaces pour les objets issus d'un zonage A ou N vers un zonage NT, NP1, NC, AH de type STECAL est de 34 ha.

La modification de zonage pour les objets issus d'un zonage STECAL (NP1, NT1, NT2) vers en zonage agricole ou naturelle est de 2,8 ha.

La procédure entraine donc la réduction de zones A et N strictes au global, vers des zones permettant l'évolution d'activités existantes et donc des potentielles incidences environnementales. Ces incidences et les mesures prises pour les éviter, réduire ou compenser sont détaillées dans la partie 6 du présent document.

### **II.1 - Synthèse des changements de zonage**

#### **a - Synthèse des changements de zonage a l'arrêt du projet**

ZONAGE AGRICOLE OU NATURELLE								
MODIFIE EN ZONAGES STECAL (NT, NP1, NC, AH)								
N°	NOM DU SITE	Zone PLUH avant révision	Zone PLUH après révision	COMMUNE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFICIE avant révision	SUPERFICIE après révision	Type de STECAL
<b>MODIFICATIONS DES STECAL EXISTANTS</b>								
1	Château de la Barbinière	N	NP1	SANT LAURENT-SUR-SEVRE	D41	38 197 m <sup>2</sup>	39 542 m <sup>2</sup>	TOURISME
2	Cité des oiseaux	N	NT	LES LANDES GENUSSON	B 831 B 556 B 566 B 697	10 774 m <sup>2</sup>	11 586 m <sup>2</sup>	TOURISME
3	Crière de la Roche Afard	A N	NC	MORTAGNE-SUR-SEVRE	ZD 11 ZD 12 ZD 44 ZD 45 ZD 48 E 599 E 598	520 043 m <sup>2</sup>	638 243 m <sup>2</sup>	CARRIERE
4	Le Moulin de la Roche	N	NP	TIFFAUGES	A 213 A 212	4 851 m <sup>2</sup>	5 900 m <sup>2</sup>	TOURISME
5	Château du Boisnard	A	NP1	CHANVERRIE	D 412 D 806 D 34	61 932 m <sup>2</sup>	71 437 m <sup>2</sup>	TOURISME
6	La Coutablière	A	NT	LES LANDES GE- NUSSON	A 1 156 A 34	28 990 m <sup>2</sup>	53 426 m <sup>2</sup>	TOURISME
7	Le Festival de Poupet	N	NF	SAINT MALO-DU-BOIS	B 2971	8 362 m <sup>2</sup>	8 549 m <sup>2</sup>	LOISIRS
8	La Grande Coussais	NT1	NT	SAINT MALO-DU-BOIS	B 1699	5 232 m <sup>2</sup>	5 232 m <sup>2</sup>	LOISIRS
9	Le Petit Goulet	NT1	NT	SAINT AUBIN-DES- ORMEAUX	A 1048 A 1049 A 1051 A 1047 A 1050	4 299 m <sup>2</sup>	4 299 m <sup>2</sup>	TOURISME
<b>LES STECAL A AJOUTER</b>								
1	Domaine des Quatre Plumes	A AP	NP	LES LANDES- GENUSSON	B 1277 B 1371 B 1608 B 1609 B 1370 B 1383	0 m <sup>2</sup>	13 209 m <sup>2</sup>	TOURISME

ZONAGE AGRICOLE OU NATURELLE								
MODIFIE EN ZONAGES STECAL (NT, NP1, NC, AH)								
N°	NOM DU SITE	Zone PLUH avant révision	Zone PLUH après révision	COMMUNE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFICIE avant révision	SUPERFICIE après révision	Type de STECAL
LES STECAL A AJOUTER								
2	Le Pôle équestre Mortagnais	A	NT	MORTAGNE-SUR-SEVRE	A 74	0 m²	3 900 m²	TOURISME
3	Le Vatican	A N	NT	TIFFAUGES	B 626 B 627 B 776 B7 77 B 1114	0 m²	35 800 m²	TOURISME
4	Ancienne Gare de Chambretaud	A	NT	CHANVERRIE	C 1682 C 2036	0 m²	4 064 m²	TOURISME
5	Friche économique en habitat (Le Rossignol)	A UEe	NH	MORTAGNE-SUR-SEVRE	B 40 B 1551 B 1552 B 1762 B 1763 B 1764 BE 22 BE 23 BE 24 BD 12 BD 13 BD 14 BD 15 BD 16 BD 17 BD 18 BD 19 BD 20 BD 21 BD 22 BD 23 BD 24 BD 25 BD 26 BD 27 BD 28 BD 29 BD 30 BD 31 BD 54	0 m²	55 913 m²	HABITAT

ZONAGES STECAL (NPI, NT1, NT2)								
MODIFIEES EN ZONAGE AGRICOLE OU NATURELLE								
N°	NOM DU SITE	Zone PLUH avant révision	Zone PLUH après révision	COMMUNE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFICIE avant révision	SUPERFICIE après révision	Type de STECAL
<b>MODIFICATIONS DES STECAL EXISTANTS</b>								
1	Château de la Barbinière	NPI	N	SANT LAURENT-SUR-SEVRE	D45	38 197 m²	39 542 m²	TOURISME
2	Cité des oiseaux	NT	N	LES LANDES GENUSSON	B 501 B 698 B 718	11 586 m²	10 774 m²	TOURISME
5	Château du Boisnard	NPI	A	CHANVERRIE	D 427	61 932 m²	71 437 m²	TOURISME
<b>SUPPRESSION DES STECAL EXISTANTS</b>								
i	Poupet	NT2	N	SAINTE-MALO-DU-BOIS	B 770 B 769	10 698 m²	0	TOURISME

Source : Notice

## b - Synthèse des changements de zonage à l'approbation du projet

Suite aux avis des **Personnes Publiques Associées (PPA)**, plusieurs ajustements ont été apportés à la **révision allégée n°2 du PLUi du Pays de Mortagne**, notamment en ce qui concerne le **zonage agricole ou naturel** modifié en **zonages STECAL** (NT, NP, NC, NH). Le tableau ci-dessous tiré de la notice présente les modifications effectuées, en précisant l'évolution du zonage pour chaque site concerné, la superficie avant et après révision, ainsi que l'impact sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (**ENAF**). Ces ajustements visent à **optimiser l'utilisation des sols**, tout en garantissant un **équilibre entre développement territorial et préservation des espaces naturels**.

**SYNTHÈSE DES CHANGEMENTS DE ZONAGE**

ZONAGE AGRICOLE OU NATURELLE MODIFIÉ EN ZONAGES STECAL (NT, NP, NC, NH)								
N°	NOM DU SITE (Type de STE- CAL)	Zone PLUH avant révision	Zone PLUH après révision	COMMUNE	SUPERFICIE avant révision	SUPERFICIE après révision	Consomma- tion ENAF Version PPA	Consommation ENAF Nouvelle version
MODIFICATIONS DES STECAL EXISTANTS								
1	Château de la Barbinière (Tourisme)	N	NP1	SANT LAURENT-SUR- SEVRE	38 197 m <sup>2</sup>	38 197 m <sup>2</sup>	1 345 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> *
2	Cité des oiseaux (Tourisme)	N	NT	LES LANDES GENUSSON	10 774 m <sup>2</sup>	8 915 m <sup>2</sup>	812 m <sup>2</sup>	- 1 859 m <sup>2</sup>
3	Carrière de la Roche Atard (Carrière)	A N	NC	MORTAGNE-SUR- SEVRE	520 043 m <sup>2</sup>	638 243 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
4	Le Moulin de la Roche (Tourisme)	N	NP	TIFFAUGES	4 851 m <sup>2</sup>	4 851 m <sup>2</sup>	1 049 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
5	Château du Boisnard (Tourisme)	A	NP1	CHANVERRIE	61 932 m <sup>2</sup>	61 932 m <sup>2</sup>	9 505 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
6	La Coutablière (Tourisme)	A	NT	LES LANDES GE- NUSSON	28 990 m <sup>2</sup>	28 990 m <sup>2</sup>	24 436 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
7	Le Festival de Poupet (Loisirs)	N	NF	SAINT MALO-DU-BOIS	8 362 m <sup>2</sup>	8 549 m <sup>2</sup>	187 m <sup>2</sup>	187 m <sup>2</sup>
8	La Grande Coussais (Loisirs)	NT1	NT	SAINT MALO-DU-BOIS	5 232 m <sup>2</sup>	5 232 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
9	Le Petit Goulet (Tourisme)	NT1	NT	SAINT AUBIN-DES- ORMEAUX	4 299 m <sup>2</sup>	4 299 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Total							37 334 m <sup>2</sup>	- 1 672 m <sup>2</sup>

\* : les surfaces en rouge correspondent aux surfaces modifiées vis-à-vis du projet présenté initialement aux PPA

## SYNTHESE DES CHANGEMENTS DE ZONAGE

ZONAGE AGRICOLE OU NATURELLE								
MODIFIE EN ZONAGES STECAL (NT, NP, NC, NH)								
N°	NOM DU SITE	Zone PLUH avant révision	Zone PLUH après révision	COMMUNE	SUPERFICIE avant révision	SUPERFICIE après révision	Consommation EBAF Version PPA	Consommation EBAF Nouvelle version
<b>LES STECAL A AJOUTER</b>								
1	Domaine des Quatre Plumes (Tourisme)	A AP	NP	LES LANDES-GENUSSON	0 m <sup>2</sup>	13 209 m <sup>2</sup>	13 209 m <sup>2</sup>	13 209 m <sup>2</sup>
2	Le Pôle équestre Mortagnais (Tourisme)	A	NT	MORTAGNE-SUR-SEVRE	0 m <sup>2</sup>	1 861 m <sup>2</sup>	3 900 m <sup>2</sup>	1 861 m <sup>2</sup> *
3	Le Vatican (Tourisme)	A N	NT	TIFFAUGES	0 m <sup>2</sup>	35 800 m <sup>2</sup>	35 800 m <sup>2</sup>	35 800 m <sup>2</sup>
4	Ancienne Gare de Chambretaud (Tourisme)	A	NP	CHANVERRIE	0 m <sup>2</sup>	4 064 m <sup>2</sup>	4 064 m <sup>2</sup>	4 064 m <sup>2</sup>
5	Friche économique en habitat (Le Rossignol) (Habitat)	A UEe	NH	MORTAGNE-SUR-SEVRE	0 m <sup>2</sup>	55 913 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Total							56 973 m <sup>2</sup>	54 934 m <sup>2</sup>

\* : les surfaces en rouge correspondent aux surfaces modifiées vis-à-vis du projet présenté initialement aux PPA

ZONAGES STECAL (NP, NT1, NT2)								
MODIFIEES EN ZONAGE AGRICOLE OU NATURELLE								
N°	NOM DU SITE (Type de STECAL)	Zone PLUH avant révision	Zone PLUH après révision	COMMUNE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFICIE avant révision	SUPERFICIE après révision	Consommation d'EBAF supprimée
<b>SUPPRESSION DES STECAL EXISTANTS</b>								
1	Poupet (Tourisme)	NT2	N	SAINT-MALÔ-DU-BOIS	B 770 B 769	10 698 m <sup>2</sup>	0	10 698 m <sup>2</sup>
Total								10 698 m <sup>2</sup>





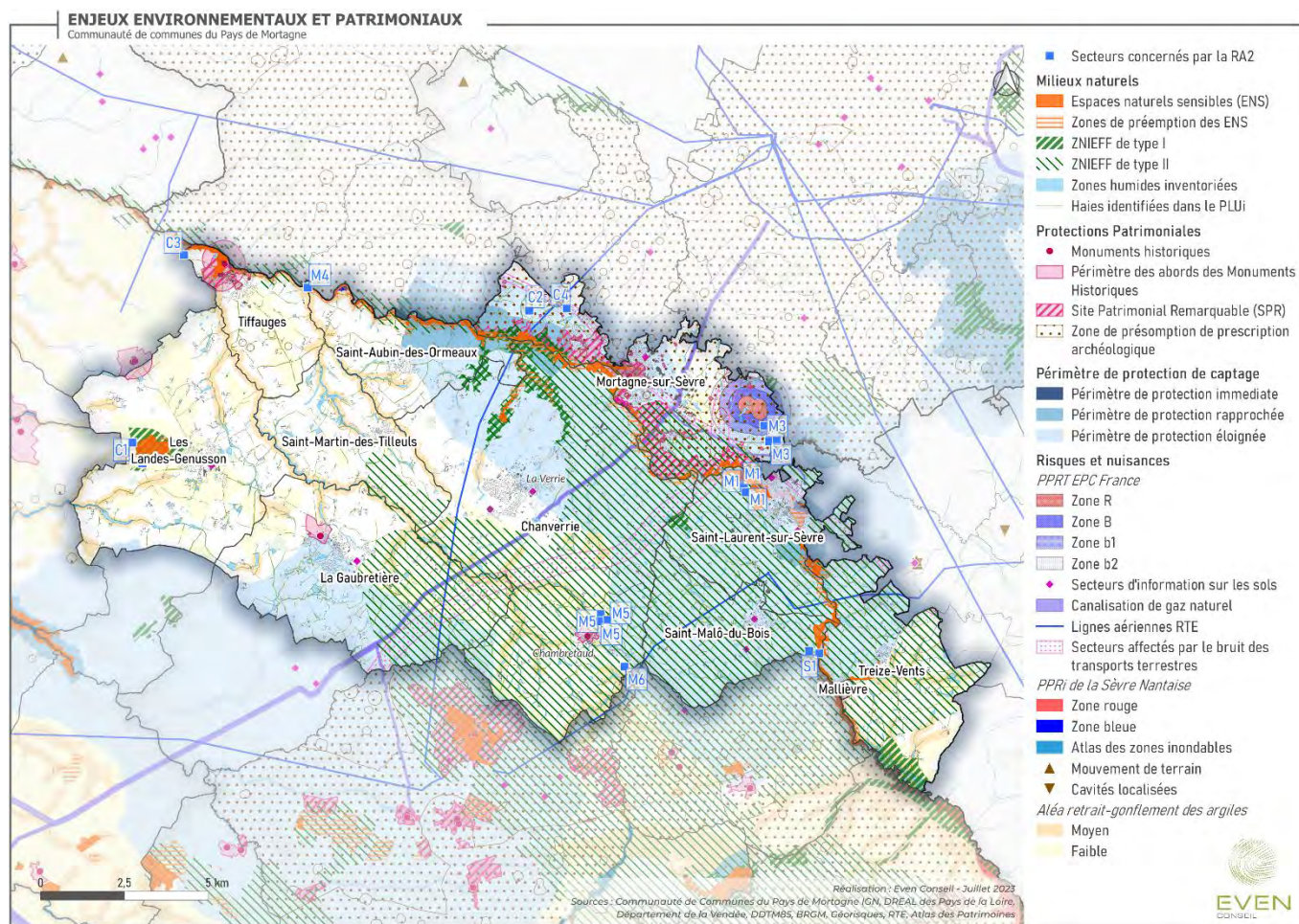
**3**

# **Partie 3 : Méthodologie de l'évaluation environnementale**



La méthode utilisée pour établir cette évaluation environnementale a consisté en la définition, pour chacun des thèmes de l'environnement, de critères susceptibles de permettre l'appréciation progressive et objective des incidences de la révision allégée n°2 du PLUi de la Communauté de communes Pays de Mortagne.

La collecte des données a été menée à partir de l'Etat Initial de l'Environnement du PLUi, de la consultation via les sites internet des services de l'Administration et de divers organismes (DREAL, INPN...).



Suite aux échanges avec les PPA (Personnes Publics Associés), ont été revus certains périmètres afin de mieux refléter la réalité des milieux naturels et d'intégrer les recommandations des experts. Ces ajustements visent à renforcer la pertinence des choix et à assurer que les projets d'aménagement respectent les spécificités écologiques des sites concernés.



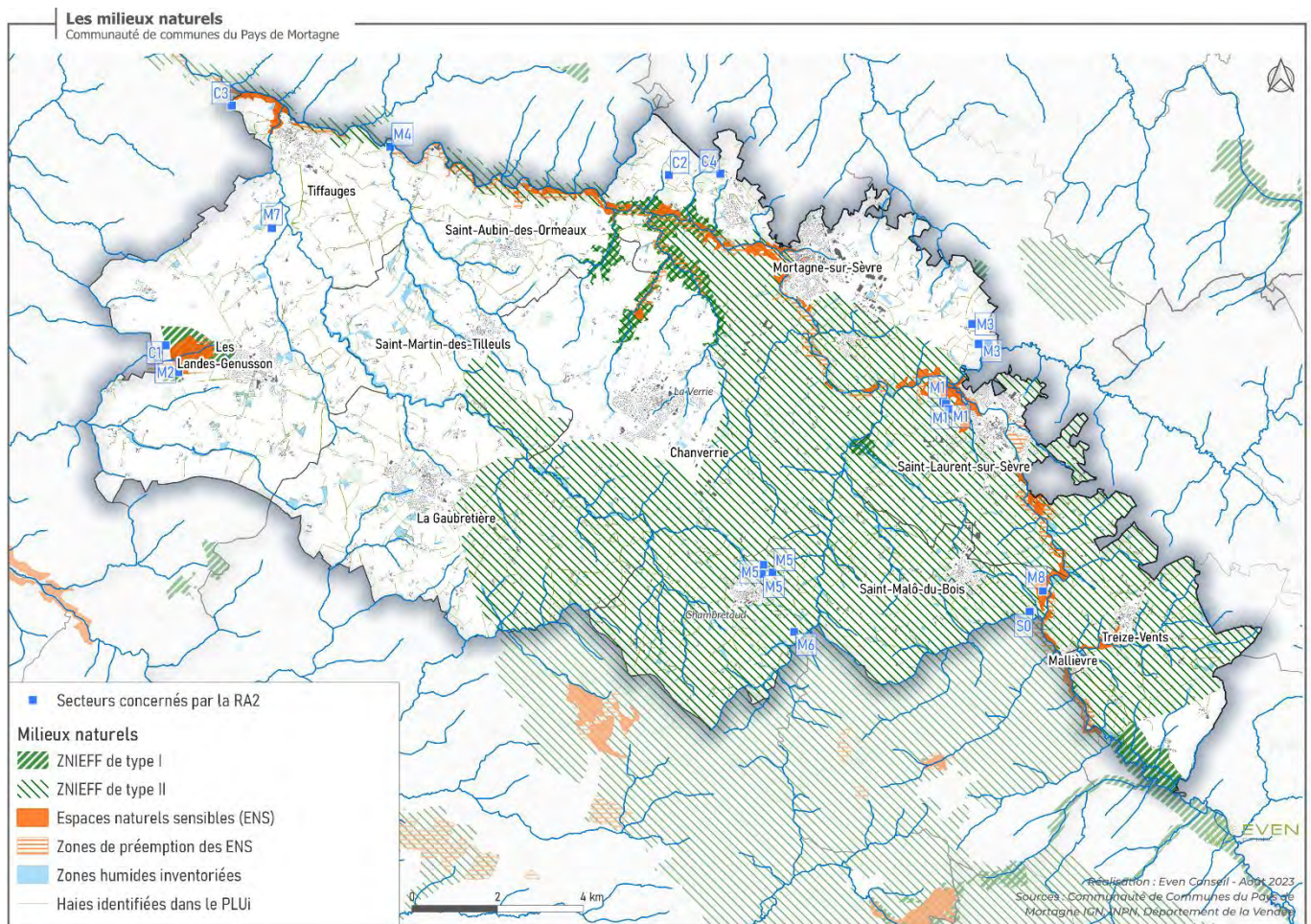
**4**

## **Partie 4 : Etat Initial de l'environnement**

## II.1 - Milieux naturels et biodiversité, occupation du sol

Milieux naturels et biodiversité			
La révision allégée est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
Site Natura 2000 ?		X	Le territoire intercommunal ne comprend pas de site Natura 2000.
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ?	X		<p>La Communauté de Communes comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 6 ZNIEFF de type I ;</li> <li>▪ 2 ZNIEFF de type II ;</li> </ul> <p><u>La procédure est concernée la ZNIEFF de type II « Collines vendéennes, vallée de la sèvre nantaise » (520616288)</u></p> <p>Cette ZNIEFF présente une alternance de coteaux secs et de vallons plus ou moins humides. Bois, pâturages mésophiles à xérophiles, prairies humides à tourbeuses, affleurements rocheux constituent les milieux les plus intéressants. On y retrouve 26 espèces patrimoniales d'insectes ont été dénombrées (dont le Grand capricorn, d'intérêt européen) ainsi que 32 espèces de plantes (dont le Peucedan de France, menacé par la voie de contournement de Pouzauges).</p> <p>Cet ensemble de milieux reste très riche malgré la mise en culture et l'extension des bourgs.</p> <p>Les habitats déterminants sont : les prairies humides atlantiques et subatlantiques, les zone à Truites, les tourbières hautes à peu près naturelles, les communautés amphibiens, les galets ou vasières non végétalisés et les landes humides.</p>
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		X	La Communauté de Communes ne présente pas de site concerné par un arrêté préfectoral de protection de Biotope.
Stratégie nationale de Création d'Aires Protégées (SCAP) ?		X	La procédure ne concerne pas de SCAP.
Espace Naturel Sensible ?		X	Le territoire intercommunal comprend 53 ENS dont 2 sont spécifiquement concernés par 2 objets de cette procédure.

<p>Continuité écologique ou réservoir de biodiversité de la TVB ?</p>	<p>X</p>	<p>La Trame Verte et Bleue identifiée dans le PLUi comporte plusieurs éléments : les sous-trames des milieux bocagers, boisés, ouverts, humides et cours d'eau. La TVB s'appuie sur le SRCE.</p> <p>Les sites concernés par la procédure se trouvent à l'écart des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (réservoirs et corridors écologiques).</p>
<p>Des territoires humides identifiés ou fortement prédisposés ?</p>	<p>X</p>	<p>La Communauté de Communes a réalisé un inventaire des zones humides selon les dispositions des SAGE. De nombreuses zones humides se concentrent principalement dans les vallées.</p> <p>Les objets C1 et C4 sont concernés par des zones humides.</p>

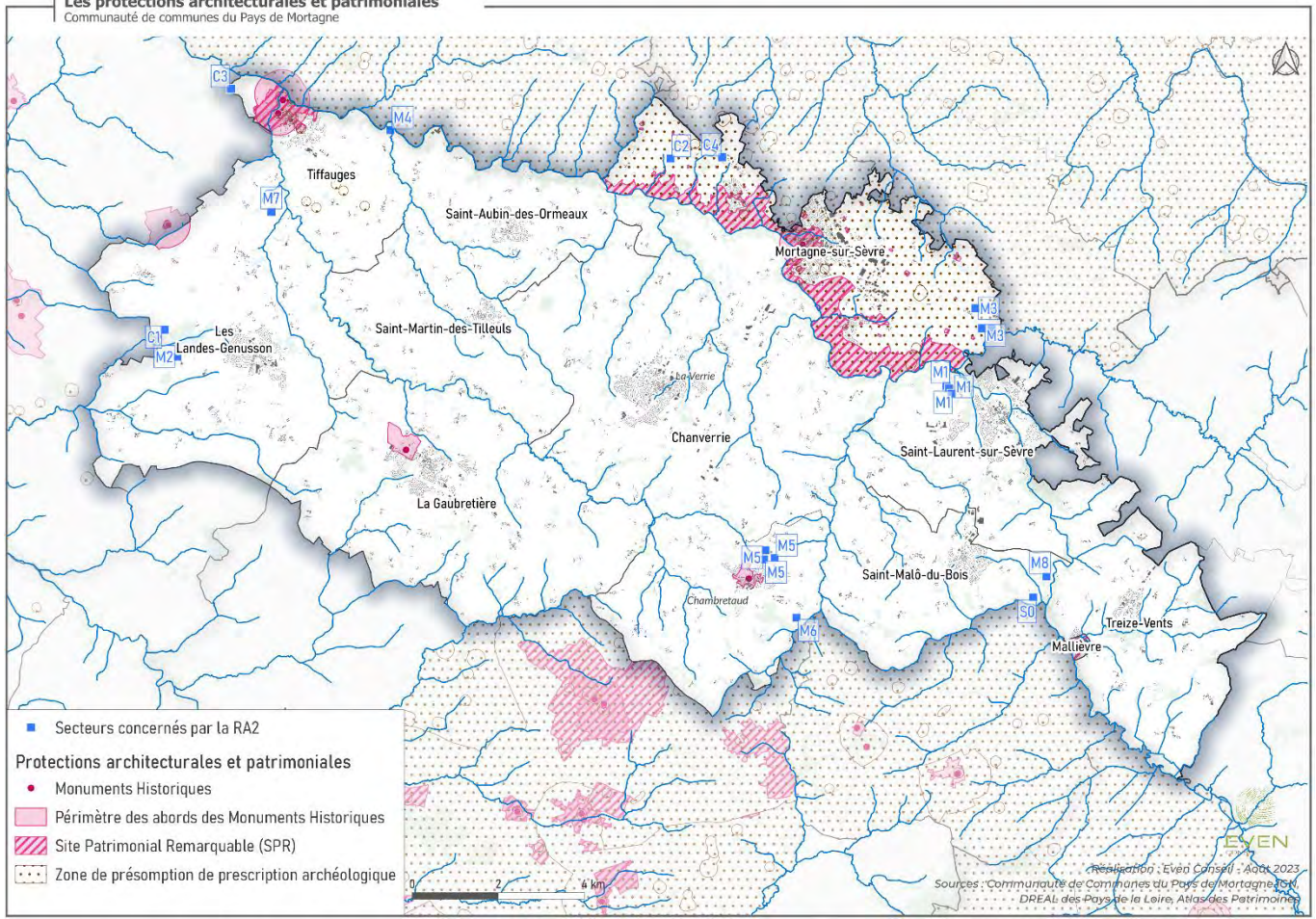


## II.2 - Paysages et patrimoine

Paysages, patrimoine naturel et bâti			
La révision allégée est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ?

<p>Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques, sites archéologiques) ?</p>		X	<p>La Communauté de Communes est concernée par 5 Monuments Historiques. Un sixième, (le Château de l'Echasserie à la Bruffière), intéresse également le territoire étant donné sa localisation à moins de 500m des limites administratives de la communauté de communes.</p> <p>Les objets de la procédure ne concernent pas de Monument Historique ni de périmètre des abords de ces monuments.</p> <p>La communauté de communes accueille également de nombreux périmètres de prescription archéologiques. 4 sites sont concernés par ces ZPPA</p>
<p>Site classé ou projet de site classé / site inscrit ?</p>		X	<p>La Communauté de Communes ne comprend pas de site classé ou inscrit.</p>
<p>Site Patrimonial Remarquable (SPR) (ex-AVAP, ex-ZPPAUP) ?</p>		X	<p>Le territoire compte 2 AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) (Mallièvre et Mortagne-sur-Sèvre, respectivement approuvés en 2016 et en 2014) et 1 ZPPAUP (zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager) de Tiffauges approuvés en 1996.</p>
<p>Parc Naturel Régional</p>		X	<p>La Communauté de Communes n'est pas concernée par un PNR.</p>

**Les protections architecturales et patrimoniales**  
Communauté de communes du Pays de Mortagne

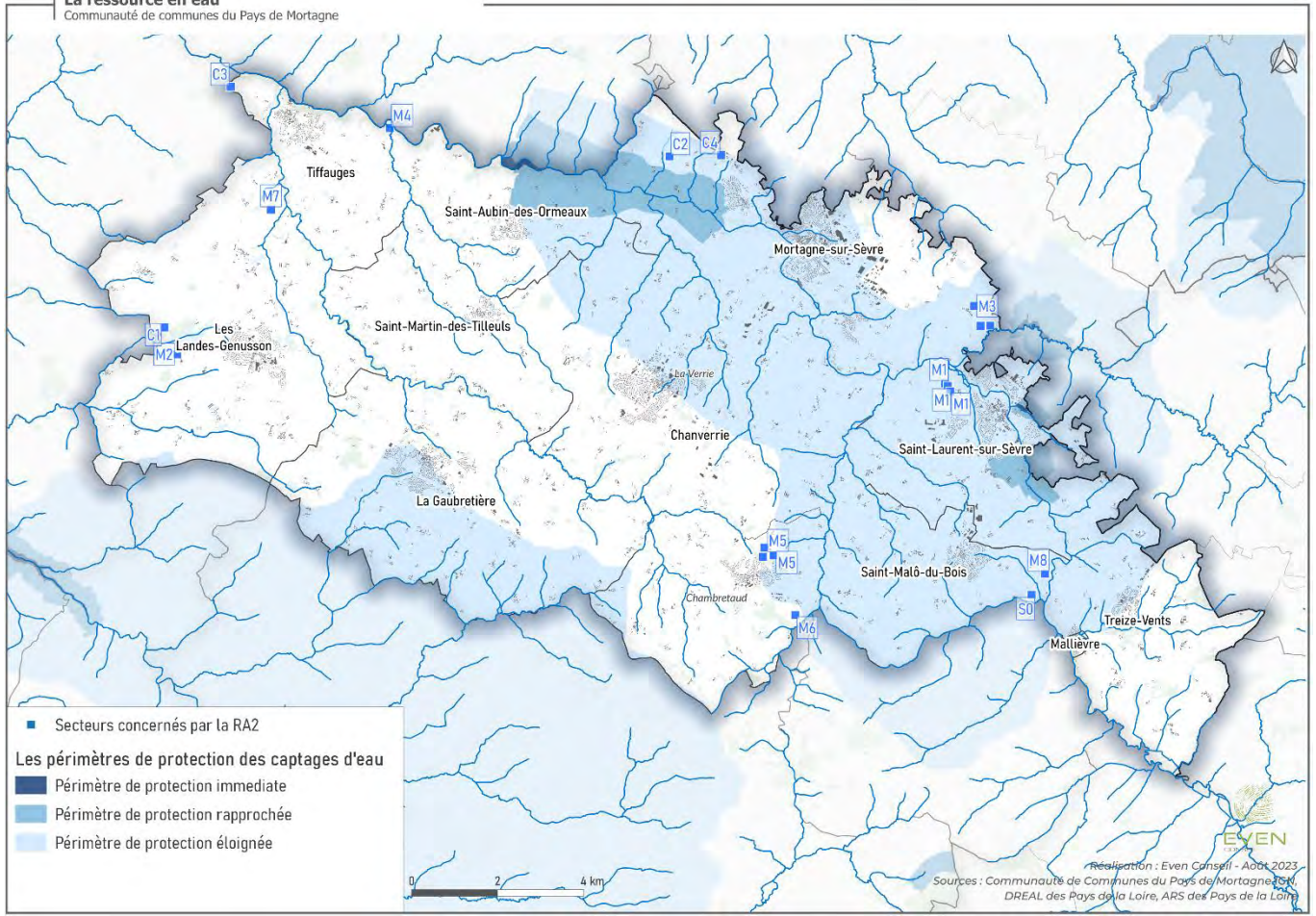


### II.3 - Ressources en eau

Ressource en eau			
A quel(s) bassin(s) versant(s) appartient le territoire ?	<b>Les Bassins Versants de la Sèvre Nantaise</b>		
<b>Captages</b> : La révision allégée est-elle concernée par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, précisez lesquels ?
Périmètre de protection ( <i>immédiat, rapproché, éloigné</i> ) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X	Le territoire accueille un captage sur le territoire de la Communauté de Communes : Les Martyrs à Saint-Laurent-sur-Sèvre. Ce captage est associé à une station de production d'eau potable à Saint-Laurent-sur-Sèvre (mélange Sèvre + puits).
Captages prioritaires « Grenelle » ?	X		Le territoire est toutefois couvert par des périmètres de protection émanant de captages d'eau potable voisins. En particulier Le Pâtis et Bodet, dont les périmètres de protection rapprochés se superposent avec le territoire du Pays de Mortagne.



			<b>6 sites de la présente procédure sont concernés par des périmètres de protection.</b>
<b>Usages</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Précisez si besoin</b>
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins présents et futurs pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?	X		La procédure n'est pas de nature à entraîner un risque d'alimentation en eau du territoire.
Y a-t-il un risque de conflit entre ces différents usages ?		X	La procédure n'est pas de nature à entraîner un risque de conflit entre différents usages de l'eau.
<b>Assainissement</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Précisez si besoin</b>
Quel(s) est (sont) le(s) type(s) d'assainissement utilisé(s) ? Un schéma d'assainissement est-il en vigueur ?		X	La Communauté de Communes présente un assainissement collectif (Le service gère 17 Stations de Traitement des Eaux Usées (STEU)) et des dispositifs d'assainissement non collectif, dont la mise aux normes des installation est assurée par le SPANC.  La communauté de communes ne dispose pas de schéma d'assainissement en vigueur.
En cas d'assainissement collectif, le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs ?	X		La procédure n'est pas de nature à entraîner un risque pour le système d'assainissement au regard des besoins actuels et futurs.

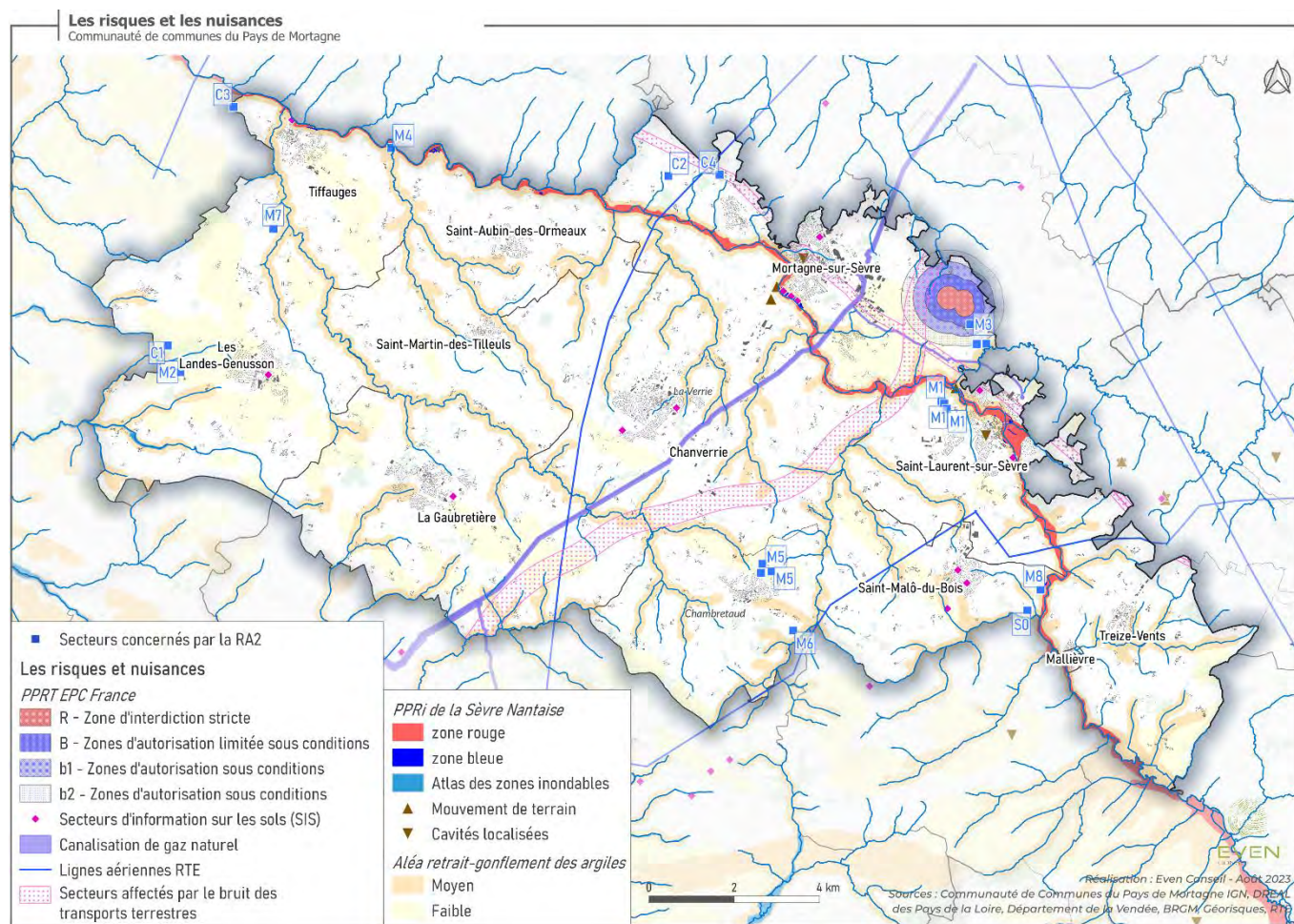


## II.4 - Risques et nuisances, déchets

Sols, sous-sols, déchets			
La révision allégée est-elle concernée par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL) ?		X	Le territoire comporte 1 site BASOL à Mortagne-sur-Sèvre. Ce site a reçu un accord pour l'intervention de l'ADEME en 2010.  Les sites de la procédure ne sont pas concernés .
Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS) ?		X	Le territoire comporte 171 sites BASIAS dont encore 105 en activité.  Aucun ne concerne la procédure.
Etablissement de traitement des déchets sur le territoire ?		X	Il n'existe pas d'équipement publics du syndicat Collecte mixte départemental d'études et de traitement des déchets ménagers et assimilés de la Vendée installé dans le

périmètre de la communauté de communes. Cependant il existe 2 centres de transferts sur les communes jouxtant le territoire (La Boissière-de-Montaigu & Les Herbiers).

Il existe également 3 déchetteries sur le territoire.



## II.5 - Air, énergie, climat

Air, énergie, climat			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ?
Enjeux spécifiques relevés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) et/ou le plan climat	X		Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) des Pays de la Loire est intégré dans le SCoT du SCoT Pays du Bocage Vendéen.

<i>(air)</i> énergie territorial (PC(A)ET) ?		
Dispositifs de production d'énergie renouvelable ?	X	<p>Le territoire intercommunal comporte des dispositifs de production d'énergies renouvelables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Méthanisation : 4 entreprises sur le territoire ;</li> <li>• Energie solaire : 594 producteurs d'énergie photovoltaïque en 2014 ;</li> <li>• Filière Bois-Energie : 1 chaudière à bois (Pour l'EPAD de Saint-Laurent-sur-Sèvre) ;</li> <li>• Eolien : le territoire intercommunal n'est pas identifié dans le SRCAE comme favorable à l'éolien ;</li> <li>• Géothermie : le territoire présente un potentiel de géothermie.</li> </ul> <p><b>Le site M1 présente un projet d'énergie issue d'énergie photovoltaïque</b></p>



# **Partie 5 : Articulation avec les documents- cadre de la procédure**

Le PLUi et toute procédure de modification, révision, mise en compatibilité doivent s'articuler avec les documents de référence répertoriés aux articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'Urbanisme. Ainsi le PLUi doit être compatible vis-à-vis du Schéma de Cohérence Territoriale, lui-même intégrateur de l'ensemble des documents de politique locale et supra-territoriale. Il prend ainsi en compte les objectifs du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bassin de la Sèvre Nantaise

Le PLUi et toute procédure de modification, révision, mise en compatibilité doivent donc démontrer la bonne articulation avec ces documents.

Le PLUi doit être compatible avec :	
<p>Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)</p> <p><b>Le SCoT du Pays du Bocage Vendéen</b> ayant un rôle intégrateur, approuvé en juillet 2017, il est compatible avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les objectifs de protection définis par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Sèvre Nantaise, adopté le 7 avril 2015 et ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale</li> <li>- le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de la Loire, adopté le 30 octobre 2015 et ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale</li> </ul> <p>Le SCoT définit 10 orientations fondamentales, regroupés en 3 parties. Ces orientations sont ensuite déclinées dans le Document d'Orientations Générales (DOG) sous forme de préconisations soit de prescriptions :</p> <p>Partie 1 : Valoriser la diversité des espaces pour la reconnaissance du Pays du Bocage Vendéen</p> <p>Orientation 1-1 : Une trame urbaine multipolaire qui renforce la visibilité du Pays et préserve la proximité dans les modes de vie</p> <p>Orientation 1-2 : Une trame verte et bleue qui valorise la biodiversité et l'accès aux ressources naturelles et au paysage</p> <p>Orientation 1-3 : Une trame agricole qui affirme une économie primaire dynamique et diversifiée</p>	<p><b>La procédure n'entraîne pas d'incompatibilité avec le document.</b></p> <p>La présente révision allégée prend en compte les trames pour répondre aux exigences du SCoT. Dans le cadre de cette procédure, l'évolution des STECAL permet au territoire de se développer tout en favorisant une approche raisonnée en matière d'expansion d'activités.</p>

<p>Partie 2 : Créer une urbanité propre au Bocage Vendéen.</p> <p>Orientation 2-1 : Une politique des transports et des déplacements articulés à l'armature urbaine pour une meilleure accessibilité aux services et équipements.</p> <p>Orientation 2-2 : Une réappropriation des</p> <p>Orientation 2-3 : Une politique résidentielle favorisant sociabilité, diversité, solidarité et durabilité.</p> <p>Partie 3 : Un schéma d'aménagement économique pour ancrer le territoire dans un espace global</p> <p>Orientation 3-1 : Organiser le développement des activités économiques dans des parcs et espaces de qualité</p> <p>Orientation 3-2 : Soutenir la diversification agricole</p> <p>Orientation 3-3 : Développer les politiques énergétiques pour tendre vers l'autonomie</p> <p>Orientation 3-4 : Structurer les infrastructures touristiques et la politique d'animation et d'accueil à l'échelle du Pays du Bocage Vendéen</p> <p>On notera que le Schéma Régional des Carrières, adopté en décembre 2020, est postérieur au SCoT. Le présent projet de modification de droit commun n'aborde pas le sujet des carrières</p>	
<p>Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) prévu à l'<a href="#">article L.4251-3 du Code Général des Collectivités Territoriales</a> pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;</p> <p><b>Le SRADDET de la région Pays de la Loire</b> a été approuvé le 7 février 2022. Sa modification a été prescrite le 7 juillet 2022 afin d'intégrer notamment les objectifs de la Loi Climat et Résilience. Il décline 30 règles au sein de 5 chapitres :</p> <p><b>AMÉNAGEMENT &amp; ÉGALITÉ DES TERRITOIRES</b></p> <p>1. Revitalisation des centralités</p>	<p><b>La procédure n'entraîne pas d'incompatibilité avec le document</b>, elle répond aux demandes du SRADDET.</p> <p>Ajout en l'arrêt et l'approbation :</p> <p>La procédure de révision allégée n°2 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne s'inscrit dans le cadre réglementaire défini par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire, approuvé le 7 février 2022. Ce document cadre oriente l'aménagement du territoire selon cinq</p>

<p>2. Préservation et développement de la nature dans les espaces urbanisés</p> <p>3. Adaptation de l'habitat aux besoins de la population</p> <p>4. Gestion économe du foncier</p> <p>5. Préservation des espaces agricoles ressources d'alimentation</p> <p>6. Aménagement durable des zones d'activités</p> <p>7. Intégration des risques dans la gestion et l'aménagement du littoral</p> <p>8. Couverture numérique complète</p>	<p>grands axes, dont celui de la biodiversité et de la gestion des ressources naturelles, avec une attention particulière portée à la Trame Verte et Bleue (TVB) et à la gestion économe du foncier.</p> <p>Dans le cadre de cette révision, une analyse approfondie des enjeux environnementaux a été menée pour chaque objets, notamment en matière de préservation des continuités écologiques et des milieux naturels. Ce travail s'est traduit par l'intégration de mesures Éviter, Réduire, Compenser (ERC) ou une ré-évaluation des périmètres des projets, permettant d'assurer une prise en compte optimale des enjeux de la biodiversité et de la préservation des écosystèmes.</p>
<p><b>TRANSPORTS ET MOBILITÉS</b></p> <p>9. Déplacements durables et alternatifs</p> <p>10. Intermodalité logistique</p> <p>11. Itinéraires routiers d'intérêt régional</p> <p>12. Renforcement des pôles multimodaux</p> <p>13. Cohérence et harmonisation des services de transports</p>	<p>La révision allégée intègre les principes du SRADDET en matière de préservation et de restauration de la TVB (règles 18 et 19). Les continuités écologiques identifiées dans le PLUi, notamment les sous-trames bocagères, boisées, ouvertes, humides et les cours d'eau, ont été analysées afin de garantir leur préservation.</p>
<p><b>CLIMAT, AIR, ÉNERGIE</b></p> <p>14. Atténuation et adaptation au changement climatique</p> <p>15. Rénovation énergétique des bâtiments et construction durable</p> <p>16. Développement des énergies renouvelables et de récupération</p> <p>17. Lutte contre la pollution de l'air</p>	<p>Identification des zones concernées : Deux Espaces Naturels Sensibles (ENS) sont impactés par la procédure, et des ajustements ont été réalisés pour permettre le maintien de leurs fonctionnalités. Par ailleurs, certains objets de la révision, comme les projets C1 et C4, sont situés à proximité de zones humides et ont fait l'objet d'une attention spécifique. Les zones humides sont inscrites au plan de zonage en conséquence</p> <p>Mise en œuvre de mesures compensatoires : Lorsque des impacts ont été identifiés sur l'environnement, des mesures compensatoires ont été définies en lien avec les services environnementaux et le bureau d'études chargé de l'évaluation environnementale. Celles-ci incluent la protection de haies existantes, le maintien d'arbres isolés et l'adaptation du zonage pour minimiser l'impact des projets sur la biodiversité.</p>
<p><b>BIODIVERSITÉ, EAU</b></p> <p>18. Déclinaison de la Trame Verte et Bleue régionale</p> <p>19. Préservation et restauration de la Trame Verte et Bleue</p> <p>20. Éviter/Réduire/Compenser</p> <p>21. Amélioration de la qualité de l'eau</p>	



<p>22. Développement du territoire et disponibilité de la ressource en eau</p> <p>23. Gestion des inondations et limitation de l'imperméabilisation</p> <p>24. Préservation des zones humides</p> <p>DÉCHETS &amp; ÉCONOMIE CIRCULAIRE</p> <p>25. Prévention et gestion des déchets</p> <p>26. Limitation des capacités de stockage et d'élimination des déchets et adaptation des installations</p> <p>27. Gestion des déchets et économie circulaire dans les documents d'urbanisme</p> <p>28. Réduction des biodéchets et développement d'une gestion de proximité</p> <p>29. Prévention, recyclage et valorisation des déchets de chantier</p> <p>30. Gestion des déchets dans les situations exceptionnelles</p>	<p>Outre la prise en compte de la TVB, la procédure de révision allégée intègre plusieurs axes du SRADDET liés à la gestion durable des ressources naturelles :</p> <p>Gestion des ressources en eau (règles 21 et 22). Plusieurs objets de la procédure se situent à proximité de périmètres de protection de captages d'eau potable, pointé dans l'évaluation environnementale ou un arrêté de protection s'applique de fait, cela permet garantir la préservation de la ressource.</p> <p>Préservation des paysages et du patrimoine naturel et bâti : Les monuments historiques et périmètres de protection du patrimoine présents sur le territoire ont été pris en compte dans l'évaluation des incidences de la révision. Aucun des objets concernés par la procédure ne porte atteinte à ces éléments patrimoniaux.</p> <p>Développement durable et transition énergétique (règles 14, 15 et 16) : Le territoire intercommunal accueille plusieurs dispositifs de production d'énergies renouvelables (photovoltaïque, méthanisation, bois-énergie). Un projet situé sur le site M1 prévoit l'implantation d'une installation photovoltaïque, en cohérence avec les objectifs du SRADDET en matière de développement des énergies renouvelables.</p> <p>Conclusion</p> <p>L'analyse environnementale réalisée dans le cadre de la révision allégée n°2 du PLUi permet de garantir la compatibilité de la procédure avec les objectifs du SRADDET, notamment en ce qui concerne la préservation des espaces naturels, la gestion durable des ressources et la lutte contre l'artificialisation des sols. La prise en compte des enjeux de la Trame Verte et Bleue et l'intégration des principes ERC ont permis de limiter les incidences de la révision sur les milieux naturels et d'assurer une meilleure cohérence territoriale avec les orientations régionales en matière d'aménagement durable.</p>
---	---

<p>Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) prévus à l'<a href="#">article L. 212-1 du Code de l'Environnement</a></p> <p><b>Le SDAGE Loire Bretagne</b> pour le période 2022-2027 a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 3 mars 2022 et publié par Arrêté Préfectoral du 18 mars 2022.</p> <p>Les orientations du SDAGE sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant</li> <li>- Réduire la pollution par les nitrates</li> <li>- Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique</li> <li>- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides</li> <li>- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants</li> <li>- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau</li> <li>- Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable</li> <li>- Préserver et restaurer les zones humides</li> <li>- Préserver la biodiversité aquatique</li> <li>- Préserver le littoral</li> <li>- Préserver les têtes de bassin versant</li> <li>- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques</li> <li>- Mettre en place des outils réglementaires et financiers</li> <li>- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges</li> </ul>	<p><b>La procédure n'entraîne pas d'incompatibilité avec le document.</b></p> <p>Dans le cadre de cette évaluation environnementale, une attention particulière est accordée aux cours d'eau qui sont nombreux à proximité des objets de la procédure mais qui figurent pour la totalité à l'extérieur des périmètres de projets.</p> <p>Par ailleurs les deux objets ayant une potentielle zone humide ont fait l'objet d'une attention particulière. Pour le projets C1, la zone humide est en réalité un bassin. Pour le projet C4, les zones humides sont inscrites au plan de zonage en conséquence</p> <p>Plusieurs objets de la procédure se situent à proximité de périmètres de protection de captages d'eau potable, pointé dans l'évaluation environnementale ou un arrêté de protection s'applique de fait, cela permet garantir la préservation de la ressource.</p>
---	---

<p>L'évaluation environnementale du PLUi fait une analyse précise du SDAGE. La Révision du PLUi ne modifie pas ces conclusions.</p>	
<p>Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) pris en application de <a href="#">l'article L.566-7 du Code de l'Environnement</a>, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L.566-7</p> <p>Les objectifs de gestion des risques d'inondation ainsi que les orientations fondamentales et les dispositions définis par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne, sont ont été adoptés le 15 mars 2022 et ont fait l'objet d'une évaluation environnementale</p> <p><b>Le PGRI Loire-Bretagne</b> a été actualisé au printemps 2022 pour projeter la période 2022-2027.</p> <p>Le PGRI Loire-Bretagne définit 6 objectifs généraux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif 1 : préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansions des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines</li> <li>- Objectif 2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque</li> <li>- Objectif 3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable</li> <li>- Objectif 4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale</li> <li>- Objectif 5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation</li> <li>- Objectif 6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale</li> </ul>	<p>La présente procédure n'aggrave pas la gestion des risques ni n'exerce d'incidence probable notable sur les ressources en eau.</p> <p>L'objet M4 a été réduit pour sortir de la zone rouge du PPRi permettant de fait de réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable.</p> <p>Par ailleurs la procédure a tenu compte des risques permettant de fait de planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque remplissant ainsi pleinement l'objectif 2 du PGRI.</p> <p><b>La procédure n'entraîne pas d'incompatibilité avec le document</b></p>
<p><b>Le schéma régional des carrières des Pays de la Loire, Janvier 2021</b></p>	<p><b>La procédure n'entraîne pas d'incompatibilité avec le SRC sous réserve des conclusions de l'étude d'impact en particulier : les orientations 2 et 3.</b></p>

<p>1. Orientation n°1 : Mettre en place une information locale</p> <p>2. Orientation n°2 : Prendre en compte l'environnement et préserver la ressource en eau, la biodiversité et les paysages</p> <p>3. Orientation n°3 : Prendre en compte les usages agricoles et forestiers</p> <p>4. Orientation n°4 : Mettre en place une gestion rationnelle et économe de la ressource</p> <p>5. Orientation n°5 : Préserver l'accès aux gisements</p> <p>6. Orientation n°6 : Diversifier les modes de transport des matériaux de carrières</p> <p>7. Orientation n°7 : Proposer des objectifs adaptés de remise en état des sites d'exploitation</p> <p>8. Orientation n°8 : Proposer une gestion territorialisée de la ressource</p> <p>9. Orientation n°9 : Assurer un suivi et une mise à jour des scénarios et de l'état des zones d'emploi</p>	
---	--

<p><b>Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), décembre 2019</b></p> <p>1. Maîtrise de l'énergie et réduction des consommations</p> <p>Objectif de réduction des consommations énergétiques de 41% d'ici 2050 (scénario PCAET vs tendancier).</p> <p>Réduction des consommations de 10,5% d'ici 2025 et 15,2% en 2030, soit un gain de 73 GWh.</p> <p>Réduction moyenne de la consommation d'énergie par habitant de 13% en 2025 et 19% en 2030 (par rapport à 2016).</p> <p>2. Développement des énergies renouvelables (EnR)</p> <p>Objectif de production de 375 GWh d'EnR en 2050 (contre 76 GWh en 2016), couvrant 82,3% des besoins énergétiques projetés.</p>	<p>La procédure favorise l'augmentation de la production d'énergies renouvelables (Objet M1)</p> <p><b>La procédure n'entraîne pas d'incompatibilité avec le document</b></p>
---	---

À l'horizon 2025 :

+25 GWh de production d'EnR, soit une augmentation de 33,4% par rapport à 2016.

Développement de 4 filières prioritaires :

+10,3 GWh pour le solaire photovoltaïque.

+6,8 GWh pour le bois-énergie.

+4,0 GWh pour les pompes à chaleur.

+4,0 GWh pour la méthanisation.

### 3. Réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Émissions de GES en 2016 : 259 kteq CO<sub>2</sub>, soit 9,0 teq CO<sub>2</sub>/habitant/an.

Objectif de réduction globale de 13% des émissions de GES d'ici 2025 (par rapport à 2008).

Réduction des émissions par habitant de 26% d'ici 2025, soit environ -1,5%/an.

### 4. Évolution coordonnée des réseaux énergétiques

Développement de réseaux intelligents en partenariat avec les gestionnaires de réseaux (électricité et gaz).

Renforcement du raccordement et des capacités d'injection des énergies renouvelables locales (solaire, biogaz, éolien, cogénération).

### 5. Développement des réseaux de chaleur verte

Étude de faisabilité pour la création de réseaux de chaleur verte et mini-réseaux.

Ciblage des zones à fort besoin énergétique (maisons de retraite, établissements scolaires et de santé, piscines...).

Utilisation prioritaire des ressources locales (biogaz, bois-énergie).

### 6. Renforcement du stockage carbone

Maintien et augmentation des capacités de stockage carbone du territoire :

Stock actuel : 10 kt de CO<sub>2</sub> en 2016.

Objectif : 19 kt de CO<sub>2</sub> en 2025.

Actions pour préserver les terres agricoles, prairies, haies et forêts.

Promotion des bonnes pratiques agricoles pour réduire les émissions et augmenter le stockage de carbone.

#### 7. Réduction des émissions de polluants atmosphériques

Objectifs de baisse des polluants d'ici 2030, en cohérence avec le Plan national de Réduction des Émissions de Polluants Atmosphériques (PREPA).

Actions ciblées par secteur :

Résidentiel : réduction des émissions de CO, PM2.5 et SO<sub>2</sub> (chauffage au bois et combustibles fossiles).

Industrie et tertiaire : baisse des COVnm (usage de solvants).

Agriculture : diminution du NH<sub>3</sub> (gestion des déjections animales et engrais), PM10 et NOx (travail des sols et machinisme agricole).

Transport : réduction des NOx et CO<sub>2</sub> (transition vers des véhicules plus propres).

#### 8. Adaptation au changement climatique

Assurer la résilience du territoire face aux impacts du changement climatique.

Priorités d'adaptation :

Préservation de la ressource en eau (qualité et quantité).

Protection des écosystèmes naturels et continuités écologiques (zones humides, milieux aquatiques).

Intégration des risques climatiques dans le PLUi et les projets d'aménagement.

<p>Amélioration des connaissances sur les risques pour mieux protéger la population et les activités.</p> <p>9. Objectifs sous-jacents et impacts socio-économiques</p> <p>Gestion financière optimisée des collectivités face à la hausse du coût de l'énergie.</p> <p>Amélioration du pouvoir d'achat des habitants grâce à la réduction des charges énergétiques (logement, transport).</p> <p>Développement économique et création d'emplois locaux dans les secteurs liés à la transition énergétique (bâtiment, agriculture, éco-activités).</p>	
--	--

**La procédure est bien compatible avec les documents cadres d'ordre supérieur.**

<b>Le PLUi doit prendre en compte :</b>	
Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) prévu à l'article L. 4251-3 du Code Général des Collectivités Territoriales	
Les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) prévus à l'article L. 371-3 du Code de l'environnement	
Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'article L.923-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime	
Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L.515-3 du Code de l'Environnement	

**La procédure prend bien en compte ces documents cadres d'ordre supérieur.**





6

## **Partie 6 : Analyse par type de modification**

**Afin de faciliter la compréhension de la démarche et des résultats de l'évaluation environnementale, l'analyse des modifications dans cette partie reprend la numérotation et l'ordre des objets de la procédure listés au rapport de présentation.**

Au regard de leur nature, les objets de la procédure sont classés dans trois catégories :

- Les modifications engendrant des incidences négatives potentielles sur l'environnement : ces modifications font l'objet d'une analyse dans le présent chapitre ;
- Les modifications engendrant des incidences positives sur l'environnement.

Réf objet	Commune	Demande d'évolution	Incidences potentielles négatives	Incidences positives
M1/ Château de la Barbinière	Saint-Laurent-sur-Sèvre	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL (ZONE A SUPPRIMER ET ZONE A AJOUTER)	X	
M2/ Cité des Oiseaux	Les Landes Genusson	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X	
M3/ Carrière La Roche Atard	Mortagne-sur-Sèvre	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X	
M4/ Le Moulin de la Roche	Tiffauges	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X	
M5/ Château Le Boisniard	Chanverrie	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL (ZONE A SUPPRIMER ET ZONE A AJOUTER)	X	
M6/ Camping du Bois du Cé - Ancienne Gare de Chambreud	Chanverrie	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X	
M7/ La Coutablière		MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X	
M8/ Le festival de Poupet		MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X	

S0/ La Grande Coussaie	Saint-Malô-du-Bois	SUPPRESSIONS DU STECAL		X
C1/ Le Moulin-Domaine des 4 plumes	Les Landes Genusson	CRÉATION DE STECAL	X	
C2/ Projet hébergements pour centre équestre étape	Mortagne-sur-Sèvre	CRÉATION DE STECAL	X	
C3/ Camping le Vatican	Tiffauges	CRÉATION DE STECAL	X	
C4/ Réhabilitation d'une friche économique en zone résidentielle	Mortagne-sur-Sèvre	CRÉATION DE STECAL	X	

### III. POINT DE MODIFICATION N°1 : MODIFICATIONS DE STECAL EXISTANTS

Suite à l'arrêt du projet et aux échanges avec les PPA (Personnes Publics Associés), ont été revus certains périmètres afin de mieux refléter la réalité des milieux naturels et d'intégrer les recommandations des experts. Ces ajustements visent à renforcer la pertinence des choix et à assurer que les projets d'aménagement respectent les spécificités écologiques des sites concernés. Ainsi l'analyse ci-dessous illustre premièrement les périmètre liée à l'arrêt du projet puis les périmètres liées à l'approbation.

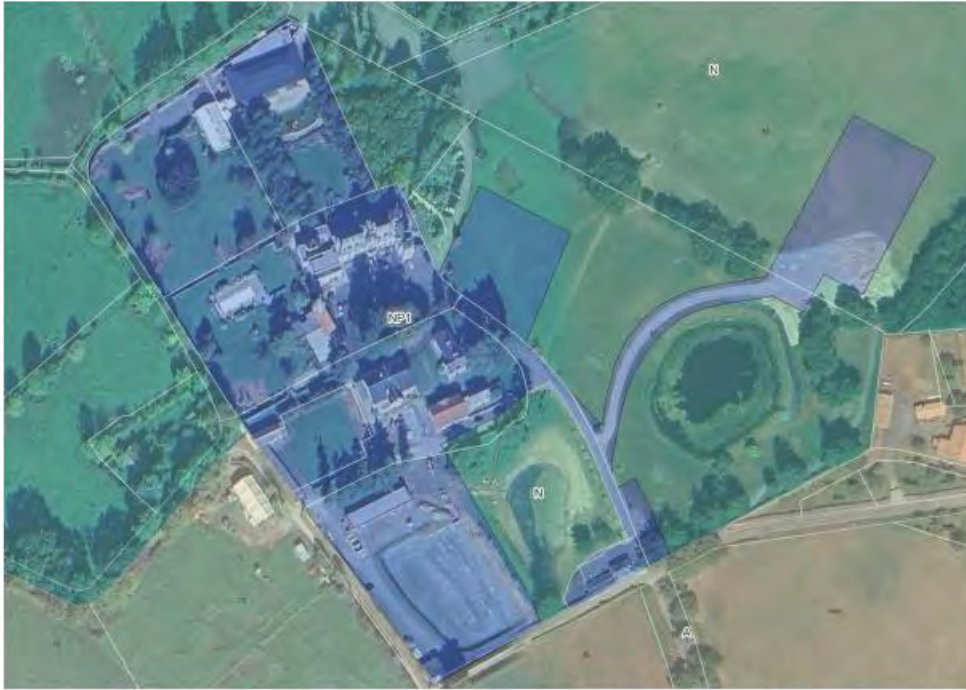
L'ensemble des modifications, incidences et des conclusions liées aux nouveaux périmètres figurent en orange dans cette section.

#### III.1 - M1/ Château de la Barbinière - à Saint Laurent-sur-Sèvre



Cartographie initiale (version d'arrêt) du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA2

*Projet pour approbation :*



*Figure 1: Périmètre retravaillé (version pour approbation) du zonage à venir*

Pour rappel :

Afin de ne pas consommer de nouvelles surfaces naturelles, il est proposé de retirer du STECAL une partie des parcelles cadastrées D 40, D 708 et D 710. Ces parcelles vont prochainement accueillir un bassin de rétention des eaux pluviales. A l'image du bassin existant présent sur la parcelle D 41, le classement en zone naturelle de ce bassin permettrait de garantir la préservation de cet équipement nécessaire à la gestion des milieux. Ces aménagements sont autorisés en zone naturelle du PLUiH.

En plus des zones initialement ajoutées au STECAL existant présentées dans la première version pour des projets de construction de bâtiments de bien-être et d'accueil liés à l'activité existante, un nouveau besoin est apparu lors de l'enquête publique. Le territoire rencontre une réelle problématique pour l'hébergement des travailleurs et plus spécifiquement des saisonniers. Le Château de la Barbinière est un site touristique qui, sur certaines périodes de l'année, nécessite d'employer davantage de personnels. Des difficultés de recrutement sont rencontrées faute de solution de logements des travailleurs. Ainsi, pour répondre à cette problématique, les propriétaires ont fait le choix de réaménager les boxes pour chevaux présents sur la parcelle D 51 de façon à pouvoir loger les saisonniers. Les chevaux du domaine sont placés sur la parcelle D 42. Pour les abriter, il est proposé d'ajouter une petite partie de cette parcelle au STECAL de façon à pouvoir construire de nouveaux boxes et une carrière. La zone choisie servait dans le passé de stockage. Elle est stabilisée. Il est proposé de classer en zone NP1 autant de surface que les secteurs qui seront remis en zone naturelle de façon à maintenir la même superficie de STECAL qu'avant le projet de révision du PLUiH. Dans cet objectif, l'ensemble des périmètres ajoutés sont retravaillés.

De plus, suite à la contribution déposée par le propriétaire du Château, Monsieur TOUSSAINT, lors de l'enquête publique qui s'est tenue du 2 décembre 2024 au 16 janvier 2025, le secteur ajouté sur la parcelle D 41 sera décalé de façon à être plus en face du château.

## Etat Initial de l'environnement

Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie (m <sup>2</sup> )
<p><u>Périmètres à ajouter</u> : NP1 : Zones des Grands ensembles bâtis patrimoniaux recouvrent des projets de développement plus conséquents (par rapport au secteurs NP)</p> <p><u>Périmètres à supprimer</u> : NP : Zones des Grands ensembles bâtis patrimoniaux</p>	<p>Surface initiale : 3,76 ha</p> <p>Surface à supprimer : 0,26ha</p> <p>Surface à ajouter : 0,4ha</p> <p><u>Après approbation :</u></p> <p>Superficie : 38 197 m<sup>2</sup></p>

### Zonage du document en vigueur

La zone à supprimer se trouve en NP1 : » Ensembles bâtis patrimoniaux touristiques majeurs – STECAL »

Les 2 espaces à ajouter se trouvent en : N : « Secteurs - équipés ou non - à protéger en raison de l'intérêt et de la qualité des sites - des milieux naturels - des paysages ou en raison de l'existence d'une activité forestière »

### Objectif recherché

Actuellement, le STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitée) est totalement aménagé et ne peut plus accueillir de nouvelles constructions. Le propriétaire souhaite aménager :

- Au Nord, un espace d'accueil
- Au Sud, un espace bien-être

### Accès et réseaux

Ces espaces sont déjà accessibles par des chemin existants.

### Contexte écologique et enjeux *in situ*

**Occupation du sol** : Il s'agit d'un espace naturel non cultivé (non déclaré au RPG) pour les deux parcelles à intégrer. La parcelle faisant l'objet d'une suppression est entièrement boisée. Le site du Château est entouré à l'Est par des parcelles agricoles et à l'Est par des espaces forestier

**Milieux naturels d'intérêt** : Le site se trouve au sein de la ZNIEFF de type 2 « COLLINES VENDÉENNES, VALLÉE DE LA SÈVRE NANTAISE ». De plus le site se trouve à moins de 25m d'un Espace naturel sensible : Vallée De La Sèvre Nantaise

### Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : Le site est peu visible depuis les axes de circulation

**Enjeux patrimoniaux** : L'OAP vient préserver les objets les plus anciens du site (la Trouette, le Portail)

## Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : non

Présence de zones humides inventoriées : non

Le site se trouve dans un périmètre de protection des captages éloigné

## Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul

Zone concernée par un SIS : nul

Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : nul

Zone concernée par une ligne aérienne RTE : nul

Zone potentiellement affectée par le bruit des transports terrestres : nul

Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaises : nul

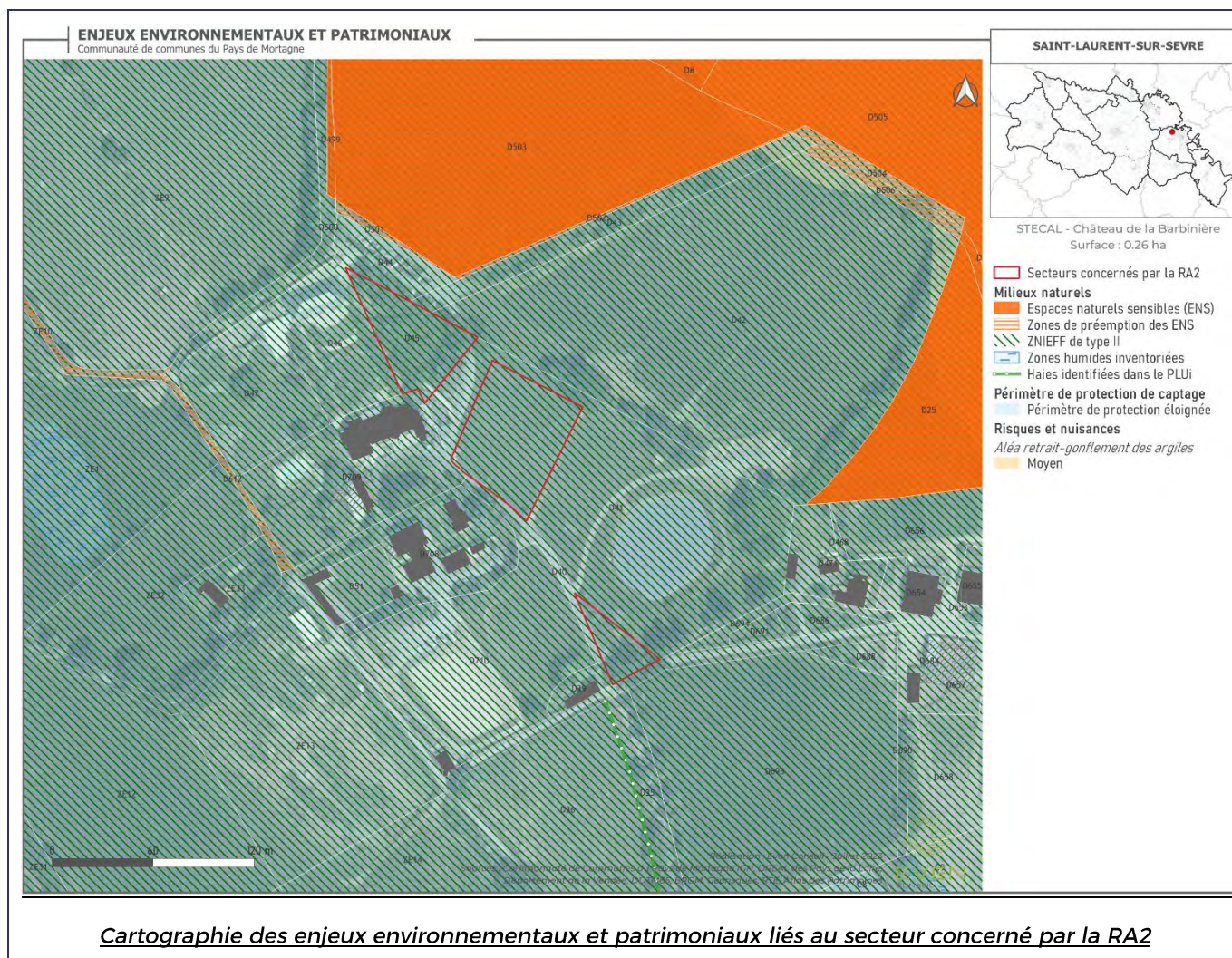
Zone concernée par des mouvements de terrains ou cavités localisées : nul

Zone concernée par l'aléas retrait gonflement des argiles : moyen

Autres éléments à connaissance à considérer : Le site est situé à une distance de moins de 175 mètres d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) de type non Seveso (EARL DU PARC). Cette ICPE est soumise à enregistrement

## Illustrations





## Incidences sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage

#### Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage :

Augmentation de la constructibilité dans les espaces couverts par un zonage STECAL

L'augmentation de la constructibilité dans les espaces couverts par un zonage STECAL peut entraîner des modifications importantes dans l'utilisation du sol, influençant ainsi la dynamique écologique et paysagère de la zone.

#### Incidences sur les structures végétales :

Les nouvelles surfaces ajoutées (0,4 ha) situées dans les secteurs à protéger (zone N) peuvent entraîner une dégradation voire destruction des structures végétales existantes. L'enjeu est de d'aménager l'espace de manière à minimiser l'impact sur les structures végétales existantes, en conservant les

éléments naturels autant que possible. Toutefois le changement de zonage de la zone boisée au Nord permet de conserver le boisement.

#### Incidences sur les milieux (ZNIEFF/ ENS) :

Impact sur la ZNIEFF de type 2 "COLLINES VENDÉENNES, VALLÉE DE LA SÈVRE NANTAISE" ainsi que la proximité d'un Espace Naturel Sensible (ENS) à moins de 25 m, nécessite une attention particulière pour éviter toute dégradation de cet habitat sensible.

#### Incidences sur le contexte paysager et urbain

Visibilité et intégration paysagère : Bien que le site soit peu visible depuis les axes de circulation, les nouvelles constructions entraînent un risque de dégradation paysagère. L'enjeu porte sur les nouvelles constructions qui devront être conçues pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage existant, en respectant l'esthétique et les caractéristiques patrimoniales du site (conservation de la Trourette et du Portail).

#### Incidences sur les ressources naturelles et la sensibilité des milieux

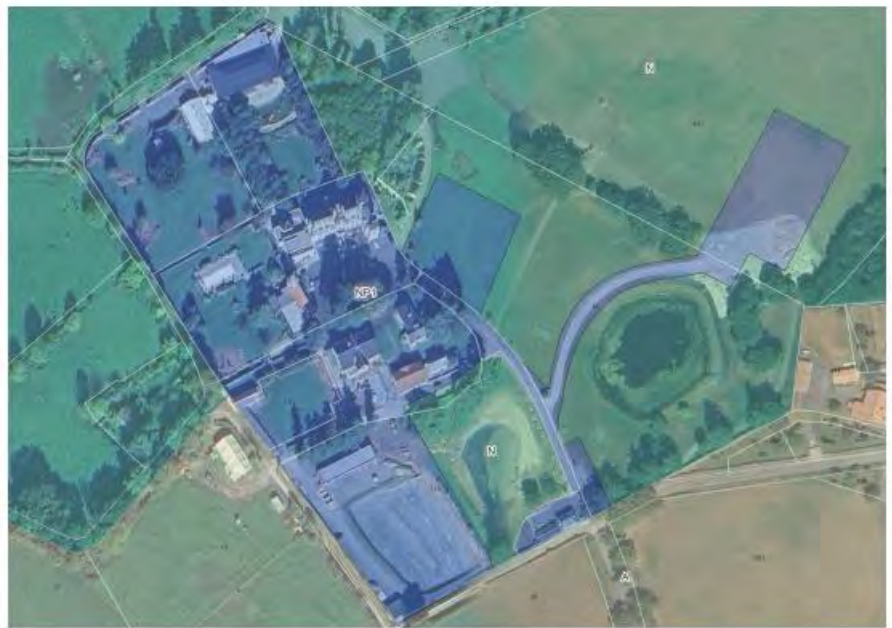
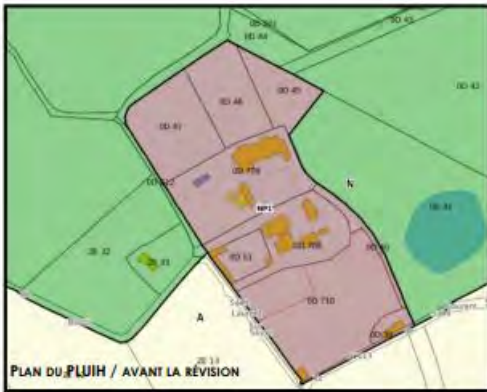
Proximité d'un cours d'eau : Aucun cours d'eau n'est présent à proximité immédiate, mais l'ajout de nouvelles constructions doit veiller à ne pas affecter le régime hydrique local.

Zones humides et captages d'eau : L'absence de zones humides inventoriées sur le site et la présence éloignée de captages d'eau nécessitent néanmoins des précautions pour éviter toute contamination potentielle ou perturbation hydrologique.

#### Incidences des risques

Risques naturels : L'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles doit être pris en compte dans les plans de construction pour garantir la stabilité des nouvelles structures.

### **Illustration du zonage avant/après**



*Plan du PLUiH /après la révision - version pour approbation*

Les mesures ERC restent inchangées entre l'arrêt et l'approbation :

Thématique environne- mentale	Mesures	
Milieux naturels et biodi- versité	<b>[Réduire]</b>	La ZNIEFF de type 2 concernée par l'objet couvre une grande surface qu'il convient d'analyser à la parcelle. La faible emprise du projet sur le périmètre de protection permet de <b>conclure à des incidences faibles.</b>
Artificialisation des sols	<b>[Réduire]</b>	Le secteur est dimensionné au besoin du projet. Les périmètres ont été ajustés suite aux avis des PPA afin d'améliorer le projet sans consommer de plus de surfaces naturelles.

Thématique environnementale	Mesures	
Paysage et patrimoine	<p><b>[Réduire]</b></p>	<p>Le secteur NP a été créé pour permettre une évolution des grands ensembles bâtis patrimoniaux en lien avec des projets touristiques et/ou événementiels. (Moulin de la Roche à Tiffauges, Château de la Boulaie à Treize-Vents). Le sous-secteur NP1 doit permettre une évolution plus conséquente, tout en respectant la qualité du site d'implantation. Dans le sous-secteur NP1 uniquement sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique (hébergement, restauration...), culturelle (salle d'exposition...) et événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...), dans la limite de 2 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, aménagés en une ou plusieurs fois, et décomptés à partir de la date d'approbation du PLUi.</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage. Pour des installations d'hébergement, de loisirs et sportives, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres et est autorisée sous réserve qu'elles s'insèrent au mieux dans l'environnement paysager existant.</p> <p><b>Le règlement définit bien une hauteur maximale de construction favorisant l'intégration paysagère des futurs bâtiments. Cette règle permet donc de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur.</b></p>
Ressource en eau	<p><b>[Réduire]</b></p>	<p>L'OAP vient spécifier : « La composition des constructions nouvelles sera justifiée par rapport aux caractéristiques architecturales et paysagères du domaine : aux murs existants, au manoir, aux alignements d'arbres. Les choix de conception limiteront les contrastes entre la construction et le manoir en vis-à-vis, tout en valorisant la présence de celui-ci dans le choix des orientations. ».</p> <p><b>Cette prescription vient donc encadrer l'aspect architectural des constructions permettant de limiter les incidences sur le patrimoine et le paysage.</b></p> <p>Les dispositions générales indiquent que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe), lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées. Les installations pour la réutilisation doivent être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 (version consolidée au 17 octobre 2018). L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.</p>

Thématique environne- mentale	Mesures	
		<b>Ainsi, le règlement écrit permet d'assurer une prise en compte des eaux pluviales.</b>
	<b>[Eviter]</b>	Un périmètre de protection des captages fait l'objet d'un arrêté préfectoral, daté du 12 septembre 1955, qui définit les conditions de constructibilité, d'occupation et d'utilisation du sol dans le but de préserver la qualité de la ressource en eau. Cet arrêté, est mentionné dans les annexes au PLUI, <b>s'impose et permet de prendre en compte cet enjeu.</b>
Risques et nuisances	<b>[Réduire]</b>	<p>Le PLUi ne prévoit pas de règles permettant la prise en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles toutefois L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) fait évoluer la prévention des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des argiles lors de la construction d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation (ou à usage professionnel et d'habitation) ne comportant pas plus de deux logements.</p> <p>Les zones qui sont considérées comme exposées au phénomène sont celles dont l'exposition est identifiée comme moyenne ou forte.</p> <p><b>Le risque est donc soumis à la législation en vigueur.</b></p>
Air, énergie, climat	/	<p>En raison de la présence de projets photovoltaïques sur ces zones de façon à répondre aux dispositions de la Loi d'Accélération des Energies renouvelables, il est proposé de passer la limite de constructibilité de 2 500m<sup>2</sup> à 3 000m<sup>2</sup>.</p> <p>En effet, le Domaine de la Barbinière comprend d'ores et déjà 1 200m<sup>2</sup> dédiés à des ombrières photovoltaïques couvrant leur parking.</p>

## III.2 - M2/ Cité des Oiseaux - aux Landes-Genusson

Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA2

*Projet pour approbation :*





Figure 2: Périmètre retravaillé (version pour approbation) du zonage à venir

Pour rappel :

Suite à l'avis des PPA et dans l'objectif d'une consommation foncière plus raisonnée, il est proposé de réduire le périmètre initial en n'intégrant qu'une partie de la parcelle B 697.

Ainsi le STECAL existant serait déplacé et son emprise serait réduite de 1 859 m<sup>2</sup>.

Etat Initial de l'environnement	
Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
NT : Sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques	1,26 ha <u>Après approbation :</u> Superficie : 8 915 m <sup>2</sup>
Zonage du document en vigueur	
N : Secteurs - équipés ou non - à protéger en raison de l'intérêt et de la qualité des sites - des milieux naturels - des paysages ou en raison de l'existence d'une activité forestière	
Objectif recherché	
La Cité des Oiseaux est une réserve ornithologique de 56 hectares gérée par le Département de la Vendée. Le Département de la Vendée projette de réaménager le site existant. Ce projet inclut la destruction des bâtiments situés sur les parcelles B 501 et B 566. De plus, le volume implanté sur les parcelles B 556 et B 831 sera agrandi. Ces évolutions visent à pérenniser ce site, qui possède une forte valeur ajoutée à l'échelle du département.	
Accès et réseaux	

Le site est accessible, les réseaux sont existants.

### Contexte écologique et enjeux *in situ*

**Occupation du sol** : espace naturel partiellement boisé comprenant 2batis

**Milieux naturels d'intérêt** : Le site est classé ENS « Vallée De La Sèvre Nantaise » pour plus de 40% de sa surface totale. La parcelle est concernée au Nord-Ouest par la ZNIEFF (520005737) « ETANGS DES BOUCHERIES - LES LANDES GENUSSON »

### Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : Site de isolé des Landes Genusson ou la cité des oiseaux cohabite avec des exploitations agricoles

**Enjeux patrimoniaux** : Sans objet

### Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : non

Présence en limite de secteur de zones humides inventoriées : non

### Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul

Zone concernée par un SIS : nul

Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : nul

Zone concernée par une ligne aérienne RTE : nul

Zone potentiellement affectée par le bruit des transports terrestres : nul

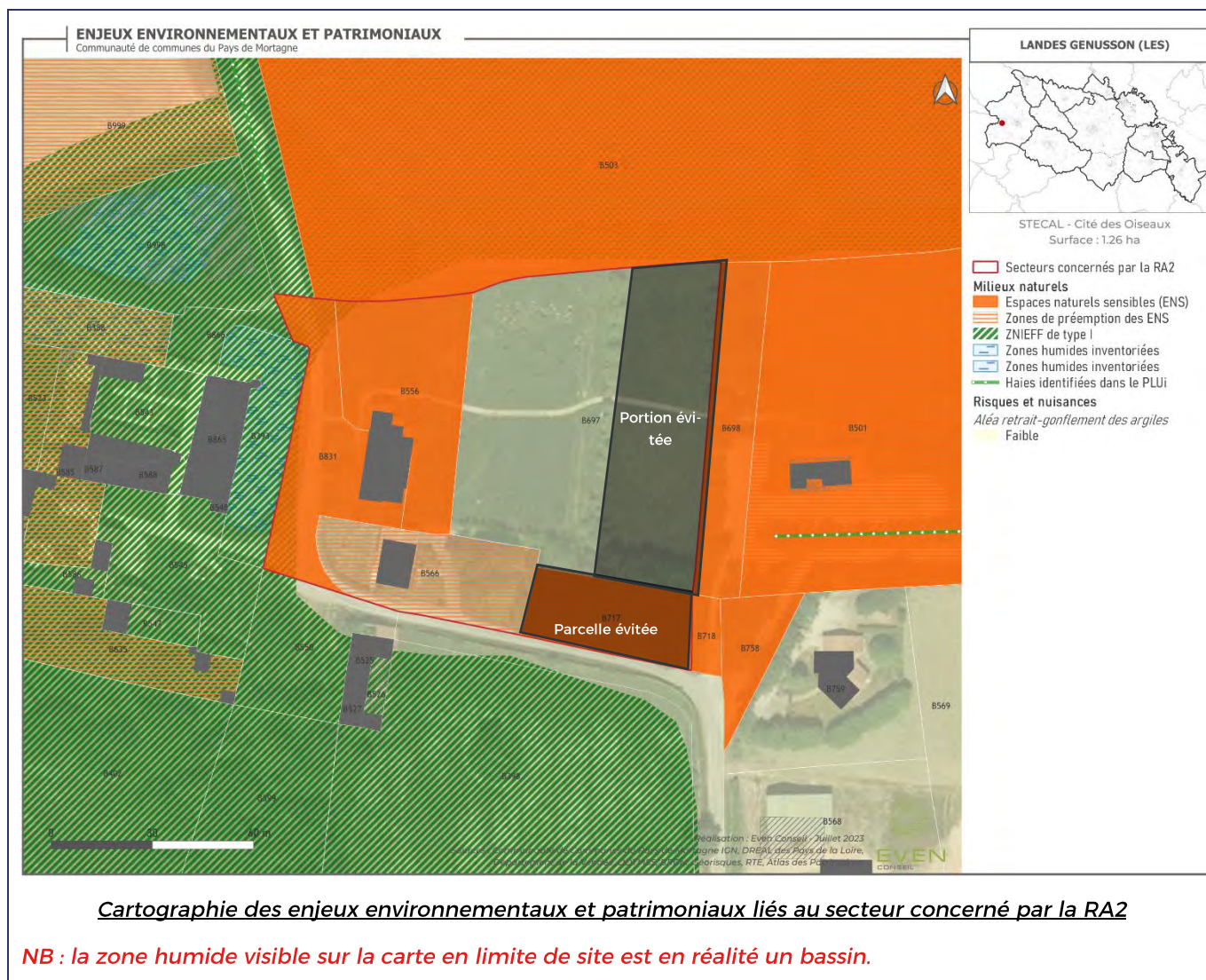
Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaises : nul

Zone concernée par des mouvements de terrains ou cavités localisées : nul

Zone concernée par l'aléas retrait gonflement des argiles : faible

### Illustrations





## Incidences sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage

#### Augmentation de la constructibilité dans les espaces couverts par un zonage STECAL

Le changement de zonage en faveur d'un NT (Sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques) entraîne une augmentation de la constructibilité. Notons toutefois que des bâtiments vont être détruits.

#### Incidences sur les structures végétales :

La destruction des bâtiments actuels et la construction de nouvelles structures peuvent perturber les habitats naturels, notamment dans les zones partiellement boisées. Il est nécessaire de préserver autant que possible les structures végétales existantes et de replanter des espèces locales pour maintenir la biodiversité et les écosystèmes présents.

#### Incidences sur les milieux naturels

- ENS "Vallée De La Sèvre Nantaise" : Le site est classé comme Espace Naturel Sensible (ENS) pour plus de 40% de sa surface totale. Les nouvelles constructions doivent respecter les réglementations strictes associées à cette classification pour protéger les milieux naturels et la faune locale.
- ZNIEFF, la parcelle est concernée au Nord-Ouest par la ZNIEFF « Etangs des Boucheries - LES LANDES GENUSSON », toutefois la faible emprise du projet n'aura que peu d'impact sur la ZNIEFF.

#### Incidences sur le contexte paysager et urbain :

Risques liés à l'intégration paysagère : Les nouveaux bâtiments et agrandissements pourraient ne pas s'harmoniser avec le contexte rural et les exploitations agricoles environnantes, créant ainsi un contraste visuel indésirable. Un manque de soin dans la conception architecturale pourrait entraîner une détérioration de l'impact visuel global et compromettre le caractère naturel du site.

#### Incidences sur les ressources naturelles et la sensibilité des milieux

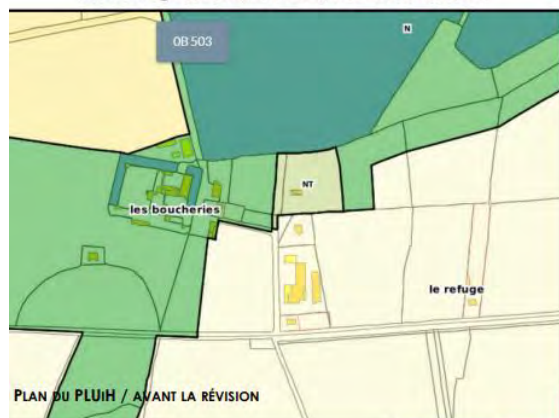
La protection des ressources est un aspect crucial à considérer lors de tout projet d'aménagement. Dans ce cas, le site ne semble pas être directement adjacent à des cours d'eau ou à des zones humides répertoriées. Cependant, il est essentiel que les travaux envisagés prennent en compte cette éventualité et garantissent la préservation des ressources naturelles locales. Cela peut inclure des mesures telles que la gestion adéquate des eaux pluviales afin de minimiser les risques de contamination.

#### Incidences des risques et nuisances

Risques environnementaux et industriels : Les analyses montrent que le site n'est pas concerné par des risques majeurs tels que les PPRT, SIS, canalisations de gaz naturel, lignes aériennes RTE, ou les bruits des transports terrestres. De plus, le site n'est pas affecté par des mouvements de terrains ou cavités localisées, et présente un faible risque de retrait-gonflement des argiles.

#### **Illustration du zonage avant/après**

Pièces réglementaires devant être modifiées :



Plan du PLUiH /après la révision - version arrêt

Plan du PLUiH /après la révision - version pour approbation :

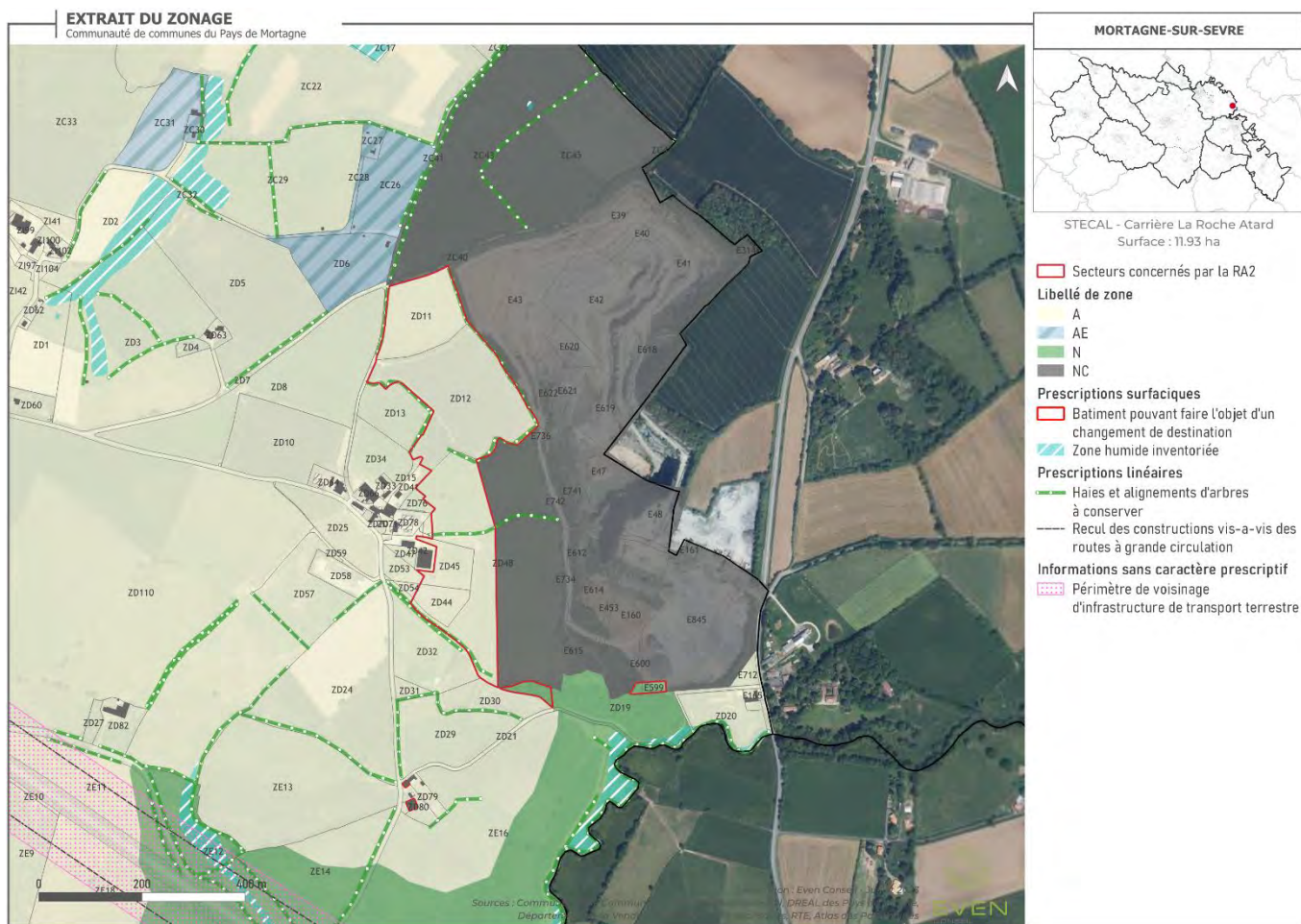


Les mesures ERC restent inchangées entre l'arrêt et l'approbation :

Thématique environnemen- mentale	Mesures	
Milieux naturels et biodi- versité	<b>[Réduire]</b>	La ZNIEFF concernée par l'objet couvre une grande surface qu'il convient d'analyser à la parcelle. La faible emprise du projet sur le périmètre de protection permet de <b>conclure à des incidences faibles</b> .
	<b>[Réduire]</b>	Le projet se situe sur l'emprise de l'Espace Naturel Sensible (ENS). La Cité des Oiseaux, une réserve ornithologique de 56 hectares, est gérée par le Département de la Vendée, qui envisage de réaménager le site existant. Ainsi, le projet est favorable à l'ENS, bien que ses incidences sur la zone soient faibles mais présentes.  <b>Les modifications pour approbation ont permis de réduire la part d'Es- pace Naturel Sensible impacté par le périmètre du STECAL.</b>
Artificialisation des sols	<b>[Réduire]</b>	Le secteur est dimensionné au besoin du projet de plus <b>le zonage a été réinterrogé</b> au cours de la procédure pour être réduit.
Paysage et patrimoine	<b>[Réduire]</b>	Le règlement de la zone NT indique que sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique (hébergement, restauration...), culturelle (salle d'exposition...), événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...) et de loisirs (centre équestre, tir à l'arc, accrobranche, etc.), dans la limite d'une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions. Lorsque l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU est nulle, sont de plus autori- sées les nouvelles constructions dans la limite de 200 m <sup>2</sup> d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLU.  En cas de démolition/reconstruction d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée de la limite. L'évolution ou la création de campings à la ferme au sein d'un secteur NT ne peut admettre de nouvelles construc- tions, à l'exception de constructions démontables et de l'extension de constructions existantes dans la limite précisée ci-dessus.  <b>Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur.</b>
	<b>[Réduire]</b>	Le règlement de la zone NT indique que la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage. Pour des installations d'hébergement, de loisirs et sportives, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres et est autorisée sous réserve qu'elles s'insèrent au mieux dans l'environnement paysager existant.

Thématique environne- mentale	Mesures	
		<b>Cette règle permet donc de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur.</b>
	<b>[Réduire]</b>	Le bâtiment à l'ouest est identifié au règlement graphique comme un « <i>Ouvrage ou édifice d'intérêt patrimonial</i> ». Ainsi l'OAP thématique correspondante s'applique.  <b>Cette OAP a vocation à favoriser l'intégration paysagère de ce secteur.</b>
Ressource en eau	<b>[Réduire]</b>	Les dispositions générales indiquent que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe), lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées. Les installations pour la réutilisation doivent être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 (version consolidée au 17 octobre 2018). L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.  <b>Ainsi, le règlement écrit permet d'assurer une prise en compte des eaux pluviales.</b>
Risques et nuisances	<b>[Réduire]</b>	Le PLUi ne prévoit pas de règles permettant la prise en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles toutefois L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) fait évoluer la prévention des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des argiles lors de la construction d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation (ou à usage professionnel et d'habitation) ne comportant pas plus de deux logements.  Les zones qui sont considérées comme exposées au phénomène sont celles dont l'exposition est identifiée comme moyenne ou forte.  <b>Le risque est donc soumis à la législation en vigueur.</b>

### III.3 - M3/ Carrière La Roche Atard - à Mortagne-sur-Sèvre



Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA2

Etat Initial de l'environnement	
Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
NC1 : Zone dédiées aux carrières permettant son évolution	11,93ha
Zonage du document en vigueur	
A : Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique - biologique ou écologique (11,58 ha)	
N : Secteurs - équipés ou non - à protéger en raison de l'intérêt et de la qualité des sites - des milieux naturels - des paysages ou en raison de l'existence d'une activité forestière (0,34ha)	
Objectif recherché	

La carrière de la Roche Atard, située entre les communes de Mortagne-sur-Sèvre et de Cholet dans le Maine et Loire, est un site d'extraction de diorite. Son objectif principal est de fournir de manière durable les entreprises impliquées dans l'entretien et la construction des chaussées, ainsi que celles spécialisées dans la fabrication de bétons hydrauliques dans la région de Cholet et de l'Est vendéen.

Actuellement, la carrière ne dispose plus d'espace pour stocker les terres extraites lors des opérations d'extraction. Par conséquent, il est prévu de les entreposer sur le site même de la carrière, sans aucune intention de construire. Le but de cette démarche est d'aplanir une zone actuellement très accidentée en utilisant ces terres extraites. Une fois cette opération achevée, les parcelles retrouveraient leur vocation agricole initiale. La taille du périmètre nécessaire s'explique par le volume important des terres à stocker, estimé à environ 400 000 mètres cubes.

### Accès et réseaux

La carrière bénéficie déjà d'accès et de réseaux.

### Contexte écologique et enjeux *in situ*

**Occupation du sol :** espace naturel cultivée, déclaré au RPG au Nord en tant que Colza et au Sud en prairies permanentes. L'espace est peu boisé. L'angle Nord-Est bénéficie d'une haie.

**Milieux naturels d'intérêt :** nul

### Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers :** Le site est situé à coté de l'actuel carrière « La Roche Atard » Le site actuel est peu visible depuis la D752 excepté au niveau de l'entrée principale du site.

**Enjeux patrimoniaux :** Site de présomption de prescriptions archéologiques sur le site ou à proximité

### Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : non

Présence de zones humides inventoriées : non

Le site se trouve dans le périmètre de protection rapprochée complémentaire pour le captage des Trois rivières

### Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : principalement au Nord, le site est couvert par la zone rouge puis bleu (B, b1, b2)

Zone concernée par un SIS : nul

Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : nul

Zone concernée par une ligne aérienne RTE : nul

Zone potentiellement affectée par le bruit des transports terrestres : nul

Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaises : nul

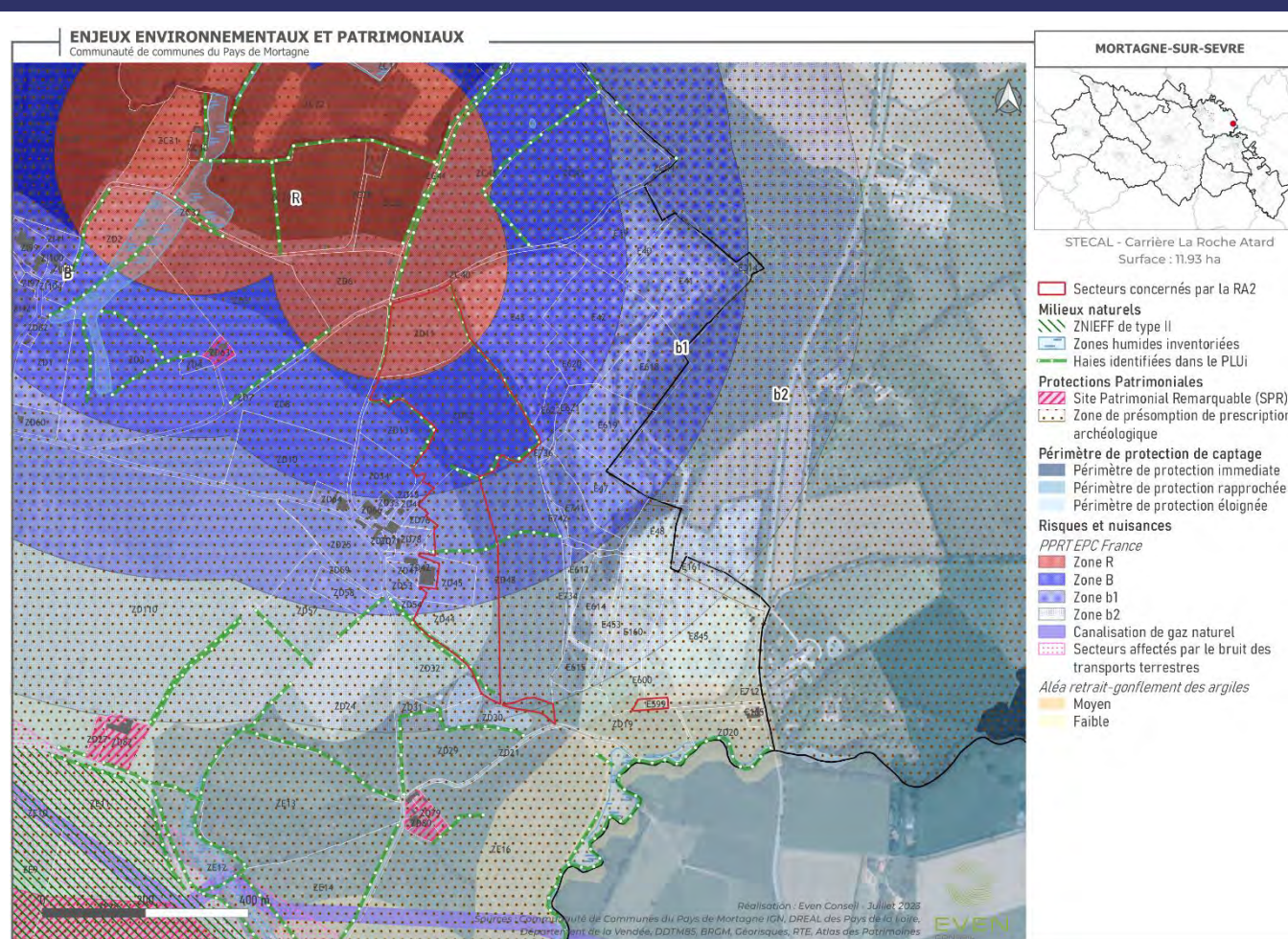
Zone concernée par des mouvements de terrains ou cavités localisées : nul

Zone concernée par l'aléas retrait gonflement des argiles : faible

Autres éléments à connaissance à considérer : Le site est situé à proximité de 3 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

- A 130 m de LE FOLL TP - Centrale tempo Mortagne, une entreprise de génie civil soumise à enregistrement
- A 260m de PRODUITS ROUTIERS DU CHOLETAIS (PRC) soumise à enregistrement et pour une autre a autorisation

## Illustrations



Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA2

## Incidences sur l'environnement

**Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage**



### Incidences potentielles attendues :

Le projet d'extension de la carrière de la Roche Atard entraînera la perte temporaire d'environ 11,9 hectares de terrains agricoles, réduisant ainsi des zones A au profit de zones NC. Dans cette zone NC.

Ainsi dans le secteur « NC, seuls sont autorisés les extractions de matériaux, les exhaussements de sol et les installations (broyage-concassage-criblage...) et constructions, s'ils sont nécessaires à l'activité de la carrière. ». A noter que l'implantation des constructions est libre, les nouvelles annexes, doivent être situées à moins de 20 mètres de l'habitation existante.

Ainsi la zone NC, permissive permet les constructions en lien avec la carrière pouvant avoir des incidences sur l'environnement détaillées ci-dessous :

Les constructions devront également s'intégrer au paysage et ne pas compromettre les espaces naturels ou les paysages. Toutefois, des travaux de mise aux normes des bâtiments existants seront autorisés s'ils ne nuisent pas à la qualité des paysages, des milieux naturels et des activités agricoles.

Malgré la volonté d'utiliser cet espace uniquement comme stockage puis de le remettre en état, les incidences probables sont nombreuses. En ce qui concerne la consommation d'espace, il est à noter qu'à partir de 2031, conformément à la loi ZAN, les espaces exploités ne seront pas inclus dans le décompte de l'artificialisation, ce qui signifie que leur extension potentielle pourrait contribuer à une augmentation de l'artificialisation sans être comptabilisée dans les objectifs de préservation des terres agricoles.

L'extraction de diorite prévue dans la carrière de la Roche Atard pourrait avoir plusieurs incidences potentielles sur l'environnement, tant en termes écologiques que paysagers et patrimoniaux. Voici une analyse neutre des possibles impacts :

#### Incidences sur l'occupation du sol et les structures végétales :

Le projet pourrait entraîner des changements significatifs dans l'occupation actuelle du sol, principalement des terres agricoles, avec des conséquences probables sur la biodiversité locale. Bien que le site soit peu boisé, la présence de certaines haies sont des espaces relais pour la biodiversité. La faune du sol pourrait également diminuer au regard des activités à venir.

#### Incidences sur le contexte paysager et urbain :

Bien que le site actuel soit relativement peu visible depuis la route principale, des modifications importantes pourraient altérer le paysage local, notamment en raison de l'entreposage des terres extraites et de toute infrastructure nécessaire pour leur gestion. Notons que la limite du zonage NC1 à venir est situé à moins de 20m des ensembles bâtis situés à La Roche Atard, à Mortagne-sur-Sèvre.

Incidences sur le patrimoine : La proximité de la carrière avec des sites archéologiques présumés soulève des préoccupations quant à la préservation du patrimoine culturel de la région.

Incidences sur les ressources naturelles et la sensibilité des milieux, les risques et les nuisances : Bien que le site ne soit pas immédiatement proche de cours d'eau ou de zones humides inventoriées, sa proximité avec des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont à noter, notamment la société EPC France : (Fabrication de produits explosifs (2051Z)) dont plus de 2/3 de la carrière est incluse dans le PPRT. Le stockage de matériaux à proximité des bâti risque de générer de

la poussière pouvant toucher les populations de plus l'extension pourrait avoir augmenté le trafic routier liée au besoin de l'activité.

L'étude d'impact vient analyser les sensibilités environnementales et anthropiques de ce projet de renouvellement et extension de carrière. Ainsi, les principales sensibilités environnementales et anthropiques identifiées comme fortes du projet sont reportées ci-dessous

Thématique	Commentaire
Usages et gestion de la ressource en eau	Le périmètre actuellement autorisé de la carrière de la Roche Atard ne recoupe aucun périmètre de protection de captage AEP. Néanmoins, le champ captant de la Rucette, qui exploite l'aquifère de socle associé aux diorites du Châtillonnais, est relativement proche de la carrière : le PPE du champ captant est à 110 m à l'est du périmètre actuellement autorisé et le PPI se trouve à 750 m au sud-est de la fosse d'extraction existante.
Milieux naturels	Présence de nombreuses espèces inscrites en NT, CR, EN ou VU sur la liste rouge régionale présents sur la carrière.
Populations et ERP alentour	La sensibilité vis-à-vis des populations est forte, du fait de la proximité d'habitations avec la zone en renouvellement. L'extension nord s'approche du bourg du Puy Saint Bonnet, mais en reste à plus de 500 m. Des chambres d'hôtes et un gîte sont présentes dans un rayon de moins de 100 m autour du projet. L'extension ouest se rapprochera notamment d'un gîte
Activités, tourisme et loisirs	Les parcelles envisagées pour l'extension de la carrière sont toutes utilisées pour l'agriculture. Ainsi, la mise en œuvre du projet entrainera une perte d'environ 15,3 ha d'espaces agricoles. Il y a 3 activités ICPE recensés dans un rayon d'1 km autour du projet. Le projet s'inscrit dans un secteur disposant de plusieurs activités touristiques remarquables, ainsi que de nombreux sentiers de randonnées. Toutefois, ces sites sont assez éloignés de la carrière. On notera toutefois la présence de l'itinéraire de randonnée du Chêne Rond qui s'approche à 420 m au plus près de l'extension nord.
Patrimoine culturel et archéologique	L'ensemble de l'emprise de la demande est inclus dans une zone de présomption de prescription archéologique de seuil 10 000 m <sup>2</sup> . La sensibilité vis-à-vis du patrimoine archéologique est forte. Le projet ne recoupe aucun périmètre de protection de monuments historiques. Le monument le plus proche est localisé à environ 4 km du projet et ne présente aucune co-visibilité. Il n'existe aucun site classé ou inscrit dans un rayon de 10 km autour du projet. En revanche, le projet est limitrophe de la ZPPAUP de Cholet et à 250 m au plus proche de celle de Mortagne-sur-Sèvre. Au vu de cette proximité, la sensibilité est considérée comme forte.
Transports	Le trafic routier sur le secteur d'étude est moyen (sur la RD752 et la RD149), avec un pourcentage faible de poids-lourds (environ 6%). Ce chiffre prend en compte l'activité actuelle de la carrière. Le site n'est pas desservi par des axes ferroviaires.

### Illustration du zonage avant/après

Pièces réglementaires devant être modifiées :



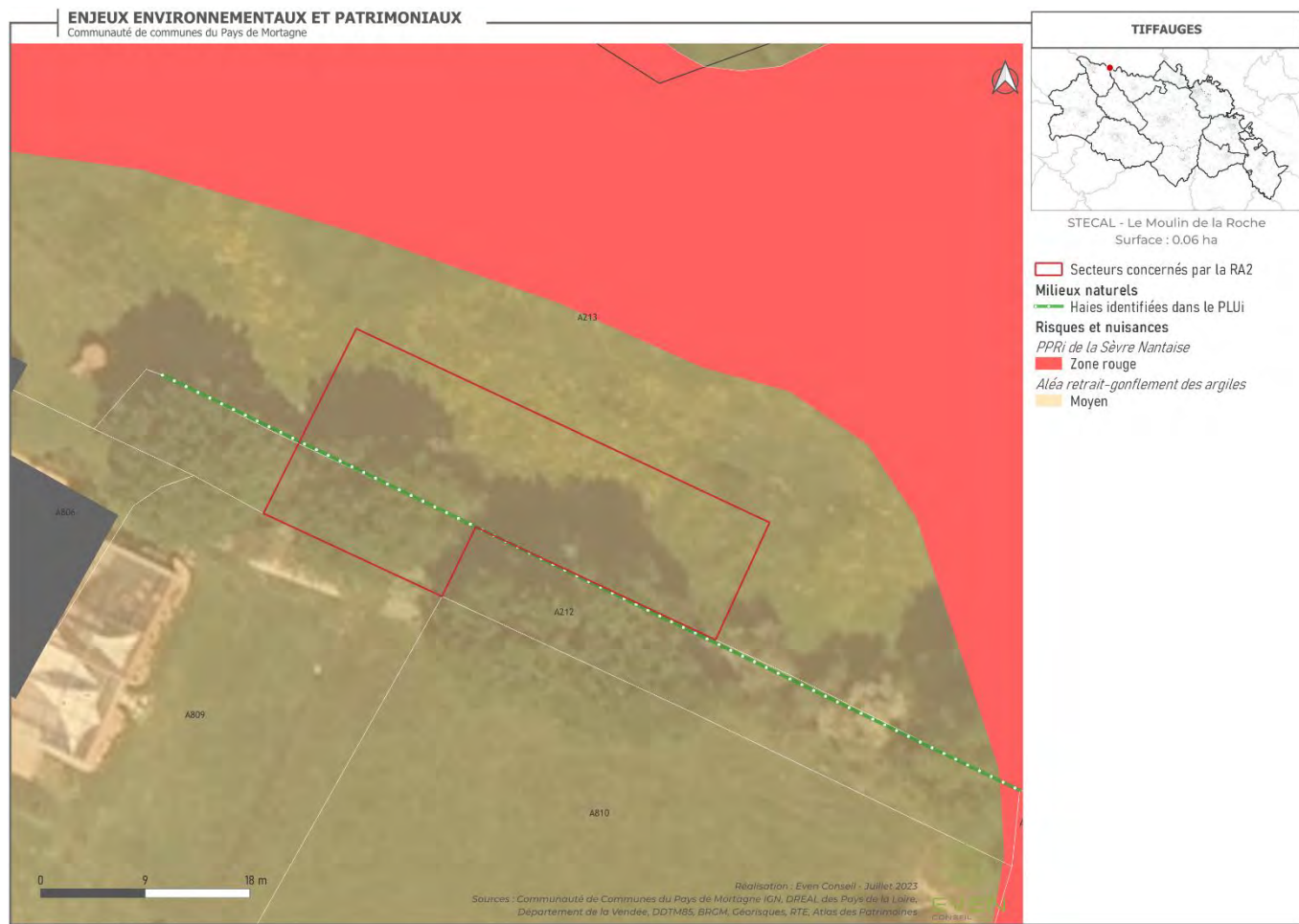
Thématique environnemen- tale	Mesures	
Milieux naturels et biodiversité	<b>[Réduire]</b>	Les haies du site sont couvertes par une prescription graphique. D'après les dispositions générales du règlement écrit, « Le défrichage d'une haie bocagère ou l'arrachage d'un arbre isolé, repérés sur le règlement graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les haies bocagères repérées sur le règlement graphique doivent être conservées. Des exceptions peuvent être admises pour des motifs (sanitaires, relatifs à la sécurité routière, techniques). En cas de défrichage d'une portion de haie, un linéaire de même essence et d'une longueur égale doit être replanté en prolongement de la haie altérée ou à proximité immédiate. Les nouvelles

Thématique environnemen- tale	Mesures	
		<p>plantations résultant de l'application de cette règle doivent permettre de restaurer la continuité écologique altéré ».</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet de maintenir en premier lieu les éléments arborés de la parcelle et en dernier recours de mettre en place des mesures de compensation.</b></p> <p><b>Toutefois, au regard des incidences, les mesures ERC ne sont pas suffisantes, seul l'étude d'impact pourra mettre en place des mesures ERC suffisantes.</b></p>
Artificialisation des sols	<b>[Eviter]</b>	Le secteur est dimensionné au besoin du projet : Extension de la carrière
Paysage et patrimoine	<b>[Réduire]</b>	<p>Le règlement de la zone NC1 indique que <b>seul</b> est autorisé le stockage des terres de découverte des gisements</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet d'encadrer l'usages des sols et l'absence de constructions nouvelles permettant de limiter les impacts</b></p>
	<b>[Eviter]</b>	<p>Le projet se situe sur un site de présomption de prescriptions archéologiques sur le site ou à proximité ainsi les dispositions législatives et réglementaires à prendre en considération au titre de la protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes: les articles L. 523-1, L. 523-4, L. 523-8, L. 522-5, L. 522-4, L.532-14 et R. 523- 1 à R.523-14 du Code du Patrimoine, l'article R .111-4 du Code de l'Urbanisme, l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement, l'article L.322-3-1 du Code Pénal, livre III des crimes et délits contre les biens, notamment son titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations. »</p> <p><b>Le patrimoine archéologique sera ainsi pris en compte</b></p>
	<b>[Eviter]</b>	<p>Les haies du site sont couvertes par une prescription graphique. Permettant de créer une vue filtré par le végétal, l'aspect naturel aux abords du site est ainsi préservé.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet de maintenir en premier lieu les éléments arborés de la parcelle et en dernier recours de mettre en place des mesures de compensation.</b></p>
Ressource en eau	<b>[Réduire]</b>	Les dispositions générales indiquent que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe), lorsque ce dernier dessert le

Thématique environnemen- tale	Mesures	
		<p>terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées. Les installations pour la réutilisation doivent être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 (version consolidée au 17 octobre 2018). L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet d'assurer une prise en compte des eaux pluviales</b></p>
	<b>[Réduire]</b>	<p>Un périmètre de protection des captages fait l'objet d'un arrêté préfectoral, daté du 12 septembre 1955, qui définit les conditions de constructibilité, d'occupation et d'utilisation du sol dans le but de préserver la qualité de la ressource en eau. Cet arrêté, est mentionné dans les annexes au PLUI, <b>s'impose et permet de prendre en compte cet enjeu.</b></p>
Risques et nuisances	<b>[Eviter]</b>	<p>Dans le périmètre PPRT EPC France, le STECAL n'a pas vocation à accueillir des logements mais une carrière, <b>ainsi le risque reste cantonné.</b></p>
	<b>[Réduire]</b>	<p>Le PLUi ne prévoit pas de règles permettant la prise en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles toutefois L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) fait évoluer la prévention des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des argiles lors de la construction d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation (ou à usage professionnel et d'habitation) ne comportant pas plus de deux logements.</p> <p>Les zones qui sont considérées comme exposées au phénomène sont celles dont l'exposition est identifiée comme moyenne ou forte.</p> <p><b>Le risque est donc soumis à la législation en vigueur</b></p>

**Au vu des enjeux et des incidences soulevés, une étude d'impact est en cours au stade de la procédure du PLUI, il n'est pas possible de conclure à la prise en compte des enjeux environnementaux identifiés. Il s'agira pour l'étude d'impact de déterminer précisément les incidences sur l'environnement et de prévoir des mesures ERC au stade projet.**

### III.4 - M4/ Le Moulin de la Roche - à Tiffauges



**Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA2**

**Projet pour approbation :**



**Figure: Périmètre retravaillé (version pour approbation) du zonage à venir**

Pour rappel :

Suite à l'avis des PPA et dans l'objectif d'une consommation foncière plus raisonnée, il est proposé de réduire la superficie passant de N à NP et de supprimer une partie boisée du STECAL existant.

La partie Sud étant déjà en zone NP.

En effet, si la majeure partie de l'actuel STECAL est totalement adaptée aux besoins et à l'usage du site, il demeure un espace résiduel boisé qu'il serait intéressant de sortir du STECAL de façon à garantir sa préservation. L'extension du STECAL serait également réduite. Ces modifications permettraient de trouver un équilibre et de maintenir la superficie du STECAL existant.

Etat Initial de l'environnement	
Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
NP : Zone permettant l'évolution des grands ensembles bâtis patrimoniaux en lien avec des projets touristiques et/ou évènementiels	650 m <sup>2</sup>  <u>Après approbation :</u>  Superficie : 650m <sup>2</sup>
Zonage du document en vigueur	
N : Secteurs - équipés ou non - à protéger en raison de l'intérêt et de la qualité des sites - des milieux naturels - des paysages ou en raison de l'existence d'une activité forestière	
Objectif recherché	
La justification du projet d'extension du domaine de La Vallée de la Roche repose sur plusieurs éléments historiques et fonctionnels. Le site, un ancien corps de ferme et moulin datant probablement du XVIIIe siècle, a évolué pour devenir un lieu de réception pour les mariages et des gîtes. Actuellement, les parcelles A 212 et A 213 sont entretenues en tant que prairies pour les animaux du domaine. Pour préserver cette fonctionnalité, il est envisagé de construire un préau qui servira d'abri pour les animaux et de lieu de stockage pour le matériel d'entretien. Cette extension du périmètre du STECAL existant sur une partie des parcelles permettra la réalisation de ce projet tout en maintenant l'activité agricole et naturelle du site.	
Accès et réseaux	
Le moulin bénéficie déjà des accès et réseaux.	
Contexte écologique et enjeux <i>in situ</i>	
<b>Occupation du sol</b> : espace naturel non cultivé (non déclaré au RPG) et partiellement boisé au niveau des lisère Sud	

**Milieux naturels d'intérêt** : Traversé par une haie préservée au règlement graphique du PLUi en vigueur

### Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : Situé sur une parcelle non visible depuis la route

**Enjeux patrimoniaux** : Sans objet

### Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : le Vrignon en limite Nord et à 125m , La Sèvre Nantaise.

Présence de zones humides inventoriées : Oui a moins de 30 de la limite Nord-Ouest de la parcelle.

### Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul

Zone concernée par un SIS : nul

Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : nul

Zone concernée par une ligne aérienne RTE : nul

Zone potentiellement affectée par le bruit des transports terrestres : nul

Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaises dans la zone rouge pour ce qui concerne le Nord de la parcelle

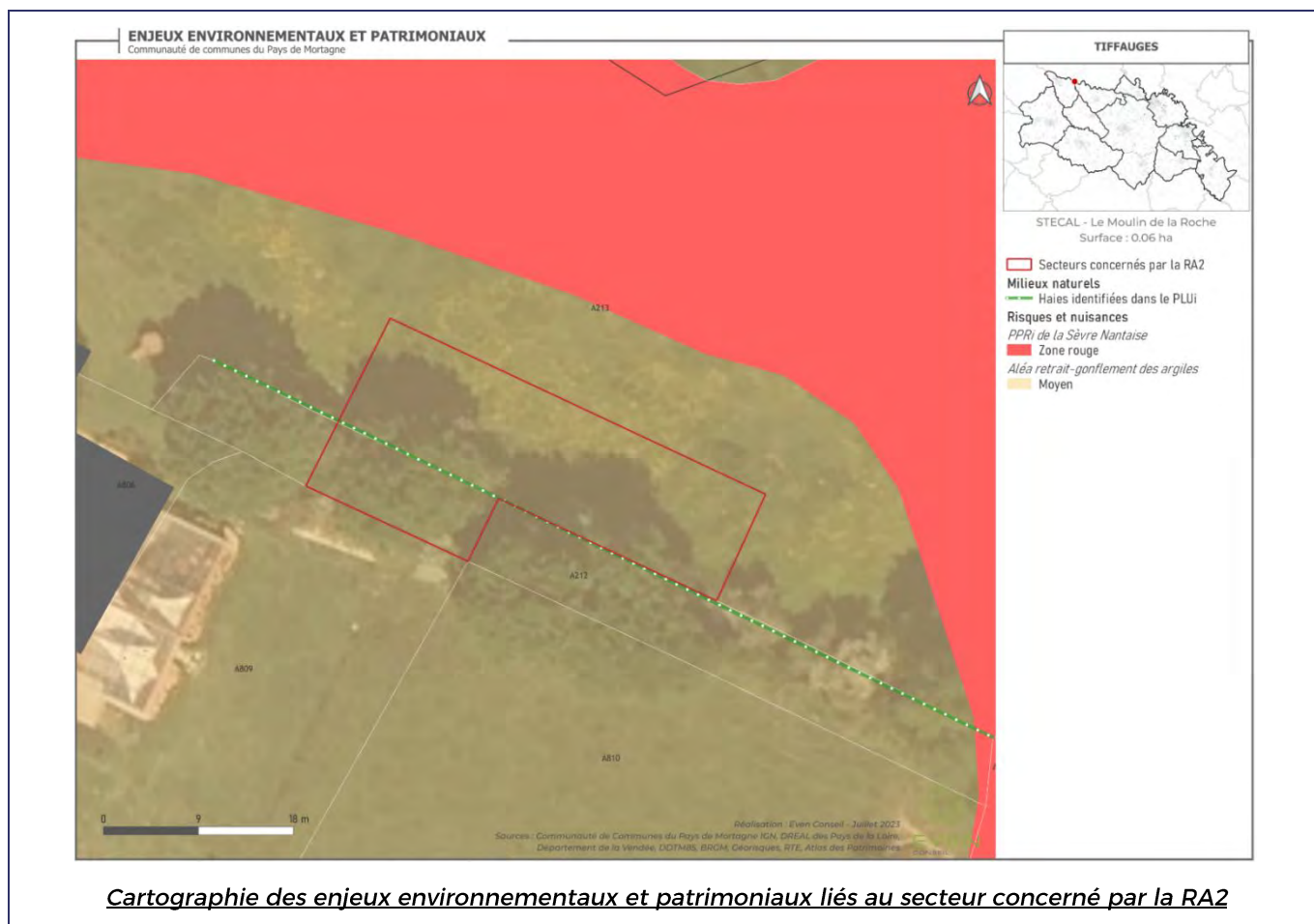
Zone concernée par des mouvements de terrains ou cavités localisées : nul

Zone concernée par l'aléas retrait gonflement des argiles : moyen

Autres éléments de porter à connaissance à considérer : nul

### Illustrations





## Incidences sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage

#### Incidences environnementales potentielles, milieux naturels et biodiversité :

Le projet pourrait potentiellement affecter les milieux naturels en modifiant l'occupation du sol, notamment en ce qui concerne les zones boisées et la haie préservée traversant la parcelle.

La proximité des zones humides pourrait être impactée, bien que des mesures de protection soient mises en place.

#### Incidences environnementales potentielles, ressources en eau :

La proximité du Vrignon et de la Sèvre Nantaise nécessite des précautions pour éviter toute contamination ou perturbation de ces cours d'eau.

La présence de zones humides à proximité pourrait potentiellement être affectée par les travaux, nécessitant des mesures de protection adéquates.

#### Incidences environnementales potentielles, paysage et patrimoine :

Le projet étant sur une parcelle non visible depuis la route, les incidences paysagères potentielles sont limitées. Cependant, la modification de l'occupation du sol et l'ajout de nouvelles structures doivent être conçus pour minimiser l'impact visuel et préserver l'esthétique naturelle du site.

Incidences environnementales potentielles, risques naturels :

Le risque moyen lié au retrait-gonflement des argiles doit être pris en compte dans la construction pour éviter des dommages structuraux futurs.

### Illustration du zonage avant/après

*Pièces réglementaires devant être modifiées :*



*Plan du PLUiH /après la révision - version arrêté*

*Plan du PLUiH /après la révision - version pour approbation :*

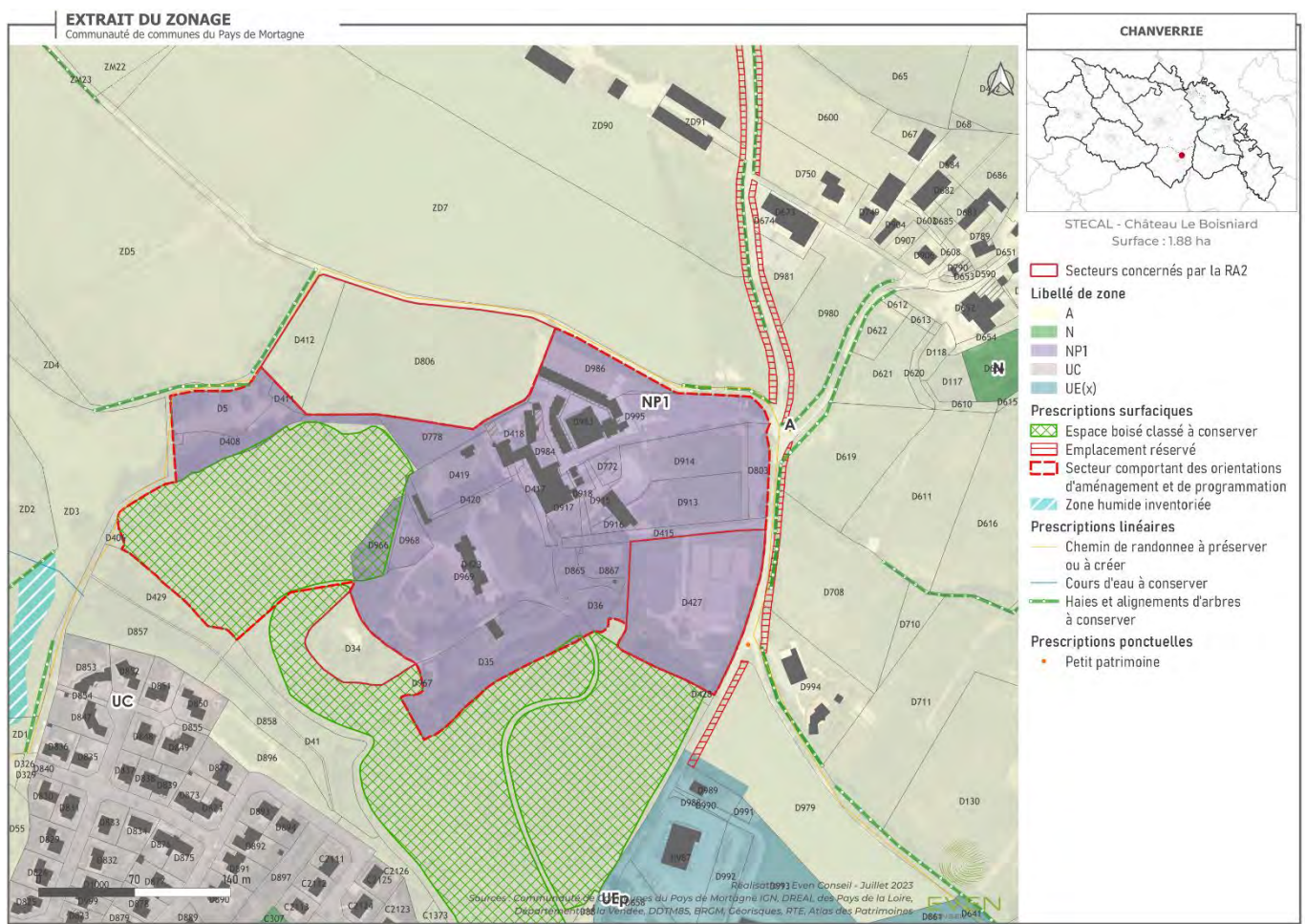


Thématique environn- mentale	Mesures	
Milieux naturels et biodi- versité	<b>[Eviter]</b>	Le cours d'eau se situe en limite Nord du projet à 30m, il n'est donc pas compris dans l'emprise du projet.
	<b>[Réduire]</b>	<p>De plus, les éléments boisés du site au Nord et au Sud sont couverts par une prescription graphique établie. D'après les dispositions générales du règlement écrit, « Le défrichage d'une haie bocagère ou l'arrachage d'un arbre isolé, repérés sur le règlement graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les haies bocagères repérées sur le règlement graphique doivent être conservées. Des exceptions peuvent être admises pour des motifs (sanitaires, relatifs à la sécurité routière, techniques). En cas de défrichage d'une portion de haie, un linéaire de même essence et d'une longueur égale doit être replanté en prolongement de la haie altérée ou à proximité immédiate. Les nouvelles plantations résultant de l'application de cette règle doivent permettre de restaurer la continuité écologique altérée ».</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet de maintenir en premier lieu les éléments arborés de la parcelle et en dernier recours de mettre en place des mesures de compensation.</b></p>
	<b>[Réduire]</b>	<p>Le périmètre a été réduit préservant ainsi le massif boisée initialement prévu dans l'emprise du projet.</p> <p><b>Ainsi, le boisement est préservé.</b></p>
Artificialisation des sols	<b>[Réduire]</b>	Le secteur est dimensionné au besoin du projet

Thématique environne- mentale	Mesures	
Paysage et patrimoine	<b>[Réduire]</b>	<p>Dans le règlement de la zone NP sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique (hébergement, restauration...), culturelle (salle d'exposition...) et événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...), dans la limite de 1 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, aménagés en une ou plusieurs fois, et décomptés à partir de la date d'approbation du PLUi.</p> <p>Sont également autorisés, l'aménagement et la restauration des bâtiments anciens et les aménagements et installations liés et nécessaires au fonctionnement des activités existantes sur le lieu ou créés concomitamment, sous réserve d'une parfaite intégration paysagère. De plus, les annexes et extensions sont admises sous réserve de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur</b></p>
	<b>[Réduire]</b>	<p>Dans le règlement de la zone NP, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage.</p> <p><b>Cette règle permet donc de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur</b></p>
Ressource en eau	<b>[Réduire]</b>	<p>Les dispositions générales indiquent que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe), lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées. Les installations pour la réutilisation doivent être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 (version consolidée au 17 octobre 2018). L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet d'assurer une prise en compte des eaux pluviales</b></p>
Risques et nuisances	<b>[Réduire]</b>	<p>Le PLUi ne prévoit pas de règles permettant la prise en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles toutefois L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) fait évoluer la prévention des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des argiles lors de la construction d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation (ou à usage professionnel et d'habitation) ne comportant pas plus de deux logements.</p> <p>Les zones qui sont considérées comme exposées au phénomène sont celles dont l'exposition est identifiée comme moyenne ou forte.</p>

Thématique environnemen- mentale	Mesures	
	Le risque est donc soumis à la législation en vigueur	

### III.5 - M5/ Château Le Boisniard - à Chanverrie (Chambretaud)



Cartographie initiale (version d'arrêt) du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA2

*Projet pour approbation :*



*Figure: Périmètre retravaillé (version pour approbation) du zonage à venir*

Pour rappel :

Une réflexion a été engagée avec le propriétaire du Domaine du Boisniard afin d'arriver à un équilibre strict entre les secteurs intégrés au STECAL et ceux qui en sortent. Ainsi, dans le cadre du projet initialement présenté, seule la parcelle cadastrée D 427 devait passer d'une vocation touristique à une vocation agricole.

En plus de cette parcelle, il est proposé de sortir du STECAL les parcelles suivantes : D 5, D 408, D 409, D 411 et une partie de la parcelle D 967. Ces parcelles ont d'ores et déjà un usage agricole étant donné qu'elles servent de pâture pour les animaux du domaine. Le domaine est constitué de plusieurs sociétés dont l'une disposant du statut d'exploitant agricole.

Contrairement au projet initialement présenté, il est dorénavant proposé d'intégrer qu'une partie des parcelles cadastrées D 412 et D 806 pour le projet de logements insolites.

Il est également à préciser que l'ajout de la parcelle D 34 vient corriger une erreur lors de l'élaboration du PLUiH en 2019. En effet, des cabanes dans les arbres sont bien présentes sur ces parcelles depuis plus d'une dizaine d'années à l'image de celles installées sur la parcelle D 35.

Etat Initial de l'environnement	
Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie (m <sup>2</sup> )
<u>Périmètres à ajouter</u> : NP1 : Zones des Grands ensembles bâtis patrimoniaux recouvrent des projets de	Superficie : 61 932 m <sup>2</sup> <u>Après approbation :</u>

développement plus conséquents (par rapport au secteurs NP)	Superficie : 61 932 m <sup>2</sup>
---	------------------------------------

### Zonage du document en vigueur

Surface à supprimer : NP1 : Ensembles bâtis patrimoniaux touristiques majeurs - STECAL

Surface à ajouter : A : Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique - biologique ou écologique

### Objectif recherché

Réorganiser et optimiser l'utilisation des parcelles du Domaine du Boisniard pour mieux répondre aux besoins actuels :

- Ajout de parcelles (D 34, D 412, D 806) : Soutenir le développement hôtelier et événementiel. (D 412 et D 806) Créer une nouvelle salle de séminaire.
- Suppression de la parcelle D 427 : Préserver son usage agricole pour limiter l'artificialisation des sols.
- Adaptation du zonage de la parcelle D 34 : Aligner le statut légal avec l'usage actuel (hébergements insolites).

### Accès et réseaux

La château bénéficie déjà d'accès et de réseaux.

### Contexte écologique et enjeux *in situ*

**Occupation du sol** : la surface au Nord faisant l'objet d'un ajout est une surface cultivée déclarée au RPG en tant que prairie permanente, la surface à l'Ouest ne fait pas l'objet d'une déclaration au RPG, elle est boisée et comporte un espace imperméabilisé. La surface faisant l'objet d'une suppression est une surface potagère comprenant des serres démontables.

**Milieux naturels d'intérêt** : Le site est compris dans la ZNIEFF de type II « COLLINES VENDÉENNES, VALLÉE DE LA SÈVRE NANTAISE »

### Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : Lieu touristique isolé, les surface à ajouter ne sont pas visibles depuis la route

**Enjeux patrimoniaux** : Sans objet

### Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : non

Présence de zones humides inventoriées : non

### Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul

Zone concernée par un SIS : nul

Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : nul

Zone concernée par une ligne aérienne RTE : nul

Zone potentiellement affectée par le bruit des transports terrestres : nul

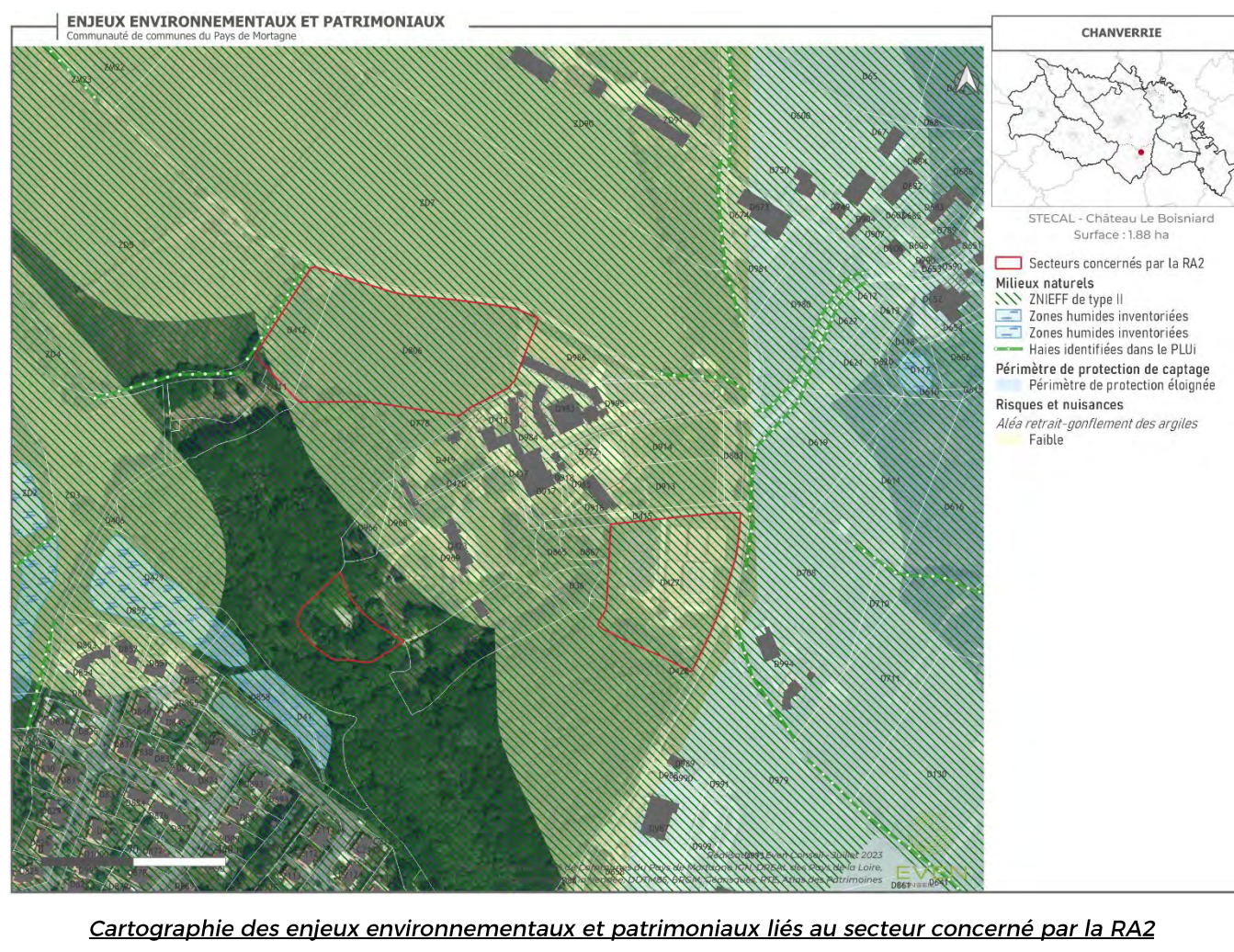
Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaises : nul

Zone concernée par des mouvements de terrains ou cavités localisées : nul

Zone concernée par l'aléas retrait gonflement des argiles : faible

Autres éléments à connaissance à considérer : Le site est situé à une distance de moins de 250 mètres d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) de type non Seveso (EARL LE GRAND BOIS). Cette ICPE est soumise à « autre régimes »

## Illustrations



Dans le cadre de l'approbation des éléments complémentaires ont été ajoutés :

## Incidences sur l'environnement



## Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage

### Incidences environnementales potentielles. Milieux naturels et biodiversité :

Le projet pourrait potentiellement affecter les milieux naturels en modifiant l'occupation du sol, notamment les zones boisées et la prairie permanente.

L'intégration dans la ZNIEFF de type II pourrait nécessiter des mesures de conservation pour préserver les habitats et les espèces locales.

**L'intégration de boisement dans le périmètre pourrait conduire à leurs disparitions.**

### Incidences environnementales potentielles. Ressources en eau :

L'absence de proximité directe avec des cours d'eau ou des zones humides réduit les risques de contamination ou de perturbation hydrologique. Cependant, des précautions générales doivent être maintenues pour éviter toute dégradation indirecte des ressources en eau.

### Incidences environnementales potentielles. Paysage et patrimoine :

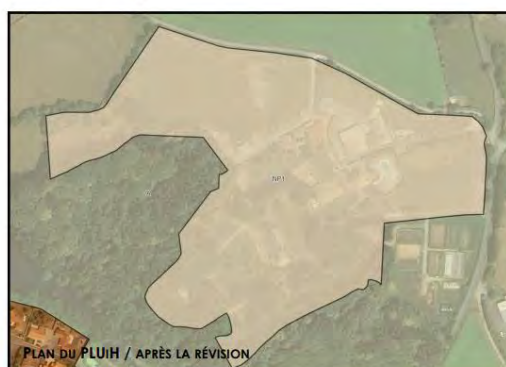
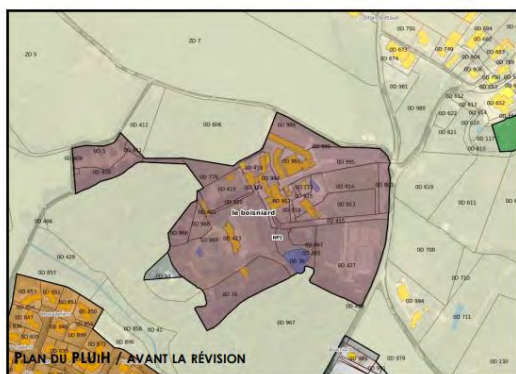
Les incidences paysagères potentielles sont limitées du fait que les surfaces à ajouter ne sont pas visibles depuis la route. Néanmoins, le projet doit veiller à conserver l'intégrité visuelle et esthétique du site.

### Incidences environnementales potentielles. Risques naturels et nuisances :

Le faible risque lié au retrait-gonflement des argiles doit être pris en compte dans la planification des constructions pour éviter des problèmes structurels futurs.

La proximité d'une ICPE de type non Seveso à moins de 250 mètres pourrait potentiellement avoir des incidences sur le projet. L'impact de cette installation sur les nouvelles constructions et activités devra être pris en compte

## Illustration du zonage avant/après



Plan du PLUih /après la révision - version arrêt

Plan du PLUih /après la révision - version pour approbation :

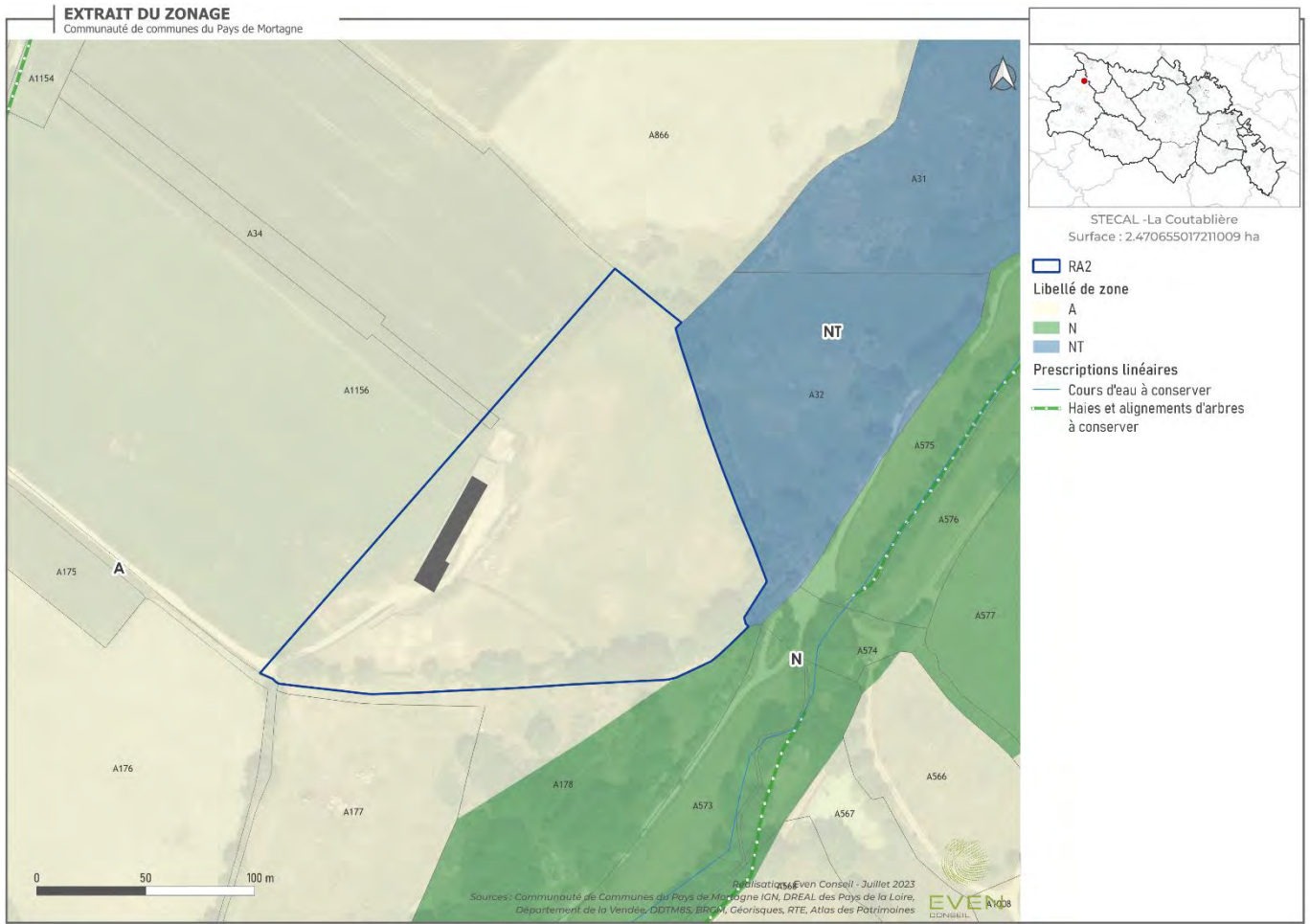


Thématique environnemen- mentale	Mesures	
Milieux naturels et biodi- versité	<b>[Réduire]</b>	La ZNIEFF concernée par l'objet couvre une grande surface qu'il convient d'analyser à la parcelle. La faible empreise du projet sur le périmètre de protection permet de <b>conclure à des incidences faibles.</b>

Thématique environnemen- mentale	Mesures	
	<b>[Eviter]</b>	<p>Les boisement sont protégés par l'inscription graphique EBC permettant le maintien de l'existant empêchant de fait le défrichement</p> <p><b>Ainsi les boisement seront préservés.</b></p>
Artificialisation des sols	<b>[Eviter]</b>	Le secteur est dimensionné au besoin du projet
Paysage et patrimoine	<b>[Réduire]</b>	<p>Le secteur NP a été créé pour permettre une évolution des grands ensembles bâtis patrimoniaux en lien avec des projets touristiques et/ou évènementiels. Le sous-secteur NP1 doit permettre une évolution plus conséquente, tout en respectant la qualité du site d'implantation. Dans le sous-secteur NP1 uniquement sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique (hébergement, restauration...), culturelle (salle d'exposition...) et évènementielle (mariage, séminaires d'entreprises...), dans la limite de 2 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, aménagés en une ou plusieurs fois, et décomptés à partir de la date d'approbation du PLUi.</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage. Pour des installations d'hébergement, de loisirs et sportives, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres et est autorisée sous réserve qu'elles s'insèrent au mieux dans l'environnement paysager existant.</p> <p><b>Le règlement définit bien une hauteur de construction et une emprise maximale favorisant l'intégration paysagère des futurs bâtiments. Cette règle permet donc de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur</b></p>
	<b>[Réduire]</b>	<p>Le schémas d'OAP encadre les éléments suivants : le volume et les caractéristiques de la façade du château seront préservés. La composition des constructions nouvelles sera justifiée par rapport aux caractéristiques architecturales et paysagères du domaine.</p> <p><b>Ces orientations permettent donc de préserver le patrimoine existants.</b></p>
Ressource en eau	<b>[Réduire]</b>	<p>Les dispositions générales indiquent que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe), lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation</p>

Thématique environnemen- mentale	Mesures	
		<p>pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées. Les installations pour la réutilisation doivent être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 (version consolidée au 17 octobre 2018). L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet d'assurer une prise en compte des eaux pluviales</b></p>
	<b>[Eviter]</b>	Le STECAL se situe à l'extérieur du périmètre de protection du captage
Risques et nuisances	<b>[Réduire]</b>	<p>Le PLUi ne prévoit pas de règles permettant la prise en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles toutefois L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) fait évoluer la prévention des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des argiles lors de la construction d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation (ou à usage professionnel et d'habitation) ne comportant pas plus de deux logements.</p> <p>Les zones qui sont considérées comme exposées au phénomène sont celles dont l'exposition est identifiée comme moyenne ou forte.</p> <p><b>Le risque est donc soumis à la législation en vigueur</b></p>

### III.6 - M6/ La Coutablière - Les Landes Génusson



**Cartographie initiale (version d'arrêt) du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA2**

*Projet pour approbation :*



*Figure: Périmètre retravaillé (version pour approbation) du zonage à venir*

**Pour rappel :**

Afin de ne pas engendrer de consommation nouvelle d'ENAF, il a été fait le choix de déplacer le STECAL existant pour l'adapter aux nouveaux besoins et à la nature du sol. Ainsi, les bords de Crûme ont été retirés ainsi que les zones longeant le ruisseau du Gaudineau. Le bâtiment est toujours englobé dans le secteur de façon à permettre sa réhabilitation. La surface du STECAL serait ainsi inchangée.

Etat Initial de l'environnement	
<b>Zonage et vocation proposés par le PLUi</b>	<b>Superficie</b>
NT : Sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques	<u>Après approbation :</u> Superficie : identique
<b>Zonage du document en vigueur</b>	
A : Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique - biologique ou écologique	
<b>Objectif recherché</b>	

Au lieu-dit la Coutablière aux Landes-Genusson, un STECAL de 28 866 m<sup>2</sup> défini en 2019 n'a pas encore été utilisé. Un nouveau projet propose de développer un site touristique avec des hébergements atypiques de type Tiny House sur les parcelles A 1156, A 32 et A 31. L'ancienne porcherie sur la parcelle A 1156 serait réhabilitée pour accueillir des sanitaires, des douches, une salle commune et des salles de soins.

La voie d'accès sera rénovée et bordée de haies. Un espace pour plantes sauvages, médicinales et aromatiques sera aménagé, et un sentier de promenade sera créé le long des arbres, de la rivière et de l'étang.

Ce projet vise à combler le manque d'hébergements dans l'ouest du territoire, attirant les touristes en quête de calme et de nature. L'agrandissement du STECAL existant (zone NT) est proposé pour permettre la réhabilitation de l'ancienne porcherie.

### Accès et réseaux

Le site bénéficie des accès

### Contexte écologique et enjeux *in situ*

**Occupation du sol** : Les parcelles sont déclarées au RPG en 2021 en tant que prairies temporaires pour la partie Nord-Ouest et en prairies permanente pour le reste du site. Un bâtiment existant au centre de la parcelle. Une haie borde la lisière Ouest et une dizaine d'individus arborées existent en lisière Nord du projet.

**Milieus naturels d'intérêt** : Présence d'une mare au Nord-Ouest à 10m du site

### Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : la parcelle est peu visible depuis la D37

**Enjeux patrimoniaux** : Sans objet

### Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : Au nord à 130m une ramification de la Crûme: le, Au Sud du site à 30m: Ruisseau du Gaudineau

Présence de zones humides inventoriées : Sans objet

### Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul

Zone concernée par un SIS : nom

Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : nul

Zone concernée par une ligne aérienne RTE : nul

Zone potentiellement affectée par le bruit des transports terrestres : nul

Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaises : nul

Zone concernée par des mouvements de terrains ou cavités localisées : nul

Zone concernée par l'aléas retrait gonflement des argiles : moyen pour un quart de la parcelle au Sud.

## Illustrations



***Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA2***

## Incidences sur l'environnement

**Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage**



### Incidences environnementales potentielles, milieux naturels et biodiversité :

Occupation du sol : Les aménagements prévus pourraient potentiellement altérer les prairies existantes et les habitats naturels présents sur les parcelles.

### Incidences environnementales potentielles, ressources en eau

Proximité des cours d'eau : La proximité de la ramification de la Crûme au nord et du Ruisseau du Gaudineau au sud soulève des préoccupations potentielles en termes de gestion des eaux pluviales et de risque de pollution. **Toutefois le périmètre a été retravaillé ce qui permet d'éloigner les futures constructions du ruisseau permettant de diminuer les potentielles pressions exercées sur celui-ci.**

### Incidences environnementales potentielles, paysage et patrimoine

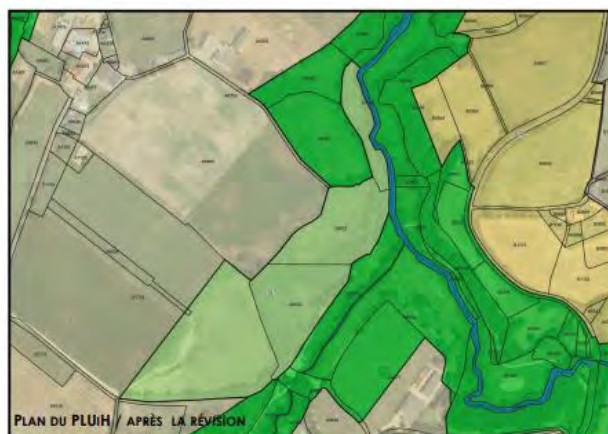
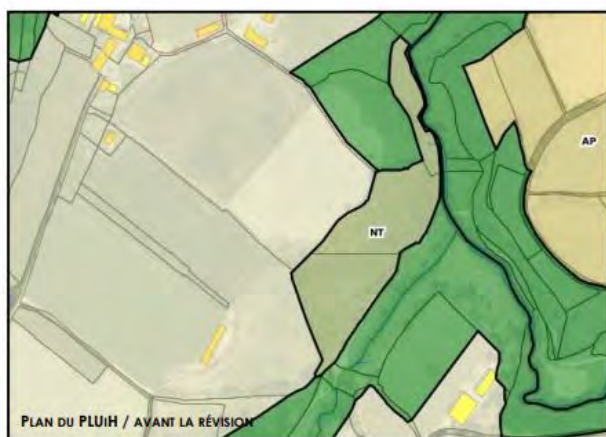
Bien que la parcelle soit peu visible depuis la D37, les aménagements pourraient potentiellement altérer l'esthétique et l'intégration paysagère du site.

### Incidences environnementales potentielles, risques naturels et nuisances

Une partie de la parcelle au sud présente un risque moyen en termes de retrait gonflement des argiles, ce qui pourrait potentiellement affecter la stabilité des constructions futures.

## Illustration du zonage avant/après

*Pièce réglementaire devant être modifiées :*



Plan du PLUiH /après la révision - version pour approbation :

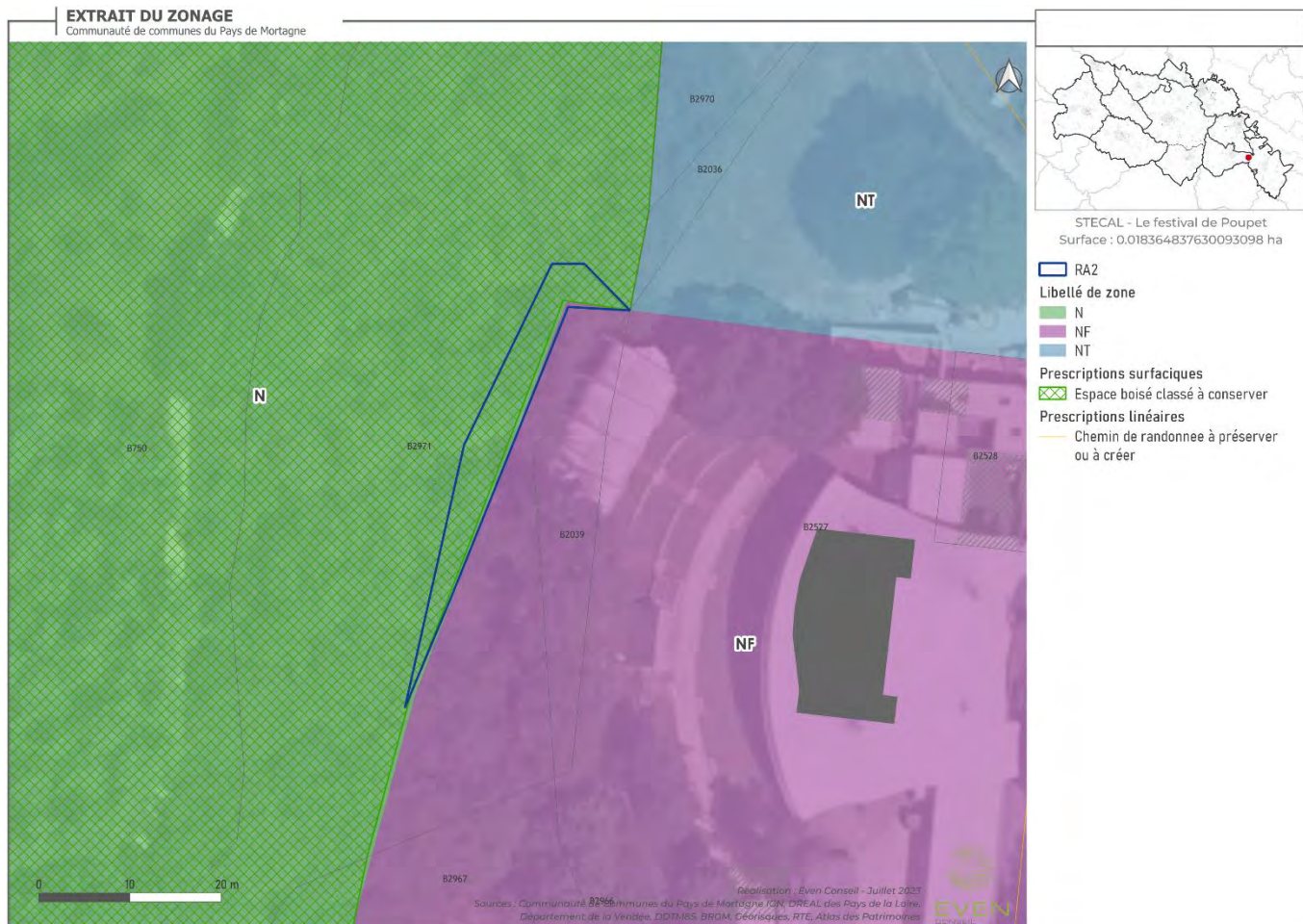


Thématique environnemen- tale	Mesures	
Milieux naturels et biodiversité	<b>[Réduire]</b>	<p>De plus, les éléments boisés du site au Nord sont couverts par une prescription graphique établie. D'après les dispositions générales du règlement écrit, « Le défrichage d'une haie bocagère ou l'arrachage d'un arbre isolé, repérés sur le règlement graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les haies bocagères repérées sur le règlement graphique doivent être conservées. Des exceptions peuvent être admises pour des motifs (sanitaires, relatifs à la sécurité routière, techniques). En cas de défrichage d'une portion de haie, un linéaire de même essence et d'une longueur égale doit être replanté en prolongement de la haie altérée ou à proximité immédiate. Les nouvelles plantations résultant de l'application de cette règle doivent permettre de restaurer la continuité écologique altérée ».</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet de maintenir en premier lieu les éléments arborés de la parcelle et en dernier recours de mettre en place des mesures de compensation.</b></p> <p><b>Le périmètre a été réduit pour éviter d'impacter les arbres au sud de la parcelle et favoriser leur maintien.</b></p>
Artificialisation des sols	<b>[Réduire]</b>	Le secteur est dimensionné au besoin du projet
Paysage et patrimoine	<b>[Réduire]</b>	Le règlement de la zone NT indique que sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique

Thématique environnementale	Mesures	
		<p>(hébergement, restauration...), culturelle (salle d'exposition...), événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...) et de loisirs (centre équestre, tir à l'arc, accrobranche, etc.), dans la limite d'une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions. Lorsque l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU est nulle, sont de plus autorisées les nouvelles constructions dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLU.</p> <p>En cas de démolition/reconstruction d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée de la limite. L'évolution ou la création de campings à la ferme au sein d'un secteur NT ne peut admettre de nouvelles constructions, à l'exception de constructions démontables et de l'extension de constructions existantes dans la limite précisée ci-dessus.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur</b></p>
	<b>[Réduire]</b>	<p>Le règlement de la zone NT indique que la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage. Pour des installations d'hébergement, de loisirs et sportives, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres et est autorisée sous réserve qu'elles s'insèrent au mieux dans l'environnement paysager existant.</p> <p><b>Cette règle permet donc de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur</b></p>
Ressource en eau	<b>[Réduire]</b>	<p>Les dispositions générales indiquent que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe), lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées. Les installations pour la réutilisation doivent être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 (version consolidée au 17 octobre 2018). L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet d'assurer une prise en compte des eaux pluviales</b></p>
	<b>[Eviter]</b>	<p>Dans le cadre de la prise en compte des avis PPA, le périmètre du STECAL a été modifié ainsi : les bords de Crême ont été retirés ainsi</p>

Thématique environnemen- tale	Mesures	
		que les zones longeant le ruisseau du Gaudineau permettant de li- miter la pression pouvant être exercée sur le ruisseau.
Risques et nuisances	<b>[Réduire]</b>	<p>Le PLUi ne prévoit pas de règles permettant la prise en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles toutefois L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) fait évoluer la prévention des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des argiles lors de la construction d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation (ou à usage professionnel et d'habitation) ne comportant pas plus de deux logements.</p> <p>Les zones qui sont considérées comme exposées au phénomène sont celles dont l'exposition est identifiée comme moyenne ou forte.</p> <p><b>Le risque est donc soumis à la législation en vigueur</b></p>

### III.7 - M7/ Le festival de Poupet



Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA2

## Etat Initial de l'environnement

### Zonage et vocation proposés par le PLUi

### Superficie

NF : sites accueillant les infrastructures liées au festival de Poupet à Saint-Malo-du-Bois. Ils constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

190 m<sup>2</sup>

### Zonage du document en vigueur

N ; Secteurs - équipés ou non - à protéger en raison de l'intérêt et de la qualité des sites - des milieux naturels - des paysages ou en raison de l'existence d'une activité forestière

### Objectif recherché

Le Festival de Poupet, situé dans le Pays de Mortagne le long de la Sèvre nantaise, a été établi en 1987 et est devenu un événement majeur, attirant chaque année un grand nombre de visiteurs grâce à sa programmation d'artistes de renom. Cependant, le théâtre de verdure, où se déroulent la plupart des représentations, est devenu insuffisant pour accueillir le public croissant. Une proposition d'agrandissement du périmètre du STECAL dédié au festival, appelé NF, de 187 m<sup>2</sup>, est avancée afin de résoudre cette problématique. Cette extension vise à éliminer la palissade existante et à élargir les tribunes. Le Département de la Vendée, en tant que propriétaire de la parcelle naturelle cadastrée B 2971, a donné son accord pour transférer le terrain au Festival de Poupet à l'avenir, dans le cadre de ce projet d'agrandissement.

### Accès et réseaux

Le site bénéficie des accès et réseaux

### Contexte écologique et enjeux *in situ*

**Occupation du sol** : Intégralement boisée (Plus d'une quarantaine d'arbres sont présents sur la parcelle), dont le sous-bois est composé d'une multitude de strates.

**Milieux naturels d'intérêt** : Cet endroit présente des caractéristiques favorables à la préservation de la biodiversité, offrant un environnement propice à la coexistence et à la variété d'espèces végétales et animales

### Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : lieu non visible depuis les axes de circulation

**Enjeux patrimoniaux** : sans objets

### Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : A l'Est, à 150m s'écoule la Sèvre Nantaise

Présence de zones humides inventoriées : sans objets

Le site se trouve dans le périmètre de protection éloigné pour le captage des Trois rivières

## Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul

Zone concernée par un SIS : nul

Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : nul

Zone concernée par une ligne aérienne RTE : nul

Zone potentiellement affectée par le bruit des transports terrestres : nul

Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaises : nul

Zone concernée par des mouvements de terrains ou cavités localisées : nul

Zone concernée par l'aléas retrait gonflement des argiles : nul (en limite de zone faible)

## Illustrations



**Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA2**

## Incidences sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage

#### Incidences environnementales potentielles, milieux naturels et biodiversité :

L'agrandissement proposé du périmètre du STECAL dédié au Festival de Poupet pourrait potentiellement affecter les milieux naturels et la biodiversité présents sur le site. Actuellement, la parcelle est intégralement boisée, abritant une diversité d'espèces végétales et animales. La préservation de cet habitat forestier et de ses strates variées pourrait être compromise par l'extension des infrastructures du festival. Par ailleurs il s'agit d'un Espace Naturel Sensible (ENS), ce qui accentue la nécessité de prendre en compte les impacts environnementaux.

L'ENS est reconnu pour sa valeur écologique et sa richesse en biodiversité, et la modification de son état pourrait perturber les écosystèmes locaux. Les espèces sensibles, notamment celles protégées par la réglementation nationale et européenne, pourraient être menacées par la déforestation et la construction de nouvelles installations. Les oiseaux nicheurs, les petits mammifères, les insectes et la flore endémique sont particulièrement vulnérables.

#### Incidences environnementales potentielles, ressources en eau :

Le site du Festival de Poupet se trouve à proximité de la Sèvre Nantaise, à environ 150 mètres à l'est. Bien que le projet d'agrandissement n'implique pas directement des impacts sur les ressources en eau, il est nécessaire de prendre en compte les effets potentiels sur la qualité de l'eau et sur les écosystèmes aquatiques environnants.

#### Incidences environnementales potentielles, paysage et patrimoine :

Étant non visible depuis les axes de circulation, le site du festival est intégré dans un paysage préservé. Cependant, l'extension des infrastructures pourrait potentiellement altérer l'aspect esthétique et l'intégrité visuelle de la zone.

#### Incidences environnementales potentielles, risques naturels et nuisances :

Le projet d'agrandissement du périmètre du festival ne semble pas poser de risques immédiats en termes de sécurité ou de nuisances, comme en témoigne l'absence de zones concernées par des risques naturels majeurs ou des nuisances sonores, telles que le bruit des transports terrestres ou des installations industrielles.

Thématique environnementale	Mesures
Milieux naturels et biodiversité	<p><b>[Réduire]</b></p> <p>L'agrandissement se limite strictement aux besoins du projet. La zone de déforestation sera limitée à 190 m<sup>2</sup> et ne couvrira pas l'ensemble de la parcelle.</p> <p><b>Toutefois l'emprise à venir se situe sur un Espace Naturel Sensible (ENS) ainsi des incidences résiduelles existent.</b></p>



Thématique environnemen- tale	Mesures	
Artificialisation des sols	<b>[Réduire]</b>	<p>Dans le secteur NF, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés aux activités culturelles et de loisirs du site de Poupet, dans la limite de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous la forme de nouvelles constructions ou d'extensions.</p> <p>De plus l'agrandissement est limité à 190m<sup>2</sup> afin de de retirer la pa-lissade et agrandir les tribunes.</p> <p><b>Ainsi l'artificialisation des sols est maitrisée</b></p>
Paysage et patrimoine	<b>[Réduire]</b>	<p>L'implantation des constructions est libre, le règlement ne vient pas encadrer la volumétrie. La hauteur est réglementée mais une règle permet d'y déroger</p> <p><b>Ainsi l'aspect extérieur de la construction n'est que partiellement réglementé</b></p>
	<b>[Eviter]</b>	<p>L'agrandissement prévu n'est pas de nature à altérer le caractère naturel aux abords du site puisque celui-ci est restreint de par sa taille et son positionnement géographique (a l'arrière du bâtis, ou l'accès piéton est difficile)</p> <p><b>Ainsi le paysage et l'ambiance aux abords du site n'est pas compromise</b></p>
Ressource en eau	<b>[Réduire]</b>	<p>Les dispositions générales indiquent que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe), lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées. Les installations pour la réutilisation doivent être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 (version consolidée au 17 octobre 2018). L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet d'assurer une prise en compte des eaux pluviales</b></p>

### III.8 - M8. La Grande Coussais à Saint Malô-du-Bois

#### Préambule :

La propriété équestre située à la Grande Coussaie a été créée en 2009. À l'origine, le site était spécialisé dans le spectacle équestre, avec des chevaux entraînés et des cours de spectacle équestre dispensés. Aujourd'hui, il s'agit principalement d'une pension pour chevaux.

Le STECAL reste nécessaire pour autoriser de nouveaux bâtiments, mais il est proposé de supprimer la distinction NT1 et d'inclure ce secteur en zone NT. Cette modification simplifierait le document en supprimant un sous-secteur.

**Analyse :**

La zone NT1 se concentre sur les constructions nécessaires aux centres équestres, en passant à un zonage NT l'espace bénéficie d'une plus grande flexibilité en termes d'activités et de types de constructions autorisées, au-delà des seules installations équestres.

Toutefois la constructibilité reste identique ce qui n'a donc pas d'incidences :

**Limitations d'emprise au sol :**

- Augmentation de l'emprise au sol existante limitée à 30 % à la date d'approbation du PLU, sous forme d'extensions ou de nouvelles constructions.
- Si l'emprise au sol existante est nulle à la date d'approbation du PLUi, nouvelles constructions autorisées dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

La modification n'est donc pas de nature à entraîner des incidences sur l'environnement et la santé humaine.

### **III.9 - M9. Le Petit Goulet à Saint Aubin-des-Ormeaux**

Il s'agit ici d'une erreur matérielle qui n'est donc pas analysée dans le cadre de l'évaluation environnementale.

## IV. POINT DE MODIFICATION N°2 : SUPPRESSIONS DE STECAL EXISTANTS

### IV.1 - S0/ Poupet à Saint Malô-du-Bois

Les incidences sur cet objet sont favorables à l'environnement, en effet La zone NT2 qui concerne les parcelles B 769 et une partie de la parcelle B 770 avait été prévue dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en 2019 afin de permettre la réalisation d'un parcours acrobatique en hauteur type « accrobranche ». Après étude des arbres concernés, il s'avère que ces derniers ne seraient pas en capacité d'accueillir ce type d'activité. Le projet n'étant donc plus envisageable et réalisable, il est proposé de retirer le STECAL existant et de remettre les parcelles concernées en zone Naturelle (N).

*Pièces réglementaires devant être modifiées :*



## V. POINT DE MODIFICATION N°3 : CRÉATION DE STECAL

### V.1 - C1/ Le Domaine des Quatre Plumes aux Landes-Genusson



Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA2

#### Etat Initial de l'environnement

Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
NT : Sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques	1,4ha
<b>Zonage du document en vigueur</b>	
AP : Terres agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager - abords de réservoirs de biodiversité - etc. ... - et espaces agricoles situés aux abords de zones habitées (0,3 ha)	
A : Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique - biologique ou écologique (1,1 ha)	
<b>Objectif recherché</b>	

La justification du projet se fonde sur l'héritage historique et le potentiel de développement du Domaine des Quatre Plumes, un ancien corps de ferme abritant des bâtiments datant du XVIIe au XXe siècle, dont certains restent non exploités.

Dans le cadre du PLUI, deux de ces bâtiments sur les parcelles B 1608 ont été identifiés comme pouvant être adaptés. Un permis de construire a été accordé pour la transformation des granges agricoles en gîtes et salle de réception. Pour diversifier son activité, le domaine souhaite également ouvrir un restaurant, tirant parti de son attrait touristique, en particulier en relation avec la Cité des Oiseaux voisine. Par conséquent, il est proposé de modifier le zonage des parcelles de la zone agricole (A) à la zone NP, permettant ainsi une expansion des activités tout en préservant les caractéristiques historiques et patrimoniales du site.

### Accès et réseaux

Les accès et réseaux sont existants

### Contexte écologique et enjeux *in situ*

**Occupation du sol** : espace naturel non cultivé (non déclaré au RPG) Alignement d'arbres au Nord.  
4 bâtiments sont présents sur le site

**Milieux naturels d'intérêt** : Le site chevauche la ZNIEFF de type 1 « ETANGS DES BOUCHERIES - LES LANDES GENUSSON » au Nord-Est. Une zone humide existe à l'extérieur de la parcelle en limite Sud enfin un site ENS « CITE DES OISEAUX » est présent à 50 m du site projet.

### Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : Il s'agit d'un bati isolé à 200m d'une retenue d'eau artificielle de 20ha

**Enjeux patrimoniaux** : Site de présomption de prescriptions archéologiques sur le site ou à proximité

### Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : non

Présence de zones humides inventoriées : non

### Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul

Zone concernée par un SIS : nul

Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : nul

Zone concernée par une ligne aérienne RTE : nul

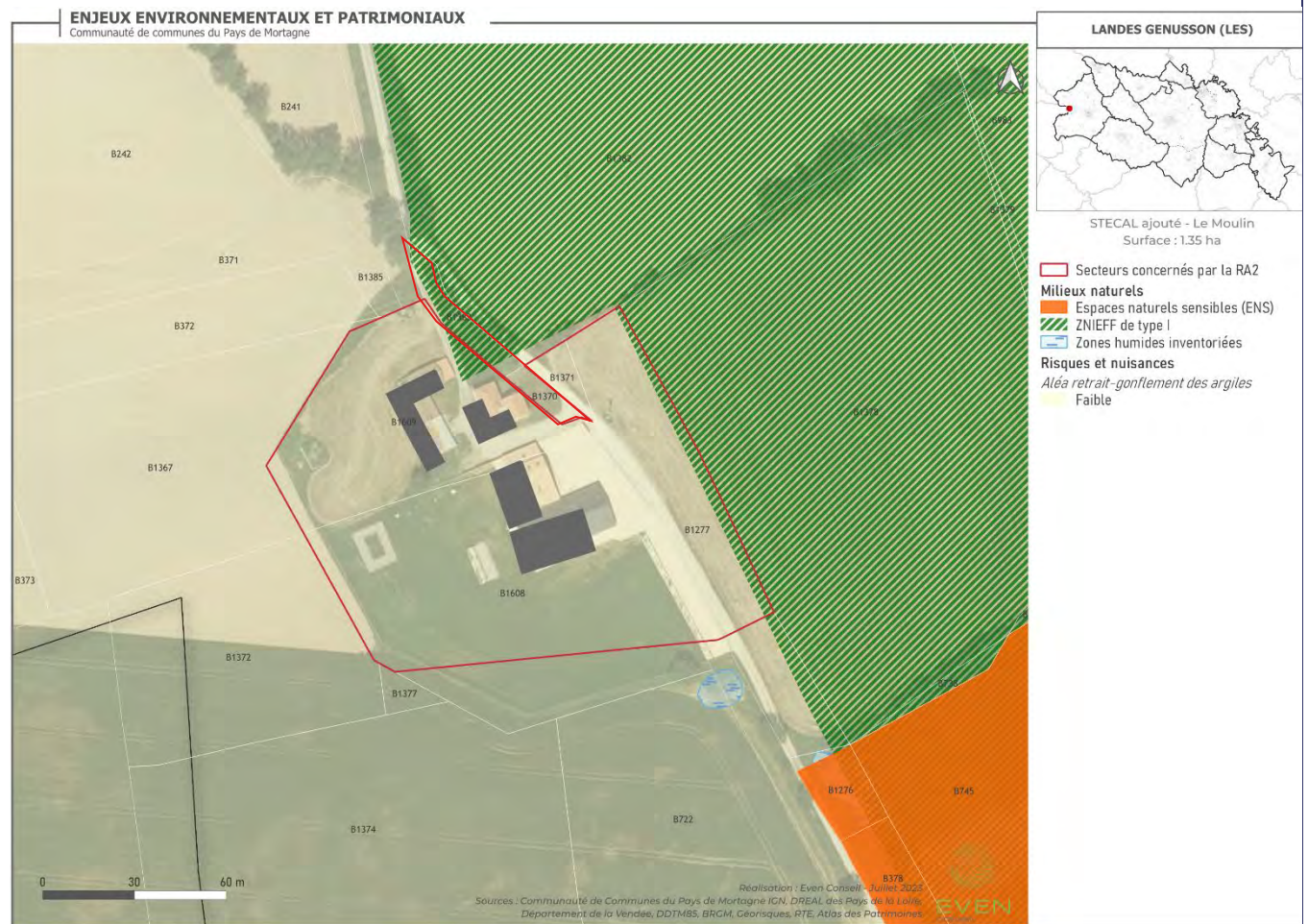
Zone potentiellement affectée par le bruit des transports terrestres : nul

Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaises : nul

Zone concernée par des mouvements de terrains ou cavités localisées : nul

Zone concernée par l'aléas retrait gonflement des argiles : faible

## Illustrations



***Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA2***

## Incidences sur l'environnement

**Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage**

#### Incidences environnementales potentielles, milieux naturels et biodiversité :

Le projet de transformation du Domaine des Quatre Plumes, actuellement situé en zone agricole, en site accueillant des activités de loisirs et touristiques pourrait potentiellement impacter les milieux naturels et la biodiversité locale. Le site chevauche partiellement une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, ce qui indique la présence d'espèces et d'habitats d'intérêt. De plus, une zone humide est présente à proximité immédiate du site, ainsi qu'un site Espace Naturel Sensible (ENS) "Cité des Oiseaux" à 50 mètres. La modification du zonage pourrait entraîner des perturbations pour les espèces locales et leurs habitats en raison de l'augmentation de l'activité humaine et de la transformation des terres.

#### Incidences environnementales potentielles, ressources en eau :

Le site du projet ne se trouve pas à proximité immédiate de cours d'eau, mais la présence de zones humides proches signifie que les activités de construction et d'exploitation touristique pourraient potentiellement affecter ces milieux sensibles. Les travaux pourraient engendrer un risque de pollution ou de perturbation hydrologique des zones humides adjacentes, bien que la parcelle elle-même ne contienne pas de zones humides inventoriées. Des mesures de gestion des eaux pluviales et de prévention de la pollution seront nécessaires pour minimiser ces impacts.

#### Incidences environnementales potentielles, paysage et patrimoine :

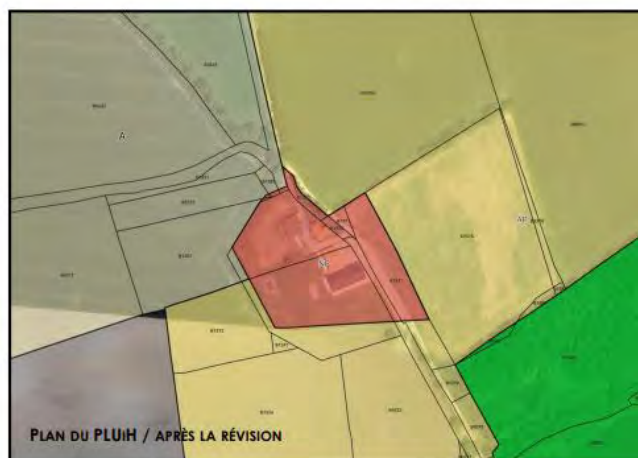
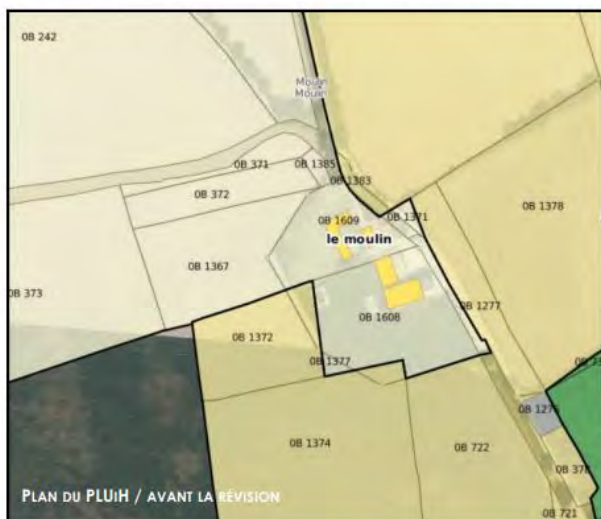
Le Domaine des Quatre Plumes possède une valeur patrimoniale en raison de ses bâtiments historiques datant du XVIIe au XXe siècle. La transformation et l'expansion des activités touristiques pourraient potentiellement altérer le paysage local et les caractéristiques patrimoniales du site. Toutefois, le projet vise également à préserver et valoriser ces éléments historiques, ce qui peut atténuer certains impacts.

#### Incidences environnementales potentielles, risques naturels et nuisances :

Le site n'est concerné par aucun risque majeur identifié, tels que les plans de prévention des risques technologiques (PPRT), les zones de sismicité (SIS), les canalisations de gaz naturel, les lignes aériennes RTE, ou les risques de mouvements de terrains. Il est également faiblement exposé à l'aléa de retrait-gonflement des argiles. Les nuisances sonores dues aux transports terrestres sont considérées comme nulles. Cependant, l'augmentation de l'activité touristique pourrait potentiellement introduire de nouvelles nuisances sonores et de circulation, nécessitant une gestion appropriée pour minimiser les impacts sur le cadre de vie local et l'environnement naturel.

#### **Illustration du zonage avant/après**

Pièces réglementaires devant être modifiées :



Thématique environnemen- mentale	Mesures	
Milieux naturels et biodi- versité	<b>[Réduire]</b>	Le schéma d'OAP préserve l'arbre au centre du site <b>Ainsi, l'OAP vient protéger l'arbre</b>
Artificialisation des sols	<b>[Réduire]</b>	Dans le secteur NT, sont autorisés les constructions, installations et amé- nagements liés à l'activité touristique (hébergement, restauration...), cul- turelle (salle d'exposition...), événementielle (mariage, séminaires d'en- treprises...) et de loisirs (centre équestre, tir à l'arc, accrobranche, etc.), dans la limite d'une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sous la forme d'extensions ou de nou- velles constructions. <b>Cette règle permet donc d'éviter l'artificialisation d'une partie du sec- teur.</b>



Thématique environnemen- mentale	Mesures	
Paysage et patrimoine	<p><b>[Réduire]</b></p>	<p>Le règlement de la zone NT, encadre la hauteur des constructions. Celles-ci ne doivent pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faitage. Pour des installations d'hébergement, de loisirs et sportives, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres et est autorisée sous réserve qu'elles s'insèrent au mieux dans l'environnement paysager existant.</p> <p>Des règles de hauteur différentes s'appliquent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone réglementée : il est possible de dépasser la valeur maximale de la hauteur à l'égout pour s'aligner sur celle d'une construction voisine.</li> <li>&gt; pour les constructions, les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la justification de caractéristiques techniques particulières, notamment celles liées à l'exemplarité environnementale, en l'absence d'alternative à un coût raisonnable.</li> <li>&gt; pour les constructions et installations en hauteur (habitat léger adossé à un arbre par exemple).</li> </ul> <p>La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.</p> <p>De plus les dispositions générales viennent encadrer les toitures, les façades et les clôtures.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur</b></p>
Ressource en eau	<p><b>[Réduire]</b></p>	<p>L'OAP vient identifier 3 bâtiments avec la prescription suivante « Conserver les constructions de l'ancienne exploitation agricole. La volumétrie des extensions et constructions voisines sera pensée en cohérence avec les caractéristiques de ce bâtiment d'exploitation »</p> <p><b>Ainsi le volume et les caractéristiques de bâtiment sont préservés</b></p> <p>Les dispositions générales indiquent que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe), lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées. Les installations pour la réutilisation doivent être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 (version consolidée au 17 octobre 2018). L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.</p>

Thématique environne-mentale	Mesures	
		<b>Ainsi, le règlement écrit permet d'assurer une prise en compte des eaux pluviales</b>
Risques et nuisances	<b>[Réduire]</b>	<p>Le PLUi ne prévoit pas de règles permettant la prise en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles toutefois L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) fait évoluer la prévention des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des argiles lors de la construction d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation (ou à usage professionnel et d'habitation) ne comportant pas plus de deux logements.</p> <p>Les zones qui sont considérées comme exposées au phénomène sont celles dont l'exposition est identifiée comme moyenne ou forte.</p> <p><b>Le risque est donc soumis à la législation en vigueur</b></p>

## V.2 - C2/ Le Pôle Equestre Mortagnais à Mortagne-sur-Sèvre



Cartographie initiale (version d'arrêt) du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA2

Projet pour approbation :



Figure: Périmètre retravaillé (version pour approbation) du zonage à venir

**Pour rappel :**

Le projet prévoyait l'implantation de mobilhomes afin d'héberger les cavaliers de passage. Les mobilhomes seront finalement implantés en ligne, le STECAL créé nécessite donc moins de largeur.

Le STECAL initialement présenté sera donc réduit de 2 039 m<sup>2</sup> de façon à s'adapter plus précisément au projet. Le STECAL créé disposera donc d'une superficie de 1 861 m<sup>2</sup>.

Etat Initial de l'environnement	
Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie (m <sup>2</sup> )
NT : Sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques	3.5 ha <u>Après approbation :</u> <b>Superficie : 1 861 m<sup>2</sup></b>

## Zonage du document en vigueur

A : Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique - biologique ou écologique

## Objectif recherché

Le Pôle Équestre Mortagnais, ouvert en juillet 2015, s'étend sur 39 hectares et se situe le long de la route d'Artagnan, un réseau d'itinéraires équestres européen en développement. Bien que labellisé « Cheval Étape » pour accueillir les équidés des cavaliers de passage, le centre ne dispose pas d'hébergement pour les cavaliers. Les dirigeants envisagent d'installer jusqu'à six mobil-homes près des installations existantes pour remédier à cette situation. Il est donc proposé de créer un STECAL zoné NT1 sur une partie de la parcelle cadastrée A 74 pour cette activité.

## Accès et réseaux

Le centre bénéficie des réseaux et accès

## Contexte écologique et enjeux *in situ*

**Occupation du sol** : espace naturel cultivée déclaré au RPG en tant que prairies permanentes et partiellement boisé au niveau de la lisère Nord

**Milieux naturels d'intérêt** : nul

## Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : Bati isolé en milieu agricole, non visible depuis les grandes voies de circulation

**Enjeux patrimoniaux** : Site de présomption de prescriptions archéologiques sur le site ou à proximité

## Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : Ramification de la Sèvre Nantaise

Présence de zones humides inventoriées : non

## Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul

Zone concernée par un SIS : nul

Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : nul

Zone concernée par une ligne aérienne RTE : nul

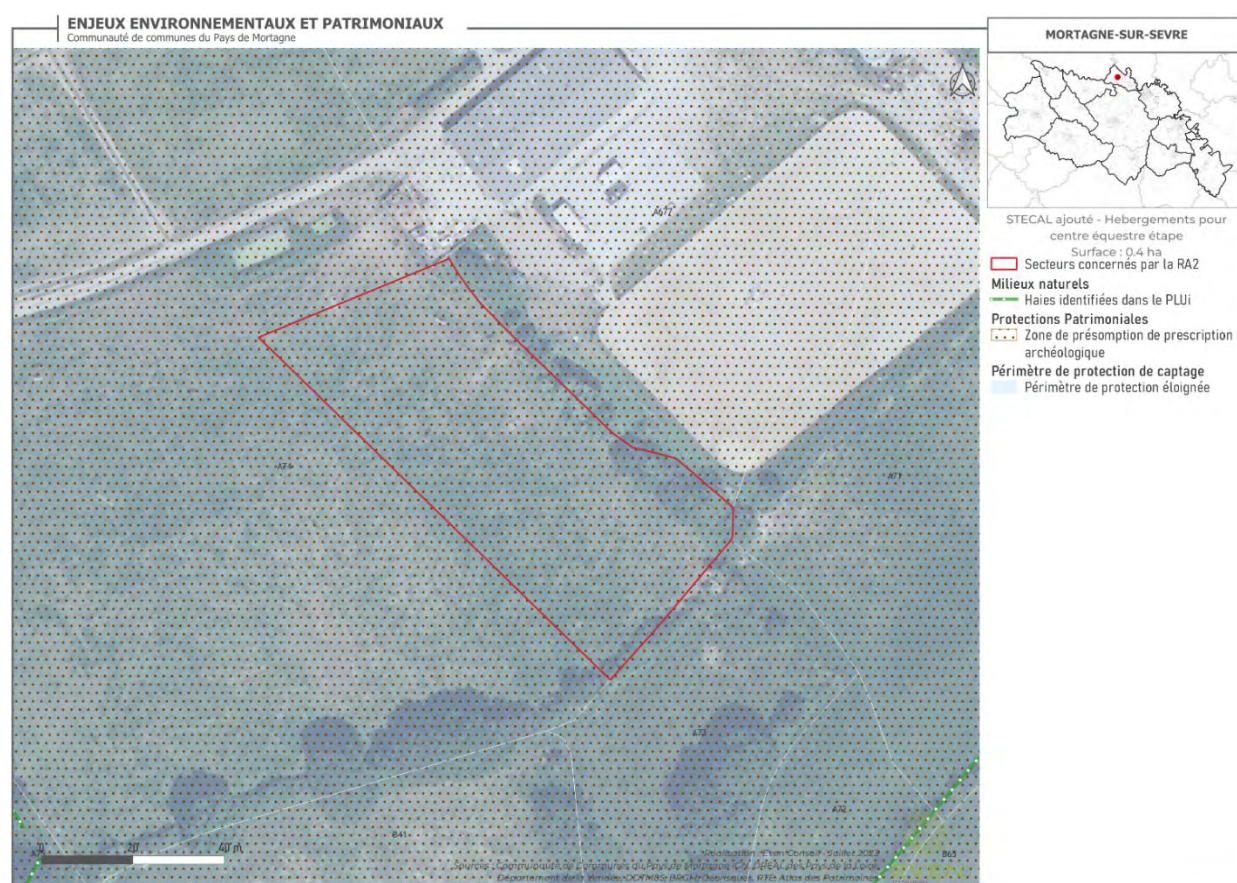
Zone potentiellement affectée par le bruit des transports terrestres : nul

Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaises : nul

Zone concernée par des mouvements de terrains ou cavités localisées : nul

Zone concernée par l'aléas retrait gonflement des argiles : moyen sur faible part de la parcelle au Nord

## Illustrations



Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA2

## Incidences sur l'environnement

**Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage**

#### Incidences environnementales potentielles, milieux naturels et biodiversité :

Le projet pourrait potentiellement affecter les milieux naturels et la biodiversité en raison de la transformation de prairies permanentes et de zones partiellement boisées pour accueillir les mobil-homes. La lisière Nord, actuellement boisée, pourrait subir des perturbations, ce qui pourrait altérer les habitats existants pour la faune et la flore locales.

#### Incidences environnementales potentielles, ressources en eau :

Le site est situé à proximité d'une ramification de la Sèvre Nantaise, à 50 mètres de la limite Ouest du site. Le projet pourrait potentiellement affecter la qualité de l'eau et les écosystèmes aquatiques adjacents, notamment par le ruissellement des eaux de surface, l'érosion des sols ou l'introduction de polluants.

#### Incidences environnementales potentielles, paysage et patrimoine :

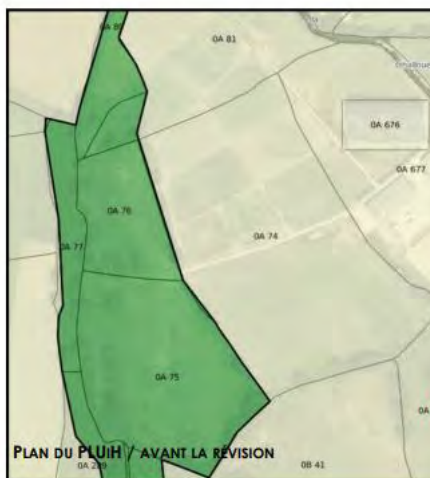
L'installation de mobil-homes dans un environnement agricole isolé pourrait potentiellement altérer le paysage rural actuel. Bien que le site ne soit pas visible depuis les grandes voies de circulation, cette modification de l'usage des terres pourrait avoir un impact visuel. De plus, étant donné que le site ou ses environs immédiats sont présumés d'intérêt archéologique, des précautions pourraient être nécessaires pour éviter des perturbations potentielles des vestiges archéologiques.

#### Incidences environnementales potentielles, risques naturels et nuisances :

Le projet ne se situe pas dans une zone concernée par des risques majeurs tels que les PPRT EPC France, SIS, canalisations de gaz naturel ou lignes aériennes RTE. Cependant, il existe un risque moyen d'aléas de retrait-gonflement des argiles sur une petite partie de la parcelle au Nord, ce qui pourrait potentiellement affecter la stabilité des constructions prévues. Les nuisances sonores ne sont pas prévues comme un problème majeur, étant donné l'isolement du site par rapport aux grandes voies de circulation.

#### **Illustration du zonage avant/après**

*Pièces réglementaires devant être modifiées :*



*Plan du PLUiH /après la révision - version arrêté*

*Plan du PLUiH /après la révision - version pour approbation :*



Thématique environn- mentale	Mesures	
Artificialisation des sols	<b>[Réduire]</b>	<p>Dans le secteur NT, sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique (hébergement, restauration...), culturelle (salle d'exposition...), événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...) et de loisirs (centre équestre, tir à l'arc, accrobranche, etc.), dans la limite d'une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.</p> <p><b>Cette règle permet donc d'éviter l'artificialisation d'une partie du secteur.</b></p>
	<b>[Réduire]</b>	<p>Dans le cadre de la consultation des PPA le périmètre a été révisé permettant de fait limiter le zonage au strict besoin du projet.</p>
Paysage et patrimoine	<b>[Réduire]</b>	<p>Le règlement de la zone NT, encadre la hauteur des constructions. Celles-ci ne doivent pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage. Pour des installations d'hébergement, de loisirs et sportives, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres et est autorisée sous réserve qu'elles s'insèrent au mieux dans l'environnement paysager existant.</p> <p>Des règles de hauteur différentes s'appliquent :</p> <p>&gt; afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone réglementée : il est possible de dépasser la valeur maximale de la hauteur à l'égout pour s'aligner sur celle d'une construction voisine.</p>



Thématique environne- mentale	Mesures	
		<p>&gt; pour les constructions, les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la justification de caractéristiques techniques particulières, notamment celles liées à l'exemplarité environnementale, en l'absence d'alternative à un coût raisonnable.</p> <p>&gt; pour les constructions et installations en hauteur (habitat léger adossé à un arbre par exemple).</p> <p>La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.</p> <p>De plus les dispositions générales viennent encadrer les toitures, les façades et les clôtures.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur</b></p>
	<b>[Eviter]</b>	<p>Le projet se situe sur un site de présomption de prescriptions archéologiques sur le site ou à proximité ainsi les dispositions législatives et réglementaires à prendre en considération au titre de la protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes: les articles L. 523-1, L. 523-4, L. 523-8, L. 522-5, L. 522-4, L.532-14 et R. 523- 1 à R.523-14 du Code du Patrimoine, l'article R .111-4 du Code de l'Urbanisme, l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement, l'article L.322-3-1 du Code Pénal, livre III des crimes et délits contre les biens, notamment son titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations. »</p> <p><b>Le patrimoine archéologique sera ainsi pris en compte</b></p>
Ressource en eau	<b>[Réduire]</b>	<p>Les dispositions générales indiquent que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe), lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées. Les installations pour la réutilisation doivent être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 (version consolidée au 17 octobre 2018). L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet d'assurer une prise en compte des eaux pluviales</b></p>
	<b>[Réduire]</b>	<p>Un périmètre de protection des captages fait l'objet d'un arrêté préfectoral, daté du 12 septembre 1955, qui définit les conditions de</p>

Thématique environ- mentale	Mesures	
		constructibilité, d'occupation et d'utilisation du sol dans le but de pré- server la qualité de la ressource en eau. Cet arrêté, est mentionné dans les annexes au PLUI, <b>s'impose et permet de prendre en compte cet enjeu</b>

## V.3 - C3/ Camping Le Vatican



*Cartographie initiale (version d'arrêt) du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA2*

### *Projet pour approbation :*



*Figure: Périmètre retravaillé (version pour approbation) du zonage à venir*

Pour rappel :

Les PPA ont demandé à la Communauté de Communes d'apporter des éléments de projet plus précis permettant de justifier l'étendue du périmètre.

Il s'agit d'un projet d'aménagement réfléchi de façon à pouvoir fonctionner toute l'année. Il se décomposerait ainsi en deux activités principales :

- Le tourisme (activité d'hébergements)
- L'évènementiel (mariages, séminaires etc.).

Le site disposerait d'une zone de stationnement à l'entrée de façon à ce que l'intégralité du périmètre soit exclusivement piéton. Le reste de la zone se composerait d'espaces d'hébergements, d'un espace collectif et d'une zone naturelle centrale. Cette zone naturelle, calquée sur le périmètre de l'actuelle zone boisée, aurait vocation à maintenir et préserver les caractéristiques naturelles existantes (cf schéma d'intention ci-après).

Lors de l'enquête publique, Monsieur Emmanuel ROBIN, porteur de projet du camping, s'interrogeait sur les dispositions réglementaires régissant l'emprise au sol maximale autorisée sur l'emprise du camping (600m<sup>2</sup>). La limite indiquée rendait tout projet inenvisageable.

Afin de solutionner cette problématique en cohérence avec le projet et les campings existants sur le territoire il est proposé une nouvelle écriture au sein du règlement du PLUiH. La nouvelle disposition viendra réglementer la superficie maximale d'emprise au sol en pourcentage par rapport à la superficie d'assiette du projet.

Ainsi il est proposé la rédaction suivante : « dans les zones NT à usage de camping, sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à cette activité, dans la limite d'une emprise au sol maximale équivalent à 20% de la superficie du STECAL correspondant ».

Afin de garantir la préservation de cet espace, il est proposé d'ajouter une OAP qui reprendrait la zone naturelle à préserver ainsi que les arbres à conserver. Un espace serait également désigné pour la gestion du stationnement.

La Chambre d'Agriculture s'interrogeait également sur la présence d'un conflit entre un exploitant agricole en place et les vendeurs.

Il est à relever qu'un protocole d'accord a été signé entre les parties concernées le 08 octobre 2024. Celui-ci prévoit le versement d'une indemnité et une libération des lieux pour le 31 décembre 2024 au plus tard.

## Etat Initial de l'environnement

Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
NT : Sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques	2,61 ha

### Zonage du document en vigueur

A : Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique - biologique ou écologique (2,21 ha)

N : Secteurs - équipés ou non - à protéger en raison de l'intérêt et de la qualité des sites - des milieux naturels - des paysages ou en raison de l'existence d'une activité forestière (0,40 ha)

### Objectif recherché

Le secteur délimité, situé dans le village "Le Vatican", comprend actuellement une maison d'habitation et une grange utilisée comme salle de réception. Historiquement, la Commune de Tiffauges a abrité un camping municipal au sein du Château jusqu'aux années 1980/1990, puis un camping privé dans le village du Vatican jusqu'en 2014/2015. Cette présence de camping s'explique par l'attrait touristique important de la commune et de son Château, attirant environ 150 000 visiteurs par an. De plus, l'offre de camping dans le Pays de Mortagne est concentrée dans l'Est du territoire. Un nouveau projet d'aménagement de camping haut de gamme est envisagé dans ce périmètre, comprenant des emplacements spacieux, des mobil-homes, des chalets et des zones pour les campeurs en tente. L'aménagement se fera par étapes, en utilisant les bâtiments existants pour l'accueil et le logement. Une modification du zonage en zone NT est proposée, avec une limitation de la constructibilité à 600m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les projets de camping.

### Contexte écologique et enjeux *in situ*

**Occupation du sol** : La parcelle comprend des bâtiments situés au sud près de la route, des zones boisées également au sud à proximité des bâtiments, et des prairies ou pâturages couvrant la majorité de la parcelle. On y trouve également des arbres dispersés à travers la parcelle et des chemins internes menant aux bâtiments.

**Milieux naturels d'intérêt** : Milieux boisés au Nord de la parcelle, Cet endroit présente des caractéristiques favorables à la préservation de la biodiversité, offrant un environnement propice à la coexistence et à la variété d'espèces végétales et animales

### Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : sans objets

**Enjeux patrimoniaux** : sans objets

### Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : sans objets

Présence de zones humides inventoriées : non

## Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul

Zone concernée par un SIS : nul

Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : nul

Zone concernée par une ligne aérienne RTE : nul

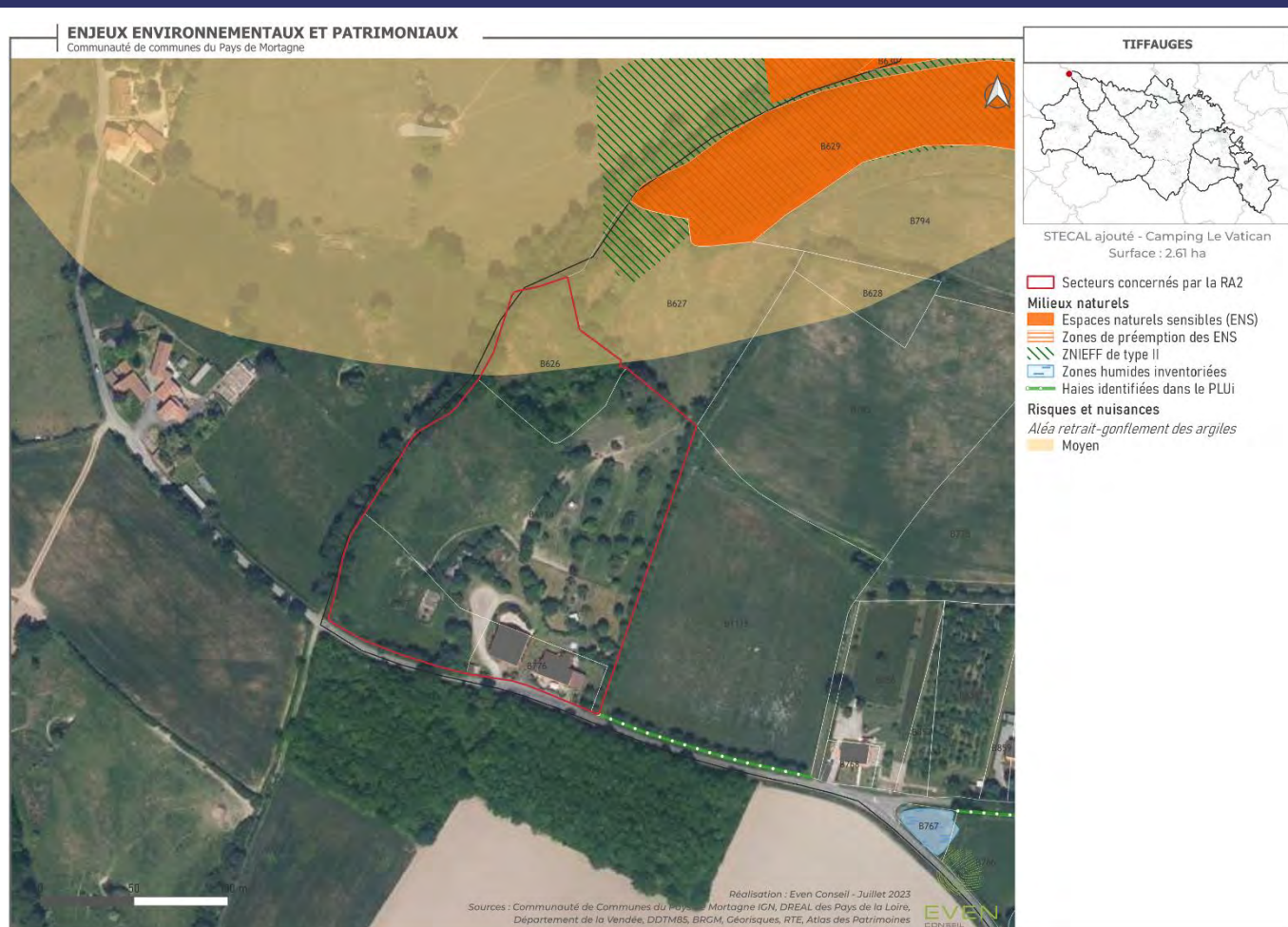
Zone potentiellement affectée par le bruit des transports terrestres : nul

Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaises : nul

Zone concernée par des mouvements de terrains ou cavités localisées : nul

Zone concernée par l'aléas retrait gonflement des argiles : nul

## Illustrations



Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA2

## Incidences sur l'environnement

## Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage

Le projet d'aménagement d'un camping haut de gamme dans le village "Le Vatican" pourrait avoir plusieurs incidences sur l'environnement. Au niveau des milieux naturels et de la biodiversité, la parcelle destinée à cet usage est actuellement occupée par des bâtiments, des zones boisées, des prairies et des pâturages, ainsi que quelques arbres dispersés. La présence de milieux boisés au nord de la parcelle offre un habitat favorable à la biodiversité, favorisant la coexistence d'espèces végétales et animales variées.

Aucun enjeu paysager ou patrimonial, liée à des risques ou des nuisances n'a été identifié.

## Illustration du zonage avant/après

*Pièces réglementaires devant être modifiées :*



Thématique environne- mentale	Mesures	
Artificialisation des sols	<b>[Réduire]</b>	Le secteur est dimensionné au besoin du projet
Paysage et patrimoine	<b>[Réduire]</b>	<p>Le règlement de la zone NT indique que sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique (hébergement, restauration...), culturelle (salle d'exposition...), événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...) et de loisirs (centre équestre, tir à l'arc, accrobranche, etc.), dans la limite d'une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions. Lorsque l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU est nulle, sont de plus autorisées les nouvelles constructions dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLU.</p> <p>En cas de démolition/reconstruction d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée de la limite. L'évolution ou la création de campings à la ferme au sein d'un secteur NT ne peut admettre de nouvelles constructions, à l'exception de constructions démontables et de l'extension de constructions existantes dans la limite précisée ci-dessus.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur</b></p>
	<b>[Réduire]</b>	<p>Le règlement de la zone NT indique que la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage. Pour des installations d'hébergement, de loisirs et sportives, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres et est autorisée sous réserve qu'elles s'insèrent au mieux dans l'environnement paysager existant.</p> <p><b>Cette règle permet donc de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur</b></p>
Ressource en eau	<b>[Réduire]</b>	<p>Les dispositions générales indiquent que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe), lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées. Les installations pour la réutilisation doivent être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 (version consolidée au 17 octobre 2018). L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.</p>



Thématique environ- mentale	Mesures	
		<b>Ainsi, le règlement écrit permet d'assurer une prise en compte des eaux pluviales</b>

## V.4 - C4/ Ancienne Gare de Chambretau à Chanverrie (Chambretau) - Camping du Bois du Cé



Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA2

### Etat Initial de l'environnement

Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
NT : Sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques	0,41 ha
Zonage du document en vigueur	
A : Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique - biologique ou écologique	
Objectif recherché	
La gare de Chambretau, patrimoine du Pays de Mortagne, mise en service en 1914 et fermée au XXe siècle, elle est toujours traversée par des trains touristiques gérés par l'association du Chemin de fer de la Vendée, qui vise à faire revivre le patrimoine ferroviaire avec des animations et des parcours en trains historiques.	

Le bâtiment voyageur de la gare est actuellement utilisé comme chambres d'hôtes. Pour pérenniser et développer le site, il est prévu de diversifier les offres d'hébergement en ajoutant des logements insolites (type logement-wagon) et des gîtes. Cela nécessite une modification du zonage de la parcelle C 1682 pour la classer en zone NP, afin de soutenir la vocation touristique du site.

### Accès et réseaux

Le Camping bénéficie des accès et réseaux

### Contexte écologique et enjeux *in situ*

**Occupation du sol** : espace naturel non cultivé (non déclaré au RPG) et partiellement boisé (au niveau des lisère Nord et Ouest). Des bâtis existent sur le site.

**Milieux naturels d'intérêt** : Le site est compris dans la ZNIEFF de type II « COLLINES VENDÉENNES, VALLÉE DE LA SÈVRE NANTAISE ». Le site est traversé dans sa longueur par une haie protégée au règlement graphique

### Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : Espace intégré au fond d'un camping, traversé par une voie de chemin de fer en avivité gérée par une association dans un cadre touristique

**Enjeux patrimoniaux** : Le bâtiment constituant la gare est identifié par le Pays de Mortagne comme élément à préservier et à valoriser

### Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : non

Présence de zones humides inventoriées : non

### Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul

Zone concernée par un SIS : nul

Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : nul

Zone concernée par une ligne aérienne RTE : nul

Zone potentiellement affectée par le bruit des transports terrestres : nul

Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaises : nul

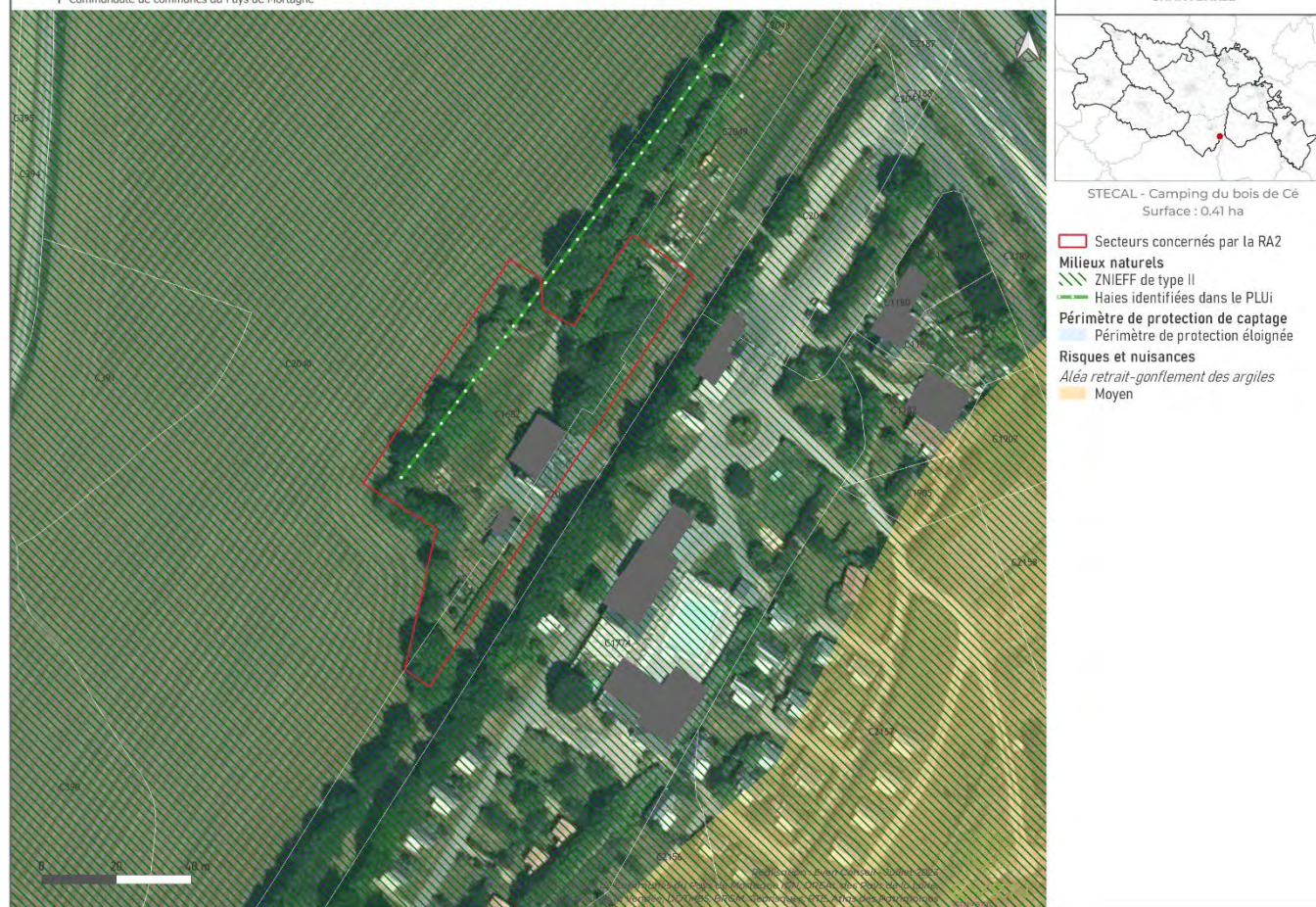
Zone concernée par des mouvements de terrains ou cavités localisées : nul

Zone concernée par l'aléas retrait gonflement des argiles : nul

## Illustrations

### ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX

Communauté de communes du Pays de Mortagne



***Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA2***

## Incidences sur l'environnement

## Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage

Incidences environnementales potentielles, paysage et patrimoine : La bâtiment constitutif de la gare présente des caractéristiques architecturales à préserver.

Incidences environnementales potentielles, structures végétales : Présences de haies sur la parcelles qui risquent de disparaîtraient

Le site ne présente pas de risques naturels majeurs, mais des mesures préventives doivent être envisagées pour limiter les nuisances potentielles liées aux nouvelles activités touristiques, notamment en ce qui concerne le bruit et la gestion des déchets.

## Illustration du zonage avant/après



Thématique environnementale	Mesures	
Milieux naturels et biodiversité	<b>[Réduire]</b>	De plus, les éléments boisés du site sont couverts par une prescription graphique établie. D'après les dispositions générales du règlement écrit, « Le défrichage d'une haie bocagère ou l'arrachage d'un arbre isolé, repérés sur le règlement graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les haies bocagères repérées sur

Thématique environnemen- tale	Mesures	
		<p>le règlement graphique doivent être conservées. Des exceptions peuvent être admises pour des motifs (sanitaires, relatifs à la sécurité routière, techniques). En cas de défrichement d'une portion de haie, un linéaire de même essence et d'une longueur égale doit être replanté en prolongement de la haie altérée ou à proximité immédiate. Les nouvelles plantations résultant de l'application de cette règle doivent permettre de restaurer la continuité écologique altérée ».</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet de maintenir en premier lieu les éléments arborés de la parcelle et en dernier recours de mettre en place des mesures de compensation.</b></p>
	<b>[Eviter]</b>	<p>L'OAP vient identifier les arbres à conserver</p> <p><b>Ainsi, l'OAP permet de maintenir les éléments arborés de la parcelle</b></p>
Artificialisation des sols	<b>[Réduire]</b>	Le secteur est dimensionné au besoin du projet
Paysage et patrimoine	<b>[Eviter]</b>	<p>L'OAP vient identifier le bâtiment de la gare par la prescription suivante « Préserver le volume et les caractéristiques de bâtiment de l'ancienne gare »</p> <p><b>Ainsi le volume et les caractéristiques de bâtiment sont préservés</b></p>
	<b>[Réduire]</b>	<p>Le règlement de la zone NT indique que sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique (hébergement, restauration...), culturelle (salle d'exposition...), événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...) et de loisirs (centre équestre, tir à l'arc, accrobranche, etc.), dans la limite d'une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions. Lorsque l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU est nulle, sont de plus autorisées les nouvelles constructions dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLU.</p> <p>En cas de démolition/reconstruction d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée de la limite. L'évolution ou la création de campings à la ferme au sein d'un secteur NT ne peut admettre de nouvelles constructions, à l'exception de constructions démontables et de l'extension de constructions existantes dans la limite précisée ci-dessus.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur</b></p>

Thématique environnemen- tale	Mesures	
	<b>[Réduire]</b>	<p>Le règlement de la zone NT indique que la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage. Pour des installations d'hébergement, de loisirs et sportives, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres et est autorisée sous réserve qu'elles s'insèrent au mieux dans l'environnement paysager existant.</p> <p><b>Cette règle permet donc de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur</b></p>
Ressource en eau	<b>[Réduire]</b>	<p>Les dispositions générales indiquent que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe), lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées. Les installations pour la réutilisation doivent être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 (version consolidée au 17 octobre 2018). L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet d'assurer une prise en compte des eaux pluviales</b></p>

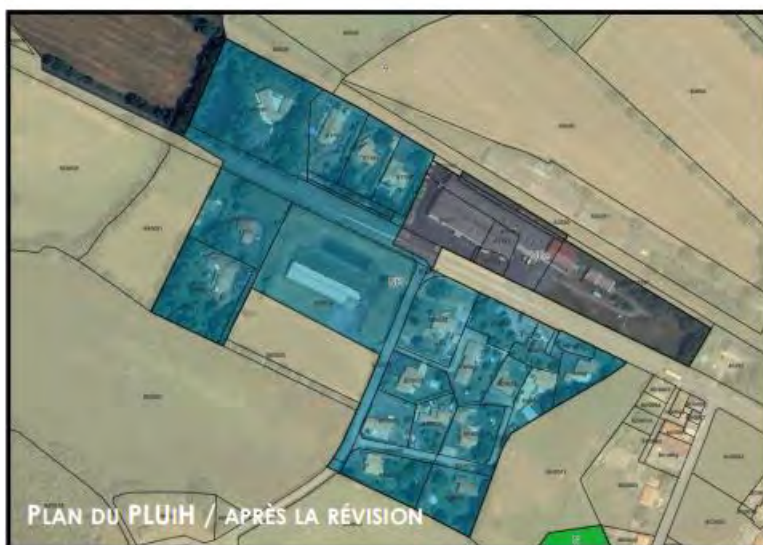
## V.5 - C5/ Réhabilitation d'une friche économique en zone résidentielle



Cartographie initiale (version d'arrêt) du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA2

Projet pour approbation :





*Figure: Périmètre retravaillé (version pour approbation) du zonage à venir*

Pour rappel :

Suite aux remarques formulées lors de l'examen conjoint des PPA, il a été fait le choix de créer une OAP permettant notamment de fixer un nombre de logements minimum au niveau de la friche économique et d'identifier une Zone de Non Traitement. (ZNT)

Etat Initial de l'environnement	
Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
NH : Nouvelle zone	6,13 ha
Zonage du document en vigueur	
A : Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique - biologique ou écologique (4,79 ha)	
UEe : Etablissement économique hors zone d'activités (1,34 ha)	
Objectif recherché	
<p>Le projet consiste à créer un STECAL habitat nommé NH dans le village "Le Rossignol", caractérisé par une dominante résidentielle. La plupart des habitations sont relativement récentes, datant de la fin des années 1980 ou des années 2000. Une zone économique, incluant la propriété de l'enseigne "Bradorama", est également présente, avec un bâtiment principal toujours en activité, mais une parcelle voisine comprenant un bâtiment économique en ruine et abandonné. Cette friche économique offre une opportunité de densification dans un secteur déjà relativement dense. Avant l'élaboration du PLUi, le village était classé en zone UC, permettant la construction de nouveaux logements. Afin de répondre à la typologie existante du village, sa proximité avec le centre de Mortagne-sur-Sèvre et l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), il est proposé de remplacer le zonage agricole existant par un STECAL habitat sur les parcelles concernées, ainsi que sur une partie de la zone économique UE.</p>	
Accès et réseaux	

Les accès et réseaux sont existants

### Contexte écologique et enjeux *in situ*

**Occupation du sol** : Espace comprenant des espaces urbanisés dont des pavillons et des bâtiments économiques

**Milieux naturels d'intérêt** : Il existe une zone humide sur le site au Nord-Est

### Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : Entrée de ville partiellement détachée de la tache urbaine

**Enjeux patrimoniaux** : Site de présomption de prescriptions archéologiques sur le site ou à proximité et présence du SPR nommé «Site Patrimonial Remarquable Mortagne-sur-Sèvre » à 150m du site

### Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : Oui, deux petits effluents de la Sèvre Nantaise au Sud du site

Présence de zones humides inventoriées : Au Nord-Est du site projet

Le site est concerné par le périmètre de protection des captages éloignés des Trois rivières

### Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul

Zone concernée par un SIS : nul

Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : nul

Zone concernée par une ligne aérienne RTE : à plus de 100m de la limite Ouest du site projet

Zone potentiellement affectée par le bruit des transports terrestres : le site se situe dans la bande « Recul des constructions vis-à-vis des routes à grande circulation » inscrite au règlement graphique ainsi que dans le périmètre « Voisinage d'infrastructure de transport terrestre - Secteur affecté par le bruit - 100 m - RN 149 »

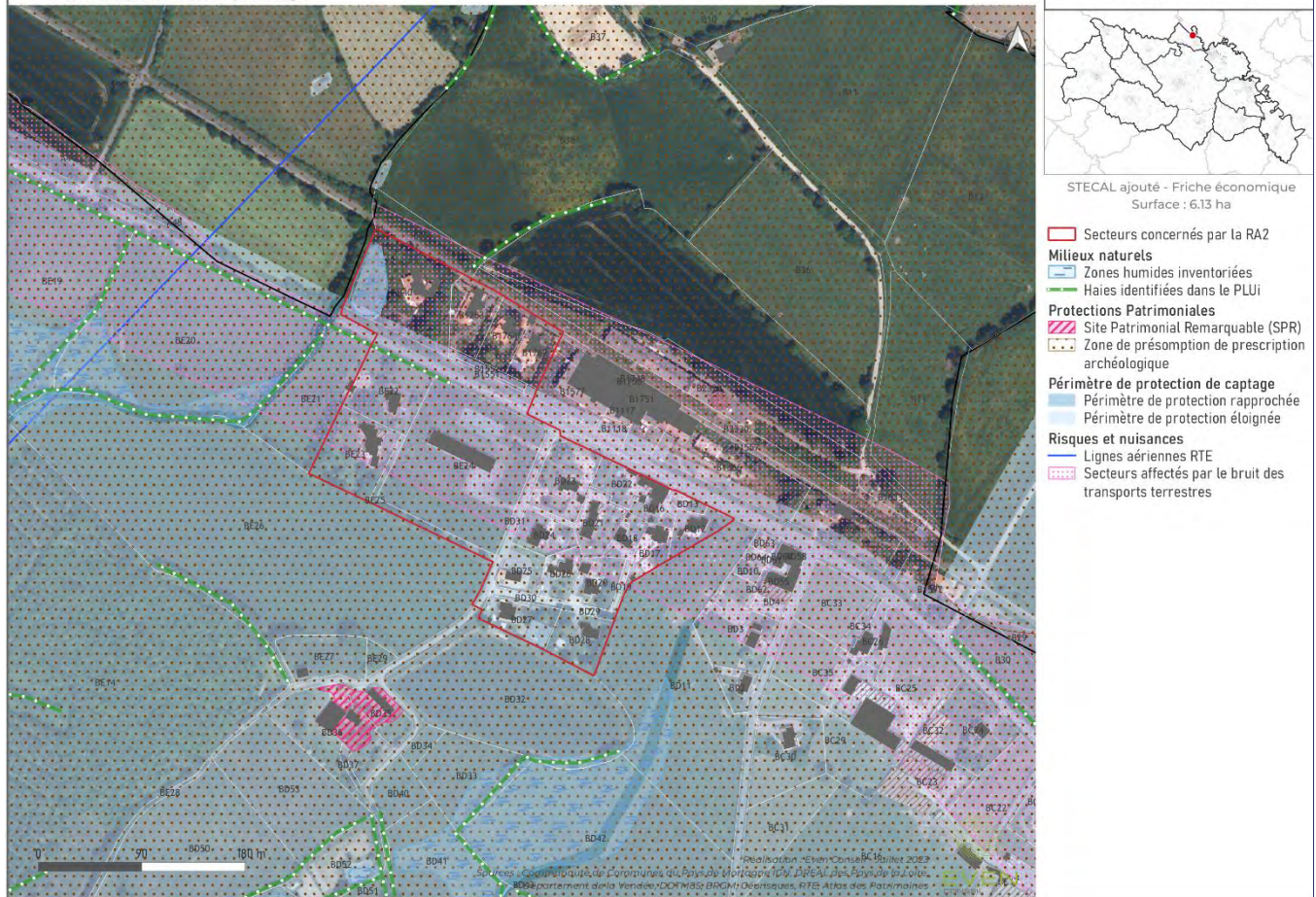
Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaises : nul

Zone concernée par des mouvements de terrains ou cavités localisées : nul

Zone concernée par l'aléas retrait gonflement des argiles : nul

Autres éléments de porter à connaissance à considérer : nul

### Illustrations



*Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA2*

## Incidences sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone

#### Incidences environnementales potentielles, milieux naturels et biodiversité :

Le projet pourrait potentiellement impacter la zone humide située au Nord-Est du site, ce qui pourrait altérer son équilibre écologique.

#### Incidences environnementales potentielles, ressources en eau :

La proximité de deux petits affluents de la Sèvre Nantaise au Sud du site et la présence d'une zone humide au Nord-Est sont à prendre en considération en phase projet

#### Incidences environnementales potentielles, paysage et patrimoine :

Etant donné que le site ou ses environs immédiats sont présumés d'intérêt archéologique, des précautions pourraient être nécessaires pour éviter des perturbations potentielles des vestiges archéologiques.

**Incidences environnementales potentielles, risques naturels et nuisances :**

Le site se situe dans une zone soumise au bruit des transports terrestres, selon le règlement graphique, et à proximité de l'infrastructure de transport terrestre, ce qui pourrait potentiellement générer des nuisances sonores pour les habitants.

**Illustration du zonage avant/après à l'approbation**

*Pièces réglementaires devant être modifiées :*



Thématique environnemen- mentale	Mesures	
Milieux naturels et biodi- versité	<b>[Réduire]</b>	La zone humide est identifiée au règlement graphique <b>Ainsi, la zone humide sera maintenue.</b>
	<b>[Réduire]</b>	De plus, les éléments boisés du site sont couverts par une prescription graphique établie. D'après les dispositions générales du règlement écrit, « Le défrichage d'une haie bocagère ou l'arrachage d'un arbre isolé, repérés sur le règlement graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les haies bocagères repérées sur le règlement graphique doivent être conservées. Des exceptions peuvent être admises pour des

Thématique environnemen- mentale	Mesures	
		<p>motifs (sanitaires, relatifs à la sécurité routière, techniques). En cas de défrichage d'une portion de haie, un linéaire de même essence et d'une longueur égale doit être replanté en prolongement de la haie altérée ou à proximité immédiate. Les nouvelles plantations résultant de l'application de cette règle doivent permettre de restaurer la continuité écologique altéré ».</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet de maintenir en premier lieu les éléments arborés de la parcelle et en dernier recours de mettre en place des mesures de compensation.</b></p>
Artificialisation des sols	<b>[Réduire]</b>	Il s'agit d'une zone de reconquête d'une fiche ce qui s'inscrit dans la trajectoire ZAN
Paysage et patrimoine	<b>[Eviter]</b>	<p>Le projet se situe sur un site de présomption de prescriptions archéologiques sur le site ou à proximité ainsi les dispositions législatives et réglementaires à prendre en considération au titre de la protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes: les articles L. 523-1, L. 523-4, L. 523-8, L. 522-5, L. 522-4, L.532-14 et R. 523- 1 à R.523-14 du Code du Patrimoine, l'article R .111-4 du Code de l'Urbanisme, l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement, l'article L.322-3-1 du Code Pénal, livre III des crimes et délits contre les biens, notamment son titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations. »</p> <p><b>Le patrimoine archéologique sera ainsi pris en compte</b></p>
Ressource en eau	<b>[Réduire]</b>	<p>Les dispositions générales indiquent que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe), lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées. Les installations pour la réutilisation doivent être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 (version consolidée au 17 octobre 2018). L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet d'assurer une prise en compte des eaux pluviales</b></p>
	<b>[Réduire]</b>	Un périmètre de protection des captages fait l'objet d'un arrêté préfectoral, daté du 12 septembre 1955, qui définit les conditions de constructibilité, d'occupation et d'utilisation du sol dans le but de préserver la

Thématique environnemen- mentale	Mesures	
		qualité de la ressource en eau. Cet arrêté, est mentionné dans les annexes au PLUI, <b>s'impose et permet de prendre en compte cet enjeu</b>
Risques et nuisances	<b>[Réduire]</b>	<p>Le règlement rappel : « Les communes de Mortagne-sur-Sèvre, Saint-Laurent-sur-Sèvre, La Verrie, La Gaubretière et Chambretauud sont concernées par l'application des arrêtés préfectoraux n° 01 DDE 20, 01 DDE 22 du 19 mars 2001 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, compte-tenu du passage des RD 160 et 149 et de la RN 149 classées route à grande circulation ainsi que l'autoroute A87. Ces secteurs sont représentés sur le document graphique et les arrêtés correspondants sont annexés au présent PLUi.</p> <p><b>Ainsi le risque est pris en compte</b></p>

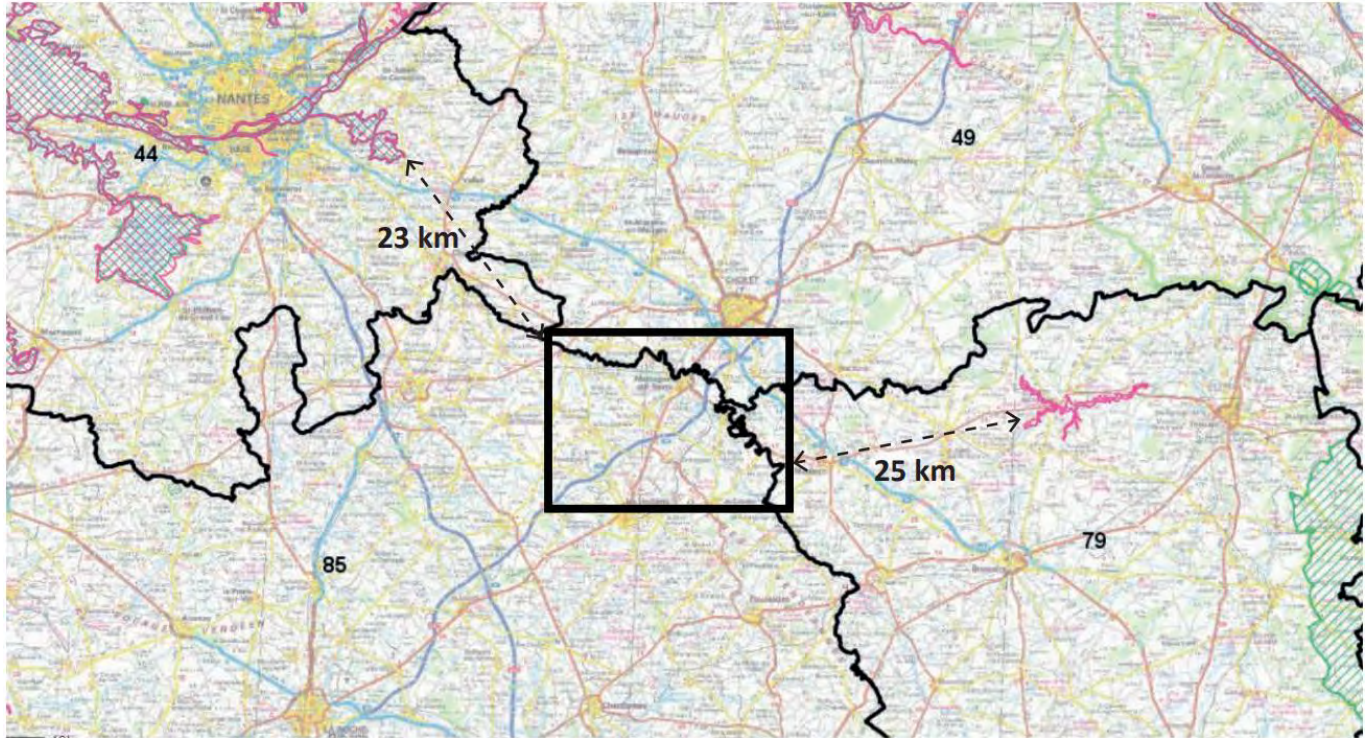


# 7

## **Partie 7 : Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000**

Conformément au paragraphe 3a de l'article R104-8 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale présente les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement.

Localisation des zones Natura 2000 les plus proches du territoire de la communauté de communes du Pays de Mortagne.



*Localisation des zones Natura 2000. source PLUi. pièce 1.2*

**Le territoire du Pays de Mortagne n'est pas concerné par des espaces Natura 2000.**

**Compte tenu de la distance à laquelle se trouvent les plus proches sites Natura 2000 du territoire intercommunal et des sites concernés par les objets de la procédure de Révision Allégée n°2, cette dernière n'est pas de nature à présenter des incidences sur les espaces Natura 2000.**





8

## **Partie 8 : Citères, indicateurs et modalités de suivi**

# INDICATEURS

Le PLUi en vigueur comprend 43 indicateurs, répartis comme suit :

Axe 1 : renforcer la solidarité intercommunale et conforter l'armature territoriale :

- Conforter l'armature urbaine à travers l'objectif en logements : 2 indicateurs
- Conduire une offre de logements diversifiée, pensée à l'échelle de l'ensemble du territoire : 11 indicateurs
- Penser de manière commune la gestion des énergies et des ressources : 6 indicateurs
- Améliorer les liaisons entre les communes : 1 indicateur

Axe 2 : valoriser le rôle d'interface du territoire :

- Orienter le développement économique productif sur les principaux axes de circulation : 2 indicateurs
- Faciliter les connexions vers l'extérieur : 1 indicateur
- Développer un tourisme vert appuyé sur la vallée de la Sèvre : 3 indicateurs

Axe 3 : consolider les bourgs du Pays de Mortagne :

- Renouveler et renforcer l'attractivité résidentielle des bourgs : 9 indicateurs
- Assurer la vocation économique et la mixité des usages au sein des bourgs : 2 indicateurs

Axe 4 : concilier développement projeté, cadre de vie et ressources à préserver :

- Accorder le développement des activités humaines dans le respect des espaces environnants : 5 indicateurs
- Préserver le patrimoine bâti et paysager : 1 indicateur

Les indicateurs mobilisés sont les suivants :

- Réserve foncière disponible en zone d'activités (ha)
- Nombre de commerces par type de zone du PLUiH
- Nombre d'entreprises artisanales par type de zone du PLUiH
- Surfaces ouvertes à l'urbanisation en extension (ha)
- Nombre de zones AUH urbanisées selon la phase du projet
- Nombre de déclaration préalable à l'intervention sur une haie

**Ainsi au regard des indicateurs d'ores et déjà existants, l'indicateur supplémentaire suivant est proposé dans le cadre de la présente procédure, avec un pas de temps de 6 ans :**

Thématique	Indicateur	Objectifs poursuivis	Sources
<b>Axe 4 : concilier développement projeté, cadre de vie et ressources à préserver :</b>	Surface de STECAL NC	Évaluer l'évolution de la surface dédiée aux activités de carrière	Service instructeur CC du Pays de Mortagne



CITADIA



[www.citadia.com](http://www.citadia.com) • [www.citadiavision.com](http://www.citadiavision.com)