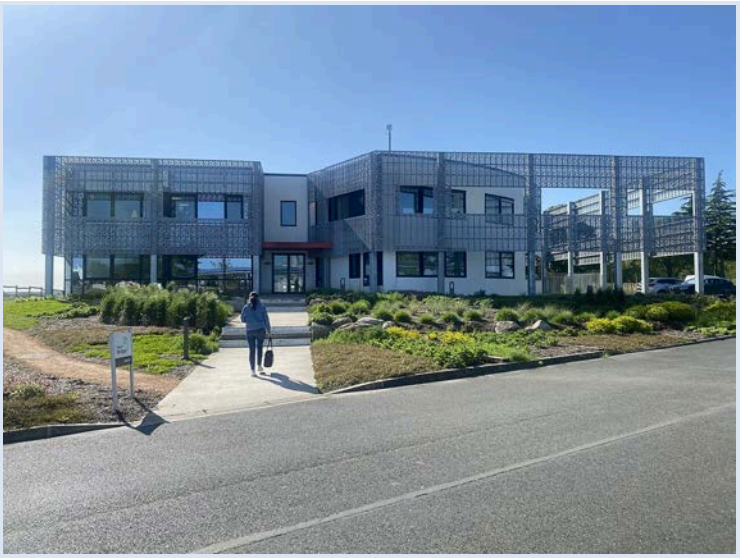
Communauté de communes Pays de Mortagne



REVISION ALLÉGÉE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

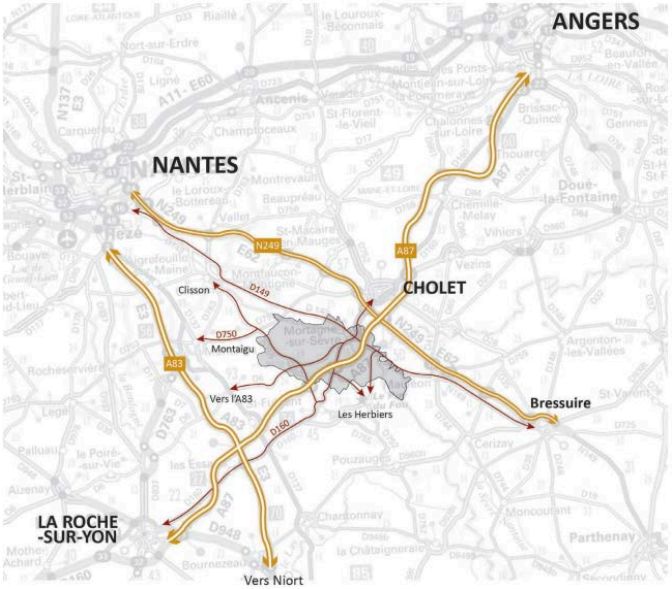
Évaluation environnementale

INTRODUCTION..... 5
RÉGIME DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE..... 7
1- CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....7
2- ARTICULATION DU PLUIH AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES.....9
A. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays du Bocage Vendéen.. 10
B. Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'égalité du Territoire (SRADDET) de la région Pays de la Loire.....14
C. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027.....18
D. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)..... 20
E. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027..... 22
F. Le PCAET de la Communauté de communes Pays de Mortagne.....26
G. Le Schéma Régional de Raccordement au Réseau des Énergies Renouvelables (S3RENR) Pays de la Loire..... 33
H. Le Document cadre : orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques..... 35
I. Le Plan National de Prévention des Déchets 2021-2027 (PNPD).....39
Le PNPD indique les actions de prévention à mettre en œuvre dans le cadre de la gestion des déchets au regard du droit européen et du Code de l'environnement. Il est établi au titre de l'article L.541-11 du Code de l'environnement et dirigé par le ministère chargé de l'environnement..... 39
Il se traduit autour de 5 axes :..... 39
J. Le Plan Régional de Prévention des Déchets (PRPGD) Pays-de-la-Loire..... 40
K. Le Schéma Régional de Carrière (SRC).....41
L. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)..... 41
M. Plans et programmes non concernés par le PLUiH du Pays de Mortagne.....44
3- PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE..... 45
Secteurs concernés par la procédure..... 47
Consommation d'espace.....47
ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLUiH SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGÉES POUR SUPPRIMER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....52
1- ANALYSE DES INCIDENCES DU DOO PAYS DU BOCAGE VENDÉEN.....52
Orientation 1-1 : Une trame urbaine multipolaire qui renforce la visibilité du Pays et préserve la proximité dans les modes de vie..... 52
Orientation 1-2 :Une trame verte et bleue qui valorise la biodiversité et l'accès aux ressources naturelles et au paysage.....53
Orientation 1-3 : Une trame agricole qui affirme une économie primaire dynamique et diversifiée..... 54
Orientation 2-1 : Une politique des transports et des déplacements articulée avec le

maillage des pôles pour une meilleure accessibilité aux services et équipements....55
Orientation 3-1 : Projeter la capacité industrielle en organisant le développement des activités économiques dans des parcs et espaces de qualité.....56
2- ANALYSE DES INCIDENCES DU PADD PAYS DE MORTAGNE.....60
A. Axe 1 : Renforcer la solidarité intercommunale et conforter l'armature territoriale 60
B. Axe 2 : Valoriser le rôle d'interface du territoire..... 61
C. Axe 3 : Consolider les bourgs du Pays de Mortagne.....61
D. Axe 4 : Concilier développement projeté, cadre de vie et ressources à préserver62
3- CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE..... 63
A. Milieux naturels, biodiversité et occupation du sol.....63
B. Paysage et patrimoine..... 67
C. Ressources en eau.....69
D. Risques, nuisances, déchets.....71
E. Air, climat, énergie..... 74
ANALYSE PAR TYPE DE MODIFICATION.....76
1- POINT DE MODIFICATION N°1 : CHANGEMENT DE ZONAGE À VOCATION ÉCONOMIQUE VERS UNE VOCATION AGRICOLE.....77
A. Zone d'activités du Vendéopôle à Chanverrie..... 77
B. Zone d'activités du Vendéopôle à Chanverrie..... 82
C. Zone du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre.....86
2- POINT DE MODIFICATION N°2 : CHANGEMENT DE ZONAGE À VOCATION AGRICOLE ET NATURELLE VERS UNE VOCATION ÉCONOMIQUE..... 90
A. Zone d'activité économique de l'Horizon à la Gaubretière..... 92
B. Zone d'activité économique de Tiffauges.....106
C. Zone d'activité économique du Gautreau à Mortagne-sur-Sèvre..... 121
D. Zone d'activité économique du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre..... 132
EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000.....151
RÉSUMÉ NON TECHNIQUE.....152
1.1. Contexte réglementaire..... 152
1.2. Présentation de la révision allégée..... 153
1.3. Les objectifs du PADD concernés par la révision allégée..... 154
1.4. Synthèse de l'état initial de l'environnement..... 157
1.5. Justification des choix retenus..... 160
CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS DE SUIVI.....163

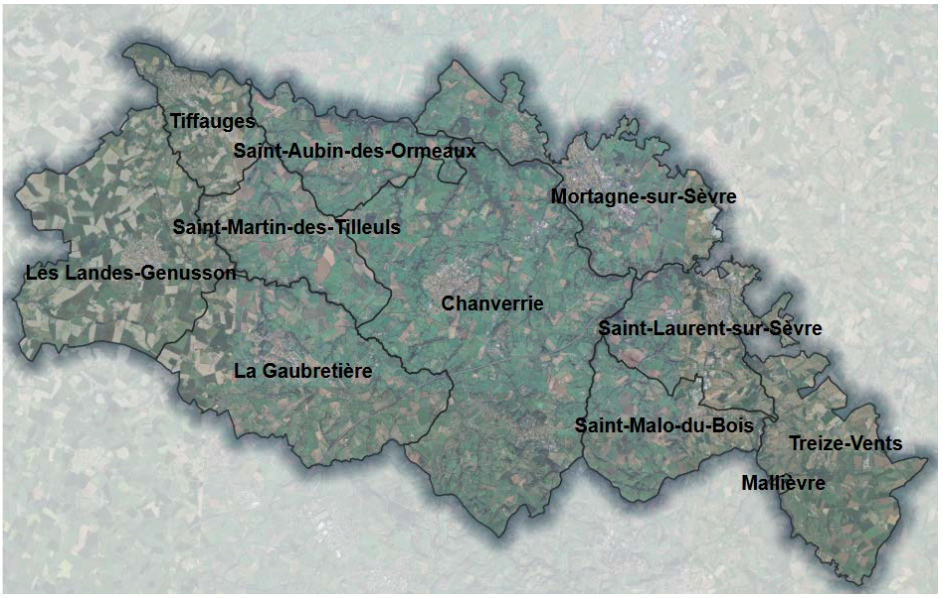
INTRODUCTION

La communauté de communes du Pays de Mortagne est située en limite nord-est de la Vendée, au contact des départements du Maine-et-Loire et des Deux-Sèvres.



Situation de la communauté de communes du Pays de Mortagne. Source : Rapport de présentation du PLUiH

Elle comprend onze communes couvrant une superficie de 22 865 ha et comptant 28 234 habitants au 01/01/2023 d'après le recensement principal de l'INSEE.



Carte des communes de la CC Pays de Mortagne

Le territoire de la communauté de communes du Pays de Mortagne est inscrit au sein du Schéma de Cohérence Territoriale du Bocage vendéen, adopté le 22 juillet 2017.

Le territoire communautaire est à l'écart de tout site NATURA 2000, mais offre une richesse naturelle, qui repose sur la densité de son réseau hydrographique et des zones humides associées, de son maillage bocager et de quelques boisements, reconnue au travers des 6 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I et de type II correspondant à la moitié du territoire. La vallée de la Sèvre Nantaise constitue un élément caractéristique du territoire, à la fois du point de vue du paysage naturel et du patrimoine architectural, qui témoigne de son passé industriel.
C'est un territoire dont l'occupation du sol est encore fortement tournée vers l'agriculture, elle-même majoritairement consacrée à l'élevage (68%). Cette occupation historique se caractérise par la présence de nombreux hameaux développés autour de corps de fermes et de bâtiments agricoles, dont certains constituent des éléments de patrimoine bâti intéressants.
Ce territoire est sous l'influence des aires urbaines de Nantes, Angers et de la Roche-sur-Yon situées à moins d'une heure de voiture et bénéficie d'un bon niveau de desserte de part la présence d'axes routiers importants qui le traversent ou qui le bordent (A 87, A 83, N 249, RD 149, RD 160, RD 755 et RD 752). Son activité économique se caractérise par une domination de l'industrie et de la logistique, un tissu artisanal important et une tendance au développement des activités tertiaires (diversification).

Par délibération en date du 1er octobre 2025, le conseil communautaire du Pays de Mortagne a lancé la révision allégée n° 3 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUiH), qui s'étend sur une superficie de 228,8 km². L'élaboration de ce document est conduite à l'initiative de la communauté de communes, qui en assure la responsabilité.
La communauté de communes a confié la conduite de cette réflexion au bureau d'études Scale, situé au 4 rue du Ponant, 85500 Les Herbiers.

Le projet de révision allégée n° 3 du PLUiH a 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 du 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 n'étant pas modifiée.

RÉGIME DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1- CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La directive européenne n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004.

Le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005, relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, intégré au Code de l'urbanisme, précise les conditions de réalisation par le maître d'ouvrage et de validation par le préfet de département. Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est venu amender le décret précédent, de même que le décret n° 2016-1110 du 11 août 2016.

Une évaluation environnementale est prescrite à partir du moment où un plan ou programme est susceptible de porter atteinte à l'environnement et/ou à un site Natura 2000. On entend par plan ou programme : "les plans, schémas, programmes et autres documents de planification élaborés ou adoptés par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements et les établissements publics" (article L.122-4 du Code de l'environnement).

La communauté de communes du Pays de Mortagne n'est pas couverte par une zone Natura 2000, cependant la révision allégée de son PLUiH va modifier son environnement.

L'évaluation environnementale vérifie que l'ensemble des facteurs environnementaux a bien été identifié et pris en compte. Elle doit s'assurer que les orientations du PLUiH favorisent, par une démarche itérative, la qualité environnementale du projet de territoire ; "éviter, réduire ou compenser les éventuels impacts négatifs" en est le principe directeur.

Il n'est pas obligatoire qu'une évaluation environnementale traite de tous les thèmes environnementaux de façon détaillée et exhaustive. L'attention se porte sur les thèmes abordés dans le PLUiH, qui ont le plus d'incidences et d'enjeux environnementaux.

Les étapes nécessaires à cette évaluation environnementale sont les suivantes :

- Rédaction d'un rapport environnemental ;
- Consultation de l'autorité environnementale ;
- Mise à disposition, pour le recueil des observations du public, du rapport environnemental et des avis de l'autorité environnementale dans le dossier de consultation du public.

Conformément à l'article R.104-18 du Code de l'urbanisme et R.122-20 du Code de l'environnement, le rapport d'évaluation environnementale comprend :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :
a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnées à l'article L. 414-4 du Code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

2- ARTICULATION DU PLUIH AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Dans la hiérarchie des normes de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est le document stratégique et intégrateur des politiques publiques dans les territoires. Juridiquement, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit être compatible avec le SCoT et il ne se réfère qu'à lui lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, le PLUiH doit être compatible avec l'ensemble des documents cadres et des documents de rang supérieur qui s'appliquent au territoire indiqué à l'article L131-1 et L131-4 du Code de l'urbanisme.

"Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1 ;
2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L.302-1 du Code des transports ;
4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L.112-4."

La compatibilité est un principe de non-opposition à la norme supérieure.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. Cette notion est moins stricte que la compatibilité puisqu'elle implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

Les plans et programmes concernés par la communauté de communes du Pays de Mortagne sont présentés aux paragraphes suivants. Pour chacun des plans et programmes, les objectifs qui correspondent à la révision allégée n°3 sont surlignés en vert. Ces objectifs sont retranscrits dans le PADD du PLUiH et doivent être pris en compte dans le cadre de la révision allégée.

A. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays du Bocage Vendéen

Le SCoT est un document de planification stratégique intercommunal qui définit les orientations et les objectifs en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Ce document s'applique à l'échelle de plusieurs communautés de communes ou d'un bassin de vie ayant des caractéristiques communes en matière d'habitat, de patrimoine et d'environnement.

Le SCoT du Pays du Bocage vendéen a été approuvé le 22 juillet 2017.

Le SCoT du Pays du Bocage Vendéen est exécutoire depuis le 22 juillet 2017. Le diagnostic réalisé dans le cadre du SCoT montrait que le Pays de Mortagne disposait d'une disponibilité foncière de 60 ha à vocation économique. Au regard de cette réserve importante, aucune surface d'extension à vocation économique n'a été admise pour le Pays de Mortagne dans le SCoT.

Ainsi, le projet de révision allégée s'est attaché à être compatible avec ce document et ne conduit pas à la création de nouvelles surfaces à vocation économique. La révision allégée du PLUiH vise, en effet, à créer un équilibre entre la création de nouvelles zones à vocation économique et la création de nouvelles zones à vocation agricole et/ou naturelle.

Objectifs du SCoT du Bocage Vendéen	Approbation dans le PLUiH
Le SCoT définit 10 orientations fondamentales, regroupées en 3 parties. Ces orientations sont ensuite déclinées dans le Document d'Orientation Générales (DOG) sous forme de préconisations soit de prescriptions : • Partie 1 : Valoriser la diversité des espaces pour la reconnaissance du Pays du Bocage Vendéen ○ Orientation 1-1 : Une trame urbaine multipolaire qui renforce la visibilité du Pays et préserve la proximité dans les modes de vie ○ Orientation 1-2 : Une trame verte et bleue qui valorise la biodiversité et l'accès aux ressources naturelles et au paysage ○ Orientation 1-3 : Une trame agricole qui affirme une économie primaire dynamique et diversifiée • Partie 2 : Créer une urbanité propre au Bocage Vendéen. ○ Orientation 2-1 : Une politique des transports et des déplacements articulés à l'armature urbaine pour une meilleure accessibilité aux services et équipements.	Axe 1 : Renforcer la solidarité intercommunale et conforter l'armature territoriale : • Conforter l'armature urbaine à travers l'objectif en logements ○ Accorder au développement démographique entre les communes, en adéquation avec la capacité des équipements scolaires. ○ Rechercher à travers les développements envisagés à maintenir et à exploiter le potentiel des équipements, notamment scolaires, et services existants. ○ Se doter des outils de suivi des dynamiques de construction et des besoins en logements. • Produire une offre de logements diversifiée, pensée à l'échelle de l'ensemble du territoire ○ Mettre en œuvre des opérations d'ensemble avec une programmation diversifiée (taille de logements, de parcelles, etc.). • Améliorer les liaisons entre les communes ○ Aménager progressivement les liaisons entre les communes, à

○ Orientation 2-2 : Une réappropriation des centre-bourgs et une politique commerciale cohérente ○ Orientation 2-3 : Une politique résidentielle favorisant sociabilité, diversité, solidarité et durabilité ● Partie 3 : Un schéma d'aménagement économique pour ancrer le territoire dans un espace global. ○ Orientation 3-1 : Organiser le développement des activités économiques dans des parcs et espaces de qualité ○ Orientation 3-2 : Soutenir la diversification agricole. ○ Orientation 3-3 : Développer les politiques énergétiques pour tendre vers l'autonomie. ○ Orientation 3-4 : Structurer les infrastructures touristiques et politiques d'animation et d'accueil à l'échelle du Pays du Bocage Vendéen.	l'image de la jonction entre la Verrie et Mortagne-sur-Sèvre, ou encore entre Saint-Martin-des-Tilleuls, la Gaubretière et La Verrie. Axe 2 : Valoriser le rôle d'interface du territoire : ● Orienter le développement économique productif sur les principaux axes de circulation ○ Conforter le site du Vendéopôle. ○ Permettre l'évolution des zones d'activités existantes en mobilisant les réserves foncières disponibles ○ Accompagner la réalisation de la ZAC du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre, complémentaire aux autres espaces économiques du territoire ○ 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 des 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. ● Faciliter les connexions vers l'extérieur ○ Faciliter la circulation piétonne piétonne et cycliste au sein des zones d'activités. ○ Connecter les bourgs et les zones industrielles par des pistes cyclables. ● Préserver et mettre en valeur les continuités naturelles ○ Protéger les cœurs de biodiversité en y limitant strictement les occupations du sol. ○ Préserver dans les opérations d'aménagement des principaux bourgs les espaces naturels participant au bon fonctionnement de la biodiversité.

	○ Préserver les cours d'eau, les zones humides et les abords en limitant leur imperméabilisation. ○ Compenser les atteintes aux zones humides et aux haies n'ayant pas pu être évitées. ○ Veiller globalement au maintien d'un réseau de haies suffisamment dense en adaptant le degré de protection selon l'enjeu environnemental et paysager et en lien avec l'activité agricole. ○ Limiter la constructibilité dans les corridors écologiques. Axe 4 : Concilier développement projeté, cadre de vie et ressources à préserver : ● Accorder développement des activités humaines dans le respect des espaces environnants ○ Tenir compte de l'impact de l'ouverture à l'urbanisation d'un espace sur le fonctionnement de l'activité agricole. ○ Rechercher des extensions d'urbanisation en continuité directe des espaces urbanisés ○ Accentuer l'effort de végétalisation en lisière de bourg et plus particulièrement sur les entrées de bourg. ● Préserver le patrimoine bâti et paysager ○ Préserver les secteurs de haies les plus denses. ○ Compenser les arrachages par des actions de plantation. ○ Préférer les implantations et le gabarit des bâtiments mettant en valeur le grand paysage. ● Encadrer les installations humaines ○ Prendre en compte en amont des projets d'urbanisme le risque d'inondation. ○ Maîtriser les ruissellements agricoles, urbains et routiers. ○ Favoriser une gestion plus écologique des eaux pluviales. ○ Limiter l'imperméabilisation des sols dans les futurs aménagements. ○ Autoriser un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques et de construction durable, intégrant la sensibilité paysagère et environnementale.

	○ Permettre l'installation de moyens de productions individuelles d'énergies renouvelables compatibles avec la sensibilité paysagère et environnementale.

B. Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'égalité du Territoire (SRADDET) de la région Pays de la Loire

Le SRADDET est un document qui définit les objectifs à moyen et long terme de développement durable en abordant différentes thématiques.

Il réunit plusieurs documents comme le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE), le Schéma régional de l'intermodalité (SRI), le Schéma régional de l'infrastructure et des transports (SRIT) et le Plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD).

Le SRADDET de la région Pays de la Loire a été approuvé le 7 juillet 2022 par le préfet de région. Il fixe les grandes orientations stratégiques visant l'amélioration du cadre de vie en tenant compte des enjeux sociétaux, économiques et environnementaux.

Orientations stratégiques du SRADDET Pays de la Loire	Appropriation dans le PLUiH

Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) prévu à l'article L.4251-3 du Code Général des Collectivités Territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables.
 	
Le SRADDET de la région Pays de la Loire a été approuvé le 7 février 2022. Il décline 30 règles au sein de 5 chapitres :
 	
• Aménagement et égalité des territoires :
  ○ Revitalisation des centralités
  ○ Préservation et développement de la nature dans les espaces urbanisés
  ○ Adaptation de l'habitat aux besoins de la population
  ○ Gestion économe du foncier
  ○ Préservation des espaces agricoles ressources d'alimentation
  ○ Aménagement durable des zones d'activités
  ○ Intégration des risques dans la gestion de l'aménagement littoral
  ○ Couverture numérique complète
• Transport et mobilités :
  ○ Déplacements durables et alternatifs
	Axe 1 : Renforcer la solidarité intercommunale et conforter l'armature territoriale :
	• Conforter l'armature urbaine à travers l'objectif en logements
	  ○ Produire environ 2000 logements à compter de la mise en application du PLUi et ce sur une période de 10 ans soit environ 200 logements/an.
	  ○ Accorder le développement démographique entre les communes, en adéquation avec la capacité des équipements scolaires.
	  ○ Se doter des outils de suivi des dynamiques de construction et des besoins en logements.
	• Produire une offre de logements diversifiée, pensée à l'échelle de l'ensemble du territoire
	  ○ Rechercher la maîtrise du foncier dans les sites stratégiques des principaux bourgs.
	  ○ Restructurer le parc de logements locatifs aidés anciens, en associant recherche de densité et cohérence de l'insertion des constructions dans le tissu bâti existant.
	  ○ Mettre en place des outils opérationnels visant l'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG, etc.).

- Intermodalité logistique
- Itinéraires routiers d'intérêt régional
- Renforcement des pôles multimodaux
- Cohérence et harmonisation des services de transports

- Climat, air, énergie :
  - Atténuation et adaptation au changement climatique
  - Rénovation énergétique des bâtiments et construction durable
  - Développement des énergies renouvelables et de récupération
  - Lutte contre la pollution de l'air
- Biodiversité, eau :
  - Déclinaison de la Trame Verte et Bleue régionale
  - Préservation et restauration de la Trame Verte et Bleue
  - Eviter/Réduire/Compenser
  - Amélioration de la qualité de l'eau
  - Développement du territoire et disponibilité de la ressource en eau
  - Gestion des inondations et limitation de l'imperméabilisation
  - Préservation des zones humides
- Déchets et économie circulaire :
  - Prévention et gestion des déchets
  - Limitation des capacités de stockage et d'élimination des déchets et adaptation des installations
  - Gestion des déchets et économie circulaire dans les documents d'urbanisme
  - Réduction des biodéchets et développement d'une gestion de proximité
  - Prévention, recyclage et valorisation des déchets de chantier
  - Gestion des déchets dans les situations exceptionnelles

- Penser de manière commune la gestion des énergies et des ressources
  - Conforter les pôles de services existants selon leurs spécificités : pôles scolaires, pôles médicaux, etc.
  - Intégrer en amont des projets les capacités réelles d'assainissement et les capacités du milieu récepteur.
  - Limiter les volumes traités en intégrant la problématique déchets dans la conception des nouvelles opérations.
- Améliorer les liaisons entre les communes
  - Assurer la connexion entre les bourgs en posant comme jalons les principaux hameaux et les sites touristiques emblématiques : le Château de Tiffauges, le site de Poupet, la Cité des Oiseaux, etc.
  - Appuyer le développement des liaisons cyclables à partir du tracé de la véloroute départementale.
  - Aménager progressivement les liaisons entre les communes, à l'image de la jonction entre la Verrie et Mortagne-sur-Sèvre, ou encore entre Saint-Martin-de-Tilleuls, la Gaubretière et La Verrie.

Axe 2 : Valoriser le rôle d'interface du territoire :

- Orienter le développement économique productif sur les principaux axes de circulation
  - Permettre l'évolution des zones d'activités existantes en mobilisant les réserves foncières disponibles.
  - Accompagner la réalisation de la ZAC du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre, complémentairement aux autres espaces économiques du territoire.
- Faciliter les connexions vers l'extérieur
  - Développer le covoiturage en préservant les aires existantes.
  - Orienter le développement de nouvelles aires de dépose vers l'autoroute, la RN149, la RD160 et la RD753.
  - Faciliter la circulation piétonne et cycliste au sein des zones d'activités.

	○ Connecter les bourgs et les zones industrielles par des pistes cyclables. ● Préserver et mettre en valeur les continuités naturelles ○ Protéger les cœurs de biodiversité en y limitant strictement les occupations du sol. ○ Préserver les cours d'eau, les zones humides et leurs abords en limitant leur imperméabilisation. ○ Encadrer l'implantation de nouvelles constructions de manière à prévenir la pollution des eaux superficielles. ○ Protéger les haies et alignements d'arbres ayant un rôle hydraulique majeur. ○ Compenser les atteintes aux zones humides et aux haies n'ayant pu être évitées. ○ Veiller globalement au maintien d'un réseau de haies suffisamment dense en adaptant le degré de protection selon l'enjeu environnemental et paysager et en lien avec l'activité agricole. ○ Restaurer les continuités écologiques en favorisant le maintien et la création de haies, de bandes enherbées, etc. Axe 3 : Consolider les bourgs du Pays de Mortagne : ● Renouveler et renforcer l'attractivité résidentielle des bourgs ○ Rechercher la continuité de l'espace public entre les nouvelles opérations et le bourg. ● Assurer la vocation économique et la mixité des usages au sein des bourgs ○ Permettre l'installation de nouvelles activités économiques compatibles avec la proximité des habitations. ● Organiser le traitement continu de l'espace public ○ Intégrer la haie comme élément structurant de l'aménagement urbain (lisière, limite parcellaire). Axe 4 : Concilier développement projeté, cadre de vie et ressources à préserver :

	● Accorder le développement des activités humaines dans le respect des espaces environnants ○ Tenir compte de l'impact de l'ouverture à l'urbanisation d'un espace sur le fonctionnement de l'activité agricole. ○ Accentuer l'effort de végétalisation en lisière de bourg et plus particulièrement sur les entrées de bourg. ● Préserver le patrimoine bâti et paysager ○ Rechercher la préservation des haies en bordure de voies et chemins publics. ○ Compenser les arrachages par des actions de plantation. ● Encadrer les installations humaines ○ Prendre en compte en amont des projets d'urbanisme le risque d'inondation. ○ Favoriser une gestion plus écologique des eaux pluviales.

C. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027

Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de la qualité et quantité des eaux sont définis par les schémas directeurs de gestion des eaux (SDAGE) prévus à l'article L.212-1 du Code de l'environnement.
Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 fixe les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne à l'horizon 2027. Il a été adopté par le comité de bassin le 3 mars 2022.

Il maintient l'objectif de 61 % des eaux en bon état écologique.

Le tableau présente l'appropriation des orientations fondamentales du SDAGE dans le PLUiH.

Objectifs du SDAGE Loire-Bretagne	Appropriation dans le PLUiH
Les orientations du SDAGE sont les suivantes : • Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant • Réduire la pollution par les nitrates • Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique • Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides • Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants • Protéger la santé en protégeant la ressource en eau • Générer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable • Préserver et restaurer les zones humides • Préserver la biodiversité aquatique • Préserver le littoral • Préserver les têtes de bassin versant • Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques • Mettre en place des outils réglementaires et financiers • Informer, sensibiliser, favoriser les échanges	Axe 1 : Renforcer la solidarité intercommunale et conforter l'armature territoriale • Penser de manière commune la gestion des énergies et des ressources ○ Intégrer en amont des projets les capacités réelles d'assainissement et les capacités du milieu récepteur. ○ Permettre l'amélioration des systèmes de traitement des eaux usées existants. ○ Permettre les projets de création de nouvelles stations d'épuration pour les communes de Treize-Vents, Mallièvre et Chambretaud. ○ Développer les économies d'eau. Axe 2 Valoriser le rôle d'interface du territoire : • Préserver et mettre en, valeur des continuités naturelles : ○ Préserver les vallées humides comme celle de la Sèvre nantaise. ○ Préserver les cours d'eau, les zones humides et les abords en limitant leur imperméabilisation. ○ Encadrer l'implantation de nouvelles constructions de manière à prévenir la pollution des eaux superficielles. ○ Protéger les haies et alignements d'arbres ayant un rôle hydraulique majeur.

	○ Compenser les atteintes aux zones humides et aux haies n'ayant pas pu être évitées. ○ Opter pour des principes d'aménagement limitant l'impact du recours aux pesticides, en particulier au sein des périmètres de captage d'eau potable. Axe 4 : Concilier développement projeté, cadre de vie et ressources à préserver : ● Préserver le patrimoine bâti et paysager ○ Préserver les haies en rupture de pente pour éviter le ruissellement. ○ Préserver les zones d'expansion de crues. ○ Prendre en compte en amont des projets d'urbanisme le risque d'inondation. ○ Maîtriser le ruissellement agricole, urbain et routier. ○ Rechercher un écoulement naturel en conservant autant que possible les fossés, notamment à proximité des axes routiers. ○ Préserver les captages d'alimentation en eau potable des pollutions diffuses et accidentelles. ○ Favoriser une gestion plus écologique des eaux pluviales. ○ Intégrer le risque inondation dans les choix d'aménagement et dans la construction notamment par l'intégration du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi).

D. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le SAGE est un document qui décline à l'échelle d'un bassin versant les orientations du SDAGE en fonction des besoins de son territoire.

La communauté de communes du Pays de Mortagne est incluse dans le périmètre du SAGE Sèvre Nantaise (approuvé en 2015), SAGE Lay (approuvé le 4 mars 2011) et SAGE Logne, Boulogne, Ognon, Grand Lieu (approuvé en 2015).

<table>
<tr><th>Thèmes majeurs du SAGE Lay</th><th>Appropriation dans le PLUiH</th></tr>
<tr><td>

Maintenir voire améliorer la qualité des eaux de surface
Prévenir les risques liés aux inondations
Maintenir prioritairement la production d'eau potable sur le bassin versant
Gérer la ressource en eau de surface en période d'étiage (irrigation, barrage)
Gérer de façon soutenable les nappes
Préserver la qualité des eaux marines pour la valorisation du potentiel biologique et économique
Retrouver un bon état écologique et potentiel piscicole des cours d'eau
Protéger les zones humides du bassin
Faire une bonne gestion hydraulique permettant les usages et un fonctionnement soutenable du Marais Poitevin

</td><td rowspan="2">
Axe 1 : Renforcer la solidarité intercommunale et conforter l'armature territoriale

Penser de manière commune la gestion des énergies et des ressources

Intégrer en amont des projets les capacités réelles d'assainissement et les capacités du milieu récepteur.
Permettre l'amélioration des systèmes de traitement des eaux usées existants.
Permettre les projets de création de nouvelles stations d'épuration pour les communes de Treize-Vents, Mallièvre et Chambretaud.
Développer les économies d'eau.

Axe 2 Valoriser le rôle d'interface du territoire :

Préserver et mettre en, valeur des continuités naturelles :

Préserver les vallées humides comme celle de la Sèvre nantaise.
Préserver les cours d'eau, les zones humides et les abords en limitant leur imperméabilisation.
Encadrer l'implantation de nouvelles constructions de manière à prévenir la pollution des eaux superficielles.
Protéger les haies et alignements d'arbres ayant un rôle hydraulique majeur.
Compenser les atteintes aux zones humides et aux haies n'ayant pas pu être évitées.
Opter pour des principes d'aménagement limitant l'impact du recours aux pesticides, en particulier au sein des périmètres de captage d'eau potable.

</td></tr>
<tr><th>Thèmes majeurs SAGE Sèvre Nantaise</th></tr>
<tr><td>

Améliorer la qualité de l'eau : améliorer les connaissances et le suivi, préserver les captages d'alimentation en eau potable, améliorer l'assainissement, réduire et améliorer les rejets industriels et agricoles, limiter l'impact du drainage
Améliorer la gestion quantitative : améliorer les connaissances et le suivi, améliorer la gestion des étiages, gérer les eaux pluviales, économiser l'eau potable
Réduire les risques inondations : améliorer la connaissance sur les inondations et la conscience du risque, prendre en compte le risque inondation dans l'aménagement du territoire, prévoir et gérer les crues et les inondations, agir pour prévenir les d'inondations
Améliorer la qualité des milieux aquatiques ; restaurer et entretenir le cours d'eau et les milieux aquatiques,

</td></tr>
</table>

restaurer la continuité écologique (reconquérir notamment l'axe migratoire pour l'anguille), préserver et reconquérir les zones humides et le maillage bocager, améliorer la gestion des plans d'eau, préserver la biodiversité des milieux humides et aquatiques • Valoriser la ressource en eau et les milieux aquatiques : avoir un développement des activités nautiques de loisirs, touristiques et culturelles qui respecte la ressource en eau et les milieux aquatiques	Axe 4 : Concilier développement projeté, cadre de vie et ressources à préserver : • Préserver le patrimoine bâti et paysager ○ Préserver les haies en rupture de pente pour éviter le ruissellement. ○ Préserver les zones d'expansion de crues. ○ Prendre en compte en amont des projets d'urbanisme le risque d'inondation. ○ Maîtriser le ruissellement agricole, urbain et routier. ○ Rechercher un écoulement naturel en conservant autant que possible les fossés, notamment à proximité des axes routiers. ○ Préserver les captages d'alimentation en eau potable des pollutions diffuses et accidentelles. ○ Favoriser une gestion plus écologique des eaux pluviales. ○ Intégrer le risque inondation dans les choix d'aménagement et dans la construction notamment par l'intégration du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi).
Thèmes majeurs du SAGE Logne, Boulogne, Ognon, Grand-Lieu	
• Améliorer le fonctionnement des écosystèmes aquatiques • Préserver et restaurer les zones humides remarquables • Améliorer la qualité des eaux des cours d'eau • Limiter les phénomènes d'eutrophisation • Gérer les étiages	

E. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027

Les objectifs de gestion des risques d'inondation sont définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) pris en application de l'article L.566-7 du Code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L.566-7.

Le PGRI planifie les mesures à prendre dans le cadre de la gestion des risques d'inondation à l'échelle d'un bassin hydrographique. Il traduit la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion du risque d'inondation, dite directive inondation.

Le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 a été arrêté le 15 mars 2022. Les Plans de Prévention liés aux Risques d'Inondation (PPRI), le SCoT et les documents d'urbanisme doivent respecter les dispositions du PGRI.

Objectifs du PGRI Loire-Bretagne 2022-2027	Appropriation dans le PLUiH
Le PGRI a défini 6 objectifs généraux : • Objectif 1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansions des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines (SDAGE 2022-2027) : ○ 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées ○ 1-2 : Préservation des zones inondables des capacités d'expansion des crues et de ralentissement des submersions marines ○ 1-3 : Non-aggravation du risque par la réalisation de nouveaux systèmes d'endiguement ○ 1-4 : Association des commissions locales de l'eau sur les servitudes de l'article L. 211-12 du CE et de l'identification de zones d'écoulement préférentiels ○ 1-5 : Association des commissions locales de l'eau à l'application de l'article L. 211-12 du Code de l'environnement ○ 1-6 : Gestion de l'eau et projets d'ouvrages de protection ○ 1-7 : Entretien des cours d'eau	Axe 1 : Renforcer la solidarité intercommunale et conforter l'armature territoriale : • Penser de manière commune la gestion des énergies et des ressources ○ Intégrer en amont des projets les capacités réelles d'assainissement et les capacités du milieu récepteur. ○ Développer les économies d'eau Axe 2 : Valoriser le rôle d'interface du territoire : • Préserver et mettre en valeur les continuités naturelles ○ Préserver les cours d'eau, les zones humides et leurs abords en limitant leur imperméabilisation ○ Protéger les haies et alignements d'arbres ayant un rôle hydraulique majeur. ○ Compenser les atteintes aux zones humides et aux haies n'ayant pas pu être évitées. Axe 4 : Concilier développement projeté, cadre de vie et ressources à préserver : • Préserver le patrimoine bâti et paysager ○ Préserver les haies en rupture de pente pour éviter le ruissellement. • Encadrer les installations humaines ○ Préserver les zones d'expansion des crues.

• Objectif 2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ○ 2-1 : Zones inondables potentiellement dangereuses ○ 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation ○ 2-3 : Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation ○ 2-4 : Prise en compte du risque de défaillance des systèmes d'endiguement ○ 2-5 : Cohérence des PPR ○ 2-6 : Aléa de référence des PPR ○ 2-7 : Adaptation des nouvelles constructions ○ 2-8 : Prise en compte des populations sensibles ○ 2-9 : Evacuation ○ 2-10 : Implantation des nouveaux équipements, établissements utiles pour la gestion de crise ou à un retour rapide à la normale ○ 2-11 : Implantation des nouveaux établissements utiles pour la gestion de crise ou à un retour rapide à la normale ○ 2-12 : Recommandation sur la prise en compte de l'événement extrême pour l'implantation de nouveaux établissements, installations sensibles ○ 2-13 : Prévenir, voire réduire, le ruissellement et la pollution des eaux pluviales ○ 2-15 : Limiter les apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements • Objectif 3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ○ 3-1 : Priorités dans les mesures de réduction de vulnérabilité ○ 3-2 : Prise en compte de l'événement extrême dans l'aménagement d'établissements, installations sensibles ○ 3-3 : Réduction des dommages aux biens fréquemment inondés ○ 3-4 : Réduction de la vulnérabilité des services utiles à la gestion de	○ Prendre en compte en amont des projets d'urbanisme le risque d'inondation. ○ Rechercher un écoulement naturel en conservant autant que possible les fossés, notamment à proximité des axes routiers. ○ Favoriser une gestion plus écologique des eaux pluviales. ○ Limiter l'imperméabilisation des sols dans les futurs aménagements. ○ Prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, précipitations, vents dominants) dans la conception et l'implantation des nouveaux bâtiments. ○ Intégrer le risque d'inondation dans les choix d'aménagement et dans la construction notamment par l'intégration du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi).

crise ou nécessaire à la satisfaction des besoins prioritaires à la population ○ 3-5 : Réduction de la vulnérabilité des services utiles à un retour à la normale rapide ○ 3-6 : Réduction de la vulnérabilité des installations pouvant générer une pollution ou un danger pour la population ○ 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important ○ 3-8 : Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru • Objectif 4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale ○ 4-1 : Écrêtement des crues ○ 4-2 : Etudes préalables aux aménagements de protection contre les inondations ○ 4-3 : Prise en compte des limites du système de protection contre les inondations ○ 4-4 : Coordination des politiques de gestion du trait de côte et de submersions marines ○ 4-5 : Unification de la maîtrise d'ouvrage et de la gestion des ouvrages de protection • Objectif 5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation ○ 5-1 : Informations apportées par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux ○ 5-2 : Informations apportées par les stratégies locales de gestion des risques d'inondation ○ 5-3 : Informations apportées par les PPR ○ 5-4 : Informations à l'initiative du maire dans les communes soumises à un risque majeur d'inondation ○ 5-5 : Promotion des plans familiaux de mise en sécurité ○ 5-6 : Information à l'attention des acteurs économiques • Objectif 6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale ○ 6-1 : Prévention des inondations ○ 6-2 : Mise en sécurité des populations	

○ 6-3 : Patrimoine culturel ○ 6-4 : Retour d'expérience ○ 6-5 : Continuité d'activités des services utiles à la gestion de crise ou nécessaires à la satisfaction des besoins prioritaires à la population ○ 6-6 : Continuité d'activités des établissements hospitaliers et médico-sociaux ○ 6-7 : Mise en sécurité des services utiles à un retour rapide à une situation normale	

F. Le PCAET de la Communauté de communes Pays de Mortagne

"L'article 188 de la loi n° 2015-992 du 17 août relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV) impose aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, existant au 1er janvier 2017 et regroupant plus de 20 000 habitants, la mise en place d'un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). Ainsi, par délibération n° 17-028 en date du 22 mars 2017, la Communauté de communes du Pays de Mortagne (CCPM) a décidé de s'engager dans l'élaboration de son PCAET approuvé le 05/05/2021 (délibération n°21-068).

Il s'articule autour de plusieurs axes d'actions :

- La sobriété énergétique
- Le développement des énergies renouvelables
- La réduction des émissions de GES
- L'adaptation au changement climatique

Objectifs du PCAET Pays de Mortagne	Appropriation dans le PLUiH
Axe 1 : Efficacité énergétique : • Objectif 1.1 : Exemplarité des collectivités publiques ○ Patrimoine communal des communes : Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments communaux ○ Optimisation des consommations énergétiques pour les besoins de la piscine intercommunale ○ Optimisation des consommations énergétiques pour les bâtiments publics dévolus au Développement Économique ○ Exemplarité des zones d'activités économiques communautaires ○ Animer un réseau intercommunal de référents "énergie" afin de mutualiser des outils ou actions (ex : label "Territoires Villes et Villages Etoilés") ○ Sensibiliser et former les élus (notamment les nouveaux) services de la CCPM et des communes • Objectif 1.2 : Accompagnement des particuliers dans leur rénovation	Axe 1 : Renforcer la solidarité intercommunale et conforter l'armature territoriale : • Penser de manière commune la gestion des énergies et des ressources ○ Conforter les pôles de services existants selon leurs spécificités : pôles scolaires, pôles médicaux, etc. ○ Rechercher les effets de masque pour limiter les nuisances visuelles, auditives, des installations individuelles. ○ Identifier des sites stratégiques pour la production d'énergies renouvelables. ○ Intégrer en amont des projets les capacités réelles d'assainissement et les capacités du milieu récepteur. ○ Développer les économies d'eau. ○ Limiter les volumes traités en intégrant la problématique déchets dans la conception des nouvelles opérations. ○ Veiller à la cohérence entre les capacités d'acheminement d'eau potable et les velléités de développement ○ Permettre l'amélioration des systèmes de traitement des eaux usées existants. • Améliorer les liaisons entre les communes ○ Appuyer le développement des liaisons cyclables à partir du

énergétique :
    - Etude pré-opérationnelle pour mise en place ultérieur PTREH et OPAH
    - Mettre en place une plateforme Territorial de Rénovation Energétique de l'Habitat (PTREH)
    - Mettre en oeuvre une nouvelle OPAH 2020-2024
    - Soutenir via des subventions "Habitat-Energie" les travaux d'isolation des particuliers
    - Soutien aux primo-accédants achetant un logement ancien et entreprenant des travaux de performance énergétique_Ecopass et passeport accessibilité
    - Inciter la construction ou la rénovation de logements locatifs sociaux publics HPE (à haute performance énergétique)
    - Accompagner la montée en compétence de la filière locale "bâtiment" pour la rénovation énergétique et la construction performante
    - Orienter systématiquement les maîtres d'ouvrages professionnels vers les structures de conseil énergie aux moments clés de l'investissement immobilier
    - Adaptation du pavillon témoin HPE séniors en perte d'autonomie en vue de leur maintien à domicile
    - PLUi : Intégrer lors de sa révision le renforcement des objectifs "énergie-climat" avec les orientations du SRADDET
- Objectif 1.3 : Accompagner les entreprises et les industries
    - Sensibiliser et fédérer les industries pionnières
    - Sensibiliser et fédérer les entreprises pionnières
    - Groupement d'acteurs aux profils ou préoccupations énergétiques similaires (achats, services…)
- Objectif 1.4 : Contribuer à améliorer la

tracé de la véloroute départementale.
    - Aménager progressivement les liaisons entre les communes, à l'image de la jonction entre La Verrie et Mortagne-sur-Sèvre, ou encore entre Saint-Martin-des-Tilleuls, la Gaubretière et La Verrie.

Axe 2 : : Valoriser le rôle d'interface du territoire :
- Orienter le développement économique productif sur les principaux axes de circulation
    - Conforter le site du Vendéopôle
    - Permettre l'évolution des zones d'activités existantes en mobilisant les réserves foncières disponibles.
    - Accompagner la réalisation de la ZAC du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre, complémentaire aux autres espaces économiques du territoire.
    - 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
- Faciliter les connexions vers l'extérieur
    - Développer le covoiturage en préservant les aires existantes
    - Orienter le développement de nouvelles aires de dépose vers l'autoroute, la RN 149, la RD 160 et la RD 753.
    - Faciliter l'accès aux infrastructures et services de transport en commun en général.
    - Faciliter la circulation piétonne et cycliste au sein des zones d'activités.

qualité de l'air :
    - Sensibiliser à l'exposition au radon
    - Sensibiliser aux bons usages des produits d'entretien
- Objectif 1.5 : Favoriser la participation citoyenne :
    - Organiser un événement Développement Durable
    - Accompagner le Réseau Citoyens Actifs
    - Défi "classes à énergie positive"
    - Adhésion aux plateformes d'échanges et associations spécifiques

Axe 2 : Energies renouvelables :

- Objectif 2.1 : Développer la production d'énergie renouvelable sur le territoire
    - Favoriser l'usage du bioGNV pour les véhicules
    - Bâtiment intercommunal de la CCPM : Développer les énergies renouvelables Générateur PV en autoconsommation
    - Patrimoine intercommunal : Développement PV sur nouveau garage du service de collecte des déchets
    - Patrimoine intercommunal : Développement EnR sur Piscine du Triton Générateur PV en autoconsommation
    - Développement de réseaux de chaleur verte (biomasse, biogaz) pour les principaux bâtiments énergivores (EPHAD, maisons de santé…)
    - Accompagnement pour la création d'une filière locale Bois-Energie (action sur l'offre)
    - Promouvoir et développer les approches participatives à la production d'énergies renouvelables
    - Accompagner le développement de la filière méthanisation (action sur demande)
    - Soutenir le développement du solaire photovoltaïque et thermique sur des ouvrages
    - Connecter les bourgs et les zones industrielles par des pistes cyclables.
- Préserver et mettre en valeur les continuités naturelles
    - Protéger les cœurs de biodiversité en y limitant strictement les occupations du sol.
    - Préserver les vallées humides comme celle de la Sèvre nantaise.
    - Préserver les cours d'eau, les zones humides et leurs abords en limitant leur imperméabilisation.
    - Encadrer l'implantation de nouvelles constructions de manière à prévenir la pollution des eaux superficielles.
    - Pérenniser les dispositifs de bandes enherbées et végétalisées.
    - Protéger les haies et alignements d'arbres ayant un rôle hydraulique majeur.
    - Compenser les atteintes aux zones humides et aux haies n'ayant pu être évitées.
    - Préserver les principaux boisements ayant un rôle environnemental,économique et paysager.
    - Veiller globalement au maintien d'un réseau de haies suffisamment dense en adaptant le degré de protection selon l'enjeu environnemental et paysager et en lien avec l'activité agricole.
    - Maintenir et créer des haies le long des chemins doux existants sur le territoire.
    - Restaurer les continuités écologiques en favorisant le maintien et la création de haies, de bandes enherbées, etc.
    - Limiter la constructibilité dans les corridors écologiques.
    - Réduire l'impact des éléments fragmentants et des obstacles à la fonctionnalité des continuités écologiques en stoppant le développement linéaire des espaces urbanisés au profit d'une urbanisation dans l'existant ou en profondeur et en intégrant la dimension trame verte et bleue lors des réflexions concernant

tertiaires
    - Faire émerger et accompagner 1 à 2 projets photovoltaïques au sol
    - Communication pour le développement des EnR sur le résidentiel (action sur la demande)
- Objectif 2.2 : Mobiliser les entreprises sur l'énergie et l'économie verte
    - Promouvoir et faciliter la création d'éco-activités sur un écosite territorial
    - Accompagner les entreprises pour développer les énergies renouvelables
- Objectif 2.3 : Mobiliser le secteur agricole sur l'énergie et les filières courtes
    - Accompagner les agriculteurs pour améliorer les performances énergétiques (Production et Consommation) de leurs exploitants
    - Accompagner les agriculteurs dans des projets de méthanisation agricole (action sur l'offre)

Axe 3 : Mobilités :

- Objectif 3.1 : Développer les modes de déplacements doux :
    - Elaborer un schéma directeur des déplacements actifs
    - Accompagner les communes pour le développement des liaisons douces et de voirie partagée en centre-bourg
    - Sensibiliser et former les élus et agents aux nouvelles mobilités
    - Favoriser le développement des espaces de coworking
- Objectif 3.2 : Limiter les usages de la voiture individuelle
    - Soutenir, développer et pérenniser les dispositifs de transport à la demande
    - Favoriser les pratiques de covoiturage ou d'autopartage
    - Coordonner la création de nouvelles aires de covoiturage
    - Mener une campagne de covoiturage à destination des

la création ou le réaménagement des voies de circulation.

Axe 4 : Concilier développement projeté, cadre de vie et ressources à préserver :

- Accorder le développement des activités humaines dans le respect des espaces environnants
    - Tenir compte de l'impact de l'ouverture à l'urbanisation d'un espace sur le fonctionnement de l'activité agricole.
    - Accentuer l'effort de végétalisation en lisière de bourg et plus particulièrement sur les entrées de bourg.
- Préserver le patrimoine bâti et paysager
    - Préserver les haies en rupture de pente pour éviter le ruissellement.
    - Rechercher la préservation des haies en bordure de voies et de chemins publics.
    - Compenser les arrachages par des actions de plantation.
- Encadrer les installations humaines
    - Préserver les zones d'expansion de crues.
    - Prendre en compte en amont des projets d'urbanisme le risque inondation.
    - Maîtriser le ruissellement agricole, urbain et routier.
    - Rechercher un écoulement naturel en conservant autant que possible les fossés, notamment à proximité des axes routiers.
    - Favoriser une gestion plus écologique des eaux pluviales.
    - Limiter l'imperméabilisation des sols dans les futurs aménagements.
    - Prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, précipitations, vents dominants) dans la conception et l'implantation des nouveaux bâtiments.
    - Autoriser un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques et de construction durable, intégrant la sensibilité paysagère, environnementale et patrimoniale.
    - Permettre l'installation des moyens de productions individuelles d'énergies

salariés sur le parcours “Herbiers / Mortagne-sur-Sèvre / Cholet” ○ Accompagner les entreprises “non obligées” dans l’élaboration de leur PME • Objectif 3.3 : Etre exemplaire dans les déplacements internes à la CCPM ○ Mettre en place un Plan de Déplacement Administration commun CCPM ○ Former à l’éco-conduite des agents de la CCPM ○ Acquisition de véhicules et/ou de nouveaux moyens de déplacement à faible émission ○ Développer au sein de la CCPM le télétravail total ou partiel • Objectif 3.4 : Optimiser les transports en commun ○ Imaginer des transports scolaires doux pour les courtes distances (cyclobus, pédibus…) ○ Soutenir le projet d’ouverture de la ligne voyageurs entre les Herbiers / Cholet ○ Intensifier les bus avec des horaires entre les Herbiers / Mortagne-sur-Sèvre / Cholet • Objectif 3.5 : Favoriser l’usage des véhicules à faibles émissions : ○ Inciter les opérateurs de location en vue de la promotion de location incitative de véhicules à motorisation alternative (électrique, biogaz, biocarburants, hydrogène, hybrides…) ○ Favoriser l’usage du vélo Axe 4 : Environnement et CC : • Objectif 4.1 : Favoriser une alimentation locale de qualité ○ Promotion de la production locale avec vente directe en circuit court (action sur l’offre) ○ Promouvoir et soutenir le développement des filières courtes, notamment dans la restauration collective par la mise en place d’un PAT (Plan Alimentaire Territorial) ○ Promouvoir la production	renouvelables compatibles avec la sensibilité paysagère et environnementale. ○ Intégrer les risques technologiques notamment liés à la présence d’Installations Classées Pour l’Environnement (ICPE) et au Transport de Matière Dangereuses (TMD) dans la réflexion sur l’aménagement du territoire. ○ Intégrer le risque inondation dans les choix d’aménagement et dans la construction notamment par l’intégration du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRi).

locale auprès du grand public (action sur la demande diffuse) • Objectif 4.2 : Encourager l'agriculture à une adaptation au CC et à de meilleures pratiques ○ Promouvoir les meilleures pratiques agronomiques ○ Accompagner l'installation ou la reconversion d'exploitations développant des pratiques vertueuses • Objectif 4.3 : Maintien de la biodiversité et du stockage carbone ○ Faciliter la gestion et la reconstruction des mosaïques de milieux (forêts, bocages, prairies, haies, zones humides, etc) ○ Préserver la biodiversité en luttant contre les espèces invasives (frelons asiatiques, RAE) ○ Maintenir les puits de carbone naturels • Objectifs 4.4 : Gestion responsable et durable de la ressource en eau ○ Sensibiliser aux bons usages de l'eau et optimiser les usages de la ressource ○ Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales ○ Schéma directeur et zonage des eaux pluviales ○ Reconquête de la qualité de l'eau (GEMAPI) • Objectif 4.5 : Réduire la production des déchets : ○ Sensibiliser à la réduction des déchets et informer les différents publics (scolaire, résidentiel, artisanat, commerce et industrie) ○ Tarification incitative pour la collecte et le recyclage des déchets (OM, emballages, déchetteries) ○ Déploiement du compostage collectif ○ Création et animation d'un défi "Famille zéro déchet" ○ Lutte contre le gaspillage alimentaire diffus • Objectif 4.6 : Favoriser une économie plus circulaire	

○ Initier et développer une démarche d'Écologie Industrielle et Territoriale ○ Évaluer les gisements et potentiels de valorisation en circularité ○ Mise en place d'une matériauthèque	

G. Le Schéma Régional de Raccordement au Réseau des Énergies Renouvelables (S3RENR) Pays de la Loire

Le S3REnR planifie les moyens de raccordement des productions d'énergie renouvelable aux réseaux électriques dans la région sur 10 ans en définissant les investissements nécessaires ainsi que le mode de financement.

Le S3REnR répond aux besoins suivants :

- Identifier les besoins d'adaptation du réseau électrique existant et de création de nouvelles infrastructures
- Mettre à disposition des capacités de raccordement pour les énergies renouvelables
- Définir les modalités de financement et de mise en œuvre des travaux prévus, sous réserve de la concrétisation de projets d'énergie renouvelable déclenchant leur nécessité.

Le S3REnR Pays de la Loire a été approuvé le 6 novembre 2015.

Objectifs du S3RENR du Pays de la Loire	Appropriation dans le PLUiH
• 5 000 MW de capacité de raccordement d'énergies renouvelables • Investissement de 370,5 millions d'euros dont 236 millions d'euros à charge des producteurs via la quote-part • Installation d'une dizaine d'automates numériques permettant d'optimiser le réseau électrique et les investissements du présent schéma • Le renforcement de 82 km de lignes électriques existantes et la construction de 39 km de lignes souterraines • La construction de 2 postes électriques RTE, l'extension foncière de 2 postes électriques RTE et de 12 postes électriques Enedis • La quote part estimée à 54,09 k€/MW (incluant le solde du schéma en vigueur fin 2023)	Axe 1 : Renforcer la solidarité intercommunale et conforter l'armature territoriale : • Penser de manière commune la gestion des énergies et des ressources ○ Rechercher les effets de masque pour limiter les nuisances visuelles, auditives, des installations individuelles. ○ Maintenir la centrale photovoltaïque au sol à Treize-Vents et permettre son extension. ○ Identifier les sites stratégiques pour la production d'énergies renouvelables. ○ Permettre l'implantation de fermes photovoltaïques dans des espaces de friche totalement ou partiellement imperméabilisés et n'ayant pas vocation à retourner à l'agriculture. ○ Accorder la valorisation du potentiel de méthanisation avec le gabarit des infrastructures routières. Axe 4 : Concilier développement projeté, cadre de vie et ressources à préserver • Encadrer les installations humaines ○ Prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, précipitations,

	vents dominants) dans la conception et l'implantation des nouveaux bâtiments. ○ Autoriser un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques et de construction durable, intégrant la sensibilité paysagère, environnementale et patrimoniale. ○ Permettre l'installation des moyens de productions individuelles d'énergies renouvelables compatibles avec la sensibilité paysagère et environnementale. ○ Accompagner l'évaluation des performances énergétiques des constructions existantes. ○ Mettre à disposition des citoyens une information objective sur l'énergie et développer le conseil individualisé.

H. Le Document cadre : orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

Le document cadre fixe les orientations visant à protéger la biodiversité par la gestion, la préservation et la remise en bon état des milieux naturels qui forment la trame verte et bleue.

Il se décline en deux parties : les choix stratégiques concernant la mise en œuvre de la trame verte et bleue et les enjeux nationaux et transfrontaliers pour sa cohérence écologique.

Ces orientations nationales ont été adoptées le 17 décembre 2019.

Le tableau présente l'appropriation des objectifs du document cadre dans le PLUiH.

Objectifs du document cadre	Appropriation dans le PLUiH

• Conserver et améliorer la qualité écologique des milieux et garantir la libre circulation des espèces de faune et de flore sauvages
  ○ Identifier, préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité et les relier par des corridors écologiques
  ○ Contribuer à atteindre les objectifs fixés par le SDAGE sur le bon état écologique ou le bon potentiel écologique des eaux de surface
  ○ Préserver et restaurer les milieux humides
• Accompagner les évolutions du climat en permettant à une majorité d'espèces et d'habitats de s'adapter aux variations climatiques
  ○ Veiller à ce que les aménagements et opérations motivés par la transition énergétique restent compatibles avec la préservation des continuités écologiques
• Assurer la fourniture des services écologiques
  ○ Conserver et améliorer la qualité et la diversité des paysages dont les structures assurent la perméabilité des espaces et améliorer le cadre de vie
• Favoriser des activités durables, notamment agricoles et forestières
  ○ Éviter de porter atteinte à la TVB
	Axe 2 : Valoriser le rôle d'interface du territoire :
	• Développer un tourisme vert appuyé sur la vallée de la Sèvre
	  ○ Poursuivre le réaménagement des centres-bourgs en renforçant leur qualité, leur fonctionnalité et leurs liens avec la vallée de la Sèvre (exemples : le centre-bourg de Tiffauges, le Château et la Sèvre / le centre-bourg de Saint-Malo-du-bois, la coulée verte et le site de Poupet) en prenant en compte le fonctionnement du milieu naturel et agricole.
	  ○ Travailler la mise en valeur des affluents, à l'image de la Crume.
	  ○ Soigner les abords des franchissements, que ce soit par une attention plus particulière à l'aspect extérieur des constructions, à l'ouverture du paysage, ou encore à la végétalisation des abords des cours d'eau.
	  ○ Prendre en compte le risque de pollution du cours d'eau du fait du réaménagement des anciens sites industriels en bord de Sèvre.
	• Préserver et mettre en valeur des continuités naturelles
	  ○ Protéger les cœurs de biodiversité en y limitant

par des modes de gestion défavorables aux milieux considérés • Conserver et améliorer la qualité écologique des milieux et garantir la libre circulation des espèces de faune et de flore sauvages ○ Empêcher le cloisonnement des populations d'espèces, diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces, éviter la diminution des surfaces d'habitats • Maîtriser l'urbanisation et l'implantation des infrastructures et améliorer la perméabilité des infrastructures existantes ○ Éviter que l'aménagement du territoire, les projets d'infrastructures linéaires et l'urbanisation ne conduisent à la destruction, la dégradation ou la fragmentation de milieux naturels, ou à la banalisation des espaces et des paysages ○ Chercher à améliorer la perméabilité des infrastructures existantes et éviter de porter atteinte à des continuités écologiques dans le cadre des opérations de densification du réseau de transport ○ Favoriser une organisation intelligente et économe de l'espace, impliquant de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace	strictement les occupations sur sol. ○ préserver les vallées humides comme celle de la Sèvre nantaise. ○ Préserver dans les opérations d'aménagement des principaux bourgs les espaces naturels participant au bon fonctionnement de la biodiversité. ○ Préserver les cours d'eau, les zones humides et leurs abords en limitant leur imperméabilisation. ○ Encadrer l'implantation de nouvelles constructions de manière à prévenir la pollution des eaux superficielles. ○ Pérenniser les dispositifs de bandes enherbées et végétalisées. ○ Protéger les haies et alignements d'arbres ayant un rôle hydraulique majeur. ○ Compenser les atteintes aux zones humides et aux haies n'ayant pas pu être évitées. ○ Opter pour des principes d'aménagement limitant l'impact du recours aux pesticides, en particulier au sein des périmètres de captage d'eau potable. ○ Préserver les principaux boisements ayant un rôle environnemental, économique et paysager. ○ Veiller globalement au maintien d'un réseau de haies suffisamment dense en adaptant le degré de protection selon l'enjeu environnemental et paysager et en lien avec l'activité agricole. ○ Maintenir et créer des haies le long des chemins doux existants sur le territoire. ○ Restaurer les continuités écologiques en favorisant le maintien et la création de haies, de bandes enherbées, etc. ○ Limiter la constructibilité dans les corridors écologiques. ○ Limiter la constructibilité dans les corridors écologiques. ○ Réduire l'impact des éléments fragmentants et des obstacles à fonctionnalité des continuités écologiques en stoppant le

développement linéaire des espaces urbanisés au profit d'une urbanisation dans l'existant ou en profondeur et en intégrant la dimension trame verte et bleue lors des réflexions concernant la création ou le réaménagement des voies de circulation.

Axe 3 : Consolider les bourgs du Pays de Mortagne :

- Organiser le traitement continu de l'espace public
  - Structurer le développement du bourg en prenant en compte les inclusions naturelles remarquables telles que les coulées vertes, les boisements.
  - Ménager les franges non constructibles aux abords des bourgs, afin de limiter les conflits d'usage.
  - Privilégier le recours au végétal dans les aménagements d'espaces publics ou privatif : plantation en pied de mur, haies végétales, etc.

Axe 4 : Concilier développement projeté, cadre de vie et ressources à préserver :

- Accorder le développement des activités humaines dans le respect des espaces environnants
  - Tenir compte de l'impact de l'ouverture à l'urbanisme d'un espace sur le fonctionnement de l'activité agricole.
  - Accentuer l'effort de végétalisation en lisière de bourg et plus particulièrement sur les entrées de bourg.
  - Prendre en compte les déplacements agricoles lors de nouveaux aménagements de manière à ne pas créer de contraintes, d'obstacles difficilement franchissables par les engins agricoles.
- Encadrer les installations humaines
  - Favoriser le développement du bocage autour des affluents.
  - Préserver les zones d'expansion de crues.
  - Prendre en compte en amont des projets d'urbanisme le risque d'inondation.
  - Maîtriser le ruissellement agricole, urbain et routier.

	○ Rechercher un écoulement naturel en conservant autant que possible les fossés, notamment à proximité des axes routiers. ○ Préserver les captages d'alimentation en eau potable des pollutions diffuses et accidentelles. ○ Favoriser la gestion plus écologique des eaux pluviales. ○ Limiter l'imperméabilisation des sols dans les futurs aménagements. ○ Intégrer le risque inondation dans les choix d'aménagement et dans la construction notamment par l'intégration du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi).

I. Le Plan National de Prévention des Déchets 2021-2027 (PNPD)

Le PNPD indique les actions de prévention à mettre en œuvre dans le cadre de la gestion des déchets au regard du droit européen et du Code de l'environnement. Il est établi au titre de l'article L.541-11 du Code de l'environnement et dirigé par le ministère chargé de l'environnement.

Il se traduit autour de 5 axes :

- Intégrer la prévention des déchets dès la conception des produits et des services
- Allonger la durée d'usage des produits en favorisant leur entretien et leur réparation
- Développer le réemploi et la réutilisation
- Lutter contre le gaspillage et réduire les déchets
  Engager les acteurs publics dans des démarches de prévention des déchets

Mesures nationales du PNPD	Appropriation dans le PLUiH
• Lutter contre le gaspillage et réduire les déchets ○ Poursuivre la gestion de proximité des biodéchets	Axe 1 : Renforcer la solidarité intercommunale et conforter l'armature territoriale : • Penser de manière commune la gestion des énergies et des ressources ○ Limiter les volumes traités en intégrant la politique déchets dans la conception des nouvelles opérations. ○ Faciliter le tri sélectif. ○ Conforter le recyclage de la matière et la valorisation des déchets (méthanisation, copeaux bois, etc.). ○ Soutenir le projet d'Écologie Industrielle et Territoriale.

J. Le Plan Régional de Prévention des Déchets (PRPGD) Pays-de-la-Loire

Le plan régional de prévention et de gestion des déchets est un document de planification, élaboré en concertation avec plusieurs acteurs, sous l'autorité du président du conseil régional et/ou, le cas échéant, du préfet.
Il concerne tous les déchets, quels que soient leurs producteurs ou leurs types (hors déchets radioactifs et militaires), incluant les déchets aquatiques (dont déchets marins) ainsi que les déchets issus de situations exceptionnelles.
Le PRPGD Pays de la Loire a été adopté le 17 octobre 2019.

Mesures du PRPGD Pays de la Loire	Appropriation dans le PLUiH
• Chapitre 1 : Planification de la prévention des déchets non dangereux et non inertes • Chapitre 2 : Planification spécifique de la prévention et de la gestion des biodéchets • Chapitre 3 : Planification spécifique de la prévention de la gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics • Chapitre 4 : Planification de la gestion des déchets non dangereux et non inertes • Chapitre 5 : Planification de la gestion des déchets dangereux • Chapitre 6 : Identification des installations permettant de collecter et de traiter des déchets produits en situation exceptionnelle	Axe 1 : Renforcer la solidarité intercommunale et conforter l'armature territoriale : • Penser de manière commune la gestion des énergies et des ressources ○ Limiter les volumes traités en intégrant la politique déchets dans la conception des nouvelles opérations. ○ Faciliter le tri sélectif. ○ Conforter le recyclage de la matière et la valorisation des déchets (méthanisation, copeaux bois, etc.). ○ Soutenir le projet d'Écologie Industrielle et Territoriale. Axe 4 : Concilier développement projeté, cadre de vie et ressources à préserver : • Encadrer les installations humaines ○ Intégrer les risques technologiques notamment liés à la présence d'Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) et au Transport de Matières Dangereuses (TMD) dans la réflexion sur l'aménagement du territoire.

K. Le Schéma Régional de Carrière (SRC)

Le schéma régional des carrières, adopté en décembre 2020, est postérieur au SCoT ; la révision allégée n'aborde pas le sujet des carrières.

L. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) prévus à l'article L371-3 du Code de l'environnement.

Mesures du SRCE	Appropriation dans le PLUiH
• Volet A : Diagnostic des enjeux de préservation et de restauration des continuités écologiques • Volet B : Identification des continuités écologiques • La méthodologie d'identification des continuités écologiques régionales • Les continuités écologiques régionales • La prise en compte des critères de cohérence nationaux et transfrontaliers • L'atlas cartographique régional • Volet C : Plan d'action stratégique et indicateurs d'évaluation du SRCE	Axe 2 : Valoriser le rôle d'interface du territoire : • Préserver et mettre en valeur les continuités naturelles ○ Protéger les cœurs de biodiversité en y limitant strictement les occupations du sol. *Seuls pourront être autorisés les Projets d'Intérêt Général (PIG) sans autre possibilité d'implantation, l'entretien des espaces, la valorisation agricole et forestière et l'accueil du public, les extensions mesurées de l'urbanisation dans la trame bocagère si le projet est d'intérêt général et respecte les sensibilités des milieux.* ○ Préserver les vallées humides comme celle de la Sèvre nantaise. ○ Préserver dans les opérations d'aménagement des principaux bourgs les espaces naturels participant au bon fonctionnement de la biodiversité. ○ Préserver les cours d'eau, les zones humides et leurs abords en limitant leur imperméabilisation. ○ Encadrer l'implantation de nouvelles constructions de manière à prévenir la pollution des eaux superficielles. ○ Pérenniser les dispositifs de bandes enherbées et végétalisées. ○ Protéger les haies et alignements d'arbres ayant un rôle hydraulique majeur.

	○ Compenser les atteintes aux zones humides et aux haies n'ayant pu être évitées. ○ Opter pour des principes d'aménagement limitant l'impact du recours aux pesticides, en particulier au sein des périmètres de captage d'eau potable. ○ Préserver les principaux boisements ayant un rôle environnemental, économique et paysager. ○ Veiller globalement au maintien d'un réseau de haies suffisamment dense en adaptant le degré de protection selon l'enjeu environnemental et paysager et en lien avec l'activité agricole. ○ Maintenir et créer des haies le long des chemins doux existants sur le territoire. ○ Restaurer les continuités écologiques en favorisant le maintien et la création de haies, de bandes enherbées, etc. ○ Limiter la constructibilité dans les corridors écologiques. *Les nouvelles constructions seront interdites sauf dans le cas de constructions agricoles et d'équipements d'intérêt général si il n'y a pas de rupture de continuité d'un corridor trop étroit et dans le cas ou l'aménagement assure la continuité fonctionnelle du corridor.* ○ Réduire l'impact des éléments fragmentants et des obstacles à la fonctionnalité des continuités écologiques en stoppant le développement linéaire des espaces urbanisés au profit d'une urbanisation dans l'existant ou en profondeur et en intégrant la dimension trame verte et bleue lors des réflexions concernant la création ou le réaménagement des voies de circulation. Axe 3 : Consolider les bourgs du Pays de Mortagne : ● Organiser le traitement continu de l'espace public ○ Structurer le développement du bourg en prenant en

	compte les inclusions naturelles remarquables telles que les coulées vertes, les boisements. ○ Ménager des franges non constructibles aux abords des bourgs, afin de limiter les conflits d'usage. ○ Privilégier le recours au végétal dans les aménagements d'espaces publics ou privatif : plantation en pied de mur, haies végétales, etc.

M. Plans et programmes non concernés par le PLUiH du Pays de Mortagne

- Le Plan National Santé Environnement 2021-2025 définit les actions à mettre en œuvre afin de réduire les expositions environnementales pouvant avoir un impact sur la santé (substances chimiques, agents physiques et agents infectieux portés par les animaux).
- Le Programme d'Action National « Nitrates » (PAN) a été modifié et arrêté le 30 janvier 2023. Il établit des mesures visant à lutter contre la pollution de l'eau par les nitrates, essentiellement d'origine agricole.
- Le Programme d'Actions Régional « Nitrates » (PAR) de la région Pays de la Loire est entré en vigueur le 1er juillet 2024. Il décline les mesures du PAN de manière adaptée à chaque territoire de la région.
- La communauté de communes du Pays de Mortagne n'est pas concernée par un Parc Naturel Régional (PNR), le PLUiH ne prend donc pas en compte les chartes des parcs naturels régionaux. Le PNR le plus proche est le PNR Loire-Anjou-Touraine.

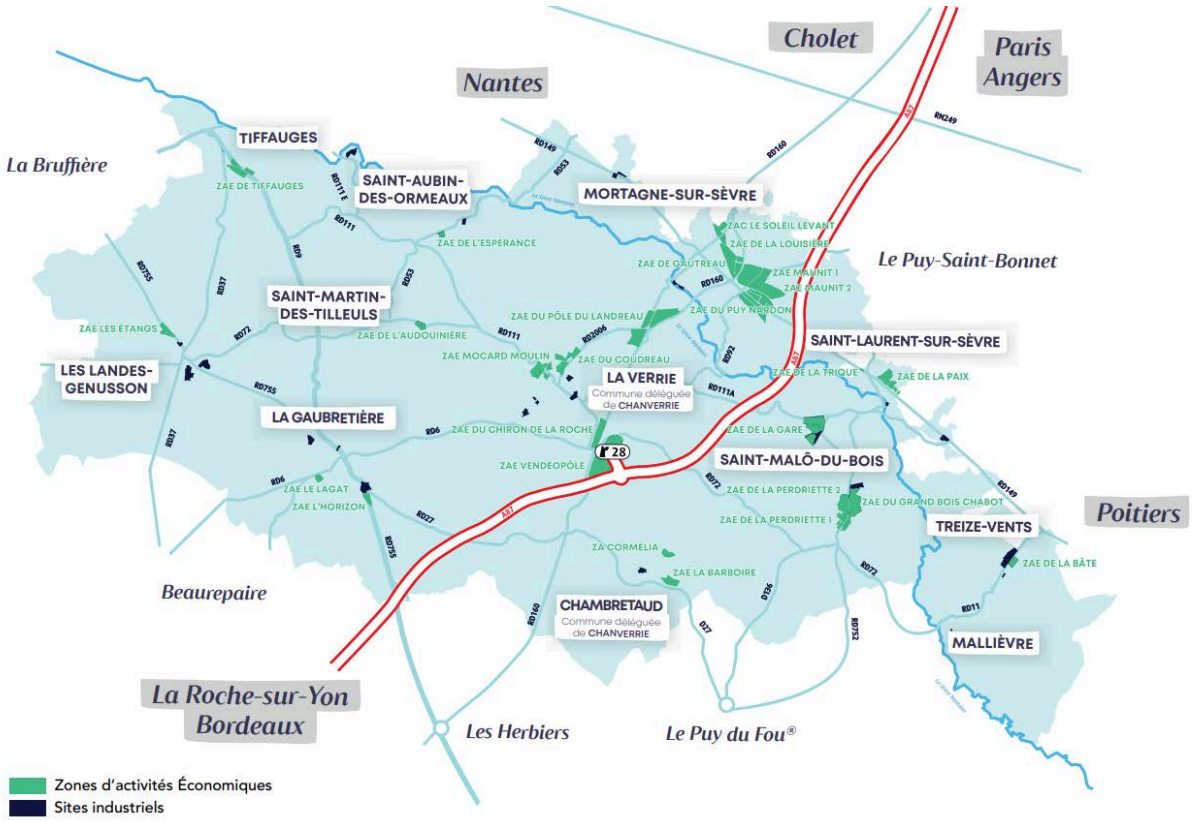
Le projet de révision allégée du PLUiH s'intègre dans les objectifs des documents supérieurs du PLUiH. En effet, les objectifs de la modification de zonage de certains sites sont de permettre le développement de l'activité économique au sein de la Communauté de Communes, tout en préservant les espaces naturels et agricoles.

3- PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS CONCERNÉS PAR LA PROCÉDURE

La révision allégée n°3 du PLUiH du Pays de Mortagne a pour objectif de faire évoluer les zonages au sein du territoire intercommunal. Elle vise à faire évoluer le zonage de certaines parcelles d'une vocation économique vers une vocation agricole, et inversement. Ces changements de zonage sont opérés à surface constante afin d'être compatibles avec le SCoT du Pays du Bocage Vendéen. Ces modifications du règlement graphique du PLUiH ne portent pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), la surface totale de chaque type de zone n'étant pas modifiée.

Les projets de modification de zonage comprennent, pour trois d'entre eux, un changement de zonage d'espace urbanisé (UE) vers un zonage agricole et/ou naturel. Ce changement de zonage concerne 67 657 m². Cette modification vers un zonage agricole et/ou naturel permet de protéger et de maintenir les espaces naturels et agricoles au sein de la Communauté de Communes.

En ce qui concerne les modifications de zonage agricole (A) et naturel (N) vers un zonage urbanisé (UE), quatre sites sont concernés. La surface totale de ces changements de zonage correspond à 64 516 m². Les zones retenues pour ces changements ont été choisies afin d'intégrer les enjeux du PLUiH et des documents supérieurs. En effet, les secteurs concernés se situent au sein de communes où les zones d'activités sont actuellement saturées. L'objectif de la création de ces nouvelles zones à vocation économique est de favoriser le développement de l'activité au sein de la Communauté de Communes. Les espaces prévus permettent un développement homogène des activités. En effet, les deux projets de création de zones d'activités (Tiffauges et La Gaubretière) permettent de développer l'activité économique dans des secteurs où celle-ci est déjà présente, mais reste plus limitée que le long de l'axe Cholet–Les Herbiers (RD 160). Comme le montre la carte ci-dessous, la majorité des zones d'activités économiques se situent à proximité de la RD 160.



Les deux zones représentent une superficie de 23 000 m² à Tiffauges et de 30 600 m² à La Gaubretière. Leurs superficies ont été définies de manière à respecter les objectifs de développement de l'activité sur le territoire de la Communauté de Communes, tout en permettant l'accueil d'entreprises de petite et moyenne taille. Les espaces retenus ont été sélectionnés à l'issue d'une analyse du foncier disponible et des enjeux environnementaux.

Concernant la création d'une station-service en entrée sud de la commune de Mortagne-sur-Sèvre, sur une superficie de 7 816 m², à proximité de la ZAC du Soleil Levant, l'objectif est de limiter les nuisances générées par la station-service actuelle, située au sein du bourg. Une analyse a été menée afin de justifier le choix du site retenu pour l'implantation de cette station-service. Celui-ci répond aux enjeux d'accessibilité (entrée de bourg, à proximité immédiate de la sortie et de la RD 160) ainsi qu'aux enjeux environnementaux (parcelle actuellement cultivée présentant peu d'enjeux environnementaux).

Enfin, le changement de zonage au sein de la zone d'activités du Gautreau correspond à une modification liée à un projet privé porté par l'entreprise SIB. Une zone humide a été identifiée au sein du secteur concerné par ce changement de zonage. Des études relatives aux zones humides ont été réalisées et une note de synthèse portant sur l'évaluation des impacts sur les zones humides ainsi que sur les mesures de compensation a été élaborée.

Secteurs concernés par la procédure

Nom du site	Zonage PLUiH	Commune	Numéro de parcelle	Superficie
Zone du Vendéopôle	UEvp	Chanverrie	ZH 154p ZH 152 ZH 24 ZH 150p ZH 153p ZH 151 ZH 149p ZH 47	56 000 m²
Zone du Vendéopôle	UEvp	Chanverrie	ZH 126p	9 857 m²
ZAC du Soleil Levant	UEz	Mortagne-sur-Sèvre	BL 37p	2 100 m²
ZAE de l'Horizon	Ap1	La Gaubretière	E 27 E 58 E 59	30 600 m²
Zone d'activité de Tiffauges	Ap1	Tiffauges	A 145p A146 A 168 A 426 A 427	23 000 m²
Zone d'activité du GAUTREAU	N	Mortagne-sur-Sèvre	AS 8p	3 100 m²
Zone d'activité du Soleil levant	Ap1	Mortagne-sur-Sèvre	BL 32	7 816 m²

Consommation d'espace

La modification de zonage pour les objets issus d'un zonage économique vers un zonage agricole ou naturel est bénéfique de 3 341 m².

		Zonages agricoles et naturelles du PLUiH				
		A	AP	AP1	N	Total
Avant la révision allégée n°3	en m²	150 482 727	19 442 479	7 505 795	32 594 437	210 025 438
	en %	71,65	9,26	3,57	15,52	100
Après la révision allégée n°3	en m²	150 548 784	19 442 479	7 446 179	32 591 337	210 028 779
	en %	71,68	9,26	3,55	15,52	100
Evolution	en %	0,03	0,00	-0,03	0,00	0,00
	en m²	65 857	0	-59 616	-3 100	3 341

La modification de zonage pour les objets issus d'un zonage agricole ou naturel vers un zonage économique est de - 3 341 m².

		Zonages économiques du PLUiH								
		UEe	UEm	UEp	UEv	UEvp	UEz	AUEv	AUEe	Total
Avant la révision allégée n°3	en m²	378 407	588 491	1 269 903	1 798 209	493 180	84 183	70 763	0	4 683 136
	en %	8,08	12,57	27,12	38,40	10,53	1,80	1,51	0	100
Après la révision allégée n°3	en m²	378 407	619 091	1 292 903	1 801 309	427 323	82 183	70 763	7 816	4679 795
	en %	8,08	13,23	27,63	38,49	9,13	1,76	1,51	0,17	100
Evolution	en %	0	0,66	0,51	0,09	-1,40	-0,04	0	0,17	-0,08
	en m²	0	30 600	23 000	3 100	-65 857	-1 800	0	7 816	-3 341

ZONAGES ECONOMIQUES MODIFIEES EN ZONAGE AGRICOLE OU NATURELLE									ZONAGE AGRICOLE MODIFIEE EN ZONAGE ECONOMIQUE						
N°	NOM DU SITE	Zone PLUiH avant révision	Zone PLUiH après révision	COMMUNE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFICIE	TERAIN EXPLOITABLE	TERAIN NON EXPLOITABLE	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	31 100		1	ZAC de l'Horizon	Ap1	UEm	LA GAUBRETIERE	E 27 E 58 E 59	30 600
2	Zone du Vendéopôle	UEvp	A	CHANVERRIE	ZH 126p	9 857			2	Zone d'activité de Tiffauges	Ap1	UEp	TIFFAUGES	A 145p A146 A 168 A 426 A 427	23 000
3	ZAC du soleil Levant	UEz	Ap1	MORTAGNE-SUR-SEVRE	BL 37p	1 800	0		3	Zone d'activité du GAUTREAU	N	UEv	Mortagne-sur-Sèvre	AS 8p	3 100
									4	Zone d'activité du soleil levant	Ap1	AUEz	Mortagne-sur-Sèvre	BL 32	7 816

Synthèse des changements de zonages

Ainsi, la modification de zonage de certaines zones va permettre une légère augmentation des zones agricoles et/ou naturelles. En effet, ce sont au final, 3 341 m² qui vont passer d'un zonage à vocation économique vers une vocation agricole et/ou naturelle. La procédure prévoit, au global, une légère augmentation des surfaces agricoles et/ou naturelles par rapport au PLUiH en vigueur.

La 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, afin de garantir un équilibre entre le développement économique et la préservation des espaces agricoles et naturels.

Aussi, une procédure en lien avec la SAFER est mise en place pour la création de baux ruraux à Chanverrie, afin 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'activité.



Plan parcelle Baux ruraux

Ces choix s'inscrivent 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 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.

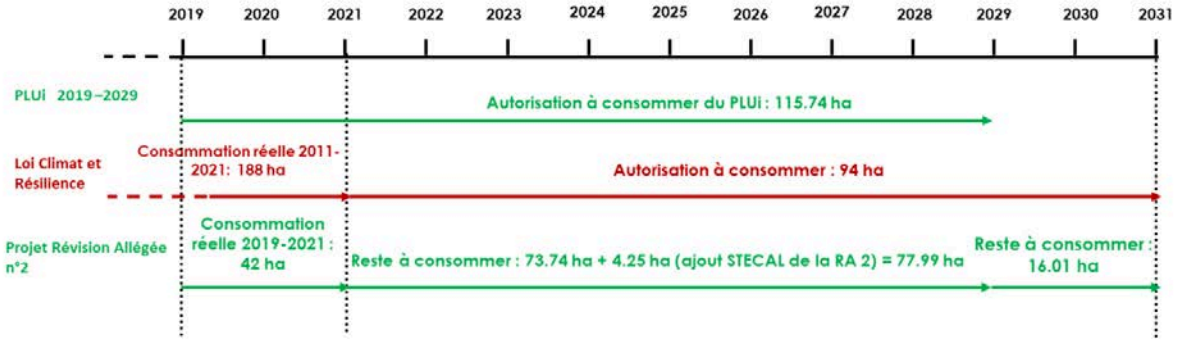


Schéma de justification de consommation foncière

ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLUiH SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGÉES POUR SUPPRIMER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1- ANALYSE DES INCIDENCES DU DOO PAYS DU BOCAGE VENDÉEN

Orientation 1-1 : Une trame urbaine multipolaire qui renforce la visibilité du Pays et préserve la proximité dans les modes de vie.

1. Valoriser les vocations d'un réseau de pôles au service des acteurs économiques et des habitants

- Définir des fonctions ou des vocations d'une centralité dans un territoire qu'elle contribue à organiser, ainsi que sa place dans une hiérarchie urbaine appliquée à ce territoire
- Qualifier l'intensité de son développement en termes de dynamiques résidentielles et économiques
- Préciser les éléments d'organisation avec les autres composantes du territoire : mobilités, bassins couverts par les différents types d'offres d'équipements et services, modes d'urbanisation respective, …
- Attacher aux pôles, de manière préférentielle, un développement plus important,

car plus économe en consommation de ressources (habitat plus dense générant un moindre besoin de foncier, équipements et services localisés au cœur d'un bassin mieux desservi, …)

2. Renforcer le maillage des pôles dans la programmation du développement

- Les espaces de vie définis et organisés par le SCoT, doivent répondre à tous les besoins des populations, particulièrement sur l'ensemble des fonctions urbaines de proximité (petite enfance, personnes âgées). Elles s'articulent et s'organisent en complémentarité et non en concurrence les unes avec les autres.
- Pérennisation de l'emploi et rapprochement du lieu de travail / lieu de vie, adaptation au contexte des solutions de mobilités proposées), aménagement, perception des paysages, vie locale riche.
- Implantation de nouveaux équipements qui intègrent les dispositions du SCoT en termes de gestion de l'espace d'intégration paysagère : continuité urbaine, respect des gabarits et intégration architecturale dans le tissu existant.

Orientation 1-2 :Une trame verte et bleue qui valorise la biodiversité et l'accès aux ressources naturelles et au paysage

1. Protéger les réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité sont strictement protégés du développement de l'urbanisation. Toutefois, certains projets sont admis, sous des conditions de compatibilité avec la sensibilité des milieux :

- Les projets d'intérêt général pour lesquels aucune implantation n'est possible ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien de ces espaces, à leur valorisation agricole ou forestière, à l'accueil du public ;
- Certaines extensions mesurées de l'urbanisation dans les réservoirs de la sous trame bocagère en fonction de l'intérêt général du projet et de sa conception de façon à ce qu'il ne porte pas atteinte à l'intérêt des sites, ni à des espèces rares ou protégées.

2. Assurer les continuités écologiques

La protection des continuités / corridors

- Préciser la localisation et le niveau de fonctionnalité écologique de la continuité écologique (corridor) en identifiant les principaux points d'appui de nature ordinaire mais aussi des points potentiels de rupture et les pressions qui pourraient remettre en cause sa fonctionnalité
- Garantir le bon fonctionnement des continuités par un zonage et un règlement adaptés aux enjeux de rupture et de pression

  - Si le corridor est situé dans un espace associé à une zone agricole, naturelle ou forestière et en fonction : des constructions agricoles ou d'équipements d'intérêt général sont autorisées sauf dans le cas d'un corridor très étroit ou les constructions compromettrait sa fonctionnalité ;
  - Si le corridor intègre une zone urbaine déjà urbanisée ou un espace à vocation économique ou de loisirs déjà urbanisés, ou dont l'urbanisation est programmée : les projets d'aménagement pourront être autorisés s'ils assurent une continuité écologique fonctionnelle comprenant les éléments nécessaires au maintien et/ou à la remise en état de fonctionnement écologique du corridor (circulation de la faune, milieux régénérés).
- A l'occasion de travaux ou de projets sur des espaces jouxtant ces secteurs de rupture, les actions suivantes pourront être mises en oeuvre :
  - Traitement adapté des abords et du franchissement le plus proche, lorsqu'il existe;
  - La création d'un passage à faune, inférieur ou supérieur;
  - La mise en valeur des abords de ces aménagements pour les rendre attractifs.

Orientation 1-3 : Une trame agricole qui affirme une économie primaire dynamique et diversifiée

1. Privilégier l'enveloppe urbaine

Identifier l'enveloppe urbaine pour un développement prioritaire

- Détermination des capacités et prise en compte du potentiel lié :
  - Réhabilitation et à la réduction de la vacance, aux divisions et au changement d'usage du bâti
  - A la densification spontanée (division parcellaire)
  - Aux dents creuses (terrain libre entre 2 constructions)
  - Aux îlots et coeur d'îlots libres (terrains nus dans un îlot urbain)
  - Au renouvellement urbain (démolition/reconstruction)
- Détermination des possibilités de mobilisation dans le temps à court, moyen et long terme, de ces capacités résultant :
  - De la dureté foncière et du comportement des propriétaires privés ;
  - De l'intérêt des sites pour envisager des outils impliquant un investissement : emplacements réservés, acquisitions, opération d'aménagement public ;
  - Du marché ;
  - Du temps de mise en oeuvre de procédures adaptées au regard de l'intérêt des sites ;
  - Des besoins de maintenir des respirations dans l'espace urbain : nature en ville, perspective paysagère, gestion de l'eau pluviale et des ruissellements, gestion des risques,…

2. Gérer dans le temps la consommation d'espace en partenariat avec les agriculteurs

- La mobilisation dans le temps des espaces d'activités sera organisée avec les agriculteurs afin de ne pas prélever des espaces de manière irréversible

- Les collectivités mettent en place des modalités d'aménagement permettant de desservir progressivement les espaces
- L'objectif est de maintenir le plus longtemps possible l'exploitation des terres sur les terres accessibles jusqu'à l'installation des entreprises, mais aussi de pouvoir organiser la réversibilité du projet en cas de difficulté de commercialisation.

Orientation 2-1 : Une politique des transports et des déplacements articulée avec le maillage des pôles pour une meilleure accessibilité aux services et équipements

1. Développer le covoiturage

Le renforcement du covoiturage dans le SCoT du Bocage Vendéen répondra à sa mesure aux besoins de déplacements de longue distance liés au travail et aux besoins de rabattement sur les gares du territoire. Pour cela, les collectivités locales :

- Prévoiront l'aménagement, lorsque ce n'est pas déjà le cas, d'aires de covoiturage au niveau des sorties d'autoroutes, ainsi qu'à hauteur des noeuds du réseau routier départemental ;
- Aménageront des aires de covoiturage de proximité, constituant un maillon supplémentaire à la chaîne de déplacements multimodale organisée à l'échelle du SCoT du Bocage Vendéen. Lors de leur élaboration ou de leur révision, les documents d'urbanisme locaux définissent, au niveau des gares et des arrêts de transport en commun structurants, les espaces de stationnement spécifiques aux covoitureurs.

2. Développer les mobilités à l'échelle des espaces de vie en lien avec les équipements et services de proximité

L'amélioration du maillage des dessertes internes aux secteurs visera le renforcement des liaisons entre et vers les bourgs, les villages et les pôles d'emplois qui structurent le territoire.

Évolution des pratiques de mobilité pour faire émerger des innovations (nouveaux services, modes de transports alternatifs, "collectivisation" de la voiture individuelle, voiture connectée,...) qui ont des répercussions sur le territoire.

Développement d'itinéraire cyclables, le cas échéant, en établissant des liaisons structurantes et plus diffuses vers les différents générateurs de flux du territoire, ainsi qu'entre eux (équipements, pôles d'emplois, pôles de transports, centres anciens commerçants, établissements scolaires,...) dans un périmètre adapté à la nature de l'équipement.

Développement d'un maillage de cheminements doux et sécurisés pour les piétons et les vélos, vers et depuis les équipements publics, les centres anciens. Dans les opérations d'aménagement nouvelles, ils envisageront :

- La hiérarchisation du maillage viaire, de la rue principale au chemin, en intégrant déplacement piétons et vélo, avec la mise en place de zone de limitation de vitesse ("zone 30"), "espace de rencontre") ;
- La définition d'un plan de déplacement piétons et vélos à l'échelle des bourgs et des villes plus importantes, avec des rabattements aménagés et sécurisés sur les points d'arrêt des réseaux de transport collectif ;
- Les moyens d'éviter la réalisation d'espaces de cheminement en impasse.

Limitation de l'usage de la voiture personnelle par des modes de déplacements alternatifs, en particulier pour les déplacements de proximité de courte portée, répondant ainsi aux enjeux de santé publique en matière de limitation des pollutions atmosphériques et de Gaz à Effet de Serre (GES).

Orientation 3-1 : Projeter la capacité industrielle en organisant le développement des activités économiques dans des parcs et espaces de qualité

1. Valoriser les parcs "vitrines" de l'écosystème vendéen

Les parcs "vitrines" sont destinés à accueillir des entreprises de tailles variées dans un espace de qualité permettant de promouvoir leurs savoir-faire et de bénéficier de synergies et de services procurés par leur intégration aux pôles "Pays" et "structurants" du territoire.

Les collectivités traduisent ces objectifs dans les documents d'urbanisme, au travers de :

- La programmation des zones affectées pour ces parcs, qui intègrent industrie, artisanat de production, logistique et services hors commerces de grande distribution ;
- L'aménagement des voiries qui doivent répondre à des enjeux variés répondant à la diversité de taille des entreprises et intégrer des liaisons cyclables pour mieux relier l'espace avec le pôle urbain auquel il est associé ;
- La qualité de l'insertion paysagère et de la gestion environnementale pour répondre aux besoins des entreprises pour un cadre de travail de qualité ;
- Un phasage de l'ouverture à l'urbanisation permettant de proposer une offre de qualité associée aux pôles ;
- Un mode d'aménagement des grandes zones devant favoriser le maintien de l'exploitation agricole le plus longtemps possible jusqu'à l'installation des entreprises, afin de pouvoir organiser la réversibilité des règles d'urbanisme en cas de difficulté de commercialisation.

2. Soutenir le modèle entrepreneurial de proximité par un maillage mixte garantissant la réactivité face aux besoins endogènes des moyennes et petites entreprises

Définir des objectifs de développement en espaces d'activités destinés à organiser le maillage mixte de l'écosystème vendéen.

Organiser cette offre en s'appuyant sur le réseau départemental et sur le développement du numérique, au sein de trois secteurs définis pour structurer une offre irriguée et pour faciliter les coopérations au regard des agglomérations voisines et des flux.

Les collectivités traduisent ces objectifs dans les documents d'urbanisme, au travers de :

- La programmation des zones affectées pour ces parcs intégrant industrie, artisanat de production, logistique, et services hors commerces de grande distribution ;
- La possibilité d'autoriser des extensions pour des sites industriels dynamiques mais isolés ;
- L'aménagement des voiries qui doivent répondre à des enjeux variés répondant à la diversité de taille des entreprises et intégrer des liaisons cyclables pour mieux relier l'espace avec le pôle urbain auquel il est associé ;
- La qualité de l'insertion paysagère et de la gestion environnementale pour répondre aux besoins des entreprises pour un cadre de travail de qualité ;
- Un mode d'aménagement des grandes zones, qui doit favoriser le maintien de l'exploitation agricole le plus longtemps possible jusqu'à l'installation des entreprises, afin de pouvoir organiser la réversibilité des règles d'urbanisme en cas de difficulté de commercialisation.

3. Soutenir le modèle entrepreneurial par l'irrigation de l'artisanat

Définir des objectifs de développement en espaces d'activités destinés à organiser le maillage artisanal et tertiaire favorisant les dynamiques entrepreneuriales de proximité et le début de parcours des TPE-TPI.

Ce maillage s'appuie sur des bourgs vivants et le réseau secondaire et départemental ainsi que le développement du numérique.

Ces documents prennent en compte les besoins d'extension et ponctuellement de création.

Les surfaces économiques ainsi programmées par le SCoT peuvent, le cas échéant, être mutualisées et réaffectées pour répondre à des besoins importants qui viendraient à se présenter et auxquels il conviendrait de répondre dans l'intérêt commun. Cette réaffection se fera dans le cadre d'une décision interne au SCoT prise par le Comité

syndical du Pays du Bocage Vendéen, ou, le cas échéant, dans le cadre d'une modification du SCoT.

4. Promouvoir un mode d'aménagement de haute qualité, flexible et adaptable dans le temps et dans l'espace

Les documents d'urbanisme prévoient les dispositions réglementaires favorisant l'optimisation foncière pour les parcs en création ou en extension. A cette fin, les collectivités :

- Définissent une organisation viaire permettant d'assurer un fonctionnement sécurisé du parc en termes de gestion des flux liés à sa vocation : poids lourds, véhicules utilitaires, véhicules légers, piétons et cycles. Cela nécessite de :
    - Définir le gabarit des voies et les espaces de circulation en fonction de la vocation du parc d'activités, dans un soucis d'économie foncière et en intégrant les besoins liés aux livraisons ;
    - Limiter les croisements difficiles ou les manoeuvres de retournement, lorsque le parc reçoit des activités susceptibles de générer un trafic important de poids lourds ;
    - Prévoir des itinéraires piétonniers et cyclables sécurisés et lisibles, ainsi que, le cas échéant, des aménagements sécurisés pour les piétons, permettant l'accessibilité à des espaces de mobilité dédiés (transport en commun, espace de co-voiturage…).
- Définissent des programmes et schémas d'aménagement :
    - Qui veillent à promouvoir un découpage parcellaire sans délaissés ;
    - Qui organisent, le cas échéant, des secteurs d'aménagement différenciés pour accueillir plusieurs typologies d'entreprises ;
    - Qui facilitent, pour l'artisanat et les TPE/TPI, la réalisation d'opérations immobilières regroupant plusieurs petits projets sur un même lot (villages entreprises, produits locatifs ou co-propriétés).
- Minimisent les bandes inconstructibles dans la gestion des règles de retrait par rapport aux limites, notamment dans une perspective d'évolution à terme du tissu bâti du parc. Il s'agit de permettre une implantation des bâtiment à proximité des limites et de maintenir ainsi des perspectives d'extension des constructions ou de redécoupage parcellaire ;
- Prévoient des possibilités d'élévation en hauteur des bâtiments afin de permettre leur adaptation aux besoins des entreprises dans un souci d'économie d'espace ;
- Adaptent ces objectifs aux typologies d'entreprises, notamment celles (industrielles) pour lesquelles il faut tenir compte de législations et règles liées à la gestion environnementale et aux risques qui s'appliquent (notamment dans le cadre des installations classées et des études de danger qui les accompagnent) ;
- Organisent la mise à disposition dans le temps permettant la continuation de l'exploitation agricole jusqu'à l'implantation des entreprises ;
- Limitent les espaces de stationnement en surface à leurs besoins incompressibles et, au contraire, répondent aux enjeux d'optimisation foncière proposant des solutions de mutualisation ou d'intégration au sein de bâtiments à niveaux. Ils

étudient, pour les parcs de taille significative, les moyens d'organisation du covoiturage.

Afin de développer un haut niveau de qualité environnementale, les documents d'urbanisme veilleront à :

- Prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales en minimisant les rejets dans les milieux ;
- Favoriser l'infiltration des eaux de pluie, lorsque le sol le permet, par une gestion hydraulique douce ;
- Rechercher le cas échéant, et sous réserve de dispositifs permettant de maîtriser les pollutions diffuses, la perméabilité des surfaces de stationnement ou de circulation (chaussées drainantes…) ;
- Contribuer à l'adaptation au changement climatique par le bioclimatisme en :
    - Intégrant des principes bioclimatiques dans l'implantation et l'orientation des bâtiments (exposition au soleil, minimisation des enveloppes en contact avec l'extérieur,…) ;
    - Optimisant les mobilités (plan d'entreprises, covoiturage, mobilités douces) ;
    - Soutenant la végétalisation des parcs à travers la plantation des espaces publics (alignements arborés,...), des limites parcellaires, des espaces non bâtis (stationnements par exemple). Les plantations sont diversifiées tant par leurs rythmes d'implantation, que par leurs essences, tailles, densités foliaires, tonalités et cycles végétatifs. Cette disposition n'a pas pour but d'augmenter l'espace consommé, mais d'utiliser l'espace non construit qui est nécessaire pour gérer les besoins de fonctionnement du parc.
- Contribuer à l'adaptation au changement climatique par la production d'énergies renouvelables et les économies d'énergies en :
    - Favorisant les installations et les matériels (photovoltaïque en toiture, éclairage à basse consommation dans l'espace public,...) ;
    - Accompagnant/facilitant le partage de réseau de chaleur et de froid ;
    - Prévoyant l'aménagement d'équipements et d'espaces facilitant la collecte des déchets et le recyclage de l'eau.

2- ANALYSE DES INCIDENCES DU PADD PAYS DE MORTAGNE

A. Axe 1 : Renforcer la solidarité intercommunale et conforter l'armature territoriale

1. Conforter l'armature urbaine à travers l'objectif en logements

- Permettre la création de logements sur l'ensemble du territoire en privilégiant les principales polarités.

2. Produire une offre de logements diversifiée, pensée à l'échelle de l'ensemble du territoire

- Développer un habitat mixte de qualité.
- Permettre l'installation de jeunes ménages en déployant une offre foncière et immobilière adaptée.
- Maintenir et développer une offre d'habitat adaptée et diversifiée pour les séniors.
- Améliorer l'accès au logement en renforçant le lien inter-générationnel
- Veiller à maintenir et développer une offre d'habitat accessible aux personnes mal-logées ou défavorisées.
- Rechercher des solutions d'hébergement aux besoins spécifiques.
- Accompagner l'amélioration de l'ensemble du parc, et notamment de logements locatifs.
- Produire près de 10% de logements aidés en s'appuyant sur les pôles structurants.

3. Penser de manière commune la gestion des énergies et des ressources

- Consolider l'offre d'équipements locaux en s'appuyant sur l'armature, les vocations des communes.
- Développer l'accès aux services numériques.
- Organiser le commerce local dans une logique intercommunale.
- Permettre le développement des énergies renouvelables tout en limitant les nuisances, notamment depuis la voie publique.
- Accorder le développement avec les capacités des réseaux.
- Poursuivre et affiner la gestion durable des déchets à l'échelle intercommunale.

4. Améliorer les liaisons entre les communes

B. Axe 2 : Valoriser le rôle d'interface du territoire

1. Orienter le développement économique productif sur les principaux axes de circulation

2. Faciliter les connexions vers l'extérieur

- Développer le covoiturage.
- Faciliter l'usage des transports en commun.
- Sécuriser les abords des axes passants.

3. Développer un tourisme vert appuyé sur la vallée de la Sèvre

- Valoriser les abords de la Sèvre et de ses affluents.
- Renforcer l'hospitalité du territoire.
- Mettre en réseau l'offre touristique du territoire.
- Mettre en avant l'histoire du territoire dans le projet touristique.

4. Préserver et mettre en valeur les continuités naturelles

- Protéger les espaces naturels remarquables.
- Améliorer la qualité des milieux aquatiques.
- Préserver les espaces boisés et la trame bocagère.
- Maintenir et restaurer les continuités vertes et bleues.

C. Axe 3 : Consolider les bourgs du Pays de Mortagne

1. Renouveler et renforcer l'attractivité résidentielle des bourgs

- Renouveler et renforcer l'attractivité résidentielle des bourgs.
- Concilier la recherche de densité au sein des bourgs avec la qualité du cadre de vie ainsi remodelé.
- Adapter l'objectif de densité aux spécificités des communes.
- Renouveler les quartiers pavillonnaires des années 1960-1970.

2. Assurer la vocation économique et la mixité des usages au sein des bourgs

- Encourager l'activité commerciale en centre-bourg.
- Accompagner l'activité tertiaire et le petit artisanat en cœur de bourg.
- Renouveler l'activité économique en cœur de bourg.

3. Organiser le traitement continu de l'espace public

- Faciliter la continuité des circulations piétonnes et cyclistes.
- Mettre en place des dispositions pour la rénovation des façades.
- Soigner les clôtures privatives à proximité d'ensemble bâtis d'intérêt patrimonial et sur les axes les plus fréquentés.
- Articuler l'aménagement des bourgs autour d'espaces naturels.

D. Axe 4 : Concilier développement projeté, cadre de vie et ressources à préserver

1. Accorder le développement des activités humaines dans le respect des espaces environnants

- Accentuer l'effort de limitation de l'extension des bourgs.
- Soigner les lisières de bourgs.
- Composer avec une urbanisation dispersée pour permettre son évolution en espérant les richesses du socle naturel et agricole et les coupures paysagères.
- Accompagner l'activité agricole et ses évolutions.
- Soutenir l'exploitation de la carrière.

2. Préserver le patrimoine bâti et paysager

- Rechercher la préservation des haies en adéquation avec leurs rôles multiples et en lien avec les besoins de l'activité agricole.
- Accompagner la prise en compte des spécificités du patrimoine architectural local.

3. Encadrer les installations humaines

- Améliorer la qualité de l'eau.
- Garantir l'exemplarité du territoire en matière de maîtrise de la consommation énergétique.
- Prendre en compte l'existence de risques.

3- CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Un état initial de l'environnement est présent dans le rapport de présentation du PLUiH de la CC du Pays de Mortagne. Il reprend les différentes caractéristiques environnementales du territoire à l'échelle intercommunale.

Pour la révision allégée n° 3 du PLUiH, des supports cartographiques ainsi qu'une analyse des enjeux environnementaux ont été créés. Ces éléments sont les principaux supports permettant de réaliser les états initiaux des différents objets de la procédure.

A. Milieux naturels, biodiversité et occupation du sol

1. NATURA 2000

- *Incidences générales sur le territoire*

Le territoire intercommunal ne comprend pas de site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche se situe à 25 km au nord-ouest de la Communauté de communes (Marais de Goulaine FR5202009).

2. Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

- *Incidences générales sur le territoire*

Au sein du territoire intercommunal, huit ZNIEFF sont présentes :

6 ZNIEFF de type I :

- Vallée de la Sèvre Nantaise en aval de Saint-Amand-sur-Sèvre (520616313)
- Le Moulin vieux (520616286)
- Coteau sur la Sèvre au sud de Mallièvre (520616289)
- Etang du blanc (520616290)
- Etangs des boucheries - Les Landes Genusson (520005737)
- Vallée des amourettes, de la tour et de la caillette (520016139)

2 ZNIEFF de type II :

- Vallée de la Sèvre Nantaise de Cugand à Tiffauges (520613315)
- Collines Vendéennes, vallée de la Sèvre Nantaise (520616288)

3. Arrêté préfectoral de biotope

- *Incidences générales sur le territoire*

La Communauté de communes ne présente pas de site concerné par un arrêté de protection de biotope.

4. Stratégie nationale de création d'Aires Protégées (SCAP)

- *Incidences générales sur le territoire*

La procédure de révision allégée n°3 du PLUiH ne concerne pas de SCAP.

5. Espace Naturel Sensible

- *Incidences générales sur le territoire*

Le territoire communal comprend 53 ENS répartis sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes. Aucun de ces ENS n'est concerné par la révision allégée du PLUiH.

6. Trame verte et bleue

- *Incidences générales sur le territoire*

La trame verte et bleue identifiée par le PLUiH comporte plusieurs éléments : les sous-trames des milieux bocagers, boisés, ouverts, humides et cours d'eau. La TVB s'appuie sur le SRCE.

Les sites concernés par la procédure se trouvent à l'écart des éléments constitutifs de la trame verte et bleue (réservoirs et corridors écologiques).

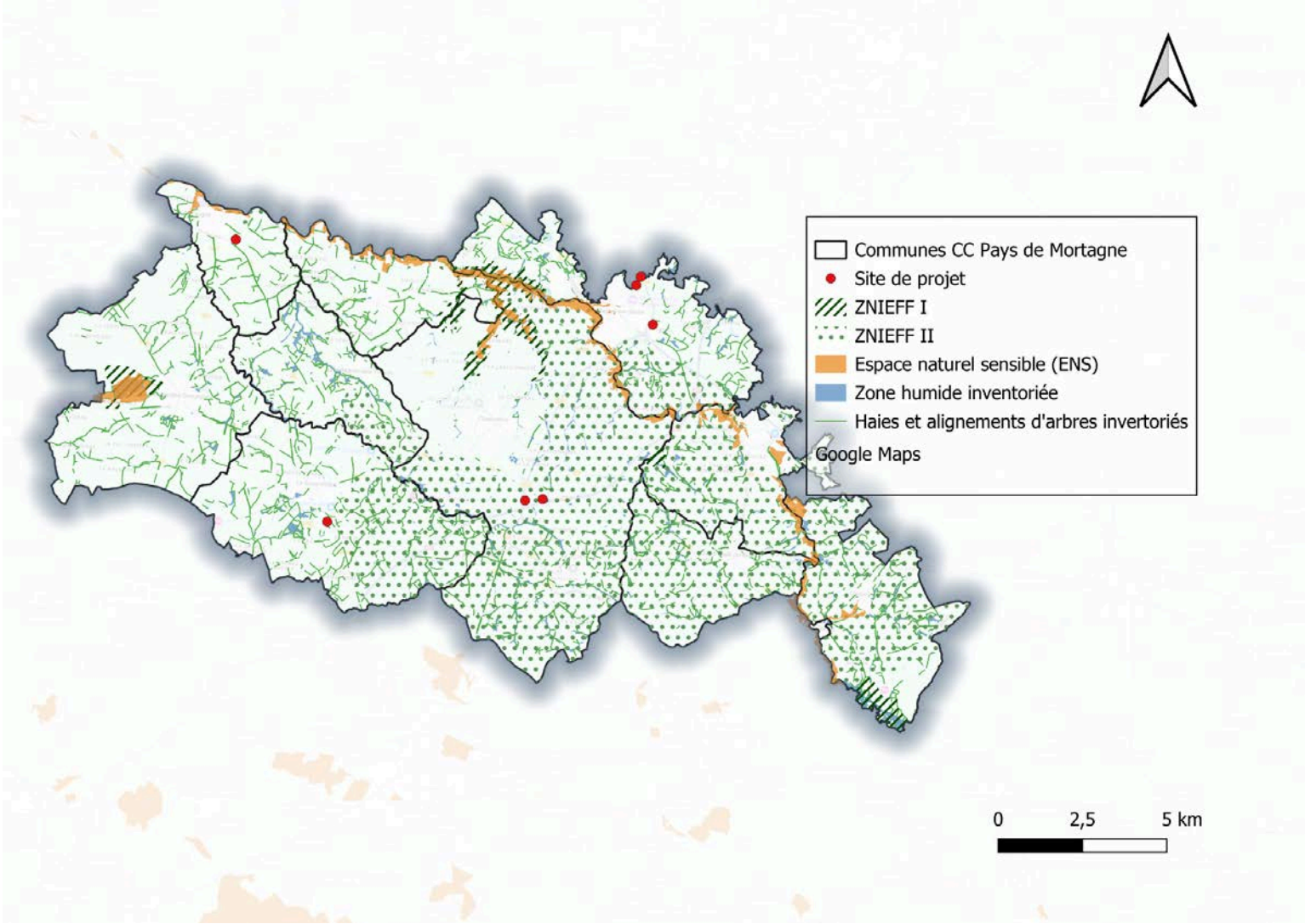
7. Territoires humides identifiés ou fortement prédisposés

- *Incidences générales sur le territoire*

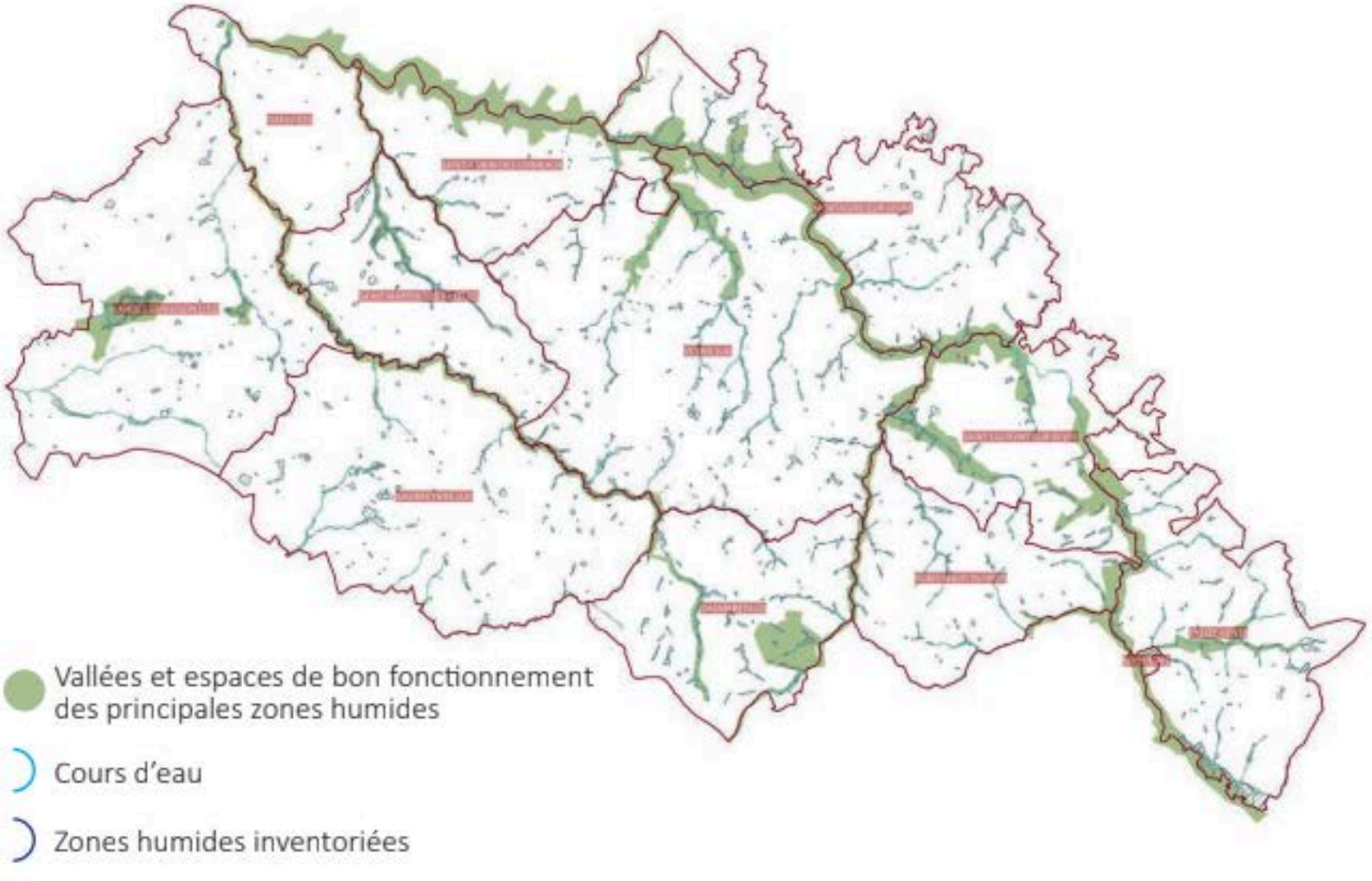
La Communauté de communes a réalisé un inventaire des zones humides selon les dispositions des SAGE. De nombreuses zones humides se concentrent principalement dans les vallées.

Des études Zone Humide ont été réalisées sur les sites de projet concernés par une modification de zonage d'une zone agricole ou naturelle vers une zone économique. Aucune zone humide n'a été identifiée.

Un des secteurs identifiés par la révision allégée du PLUiH (secteur du Gautereau à Mortagne-sur-Sèvre) entraîne la consommation d'un espace identifié en zone humide. Des mesures de compensation, d'évitement et de réduction à l'échelle du projet sont prévues afin de limiter son impact sur la zone humide (note de synthèse : Evaluation des impacts sur les zones humides et mesures compensatoires).



Carte des éléments naturels, de biodiversité et d'occupation du sol - Source : Open data Pays de la Loire



Carte des principaux réservoirs de biodiversité et grandes continuités écologiques - Source : Rapport de présentation du PLUi

B. Paysage et patrimoine

1. Monument historique et site archéologique

- *Incidences générales sur le territoire*

La Communauté de communes est concernée par 5 Monuments Historiques. Un sixième site, à moins de 500 mètres des limites de la Communauté de communes, est également présent (Château de l'Echasserie à La Bruffière).

Les projets liés à la révision allégée du PLUiH ne sont pas à proximité de Monuments Historiques et ne sont pas non plus au sein des périmètres rapprochés des abords (PDA).

La Communauté de communes accueille également de nombreux périmètres de prescriptions archéologiques.

Certains des projets sont concernés par ces périmètres de prescriptions archéologiques.

2. Site classé ou projet de site classé / site inscrit

- *Incidences générales sur le territoire*

La Communauté de communes ne comprend pas de site classé ou inscrit.

3. Site patrimonial remarquable (SPR)

- *Incidences générales sur le territoire*

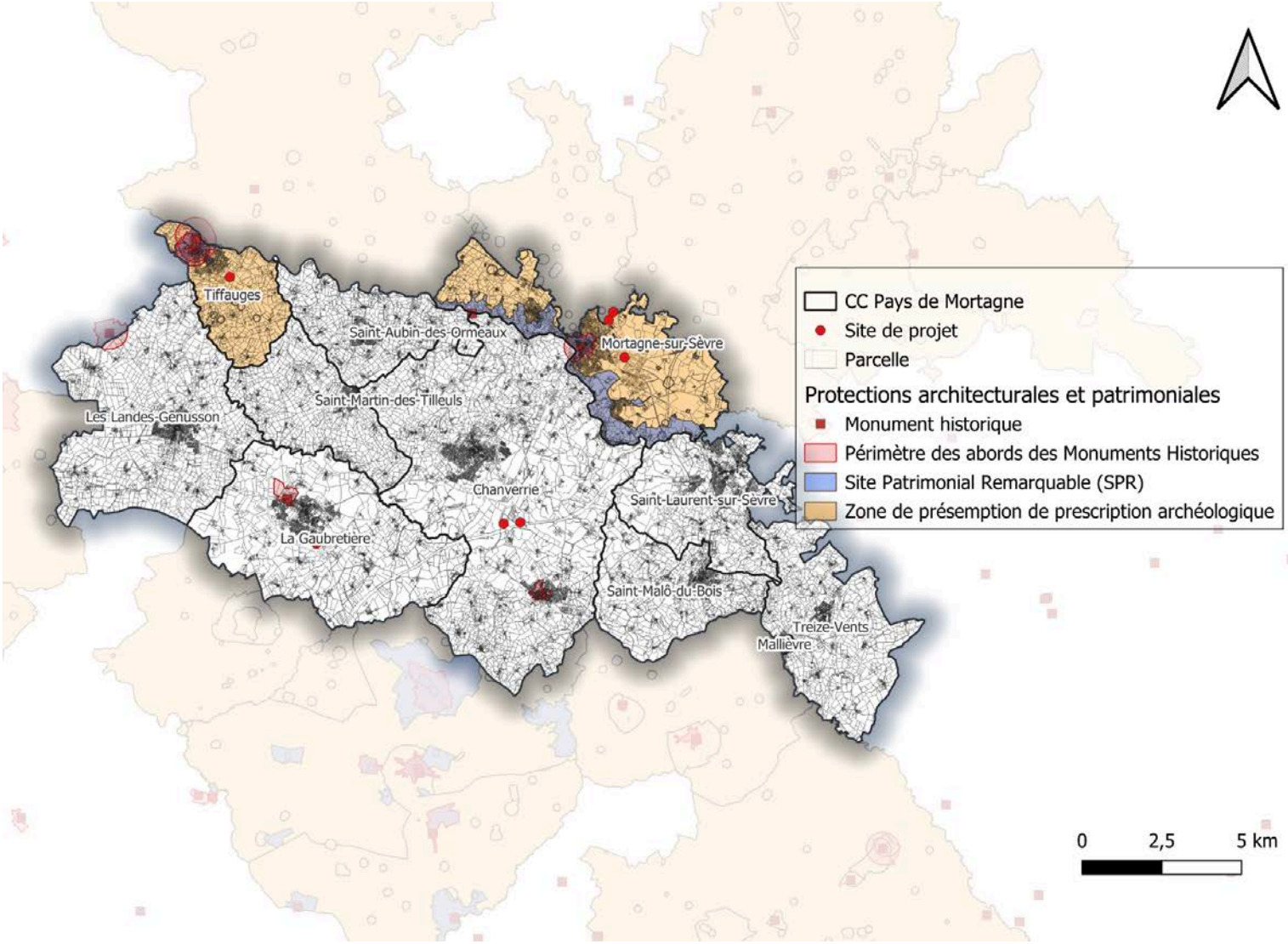
Le territoire compte 2 AVAP (Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) à Mallièvre et Mortagne-sur-Sèvre, respectivement approuvées en 2016 et 2014 et modifiée le 17/12/2024, et 1 ZPPAUP (Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) de Tiffauges, approuvée en 1996 et transformée en PVAP/SPR (Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) le 17/12/2024.

Les sites concernés par la révision allégée du PLUiH ne se situent pas au sein de ces espaces.

4. Parc Naturel Régional (PNR)

- *Incidences générales sur le territoire*

La Communauté de communes n'est pas concernée par un PNR.


Tiffauges
Saint-Aubin-des-Ormeaux
Mortagne-sur-Sèvre
Saint-Martin-des-Tilleuls
Les Landes-Genusson
Chanverrie
Saint-Laurent-sur-Sèvre
La Gaubretière
Saint-Malô-du-Bois
Treize-Vents
Mallièvre
CC Pays de Mortagne
Site de projet
Parcelle
Protections architecturales et patrimoniales
Monument historique
Périmètre des abords des Monuments Historiques
Site Patrimonial Remarquable (SPR)
Zone de présemption de prescription archéologique
0
2,5
5 km

C. Ressources en eau

1. Périmètre de protection (immédiat, rapproché et éloigné) de captage d'eau destiné à l'alimentation humaine

- *Incidences générales sur le territoire*

Le territoire accueille un captage sur le territoire de la Communauté de communes : Les Martyrs à Saint-Laurent-sur-Sèvre. Ce captage est associé à une station de production d'eau potable à Saint-Laurent-sur-Sèvre (mélange Sèvre + puits).

2. Captages prioritaires "Grenelle"

- *Incidences générales sur le territoire*

Le territoire est toutefois couvert par des périmètres de protection émanant de captages d'eau potable voisins, en particulier Le Patis et Bodet, dont les périmètres de protection rapprochés se superposent avec le territoire du Pays de Mortagne.

3. Usages de la ressource en eau

- *Incidences générales sur le territoire*

La procédure n'est pas de nature à entraîner un risque d'alimentation en eau du territoire.

Les différents projets concernés par la révision allégée du PLUiH vont entraîner une légère hausse de la consommation d'eau potable liée à l'implantation de nouvelles entreprises/industries, mais cela ne devrait pas impacter les ressources.

La procédure n'est pas de nature à entraîner un risque de conflit entre différents usages de l'eau.

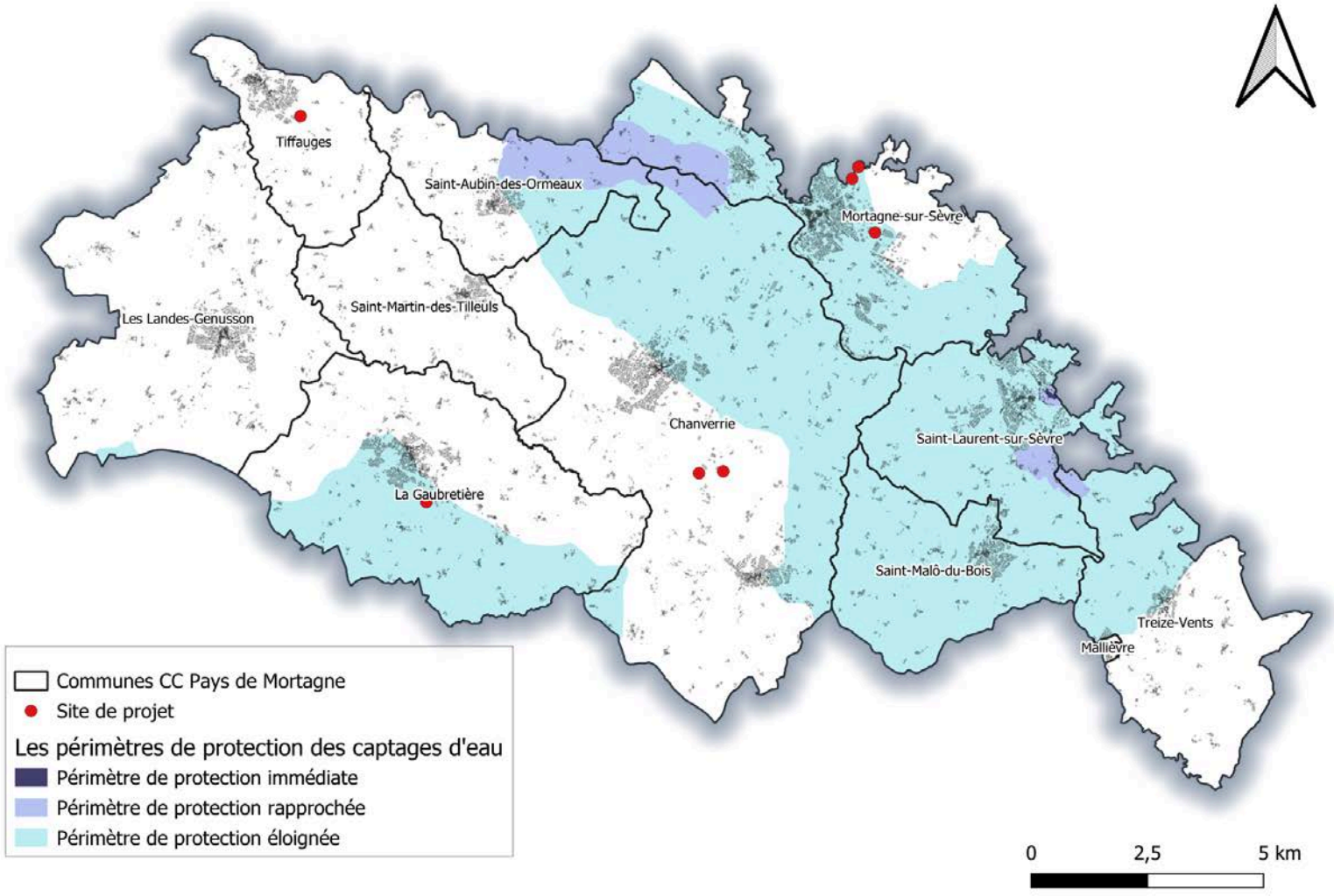
4. Assainissement

- *Incidences générales sur le territoire*

La Communauté de communes présente un assainissement collectif (le service gère 16 stations de traitement des eaux usées – STEU) et des dispositifs d'assainissement non collectifs, dont la mise aux normes des installations est assurée par le SPANC.

La Communauté de communes est en cours de finalisation de son schéma d'assainissement (schémas directeurs et zonages).

La procédure de révision allégée du PLUiH n'est pas de nature à entraîner un risque pour le système d'assainissement au regard des besoins actuels et futurs. En effet, les différents projets ne vont pas entraîner de modifications notables sur le système d'assainissement



Carte des périmètres de captage d'eau - Source : ARS Pays-de-la-Loire

D. Risques, nuisances, déchets

1. Sites et sols pollués ou potentiellement pollués

- *Incidences générales sur le territoire*

Le territoire comporte 1 site BASOL à Mortagne-sur-Sèvre, ce site a reçu un accord pour l'intervention de l'ADEME en 2010.

Un des sites de la révision allégée du PLUiH pourra faire l'objet d'un classement BASOL. En effet, un des projets concerne la création d'une station essence sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre.

2. Anciens sites industriels et activités de services

- *Incidences générales sur le territoire*

Le territoire comporte 171 sites BASIAS dont 105 sont encore en activité.

Aucun de ces sites ne concerne la procédure.

3. Établissement de traitement des déchets sur le territoire

- *Incidences générales sur le territoire*

Il n'existe pas d'équipements publics du syndicat Collecte mixte départemental d'études et de traitement des déchets ménagers et assimilés de la Vendée installé dans le périmètre de la communauté de communes. Cependant, il existe encore 2 centres de transferts sur les communes jouxtant le territoire (La Boissière-de-Montaigu et les Herbiers).

Il existe également 3 déchèteries sur le territoire.

4. Risques et aléas naturels, industriels ou technologiques

- *Incidences générales sur le territoire*

Concernant les risques naturels, sont présents sur la communauté de communes :

  - Le risque inondation
  - Le risque feu de forêt (atlas régional du risque feu de forêt en Pays de la Loire)
  - Le risque sismique (zone 3 : sismicité modéré)
  - Le risque radon (Zone 3 : potentiel radon significatif, pour une partie du territoire)
  - Pollinose
  - Les aléas climatiques
  - Cavité souterraine
  - Transport de matière dangereuses
  - Aléa retrait-gonflement des argiles faibles à moyens
  - Risque industriel lié à 121 ICPE

Le territoire est couvert par :

- Un plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne
- Un plan de prévention du risque inondation de la rivière "La Sèvre Nantaise"
- 4 DICRIM (Tiffauges, Mortagne-sur-Sèvre, Saint-Laurent-sur-Sèvre, Saint-Malô-du-Bois)

On notera sur le territoire du Pays de Mortagne la présence d'une zone sous PPRT, d'un conflit routier et d'un risque de fragmentation au croisement des deux routes principales (A87 et D160).

Plusieurs des sites de la procédure sont concernés par ces risques, ils sont détaillés dans l'analyse par type de modification.

5. Installation classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

- *Incidences générales sur le territoire*

Sur le territoire, on dénombre 121 ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement.

Aucune de ces installations n'est à proximité immédiate de des sites des projets et ne les impact.

6. Nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre

- *Incidences générales sur le territoire*

Le territoire est concerné par deux axes qui génèrent un secteur exposé à la nuisance sonore. Il s'agit de :

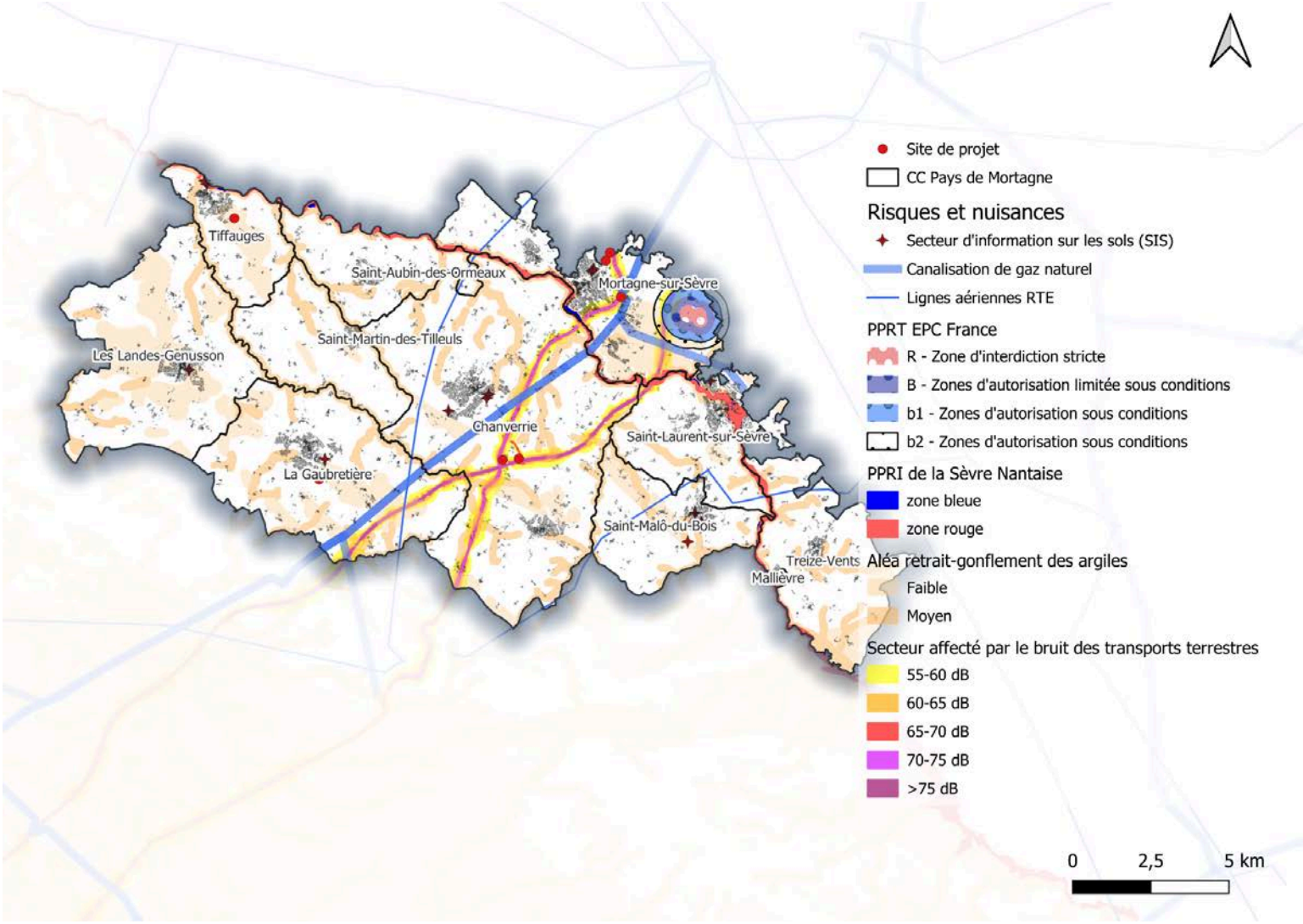
- L'A87 dont le PLUi défini une bande de "Voisinage d'infrastructure de transport terrestre de 250 m"
- La RN 149 dont le PLUi défini la bande de "Voisinage d'infrastructure de transport terrestre -Secteur affecté par le bruit - 100 m."
- La RN 160 Voisinage d'infrastructure de transport terrestre - Secteur affecté par le bruit - 100 m"

Plusieurs de ces sites se situent à proximité immédiate des axes générant des nuisances.

7. Plan d'exposition au bruit

- *Incidences générales sur le territoire*

Le territoire intercommunal ne comporte pas de plan d'exposition au bruit.



Carte des risques naturels et technologiques - Source : Géorisques

E. Air, climat, énergie

1. Enjeux spécifiques relevés par le SRCAE / PCAET

- *Incidences générales sur le territoire*

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) des Pays de la Loire est intégré dans le SCoT du Pays du Bocage Vendéen.

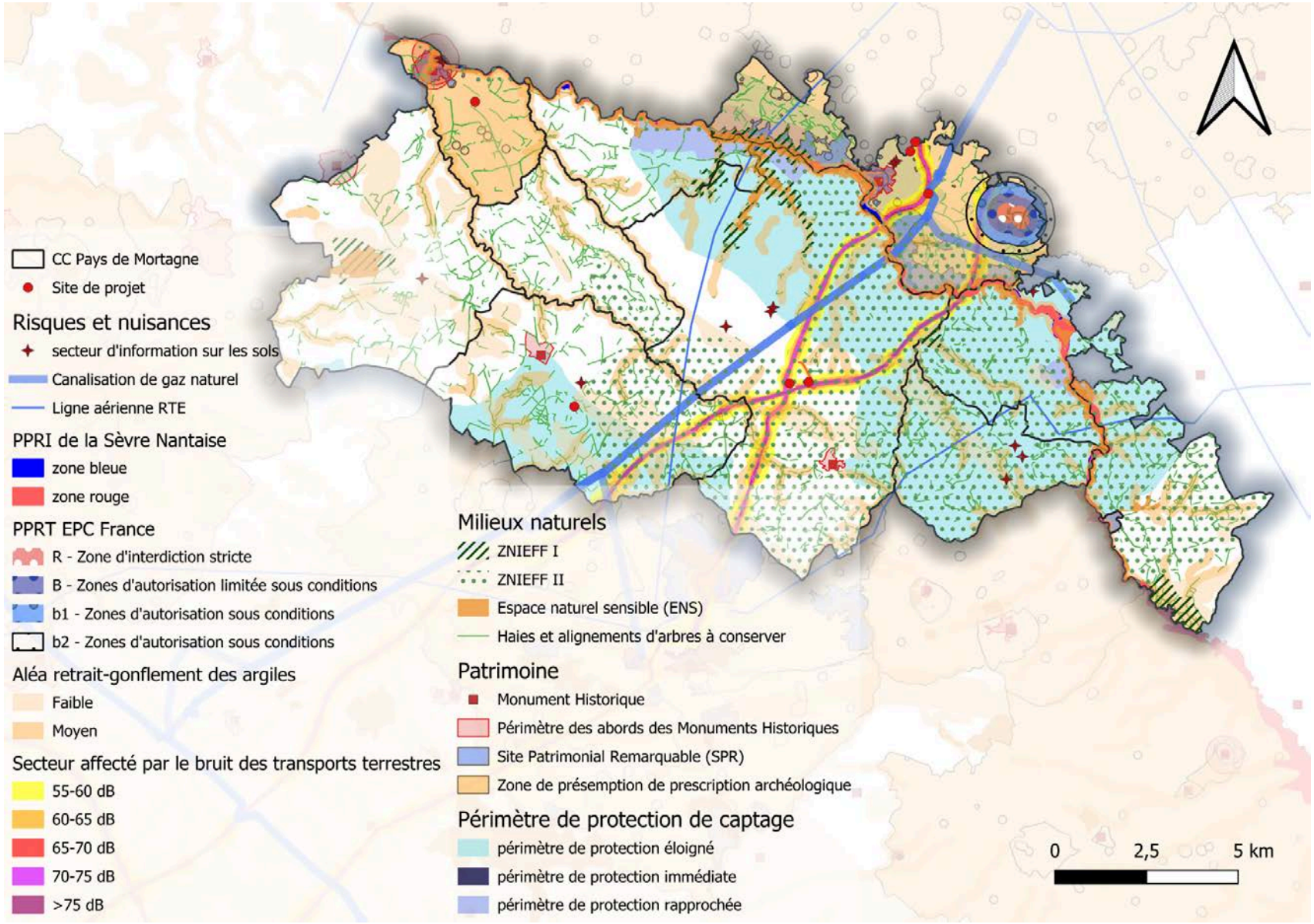
2. Dispositifs de production d'énergies renouvelables

- *Incidences générales sur le territoire*

Le territoire intercommunal comporte des dispositifs de production d'énergies renouvelables :

  - Méthanisation : 4 entreprises sur le territoire
  - Energie solaire, 19 GWh de production photovoltaïque injectée dans le réseau au 31/12/2024 sur le Pays de Mortagne. La consommation totale sur le territoire du Pays de Mortagne en 2017 représentait 177 GWh.
  - Filière Bois-Énergie : 1 chaudière à bois identifiée (EHPAD de Saint-Laurent-sur-Sèvre). Un diagnostic est prévu courant 2026.
  - Eolien : le territoire intercommunal n'est pas identifié par le SRCAE comme favorable à l'éolien
  - Géothermie : le territoire présente un potentiel de géothermie
  - Construction d'une centrale Hydroélectrique en cours
  - Depuis mars 2024, la Communauté de Communes à mis en place un schéma d'autoconsommation collective territoriale

Les différents sites des projets de la procédure ne présentent pas directement ces dispositifs. Certaines entreprises/artisans pourraient installer des panneaux photovoltaïques sur les parkings et/ou sur les toitures de bâtiments pour être intégrés à la boucle d'autoconsommation collective.


CC Pays de Mortagne
Site de projet
Risques et nuisances
secteur d'information sur les sols
Canalisation de gaz naturel
Ligne aérienne RTE
PPRI de la Sèvre Nantaise
zone bleue
zone rouge
PPRT EPC France
R - Zone d'interdiction stricte
B - Zones d'autorisation limitée sous conditions
b1 - Zones d'autorisation sous conditions
b2 - Zones d'autorisation sous conditions
Aléa retrait-gonflement des argiles
Faible
Moyen
Secteur affecté par le bruit des transports terrestres
55-60 dB
60-65 dB
65-70 dB
70-75 dB
>75 dB
Milieux naturels
ZNIEFF I
ZNIEFF II
Espace naturel sensible (ENS)
Haies et alignements d'arbres à conserver
Patrimoine
Monument Historique
Périmètre des abords des Monuments Historiques
Site Patrimonial Remarquable (SPR)
Zone de présemption de prescription archéologique
Périmètre de protection de captage
périmètre de protection éloigné
périmètre de protection immédiate
périmètre de protection rapprochée
0
2,5
5 km

ANALYSE PAR TYPE DE MODIFICATION

Afin de faciliter la compréhension de la démarche et des résultats de l'évaluation environnementale et au regard de leur nature, les objets de la procédure sont classés dans deux catégories :

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

- Les modifications engendrant des incidences positives sur l'environnement

Réf objet	Commune	Demande d'évolution	Incidence potentielles négatives	Incidences positives
Changement de zonage à vocation économique vers une vocation agricole ou naturelle				
Zone d'activité du Vendéopôle	Chanverrie	Création ou extension de zones A et N		**X**
Zone d'activité du Vendéopôle	Chanverrie			**X**
ZAC du Soleil Levant	Mortagne-sur-Sèvre			**X**

Réf objet	Commune	Demande d'évolution	Incidence potentielles négatives	Incidences positives
Changement de zonage à vocation agricole ou naturelle vers une vocation économique				
ZAE de l'Horizon	La Gaubretière	Création ou extension de zones AU et U	**X**	
Zone d'activité de Tiffauges	Tiffauges		**X**	
Zone d'activité du GAUTREAU	Mortagne-sur-Sèvre		**X**	
Zone d'activité du Soleil Levant	Mortagne-sur-Sèvre		**X**	

1- POINT DE MODIFICATION N°1 : CHANGEMENT DE ZONAGE À VOCATION ÉCONOMIQUE VERS UNE VOCATION AGRICOLE

A. Zone d'activités du Vendéopôle à Chanverrie

1. Présentation générale

Le projet concerne une emprise de 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. 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.

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Zonage
Chanverrie	ZH 154p ZH 152 ZH 24 ZH 150p	56 000 m²	Syndicat mixte Vendéopôle du Haut-Bocage Vendéen	Enherbée Arboré	UEvp
	ZH 153p ZH 151 ZH 149p		Département de la Vendée		
	ZH 47		Autoroute du Sud de la France		

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

La présente révision a pour objet de reclasser cette emprise de 56 000 m², actuellement située en zone économique UEvp, en zone agricole, afin d'établir une cohérence entre le zonage et la réalité de l'occupation du sol.



Plan des parcelles concernées



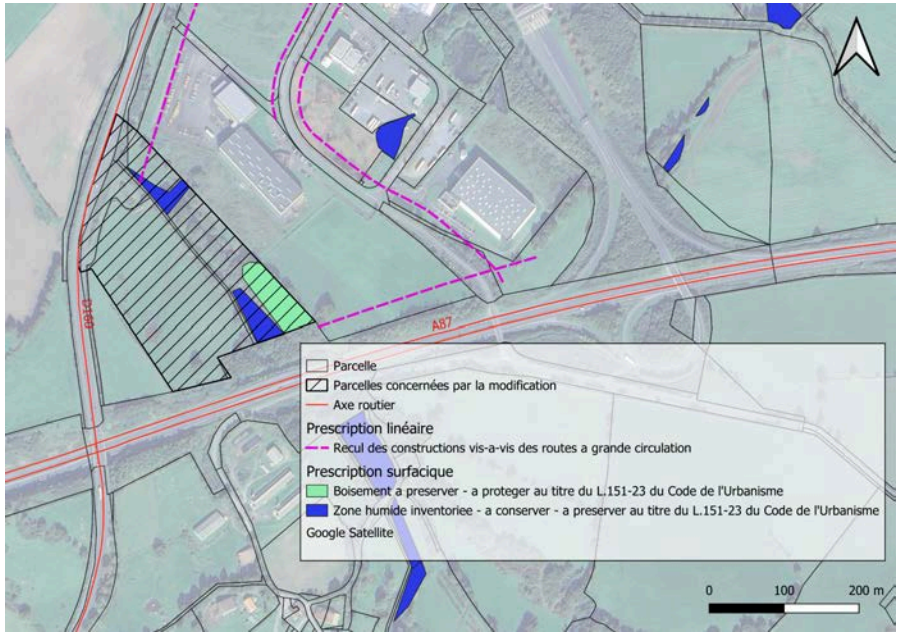
Photos du site concerné par la révision



Plan de composition de la zone d'activité du Vendéopôle

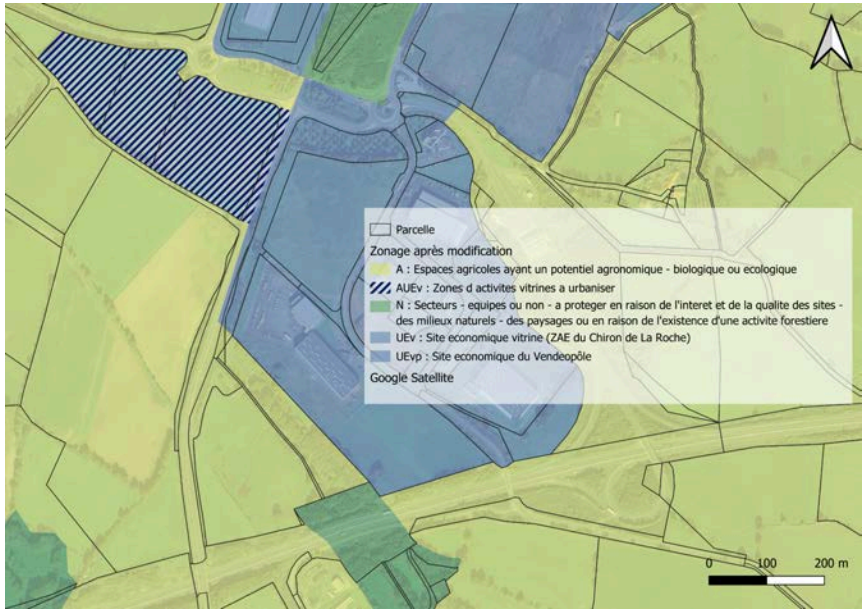
2. Etat initial de l'environnement

Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
A : zone agricole	5,6 ha
Zonage du document en vigueur	
UEvp : zone d'activités économique correspondant au Vendéopôle	
Objectif recherché	
Afin d'être en adéquation avec l'occupation du sol, et pour limiter l'artificialisation des sols, la Communauté de Communes souhaite modifier le zonage en passant de UEvp à A. Ce zonage facilite son utilisation actuelle.	
Contexte écologique et enjeux	
Occupation du sol : zones enherbées et arborées pour une partie du site. Une partie est utilisée comme pâturage (ZH 150p). **Milieux naturels d'intérêt :** Des haies et boisements sont présents au sein du site et plus particulièrement au sein de la parcelle ZH 152 (boisement classé au sein du règlement graphique). Des zones humides ont également été identifiées au sein de la parcelle ZH 152. Les parcelles du projet sont également situées au sein de la zone ZNIEFF II "Collines vendéennes, vallées de la Sèvre Nantaise".	
Contexte paysager et urbain	
Enjeux paysagers : Site à l'intersection de l'autoroute A 87 et la RD 160. Site en entrée de zone d'activité (sens les herbiers-Cholet), vallonné avec une visibilité importante depuis la RD 160. Paysage herbacé et arboré pour une partie et espace en pâture pour le reste de la zone. **Enjeux patrimoniaux :** Aucun enjeu patrimonial identifié sur le site et aux alentours.	
Ressources naturelles et sensibilité des milieux	
Proximité d'un cours d'eau : non **Zones humides :** Présence de zones humides inventoriées par le règlement graphique. Deux zones humides sont présentes sur le site (parcelle ZH 152p). **Périmètre de protection de captage :** nul	

Risques
Zone concernée par le PPRT EPC France : nul **Zone concernée par un SIS :** nul **Zone concernée par une canalisation de gaz naturel :** La canalisation n'est pas à proximité immédiate du site. **Zone concernée par une ligne aérienne RTE :** nul **Zone potentiellement affectée par le bruit des transports terrestres :** Présence de la RD 160 ainsi que de l'autoroute A87 qui occasionnent une prescription "recul des constructions vis-a-vis des routes à grande circulation **Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaise :** nul **Zone concernée par des mouvements de terrains ou cavités localisées :** nul **Zone concernée par l'aléa retrait gonflement des argiles :** nul **Zone concernée par une ICPE :** nul
Illustration


Incidences sur l'environnement
Réduction de la possibilité de construction : le changement de zonage proposé, passant de la zone économique à la zone agricole (A), entraînera une réduction de la possibilité de développement urbain sur une superficie de 5,6 ha. En limitant l'usage à des fins agricoles, cette modification contribuera à préserver les terres agricoles et à limiter l'artificialisation des sols : En zone A, seules les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, les constructions nécessaires aux CUMA agréées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs et les extensions et annexes des habitations existantes sont autorisées sous condition.

Illustrations - PLUiH

Zonage actuel	Zonage après modification
	

Ainsi pour conclure, la modification d'un zonage économique à un zonage agricole pour la zone d'activité du Vendéopôle a un impact positif sur l'environnement permettant notamment de préserver les zones humides et le boisement classé au sein de la parcelle ZH 152p. Le nouveau zonage permettra d'être en cohérence avec l'utilisation réelle des parcelles.

B. Zone d'activités du Vendéopôle à Chanverrie

1. Présentation générale

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

Commune	Parcelle concernée	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Zonage
Chanverrie	ZH 126p	9 857 m²	Syndicat mixte du Vendéopôle du Haut-Bocage Vendéen	Enherbée Arboré	UEvp

Lors de la création du Vendéopôle, le terrain concerné avait été identifié comme espace vert dans la zone d'activités. Aujourd'hui, bien qu'il soit englobé dans la surface de la zone économique, il reste 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.

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.



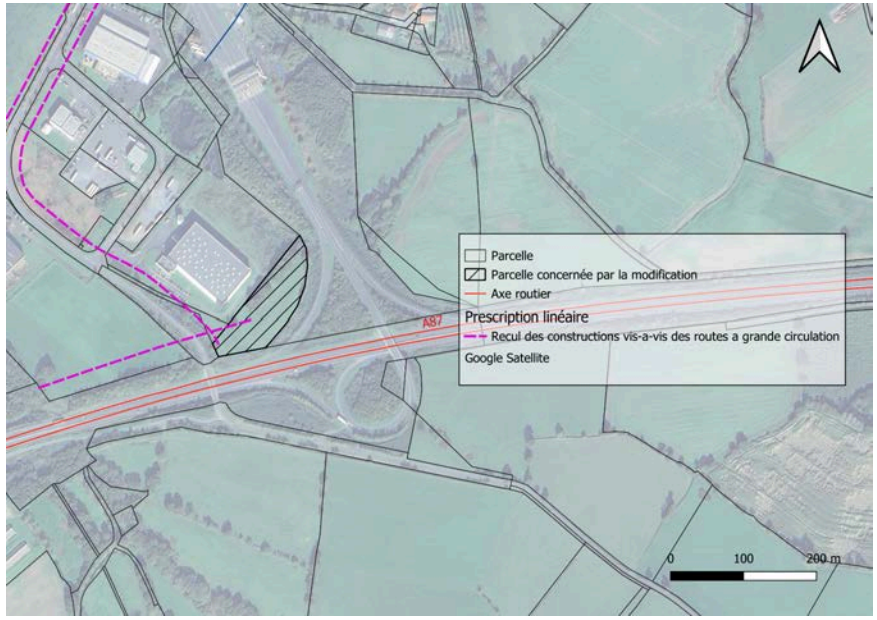
Plan de la parcelle concernée



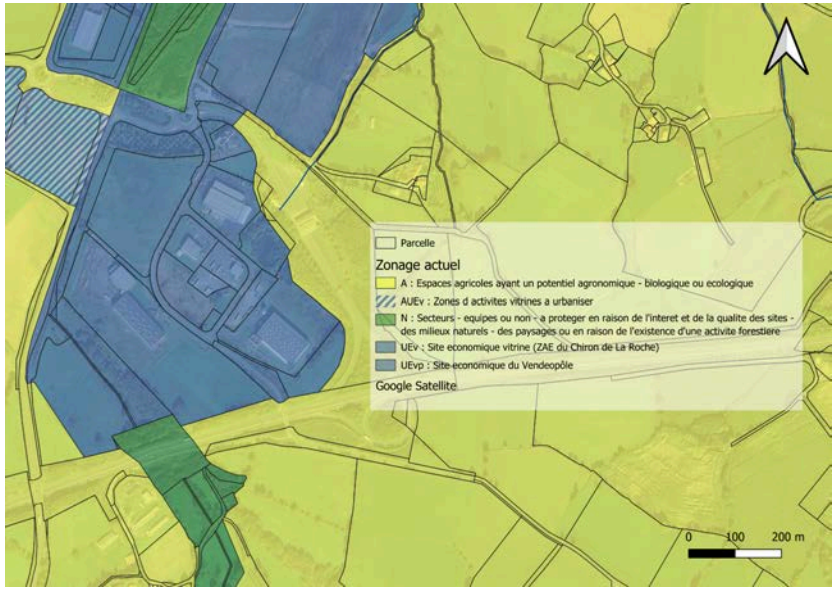
Photos du site concerné par la révision

2. Etat initial de l'environnement

Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
A : zone agricole	0,98 ha
Zonage du document en vigueur	
UEvp : zone d'activités économique correspondant au Vendéopôle	
Objectif recherché	
Afin d'être en adéquation avec l'occupation du sol, et pour limiter l'artificialisation des sols, la Communauté de Communes souhaite modifier le zonage d'économique vers agricole (A).	
Contexte écologique et enjeux	
Occupation du sol : zone enherbée et arborée **Milieux naturels d'intérêt :** Comprends des haies bocagères multistrates sur les pourtours de la parcelle. Les éléments naturels ne sont pas recensés dans le règlement graphique. Le site se situe également au sein de la ZNIEFF de type II "Collines vendéennes, vallées de la Sèvre Nantaise".	
Contexte paysager et urbain	
Enjeux paysagers : Le site se situe à la limite de la zone d'activité (sud-est), le long de la voie d'insertion de l'autoroute A87. Le site est visible depuis la voie d'insertion de l'autoroute, depuis l'A87 et depuis la rue de Louis pasteur. Le site est peu vallonné. **Enjeux patrimoniaux :** Aucun enjeu patrimonial identifié sur le site et aux alentours.	
Ressources naturelles et sensibilité des milieux	
Proximité d'un cours d'eau : non **Zones humides :** Pas de zones humides identifiées sur le site **Périmètre de protection de captage :** nul	

Risques
Zone concernée par le PPRT EPC France : nul **Zone concernée par un SIS :** nul **Zone concernée par une canalisation de gaz naturel :** une canalisation de gaz est présente au nord du site mais pas à proximité immédiate (environ 1 km) **Zone concernée par une ligne aérienne RTE :** nul **Zone potentiellement affectée par le bruit de transport terrestre :** Présence de l'autoroute A87 qui occasionne la prescription graphique suivante "Recul des constructions vis-à-vis des routes à grande circulation" **Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaise :** nul **Zone concernée par des mouvements de terrains ou cavités localisées :** nul **Zone concernée par l'aléa retrait gonflement des argiles :** nul **Zone concernée par une ICPE :** nul
Illustration


Incidences sur l'environnement
Réduction de la possibilité de construction : le changement de zonage proposé, passant de la zone économique à la zone agricole (A), entraînera une réduction de la possibilité de développement urbain sur la superficie de 0,9 ha. En limitant l'usage à des fins agricoles, cette modification contribuera à préserver les terres agricoles et à limiter l'artificialisation des sols : En zone A, seules les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, les constructions nécessaires aux CUMA agréées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs et les extensions et annexes des habitations existantes sont autorisées sous condition.
Illustration PLUiH

Zonage actuel	Zonage après modification
	

Ainsi pour conclure, la modification d'un zonage économique à un zonage agricole pour la zone d'activité du Vendéopôle a un impact positif sur l'environnement permettant notamment de préserver les éléments naturels du site. Le nouveau zonage permettra d'être en cohérence avec l'utilisation réelle des parcelles.

C. Zone du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre

1. Présentation générale

Le projet concerne une emprise de 1 800 m² sur la parcelle BL 37, située en limite de la zone d'activité du Soleil Levant. Ce terrain appartient à la société SOVIMMO, propriétaire du magasin Super U.

Commune	Parcelle concernée	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Zonage
Mortagne-sur-Sèvre	BL 37	2 100 m²	SOVIMMO	Enherbée	UEz

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.

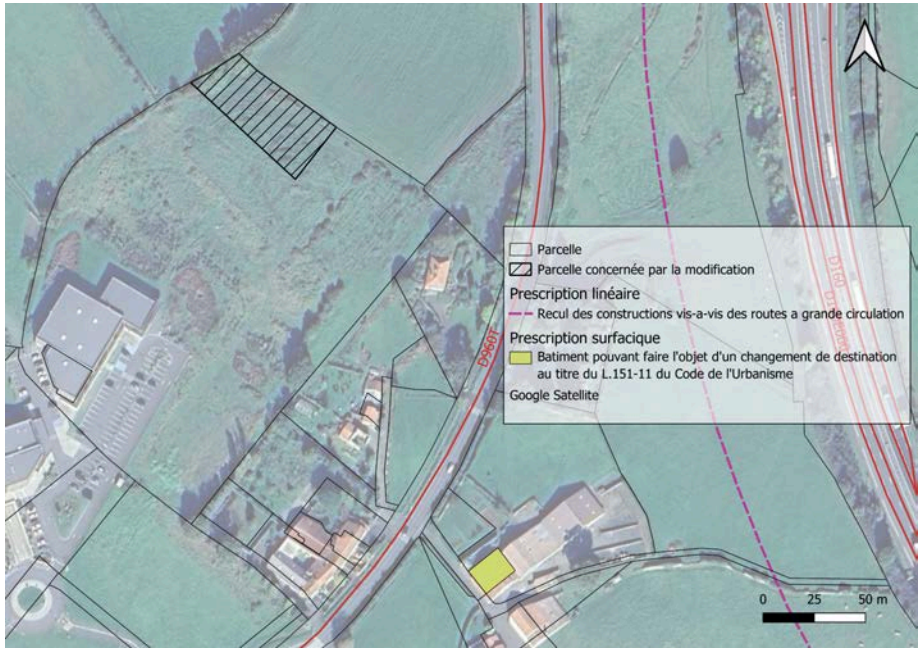
La présente modification a pour objet de reclasser l'emprise de 1 800 m² de la zone économique Uez en zone agricole AP1. Elle sera intégrée à la parcelle BL 32p, non utilisée dans le projet de la station-service et mise à disposition de l'exploitant agricole déjà en place.



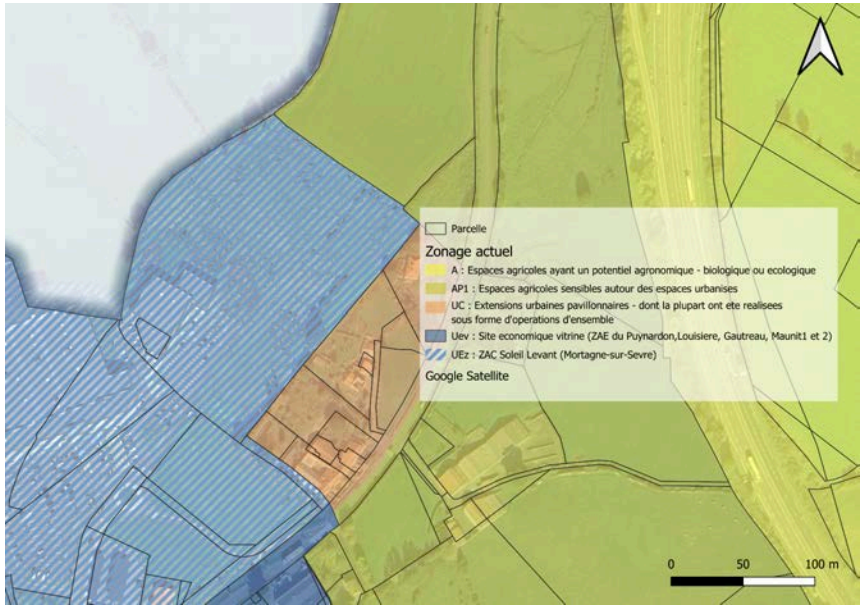
Plan de la parcelle concernée

2. Etat initial de l'environnement

Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
AP1 : zone agricole qui recouvre la lisière agricole des bourgs afin de limiter les conflits d'usage aux abords des principaux espaces urbanisés	0,21 ha
Zonage du document en vigueur	
UEz : ZAC du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre	
Objectif recherché	
Afin d'être en adéquation avec l'occupation du sol, et pour limiter l'artificialisation des sols, la Communauté de Communes souhaite modifier le zonage d'économique vers agricole (AP1).	
Contexte écologique et enjeux	
Occupation du sol : Parcelle non bâtie, enherbée et non exploitée. Présence d'un alignement d'arbres au nord de la parcelle **Milieux naturels d'intérêt :** Comprend un alignement d'arbres sur le pourtour nord de la parcelle. Les éléments naturels ne sont pas recensés dans le règlement graphique.	
Contexte paysager et urbain	
Enjeux paysagers : Site situé en limite de zone d'activité, en entrée du bourg de Mortagne-sur-Sèvre. Le site n'est pas visible depuis l'axe d'entrée dans le bourg (RD 960T). **Enjeux patrimoniaux :** Le site du projet est concerné par un périmètre de présomption de prescriptions archéologiques.	
Ressources naturelles et sensibilité du milieu	
Proximité d'un cours d'eau : non **Zones humides :** Pas de zones humides identifiées sur le site **Périmètre de protection de captage :** périmètre de protection éloigné	

Risques
Zone concernée par le PPRT EPC France : nul **Zone concernée par un SIS :** nul **Zone concernée par une canalisation de gaz naturel :** une canalisation de gaz est présente au nord du site mais pas à proximité immédiate **Zone concernée par une ligne aérienne RTE :** nul **Zone potentiellement affectée par le bruit de transport terrestre :** Présence de l'axe RD 960T mais aucune prescription est liée à cet axe **Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaise :** nul **Zone concernée par des mouvements de terrains ou cavités localisées :** nul **Zone concernée par l'aléa retrait gonflement des argiles :** nul **Zone concernée par une ICPE :** nul
Illustration


Indice sur l'environnement
Réduction de la possibilité de construction : le changement de zonage proposé, passant de la zone économique à la zone agricole (AP1), entraînera une réduction de la possibilité de développement urbain sur la superficie de 0,21 ha. En limitant l'usage à des fins agricoles, cette modification contribuera à préserver les terres agricoles et à limiter l'artificialisation des sols : En zone A, seules les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, les constructions nécessaires aux CUMA agréées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs et les extensions et annexes des habitations existantes sont autorisées sous condition.
Illustration PLUiH

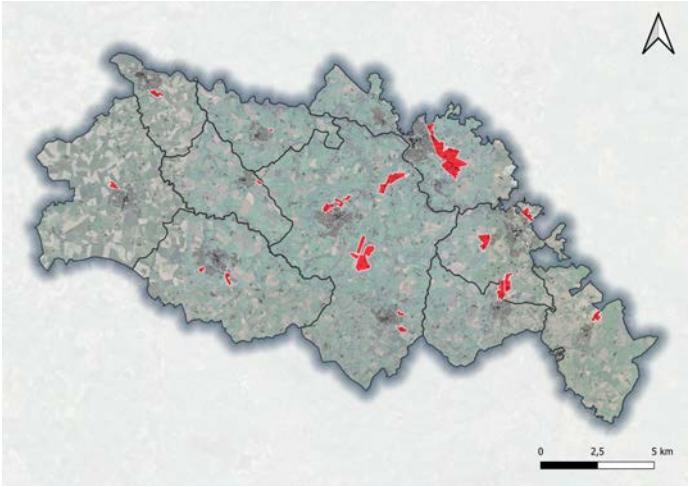
Zonage actuel	Zonage après modification
	

Ainsi pour conclure, la modification d'un zonage économique à un zonage agricole (AP1) pour la ZAC du Soleil Levant a un impact positif sur l'environnement permettant notamment de préserver les éléments naturels du site. Le nouveau zonage permettra d'être en cohérence avec l'utilisation réelle des parcelles

2- POINT DE MODIFICATION N°2 : CHANGEMENT DE ZONAGE À VOCATION AGRICOLE ET NATURELLE VERS UNE VOCATION ÉCONOMIQUE

La présente révision allégée a pour objectif de permettre la création de nouveaux espaces à vocation économique afin de répondre aux besoins fonciers liés à l'accueil de nouvelles entreprises et industries.

La Communauté de Communes du Pays de Mortagne compte 29 zones d'activités économiques réparties sur l'ensemble du territoire intercommunal (cf. carte ci-dessous). La superficie totale de ces zones d'activités représente 389,06 ha. D'après l'atlas des zones d'activités réalisé par la Banque des Territoires, ces zones comprennent quatre locaux vacants et une unité foncière vacante. Cette analyse met en évidence le besoin de créer de nouveaux espaces à vocation économique afin de répondre à la demande d'implantation de nouvelles entreprises et industries.



Le règlement graphique actuel ne prévoit qu'une seule zone destinée au développement économique. Il s'agit de la zone d'activités de la Goupillière, située à Chanverrie, à proximité du Vendéopôle. Comme expliqué précédemment, le SCoT du Pays du Bocage Vendéen n'a pas prévu de mettre à disposition de foncier supplémentaire pour le développement des différents pôles d'activités (vitrine, mixte, artisanal). Toutefois, au regard de l'atlas des zones d'activités de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne, il apparaît nécessaire de permettre ce développement.

En effet, au vu des objectifs du PADD et du foncier actuellement disponible pour le développement économique, il semble nécessaire d'ouvrir de nouvelles zones destinées à l'accueil d'entreprises et d'industries.

Le PADD indique notamment :

Axe 2 – « Valoriser le rôle d'interface du territoire »

- Orienter le développement économique productif sur les principaux axes de circulation ;
- Permettre l'évolution des zones d'activités existantes en mobilisant les réserves foncières disponibles ;
- Accompagner la réalisation de la ZAC du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre, en complémentarité avec les autres espaces économiques du territoire ;
- Favoriser le maintien et le développement de l'artisanat en assurant des possibilités d'implantation adaptées aux différentes tailles et aux différents types d'entreprises artisanales, notamment :
    - en offrant, au sein des parcs d'activités, des possibilités de relocalisation et de développement aux entreprises du territoire et au-delà ;
    - en permettant, au sein du tissu bâti, l'implantation d'activités artisanales de petite taille compatibles avec la proximité des habitations.



La carte ci-dessus présente les espaces privilégiés pour le développement des activités économiques.

À l'issue d'une réflexion portant sur les espaces disponibles et adaptés à l'accueil d'activités économiques, le choix s'est porté sur la création de nouvelles zones d'activités économiques sur les communes de Tiffauges et de La Gaubretière. Comme indiqué précédemment, l'objectif est de favoriser le développement de l'activité économique à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal. Ces deux communes sont identifiées dans le PLUiH comme des pôles accueillant des zones d'activités économiques (ZAE) de proximité. Le développement de ces zones permettra l'accueil de petites et moyennes entreprises, d'artisans et d'industries.

Concernant la création d'une station-service au sein de la ZAC du Soleil Levant, celle-ci s'inscrit également dans les objectifs du PADD. En effet, elle contribue au développement de la ZAC du Soleil Levant tout en permettant le déplacement de la station-service actuellement implantée au sein du bourg de Mortagne-sur-Sèvre, dont la localisation génère des contraintes et des nuisances.

Enfin, cette évolution des zonages s'inscrit dans une logique de compatibilité avec le maintien des espaces agricoles et naturels. En effet, un équilibre est recherché grâce au reclassement de certaines zones à vocation économique en zones agricoles et/ou naturelles.

A. Zone d'activité économique de l'Horizon à la Gaubretière

1. Présentation générale

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

Commune	Parcelle concernée	Surface	Propriétaires	Nature du terrain et exploitants	Zonage
La Gaubretière	E 57	30 600 m²	M. et Mme De Kervenoael	Culture	AP1
	E58 E59p		Cts Guery	GAEC le Bouleau	

La commune de La Gaubretière dispose de deux zones économiques : le Lagat et l'Horizon. Ces deux zones sont aujourd'hui saturées Les zones d'activités existantes sont aujourd'hui saturées. Elles ne disposent, en effet, d'aucun foncier disponible pour l'accueil de nouvelles entreprises.

La création d'une nouvelle zone d'activités, en extension de la ZAE de l'Horizon, permettra d'accueillir de nouvelles entreprises et industries. L'objectif est de favoriser le développement des activités économiques au sein de la commune. Le secteur retenu pour cette extension résulte d'une analyse du foncier disponible, mais également de la prise en compte des enjeux de desserte routière (proximité d'axes structurants et continuité avec la zone d'activités existante), des enjeux environnementaux (absence de zone humide, faibles enjeux environnementaux et préservation des secteurs les plus sensibles) ainsi que des enjeux économiques (saturation des zones existantes et volonté de mieux répartir le développement de l'activité économique sur le territoire de la Communauté de Communes).



atlas des zones d'activités économiques de la communauté de commune du Pays de Mortagne.

Cette saturation 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 modification a été réfléchie dans le cadre de la stratégie de développement économique du Pays de Mortagne, afin d'assurer une offre harmonieuse sur chaque commune du territoire et de répondre aux besoins d'extension de la zone économique de La Gaubretière.

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

Le choix s'est alors porté sur la zone de l'Horizon, où seulement trois options d'extension sont possibles en continuité directe de la zone :

- Les parcelles E 61 à E 65, en forme de triangle situé au nord de la zone, qui ne conviennent pas car elles sont trop proches des maisons d'habitation et ne disposent que d'un accès insuffisant par un chemin en terre ;
- Les parcelles ZX 3 et ZX 4, trop vallonnées pour être aménageables ;
- Les parcelles E 57, E 58 et E 59p.

Ces dernières sont actuellement cultivées. Bien qu'elles soient classées en zone agricole, leur localisation dans le prolongement direct de la zone d'activités et leur topographie plane en font un secteur adapté à l'extension. Le choix de ces parcelles a donc été retenu. Pour cette zone, les négociations sont en cours avec les propriétaires et exploitants. Elles sont menées par la SAFER.

Le reclassement de ce secteur, actuellement situé en zone agricole, vers une zone urbaine à vocation économique résulte d'une réflexion visant à concilier les objectifs de développement du territoire avec la préservation des enjeux environnementaux et agricoles. Le choix de ces parcelles s'appuie sur une analyse intégrant les caractéristiques environnementales du site, son accessibilité, sa capacité à accueillir de nouvelles activités économiques ainsi que son insertion dans l'organisation urbaine existante.

Les investigations réalisées ont notamment confirmé l'absence de zones humides au sein du périmètre concerné, limitant ainsi les incidences sur les milieux naturels les plus sensibles. Par ailleurs, les éléments environnementaux structurants présents sur le site (haies, alignements d'arbres et bande boisée) seront intégralement conservés. Il est également prévu de traiter les franges de la zone par la création de lisières boisées afin de maintenir les continuités écologiques et de préserver la qualité paysagère du site.

Ce choix d'implantation permet ainsi de répondre aux besoins de développement économique de la commune tout en limitant les incidences sur les espaces naturels et en préservant les fonctionnalités écologiques.

De plus, le site présente plusieurs atouts : un accès existant dans la zone, sur la parcelle E 1037, ainsi qu'une localisation sur un axe structurant conduisant aux Herbiers et à

proximité de l'A87. De plus, l'étude Zone Humide qui à été réalisée sur le site et n'identifie aucune zone humide (cf étude zone humide en annexe).

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



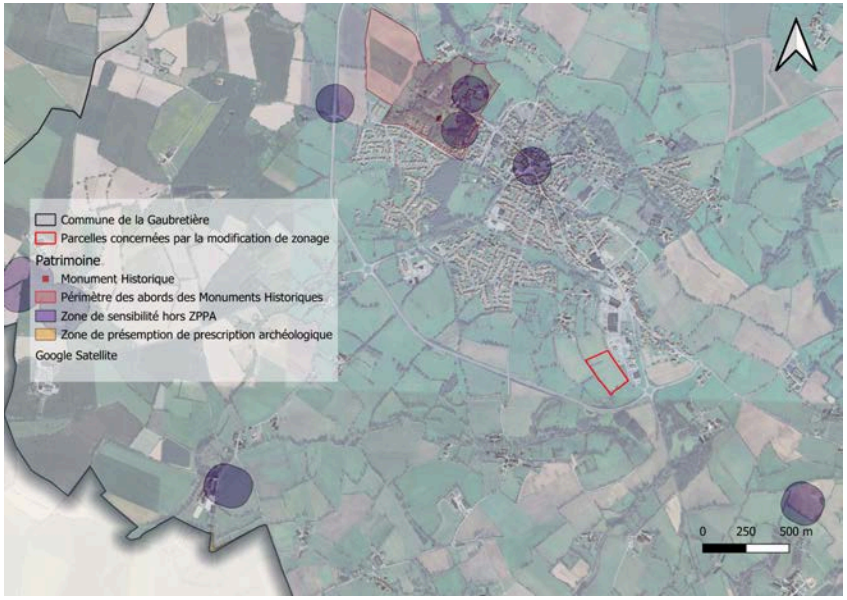
Plan des parcelles concernées par la modification



Photos du site du projet

2. Etat initial de l'environnement

Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
UEm : zones d'activités "mixtes" : l'Horizon à la Gaubretière, la Barboire à Chambretaud (Chanverrie), la Perdriette 1 et 2 à Saint-Malo-du-Bois et la Paix à Saint-Laurent-sur-Sèvre	3 ha
Zonage du document en vigueur	
AP1 : zone agricole qui recouvre la lisière agricole des bourgs afin de limiter les conflits d'usage aux abords des principaux espaces urbanisés	
Objectif recherché	
La modification de zonage a pour objectif de permettre le développement économique sur la commune afin de faire face à la saturation des zones d'activités. Les parcelles concernées viennent en prolongement de la zone d'activités économiques de l'Horizon et ont été sélectionnées de façon à correspondre au mieux aux besoins identifiés.	
Contexte écologique et enjeux	
Occupation du sol : parcelles cultivées et présence de haies sur les pourtours de la parcelle E 57. **Milieux naturels d'intérêt :** Comprend une haie sur le pourtour de la parcelle E 57, elle fait état d'une prescription linéaire "Haies et alignements d'arbres à conserver au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme" dans le règlement graphique.	
Contexte paysager et urbain	
Enjeux paysagers : Site situé à proximité immédiate de la zone d'activités économiques de l'Horizon et de la RD 755. La zone d'activité se situe en entrée bourg de la commune de la Gaubretière. L'agrandissement de la zone d'activités va entraîner une modification du paysage qui sera pris en compte par la création d'une OAP (franges paysagères). Les arbres et boisements actuellement présents, identifiés au règlement graphique, seront conservés et complétés par de nouvelles plantations en périphérie de la zone. **Enjeux patrimoniaux :** Le site du projet n'est pas concerné par un périmètre de présomption de prescriptions archéologiques.	





Ressources naturelles et sensibilité du milieu
Proximité d'un cours d'eau : non **Zone humide :** Pas de zones humides identifiées sur le site (rapport zone humide en annexe de l'évaluation environnementale) **Périmètre de protection de captage :** Périmètre de protection éloignée


N
25
50 m
Périmètre de l'étude
Sondages pédologiques du 17 avril 2025
Type de sol non caractéristique des zones humides
Fond de carte : Google Satellite
Date d'édition : 28/04/2025
ATLAM
Environnement
ETUDES EXPERTISES CONSEILS

Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul
Zone concernée par un SIS : nul
Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : une canalisation de gaz est présente au sud du site mais pas à proximité immédiate
Zone concernée par une ligne aérienne RTE : nul
Zone potentiellement affectée par le bruit de transport terrestre : Présence de l'axe RD 755 mais aucune prescriptions est liée à cet axe
Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaise : nul
Zone concernée par des mouvements de terrains ou cavités localisées : nul
Zone concernée par l'aléa retrait gonflement des argiles : nul mais à proximité immédiate d'une zone identifiée comme aléa faible.
Zone concernée par une ICPE : nul

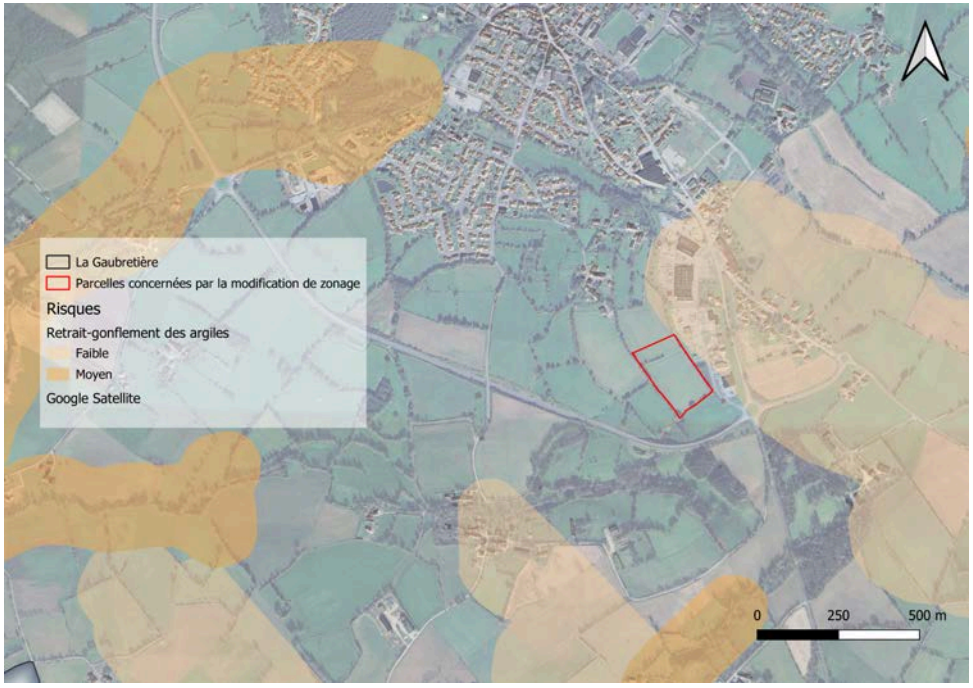
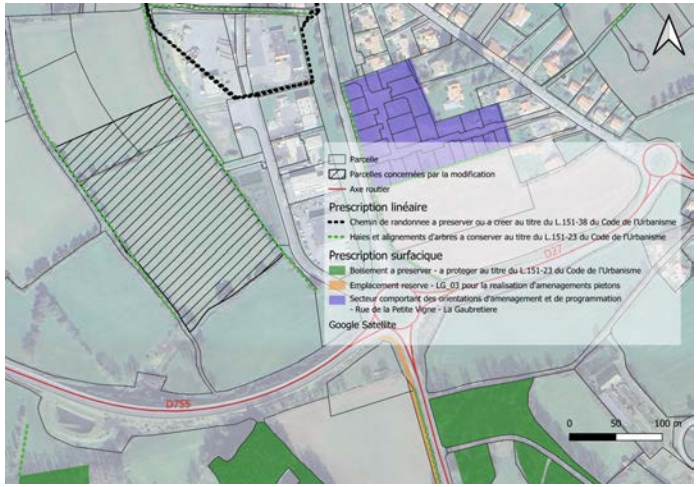
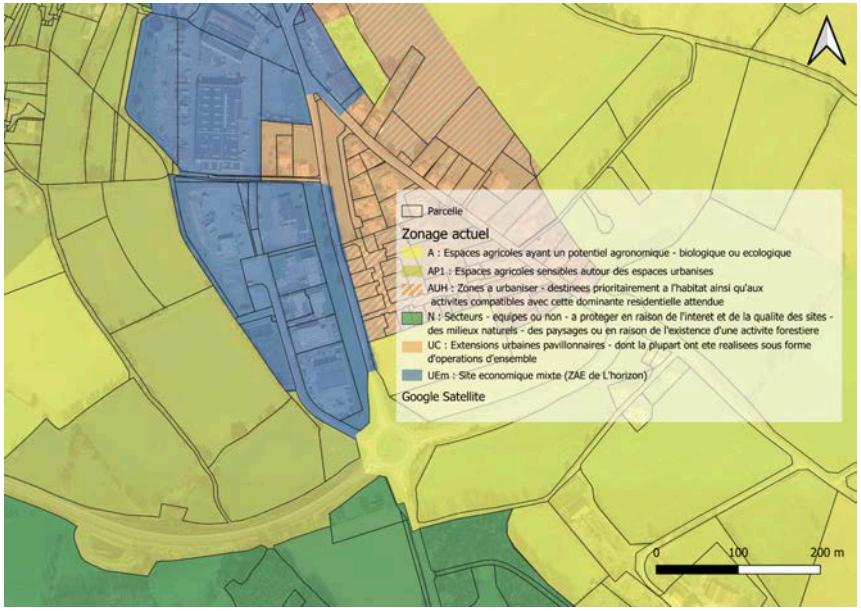
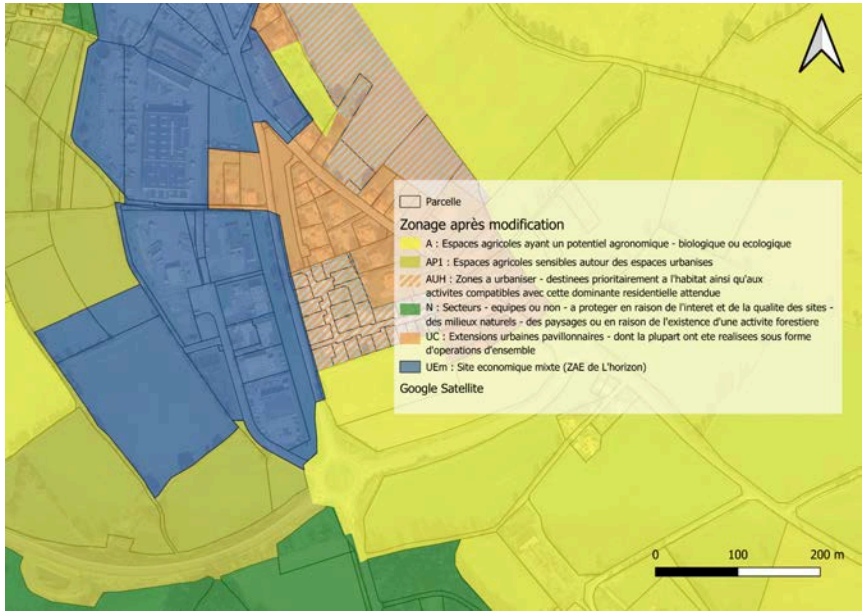


Illustration

Indice sur l'environnement
L'urbanisation prévue sur ce site, d'une superficie de 30 600 m², est actuellement catégorisée en tant qu'espace agricole qui recouvre la lisière agricole des bourgs afin de limiter les conflits d'usages aux abords des principaux espaces urbanisés. Sur le plan écologique, le terrain est actuellement exploité comme prairies temporaires (RPG 2024). Il comporte également des haies qui délimitent la quasi-totalité de ses contours. Ces haies sont spécifiquement répertoriées dans le PLUiH. Les haies seront conservées et préservées grâce à la mise en place d'une OAP, qui identifie les éléments naturels à conserver et à protéger au regard de leur qualité écologique. Les haies actuellement inscrites au titre des prescriptions linéaires « Haies et alignements d'arbres à conserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme » seront ainsi intégralement préservées. D'un point de vue paysager, ce site se situe en entrée sud de bourg et offre une opportunité avec sa transformation, de soigner et de valoriser l'entrée du bourg. Une OAP intégrant la gestion des franges du nouveau site sera créée afin que le projet s'intègre dans son environnement immédiat. L'OAP prévoit la création de bandes boisées (ZNT) de 5 m de largeur au nord, à l'ouest et au sud de l'emprise de la zone. Elle prévoit également la conservation des arbres existants ainsi que la plantation de nouveaux arbres en périphérie de la zone. Sur le plan des ressources naturelles, le site n'est pas lié à un cours d'eau ni à des zones humides. En ce qui concerne les risques, le site ne semble pas être touché par des éléments.

Illustrations PLUiH	
Zonage actuel	Zonage après modification
	

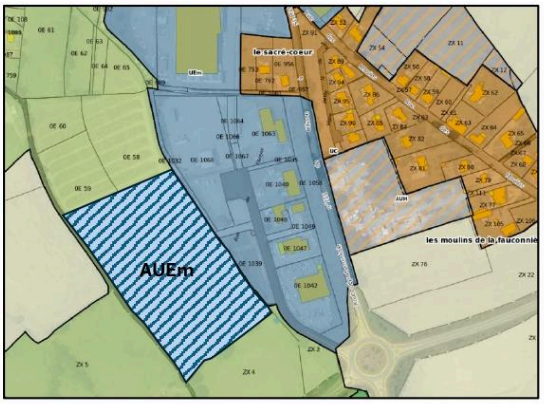
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

LA GAUBRETIÈRE

SITE N°2 : EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DE L'HORIZON (AUEm)

CONTEXTE







SURFACE OPÉRATIONNELLE :
30 600m^2

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER :

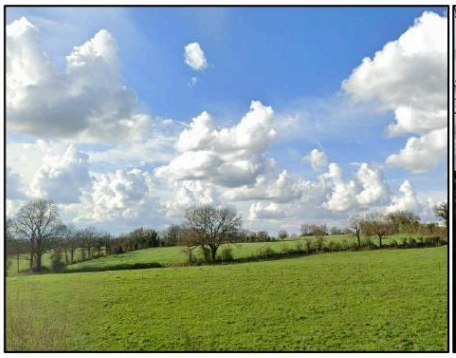
-Zone d'activités économiques

-Bâtiments artisanaux et commerciaux

-Situé au sud du centre bourg

-Site à proximité de la RD 755 et de l'échangeur autoroutier des Herbiers (A87)

-Champs cultivés





ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION :
Extension de la zone économique de l'Horizon.

ORGANISATION / STRUCTURATION

Périmètre du secteur comportant des Orientations d'Aménagement de Programmation

Bande boisée (essences adaptées aux espèces existantes sur site)

Plantations à conserver/ créer

Accès routier préférentiel (création ou réemploi)

1 Accès à créer depuis la zone d'activité économique

2 Arbres existants à conserver

3 Bande boisée à créer d'une largeur minimale de 5 m



Thématique environnementale	Mesures	
Milieux naturels et biodiversité	Éviter Compenser	Les dispositions générales indiquent : en matière de plantations, la préservation des éléments clés tels que les haies et les arbres majeurs peut être obligatoire s'ils contribuent à l'aspect architectural et paysager ou à la qualité écologique de la zone. Les haies doivent être variées en termes d'essences, choisies de préférence dans une liste spécifiée. Cependant, certaines espèces végétales sont à éviter, et l'introduction d'espèces envahissantes est strictement interdite. Ainsi, le règlement écrit permet d'aiguiller le porteur de projet sur les essences à favoriser. La mise en place d'une OAP sur le secteur permet de protéger, de conserver les éléments naturels présents mais également d'en planter de nouveaux. En effet, l'OAP prévoit la création ou la conservation des plantations sur la majeure partie des pourtours du site. Les arbres existants seront conservés et de nouvelles plantations seront réalisées afin de garantir la bonne intégration paysagère de la future zone d'activités. Une bande boisée de 5 mètres de largeur sera également créée ; elle correspondra à une zone de non-traitement (ZNT).
Artificialisation des sols	Réduire	Le règlement de la zone UEm stipule que les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement. Cette règle permet donc de réduire l'artificialisation à l'échelle du secteur. Au sein de la zone d'activités, un coefficient de pleine terre pourra être imposé pour les espaces privés afin de limiter l'artificialisation des sols.
Paysage et patrimoine	Réduire	Le règlement de la zone UEm indique que pour l'aspect extérieur des façades (notamment les façades aveugles) donnant sur les voies et emprises publiques doit être justifié en cohérence avec l'environnement immédiat et l'impact visuel du projet. L'utilisation

		de la couleur est justifiée en cohérence avec les volumes bâtis sur lesquels elle est appliquée. Par ailleurs, les matériaux réfléchissants sont proscrits. Enfin, l'emplacement et l'aménagement des espaces de stockage devront être justifiés. Les zones de stockage ne doivent pas être perceptibles depuis les voies et emprises publiques. Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur. Les pourtours de la zone seront également aménagés par la création d'une bande boisée et la plantation d'arbres afin de favoriser son intégration paysagère.
Ressources en eau	Réduire	Les dispositions générales indiquent que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe), lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées. Les installations pour la réutilisation doivent être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 (version consolidée au 17 octobre 2018). L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite. Ainsi, le règlement écrit permet d'assurer une prise en compte des eaux pluviales. Des tests de perméabilités seront réalisés afin d'étudier les possibilités en matière de Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP).
	Réduire	Au sein de la commune de La Gaubretière, deux stations de traitement des eaux usées sont en service : • Station « Les Gats » : ○ Charge maximale en entrée : 798 EH ;

		○ Capacité nominale : 1 800 EH ; ○ Conformité réglementaire des équipements : oui ; ○ Conformité réglementaire des performances : oui. • Station « Route des Landes » : ○ Charge maximale en entrée : 757 EH ; ○ Capacité nominale : 1 080 EH ; ○ Conformité réglementaire des équipements : oui ; ○ Conformité réglementaire des performances : oui. Au regard des capacités actuellement disponibles des ouvrages d'assainissement collectif, la création de la zone d'activités économiques est compatible avec les capacités de traitement des stations d'épuration. L'augmentation prévisionnelle de la charge, estimée à environ 100 EH (sur la base d'une hypothèse d'implantation), demeure limitée au regard des marges de capacité disponibles. Elle n'est donc pas de nature à remettre en cause le bon fonctionnement des installations existantes, sous réserve que le raccordement soit réalisé conformément aux prescriptions du gestionnaire du réseau et que les activités implantées ne génèrent pas d'effluents industriels spécifiques nécessitant un prétraitement.
	Réduire	Le règlement écrit et les SUP du PLUiH ne fixent pas de règles particulières concernant les constructions dans le périmètre de protection de captage. Toutefois, l'arrêté de protection du captage d'eau potable en vigueur fixe les dispositions d'occupation et utilisation du sol, adaptées aux enjeux de protection de la ressource. L'arrêté constitue une Déclaration d'Utilité Publique dont les dispositions sont opposables aux tiers et permettent de prendre en compte l'enjeu.
Risques et nuisances	Réduire	Aucun risque, qu'il soit naturel ou technologique, est présent aux abords du site. Aucun enjeux et impact ressort pour cette thématique.

B. Zone d'activité économique de Tiffauges

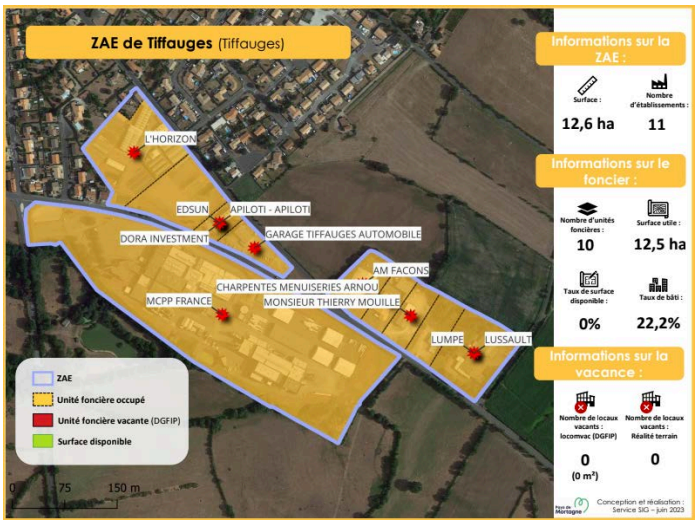
1. Présentation générale

Le projet concerne une emprise de 23 000 m² située en limite de la zone d'activité de Tiffauges, sur les parcelles cadastrées A 145p, A 146, A 168, A 426, A 427 et A 428. Ces terrains appartiennent aux consorts Bouyer/Mouchard et Amiot. Ils sont actuellement cultivés et exploités par le GAEC La Barbotière et la SCEA Amiot.

Commune	Parcelle concernée	Surface	Propriétaires	Nature du terrain et exploitants	Zonage
Tiffauges	A 145p A 146	23 000 m²	Cts Bouyer et Mouchard	Culture GAEC la Barbotière	AP1
	A 168 A 426 A 427 A 428		Cts Amiot	SCEA Amiot	

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

La création d'une nouvelle zone d'activités, en extension de la ZAE de Tiffauges, permettra d'accueillir de nouvelles entreprises et industries. L'objectif est de favoriser le développement des activités économiques au sein de la commune. Le secteur retenu pour cette extension résulte d'une analyse du foncier disponible, mais également de la prise en compte des enjeux de desserte routière (proximité d'axes structurants), des enjeux environnementaux (absence de zone humide, faibles enjeux environnementaux et préservation des secteurs les plus sensibles) ainsi que des enjeux économiques (saturation des zones d'activités existantes et volonté de mieux répartir le développement de l'activité économique sur le territoire de la Communauté de Communes).



atlas des zones d'activités de la communauté de communes du Pays de Mortagne, source : Banque des territoires

Cette saturation rend l'extension de la zone nécessaire 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 de développement économique de la Communauté de communes du Pays de Mortagne, confirmant la pression foncière 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.

Le projet de reclassement de cette parcelle, actuellement classée en zone agricole, vers une zone urbaine à vocation économique résulte d'une analyse visant à répondre aux besoins de développement de la commune tout en limitant les incidences sur l'environnement et l'activité agricole.

Le site retenu présente plusieurs atouts qui justifient ce choix. En premier lieu, il est situé dans la continuité immédiate d'un secteur déjà urbanisé accueillant des activités économiques, ce qui permet d'assurer une extension cohérente de l'urbanisation sans créer de nouveau pôle isolé. Cette localisation favorise une desserte aisée par les infrastructures existantes et limite les besoins en création de nouveaux réseaux et équipements.

Les études menées sur le site ont confirmé l'absence de zone humide au sein de l'emprise concernée. Les éléments paysagers et environnementaux présents en périphérie de la parcelle, notamment les haies et les arbres bordant le site, seront conservés afin de préserver l'intégration paysagère de l'opération, de maintenir les continuités écologiques existantes et de limiter les effets de l'urbanisation sur les milieux naturels. Des plantations complémentaires seront également réalisées en périphérie de la future zone afin de renforcer son insertion paysagère.

Enfin, le choix de cette parcelle répond à une logique d'aménagement raisonnée. Sa configuration, sa proximité avec les activités existantes et l'absence de contraintes environnementales majeures en font un secteur adapté à l'accueil d'activités économiques. Cette évolution de zonage permet ainsi de soutenir le développement économique de Tiffauges tout en recherchant un équilibre entre la consommation d'espaces, la préservation des enjeux environnementaux et la qualité de l'insertion paysagère.

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, les exploitants ont donné leur accord. Des indemnisations financières ont été prévues pour compenser la perte de surface exploitée. 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 sera réalisée à l'issue de la procédure.

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.



Plan des parcelles concernées par la modification



Photo du site

2. Etat initial de l'environnement

Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
UEp : zones d'activités de proximité	2,3 ha
Zonage du document en vigueur	
AP1 : zone agricole qui recouvre la lisière agricole des bourgs afin de limiter les conflits d'usage aux abords des principaux espaces urbanisés	
Objectif recherché	
La modification de zonage a pour objectif de permettre le développement économique sur la commune et de faire face à la saturation de la zone d'activités. Les parcelles concernées viennent en prolongement de la zone d'activités et ont été sélectionnées de façon à correspondre au mieux aux besoins identifiés.	
Contexte écologique et enjeux	
Occupation du sol : parcelles cultivées et présence de haies sur les pourtours du site. **Milieux naturels d'intérêt :** Comprend une haie sur le pourtour du site. Une partie de la haie (partie sud) fait état d'une prescription linéaire "Haies et alignements d'arbres à conserver au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme" dans le règlement graphique. Cette haie n'existe plus aujourd'hui. En effet, elle ne présente plus d'intérêt écologique. Son inscription au règlement graphique sera toutefois conservée.	
Contexte paysager et urbain	
Enjeux paysager : Site situé à proximité immédiate de la zone économique. La zone économique se situe en entrée sud du bourg de la commune de Tiffauges. L'agrandissement de la zone économique va entraîner une modification du paysage qui sera pris en compte par la création d'une OAP (maintien et création de franges paysagères). Les éléments naturels, tels que les arbres et les boisements, seront préservés et renforcés par de nouvelles plantations. **Enjeux patrimoniaux :** Le site du projet est concerné par un périmètre de présomption de prescriptions archéologiques.	





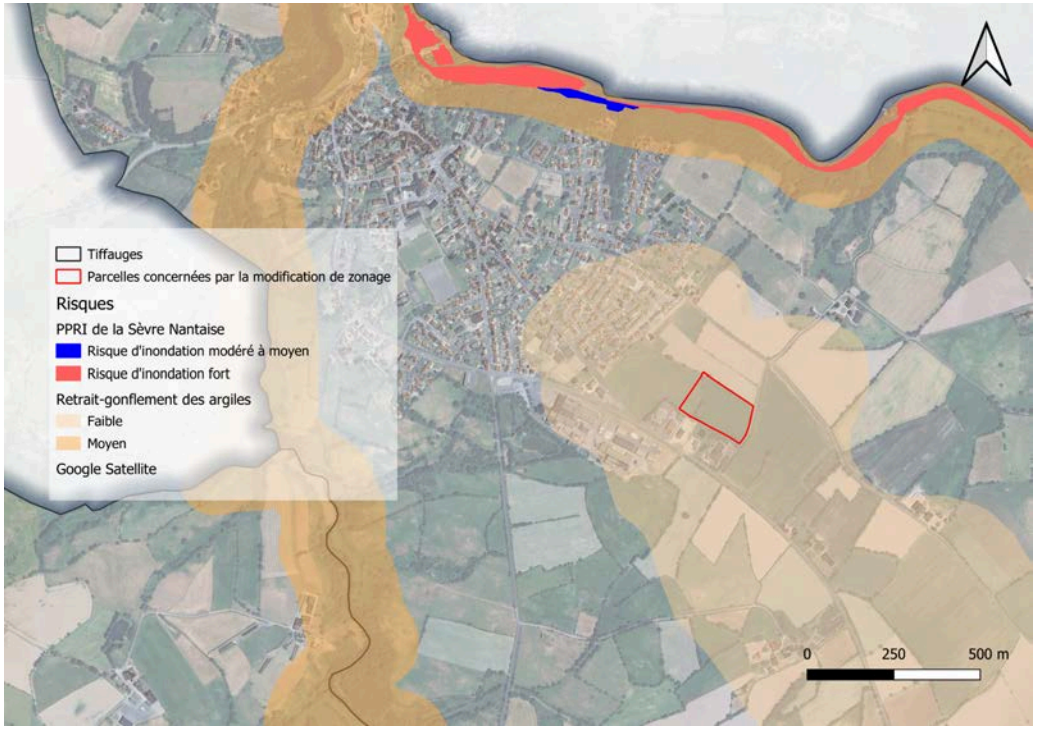
Ressources naturelles et sensibilité du milieu

Proximité d'un cours d'eau : non
Zone humide : Pas de zones humides identifiées sur le site (rapport zone humide en annexe de l'évaluation environnementale)
Périmètre de protection de captage : nul


N
25
50 m
Périmètre de l'étude
Sondages pédologiques du 17 avril 2025
Type de sol non caractéristique des zones humides
Fond de carte : Google Satellite
Date d'édition : 28/04/2025
ATLAM
Environnement
ETUDES EXPERTISES CONSEILS

Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul
Zone concernée par un SIS : nul, un site identifié comme site pollué ou potentiellement pollué est présent à 400 m du site du projet
Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : nul
Zone concernée par une ligne aérienne RTE : nul
Zone potentiellement affectée par le bruit de transport terrestre : Présence de l'axe RD 9 mais aucune prescription n'est liée à cet axe. De plus, le site est en retrait de l'axe.
Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaise : nul
Zone concernée par des mouvements de terrains ou cavités localisées : nul
Zone concernée par l'aléa retrait gonflement des argiles : le site est identifié dans une zone d'aléa faible.
Zone concernée par une ICPE : nul

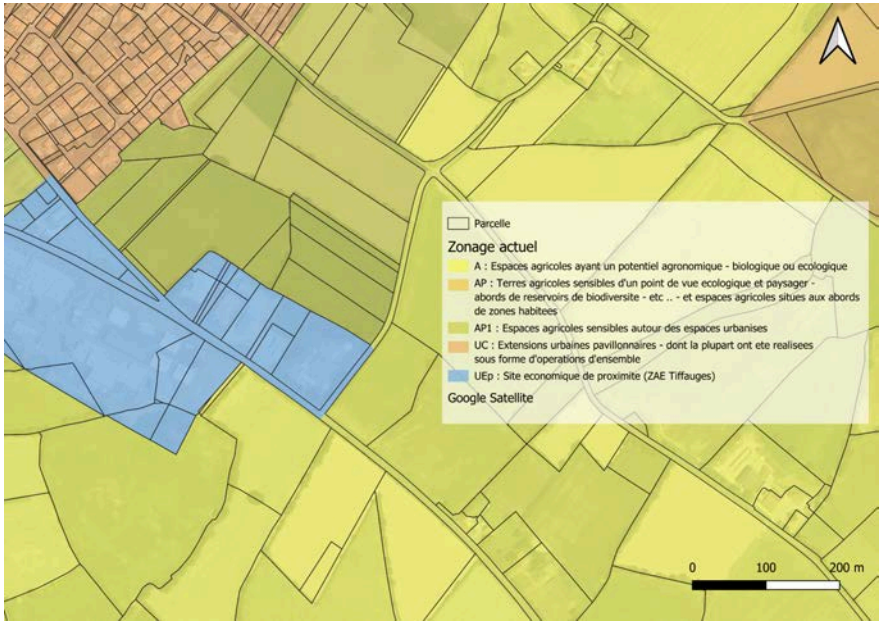
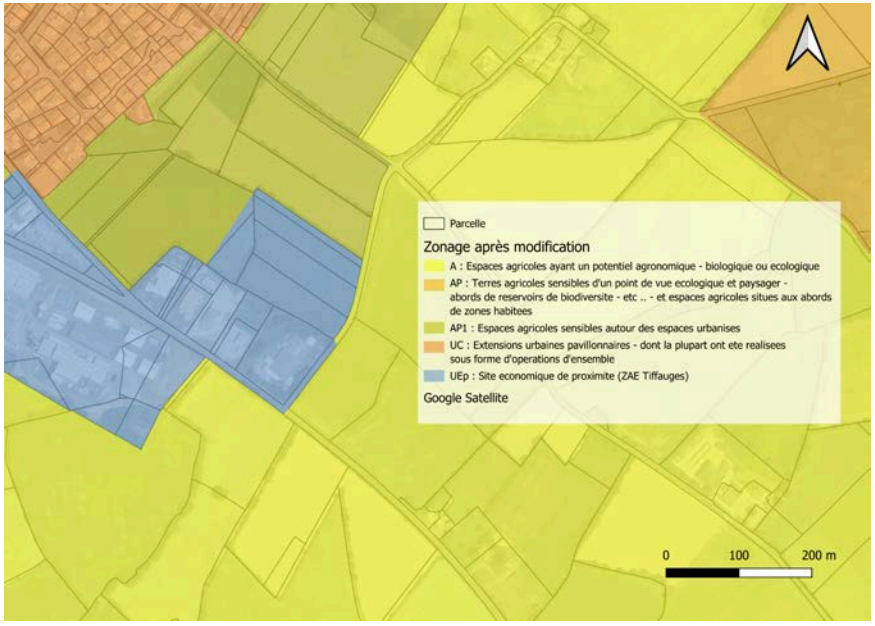


Illustration

Indice sur l'environnement
L'urbanisation prévue sur ce site, d'une superficie de 23 000 m², est actuellement catégorisée en tant qu'espace agricole qui recouvre la lisière agricole des bourgs afin de limiter les conflits d'usages aux abords des principaux espaces urbanisés. Sur le plan écologique, le terrain est actuellement exploité comme mais et grain ensilage (A 428, A 427, A 426 et A 168) et en prairies temporaires (RPG 2024). Il comporte également des haies qui délimitent la quasi-totalité de ses contours. Ces haies sont spécifiquement répertoriées dans le PLUiH. D'un point de vue paysager, ce site se situe en entrée sud de bourg, en retrait de la zone d'activité déjà présente. Une OAP intégrant la gestion des franges du nouveau site sera créée afin que le projet s'intègre dans son environnement immédiat. Toutefois, le linéaire de haies identifié est aujourd'hui fortement dégradé et ne présente plus un intérêt suffisant pour maintenir une protection (ronciers).



En revanche, la parcelle comprend des haies et alignements d'arbres non répertoriés et présentant un intérêt. Ces éléments seront répertoriés afin d'être conservés. Une bande boisée (comprenant uniquement des essences adaptées aux espèces existantes sur le site) sera également à planter sur les franges Sud-Est et Sud-Ouest (cf OAP). La mise en place d'une OAP sur ce secteur doit permettre de maintenir les continuités écologiques au sein du site. En effet, des bandes boisées (ZNT) seront créées sur les parties nord et ouest de l'emprise. Par ailleurs, certains arbres présents sur le site seront conservés et protégés.
Sur le plan des ressources naturelles, le site n'est pas lié à un cours d'eau ni à des zones humides.
En ce qui concerne les risques, le site ne semble pas être touché.

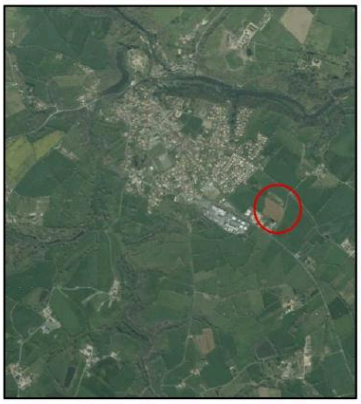
Illustration	
Zonage actuel	Zonage après modification
	

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

TIFFAUGES

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

CONTEXTE







SURFACE OPÉRATIONNELLE :
23 000 m^2

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

Périmètre du secteur comportant des Orientations d'Aménagement de de Programmation

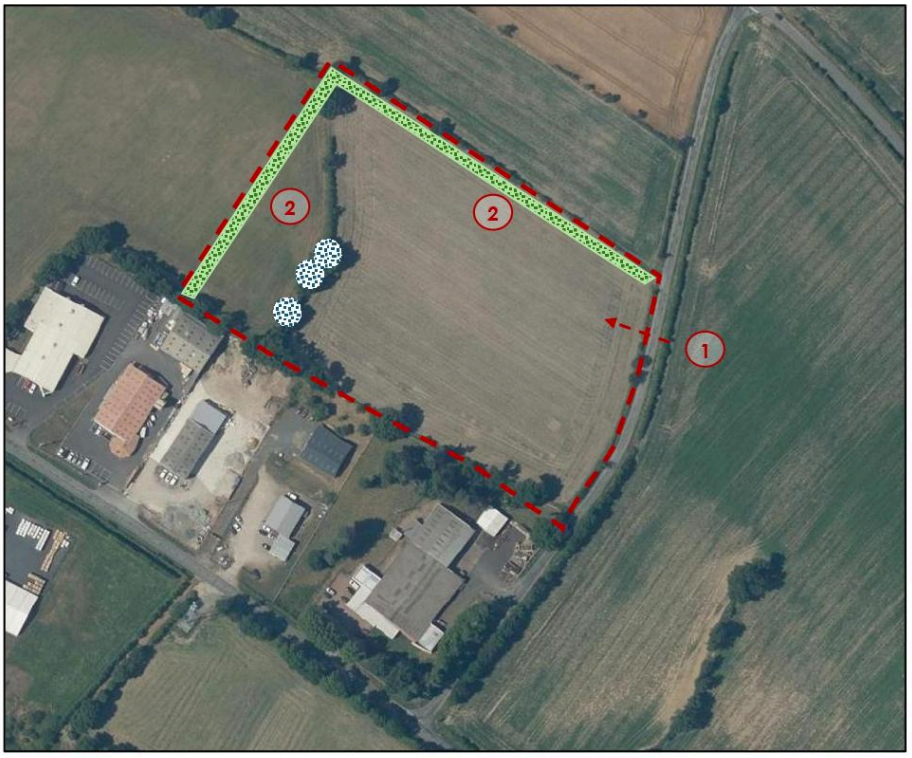
Bande boisée (essences adaptées aux espèces existantes sur site)

Plantations à conserver/ créer

Accès routier préférentiel (création ou réemploi)

1 Accès à créer depuis la route communale

2 Bande boisée à créer d'une largeur minimale de 5 m



Thématique environnementale	Mesures	
Milieux naturels et biodiversité	Éviter Compenser	Les dispositions générales indiquent : en matière de plantations, la préservation des éléments clés tels que les haies et les arbres majeurs peut être obligatoire s'ils contribuent à l'aspect architectural et paysager ou à la qualité écologique de la zone. Les haies doivent être variées en termes d'essences, choisies de préférence dans une liste spécifiée. Cependant, certaines espèces végétales sont à éviter, et l'introduction d'espèces envahissantes est strictement interdite. Ainsi, le règlement écrit permet d'aiguiller le porteur de projet sur les essences à favoriser. La création d'une OAP sur le secteur concerné vise également à mettre en place des aménagements afin de maintenir des continuités écologiques sur les pourtours de la zone. En effet, une bande boisée de 5 mètres sera à créer sur la partie Nord et Ouest du secteur (essences adaptées aux espèces existantes sur le site). Certains arbres présentant un intérêt pour la biodiversité seront également à conserver et d'autres seront plantés.
Artificialisation des sols	Réduire	Le règlement de la zone UEp stipule que les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement. Cette règle permet donc de réduire l'artificialisation à l'échelle du secteur. Au sein de la zone d'activités, un coefficient minimal de pleine terre pourra être imposé pour les espaces privés afin de limiter l'artificialisation des sols.
Paysage et patrimoine	Réduire	Le règlement de la zone UEp indique que pour l'aspect extérieur des façades (notamment les façades aveugles) donnant sur les voies et emprises publiques doit être justifié en cohérence avec l'environnement immédiat et l'impact visuel du projet. L'utilisation de la couleur est justifiée en cohérence avec les volumes bâtis sur lesquels elle est appliquée. Par ailleurs, les matériaux réfléchissants sont proscrits.

		Enfin, l'emplacement et l'aménagement des espaces de stockage devront être justifiés. Les zones de stockage ne doivent pas être perceptibles depuis les voies et emprises publiques. Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur. Les pourtours de la zone seront également aménagés par la création d'une bande boisée et la plantation d'arbres.
Ressources en eau	Réduire	Les dispositions générales indiquent que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe), lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées. Les installations pour la réutilisation doivent être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 (version consolidée au 17 octobre 2018). L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite. Ainsi, le règlement écrit permet d'assurer une prise en compte des eaux pluviales. Des tests de perméabilités seront réalisés pour étudier les faisabilités en matière de Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP).
	Réduire	Au sein de la commune de Tiffauges, une station de traitement des eaux usées est recensée : • Station de Tiffauges : ○ Charge maximale en entrée : 770 EH ; ○ Capacité nominale : 1 083 EH ; ○ Conformité réglementaire des équipements : oui ; ○ Conformité réglementaire des performances : oui. Au regard des capacités actuellement disponibles de la station

		d'assainissement collectif, la création de la zone d'activités économiques est compatible avec les capacités de traitement de la station d'épuration de Tiffauges. L'augmentation prévisionnelle de la charge, estimée à 70 EH (sur la base d'une hypothèse d'implantation), demeure limitée au regard de la capacité résiduelle disponible. Elle ne paraît donc pas de nature à remettre en cause le bon fonctionnement de l'installation existante, sous réserve que le raccordement soit réalisé conformément aux prescriptions du gestionnaire du réseau et que les activités implantées ne génèrent pas d'effluents industriels spécifiques nécessitant un prétraitement.
	Éviter	Le règlement écrit et les SUP du PLUi ne fixent pas de règles particulières concernant les constructions dans le périmètre de protection de captage. Toutefois, l'arrêté de protection du captage d'eau potable en vigueur fixe les dispositions d'occupation et utilisation du sol, adaptées aux enjeux de protection de la ressource. L'arrêté constitue une Déclaration d'Utilité Publique dont les dispositions sont opposables aux tiers et permettent de prendre en compte l'enjeu. Le projet n'est pas concerné par un périmètre de protection de captage.
Risques et nuisances	Réduire	Aucun risque, qu'il soit naturel ou technologique, est présent aux abords du site. Aucun enjeux et impact ressort pour cette thématique.

C. Zone d'activité économique du Gautreau à Mortagne-sur-Sèvre

1. Présentation générale

Le projet concerne une emprise de 3 100 m², située en limite de la zone d'activité économique du Gautreau, sur la parcelle AS 8p. Ce terrain appartient à la Société Innovation du Bâtiment (SIB). Il est actuellement classé en zone naturelle N.

Commune	Parcelle concernée	Surface	Propriétaires	Nature	Zonage
Mortagne-sur-Sèvre	AS 8p	3 100 m²	SIB	Enherbée	N

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 de 7 600 m² de la parcelle AS 8, en raison de la présence d'une zone humide. À 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 rendre le projet à nouveau réalisable.

L'emprise concernée, située en limite de la zone d'activités économiques du Gautreau, sera donc réintégrée au zonage économique UEv. Le projet impactera légèrement la zone humide (950 m²), des mesures de compensation, de réduction et d'évitement seront prévues à l'échelle de l'ensemble de l'aménagement, conformément aux études en cours (cf étude annexée).



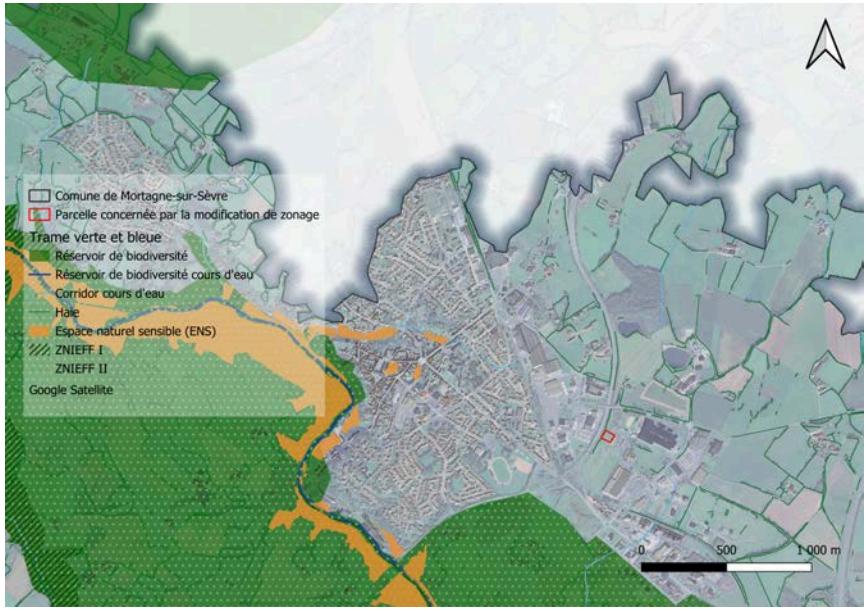
Plan de la parcelle concernée par la modification

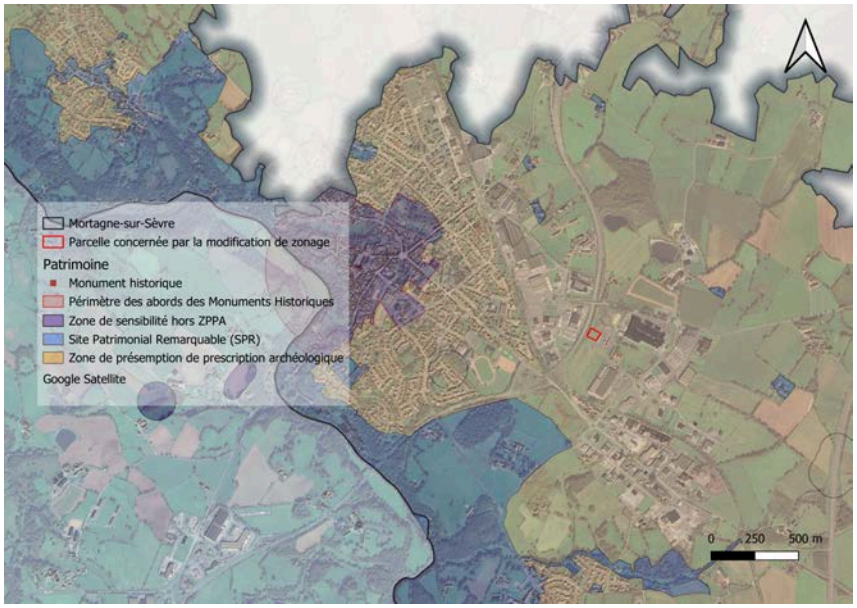


Photo du site

2. Etat initial de l'environnement

Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
UEv : 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	0,3 ha
Zonage du document en vigueur	
N : secteur du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.	
Objectif recherché	
La modification de zonage a pour objectif de permettre à l'entreprise SIB de réaliser son projet. La parcelle concernée vient en prolongement de la zone d'activités. Le projet d'aménagement de l'entreprise SIB a besoin d'une partie de la parcelle identifiée.	
Contexte écologique et enjeux	
Occupation du sol : parcelle naturelle herbacée avec la présence de végétation dispersée (multistrate). **Milieux naturels d'intérêt :** Comprend une haie et éléments végétaux au sein du site. Ces éléments ne font pas état d'une prescription dans le règlement graphique. Une partie de la zone est identifiée par une prescription surfacique "Zone humide inventoriée - à conserver - à préserver au titre du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme" dans le règlement graphique. Elle ne se situe pas sur le périmètre du site mais des études Zones humides ont été réalisées et font état d'une zone humide au sein du site concerné par la modification. Un étude de faune de flore a également été réalisée au sein du site afin d'identifier les enjeux liés à la biodiversité (rapport en annexe).	
Contexte paysager et urbain	
Enjeux paysager : Site situé à proximité immédiate de la zone d'activités. La zone d'activité se situe à l'est du bourg de la commune de Mortagne-sur-Sèvre, de l'autre côté de la RD 160. L'agrandissement de la zone d'activités va entraîner une modification du paysage qui sera visible depuis la RD 160. **Enjeux patrimoniaux :** Le site du projet est concerné par un périmètre de présomption de prescriptions archéologiques.	





Ressources naturelles et sensibilité du milieu

Proximité d'un cours d'eau : non

Zone humide : Zone humide identifiée au sein du site (rapport zone humide en annexe de l'évaluation environnementale). Une analyse sur les impacts du projet et les mesures de compensation à également été réalisée (note de synthèse : Evaluation des impacts sur les zones humides et mesures de compensation, en annexe de l'évaluation environnementale).

Une étude de mesures compensatoires a été réalisée afin de définir les actions à mettre en œuvre pour compenser la destruction d'une partie de la zone humide identifiée (986 m²). Cette étude a permis de déterminer les mesures nécessaires pour compenser les incidences liées à la destruction de cette zone humide dans le cadre du projet et de la modification de zonage.

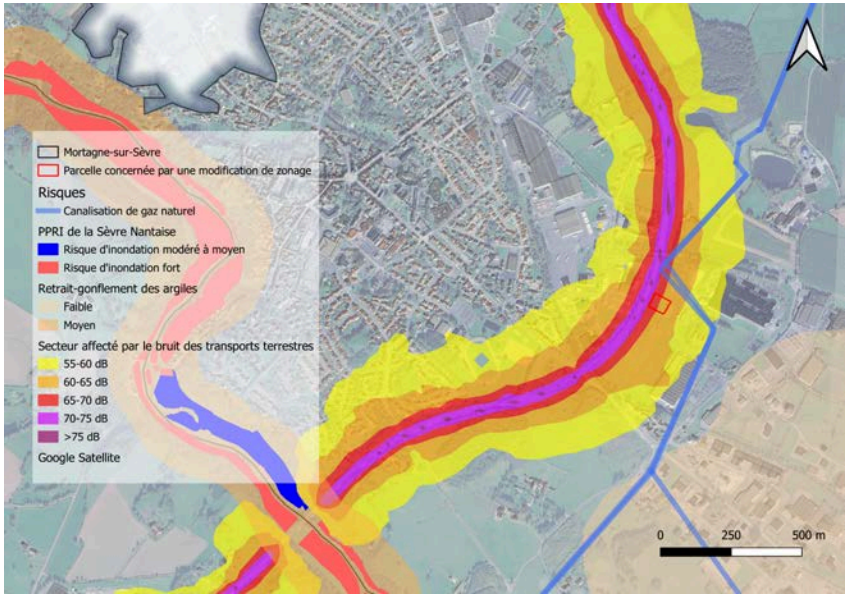


MESURES	DETAIL DES MESURES	RESULTATS ATTENDUS
Mesures de restauration / réhabilitation	• Suppression de la zone de remblai allochtone. • Recréation du fourré sur la zone déblayée. • Création d'une prairie humide sur une partie de la zone déblayée. • Préparation du sol et ensemencement herbacé spécifiques aux milieux humides. • Valorisation de la mare.	• Revalorisation d'un milieu humide. • Déblaiement d'une zone humide. • Création de zones d'alimentation, de reproduction et de chasse favorables aux amphibiens, insectes, mammifères et oiseaux. • Renforcement du corridor écologique en lien avec la zone humide pressentie dans la parcelle nord et la zone humide évitée au sud. • Amélioration de l'épuration et du stockage des eaux sur la zone remblayée. • Revalorisation et recouvrement des fonctions écologiques d'une zone artificialisée.
Mesures lors des travaux	• Respect des zones d'intervention qui auront été délimitées au préalable. • Réalisation des travaux en septembre / octobre : période la moins défavorable pour la protection de la zone humide (période d'étiage) et les espèces animales.	• Limitation des impacts des travaux sur la faune, la flore et leur écosystème. • Limitation des impacts sur le sol.
Mesures de gestion après travaux	• Entretien du fourré, notamment pour éviter son extension sur la prairie humide créée. • Pas d'utilisation de produits phytosanitaires sur les zones humides réhabilitées.	• Maintien de la dynamique et de la mosaïque de milieux réhabilités • Limitation des impacts sur la faune lors de l'entretien.

Périmètre de protection de captage : périmètre de protection éloignée

Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul
Zone concernée par un SIS : Différents sites et sols potentiellement pollués sont présents autour du site du projet. Le plus proche se situe à moins de 300 m du site (SSP4014127)
Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : La ligne de gaz naturel passe au sein du site. Elle traverse le site et une partie de la parcelle AS 8
Zone concernée par une ligne aérienne RTE : nul
Zone potentiellement affectée par le bruit de transport terrestre : Présence de l'axe RD 160 qui est identifié par information surfacique "Voisinage d'infrastructure de transport terrestre - Secteur affecté par le bruit - Ex. RN 160 - 100 m" dans le règlement graphique
Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaise : nul
Zone concernée par des mouvements de terrains ou cavités localisées : nul
Zone concernée par l'aléa retrait gonflement des argiles : le site est à proximité d'une zone identifiée dans une zone d'aléa faible.
Zone concernée par une ICPE : nul



Illustration

Indice sur l'environnement
L'urbanisation prévue sur ce site, d'une superficie de 3 100 m², est actuellement catégorisée en tant qu'espace naturel. Sur le plan écologique, le terrain est actuellement composé de végétation herbacée et arborée. D'un point de vue paysager, ce site se situe le long de la RD 160 avec une visibilité depuis celle-ci.. Sur le plan des ressources naturelles, le site n'est pas lié à un cours d'eau. Une zone humide est présente et des mesures de compensation devront être mises en place pour compenser la destruction et l'impact du projet d'aménagement sur la zone humide (cf Note de synthèse : Evaluation des impacts sur les zones humides et mesures de compensation). En ce qui concerne les risques, le site ne semble pas être touché par des éléments. Le seul risque présent est la présence d'une ICPE à environ 300 m.

Illustration	
Zonage actuel	Zonage après modification
	

Thématique environnementale	Mesures	
Milieux naturels et biodiversité	Éviter	Les dispositions générales indiquent : en matière de plantations, la préservation des éléments clés tels que les haies et les arbres majeurs peut être obligatoire s'ils contribuent à l'aspect architectural et paysager ou à la qualité écologique de la zone. Les haies doivent être variées en termes d'essences, choisies de préférence dans une liste spécifiée. Cependant, certaines espèces végétales sont à éviter, et l'introduction d'espèces envahissantes est strictement interdite. Ainsi, le règlement écrit permet d'aiguiller le porteur de projet sur les essences à favoriser.
	Compenser	Quand la destruction d'une zone humide ne peut être évitée, des mesures compensatoires sont exigées. C'est l'application de la séquence "Eviter-Réduire-Compenser" rendue obligatoire au droit français. Les études menées sur le site permettent d'identifier clairement la superficie de la zone humide et définissent les mesures de compensation à mettre en place afin de limiter au maximum l'impact des futurs aménagements sur la zone humide. Suite à l'identification d'une zone humide, une étude de mesures compensatoires a été réalisée afin de définir les enjeux et les actions à mettre en œuvre pour compenser la destruction d'une partie de la zone humide.
Artificialisation des sols	Réduire	Le règlement de la zone UEv stipule que les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement. Cette règle permet donc de réduire l'artificialisation à l'échelle du secteur.
Paysage et patrimoine	Réduire	Le règlement de la zone UEv indique que pour l'aspect extérieur des façades (notamment les façades aveugles) donnant sur les voies et emprises publiques doit être justifié en cohérence avec l'environnement immédiat et l'impact visuel du projet. L'utilisation de

		la couleur est justifiée en cohérence avec les volumes bâtis sur lesquels elle est appliquée. Par ailleurs, les matériaux réfléchissants sont proscrits. Enfin, l'emplacement et l'aménagement des espaces de stockage devront être justifiés. Les zones de stockage ne doivent pas être perceptibles depuis les voies et emprises publiques. Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur.
Ressources en eau	Réduire	Les dispositions générales indiquent que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe), lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées. Les installations pour la réutilisation doivent être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 (version consolidée au 17 octobre 2018). L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite. Ainsi, le règlement écrit permet d'assurer une prise en compte des eaux pluviales.
	Réduire	Le règlement écrit et les SUP du PLUi ne fixent pas de règles particulières concernant les constructions dans le périmètre de protection de captage. Toutefois, l'arrêté de protection du captage d'eau potable en vigueur fixe les dispositions d'occupation et utilisation du sol, adaptées aux enjeux de protection de la ressource. L'arrêté constitue une Déclaration d'Utilité Publique dont les dispositions sont opposables aux tiers et permettent de prendre en compte l'enjeu.
Risques et nuisances	Réduire	Aucun risque, qu'il soit naturel ou technologique, est présent aux abords du site. Aucun enjeux et impact ressort pour cette

		thématique.

D. Zone d'activité économique du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre

1. Présentation générale

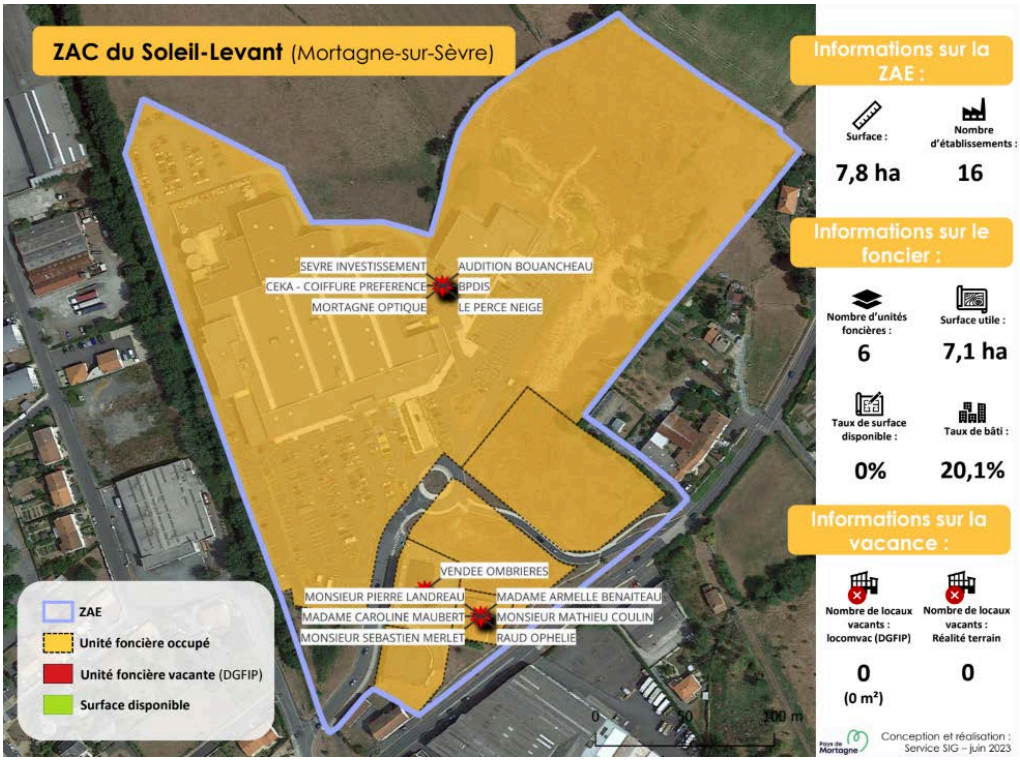
Le projet concerne une emprise de 7 816 m² située en limite de la zone économique du Soleil Levant, à Mortagne-sur-Sèvre, sur la parcelle BL 32.

Ce terrain appartient aux consorts Rautureau et est exploité par le GAEC Bocamauges, dirigé par Lionel Blouin. Il est classé en zone agricole AP1.

Commune	Parcelle	Surface	Propriétaires	Nature et exploitants	Zonage
Mortagne-sur-Sèvre	BL 32	7 816 m²	Consorts Rautureau	Cultivé Bocamauges Mr Blouin	AP1

Au sein de la commune de Mortagne-sur-Sèvre, sept zones d'activités sont recensées. Parmi celles-ci, quelques disponibilités foncières subsistent pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises et industries. En effet, d'après l'atlas des zones d'activités, la zone d'activités du Maunit 1 dispose d'un espace disponible, la ZAE du Puynardon dispose également d'un espace disponible, tandis que la ZAE du Maunit 2 présente encore quelques parcelles disponibles. Cette dernière poursuit son développement depuis 2021 avec l'implantation d'artisans et d'entreprises.

Le projet prévu au sein de la commune se situe à proximité de la ZAC du Soleil-Levant. La modification de zonage de ce secteur doit permettre le déplacement de la station-service actuellement implantée au sein du bourg de Mortagne-sur-Sèvre.



La station-service 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 deviennent nécessaires afin de l'adapter aux besoins du secteur.

Plusieurs emplacements de la zone d'activité ont été étudiés, mais aucun ne permettait la réalisation du projet :

- La parcelle BL 37 n'était pas adaptée : une partie de son emprise est déjà réservée pour un projet de cinéma, et le reste du terrain présente une pente trop marquée, ce qui rend impossible l'installation d'une station-service.

- La parcelle AC 341 est trop étroite pour accueillir le projet et elle est réservée pour la création du futur accès principal à la zone, lorsque la voie ferrée sera remise en service.

- La parcelle AC 304 a également été écartée car ses propriétaires ne souhaitent pas la céder.

Le choix s'est donc porté sur la parcelle BL 32 située en bordure de la RD 160. Le site bénéficie d'une localisation stratégique et permet l'implantation d'une station-service dimensionnée pour recevoir des poids lourds. Son implantation en périphérie permettra de réduire le passage des camions dans le centre-bourg et de limiter les nuisances.

Le reclassement de cette parcelle, actuellement située en zone agricole, en zone urbaine destinée à l'implantation d'une station-service résulte d'une analyse des besoins du territoire. Le choix de cet emplacement répond à une logique d'aménagement cohérente, privilégiant un secteur bénéficiant d'une bonne accessibilité grâce à sa localisation en entrée de bourg, au droit d'un giratoire structurant assurant une desserte sécurisée et une bonne visibilité depuis les principaux axes de circulation. Cette implantation permet de proposer un équipement répondant aux besoins des habitants, des entreprises et des usagers de la route, tout en limitant les déplacements vers des pôles plus éloignés.

Le site retenu présente également des caractéristiques favorables au regard des enjeux environnementaux et paysagers. L'aménagement projeté s'inscrit dans la continuité des espaces déjà urbanisés et des infrastructures existantes, limitant ainsi le phénomène de dispersion de l'urbanisation et optimisant les réseaux existants. Les éléments végétaux présents, notamment les haies arborées en limite de parcelle, seront conservés et intégrés au projet afin de préserver l'insertion paysagère de l'équipement, de maintenir les continuités écologiques locales et de limiter les perceptions visuelles depuis les espaces agricoles voisins.

Ainsi, le choix de cette parcelle traduit une volonté de concilier le développement des services à la population, la qualité de l'aménagement et la préservation des enjeux environnementaux. Sa localisation stratégique, son intégration au tissu urbain existant et l'absence de contraintes environnementales majeures en font un secteur particulièrement adapté à l'accueil de cet équipement, tout en limitant les incidences sur les espaces agricoles et naturels.

La parcelle BL 32 ne sera que partiellement utilisée. La partie restante, d'une surface de 20 512 m², restera en usage agricole et sera maintenue à la disposition de l'exploitant actuel dans le cadre d'un bail rural. Pour compenser la perte de surfaces agricoles liée au projet, l'emprise de 2 100 m² dézonée sur la parcelle BL 37 sera intégrée au même bail et confiée à l'exploitant agricole. Une partie de la surface perdue, soit 6 016 m², fera

l'objet d'une indemnisation financière.

La présente modification a pour objet de reclasser 7 816 m² de la parcelle BL 32, actuellement en zone agricole AP1, en zone d'activités économiques AUEe afin de permettre l'implantation de la nouvelle station-service, d'un parking de covoiturage et de services annexes.



Parcelle concernée par la modification



Photo du site

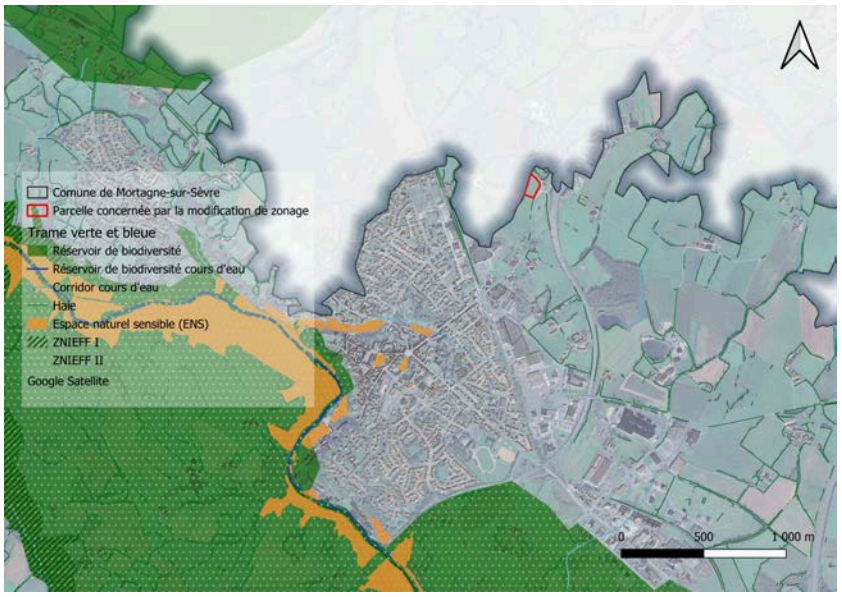


Plan d'aménagement possible

2. Etat initial de l'environnement

Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
AUEe : zone d'activités "isolées" à urbaniser	0,78 ha
Zonage du document en vigueur	
AP1 : zone agricole qui recouvre la lisière agricole des bourgs afin de limiter les conflits d'usage aux abords des principaux espaces urbanisés	
Objectif recherché	
La modification de zonage a pour objectif de permettre le déplacement de la station essence actuellement située dans le bourg de Mortagne-sur-Sèvre et de mettre en place une station de lavage et une aire de covoiturage. Le projet d'aménagement de la station-service à été identifié sur la parcelle BL 32, qui se situe en entrée Nord du bourg de Mortagne-sur-Sèvre. Seule la partie aux abords du giratoire sera utilisée pour l'aménagement de la station service (7 800 m²). L'espace de covoiturage prévu entre dans les objectifs du SCoT de développer le covoiturage au sein du territoire.	
Contexte écologique et enjeux	
Occupation du sol : parcelle cultivée en blé tendre (RPG 2024) **Milieux naturels d'intérêt :** Comprend une haie et éléments végétaux sur les pourtours du site. Ces éléments ne font pas état d'une prescription dans le règlement graphique. Les éléments naturels seront protégés. En effet, la mise en place d'une OAP sur l'emprise de la zone permettra de préserver les éléments naturels présents sur le site. De plus, au sud de la zone, une bande boisée (ZNT) de 5 m sera créée afin d'assurer une transition paysagère entre la station-service et l'espace agricole limitrophe.	
Contexte paysager et urbain	
Enjeux paysager : Site situé à proximité immédiate de la zone d'activités du Soleil Levant. La zone d'activité se situe au nord du bourg de la commune de Mortagne-sur-Sèvre, le long de la RD 960T. La création d'une station service au nord de la parcelle BL 32 va entraîner une modification du paysage qui sera visible depuis la RD 960T. Les éléments paysagers présents seront, pour la majeure partie, conservés. La station-service sera intégrée dans le paysage tout en maintenant une visibilité depuis la RD 960. **Enjeux patrimoniaux :** Le site du projet est concerné par un périmètre de présomption de prescriptions archéologiques.	



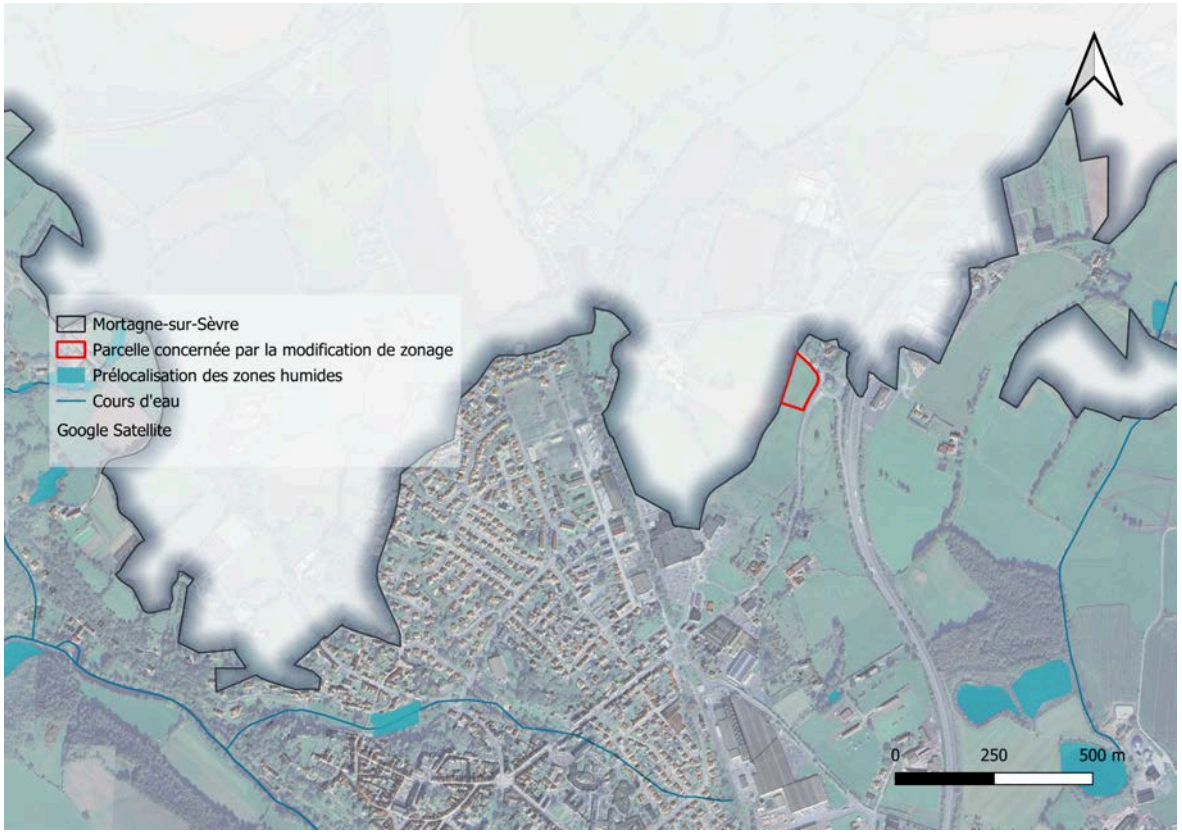


Ressources naturelles et sensibilité du milieu

Proximité d'un cours d'eau : non

Zone humide : Pas de zone humide identifiée au sein du site par le règlement graphique. Une étude de zone humide sera réalisée lors de la phase de conception du projet. En cas de présence d'une zone humide sur le site, le projet sera adapté afin d'éviter au maximum les impacts sur ces milieux. En cas d'incidences résiduelles, des mesures compensatoires devront être mises en œuvre pour les zones humides détruites.

Périmètre de protection de captage : Périmètre de protection éloignée



Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul
Zone concernée par un SIS : nul
Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : une canalisation de gaz est présente au nord du site mais pas à proximité immédiate
Zone concernée par une ligne aérienne RTE : nul

Zone potentiellement affectée par le bruit de transport terrestre : Présence de l'axe RD 960T mais aucune prescription est liée à cet axe

Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaise : nul

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

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

Zone concernée par une ICPE : nul

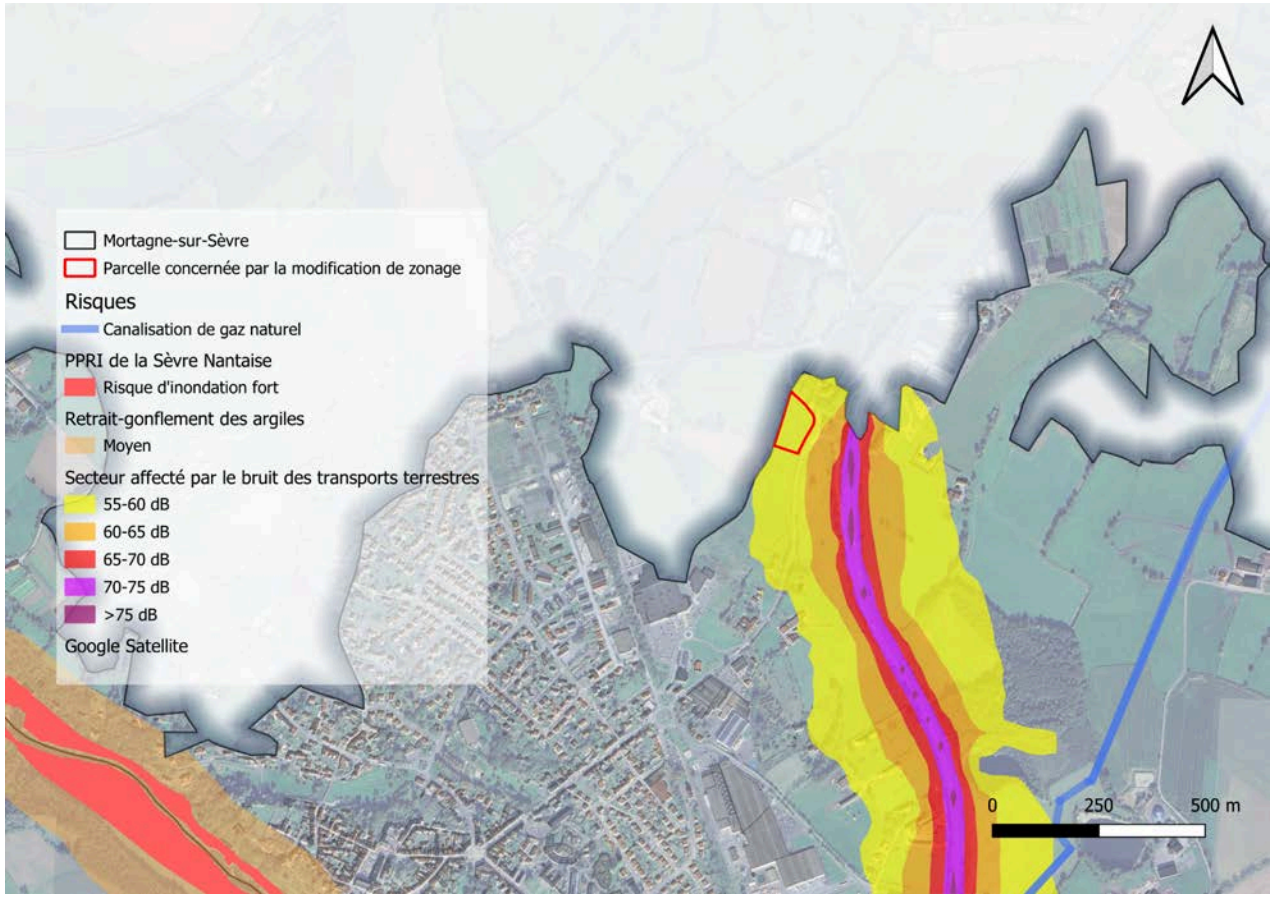
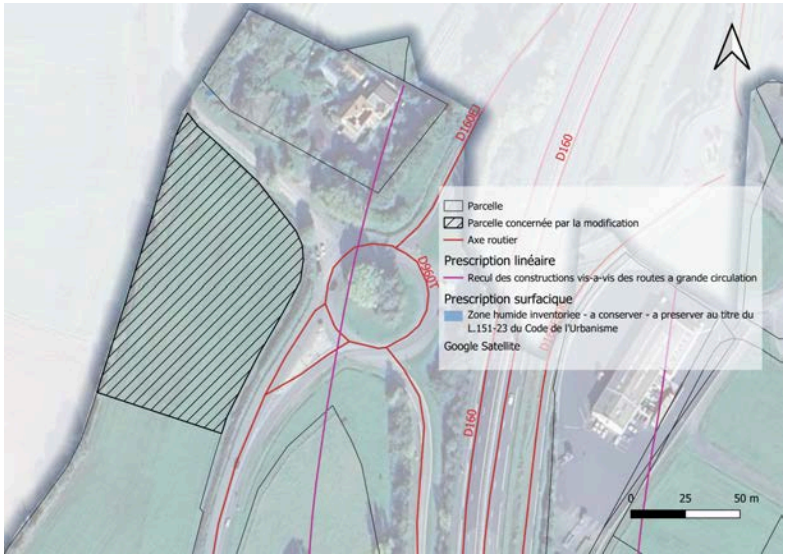
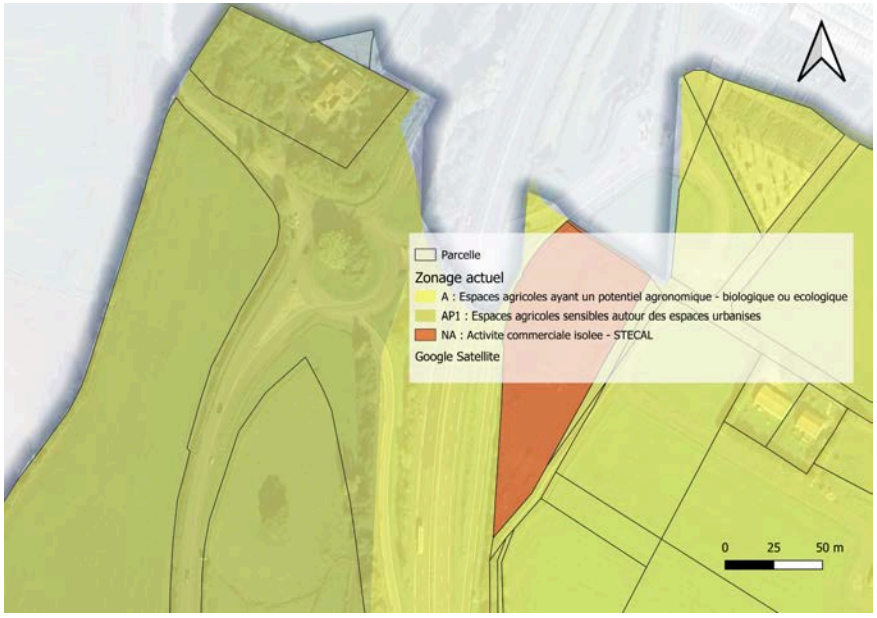


Illustration

Indice sur l'environnement
L'urbanisation prévue sur ce site, d'une superficie de 7 816 m², est actuellement catégorisée en tant qu'espace agricole qui recouvre la lisière agricole des bourgs afin de limiter les conflits d'usages aux abords des principaux espaces urbanisés. Sur le plan écologique, le terrain est actuellement exploité comme blé tendre (RPG 2024). Il comporte également des haies qui délimitent la quasi-totalité de ses contours. Ces haies ne sont pas répertoriées dans le PLUiH. La mise en place d'une OAP sur le secteur permettra d'identifier ces haies comme éléments à conserver. En effet, l'OAP identifie la haie Nord-Ouest comme "plantation à conserver" D'un point de vue paysager, ce site se situe en entrée nord de bourg, dans la continuité de la zone d'activité du Soleil Levant. Une OAP intégrant la gestion des franges du nouveau site sera créée afin que le projet s'intègre dans son environnement immédiat. Sur le plan des ressources naturelles, le site n'est pas lié à un cours d'eau ni à des zones humides. En ce qui concerne les risques, le site ne semble pas être touché par des éléments.

Illustrations	
Zonage actuel	Zonage après modification
	

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

MORTAGNE-SUR-SEVRE

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

CONTEXTE







SURFACE OPÉRATIONNELLE :
7 816 m^2

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

- Périmètre du secteur comportant des Orientations d'Aménagement de Programmation
- Bande boisée (essences adaptées aux espèces existantes sur site)
- Plantations à conserver/ créer
- Accès routier préférentiel (création ou réemploi)
- Liaison douce à créer
- Espace destiné à la gestion des flux et des stationnements
- (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



Modification du règlement écrit

Règlement écrit avant révision allégée n°3 :

AUE

III.1 | LE SECTEUR AUE

***NB** : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. titre I). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUiH, et notamment du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Sèvre Nantaise.*

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

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

ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

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

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

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

	AUEv
HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	V
Commerce de gros	V[1]
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier	X

AUE

Hébergement touristique	X
Cinéma	X
V³ : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V¹
Entrepôts	V¹
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	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 : Installation d'une coopérative d'utilisation de matériel agricole agréée.	
Exploitation forestière	X
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES	
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
L'hébergement de plein air	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V
Les carrières	X
Le stockage de déchets et matériaux destinés à la revalorisation ou dans le cadre de projets mutualisés	X
Les constructions et installations liées à la production d'énergie, notamment les suiveurs solaires	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.	

Règlement écrit après révision allégée n°3 :

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
- **AUEe,** correspondant aux zones d'activités « isolées » 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	AUEe
HABITATION		
Logement	X	X
Hébergement	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	X	V
Restauration	V	V
Commerce de gros	V[1]	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V
Hébergement hôtelier	X	V

AUE

Hébergement touristique	X	V
Cinéma	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
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X
Equipements sportifs	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V[1]	V[1]
Entrepôts	V[1]	X
Bureau	V	V
Centre de congrès et d'exposition	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] : Installation d'une coopérative d'utilisation de matériel agricole agréée.		
Exploitation forestière	X	X
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES		
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X	X
L'hébergement de plein air	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V	V
Les carrières	X	X
Le stockage de déchets et matériaux destinés à la revalorisation ou dans le cadre de projets mutualisés	X	X
Les constructions et installations liées à la production d'énergie, notamment les suiveurs solaires	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.		

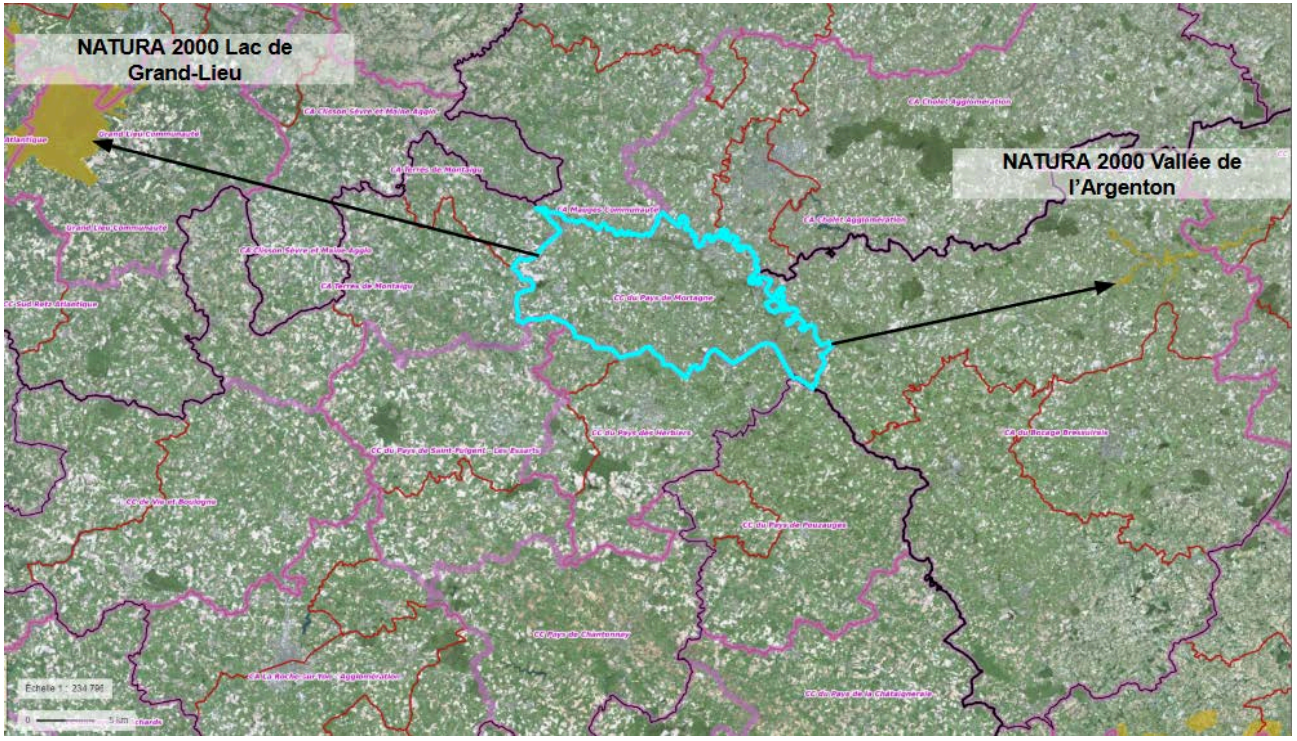
Thématique environnementale	Mesures	
Milieux naturels et biodiversité	Réduire	Les dispositions générales indiquent : en matière de plantations, la préservation des éléments clés tels que les haies et les arbres majeurs peut être obligatoire s'ils contribuent à l'aspect architectural et paysager ou à la qualité écologique de la zone. Les haies doivent être variées en termes d'essences, choisies de préférence dans une liste spécifiée. Cependant, certaines espèces végétales sont à éviter, et l'introduction d'espèces envahissantes est strictement interdite. Ainsi, le règlement écrit permet d'aiguiller le porteur de projet sur les essences à favoriser. De plus, la mise en place d'une OAP permet de conserver le linéaire de haie présent au nord du site. Elle permet également la mise en place d'une bande boisée tampon à l'ouest du site. Le site sera intégré au paysage grâce aux aménagements prévus dans l'OAP. En effet, les franges seront arborées et les arbres existants seront conservés.
Artificialisation des sols	Réduire Éviter	Le règlement de la zone AUEe stipule à l'article 4 que la surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface car l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. De plus, à l'article 3, le règlement mentionne que les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement. Cette règle encourage donc les espaces non imperméabilisés. Le projet a pour objectif de limiter l'artificialisation des sols en restreignant les emprises artificialisées aux seuls besoins fonctionnels de la station (accès, circulation, pistes de distribution,

		stationnement et locaux techniques). De plus, par son implantation, le projet prévoit la création d'un espace de covoiturage. Celui-ci s'inscrit dans les objectifs du PADD et du SCoT du Pays du Bocage Vendéen, qui prévoient le développement d'espaces dédiés au covoiturage.
Paysage et patrimoine	Réduire	Le règlement de la zone AUEe indique que pour l'aspect extérieur des façades (notamment les façades aveugles) donnant sur les voies et emprises publiques doit être justifié en cohérence avec l'environnement immédiat et l'impact visuel du projet. L'utilisation de la couleur est justifiée en cohérence avec les volumes bâtis sur lesquels elle est appliquée. Par ailleurs, les matériaux réfléchissants sont proscrits. Enfin, l'emplacement et l'aménagement des espaces de stockage devront être justifiés. Les zones de stockage ne doivent pas être perceptibles depuis les voies et emprises publiques. Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur. L'OAP est également mise en place afin de définir les enjeux paysagers du site et de garantir une bonne intégration paysagère du projet.
Ressources en eau	Réduire	Les dispositions générales indiquent que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe), lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées. Les installations pour

		la réutilisation doivent être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 (version consolidée au 17 octobre 2018). L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite. Ainsi, le règlement écrit permet d'assurer une prise en compte des eaux pluviales. Le projet est co-construit entre les porteurs de projet et les services de la communauté de communes afin de prendre en compte l'ensemble des éléments liés à la gestion des eaux. En effet, une gestion des eaux intégrées sera privilégiée afin de limiter au maximum la pollution des eaux du bassin versant.
Risques et nuisances	Réduire	La création d'une station-service va entraîner la mise en place d'un zonage SIS. En effet, les stations-services sont des activités qui entraînent un zonage site et sol pollué ou potentiellement pollué.

EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

Le territoire du Pays de Mortagne n'est pas concerné par des espaces NATURA 2000. Compte tenu de la distance à laquelle se trouvent les plus proches NATURA 2000 du territoire intercommunal et des sites concernés par les objets de la procédure de révision allégée n°3, cette dernière n'est pas de nature à présenter des incidences sur les espaces NATURA 2000.



Carte de situation par rapport aux sites NATURA 2000

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

1.1. Contexte réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté de communes du Pays de Mortagne constitue le document de planification qui encadre l'aménagement et le développement du territoire intercommunal. Il définit les orientations générales en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de mobilité, de protection des espaces agricoles et naturels ainsi que de préservation de l'environnement, dans le respect des principes énoncés par le Code de l'urbanisme.

La présente procédure concerne une révision allégée du PLUiH, engagée afin de faire évoluer ponctuellement le document d'urbanisme sans remettre en cause les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elle est mise en œuvre conformément aux dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme, qui prévoit le recours à cette procédure lorsqu'une révision a uniquement pour objet de réduire une zone agricole (A), une zone naturelle et forestière (N), un espace boisé classé ou une protection instituée en raison des risques, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, sans porter atteinte aux orientations générales du PADD.

La procédure est conduite selon les modalités définies aux articles L.153-31 à L.153-35 et R.153-11 à R.153-13 du Code de l'urbanisme. Elle comprend notamment la délibération prescrivant la révision, l'association des personnes publiques concernées, la réalisation d'une évaluation environnementale, l'organisation d'un examen conjoint, la mise à disposition du public dans le cadre d'une enquête publique, puis l'approbation par le Conseil communautaire.

En application des articles L.104-1 à L.104-3 et R.104-9 à R.104-14 du Code de l'urbanisme, la présente révision allégée est soumise à évaluation environnementale. Cette dernière a pour objet d'identifier les incidences potentielles du projet sur l'environnement, d'examiner les solutions retenues au regard des enjeux environnementaux du territoire et de proposer, lorsque cela est nécessaire, des mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les incidences identifiées.

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L.131-4 à L.131-7 du Code de l'urbanisme, la révision allégée doit être compatible avec les documents de rang supérieur applicables au territoire.

À ce titre, le projet a notamment été analysé au regard :

- du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Bocage Vendéen,
- du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire,
- du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne
- du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Lay, Sèvre Nantaise, Logne, Boulogne, Ognon, Grand-Lieu,
- du Plan de Gestion des Risques Inondation (PRGI) Loire-Bretagne 2022-2027,
- du PCAET de la Communauté de communes Pays de Mortagne,
- du document cadre : orientations nationales pour la préservation et la remise en

bon état des continuités écologiques,
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique,
- ainsi que des autres plans et programmes applicables. L'analyse de compatibilité montre que la révision n'engendre pas d'augmentation nette des surfaces destinées au développement économique et demeure compatible avec les objectifs de limitation de la consommation foncière définis par ces documents.

La révision allégée porte principalement sur l'adaptation du plan de zonage afin de répondre aux besoins d'évolution de plusieurs entreprises et activités économiques du territoire. Le projet consiste à reclasser plusieurs secteurs actuellement situés en zones agricoles ou naturelles vers une vocation économique lorsque leur évolution est justifiée par un besoin identifié et qu'elle présente un intérêt pour le développement économique local. En parallèle, des secteurs actuellement classés en zones à vocation économique sont reclassés en zones agricoles ou naturelles lorsque leur urbanisation n'apparaît plus pertinente ou nécessaire. Cette démarche permet de maintenir un équilibre global entre développement économique et préservation des espaces agricoles et naturels, conformément aux objectifs de sobriété foncière portés par les documents de planification.

Le présent résumé non technique a pour objet de présenter de manière synthétique les principales caractéristiques de cette révision allégée, les objectifs poursuivis, les enjeux environnementaux identifiés, les incidences potentielles du projet ainsi que les mesures retenues afin de préserver la qualité de l'environnement.

1.2. Présentation de la révision allégée

La révision allégée du PLUiH du Pays de Mortagne répond à la volonté de la Communauté de communes d'adapter ponctuellement son document d'urbanisme afin de prendre en compte l'évolution de plusieurs projets économiques tout en maintenant les grands équilibres du territoire.

Depuis l'approbation du PLUiH, plusieurs besoins d'évolution ont été identifiés sur différentes communes. Ces besoins concernent principalement l'extension ou la relocalisation d'activités économiques existantes, la création de nouvelles emprises destinées à accueillir des entreprises ou des équipements nécessaires à leur fonctionnement, ainsi que la restitution à l'agriculture ou au milieu naturel de secteurs initialement ouverts à l'urbanisation mais dont le développement n'est plus envisagé.

La procédure ne conduit pas à une augmentation globale des surfaces destinées au développement économique. Les évolutions proposées reposent sur une logique de compensation foncière consistant à ouvrir à l'urbanisation économique des secteurs présentant une meilleure fonctionnalité, tout en reclassant des secteurs devenus sans objet en zones agricoles ou naturelles. Cette démarche permet d'améliorer la cohérence spatiale des zones d'activités tout en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Les différents secteurs concernés par la révision ont fait l'objet d'une analyse au regard des enjeux environnementaux présents sur le territoire. Cette analyse a porté notamment sur la biodiversité, les continuités écologiques, les zones humides, la ressource en eau, les paysages, le patrimoine, les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances. Lorsque des enjeux particuliers ont été identifiés, des mesures d'évitement, de réduction ou, le cas échéant, de compensation ont été intégrées au projet afin de limiter les incidences sur l'environnement.

Ainsi, la présente révision allégée constitue une évolution ponctuelle du PLUiH permettant d'accompagner le développement économique du Pays de Mortagne tout en s'invitant dans une démarche de gestion économe du foncier, de préservation des espaces agricoles et naturels et de prise en compte des enjeux environnementaux identifiés à l'échelle intercommunale.

1.3. Les objectifs du PADD concernés par la révision allégée

La présente révision allégée s'inscrit dans la continuité des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUiH du Pays de Mortagne. Les évolutions proposées répondent à une double ambition : accompagner le développement économique du territoire en confortant les secteurs les plus adaptés à l'accueil d'activités, tout en poursuivant une gestion économe du foncier par le reclassement de secteurs devenus sans objet en espaces agricoles ou naturels.

Les modifications de zonage proposées ne remettent pas en cause l'économie générale du PLUiH. Elles constituent des adaptations ponctuelles permettant d'améliorer la cohérence du développement territorial tout en respectant les objectifs de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels et de limitation de la consommation d'espace.

Les secteurs du Vendéopôle à Chanverrie

La révision allégée prévoit le reclassement de deux emprises situées au sein du Vendéopôle de Chanverrie, représentant respectivement 56 000 m² et 9 857 m², d'un zonage UEvp vers un zonage A.

Ces secteurs, initialement destinés à l'accueil d'activités économiques, ne présentent plus d'intérêt pour le développement de la zone d'activités. Leur reclassement permet de restituer près de 6,6 hectares à l'activité agricole et de réduire les réserves foncières économiques du territoire.

Cette évolution répond directement aux orientations de l'axe 4 du PADD, qui vise à maîtriser la consommation foncière, préserver durablement les espaces agricoles et privilégier une urbanisation économe en espace. Elle contribue également à l'objectif consistant à adapter les capacités d'urbanisation aux besoins réels du territoire, en évitant le maintien de réserves foncières devenues inutiles.

Le secteur de la ZAC du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre – Reclassement en zone agricole protégée

Au sein de la ZAC du Soleil Levant, une emprise d'environ 2 100 m² est reclassée d'un zonage UEz vers un zonage AP1.

Cette évolution traduit la volonté de recentrer les possibilités d'urbanisation sur les secteurs les plus fonctionnels tout en préservant les espaces agricoles périphériques. Elle participe à la rationalisation de l'organisation de la zone d'activités et limite la consommation d'espaces agricoles.

Ce reclassement s'inscrit dans les orientations du PADD relatives à la gestion économe du foncier et à la préservation des terres agricoles, tout en garantissant une organisation plus cohérente des espaces économiques.

Le secteur de la ZAE de l'Horizon à La Gaubretière

La révision prévoit le reclassement d'une emprise de 30 600 m² actuellement classée AP1 vers un zonage UEm.

Cette évolution permet de répondre aux besoins de développement économique identifiés sur la commune de La Gaubretière en confortant une zone d'activités existante. Le choix de ce secteur résulte de sa localisation, de sa desserte et de son insertion dans un espace déjà marqué par les activités économiques.

Cette modification répond aux objectifs de l'axe 2 du PADD, qui vise à renforcer l'attractivité économique du territoire, à accompagner le développement des entreprises locales et à privilégier l'extension des zones d'activités existantes lorsque celle-ci apparaît pertinente.

Le secteur de la zone d'activités de Tiffauges

Sur la commune de Tiffauges, environ 23 000 m² sont reclassés d'un zonage AP1 vers un zonage UEp.

Cette évolution vise à permettre l'accueil de nouvelles activités dans un secteur bénéficiant d'une bonne accessibilité et d'une continuité avec les espaces économiques existants. Elle participe au maintien du dynamisme économique local tout en limitant le développement dispersé des activités.

Elle s'inscrit dans les orientations du PADD relatives au renforcement du tissu économique intercommunal et à la structuration des espaces d'activités afin d'améliorer leur fonctionnement et leur attractivité.

Le secteur du Gautreau à Mortagne-sur-Sèvre

Le projet prévoit le reclassement d'une emprise d'environ 3 100 m², actuellement classée en zone naturelle (N), vers un zonage UEv.

Cette évolution permet l'extension d'un secteur économique existant afin de répondre à un besoin local identifié. Le choix de ce secteur résulte de sa proximité immédiate avec l'entreprise SIB qui à un projet de développement économique, limitant ainsi les effets de dispersion de l'urbanisation.

Ce secteur présente toutefois un enjeu environnemental particulier, lié notamment à la présence d'une zone humide identifiée à proximité. L'évaluation environnementale a conduit à intégrer des mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation afin de limiter les incidences du projet sur le fonctionnement écologique du site. Ces mesures permettent de garantir la compatibilité de la révision avec les objectifs de préservation des milieux naturels inscrits dans le PADD.

Le secteur de la ZAC du Soleil Levant – Extension économique

Enfin, la révision prévoit le reclassement d'une emprise de 7 816 m² située au sein de la ZAC du Soleil Levant, actuellement classée AP1, vers un zonage AUEe.

Cette évolution a pour objectif d'anticiper les besoins futurs de développement économique et de permettre la mise en place d'une station service. Elle favorise une urbanisation en continuité des espaces déjà aménagés et limite l'ouverture de nouveaux secteurs isolés.

Cette modification répond aux orientations du PADD visant à accompagner le développement économique du territoire tout en recherchant une utilisation rationnelle du foncier disponible et en privilégiant les extensions cohérentes des zones d'activités existantes. Le projet prévoit également la création d'un espace de covoiturage qui permet de répondre à l'axe 2 du PADD.

Synthèse des objectifs du PADD

L'ensemble des modifications proposées participe à la mise en œuvre des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les reclassements des secteurs du Vendéopôle et de la ZAC du Soleil Levant vers des zonages agricoles traduisent la volonté de réduire les réserves foncières économiques devenues inutiles et de préserver durablement les espaces agricoles, conformément aux objectifs de sobriété foncière portés par le PADD.

À l'inverse, les ouvertures à l'urbanisation économique sur les secteurs de la ZAE de l'Horizon, de Tiffauges, du Gautreau et de la ZAC du Soleil Levant répondent aux besoins de développement des entreprises locales en privilégiant des secteurs déjà structurés, accessibles et directement raccordés aux zones d'activités existantes.

Au total, la révision allégée traduit une démarche de rééquilibrage du foncier économique à l'échelle intercommunale. Elle permet d'améliorer la cohérence de l'organisation des espaces d'activités tout en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels. Les évolutions proposées demeurent ainsi pleinement compatibles avec les orientations générales du PADD et ne remettent pas en cause l'économie générale du PLUiH.

Secteur	Modification	Orientation du PADD concernée
Vendéopôle 1 et 2	UEvp → A	Axe 4 – Préserver les espaces agricoles et limiter la consommation foncière
Soleil Levant	UEz → AP1	Axe 4 – Gestion économe de l'espace
ZAE de l'Horizon	AP1 → UEm	Axe 2 – Renforcer l'attractivité économique
Tiffauges	AP1 → UEp	Axe 2 – Structurer les espaces d'activités
Gautreau	N → UEv	Axe 2 et Axe 4 – Développement économique et prise en compte des enjeux environnementaux
Soleil Levant	AP1 → AUEe	Axe 2 – Anticiper le développement économique

1.4. Synthèse de l'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement constitue le socle de l'évaluation environnementale. Il permet d'identifier les principales caractéristiques environnementales du territoire ainsi que les enjeux susceptibles d'être concernés par les évolutions du PLUiH. Les analyses réalisées dans le cadre de la présente révision allégée ont porté sur l'ensemble des secteurs faisant l'objet d'une modification de zonage afin de vérifier leur sensibilité environnementale et d'orienter, si nécessaire, les choix d'aménagement.

Un territoire marqué par une forte qualité environnementale

Le territoire de la Communauté de communes du Pays de Mortagne se caractérise par un paysage bocager structuré, associé à un réseau hydrographique dense organisé autour de la Sèvre Nantaise et de ses affluents. Cette organisation du territoire favorise la présence de nombreux milieux naturels, composés notamment de haies bocagères, de boisements, de prairies permanentes, de cours d'eau et de zones humides, qui participent au maintien de la biodiversité locale.

Le territoire est également concerné par plusieurs continuités écologiques identifiées dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique et reprises dans le PLUiH. Ces continuités assurent les déplacements des espèces et le fonctionnement des principaux réservoirs de biodiversité.

Les secteurs concernés par la révision allégée ont fait l'objet d'une analyse spécifique afin de vérifier leur compatibilité avec ces enjeux. Aucun des secteurs concernés par la révision allégée du PLUiH ne se situe au sein d’un réservoir de biodiversité et/ou d’une continuité écologique.

Des espaces agricoles à préserver

L'agriculture constitue une composante essentielle du territoire tant sur le plan économique que paysager. Les espaces agricoles assurent le maintien des exploitations, participent à la qualité des paysages bocagers et jouent un rôle important dans le fonctionnement écologique du territoire.

La révision allégée s'inscrit dans une logique de préservation de cette ressource foncière. Plusieurs secteurs initialement destinés au développement économique sont ainsi reclassés en zones agricoles, contribuant à limiter durablement la consommation d'espaces agricoles et à conforter les exploitations existantes. Les espaces agricoles reclassés en espace à vocation économique sont compensés par la création de baux ruraux à Chanverrie.

Biodiversité, milieux naturels et zones humides

Les investigations réalisées dans le cadre de l'évaluation environnementale montrent que la majorité des secteurs concernés par la révision allégée présentent des enjeux écologiques limités ou sont situés en continuité immédiate de zones déjà urbanisées.

Des inventaires spécifiques relatifs aux zones humides ont été réalisés sur les secteurs faisant l'objet d'un changement de zonage vers une vocation économique. Ces études n'ont pas mis en évidence de zones humides fonctionnelles sur la plupart des emprises concernées.

Toutefois, le secteur du Gautreau, situé sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre, présente un enjeu particulier en raison de la présence d'un espace identifié comme zone humide. Afin de préserver le fonctionnement écologique du site, le projet intègre des

mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation, qui seront mises en œuvre à l'échelle opérationnelle. Cette démarche permet de limiter les incidences potentielles sur les milieux naturels et de maintenir les fonctionnalités écologiques du secteur.

Ressource en eau et assainissement

Le territoire est alimenté par plusieurs ressources destinées à la production d'eau potable et comprend différents périmètres de protection de captages. L'analyse de la révision allégée montre que les modifications de zonage ne sont pas de nature à remettre en cause la qualité de la ressource en eau ni le fonctionnement des captages existants.

Les besoins supplémentaires en eau liés aux futurs développements économiques demeurent limités à l'échelle intercommunale et restent compatibles avec les capacités d'alimentation du territoire.

De la même manière, les évolutions proposées n'entraînent pas de conséquences notables sur les réseaux d'assainissement collectif ou non collectif. Les capacités des équipements existants sont jugées suffisantes pour répondre aux besoins générés par les projets identifiés.

Paysages et patrimoine

Le Pays de Mortagne possède un patrimoine paysager de qualité, caractérisé par un maillage bocager encore largement préservé, des vallées encaissées et plusieurs éléments bâtis remarquables.

Les secteurs concernés par la révision allégée sont principalement localisés au sein ou en continuité de zones d'activités existantes. Ils ne sont pas situés dans les périmètres de protection des principaux monuments historiques ou des sites patrimoniaux remarquables du territoire.

Les incidences paysagères de la révision demeurent donc limitées et concernent essentiellement des secteurs déjà marqués par une vocation économique. Les futurs projets devront néanmoins veiller à assurer une bonne insertion paysagère, notamment par le maintien ou la reconstitution des plantations périphériques lorsque cela est nécessaire.

Risques et nuisances

Le territoire est soumis à différents risques naturels et technologiques, notamment liés aux mouvements de terrain, au retrait-gonflement des argiles, aux inondations localisées et à certaines activités industrielles.

Les secteurs concernés par la révision allégée ne présentent pas de contraintes majeures susceptibles de remettre en cause leur évolution. Les risques identifiés pourront être pris en compte lors de la conception des futurs projets conformément à la réglementation en vigueur.

Concernant les sols pollués, un des projets prévoit l'implantation d'une station-service sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre. Les prescriptions réglementaires applicables à ce type d'installation permettront d'assurer la maîtrise des risques pour les sols et les eaux souterraines.

Une consommation foncière maîtrisée

L'un des principaux enjeux environnementaux de la révision allégée concerne la maîtrise de la consommation d'espace.

Les évolutions proposées ne traduisent pas une augmentation des réserves foncières économiques à l'échelle intercommunale. Au contraire, plusieurs secteurs initialement destinés à l'urbanisation économique sont reclassés en zones agricoles, tandis que les ouvertures à l'urbanisation sont recentrées sur des secteurs mieux adaptés au développement des activités. La révision allégée permet d'augmenter la surface globale des zones agricoles/naturels de 3 341 m².

Cette logique de rééquilibrage contribue à la mise en œuvre des objectifs de sobriété foncière fixés par le PADD, le SCoT du Pays du Bocage Vendéen et les orientations nationales relatives à la réduction de l'artificialisation des sols.

Synthèse des enjeux environnementaux

L'analyse de l'état initial de l'environnement met en évidence un territoire présentant une richesse écologique et paysagère importante, nécessitant une attention particulière dans les choix d'aménagement.

Les principaux enjeux identifiés concernent la préservation des espaces agricoles, le maintien des continuités écologiques, la protection des zones humides, la qualité de la ressource en eau ainsi que l'intégration paysagère des futurs projets.

La révision allégée a été élaborée en tenant compte de ces enjeux. Les secteurs ouverts au développement économique correspondent majoritairement à des extensions de zones d'activités existantes ou à des secteurs déjà anthropisés, tandis que plusieurs emprises initialement destinées à l'urbanisation sont restituées aux espaces agricoles. Cette approche permet de concilier le développement économique du territoire avec la préservation durable de son environnement. Pour les futurs secteurs à vocation économique, des OAP sont mises en place afin de répondre aux différents enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement.

Thématique	Niveau d'enjeu	Prise en compte par la révision
Biodiversité	Fort	Évitement des secteurs sensibles, mesures ERC sur le Gautreau
Zones humides	Modéré à fort	Inventaires réalisés, compensation prévue si nécessaire
Agriculture	Fort	Restitution de près de 6,8 ha aux espaces agricoles + création de baux ruraux
Paysage	Modéré	Extensions en continuité des zones existantes
Eau	Faible	Pas d'incidence notable sur les captages et l'assainissement

Risques	Faible	Prise en compte lors des projets

1.5. Justification des choix retenus

La présente révision allégée du PLUiH du Pays de Mortagne répond à la nécessité d'adapter ponctuellement le document d'urbanisme afin de prendre en compte l'évolution des besoins du territoire en matière de développement économique, tout en garantissant une gestion économe du foncier et la préservation des espaces agricoles et naturels.

Les évolutions proposées résultent d'une analyse croisée des besoins exprimés par les communes et les entreprises, des disponibilités foncières existantes, des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi que des enjeux environnementaux identifiés sur chacun des secteurs concernés. Cette démarche a permis de retenir des solutions conciliant développement économique, sobriété foncière et protection des ressources naturelles.

Rationaliser les réserves foncières économiques

L'un des principaux objectifs de la révision consiste à adapter les réserves foncières économiques aux besoins réels du territoire.

Dans cette perspective, deux secteurs situés au sein du Vendéopôle de Chanverrie, représentant une superficie totale d'environ 6,6 hectares, sont reclassés d'un zonage UEvp vers un zonage A. De même, une emprise de 2 100 m² située dans la ZAC du Soleil Levant est reclassée de UEz vers AP1.

Ces secteurs, initialement destinés à accueillir des activités économiques, ne présentent plus de perspective de développement à court ou moyen terme ou ne répondent plus aux objectifs d'aménagement de la collectivité. Leur maintien en zone économique aurait conduit à conserver des réserves foncières excédentaires, incompatibles avec les objectifs actuels de sobriété foncière.

Leur reclassement permet ainsi de restituer des surfaces significatives à l'activité agricole, de limiter les possibilités d'artificialisation future et de renforcer la cohérence du zonage du PLUiH.

Conforter les zones d'activités existantes

À l'inverse, la révision prévoit plusieurs ouvertures limitées à l'urbanisation économique sur des secteurs directement connectés à des zones d'activités déjà constituées.

Il s'agit notamment :

- de l'extension de la ZAE de l'Horizon à La Gaubretière, par le reclassement de 30 600 m² d'AP1 vers UEm ;
- de l'évolution de la zone d'activités de Tiffauges, avec le reclassement de 23 000 m² d'AP1 vers UEp ;
- de l'extension de la ZAC du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre, par le reclassement de 7 816 m² d'AP1 vers AUEe ;
- de l'extension limitée du secteur du Gautreau à Mortagne-sur-Sèvre, avec le reclassement de 3 100 m² de zone naturelle vers UEv.

Le choix de ces secteurs repose sur plusieurs critères convergents :

- leur continuité immédiate avec des espaces économiques existants ;
- leur desserte par les infrastructures routières et les réseaux ;
- leur capacité à accueillir de nouvelles activités ;
- leur cohérence avec les orientations du PADD en matière de développement économique.

Une prise en compte des enjeux environnementaux

Les choix retenus ont été définis à l'issue d'une analyse environnementale des différents secteurs concernés.

Les investigations menées montrent que les secteurs ouverts au développement économique présentent, dans leur grande majorité, des sensibilités environnementales limitées ou sont situés en continuité d'espaces déjà artificialisés.

Lorsque des enjeux particuliers ont été identifiés, ils ont été intégrés dès la conception du projet. C'est notamment le cas du secteur du Gautreau, pour lequel la présence d'une zone humide a conduit à prévoir des mesures d'évitement, de réduction et de compensation afin de préserver les fonctionnalités écologiques du site. Cette démarche illustre la prise en compte de la séquence ERC dès l'élaboration de la révision allégée.

Par ailleurs, les secteurs retenus ne remettent pas en cause les principales continuités écologiques du territoire, ne concernent pas les périmètres de protection des monuments historiques et n'engendrent pas d'incidences notables sur la ressource en eau ou les capacités des réseaux d'assainissement.

Une révision compatible avec les objectifs de sobriété foncière

La révision allégée s'inscrit dans un contexte national et régional marqué par la recherche d'une réduction progressive de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les modifications proposées ne visent pas à accroître les capacités globales de développement économique du territoire mais à les redistribuer afin de mieux répondre aux besoins actuels des entreprises et aux réalités locales.

Le reclassement simultané de plusieurs secteurs économiques en zones agricoles ou naturelles permet de compenser les ouvertures à l'urbanisation prévues dans le cadre de la révision. Cette logique de rééquilibrage contribue à limiter l'artificialisation des sols, à préserver les terres agricoles et à optimiser les réserves foncières disponibles.

Cette approche est compatible avec les orientations du SCoT du Pays du Bocage Vendéen, qui ne prévoit pas d'augmentation des surfaces économiques sur le territoire du Pays de Mortagne et privilégie une meilleure gestion des disponibilités foncières existantes.

Un équilibre entre développement économique et préservation de l'environnement

Les choix retenus traduisent la volonté de la Communauté de communes de poursuivre le développement économique du territoire tout en limitant ses incidences sur l'environnement.

La révision allégée privilégie l'extension de zones d'activités existantes, la restitution d'emprises devenues inutiles à l'agriculture, la prise en compte des sensibilités environnementales et l'intégration de mesures de réduction ou de compensation lorsque

cela est nécessaire.

Ainsi, les évolutions proposées permettent d'améliorer la cohérence du zonage du PLUiH, de répondre aux besoins identifiés des entreprises et des communes et de mettre en œuvre les orientations du PADD dans le respect des principes de développement durable définis par le Code de l'urbanisme.

En définitive, les choix retenus résultent d'une démarche d'équilibre entre les enjeux économiques, agricoles et environnementaux. Ils répondent à une logique de planification territoriale visant à conforter l'attractivité du Pays de Mortagne tout en assurant une utilisation plus rationnelle du foncier et une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.

CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS DE SUIVI

Le PLUiH en vigueur comprend 47 indicateurs, répartis comme suit :

Axe 1 : Renforcer la solidarité intercommunale et conforter l'armature territoriale :
- Conforter l'armature urbaine à travers l'objectif en logements : 1 indicateur
- Produire une offre de logements diversifiée, pensée à l'échelle de l'ensemble du territoire : 8 indicateurs
- Penser de manière commune la gestion des énergies et des ressources : 6 indicateurs
- Améliorer les liaisons entre les communes : 1 indicateur

Axe 2 : Valoriser le rôle d'interface du territoire :
- Orienter le développement économique productif sur les principaux axes de circulation : 1 indicateur
- Faciliter les connexions vers l'extérieur : 3 indicateurs
- Développer un tourisme vert appuyé sur la vallée de la Sèvre : 4 indicateurs
- Préserver et mettre en valeur les continuités naturelles : 4 indicateurs

Axe 3 : Consolider les bourgs du Pays de Mortagne :
- Renouveler et renforcer l'attractivité résidentielle des bourgs : 4 indicateurs
- Assurer la vocation économique et la mixité des usagers au sein des bourgs : 3 indicateurs
- Organiser le traitement continu de l'espace public : 2 indicateurs

Axe 4 : Concilier développement projeté, cadre de vie et ressources à préserver :
- Accorder le développement des activités humaines dans le respect des espaces environnants : 5 indicateurs
- Préserver le patrimoine bâti et paysager : 2 indicateurs
- Encadrer les installations humaines : 3 indicateurs

Au regard de la révision allégée du PLUiH et conformément aux dispositions de l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation précise les critères, indicateurs et modalités retenus pour apprécier les effets de la mise en œuvre du document d'urbanisme sur l'environnement. La présente révision allégée ne modifie pas le dispositif de suivi défini lors de l'approbation du PLUiH. Les indicateurs existants demeurent adaptés pour évaluer les effets des évolutions proposées.

Toutefois, les modifications de zonage concernent plus particulièrement certaines orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les indicateurs associés à ces orientations permettront de vérifier que les objectifs poursuivis sont atteints et que les incidences environnementales restent conformes aux hypothèses retenues lors de l'évaluation environnementale.

Axe 2 - Valoriser le rôle d'interface du territoire

Orientation : Orienter le développement économique productif sur les principaux axes de circulation :
La révision allégée contribue directement à cette orientation en adaptant les disponibilités foncières destinées aux activités économiques. Les secteurs ouverts à l'urbanisation économique sont localisés en continuité de zones d'activités existantes bénéficiant d'une bonne desserte et d'une accessibilité satisfaisante.

L'indicateur de suivi relatif à la surface de foncier économique mobilisée ou commercialisée permettra d'apprécier la pertinence des reclassements opérés et de vérifier que les capacités foncières répondent aux besoins du territoire sans générer de surconsommation d'espace.

La révision contribue ainsi à une meilleure adéquation entre l'offre foncière économique et les besoins des entreprises.

Orientation : Préserver et mettre en valeur les continuités naturelles :
Les investigations environnementales ont montré que les secteurs retenus évitent des principaux réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques identifiées à l'échelle intercommunale. Les enjeux particuliers recensés, notamment sur le secteur du Gautreau, font l'objet de mesures spécifiques afin de préserver les fonctionnalités écologiques.

Les indicateurs relatifs à la préservation des continuités écologiques, des haies bocagères, des espaces naturels et des zones humides permettront de suivre l'évolution de ces milieux au cours de la mise en œuvre du PLUiH.

Les modifications apportées par la révision allégée demeurent compatibles avec ces objectifs.

Axe 3 - Consolider les bourgs du Pays de Mortagne

Orientation : Assurer la vocation économique et la mixité des usagers au sein des bourgs :
La révision participe indirectement à cet objectif en confortant plusieurs zones d'activités existantes à proximité des pôles urbains et des espaces déjà aménagés.

Le suivi de ces surfaces économiques effectivement aménagées permettra d'évaluer l'efficacité de ces adaptations dans le maintien de l'activité économique locale.

La révision ne modifie toutefois pas les orientations relatives au développement des centralités commerciales ou des équipements de proximité.

Axe 4 - Concilier développement projeté, cadre de vie et ressources à préserver

Orientation : Accorder le développement des activités humaines dans le respect des espaces environnants :
Cette orientation est directement concernée par la révision allégée.

Le projet repose sur une logique de rééquilibrage entre ouvertures à l'urbanisation économique et restitutions de terrains à vocation agricole.

Ainsi :

- près de 6,8 ha sont reclassés de zone économique vers des espaces agricoles ;

- les nouvelles ouvertures à l'urbanisation sont limitées à des secteurs directement connectés aux zones d'activités existantes ;
- les secteurs présentant les sensibilités environnementales les plus fortes ont été évités ou font l'objet de mesures spécifiques.

Les indicateurs portant sur :

- la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- les surfaces ouvertes à l'urbanisation économique ;
- les surfaces effectivement urbanisées ;
- la densification des zones d'activités ;

permettront de vérifier que la mise en œuvre de la révision reste compatible avec les objectifs de sobriété foncière du PLUiH.

Orientation : Préserver le patrimoine bâti et paysager :
Les modifications de zonage concernent principalement des secteurs déjà urbanisés ou en continuité immédiate des zones d'activités.

Les indicateurs de suivi relatifs à la préservation des éléments paysagers (haies, boisements, patrimoine identifié) permettront de vérifier que les futurs aménagements respectent les objectifs du PLUiH.

Orientation : Encadrer les installations humaines :
Les secteurs ouverts à l'urbanisation demeurent soumis aux dispositions du règlement du PLUiH relatives à la gestion des eaux pluviales, à l'intégration paysagère, à la préservation des milieux naturels ainsi qu'à la prise en compte des risques.

Les indicateurs existants concernant les réseaux, les risques et les équipements restent adaptés pour assurer le suivi des effets de la révision.

Objectif du PADD	Indicateur du PLUiH	Incidence de la révision	Effet attendu
Développer l'économie	Surface de foncier économique commercialisée	Oui	Optimisation des disponibilités foncières
Préserver les espaces agricoles	Surface agricole consommée	Oui	Maintien de la sobriété foncière
Préserver les continuités écologiques	Linéaire de haies / zones humides	Oui	Absence de dégradation significative
Préserver le paysage	Nombre d'aménagements avec traitement paysager	Faible	Bonne intégration des extensions