



# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

*Tenant lieu de programme Local de l'Habitat*

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU  
PAYS DE MORTAGNE

## RÉVISION ALLÉGÉE N°1

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

# 1.7





# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE MORTAGNE

REVISION ALLEGEE n°1

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

Procédures	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	24/06/2015	24/10/2018	03/07/2019
Modification n°1	11/04/2022	/	09/11/2022
Révision allégée n°1	01/03/2023	/	02/10/2024
Révision allégée n°2	31/05/2023	/	/

# SOMMAIRE

<u>CONTEXTE DE L'ETUDE</u> .....	3
La Communauté de Communes .....	3
Rappel du cadre règlementaire .....	4
Le SCOT du Pays du Bocage Vendéen en vigueur	
Le PLUiH en vigueur	
Le contexte économique du Pays de Mortagne .....	6
Le développement économique du Pays de Mortagne dans les documents de planification	
La stratégie de développement économique du Pays de Mortagne	
La nécessité de réviser le zonage à vocation économique	
Les motifs de la révisions allégée n°1 du PLUiH.....	9
Objet de la procédure	
Justifications de la procédure	
Compatibilité avec le SCOT du Pays du Bocage Vendéen	
<u>LA CONCERTATION</u> .....	14
<u>JUSTIFICATION DES OBJETS DE LA REVISION ALLEGEE</u> .....	17
Changements de zonages à vocation économique vers une vocation agricole ou naturelle .....	17
Changements de zonages à vocation agricole vers une vocation économique .....	42
<u>SYNTHESE DES CHANGEMENTS DE ZONAGES</u> .....	86

## 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

### A. Le Schéma de Cohérence Territorial 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.



## B. Le PLUI 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 dense 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 économique du Pays de Mortagne

### A. Le développement économique du Pays de Mortagne dans les documents de planification

#### Dans le SCOT :

Le diagnostic réalisé dans le cadre du SCOT montrait que le Pays de Mortagne disposait d'une disponibilité foncière de 60 ha à vocation d'activités. Au regard de cette réserve importante, aucune surface en extension à vocation économique n'a été admise pour le Pays de Mortagne dans le SCOT.

#### Dans le PLUi :

Dans le projet de zonage du PLUi, seules les zones d'activités et les sites isolés existants ont été intégrés dans les zonage de type UE permettant le développement d'activités économiques.

La modification n°1 du PLUi approuvée le 9 novembre 2022 a permis de spécialiser les différents types de zonages économiques :

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

Communes	Surface en m <sup>2</sup>						en m <sup>2</sup>	%	
	ZONAGE DU PLUi								TOTAL
	UEe établissements économiques hors zone d'activités	Uem zones d'activités mixtes	Uep Zones d'activités de proximité	Uev Zones d'activités vitrine	Uevp Vendéopôle	Uez ZAC du Soleil Levant à Mortagne -sur-Sèvre			
Les Landes-Genusson	118 832	-	90 904	-	-	-	209 736	25%	
Mallièvre	2 302	-	-	-	-	-	2 302	0%	
Saint-Aubin-des-Ormeaux	49 641	-	20 202	-	-	-	69 843	8%	
Saint-Malo-du-Bois	-	220 641	-	-	-	-	220 641	27%	
Saint-Martin-des-Tilleuls	77 880	-	37 951	-	-	-	45 739	6%	
Tiffauges	-	-	145 725	-	-	-	145 725	18%	
Treize-Vents	55 070	-	127 191	-	-	-	132 698	16%	
<b>POLE DE PROXIMITE</b>	<b>184 070</b>	<b>220 641</b>	<b>421 973</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>826 684</b>	<b>18%</b>	
La Gaubretière	36 384	103 198	49 011	-	-	-	188 593	22%	
Saint-Laurent-sur-Sèvre	30 936	174 680	475 303	-	-	-	680 919	78%	
<b>POLE D'APPUI</b>	<b>67 320</b>	<b>277 878</b>	<b>524 314</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>869 512</b>	<b>19%</b>	
Mortagne-sur-Sèvre	44 596	-	-	1 262 085	-	84 183	1 390 864	46%	
Chanverrie	101 362	79 876	356 723	560 368	505 043	-	1 603 372	54%	
<b>BI POLE STRUCTURANT</b>	<b>145 958</b>	<b>79 876</b>	<b>356 723</b>	<b>1 822 453</b>	<b>505 043</b>	<b>84 183</b>	<b>2 994 236</b>	<b>64%</b>	
TOTAL	en m <sup>2</sup>	397 348	578 395	1 303 010	1 822 453	505 043	84 183	4 690 432	
	en %	8%	12%	28%	39%	11%	2%		



## B. La stratégie de développement économique du Pays de Mortagne

Début 2021, les élus du Pays de Mortagne ont souhaité entamer une réflexion sur la stratégie de développement économique du territoire.

Dans ce cadre, une consultation a été lancée et le bureau d'études Métropolis a été retenu pour réaliser cette mission, qui avait notamment pour objectif d'élaborer une stratégie de développement économique de court et moyen terme, tout en proposant des actions concrètes à mettre en œuvre rapidement afin de conforter et dynamiser l'économie locale.

Cette mission avait également pour objectif de conforter et développer l'offre de services aux entreprises dans un contexte de nécessaire densification et de rationalisation des espaces économiques constructibles.

Pour démarrer cette réflexion, un diagnostic socio-économique du territoire a été réalisé. Ce diagnostic complet a notamment permis de quantifier et qualifier le tissu économique local, la population résidente, le marché du travail et les filières économiques de demain. En complément, un état des lieux précis des zones d'activités économiques du territoire a été réalisé et permet de mettre en exergue un potentiel de densification et une nécessité de spécifier les espaces économiques.

Cette première étape de diagnostic a mis en avant les atouts du territoire que sont sa situation géographique, ses pôles économiques majeurs, un secteur industriel majeur et créateur d'emplois et un maillage d'espaces économiques importants. Elle met également en évidence une forte tension sur le marché de l'emploi, une offre immobilière peu développée, des difficultés commerciales en centralités et des difficultés de transmission de certaines activités notamment dans le secteur artisanal et agricole.

Ce diagnostic a été présenté à une quarantaine d'entreprises lors d'un petit déjeuner économique en octobre 2021. En novembre 2021, un questionnaire a également été transmis aux entreprises pour connaître leur besoins et attentes vis-à-vis de la Collectivité. 115 réponses ont été recensées.

A l'aide de ce diagnostic et des échanges avec les entreprises, 3 axes stratégiques, qui regroupent 32 actions, ont été déterminés et approuvés par le Conseil de Communauté en septembre 2022 :

- Axe 1 : Penser les Zones d'Activités Économiques de demain,
- Axe 2 : Soutenir une économie durable, circulaire et de proximité,
- Axe 3 : Mobiliser pour faire mieux collectivement.

Très rapidement, des actions ont été mises en œuvre, notamment afin de travailler sur le premier axe. Ainsi, un inventaire précis des ZAE a été réalisé, avec un double objectif :

Le premier était de répondre à l'article 220 de la loi climat et résilience, retranscrit à l'article L.318-8-2 du code de l'urbanisme, qui imposait d'établir un inventaire précis des zones d'activités économiques (ZAE), afin de favoriser la mise en œuvre de l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN). Cet inventaire a ainsi été approuvé le 5 juillet 2023 par le Conseil de Communauté du Pays de Mortagne (voir documents annexes).

Le second était d'avoir une connaissance fine des potentiels de densification au sein des ZAE intercommunales. Nous avons ainsi identifié toutes les réserves foncières privées situées en ZAE et avons transmis un courrier à une quarantaine de propriétaires/occupants concernés .

Nous les avons ensuite rencontrés individuellement, en présence du Maire de la Commune concernée, ou de son représentant, et du Vice-Président du Pays de Mortagne délégué au développement économique. Lors de ces rencontres nous avons échangé sur le devenir de leurs réserves foncières. Une majorité des propriétaires/occupants nous ont fait part de leurs projets d'extension (sites de production, espaces de stockage ou parkings) pour conforter leur développement et donc de la nécessité pour eux de conserver leurs réserves foncières. Pour les autres propriétaires n'ayant pas de projet, le Pays de Mortagne a décidé de modifier le zonage du PLUi pour redonner une vocation agricole ou naturelle au terrain.

### C. Le nécessité de réviser le zonage à vocation économique

Objectifs de la révision allégée du PLUi :

- Mettre en adéquation l'utilisation du terrain et le zonage du PLUi : lorsque l'entreprise n'a pas de projet de développement cette modification permet de protéger ces espaces naturels et agricoles en y interdisant la construction pour des activités économiques
- Permettre le développement de nouvelles activités économiques par la création d'une pépinière d'entreprises à Saint Laurent-sur-Sèvre
- Permettre le développement d'activités économiques existantes : Kvernland aux Landes-Genusson, le laboratoire Chevolleau à Mortagnre-sur-Sèvre, Dascher à Chanverrie.
- Renforcer la centralité économique des zones d'activités de Chanverrie à proximité de l'échangeur autoroutier et de la RD 160

## *Les motifs de la révision allégée n°1 du PLUiH*

### A. Objet de la procédure

Le projet de révision allégée n°1 du PLUi a pour objectif de faire évoluer le zonage de terrains ayant une vocation économique vers une vocation agricole ou naturelle, et inversement.

### B. 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 zonages ayant une vocation économique vers le zonage à vocation agricole ou naturelle, et inversement. Une procédure de révision est obligatoire puisque les zones agricoles et naturelles vont évoluer (réduction et augmentation).

### Objectifs et orientations du PADD du PLUiH :

Dans son axe 2 : « Valoriser le rôle d'interface du territoire », orientation « Orienter le développement économique productif sur les principaux axes de circulation », le PADD indique voir agir pour :

- Conforter le site du Vendéopôle.
- Permettre l'évolution des zones d'activités existantes en mobilisant les réserves foncières disponibles.
- Favoriser le maintien et le développement de l'artisanat en assurant l'existence de possibilités d'implantations adaptées aux différentes tailles et types d'entreprises artisanales, notamment :

> en offrant à travers les parcs d'activités des possibilités de relocalisation et de développement aux entreprises du territoire et au-delà

> en permettant au sein du tissu bâti les activités artisanales de petite taille compatibles avec la proximité des habitations. »

**Etant donné que l'objet de la révision allégée ne porte pas atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUiH du Pays de Mortagne, il est possible de réaliser une procédure de révision allégée.**

### C. Compatibilité avec le SCOT du Pays du Bocage Vendéen

Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays du Bocage Vendéen est exécutoire depuis le 22 juillet 2017. Le projet de PLUiH s'est attaché à être compatible avec ce document cadre, notamment en ce qui concerne les objectifs de développement économique, dans un souci de limiter la consommation foncière.

Ces changements de zonages économiques sont opérés à surface constante.

		ZONAGES ECONOMIQUES DU PLUi							
		UEe établissements économiques hors zone d'activités	UEm zones d'activités mixtes	UEp Zones d'activités de proximité	UEv Zones d'activités vitrine	UEvp Vendéopôle	UEz ZAC du Soleil Levant à Mortagne-sur-	AUEv Zones d'activités vitrine à urbaniser	TOTAL
Avant la révision allégée	en m <sup>2</sup>	397 348	578 395	1 303 010	1 822 453	505 043	84 183	-	4 690 432
	en %	8%	12%	28%	39%	11%	2%	0%	
Après la révision allégée	en m <sup>2</sup>	387 111	588 395	1 271 541	1 799 441	495 443	84 183	64 300	4 690 414
	en %	8%	13%	27%	38%	11%	2%	1%	
Evolution	en %	-2,58%	1,71%	-2,42%	-1,26%	-1,9%	0%	-	0%
	en m <sup>2</sup>	- 10 237	10 000	- 31 469	- 23 012	- 9 600	0	64 300	- 18

Concernant les zonages agricoles et naturelle, une légère augmentation est constatée.

		ZONAGES AGRICOLES ET NATURELLES DU PLUi				
		A Agricole	AP Terres agricoles sensibles	AP1 Lisière agricole des bourgs	N Naturel	TOTAL
Avant la révision allégée	en m <sup>2</sup>	150 769 989	19 443 768	7 472 142	32 553 559	210 239 458
	en %	71,71%	9,25%	3,55%	15,48%	
Après la révision allégée	en m <sup>2</sup>	150 717 469	19 443 768	7 497 489	32 580 750	210 239 476
	en %	71,69%	9,25%	3,57%	15,50%	
Evolution	en %	-0,03 %	0,00%	0.34%	0,08%	0%
	en m <sup>2</sup>	- 52 520		+ 25 347	+ 27 191	18

ZONAGES ECONOMIQUES DU PLUI							TOTAL	
Communes	UFe établissements économiques hors	Uem zones d'activités mixtes	Uep Zones d'activités de proximité	Uev Zones d'activités vitrine	Uevp Vendéopôle	Uez ZAC du Soleil Levant à Mortagne-sur-	en m <sup>2</sup>	%
Les Landes-Genusson	118 832	-	90 904	-	-	-	209 736	25%
Mallèvre	2 302	-	-	-	-	-	2 302	0%
Saint-Aubin-des-Ormeaux	49 641	-	20 202	-	-	-	69 843	8%
Saint-Malo-du-Bois	-	220 641	-	-	-	-	220 641	27%
Saint-Martin-des-Tilleuls	7 788	-	37 951	-	-	-	45 739	6%
Tiffauges	-	-	145 725	-	-	-	145 725	18%
Treize-Vents	5 507	-	127 191	-	-	-	132 698	16%
<b>POLE DE PROXIMITE</b>	<b>184 070</b>	<b>220 641</b>	<b>421 973</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>826 684</b>	<b>18%</b>
La Gaubretière	36 384	103 198	49 011	-	-	-	188 593	22%
Saint-Laurent-sur-Sèvre	30 936	174 680	475 303	-	-	-	680 919	78%
<b>POLE D'APPUI</b>	<b>67 320</b>	<b>277 878</b>	<b>524 314</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>869 512</b>	<b>19%</b>
Mortagne-sur-Sèvre	44 596	-	-	1 262 085	-	84 183	1 390 864	46%
Chanverrie	101 362	79 876	356 723	560 368	505 043	-	1 603 372	54%
<b>BI POLE STRUCTURANT</b>	<b>145 958</b>	<b>79 876</b>	<b>356 723</b>	<b>1 822 453</b>	<b>505 043</b>	<b>84 183</b>	<b>2 994 236</b>	<b>64%</b>
<b>TOTAL</b>	en m <sup>2</sup>	397 348	578 395	1 303 010	1 822 453	505 043	84 183	4 690 432
	en %	8%	12%	28%	39%	11%	2%	

Répartition des zonages économiques par type de zones avant la révision allégée

ZONAGES ECONOMIQUES DU PLUi										TOTAL	
Communes	Ufe établissements économiques hors zone d'activités	Uem zones d'activités mixtes	Uep Zones d'activités de proximité	Uev Zones d'activités vitrine	Uevp Vendéopôle	Uez ZAC du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre	AUEV Zones d'acti- vités vitrine à urbaniser	en m <sup>2</sup>	%		
Les Landes-Genusson	125 337	-	90 904	-	-	-	-	216 721	27%		
Mallèvre	2 302	-	-	-	-	-	-	2 302	0%		
Saint-Aubin-des-Ormeaux	45 550	-	20 202	-	-	-	-	65 752	8%		
Saint-Malo-du-Bois	-	220 641	-	-	-	-	-	220 641	28%		
Saint-Martin-des-Tilleuls	7 788	-	37 951	-	-	-	-	45 739	6%		
Tiffauges	-	-	118 595	-	-	-	-	118 595	15%		
Treize-Vents	5 507	-	127 191	-	-	-	-	132 698	17%		
<b>POLE DE PROXIMITE</b>	<b>186 484</b>	<b>220 641</b>	<b>394 843</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>801 968</b>	<b>17%</b>		
La Gaubretière	36 384	103 198	49 011	-	-	-	-	188 593	21%		
Saint-Laurent-sur-Sèvre	30 936	184 680	475 303	-	-	-	-	690 919	79%		
<b>POLE D'APPUJ</b>	<b>67 320</b>	<b>287 878</b>	<b>524 314</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>879 512</b>	<b>19%</b>		
Mortagne-sur-Sèvre	40 206	-	-	1 249 063	-	84 183	-	1 373 452	46%		
Chanverrie	93 101	79 876	352 384	550 378	495 443	-	64 300	1 635 482	54%		
<b>BI POLE STRUCTURANT</b>	<b>133 307</b>	<b>79 876</b>	<b>352 384</b>	<b>1 799 441</b>	<b>495 443</b>	<b>84 183</b>	<b>64 300</b>	<b>3 008 934</b>	<b>64%</b>		
<b>TOTAL</b>	en m <sup>2</sup>	387 111	588 395	1 271 541	1 799 441	495 443	84 183	64 300	4 690 414		
	en %	8%	13%	27%	38%	11 %	2%	1%			

Répartition des zonages économiques par type de zones après la révision allégée

Communes	ZONAGES AGRICOLES ET NATURELLES DU PLUI										
	Avant la révision					Après la révision					
	A	AP	AP1	N	TOTAL	A	AP	AP1	N	TOTAL	
Les Landes-Genusson	25 590 418	698 406	1 372 788	2 313 063	29 974 675	25 588 218	698 406	1 368 483	2 313 063	29 968 170	
Mallèvre	-	-	-	99 725	99 725	-	-	-	99 725	99 725	
Saint-Aubin-des-Ormeaux	6 493 401	2 179 790	585 932	2 671 647	11 930 770	6 493 401	2 179 790	585 932	2 675 738	11 934 861	
Saint-Malo-du-Bois	9 437 720	1 166 986	583 412	2 056 933	13 245 051	9 437 720	1 166 986	583 412	2 056 933	13 245 051	
Saint-Martin-des-Tilleuls	9 949 447	1 884 199	182 745	1 555 664	13 572 055	9 949 447	1 884 199	182 745	1 555 664	13 572 055	
Tiffauges	4 924 921	1 914 051	450 966	1 630 923	8 920 861	4 924 921	1 914 051	478 096	1 630 923	8 947 991	
Treize-Vents	12 272 989	2 098 963	581 602	3 156 460	18 110 014	12 272 989	2 098 963	581 602	3 156 460	18 110 014	
POLE DE PROXIMITE	68 666 896	9 942 395	3 757 445	13 484 415	95 853 151	68 666 696	9 942 395	3 780 270	13 488 506	95 877 867	
La Gaubretière	23 472 553	1 716 205	1 019 349	2 587 438	28 795 545	23 472 553	1 716 205	1 019 349	2 587 438	28 795 545	
Saint-Laurent-sur-Sèvre	7 099 911	1 234 107	368 814	4 136 792	12 839 624	7 089 911	1 234 107	368 814	4 136 792	12 829 624	
POLE D'APPUI	30 572 464	2 950 312	1 388 163	6 724 230	41 635 169	30 562 464	2 950 312	1 388 163	6 724 230	41 625 169	
Mortagne-sur-Sèvre	10 987 585	1 481 424	1 022 370	3 925 938	17 417 317	10 991 975	1 481 424	1 012 292	3 949 038	17 434 729	
Chanverrie	40 541 044	5 069 637	1 304 164	8 418 976	55 333 821	40 496 334	5 069 637	1 316 764	8 418 976	55 301 711	
BI POLE STRUCTURANT	51 528 629	6 551 061	2 326 534	12 344 914	72 751 138	51 488 309	6 551 061	2 329 056	12 368 014	72 736 440	
TOTAL	150 769 989	19 443 768	7 472 142	32 553 559	210 239 458	150 717 469	19 443 768	7 497 489	32 580 750	210 239 476	
	en m <sup>2</sup>										
	en %	9,25%	3,55%	15,48%	-	71,69%	9,25%	3,57%	15,50%	-	
		VARIATION				en %					
		Avant/Après la révision				en m <sup>2</sup>	-52 520	0	25 347	27 191	18
						-0,03%	0,00%	0,34%	0,08%	0%	

Répartition des zonages agricoles et naturelles par type de zones avant et après la révision allégée

## LA CONCERTATION

En tant qu'autorité compétente, la Communauté de commune du Pays de Mortagne a engagé la Révision allégée n°1 de son PLUi par délibération en date du 1 mars 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	29
Nombre de Conseillers Communautaires absents	2
Nombre de Conseillers Communautaires ayant donné pouvoir	5
Nombre de votants	34

L'an deux mille vingt trois, le un mars, le Conseil de Communauté du Pays de Mortagne dûment convoqué le jeudi 23 février 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 3ème Vice-Président Alain BROCHOIRE, 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 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, 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 Olivier ROY, Mme Membre du Conseil Marie-Odile SUREAU, M. Membre du Conseil Laurent WERTH

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

Mme Sonia LAVAUD, M. Damien ROY

#### **Elus ayant donné pouvoir :**

M. Benoit BREBION ayant donné pouvoir à M. Eric COUDERC, M. Raphaël CHIRON ayant donné pouvoir à M. Guy GIRARD, Mme Nadia GIRARDEAU ayant donné pouvoir à Mme Marie-Noëlle HERSANT, Mme Marie-Dominique MARQUIS ayant donné pouvoir à Mme Laurence ROMPION, M. Olivier SOURICE ayant donné pouvoir à Mme Françoise RETAILLEAU

Secrétaire de séance : M. Hervé BREJON

#### **D23\_006 - Prescription de la révision allégée n°1 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.

Suite à une étude du foncier des zones d'activités du Pays de Mortagne, il s'avère qu'un certain nombre de parcelles situées en zone à vocation économique ne sont pas essentielles pour assurer le développement des activités économiques existantes. Aujourd'hui, ces parcelles ont très souvent une utilité agricole.

A contrario, dans certaines communes du Pays de Mortagne, il semble nécessaire d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation pour permettre l'installation de nouvelles entreprises ou le confortement d'activités existantes.



Envoyé en préfecture le 13/03/2023

Reçu en préfecture le 13/03/2023

Publié le



ID : 085-248500662-20230303-023\_006-DE

Le projet de révision allégée n°1 du PLUi a pour objectif de faire évoluer le zonage de ces terrains d'une vocation économique vers une vocation agricole, et inversement. Ces changements de zonages sont opérés à surface constante, afin d'être en compatible avec le SCOT du Pays de Bocage Vendéen. Ces modifications du règlement graphique du PLUiH ne portent pas atteintes aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), la surface totale de chaque type de zones n'étant pas modifiée.

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°1 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°1 du PLUiH »

Envoyé en préfecture le 13/03/2023  
Reçu en préfecture le 13/03/2023  
Publié le  
ID : 085-248500662-20230303-D23\_006-DE

- 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: 34 pour

**Article 1 :** de prescrire la révision allégée n°1 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,

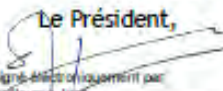
Conformément à l'article R.153-20 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme :

- 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 et contre-signé par :  
Guillaume Jaen  
Date de signature : 08/03/2023  
Qualité : Président de la CC Pays de  
Mortagne

Le Vice-Président,  
  
Signé et contre-signé par : Anne Brunon  
Date de signature : 08/03/2023  
Qualité : Vice-Président CC Pays de  
Mortagne

## JUSTIFICATION DES OBJETS DE LA REVISION ALLEGEE

*Changement de zonage à vocation économique vers une vocation agricole ou naturelle*

### 1. Zone d'activités du Gautreau à Mortagne-sur-Sèvre :

Les parcelles concernées :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
MORTAGNE SUR SEVRE	AS 1	86 498 m <sup>2</sup>	Les Copropriétaires de la Zone Industrielle du Gautreau	Enherbé Arboré Humide	Non exploité	UEv



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
MORTAGNE SUR SEVRE	AS 1	15 500 m <sup>2</sup>	UEv	N

Justification du projet :

La parcelle AS 1 appartient à une copropriété nommée « Les Copropriétaires de la Zone Industrielle du Gautreau ». La société « Viennoiserie Ligérienne – La Boulangère » y exerce son activité.

La partie Ouest de la parcelle AS 1, d'une superficie de 1.5 ha, présente aujourd'hui des caractéristiques naturelles : espace enherbé, humide et arboré. Une zone humide de 3 261 m<sup>2</sup> a été identifiée sur cette parcelle.

Aujourd'hui, ce secteur n'est pas exploité par un agriculteur. La parcelle est laissée en jachère.

L'entreprise « Viennoiserie Ligérienne – La Boulangère » n'a aucun projet d'extension sur ce terrain.

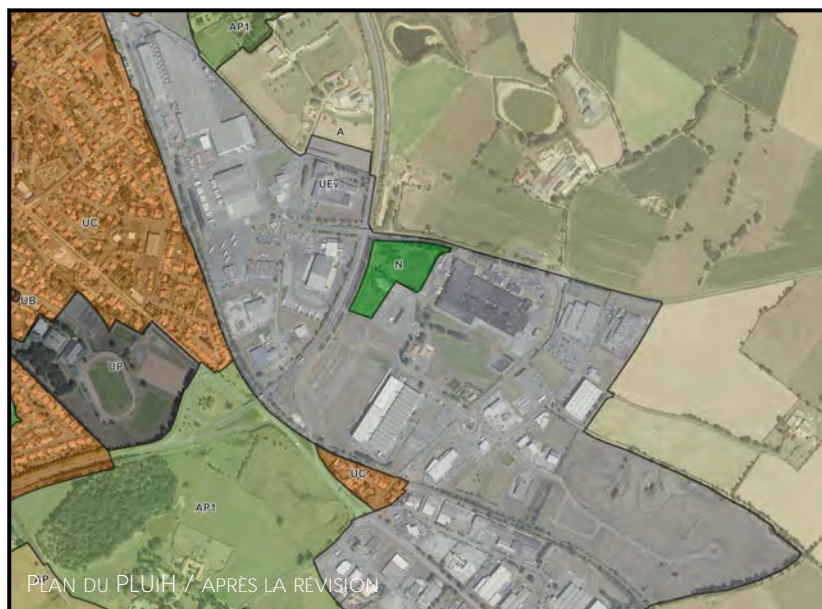
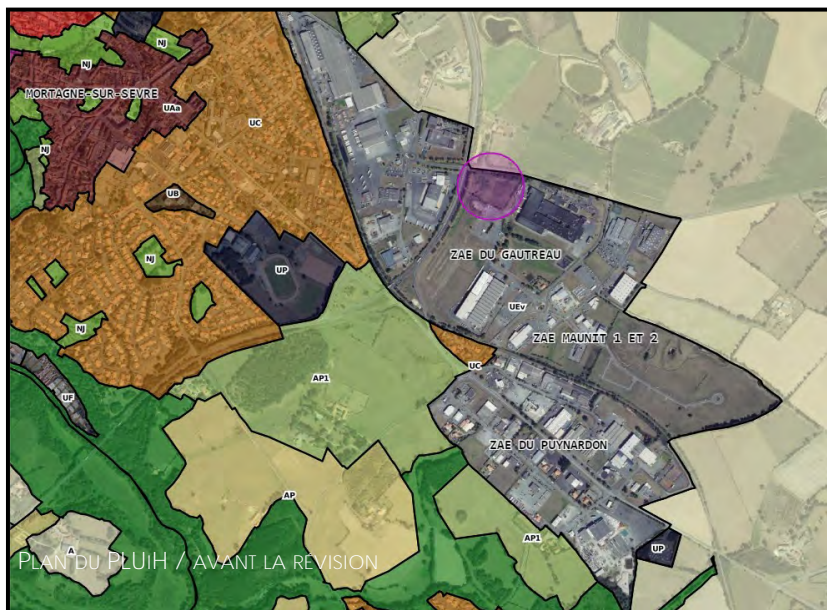
Afin d'être en adéquation avec l'occupation du sol, et pour limiter l'artificialisation des sols, la Communauté de Communes souhaite modifier le zonage d'économique à naturel (N). Ce zonage facilitera la préservation de la zone humide.

Le terrain restera la propriété de l'entreprise. Les caractéristiques du terrain ne permettront pas de le rendre exploitable pour une activité agricole.



Ci-dessus, l'extrait de l'inventaire des zones humides réalisé en 2014 par le bureau d'étude DERVENN, montre la présence d'une zone humide de 3 261 m<sup>2</sup> sur les parcelles AS 1 et AS 8

*Pièce réglementaire devant être modifiée :*



**2. Zone d'activités du Gautreau à Mortagne-sur-Sèvre :**

Les parcelles concernées :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
MORTAGNE SUR SEVRE	AS 8	86 038 m <sup>2</sup>	Société d'Innovation du Bâtiment	Enherbé Arboré Humide	Non exploité	UEv



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
MORTAGNE SUR SEVRE	AS 8	7 600 m <sup>2</sup>	UEv	N

Justification du projet :

La parcelle AS 8 appartient à la SIB (Société d'Innovation du Bâtiment).

La partie Nord de la parcelle AS 8, d'une superficie de 7 600 m<sup>2</sup>, présente aujourd'hui des caractéristiques naturelles : espace enherbé, humide et arboré. Elle est contiguë à la parcelle AS 1 qui présente aussi des caractéristiques naturelles.

Aujourd'hui, ce secteur n'est pas exploité par un agriculteur. La parcelle est laissée en jachère.

L'entreprise « la SIB » n'a aucun projet d'extension sur ce terrain.

Afin d'être en adéquation avec l'occupation du sol, et pour limiter l'artificialisation des sols, la Communauté de Communes souhaite modifier le zonage d'économie naturelle (N). Ce zonage facilitera la préservation de la zone humide.

Le terrain restera la propriété de l'entreprise. Les caractéristiques du terrain ne permettront pas de le rendre exploitable pour une activité agricole.



Ci-dessus, l'extrait de l'inventaire des zones humides réalisé en 2014 par le bureau d'étude DERVENN, montre la présence d'une zone humide de 3 261 m<sup>2</sup> sur les parcelles AS 1 et AS 8

*Pièce réglementaire devant être modifiée :*





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

Les parcelles concernées :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUIH Avant la révision
MORTAGNE SUR SEVRE	BE 24	13 267 m <sup>2</sup>	SCI Noriguib	Friche industrielle Enherbée	Monsieur Guimbretière la Roche des Landes À Saint Christophe-du-Bois Fauchages annuel	UEe



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUIH Avant la révision	Zonage du PLUIH Après la révision
MORTAGNE SUR SEVRE	BE 24	4 390 m <sup>2</sup>	UEe	A

Justification du projet :

La parcelle BE 24 appartient à la SCI Noriguib.

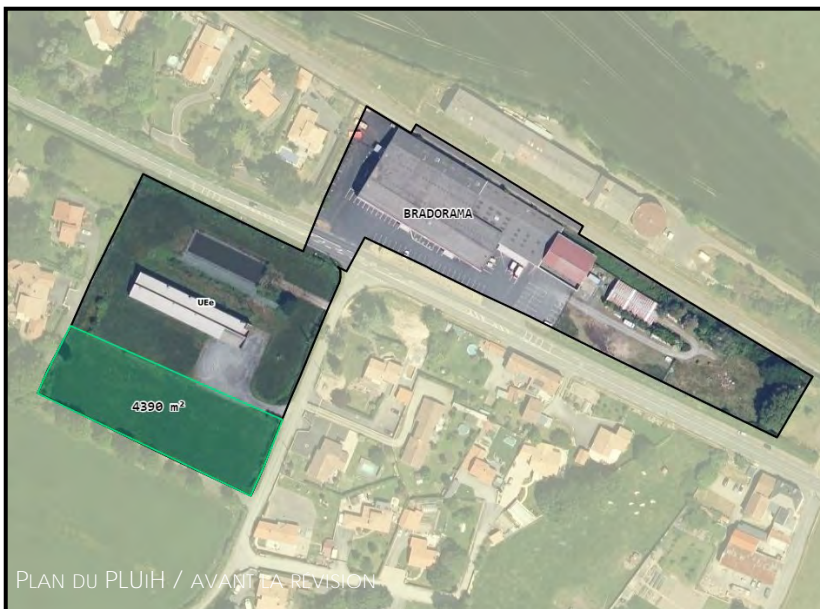
Une réserve d'eau et un bâtiment sont implantés sur ce secteur. L'entreprise est inoccupée depuis une dizaine d'années, il s'agit d'une friche économique de 771 m<sup>2</sup>.

A l'arrière du bâtiment une superficie de 4 390 m<sup>2</sup> peut être détachée du reste de la parcelle. Cet ensemble présente un espace enherbé entouré d'une haie bocagère. Aujourd'hui, Monsieur GUIMBRETIERE, résidant à la Roche des Landes à St Christophe du Bois, y fait du foin une fois par an.

Afin d'être en adéquation avec l'occupation du sol, et pour limiter l'artificialisation des sols, la Communauté de Communes souhaite modifier le zonage d'économique à agricole (A).

Le terrain restera la propriété de la SCI Noriguib. L'entretien continuera à être assuré par Monsieur GUIMBRETIERE.

Pièce réglementaire devant être modifiée :



#### 4. Zone d'activités du Vendéopôle à Chanverrie (La Verrie) :

Les parcelles concernées :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
CHANVERRIE	ZH 149	5 063 m <sup>2</sup>	Département de la Vendée	Bassin d'orage	Entretenu par les services du Département	UEvp
CHANVERRIE	ZH 150	39 812 m <sup>2</sup>	Syndicat Mixte du Vendéopôle du Haut-Bocage Vendéen	Prairie permanente	Monsieur Durand	UEvp



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
CHANVERRIE	ZH 149 ZH 150	9 600 m <sup>2</sup>	UEvp	A

Justification du projet :

Les terrains concernés font parti du Vendéopôle du Pays de Mortagne. A l'époque, un pourcentage d'espaces verts était nécessaire pour autoriser la création de la zone économique (plan de composition ci-dessous).

La parcelle ZH 150 est aujourd'hui exploitée par Monsieur DURAND via une convention de mise à disposition à titre gratuit.

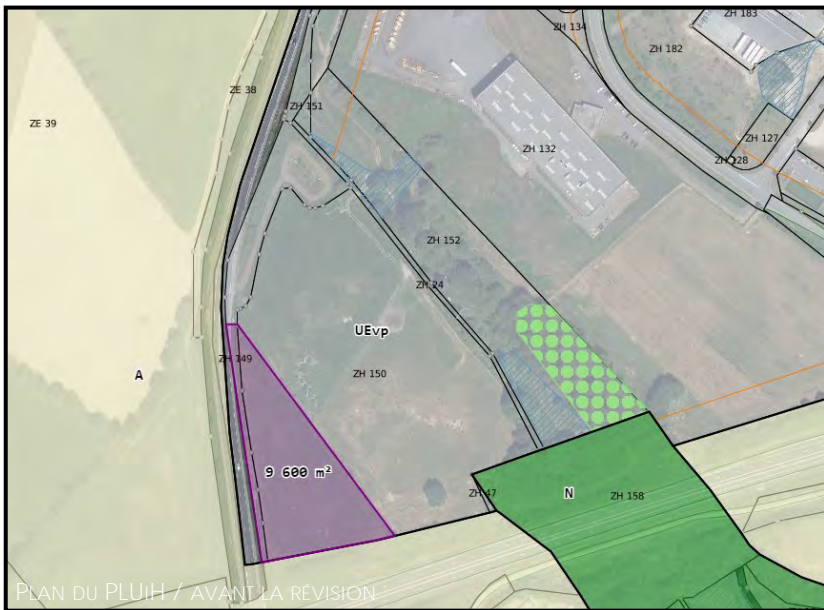
Afin d'être en adéquation avec l'occupation du sol, et pour limiter l'artificialisation des sols, la Communauté de Communes souhaite modifier le zonage d'économique. Le secteur serait modifié en zone agricole, afin d'être cohérent vis-à-vis du zonage des secteurs environnants.

Afin de pérenniser l'activité agricole sur ce secteur, le syndicat du Vendéopôle va étudier la mise en place d'un bail rural avec Monsieur DURAND.



Extrait du plan de composition du Vendéopôle du Pays de Mortagne

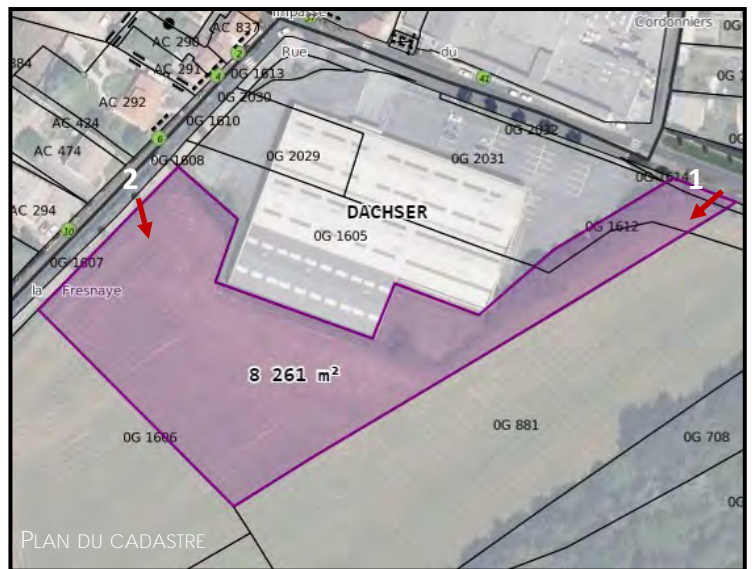
*Pièce réglementaire devant être modifiée :*



5. Entreprise DACHSER (site 1) à CHANVERRIE :

Les parcelles concernées :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
CHANVERRIE	G 1606 G 1612	13 936 m <sup>2</sup> 431 m <sup>2</sup>	Monsieur VIGNERON	Culture Haies	Monsieur RIGAUDEAU	UEe
CHANVERRIE	G 1614	100 m <sup>2</sup>	Commune de CHANVERRIE	Enherbé	Non exploité	UEe



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
CHANVERRIE	BE 24	8 261 m <sup>2</sup>	UEe	AP1

Justification du projet :

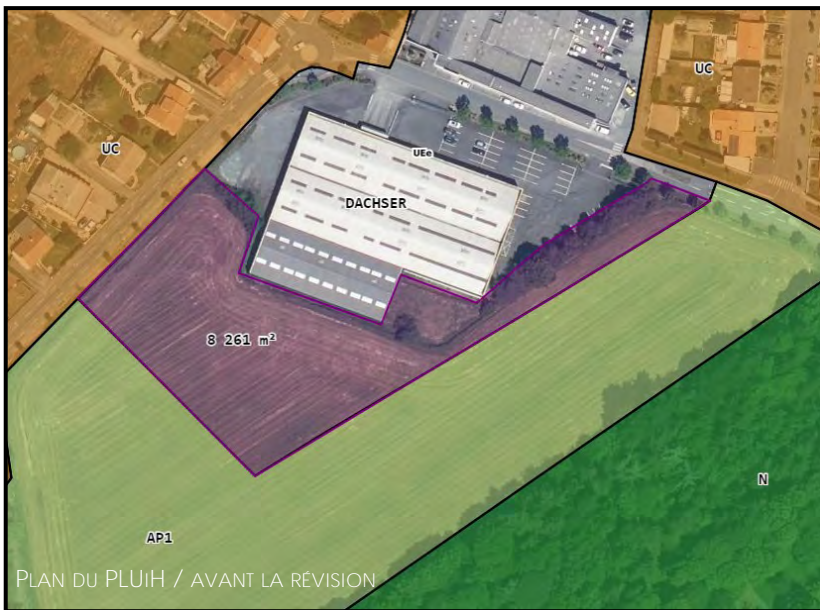
Les parcelles G 1606 et G 1612 appartiennent à Monsieur VIGNERON et elles sont exploitées par M. RIGAUDEAU en culture. Cette surface représente 1,38% de sa surface utile.

La parcelle G 1614 appartient à la Commune de Chanverrie. Il s'agit de la bordure de la parcelle.

L'entreprise DACHSER n'a aucun projet d'extension sur l'ensemble de ces terrains.

Afin d'être en adéquation avec l'occupation du sol, et pour interdire la construction sur ces espaces à usage agricole, la Communauté de Communes souhaite modifier le zonage d'économique à agricole (AP1).

Pièce réglementaire devant être modifiée :



6. Entreprise DACHSER (site 2) à CHANVERRIE :

Les parcelles concernées :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
CHANVERRIE	G 834	19 100 m <sup>2</sup>	DACHSER FRANCE	Culture	GAEC LES FUTAIES Monsieur CHIRON	UEp



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
CHANVERRIE	G 834	4 339 m <sup>2</sup>	UEp	AP1



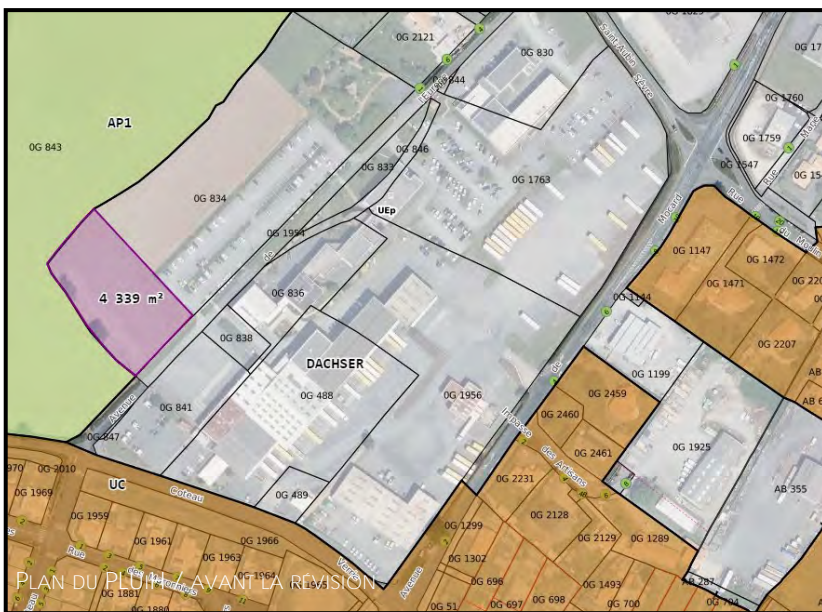
Justification du projet :

La parcelle G 834 appartient à Dachser France et elle est exploitée par le GAEC Les Futais en culture. Une partie de cette parcelle (4 339 m<sup>2</sup>) est à vocation de développement économique. Cette espace représente pour le GAEC Futais 0,36% de leur surface utile.

L'entreprise DACSHER n'a pas de projet d'extension sur ce terrain.

Afin d'être en adéquation avec l'occupation du sol, et pour interdire la construction sur cet espace à vocation agricole, la Communauté de Communes souhaite modifier le zonage d'économique à agricole (AP1).

Pièce règlementaire devant être modifiée :



7. Entreprise DACHSER (site 3) à CHANVERRIE :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUIH Avant la révision
CHANVERRIE	C 101 C 102 C 103 C 800	26 935 m <sup>2</sup>	DACHSER FRANCE	Prairie Bosquet	Non exploité	UEv



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUIH Avant la révision	Zonage du PLUIH Après la révision
CHANVERRIE	C 101 C 102 C 103 C 800	12 470 m <sup>2</sup>	UEv	A

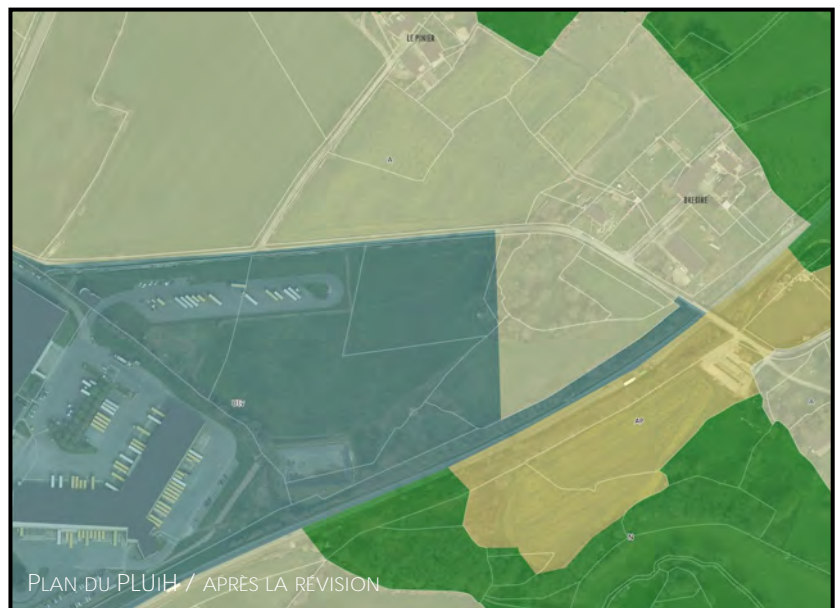
Justification du projet :

Les parcelles C 101 et C 102, une partie de la parcelle C 103 et C 800, d'une superficie totale de 11 600 m<sup>2</sup> sont actuellement en zone UEV du PLUi, correspondant aux zones d'activité vitrines du Pays de Mortagne. L'ensemble des terrains appartient à Dachser France. La parcelle C 101 est majoritairement boisée. Ce boisement est protégé dans le PLUi. Aucune construction n'y est autorisée. Les terrains sont entretenus par l'entreprise « la tondeuse qui broute », qui y réalise de l'éco-pâturage. L'entreprise DACHSER n'a pas de projet d'extension sur ce terrain.

Afin d'être en adéquation avec l'occupation du sol, et pour limiter l'artificialisation des sols, la Communauté de Communes souhaite modifier le zonage d'économique à agricole (AP1).

Le terrain restera la propriété de l'entreprise. Les caractéristiques du terrain ne permettront pas de le rendre exploitable pour une activité agricole.

Pièce réglementaire devant être modifiée :



8. Le petit goulet à St Aubin-des-Ormeaux :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUIH Avant la révision
SAINT AUBIN-DES-ORMEAUX	A 748	4 091 m <sup>2</sup>	SCI Logis de La Verrie	Culture	Damien BOSSARD	UEe



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUIH Avant la révision	Zonage du PLUIH Après la révision
SAINT AUBIN-DES-ORMEAUX	A 748	4 091 m <sup>2</sup>	UEe	N

Justification du projet :

La parcelle A 748, d'une superficie de 4 091 m<sup>2</sup> appartient à la SCI « Logis de La Verrie ». Elle est aujourd'hui en zone UEe du PLUi, qui correspond au site économique isolé hors zone d'activités.

Le terrain est exploité aujourd'hui par Monsieur BOSSARD en culture.

Aucun projet d'implantation, ou d'extension d'une entreprise n'est projeté sur ce terrain.

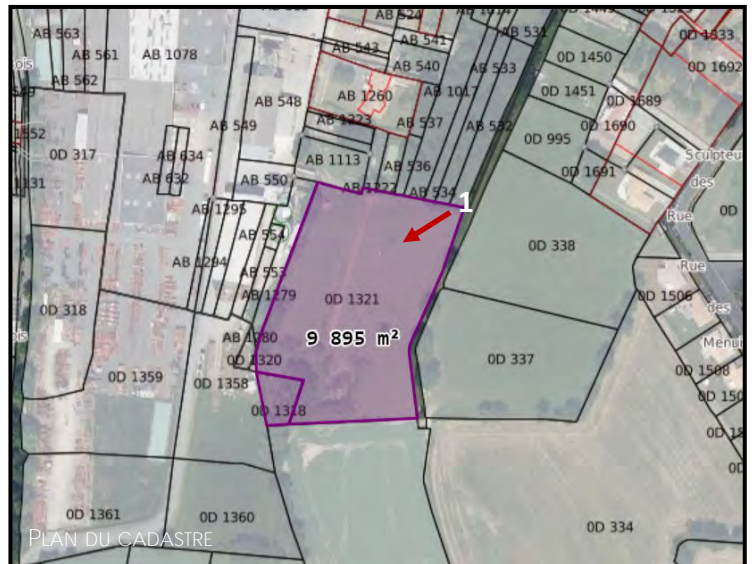
Afin d'être en adéquation avec l'occupation du sol, et pour limiter l'artificialisation des sols, la Communauté de Communes souhaite modifier le zonage d'économique à naturelle (N), pour être en adéquation avec le zonage des espaces environnants.

Pièce réglementaire devant être modifiée :



9. Entreprise Desfontaines aux Landes-Genusson :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUIH Avant la révision
LES LANDES-GENUSSON	D 1321 D 1318	9 415 m <sup>2</sup> 480 m <sup>2</sup>	Famille DESFONTAINES	Prairie Moutons	Pas d'exploitant	UEe



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUIH Avant la révision	Zonage du PLUIH Après la révision
LES LANDES-GENUSSON	D 1321 D 1318	9 895 m <sup>2</sup>	UEe	AP1

Justification du projet :

La parcelle D 1321, d'une superficie de 9 415 m<sup>2</sup> appartient à la famille DESFONTAINES. Elle est aujourd'hui en zone UEe du PLUi, qui correspond au site économique isolé hors zone d'activités. Une zone humide est repérée sur le règlement graphique. Le terrain est nu, et non exploité par un agriculteur. Un boisement est présent au sud-ouest de la parcelle. Le propriétaire y met des moutons en pâturage. Aucun projet d'implantation, ou d'extension d'une entreprise n'est projeté sur ce terrain.

Afin d'être en adéquation avec l'occupation du sol, et pour limiter l'artificialisation des sols, la Communauté de Communes souhaite modifier le zonage d'économique à agricole (AP1). Le zonage permettra la préservation de la zone humide et du boisement.

Le terrain restera la propriété de la famille DESFONTAINES. Le manque d'accessibilité du terrain ne le rend pas exploitable pour une activité agricole.

Pièce réglementaire devant être modifiée :



10. Entreprise Les Artisans du potagers à Tiffauges :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
TIFFAUGES	A 1104 A 665 A 664	829 m <sup>2</sup> 496 m <sup>2</sup> 5 290 m <sup>2</sup>	Monsieur et Madame BAUMARD	Horticulture Maraichage	EARL L'HORIZON	UEp
TIFFAUGES	A 751 A 750 A 752 A 753 A 1105	5 285 m <sup>2</sup> 1 525 m <sup>2</sup> 1 700 m <sup>2</sup> 3 755 m <sup>2</sup> 366 m <sup>2</sup>	EARL L'HORIZON			



*Projet de changement de zonage :*

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
TIFFAUGES	A 1104	829 m <sup>2</sup>	UEp	UC
	A 665 A 664 A 751 A 750 A 752 A 753 A 1105	18 571 m <sup>2</sup>		AP1



Justification du projet :

Les parcelles A 665, A 664, A 751, A 750, A 752, A 753, A1105 et A 1104, d'une superficie de 19 400 m<sup>2</sup> appartient à Monsieur et Madame BAUMARD et à l'EARL L'Horizon. Le secteur accueille aujourd'hui une activité d'horticulteurs-maraichers. La société EARL L'HORIZON (nom commercial « Les artisans du potager » ) est tenu par Monsieur Papin et Monsieur Défois. Le site est actuellement en zone UEp du PLUi, qui correspond aux zones d'activités de proximité.

La Communauté de Communes souhaite modifier le zonage et le mettre en adéquation avec l'occupation du sol.

La parcelle cadastrée A n° 1104, comprenant une maison d'habitation sera intégrée à la zone (UC) urbaine à destination d'habitat qui jouxte la parcelle. Les parcelles A n°664, 665, 751, 750, 752, 753 et 1105 seront classées en zone agricole (AP1) où le développement d'activité de maraichage est autorisé.

Pièce règlementaire devant être modifiée :



10. Entreprise MCPP à Tiffauges :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
TIFFAUGES	B 604 B 956	3 180 m <sup>2</sup> 4 550 m <sup>2</sup>	Monsieur GAUCHER	Prairie	GAEC La Barbotière François CHARRIER	UEp



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
TIFFAUGES	B 604 B 956	7 730 m <sup>2</sup>	UEp	AP1

Justification du projet :

Les parcelles B 604 et B 956, d'une superficie de 7 730 m<sup>2</sup> appartient à Monsieur Gaucher. Le site est actuellement en zone UEp du PLUi, qui correspond aux zones d'activités de proximité. Il s'agit de 2 terrains nus bordé d'arbres. Le terrain est exploité par le GAEC La Barotière en prairie. Aucun projet d'implantation, ou d'extension d'une entreprise n'est projeté sur ces terrains.

Afin d'être en adéquation avec l'occupation du sol et pour limiter l'artificialisation, la Communauté de Communes souhaite modifier le zonage d'économique à agricole (AP1), pour être en adéquation avec le zonage des parcelles environnantes.

Le terrain restera la propriété de Monsieur Gaucher. Le manque d'accessibilité du terrain ne le rend pas exploitable pour une activité agricole.

Pièce réglementaire devant être modifiée :



## Changement de zonage à vocation agricole vers une vocation économique

1. La Goupillière à Chanverrie (La Verrie) :

Etat des lieux des parcelles concernées :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH avant la révision
CHANVERRIE	ZC 78 ZC 69	18 938 m <sup>2</sup> 19261 m <sup>2</sup>	Communauté de Communes du Pays de Mortagne	Culture	Bail précaire à l'EARL La Croix de l'Anguille	A
CHANVERRIE	ZC 73	33 904 m <sup>2</sup>	Monsieur VIGENRON			



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
CHANVERRIE	ZC 78 ZC 69 ZC 73	64 300 m <sup>2</sup>	A	AUEv

Justification du projet :

Deux zones d'activités existent déjà sur ce secteur : ZAE du Chiron de la Roche et le Vendéopôle du Pays de Mortagne. Les élus du Pays de Mortagne souhaite créer une nouvelle zone à proximité de ce secteur d'activités déjà existant, afin de conforter le dynamisme économique du Pays de Mortagne le long de la RD 160.

	Vente des terrains (en m <sup>2</sup> )				TOTAL	
	2019	2020	2021	2022	en m <sup>2</sup>	en %
SAINT MARTIN-DES-TILLEULS	-	2 386,00	-	-	2 386,00	
SAINT-MALO-DU-BOIS	-	-	-	1 055,00	1 055,00	
TREIZE-VENTS	4 477,00	-	3 837,00	-	8 314,00	
POLE DE PROXIMITE	4 477,00	2 386,00	3 837,00	1 055,00	11 755,00	7%
LA GAUBRETIERE	5 029,00	-	335,00	-	5 364,00	
SAINT-LAURENT-SUR-SEVRE	-	12 594,00	-	-	33 266,00	
POLES D'APPUI	5 029,00	12 594,00	335,00	-	38 630,00	24%
CHANVERRIE	16 559,00	26 205,00	5 662,00	-	60 410,00	
MORTAGNE-SUR-SEVRE	-	1 827,00	17 790,00	2 500,00	22 117,00	
BIPOLE STRUCTURANT	16 559,00	28 032,00	23 452,00	2 500,00	82 527,00	52%
TOTAL TERRITOIRE	26 065,00	43 012,00	27 624,00	3 555,00	157 911,00	

## Vente de terrains réalisées par la CCPM entre 2019-2022

Ce nouveau développement fera de ce secteur l'un des premiers pôles économiques du territoire (localisation, accessibilité, regroupement d'entreprises, etc.). Le giratoire a été aménagé de façon à anticipé la potentielle création d'une nouvelle zone d'activités.

Ces 3 dernières années, le Pays de Mortagne a accueilli plusieurs nouvelles entreprises sur ce secteur et plusieurs précisément au sein de la ZAE du Chiron de la Roche : CSTP (travaux publics), SERAAP (confection de machines spéciales), SETAP OUEST (bureau d'études en automatisation industriel), ETABLISSEMENT FAUCHET (plombier chauffagiste), Ma Popote (Restaurant), et Les copains d'abord (Micro-crèche).

Le Pays de Mortagne prévoit également d'y construire une matériauthèque, afin d'accompagner les entreprises locales dans le réemploi de leurs matériaux, au sein d'une boutique solidaire. Enfin, le territoire souhaite également initier l'installation d'un village des artisans. L'objectif de ce projet étant de regrouper les artisans locaux sur un même site, afin de favoriser la densification foncière et donc de réduire l'étalement urbain.

Le projet d'aménagement de cette nouvelle zone est prévu à l'horizon 2026.

Impact agricole :

Les parcelles concernées sont exploitées à titre précaire via une convention de mise à disposition à l'EARL La Croix de l'Anguille.

Négociation foncière en cours :

La Communauté de Communes a acquis une partie du foncier en 2004. Le reste sera acheté par la Communauté de Communes à Monsieur VIGNERON en septembre 2024.


*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

## LA VERRIE

### SITE N°1 : ZONE D'ACTIVITES DE LA GOUPILLIERE

#### CONTEXTE



#### **SURFACE OPERATIONELLE :**

6,43 hectares

#### **ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER :**

Zone d'activités économiques

Bâtiments artisanales

Situé au Sud-Est du centre-  
bourg

Site à proximité de la RD 160 et  
de l'échangeur autoroutier de la





## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

### ORIENTATION/STRUCTURATION :

- 1- Accès existant depuis le rond-point
- 2- Réseau de haies et d'arbres existants à conserver

### VOCATION :

Extension du Pôle économique de La Verrie à proximité de la RD 160 et de l'A87

### REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF :



AUE

## III.1 | LE SECTEUR AUE

**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.

Le **secteur AUE** correspond à des zones immédiatement constructibles. Ce secteur est destiné à l'installation de nouvelles activités économiques Il comprend plusieurs **sous-secteurs** :

- **AUEv**, correspondant aux zones d'activités « vitrines » à urbaniser

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

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V\***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

Les locaux accessoires (cf. la définition en annexe) des activités économiques autorisées sont de fait autorisés (y compris les show-rooms, etc.) dans la mesure où leur surface de plancher est inférieure à 30% de l'emprise au sol de la construction principale auxquels ils apportent une fonction accessoire.

*Les destinations et leurs sous-destinations sont définies en annexe.*

	AUEv
HABITATION	
Logement	<b>X</b>
Hébergement	<b>X</b>
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>
Restauration	<b>V</b>
Commerce de gros	<b>V*</b>
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>
Hébergement hôtelier	<b>X</b>

## AUE

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

## ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

### PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie. Toutefois, un retrait moindre (voire l'alignement) est autorisé sous réserve que l'implantation choisie garantisse un accès sécurisé aux installations, notamment en cas d'accès pour des poids lourds.

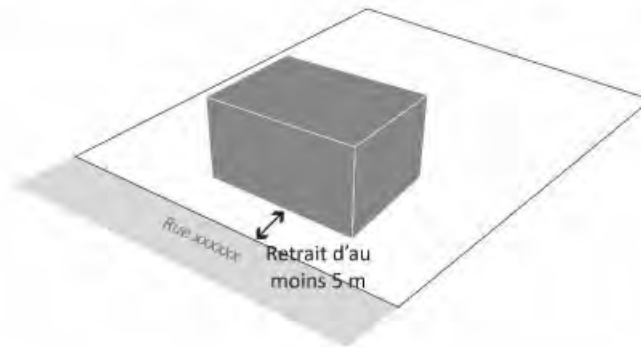


FIGURE 17\_ Retrait minimum vis-à-vis de l'alignement

### PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent sur une ou plusieurs limites séparatives (sous réserve de ne pas créer de nuisances supplémentaires et de risques pour la sécurité des usagers et à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...)), ou bien en retrait vis-à-vis de celles-ci, sans que ce retrait ne soit inférieur à 5 mètres.

## ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

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

### FACADES

L'aspect extérieur des façades (notamment les façades aveugles) donnant sur les voies et emprises publiques doit être justifié en cohérence avec l'environnement immédiat et l'impact visuel du projet.

L'utilisation de la couleur est justifiée en cohérence avec les volumes bâtis sur lesquels elle est appliquée.

Les matériaux réfléchissants sont proscrits.

### LES ZONES DE STOCKAGE

L'emplacement et l'aménagement des espaces de stockage devront être justifiés. Les zones de stockage ne doivent pas être perceptibles depuis les voies et emprises publiques.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement.

## 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.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

2. Entreprise DACHSER — **Zone d'activités du Landreau à Chanverrie (La Verrie) :**

Etat des lieux des parcelles concernées :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH avant la révision
CHANVERRIE	C 108	1 610 m <sup>2</sup>	Famille CHALET	Enherbé	SCEA L'espérance Monsieur Jean-Yves	A



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
CHANVERRIE	C 108	1 610 m <sup>2</sup>	A	UEv

Justification du projet :

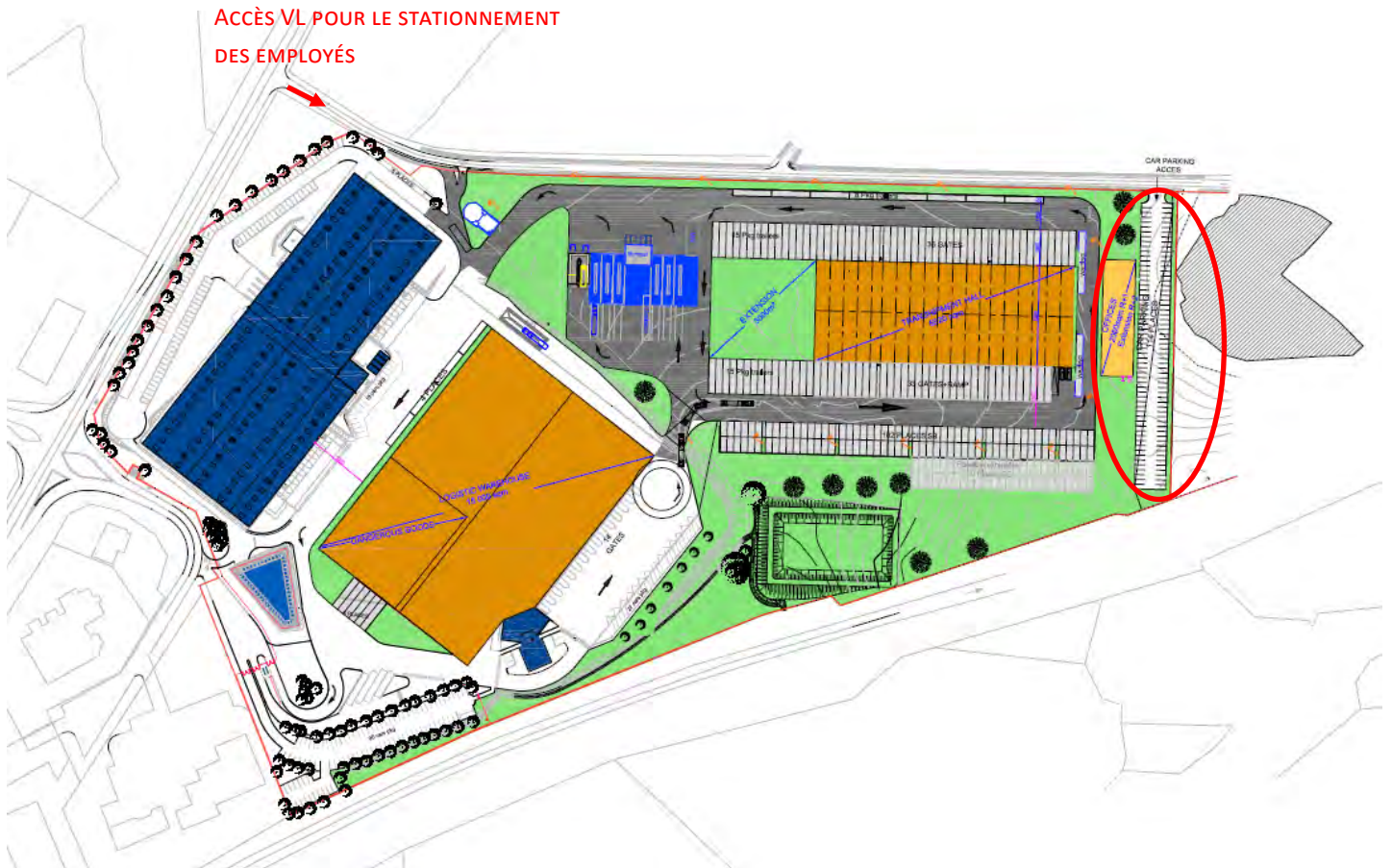
La société DACHSER agrandi son site sur le Pôle du Landreau. Une nouvelle zone de stationnement pour les employés sera créée. L'accès VL se ferait par la voie communale. Pour assurer une meilleure visibilité au carrefour avec la voie départementale 960 T, la Commune de CHANVERRIE souhaite acquérir la parcelle C 108 afin d'élargir le carrefour et modifier le profil de la voie.

Impact agricole :

Aucun. La parcelle C 108 n'est pas exploitée, il s'agit d'un terrain nu enherbé.

Négociation foncière en cours :

La commune de CHANVERRIE est en contact avec le propriétaire pour acheter le terrain.



Esquisse du projet de modification de la circulation de l'entreprise DASCHER sur son site au Landreau

*Pièces réglementaires devant être modifiées :*

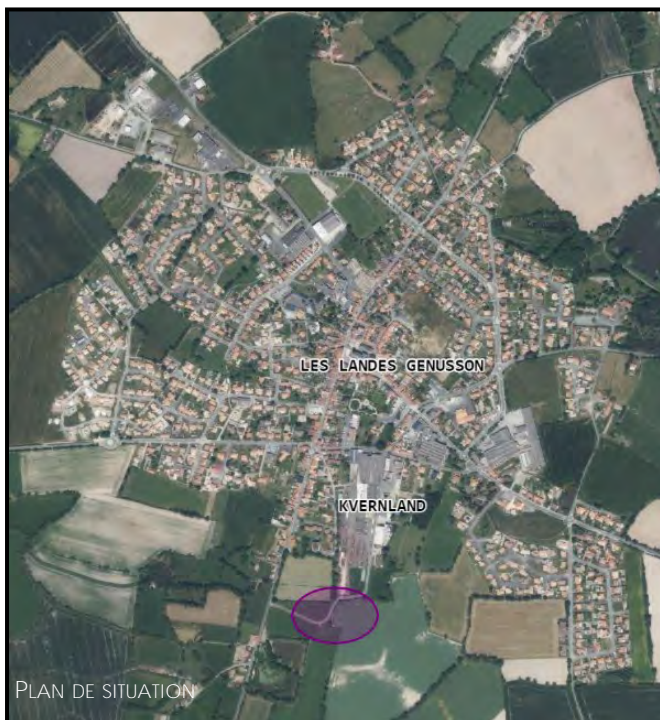




3. Entreprise KVERNLAND aux Landes-Genusson :

Etat des lieux des parcelles concernées :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH avant la révision
LES LANDES GENUSSON	D 1383	2 830 m <sup>2</sup>	Département de la Vendée	Enherbé	Pas d'exploitant	AP1
LES LANDES GENUSSON	D 1384 D 1393	516 m <sup>2</sup> 123 m <sup>2</sup>	Communes des Landes-Genusson	Enherbé	Pas d'exploitant	AP1
LES LANDES GENUSSON	D 1394	2 347 m <sup>2</sup>	Messieurs BARRAUD Monsieur et Madame Tessier	Culture	GAEC Bauchet	AP1
LES LANDES GENUSSON	D 321 D 322 D 323 D 324 D 325	2 750 m <sup>2</sup> 5 000 m <sup>2</sup> 3 900 m <sup>2</sup> 7 650 m <sup>2</sup> 650 m <sup>2</sup>	Messieurs et Mesdames Bauchet	Culture	GAEC Bauchet	AP1 A





Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
LES LANDES GENUSSON	D 1383 D 1384 D 1393 D 1394 D 321 D 322 D 323 D 324 D 325	16 400 m <sup>2</sup>	AP1 A	UEe

Justification du projet :

Kverneland Group est une entreprise internationale, leader dans le développement, la production et la distribution de matériels agricoles. Kverneland Group propose une gamme innovante d'équipements de sol et de semis, d'équipements de fourrage et de pressage, d'épandage, de pulvérisation, de solutions électroniques et de services agricoles numériques pour les tracteurs et matériels agricoles. Le groupe a été fondé en 1879. Les usines du groupe Kverneland sont situées en Norvège, au Danemark, en Allemagne, en France, aux Pays-Bas, en Italie, en Russie et en Chine. Le Groupe possède des sociétés commerciales dans 17 pays et exporte dans 60 autres pays. Fin 2022, Kverneland Group comptait 2 859 employés dont 80 % travaillent hors de Norvège. Depuis 2012, le groupe Kverneland fait partie du groupe Kubota. Le site des Landes-Genusson, fondé en 1948, emploie 135 personnes (dont environ 35 intérimaires).

Afin de conforter son activité, l'entreprise a besoin de 16 400 m<sup>2</sup> notamment afin d'agrandir la zone de montage, réorganiser les espaces, augmenter l'espace de stockage extérieur pour les produits finis, créer un sens de circulation des poids lourds par l'arrière du bâtiment afin de sécuriser le site, augmenter la surface de parking et créer de nouveaux bureaux et vestiaires.

Impact agricole :

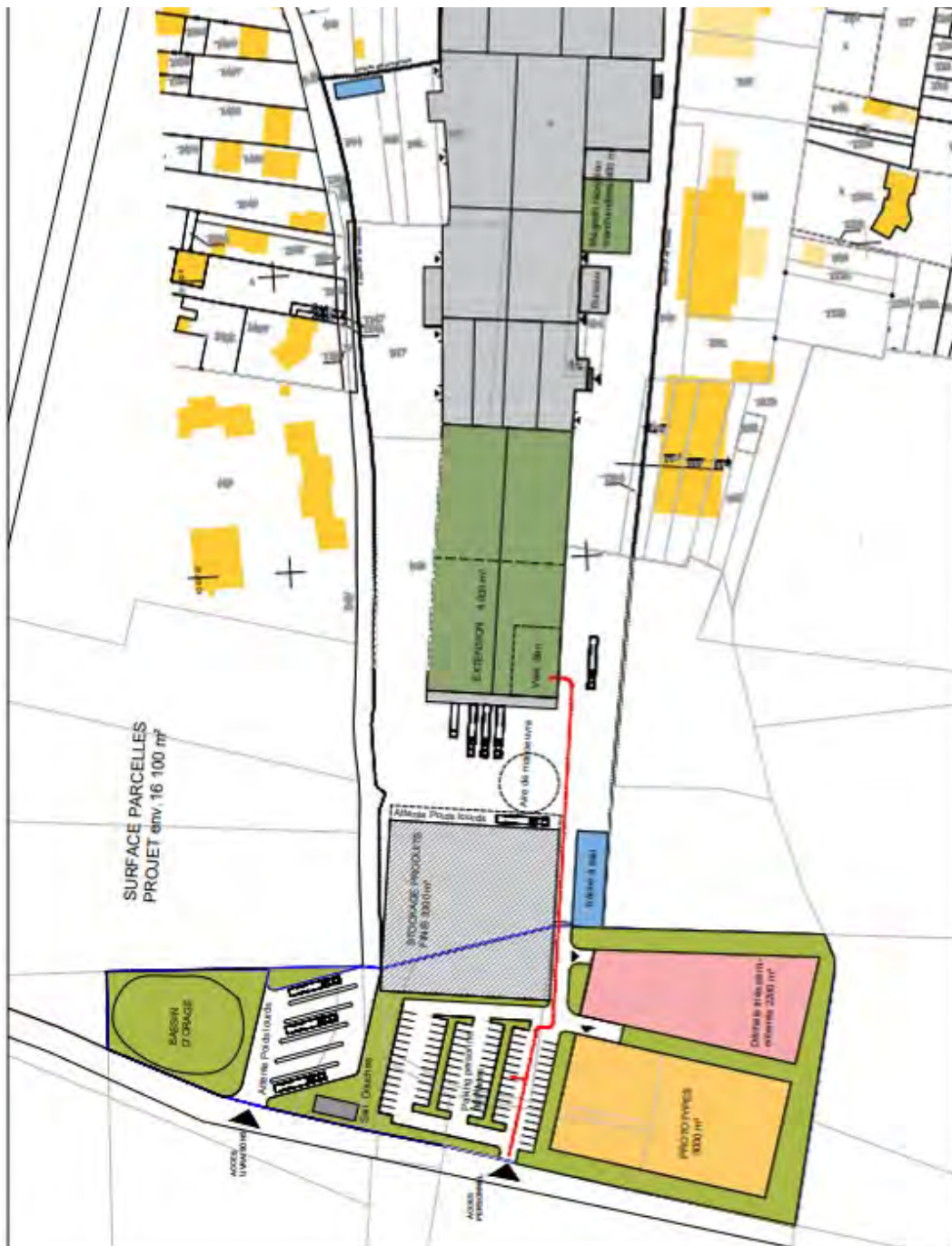
Le terrain est exploité par le GAEC Bauchet sur une surface de 16 000 m<sup>2</sup> qui représente 0.74 % de sa surface utile.

Négociation foncière en cours :

La SAFER a été missionnée par la Communauté de Communes pour réaliser les démarches de négociation avec les propriétaire et les exploitants.

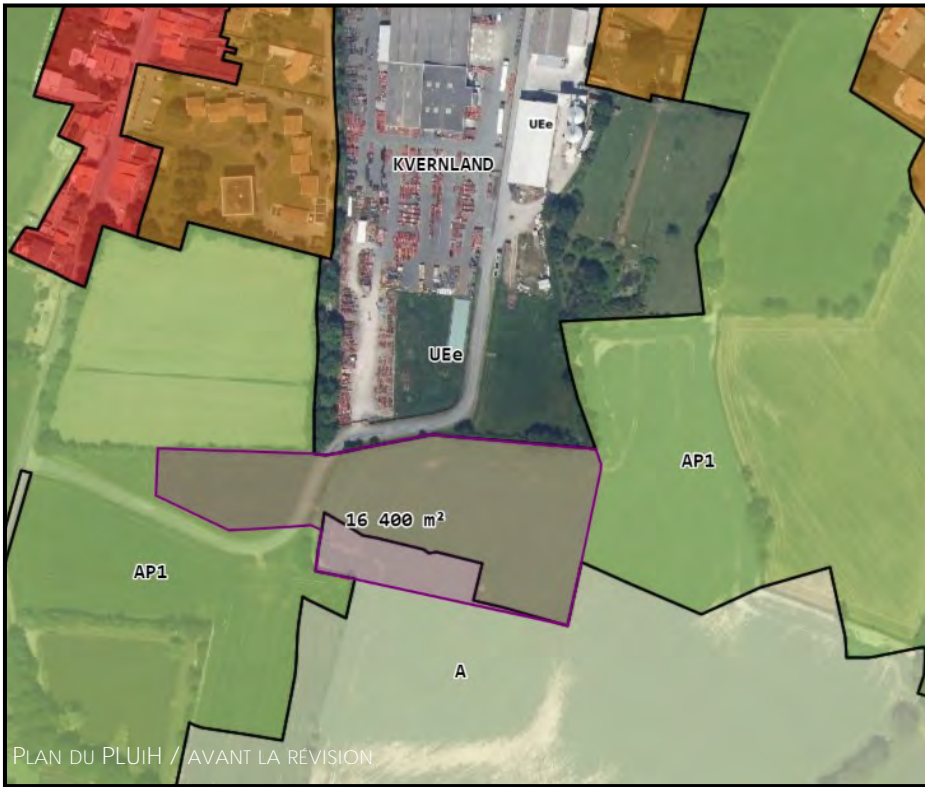
La Commune des Landes-Genusson est en cours de rachat du foncier appartenant au Département. Elle cèdera ces terrains à l'entreprise Kvernland dans l'année 2024.

Concernant les terrains exploités par le GAEC Bauchet sur une surface de 12 931 m<sup>2</sup>, les propriétaires sont d'accord pour les vendre à l'entreprise Kvernland. Le GAEC Bauchet est impacté par deux projets en même temps : l'extension de l'entreprise Kvernland (1,64 ha) et la création d'un lotissement par la Commune (1ha). Le GAEC Bauchet sera compensé de la perte de ces terrains par la vente des terrains D 100 et D 99 aux Landes-Genusson. Il s'agit d'un îlot à l'Est de la Commune d'une superficie de 5 ha. Le GAEC Bauchet accepte cette compensation foncière. La différence de surface s'explique par un potentiel agronomique moindre pour les parcelles reprises et une multiplication des sites de cultures.



Esquisse du projet de la société KVERNLAND

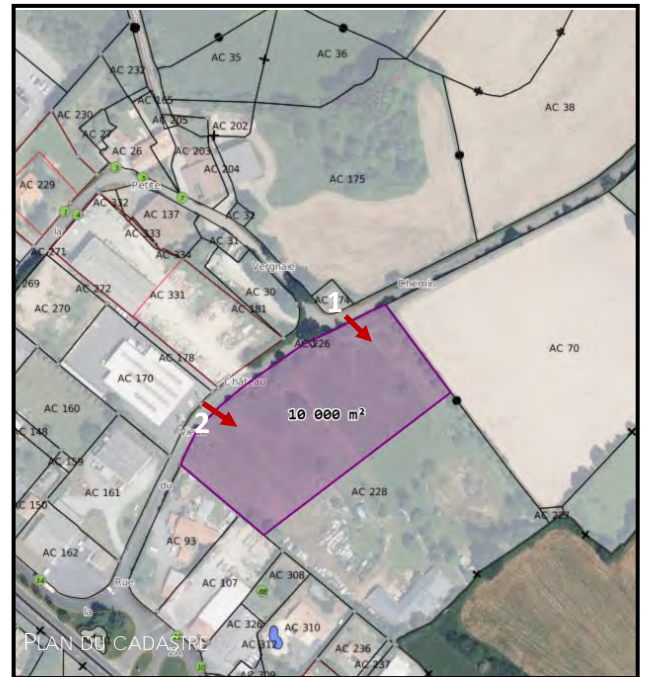
*Pièces réglementaires devant être modifiées :*



4. Zone d'activités de la Paix 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	AC 228	21 829 m <sup>2</sup>	SCCV du Château	Enherbé avec quelques arbres	Non exploité	A



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
SAINT LAURENT SUR SEVRE	AC 228	10 000 m <sup>2</sup>	A	UEm

Justification du projet :

L'extension du zonage UEm d'une superficie de 10 000 m<sup>2</sup> permettrait la création d'un complexe de bâtiments artisanaux comprenant chacune 2 cellules.

La zone d'activités économiques de la Paix accueille d'ores et déjà une quinzaine d'entreprises artisanales et industrielles (exemples : Hérault Maçonnerie, Menuiserie de la Sèvre, Qualité massif vendéen, Fromenteau Peinture, SVPM, Ouest Utilitaires, etc.). Un tel projet viendrait donc conforter ce pôle artisanal, idéalement situé le long de la RD 149 en direction de Mauléon.

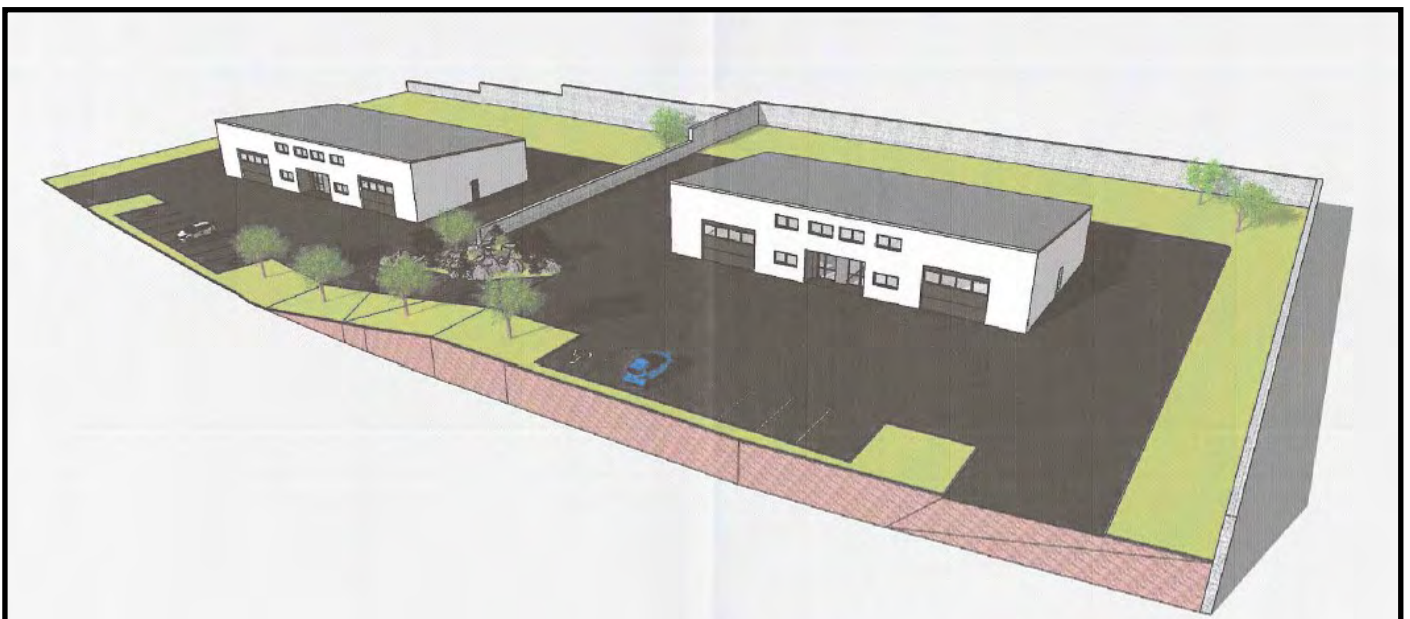
Impact agricole :

Aucun agriculture n'exploite ce terrain aujourd'hui.



Esquisse du projet de Monsieur BARON Jacques

Un travail de densification sera demandé au porteur de projet



*Pièces réglementaires devant être modifiées :*



**5. Zone d'activités du Puy Nardon 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	AT 62	3 403 m <sup>2</sup>	SCI ANJECAP Laboratoire Chevolleau	Enherbé	Non exploité	AP1



*Projet de changement de zonage :*

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUIH Avant la révision	Zonage du PLUIH Après la révision
MORTAGNE SUR SEVRE	AT 62	1 378 m <sup>2</sup>	AP1	UEv



Justification du projet :

Le laboratoire CHEVOLLEAU a été fondée il y a une quarantaine d'années sur la Commune de Mortagne-sur-Sèvre. Elle est présente au sein de la zone du Puy Nardon depuis une dizaine d'années. Cette entreprise est spécialisée dans le domaine de la prothèse dentaire. Afin de faire face à la demande croissante de ses clients et au développement du numérique, cette société a besoin de s'agrandir, notamment afin d'investir dans des centres d'usinage et des imprimantes 3D et pour recruter de nouveaux collaborateurs. Sur le terrain AT 62, l'entreprise a pour projet de réaliser une extension de son bâtiment et d'étendre son parking.

Impact agricole :

Aucun agriculture n'exploite ce terrain aujourd'hui. Un parking y a déjà été aménagé.

Pièces règlementaires devant être modifiées :



**6. Zone d'activité de la Louisière 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	AR 29	15 849 m <sup>2</sup>	Famille DUREAU	Prairie permanente	Monsieur Philippe BARON	A



*Projet de changement de zonage :*

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
MORTAGNE SUR SEVRE	AR 29	8 700 m <sup>2</sup>	A	UEv

Justification du projet :

L'entreprise O'Guste, créée en 1974, est spécialisée dans la production de viandes surgelées à destination des professionnels (grande distribution, restauration commerciale et collective et industries agroalimentaires). Elle emploie un centaine de personnes. La société dispose d'une surface de production d'environ 6000 m<sup>2</sup> (9 lignes de production). Son chiffre d'affaires annuel est de plus de 30 millions d'euros.

L'entreprise souhaite se développer et prévoit de réaliser une extension de son bâtiment de production, au niveau du parking actuel et donc de déplacer son parking sur ce terrain de 8 700m<sup>2</sup>.

Impact agricole :

Le terrain est exploité par Monsieur Philippe BARON sur une surface de 8 700m<sup>2</sup> qui représente 1,2% de sa surface utile. Monsieur BARON va cesser son activité d'ici un an. Aucun repreneur n'est envisagé aujourd'hui.

Négociation foncière en cours :

Des négociations sont en cours entre la famille DUREAU et l'entreprise O'GUSTE.

Pièces règlementaires devant être modifiées :

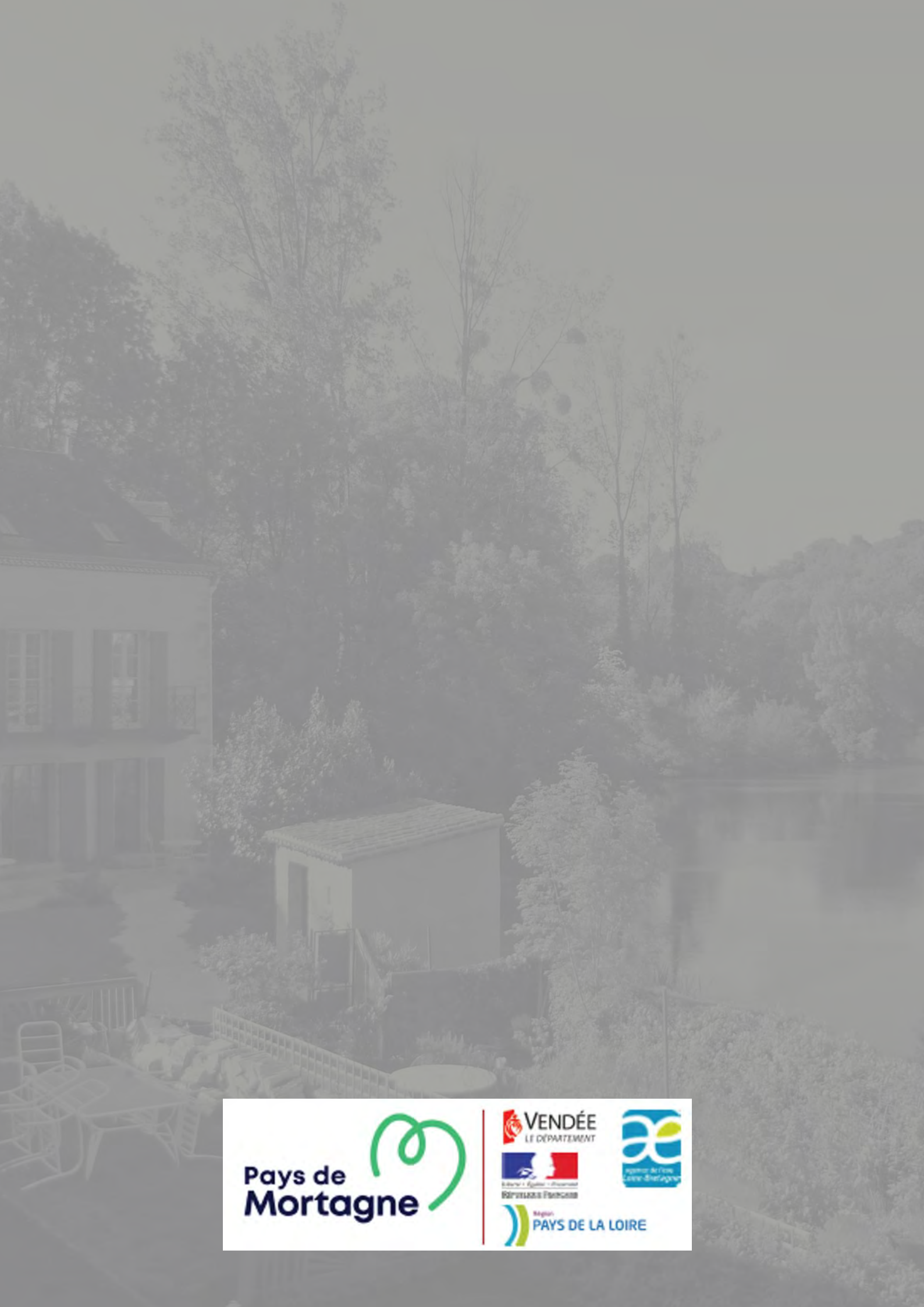


# SYNTHESE DES CHANGEMENTS DE ZONAGES

ZONAGES ECONOMIQUES MODIFIEES EN ZONAGE AGRICOLE OU NATURELLE										ZONAGE AGRICOLE MODIFIEE EN ZONAGE ECONOMIQUE					
N°	NOM DU SITE	Zone PLUIH avant révision	Zone PLUIH après révision	COMMUNE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFICIE	TERRAIN EXPLOITABLE	TERRAIN NON EXPLOITABLE	N°	NOM DU SITE	Zone PLUIH avant révision	Zone PLUIH après révision	COMMUNE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFICIE
1	Zone du Gautreau Viennoiserie Ligérienne	UEV	N	MORTAGNE-SUR-SEVRE	AS 1	15 500		15 500	1	La Goupillière	A	AUEV	CHANVERRIE	ZC 69 ZC 73 ZC 78	64 300
2	Zone du Gautreau SIB	UEV	N	MORTAGNE-SUR-SEVRE	AS 8	7 600		7 600	2	DACHSER – Pôle du Landreau	A	UEV	CHANVERRIE	C 108	1 610
3	Friche à proximité de Bradorama	UEE	A	MORTAGNE-SUR-SEVRE	BE 24	4 390		4 390	3	Entreprise KVER-NILAND	AP1 14 200 m <sup>2</sup> A 2 200 m <sup>2</sup>	UEE	LES LANDES GENUSSON	D 1383 D 1384 D 1393 D 1394 D 321 D 322 D 323 D 324 D 325	16 400
4	Vendéopôle	UEvp	A	CHANVERRIE	ZH 149 ZH 150	9 600		9 600	4	ZAE de la Paix	A	UEm	SAINT LAURENT-SUR-SEVRE	AC 228	10 000
5	DACHSER – site 1 Centre-ville de CHANVERRIE	UEE	AP1	CHANVERRIE	G 1606 G 1614 G 1612	8 261		8 261	5	LABORATOIRE CHE-VOLLEAU	AP1	UEV	MORTAGNE-SUR-SEVRE	AT 62	1 378
6	DACHSER – site 2 Centre-ville de CHANVERRIE	UEp	AP1	CHANVERRIE	G 834	4 339		4 339	6	O'GUSTE	AP1	UEV	MORTAGNE-SUR-SEVRE	AR 29	8 700







**Pays de  
Mortagne**



**VENDÉE**  
LE DÉPARTEMENT



Région  
**PAYS DE LA LOIRE**



# PLAN LOCAL DE L'URBANISME

Révision allégée n°1 - Evaluation environnementale  
Communauté de Communes du Pays de Mortagne

Version pour approbation



# SOMMAIRE

<b>PARTIE 1 : RESUME NON TECHNIQUE</b> .....	<b>4</b>
<b>I. PRESENTATION GENERALE</b> .....	<b>5</b>
I.1 - Procédure .....	5
<b>II. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</b> .....	<b>6</b>
<b>III. ARTICULATION DE LA PROCEDURE AVEC LES DOCUMENTS CADRES</b> .....	<b>7</b>
<b>IV. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>9</b>
<b>V. EVALUATION DES INCIDENCES DE LA PROCEDURE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES</b> .....	<b>10</b>
a - Incidences par objets .....	10
b - Incidence sur le réseau Natura 2000 .....	12
<b>VI. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI</b> .....	<b>12</b>
<b>PARTIE 2 :           PRESENTATION GENERALE</b> .....	<b>13</b>
I. secteurs concernés par la procédure.....	14
II. Consommation d'espaces .....	15
<b>PARTIE 3 :           METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</b> .....	<b>17</b>
<b>PARTIE 4 :           ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>20</b>
I.1 - Milieux naturels, biodiversité et occupation du sol .....	21
I.2 - Paysages et patrimoine.....	24
I.3 - Ressources en eau .....	26
I.4 - Risques et nuisances, déchets.....	27
I.5 - Air, énergie, climat.....	30
<b>PARTIE 5 : ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES DE LA PROCEDURE</b> ...	<b>32</b>

**PARTIE 6 : ANALYSE PAR TYPE DE MODIFICATION .....46**

**Point de modification n°1 : CHANGEMENT DE ZONAGE A VOCATION ECONOMIQUE  
VERS UNE VOCATION AGRICOLE OU NATURELLE .....49**

II.1 - A1/ Zone d'activités de Gautreau à Mortagne-sur-Sèvre .....	49
II.2 - A2/ Zone d'activités du Gautreau à Mortagne-sur-Sèvre : Entreprise SIB.....	55
II.3 - A3/ Friche industrielle à proximité de Bradorama à Mortagne-sur-Sèvre.....	61
II.4 - A4/ Zone d'activités du Vendéopôle à Chanverrie (La Verrie) :.....	66
II.5 - A5.1/ Entreprise DACHSER (site 1) à CHANVERRIE.....	70
II.6 - A5.2/ Entreprise DACHSER (site 2) à CHANVERRIE.....	75
II.7 - A5.3/ Entreprise DACHSER (site 3) à CHANVERRIE.....	79
II.8 - A6/ Le petit goulet à St Aubin-des-Ormeaux .....	84
II.9 - A7/ Entreprise Desfontaines aux Landes-Genusson.....	88
II.10 - A8/ Entreprise les Artisans potagers à Tiffauges.....	93
II.11 - A9/ Entreprise MCPP à Tiffauges.....	98

**III. Point de modification n°2 : création ou modification de zones AU et U..... 102**

III.1 - E1/ Zone d'activités du Lagat à La Gaubretière .....	102
III.2 - E2/ Entreprise MCPP de Tiffauges .....	110
III.3 - E3/ La Goupillière à Chanverrie (La Verrie).....	119
III.4 - E4/ Entreprise DACHSER R, Zone d'activités du Landreau à Chanverrie (La Verrie).....	128
III.5 - E5/ Entreprise KVERNLAND aux Landes-Genusson .....	135
III.6 - E6/ Zone d'activités de la Paix à Saint Laurent-sur-Sèvre.....	142
III.7 - E7/ Zone d'activités du Puy Nardon.....	150
III.8 - E8/ Zone d'activité de la Louisière à Mortagne-sur-Sèvre.....	157

**PARTIE 7 : EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000165**

**PARTIE 8 : CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI ..... 167**

**Indicateurs..... 168**



# 1

## Partie 1 : Résumé non technique

*Ce résumé non technique reprend les différents éléments composant l'évaluation environnementale de la révision allégée n°1 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. PRESENTATION GENERALE

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°1 comprend les objets suivants :

### POINT DE MODIFICATION N°1 : CREATION OU MODIFICATION DE ZONES A

A1/ Zone d'activités de Gautreau - Mortagne-sur-Sèvre

A2/ Entreprise SIB - Mortagne-sur-Sèvre

A3/ Entreprise Bradorama - Mortagne-sur-Sèvre

A4/ Zone d'activités du Vendéopôle - Chanverrie

A5.1/ Entreprise DACHSER - Chanverrie

A5.2/ Entreprise DACHSER - Chanverrie

A5.3/ Entreprise DACHSER - Chanverrie

A6/ Le petit goulet - Saint Aubin-des-Ormeaux

A7/ Entreprise Desfontaines - Landes-Genusson

A8/ Entreprise les artisans potagers - Tiffauges

A9/ Entreprise MCPP - Tiffauges

### POINT DE MODIFICATION N°2 : CREATION OU MODIFICATION DE ZONES AU

E1/ Zone d'activités du Lagat - La Gaubretière

E2/ Entreprise MCPP - Tiffauges

E3/ La Goupillière - Chanverrie

E4/ Entreprise DACHSER - Chanverrie

E5/ Entreprise KVERNLAND -Landes-Genusson

E6/ Zone d'activités de la Paix - Saint Laurent-sur-Sèvre

E7/ Zone d'activités du Puy Nardon - Mortagne-sur-Sèvre

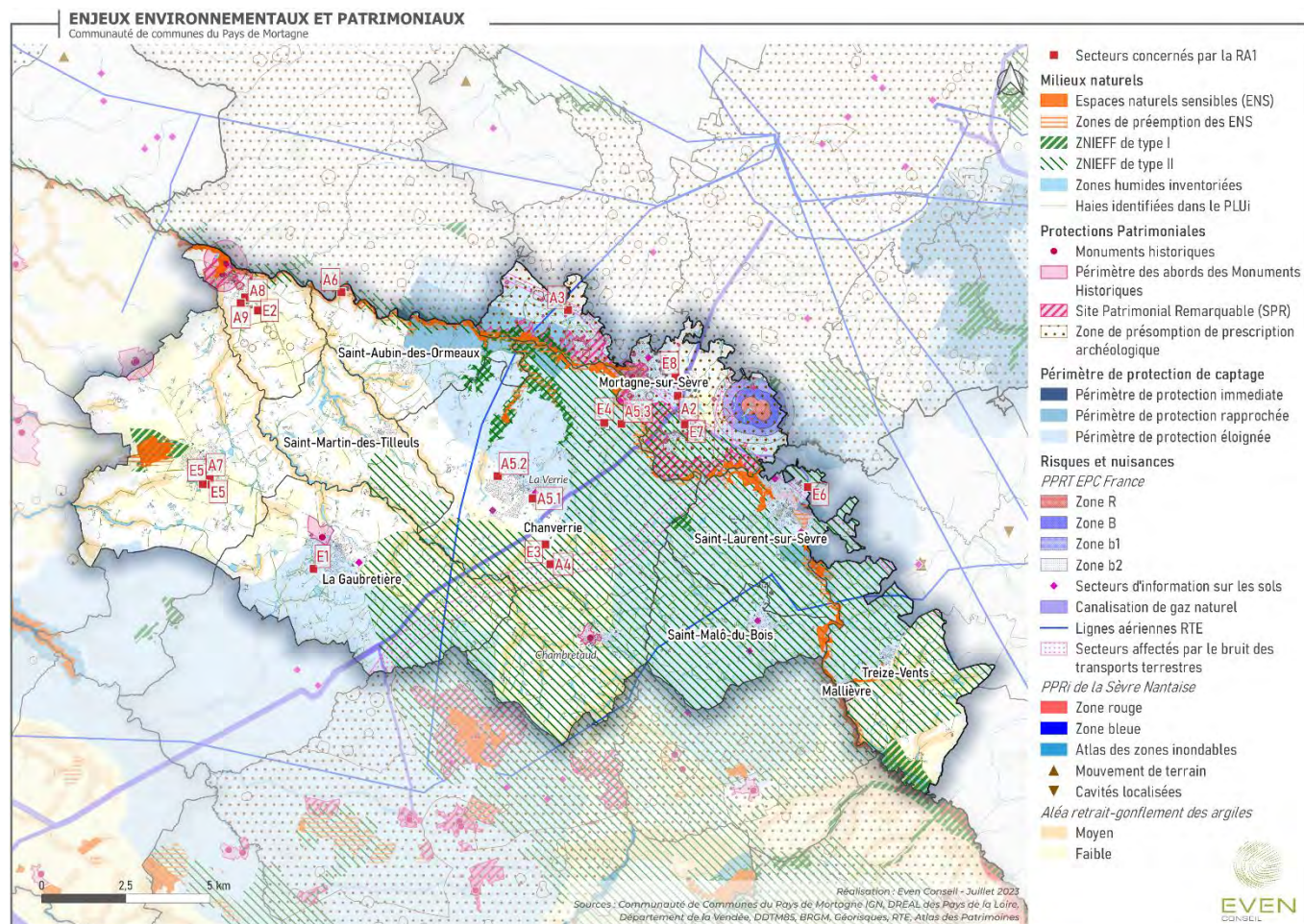
E8/ Zone d'activité de la Louisière - Mortagne-sur-Sèvre

## II. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION 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°1 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°1.



Les 19 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°1 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 des objets de la révision allégée ont été intégrés cours de la procédure.

### **III. ARTICULATION DE LA PROCEDURE 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 1er 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°1 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 PROCEDURE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES

### 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.

Référence	Commune	Demande d'évolution	Incidences	Mesures ERC
A1	Mortagne-sur-Sèvre	Création ou modification de zones A	Positives	/
A2	MORTAGNE-SUR-SEVRE	Changement de zonage a vocation économique vers une vocation agricole	Positives	/
A3	MORTAGNE-SUR-SEVRE	Changement de zonage a vocation économique vers une vocation agricole	Positives	/
A4	CHANVERRIE	Changement de zonage a vocation économique vers une vocation agricole	Positives	/
A5.1	CHANVERRIE	Changement de zonage a vocation économique vers une vocation agricole	Positives	/
A5.2	CHANVERRIE	Changement de zonage a vocation économique vers une vocation agricole	Positives	/
A5.3	CHANVERRIE	Changement de zonage a vocation économique vers une vocation agricole	Positives	/
A6	SAINT-AUBIN-DES-ORMEAUX	Changement de zonage a vocation économique vers une vocation agricole	Positives	/

A7	LANDES GE- NUSSON (LES)	Changement de zonage a vocation économique vers une vocation agri- cole	Positives	/
A8	TIFFAUGES	Changement de zonage a vocation économique vers une vocation agri- cole	Positives	/
A9	TIFFAUGES	Changement de zonage a vocation économique vers une vocation agri- cole	Positives	/
E1	GAUBRETIERE (LA)	Changement de zonage a vocation agricole vers une vocation écono- mique	Négatives	Oui
E2	TIFFAUGES	Changement de zonage a vocation agricole vers une vocation écono- mique	Négatives	Oui
E3	CHANVERRIE	Changement de zonage a vocation agricole vers une vocation écono- mique	Négatives	Oui
E4	CHANVERRIE	Changement de zonage a vocation agricole vers une vocation écono- mique	Négatives	Oui
E5	LANDES GE- NUSSON (LES)	Changement de zonage a vocation agricole vers une vocation écono- mique	Négatives	Oui
E6	SAINT-LAURENT- SUR-SEVRE	Changement de zonage a vocation agricole vers une vocation écono- mique	Négatives	Oui
E7	MORTAGNE-SUR- SEVRE	Changement de zonage a vocation agricole vers une vocation écono- mique	Négatives	Oui
E8	MORTAGNE-SUR- SEVRE	Changement de zonage a vocation agricole vers une vocation écono- mique	Négatives	Oui

### **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. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI**

La procédure ne nécessite pas d'indicateur de suivi complémentaire.



# **Partie 2 : Présentation générale**

## I. SECTEURS CONCERNÉS PAR LA PROCEDURE

Référence	Commune	Titre de l'objet	Incidences	Surface impactée
<b>Changement de zonage a vocation économique vers une vocation agricole ou naturelle</b>				
A1	Mortagne-sur-Sèvre	A1/ Zone d'activités de Gautreau à Mortagne-surSèvre	Positives	15 500m <sup>2</sup>
A2	MORTAGNE-SUR-SEVRE	A2/ Zone d'activités du Gautreau à Mortagne-sur-Sèvre : Entreprise SIB	Positives	7 600m <sup>2</sup>
A3	MORTAGNE-SUR-SEVRE	A3/ Friche industrielle à proximité de Bradorama à Mortagne-sur-Sèvre	Positives	4390m <sup>2</sup>
A4	CHANVERRIE	A4/ Zone d'activités du Vendéopôle à Chanverrie (La Verrie)	Positives	63 800m <sup>2</sup>
A5.1	CHANVERRIE	A5.1/ Entreprise DACHSER (site 1) à CHANVERRIE	Positives	8 261m <sup>2</sup>
A5.2	CHANVERRIE	A5.2/ Entreprise DACHSER (site 2) à CHANVERRIE	Positives	4 339m <sup>2</sup>
A5.3	CHANVERRIE	A5.3/ Entreprise DACHSER (site 3) à CHANVERRIE	Positives	11 600m <sup>2</sup>
A6	SAINT-AUBIN-DES-ORMEAUX	A6/ Le petit goulet t à St Aubin-des-Ormeaux	Positives	4 091m <sup>2</sup>
A7	LANDES GENUSSON (LES)	A7/ Entreprise Desfontaines aux Landes-Genusson	Positives	9 895m <sup>2</sup>
A8	TIFFAUGES	A8/ Entreprise les Artisans potagers à Tiffauges	Positives	19 400m <sup>2</sup>
A9	TIFFAUGES	A9/ Entreprise MCPP à Tiffauges	Positives	7730m <sup>2</sup>
<b>Changement de zonage a vocation agricole vers une vocation économique</b>				
E1	GAUBRETIERE (LA)	E1/ Zone d'activités du Lagat à La Gaubretière	Négatives donc mise en place de mesures ERC	30 600m <sup>2</sup>
E2	TIFFAUGES	E2/ Entreprise MCPP de Tiffauges	Négatives donc mise en place de mesures ERC	23 600m <sup>2</sup>
E3	CHANVERRIE	E3/ La Coupillière à Chanverrie (La Verrie)	Négatives donc mise en place de mesures ERC	64 300m <sup>2</sup>

E4	CHANVERRIE	E4/ Entreprise DACHSER R, Zone d'activités du Landreau à Chanverrie (La Verrie)	Négatives donc mise en place de mesures ERC	1 610m <sup>2</sup>
E5	LANDES GENUSSON (LES)	E5/ Entreprise KVERNLAND aux Landes-Genusson	Négatives donc mise en place de mesures ERC	16 400m <sup>2</sup>
E6	SAINT-LAURENT-SUR-SEVRE	E6/ Zone d'activités de la Paix à Saint Laurent-sur-Sèvre	Négatives donc mise en place de mesures ERC	10 000m <sup>2</sup>
E7	MORTAGNE-SUR-SEVRE	E7/ Zone d'activités du Puy Nardon	Négatives donc mise en place de mesures ERC	1 378m <sup>2</sup>
E8	MORTAGNE-SUR-SEVRE	E8/ Zone d'activité de la Louisière à Mortagne-sur-Sèvre	Négatives donc mise en place de mesures ERC	8 114m <sup>2</sup>

## II. CONSOMMATION D'ESPACES

La consommation d'espaces pour les objets issus d'un zonage économique vers un zonage agricole ou naturel est de 156 606m<sup>2</sup>.

La consommation d'espaces pour les objets issus d'un zonage agricole ou naturel vers un zonage économique est de 156 558m<sup>2</sup>.

Le récapitulatif de la consommation d'espace est le suivant :

ZONAGES ECONOMIQUES MODIFIEES EN ZONAGE AGRICOLE OU NATURELLE									ZONAGE AGRICOLE MODIFIEE EN ZONAGE ECONOMIQUE						
N°	NOM DU SITE	Zone PLUIH avant révision	Zone PLUIH après révision	COMMUNE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFICIE	TERRAIN EXPLOITABLE	TERRAIN NON EXPLOITABLE	N°	NOM DU SITE	Zone PLUIH avant révision	Zone PLUIH après révision	COMMUNE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFICIE
1	Zone du Gautreau Viennoiserie Ligerienne	UEv	N	MORTAGNE-SUR-SEVRE	AS 1	15 500		15 500	1	Extension de la ZAE du Lagat	AP1	AUEp	LA GAUBRETIERE	YD 20	30600
2	Zone du Gautreau SIB	UEv	N	MORTAGNE-SUR-SEVRE	AS 8	7 600		7 600	2	La Goupillière	A	AUEv	CHANVERRIE	ZC 69 ZC 73 ZC 78	64300
3	Friche à proximité de Bradorama	UEe	A	MORTAGNE-SUR-SEVRE	BE 24	4 390		4 390	3	DACHSER – Pôle du Landreau	A	UEv	CHANVERRIE	C 108	1610
4	Vendéopôle	UEvp	A 46 284 m <sup>2</sup> N 17 516 m <sup>2</sup>	CHANVERRIE	ZH 24 ZH 47 ZH 149 ZH 150 ZH 151 ZH 152	63 800	63 800		4	Entreprise KVERNLAND	AP1 14 200 m <sup>2</sup> A 2 200 m <sup>2</sup>	UEe	LES LANDES GENUSSON	D 1383 D 1384 D 1393 D 1394 D 321 D 322 D 323 D 324 D 325	16400
5	DACHSER – site 1 Centre-ville de CHANVERRIE	UEe	AP1	CHANVERRIE	G 1606 G 1614 G 1612	8 261	8 261		5	ZAE de la Paix	A	UEm	SAINTE LAURENT-SUR-SEVRE	AC 228	10000
6	DACHSER – site 2 Centre-ville de CHANVERRIE	UEp	AP1	CHANVERRIE	G 834	4 339	4 339		6	LABORATOIRE CHEVOLLEAU	AP1	UEv	MORTAGNE-SUR-SEVRE	AT 62	1378
7	DACHSER – Pôle du Landreau	UEv	A	CHANVERRIE	C 101 C 102 C 103 C 800	11 600		11 600	7	O'GUSTE	AP1	UEv	MORTAGNE-SUR-SEVRE	AR 29	8114

ZONAGES ECONOMIQUES MODIFIEES EN ZONAGE AGRICOLE OU NATURELLE								ZONAGE AGRICOLE MODIFIEE EN ZONAGE ECONOMIQUE							
N°	NOM DU SITE	Zone PLUH avant révision	Zone PLUH après révision	COMMUNE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFICIE	TERAIN EXPLOITABLE	TERAIN NON EXPLOITABLE	N°	NOM DU SITE	Zone PLUH avant révision	Zone PLUH après révision	COMMUNE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFICIE
8	Le petit goulet	UEe	N	ST AUBIN-DES-ORMEAUX	A 748	4 091	4 091		8	MCPP	A	AUEp	TIFFAUGES	B 1005 B 389 B 390	23600
9	DESFONTAINES	UEe	AP1	LES LANDES-GENUSSON	D 1321 D 1318	9 895		9 895							
10	Les artisans du potager	UEp	AP1	TIFFAUGES	A 665 A 664 A 751 A 750 A 752 A 753 A 1105 A 1104	19 400	19 400								
11	MCPP	UEp	AP1	TIFFAUGES	B 604 B 956	7 730	7 730								
TOTAL					En m²	156 606	99 891	56 716	TOTAL					156 588	
					En %		64%	36%							

Source : Notice de la modification

**Ainsi pour une consommation de 156 588m<sup>2</sup>, 156 606m<sup>2</sup> bénéficient à nouveau d'un zonage Agricole ou Naturel. La procédure prévoit donc au global une réduction des surfaces urbaines ou à urbaniser par rapport au PLUi en vigueur, au profit de zones agricoles ou naturelles. Il convient cependant d'analyser les secteurs au cas par cas afin d'identifier les enjeux environnementaux de chaque changement de zonage. Cette analyse est prévue aux chapitres suivants.**



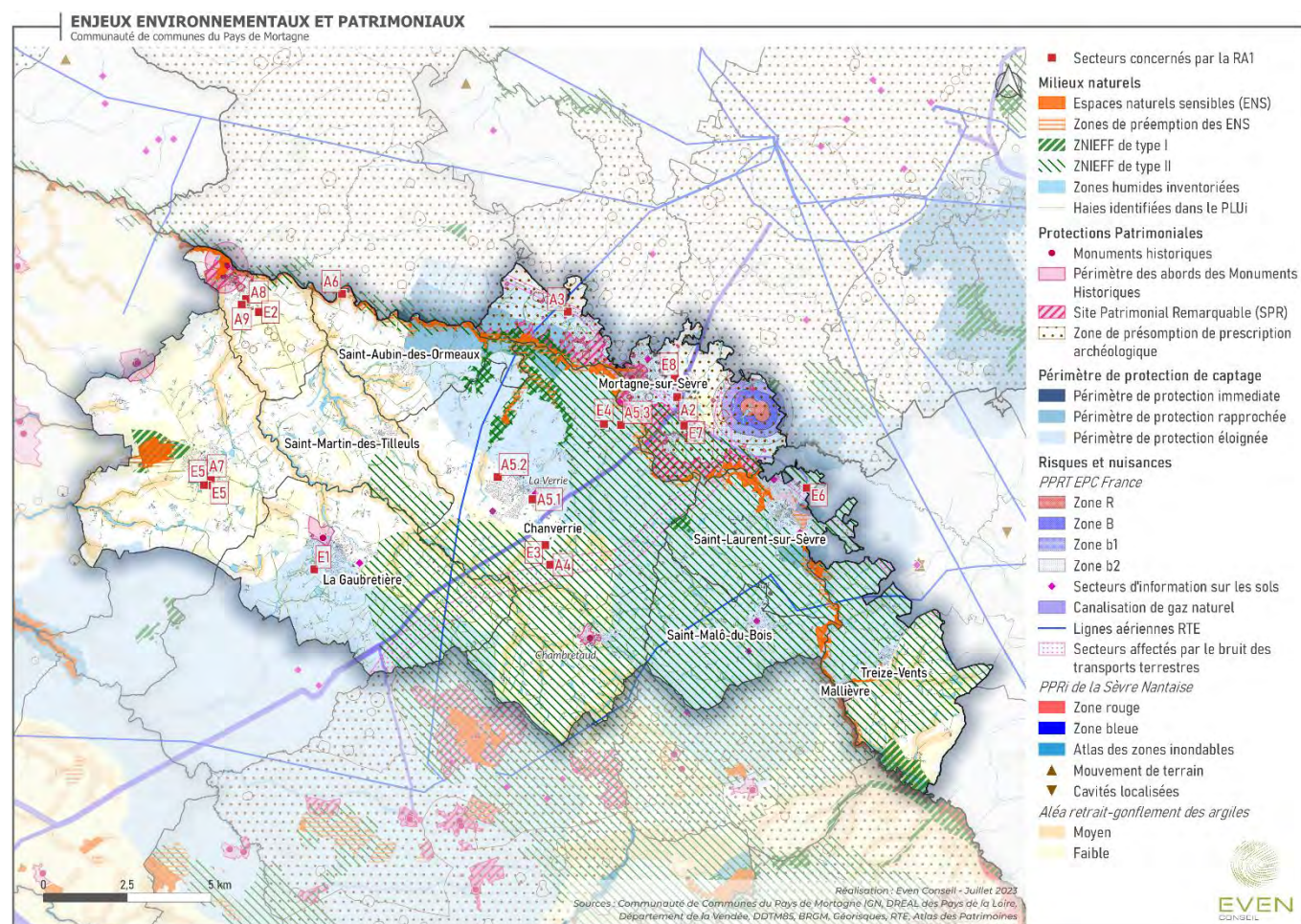
# 3

## **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°1 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...).



Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux à l'échelle du Pays de Mortagne

Les 19 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°1 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 des objets de la révision allégée ont été intégrés cours de la procédure.



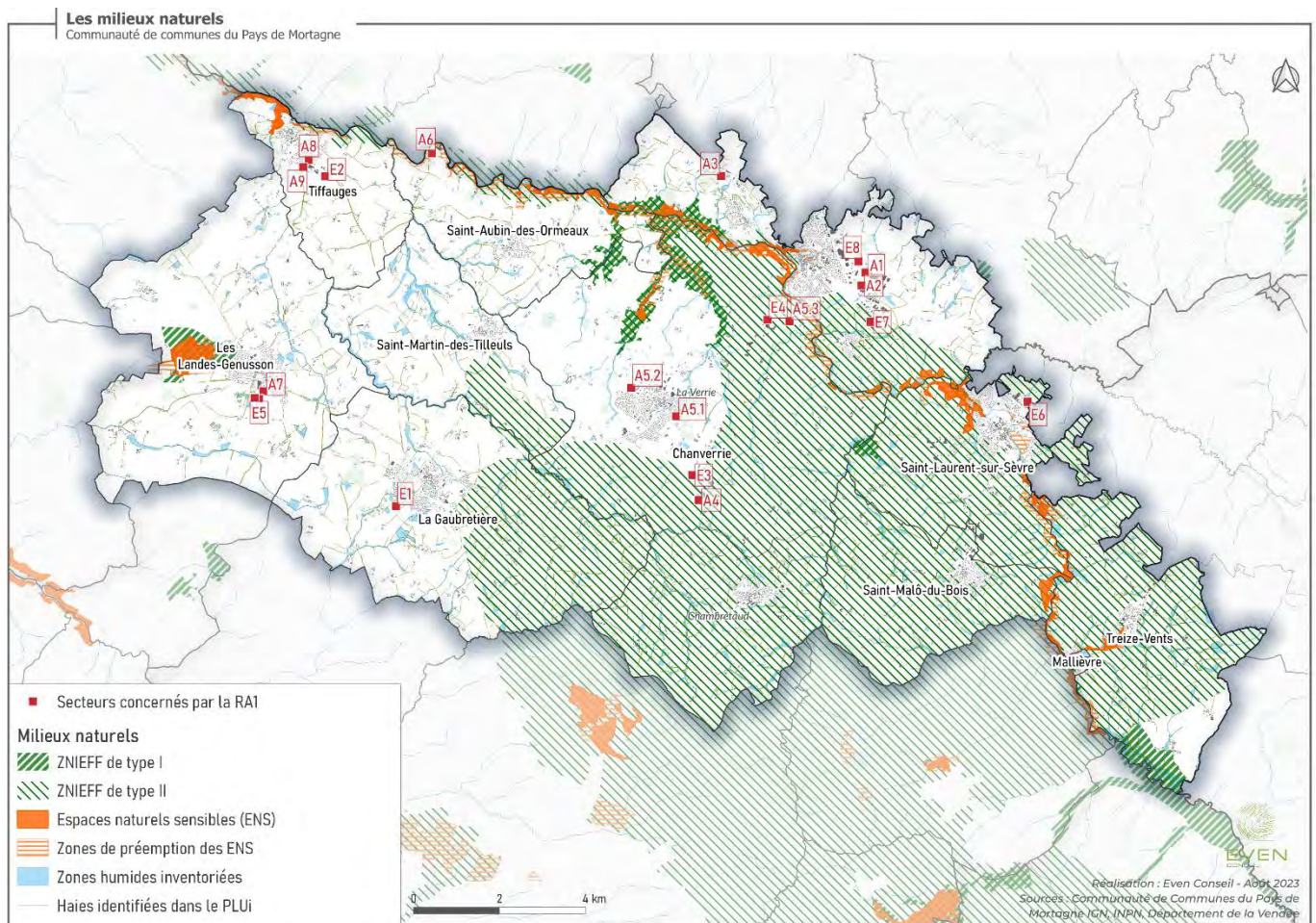
# 4

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

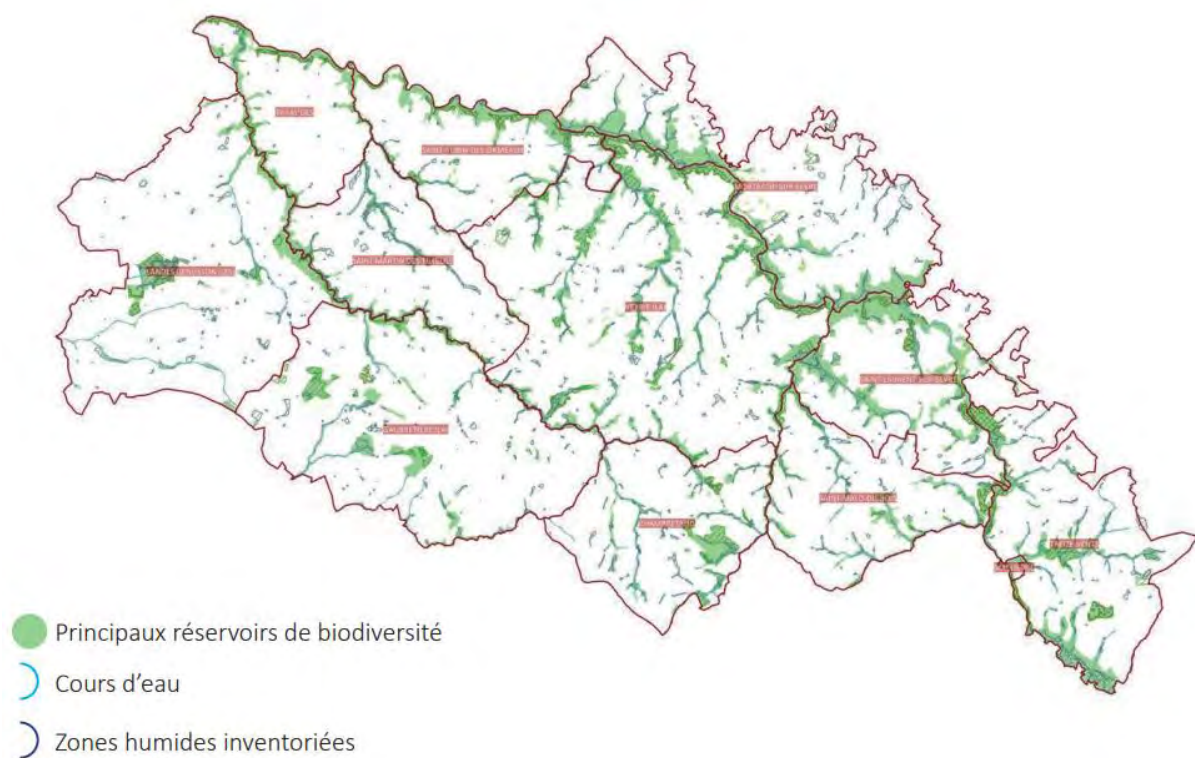
## II.1 - Milieux naturels, biodiversité et occupation du sol

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>La procédure est concernée la ZNIEFF de type II « Collines vendéennes, vallée de la sèvre nantaise » (520616288)</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 communal comprend 53 ENS dont aucun n'est concerné par la procédure.

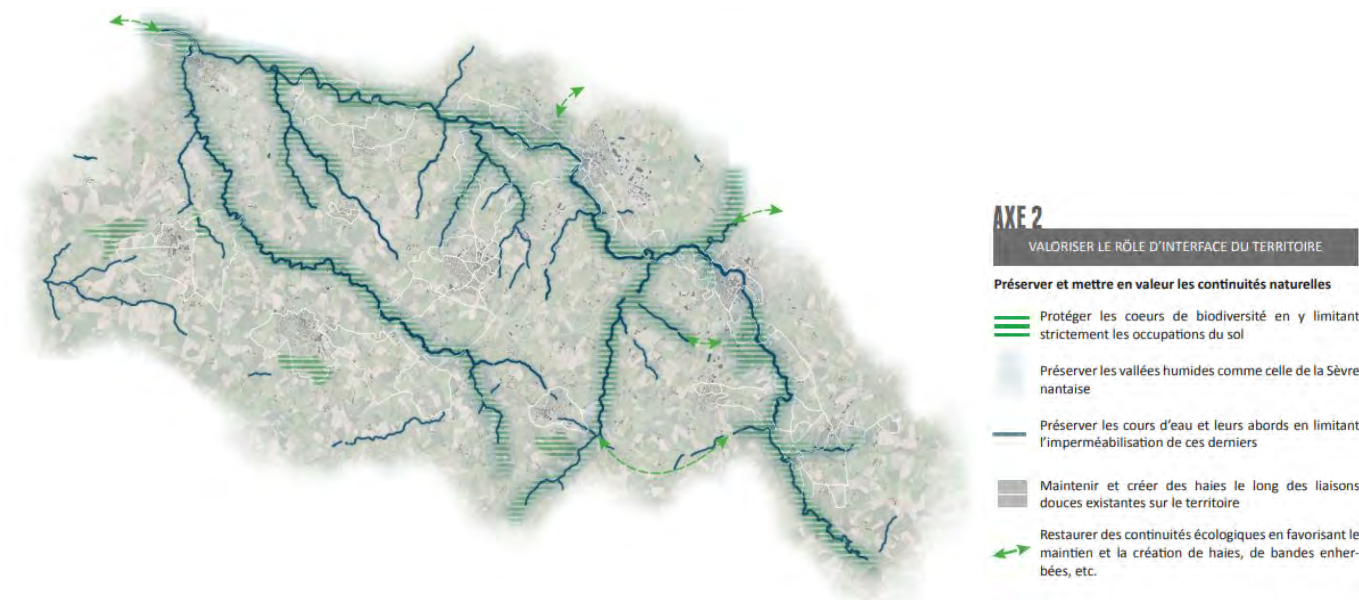
<p>Continuité écologique ou réservoir de biodiversité de la TVB ?</p>	<p>X</p>	<p>La Trame Verte et Bleue identifiée dans le PLUi comporte plusieurs éléments : les sous-trames des milieux bocagers, boisés, ouverts, humides et cours d'eau. La TVB s'appuie sur le SRCE</p> <p>Les sites concernés par la procédure se trouvent à l'écart des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue.</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 A1, A2, A4 ET A7 sont concernés par des zones humides, ces zones ont pour vocation un changement de zonage à vocation économique vers une vocation agricole</p>



**Localisation des sites concernés par la procédure au regard des ZNIEFF, ENS et zones humides**



Carte : Trame Verte et Bleue : Principaux réservoirs de biodiversité et grandes continuités écologiques - Source : EIE du PLUi



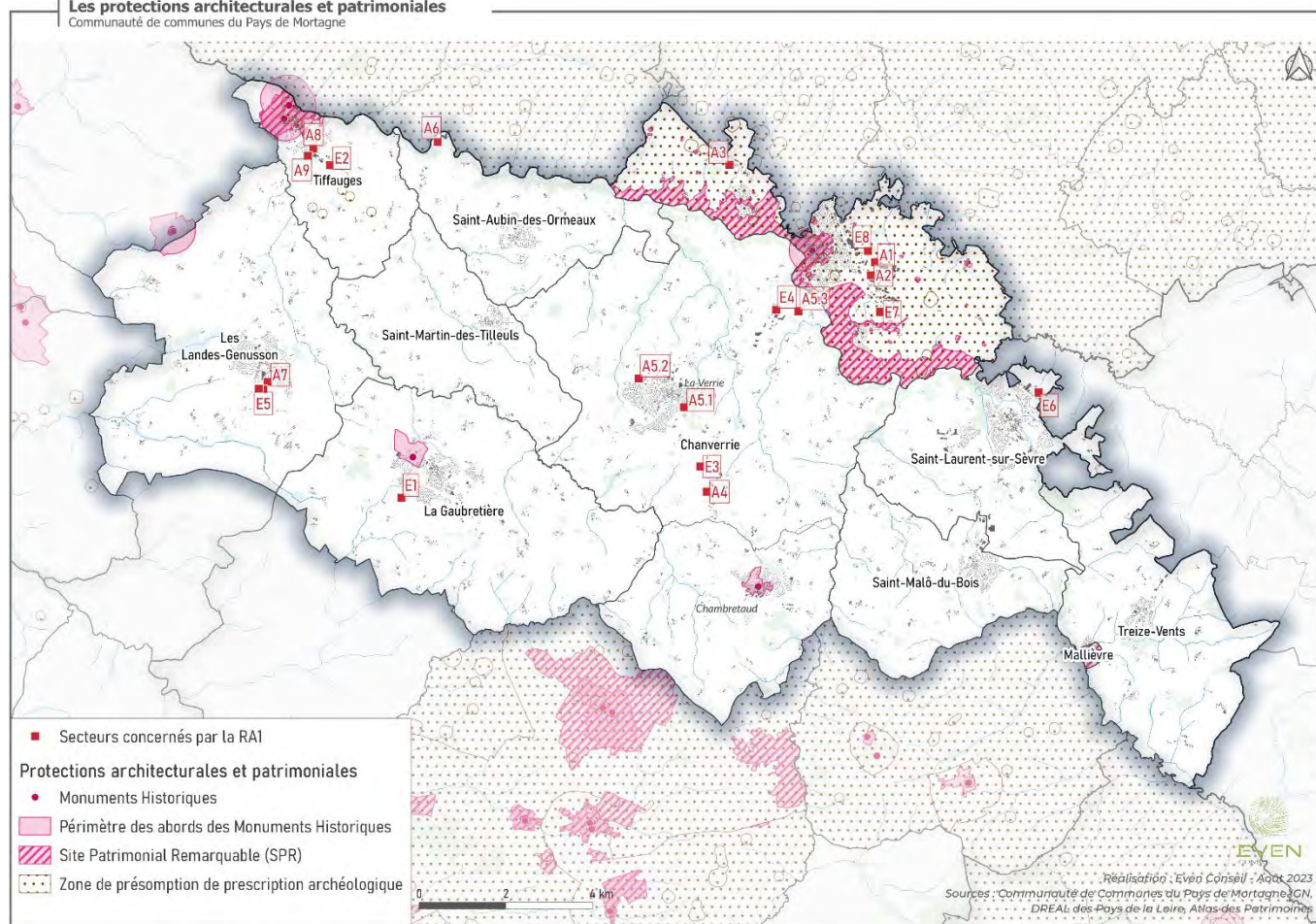
Carte : VALORISER LE RÔLE D'INTERFACE DU TERRITOIRE, Axe 2 du PADD, Source : PADD

## 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(le)s ?
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques, sites archéologiques) ?		X	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> <p>Les objets de la procédure ne concernent pas de Monument Historique ni de périmètre des abords de ces monuments.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La communauté de commune accueil également de nombreux périmètres de prescription archéologiques</li> </ul> <p>5 sites sont concernés par ces ZPPA</p>
Site classé ou projet de site classé / site inscrit ?		X	La Communauté de Communes ne comprend pas de site classé ou inscrit.
Site Patrimonial Remarquable (SPR) (ex-AVAP, ex-ZPPAUP) ?		X	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
Parc Naturel Régional		X	La Communauté de Communes n'est pas concernée par un PNR

## Les protections architecturales et patrimoniales

Communauté de communes du Pays de Mortagne



Carte : Localisation des sites projet par rapport aux protections architecturales et patrimoniales

Le paysage de la communauté de communes est marqué par un relief vallonné dans la région du Haut-Bocage. Ce relief offre de nombreux points de vue panoramiques sur le territoire environnant, notamment la Sèvre et les plateaux bocagers. Ce paysage a également encouragé la création de points de contrôle et de repères qui ponctuent le territoire. Les collines offrent des perspectives sur des éléments emblématiques tels que l'église Notre-Dame de la Nativité à Chambretaud et l'église Saint-Pierre à Mortagne-sur-Sèvre. La région compte également cinq édifices protégés en tant que Monuments Historiques, avec un sixième, le Château de l'Echasserie à la Bruffière, qui revêt une importance particulière du fait de sa proximité avec les limites administratives de la communauté de communes.

**Les sites de projet de la présente procédure ne concernent pas ces espaces.**

Le territoire intercommunal comporte par ailleurs des éléments de patrimoine vernaculaire constitutifs de l'identité locale.

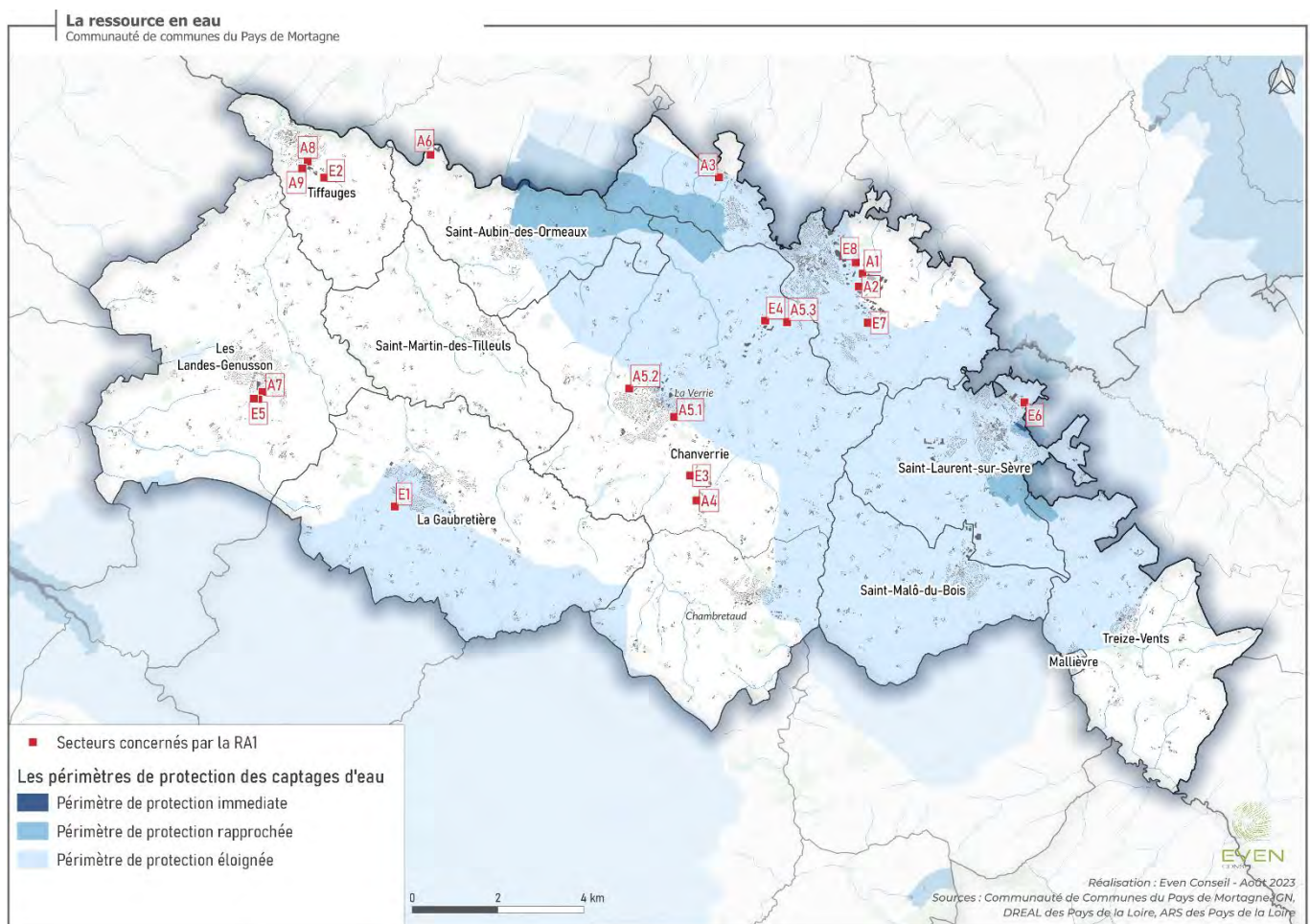
**Les sites projet de la présente procédure ne concernent pas d'élément de ce type.**



## 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) :	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Si oui, précisez lesquels ?</b>
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>Plusieurs 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.
---	---	--



*Carte : Localisation des sites projet par rapport aux captages d'eau potable*

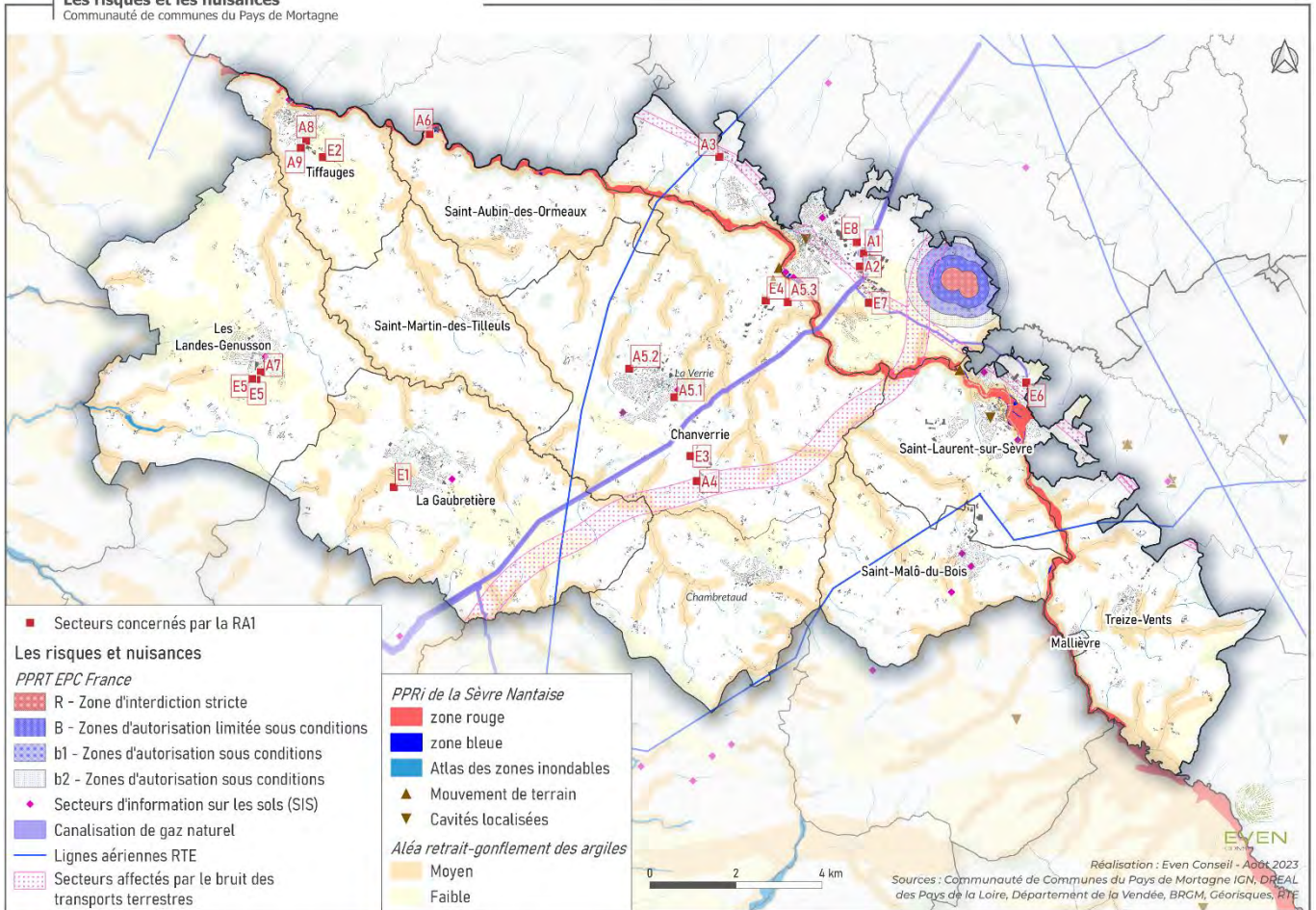
## II.4 - Risques et nuisances, déchets

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.

Risques et nuisances			
La révision allégée est-elle concernée par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
Risques ou aléas naturels, industriels ou technologiques, connus ?			<p>Concernant les risques naturels, sont présents sur la Communauté de Communes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le risque inondation</li> <li>- Le risque feux de forêt</li> <li>- Le risque sismique (Zone 3 : sismicité modérée)</li> <li>- Le risque radon (Zone 3 : potentiel radon significatif, pour une partie du territoire)</li> <li>- Pollinose</li> <li>- Les aléas climatiques</li> <li>- Cavité souterraine</li> <li>- Transport de Matières Dangereuses</li> <li>- L'aléa retrait gonflement des argiles faible à moyens</li> <li>- Risque industriel lié à 121 ICPE</li> </ul> <p>Notamment, le territoire est couvert par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne</li> <li>- Un plan de prévention du risque inondation de la rivière « La Sèvre Nantaise »</li> <li>- 4 DICRIM (Tiffauges, Mortagne-sur-Sèvre, Saint-Laurent-sur-Sèvre, Saint-Malô-du-Bois)</li> </ul>

		<p>On notera sur le territoire du Pays de Mortagne la présence d'une zone sous PPRT, d'un conflit routier et d'un risque de fragmentation au croisement des deux routes principales (A87 et D160).</p> <p><b>Plusieurs sites de la procédure sont concernés par ces risques, ils sont détaillés dans l'analyse par type de modification</b></p>
Installations Classées pour l'Environnement (ICPE), risque industriel ?	X	<p>Sur l'ensemble du territoire, on dénombre 121 ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement)</p>
Nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre	X	<p>Le territoire est concerné par deux axes qui génèrent un secteur exposé à la nuisance sonore. Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'A 87 dont le PLU définit une bande de « Voisinage d'infrastructure de transport terrestre - 250 m »</li> <li>▪ La RN 149 dont le PLUi définit une bande de « Voisinage d'infrastructure de transport terrestre - Secteur affecté par le bruit - 100 m »</li> <li>▪ La RN 160 Voisinage d'infrastructure de transport terrestre - Secteur affecté par le bruit - 100 m »</li> </ul> <p><b>Plusieurs sites sont concernés par ces nuisances, ils sont détaillés dans l'analyse par type de modification</b></p>
Plan d'exposition au bruit ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?	X	<p>Le territoire intercommunal ne comporte pas de plan d'exposition au bruit.</p>



Carte Localisation des sites projet par rapport aux risques et nuisances

## 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(le)s ?
Enjeux spécifiques relevés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) et/ou le plan climat (air) énergie territorial (PC(A)ET) ?	X		Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) des Pays de la Loire est intégré dans le SCoT du SCoT Pays du Bocage Vendéen.
Dispositifs de production d'énergie renouvelable ?		X	Le territoire intercommunal comporte des dispositifs de production d'énergies renouvelables : <ul style="list-style-type: none"> <li>Méthanisation : 4 entreprises sur le territoire</li> </ul>

- |  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><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> |
|--|--|

**Le site de projet de la présente procédure ne concerne pas ces dispositifs.**



# 5

## **Partie 5 : Articulation avec les documents cadres 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 du Pays du Bocage Vendéen, 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.

<b>Le PLUi doit être compatible avec :</b>	
<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> <ul style="list-style-type: none"> <li>Orientation 1-1 : Une trame urbaine multipolaire qui renforce la visibilité du Pays et préserve la proximité dans les modes de vie</li> <li>Orientation 1-2 : Une trame verte et bleue qui valorise la biodiversité et l'accès aux ressources naturelles et au paysage</li> </ul>	<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 espaces économiques est maîtrisée et réfléchie, contribuant ainsi à l'intégration des objectifs environnementaux</p>



<p>Orientation 1-3 : Une trame agricole qui affirme une économie primaire dynamique et diversifiée</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'article L.4251-3 du Code Général des</p>	<p><b>La procédure n'entraîne pas d'incompatibilité avec le document</b>, elle répond aux demandes du SRADDET.</p> <p>La procédure d'aménagement envisagée dans ce cadre ne contrevient pas aux prescriptions du SRADDET, mais</p>

Collectivités Territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;

**Le SRADDET de la région Pays de la Loire** 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 :

#### **AMÉNAGEMENT & ÉGALITÉ DES TERRITOIRES**

1. Revitalisation des centralités
2. Préservation et développement de la nature dans les espaces urbanisés
3. Adaptation de l'habitat aux besoins de la population
4. Gestion économe du foncier
5. Préservation des espaces agricoles ressources d'alimentation
6. Aménagement durable des zones d'activités
7. Intégration des risques dans la gestion et l'aménagement du littoral
8. Couverture numérique complète

#### **TRANSPORTS ET MOBILITÉS**

9. Déplacements durables et alternatifs
10. Intermodalité logistique
11. Itinéraires routiers d'intérêt régional
12. Renforcement des pôles multimodaux
13. Cohérence et harmonisation des services de transports

#### **CLIMAT, AIR, ÉNERGIE**

14. Atténuation et adaptation au changement climatique
15. Rénovation énergétique des bâtiments et construction durable
16. Développement des énergies renouvelables et de récupération
17. Lutte contre la pollution de l'air

#### **BIODIVERSITÉ, EAU**

18. Déclinaison de la Trame Verte et Bleue régionale

répond, au contraire, à ses exigences en matière de développement durable et d'équité territoriale. Elle prend en compte la nécessité d'agir de manière cohérente pour respecter les principes fondamentaux de protection de l'environnement tout en répondant aux besoins de la population et aux objectifs de la transition énergétique et climatique.

<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><b>DÉCHETS &amp; ÉCONOMIE CIRCULAIRE</b></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>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</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> </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 à la préservation et à la restauration des zones humides. Cela se traduit par la modification du zonage des espaces à zones humides afin de mieux les prendre en compte et ainsi renforcer leur préservation et leur maintien.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <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>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 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</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 2022-2027 a défini 6 objectifs généraux :</p>	<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>Aucun objets de la procédure n'est situé dans le PPRi Sèvre Nantaises. Ainsi la procédure à 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>

<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><b>Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), décembre 2019</b></p> <p>1. Maîtrise de l'énergie et réduction des consommations</p> <p style="padding-left: 20px;">Objectif de réduction des consommations énergétiques de 41% d'ici 2050 (scénario PCAET vs tendanciel).</p> <p style="padding-left: 20px;">Réduction des consommations de 10,5% d'ici 2025 et 15,2% en 2030, soit un gain de 73 GWh.</p> <p style="padding-left: 20px;">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 style="padding-left: 20px;">Objectif de production de 375 GWh d'EnR en 2050 (contre 76 GWh en 2016), couvrant 82,3% des besoins énergétiques projetés.</p> <p style="padding-left: 20px;">À l'horizon 2025 :</p>	<p>Les objets de la procédure devront permettre l'accueil de nouvelles activités ou le développement d'activités existantes. Les objets ne sont toutefois pas de nature à entraîner une remise en cause de la trajectoire du PCAET.</p> <p><b>La procédure n'entraîne pas d'incompatibilité avec le document</b></p>
---	--

+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.

Amélioration des connaissances sur les risques pour mieux protéger la population et les activités.

**9. Objectifs sous-jacents et impacts socio-économiques**

Gestion financière optimisée des collectivités face à la hausse du coût de l'énergie.

Amélioration du pouvoir d'achat des habitants grâce à la réduction des charges énergétiques (logement, transport).

Développement économique et création d'emplois locaux dans les secteurs liés à la transition énergétique (bâtiment, agriculture, éco-activités).

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



Le PLUi doit prendre en compte :	
<p>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</p> <p>IL existe 30objectifs classés en catégories au sein de deux grands chapitres :</p> <p><b>I - CONJUGUER ATTRACTIVITÉ ET ÉQUILIBRE DES PAYS DE LA LOIRE</b></p> <p><b>A. ASSURER L'ATTRACTIVITÉ DE TOUS NOS TERRITOIRES EN PRIORISANT SUR LES PLUS FRAGILES</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Conforter un maillage fin et équilibré de polarités sur l'ensemble du territoire pour résorber la fracture territoriale</li> <li>2. Développer un urbanisme préservant la santé des Ligériens</li> <li>3. Contribuer à une offre de logements favorisant mixité sociale et parcours résidentiel et adaptée aux besoins d'une population diversifiée</li> <li>4. Maintenir une présence effective et adaptée des services du quotidien</li> <li>5. Renforcer l'offre de soins de premier recours sur l'ensemble du territoire</li> <li>6. Mieux intégrer les zones économiques et commerciales au projet de territoire</li> <li>7. Faire de la biodiversité et de sa connaissance un moteur d'innovation pour le développement des Pays de la Loire</li> </ol> <p><b>B. CONSTRUIRE UNE MOBILITÉ DURABLE POUR TOUS LES LIGÉRIENS</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>8. Développer les transports collectifs et leur usage</li> <li>9. Promouvoir les autres solutions durables de déplacement incluant les motorisations alternatives (électrique, bio-GNV, hydrogène)</li> </ol>	<p><b>La procédure prend en compte le document</b>, notamment grâce à l'approche itérative de la démarche. Cette approche a permis d'enrichir la prise en compte du chapitre II - RELEVER COLLECTIVEMENT LE DÉFI DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE EN PRÉSERVANT LES IDENTITÉS TERRITORIALES LIGÉRIENNES.</p>

10. Répondre aux besoins spécifiques de déplacement dans les zones peu denses
11. Développer et faciliter l'intermodalité et la coordination entre les Autorités Organisatrices de la Mobilité
12. Développer la logistique fluviale et ferroviaire comme alternative à la route

### **C. CONFORTER LA PLACE EUROPEENNE ET INTERNATIONALE DES PAYS DE LA LOIRE**

13. Conforter le rôle européen des métropoles et du réseau de villes au bénéfice de l'ensemble du territoire ligérien
14. Assurer la connexion nationale et internationale de la région au moyen d'infrastructures de transport adaptées
15. Promouvoir la digitalisation de l'économie et déployer les usages numériques au service de l'inclusion et de l'amélioration des services publics, au moyen d'une couverture numérique et en téléphonie mobile complète et performante

## **II - RELEVER COLLECTIVEMENT LE DÉFI DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE EN PRÉSERVANT LES IDENTITÉS TERRITORIALES LIGÉRIENNES**

### **A. FAIRE DE L'EAU UNE GRANDE CAUSE RÉGIONALE**

16. Stopper la dégradation de la qualité de la ressource en eau et amorcer une dynamique de reconquête
17. Contribuer à un équilibre de la ressource par une gestion quantitative favorisant les économies d'eau

### **B. PRÉSERVER UNE RÉGION RICHE DE SES IDENTITÉS TERRITORIALES**

18. Concilier préservation des espaces naturels et développement des activités des territoires littoraux
19. Conjuguer préservation de la Loire et de l'estuaire avec la valorisation de son patrimoine et la gestion des risques
20. Promouvoir une ruralité ouverte, vivante et respectée

**C. AMÉNAGER DES TERRITOIRES RÉSILIENTS EN PRÉSERVANT NOS RESSOURCES ET EN ANTICIPANT LE CHANGEMENT CLIMATIQUE**

21. Tendre vers zéro artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050

22. Assurer la pérennité des terres et activités agricoles et sylvicoles garantes d'une alimentation de qualité et de proximité

23. Préserver les paysages, les espaces naturels et la biodiversité remarquable et ordinaire

24. Limiter, anticiper et se préparer aux effets du changement climatique de manière innovante et systémique

25. Prévenir les risques naturels et technologiques

26. Conserver une bonne qualité de l'air pour tous les ligériens

**D. TENDRE VERS LA NEUTRALITÉ CARBONE ET DÉPLOYER LA CROISSANCE VERTE**

27. Diminuer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre : massifier la rénovation du parc immobilier, décarboner les mobilités, améliorer les performances dans l'industrie et l'agriculture

28. Devenir une région à énergie positive en 2050

29. Gérer nos déchets autrement : réduction, réemploi, réutilisation, recyclage

30. Développer l'économie circulaire pour aménager durablement notre région et économiser les ressources

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

**Le SRCE pays de la Loire** est composé des volets suivants :

• Volet A : Diagnostic des enjeux de préservation et de restauration des continuités écologiques ;

<ul style="list-style-type: none"><li>• Volet B : Identification des continuités écologiques ;</li><li>• Volet C : Plan d'action stratégique et indicateurs d'évaluation du SRCE</li></ul>	
--	--

**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 deux catégories :

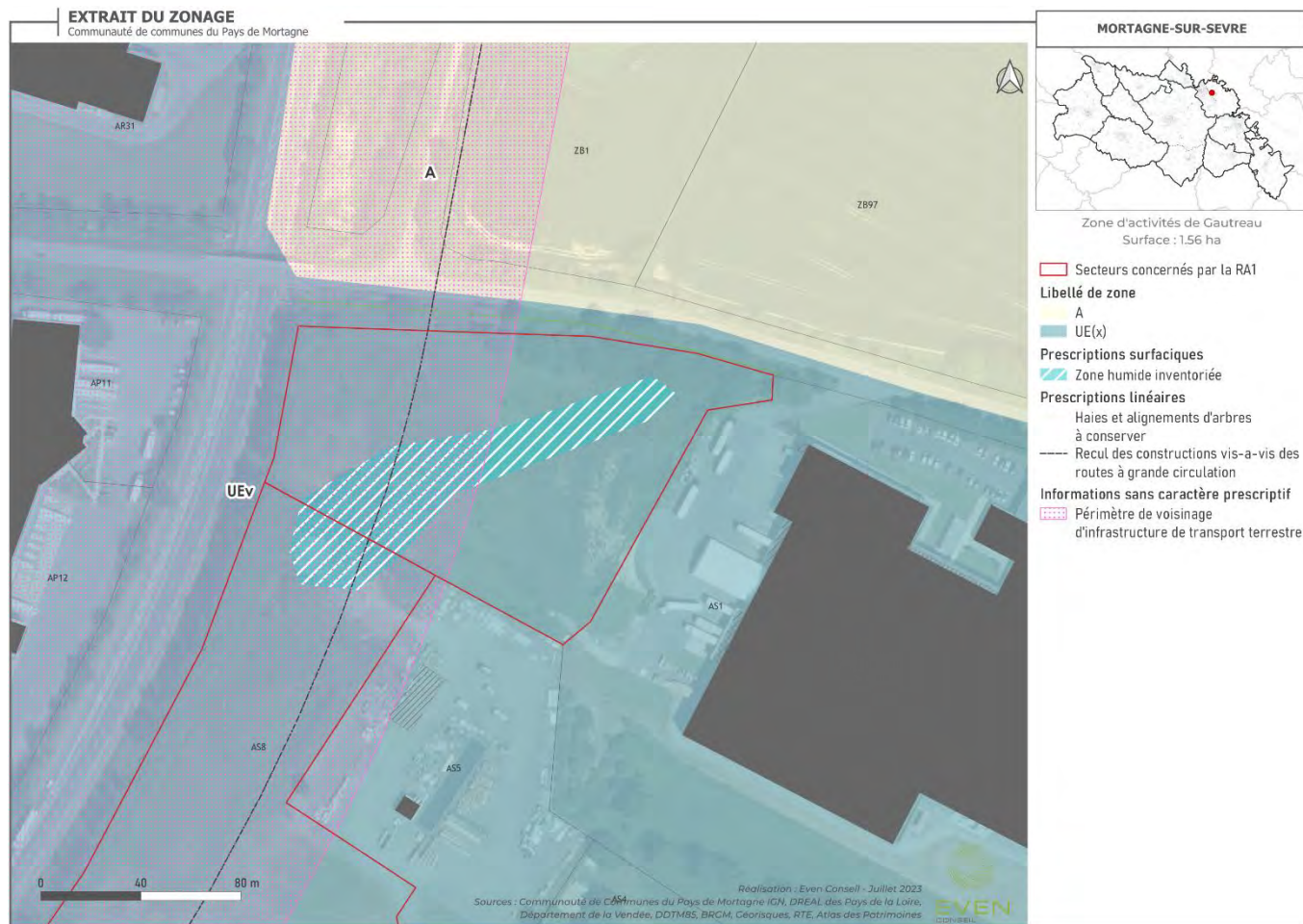
- Les modifications engendrant des incidences négatives potentielles sur l'environnement : ces modifications font l'objet d'une analyse dans le présent chapitre ;
- Les modifications engendrant des incidences positives sur l'environnement.

Réf objet	Commune	Demande d'évolution	Incidences potentielles négatives	Incidences positives
CHANGEMENT DE ZONAGE A VOCATION ECONOMIQUE VERS UNE VOCATION AGRICOLE OU NATURELLE				
A1/ Zone d'activités de Gautreau	Mortagne-sur-Sèvre	CRÉATION OU EXTENSION DE ZONES A et N		X
A2/ Entreprise SIB	Mortagne-sur-Sèvre			X
A3/ Entreprise Bradorama	Mortagne-sur-Sèvre			X
A4/ Zone d'activités du Vendéopôle	Chanverrie			X
A5.1/ Entreprise DACHSER	Chanverrie			X
A5.2/ Entreprise DACHSER	Chanverrie			X
A5.3/ Entreprise DACHSER	Chanverrie			X
A6/ Le petit goulet	Saint Aubin-des-Ormeaux			X
A7/ Entreprise Desfontaines	Landes-Genusson			X

A8/ Entreprise les artisans potagers	Tiffauges			X
A9/ Entreprise MCPP	Tiffauges			X
<b>CHANGEMENT DE ZONAGE A VOCATION AGRICOLE VERS UNE VOCATION ECONOMIQUE</b>				
E1/ Zone d'activités du Lagat	La Gaubretière	<b>CRÉATION OU EXTENSION DE ZONES AU et U</b>	X	
E2/ Entreprise MCPP	Tiffauges		X	
E3/ La Goupillière	Chanverrie		X	
E4/ Entreprise DACHSER	Chanverrie		X	
E5/ Entreprise KVERNLAND	Landes-Genusson		X	
E6/ Zone d'activités de la Paix	Saint Laurent-sur-Sèvre		X	
E7/ Zone d'activités du Puy Nardon	Mortagne-sur-Sèvre		X	
E8/ Zone d'activité de la Louisière	Mortagne-sur-Sèvre		X	

# POINT DE MODIFICATION N°1 : CHANGEMENT DE ZONAGE A VOCATION ECONOMIQUE VERS UNE VOCATION AGRICOLE OU NATURELLE

## II.1 - A1/ Zone d'activités de Gautreau à Mortagne-sur-Sèvre



*Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA1.*

Etat Initial de l'environnement	
Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
N : zones naturelles et forestières	1,56 ha
Zonage du document en vigueur	
UEv : Sites économiques vitrines (ZAE Puynardon ; Louisiere ; Gautreau ; Maunit 1 et 2)	
Objectif recherché	



Afin d'être en adéquation avec l'occupation du sol, et pour limiter l'artificialisation des sols, la Communauté de Communes souhaite modifier le zonage d'économie naturel (N). Ce zonage facilite la préservation de la zone humide.

## Contexte écologique et enjeux *in situ*

**Occupation du sol** : espace naturel non cultivée (non déclaré au RPG), partiellement boisé (au niveau des lisères Nord et Ouest)

**Milieux naturels d'intérêt** : Comprends des haies bocagères en limite de site recensées dans le règlement graphique

## Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : Entrée de ville, frange urbaine, (site peu visible depuis la D160 grâce à la lisière végétale, toutefois la lisière n'est pas protégée par le PLUi)

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

## Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : non

Présence de zones humides inventoriées

Le site est situé dans un périmètre de protection éloigné de protection des captages

## Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul

Zone concernée par un SIS : nul

Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : Une canalisation de gaz suit les franges Nord, Ouest et Sud du site

Zone concernée par une ligne aérienne RTE : nul

Zone potentiellement affectée par le bruit des transports terrestres : Présence de la D160 qui a occasionné la prescription graphique suivante : « Recul des constructions vis-à-vis des routes à grande circulation »

Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaises : nul

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

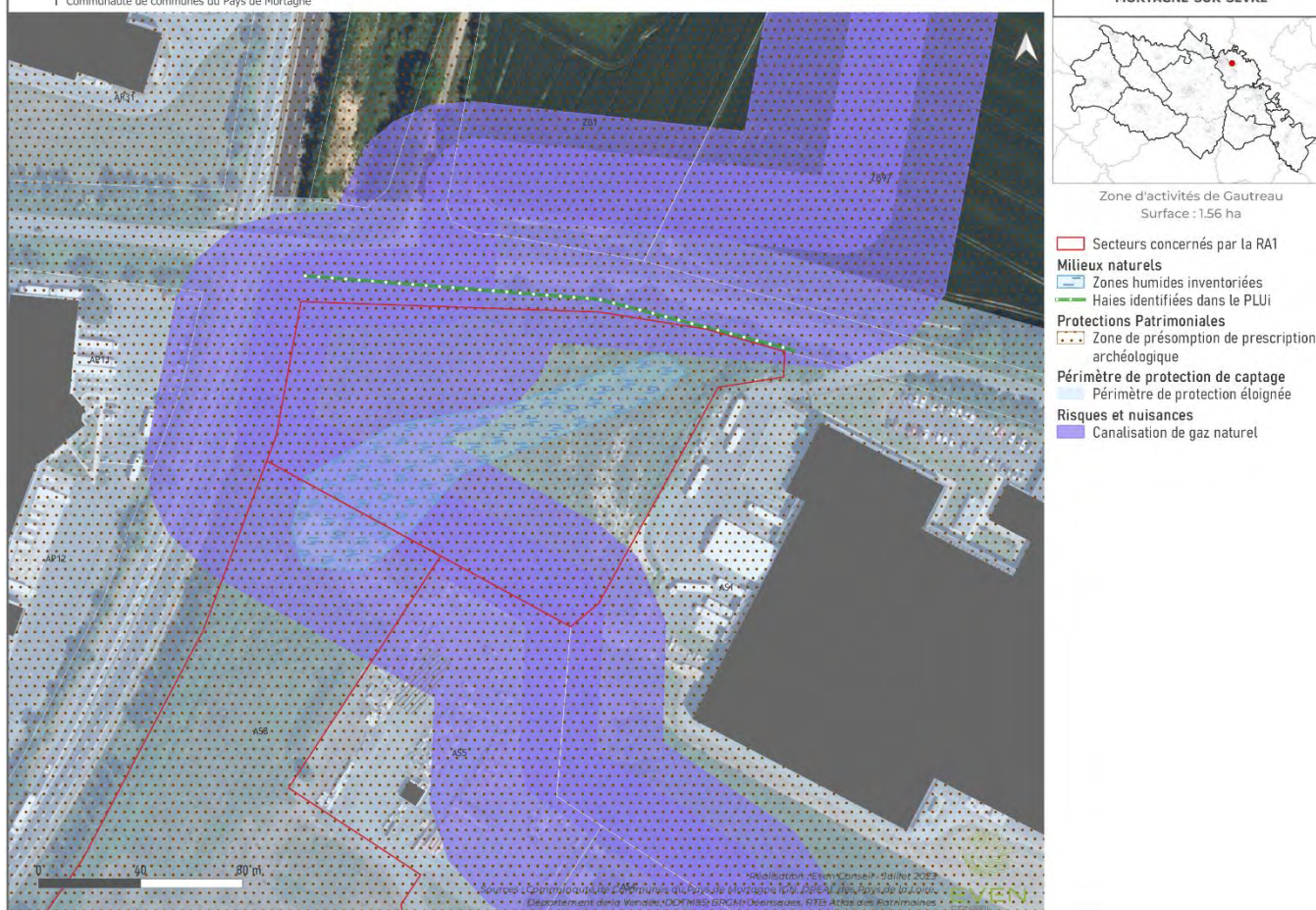
Zone concernée par l'aléas retrait gonflement des argiles : nul

Autres éléments à connaissance à considérer : Le site est situé à une distance de moins de 150 mètres d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) de type non Seveso (dans le secteur des industries alimentaires : O'GUSTE (ex VESTEY FOODS PRODUCTION)). Cette ICPE est soumise à enregistrements. Une autre ICPE soumise à autorisation : VIENNOISERIE LIGERIENNE se situe à 200m du site projet.

## Illustrations

### ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX

Communauté de communes du Pays de Mortagne



*Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA1*

## Incidences sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage

**Le passage d'un zonage économique à un zonage naturel limite fortement la constructibilité de la zone.** Dans l'ensemble de la zone N, toutes les destinations et sous-destinations sont interdites sauf celles autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs
- LES EXTENSIONS ET ANNEXES DES HABITATIONS EXISTANTES :
  - **Extension d'un logement** : 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>.

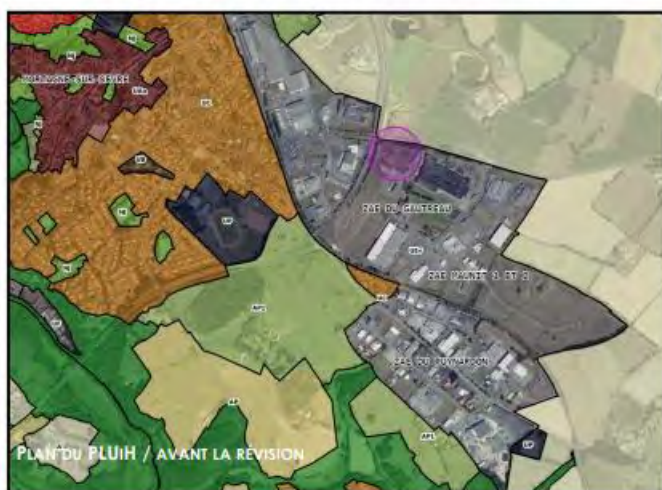
- Les annexes à l'habitation : Les nouvelles annexes, y compris donc les piscines, doivent être situées à moins de 20 mètres de l'habitation existante.

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.

Ainsi les incidences sur la consommation d'espace sont réduites par rapport à l'existant.

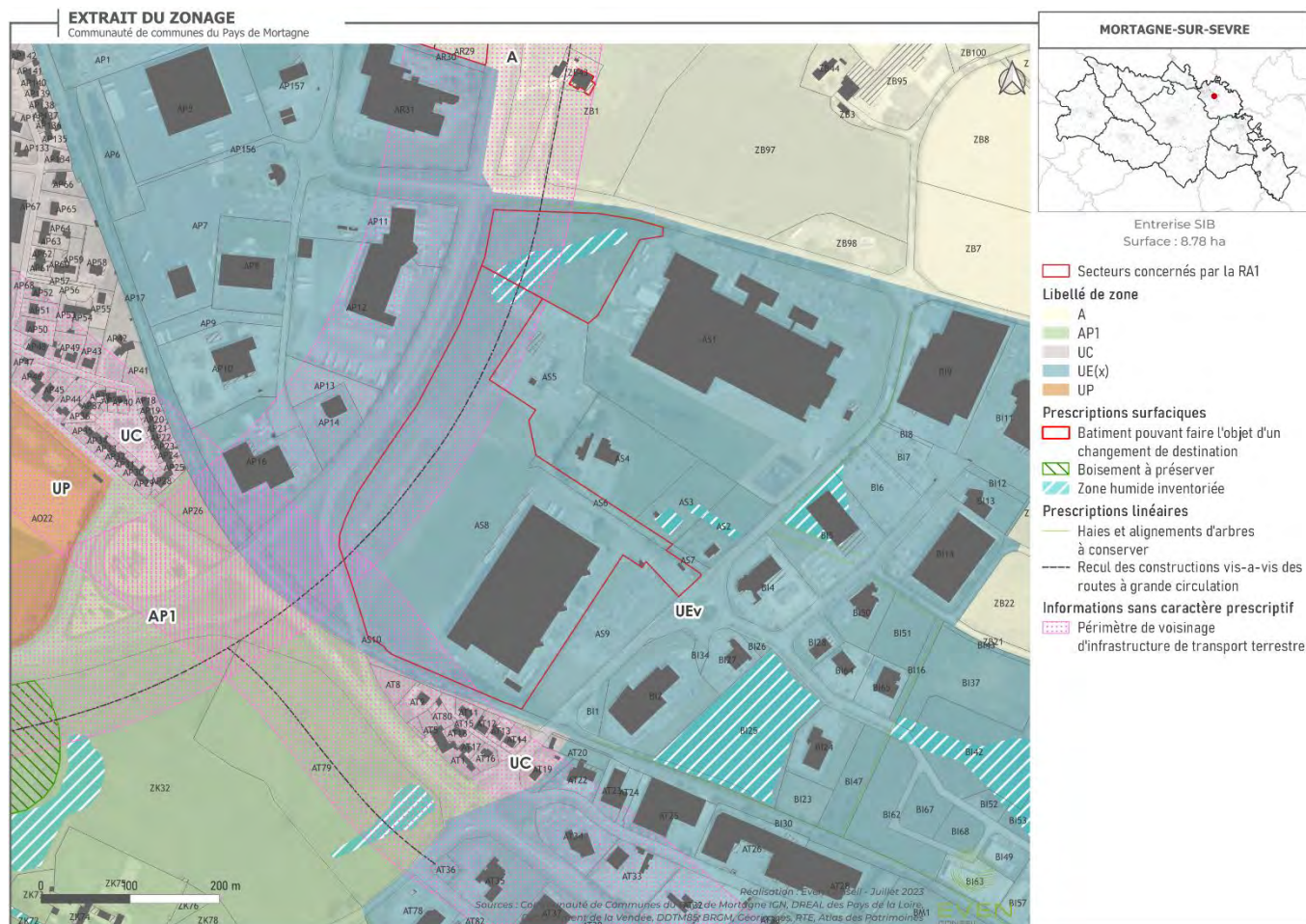
## Illustrations - PLUiH

*Pièces réglementaires devant être modifiées :*



**Ainsi pour conclure la modification d'un zonage économique à un zonage naturel pour la zone d'activités de Gautreau a un impact positif sur l'environnement permettant notamment de préserver la zone humide qui occupe aujourd'hui le centre de la parcelle.**

## II.2 - A2/ Zone d'activités du Gautreau à Mortagne-sur-Sèvre : Entrepris SIB



*Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA1.*

Etat Initial de l'environnement	
Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
N : zones naturelles et forestières	8,78 ha
<b>Zonage du document en vigueur</b>	
UEv : Sites économiques vitrines (ZAE Puyardon ; Louisiere ; Gautreau ; Maunit 1 et 2)	
<b>Objectif recherché</b>	
Afin d'être en adéquation avec l'occupation du sol, et pour limiter l'artificialisation des sols, la Communauté de Communes souhaite modifier le zonage d'économie naturelle (N). Ce zonage facilite la préservation de la zone humide.	



## Contexte écologique et enjeux *in situ*

**Occupation du sol** : espace naturel non cultivée (non déclaré au RPG) Partiellement boisé (au niveau des lisères Ouest). La parcelle comprend un bâtiment de 15 000 m<sup>2</sup>

**Milieux naturels d'intérêt** : La ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise » est située à 200m au Sud-Ouest du projet. Une zone humide est inventoriée au Nord de la parcelle

## Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : Entrée de ville, frange urbaine, (site peu visible depuis la D160 grâce à la lisière végétale, toutefois la lisière n'est pas protégée par le PLUi)

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

## Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : non

Présence de zones humides inventoriées, oui elle est recensée dans les prescriptions graphiques du PLUi

Le site est situé dans un périmètre de protection éloigné de protection des captages

## Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul

Zone concernée par un SIS : nul

Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : Une canalisation de gaz suit les franges Nord, Ouest et Sud du site

Zone concernée par une ligne aérienne RTE : nul

Zone potentiellement affectée par le bruit des transports terrestres : Présence de la D160 qui a occasionné la prescription graphique suivante : « Recul des constructions vis-à-vis des routes à grande circulation »

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 : En limite Est, la zone se situe à la limite de la zone d'aléa faible

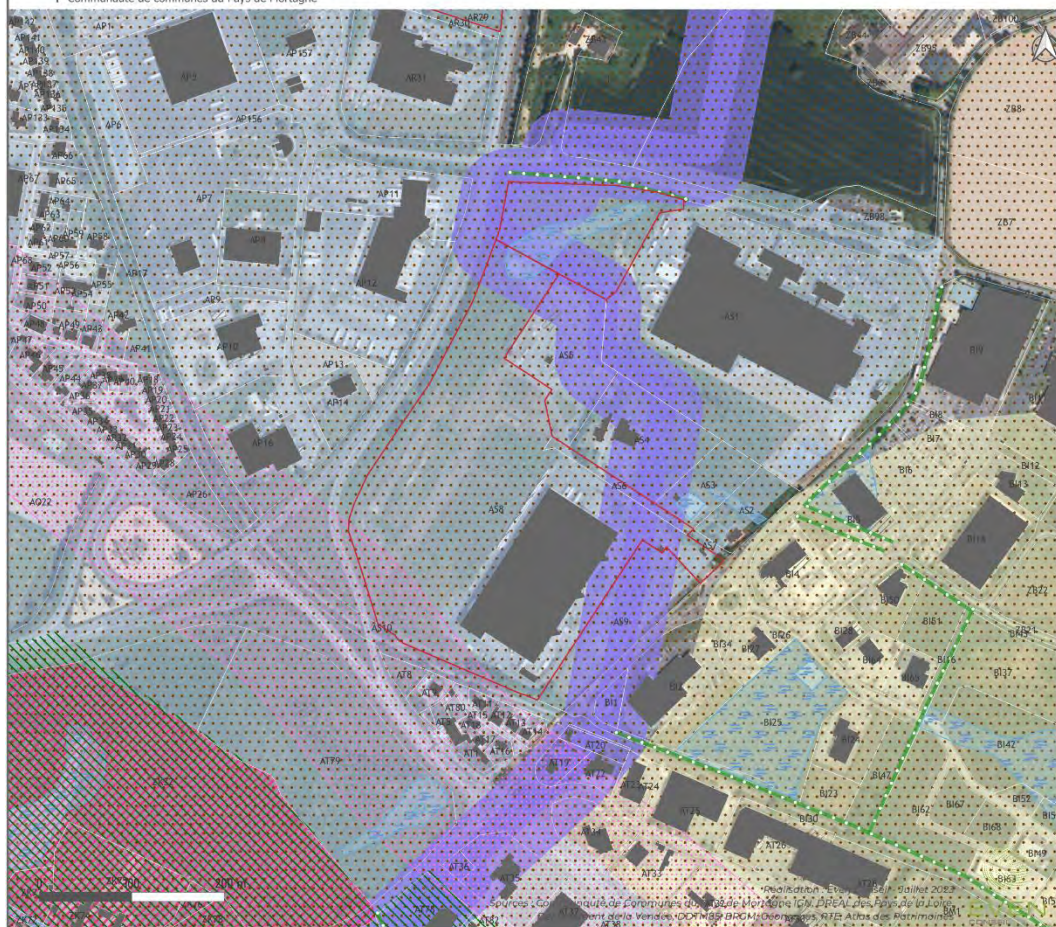
Autres éléments à connaissance à considérer : Le site est situé à une distance de moins de 220 mètres d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) de type non Seveso (dans le secteur des industries alimentaires : O'GUSTE (ex VESTEY FOODS PRODUCTION)). Cette ICPE est soumise à enregistrement



## Illustrations

### ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX

Communauté de communes du Pays de Mortagne



MORTAGNE-SUR-SEVRE



Entrerise SIB  
Surface : 8,78 ha

- ▭ Secteurs concernés par la RA1
- Milieux naturels**
  - ▨ ZNIEFF de type II
  - ▨ Zones humides inventoriées
  - ▨ Haies identifiées dans le PLUi
- Protections Patrimoniales**
  - ▨ Site Patrimonial Remarquable (SPR)
  - ▨ Zone de présomption de prescription archéologique
- Périmètre de protection de captage**
  - ▨ Périmètre de protection éloignée
- Risques et nuisances**
  - ▨ Canalisation de gaz naturel
  - ▨ Secteurs affectés par le bruit des transports terrestres
- Aléa retrait-gonflement des argiles  
Faible

*Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA1*

## Incidences sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage

**Le passage d'un zonage économique à un zonage naturel limite fortement la constructibilité de la zone.** Dans l'ensemble de la zone N, toutes les destinations et sous-destinations sont interdites sauf celles autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs
- Les extensions et annexes des habitations existantes :
  - **Extension d'un logement** : 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>.

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

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.

Ainsi les incidences sur la consommation d'espace sont réduites par rapport à l'existant.

## Illustrations - PLUiH

*Pièces réglementaires devant être modifiées :*



**Ainsi pour conclure la modification d'un zonage économique à un zonage naturel pour la zone d'activités de Gautreau a un impact positif sur l'environnement permettant notamment de préserver la zone humide situé au Nord de la parcelle.**

## II.3 - A3/ Friche industrielle à proximité de Bradorama à Mortagne-sur-Sèvre



Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA1.

### Etat Initial de l'environnement

Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
A : Zone agricole	0,42 ha
<b>Zonage du document en vigueur</b>	
UEe : Etablissement économique hors zone d'activités	
<b>Objectif recherché</b>	
Afin d'être en adéquation avec l'occupation du sol, et pour limiter l'artificialisation des sols, la Communauté de Communes souhaite modifier le zonage d'économique à agricole (A). Le terrain restera la propriété de la SCI Noriguib. Il n'est pas envisagé qu'un bail rural soit réalisé avec l'exploitant actuel.	



### Contexte écologique et enjeux *in situ*

**Occupation du sol** : espace naturel non cultivée (non déclaré au RPG) Partiellement boisé (au niveau des lisères Sud et Ouest)

**Milieux naturels d'intérêt** : sans objet

### Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : Site en franges urbaine , non visible depuis la D149

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

### Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau en limite Ouest à moins de 5m.

Présence de zones humides inventoriées : non

Le site est situé dans un périmètre de protection éloigné de protection des captages

### 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 : Présence de la D149 qui a occasionné la prescription graphique suivante : « Recul des constructions vis-à-vis des routes à grande circulation »

Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaises : nul

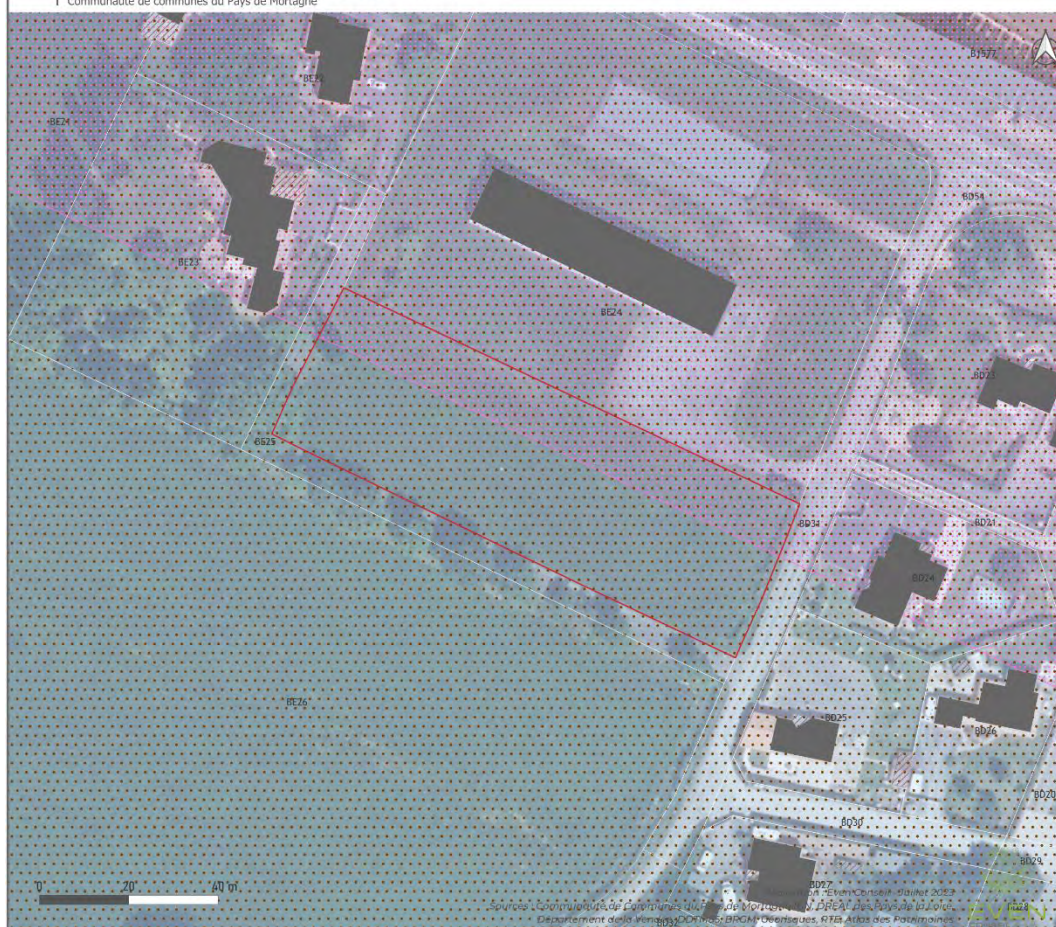
Zone concernée par des mouvements de terrains ou cavités localisées : nul

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

## Illustrations

### ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX

Communauté de communes du Pays de Mortagne



### MORTAGNE-SUR-SEVRE



Entreprise Bradorama  
Surface : 0,42 ha

- Secteurs concernés par la RA1
- Protections Patrimoniales
  - Zone de présomption de prescription archéologique
- Périmètre de protection de captage
  - Périmètre de protection éloignée
- Risques et nuisances
  - Secteurs affectés par le bruit des transports terrestres

*Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA1*

## Incidences sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage

Réduction de la possibilité de construction : Le changement de zonage proposé, passant de la zone économique à la zone agricole (A), entraînera une réduction de la possibilité de développement urbain sur la superficie de 0,42 hectares concernés. En limitant l'usage à des fins agricoles, cette modification contribuera à préserver les terres agricoles et à limiter l'artificialisation des sols. :

En zone A seul les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, les constructions nécessaires aux CUMA agréées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs et les extensions et annexes des habitations existantes sont autorisées sous condition.

## Illustrations - PLUiH

Pièces réglementaires devant être modifiées :



**Ainsi pour conclure la modification d'un zonage économique vers un zonage agricole a un impact positif sur l'environnement permettant notamment de préserver les boisements au Sud du site.**



## II.4 - A4/ Zone d'activités du Vendéopôle à Chanverrie (La Verrie) :



*Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA1.*

### Etat Initial de l'environnement

Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
A : Zone agricole N : zones naturelles et forestières	6,38 ha
<b>Zonage du document en vigueur</b>	
UEvp : Site économique du Vendéopôle	
<b>Objectif recherché</b>	
Les parcelles ZH 24, ZH 150 et ZH 152 sont aujourd'hui exploités par Monsieur DURAND via une convention de mise à disposition à titre gratuit. Ces terrains d'une surface totale de 58 446 m <sup>2</sup> représente pour l'exploitation de Monsieur DURAND 13% de sa surface utile. Il s'agit de prairie permanente. Le terrain présente une forte pente. Un boisement est aussi à protéger.	

Afin d'être en adéquation avec l'occupation du sol, et pour limiter l'artificialisation des sols, la Communauté de Communes souhaite modifier le zonage d'économique.

La parcelle ZH 152 serait modifiée en zone naturelle, et le reste du secteur serait modifié en zone agricole, afin d'être cohérent vis-à-vis du zonage des secteurs environnants.

Afin de pérenniser l'activité agricole sur ce secteur, le syndicat du Vendéopôle va étudier la mise en place d'un bail rural avec Monsieur DURAND.

### Contexte écologique et enjeux *in situ*

**Occupation du sol** : espace naturel non cultivé (non déclaré au RPG) et partiellement boisé (environ 20% de la surface totale)

**Milieux naturels d'intérêt** : Se situe au sein de la ZNIEFF de type II « Collines vendéennes, vallée de la sèvre nantaise » et possède 2 zones humides dans son périmètre

### Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : Entrée de ville, frange urbaine,

**Enjeux patrimoniaux** : Sans objet

### Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : non

Présence de zones humides inventoriées : 2, identifiées au règlement graphique

### 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 : Présence de la D160 qui a occasionné la prescription graphique suivante : « Recul des constructions vis-à-vis des routes à grande circulation »

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 à connaissance à considérer : Le site est situé à une distance de moins de 200 mètres d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) de type non Seveso (GROUPE MULLIEZ-FLORY GMF). Cette ICPE est soumise à enregistrement

## Illustrations

### ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX

Communauté de communes du Pays de Mortagne



*Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA1*

## Incidences sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage

La modification de zonage pour la Zone d'activités du Vendéopôle à Chanverrie a des impacts positifs sur l'environnement. En limitant l'expansion urbaine, elle préserve les espaces verts et les habitats naturels, comme les bois (futur zonage N) et les prairies (Futur zonage A)

Ainsi, possibilité d'urbaniser est limitée : Le changement de zonage proposé, passant de la zone économique à la zone agricole (A) et naturel (N), entraînera une réduction de la possibilité de développement urbain sur la superficie de 6,38 hectares concernés. En limitant l'usage à des fins agricoles, et naturels cette modification contribuera à préserver les terres agricoles et à limiter l'artificialisation des sols :

- En zone A seul les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, les constructions nécessaires aux CUMA agréées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs et les extensions et annexes des habitations existantes sont autorisés sous condition.
- En zone N, toutes les destinations et sous-destinations sont interdites sauf celles autorisées sous conditions : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs ainsi que les extensions et annexes des habitations existantes :

## Illustrations - PLUiH

Pièces réglementaires devant être modifiées :



**Ainsi pour conclure la modification d'un zonage économique à un zonage agricole et naturel un impact positif sur l'environnement permettant notamment de préserver les zones humides inventoriées ainsi que le boisement identifié comme à préserver.**

## II.5 - A5.1/ Entreprise DACHSER (site 1) à CHANVERRIE



*Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA1.*

Etat Initial de l'environnement	
Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
AP1 : Zone agricole sensibles d'un point de vue écologique et paysager (abords des réservoirs de biodiversité, etc.) qui recouvre la lisière agricole des bourgs afin de limiter les conflits d'usage aux abords des principaux espaces urbanisés.	0.82 ha
Zonage du document en vigueur	
UEe : Etablissement économique hors zone d'activités	
Objectif recherché	

L'entreprise DACHSER n'a aucun projet d'extension sur l'ensemble de ces terrains. Afin d'être en adéquation avec l'occupation du sol, et pour interdire la construction sur ces espaces à usage agricole, la Communauté de Communes souhaite modifier le zonage d'économique à agricole (AP1).

### Contexte écologique et enjeux *in situ*

**Occupation du sol** : espace naturel déclaré au RPG en prairies permanentes, les facettes Nord des lisières Nord sont boisées.

**Milieux naturels d'intérêt** : Sans objet

### Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : Entrée de ville, frange urbaine

**Enjeux patrimoniaux** : Sans objet

### Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : oui à moins de 100m de la limite du site à l'Est : Le Ruisseau des Amourettes

Présence de zones humides inventoriées : non

### Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul

Zone concernée par un SIS : à plus de 100m au Nord du site

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 RA1*

## Incidences sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage

Réduction de la possibilité de construction : Le changement de zonage proposé, passant de la zone économique à la zone agricole protégée (Ap1), entraînera une réduction de la possibilité de développement urbain sur la superficie de 0,82 hectares concernés. En limitant l'usage à des fins agricoles, cette modification contribuera à préserver les terres agricoles et à limiter l'artificialisation des sols. :

En zone AP1 seul les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, les constructions nécessaires aux CUMA agréées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs et les extensions et annexes des habitations existantes sont autorisés sous condition. De plus l'article 3 « QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE » est effectif sur ce secteur, les constructions doivent s'adapter au relief naturel en suivant



la pente du terrain, en évitant les tumulus et en minimisant les remblais et déblais, tandis que les constructions agricoles ne sont pas placées sur des points hauts à forte visibilité, et les alignements sont justifiés en cohérence avec l'environnement, avec une harmonie d'ensemble et des teintes unifiées, et les surfaces de stationnement doivent être plantées selon un ratio spécifique.

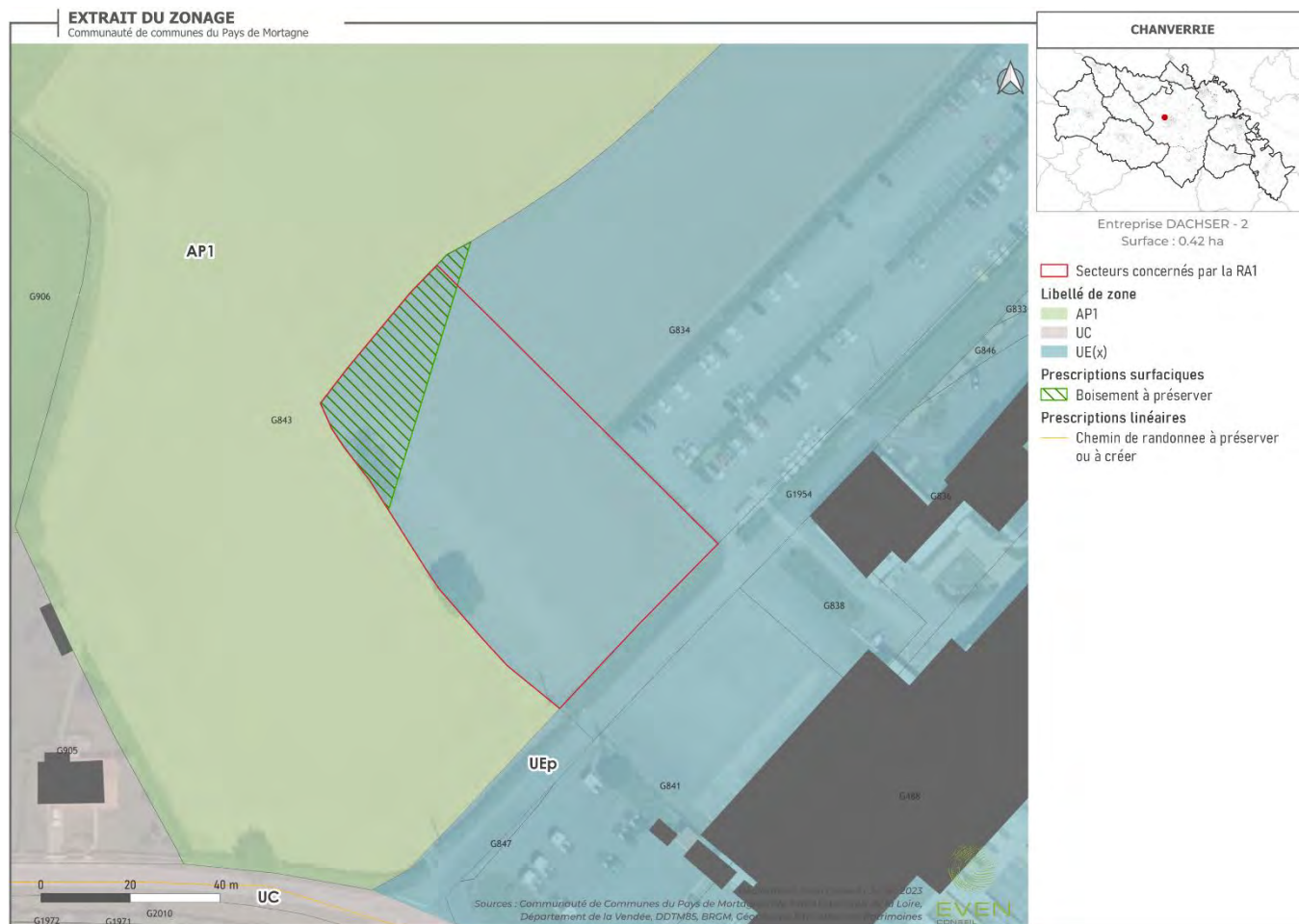
## Illustrations - PLUiH

*Pièces réglementaires devant être modifiées :*



**Ainsi pour conclure la modification d'un zonage économique à un zonage agricole protégé a un impact positif sur l'environnement et permet de fait de préserver les espaces agricoles actuellement cultivés.**

## II.6 - A5.2/ Entreprise DACHSER (site 2) à CHANVERRIE



*Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA1.*

Etat Initial de l'environnement	
Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
AP1 : Zone agricole sensibles d'un point de vue écologique et paysager (abords des réservoirs de biodiversité, etc.) qui recouvre la lisière agricole des bourgs afin de limiter les conflits d'usage aux abords des principaux espaces urbanisés.	0,42 ha
Zonage du document en vigueur	
UEp : Site économique de proximité (ZAE de Mocard Moulin)	
Objectif recherché	
La parcelle G 834, propriété de Dachser France et exploitée par le GAEC Les Futais en culture, comprend une partie (0.43 ha) destinée au développement économique, représentant 0,36% de la surface utile du GAEC. Bien que l'entreprise Dachser n'ait aucun projet d'extension sur ce terrain, la	

Communauté de Communes souhaite modifier le zonage d'économique à agricole (AP1) pour empêcher la construction sur cet espace agricole, en accord avec l'utilisation actuelle du sol.

### Contexte écologique et enjeux *in situ*

**Occupation du sol** : espace naturel, déclaré au RPG en fourrage, deux bosquets existent au Sud-Ouest de la parcelle. Une partie du site à l'Ouest fait l'objet d'une prescription graphique « Boisement à préserver »

**Milieux naturels d'intérêt** : Sans objet

### Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : Entrée de ville, frange urbaine

**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 : nul

## Illustrations

### ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX

Communauté de communes du Pays de Mortagne



### CHANVERRIE



Entreprise DACHSER - 2  
Surface : 0,42 ha

□ Secteurs concernés par la RA1

*Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA1*

## Incidences sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage

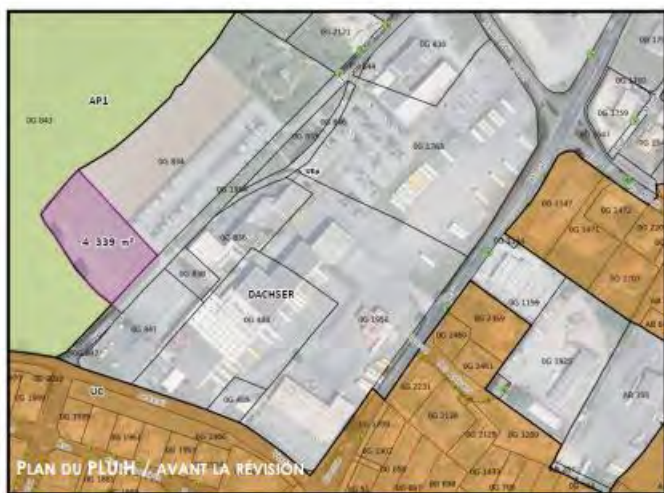
Réduction de la possibilité de construction : Le changement de zonage proposé, passant de la zone économique à la zone agricole protégée (Ap1), entraînera une réduction de la possibilité de développement urbain sur la superficie de 0,42 hectares concernés. En limitant l'usage à des fins agricoles, cette modification contribuera à préserver les terres agricoles et à limiter l'artificialisation des sols. :

En zone AP1 seul les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, les constructions nécessaires aux CUMA agréées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs et les extensions et annexes des habitations existantes sont autorisés sous condition. De plus l'article 3 « QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE » est effectif sur ce secteur, les constructions doivent s'adapter au relief naturel en suivant

la pente du terrain, en évitant les tumulus et en minimisant les remblais et déblais, tandis que les constructions agricoles ne sont pas placées sur des points hauts à forte visibilité, et les alignements sont justifiés en cohérence avec l'environnement, avec une harmonie d'ensemble et des teintes unifiées, et les surfaces de stationnement doivent être plantées selon un ratio spécifique.

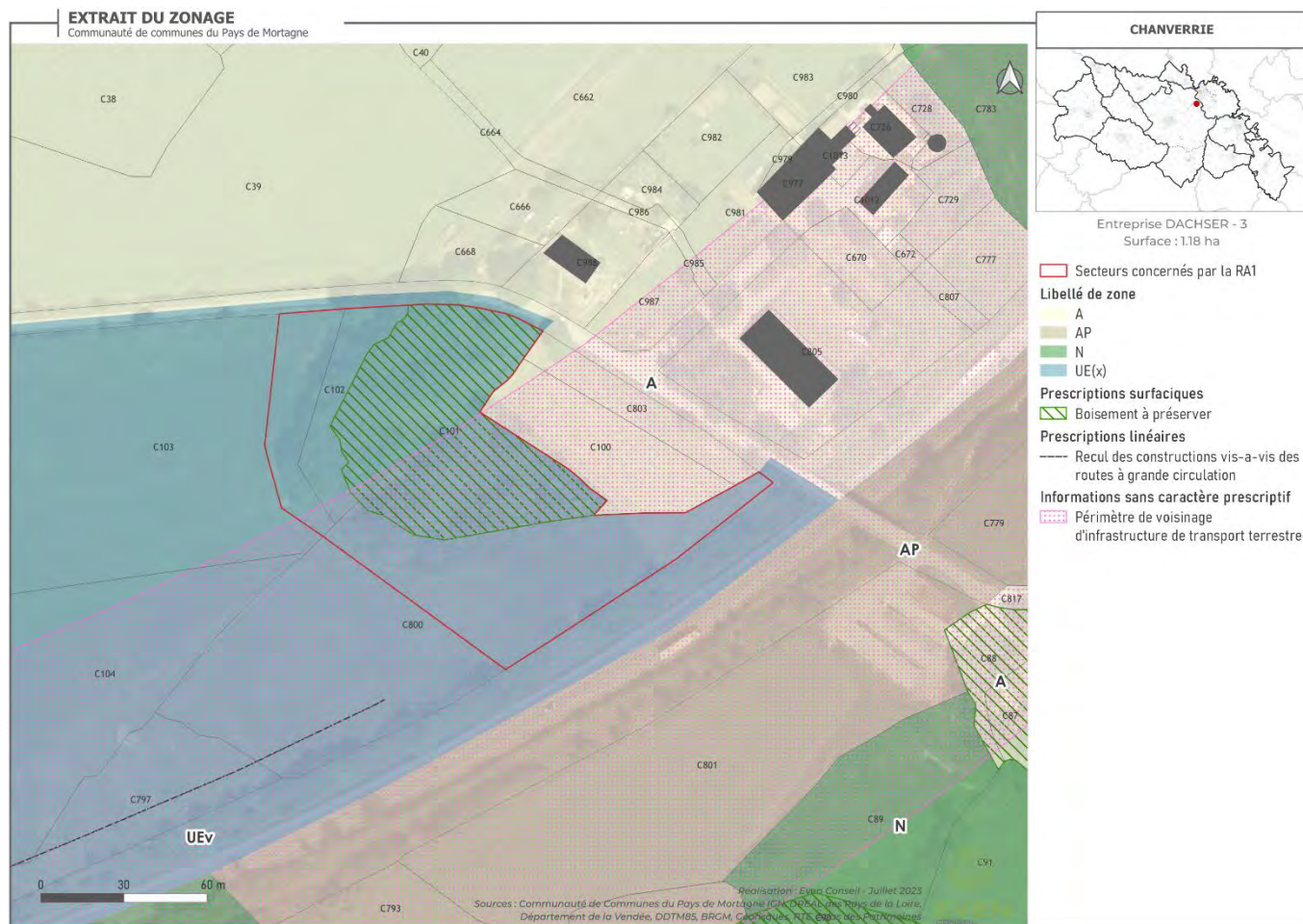
## Illustrations - PLUiH

*Pièces réglementaires devant être modifiées :*



**Ainsi pour conclure la modification d'un zonage économique à un zonage agricole protégé a un impact positif sur l'environnement permettant notamment de préserver le boisement présent sur la zone de plus ce déclassement permet de fait de préserver les espaces agricoles actuellement cultivés.**

## II.7 - A5.3/ Entreprise DACHSER (site 3) à CHANVERRIE



*Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA1.*

### Etat Initial de l'environnement

Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
A : Zone agricole	1,18 ha
Zonage du document en vigueur	
UEv : Site économique vitrine (ZAE du Pôle du Landreau)	
Objectif recherché	
<p>Les parcelles C 101 et C 102, ainsi qu'une partie de la parcelle C 103 et C 800, couvrant au total 11 600 m<sup>2</sup>, sont actuellement classées en zone UEv du PLUi, désignées comme les zones d'activité vitrines du Pays de Mortagne et appartenant toutes à Dachser France. La parcelle C 101 est principalement boisée et protégée par le PLUi, interdisant toute construction sur cette zone, qui est entretenue par l'entreprise "la tondeuse qui broute" pour de l'écopâturage. Bien que Dachser France n'envisage pas d'extension sur ce terrain, la Communauté de Communes propose de modifier le zonage d'économique à agricole (AP1) pour refléter l'occupation du sol et éviter l'artificialisation des</p>	

terres, bien que les caractéristiques du terrain ne le rendent pas exploitable pour une activité agricole.

### Contexte écologique et enjeux *in situ*

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

**Milieux naturels d'intérêt** : Se situe au sein de la ZNIEFF de type II « COLLINES VENDÉENNES, VAL-LÉE DE LA SÈVRE NAN-TAISE ».

### Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : Entrée de ville, frange urbaine

**Enjeux patrimoniaux** : Sans objet

### Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : non

Présence de zones humides inventoriées : non

Le site se situe dans un périmètre de protection éloigné de captage d'eau potable

### 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 : la parcelle se situe en à 100m de la zone déclarée « aléa moyen » I



## Illustrations

### ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX

Communauté de communes du Pays de Mortagne



*Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA1*

## Incidences sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage

Réduction de la possibilité de construction : Le changement de zonage proposé, passant de la zone économique à la zone agricole (A), entraînera une réduction de la possibilité de développement urbain sur la superficie de 1.18 hectares concernés. En limitant l'usage à des fins agricoles, cette modification contribuera à préserver les terres agricoles et à limiter l'artificialisation des sols. :

En zone A seul les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, les constructions nécessaires aux CUMA agréées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs et les extensions et annexes des habitations existantes sont autorisés sous condition.

## Illustrations - PLUiH

Pièces réglementaires devant être modifiées :



**Ainsi pour conclure la modification d'un zonage économique à un zonage agricole a un impact positif sur l'environnement permettant notamment de préserver le boisement présent sur plus de la moitié de la parcelle. De plus ce déclassement permet de fait de préserver les espaces agricoles actuellement cultivés.**

## II.8 - A6/ Le petit goulet à St Aubin-des-Ormeaux



*Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA1.*

### Etat Initial de l'environnement

Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
N : Zone naturelle et forestière	0,41 ha
<b>Zonage du document en vigueur</b>	
UEe : Etablissement économique hors zone d'activités	
<b>Objectif recherché</b>	
<p>La parcelle A 748, d'une superficie de 4 091 m<sup>2</sup> appartient à la SCI « Logis de La Verrie ». Elle est aujourd'hui en zone UEE du PLUi, qui correspond au site économique isolé hors zone d'activités. Le terrain est exploité aujourd'hui par Monsieur BOSSARD en culture. Aucun projet d'implantation, ou d'extension d'une entreprise n'est projeté sur ce terrain. Afin d'être en adéquation avec l'occupation du sol, et pour limiter l'artificialisation des sols, la Communauté de Communes souhaite modifier le zonage d'économique à naturelle (N), vu le zonage des espaces environnants.</p>	

### Contexte écologique et enjeux *in situ*

**Occupation du sol** : espace naturel, déclaré au RPG en Mais grains et ensilage.

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

### Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : Site isolé entouré de 3 bâtiments.

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

### Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : à 100m : 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

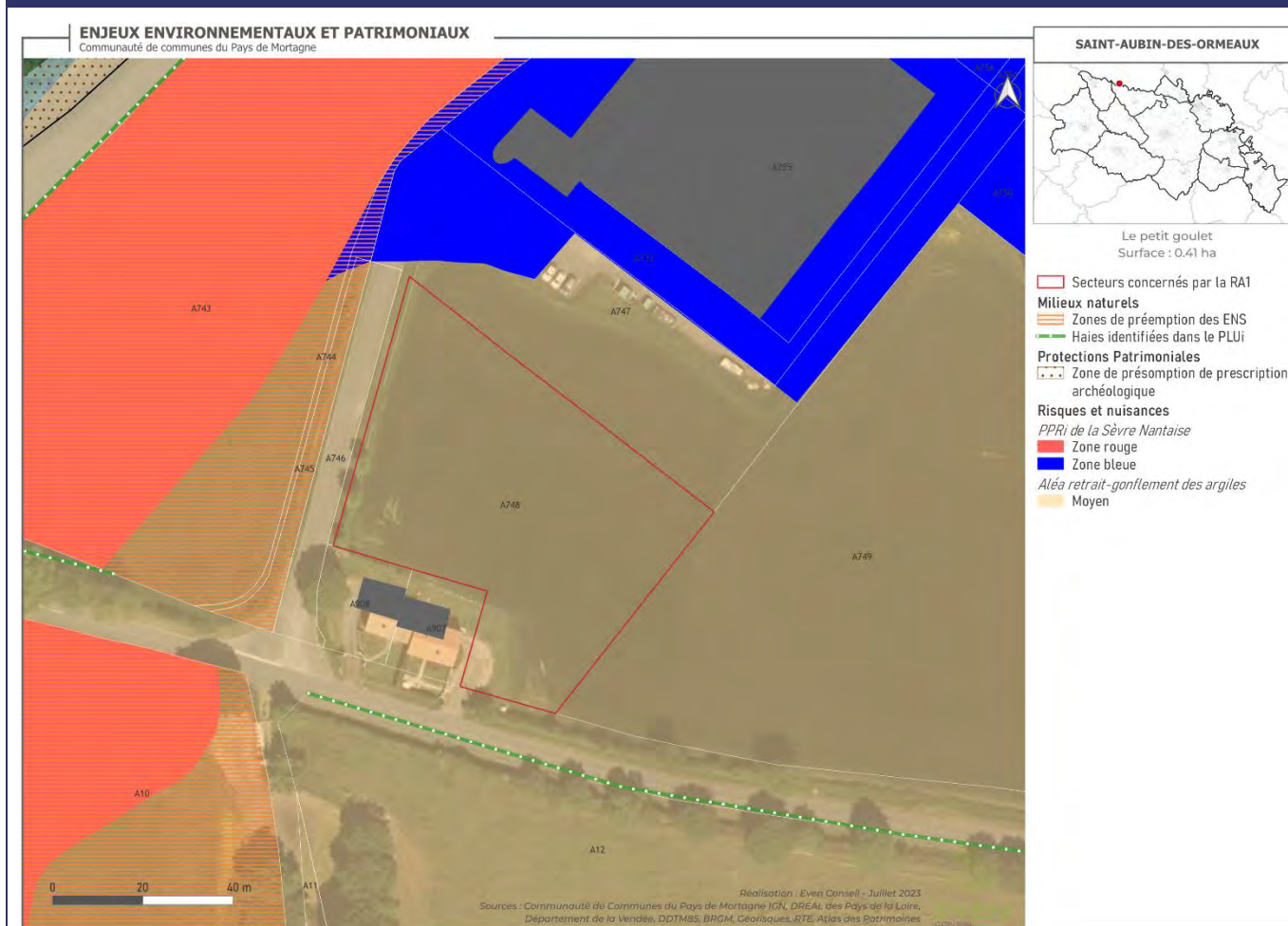
Zone potentiellement affectée par le bruit des transports terrestres : nul

Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaises : le site se trouve à moins de 20m de la zone bleu (au Nord) et à moins de 50m de la zone rouge à l'Ouest

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

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

## Illustrations



*Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA1*

## Incidences sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage

**Le passage d'un zonage économique à un zonage naturel limite fortement la constructibilité de la zone.** Dans l'ensemble de la zone N, toutes les destinations et sous-destinations sont interdites sauf celles autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs
- Les extensions et annexes des habitations existantes :
  - **Extension d'un logement** : 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>.

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

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.

Ainsi les incidences sur la consommation d'espace sont réduites par rapport à l'existant.

### **Illustrations - PLUiH**

Pièces réglementaires devant être modifiées :



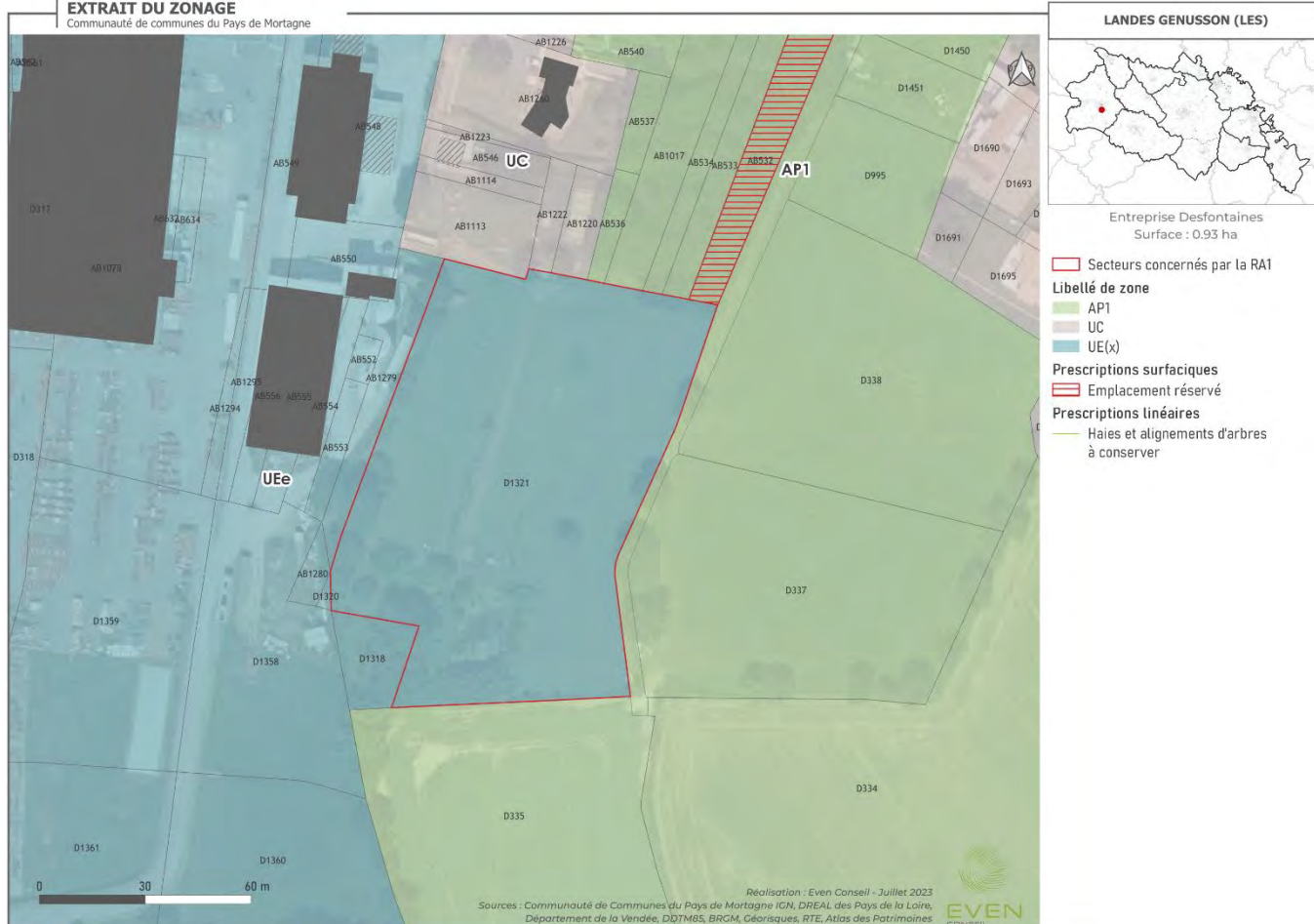
**Ainsi pour conclure la modification d'un zonage économique à un zonage naturel a un impact positif sur l'environnement limitant l'artificialisation d'un espace naturel.**

**De plus ce déclassement permet de fait de préserver les espaces agricoles actuellement cultivés.**

## **II.9 - A7/ Entreprise Desfontaines aux Landes-Genusson**

**EXTRAIT DU ZONAGE**

Communauté de communes du Pays de Mortagne



*Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA1.*

<b>Etat Initial de l'environnement</b>	
<b>Zonage et vocation proposés par le PLUi</b>	<b>Superficie</b>
<p><b>AP1</b> : Zone agricole sensibles d'un point de vue écologique et paysager (abords des réservoirs de biodiversité, etc.) qui recouvre la lisière agricole des bourgs afin de limiter les conflits d'usage aux abords des principaux espaces urbanisés.</p>	<p>0,99 ha</p>
<b>Zonage du document en vigueur</b>	
<p><b>UEe</b> : Etablissement économique hors zone d'activités</p>	
<b>Objectif recherché</b>	
<p>La parcelle D 1321, est actuellement classée en zone UEe du PLUi, réservée aux sites économiques isolés hors zone d'activités. Bien que le terrain soit nu et utilisé pour le pâturage de moutons par le propriétaire, aucun projet d'implantation ou d'extension d'entreprise n'est envisagé. Pour s'aligner avec l'utilisation actuelle du sol et éviter l'artificialisation, la Communauté de Communes propose de</p>	



modifier le zonage de ce terrain d'économique à agricole (AP1), malgré son manque d'accessibilité rendant difficile son exploitation agricole.

### Contexte écologique et enjeux *in situ*

**Occupation du sol** : espace naturel non cultivé (non déclaré au RPG) et partiellement boisé (au niveau des lisères Sud)

**Milieux naturels d'intérêt** : Zone humide inscrite au règlement graphique

### Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : Frange urbaine,

**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 : au Sud du site

### 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 150 mètres d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) de type non Seveso (pour la fabrication de meubles : DENIS INDUSTRIES). Cette ICPE est soumise à enregistrement Et à moins de 230 mètres d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) de type non Seveso (KVERNELAND GROUP). Cette ICPE est soumise à enregistrement

## Illustrations

### ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX

Communauté de communes du Pays de Mortagne



### LANDES GENUSSON (LES)



Entreprise Desfontaines  
Surface : 0,93 ha

- Secteurs concernés par la RA1
- Milieux naturels
  - Zones humides inventoriées
  - Haies identifiées dans le PLUi
- Risques et nuisances
  - Aléa retrait-gonflement des argiles Faible

*Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA1*

## Incidences sur l'environnement

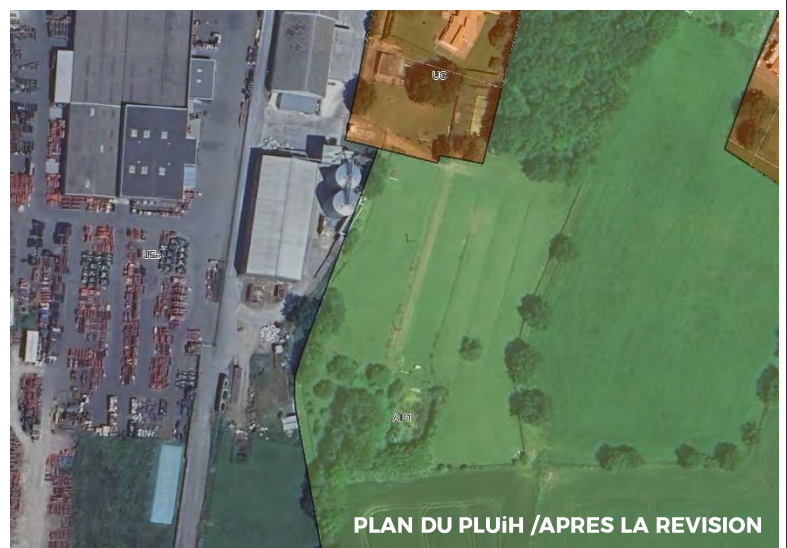
### Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage

Réduction de la possibilité de construction : Le changement de zonage proposé, passant de la zone économique à la zone agricole (A), entraînera une réduction de la possibilité de développement urbain. En limitant l'usage à des fins agricoles, cette modification contribuera à préserver les terres agricoles et à limiter l'artificialisation des sols :

En zone A seul les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, les constructions nécessaires aux CUMA agréées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs et les extensions et annexes des habitations existantes sont autorisées sous condition.

## Illustrations - PLUiH

*Pièces réglementaires devant être modifiées :*



**Ainsi pour conclure la modification d'un zonage économique à un zonage agricole protégé a un impact positif sur l'environnement permettant notamment de préserver la zone humide inventoriée ainsi que les boisements présents sur la parcelle au Sud de celle-ci.**

**De plus ce déclassement permet de fait de préserver les espaces agricoles actuellement cultivés.**

## II.10 - A8/ Entreprise les Artisans potagers à Tiffauges



*Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA1.*

Etat Initial de l'environnement	
Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
<p>API : Zone agricole sensibles d'un point de vue écologique et paysager (abords des réservoirs de biodiversité, etc.) qui recouvre la lisière agricole des bourgs afin de limiter les conflits d'usage aux abords des principaux espaces urbanisés.</p>	1,94 ha
Zonage du document en vigueur	
UEp : Site économique de proximité (ZAE Tiffauges)	
Objectif recherché	
<p>Le site est actuellement en zone UEp du PLUi, qui correspond aux zones d'activités de proximité. Afin d'être en adéquation avec l'activité agricole existante, la Communauté de Communes souhaite</p>	

modifier le zonage d'économie à agricole (AP1) où le développement d'activité de maraichage est autorisé

### Contexte écologique et enjeux *in situ*

**Occupation du sol** : Site occupé par une pépinière comportant de nombreux bâtis, la surface naturelle (non déclarée au RPG) mesure environ 45% de la surface totale

**Milieux naturels d'intérêt** : Sans objet

### Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : Site inscrit dans la tache urbaine au Sud-Est de celle-ci

**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 75 mètres d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) de type non Seveso (MCPPE FRANCE). Cette ICPE est soumise à enregistrement

## Illustrations

### ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX

Communauté de communes du Pays de Mortagne



*Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA1*

## Incidences sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage

Réduction de la possibilité de construction : Le changement de zonage proposé, passant de la zone économique à la zone agricole (A), entraînera une réduction de la possibilité de développement urbain. En limitant l'usage à des fins agricoles, cette modification contribuera à préserver les terres agricoles et à limiter l'artificialisation des sols :

En zone A seul les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, les constructions nécessaires aux CUMA agréées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs et les extensions et annexes des habitations existantes sont autorisés sous condition.

## Illustrations - PLUiH

Pièces réglementaires devant être modifiées :



**Ainsi pour conclure la modification d'un zonage économique à un zonage agricole protégé a un impact positif sur l'environnement permettant notamment de permettre à l'exploitation maraîchère de se pérenniser.**



## II.11 - A9/ Entreprise MCPP à Tiffauges



Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA1.

Etat Initial de l'environnement	
<b>Zonage et vocation proposés par le PLUi</b>	<b>Superficie</b>
AP1 : Zone agricole sensibles d'un point de vue écologique et paysager (abords des réservoirs de biodiversité, etc.) qui recouvre la lisière agricole des bourgs afin de limiter les conflits d'usage aux abords des principaux espaces urbanisés.	0,77 ha
<b>Zonage du document en vigueur</b>	
UEp : Site économique de proximité (ZAE Tiffauges)	
<b>Objectif recherché</b>	
<b>Contexte écologique et enjeux <i>in situ</i></b>	

**Occupation du sol** : espace naturel non cultivée (non déclaré au RPG) et partiellement boisé

**Milieux naturels d'intérêt** : Zone humide à moins de 50m du site en bordure Sud-Est

### Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : Frange urbaine

**Enjeux patrimoniaux** : Sans objet

### Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : non

Présence de zones humides inventoriées en périphérie du site

### 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 classé ICPE soumise à autorisation

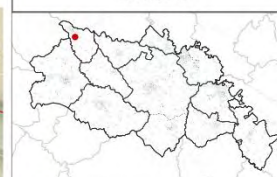
## Illustrations

### ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX

Communauté de communes du Pays de Mortagne



### TIFFAUGES



Entreprise MCCP  
Surface : 0,75 ha

- Secteurs concernés par la RA1
- Milieux naturels**
- Zones humides inventoriées
- Haies identifiées dans le PLUi
- Risques et nuisances**
- Aléa retrait-gonflement des argiles  
Faible

*Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA1*

## Incidences sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage

Réduction de la possibilité de construction : Le changement de zonage proposé, passant de la zone économique à la zone agricole (A), entraînera une réduction de la possibilité de développement urbain. En limitant l'usage à des fins agricoles, cette modification contribuera à préserver les terres agricoles et à limiter l'artificialisation des sols. :

En zone A seul les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, les constructions nécessaires aux CUMA agréées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs et les extensions et annexes des habitations existantes sont autorisées sous condition.

## Illustrations - PLUiH

Pièces réglementaires devant être modifiées :



**Ainsi pour conclure la modification d'un zonage économique à un zonage agricole a un impact positif sur l'environnement permettant notamment de préserver les espaces naturels et les boisements de la parcelle. De plus la zone humide inventoriée dont le fonctionnement aurait pu être impactée par l'artificialisation de la parcelle adjacente est préservée.**

### III. POINT DE MODIFICATION N°2 : CREATION OU MODIFICATION DE ZONES AU ET U

#### III.1 - E1/ Zone d'activités du Lagat à La Gaubretière



*Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA1.*

Etat Initial de l'environnement	
Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie (m <sup>2</sup> )
AUEp : Zones à urbaniser d'activités de proximité	3,06 ha
Zonage du document en vigueur	
AP1 : Espaces agricoles sensibles autour des espaces urbanisés	
Objectif recherché	

Il s'agit d'un terrain contigu à une zone économique existante et proche d'infrastructures routières. Plusieurs entreprises locales ont exprimé leur intérêt pour acquérir un terrain dans la zone économique de la commune pour s'y développer, bien que certaines aient trouvé des alternatives ailleurs et d'autres attendent une disponibilité sur la commune de La Gaubretière. Les terrains concernés sont actuellement exploités par un agriculteur, représentant un pourcentage de sa surface utile, et des négociations foncières sont en cours avec un organisme mandaté par la collectivité pour faciliter les transactions. Une famille propriétaire est disposée à vendre le terrain, tandis que l'exploitant actuel demande une compensation foncière pour la perte de ce terrain, avec la possibilité d'un échange foncier utilisant les réserves foncières de la commune. La proposition de l'organisme est en attente de réponse de la part de l'exploitant.

### Contexte écologique et enjeux *in situ*

**Occupation du sol** : espace naturel cultivé, déclaré au RPG pour la moitié Nord en prairies permanente et pour la moitié Sud en fourrage. La parcelle comporte des arbres et arbuste venant créer des haies. L'une d'entre elles scinde la parcelle en deux.

**Milieus naturels d'intérêt** : Sans objet

### Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : Entrée de ville, frange urbaine,

**Enjeux patrimoniaux** : Sans objet

### Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau à moins de 150m au Nord du site coule la Poisottière

Présence de zones humides inventoriées ne se situant pas sur le site projet mais plus d'une dizaine de zones humides se situe au Nord du projet dans un rayon de 250m

Le site projet se situe dans le périmètre de captage 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

## Illustrations

### ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX

Communauté de communes du Pays de Mortagne



*Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA1*

## Incidences sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone

L'objet entraîne la consommation de 3,06 ha d'espaces agricoles à destination économique. L'introduction de l'urbanisation dans ce secteur pourrait avoir des conséquences sur les écosystèmes naturels présents. Les haies bocagères, éléments écologiques distinctifs, risquent d'être altérées dans leur intégrité et leur fonctionnalité en raison de cette transformation. De plus, le changement de vocation de cette zone, actuellement dédiée à l'agriculture, pourrait contribuer à un accroissement de l'artificialisation des sols, suscitant des préoccupations en ce qui concerne la préservation de la qualité environnementale de ce secteur ainsi qu'un risque faible mais existant augmentation du ruissèlement des eaux pluviales.

Par ailleurs, en tant que secteur situé en entrée de la ville et en bordure d'une zone agglomérée, il se trouve face à des défis complexes liés à l'harmonisation esthétique des futures constructions et à la gestion des interfaces entre les espaces naturels et les espaces bâtis.

Enfin, l'accueil d'activités économiques nouvelles pourrait générer des pressions supplémentaires sur les ressources locales. Cela englobe non seulement l'approvisionnement en eau, mais aussi l'utilisation d'énergie un besoin de mobilité nécessitant ainsi une planification réfléchie pour gérer ces facteurs de manière durable.

## Illustrations - PLUiH

*Pièces réglementaires devant être modifiées :*





**ORIENTATION/STRUCTURATION :**

- 1- Accès potentiels à créer depuis la zone d'activités existantes
- 2- Réseau de haies et d'arbres existants à conserver

**VOCATION :**

Extension de la zone d'activités économiques du Lagat

**REPRÉSENTATION SCHEMATIQUE À TITRE INDICATIF :**



**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, troncetion 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 extender
- MOBILITES**
- Accès routier préférentiel (création ou réemploi)
  - Principe de connexion (tracé à discuter)
  - Liaison douce à créer

Thématique environne-mentale	Mesures	
Milieux naturels et biodi-versité	<b>[Réduire]</b>	Le règlement écrit de la zone impose que les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement. (Article 3 : qualité architecturale, paysagère et environnementale)  <b>Ainsi, le règlement permet de planter un arbre pour 8 places prévues</b>
	<b>[Réduire]</b>	Les éléments boisés, tels que les haies, présents sur le site sont soumis à une prescription graphique établie pour les haies autour de la parcelle. 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

Thématique environnemen- mentale	Mesures	
		<p>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 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>De plus les dispositions générales indiquent : En matière de plantations, la préservation des éléments clés tels que les haies et les arbres majeurs peut être obligatoire s'ils contribuent à l'aspect architectural et paysager ou à la qualité écologique de la zone. Les haies doivent être variées en termes d'essences, choisies de préférence dans une liste spécifiée. Cependant, certaines espèces végétales sont à éviter, et l'introduction d'espèces envahissantes est strictement interdite.</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>	<b>Le schéma d'OAP identifie la haie au Sud permettant sa préservation en phase projet</b>
	<b>[Eviter]</b>	Compléments entre arrêt et l'approbation : E1 - Projet d'extension de la Zone d'Activité Economique (ZAE) du Lagat, Commune de la Gaubretière - AUEp : les résultats des sondages ont permis d'identifier une zone humide sur la majeure partie du site. L'objet de modification de zonage concernant ce site a été retiré de la procédure.
Artificialisation des sols	<b>[Réduire]</b>	<p>Le règlement de la zone AUEp stipule à l'article 4 que la surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface car l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.</p> <p>De plus, à l'article 3, le règlement mentionne que les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement.</p> <p><b>Cette règle encourage donc les espaces non imperméabilisés.</b></p>

Thématique environnemen- mentale	Mesures	
Paysage et patrimoine	<b>[Réduire]</b>	<p>Le règlement de la zone AUEp indique que pour l'aspect extérieur des façades (notamment les façades aveugles) donnant sur les voies et emprises publiques doit être justifié en cohérence avec l'environnement immédiat et l'impact visuel du projet. L'utilisation de la couleur est justifiée en cohérence avec les volumes bâtis sur lesquels elle est appliquée.</p> <p>Par ailleurs les matériaux réfléchissants sont proscrits.</p> <p>Enfin l'emplacement et l'aménagement des espaces de stockage devront être justifiés. Les zones de stockage ne doivent pas être perceptibles depuis les voies et emprises publiques.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur</b></p>
	<b>[Réduire]</b>	<p>La réglementation du PLUi (dans les disposition générales) stipule que les toitures des nouvelles constructions et des extensions doivent présenter une forme simple et adaptée à leur environnement, avec des exceptions tolérées pour des constructions exceptionnelles. Les couvertures en tuiles doivent reproduire l'aspect traditionnel des tuiles utilisées dans la région, tandis que les autres matériaux de couverture doivent être justifiés par l'exceptionnalité de la construction. Cette mesure relève de la catégorie "Réduire" car elle vise à prévenir les impacts visuels négatifs en encourageant l'harmonisation des toitures avec le paysage local, tout en permettant des exceptions pour des projets exceptionnels.</p> <p><b>Cette règle permet donc de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur</b></p>
	<b>[Eviter]</b>	<p>Le règlement de la zone AUEp indique que l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.</p> <p>Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement.</p> <p>Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser des espaces de pleines terre et la plantation d'arbres (Un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement) favorisant l'intégration paysagère du site.</b></p>

Thématique environne- mentale	Mesures	
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>Le règlement écrit et les SUP du PLUi ne fixent pas de règles particulières concernant les constructions dans le périmètre de protection de captage. Toutefois, l'arrêté de protection du captage d'eau potable en vigueur fixe les dispositions d'occupation et utilisation du sol, adaptées aux enjeux de protection de la ressource. L'arrêté constitue une Déclaration d'Utilité Publique dont les dispositions sont opposables aux tiers et permettent de prendre en compte l'enjeu.</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> <p><b>Le risque est donc soumis à la législation en vigueur</b></p>

## III.2 - E2/ Entreprise MCPP de Tiffauges

A noter ; ce site est décrit au sous-titre 8 de la notice.



*Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA1.*

### Etat Initial de l'environnement

Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
AUEp : Zones à urbaniser d'activités de proximité	2,36 ha
<b>Zonage du document en vigueur</b>	
A : Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique - biologique ou écologique	
<b>Objectif recherché</b>	
<p>Le projet d'extension de la zone d'activités de Tiffauges vise deux objectifs principaux. Tout d'abord, il vise à permettre à la société MCPP, spécialisée dans la plasturgie et employant environ 250 salariés, de se développer. Ensuite, il cherche à offrir l'opportunité à des entreprises artisanales locales, telles que JDPC et Fièvre Jérôme, de s'installer ou de se développer. Ces mesures sont mises en œuvre pour répondre à la demande croissante d'espace économique dans la commune et favoriser le développement économique local.</p>	



### Contexte écologique et enjeux *in situ*

**Occupation du sol** : espace naturel cultivé, déclaré au RPG en prairie permanente et comprends des haies sur la quasi-totalité de ses limites. L'une d'entre elles vient traverser la parcelle. Certaines de ces haies sont identifiées au PLUi. Au Sud du site un arbre trône au milieu de la parcelle agricole.

**Milieux naturels d'intérêt** : Sans objets

### Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : Entrée de ville, frange urbaine, en, amont d'un site industriel

**Enjeux patrimoniaux** : Sans objets

### Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : non

Présence de zones humides inventoriées : non, toutefois, une zone humide existe à 300m à l'Ouest du projet

### 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

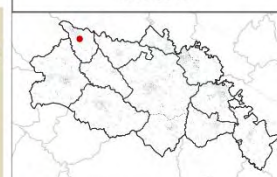
## Illustrations

### ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX

Communauté de communes du Pays de Mortagne



TIFFAUGES



Entreprise MCPP  
Surface : 2,36 ha

- Secteurs concernés par la RA1
- Milieux naturels
- Haies identifiées dans le PLUi
- Risques et nuisances
- Aléa retrait-gonflement des argiles
- Faible

*Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA1*

## Incidences sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone

L'urbanisation prévue pour ce site, d'une superficie de 2,36 hectares, actuellement catégorisé en tant qu'espaces agricoles possédant un potentiel agronomique, biologique ou écologique, entraînera des ajustements au sein de son écosystème. Sur le plan écologique, ce terrain, actuellement exploité comme espace naturel cultivé en prairie permanente, comporte des haies qui délimitent presque entièrement ses contours. Certaines de ces haies sont spécifiquement répertoriées dans le PLUi. Une particularité notable est la présence d'un arbre isolé au milieu de la parcelle agricole au sud du site.



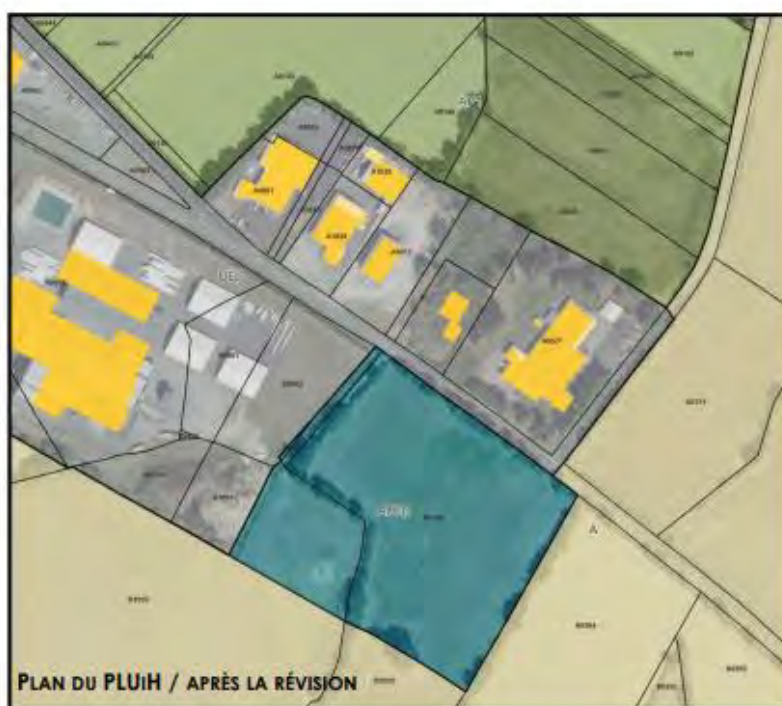
D'un point de vue paysager, ce site assume un majeur en tant qu'entrée de zone bâtie, tout en étant situé en amont d'un site industriel. La transformation de ce site offre une opportunité de soigner et de valoriser cette nouvelle entrée sur la commune.

Sur le plan des ressources naturelles, le site ne semble pas directement lié à un cours d'eau ni à des zones humides inventoriées, bien qu'une zone humide soit présente à 300 mètres à l'ouest du projet.

En ce qui concerne les risques, le site ne semble pas être touché par des éléments, cependant, il existe un léger aléa de retrait-gonflement des argiles, bien qu'il soit faible.

### **Illustrations - PLUi**

Pièces réglementaires devant être modifiées :



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ORIENTATION/STRUCTURATION :

- 1- Accès potentiel à créer depuis la zone d'activités existantes
- 2- Réseau de haies et d'arbres existants à conserver

### VOCATION :

Extension de la zone d'activités économiques de Tiffauges

### REPRÉSENTATION SCHEMATIQUE À TITRE INDICATIF :



## LEGENDE

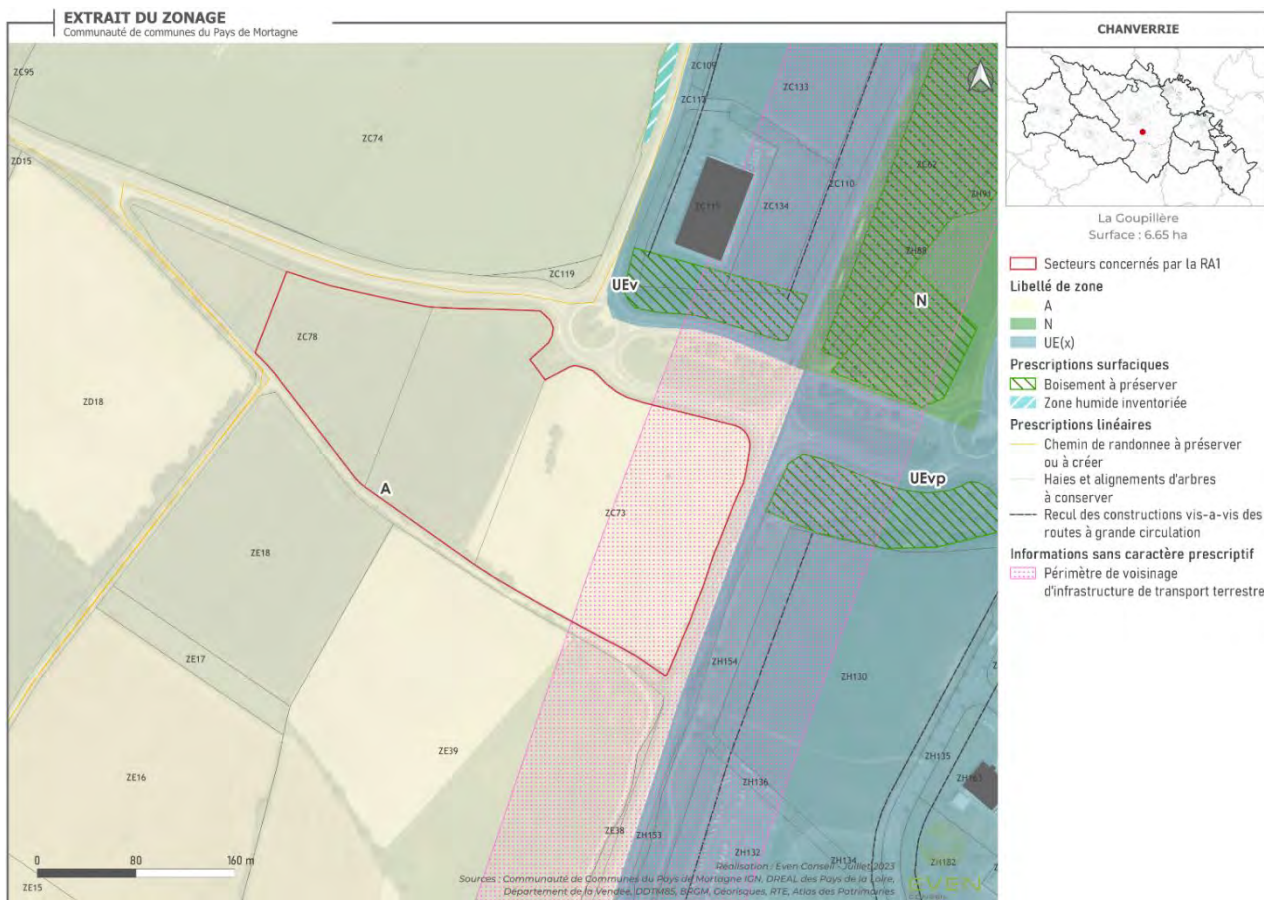
- Périmètre du secteur comportant des orientations d'Aménagement et de Programmation
- VOCATION DES ESPACES**
- Sous-secteur à dominante résidentielle (de la densité la plus faible à la plus forte)
  - Espace naturel et/ou jardiné à préserver (jardins, espaces verts, troncature végétale, gestion des 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

Thématique environnementale	Mesures	
Milieux naturels et biodiversité	<b>[Eviter]</b>	L'OAP identifie le patrimoine arboré à préserver.  <b>Ainsi, certains arbres seront préservés selon les directives de l'OAP</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 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 ».

Thématique environ- nementale	Mesures	
		<p>De plus les dispositions générales indiquent : En matière de plantations, la préservation des éléments clés tels que les haies et les arbres majeurs peut être obligatoire s'ils contribuent à l'aspect architectural et paysager ou à la qualité écologique de la zone. Les haies doivent être variées en termes d'essences, choisies de préférence dans une liste spécifiée. Cependant, certaines espèces végétales sont à éviter, et l'introduction d'espèces envahissantes est strictement interdite.</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>Complément entre l'arrêt et l'approbation : E2 - Projet de création d'une Zone d'Activité Economique (ZAE), Commune de Tiffauges - AUEp : les résultats des sondages ont permis d'identifier une zone humide sur une grande partie du site. L'objet de modification de zonage concernant ce site a été retiré de la procédure.</p>
Artificialisation des sols	<b>[Réduire]</b>	<p>Le règlement de la zone AUEp stipule à l'article 4 que la surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface car l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.</p> <p>De plus, à l'article 3, le règlement mentionne que les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement.</p> <p><b>Cette règle encourage donc les espaces non imperméabilisés.</b></p>
Paysage et patrimoine	<b>[Réduire]</b>	<p>Le règlement de la zone AUEp indique que pour l'aspect extérieur des façades (notamment les façades aveugles) donnant sur les voies et emprises publiques doit être justifié en cohérence avec l'environnement immédiat et l'impact visuel du projet. L'utilisation de la couleur est justifiée en cohérence avec les volumes bâtis sur lesquels elle est appliquée.</p> <p>Par ailleurs les matériaux réfléchissants sont proscrits.</p> <p>Enfin l'emplacement et l'aménagement des espaces de stockage devront être justifiés. Les zones de stockage ne doivent pas être perceptibles depuis les voies et emprises publiques.</p>

Thématique environnementale	Mesures	
		<p><b>Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur</b></p>
	<p><b>[Eviter]</b></p>	<p>Le règlement de la zone AUEp indique que l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.</p> <p>Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement.</p> <p>Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser des espaces de pleines terre et la plantation d'arbres (Un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement) favorisant l'intégration paysagère du site.</b></p>
Ressource en eau	<p><b>[Réduire]</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> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet d'assurer une prise en compte des eaux pluviales</b></p>

### III.3 - E3/ La Goupillière à Chanverrie (La Verrie)



*Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA1.*

Etat Initial de l'environnement	
Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
AUEv : Zones à urbaniser d'activités « vitrines »	6,65 ha
Zonage du document en vigueur	
A : Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique - biologique ou écologique	
Objectif recherché	
Le projet consiste à créer une nouvelle zone d'activités économiques près des zones existantes pour renforcer le dynamisme économique du territoire, en particulier le long de la RD 160. Ce développement vise à établir ce secteur comme l'un des principaux pôles économiques locaux, avec des aménagements routiers anticipant cette expansion. Ces dernières années, plusieurs nouvelles entreprises ont déjà rejoint la région, et des initiatives telles qu'une matériauthèque et un village d'artisans sont prévues pour soutenir davantage le développement économique local et réduire l'étalement urbain.	

Les parcelles concernées sont actuellement exploitées de manière précaire, et des négociations foncières sont en cours pour l'acquisition des terrains nécessaires au projet.

### Contexte écologique et enjeux *in situ*

**Occupation du sol** : espace naturel cultivé, déclaré au RPG en blé tendre et dont 0.1ha est déclaré en gel (au Nord de la parcelle). Le site comporte des haies sur les lisières Nord, Ouest et Sud au quelle s'ajoute une rangée d'arbres au centre de la parcelle.

**Milieux naturels d'intérêt** : Se situe en limite de ZNIEFF de type 2, ses limites Sud et Est viennes rencontrer le site « Collines vendéennes, vallée de la sèvre nantaise »

### Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : Site situé à plus de 950m de l'entrée de la ville. Toutefois le site projet se situe à coté d'une zone économique. Il est visible depuis la D 160 et la D6

### Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : non

Présence de zones humides inventoriées : non (la zone humide la plus proche se situe à 150m au Nord)

### Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul

Zone concernée par un SIS : nul

Zone concernée par une canalisation de gaz naturel à plus de 300m du site projet à l'Ouest

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 RA1*

## Incidences sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone

Ce site, s'étendant sur 6,65 hectares, actuellement classé en espaces agricoles à potentiel agronomique, biologique ou écologique, subirait des changements suite à une urbanisation prévue, soulevant diverses implications :

D'un point de vue écologique, la zone est actuellement utilisée pour la culture du blé tendre, avec une portion de 0,1 hectare en gel, et des haies entourent les bords nord, ouest et sud. Une rangée d'arbres se dresse au centre.

Sur le plan paysager, bien que distant de plus de 950 mètres de l'entrée de la ville, le site est proche d'une zone économique et est visible depuis les routes D 160 et D6. Il existe donc un enjeu d'intégration paysagère.

Le site se situe en limite de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2, avec des frontières adjacentes à la zone « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise », l'urbanisation du secteur entraînant une fréquentation plus importante ce qui pourrait avoir un impact sur les écosystèmes présent en périphérie du site.

Bien qu'aucune zone humide inventoriée ne soit immédiatement proche, une zone humide est présente à 150 mètres au nord, les travaux sur site pourront influencer son équilibre écologique.

Par ailleurs, l'imperméabilisation, due à la construction de voies d'accès, de bâtiments et de surfaces imperméables (tels que les parkings), peut entraver l'infiltration naturelle des eaux de pluie dans le sol. Cela peut mener à des problèmes d'écoulement des eaux ou une potentielle surcharge des systèmes de drainage. En outre, l'imperméabilisation peut contribuer à l'appauvrissement de la qualité de l'eau, en augmentant le ruissellement des polluants tels que les hydrocarbures, les métaux lourds et les produits chimiques des surfaces urbaines vers les cours d'eau avoisinants. Cela peut avoir un impact négatif sur la santé des écosystèmes aquatiques et la biodiversité environnante. De plus, l'augmentation des surfaces imperméables peut engendrer des îlots de chaleur, où la température est plus élevée que dans les zones environnantes, du fait de l'absorption et de la rétention de la chaleur par les surfaces dures. Il est donc nécessaire de tenir compte de ces conséquences potentielles de l'imperméabilisation des sols lors de la planification de l'urbanisation de ce site. Des mesures d'aménagement et de gestion appropriées, telles que la mise en œuvre de surfaces perméables, la création d'espaces verts et la gestion durable des eaux pluviales, pourraient atténuer les effets négatifs de l'imperméabilisation.

Les risques sont globalement limités, avec une canalisation de gaz naturel à plus de 300 mètres à l'ouest, mais sans autres éléments de risque majeur identifiés.

## **Illustrations - PLUiH**

Pièces réglementaires devant être modifiées :



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ORIENTATION/STRUCTURATION :

- 1- Accès existant depuis le rond-point
- 2- Réseau de haies et d'arbres existants à conserver

### VOCATION :

Extension du Pôle économique de La Verrie à proximité de la RD 160 et de l'A87

### REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF :



## 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, troncées végétales, gestion des eaux pluviales...)
  - Espace destiné à un usage public et/ou mutualisé à l'échelle de l'opération (placettes, 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 réajustement)
  - Principe de connexion (tracé à discuter)
  - Liaison douce à créer

Thématique environnementale	Mesures	
Milieux naturels et biodiversité	<b>[Eviter]</b>	<p>Le site vient rencontrer la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la sèvre nantaise » sans rentrer dans son emprise.</p> <p><b>Ainsi, le site par sa localisation, évite un impact direct sur la ZNIEFF</b></p>
	<b>[Réduire]</b>	<p>Les dispositions générales indiquent : En matière de plantations, la préservation des éléments clés tels que les haies et les arbres majeurs peut être obligatoire s'ils contribuent à l'aspect architectural et paysager ou à la qualité écologique de la zone. Les haies doivent être variées en termes d'essences, choisies de préférence dans une liste spécifiée. Cependant, certaines espèces végétales sont à éviter, et l'introduction d'espèces envahissantes est strictement interdite.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet d'aiguiller le porteur de projet sur les essences à favoriser</b></p>

Thématique environnemen- mentale	Mesures	
	<b>[Eviter]</b>	<p>Une partie des haies du secteur a été ajoutée aux prescriptions graphiques, permettant ainsi leur maintien. De plus, l'OAP rappelle le linéaire à préserver</p> <p><b>Une partie du patrimoine arboré est préservée</b></p>
	<b>[Eviter]</b>	<p>Complément entre l'arrêt et l'approbation : E3 - Projet d'extension de la Zone d'Activité Economique (ZAE) La Goupillière, Commune de Chanverrie - AUEv : ce secteur comprend des zones humides identifiées sur la partie Nord. Ces zones humides sont reportées au plan de zonage sous forme de prescriptions graphiques et protégées au même titre que l'ensemble des zones humides identifiées au PLUi.</p>
Artificialisation des sols	<b>[Réduire]</b>	<p>Le règlement de la zone AUEv stipule à l'article 4 que la surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface car l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.</p> <p>De plus, à l'article 3, le règlement mentionne que les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement.</p> <p><b>Cette règle encourage donc les espaces non imperméabilisés.</b></p>
Paysage et patrimoine	<b>[Réduire]</b>	<p>Le règlement de la zone AUEv indique que pour l'aspect extérieur des façades (notamment les façades aveugles) donnant sur les voies et emprises publiques doit être justifié en cohérence avec l'environnement immédiat et l'impact visuel du projet. L'utilisation de la couleur est justifiée en cohérence avec les volumes bâtis sur lesquels elle est appliquée.</p> <p>Par ailleurs les matériaux réfléchissants sont proscrits.</p> <p>Enfin l'emplacement et l'aménagement des espaces de stockage devront être justifiés. Les zones de stockage ne doivent pas être perceptibles depuis les voies et emprises publiques.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur</b></p>
	<b>[Eviter]</b>	<p>Le règlement de la zone AUEv indique que l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un</p>

Thématique environnemen- mentale	Mesures	
		<p>plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.</p> <p>Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement.</p> <p>Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopar-tage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhi-cules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser des espaces de pleines terre et la plantation d'arbres (Un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement) favorisant l'intégration paysagère du site.</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 ré-seau 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 exclu-sive 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 ins-tallations 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.4 - E4/ Entreprise DACHSER R, Zone d'activités du Landreau à Chanverrie (La Verrie)



*Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA1.*

Etat Initial de l'environnement	
Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
UEv : Zones d'activités « vitrines »	0,16 ha
Zonage du document en vigueur	
A : Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique - biologique ou écologique	
Objectif recherché	
<p>Le projet vise à répondre aux besoins d'expansion de la société DACHSER en agrandissant son site sur le Pôle du Landreau et en créant une nouvelle zone de stationnement pour les employés. Pour améliorer la sécurité routière et la visibilité au carrefour avec la voie départementale, la Commune de Chanverrie envisage d'acquérir la parcelle C 108 pour élargir le carrefour et modifier le profil de la voie.</p>	

### Contexte écologique et enjeux *in situ*

**Occupation du sol** : espace naturel cultivé, déclaré au RPG en prairies permanentes. L'ensemble du site est accompagné de haies

**Milieux naturels d'intérêt** : Le site se situe dans la ZNIEFF de type 2, « Collines vendéennes, vallée de la sèvre nantaise »

### Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : Entrée de ville, frange urbaine,

**Enjeux patrimoniaux** : Sans objet

### 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 de captage 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 : nul

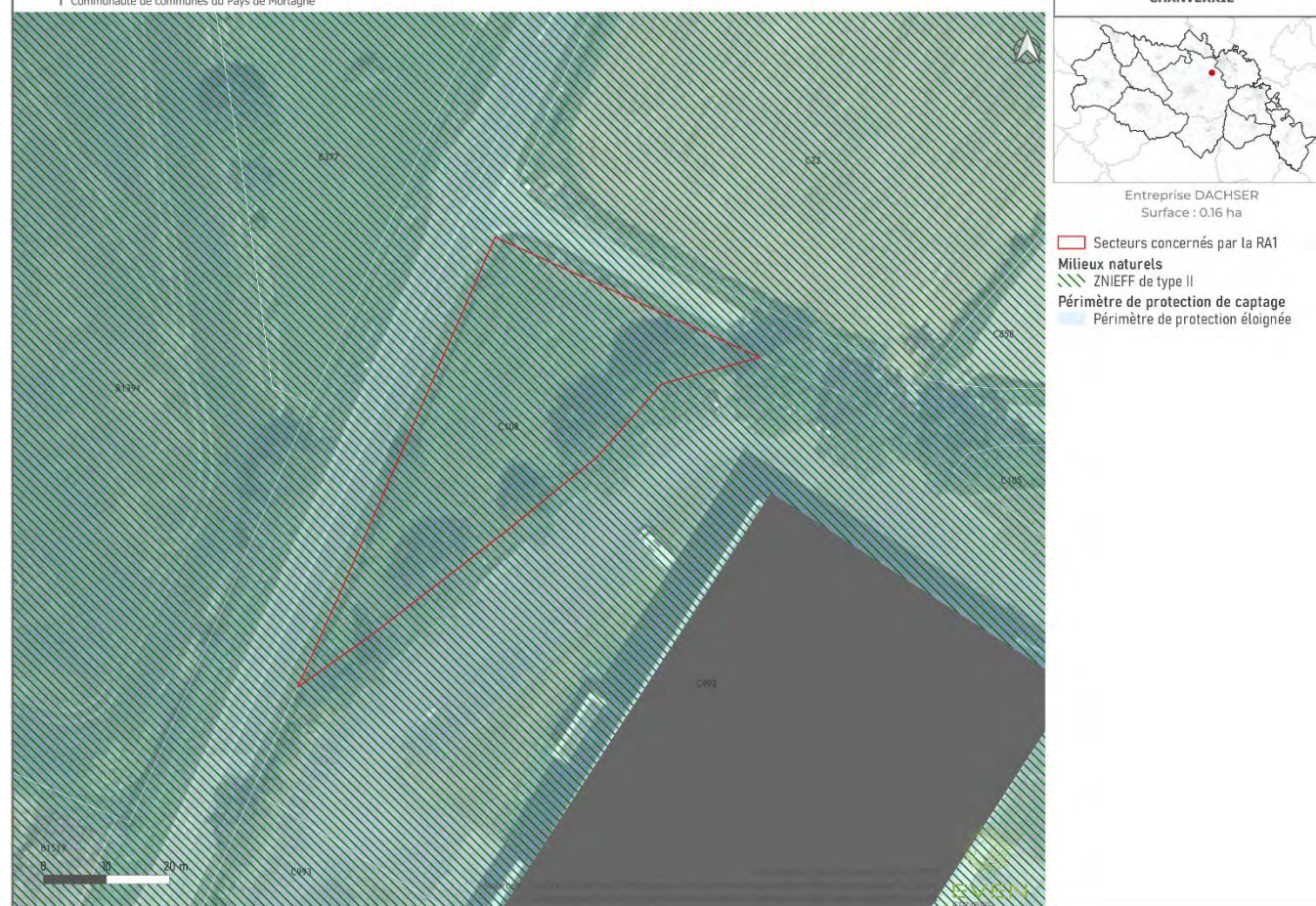
Autres éléments à connaissance à considérer : Le site est situé à une distance de moins de 200 mètres d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) de type non Seveso (Administration publique et défense : Communauté De Communes Du Pays De Mortagne). Cette ICPE est soumise à autorisation. De plus l'entreprise DACHSER FRANCE SAS constitue elle-même une ICP soumise à Enregistrement



## Illustrations

### ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX

Communauté de communes du Pays de Mortagne



*Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA1*

## Incidences sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone

Ce site, couvrant 0,16 hectare, est actuellement classé en espaces agricoles à potentiel agronomique, biologique ou écologique, et serait sujet à des changements dans le cadre d'une urbanisation envisagée, suscitant diverses considérations :

Du point de vue écologique, l'espace est actuellement utilisé en tant que prairies permanentes, entourées de haies. Le changement d'utilisation des sols pourrait avoir des impacts sur la biodiversité présente sur le site

En ce qui concerne le paysage, bien que distant de l'entrée de la ville, le site joue un rôle en tant qu'entrée de ville et zone en frange urbaine.

Le site se trouve dans la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise », ce qui soulève des enjeux de préservation et de gestion de la biodiversité.

Les ressources naturelles et la sensibilité des milieux ne montrent pas de proximité directe avec un cours d'eau ou des zones humides inventoriées. Cependant, le site se trouve dans un périmètre de protection de captage éloigné.

En termes de risques, il convient de noter que le site se trouve à moins de 200 mètres d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) de type non Seveso (Administration publique et défense : Communauté De Communes Du Pays De Mortagne), soumise à autorisation. De plus, l'entreprise DACHSER FRANCE SAS constitue elle-même une ICPE soumise à enregistrement.

En outre, il est important de prendre en compte les conséquences potentielles de l'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation projetée. L'imperméabilisation, résultant de la construction de voies d'accès, de bâtiments et de surfaces imperméables telles que les parkings, peut altérer l'équilibre naturel du site. L'empêchement de l'infiltration naturelle des eaux de pluie dans le sol peut engendrer des problèmes d'écoulement des eaux et potentiellement surcharger les systèmes de drainage locaux. L'imperméabilisation peut avoir un impact sur la qualité de l'eau environnante. En augmentant le ruissellement des polluants tels que les hydrocarbures, les métaux lourds et les produits chimiques depuis les surfaces bâties vers les cours d'eau avoisinants, cela peut porter atteinte à la santé des écosystèmes aquatiques et la biodiversité environnante. En outre, l'augmentation des surfaces imperméables peut contribuer à la formation d'îlots de chaleur. Ces zones où la température est plus élevée que dans les régions avoisinantes résultent de l'absorption et de la rétention de la chaleur par les surfaces dures, affectant ainsi le microclimat local.

## Illustrations - PLUiH

Pièces réglementaires devant être modifiées :



Thématique environnementale	Mesures	
Milieux naturels et biodiversité	<b>[Réduire]</b>	Les dispositions générales indiquent : En matière de plantations, la préservation des éléments clés tels que les haies et les arbres majeurs peut être obligatoire s'ils contribuent à l'aspect architectural et paysager ou à la qualité écologique de la zone. Les haies doivent être variées en termes d'essences, choisies de préférence dans une liste spécifiée.

Thématique environne- mentale	Mesures	
		<p>Cependant, certaines espèces végétales sont à éviter, et l'introduction d'espèces envahissantes est strictement interdite.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet d'aiguiller le porteur de projet sur les essences à favoriser.</b></p>
Artificialisation des sols	<b>[Réduire]</b>	<p>Le règlement de la zone UEv stipule que les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement. <b>Cette règle permet donc réduire l'artificialisation à l'échelle du secteur.</b></p>
Paysage et patrimoine	<b>[Réduire]</b>	<p>Le règlement de la zone UEv indique que pour l'aspect extérieur des façades (notamment les façades aveugles) donnant sur les voies et emprises publiques doit être justifié en cohérence avec l'environnement immédiat et l'impact visuel du projet. L'utilisation de la couleur est justifiée en cohérence avec les volumes bâtis sur lesquels elle est appliquée.</p> <p>Par ailleurs les matériaux réfléchissants sont proscrits.</p> <p>Enfin l'emplacement et l'aménagement des espaces de stockage devront être justifiés. Les zones de stockage ne doivent pas être perceptibles depuis les voies et emprises publiques.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur bien qu'il soit initialement dédié à la création d'un parking</b></p>
	<b>[Éviter]</b>	<p>Le règlement de la zone UEv indique que l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.</p> <p>Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement.</p> <p>Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser des espaces de pleine terre et la plantation d'arbres (Un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement) favorisant l'intégration paysagère du site.</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</p>

Thématique environnemen- mentale	Mesures	
		<p>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>Le règlement écrit et les SUP du PLUi ne fixent pas de règles particulières concernant les constructions dans le périmètre de protection de captage. Toutefois, l'arrêté de protection du captage d'eau potable en vigueur fixe les dispositions d'occupation et utilisation du sol, adaptées aux enjeux de protection de la ressource. L'arrêté constitue une Déclaration d'Utilité Publique dont les dispositions sont opposables aux tiers et permettent de prendre en compte l'enjeu.</p>

### III.5 - E5/ Entreprise KVERNLAND aux Landes-Genusson



Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA1.

Etat Initial de l'environnement	
Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
UEe : Etablissements économiques hors zone d'activités	1,49 ha
Zonage du document en vigueur	
A : Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique - biologique ou écologique (1,26ha)	
AP1 : Espaces agricoles sensibles autour des espaces urbanisés (0,23ha)	
Objectif recherché	
Le projet vise à soutenir l'activité d'une entreprise, en lui permettant d'agrandir ses installations sur le site des Landes-Genusson. Cette extension comprendra notamment l'agrandissement de la zone de montage, la réorganisation des espaces, l'augmentation de l'espace de stockage extérieur, la création d'un sens de circulation des poids lourds pour sécuriser le site, l'extension du parking et la construction de nouveaux bureaux et vestiaires. Bien que le projet implique l'acquisition de terrains actuellement exploités par le GAEC Bauchet, celui-ci sera compensé par la vente de terrains aux	

Landes-Genusson. Ces transactions foncières sont en cours de négociation avec l'implication de la SAFER et devraient être finalisées dans l'année 2024.

### Contexte écologique et enjeux *in situ*

**Occupation du sol** : espace naturel non cultivée (non déclaré au RPG) pour la partie du site située à l'Ouest de la route est déclarée en tant que prairies permanente pour la partie située à l'Est de la voirie. Le site comprend des haies au Nord identifiées au règlement graphique du PLUi.

**Milieux naturels d'intérêt** : Sans objet

### Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : Peu visible depuis la D37 qui mène à l'entrée des Landes Genusson.

**Enjeux patrimoniaux** : Sans objets

### Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : non

Présence de zones humides inventoriées insistante sur le site projet mais reconnue à 10m au Nord du site

### 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 RA1

## Incidences sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone

Ce site, englobant une superficie de 1,49 hectare, est actuellement réparti en deux zones au zonage du document en vigueur : 1,26 hectare en espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique et 0,23 hectare en espaces agricoles sensibles autour des espaces urbanisés. Une urbanisation prévue soulève :

D'un point de vue écologique, la partie ouest du site est constituée d'espace naturel non cultivé, tandis que la partie est déclarée comme prairies permanentes. Des haies au nord, identifiées dans le règlement graphique du PLUi, marquent également le site. Un changement des sols pourrait affecter les écosystèmes locaux.



En ce qui concerne le paysage, le site a une visibilité limitée depuis la D37, une route menant à l'entrée des Landes Genusson.

Bien que des zones humides inventoriées ne soient pas directement sur le site, une zone humide est reconnue à environ 10 mètres au nord du site.

En matière de risques, le site n'est pas touché par des éléments majeurs tels que le PPRT EPC France, le SIS ou les mouvements de terrains. De plus, il ne semble pas être affecté par des infrastructures telles que les canalisations de gaz naturel, les lignes aériennes RTE ou le bruit des transports terrestres.

Parallèlement, il est important de considérer les implications de l'imperméabilisation des sols dans le cadre de l'urbanisation envisagée. L'imperméabilisation résultant de la construction de voies d'accès, de bâtiments et de zones imperméables peut avoir un impact sur l'équilibre hydrologique naturel du site. Cela peut entraîner des problèmes d'écoulement des eaux, potentiellement surcharger les systèmes de drainage locaux et influencer le cycle naturel de l'eau.

#### **Illustrations - PLUiH**

Pièces réglementaires devant être modifiées :

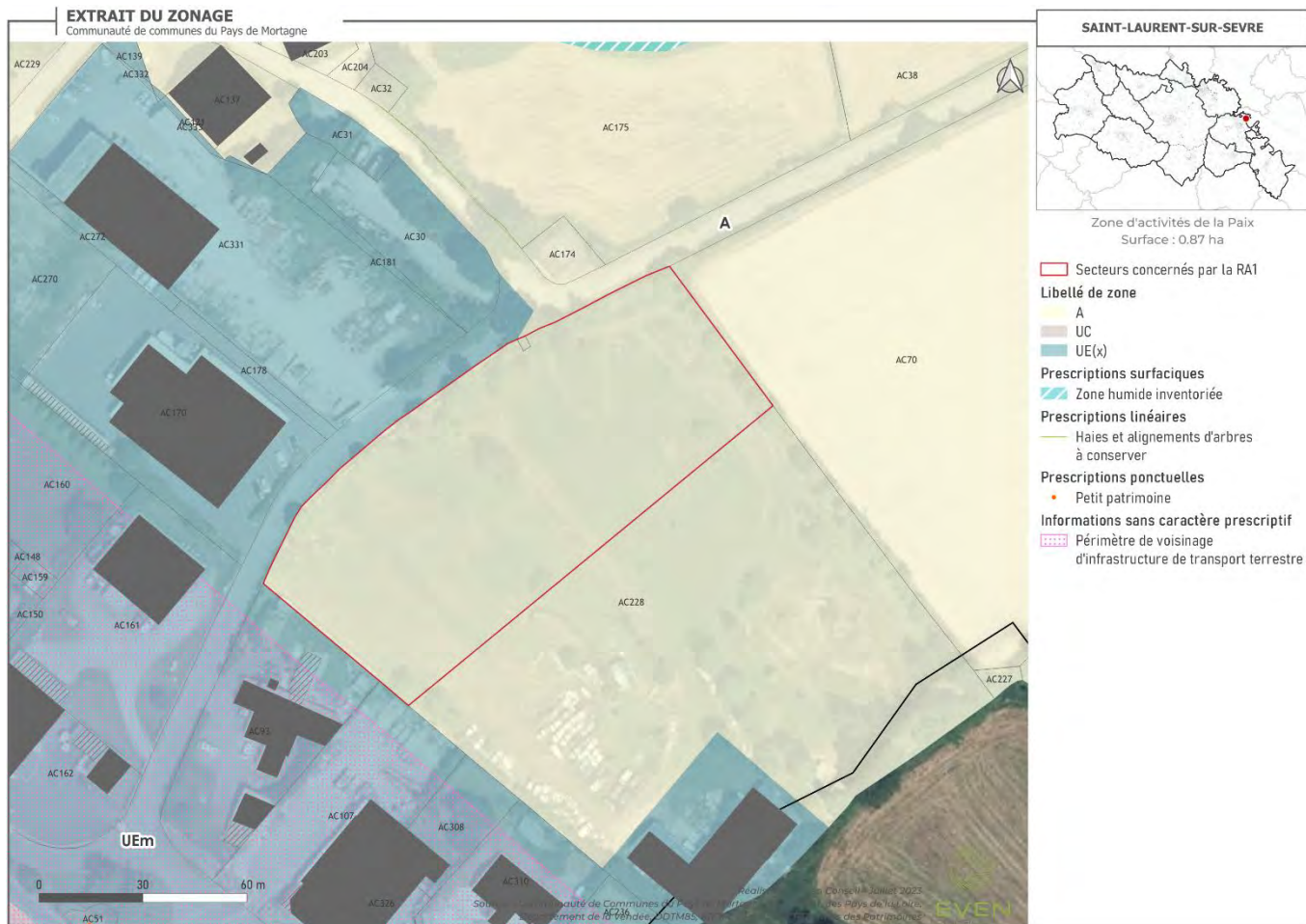


Thématique environne- mentale	Mesures	
Milieux naturels et biodi- versité	<b>[Réduire]</b>	De plus, les éléments boisés du site sont couverts par une prescrip- tion graphique établie. D'après les dispositions générales du règle- ment écrit, « Le défrichage d'une haie bocagère ou l'arrachage d'un arbre 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

Thématique environnemen- mentale	Mesures	
		<p>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>De plus les dispositions générales indiquent : En matière de plantations, la préservation des éléments clés tels que les haies et les arbres majeurs peut être obligatoire s'ils contribuent à l'aspect architectural et paysager ou à la qualité écologique de la zone. Les haies doivent être variées en termes d'essences, choisies de préférence dans une liste spécifiée. Cependant, certaines espèces végétales sont à éviter, et l'introduction d'espèces envahissantes est strictement interdite.</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>	<p>Le règlement de la zone UEE stipule que les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement. <b>Cette règle permet donc d'éviter l'artificialisation d'une partie du secteur.</b></p>
Paysage et patrimoine	<b>[Réduire]</b>	<p>Le règlement de la zone UEE indique que pour l'aspect extérieur des façades (notamment les façades aveugles) donnant sur les voies et emprises publiques doit être justifié en cohérence avec l'environnement immédiat et l'impact visuel du projet. L'utilisation de la couleur est justifiée en cohérence avec les volumes bâtis sur lesquels elle est appliquée.</p> <p>Par ailleurs les matériaux réfléchissants sont proscrits.</p> <p>Enfin l'emplacement et l'aménagement des espaces de stockage devront être justifiés. Les zones de stockage ne doivent pas être perceptibles depuis les voies et emprises publiques.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur</b></p>
	<b>[Eviter]</b>	<p>Le règlement de la zone UEE indique que l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.</p>

Thématique environ- nementale	Mesures	
		<p>Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement.</p> <p>Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser des espaces de pleine terre et la plantation d'arbres (Un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement) favorisant l'intégration paysagère du site.</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.6 - E6/ Zone d'activités de la Paix à Saint Laurent-sur-Sèvre



*Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA1.*

Etat Initial de l'environnement	
Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
UEm : Zones d'activités « mixtes »	1 ha

## Zonage du document en vigueur

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

## Objectif recherché

Le projet vise à étendre le zonage pour permettre la création d'un complexe de bâtiments artisanaux sur une superficie de 10 000 m<sup>2</sup> dans la zone d'activités économiques de la Paix. Cette extension renforcerait le pôle artisanal existant, qui abrite déjà plusieurs entreprises artisanales et industrielles. Cette initiative contribuerait ainsi à dynamiser le secteur économique local, notamment le long de la RD 149 en direction de Mauléon. Par ailleurs, aucune exploitation agricole n'occupe actuellement cette zone.

## Contexte écologique et enjeux *in situ*

**Occupation du sol** : espace naturel non cultivé (non déclaré au RPG) et partiellement boisé (au niveau des lisères Nord et Ouest)

**Milieux naturels d'intérêt** : Se situe au sein de la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la sèvre nantaise »

## Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : Se situe en frange urbaine, l'espace n'est pas visible depuis la N149

**Enjeux patrimoniaux** : Sans objet

## Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau à moins de 150m au Nord du site

Présence de zones humides inventoriées : non, toutefois une zone humide existe au Nord à 100m du site

## Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul

Zone concernée par un SIS : nul

Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : au Nord du site projet (pour moins de 5% de la surface du site)

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

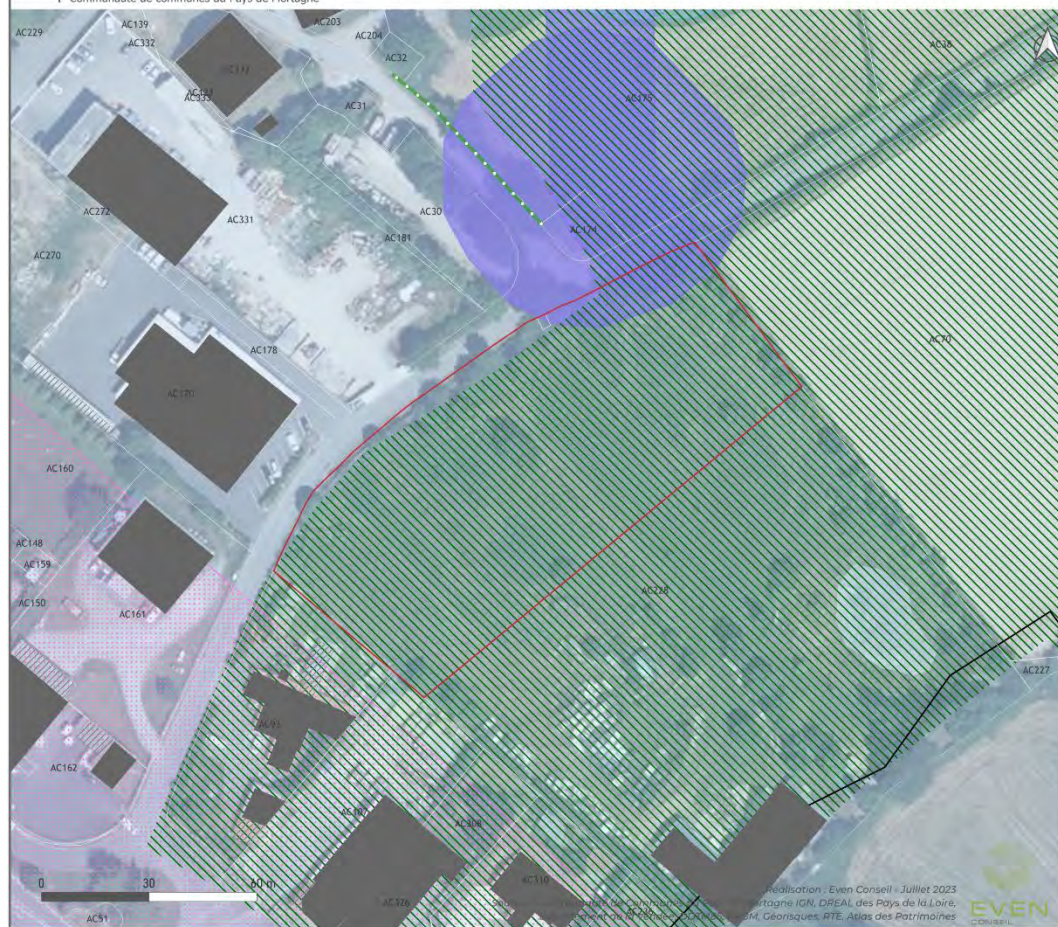
Zone concernée par l'aléas retrait gonflement des argiles : nul



## Illustrations

### ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX

Communauté de communes du Pays de Mortagne



SAINT-LAURENT-SUR-SEVRE



Zone d'activités de la Paix  
Surface : 0,87 ha

- Secteurs concernés par la RA1
- Milieux naturels
  - ZNIEFF de type II
  - Zones humides inventoriées
  - Haies identifiées dans le PLUi
- Périmètre de protection de captage
  - Périmètre de protection éloignée
- Risques et nuisances
  - Canalisation de gaz naturel
  - Secteurs affectés par le bruit des transports terrestres

*Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA1*

## Incidences sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone

Ce site, couvrant 0,87 hectare et actuellement zoné en espaces agricoles à potentiel agronomique, biologique ou écologique, pourrait connaître des transformations suite à une urbanisation envisagée, suscitant diverses considérations :

D'un point de vue écologique, le terrain est actuellement en partie boisé au niveau des lisières nord et ouest, tandis que le reste de la zone est un espace naturel non cultivé. Un changement d'occupation des sols pourrait affecter les écosystèmes locaux.

En termes de paysage, le site se trouve en frange urbaine et n'est pas visible depuis la N149.



Le site fait partie de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise », soulignant ainsi l'importance de préserver ses caractéristiques écologiques. L'augmentation de la fréquentation du site par les usagers mais également par le nombre de véhicules/ jour pourrait impacter les écosystèmes locaux.

Les ressources naturelles et la sensibilité des milieux indiquent que le site ne présente pas de proximité directe avec un cours d'eau ou des zones humides inventoriées. Cependant, une zone humide existe au nord, à environ 100 mètres du site. L'urbanisation et en particulier les travaux pourrait influencer l'équilibre de cette zone humide.

En ce qui concerne les risques, le site n'est pas directement touché par des éléments majeurs tels que le PPRT EPC France, ou les mouvements de terrains. Cependant, il convient de noter qu'une canalisation de gaz naturel se trouve au nord du site projet, affectant moins de 5% de la surface du site.

En parallèle, il est nécessaire de prendre en considération les conséquences potentielles de l'imperméabilisation des sols résultant de l'urbanisation envisagée. Cette imperméabilisation, due à la construction de voies d'accès et de bâtiments, peut altérer le régime naturel d'infiltration des eaux de pluie. Cela pourrait entraîner des problèmes d'écoulement des eaux et potentiellement surcharger les systèmes de drainage locaux. De plus, l'imperméabilisation pourrait contribuer au ruissellement des polluants vers les cours d'eau environnants, avec des implications pour la qualité de l'eau et les écosystèmes aquatiques. Enfin, l'augmentation des surfaces imperméables pourrait favoriser la formation d'îlots de chaleur, avec des températures locales plus élevées. Il est donc nécessaire de prendre en compte ces effets dans la planification, en adoptant des stratégies de gestion durable des eaux pluviales et en favorisant la préservation des caractéristiques naturelles du site.

## Illustrations - PLUIH

*Pièces réglementaires devant être modifiées :*



Thématique environne- mentale	Mesures	
Milieux naturels et biodi- versité	<b>[Eviter]</b>	Les dispositions générales indiquent : En matière de plantations, la pré- servation des éléments clés tels que les haies et les arbres majeurs peut être obligatoire s'ils contribuent à l'aspect architectural et paysager ou à la qualité écologique de la zone. Les haies doivent être variées en termes d'essences, choisies de préférence dans une liste spécifiée.

Thématique environne- mentale	Mesures	
		<p>Cependant, certaines espèces végétales sont à éviter, et l'introduction d'espèces envahissantes est strictement interdite</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet d'aiguiller le porteur de projet sur les essences à favoriser</b></p>
Artificialisation des sols	<b>[Réduire]</b>	<p>Le règlement de la zone UEm stipule que les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement. <b>Cette règle permet donc de réduire l'artificialisation à l'échelle du secteur.</b></p>
Paysage et patrimoine	<b>[Réduire]</b>	<p>Le règlement de la zone UEm indique que pour l'aspect extérieur des façades (notamment les façades aveugles) donnant sur les voies et emprises publiques doit être justifié en cohérence avec l'environnement immédiat et l'impact visuel du projet. L'utilisation de la couleur est justifiée en cohérence avec les volumes bâtis sur lesquels elle est appliquée.</p> <p>Par ailleurs les matériaux réfléchissants sont proscrits.</p> <p>Enfin l'emplacement et l'aménagement des espaces de stockage devront être justifiés. Les zones de stockage ne doivent pas être perceptibles depuis les voies et emprises publiques.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur</b></p>
	<b>[Éviter]</b>	<p>Le règlement de la zone UEm indique que l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.</p> <p>Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement.</p> <p>Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autoparcage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser des espaces de pleine terre et la plantation d'arbres (Un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement) favorisant l'intégration paysagère du site.</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</p>

Thématique environnemen- mentale	Mesures	
		<p>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>Le règlement écrit et les SUP du PLUi ne fixent pas de règles particulières concernant les constructions dans le périmètre de protection de captage. Toutefois, l'arrêté de protection du captage d'eau potable en vigueur fixe les dispositions d'occupation et utilisation du sol, adaptées aux enjeux de protection de la ressource. L'arrêté constitue une Déclaration d'Utilité Publique dont les dispositions sont opposables aux tiers et permettent de prendre en compte l'enjeu.</p>
Risques et nuisances	<b>[Réduire]</b>	<p>Le site est concerné par une canalisation de gaz au Nord-Est mais la faible emprise du site additionnée à la SUP existante permettront <b>une prise en compte du risque</b></p>

### III.7 - E7/ Zone d'activités du Puy Nardon



*Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA1.*

Etat Initial de l'environnement	
Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
UEv : Sites économiques vitrines (ZAE Puyardon ; Louisiere ; Gautreau ; Maunit 1 et 2)	1,25 ha
Zonage du document en vigueur	
AP1 : Espaces agricoles sensibles autour des espaces urbanisés	
Objectif recherché	
<p>Le projet vise à répondre à la croissance de la demande et au développement du numérique d'une entreprise. Ainsi, elle prévoit de s'agrandir en réalisant une extension de son bâtiment et en étendant son parking sur le terrain AT 62, situé dans la zone du Puy Nardon à Mortagne-sur-Sèvre. Cette initiative permettra à l'entreprise d'investir dans de nouveaux équipements et de recruter davantage de collaborateurs pour répondre à ses besoins croissants. Par ailleurs, aucune exploitation agricole n'est présente sur ce terrain et un parking y a déjà été aménagé.</p>	



### Contexte écologique et enjeux *in situ*

**Occupation du sol** : espace naturel non cultivé (non déclaré au RPG) dont une partie au Sud-Ouest a été imperméabilisé pour accueillir un parking

**Milieux naturels d'intérêt** : Le site se situe dans la ZNIEFF de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la sèvre nantaise »

### Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : Frange de zone économique qui tenns à joindre la tache urbaine formée par Saint-Hillaire de Mortagne

**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 projet se situe dans le périmètre de protection de captage éloigné

### Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul

Zone concernée par un SIS : nul

Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : en limite de site au Nord

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 210 mètres d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) de type non Seveso (d'une entreprise de Collecte, traitement et élimination des déchets ; récupération :RECYC MATELAS GRAND OUEST). Cette ICPE est soumise à autorisation.

## Illustrations

### ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX

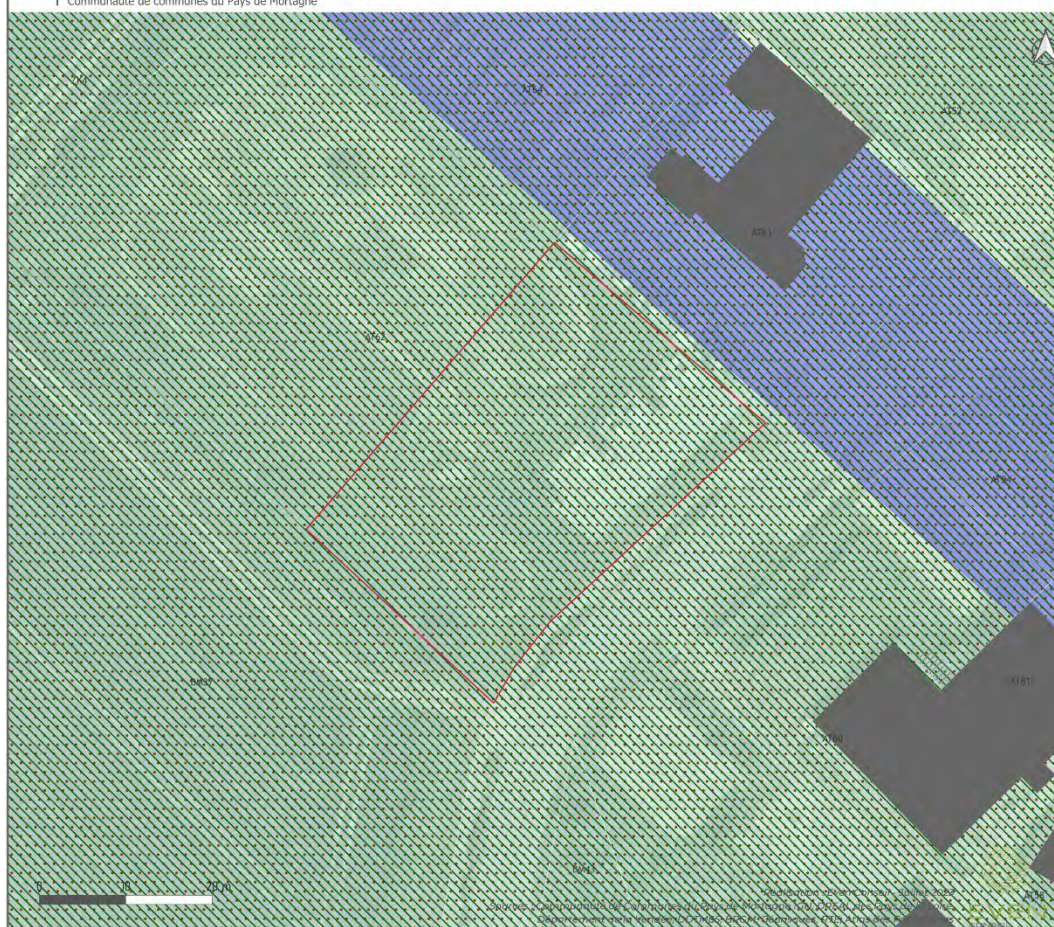
Communauté de communes du Pays de Mortagne

MORTAGNE-SUR-SEVRE



Zone d'activités du Puy Nardon  
Surface : 0,13 ha

-  Secteurs concernés par la RA1
- Milieux naturels**
-  ZNIEFF de type II
- Protections Patrimoniales**
-  Zone de présomption de prescription archéologique
- Périmètre de protection de captage**
-  Périmètre de protection éloignée
- Risques et nuisances**
-  Canalisation de gaz naturel
-  Aléa retrait-gonflement des argiles Faible



*Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA1*

## Incidences sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone

Ce site, s'étendant sur une superficie de 1,25 hectare et actuellement classé en espaces agricoles sensibles autour des espaces urbanisés, est sujet à une planification d'urbanisation, ce qui engendre diverses considérations :

Sur le plan écologique, une partie du site, au sud-ouest, a été imperméabilisée pour la création d'un parking. La présence d'une zone non cultivée, non déclarée au RPG, caractérise le reste du site. Le maintien d'espaces verts constitue donc un enjeu pour maintenir la biodiversité du site. Le site se trouve également dans la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise », soulignant son rôle dans la préservation de l'environnement local.



En ce qui concerne le paysage, le site se trouve en frange de zone économique, s'associant à la zone bâtie de Saint-Hilaire de Mortagne.

Du point de vue des risques, le site ne présente pas de proximité avec des éléments. Cependant, il convient de noter qu'une canalisation de gaz naturel se situe en limite du site au nord.

En outre, il est essentiel de considérer les conséquences de l'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation envisagée. La zone imperméabilisée pour le parking peut perturber l'infiltration naturelle des eaux de pluie dans le sol, entraînant des problèmes potentiels d'écoulement des eaux et une éventuelle surcharge des systèmes de drainage locaux. De plus, l'imperméabilisation peut contribuer au ruissellement des polluants vers les cours d'eau avoisinants, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la qualité de l'eau et les écosystèmes aquatiques. La création d'espaces verts et l'adoption de techniques de gestion durable des eaux pluviales pourraient aider à minimiser les effets néfastes de l'imperméabilisation.

Il est également à noter que le site se situe à moins de 210 mètres d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) de type non Seveso, d'une entreprise de collecte, traitement et élimination des déchets. Cette ICPE est soumise à autorisation, et il convient de prendre en compte son influence potentielle sur le site environnant.

## **Illustrations - OAP**

Pièces réglementaires devant être modifiées :

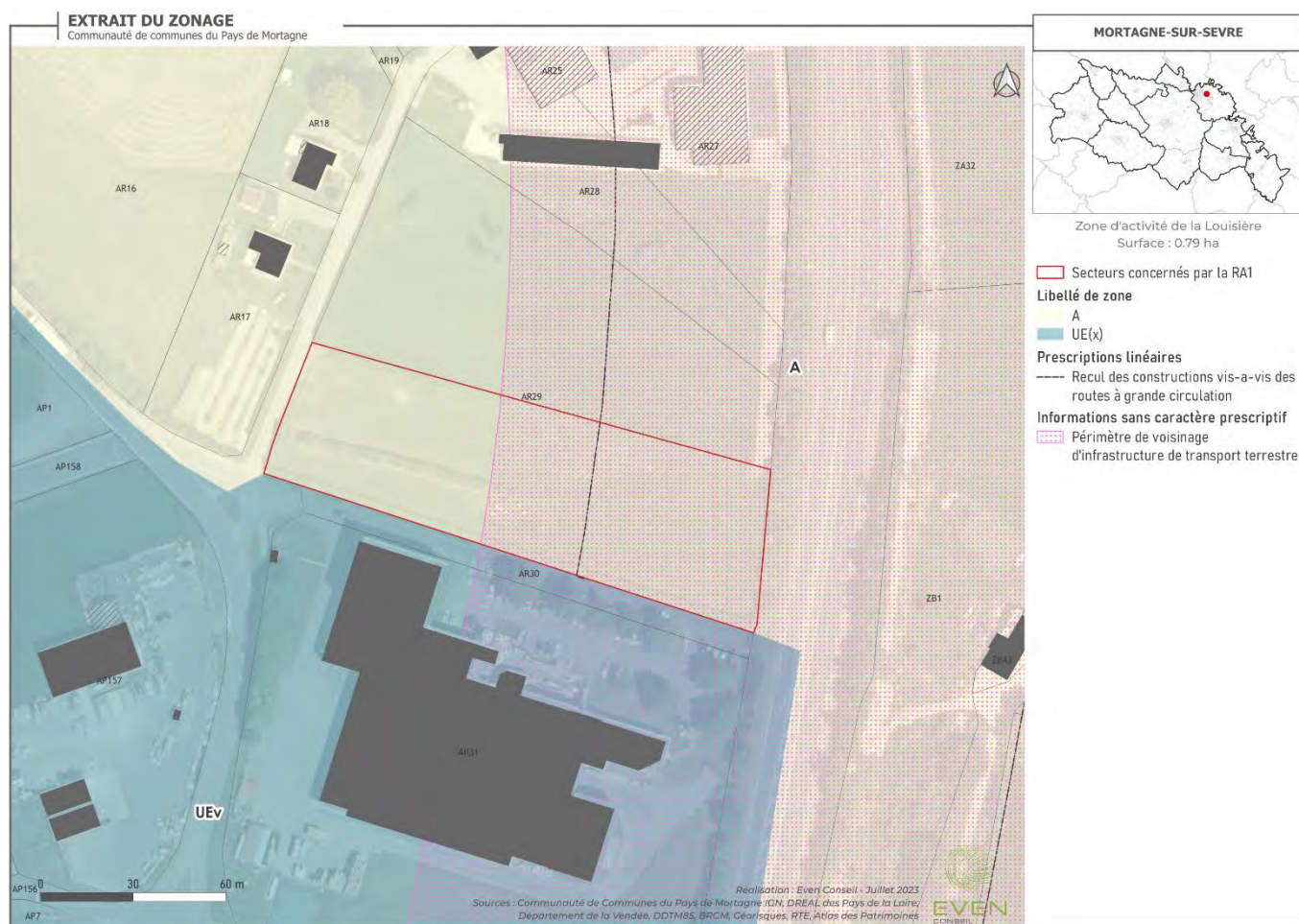


Thématique environnementale	Mesures	
Artificialisation des sols	<b>[Réduire]</b>	Le règlement de la zone UEv stipule que les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement. <b>Cette règle permet donc de réduire l'artificialisation à l'échelle du secteur.</b>
Paysage et patrimoine	<b>[Réduire]</b>	Le règlement de la zone UEv indique que pour l'aspect extérieur des façades (notamment les façades aveugles) donnant sur les voies et emprises publiques doit être justifié en cohérence avec l'environnement immédiat et l'impact visuel du projet. L'utilisation de la couleur est justifiée en cohérence avec les volumes bâtis sur lesquels elle est appliquée.  Par ailleurs les matériaux réfléchissants sont proscrits.

Thématique environnementale	Mesures	
		<p>Enfin l'emplacement et l'aménagement des espaces de stockage devront être justifiés. Les zones de stockage ne doivent pas être perceptibles depuis les voies et emprises publiques.</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>
	<b>[Eviter]</b>	<p>Le règlement de la zone UEv indique que l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.</p> <p>Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement.</p> <p>Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser des espaces de pleine terre et la plantation d'arbres (Un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement) favorisant l'intégration paysagère du site.</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</p>

Thématique environnemen- mentale	Mesures	
		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>
	<b>[Réduire]</b>	Le règlement écrit et les SUP du PLUi ne fixent pas de règles particulières concernant les constructions dans le périmètre de protection de captage. Toutefois, l'arrêté de protection du captage d'eau potable en vigueur fixe les dispositions d'occupation et utilisation du sol, adaptées aux enjeux de protection de la ressource. L'arrêté constitue une Déclaration d'Utilité Publique dont les dispositions sont opposables aux tiers et permettent de prendre en compte l'enjeu.

### III.8 - E8/ Zone d'activité de la Louisière à Mortagne-sur-Sèvre



Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA1.

## Etat Initial de l'environnement

Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie (m <sup>2</sup> )
UEv : Sites économiques vitrines	0,79 m <sup>2</sup>
Zonage du document en vigueur	
A : Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique - biologique ou écologique	
Objectif recherché	
<p>Le projet d'extension de l'entreprise, vise à répondre à ses besoins croissants en améliorant sa capacité de production. Pour cela, l'entreprise prévoit de réaliser une extension de son bâtiment de production sur un terrain de 8114 m<sup>2</sup>, actuellement exploité. Cette extension nécessitera le déplacement du parking actuel de l'entreprise vers ce terrain. Bien que cette initiative entraîne l'arrêt de l'activité agricole, aucun repreneur n'est envisagé à ce jour. Des négociations sont en cours entre la famille et l'entreprise pour l'acquisition du terrain.</p>	

### Contexte écologique et enjeux *in situ*

**Occupation du sol** : espace naturel cultivé, déclaré au RPG en prairie permanente et partiellement boisé (au niveau des lisères Sud, Est et au sein de la parcelle)

**Milieux naturels d'intérêt** : Sans objet

### Contexte paysager et urbain

**Enjeux paysagers** : Entrée de ville, frange d'une zone économique

**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

Se situe dans le périmètre de protection de captage 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

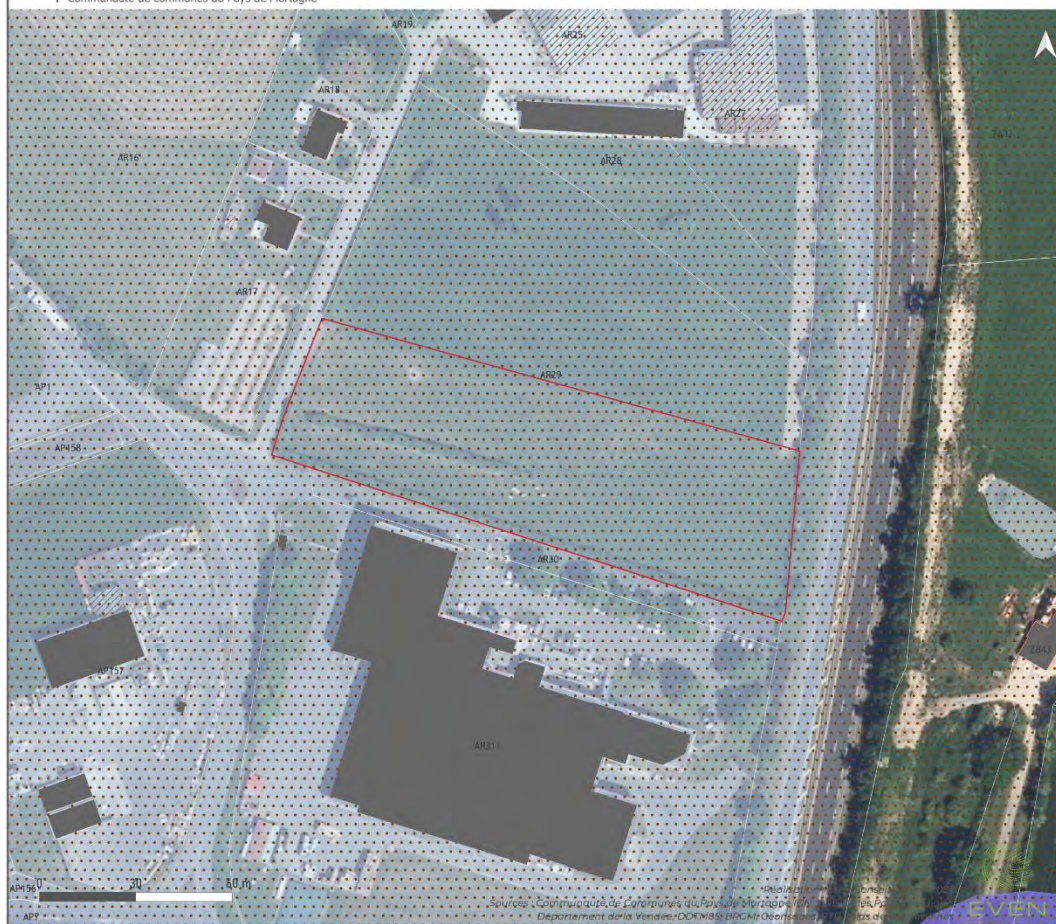
Zone concernée par l'aléas retrait gonflement des argiles : nul

Autres éléments à connaissance à considérer : Le site est situé à une distance de moins de 61 mètres d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) de type non Seveso (dans le secteur des industries alimentaires : O'GUSTE (ex VESTHEY FOODS PRODUCTION)). Cette ICPE est soumise à enregistrement

## Illustrations

### ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX

Communauté de communes du Pays de Mortagne



MORTAGNE-SUR-SEVRE



Zone d'activité de la Louisière  
Surface : 0,79 ha

- Secteurs concernés par la RA1
- Protections Patrimoniales
- Zone de présomption de prescription archéologique
- Périmètre de protection de captage
- Périmètre de protection éloignée
- Risques et nuisances
- Canalisation de gaz naturel

*Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA1*

## Incidences sur l'environnement

### Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone

Le site en question couvre une superficie de 0,79 m<sup>2</sup> et est actuellement classé en tant qu'espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique. L'intention d'urbanisation suscite diverses réflexions :

D'un point de vue écologique, le site présente une combinaison de prairies permanentes et d'une partie partiellement boisée, localisée le long des lisières sud et est ainsi qu'à l'intérieur de la parcelle.

En ce qui concerne le paysage, le site joue un rôle d'entrée de ville et fait partie de la frange d'une zone économique, conférant des enjeux en termes d'intégration paysagère.

Le site ne montre pas de proximité directe avec un cours d'eau. Bien qu'aucune zone humide inventoriée ne soit présente sur le site, il convient de noter qu'il se trouve dans le périmètre de protection de captage éloigné.

Sur le front des risques, le site n'est pas touché par des éléments majeurs tels que le PPRT EPC France, le SIS ou les mouvements de terrains. Cependant, il se trouve à moins de 61 mètres d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) de type non Seveso, liée au secteur des industries alimentaires.

Par ailleurs, il est essentiel de considérer les implications de l'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation envisagée. L'introduction de surfaces imperméables, telles que les voies d'accès et les zones urbanisées, peut entraver la capacité du sol à absorber les eaux de pluie. Cela peut engendrer des problèmes d'écoulement des eaux et potentiellement surcharger les systèmes de drainage locaux. La mise en place de stratégies de gestion des eaux pluviales, telles que la création de zones perméables et la prise en compte des principes de gestion durable, pourrait aider à minimiser les impacts négatifs de l'imperméabilisation sur le site et ses environs.

#### **Illustrations - OAP**



Pièces réglementaires devant être modifiées :



Thématique environne- mentale	Mesures	
Milieux naturels et biodi- versité	<b>[Réduire]</b>	Une partie des haies du secteur a été ajoutée aux prescriptions gra- phiques, permettant ainsi leur maintien.  <b>Une partie du patrimoine arboré est préservée</b>
Artificialisation des sols	<b>[Réduire]</b>	Le règlement de la zone UEv stipule que les surfaces réservées au sta- tionnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au

Thématique environne- mentale	Mesures	
		moins pour 8 places de stationnement. <b>Cette règle permet donc de réduire l'artificialisation à l'échelle du secteur.</b>
Paysage et patrimoine	<b>[Réduire]</b>	<p>Le règlement de la zone UEv indique que pour l'aspect extérieur des façades (notamment les façades aveugles) donnant sur les voies et emprises publiques doit être justifié en cohérence avec l'environnement immédiat et l'impact visuel du projet. L'utilisation de la couleur est justifiée en cohérence avec les volumes bâtis sur lesquels elle est appliquée.</p> <p>Par ailleurs les matériaux réfléchissants sont proscrits.</p> <p>Enfin l'emplacement et l'aménagement des espaces de stockage devront être justifiés. Les zones de stockage ne doivent pas être perceptibles depuis les voies et emprises publiques.</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>
	<b>[Eviter]</b>	<p>Le règlement de la zone UEv indique que l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.</p> <p>Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement.</p> <p>Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.</p> <p><b>Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser des espaces de plaines terre et la plantation d'arbres (Un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement) favorisant l'intégration paysagère du site.</b></p>

Thématique environnemen- mentale	Mesures	
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>Le règlement écrit et les SUP du PLUi ne fixent pas de règles particulières concernant les constructions dans le périmètre de protection de captage. Toutefois, l'arrêté de protection du captage d'eau potable en vigueur fixe les dispositions d'occupation et utilisation du sol, adaptées aux enjeux de protection de la ressource. L'arrêté constitue une Déclaration d'Utilité Publique dont les dispositions sont opposables aux tiers et permettent de prendre en compte l'enjeu.</p>

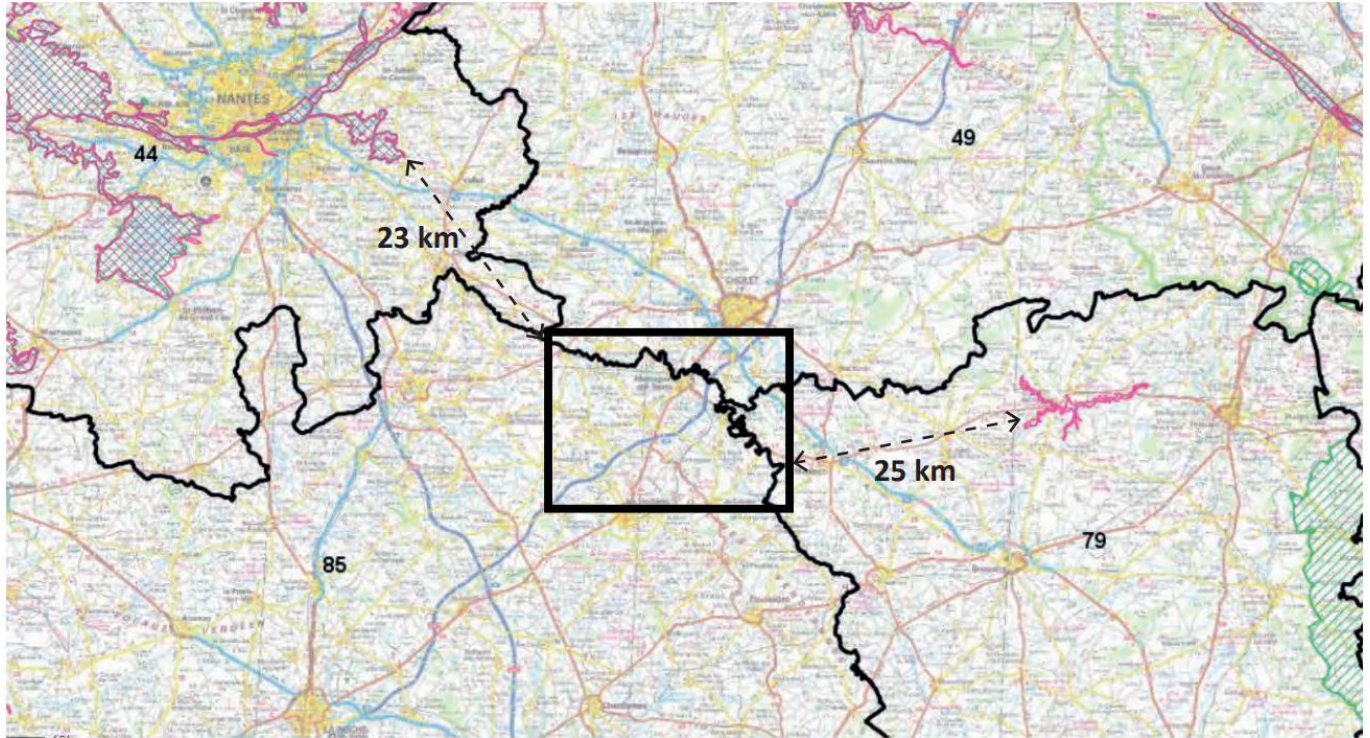


7

# **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°1, cette dernière n'est pas de nature à présenter des incidences sur les espaces Natura 2000.**



# 8

## **Partie 8 : Critères, 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

**Ainsi au regard des indicateurs d'ores et déjà prévus dans le PLUi en vigueur, la présente modification ne nécessite pas l'ajout d'indicateurs complémentaires.**

Les indicateurs existants au PLUi en vigueur qui seront mobilisés pour le suivi de la présente procédure, en lien avec les objets de cette dernière 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



CITADIA



[www.citadia.com](http://www.citadia.com) • [www.citadiavision.com](http://www.citadiavision.com)