

## Projet de révision allégée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUIH)

**Objet : Réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées**

**Date : 05 septembre 2024**

La présente procédure de révision allégée n°2 s'inscrit dans le respect des articles L153-31 et suivants du Code de l'urbanisme. De même manière, la présente réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées répond aux obligations des articles L153-34 et R153-12 du Code de l'urbanisme.

### I – Présences






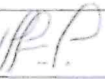


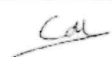
#### 1 - Personnes présentes :



#### Feuille de Présence

Objet : Réunion d'examen conjoint\_ révision allégée n°2 du PLUIH- STECAL

Date : 05 septembre 2024

Nom-Prénom	Qualité/Organisme	Signature
BARDON Frédéric	Président UCSEA Pays de Mortagne	
ETIENNEAU Nathalie	Chambre d'Agriculture pôle Aménagement/urbanisme	
LHERITE Pascale	DDTM 81 Planification urbaine	
BROUARD Jean	Loys de bocage vendéen	
BRECHONNIER Ali	Théo Bretagne	
BRUNET FF.	Pays de Mortagne	
NEUVILLE D	réserve études/jeu	
GILLARD Emile	urbanisme CCPM	
CANTIN Manon	urbanisme CCPM	

## **2 - Personnes excusées :**

- Conseil Départemental de Vendée
- Centre National de la propriété forestière
- Commune de Beaurepaire
- Commune des Landes-Génusson
- Commune de Saint Laurent sur sèvre
- Commune de Saint Martin des Tilleuls
- Commune de la Buffière

## **II - Objet de la réunion**

La réunion des Personnes Publiques Associées pour l'examen conjoint de la révision allégée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat du pays de Mortagne (PLUiH) est organisée conformément à la réglementation issue du Code de l'urbanisme.

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

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

### **1 - Modification des STECAL existants :**

#### 1-Château de la Barbinière à Saint-Laurent-sur Sèvre :

**M. BROCHOIRE** nous indique que le château de la Barbinière a déjà un bâtiment à l'entrée.

**Mme CANTIN** répond que le bâtiment existant est déjà utilisé par une partie des chambres de l'hôtel.

#### 2- La cité des oiseaux aux Landes-Génusson :

**Mme JEANNEAU** demande ce qu'il adviendra du bâtiment existant qui ne sera plus dans le périmètre du STECAL.

**Mme CANTIN** répond que le bâtiment sera démoli.

**Mme JEANNEAU** demande s'il est vraiment nécessaire de créer un STECAL ayant une superficie si importante. Elle demande s'il est judicieux que les limites suivent le découpage des parcelles et s'il ne serait pas possible de réduire la superficie de celui-ci en découpant plus proche du projet.

**M. BROCHOIRE** demande quelle est la superficie du STECAL.

**Madame CANTIN** explique que le STECAL mesurera 11 586 m<sup>2</sup>, mais que l'augmentation ne sera que de 812 m<sup>2</sup> de plus que la surface actuelle.

**Madame JEANNEAU** souhaite avoir des précisions sur le projet et demande à ce la superficie soit justifiée par un projet plus précis. Elle indique qu'avec si peu d'informations sur le projet, la CDPENAF risque de demander une diminution de l'emprise du STECAL.

**M. FRUCHET** confirme la demande de Mme JEANNEAU et indique qu'il est nécessaire

d'obtenir un projet plus précis.

**Mme CANTIN** informe qu'elle reprendra contact avec le porteur de projet afin qu'il apporte des éléments de projet plus précis.

### 3- Carrière de la Roche Atard à Mortagne-sur-Sèvre

**Mme JEANNEAU** demande si les parcelles ajoutées au STECAL serviront à l'extraction de la roche.

**Mme CANTIN** explique que la prochaine zone d'extraction sera sur les parcelles situées au nord du STECAL actuel et que les parcelles qui seront ajoutées serviront exclusivement au dépôt des terres extraites.

**M. BROCHOIRE** indique que le filon de diorite est situé sur les parcelles du Nord.

### 4- Le moulin de la Roche à Tiffauges

### 5- Le Château du Boisniard à Chanverrie

**Mme JEANNEAU** demande si le terrain ajouté au périmètre du STECAL servira pour la création de logements touristiques.

**Mme CANTIN** indique que le projet porte sur la construction de plusieurs logements insolites.

### 6- La Coutablière les Landes Génusson

**Mme JEANNEAU** demande s'il y a un plan d'implantation des logements et leur nombre.

**Mme CANTIN** répond que le projet n'est pas encore défini.

**Mme LHERMITE** indique que le projet porte sur une augmentation de surface très importante et alerte sur la nécessité d'avoir un projet abouti, afin de pouvoir le justifier vis-à-vis de la consommation foncière.

**M. FRUCHET** indique que c'est une ancienne exploitation agricole et que le bâtiment existant était une porcherie.

**Mme JEANNEAU** demande si sans justification ou esquisse de projet, il faut maintenir le projet dans l'état. Elle demande s'il ne faudrait pas réduire la superficie, qui est vraiment très importante.

**M. FRUCHET** demande s'il n'est pas possible de supprimer une partie du terrain du bas afin de limiter la surface.

**Mme CANTIN** explique que c'est sur le terrain du bas que se trouve l'ancienne porcherie et que le projet s'axe autour de ce bâtiment en le transformant en salle commune et en sanitaires.

**Mme JEANNEAU** et **Mme LHERMITE** indiquent qu'il manque une esquisse d'implantation des bâtiments pour se rendre compte du projet.

**Mme CANTIN** précise que la demande initiale était beaucoup plus importante et que celle-ci avait déjà été revue à la baisse.

**Mme LHERMITE** ajoute qu'il est nécessaire d'avoir un projet plus abouti pour pouvoir limiter les zones trop grandes.

### 7- Le festival de Poupet

### 8- La grande Cossais à saint Malô du Bois

### 9- Le petit goulet à Saint Aubin des Ormeaux

## **2- Suppressions des STECAL existants :**



1- Poupet à Saint Malô du Bois

### **3- Ajouts de nouveaux STECAL :**

#### 1-Le domaine des 4 plumes aux Landes Genusson

**Mme JEANNEAU** demande si une Zone de Non-Traitement (ZNT) est envisagée.

**Mme CANTIN** explique qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été créée afin de préserver le bâti ancien et apposé une ZNT à l'intérieur du STECAL pour ne pas impacter la zone agricole.

#### 2-Le Pôle équestre Mortagnais à Mortagne sur Sèvre

**M. BROCHOIRE** informe qu'il y a une route équestre sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre depuis des années.

**Mme CANTIN** Précise que c'est la route d'Artagnan qui parcourt l'Europe.

#### 3-Le Vatican à Tiffauges

**M. BORDERON** nous informe de la possibilité d'un contentieux sur ce terrain et il nous demande de vérifier que l'occupant actuel ne possède plus de bail agricole sur ce terrain et si le projet n'est pas abandonné.

**Mme JEANNEAU** souhaite attirer l'attention sur les risques de la création d'un STECAL, si le projet est abandonné et que l'exploitant agricole garde son activité.

**Mme CANTIN** explique qu'une mention a été ajoutée à la zone NT, qui autorise la création de 600 m<sup>2</sup> d'emprise au sol uniquement pour les aménagements liés au camping.

**Mme JEANNEAU** demande de vérifier que le droit de préemption du fermier a bien été purgé, avant de procéder à la création du STECAL.

#### 3.Ancienne gare de Chambretaud à Chanverrie

**Mme BIRONNEAU** demande combien de logements insolites seront installés.

**Mme CANTIN** Précise que le projet n'est pas défini et que la zone limite le nombre d'installation, car il y a une OAP sur le terrain pour la protection du bâti ancien, des haies et la création d'une ZNT.

#### 4- Réhabilitation d'une friche économique en zone résidentielle (Le Rossignol) à Mortagne-sur-Sèvre

**M. BROCHOIRE** indique que la zone se trouve proche du bourg de Mortagne.

**M. NEUVILLE** précise que cette zone est à moins de 1km de centre bourg d'Evrunes. Il indique aussi que les habitations ont environ une quinzaine d'années et que la densification semble difficile à court terme. Il précise qu'il y a aussi un étang qui sert de réserve incendie au magasin Bradorama.

**Mme JEANNEAU** demande s'il y a une OAP sur cette zone.

**Mme CANTIN** indique qu'il n'y a pas d'OAP dans le dossier d'enquête, mais que celle-ci est déjà prévue et qu'elle sera ajoutée à la suite de l'examen conjoint de ce jour. Elle précise également que cette OAP comprendra une ZNT sur la partie friche industrielle.

### **4-modification suite avis de la chambre d'agriculture**

1-Agrandissement du périmètre du Château de la Barbinière

**Mme JEANNEAU** demande si cette modification n'est pas dérangeante pour l'espace agricole.

**Mme CANTIN** répond que cette modification n'a pas d'impact sur un espace agricole étant donné que le dézonage concerne un espace naturel et que les parcelles concernées appartiennent déjà aux propriétaires du Château.

2-Précisions périmètre de la Carrière de la Roche Atard

**M. NEUVILLE** indique que l'arrêté d'exploitation de la carrière arrive à échéance cette année.

**M BROCHOIRE** précise que l'exploitation de la future zone au nord durera des années et qu'il est nécessaire qu'ils anticipent pour l'ajout des terrains dans le STECAL.

**M.FRUCHET** demande si l'ancienne zone d'extraction sera remise en état à la fin de l'exploitation.

**Une réponse collective** indique que les anciennes zones d'extraction deviennent dans la plupart des cas des zones d'eau.

**Mme JEANNEAU** demande si le renouvellement de l'arrêté d'exploitation leur a déjà été accordé.

**M.NEUVILLE** indique que l'obtention du renouvellement de l'arrêté d'exploitation est conditionnée à la modification du zonage du STECAL.

**Mme JEANNEAU** demande ce que deviendront les terrains si la carrière n'obtient pas son renouvellement d'arrêté.

**Mme CANTIN** précise que les terrains ajoutés seront en zone NC1 qui n'autorise que le dépôt de terre.

3- Précisions sur le Château du Boisniard

4-Réhabilitation d'une friche économique en zone résidentielle (Le Rossignol) à Mortagne-sur-Sèvre

**5- Le bilan :**

**Mme LHERMITE** nous indique qu'il manque un tableau récapitulatif des surfaces à la fin de la notice du projet. Elle précise que les éléments du dossier doivent être mis en perspective par rapport à la consommation foncière passée du territoire et des objectifs du ZAN. Elle précise aussi qu'il serait nécessaire d'ajouter une synthèse démontrant que le projet s'intègre et n'impacte pas la consommation d'espace prévisionnelle du PLUi. Elle nous indique aussi que sur la période 2011/2021 le pays de Mortagne a consommé 188 hectares et que pour la période 2021/2031, seul 50 % de l'espace consommé précédemment sera autorisé, soit 94 hectares.

**Mme JEANNEAU** indique qu'il faut vraiment faire attention aux STECAL de grandes tailles et possiblement réétudier leur projet.

**M.FRUCHET** indique qu'il serait nécessaire de minimiser les projets au plus juste, comme pour les lotissements et les zones économiques.

**Mme LHERMITE** indique que la consommation de foncier va très vite et qu'il faut vraiment y faire attention.

**Mme CANTIN** demande si ce sont les projets de la Coutablière et de la cité oiseaux qui posent vraiment question.

**Mme JEANNEAU** précise que le projet du Château du Boisniard devrait être plus proche du projet plutôt que des parcelles, ce qui limiterait sa superficie.

### **III - Avis des Personnes Publiques Associées**

#### **1 - Avis des personnes présentes**

**Mme JEANNEAU** indique qu'il faut faire un bilan sur la consommation foncière passée et future dans la perspective du ZAN. La consommation d'environ 15 hectares mérite réflexion.

**Mme CANTIN** demande s'il est nécessaire de créer une notice complémentaire pour le passage en CDPENAF.

**Mme LHERMITE** Indique que le dossier a besoin d'une notice complémentaire sur l'impact du projet sur la consommation foncière.

**M. FRUCHET** indique qu'il souhaite que l'on reste sur la même trajectoire que pour la révision sur les ZAE c'est-à-dire un travail d'optimisation du foncier et d'adaptation des périmètres au plus près des projets. Dans le cadre des STECAL à modifier, une recherche d'équilibre entre les surfaces ajoutées et supprimées est donc demandée. Pour les STECAL à ajouter, les périmètres doivent être dimensionnés au plus proche des projet.

#### **2 – Avis des personnes absentes transmises par écrit :**

-Centre d'avis de la Propriété Forestière :

*« Nous n'avons aucune remarque à formuler et émettons un avis favorable. »*

-Département de la Vendée direction des routes des mobilités et de l'habitat :

*« Ce dossier n'appelle pas d'observation »*

-MAUGES Communauté :

*« Je vous informe qu'après examen du dossier, Mauges Communauté émet un avis favorable sans remarques sur votre projet.*

*Mes services se joignent à moi pour féliciter le travail exécuté et vous souhaiter une clôture de procédure constructive et concluante. »*

Chacun ayant pu s'exprimer, la séance est levée à 16h00

### **IV - Suite à donner**

Etablissement du PV de cette réunion puis signature de ce PV par Monsieur Jean-François FRUCHET, Vice-Président de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne en charge de l'aménagement et de la transition écologique.

CE PV sera joint au dossier soumis à enquête publique. Cette dernière est prévue du 2 décembre 2024 jusqu'au 6 janvier 2025. Le commissaire enquêteur a été rencontré par la



communauté de communes.

Des modifications du dossier pourront être effectuées au regard des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur en vue de son approbation par l'organe délibérant du Pays de Mortagne. Les modifications ne pourront remettre en cause l'économie générale de cette révision allégée.

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

- Diaporama de présentation utilisé lors de la réunion d'examen conjoint
- Avis reçus des personnes publiques associées

À Chanverrie, le 20 septembre 2024

Jean-François FRUCHET,  
Vice-Président en charge de la Commission Aménagement et  
transition écologique de la Communauté  
de Communes du Pays de Mortagne



