Examen conjoint
Présentation du projet de révision allégée n°3 du PLUiH

02 septembre 2026

Pays de Mortagne

1.
CONTEXTE DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

La stratégie de développement économique du Pays de Mortagne

Elaboration de la stratégie de développement économique en 2021 :

3 axes stratégiques et 32 actions :

Axe 1 : Penser les Zones d'Activités Economiques de demain

Axe 2 : Soutenir une économie durable, circulaire et de proximité

Axe 3 : Mobiliser pour faire mieux collectivement

→ Inventaire des ZAE

→ Nécessité de spécifier les espaces économiques

→ Mise en exergue du potentiel de densification dans les zones d'activités

→ Analyse des réserves foncières des entreprises

Le développement économique du Pays de Mortagne dans les documents d'urbanisme

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 :

- **2019 (version initiale)** : seules les zones d'activités et les sites isolés existants ont été intégrés dans les zonages de type UE permettant le développement d'activités économiques

- **2022 (modification n°1)** : spécialisation des différents types de zonages économiques

- **2024 (révision allégée n°1)** : modification des périmètres 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

Soit 10,23 ha passant d'une vocation agricole ou naturelle vers une destination économique et 10,44 ha passant d'une vocation économique vers une vocation naturelle ou agricole

= **pas de consommation nouvelle d'ENAF**

Etat d'avancement de la procédure

- **18 septembre 2025 :** présentation de la procédure à la Chambre d'Agriculture et à la DDTM : quelques remarques émises

- **01 octobre 2025** : prescription de la procédure et définition des modalités de concertation

- **Octobre 2025 à mai 2026** : concertation : aucune remarque

- **18 mai 2026** : retour de l'autorité environnementale sur le dossier d'évaluation environnementale : pas d'avis défavorable, quelques précisions à apporter

- **01 juillet 2026** : Arrêt de la procédure et bilan de la concertation

2.

OBJECTIFS DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

Objectifs de la révision allégée du PLUi :

- Permettre le développement de nouvelles activités économiques sur les communes de La Gaubretière et Tiffauges

- Permettre la densification d'une zone économique existante tout en prenant en compte les enjeux environnementaux à proximité (la SIB à Mortagne-sur-Sèvre)

- Pérenniser l'existence d'un équipement disposant d'un intérêt collectif (station essence) sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre

- Mettre en adéquation l'utilisation du terrain et le zonage du PLUiH : protéger des espaces naturels et agricoles situés en zones économiques

3.

JUSTIFICATIONS DE LA PROCEDURE

La compatibilité du projet avec le PLUiH :

- Evolution des zonages économiques, agricoles ou naturels
- Sans porter atteinte au Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

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 vouloir agir pour :

- Conforter le site du Vendéopôle.
- Permettre l'évolution des zones d'activités existantes en mobilisant les réserves foncières disponibles.
- Favoriser le maintien et le développement de l'artisanat en assurant l'existence de possibilités d'implantations adaptées aux différentes tailles et types d'entreprises artisanales, notamment :
  - en offrant à travers les parcs d'activités des possibilités de relocalisation et de développement aux entreprises du territoire et au-delà
  - en permettant au sein du tissu bâti les activités artisanales de petite taille compatibles avec la proximité des habitations. »

4.

CHANGEMENTS DE ZONAGES :
ZONES ECONOMIQUES > ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

1- VENDÉOPÔLE 1 À CHANVERRIE

Commune	Parcelles concernées	Surface impactée	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
CHANVERRIE	ZH 24, ZH 47, ZH 149p, ZH 150p, ZH 151, ZH 152, ZH 153p, ZH 154p	56 000 m²	Syndicat mixte du Vendéopôle du Haut-bocage-vendéen	Enherbé Arboré	Exploitées (pâture)	UEvp	A





2- VENDÉOPÔLE 2 À CHANVERRIE

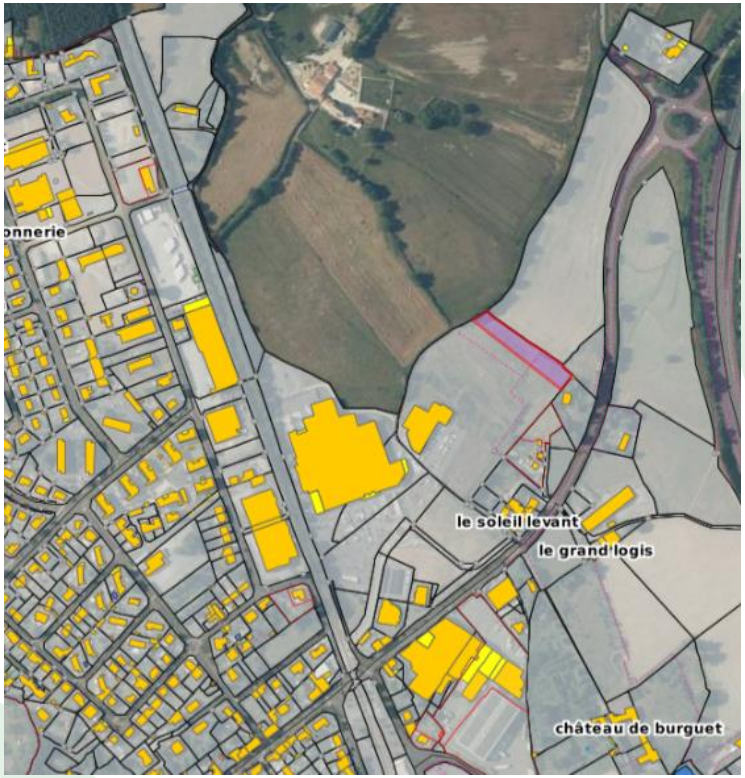
Commune	Parcelles concernées	Surface impactée	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
CHANVERRIE	ZH 126p	9 857 m²	Syndicat mixte du Vendéopôle du Haut-bocage-vendéen	Enherbé Arboré	Non-Exploitée	UEvp	A





3- ZAC DU SOLEIL LEVANT À MORTAGNE-SUR-SÈVRE

Commune	Parcelles concernées	Surface impactée	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
MORTAGNE-SUR-SÈVRE	BL 37p	2 100 m²	SOVIMMO	Enherbé	Non-exploitée	UEz	AP1





5.

CHANGEMENTS DE ZONAGES :
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES > ZONES ECONOMIQUES

1- ZONE D'ACTIVITÉS DE L'HORIZON À LA GAUBRETIÈRE

Commune	Parcelles concernées	Surface impactée	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
LA GAUBRETIÈRE	E 57	24 500 m²	Consorts DE KERVENOAEL	Culture	GAEC LE BOULEAU	AP1	UEm
	E 58p et E 59p	6 100 m²	Consorts GUERY				





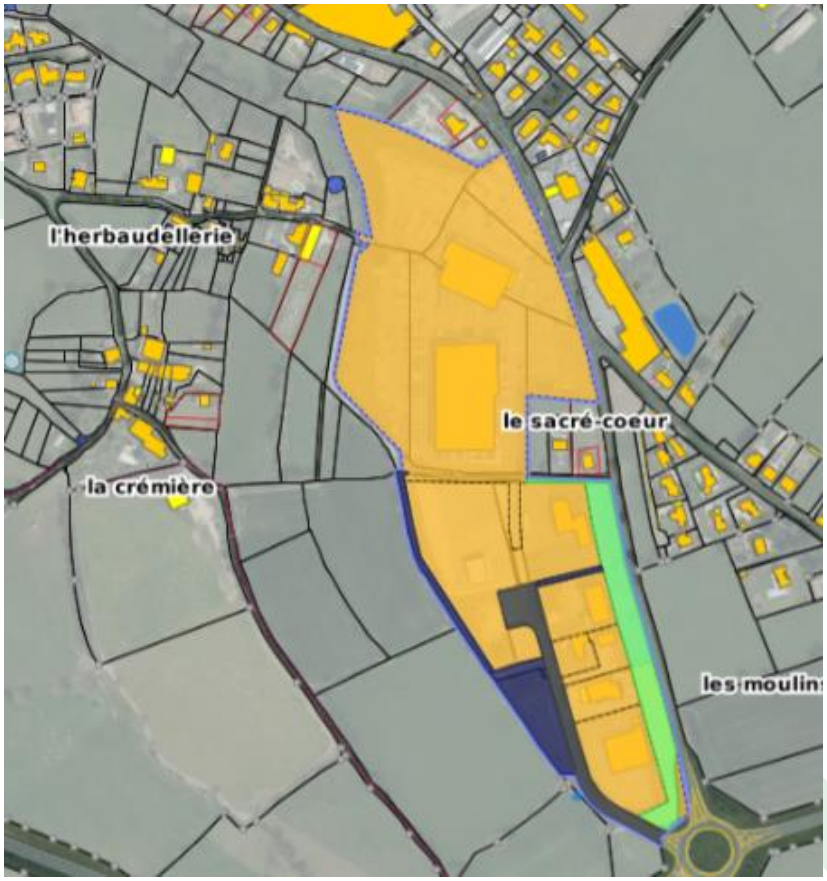
1- ZONE D'ACTIVITÉS DE L'HORIZON À LA GAUBRETIÈRE

Justification du projet :

La Commune de la Gaubretière dispose de 2 zones d'activités économiques : la ZAE du Lagat et la ZAE de l'Horizon. Toutes deux sont actuellement quasiment saturées



ZAE du Lagat



ZAE de l'Horizon

1- ZONE D'ACTIVITÉS DE L'HORIZON À LA GAUBRETIÈRE

Justification du projet :

Pourquoi étendre une ZAE sur la commune de La Gaubretière :

- Conforter les activités existantes et permettre leur développement local :
  - terrains déjà densifiés ne permettant pas toujours l'extension des activités existantes
  - Déplacement des TPE et PME difficile à l'échelle du territoire : territoire trop large pour garantir la zone de chalandise de ces petites structures

- Répondre à des besoins existants :
  - Sur 2023 : 23 créations d'activités recensées sur La Gaubretière par le service Développement économique de la CCPM

- Poursuivre la stratégie de développement économique du Pays de Mortagne : une offre harmonieuse dans chaque commune du territoire

1- ZONE D'ACTIVITÉS DE L'HORIZON À LA GAUBRETIÈRE

Justification du projet :

Pourquoi la ZAE de l'Horizon :

- Accès existant (parcelle E 1037)
- ZAE sur un axe structurant conduisant aux Herbiers et proximité accès A87
- Sondages pédologiques effectués sur parcelle YD 20 à proximité de la ZAE du Lagat et ZH repérée

Impact agricole :

Bail au nom de Monsieur Jean-Michel BROSSET, qui par voie d'échange, laisse le GAEC LE BOULEAU exploiter la surface
La SAFER va contacter JM BROSSET et le GAEC pour évoquer les possibilités de compensation

Négociations foncières en cours :

La SAFER est en cours de négociation avec les propriétaires pour que la CCPM acquiert les parcelles concernées

2- ZONE D'ACTIVITÉS ECONOMIQUES DE TIFFAUGES

Commune	Parcelles concernées	Surface impactée	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
TIFFAUGES	A 145p et A 146	3 646 m²	Consorts MOUCHARD	Culture	GAEC LA BARBOTIÈRE	AP1	UEp
	A 168, A 426, A 427 et A 428	19 354 m²	Consorts AMIOT		SCEA AMIOT		

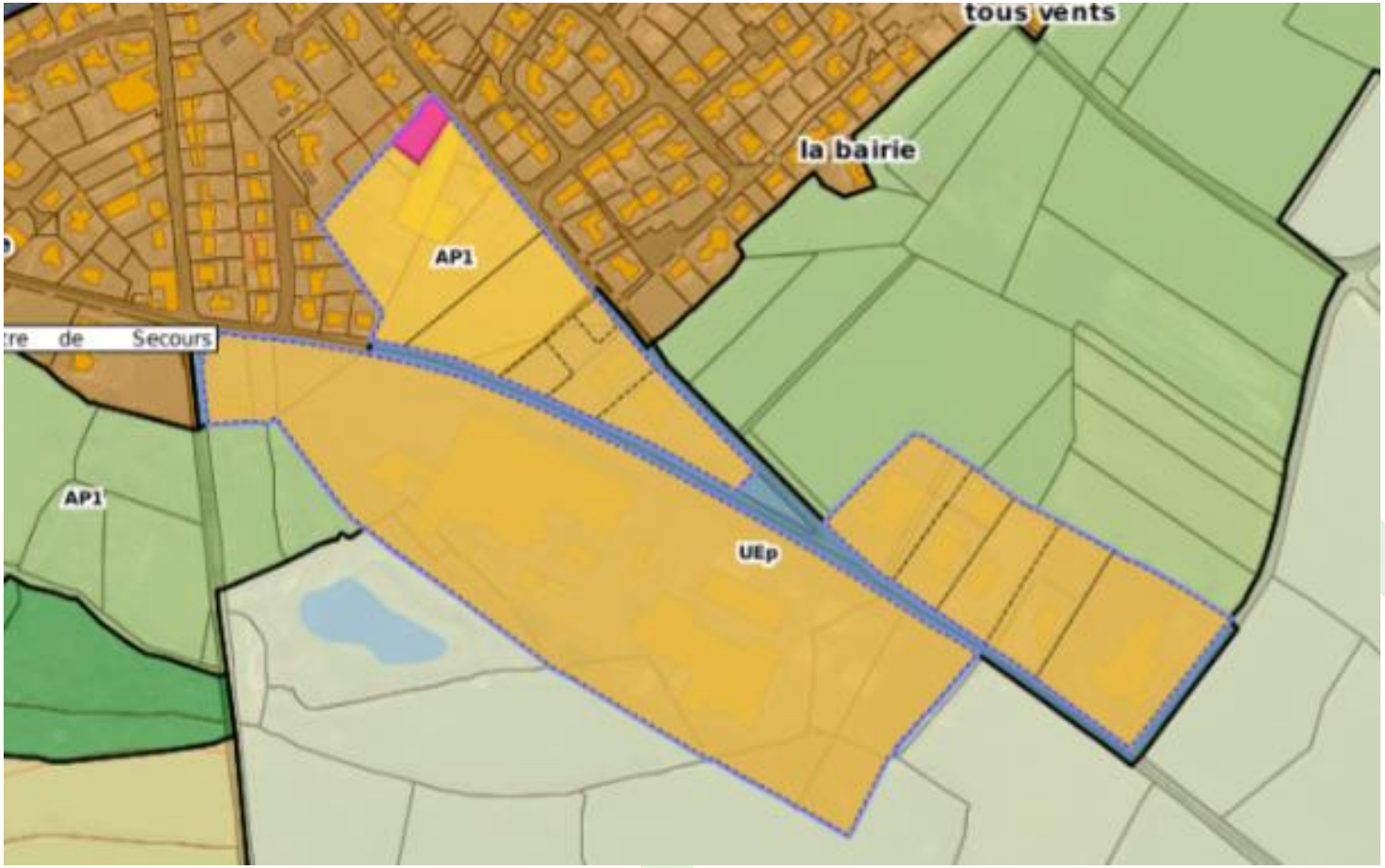




2- ZONE D'ACTIVITÉS ECONOMIQUES DE TIFFAUGES

Justification du projet :

La Commune de la Tiffauges dispose d'une seule zone d'activités économiques, aujourd'hui intégralement occupée



2- ZONE D'ACTIVITÉS ECONOMIQUES DE TIFFAUGES

Justification du projet :

Pourquoi étendre une ZAE sur la commune de Tiffauges :

- Conforter les activités existantes et permettre leur développement local
- Répondre à des besoins existants

Impact agricole :

Des indemnisations financières ont été proposées et acceptées par les deux exploitants en place : le GAEC LA BARBOTIÈRE et la SCEA AMIOT (Sur la base du protocole régional d'indemnisation. Monsieur AMIOT a fait appel à son comptable pour calculer sa marge brute et pour le GAEC la Barbotière, le forfait a été appliqué car la surface n'était pas très importante.)

Les terrains pourront être exploitées sur 2026 et une partie 2027. La date de reprise des terres sera à déterminer en fonction des cultures réalisées

Négociations foncières en cours :

Les propriétaires ont donné leur accord pour l'acquisition des parcelles. La vente des terrains aura lieu à l'issue de la procédure

3- ZONE D'ACTIVITÉS ECONOMIQUES DU GAUTREAU À MORTAGNE-SUR-SÈVRE

Commune	Parcelles concernées	Surface impactée	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
MORTAGNE-SUR-SÈVRE	AS 8p	3 100 m²	SIB	Non-exploité	/	N	UEv





3- ZONE D'ACTIVITÉS ECONOMIQUES DU GAUTREAU À MORTAGNE-SUR-SÈVRE

Justification du projet :

Zone ayant fait l'objet d'un dézonage lors de la RA1 approuvée le 02/10/2024 car présence d'une ZH à proximité

Toutefois, le projet d'aménagement projeté sur le reste de la parcelle AS 8, permettant de densifier la zone, nécessite une partie du secteur classé en zone naturelle pour être viable



3- ZONE D'ACTIVITÉS ECONOMIQUES DU GAUTREAU À MORTAGNE-SUR-SÈVRE

Justification du projet :

Impact agricole :

Néant

Impact naturel :

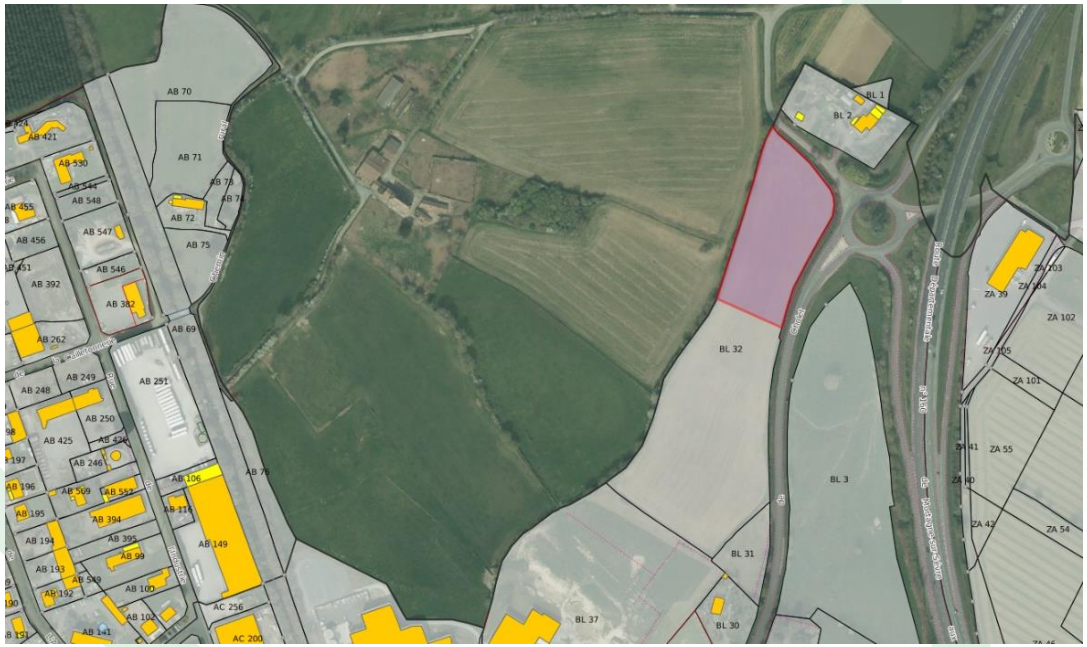
Une étude présentant les mesures d'évitement, de réduction et de compensation est en cours d'élaboration par le propriétaire. Des compensations seront prévues dans le cadre du projet d'aménagement

Négociations foncières en cours :

Cessions entre privés

4- ZONE DU SOLEIL LEVANT À MORTAGNE-SUR-SÈVRE

Commune	Parcelles concernées	Surface impactée	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
MORTAGNE-SUR-SÈVRE	BL 32	7 816 m²	Consorts RAUTUREAU	Culture	GAEC BOCA-MAUGES (M Lionel BLOUIN)	AP1	AUEv

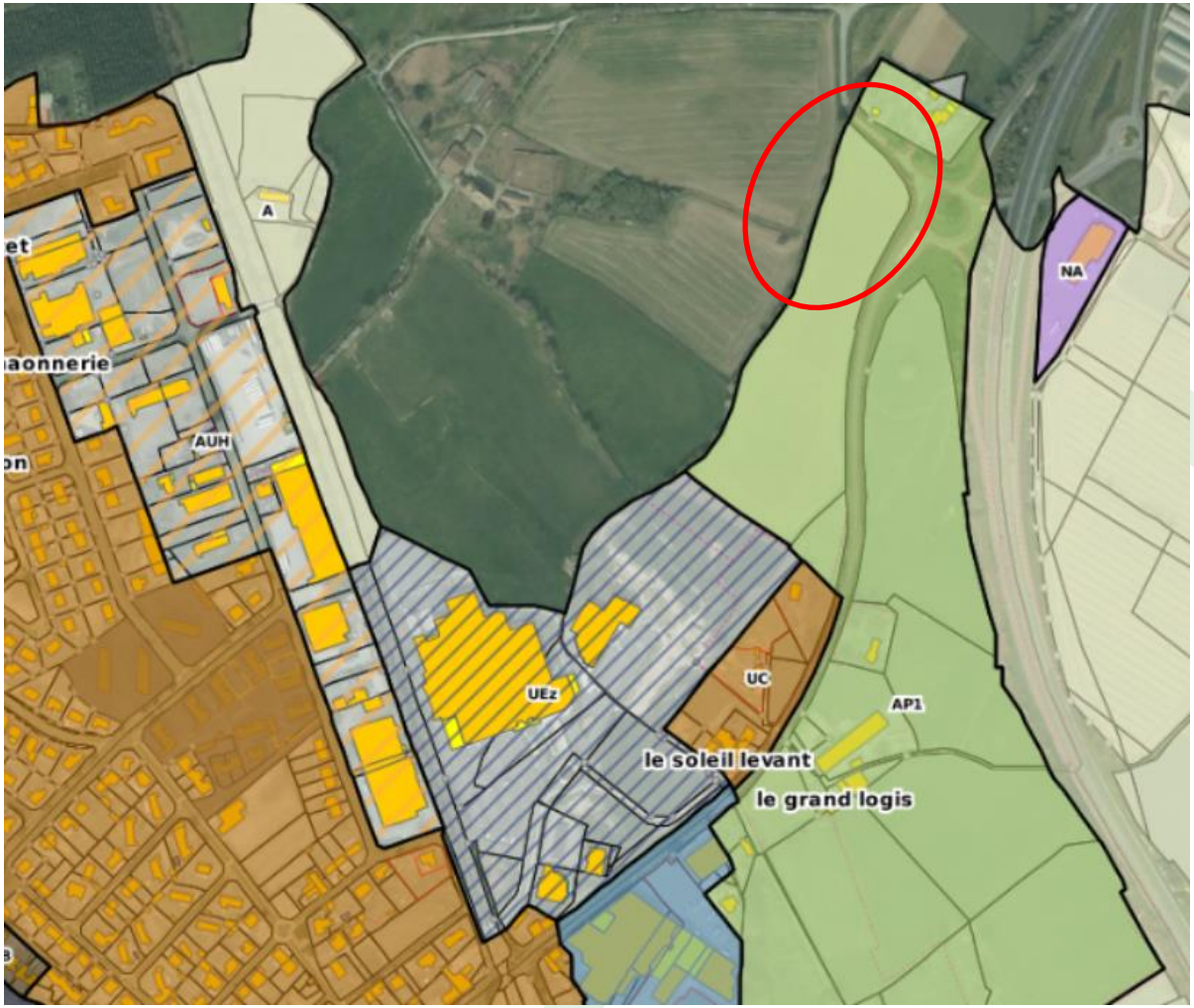




4- ZONE DU SOLEIL LEVANT À MORTAGNE-SUR-SÈVRE

Justification du projet :

Projet de création d'une station essence porté par le SUPER U en remplacement de la station existante située sur la parcelle AD 421 (dans le centre-bourg de Mortagne : souhait d'éviter le flux de PL dans le centre)



4- ZONE DU SOLEIL LEVANT À MORTAGNE-SUR-SÈVRE

Justification du projet :

Pourquoi pas plus proche du SUPER U ?

Accès existant dangereux + non viable à terme (futur flux ferroviaire)



Zone à fort relief

Projet cinéma acquisition en cours

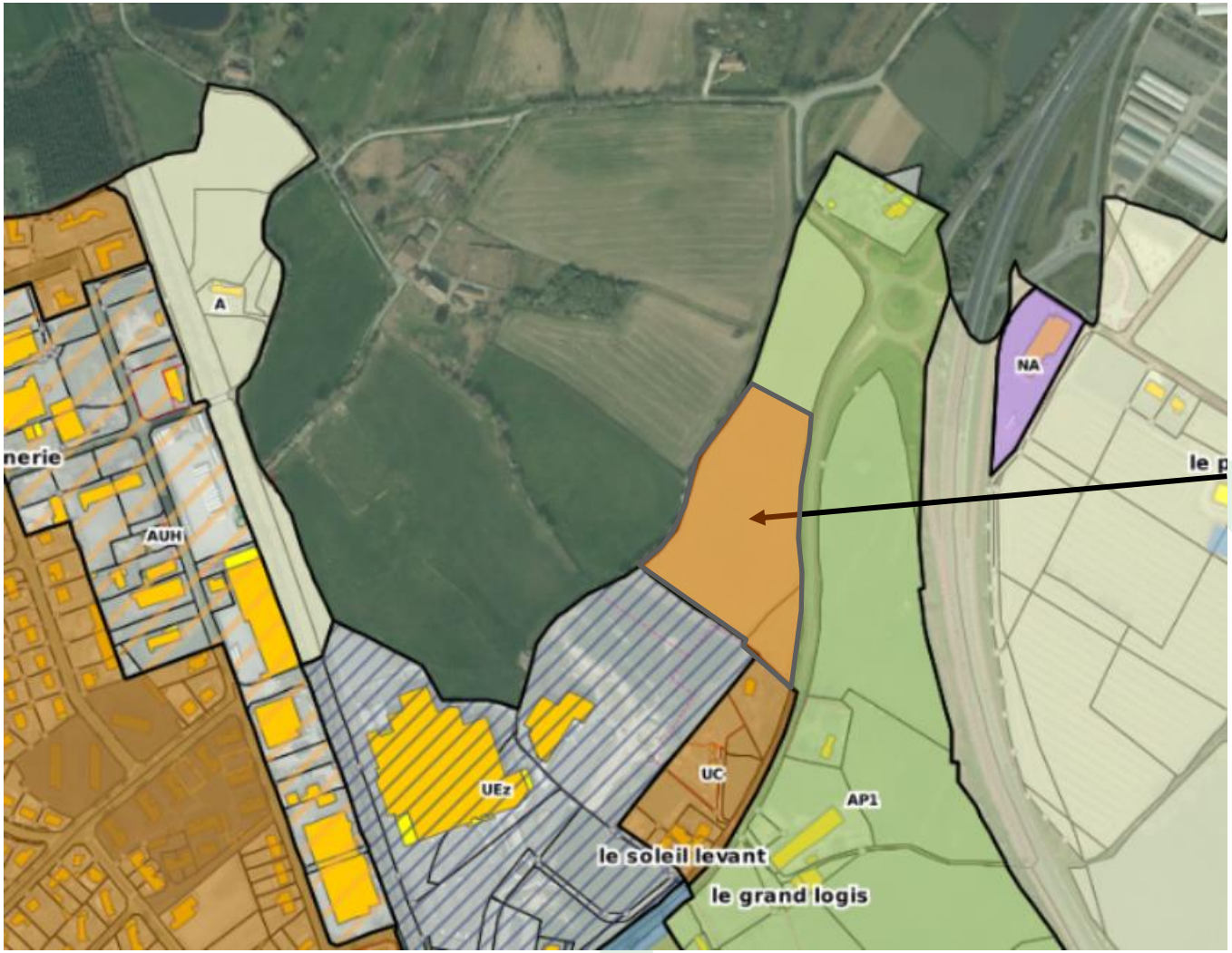
Propriétaire non vendeur

Projet McDonalds

4- ZONE DU SOLEIL LEVANT À MORTAGNE-SUR-SÈVRE

Justification du projet :

Pourquoi pas plus proche du SUPER U ?

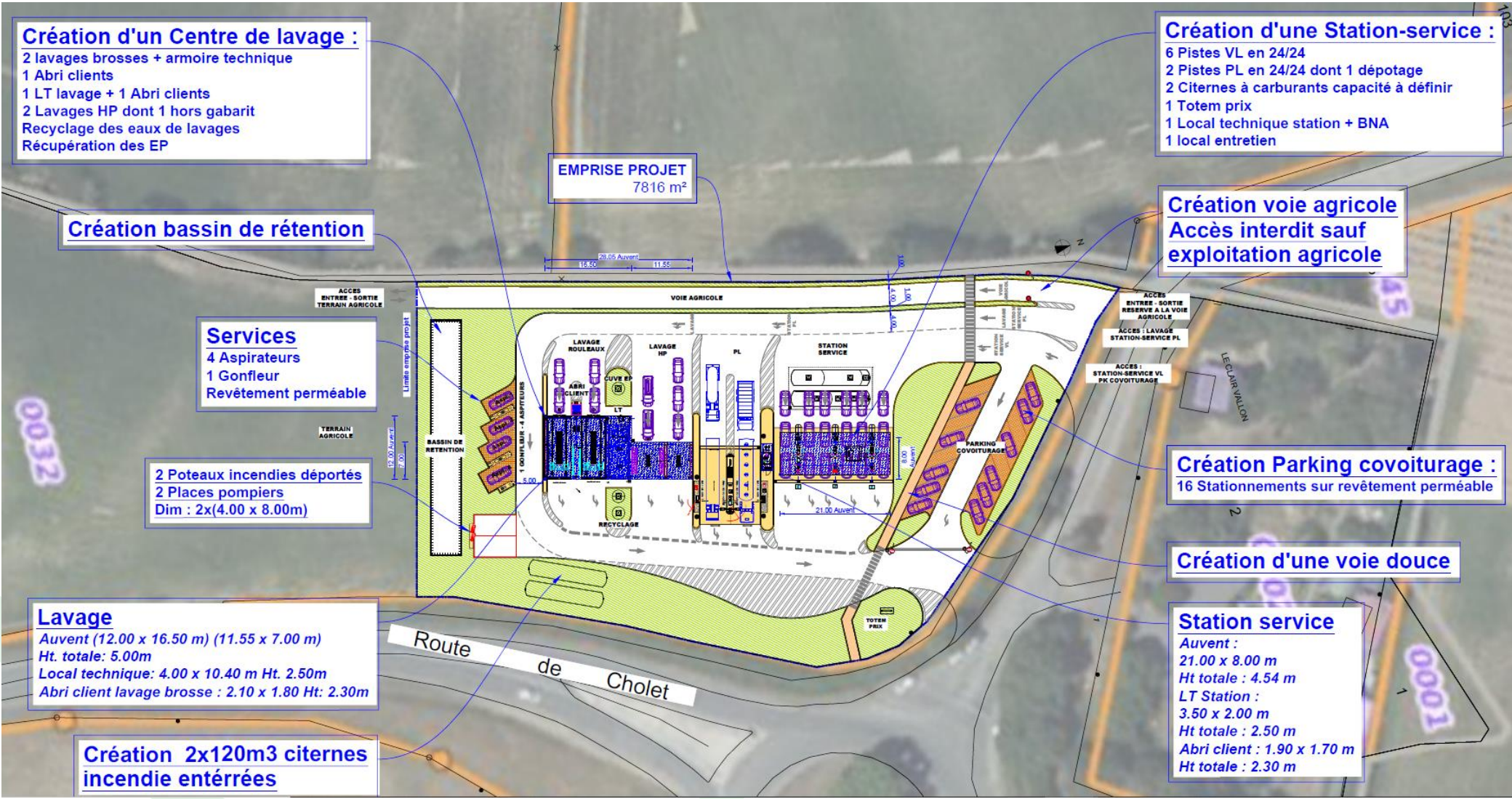


Zone à fort relief

4- ZONE DU SOLEIL LEVANT À MORTAGNE-SUR-SÈVRE

Justification du projet :

L'aménagement projeté



4- ZONE DU SOLEIL LEVANT À MORTAGNE-SUR-SÈVRE

Justification du projet :

Impact agricole :

- L'exploitant pourra poursuivre l'exploitation du reste de la parcelle BL 32 (20 512m²)
- Une partie de la surface exploitée sera compensée par le dézonage d'une partie de l'actuelle zone économique (2 100 m²) qui pourra être exploitée par l'exploitant en place
- Une indemnité de compensation est prévue pour le reste de la parcelle (6 016 m²)

Négociations foncières en cours :

Cessions entre privés

7.
SYNTHÈSE

SYNTHÈSE DES SURFACES IMPACTÉES

Zone agricole ou naturelle en zone économique		Zone économique en zone agricole	
Extension de la zone d'activités de l'Horizon à LA GAUBRETIERE	3,06 ha	Vendéopôle 1 à CHANVERRIE	5,6 ha
Extension de la zone d'activités à TIFFAUGES	2,30 ha	Vendéopôle 2 à CHANVERRIE	0,98 ha
Zone d'activités du Gautreau à MORTAGNE-SUR-SEVRE	0,31 ha	Modification du périmètre de la ZAC à MORTAGNE-SUR-SEVRE	0,21 ha
Déplacement de la station essence U à MORTAGNE-SUR-SEVRE	0,78 ha		
TOTAL	**6,45 ha**	**TOTAL**	**6,79 ha**

Pas de nouvelle zone économique = compatibilité SCOT

JUSTIFICATION TRAJECTOIRE ZAN - Etat des lieux consommation existante

Chanverrie – ZA du Vendéopôle → zone déjà considérée **en non consommée**

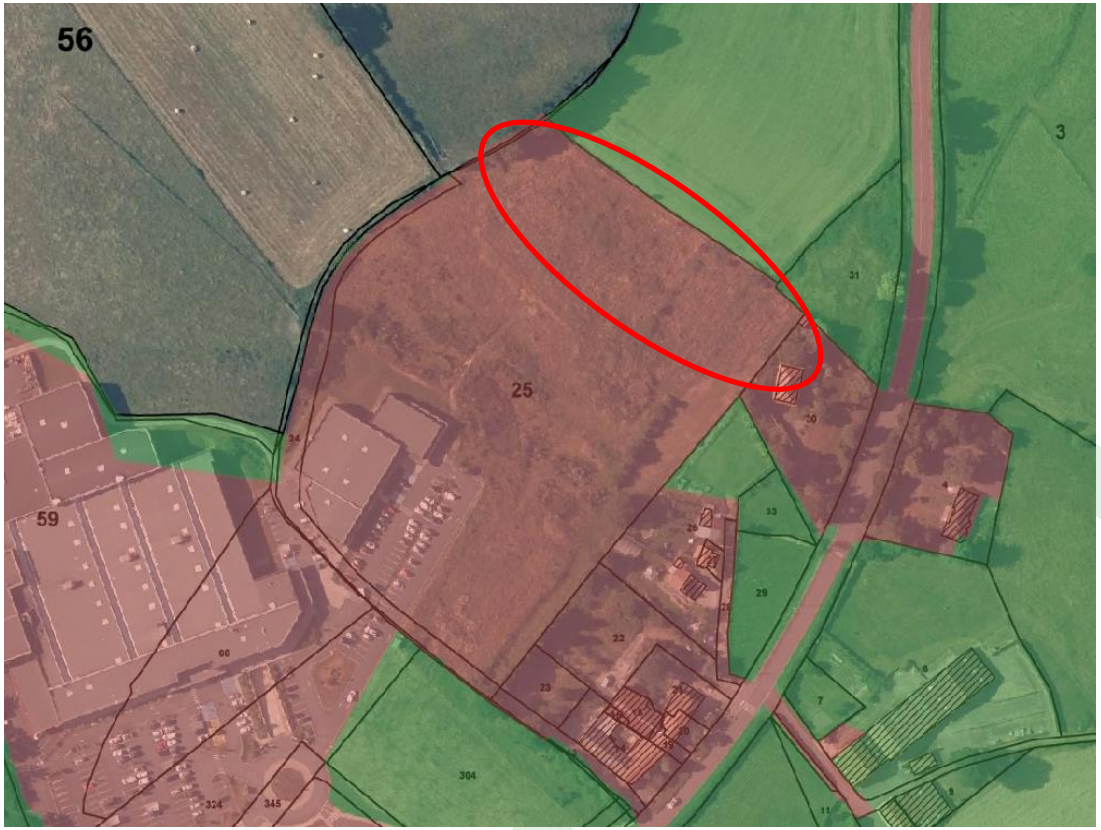


Chanverrie – ZA du Vendéopôle → zone déjà considérée **en non consommée**



JUSTIFICATION TRAJECTOIRE ZAN - Etat des lieux consommation existante

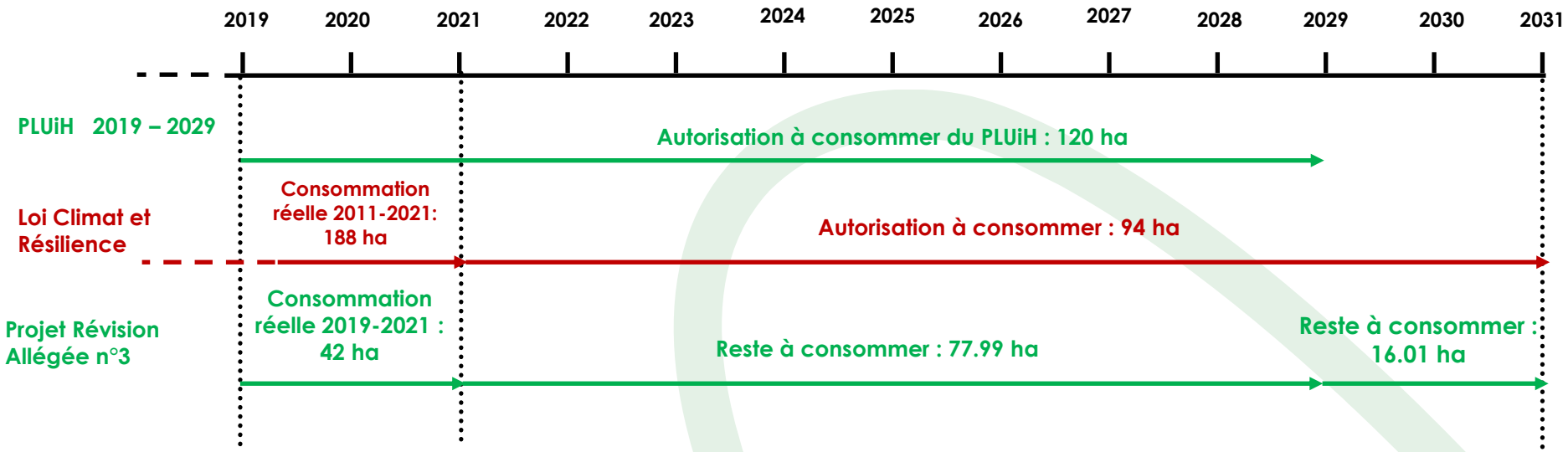
Mortagne-sur-Sèvre – ZA du Soleil levant → considérée **consommée**



2 100m2 concernés mais 3 400m2 dézonés en plus donc toujours 1 300m2 de surface non consommée en plus

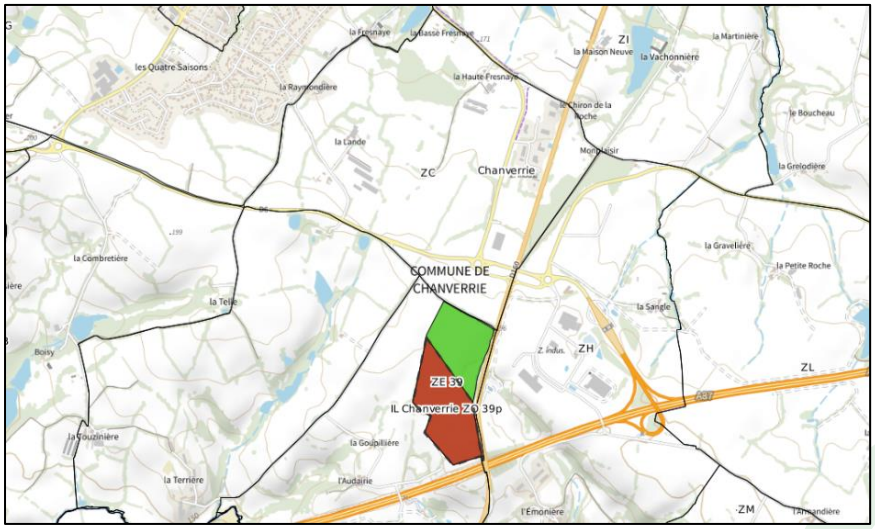
Pas de consommation d'ENAF supplémentaire = compatibilité ZAN

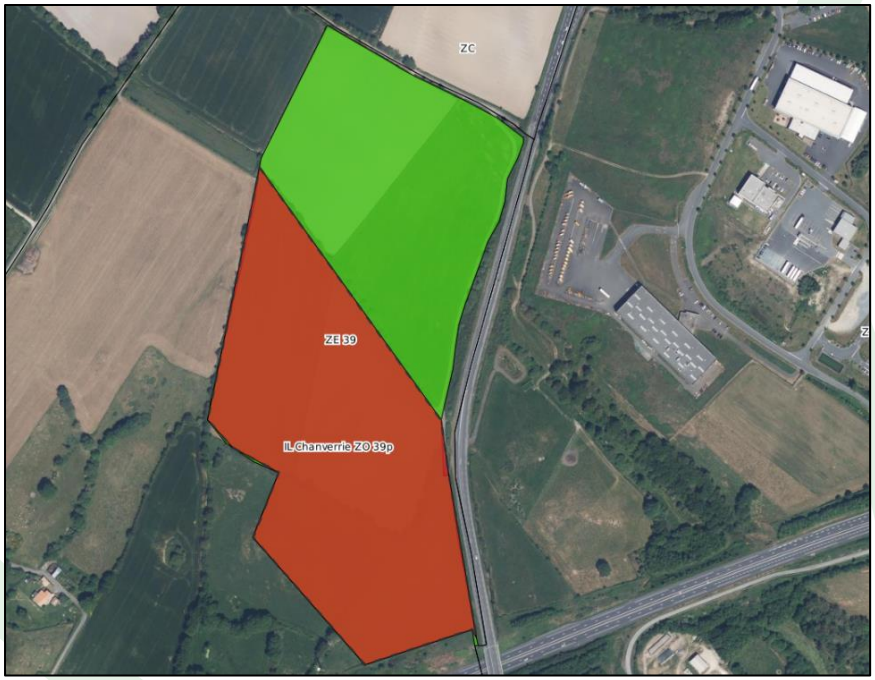
JUSTIFICATION TRAJECTOIRE ZAN



Trajectoire ZAN maintenue

MISE EN PLACE DE BAUX RURAUX





Parcelle ZE 39 à CHANVERRIE :
Surface : 16,3 ha
Propriété de la Communauté de Communes
Convention de mise à disposition

Projet :

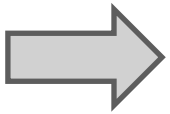
- **Mise en place de baux ruraux** pour **consolider** et développer une activité agricole viable sur **une surface de 9,4 ha (rouge)**

- **Maintien** d'une réserve foncière sous **convention de mise à disposition sur une surface de 6,9 ha (vert)** en cas de projet d'extension de ZAE

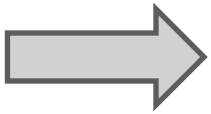
Accompagnement de la SAFER pour la mise en place des baux ruraux :

- Prévenir les exploitants en place en amont et connaître leurs besoins (avant le préavis de 7 mois)
- Réalisation d'un appel à candidature ouvert à tous
- Sélection des exploitants (Mairie, SAFER)
- Proposition d'un ou des candidats à la CCPM
- Mise en place des baux ruraux

PLANNING PRÉVISIONNEL DE LA PROCÉDURE



01 octobre 2025 : Délibération de prescription de la procédure et de définition des modalités de concertation



Oct 2025 à mai 2026 : Concertation



18 mai 2026 : Retour avis de la MRAe



01 juillet 2026 : Délibération d'arrêt et bilan de la concertation



02 septembre 2026 : Examen conjoint des PPA



05 octobre au 08 novembre : Enquête publique



17 décembre 2026 : Délibération d'approbation