PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE MORTAGNE

REVISION ALLEGEE n°3

NOTICE DE PRÉSENTATION ET EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS ET DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES 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
Modification simplifiée n°1	10/11/2023	/	21/02/2024
Révision allégée n°1	01/03/2023	29/05/2024	02/10/2024
Modification simplifiée n°2	05/11/2024	/	17/12/2024
Révision allégée n°2	31/05/2023	12/06/2024	26/02/2025
Modification simplifiée n°3	13/12/2024	/	02/04/2025
Mise à jour	/	/	25/05/2025
Modification simplifiée n° 4	20/06/2025	/	17/12/2025
Révision allégée n°3	01/10/2025	01/07/2025	
Révision allégée n°4	04/02/2026		
Révision allégée n°5	04/02/2026		

Table des matières

I-CONTEXTE DE L'ETUDE 4
1- La Communauté de Communes 4
2-Rappel du cadre réglementaire 5
3-Le contexte économique du Pays de Mortagne 7
4-Les motifs de la révision allégée n°3 du PLUiH 10

II-LA CONCERTATION 15

III-JUSTIFICATION DES OBJETS DE LA REVISION ALLEGEE 18
Changement de zonage à vocation économique vers une vocation agricole ou naturelle 18
Changements de zonages agricoles et naturels en zonages économiques 28

SYNTHESE DES CHANGEMENTS DE ZONAGES 50

CONCLUSION 51

I-CONTEXTE DE L'ETUDE

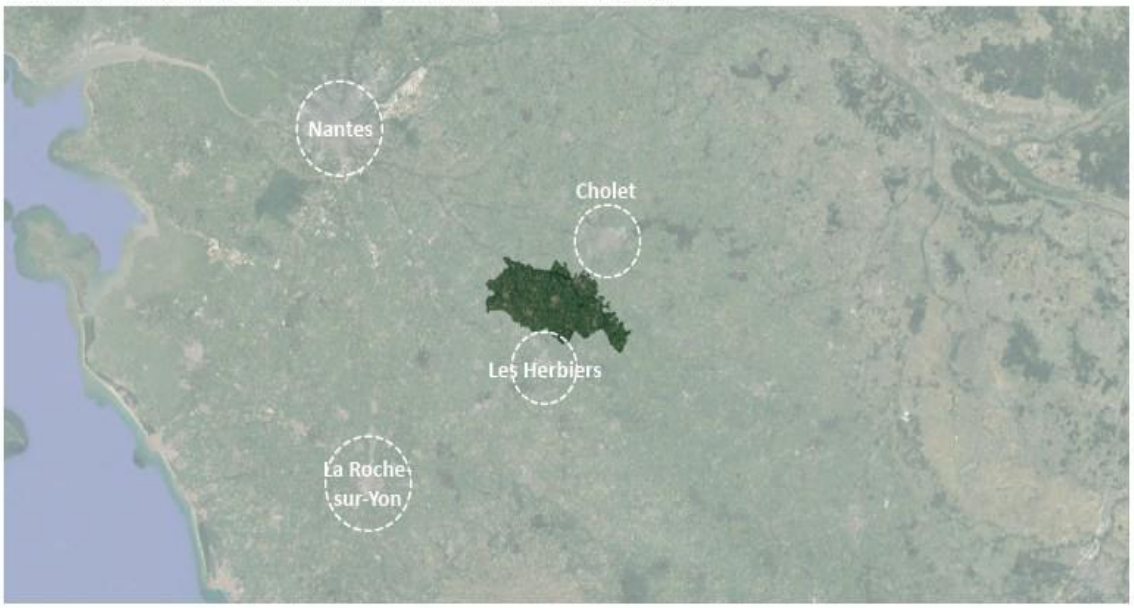
1- La Communauté de Communes

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





2-Rappel du cadre réglementaire

Le Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur

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

- Programmer une production de logements de 3166 logements à l'échelle du Pays de Mortagne :
  - 1 199 à l'échelle du bipôle structurant,
  - 714 à l'échelle des deux pôles d'appui,
  - 1 253 à l'échelle des pôles de proximité.

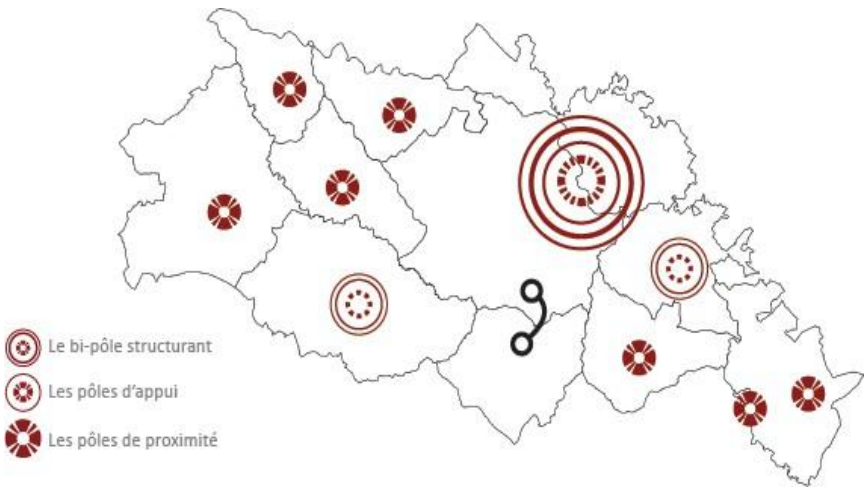
Diversifier la typologie des nouveaux logements en réalisant 10% de logements sociaux dans la production totale de logements, principalement dans les pôles autres que de proximité.

Réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements :

- En prévoyant :
  - Au moins 31% des logements au sein de l'enveloppe urbaine à l'échelle du bi-pôle structurant
  - Au moins 30% dans les pôles d'appui,
  - Et au moins 30% dans les pôles de proximité.
  - En mettant en œuvre dans l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation :
  - Une densité brute minimale de 19 logements/ha sur le bi-pôle structurant,
  - Une densité brute minimale de 17 logements/ha sur les pôles d'appui,
  - Une densité brute minimale de 15 logements/ha dans les pôles de proximité.

- >en limitant l'enveloppe urbanisable en extension à l'horizon 15 ans pour le Pays de Mortagne :
  - À 42 hectares dans le pôle urbain majeur départemental.
  - À 28 hectares dans le pôle secondaire.
  - À 58 hectares dans les villages.

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



Le 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, puis modifié en dernier lieu lors de la modification simplifiée n°4, approuvée en date du 17 décembre 2025Les 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.

3-Le contexte économique du Pays de Mortagne

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 le 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

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

	ZONAGES ECONOMIQUQES DU PLUi EN m²							TOTAL	
Communes	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	AUEv Zones d'activités vitrine à urbaniser	En m²	%
Les Landes-Genusson	125 431	-	90 904	-		-	-	216 335	27%
Mallièvre	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	-	-	117 127	-	-	-	-	117 127	15%
Treize-Vents	5 507	-	127 191	-	-	-	-	132 698	17%
POLE DE PROXIMITE	186 578	220 641	393 375	0	0	0	0	800 594	17%
La Gaubretière	36 384	103 198	49 011	-	-	-	-	188 593	21%
Saint-Laurent-sur-Sèvre	30 936	184 776	475 303	-	-	-	-	691 015	79%
POLE D'APPUI	67 320	287 974	524 314	0	0	0	0	879 608	19%
Mortagne-sur-Sèvre	31 415	-	-	1 249 154	-	84 183	-	1 364 752	45%

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 important. 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.

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.

A l'issue de cette analyse, la révision allégée n°1, approuvée le 2 octobre 2024, a conduit à

Ajuster le périmètre des zones économiques suivantes :

- La Goupillière – CHANVERRIE : 64 300 m²
- Pôle du Landreau (Dachser) – CHANVERRIE : 1 610 m²
- Entreprise Kvernland – LES LANDES GENUSSON : 16 400 m²
- ZAE de la Paix – SAINT-LAURENT-SUR-SÈVRE : 10 000 m²
- Laboratoire Chevolleau – MORTAGNE-SUR-SÈVRE : 1 378 m²
- O'Guste - MORTAGNE-SUR-SÈVRE : 8 700 m²

Au total, 10,23 hectares de terrain initialement à vocation agricole ou naturelle ont été reclassés en zones économiques. Inversement, 10,44 hectares de terrains à vocation économique sont passés en zones agricoles ou naturelles.

Aussi, par modification simplifiée approuvée le 17 décembre 2025, un sous-secteur UEc a été créé au sein de la ZAC du Chiron à Chanverrie. Cette évolution vise à autoriser les activités d'artisanat, de commerce de détail et de restauration, afin d'adapter le règlement aux besoins identifiés sur ce secteur. Aucune surface supplémentaire n'a été créée à cette occasion

<u>La nécessité de réviser le zonage à vocation économique</u>

Objectifs de la révision allégée du PLUi :

- Mettre en adéquation l'utilisation du terrain et le zonage du PLUi : lorsque qu'une entreprise n'a pas de projet de développement cette modification permet de protéger des espaces naturels et agricoles en y interdisant la construction pour des activités économiques
- Favoriser le développement de nouvelles activités économiques, en adaptant le zonage besoins actuels et futurs sur la commune de la Gaubretière de Mortagne-sur-Sèvre et de Tiffauges
- Assurer le maintien et l'évolution d'une entreprise existante, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux à proximité. Maintenir l'existence d'un équipement disposant d'un intérêt collectif (station essence) sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre
- Maintenir des offres foncières disponibles dans chacune des zones d'activités.

4-Les motifs de la révision allégée n°3 du PLUiH

Objet de la procédure

Le projet de révision allégée n°3 du PLUi a pour objectif de faire évoluer le zonage de terrains ayant une vocation économique vers une vocation agricole ou naturelle, et inversement.

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 des 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 agir pour, 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.

<u>Compatibilité avec le SCoT du Pays du Bocage Vendéen</u>

Le Schéma de Cohérence Territoriale 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	UEm	UEp	UEv	UEvp	UEz	UEc	AUEv	AUEm	AUEp	TOTAL
		établissements économiques hors zone d'activités	zones d'activités mixtes	Zones d'activités de proximité	Zones d'activités vitrine	Vendéopôle	ZAC du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre	Zones d'activités autorisant l'artisanat, le commerce de détail et de restauration	Zones d'activités vitrine à urbaniser	Zones d'activités mixtes à urbaniser	Zones d'activités de proximité à urbaniser	
Avant la révision allégée 3	en m²	378 405	588 491	1 269 903	1 704 284	493 181	84 183	4 927	70 762	0	0	4 594 136
	en %	8,24%	12,81%	27,64%	37,10%	10,74%	1,83%	0,11%	1,54%	0,00%	0,00%	100,00%
Après la révision allégée 3	en m²	378 405	588 491	1 269 903	1 638 427	493 181	82 083	4 927	81 678	30 600	23 000	4 590 695
	en %	8,24%	12,82%	27,66%	35,69%	10,74%	1,79%	0,11%	1,78%	0,67%	0,50%	100,00%
Evolution	en %	0,01%	0,01%	0,02%	-1,41%	0,01%	-0,04%	0,00%	0,24%	0,67%	0,50%	0,00%
	en m²	0	0	0	-65 857	0	-2 100	0	10 916	30 600	23 000	-3 441

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

		ZONAGES AGRICOLES ET NATURELLES DU PLUi				
		A	AP	AP1	N	TOTAL
		Agricole	Terres agricoles sensibles	Lisière agricole des bourgs	Naturel	
Avant la révision allégée 3	en m²	150 482 727	19 442 479	7 505 828	32 594 437	210 025 471
	en %	71,65%	9,26%	3,57%	15,52%	100%
Après la révision allégée 3	en m²	150 548 584	19 442 479	7 446 512	32 591 337	210 028 912
	en %	71,68%	9,26%	3,55%	15,52%	100,00%
Evolution	en %	0,03%	0,00%	-0,03%	0,00%	0,00%
	en m²	65 857	0	-59 316	-3 100	3 441

		ZONAGES ECONOMIQUQES DU PLUi EN m² AVANT LA REVISION ALLEGEE n°3								TOTAL	
Communes		UEe	UEm	UEp	UEv	UEvp	UEz	UEc	AUEv	En m²	%
		Établissements économiques hors zone d'activités	Zones d'activités mixtes	Zones d'activités de proximité	Zones d'activités vitrine	Vendéopôle	ZAC du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre	Zones d'activités autorisant l'artisanat, le commerce de détail et de restauration	Zones d'activités vitrine à urbaniser		
Les Landes-Genusson		125 435	_	90 904	_	_	_	_	_	216 339	27,02%
Mallièvre		2 302	_	_	_	_	_	_	_	2 302	0,29%
Saint-Aubin-des-Ormeaux		45 550	_	20 202	_	_	_	_	_	65 752	8,21%
Saint-Malo-du-Bois		_	220 641	_	_	-	_	_	_	220 641	27,56%
Saint-Martin-des-Tilleuls		7 788	_	37 951	_	_	_	_	_	45 739	5,71%
Tiffauges		_	_	117 127	_	_	_	_	_	117 127	14,63%
Treize-Vents		5 507	_	127 191	_	-	_	_	_	132 698	16,57%
POLE DE PROXIMITE		186 582	220 641	393 375	0	0	0	0	0	800 598	**17,43%**
La Gaubretière		36 384	103 198	49 011	_	_	_	_	_	188 593	21,44%
Saint-Laurent-sur-Sèvre		30 936	184 776	475 303	_	_	_	_	_	691 015	78,56%
POLE D'APPUI		67 320	287 974	524 314	0	0	0	0	0	879 608	**19,15%**
Mortagne-sur-Sèvre		31 408	_	-	1 249 154	_	84 183	_	_	1 364 745	46,84%
Chanverrie		93 095	79 876	352 214	455 130	493 181	_	4 927	70 762	1 549 185	53,16%
BI POLE STRUCTURANT		124 503	79 876	352 214	1 704 284	493 181	84 183	4 927	70 762	2 913 930	**63,43%**
TOTAL	en m²	378 405	588 491	1 269 903	1 704 284	493 181	84 183	4 927	70 762	4 594 136	
	en %	8,24%	12,81%	27,64%	37,10%	10,74%	1,83%	0,11%	1,54%		

Communes		ZONAGES ECONOMIQUQES DU PLUi EN m² APRES LA REVISION ALLEGEE n°3										TOTAL	
		UEe	UEm	UEp	UEv	UEvp	UEz	UEc	AUEv	AUEm	AUEp		
		Établissements économiques hors zone d'activités	Zones d'activités mixtes	Zones d'activités de proximité	Zones d'activités vitrine	Vendéopôle	ZAC du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre	Zones d'activités autorisant l'artisanat, le commerce de détail et	Zones d'activités vitrine à urbaniser	Zones d'activités mixtes à urbaniser	Zones d'activités de proximité à urbaniser	En m²	%
Les Landes-Genusson		125 435	_	90 904	_	_	_	_	_	_	_	216 339	27,02%
Mallièvre		2 302	_	_	_	_	_	_	_	_	_	2 302	0,29%
Saint-Aubin-des-Ormeaux		45 550	_	20 202	_	_	_	_	_	_	_	65 752	8,21%
Saint-Malo-du-Bois		_	220 641	_	_	_	_	_	_	_	_	220 641	27,56%
Saint-Martin-des-Tilleuls		7 788	_	37 951	_	_	_	_	-	_	_	45 739	5,71%
Tiffauges		_	_	117 127	_	_	_	_	_	_	23 000	140 127	17,50%
Treize-Vents		5 507	_	127 191	_	_	_	_	_	_	_	132 698	16,57%
POLE DE PROXIMITE		186 582	220 641	393 375	0	0	0	0	0	0	23 000	800 598	**17,44%**
La Gaubretière		36 384	103 198	49 011	_	-	_	_	3 100	30 600		222 293	24,34%
Saint-Laurent-sur-Sèvre		30 936	184 776	475 303	_	_	_	_	_	_	_	691 015	75,66%
POLE D'APPUI		67 320	287 974	524 314	0	0	0	0	3100	30600	0	913 308	**19,89%**
Mortagne-sur-Sèvre		31 408	_	_	1 249 154	_	82 083	_	7 816	_		1 370 461	48,02%
Chanverrie		93 095	79 876	352 214	389 273	493 181	_	4 927	70 762	_	_	1 483 328	51,98%
BI POLE STRUCTURANT		124 503	79 876	352 214	1 638 427	493 181	82 083	4 927	78 578	0	0	2 853 789	**62,16%**
TOTAL	en m²	378 405	588 491	1 269 903	1 638 427	493 181	82 083	4 927	81 678	30 600	23 000	4 590 695	
	en %	8,24%	12,82%	27,66%	35,69%	10,74%	1,79%	0,11%	1,78%	0,67%	0,50%		

Communes		ZONAGES AGRICOLES ET NATURELLES DU PLUi EN m²									
		Avant la révision allégée n° 3					Après la révision allégée n° 3				
		A	AP	AP1	N	TOTAL	A	AP	AP1	N	TOTAL
Les Landes-Genusson		25 564 373	697 117	1 368 102	2 324 544	29 954 136	25 564 373	697 117	1 368 102	2 324 544	29 954 136
Mallièvre		-	-	33	99 725	99 758	-	-	33	99 725	99 758
Saint-Aubin-des-Ormeaux		6 493 401	2 179 790	585 932	2 675 738	11 934 861	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	2 067 436	13 255 554	9 437 720	1 166 986	583 412	2 067 436	13 255 554
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		4 895 659	1 914 051	459 226	1 624 433	8 893 369	4 895 659	1 914 051	436 226	1 624 433	8 870 369
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		68 613 589	9 941 106	3 761 052	13 504 000	95 819 747	68 613 589	9 941 106	3 738 052	13 504 000	95 796 747
La Gaubretière		23 472 553	1 716 205	1 019 349	2 587 438	28 795 545	23 472 553	1 716 205	988 749	2 584 338	28 761 845
Saint-Laurent-sur-Sèvre		7 090 215	1 234 107	368 814	4 136 456	12 829 592	7 090 215	1 234 107	368 814	4 136 456	12 829 592
POLE D'APPUI		30 562 768	2 950 312	1 388 163	6 723 894	41 625 137	30 562 768	2 950 312	1 357 563	6 720 794	41 591 437
Mortagne-sur-Sèvre		10 818 470	1 481 424	1 039 667	3 947 567	17 287 128	10 818 470	1 481 424	1 033 951	3 947 567	17 281 412
Chanverrie		40 487 900	5 069 637	1 316 946	8 418 976	55 293 459	40 553 757	5 069 637	1 316 946	8 418 976	55 359 316
BI POLE STRUCTURANT		51 306 370	6 551 061	2 356 613	12 366 543	72 580 587	51 372 227	6 551 061	2 350 897	12 366 543	72 640 728
TOTAL	en m²	150 482 727	19 442 479	7 505 828	32 594 437	210 025 471	150 548 584	19 442 479	7 446 512	32 591 337	210 028 912
	en %	71,65%	9,26%	3,57%	15,52%	100%	71,68%	9,26%	3,55%	15,52%	100,00%
VARIATION						en %	0,03%	0,00%	-0,03%	0,00%	0%
Avant/Après la révision						en m²	65857	0	-59316	-3100	3441

II-LA CONCERTATION

En tant qu'autorité compétente, la Communauté de communes du Pays de Mortagne a engagé la Révision allégée n°3 de son PLUi par délibération en date du 1er octobre 2025 et a défini 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.

Envoyé en préfecture le 13/10/2025
Reçu en préfecture le 13/10/2025
Publié le
ID : 085-248500662-20251002-D25_113-DE

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	31
Nombre de Conseillers Communautaires absents	3
Procurations	2
Nombre de votants	33

L'an deux mille vingt cinq, le un octobre, le Conseil de Communauté du Pays de Mortagne dûment convoqué le jeudi 25 septembre 2025, s'est réuni en session ordinaire, au siège du Pays de Mortagne, sous la présidence de Monsieur Guillaume JEAN.

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

Conseillers absents et excusés :
M. Alain BROCHOIRE, Mme Nadia GIRARDEAU, Mme Marie-Noëlle HERSANT

Elus ayant donné pouvoir :
M. Benoit BREBION ayant donné pouvoir à M. Eric COUDERC, Mme Emilie PIFTEAU ayant donné pouvoir à M. Raphaël CHIRON

Secrétaire de séance : M. Hervé BREJON

D25_113 - Prescription de la révision allégée n°3 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 en dernier lieu le 2 avril 2025.

Le 2 octobre 2024, le conseil communautaire du Pays de Mortagne approuvait la révision allégée n°1 du PLUiH portant sur les zones économiques.

En effet, à la suite d'une étude du foncier des zones d'activités du Pays de Mortagne, il est apparu qu'un certain nombre de parcelles situées en zone à vocation économique n'étaient pas essentielles pour assurer le développement des activités économiques existantes (parcelles ayant fréquemment une utilité agricole).

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

1/3

Envoyé en préfecture le 13/10/2025
Reçu en préfecture le 13/10/2025
Publié le
ID : 085-248500662-20251002-D25_113-DE

Il est également à relever que le SCOT du Pays du Bocage Vendéen ne consent pas de possibilité d'extension des zones d'activités existantes sur le territoire du Pays de Mortagne.

Ainsi, la révision allégée n°1 du PLUiH a permis d'apporter des solutions à quatre communes : Chanverrie, Les Landes-Genusson, Saint-Laurent-sur-Sèvre et Mortagne-sur-Sèvre. A l'issue de cette procédure, 102 388 m² sont passés d'une vocation agricole à une vocation économique et 102 447 m² sont passés de zone économique à zone agricole ou naturelle.

Aujourd'hui, deux communes demeurent en attente de solutions afin de voir évoluer leurs zones économiques : Tiffauges et La Gaubretière. Par ailleurs, depuis la dernière procédure, deux besoins sont apparus sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre.

Le projet de révision allégée n°3 du PLUiH a ainsi pour objectif de faire évoluer le zonage de certaines parcelles d'une vocation économique vers une vocation agricole, et inversement. Ces changements de zonages sont opérés à surface constante, afin d'être en compatibilité avec le SCOT du Pays de Bocage Vendéen. Ces modifications du règlement graphique du PLUiH ne portent pas atteinte 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 joint à la présente délibération.

Afin de mener le projet de révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (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** :
  - 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

  - 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)

- **Moyens de collectes des observations retenus pour toute la durée de la concertation** :
  - Observations « papier » : un registre papier et la notice de concertation (version papier) seront disponibles au siège de la Communauté de Communes et dans les 11 mairies, permettant au public de faire part de ses observations par écrit, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Communauté de Communes et des mairies

b

Envoyé en préfecture le 13/10/2025
Reçu en préfecture le 13/10/2025
Publié le
ID : 085-248500662-20251002-D25_113-DE

- Observations « numériques » : l'adresse électronique suivante permettra au public de faire part de ses observations au format numérique : plui@paysdemortagne.fr avec comme objet de mail « Concertation – Révision allégée n°3 du PLUiH »

- **Bilan de la concertation** : un bilan de la concertation sera réalisé à la clôture de cette période

Ouï l'exposé du rapporteur,
Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide à l'unanimité des suffrages exprimés par: 33 pour

Article 1 : de prescrire la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (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 ou le Vice-Président délégué à signer tout document relatif à l'exécution de la présente délibération.

Article 6 : de prévoir que conformément à l'article R.153-20 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme :

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

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

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

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

Le Président,

Signé électroniquement par :
Guillaume Jean
Date de signature : 03/10/2025
Qualité : Président de la CC Pays de Mortagne

Le Vice-Président,

Signé électroniquement par : Hervé Le Bihan
Date de signature : 13/10/2025
Qualité : CC Pays de Mortagne, 2ème Vice-Président

3/3

III-JUSTIFICATION DES OBJETS DE LA REVISION ALLEGEE

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

1-Zone d'activités du Vendéopôle à Chanverrie :

Le secteur concerné

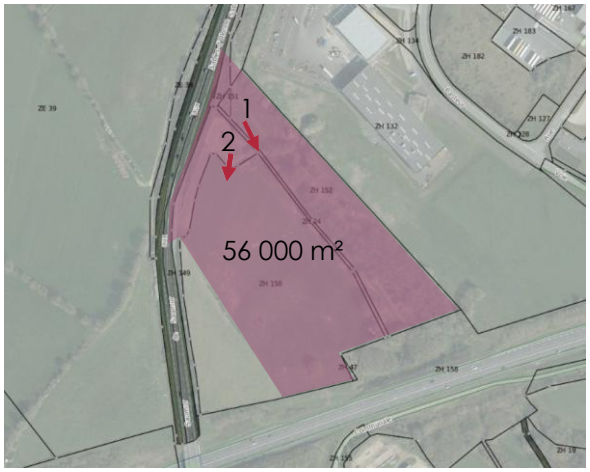
Le projet concerne une emprise d'environ 56 000 m², située au sein de la zone d'activités du Vendéopôle, sur les parcelles cadastrées ZH 154p, ZH 152, ZH 24, ZH 150p, ZH 153p, ZH 151, ZH 149p et ZH 47, sur la commune de Chanverrie.

Ces terrains appartiennent au Syndicat mixte du Vendéopôle du Haut-Bocage Vendéen, au département de la Vendée, ainsi qu'à l'Autoroute du Sud de la France.

Le site est localisé dans la partie sud de la zone économique, en bordure de l'autoroute. Il est actuellement composé de terrains enherbés et arborés. La parcelle ZH 150p est utilisée comme pâturage dans le cadre d'une convention de mise à disposition.

Les parcelles concernées :





Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Zonage du PLUiH Avant la révision
CHANVERRIE	ZH 154p ZH 152 ZH 24 ZH150p	56 000 m²	Syndicat mixte du Vendéopôle du Haut-Bocage Vendéen	Enherbé Arboré	UEvp
	ZH 153p ZH 151 ZH 149p		Département de Vendée		
	ZH 47		Autoroute du Sud de la France		

Contexte de la modification

Lors de la création du Vendéopôle, les terrains concernés avaient été intégrés au périmètre de la zone d'activités économiques, tout en étant identifiés comme des espaces verts dans le plan de composition initial.

Depuis cette période, l'occupation du sol n'a pas évolué. Aucune implantation économique n'a été réalisée et les terrains sont demeurés à l'état naturel. La parcelle ZH 150p a conservé un usage agricole, le terrain étant utilisé comme pâturage.

Par ailleurs, la configuration du site, marquée par une topographie vallonnée et un accès limité, ne permet pas une implantation adaptée à l'accueil d'activités économiques. Ces parcelles constituent ainsi une réserve foncière inexploitable au sein de la zone économique.

Le site s'inscrit également dans un environnement naturel sensible. Il est situé au sein de la ZNIEFF de type II « Collines vendéennes, vallée de la Sèvre nantaise » (code 520616288). À ce titre, deux zones humides sont recensées au règlement graphique du PLUiH, représentant respectivement des superficies de 1 387 m² et 1 843 m². Un boisement à préserver d'une superficie de 3 824 m² est également identifié sur le périmètre.

Ces éléments naturels sont d'ores et déjà identifiés, pris en compte et protégés par le document d'urbanisme en vigueur constituent ainsi une réserve foncière inexploitée au sein de la zone économique.



Objet de la modification

La présente modification a pour objectif de reclasser cette emprise de 56 000 m², actuellement inscrite en zone économique UEvp, en zone agricole. Ce terrain, resté naturel et dépourvu d'activités, présente un accès limité et une configuration vallonnée qui ne permettent pas d'envisager un aménagement adapté à l'accueil d'entreprises. Le reclassement permet ainsi d'ajuster le zonage du PLUiH à la réalité de l'occupation du sol et de préserver ces espaces en les réintégrant dans une vocation agricole.



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
CHANVERRIE	ZH 154p ZH 152 ZH 24 ZH150p ZH 153p ZH 151 ZH 149p ZH 47	56 000 m²	UEvp	A

Effets sur le règlement graphique

Le règlement graphique intègrera le reclassement des terrains, actuellement en zone UEvp, vers la zone agricole A.

Plan du PLUiH avant la révision



Plan du PLUiH après la révision

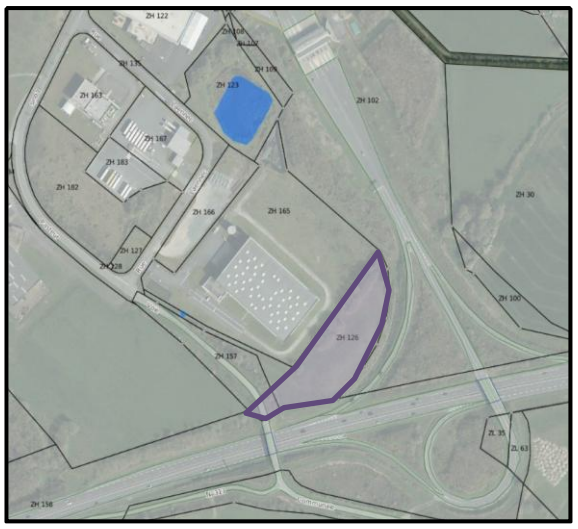


2-Zone d'activités du Vendéopôle à Chanverrie :

Le secteur concerné

Le secteur est situé sur la commune de Chanverrie, au sein du périmètre du Vendéopôle. Il concerne la parcelle cadastrée ZH 126p, d'une superficie de 9 857 m². Ce terrain appartient au Syndicat mixte du Vendéopôle du Haut-Bocage Vendéen.





Les parcelles concernées :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Zonage du PLUiH avant la révision
CHANVERRIE	ZH 126p	9 857 m²	Syndicat mixte du Vendéopôle du Haut-Bocage Vendéen	Enherbé et arboré	UEvp

Contexte de la modification

Lors de la création du Vendéopôle, le terrain concerné avait été identifié comme un espace vert au sein de la zone d'activités. Aujourd'hui, bien qu'il soit englobé dans le périmètre de la zone économique, il demeure enherbé et arboré. Sa configuration et son accessibilité ne permettent pas l'implantation d'une entreprise, ce qui rend son maintien en zone économique inadapté.



Objet de la modification

La présente modification a pour objet de reclasser ce terrain de 9 857 m², actuellement en zone économique (UEvp), en zone agricole (A). Cette modification permet de rétablir une cohérence entre le zonage et la réalité de l'occupation du sol.

Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
CHANVERRIE	ZH 126p	9 857 m²	UEvp	A

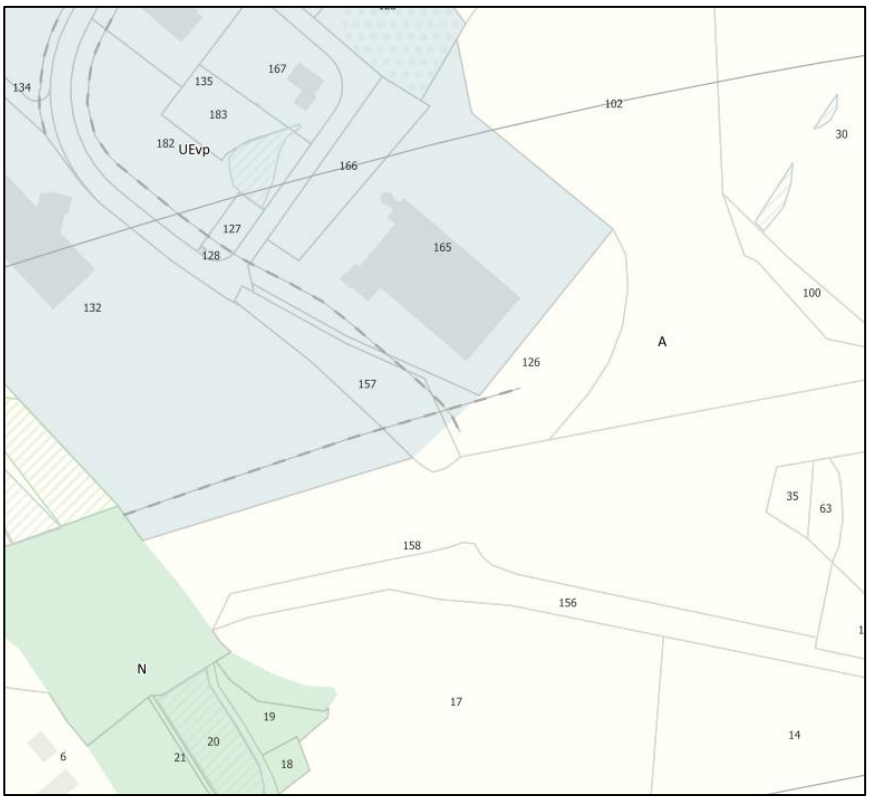
Effets sur le règlement graphique

Le règlement graphique sera modifié afin d'intégrer le reclassement du terrain, actuellement en zone économique UEvp, vers la zone agricole A.

Pièce règlementaire devant être modifiée :



Plan du PLUiH avant la révision 1



Plan du PLUiH après la révision 1

3-Zone du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre :

Le secteur concerné

Le projet concerne une emprise de 2 100 m² située sur la parcelle cadastrée BL 37, en limite de la zone d'activités du Soleil Levant. Ce terrain appartient à la société SOVIMMO, propriétaire du magasin Super U.
Les parcelles concernées :





Commune	Parcelles concernées	Surface des parcelles	Propriétaires	Nature du terrain	Zonage du PLUiH avant la révision
MORTAGNE SUR SEVRE	BL 37p	2 100 m²	SOVIMMO	Enherbé	UEz

Contexte de la modification

La parcelle concernée est située dans le périmètre de la zone économique du Soleil Levant, en bordure de la zone agricole. Elle est aujourd'hui non bâtie, enherbée et non exploitée. L'absence de projet économique sur ce site et sa localisation en limite d'espace agricole justifient son reclassement en zone agricole, en cohérence avec les terrains voisins.



Objet de la modification

La présente modification a pour objet de reclasser l'emprise de 1 800 m², actuellement située en zone économique Uez, en zone agricole A. Cette surface sera intégrée à la parcelle BL 32p, non utilisée dans le projet de station-service, et pourra être mise à disposition de l'exploitant agricole déjà en place.

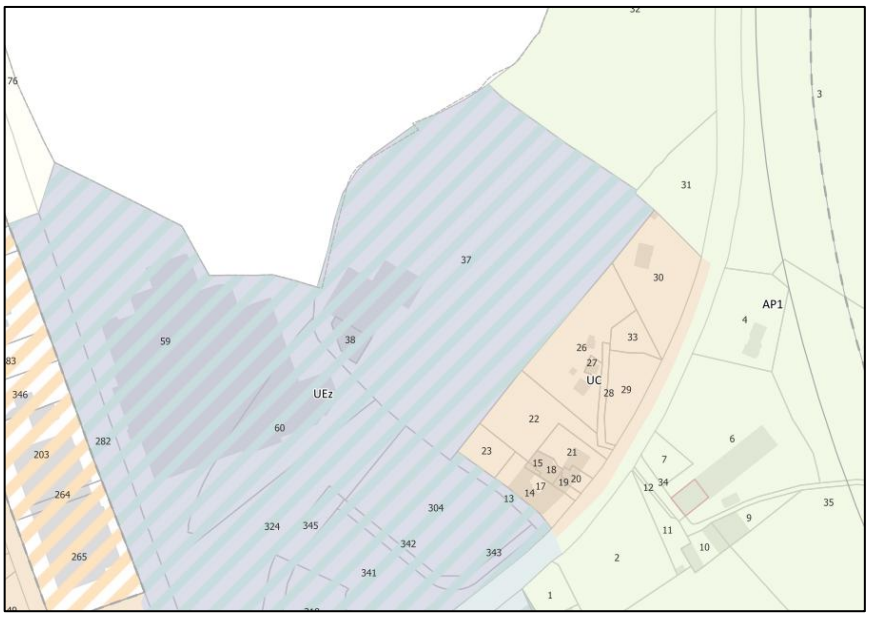
Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
MORTAGNE SUR SEVRE	BL 37p	2 100 m²	UEz	AP1

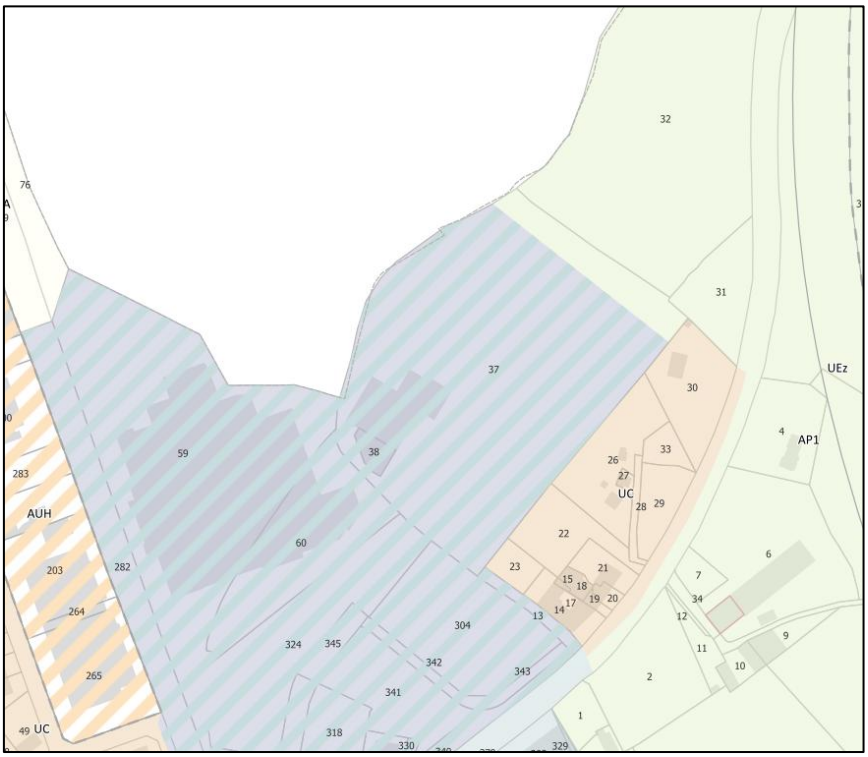
Effets sur le règlement graphique

Le règlement graphique sera modifié afin de supprimer le zonage UEz sur la parcelle BL 37p et de l'intégrer dans la zone agricole.

Pièce règlementaire devant être modifiée :



Plan du PLUiH avant la révision



Plan du PLUiH après la révision

Changements de zonages agricoles et naturels en zonages économiques

1-La zone d'activité de l'Horizon à la Gaubretière :

Le secteur concerné

Le projet concerne une emprise de 30 600 m², située en limite de la zone d'activités de l'Horizon, sur les parcelles cadastrées E 57, E 58 et E 59. Ces terrains appartiennent à des propriétaires privés et sont actuellement exploités en pâturage.

Etat des lieux des parcelles concernées :



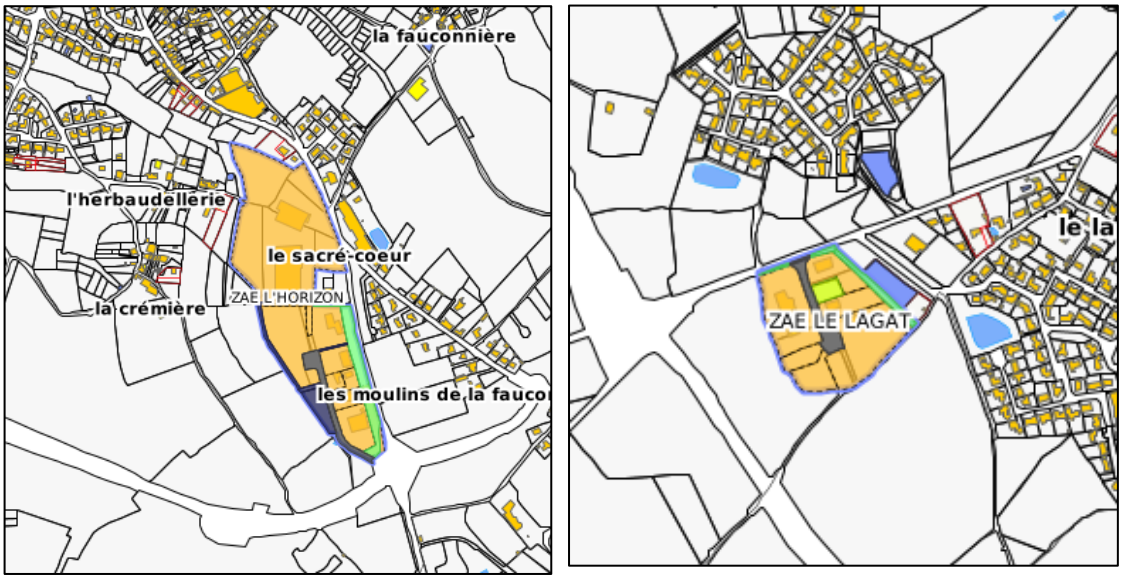


Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH avant la révision
Gaubretière	E 57	30 600 m²	M. et Mme KERVE-NOEL	Culture	GAEC le BOULEAU	AP1
	E 58 E 59		Cts GUERY			

Contexte de la modification

La commune de La Gaubretière dispose de deux zones économiques : le Lagat et l'Horizon.

Ces deux zones sont aujourd'hui saturées, et il ne reste qu'un seul terrain disponible dans la zone du Lagat (en jaune), ce qui rend nécessaire la création d'une



extension pour répondre aux besoins de développement et d'accueil des entreprises locales.

À titre d'exemple, 23 créations d'activités ont été recensées en 2023 sur la commune par le service développement économique de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne. Cette évolution de zonage s'inscrit dans la stratégie de développement économique du territoire, afin d'assurer une répartition harmonieuse de l'offre d'accueil des entreprises et de répondre aux besoins d'extension de la zone d'activités de La Gaubretière.

Il avait initialement été envisagé que l'extension de la zone économique de La Gaubretière soit réalisée sur les terrains situés autour de la zone du Lagat. Cependant, un sondage pédologique mené sur ce secteur a révélé la présence de zones humides, rendant impossible la réalisation de cette extension.

Le choix s'est donc reporté sur la zone de l'Horizon, où seules deux possibilités d'extension existent en continuité directe de la zone :

- Les parcelles E 61 à E 65, en forme de triangle et situées au nord, qui ne conviennent pas en raison d'un relief très vallonné et d'un accès insuffisant, limité à un chemin en terre ;
- Les parcelles E 57, E 58p et E 59p.

Ces dernières, actuellement utilisées en pâturage pour des bovins, sont classées en zone agricole. Leur positionnement dans le prolongement immédiat de la zone d'activités en fait toutefois un secteur adapté à une extension. Le choix de ces parcelles a donc été retenu.

Le site présente plusieurs atouts : un accès existant depuis la zone, situé sur la parcelle E 1037, ainsi qu'une localisation le long d'un axe structurant desservant Les Herbiers et à proximité de l'A87.

Aussi, la SAFER a engagé des négociations avec les propriétaires et l'exploitant agricole afin de permettre l'acquisition de ces terrains par la Communauté de Communes du Pays de Mortagne.

Objet de la modification



La présente modification a pour objet de reclasser cette emprise de 30 600 m², actuellement située en zone agricole AP1, en zone économique UEm, afin de permettre l'extension de la zone d'activités de l'Horizon.

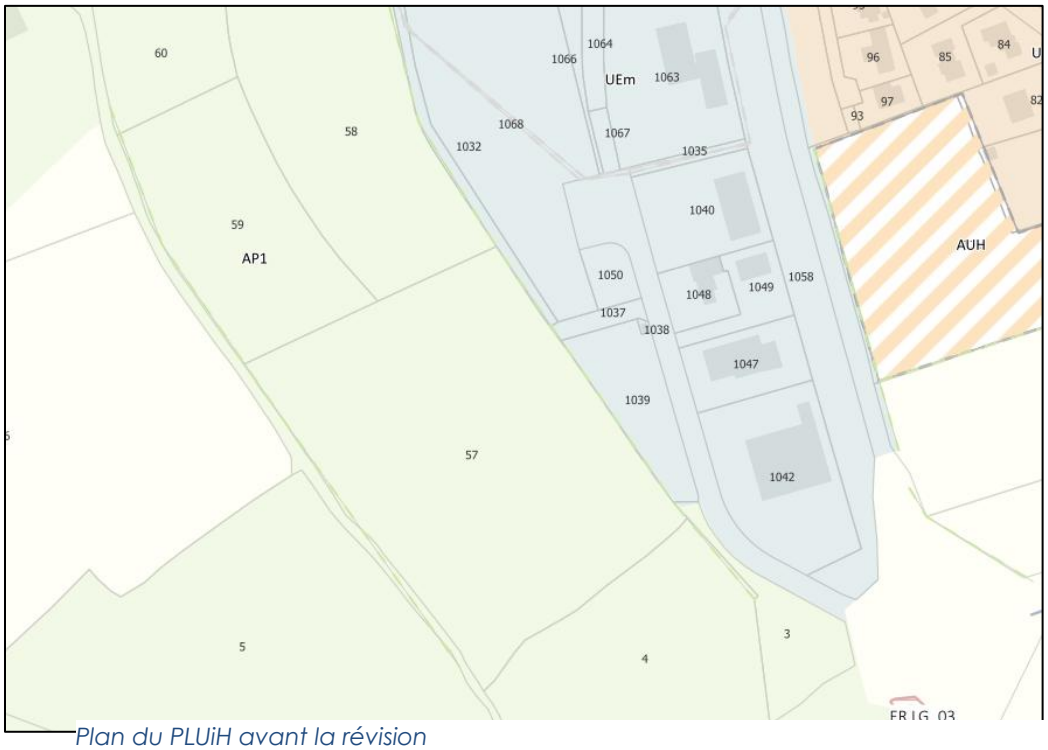
Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
Gaubretière	E 57 E 58 E 59	30 600 m²	AP1	AUEm

Effets sur le règlement graphique

Le règlement graphique sera modifié : les parcelles E 57, E 58 et E 59, actuellement classées en zone agricole AP1, seront intégrées au périmètre de la zone d'activités de l'Horizon et classées en zone UEm.

Pièce règlementaire devant être modifiée :



Plan du PLUiH avant la révision



Plan du PLUiH après la révision 2

Effets sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Dans le cadre de la présente modification, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est créée sur le secteur concerné.

Cette OAP a pour objet d'encadrer l'aménagement futur du site, notamment en matière d'intégration paysagère



Effets sur le règlement écrit

La présente modification entraîne une évolution du règlement écrit du PLUiH par la création d'un sous-zonage AUEm.

Ce nouveau sous-zonage a pour objet de permettre l'ouverture à l'urbanisation à vocation économique du secteur concerné, dans le cadre de l'extension de la zone d'activités de L'horizon.

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.
- AUEm, correspondant aux zones d'activités « mixtes », à urbaniser.
- AUEp, correspondant aux zones d'activités de proximité, à urbaniser.
- AUEe, correspondant aux établissements économiques hors zone d'activités, à urbaniser.

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOI

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 e utilisations du sol marquées par le symbole V ou non).

Les locaux accessoires (cf. la définition en annexe) des activités économiques autorisées sont de fa autorisés (y compris les show-rooms, etc.) dans la mesure où leur surface de plancher est inférieure 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	AUEm	AUEp	AUEe
HABITATION				
Logement	X	X	X	X
Hébergement	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	V
Restauration	V	V	X	V
Commerce de gros	V¹	V¹	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	V
Hébergement hôtelier	X	X	X	V

79

AUE

Hébergement touristique	X	X	X	V
Cinéma	X	X	X	X
V¹ : 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	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
Equipements sportifs	V	V	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V	V	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Industrie	V¹	V¹	V¹²	V¹
Entrepôts	V¹	V¹	X	X
Bureau	V	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
V¹ : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère				
V² : Projets de construction dont l'emprise au sol créée est supérieure ou égale à 1000 m²				
V³ : Projets de construction dont l'emprise au sol créée est inférieure à 1000 m²				
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
Exploitation agricole	V⁴	V⁴	V⁴	V⁴
V⁴ : Installation d'une coopérative d'utilisation de matériel agricole agréée.				
Exploitation forestière	X	X	X	X
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES				
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X	X	X	X
L'hébergement de plein air	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V	V	V	V
Les carrières	X	X	X	X
Le stockage de déchets et matériaux destinés à la revalorisation ou dans le cadre de projets mutualisés	X	V¹	V¹	X
Les constructions et installations liées à la production d'énergie, notamment les suiveurs solaires	V⁵	V⁵	V⁵	V⁵
V¹ : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère				
V⁵ : Les installations photovoltaïques sont admises en couverture des constructions principales dont la destination est admise ainsi que sur leurs annexes.				

80

2-La zone d'activité économique de Tiffauges :

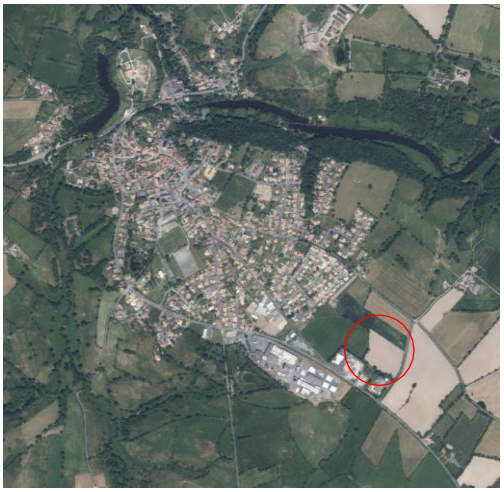
Le secteur concerné

Le projet concerne une emprise foncière d'environ 23 000 m², située en limite immédiate de la zone d'activités économiques de Tiffauges, sur les parcelles cadastrées A 145p, 146, 168, 426, 427 et 428.

Ces terrains appartiennent aux consorts BOUYER/MOUCHARD et AMIOT. Ils sont actuellement cultivés et exploités par la GAEC La Barbotière et la SCEA Amiot.

L'ensemble des parcelles est classé en zone agricole AP1.

Etat des lieux des parcelles concernées :





Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH avant la révision
Tiffauges	A 145p A 146	23 000 m²	Cts BOUYER et MOUCHARD	Cultures	GAEC La Barbotière	AP1
	A 168 A 426 A 427 A 428		Cts AMIOT		SCEA Amiot	

Contexte de la modification

La commune de Tiffauges dispose d'une seule zone d'activités économiques, aujourd'hui intégralement occupée. Cette saturation rend nécessaire l'ouverture d'une extension afin de répondre aux besoins de développement et d'accueil des entreprises locales.

En 2023, douze créations d'activités ont été recensées par le service Développement économique de la Communauté de communes du Pays de Mortagne, confirmant la pression foncière exercée sur ce secteur.

Les parcelles concernées se situent dans le prolongement immédiat de la zone d'activités, avec un accès direct par la voie communale. Actuellement classées en zone agricole AP1 et utilisées pour des cultures, elles présentent une localisation favorable pour accueillir l'extension de la zone économique.

La SAFER a engagé des discussions avec les propriétaires et les exploitants agricoles afin de permettre la cession de ces terrains. Un accord a été trouvé sur une base financière.

Les propriétaires ont accepté la vente et les exploitants ont donné leur accord. Des indemnisations ont été prévues pour compenser l'impact sur l'activité agricole. Les terres resteront exploitées jusqu'en 2026, et partiellement en 2027 selon le cycle des cultures. Le bornage est prévu en octobre, et la vente interviendra à l'issue de la procédure.

Un linéaire de haie est actuellement identifié au règlement graphique en limite du site. Toutefois, cette haie n'existe plus sur le terrain. Sa suppression est prévue dans le cadre de la présente procédure, afin d'assurer la cohérence du document d'urbanisme avec la réalité observée sur site.



Objet de la modification

La présente modification a pour objet de reclasser cette emprise de 23 000 m², actuellement située en zone agricole AP1, en zone économique UEp, afin de permettre l'extension de la zone d'activités de Tiffauges et de répondre aux besoins en foncier économique de la commune.

Projet de changement de zonage :

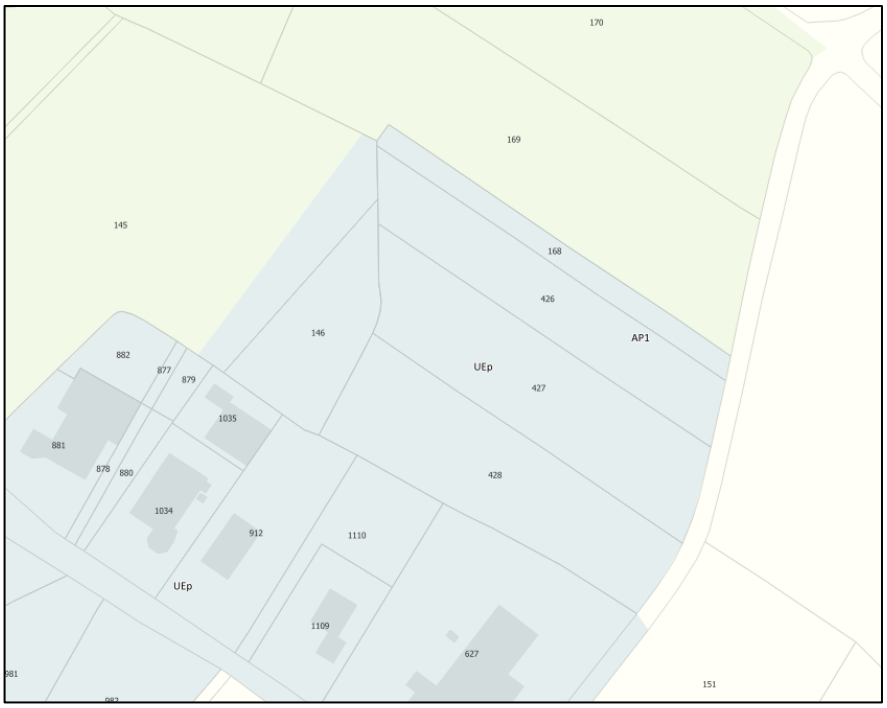
Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
Gaubretière	A 145p A 146 A 168 A 426 A 427 A 428	23 000 m²	AP1	AUEp

Effets sur le règlement graphique

Le règlement graphique sera modifié afin de reclasser les parcelles cadastrées A 145p, 146, 168, 426, 427 et 428, situées sur la commune de Tiffauges, actuellement classées en zone agricole AP1, en zone économique AUEp, dans le prolongement de la zone d'activités existante.



Plan du PLUiH avant la révision



Plan du PLUiH après la révision 3

Effets sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Dans le cadre de la présente modification, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est créée sur le secteur concerné.

Cette OAP a pour objet d'encadrer l'aménagement futur du site, notamment en matière d'intégration paysagère.

TIFFAUGES

SITE N°3 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE TIFFAUGES (AUEp)

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE :
23 000 m²

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER :

-ZAE de Tiffauges

-Bâtiments artisanaux et industriels

-Situé au Sud-Est du centre bourg

-Site à proximité de la RD 9

-Champs cultivés

-Présence de haies et arbres



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION :
Extension de la zone économique de Tiffauges.

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès à créer depuis la route communale
2. Bande boisée à créer d'une largeur minimale de 5 m
3. Bande boisée à créer d'une largeur minimale de 5 m

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF :



Effets sur le règlement écrit

La présente modification entraîne une évolution du règlement écrit du PLUiH par la création d'un sous-zonage AUEp.

Ce nouveau sous-zonage a pour objet de permettre l'ouverture à l'urbanisation à vocation économique du secteur concerné, dans le cadre de l'extension de la zone d'activités de Tiffauges.

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'inst de nouvelles activités économiques Il comprend plusieurs sous-secteurs :

- AUEv, correspondant aux zones d'activités « vitrines » à urbaniser.
- AUEm, correspondant aux zones d'activités « mixtes », à urbaniser.
- AUEp, correspondant aux zones d'activités de proximité, à urbaniser.
- AUEe, correspondant aux établissements économiques hors zone d'activités, 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	AUEm	AUEp	AUEe
HABITATION				
Logement	X	X	X	X
Hébergement	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	V
Restauration	V	V	X	V
Commerce de gros	V[1]	V[1]	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	V
Hébergement hôtelier	X	X	X	V

79

AUE

Hébergement touristique	X	X	X	V
Cinéma	X	X	X	X
V[1] : 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	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
Equipements sportifs	V	V	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V	V	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Industrie	V[1]	V[1]	V[1][2]	V[1]
Entrepôts	V[1]	V[1]	X	X
Bureau	V	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
V[1] : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère				
V[2] : Projets de construction dont l'emprise au sol créée est supérieure ou égale à 1000 m²				
V[3] : Projets de construction dont l'emprise au sol créée est inférieure à 1000 m²				
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
Exploitation agricole	V[4]	V[4]	V[4]	V[4]
V[4] : Installation d'une coopérative d'utilisation de matériel agricole agréée.				
Exploitation forestière	X	X	X	X
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES				
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X	X	X	X
L'hébergement de plein air	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V	V	V	V
Les carrières	X	X	X	X
Le stockage de déchets et matériaux destinés à la revalorisation ou dans le cadre de projets mutualisés	X	V[3]	V[3]	X
Les constructions et installations liées à la production d'énergie, notamment les suiveurs solaires	V[5]	V[5]	V[5]	V[5]
V[1] : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère				
V[5] : Les installations photovoltaïques sont admises en couverture des constructions principales dont la destination est admise ainsi que sur leurs annexes.				

3-La zone d'activité économique du Gautreau à Mortagne-sur-Sèvre :

Le secteur concerné

Le projet concerne une emprise de 3 100m², située en limite de la zone d'activités économiques du Gautreau, sur la parcelle AS8p.

Ce terrain appartient à la Société Innovation du bâtiment « SIB ». Il est actuellement classé en zone naturelle N.

Etat des lieux des parcelles concernées :





Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Zonage du PLUiH avant la révision
Mortagne Sur Sèvre	AS 8p	3 100 m²	Société Innovation du bâtiment	Enherbé	N

Contexte de la modification

Lors de la révision allégée n°1 du PLUiH, approuvée le 2 octobre 2024, la Communauté de Communes du Pays de Mortagne a procédé au déclassement 7 600 m² de la parcelle AS 8, en raison de la présence d'une zone humide et d'un espace arboré. A cette date, la société SIB avait déjà un projet d'aménagement sur la parcelle.

En raison d'un déclassement trop étendu, le projet de la société ne peut plus être mené. Le reclassement de 3 100 m² en zone économique vise à corriger cette situation et à rendre le projet à nouveau réalisable.





L'emprise concernée, située en limite de la zone d'activité économique du Gautreau, sera réintégrée au zonage économique UEv. Le projet impactera partiellement la zone humide, mais des mesures de compensation seront prévues à l'échelle de l'ensemble de l'aménagement, conformément aux études en cours.



Plan du projet d'aménagement de la SIB

Objet de la modification

Reclasser 3 100 m² de la parcelle AS 8p, actuellement en zone naturelle (N), en zone économique UEv, en limite de la zone d'activités économiques du Gautreau.

Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface de l'emprise	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
Mortagne sur Sèvre	AS 8p	2 000 m²	N	AUEv

Effets sur le règlement graphique

Le règlement graphique sera modifié afin de reclasser la parcelle AS 8p de la zone naturelle(N) vers la zone économique (UEv).



Plan du PLUiH avant la révision



Plan du PLUiH après la révision

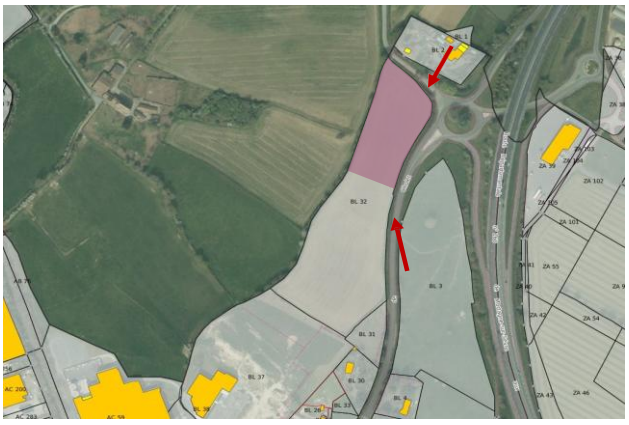
4-La zone d'activité économique du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre :

Le secteur concerné

Le projet concerne une emprise de 7 816 m² située en limite de la zone d'activités économiques du Soleil Levant, à Mortagne-Sur-Sèvre, sur la parcelle BL 32. Ce terrain appartient aux Consorts RAUTUREAU et est aujourd'hui exploité par la GAEC Bocamauges par M. Lionel BLOUIN. Il est classé en zone agricole AP1.

Etat des lieux des parcelles concernées :





Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH avant la révision
Mortagne sur Sèvre	BL 32	7 816 m²	Consorts RAUTUREAU	Cultivé	GAEC BOCAMAUGES M. Lionel BLOUIN	AP1

Contexte de la modification

La station-essence du supermarché Super U, actuellement implantée dans le centre-bourg de Mortagne-sur-Sèvre, ne répond plus aux besoins du territoire mortagnais. Ses dimensions limitées et sa localisation génèrent des nuisances importantes et provoquent régulièrement des encombrements. Le déplacement de la station-service et son redimensionnement apparaissent donc nécessaires afin d'adapter l'équipement aux besoins du secteur et d'améliorer les conditions de circulation au sein du centre-bourg.

De plus, les élus locaux expriment la volonté de réduire le trafic de poids lourds dans le centre de Mortagne, ce qui renforce la nécessité de repositionner la station-essence à un emplacement plus adapté.



Plusieurs emplacements situés dans la zone d'activités ont été analysés, mais aucun ne permet la réalisation du projet :

Parcelle BL 37 : cet emplacement n'est pas adapté techniquement pour la réalisation du projet. Une grande partie du terrain présente une pente trop importante, ne permettant pas l'installation d'une station-service dans des conditions satisfaisantes. La partie restante est par ailleurs réservée pour l'implantation d'un autre projet.

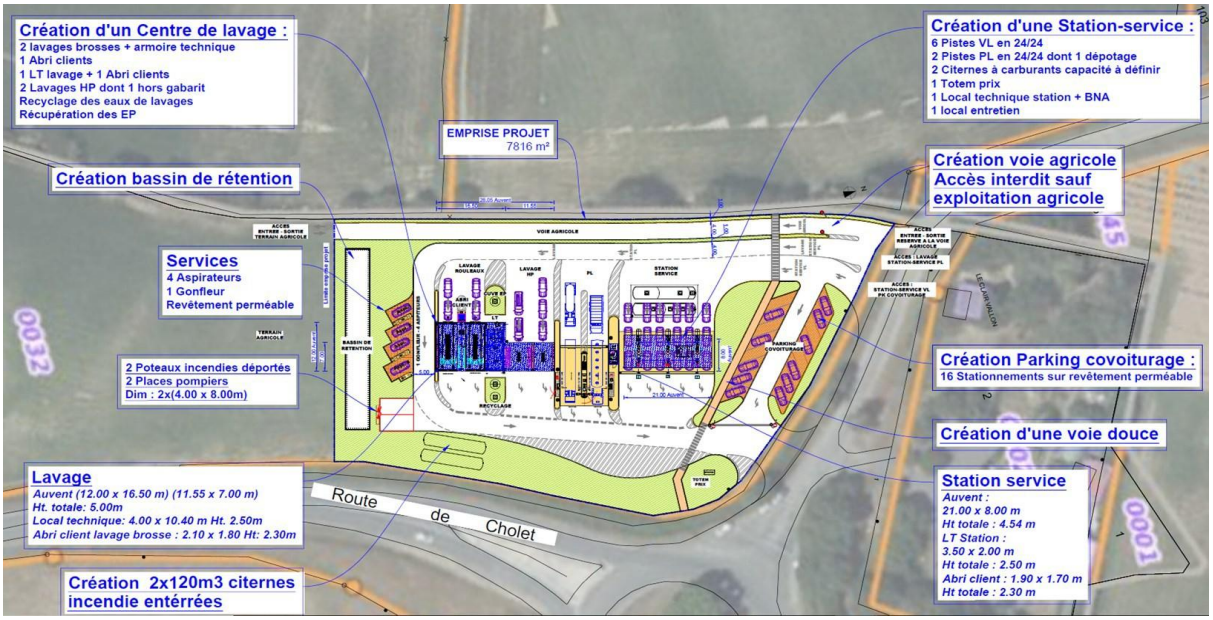
La parcelle AC 341 est trop étroite pour accueillir le projet. De plus, une étude est en cours concernant la création du futur accès principal de la zone. Ce nouvel accès devrait empiéter sur cette parcelle.

La parcelle AC 304 a également été écartée, ses propriétaires ne souhaitant pas la céder.

Le choix s'est donc porté sur la parcelle BL 32, qui constitue la meilleure option au regard de sa situation géographique et de ses caractéristiques techniques. Ce terrain, situé en bordure de la RD 160 au niveau d'une bretelle d'accès, présente des dimensions compatibles avec l'implantation d'une station-service pouvant recevoir des poids lourds. La partie nécessaire à l'implantation du projet est entièrement plane, ce qui facilite la réalisation de l'aménagement. Par ailleurs, sa localisation en périphérie du centre-bourg permettra de réduire le passage des camions dans le centre et de limiter les nuisances, contribuant ainsi à la préservation de la qualité de vie au cœur de Mortagne-sur-Sèvre.

Outre le projet de station-essence, cette modification de zonage permettra la création d'une aire multimodale (covoiturage, garages à vélo, etc.). Cette création permettra de répondre à un usage existant (aire de covoiturage informelle le long de la parcelle BL 32).

La parcelle BL 32 ne sera utilisée qu'en partie. La surface restante, d'une superficie de 20 512 m², restera à usage agricole et sera maintenue à la disposition de l'actuel exploitant dans le cadre d'un bail rural. Pour compenser une partie de la perte de surfaces agricoles liée au projet, l'emprise de 1 800 m² dézonée sur la parcelle BL 37 sera intégrée au même bail et confiée à l'exploitant. Le reste de la surface devenue non exploitable, soit 6 016 m², fera l'objet d'une indemnisation financière.



Objet de la modification

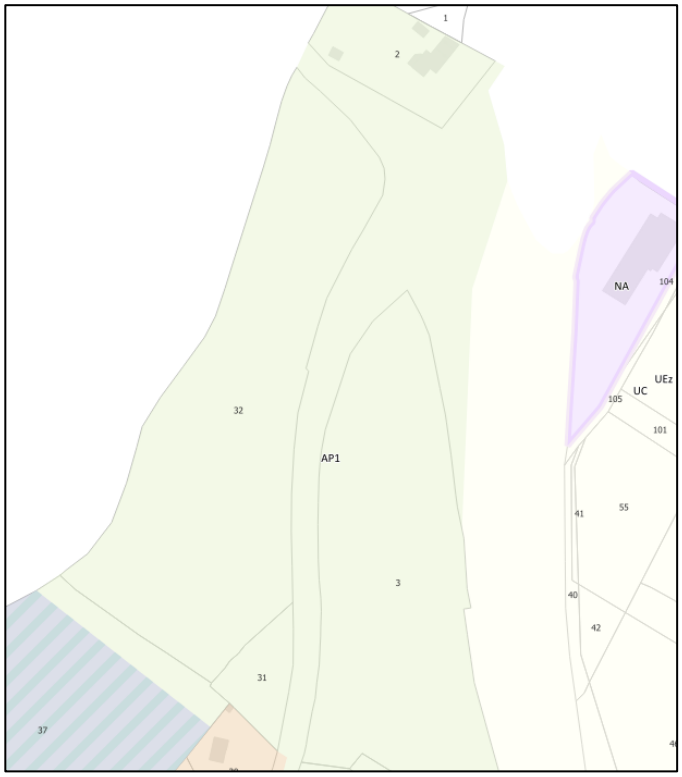
La présente révision allégée a pour objet de reclasser 7 816 m² de la parcelle BL 32, actuellement situés en zone agricole AP1, en zone d'activités économiques AUEv, afin de permettre l'implantation de la nouvelle station-service en dehors du centre-bourg de Mortagne-sur-Sèvre.

Projet de changement de zonage :

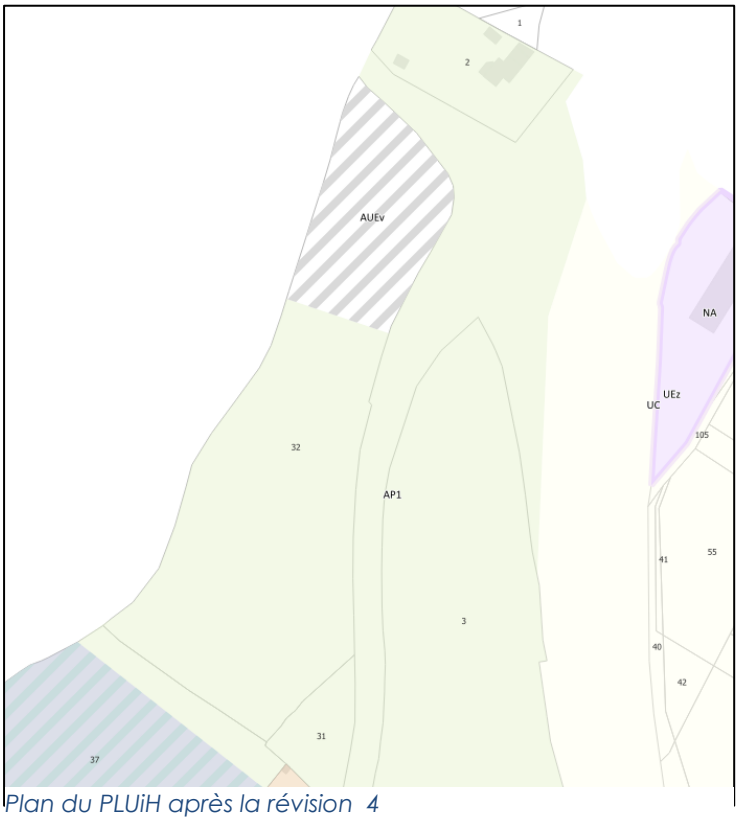
Commune	Parcelles concernées	Surface de l'emprise	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
Mortagne sur Sèvre	BL 32	7 816 m²	AP1	AUEv

Effets sur le règlement graphique

Le règlement graphique sera modifié avec l'intégration de la partie de la parcelle BL 32 en zone d'activités économiques et le déclassement de la partie BL37 en zone agricole



Plan du PLUiH avant la révision



Plan du PLUiH après la révision 4

Effets sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Dans le cadre de la présente modification, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est créée sur le secteur concerné.

MORTAGNE-SUR-SEVRE

SITE N°4 : ZAC DU SOLEIL LEVANT (AUEe)

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE :
7 816 m²

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER :
-Proximité avec la ZAC du Soleil Levant

-Bâtiments commerciaux à proximité

-Situé au Nord-Est du centre bourg

-Site à proximité de la RD 960ter et 160

-Champs cultivé



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION :
Création d'une zone d'aménagement économique à vocation commerciale.

ORGANISATION / STRUCTURATION :

1. Accès à créer depuis la route communale
2. Arbres existants à conserver
3. Bande boisée à créer d'une largeur minimale de 5 m
4. Zone d'implantation d'une aire de covoiturage multimodale pressentie d'environ 400 m²
5. Voie verte à créer

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITREE INDICATIF :



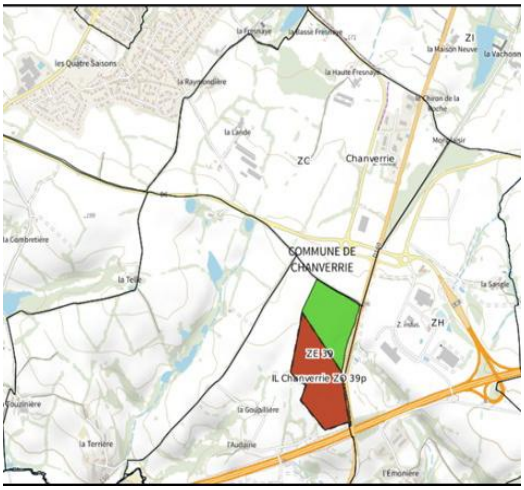
SYNTHESE DES CHANGEMENTS DE ZONAGES

ZONAGES ECONOMIQUES MODIFIES EN ZONAGES AGRICOLES OU NATURELLES							ZONAGES AGRICOLES MODIFIES EN ZONAGES ECONOMIQUES						
N°	NOM DU SITE	Zone PLUiH avant révision	Zone PLUiH après révision	COMMUNE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFI-CIE	N°	NOM DU SITE	Zone PLUiH avant révision	Zone PLUiH après révision	COMMUNE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFICIE
1	Zone du Vendéopôle	UEvp	A	CHANVERRIE	ZH 154p ZH 152 ZH 24 ZH 150p ZH 153p ZH 151 ZH 149p ZH 47	56 000	1	ZAC de l'Horizon	Ap1	AUEm	LA GAUBRETIERE	E 57 E 58 E 59	30 600
2	Zone du Vendéopôle	UEvp	A	CHANVERRIE	ZH 126p	9 857	2	Zone d'activité de Tiffauges	Ap1	AUEp	TIFFAUGES	A 145p A146 A 168 A 426 A 427	23 000
3	ZAC du soleil Levant	UEz	Ap1	MORTAGNE-SUR-SEVRE	BL 37p	2 100	3	Zone d'activité du GAUTREAU	N	UEv	Mortagne-sur-Sèvre	AS 8p	3 100
							4	Zone d'activité du soleil levant	Ap1	AUEV	Mortagne-sur-Sèvre	BL 32	7 816

CONCLUSION

La présente révision allégée a pour objet d'adapter et de corriger certains secteurs économiques du PLUiH, afin de les mettre en adéquation avec les besoins actuels en foncier économique et de répondre aux projets identifiés sur le territoire intercommunal.

Pour limiter l'impact de ces ouvertures sur les espaces agricoles et naturels, la procédure s'articule autour d'un principe d'échanges, garantissant un équilibre entre le développement économique et la préservation des espaces agricoles et naturels. À ce titre, une procédure conduite en lien avec la SAFER est mise en place pour la création de baux ruraux à Chanverrie, permettant de consolider l'activité agricole sur 9,4 ha, tout en maintenant une réserve foncière de 6,9 ha, mobilisable en cas d'extension future de la zone d'activités.





Ces choix s'inscrivent pleinement dans la trajectoire de sobriété foncière imposée par la loi Climat et Résilience et respectent les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Comme l'illustre le schéma de justification, les consommations d'espaces déjà réalisées et les ouvertures prévues dans la RA3 sont compensées par des restitutions agricoles, permettant de maintenir une trajectoire équilibrée. Le reste à consommer d'ici 2029 est ainsi évalué à 16,01 ha.

Ainsi, cette révision allégée assure un développement économique maîtrisé, conciliant l'accueil de nouvelles activités tout en maintenant la trajectoire du ZAN.

