Pays de Mortagne

Projet de révision allégée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUiH)

Objet : Réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées

Date : 02 septembre 2026

La présente procédure de révision allégée n°3 s'inscrit dans le respect des articles L153-31 et suivants du Code de l'urbanisme. De même manière, la présente réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées répond aux obligations des articles L153-34 et R153-12 du Code de l'urbanisme.

I – Présences

1- Personnes présentes :

M. Sébastien DEVOS QUEMENER, Directeur Général des Services de Chanverrie,
M. Christophe ARNOU, Conseiller délégué à l'urbanisme de Chanverrie ;
M. Dominique BITAU, Adjoint à l'urbanisme de la Commune de Chanverrie ;
M. Gautier GIRARD, Adjoint au Plu de la Commune de Sèvremoine ;
M. Mousset, Directeur Général des Services de Mortagne-sur-Sèvre ;
M. Marcel BROSSET, Maire de Tiffauges ;
Mme Marielle DUDOGNON-HERAULT, Maire de Treize-Vents ;
Mme Nadia CADORET, Maire de Saint-Laurent-sur-Sèvre ;
M. Jean-francois FRUCHET, Maire de Chanverrie ;
M. Jean-Louis LAUNAY, Maire des Epesses ;
M. Fabrice THEVENET, Chargé de mission PLUi à la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais ;
M. Jean-Daniel MENARD, Vice-président en charge de l'Urbanisme et de l'Aménagement et Maire de La Gaubretière ;
Mme Manon MERCERON, Responsable du service Urbanisme et Planification à la Communauté de Communes du Pays de Mortagne ;
Mme Natacha JEANNEAU, Responsable du pôle Aménagement Urbanisme a la Chambre d'agriculture des Pays de la Loire, présente en visioconférence.
Mme Emilie GITTARD, Chargée de planification à la Communauté de Communes du Pays de Mortagne ;

2 - Personnes excusées :

- Conseil Régional des Pays de la Loire

- Chambre des Métiers et de l'artisanat des Pays de Loire

- Communauté d'Agglomération de Mauges Communauté

- Commune de Mauléon

- Commune de Saint Aubin des Ormeaux

II - Objet de la réunion

La réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) relative à la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUiH) du Pays de Mortagne est organisée conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Les PPA ont été invitées par courriel à participer à cette réunion. Cette invitation était accompagnée de la notice explicative qui sera mise à l'enquête publique et de la délibération de bilan de concertation et l'arrêt du projet.

Un support de présentation sous format diaporama joint au présent PV est utilisé pour la présentation du dossier.

1 – Présentation générale du projet

- Un tour de table a été réalisé afin de présenter les différents participants.

- **M. Ménard**, Vice-président en charge de l'aménagement du territoire et de l'habitat, a présenté de manière générale le projet de révision allégée n°3.

- **Mme Merceron** a ensuite poursuivi la présentation du projet en suivant le diaporama. Elle a rappelé qu'une première révision allégée avait déjà permis de faire évoluer plusieurs zones économiques du territoire, mais que les besoins de développement économique de La Gaubretière et de Tiffauges n'avaient pas pu y être intégrés. Cette nouvelle révision permet donc de faire évoluer ces derniers secteurs.

2- Changements de zonage : zones économiques vers zones agricoles et naturelles

<u>1 – Vendéopôle 1 à Chanverrie :</u>

- Mme Merceron a présenté le motif portant sur le reclassement de 5,6 ha actuellement classés en zone économique UEvp et destinés à être reclassés en zone agricole A.

- **M. Fruchet**, Maire de Chanverrie, connaissant bien le secteur, a précisé sa localisation afin de permettre aux différents participants de mieux le situer. Il a également indiqué que le secteur est vallonné et difficilement aménageable.

2 – Vendéopôle 2 à Chanverrie :

- Mme Merceron a présenté le motif portant sur le reclassement de 0,98 ha de zone économique UEvp en zone agricole A.

- M. Fruchet a précisé que ce secteur se situe à côté du précédent. Il a indiqué que le terrain est également vallonné et difficilement aménageable.

3 – ZAC du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre :

- Mme Merceron a présenté le motif portant sur le reclassement de 0,21 ha de zone économique UEz en zone agricole AP1.

- M. Fruchet a indiqué que ce dézonage permettait de compenser en partie la surface qui sera nécessaire pour la future station-service.

3 – Changements de zonage : zones agricoles et naturelles vers zones économiques.

1 – Zone d'activités de l'Horizon à La Gaubretière :

- Mme Merceron a présenté le motif portant sur le reclassement de 3,06 ha de zone agricole AP1 en zone économique AUEm.

- M. Ménard a précisé la localisation du terrain afin de permettre aux participants de mieux situer le secteur. Il a indiqué que ce terrain est notamment utilisé comme parking lors du festival de la Roue Cool.

- Mme Merceron a rappelé que, lors d'une première présentation du projet à la Chambre d'agriculture, celle-ci avait demandé pourquoi le terrain situé le long de la voie, à proximité du giratoire, n'avait pas été retenu. Elle a expliqué qu'à la suite de cette remarque, cette possibilité avait été étudiée, mais que le terrain était trop vallonné. Elle a indiqué que le projet avait donc été maintenu sur le secteur initialement prévu.
Mme Merceron a ensuite poursuivi la présentation. Elle a rappelé que les deux zones d'activités de La Gaubretière sont quasiment saturées et qu'une extension de la zone du Lagat avait été envisagée lors de la révision allégée n°1. Elle a indiqué que les sondages pédologiques réalisés avaient révélé la présence d'une zone humide et qu'un autre secteur avait donc dû être recherché.

Elle a précisé que le secteur de l'Horizon avait alors été retenu pour le projet. Elle a également indiqué que la SAFER avait engagé les négociations avec les propriétaires des parcelles concernées.

2 – Zone d'activités économiques de Tiffauges :

- Mme Merceron a présenté le motif portant sur le reclassement de 2,30 ha de zone agricole AP1 en zone économique AUEp.

Elle a répondu à une question posée par Mme Jeanneau lors de la première présentation à la Chambre d'agriculture. Elle a expliqué que les exploitants seront indemnisés sur la base du protocole régional d'indemnisation.

- M. Launay a demandé comment se déroulaient les acquisitions de terrains agricoles.

- M. Fruchet a expliqué que les propriétaires percevaient le montant du prix de cession de leurs terrains et que les exploitants percevaient une indemnité calculée en fonction de la perte des surfaces exploitées.

- Mme Jeanneau a pris la parole pour préciser qu'il existe deux façons de compenser un exploitant : soit par une compensation foncière, avec la mise à disposition d'une autre surface exploitable, soit par une compensation financière. Elle a indiqué qu'un protocole d'indemnisation est appliqué et que le montant peut être calculé à partir de la marge brute de l'exploitant ou selon un forfait, en retenant la solution la plus avantageuse pour l'exploitant.

- Mme Merceron a repris la présentation et a indiqué que les négociations engagées par la SAFER avec les propriétaires pour l'acquisition des terrains par la Communauté de Communes sont en bonne voie.

3– Zone d'activités économiques du Gautreau à Mortagne-sur-Sèvre :

Mme Merceron a présenté le motif portant sur le reclassement de 0,31 ha de zone naturelle N en zone économique UEv.

Plusieurs participants se sont interrogés sur l'origine de la zone humide présente sur le secteur. Ils ont évoqué la possibilité qu'il s'agisse d'un ancien bassin utilisé pour les essais de bateaux par l'entreprise BENETEAU, qui aurait ensuite été comblé partiellement.

4 – Zone du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre :

Mme Merceron a présenté le projet portant sur le reclassement de 0,78 ha de zone agricole AP1 en zone AUEv, destiné au déplacement de la station-service Super U actuellement située dans le centre de Mortagne-sur-Sèvre.

Mme Dudognon Hérault a indiqué que l'emplacement de la station-service actuelle est compliqué et qu'il génère régulièrement des problèmes de circulation.

M. Fruchet a ajouté que le projet prévoit également la création d'une aire de covoiturage, qui sera située sur le tracé de la liaison dédiée aux mobilités douces créée par la Communauté de Communes.

Mme Merceron a poursuivi la présentation en exposant les différents éléments ayant conduit au choix de ce secteur.

M. Bitaud a demandé à revoir le plan et s'est interrogé sur les études réalisées. Il a également fait remarquer que le projet était isolé de la zone économique existante, et que des terres agricoles se retrouvent entre les deux secteurs.

M. Ménard a pris la parole pour indiquer que la propriétaire du Super U connaissait les problématiques lors de l'acquisition des terrains et qu'elle aurait dû anticiper le projet de station-service en l'intégrant au terrain du Super U. Il a insisté sur la nécessité d'éviter de disperser les projets et de privilégier leur concentration.

Mme Jeanneau a indiqué que la Chambre d'agriculture avait eu la même réflexion lorsque le projet lui avait été présenté pour la première fois. Elle a insisté sur la nécessité de bien justifier ce choix dans le dossier.

M. Ménard a précisé qu'il est important de veiller à ce que les terrains situés entre les deux secteurs économiques conservent leur vocation agricole.

Plusieurs participants ont fait remarquer que ces terrains situés entre deux zones économiques risquaient à terme de passer en zone économique.

Mme Jeanneau s'est alors interrogée sur le fait que le relief puisse, dans ce cas, ne plus constituer une difficulté.

Mme Merceron a repris la parole pour expliquer que le maintien de cette partie en zone agricole s'inscrit notamment dans le respect de la trajectoire ZAN et qu'il n'est pas prévu de poursuivre le développement économique sur ce secteur. Elle a rappelé que le SCoT n'a pas attribué de surface supplémentaire pour le développement économique. Les évolutions se font donc par un système de bascule entre les surfaces reclassées et celles ouvertes à l'activité économique.

M. Fruchet a rappelé le travail mené pour faire évoluer les zones économiques et permettre à chaque commune du territoire de disposer de foncier adapté à ses besoins. Il a expliqué qu'un inventaire avait été réalisé avec le monde agricole et les entreprises afin d'identifier les secteurs pouvant être reclassés.

3 – Questions

À l'issue de la présentation, Mme Merceron a invité les participants à poser leurs questions.

M. Launay, Maire des Epesses, a expliqué que, le service Développement économique du Pays des Herbiers lui avait indiqué qu'une zone économique de moins de 4 hectares était difficilement viable, compte tenu des coûts d'aménagement par rapport au prix de vente des terrains. Il a demandé si le même constat était fait sur le territoire du Pays de Mortagne.

Plusieurs participants ont indiqué ne pas disposer des éléments permettant de répondre précisément à cette question. Ils ont toutefois précisé que cela dépendait

de la situation du terrain, des contraintes d'aménagement et du coût d'acquisition du foncier. Ils ont également indiqué qu'il n'y avait pas de prix de référence unique pour ces zones.

La question a été posée à Mme Jeanneau afin de savoir s'il existait un barème pour l'acquisition de terrains agricoles destinés à devenir des zones économiques.

Mme Jeanneau a répondu que les indemnité d'éviction sont fixées sur la base du barème départemental d'indemnisation, autour de 3 000 € par hectare, et qu'elle varie en fonction de l'activité et des équipements présents sur le terrain.

Mme Merceron a ensuite demandé s'il y avait d'autres questions.

M. Thévenet a demandé comment était justifié le reclassement d'une partie d'une zone humide en zone économique.

Mme Merceron a expliqué que l'entreprise porteuse du projet avait fait réaliser une analyse environnementale par un bureau d'études et que les mesures de compensation liées à la zone humide seraient prises en compte à l'échelle du projet.

M. Brosset est intervenu en indiquant que ce n'était pas possible dans le cas de zones à ouvrir à l'urbanisation pour de futurs lotissements.

Mme Merceron a rappelé que la démarche environnementale suit le principe « éviter, réduire, compenser » (ERC) et qu'une compensation des impacts sur les zones humides peut être mise en œuvre.

Mme Jeanneau est intervenue pour préciser que la compensation ne dépend pas de la vocation de la zone, qu'il s'agisse d'un lotissement ou d'un autre projet, mais de la façon dont elle est réalisée. Elle a indiqué qu'une compensation faite sur le même terrain permet de mieux préserver les conditions favorables aux espèces animales et végétales présentes sur le site, contrairement à celle effectuée sur un autre secteur. Elle a insisté sur la nécessité de porter une attention particulière à ce dossier et d'être vigilant sur les modalités de mise en œuvre de cette compensation.

4 – Synthèse

Mme Merceron a présenté la synthèse de la procédure. Elle a indiqué que, même si les terrains sur le secteur de Chanverrie sont actuellement classés en zone économique, ils ne sont pas considérés comme consommés. Leur reclassement n'a donc pas d'impact sur la consommation d'espace. Elle a précisé que le terrain déclassé à Mortagne-sur-Sèvre est lui, considéré comme consommé, mais que l'incidence est minime au vu de sa superficie de 2 100 m². Elle a précisé que le bilan de la procédure reste équilibré et compatible avec les objectifs fixés.

M. Thévenet a demandé si la carte présentée correspondait bien à la carte de la consommation foncière.

Mme Merceron a confirmé que la carte présentée était extraite de l'analyse réalisée par l'agence d'urbanisme de Nantes (AURAN) missionnée par l'Inter-SCoT Vendée afin d'établir un point de départ commun en 2021 de la trajectoire ZAN.

Mme Jeanneau a indiqué qu'il s'agissait avant tout d'un calcul mathématique basé sur la consommation foncière et qui ne prenait pas en compte la nature et la qualité des sols. Elle a souhaité préciser que les terrains reclassés en zone agricole n'auront pas nécessairement les mêmes caractéristiques ni les mêmes possibilités d'utilisation que ceux reclassés en zone économique, notamment en fonction de la nature et de la qualité des sols.

Plusieurs participants ont reformulé cette remarque en précisant que l'équilibre présenté correspondait à un équilibre en termes de surfaces, mais pas nécessairement en termes de qualité ou d'usage agricole des terres. Ils ont également rappelé que les chiffres présentés s'inscrivent dans les objectifs de la loi Climat et Résilience.

Mme Merceron a poursuivi en présentant le travail engagé pour compenser la différence de qualité agronomique des terres déclassées. Elle a expliqué que ce projet avait débuté lors de la première révision allégée, est qu'il est en cours. Elle a précisé que les parcelles se situent à Chanverrie et appartiennent à la Communauté de Communes. Il est également précisé qu'environ 7 ha seront maintenus en réserve foncière, avec des conventions d'occupation précaire, tandis que des baux ruraux seront mis en place sur environ 9,4 ha afin de développer une activité agricole.

M. Bitaud a indiqué qu'un point serait fait avec la SAFER concernant le choix des candidats.

Mme Jeanneau a demandé quels seront les critères retenus pour sélectionner les candidats qui bénéficieront des baux ruraux.

M. Fruchet a expliqué que, dans ce type de situation, la priorité est notamment donnée aux jeunes ou nouveaux exploitants, ainsi qu'aux exploitations situées à proximité.

Mme Jeanneau a demandé si les anciens propriétaires ou exploitants des terrains concernés pouvaient être prioritaires pour bénéficier de ces baux ruraux s'ils étaient intéressés.

M. Fruchet a précisé que le Pays de Mortagne fait régulièrement un point avec la commune et la SAFER sur les besoins et les projets des exploitants bénéficiant de conventions précaires. Un nouveau point sera prochainement fait avec les exploitants concernés afin de savoir si certains seraient intéressés par un bail rural.

Mme Jeanneau a demandé que la Chambre d'agriculture soit associée au choix des candidats, afin que le monde agricole soit également représenté dans cette démarche.

6 – Planning

Mme Merceron a présenté le planning prévisionnel de la procédure puis a demandé aux participants s'ils avaient d'autres questions.

M. Ménard est revenu sur la trajectoire ZAN et sur les 16,01 ha restant à consommer. Il a demandé si les terrains actuellement prévus à l'urbanisation étaient déjà comptabilisés ou s'ils seraient déduits des 16,01 ha au moment de leur consommation.

Mme Merceron a expliqué que les surfaces comptabilisées comme consommées correspondent aux opérations dont les travaux de viabilisation et de voirie primaire ont débuté avant 2021. Les zones dont les aménagements n'ont pas encore commencé ne sont pas comptabilisées dans la consommation et devront donc être déduites des 16,01 ha au moment de leur aménagement. Elle a précisé que ces 16,01 ha constituent une enveloppe globale pour le Pays de Mortagne.

Plusieurs participants ont indiqué qu'il serait nécessaire de faire un point sur la consommation foncière à l'échelle de chaque commune.

Mme Merceron a indiqué que l'étude avait déjà débuté et qu'elle était en cours. Elle a précisé qu'elle sera présentée aux élus dès qu'elle sera finalisée.

M. Ménard a demandé une dernière fois si les participants avaient d'autres questions. Aucune autre question n'ayant été soulevée, il a clôturé la réunion d'examen conjoint.

Chacun ayant pu s'exprimer, la séance est levée à 11h00

III - Avis des Personnes Publiques Associées absentes transmises par écrit

Le Département de la Vendée, par courrier du 8 septembre 2026, a émis un avis favorable sur le projet de révision allégée n°3. Il attire toutefois l'attention sur le secteur de Tiffauges, notamment sur la visibilité au niveau de la sortie et la présence d'une clôture pouvant la réduire.

La DDTM de la Vendée, par courriel du 1er septembre 2026, a indiqué que la procédure n'appelait pas d'observation de sa part.

La Commune de Mauléon, par courrier du 11 août 2026, a indiqué que le projet n'appelait pas d'observation particulière de sa part.

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire, par courrier du 5 août 2026, a émis un avis favorable au projet. Elle a rappelé l'importance de conserver des possibilités d'implantation pour les entreprises artisanales, notamment les plus petites, et de prendre en compte leurs besoins dans les zones d'activités.

IV - Pour donner suite à donner

Établissement du présent procès-verbal, puis signature par M. Jean-Daniel Ménard, Vice-président de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne en charge de l'Aménagement du territoire et de l'Habitat.

Ce procès-verbal sera joint au dossier soumis à l'enquête publique, prévue du 5 octobre au 6 novembre 2026.

Des modifications pourront être apportées au dossier au regard des avis des PPA, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, en vue de son approbation par le Conseil communautaire. Ces modifications ne pourront pas remettre en cause l'économie générale de la révision allégée.

V- Annexes au PV de la réunion d'examen conjoint

- Diaporama de présentation utilisé lors de la réunion d'examen conjoint

- Avis reçus des personnes publiques associées

À Chanverrie, le 14 septembre 2026

Jean-Daniel MÉNARD,
Par délégation du Président de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne,
Vice-Président en charge l'aménagement du territoire et de l'Habitat

