Communauté de communes Pays de Mortagne



REVISION ALLÉGÉE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

MÉMOIRE DE RÉPONSE

PREAMBULE

Ce document présente les observations de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne en réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale relatif au projet de Révision Allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) du Pays de Mortagne (85). Il s'agit d'éclairages visant à compléter le dossier d'enquête publique.

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la communauté de communes du Pays de Mortagne, l'ensemble les pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 17 février 2026 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

SYNTHESE DE L'AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

2.1 Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement

La MRAE recommande de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement sur la base de niveaux d'investigations comparables pour les quatre secteurs destinés à devenir de nouveaux espaces à vocation économique, ceci afin d'apprécier de façon uniforme et suffisante les niveaux d'enjeux.

Réponse apportée :

Le dossier sera complété avec pour chacun des sites :

- Une analyse environnementale (étude faune/flore)
- Une analyse patrimoniale
- Une analyse des risques naturels et technologiques
- Une analyse des zones humides

2.2 Articulation du projet de révision allégée n°3 du PLUiH avec les autres plans et programmes

La MRAe recommande d'adopter une présentation permettant d'établir plus aisément le lien entre les thèmes des documents supra et les axes et dispositions du PLUiH ainsi que la façon dont les évolutions envisagées s'articulent avec les documents de rang supérieur.

Réponse apportée :

Le dossier dans sa partie «Articulation du PLU avec les autres plans et programmes » sera complété par l'analyse détaillée de la procédure par rapport :

- Aux objectifs et règles du SRADDET en vigueur ;
- La compatibilité du PLUiH vis à vis du SDAGE et du PRGI du bassin Loire Bretagne ;
- Le SCoT Pays du Bocage Vendéen ;
- Au PCAET du Pays de Mortagne.

2.3 Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables

La MRAe recommande :

• au regard des surfaces encore disponibles à l'échelle du territoire et en l'absence de besoins clairement définis sur les communes de Tiffauges et de La Gaubretière, à défaut d'une argumentation renforcée, de reconsidérer la création de nouveaux espaces à vocation économiques sur ces communes quand bien même ceux-ci seraient compensés par ailleurs en termes de surface restituées à l'agriculture ou la nature ;

• de présenter l'argumentation permettant d'apprécier l'adéquation du dimensionnement des nouvelles zones AUE au regard du besoin exprimé et du bilan des zones d'activités ;

• d'exposer comment s'est opérée la recherche de solutions alternatives de moindre impact pour ces zones AUE au travers de la démarche d'évaluation environnementale.

Réponse apportée :

Le dossier sera complété afin d'apporter les éléments de justification attendus par la MRAe, notamment par :

- une analyse renforcée des besoins en foncier économique sur les communes de Tiffauges et de La Gaubretière, intégrant les disponibilités foncières existantes à l'échelle intercommunale ainsi que les motivations ayant conduit a la création de ces secteurs à urbaniser ;
- une justification du dimensionnement des zones AUE, fondée sur les besoins identifiés, le bilan de commercialisation et d'occupation des zones d'activités existantes ainsi que les perspectives de développement économique du territoire ;
- une présentation de la démarche d'évaluation environnementale ayant conduit à l'étude des solutions alternatives, en explicitant les critères de localisation, les variantes examinées et les raisons ayant conduit au choix retenu au regard des enjeux environnementaux et de la recherche d'un moindre impact.

2.4 Dispositif de suivi des effets du projet de révision allégé n°3 du PLUiH sur l'environnement

La MRAe recommande de présenter les valeurs renseignées pour l'ensemble des indicateurs concernés par la révision allégée n°3 du PLUiH permettant de suivre les incidences environnementales cumulées de la présente procédure avec celles qui ont précédé depuis l'approbation initiale du PLUiH.

Réponse apportée :

Le dossier sera complété afin de renforcer le dispositif de suivi des incidences environnementales de la révision allégée n°3, notamment par :

- la présentation des valeurs de référence et des valeurs actualisées des indicateurs de suivi concernés par la présente procédure ;

- une mise en perspective de ces indicateurs avec ceux des procédures d'évolution du PLUiH intervenues depuis son approbation initiale, afin d'apprécier les incidences environnementales cumulées à l'échelle du territoire ;
- une actualisation du dispositif de suivi permettant d'assurer une évaluation de l'évolution des principaux enjeux environnementaux concernés par la révision allégée n°3.

2.5 Résumé non technique

La MRAe rappelle que conformément aux dispositifs de l'article R 151-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée et qu'il comprend notamment un résumé non technique des éléments qui le composent et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Réponse apportée :

Le dossier sera complété par un résumé non technique, constitué du contexte réglementaire, des objectifs du PADD, d'une synthèse de l'état initial de l'environnement et d'une justification des choix retenus.

3.1 Organisation spatiale, consommation d'espaces et artificialisation des sols

La MRAe recommande d'apporter une appréciation des possibilités d'artificialisation des sols au sein des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation en comparaison de celles initialement possibles au sein des zones restituées en zone agricole en fonction des différentes dispositions réglementaires et des OAP du PLUiH.

Réponse apportée :

Le dossier sera complété afin de préciser les incidences de la procédure sur les possibilités d'artificialisation des sols, par :

- une analyse comparative des capacités d'artificialisation des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation et des secteurs reclassés en zone agricole ;
- une présentation des dispositions réglementaires et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) encadrant les possibilités d'aménagement des différents secteurs concernés ;
- une démonstration de l'évolution globale du potentiel d'artificialisation à l'échelle de la procédure, mettant en évidence les effets des restitutions en zone agricole et les mesures d'encadrement des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation.

3.2 Patrimoine naturel

La MRAe recommande :

- pour les secteurs d'extension de ZA à La Gaubretière et à Tiffauges, d'assurer la pérennité des haies ne figurant pas au règlement graphique du PLUiH en les inscrivant comme éléments à préserver en compléments des dispositions prévues au sein de leurs OAP respectives et de conduire une démarche ERC plus aboutie en ce qui concerne les haies présentes au sein de ces deux sites ;

- pour le secteur du Gautreau, d'apporter les éléments de démonstration quant à l'absence d'alternatives concernant l'atteinte à la zone humide et de proposer une mesure de compensation, au-delà de l'espace antérieurement dégradé en justifiant d'une équivalence fonctionnelle sur la base de la méthode nationale d'évaluation des fonctionnalités des zones humides ;

- pour le secteur de la ZA du Soleil Levant, sur la base d'un état initial consolidé et d'une évaluation actualisée des incidences, de compléter les dispositions de l'OAP visant à un meilleur encadrement des projets.

Réponse apportée :

Le dossier sera complété afin de renforcer la prise en compte des enjeux liés à la biodiversité et aux milieux naturels, notamment par :

- l'identification et la protection des haies présentant un intérêt écologique sur les secteurs de La Gaubretière et de Tiffauges, ainsi que par le renforcement de la démarche Éviter-Réduire-Compenser (ERC) appliquée à ces secteurs ;
- une justification de l'absence de solution alternative concernant l'impact sur la zone humide du secteur du Gautreau, accompagnée de la présentation des mesures de compensation retenues et de leur équivalence fonctionnelle conformément à la méthode nationale d'évaluation des fonctionnalités des zones humides ;
- un complément de l'état initial de l'environnement et une actualisation de l'évaluation des incidences pour le secteur de la ZA du Soleil Levant, conduisant, le cas échéant, à un renforcement des dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de mieux encadrer les projets d'aménagement.

3.3 Paysage

La MRAe recommande de présenter une analyse des perceptions des nouveaux espaces d'activités afin d'apprécier le caractère adapté des dispositions réglementaires du PLUiH en matière d'intégration urbaine, architecturale et paysagère et, le cas échéant, de proposer des mesures complémentaires.

Réponse apportée :

Le dossier sera complété afin de préciser les modalités d'intégration des nouveaux espaces d'activités dans leur environnement, notamment par :

- une analyse des perceptions paysagères des secteurs concernés, prenant en compte les vues proches et lointaines, les principaux points de perception ainsi que les sensibilités paysagères identifiées ;

- une évaluation de l'adéquation des dispositions réglementaires du PLUiH et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en matière d'insertion urbaine, architecturale et paysagère ;
- la présentation, le cas échéant, de mesures complémentaires visant à renforcer l'intégration paysagère des futurs aménagements, notamment au travers du traitement des franges urbaines, de la préservation et du renforcement des éléments végétaux, ainsi que de prescriptions relatives à la qualité des aménagements.

3.4 Gestion des eaux pluviales

La MRAe recommande :

• pour les trois nouveaux secteurs à vocation économique de préciser la présence et la capacité des réseaux à assurer la gestion des eaux pluviales de ces sites ;

• en l'absence de réseau ou de capacité suffisante, de renforcer les exigences en matière de gestions des eaux pluviales sur les unités foncières concernées ;

• de préciser l'avancement de l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales comme rappelé par le SDAGE Loire-Bretagne et ayant vocation à être annexé au PLUiH.

Réponse apportée :

Le dossier sera complété afin de préciser les modalités de gestion des eaux pluviales sur les secteurs concernés, notamment par :

- une présentation de la desserte des trois secteurs à vocation économique par les réseaux de gestion des eaux pluviales ainsi que de leur capacité à accueillir les futurs aménagements ;
- une justification des dispositions prévues pour assurer une gestion adaptée des eaux pluviales à la parcelle lorsque les capacités des réseaux existants sont insuffisantes, en renforçant, le cas échéant, les prescriptions réglementaires applicables aux projets ;
- une présentation de l'état d'avancement du zonage d'assainissement des eaux pluviales, ainsi que de son articulation avec le PLUiH et de son intégration future en annexe, conformément aux orientations du SDAGE Loire-Bretagne.