



PLAN LOCAL DE L'URBANISME

Révision allégée n°2 - Evaluation environnementale
Communauté de Communes du Pays de Mortagne

Juillet 2024

Sommaire

Sommaire.....	2
PARTIE 1 : RESUME NON TECHNIQUE	4
I. Présentation générale.....	5
I.1 - Procédure	5
II. Méthodologie de l'évaluation environnementale.....	5
III. Articulation de la procédure avec les documents cadres.....	6
IV. Etat initial de l'environnement	8
V. Evaluation des incidences de la procédure sur l'environnement et mesures envisagées	8
<i>a - Incidences par objets.....</i>	<i>8</i>
<i>b - Incidence sur le réseau Natura 2000.....</i>	<i>9</i>
VI. Critères, indicateurs et modalités de suivi	10
PARTIE 2 : PRESENTATION GENERALE.....	11
I. secteurs concernés par la procédure	12
II. Consommation d'espaces	14
II.1 - Synthèse des changements de zonage	14
PARTIE 3 : METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	17
PARTIE 4 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	19
II.1 - Milieux naturels et biodiversité, occupation du sol	20
II.2 - Paysages et patrimoine.....	21
II.3 - Ressources en eau	22
II.4 - Risques et nuisances, déchets.....	24
II.5 - Air, énergie, climat	25
PARTIE 5 : ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS-CADRE DE LA PROCEDURE..	27
PARTIE 6 : ANALYSE PAR TYPE DE MODIFICATION.....	34
III. Point de modification n°1 : MODIFICATIONS DE STECAL EXISTANTS.....	37
III.1 - M1/ Château de la Barbinière - à Saint Laurent-sur-Sèvre.....	37
III.2 - M2/ Cité des Oiseaux - aux Landes-Genusson	43
III.3 - M3/ Carrière La Roche Atard - à Mortagne-sur-Sèvre	48

III.4 - M4/ Le Moulin de la Roche - à Tiffauges.....	55
III.5 - M5/ Château Le Boisniard - à Chanverrie (Chambretaud)	60
III.6 - M6/ La Coutablière - Les Landes Génusson.....	65
III.7 - M7/ Le festival de Poupet.....	70
III.8 - M8. La Grande Coussais à Saint Malô-du-Bois.....	74
III.9 - M9. Le Petit Goulet à Saint Aubin-des-Ormeaux.....	74
IV. Point de modification n°2 : SUPPRESSIONS DE STECAL EXISTANTS	75
IV.1 - S0/ Poupet à Saint Malô-du-Bois.....	75
V. Point de modification n°3 : CRÉATION DE STECAL	76
V.1 - C1/ Le Domaine des Quatre Plumes aux Landes-Genusson.....	76
V.2 - C2/ Le Pôle Equestre Mortagnais à Mortagne-sur-Sèvre.....	81
V.3 - C3/ Camping le Vatican.....	86
V.4 - C4/ Ancienne Gare de Chambretaud à Chanverrie (Chambretaud) - Camping du Bois du Cé.....	91
V.5 - C5/ Réhabilitation d'une friche économique en zone résidentielle.....	96
PARTIE 7 : EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000	101
PARTIE 8 : CITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI	103
Indicateurs.....	104



Partie 1 : Résumé non technique

*Ce résumé non technique reprend les différents éléments composant **l'évaluation environnementale de la révision allégée n°2 du PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne**. Il permet de résumer en quelques pages les principales conclusions qui ressortent de l'évaluation environnementale de cette procédure liée au document d'urbanisme de la collectivité.*

II. Présentation générale

La communauté de communes du Pays de Mortagne est un établissement public de coopération intercommunale situé au Nord-Est de la Vendée

Elle comprend onze communes couvrant une surface totale de 22 865 ha, comptant 27 953 habitants au 01/01/2020 d'après le recensement principal de l'INSEE. On notera que la commune de Chanverrie est issue de la fusion de Chambretau et de La Verrie, opérée le 01/01/2019.

Le territoire est inscrit au sein du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Bocage Vendéen, adopté le 22 juillet 2017.

II.1 - Procédure

En application des articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision allégée du plan local d'urbanisme intercommunal a été engagée le 1 mars 2023 par délibération. Cette procédure de révision allégée n°2 comprend les objets suivants :

MODIFICATIONS DE STECAL EXISTANTS

- III.1 - M1/ Château de la Barbinière
- III.2 - M2/ Cité des Oiseaux
- III.3 - M3/ Carrière La Roche Atard
- III.4 - M4/ Le Moulin de la Roche
- III.5 - M5/ Château Le Boisniard
- III.6 – M6/ La Coutablière
- III.7 – M7/ Le festival de Poupet
- III.8 – M8/ La Grande Coussaie
- III.9 – M9/ Le Petit Goulais

SUPPRESSIONS DE STECAL EXISTANTS

- IV.1 - S0/ Poupet

CRÉATION DE STECAL

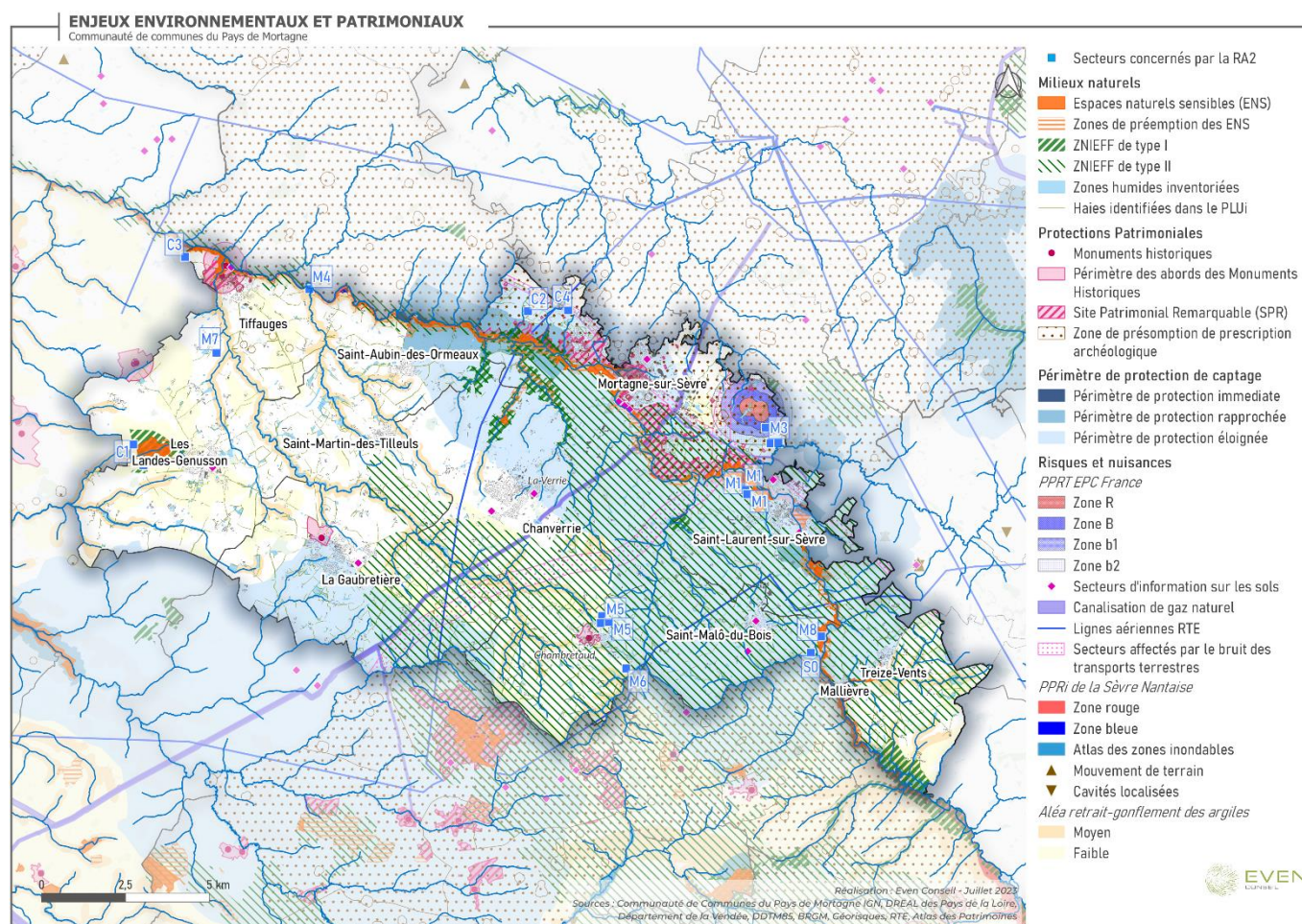
- V.1 - C1/ Le Domaine des Quatres Plumes
- V.2 - C2/ Projet hébergements pour centre équestre étape
- V.3 - C3/ Camping le Vatican
- V.4 - C4/ Ancienne gare de Chambretau
- V.5 – C5/ Réhabilitation d'une friche économique en zone résidentielle

III. Méthodologie de l'évaluation environnementale

La méthode utilisée pour établir cette évaluation environnementale a consisté en la définition, pour chacun des thèmes de l'environnement, de critères susceptibles de permettre l'appréciation progressive et objective des incidences de la révision allégée n°2 du PLUi de la Communauté de Commune du Pays de Mortagne.

La collecte des données a été menée à partir de l'Etat Initial de l'Environnement du PLUi, de la consultation via les sites internet des services de l'Administration et de divers organismes (DREAL, INPN...).

La carte ci-dessous ressece les principaux des enjeux environnementaux à l'échelle du territoire, elle permet de situer géographiquement l'ensembles des modifications liées à la Révision Allégée n°2.



Les 15 objets de la révision ont nécessité une analyse ainsi que la mise en place de mesures « ERC » : Eviter, Réduire, Compenser.

Ce travail a permis d'améliorer d'un point de vue environnemental la révision allégée n°2 du PLUi en intégrant des prescriptions graphiques dans le zonage.

Un travail avec la collectivité et le bureau d'études en environnement accompagnant la collectivité a été mené, avec la mise en place de réunions techniques (juillet, août 2023) pour prendre en compte les recommandations du bureau d'études en charge de l'évaluation environnementale de la procédure en termes d'intégration des enjeux environnementaux.

Ainsi des enjeux environnementaux tels que la protection des haies ou d'arbres isolés des objets de la révision allégée ont été intégrés cours de la procédure.

IV. Articulation de la procédure avec les documents cadres

L'aménagement du territoire de la communauté de communes du Pays de Mortagne est soumis au respect du cadre réglementaire de la planification. Ce cadre réglementaire impose l'articulation et la compatibilité des documents d'urbanisme les uns avec les autres. Il existe ainsi une hiérarchie entre les

différents documents de planification et des exigences de compatibilité et de prise en compte entre ces différents documents.

En effet, en application de l'article L.131-4 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. 1214-1 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. »

Le PLUi doit être compatible avec :

Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L.172-1 du Code de l'Urbanisme ; **Le territoire n'est pas concerné.**

Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;

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 ;

Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L.333-1 du Code de l'Environnement ;

Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) prévus à l'[article L.212-1 du Code de l'Environnement](#) ;

Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) prévus à l'[article L.212-3 du Code de l'Environnement](#) ;

Les objectifs de gestion des risques d'inondation 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 PLU / PLUi doit être compatible le PCAET (et non plus simplement le prendre en compte comme c'était le cas jusqu'au 1er avril 2021) Depuis l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 (d'application différée) qui a pour effet de renforcer le niveau d'opposabilité du PCAET sur les PLU(i), le PLU(i) doit être compatible avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qui est la politique de lutte contre le changement climatique.

Les articles de référence sont les suivants : [L. 229-26](#) et [R. 229-51 du code de l'environnement](#).

Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L.350-1 du Code de l'Environnement ;

Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues à l'article L. 112-4 du Code de l'urbanisme

Le PLUi doit prendre en compte :

Les objectifs 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](#)

Les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) prévus à l'article L.371-3 du Code de l'Environnement

Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'[article L.923-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime](#)

Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article [L.515-3](#) du Code de l'Environnement

V. Etat initial de l'environnement

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

Pour la révision allégée n°2 du PLUi, des supports cartographiques ont été créés pour localiser spatialement les enjeux environnementaux existants. Cette cartographie est le principal support permettant de réaliser les états initiaux des différents objets de la procédure.

VI. Evaluation des incidences de la procédure sur l'environnement et mesures envisagées

a - Incidences par objets

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 spécifique au titre de l'évaluation environnementale ;
- Les modifications engendrant des incidences positives sur l'environnement.

Réf objet	Commune	Demande d'évolution	Incidences potentielles négatives	Incidences positives
M1/ Château de la Barbinière	SAINT-LAURENT-SUR-SEVRE	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL (ZONE A SUPPRIMER ET ZONE A AJOUTER)	X	
M2/ Cité des Oiseaux	LES LANDES GENUSSON	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X	
M3/ Carrière La Roche Atard	MORTAGNE-SUR-SEVRE	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X	

M4/ Le Moulin de la Roche	TIFFAUGES	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X	
M5/ Château Le Boisniard	CHANVERRIE	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL (ZONE A SUPPRIMER ET ZONE A AJOUTER)	X	
M6/ La Coutablière	LES LANDES GENUSSON	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X	
M7/ Le festival de Poupet	SAINT MALO-DU-BOIS	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X	
M8/La Grande Coussais	SAINT MALO-DU-BOIS	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	Neutres	
M9/Le Petit Goulet	SAINT AUBIN-DESORMEAUX	ERREUR MATERIELLE		
S0/ Poupet	Saint-Malô-du-Bois	SUPPRESSIONS DU STECAL		X
C1/ Le Moulin-Domaine des 4 plumes	Les Landes Genusson	CRÉATION DE STECAL	X	
C2/ Projet hébergements pour centre équestre étape	Mortagne-sur-Sèvre	CRÉATION DE STECAL	X	
C3/ Camping le Vatican	Tiffauges	CRÉATION DE STECAL	X	
C4/ Ancienne Gare de Chambretaud	Chanverrie	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X	
C5/ Réhabilitation d'une friche économique en zone résidentielle	Mortagne-sur-Sèvre	CRÉATION DE STECAL	X	

Au regard de l'analyse de chaque objet de la procédure, le PLUi prévoit des mesures visant à éviter et réduire les incidences sur l'environnement dans le règlement graphique, littéral et dans les OAP sectorielles. Les mesures sont jugées suffisantes au regard des enjeux identifiés, il n'est pas demandé de mesures de compensation.

Plus spécifiquement, concernant l'objet de modification M3 relatif à la carrière de la Roche Atard à Mortagne-sur-Sèvre, au vu des enjeux et des incidences soulevés, une étude d'impact est en cours au stade de la procédure du PLUi, il n'est pas possible de conclure à la prise en compte des enjeux environnementaux identifiés. Il s'agira pour l'étude d'impact de déterminer précisément les incidences sur l'environnement et de prévoir des mesures ERC au stade projet.

b - Incidence sur le réseau Natura 2000

Le territoire intercommunal ne comprend pas de site Natura 2000. Compte tenu de la distance à laquelle se trouvent les plus proches sites Natura 2000 du territoire intercommunal et des sites concernés par les objets de la procédure, cette dernière n'est pas de nature à présenter des incidences sur les espaces Natura 2000.

VII. Critères, indicateurs et modalités de suivi

La procédure vient ajouter 1 indicateur de suivi supplémentaire par rapport aux indicateurs de suivi déjà existants, permettant de suivre l'évolution de la surface dédiée aux activités de carrière.



Partie 2 : Présentation générale



I. SECTEURS CONCERNES PAR LA PROCEDURE

Réf objet	Commune	Demande d'évolution	Incidences potentielles négatives	Incidences positives	Surface vers un zonage STECAL	Surface vers un zonage N ou A
LES MODIFICATIONS DE STECAL EXISTANTS						
M1/ Château de la Barbi-nière	SAINT-LAURENT-SUR-SEVRE	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL (ZONE A SUPPRIMER ET ZONE A AJOUTER)	X		3 700 m ²	2 600m ²
M2/ Cité des Oiseaux	LES LANDES GENUSSON	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X		11 500	10 600m ²
M3/ Carrière La Roche Atard	MORTAGNE-SUR-SEVRE	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X		129 900m ²	
M4/ Le Moulin de la Roche	TIFFAUGES	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X		1 100m ²	
M5/ Château Le Boisniard	CHANVERRIE	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL (ZONE A SUPPRIMER ET ZONE A AJOUTER)	X		19 200m ²	9 700m ²
M6/ La Coutablière	LES LANDES GENUSSON	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X		27 500m ²	
M7/ Le festival de Poupet	SAINT MALO-DU-BOIS	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X		3 700m ²	

M8/La Grande Coussais	SAINT MALO-DU-BOIS	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT		Neutres		
M9/Le Petit Goulet	SAINT AUBIN-DE-SORMEAUX	Erreur matérielle				
SUPPRESSIONS DE STECAL EXISTANTS						
S0/ Poupet	Saint-Malô-du-Bois	SUPPRESSIONS DU STECAL		X		5 200m ²
CRÉATION DE STECAL						
C1/ Le Moulin- Domaine des 4 plumes	Les Landes Genusson	CRÉATION DE STECAL	X		16 000m ²	
C2/ Projet hébergements pour centre équestre étape	Mortagne-sur-Sèvre	CRÉATION DE STECAL	X		35 500m ²	
C3/ Camping le Vatican	Tiffauges	CRÉATION DE STECAL	X		33 200m ²	
C4/ Ancienne Gare de Chambretau	Chanverrie	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X		4 050m ²	
C5/ Réhabilitation d'une friche économique en zone résidentielle	Mortagne-sur-Sèvre	CRÉATION DE STECAL	X		56 500m ²	
Total					341 850m ²	28 100m ²

II. CONSOMMATION D'ESPACES

La consommation d'espaces pour les objets issus d'un zonage A ou N vers un zonage NT, NP1, NC, AH de type STECAL est de 34 ha.

La modification de zonage pour les objets issus d'un zonage STECAL (NP1, NT1, NT2) vers en zonage agricole ou naturelle est de 2,8 ha.

La procédure entraine donc la réduction de zones A et N strictes au global, vers des zones permettant l'évolution d'activités existantes et donc des potentielles incidences environnementales. Ces incidences et les mesures prises pour les éviter, réduire ou compenser sont détaillées dans la partie 6 du présent document.

II.1 - Synthèse des changements de zonage

ZONAGE AGRICOLE OU NATURELLE MODIFIE EN ZONAGES STECAL (NT, NP1, NC, AH)								
N°	NOM DU SITE	Zone PLUH avant révision	Zone PLUH après révision	COMMUNE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFICIE avant révision	SUPERFICIE après révision	Type de STECAL
MODIFICATIONS DES STECAL EXISTANTS								
1	Château de la Barbinière	N	NP1	SANT LAURENT-SUR-SEVRE	D41	38 197 m ²	39 542 m ²	TOURISME
2	Cité des oiseaux	N	NT	LES LANDES GENUSSON	B 831 B 556 B 566 B 697	10 774 m ²	11 586 m ²	TOURISME
3	Carrière de la Roche Atard	A N	NC	MORTAGNE-SUR-SEVRE	ZD 11 ZD 12 ZD 44 ZD 45 ZD 48 E 599 E 598	520 043 m ²	638 243 m ²	CARRIERE
4	Le Moulin de la Roche	N	NP	TIFFAUGES	A 213 A 212	4 851 m ²	5 900 m ²	TOURISME
5	Château du Boisnard	A	NP1	CHANVERRIE	D 412 D 806 D 34	61 932 m ²	71 437 m ²	TOURISME
6	La Coutablière	A	NT	LES LANDES GENUSSON	A 1 156 A 34	28 990 m ²	53 426 m ²	TOURISME
7	Le Festival de Poupet	N	NF	SAINT MALO-DU-BOIS	B 2971	8 362 m ²	8 549 m ²	LOISIRS
8	La Grande Coussais	NT1	NT	SAINT MALO-DU-BOIS	B 1699	5 232 m ²	5 232 m ²	LOISIRS
9	Le Petit Goulet	NT1	NT	SAINT AUBIN-DES-ORMEAUX	A 1048 A 1049 A 1051 A 1047 A 1050	4 299 m ²	4 299 m ²	TOURISME
LES STECAL A AJOUTER								
1	Domaine des Quatre Plumes	A AP	NP	LES LANDES GENUSSON	B 1277 B 1371 B 1608 B 1609 B 1370 B 1383	0 m ²	13 209 m ²	TOURISME

ZONAGE AGRICOLE OU NATURELLE								
MODIFIE EN ZONAGES STECAL (NT, NP1, NC, AH)								
N°	NOM DU SITE	Zone PLUH avant révision	Zone PLUH après révision	COMMUNE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFICIE avant révision	SUPERFICIE après révision	Type de STECAL
LES STECAL A AJOUTER								
2	Le Pôle équestre Mortagnais	A	NT	MORTAGNE-SUR-SEVRE	A 74	0 m²	3 900 m²	TOURISME
3	Le Vatican	A N	NT	TIFFAUGES	B 626 B 627 B 776 B7 77 B 1114	0 m²	35 800 m²	TOURISME
4	Ancienne Gare de Chambretaud	A	NT	CHANVERRIE	C 1682 C 2036	0 m²	4 064 m²	TOURISME
5	Friche économique en habitat (Le Rossignol)	A UEe	NH	MORTAGNE-SUR-SEVRE	B 40 B 1551 B 1552 B 1762 B 1763 B 1764 BE 22 BE 23 BE 24 BD 12 BD 13 BD 14 BD 15 BD 16 BD 17 BD 18 BD 19 BD 20 BD 21 BD 22 BD 23 BD 24 BD 25 BD 26 BD 27 BD 28 BD 29 BD 30 BD 31 BD 54	0 m²	55 913 m²	HABITAT

ZONAGES STECAL (NP1, NT1, NT2) MODIFIEES EN ZONAGE AGRICOLE OU NATURELLE								
N°	NOM DU SITE	Zone PLUH avant révision	Zone PLUH après révision	COMMUNE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFICIE avant révision	SUPERFICIE après révision	Type de STECAL
MODIFICATIONS DES STECAL EXISTANTS								
1	Château de la Barbinière	NP1	N	SANT LAURENT-SUR-SEVRE	D45	38 197 m²	39 542 m²	TOURISME
2	Cité des oiseaux	NT	N	LES LANDES GENUSSON	B 501 B 698 B 718	11 586 m²	10 774 m²	TOURISME
5	Château du Boisnard	NP1	A	CHANVERRIE	D 427	61 932 m²	71 437 m²	TOURISME
SUPPRESSION DES STECAL EXISTANTS								
1	Poupet	NT2	N	SAINT-MALÔ-DU-BOIS	B 770 B 769	10 698 m²	0	TOURISME

Source : Notice

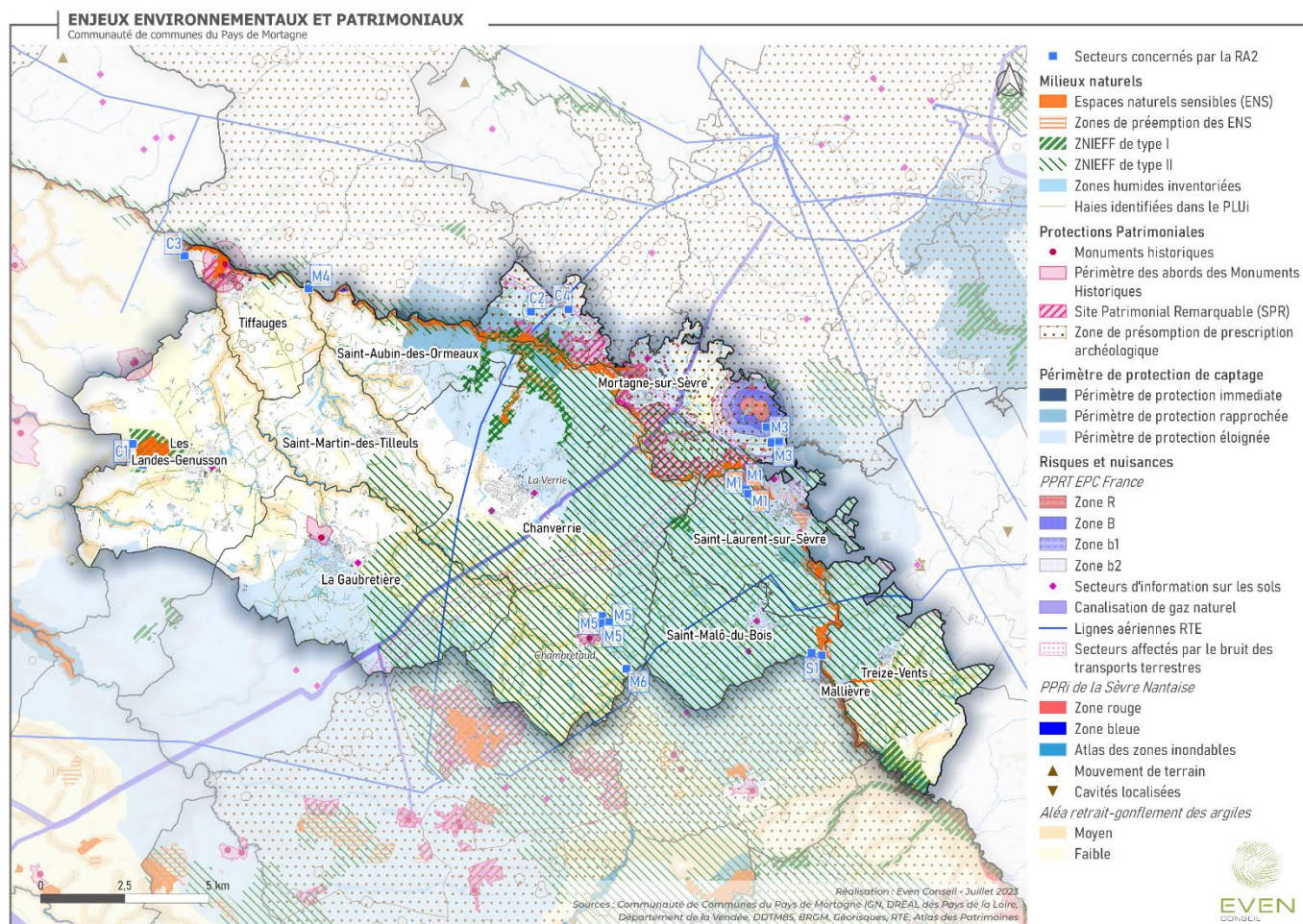


3

Partie 3 : Méthodologie de l'évaluation environnementale

La méthode utilisée pour établir cette évaluation environnementale a consisté en la définition, pour chacun des thèmes de l'environnement, de critères susceptibles de permettre l'appréciation progressive et objective des incidences de la révision allégée n°2 du PLUi de la Communauté de communes Pays de Mortagne.

La collecte des données a été menée à partir de l'Etat Initial de l'Environnement du PLUi, de la consultation via les sites internet des services de l'Administration et de divers organismes (DREAL, INPN...).





4

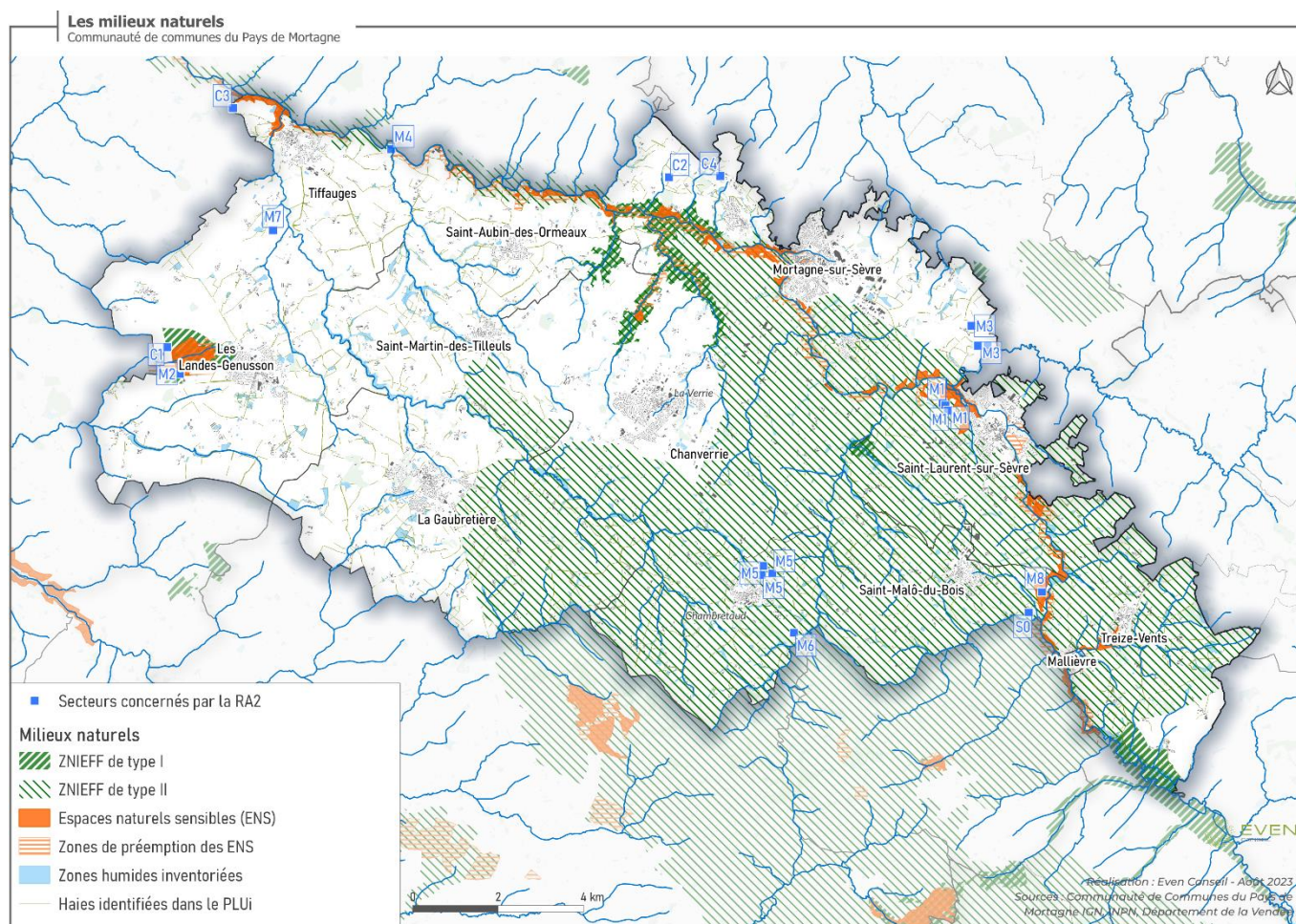
Partie 4 : Etat Initial de l'environnement

II.1 - Milieux naturels et biodiversité, occupation du sol

Milieux naturels et biodiversité			
La révision allégée est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ?
Site Natura 2000 ?		X	Le territoire intercommunal ne comprend pas de site Natura 2000.
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ?	X		<p>La Communauté de Communes comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 6 ZNIEFF de type I ; ▪ 2 ZNIEFF de type II ; <p><u>La procédure est concernée la ZNIEFF de type II « Collines vendéennes, vallée de la sèvre nantaise » (520616288)</u></p> <p>Cette ZNIEFF présente une alternance de coteaux secs et de vallons plus ou moins humides. Bois, pâturages mésophiles à xérophiles, prairies humides à tourbeuses, affleurements rocheux constituent les milieux les plus intéressants. On y retrouve 26 espèces patrimoniales d'insectes ont été dénombrées (dont le Grand capricorn, d'intérêt européen) ainsi que 32 espèces de plantes (dont le Peucedan de France, menacé par la voie de contournement de Pouzauges).</p> <p>Cet ensemble de milieux reste très riche malgré la mise en culture et l'extension des bourgs.</p> <p>Les habitats déterminants sont : les prairies humides atlantiques et subatlantiques, les zone à Truites, les tourbières hautes à peu près naturelles, les communautés amphibies, les galets ou vasières non végétalisés et les landes humides.</p>
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		X	La Communauté de Communes ne présente pas de site concerné par un arrêté préfectoral de protection de Biotope.
Stratégie nationale de Création d'Aires Protégées (SCAP) ?		X	La procédure ne concerne pas de SCAP.
Espace Naturel Sensible ?		X	Le territoire intercommunal comprend 53 ENS dont 2 sont spécifiquement concernés par 2 objets de cette procédure.
Continuité écologique ou réservoir de biodiversité de la TVB ?		X	<p>La Trame Verte et Bleue identifiée dans le PLUi comporte plusieurs éléments : les sous-trames des milieux bocagers, boisés, ouverts, humides et cours d'eau. La TVB s'appuie sur le SRCE.</p> <p>Les sites concernés par la procédure se trouvent à l'écart des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (réservoirs et corridors écologiques).</p>
Des territoires humides identifiés ou fortement prédisposés ?	X		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.

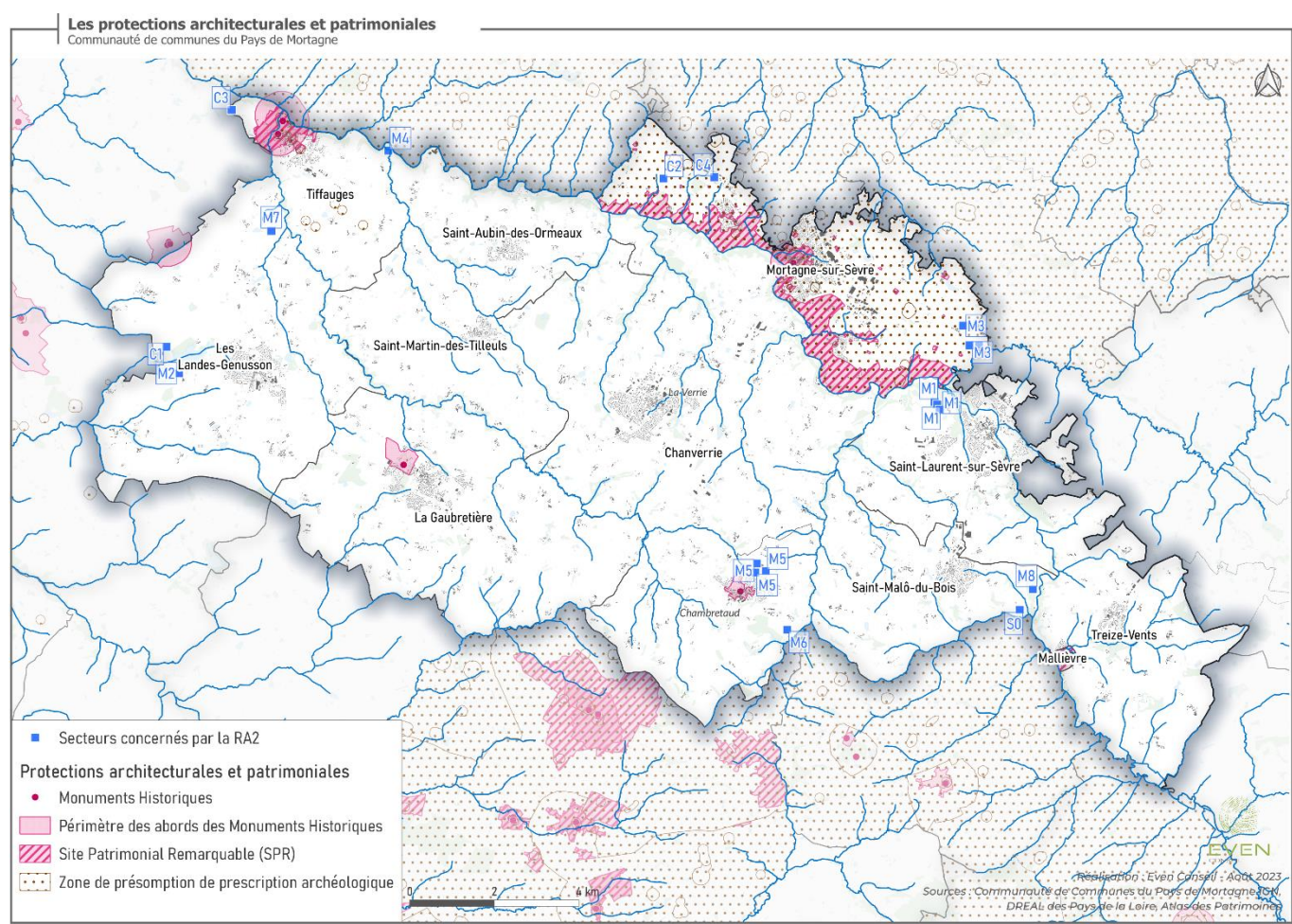
Les objets C1 et C4 sont concernés par des zones humides.



II.2 - Paysages et patrimoine

Paysages, patrimoine naturel et bâti			
La révision allégée est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ?
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques, sites archéologiques) ?		X	<p>La Communauté de Communes est concernée par 5 Monuments Historiques. Un sixième, (le Château de l'Echasserie à la Bruffière), intéresse également le territoire étant donné sa localisation à moins de 500m des limites administratives de la communauté de communes.</p> <p>Les objets de la procédure ne concernent pas de Monument Historique ni de périmètre des abords de ces monuments.</p> <p>La communauté de communes accueille également de nombreux périmètres de prescription archéologiques.</p>

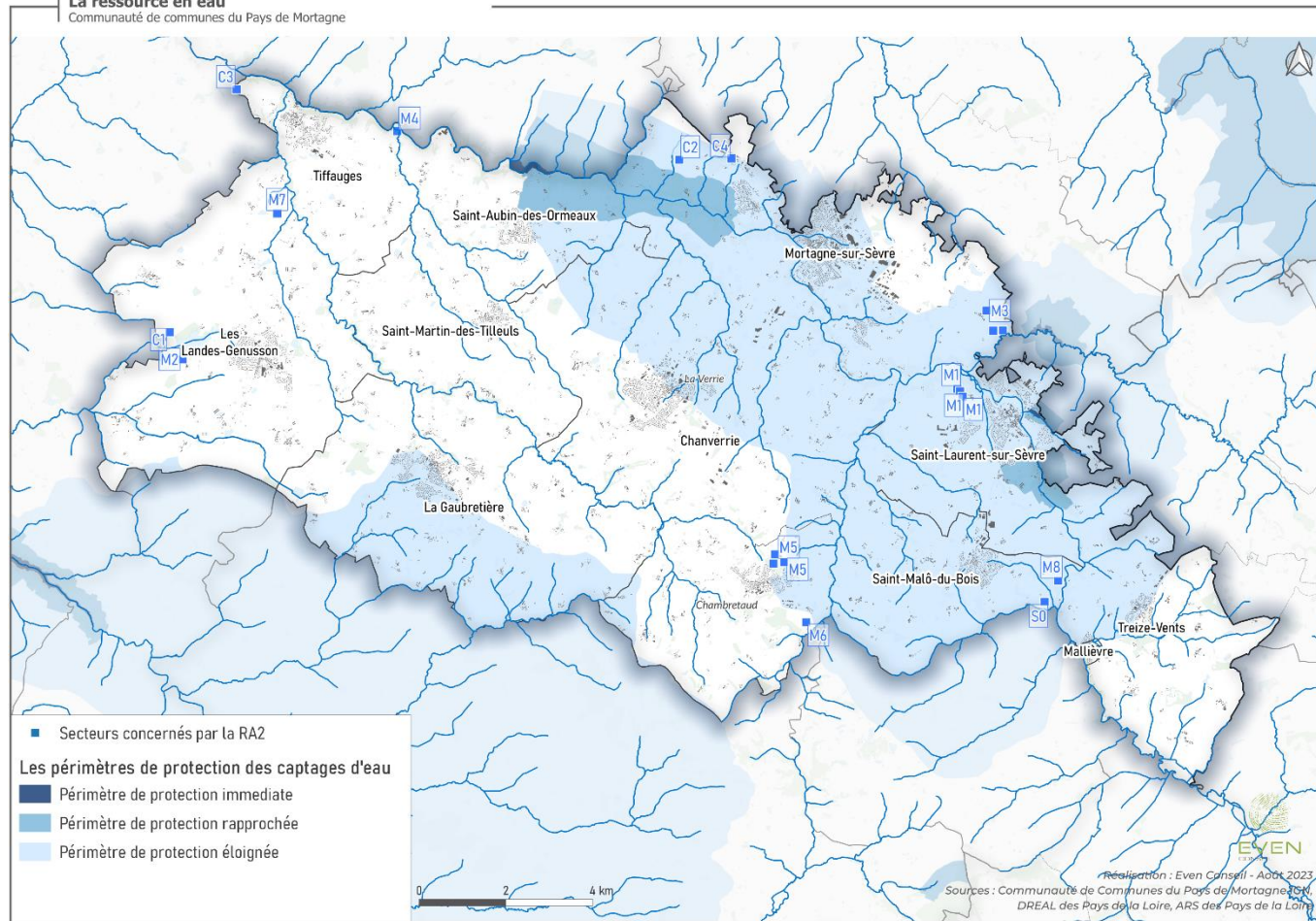
			4 sites sont concernés par ces ZPPA
Site classé ou projet de site classé / site inscrit ?		X	La Communauté de Communes ne comprend pas de site classé ou inscrit.
Site Patrimonial Remarquable (SPR) (ex-AVAP, ex-ZPPAUP) ?		X	Le territoire compte 2 AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) (Mallièvre et Mortagne-sur-Sèvre, respectivement approuvés en 2016 et en 2014) et 1 ZPPAUP (zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager) de Tiffauges approuvés en 1996.
Parc Naturel Régional		X	La Communauté de Communes n'est pas concernée par un PNR.



II.3 - Ressources en eau

Ressource en eau	
A quel(s) bassin(s) versant(s) appartient le territoire ?	Les Bassins Versants de la Sèvre Nantaise

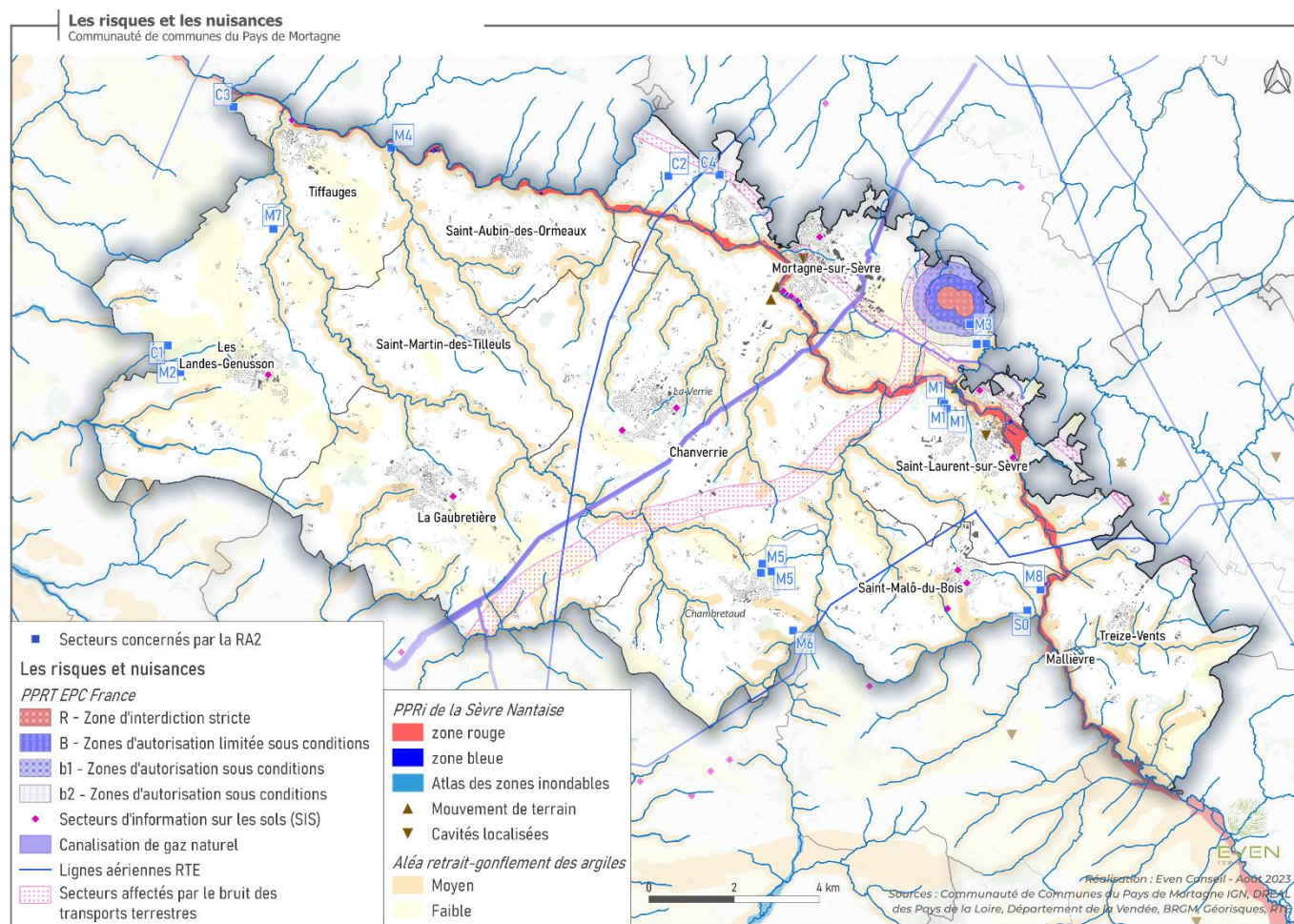
Captages : La révision allégée est-elle concernée par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, précisez lesquels ?
Périmètre de protection (<i>immédiat, rapproché, éloigné</i>) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X	Le territoire accueille un captage sur le territoire de la Communauté 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).
Captages prioritaires « Grenelle » ?	X		Le territoire est toutefois couvert par des périmètres de protection émanant de captages d'eau potable voisins. En particulier Le Pâtis et Bodet, dont les périmètres de protection rapprochés se superposent avec le territoire du Pays de Mortagne. 6 sites de la présente procédure sont concernés par des périmètres de protection.
Usages	Oui	Non	Précisez si besoin
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins présents et futurs pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?	X		La procédure n'est pas de nature à entraîner un risque d'alimentation en eau du territoire.
Y a-t-il un risque de conflit entre ces différents usages ?		X	La procédure n'est pas de nature à entraîner un risque de conflit entre différents usages de l'eau.
Assainissement	Oui	Non	Précisez si besoin
Quel(s) est (sont) le(s) type(s) d'assainissement utilisé(s) ? Un schéma d'assainissement est-il en vigueur ?		X	La Communauté de Communes présente un assainissement collectif (Le service gère 17 Stations de Traitement des Eaux Usées (STEU)) et des dispositifs d'assainissement non collectif, dont la mise aux normes des installation est assurée par le SPANC. La communauté de communes ne dispose pas de schéma d'assainissement en vigueur.
En cas d'assainissement collectif, le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs ?	X		La procédure n'est pas de nature à entraîner un risque pour le système d'assainissement au regard des besoins actuels et futurs.



II.4 - Risques et nuisances, déchets

Sols, sous-sols, déchets			
La révision allégée est-elle concernée par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL) ?		X	Le territoire comporte 1 site BASOL à Mortagne-sur-Sèvre. Ce site a reçu un accord pour l'intervention de l'ADEME en 2010. Les sites de la procédure ne sont pas concernés .
Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS) ?		X	Le territoire comporte 171 sites BASIAS dont encore 105 en activité. Aucun ne concerne la procédure.
Etablissement de traitement des déchets sur le territoire ?		X	Il n'existe pas d'équipement 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 2 centres de transferts sur les communes jouxtant le territoire (La Boissière-de-Montaigu & Les Herbiers).

Il existe également 3 déchetteries sur le territoire.



II.5 - Air, énergie, climat

Air, énergie, climat			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ?
Enjeux spécifiques relevés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) et/ou le plan climat (air) énergie territorial (PC(A)ET) ?	X		Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) des Pays de la Loire est intégré dans le SCoT du SCoT Pays du Bocage Vendéen.
Dispositifs de production d'énergie renouvelable ?		X	Le territoire intercommunal comporte des dispositifs de production d'énergies renouvelables : <ul style="list-style-type: none"> • Méthanisation : 4 entreprises sur le territoire ;

		<ul style="list-style-type: none">• Energie solaire : 594 producteurs d'énergie photovoltaïque en 2014 ;• Filière Bois-Energie : 1 chaudière à bois (Pour l'EPAD de Saint-Laurent-sur-Sèvre) ;• Eolien : le territoire intercommunal n'est pas identifié dans le SRCAE comme favorable à l'éolien ;• Géothermie : le territoire présente un potentiel de géothermie. <p>Le site M1 présente un projet d'énergie issue d'énergie photovoltaïque</p>
--	--	--



5

Partie 5 : Articulation avec les documents- cadre de la procédure

Le PLUi et toute procédure de modification, révision, mise en compatibilité doivent s'articuler avec les documents de référence répertoriés aux articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'Urbanisme. Ainsi le PLUi doit être compatible vis-à-vis du Schéma de Cohérence Territoriale, lui-même intégrateur de l'ensemble des documents de politique locale et supra-territoriale. Il prend ainsi en compte les objectifs du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bassin de la Sèvre Nantaise

Le PLUi et toute procédure de modification, révision, mise en compatibilité doivent donc démontrer la bonne articulation avec ces documents.

Le PLUi doit être compatible avec :	
<p>Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)</p> <p>Le SCoT du Pays du Bocage Vendéen ayant un rôle intégrateur, approuvé en juillet 2017, il est compatible avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les objectifs de protection définis par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Sèvre Nantaise, adopté le 7 avril 2015 et ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale - le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) des Pays de la Loire, adopté le 30 octobre 2015 et ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale <p>Le SCoT définit 10 orientations fondamentales, regroupés en 3 parties. Ces orientations sont ensuite déclinées dans le Document d'Orientations Générales (DOG) sous forme de préconisations soit de prescriptions :</p> <p>Partie 1 : Valoriser la diversité des espaces pour la reconnaissance du Pays du Bocage Vendéen</p> <p>Orientation 1-1 : Une trame urbaine multipolaire qui renforce la visibilité du Pays et préserve la proximité dans les modes de vie</p> <p>Orientation 1-2 : Une trame verte et bleue qui valorise la biodiversité et l'accès aux ressources naturelles et au paysage</p> <p>Orientation 1-3 : Une trame agricole qui affirme une économie primaire dynamique et diversifiée</p> <p>Partie 2 : Créer une urbanité propre au Bocage Vendéen.</p> <p>Orientation 2-1 : Une politique des transports et des déplacements articulés à l'armature urbaine pour une meilleure accessibilité aux services et équipements.</p> <p>Orientation 2-2 : Une réappropriation des</p> <p>Orientation 2-3 : Une politique résidentielle favorisant sociabilité, diversité, solidarité et durabilité.</p> <p>Partie 3 : Un schéma d'aménagement économique pour ancrer le territoire dans un espace global</p> <p>Orientation 3-1 : Organiser le développement des activités économiques dans des parcs et espaces de qualité</p>	<p>La procédure n'entraîne pas d'incompatibilité avec le document.</p> <p>La présente révision allégée prend en compte les trames pour répondre aux exigences du SCoT. Dans le cadre de cette procédure, l'évolution des STECAL permet au territoire de se développer tout en favorisant une approche raisonnée en matière d'expansion d'activités.</p>

<p>Orientation 3-2 : Soutenir la diversification agricole</p> <p>Orientation 3-3 : Développer les politiques énergétiques pour tendre vers l'autonomie</p> <p>Orientation 3-4 : Structurer les infrastructures touristiques et la politique d'animation et d'accueil à l'échelle du Pays du Bocage Vendéen</p> <p>On notera que le Schéma Régional des Carrières, adopté en décembre 2020, est postérieur au SCoT. Le présent projet de modification de droit commun n'aborde pas le sujet des carrières</p>	
<p>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 ;</p> <p>Le SRADDET de la région Pays de la Loire a été approuvé le 7 février 2022. Sa modification a été prescrite le 7 juillet 2022 afin d'intégrer notamment les objectifs de la Loi Climat et Résilience. Il décline 30 règles au sein de 5 chapitres :</p> <p>AMÉNAGEMENT & ÉGALITÉ DES TERRITOIRES</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Revitalisation des centralités 2. Préservation et développement de la nature dans les espaces urbanisés 3. Adaptation de l'habitat aux besoins de la population 4. Gestion économe du foncier 5. Préservation des espaces agricoles ressources d'alimentation 6. Aménagement durable des zones d'activités 7. Intégration des risques dans la gestion et l'aménagement du littoral 8. Couverture numérique complète <p>TRANSPORTS ET MOBILITÉS</p> <ol style="list-style-type: none"> 9. Déplacements durables et alternatifs 10. Intermodalité logistique 11. Itinéraires routiers d'intérêt régional 12. Renforcement des pôles multimodaux 13. Cohérence et harmonisation des services de transports <p>CLIMAT, AIR, ÉNERGIE</p> <ol style="list-style-type: none"> 14. Atténuation et adaptation au changement climatique 	<p>La procédure n'entraîne pas d'incompatibilité avec le document, elle répond aux demandes du SRADDET.</p>

<p>15. Rénovation énergétique des bâtiments et construction durable</p> <p>16. Développement des énergies renouvelables et de récupération</p> <p>17. Lutte contre la pollution de l'air</p> <p>BIODIVERSITÉ, EAU</p> <p>18. Déclinaison de la Trame Verte et Bleue régionale</p> <p>19. Préservation et restauration de la Trame Verte et Bleue</p> <p>20. Éviter/Réduire/Compenser</p> <p>21. Amélioration de la qualité de l'eau</p> <p>22. Développement du territoire et disponibilité de la ressource en eau</p> <p>23. Gestion des inondations et limitation de l'imperméabilisation</p> <p>24. Préservation des zones humides</p> <p>DÉCHETS & ÉCONOMIE CIRCULAIRE</p> <p>25. Prévention et gestion des déchets</p> <p>26. Limitation des capacités de stockage et d'élimination des déchets et adaptation des installations</p> <p>27. Gestion des déchets et économie circulaire dans les documents d'urbanisme</p> <p>28. Réduction des biodéchets et développement d'une gestion de proximité</p> <p>29. Prévention, recyclage et valorisation des déchets de chantier</p> <p>30. Gestion des déchets dans les situations exceptionnelles</p>	
<p>Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) prévus à l'article L. 212-1 du Code de l'Environnement</p> <p>Le SDAGE Loire Bretagne pour le période 2022-2027 a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 3 mars 2022 et publié par Arrêté Préfectoral du 18 mars 2022.</p> <p>Les orientations du SDAGE sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant - Réduire la pollution par les nitrates 	<p>La procédure n'entraîne pas d'incompatibilité avec le document.</p> <p>Dans le cadre de cette évaluation environnementale, une attention particulière est accordée aux cours d'eau qui sont nombreux à proximité des objets de la procédure mais qui figurent pour la totalité à l'extérieur des périmètres de projets.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique - Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides - Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micro-polluants - Protéger la santé en protégeant la ressource en eau - Gérer 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 <p>L'évaluation environnementale du PLUi fait une analyse précise du SDAGE. La Révision du PLUi ne modifie pas ces conclusions.</p>	
<p>Les objectifs de gestion des risques d'inondation 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</p> <p>Les objectifs de gestion des risques d'inondation ainsi que les orientations fondamentales et les dispositions définis par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne, sont ont été adoptés le 15 mars 2022 et ont fait l'objet d'une évaluation environnementale</p> <p>Le PGRI Loire-Bretagne a été actualisé au printemps 2022 pour projeter la période 2022-2027.</p> <p>Le PGRI Loire-Bretagne définit 6 objectifs généraux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - Objectif 2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque - Objectif 3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable - Objectif 4 : Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale - Objectif 5 : Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation 	<p>La présente procédure n'aggrave pas la gestion des risques ni n'exerce d'incidence probable notable sur les ressources en eau.</p> <p>La procédure n'entraîne pas d'incompatibilité avec le document</p>

<p>- Objectif 6 : Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale</p>	
<p>Le schéma régional des carrières des Pays de la Loire, Janvier 2021</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Orientation n°1 : Mettre en place une information locale 2. Orientation n°2 : Prendre en compte l'environnement et préserver la ressource en eau, la biodiversité et les paysages 3. Orientation n°3 : Prendre en compte les usages agricoles et forestiers 4. Orientation n°4 : Mettre en place une gestion rationnelle et économe de la ressource 5. Orientation n°5 : Préserver l'accès aux gisements 6. Orientation n°6 : Diversifier les modes de transport des matériaux de carrières 7. Orientation n°7 : Proposer des objectifs adaptés de remise en état des sites d'exploitation 8. Orientation n°8 : Proposer une gestion territorialisée de la ressource 9. Orientation n°9 : Assurer un suivi et une mise à jour des scénarios et de l'état des zones d'emploi 	<p>La procédure n'entraîne pas d'incompatibilité avec le SRC sous réserve des conclusions de l'étude d'impact en particulier : les orientations 2 et 3.</p>

La procédure est bien compatible avec les documents cadres d'ordre supérieur.

Le PLUi doit prendre en compte :	
Les objectifs 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	
Les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) prévus à l'article L. 371-3 du Code de l'environnement	
Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'article L.923-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime	
Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L.515-3 du Code de l'Environnement	

La procédure prend bien en compte ces documents cadres d'ordre supérieur.



6

Partie 6 :Analyse par type de modification

Afin de faciliter la compréhension de la démarche et des résultats de l'évaluation environnementale, l'analyse des modifications dans cette partie reprend la numérotation et l'ordre des objets de la procédure listés au rapport de présentation.

Au regard de leur nature, les objets de la procédure sont classés dans trois 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	Incidences potentielles négatives	Incidences positives
M1/ Château de la Barbinière	Saint-Laurent-sur-Sèvre	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL (ZONE A SUPPRIMER ET ZONE A AJOUTER)	X	
M2/ Cité des Oiseaux	Les Landes Genusson	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X	
M3/ Carrière La Roche Atard	Mortagne-sur-Sèvre	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X	
M4/ Le Moulin de la Roche	Tiffauges	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X	
M5/ Château Le Boisniard	Chanverrie	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL (ZONE A SUPPRIMER ET ZONE A AJOUTER)	X	
M6/ Camping du Bois du Cé – Ancienne Gare de Chambreud	Chanverrie	MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X	
M7/ La Coutablière		MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X	
M8/ Le festival de Poupet		MODIFICATION DU PERIMETRE DU STECAL EN VUE DE SON AGRANDISSEMENT	X	
S0/ Poupet	Saint-Malô-du-Bois	SUPPRESSIONS DU STECAL		X
C1/ Le Moulin-Domaine des 4 plumes	Les Landes Genusson	CRÉATION DE STECAL	X	
C2/ Projet hébergements pour	Mortagne-sur-Sèvre	CRÉATION DE STECAL	X	

centre équestre étape				
C3/ Camping le Vatican	Tiffauges	CRÉATION DE STECAL	X	
C4/ Réhabilita- tion d'une friche économique en zone résiden- tielle	Mortagne- sur-Sèvre	CRÉATION DE STECAL	X	

III. POINT DE MODIFICATION N°1 : MODIFICATIONS DE STE-CAL EXISTANTS

III.1 - M1/ Château de la Barbinière - à Saint Laurent-sur-Sèvre



Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA2

Etat Initial de l'environnement

Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie (m ²)
<p><u>Périmètres à ajouter</u> : NP1 : Zones des Grands ensembles bâtis patrimoniaux recouvrent des projets de développement plus conséquents (par rapport au secteurs NP)</p> <p><u>Périmètres à supprimer</u> : NP : Zones des Grands ensembles bâtis patrimoniaux</p>	<p>Surface initiale : 3,76 ha</p> <p>Surface à supprimer : 0,26ha</p> <p>Surface à ajouter : 0,4ha</p>
Zonage du document en vigueur	
<p>La zone à supprimer se trouve en NP1 : » Ensembles bâtis patrimoniaux touristiques majeurs – STE-CAL »</p> <p>Les 2 espaces à ajouter se trouvent en : N : « Secteurs - équipes ou non - à protéger en raison de l'intérêt et de la qualité des sites - des milieux naturels - des paysages ou en raison de l'existence d'une activité forestière »</p>	

Objectif recherché

Actuellement, le STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitée) est totalement aménagé et ne peut plus accueillir de nouvelles constructions. Le propriétaire souhaite aménager :

- Au Nord, un espace bien-être
- Au Sud, un espace d'accueil

Accès et réseaux

Ces espaces sont déjà accessibles par des chemins existants.

Contexte écologique et enjeux *in situ*

Occupation du sol : Il s'agit d'un espace naturel non cultivé (non déclaré au RPG) pour les deux parcelles à intégrer. La parcelle faisant l'objet d'une suppression est entièrement boisée. Le site du Château est entouré à l'Est par des parcelles agricoles et à l'Ouest par des espaces forestiers

Milieux naturels d'intérêt : Le site se trouve au sein de la ZNIEFF de type 2 « COLLINES VENDÉENNES, VALLÉE DE LA SÈVRE NANTAISE ». De plus le site se trouve à moins de 25m d'un Espace naturel sensible : Vallée De La Sèvre Nantaise

Contexte paysager et urbain

Enjeux paysagers : Le site est peu visible depuis les axes de circulation

Enjeux patrimoniaux : L'OAP vient préserver les objets les plus anciens du site (la Trouette, le Portail)

Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : non

Présence de zones humides inventoriées : non

Le site se trouve dans un périmètre de protection des captages éloigné

Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul

Zone concernée par un SIS : nul

Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : nul

Zone concernée par une ligne aérienne RTE : nul

Zone potentiellement affectée par le bruit des transports terrestres : nul

Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaises : nul

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

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

Autres éléments à connaissance à considérer : Le site est situé à une distance de moins de 175 mètres d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) de type non Seveso (EARL DU PARC). Cette ICPE est soumise à enregistrement

Illustrations



Incidences sur l'environnement

Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage

Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage :

Augmentation de la constructibilité dans les espaces couverts par un zonage STECAL

L'augmentation de la constructibilité dans les espaces couverts par un zonage STECAL peut entraîner des modifications importantes dans l'utilisation du sol, influençant ainsi la dynamique écologique et paysagère de la zone.

Incidences sur les structures végétales :

Les nouvelles surfaces ajoutées (0,4 ha) situées dans les secteurs à protéger (zone N) peuvent entraîner une dégradation voire destruction des structures végétales existantes. L'enjeu est de d'aménager l'espace de manière à minimiser l'impact sur les structures végétales existantes, en conservant les éléments naturels autant que possible. Toutefois le changement de zonage de la zone boisée au Nord permet de conserver le boisement.

Incidences sur les milieux (ZNIEFF/ ENS) :

Impact sur la ZNIEFF de type 2 "COLLINES VENDÉENNES, VALLÉE DE LA SÈVRE NANTAISE" ainsi que la proximité d'un Espace Naturel Sensible (ENS) à moins de 25 m, nécessite une attention particulière pour éviter toute dégradation de cet habitat sensible.

Incidences sur le contexte paysager et urbain

Visibilité et intégration paysagère : Bien que le site soit peu visible depuis les axes de circulation, les nouvelles constructions entraînent un risque de dégradation paysagère. L'enjeu porte sur les nouvelles constructions qui devront être conçues pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage existant, en respectant l'esthétique et les caractéristiques patrimoniales du site (conservation de la Trourette et du Portail).

Incidences sur les ressources naturelles et la sensibilité des milieux

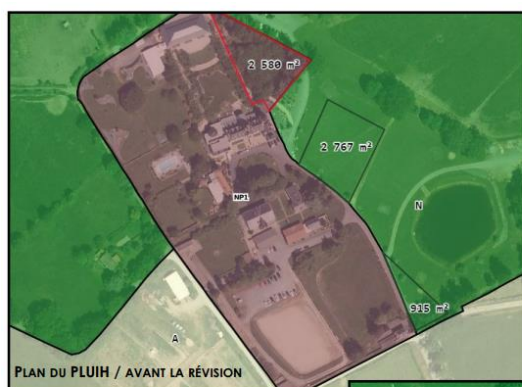
Proximité d'un cours d'eau : Aucun cours d'eau n'est présent à proximité immédiate, mais l'ajout de nouvelles constructions doit veiller à ne pas affecter le régime hydrique local.

Zones humides et captages d'eau : L'absence de zones humides inventoriées sur le site et la présence éloignée de captages d'eau nécessitent néanmoins des précautions pour éviter toute contamination potentielle ou perturbation hydrologique.

Incidences des risques

Risques naturels : L'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles doit être pris en compte dans les plans de construction pour garantir la stabilité des nouvelles structures.

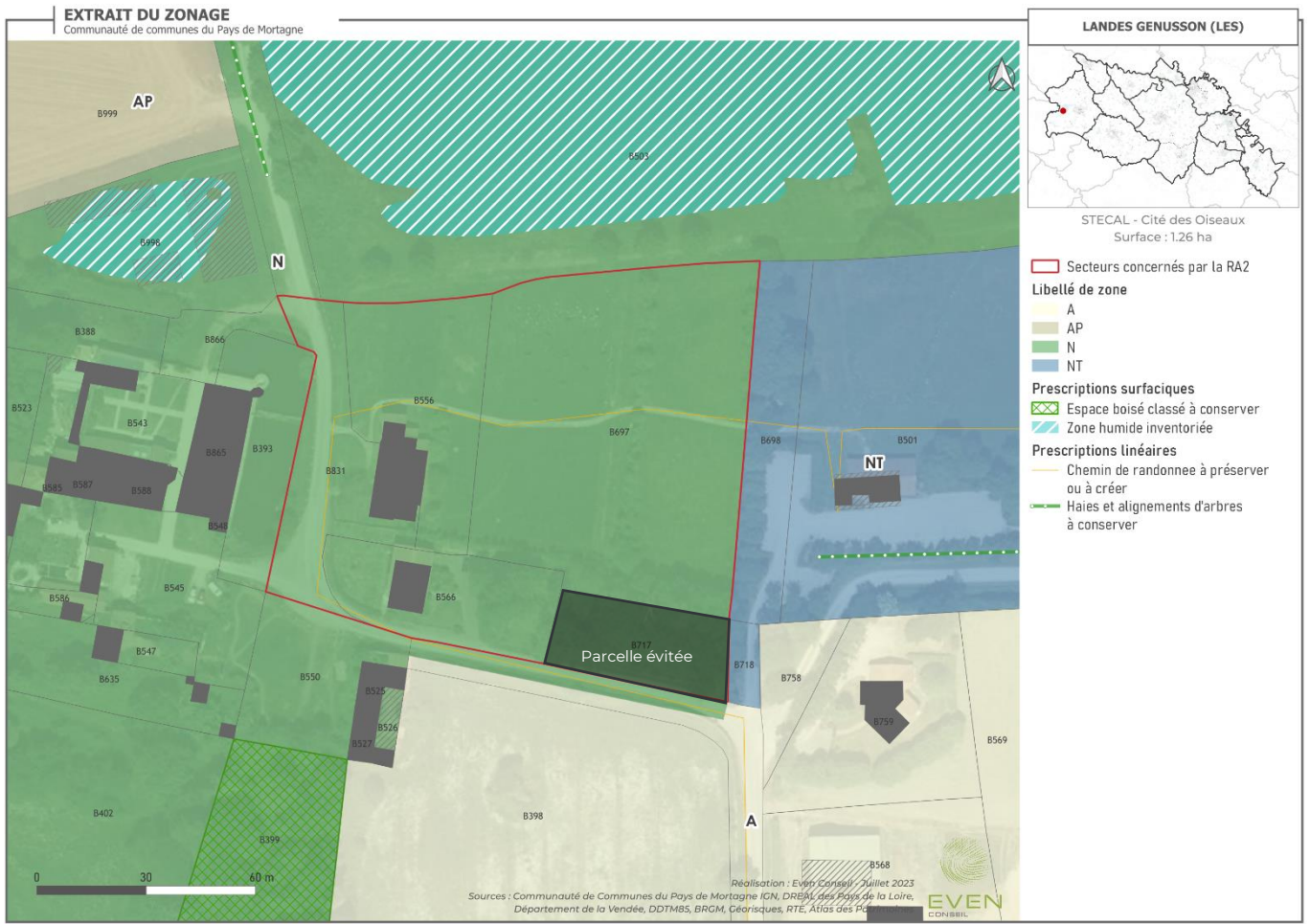
Illustration du zonage avant/après



Thématique environnementale	Mesures	
Milieux naturels et biodiversité	[Réduire]	La ZNIEFF de type 2 concernée par l'objet couvre une grande surface qu'il convient d'analyser à la parcelle. La faible emprise du projet sur le périmètre de protection permet de conclure à des incidences faibles.
Artificialisation des sols	[Réduire]	Le secteur est dimensionné au besoin du projet.
Paysage et patrimoine	[Réduire]	<p>Le secteur NP a été créé pour permettre une évolution des grands ensembles bâtis patrimoniaux en lien avec des projets touristiques et/ou évènementiels. (Moulin de la Roche à Tiffauges, Château de la Boulaie à Treize-Vents). Le sous-secteur NP1 doit permettre une évolution plus conséquente, tout en respectant la qualité du site d'implantation. Dans le sous-secteur NP1 uniquement sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique (hébergement, restauration...), culturelle (salle d'exposition...) et évènementielle (mariage, séminaires d'entreprises...), dans la limite de 2 500 m² d'emprise au sol, aménagés en une ou plusieurs fois, et décomptés à partir de la date d'approbation du PLUi.</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faitage. Pour des installations d'hébergement, de loisirs et sportives, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres et est autorisée sous réserve qu'elles s'insèrent au mieux dans l'environnement paysager existant.</p> <p>Le règlement définit bien une hauteur maximale de construction favorisant l'intégration paysagère des futurs bâtiments. Cette règle permet donc de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur.</p>
	[Réduire]	<p>L'OAP vient spécifier : « La composition des constructions nouvelles sera justifiée par rapport aux caractéristiques architecturales et paysagères du domaine : aux murs existants, au manoir, aux alignements d'arbres. Les choix de conception limiteront les contrastes entre la construction et le manoir en vis-à-vis, tout en valorisant la présence de celui-ci dans le choix des orientations. ».</p> <p>Cette prescription vient donc encadrer l'aspect architectural des constructions permettant de limiter les incidences sur le patrimoine et le paysage.</p>
Ressource 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.

Thématique environnementale	Mesures	
		Ainsi, le règlement écrit permet d'assurer une prise en compte des eaux pluviales.
	[Eviter]	Un périmètre de protection des captages fait l'objet d'un arrêté préfectoral, daté du 12 septembre 1955, qui définit les conditions de constructibilité, d'occupation et d'utilisation du sol dans le but de préserver la qualité de la ressource en eau. Cet arrêté, est mentionné dans les annexes au PLUI, s'impose et permet de prendre en compte cet enjeu.
Risques et nuisances	[Réduire]	<p>Le PLUi ne prévoit pas de règles permettant la prise en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles toutefois L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) fait évoluer la prévention des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des argiles lors de la construction d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation (ou à usage professionnel et d'habitation) ne comportant pas plus de deux logements.</p> <p>Les zones qui sont considérées comme exposées au phénomène sont celles dont l'exposition est identifiée comme moyenne ou forte.</p> <p>Le risque est donc soumis à la législation en vigueur.</p>
Air, énergie, climat	/	<p>En raison de la présence de projets photovoltaïques sur ces zones de façon à répondre aux dispositions de la Loi d'Accélération des Energies renouvelables, il est proposé de passer la limite de constructibilité de 2 500m² à 3 000m².</p> <p>En effet, le Domaine de la Barbinière comprend d'ores et déjà 1 200m² dédiés à des ombrières photovoltaïques couvrant leur parking.</p>

III.2 - M2/ Cité des Oiseaux - aux Landes-Genusson



Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA2

Etat Initial de l'environnement	
Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
NT : Sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques	1,26 ha
Zonage du document en vigueur	
N : Secteurs - équipés ou non - à protéger en raison de l'intérêt et de la qualité des sites - des milieux naturels - des paysages ou en raison de l'existence d'une activité forestière	
Objectif recherché	
La Cité des Oiseaux est une réserve ornithologique de 56 hectares gérée par le Département de la Vendée. Le Département de la Vendée projette de réaménager le site existant. Ce projet inclut la destruction des bâtiments situés sur les parcelles B 501 et B 566. De plus, le volume implanté sur les parcelles B 556 et B 831 sera agrandi. Ces évolutions visent à pérenniser ce site, qui possède une forte valeur ajoutée à l'échelle du département.	
Accès et réseaux	
Le site est accessible, les réseaux sont existants.	

Contexte écologique et enjeux *in situ*

Occupation du sol : espace naturel partiellement boisé comprenant 2batis

Milieux naturels d'intérêt : Le site est classé ENS « Vallée De La Sèvre Nantaise » pour plus de 40% de sa surface totale. La parcelle est concernée au Nord-Ouest par la ZNIEFF (520005737) « ETANGS DES BOUCHERIES - LES LANDES GENUSSON »

Contexte paysager et urbain

Enjeux paysagers : Site de isolé des Landes Genusson ou la sité des oiseaux cohabite avec des exploitations agricoles

Enjeux patrimoniaux : Sans objet

Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : non

Présence en limite de secteur de zones humides inventoriées : non

Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul

Zone concernée par un SIS : nul

Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : nul

Zone concernée par une ligne aérienne RTE : nul

Zone potentiellement affectée par le bruit des transports terrestres : nul

Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaises : nul

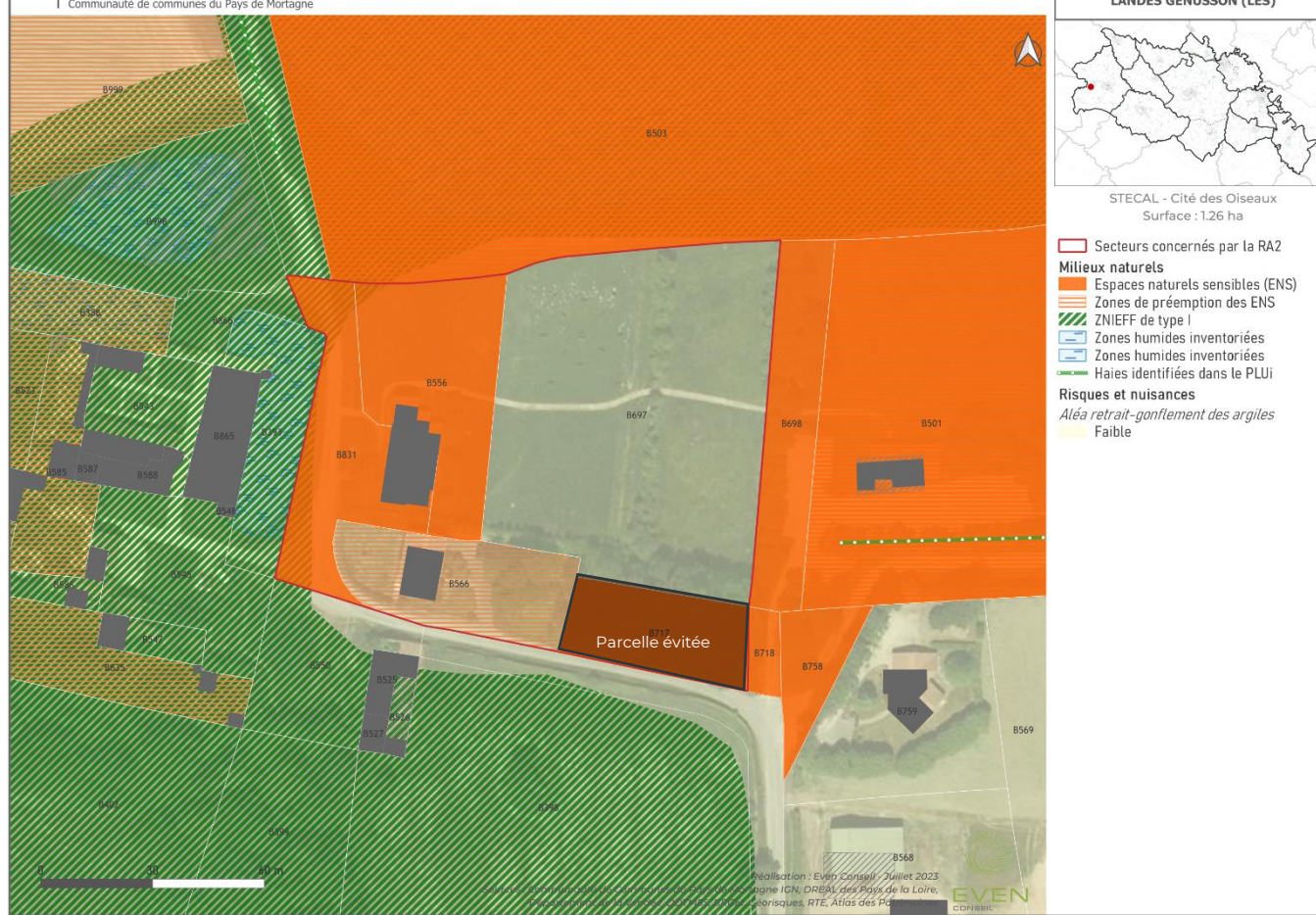
Zone concernée par des mouvements de terrains ou cavités localisées : nul

Zone concernée par l'aléas retrait gonflement des argiles : faible

Illustrations

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX

Communauté de communes du Pays de Mortagne



Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA2

NB : la zone humide visible sur la carte en limite de site est en réalité un bassin.

Incidences sur l'environnement

Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage

Augmentation de la constructibilité dans les espaces couverts par un zonage STECAL

Le changement de zonage en faveur d'un NT (Sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques) entraîne une augmentation de la constructibilité. Notons toutefois que des bâtiments vont être détruits.

Incidences sur les structures végétales :

La destruction des bâtiments actuels et la construction de nouvelles structures peuvent perturber les habitats naturels, notamment dans les zones partiellement boisées. Il est nécessaire de préserver autant que possible les structures végétales existantes et de replanter des espèces locales pour maintenir la biodiversité et les écosystèmes présents.

Incidences sur les milieux naturels

- ENS "Vallée De La Sèvre Nantaise" : Le site est classé comme Espace Naturel Sensible (ENS) pour plus de 40% de sa surface totale. Les nouvelles constructions

doivent respecter les réglementations strictes associées à cette classification pour protéger les milieux naturels et la faune locale.

- ZNIEFF, la parcelle est concernée au Nord-Ouest par la ZNIEFF « Etangs des Boucheries - LES LANDES GENUSSON », toutefois la faible emprise du projet n'aura que peu d'impact sur la ZNIEFF.

Incidences sur le contexte paysager et urbain :

Risques liés à l'intégration paysagère : Les nouveaux bâtiments et agrandissements pourraient ne pas s'harmoniser avec le contexte rural et les exploitations agricoles environnantes, créant ainsi un contraste visuel indésirable. Un manque de soin dans la conception architecturale pourrait entraîner une détérioration de l'impact visuel global et compromettre le caractère naturel du site.

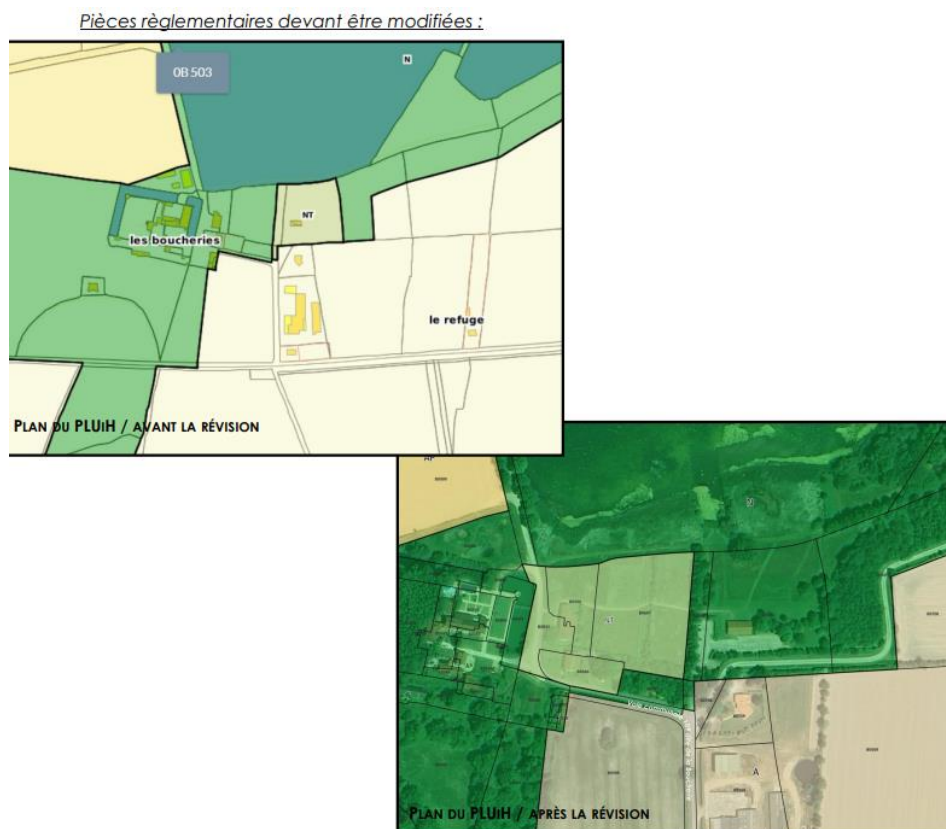
Incidences sur les ressources naturelles et la sensibilité des milieux

La protection des ressources est un aspect crucial à considérer lors de tout projet d'aménagement. Dans ce cas, le site ne semble pas être directement adjacent à des cours d'eau ou à des zones humides répertoriées. Cependant, il est essentiel que les travaux envisagés prennent en compte cette éventualité et garantissent la préservation des ressources naturelles locales. Cela peut inclure des mesures telles que la gestion adéquate des eaux pluviales afin de minimiser les risques de contamination.

Incidences des risques et nuisances

Risques environnementaux et industriels : Les analyses montrent que le site n'est pas concerné par des risques majeurs tels que les PPRT, SIS, canalisations de gaz naturel, lignes aériennes RTE, ou les bruits des transports terrestres. De plus, le site n'est pas affecté par des mouvements de terrains ou cavités localisées, et présente un faible risque de retrait-gonflement des argiles.

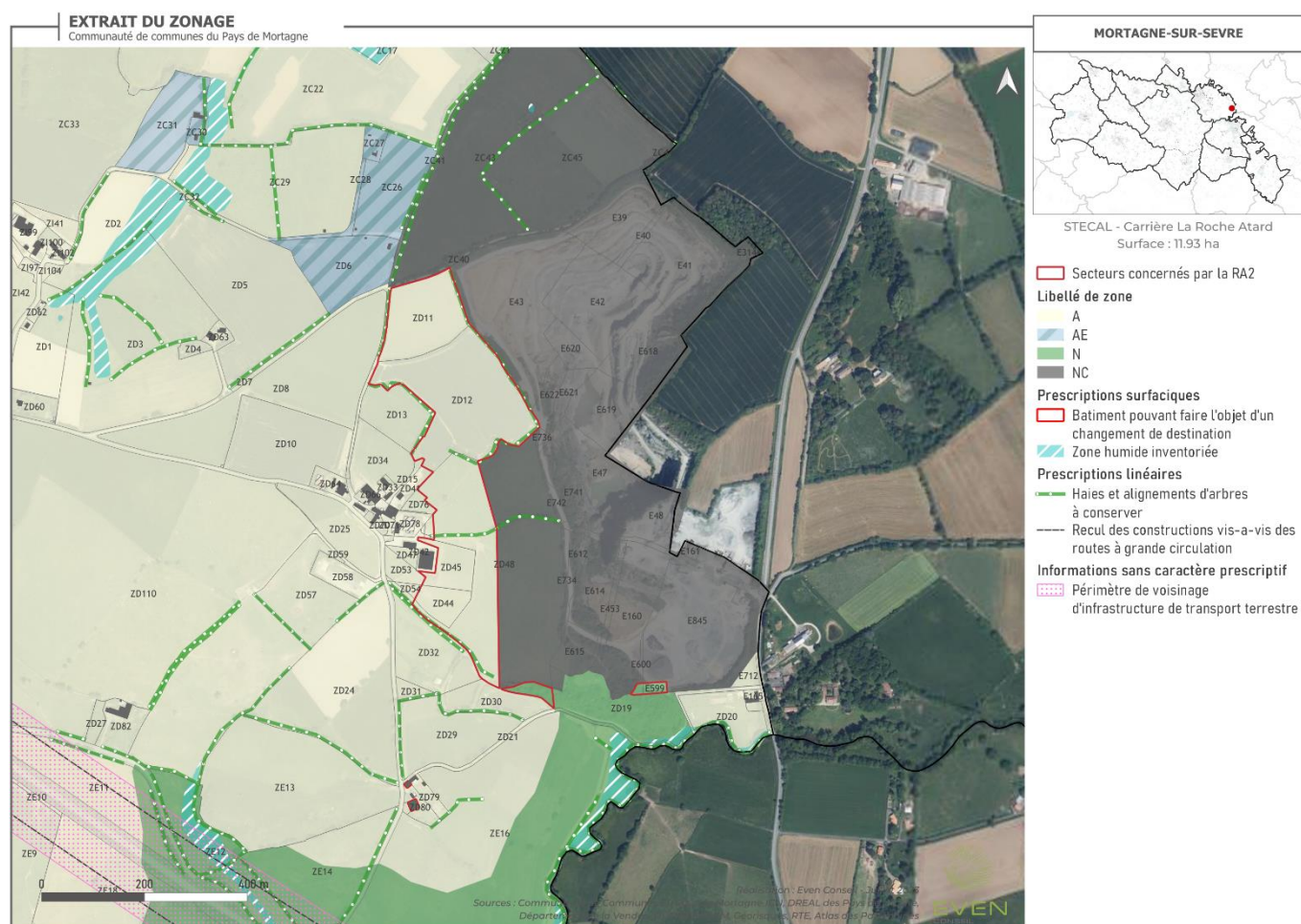
Illustration du zonage avant/après



Thématique environnemen- mentale	Mesures	
Milieux naturels et biodi- versité	[Réduire]	La ZNIEFF concernée par l'objet couvre une grande surface qu'il convient d'analyser à la parcelle. La faible emprise du projet sur le périmètre de protection permet de conclure à des incidences faibles.
	[Réduire]	Le projet se situe sur l'emprise de l'Espace Naturel Sensible (ENS). La Cité des Oiseaux, une réserve ornithologique de 56 hectares, est gérée par le Département de la Vendée, qui envisage de réaménager le site existant. Ainsi, le projet est favorable à l'ENS, bien que ses incidences sur la zone soient faibles mais présentes.
Artificialisation des sols	[Réduire]	Le secteur est dimensionné au besoin du projet de plus le zonage a été réinterrogé au cours de la procédure pour être réduit.
Paysage et patrimoine	[Réduire]	<p>Le règlement de la zone NT indique que sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique (hébergement, restauration...), culturelle (salle d'exposition...), événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...) et de loisirs (centre équestre, tir à l'arc, accrobranche, etc.), dans la limite d'une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions. Lorsque l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU est nulle, sont de plus autorisées les nouvelles constructions dans la limite de 200 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLU.</p> <p>En cas de démolition/reconstruction d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée de la limite. L'évolution ou la création de campings à la ferme au sein d'un secteur NT ne peut admettre de nouvelles constructions, à l'exception de constructions démontables et de l'extension de constructions existantes dans la limite précisée ci-dessus.</p> <p>Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur.</p>
	[Réduire]	<p>Le règlement de la zone NT indique que la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faitage. Pour des installations d'hébergement, de loisirs et sportives, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres et est autorisée sous réserve qu'elles s'insèrent au mieux dans l'environnement paysager existant.</p> <p>Cette règle permet donc de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur.</p>
	[Réduire]	<p>Le bâtiment à l'ouest est identifié au règlement graphique comme un « <i>Ouvrage ou édifice d'intérêt patrimonial</i> ». Ainsi l'OAP thématique correspondante s'applique.</p> <p>Cette OAP a vocation à favoriser l'intégration paysagère de ce secteur.</p>
Ressource 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

Thématique environnementale	Mesures	
		<p>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.</p> <p>Ainsi, le règlement écrit permet d'assurer une prise en compte des eaux pluviales.</p>
Risques et nuisances	[Réduire]	<p>Le PLUi ne prévoit pas de règles permettant la prise en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles toutefois L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) fait évoluer la prévention des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des argiles lors de la construction d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation (ou à usage professionnel et d'habitation) ne comportant pas plus de deux logements.</p> <p>Les zones qui sont considérées comme exposées au phénomène sont celles dont l'exposition est identifiée comme moyenne ou forte.</p> <p>Le risque est donc soumis à la législation en vigueur.</p>

III.3 - M3/ Carrière La Roche Atard - à Mortagne-sur-Sèvre



Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA2

Etat Initial de l'environnement

Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
NC : Zone dédiées aux carrières permettant leurs évolutions	11,93ha

Zonage du document en vigueur

A : Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique - biologique ou écologique (11,58 ha)

N : Secteurs - équipés ou non - à protéger en raison de l'intérêt et de la qualité des sites - des milieux naturels - des paysages ou en raison de l'existence d'une activité forestière (0,34ha)

Objectif recherché

La carrière de la Roche Atard, située entre les communes de Mortagne-sur-Sèvre et de Cholet dans le Maine et Loire, est un site d'extraction de diorite. Son objectif principal est de fournir de manière durable les entreprises impliquées dans l'entretien et la construction des chaussées, ainsi que celles spécialisées dans la fabrication de bétons hydrauliques dans la région de Cholet et de l'Est vendéen.

Actuellement, la carrière ne dispose plus d'espace pour stocker les terres extraites lors des opérations d'extraction. Par conséquent, il est prévu de les entreposer sur le site même de la carrière, sans aucune intention de construire. Le but de cette démarche est d'aplanir une zone actuellement très accidentée en utilisant ces terres extraites. Une fois cette opération achevée, les parcelles retrouveraient leur vocation agricole initiale. La taille du périmètre nécessaire s'explique par le volume important des terres à stocker, estimé à environ 400 000 mètres cubes.

Accès et réseaux

La carrière bénéficie déjà d'accès et de réseaux.

Contexte écologique et enjeux *in situ*

Occupation du sol : espace naturel cultivée, déclaré au RPG au Nord en tant que Colza et au Sud en prairies permanentes. L'espace est peu boisé. L'angle Nord-Est bénéficie d'une haie.

Milieux naturels d'intérêt : nul

Contexte paysager et urbain

Enjeux paysagers : Le site est situé à coté de l'actuel carrière « La Roche Atard » Le site actuel est peu visible depuis la D752 excepté au niveau de l'entrée principale du site.

Enjeux patrimoniaux : Site de présomption de prescriptions archéologiques sur le site ou à proximité

Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : non

Présence de zones humides inventoriées : non

Le site se trouve dans le périmètre de protection rapprochée complémentaire pour le captage des Trois rivières

Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : principalement au Nord, le site est couvert par la zone rouge puis bleu (B, b1, b2)

Zone concernée par un SIS : nul

Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : nul

Zone concernée par une ligne aérienne RTE : nul

Zone potentiellement affectée par le bruit des transports terrestres : nul

Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaises : nul

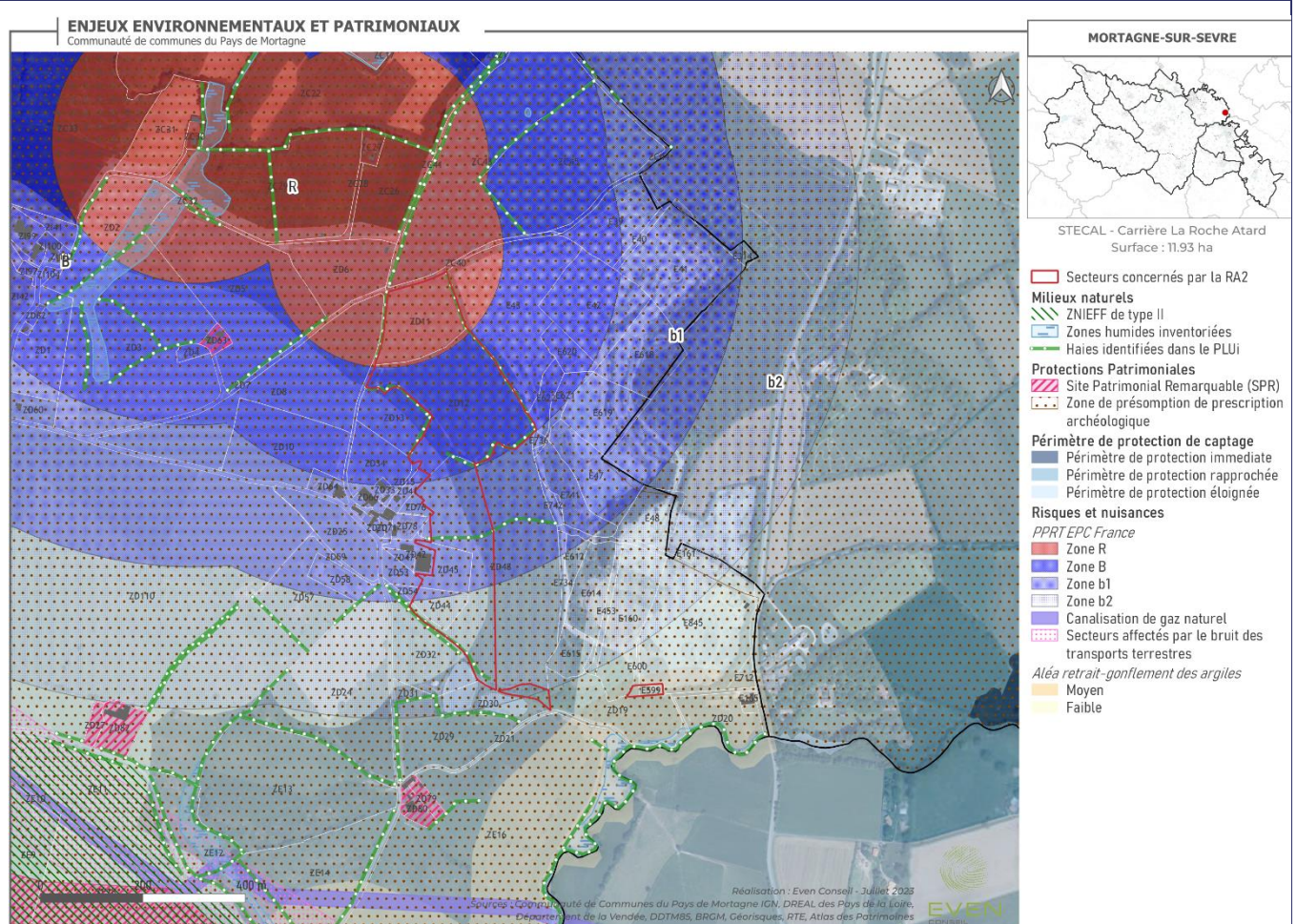
Zone concernée par des mouvements de terrains ou cavités localisées : nul

Zone concernée par l'aléas retrait gonflement des argiles : faible

Autres éléments à connaissance à considérer : Le site est situé à proximité de 3 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

- A 130 m de LE FOLL TP - Centrale tempo Mortagne, une entreprise de génie civil soumise à enregistrement
- A 260m de PRODUITS ROUTIERS DU CHOLETAIS (PRC) soumise à enregistrement et pour une autre a autorisation

Illustrations



Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA2

Incidences sur l'environnement

Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage

Incidences potentielles attendues :

Le projet d'extension de la carrière de la Roche Atard entraînera la perte temporaire d'environ 11,9 hectares de terrains agricoles, réduisant ainsi des zones A au profit de zones NC.

Ainsi dans le secteur NC, seuls sont autorisés les extractions de matériaux, les exhaussements de sol et les installations (broyage-concassage-criblage...) et constructions, s'ils sont nécessaires à l'activité de la carrière. ». A noter que l'implantation des constructions est libre, les nouvelles annexes, doivent être situées à moins de 20 mètres de l'habitation existante.

Ainsi la zone NC, permissive permet les constructions en lien avec la carrière pouvant avoir des incidences sur l'environnement détaillées ci-dessous :

Les constructions devront également s'intégrer au paysage et ne pas compromettre les espaces naturels ou les paysages. Toutefois, des travaux de mise aux normes des bâtiments existants seront autorisés s'ils ne nuisent pas à la qualité des paysages, des milieux naturels et des activités agricoles.

Malgré la volonté d'utiliser cet espace uniquement comme stockage puis de le remettre en état, les incidences probables sont nombreuses. En ce qui concerne la consommation d'espace, il est à noter qu'à partir de 2031, conformément à la loi ZAN, les espaces exploités ne seront pas inclus dans le décompte de l'artificialisation, ce qui signifie que leur extension potentielle pourrait contribuer à une augmentation de l'artificialisation sans être comptabilisée dans les objectifs de préservation des terres agricoles.

L'extraction de diorite prévue dans la carrière de la Roche Atard pourrait avoir plusieurs incidences potentielles sur l'environnement, tant en termes écologiques que paysagers et patrimoniaux. Voici une analyse neutre des possibles impacts :

Incidences sur l'occupation du sol et les structures végétales :

Le projet pourrait entraîner des changements significatifs dans l'occupation actuelle du sol, principalement des terres agricoles, avec des conséquences probables sur la biodiversité locale. Bien que le site soit peu boisé, la présence de certaines haies sont des espaces relais pour la biodiversité. La faune du sol pourrait également diminuer au regard des activités à venir.

Incidences sur le contexte paysager et urbain :

Bien que le site actuel soit relativement peu visible depuis la route principale, des modifications importantes pourraient altérer le paysage local, notamment en raison de l'entreposage des terres extraites et de toute infrastructure nécessaire pour leur gestion. Notons que la limite du zonage NC à venir est situé à moins de 20m des ensembles bâtis situés à La Roche Atard, à Mortagne sur Sevre.

Incidences sur le patrimoine : La proximité de la carrière avec des sites archéologiques présumés soulève des préoccupations quant à la préservation du patrimoine culturel de la région.

Incidences sur les ressources naturelles et la sensibilité des milieux, les risques et les nuisances : Bien que le site ne soit pas immédiatement proche de cours d'eau ou de zones humides inventoriées, sa proximité avec des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont à noter, notamment la société EPC France : (Fabrication de produits explosifs (2051Z)) dont plus de 2/3 de la carrière est incluse dans le PPRT. Le stockage de matériaux à proximité des bâti risque de générer de la poussière pouvant toucher les populations de plus l'extension pourrait avoir augmenter le trafics routier liée au besoin de l'activité.

L'étude d'impact vient analyser les sensibilités environnementales et anthropiques de ce projet de renouvellement et extension de carrière. Ainsi, les principales sensibilités environnementales et anthropiques identifiées comme fortes du projet sont reportées ci-dessous

Thématique	Commentaire
Usages et gestion de la ressource en eau	Le périmètre actuellement autorisé de la carrière de la Roche Atard ne recoupe aucun périmètre de protection de captage AEP. Néanmoins, le champ captant de la Rucette, qui exploite l'aquifère de socle associé aux diorites du Châtillonnais, est relativement proche de la carrière : le PPE du champ captant est à 110 m à l'est du périmètre actuellement autorisé et le PPI se trouve à 750 m au sud-est de la fosse d'extraction existante.
Milieux naturels	Présence de nombreuses espèces inscrites en NT, CR, EN ou VU sur la liste rouge régionale présents sur la carrière.
Populations et ERP alentour	La sensibilité vis-à-vis des populations est forte, du fait de la proximité d'habitations avec la zone en renouvellement. L'extension nord s'approche du bourg du Puy Saint Bonnet, mais en reste à plus de 500 m. Des chambres d'hôtes et un gîte sont présentes dans un rayon de moins de 100 m autour du projet. L'extension ouest se rapprochera notamment d'un gîte
Activités, tourisme et loisirs	Les parcelles envisagées pour l'extension de la carrière sont toutes utilisées pour l'agriculture. Ainsi, la mise en œuvre du projet entrainera une perte d'environ 15,3 ha d'espaces agricoles. Il y a 3 activités ICPE recensés dans un rayon d'1 km autour du projet. Le projet s'inscrit dans un secteur disposant de plusieurs activités touristiques remarquables, ainsi que de nombreux sentiers de randonnées. Toutefois, ces sites sont assez éloignés de la carrière. On notera toutefois la présence de l'itinéraire de randonnée du Chêne Rond qui s'approche à 420 m au plus près de l'extension nord.
Patrimoine culturel et archéologique	L'ensemble de l'emprise de la demande est inclus dans une zone de présomption de prescription archéologique de seuil 10 000 m ² . La sensibilité vis-à-vis du patrimoine archéologique est forte. Le projet ne recoupe aucun périmètre de protection de monuments historiques. Le monument le plus proche est localisé à environ 4 km du projet et ne présente aucune co-visibilité. Il n'existe aucun site classé ou inscrit dans un rayon de 10 km autour du projet. En revanche, le projet est limitrophe de la ZPPAUP de Cholet et à 250 m au plus proche de celle de Mortagne-sur-Sèvre. Au vu de cette proximité, la sensibilité est considérée comme forte.
Transports	Le trafic routier sur le secteur d'étude est moyen (sur la RD752 et la RD149), avec un pourcentage faible de poids-lourds (environ 6%). Ce chiffre prend en compte l'activité actuelle de la carrière. Le site n'est pas desservi par des axes ferroviaires.

Illustration du zonage avant/après

Pièces réglementaires devant être modifiées :



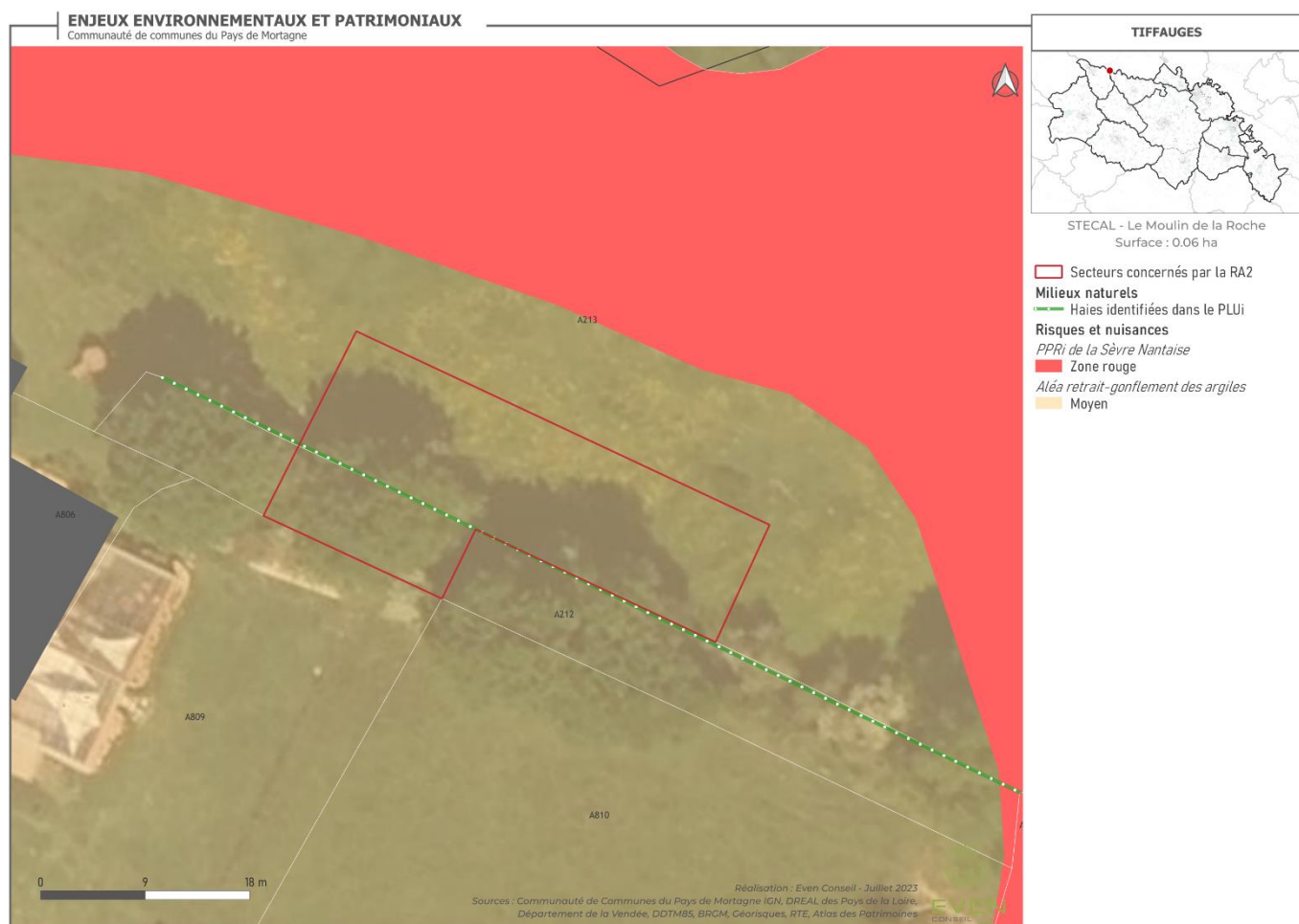
Thématique environnementale	Mesures	
Milieux naturels et biodiversité	[Réduire]	<p>Les haies du site sont couvertes par une prescription graphique. D'après les dispositions générales du règlement écrit, « Le défrichage d'une haie bocagère ou l'arrachage d'un arbre isolé, repérés sur le règlement graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les haies bocagères repérées sur le règlement graphique doivent être conservées. Des exceptions peuvent être admises pour des motifs (sanitaires, relatifs à la sécurité routière, techniques). En cas de défrichage d'une portion de haie, un linéaire de même essence et d'une longueur égale doit être replanté en prolongement de la haie altérée ou à proximité immédiate. Les nouvelles plantations résultant de l'application de cette règle doivent permettre de restaurer la continuité écologique altérée ».</p>

Thématique environnemen- tale	Mesures	
		<p>Ainsi, le règlement écrit permet de maintenir en premier lieu les éléments arborés de la parcelle et en dernier recours de mettre en place des mesures de compensation.</p> <p>Toutefois, au regard des incidences, les mesures ERC ne sont pas suffisantes, seul l'étude d'impact pourra mettre en place des mesures ERC suffisantes.</p>
Artificialisation des sols	[Eviter]	Le secteur est dimensionné au besoin du projet : Extension de la carrière
Paysage et patrimoine	[Réduire]	<p>Le règlement de la zone NCl indique que seul est autorisé le stockage des terres de découverte des gisements</p> <p>Ainsi, le règlement écrit permet d'encadrer l'usages des sols et l'absence de constructions nouvelles permettant de limiter les impacts</p>
	[Eviter]	<p>Le projet se situe sur un site de présomption de prescriptions archéologiques sur le site ou à proximité ainsi les dispositions législatives et réglementaires à prendre en considération au titre de la protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes: les articles L. 523-1, L. 523-4, L. 523-8, L. 522-5, L. 522-4, L.532-14 et R. 523- 1 à R.523-14 du Code du Patrimoine, l'article R .111-4 du Code de l'Urbanisme, l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement, l'article L.322-3-1 du Code Pénal, livre III des crimes et délits contre les biens, notamment son titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations. »</p> <p>Le patrimoine archéologique sera ainsi pris en compte</p>
Ressource en eau	[Réduire]	<p>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.</p> <p>Ainsi, le règlement écrit permet d'assurer une prise en compte des eaux pluviales</p>
	[Réduire]	Un périmètre de protection des captages fait l'objet d'un arrêté préfectoral, daté du 12 septembre 1955, qui définit les conditions de constructibilité, d'occupation et d'utilisation du sol dans le but de préserver la qualité de la ressource en eau. Cet arrêté, est mentionné dans les annexes au PLUI, s'impose et permet de prendre en compte cet enjeu.
Risques et nuisances	[Eviter]	Dans le périmètre PPRT EPC France, le STECAL n'a pas vocation à accueillir des logements mais une carrière, ainsi le risque reste cantonné.

Thématique environnementale	Mesures	
	[Réduire]	<p>Le PLUi ne prévoit pas de règles permettant la prise en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles toutefois L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) fait évoluer la prévention des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des argiles lors de la construction d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation (ou à usage professionnel et d'habitation) ne comportant pas plus de deux logements.</p> <p>Les zones qui sont considérées comme exposées au phénomène sont celles dont l'exposition est identifiée comme moyenne ou forte.</p> <p>Le risque est donc soumis à la législation en vigueur</p>

Au vu des enjeux et des incidences soulevés, une étude d'impact est en cours au stade de la procédure du PLUi, il n'est pas possible de conclure à la prise en compte des enjeux environnementaux identifiés. Il s'agira pour l'étude d'impact de déterminer précisément les incidences sur l'environnement et de prévoir des mesures ERC au stade projet.

III.4 - M4/ Le Moulin de la Roche - à Tiffauges



Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA2

Etat Initial de l'environnement

Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
NP : Zone permettant l'évolution des grands ensembles bâtis patrimoniaux en lien avec des projets touristiques et/ou évènementiels	650 m ²
Zonage du document en vigueur	
N : Secteurs - équipés ou non - à protéger en raison de l'intérêt et de la qualité des sites - des milieux naturels - des paysages ou en raison de l'existence d'une activité forestière	
Objectif recherché	
La justification du projet d'extension du domaine de La Vallée de la Roche repose sur plusieurs éléments historiques et fonctionnels. Le site, un ancien corps de ferme et moulin datant probablement du XVIIIe siècle, a évolué pour devenir un lieu de réception pour les mariages et des gîtes. Actuellement, les parcelles A 212 et A 213 sont entretenues en tant que prairies pour les animaux du domaine. Pour préserver cette fonctionnalité, il est envisagé de construire un préau qui servira d'abri pour les animaux et de lieu de stockage pour le matériel d'entretien. Cette extension du périmètre du STECAL existant sur une partie des parcelles permettra la réalisation de ce projet tout en maintenant l'activité agricole et naturelle du site.	
Accès et réseaux	
Le moulin bénéficie déjà des accès et réseaux.	
Contexte écologique et enjeux <i>in situ</i>	
Occupation du sol : espace naturel non cultivé (non déclaré au RPG) et partiellement boisé au niveau des lisère Sud	
Milieux naturels d'intérêt : Traversé par une haie préservée au règlement graphique du PLUi en vigueur	
Contexte paysager et urbain	
Enjeux paysagers : Situé sur une parcelle non visible depuis la route	
Enjeux patrimoniaux : Sans objet	
Ressources naturelles et sensibilité des milieux	
Proximité d'un cours d'eau : le Vrignon en limite Nord et à 125m , La Sèvre Nantaise.	
Présence de zones humides inventoriées : Oui a moins de 30 de la limite Nord-Ouest de la parcelle.	
Risques	
Zone concernée par le PPRT EPC France : nul	
Zone concernée par un SIS : nul	
Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : nul	
Zone concernée par une ligne aérienne RTE : nul	
Zone potentiellement affectée par le bruit des transports terrestres : nul	

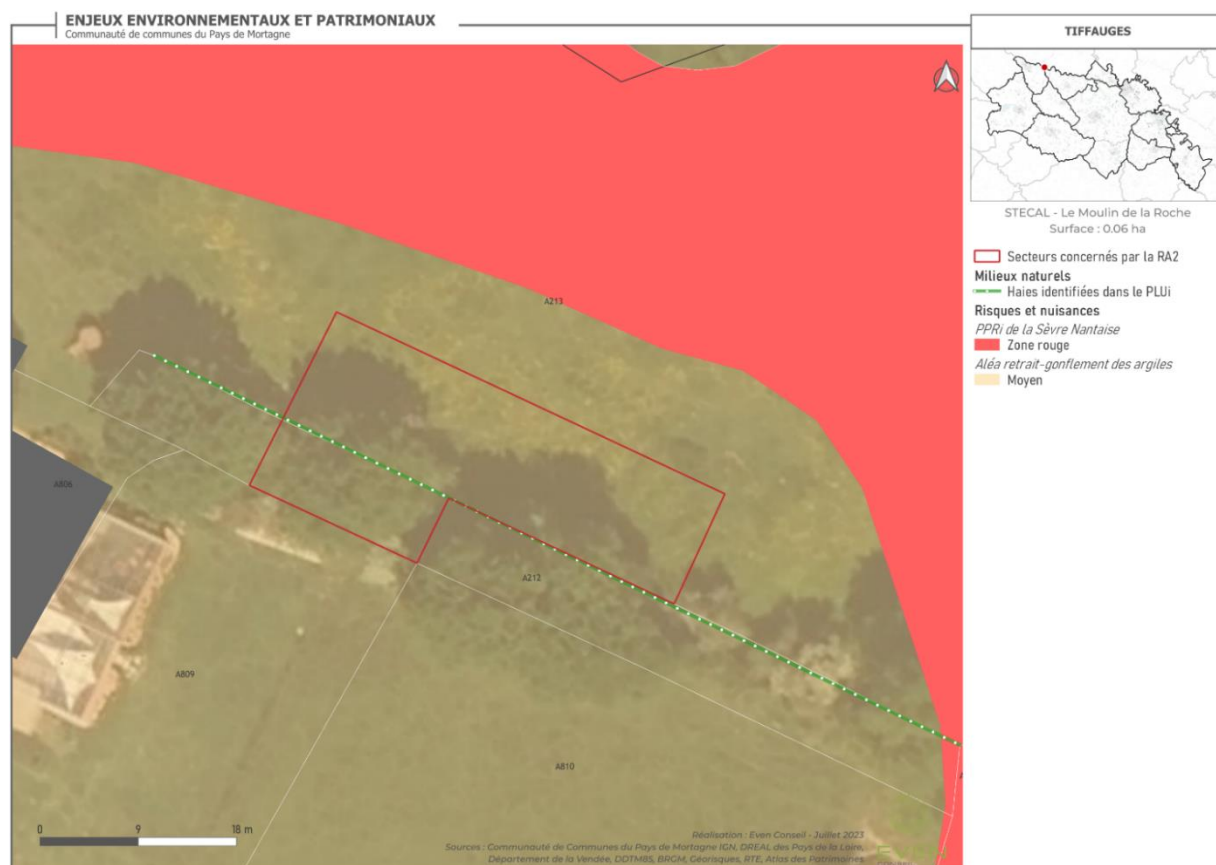
Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaises dans la zone rouge pour ce qui concerne le Nord de la parcelle

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

Zone concernée par l'aléas retrait gonflement des argiles : moyen

Autres éléments de porter à connaissance à considérer : nul

Illustrations



Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA2

Incidences sur l'environnement

Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage

Incidences environnementales potentielles, milieux naturels et biodiversité :

Le projet pourrait potentiellement affecter les milieux naturels en modifiant l'occupation du sol, notamment en ce qui concerne les zones boisées et la haie préservée traversant la parcelle.

La proximité des zones humides pourrait être impactée, bien que des mesures de protection soient mises en place.

Incidences environnementales potentielles, ressources en eau :

La proximité du Vrignon et de la Sèvre Nantaise nécessite des précautions pour éviter toute contamination ou perturbation de ces cours d'eau.

La présence de zones humides à proximité pourrait potentiellement être affectée par les travaux, nécessitant des mesures de protection adéquates.

Incidences environnementales potentielles, paysage et patrimoine :

Le projet étant sur une parcelle non visible depuis la route, les incidences paysagères potentielles sont limitées. Cependant, la modification de l'occupation du sol et l'ajout de nouvelles structures doivent être conçus pour minimiser l'impact visuel et préserver l'esthétique naturelle du site.

Incidences environnementales potentielles, risques naturels :

Le risque moyen lié au retrait-gonflement des argiles doit être pris en compte dans la construction pour éviter des dommages structuraux futurs.

Illustration du zonage avant/après

Pièces réglementaires devant être modifiées :

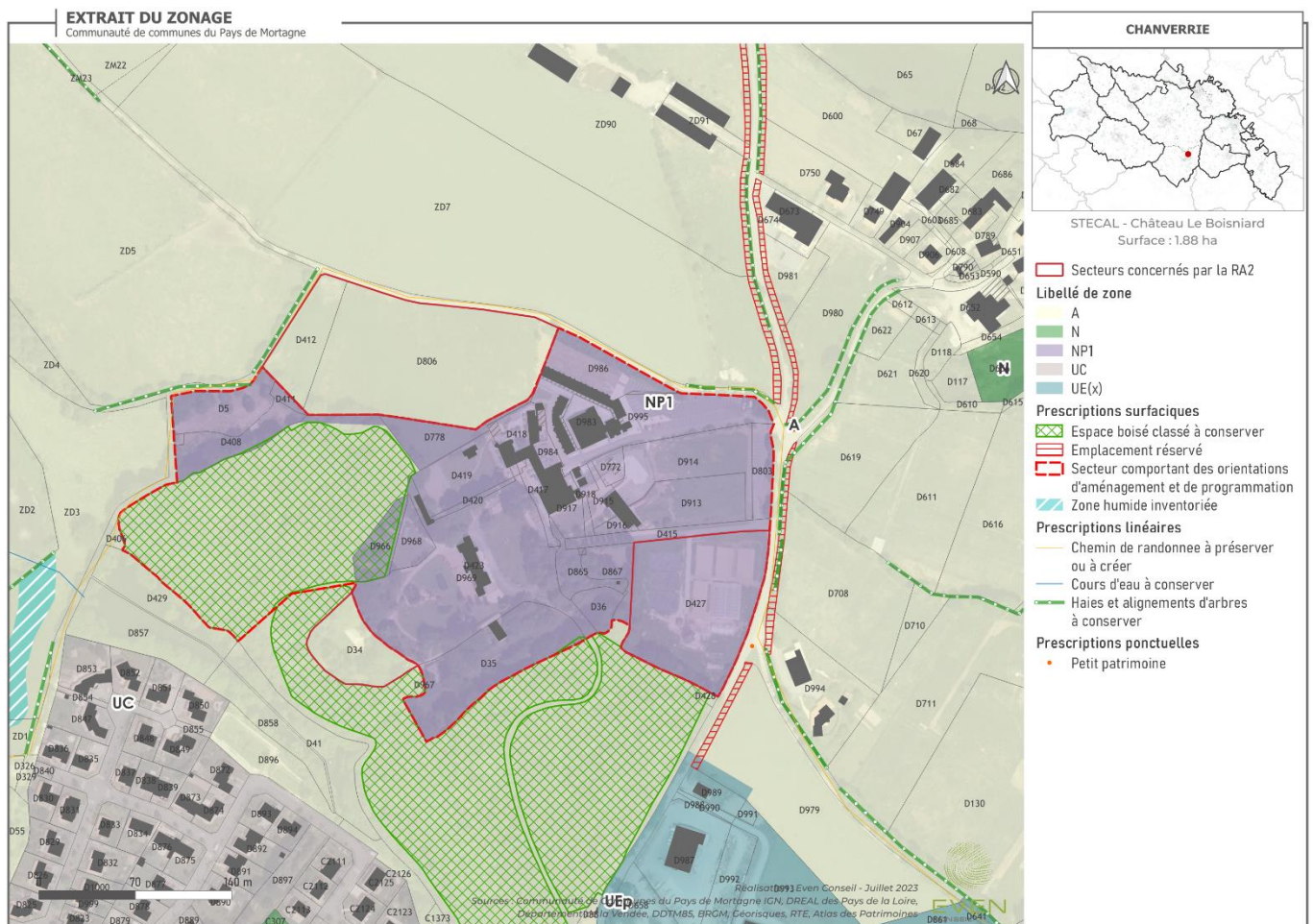


Thématique environn-mentale	Mesures	
Milieux naturels et biodi-versité	[Eviter]	Le cours d'eau se situe en limite Nord du projet à 30m, il n'est donc pas compris dans l'emprise du projet.

Thématique environnementale	Mesures	
	[Réduire]	<p>De plus, les éléments boisés du site au Nord et au Sud sont couverts par une prescription graphique établie. D'après les dispositions générales du règlement écrit, « Le défrichement d'une haie bocagère ou l'arrachage d'un arbre isolé, repérés sur le règlement graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les haies bocagères repérées sur le règlement graphique doivent être conservées. Des exceptions peuvent être admises pour des motifs (sanitaires, relatifs à la sécurité routière, techniques). En cas de défrichement d'une portion de haie, un linéaire de même essence et d'une longueur égale doit être replanté en prolongement de la haie altérée ou à proximité immédiate. Les nouvelles plantations résultant de l'application de cette règle doivent permettre de restaurer la continuité écologique altéré ».</p> <p>Ainsi, le règlement écrit permet de maintenir en premier lieu les éléments arborés de la parcelle et en dernier recours de mettre en place des mesures de compensation.</p>
Artificialisation des sols	[Réduire]	Le secteur est dimensionné au besoin du projet
Paysage et patrimoine	[Réduire]	<p>Dans le règlement de la zone NP sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique (hébergement, restauration...), culturelle (salle d'exposition...) et événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...), dans la limite de 1 000 m² d'emprise au sol, aménagés en une ou plusieurs fois, et décomptés à partir de la date d'approbation du PLUi.</p> <p>Sont également autorisés, l'aménagement et la restauration des bâtiments anciens et les aménagements et installations liés et nécessaires au fonctionnement des activités existantes sur le lieu ou créés concomitamment, sous réserve d'une parfaite intégration paysagère De plus, les annexes et extensions sont admises sous réserve de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire.</p> <p>Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur</p>
	[Réduire]	<p>Dans le règlement de la zone NP, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage.</p> <p>Cette règle permet donc de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur</p>
Ressource en eau	[Réduire]	<p>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.</p> <p>Ainsi, le règlement écrit permet d'assurer une prise en compte des eaux pluviales</p>
Risques et nuisances	[Réduire]	Le PLUi ne prévoit pas de règles permettant la prise en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles toutefois L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de

Thématique environnementale	Mesures
	<p>l'aménagement et du numérique (Elan) fait évoluer la prévention des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des argiles lors de la construction d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation (ou à usage professionnel et d'habitation) ne comportant pas plus de deux logements.</p> <p>Les zones qui sont considérées comme exposées au phénomène sont celles dont l'exposition est identifiée comme moyenne ou forte.</p> <p>Le risque est donc soumis à la législation en vigueur</p>

III.5 - M5/ Château Le Boisniard - à Chanverrie (Chambretaud)



Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA2

Etat Initial de l'environnement	
Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie (m ²)
<p><u>Périmètres à ajouter</u> : NP1 : Zones des Grands ensembles bâtis patrimoniaux recouvrent des projets de développement plus conséquents (par rapport au secteurs NP)</p>	<p>Surface à ajouter : 2,8ha</p>

Zonage du document en vigueur

Surface à supprimer : NP1 : Ensembles bâtis patrimoniaux touristiques majeurs - STECAL

Surface à ajouter : A : Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique - biologique ou écologique

Objectif recherché

Réorganiser et optimiser l'utilisation des parcelles du Domaine du Boisniard pour mieux répondre aux besoins actuels :

- Ajout de parcelles (D 34, D 412, D 806) : Soutenir le développement hôtelier et événementiel. (D 412 et D 806) Créer une nouvelle salle de séminaire.
- Suppression de la parcelle D 427 : Préserver son usage agricole pour limiter l'artificialisation des sols.
- Adaptation du zonage de la parcelle D 34 : Aligner le statut légal avec l'usage actuel (hébergements insolites).

Accès et réseaux

La chateau bénéficie déjà d'accès et de réseaux.

Contexte écologique et enjeux *in situ*

Occupation du sol : la surface au Nord faisant l'objet d'un ajout est une surface cultivée déclarée au RPG en tant que prairie permanente, la surface à l'Ouest ne fait pas l'objet d'une déclaration au RPG, elle est boisée et comporte un espace imperméabilisé. La surface faisant l'objet d'une suppression est une surface potagère comprenant des serres démontables.

Milieux naturels d'intérêt : Le site est compris dans la ZNIEFF de type II « COLLINES VENDÉENNES, VALLÉE DE LA SÈVRE NANTAISE »

Contexte paysager et urbain

Enjeux paysagers : Lieu touristique isolé, les surface à ajouter ne sont pas visibles depuis la route

Enjeux patrimoniaux : Sans objet

Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : non

Présence de zones humides inventoriées : non

Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul

Zone concernée par un SIS : nul

Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : nul

Zone concernée par une ligne aérienne RTE : nul

Zone potentiellement affectée par le bruit des transports terrestres : nul

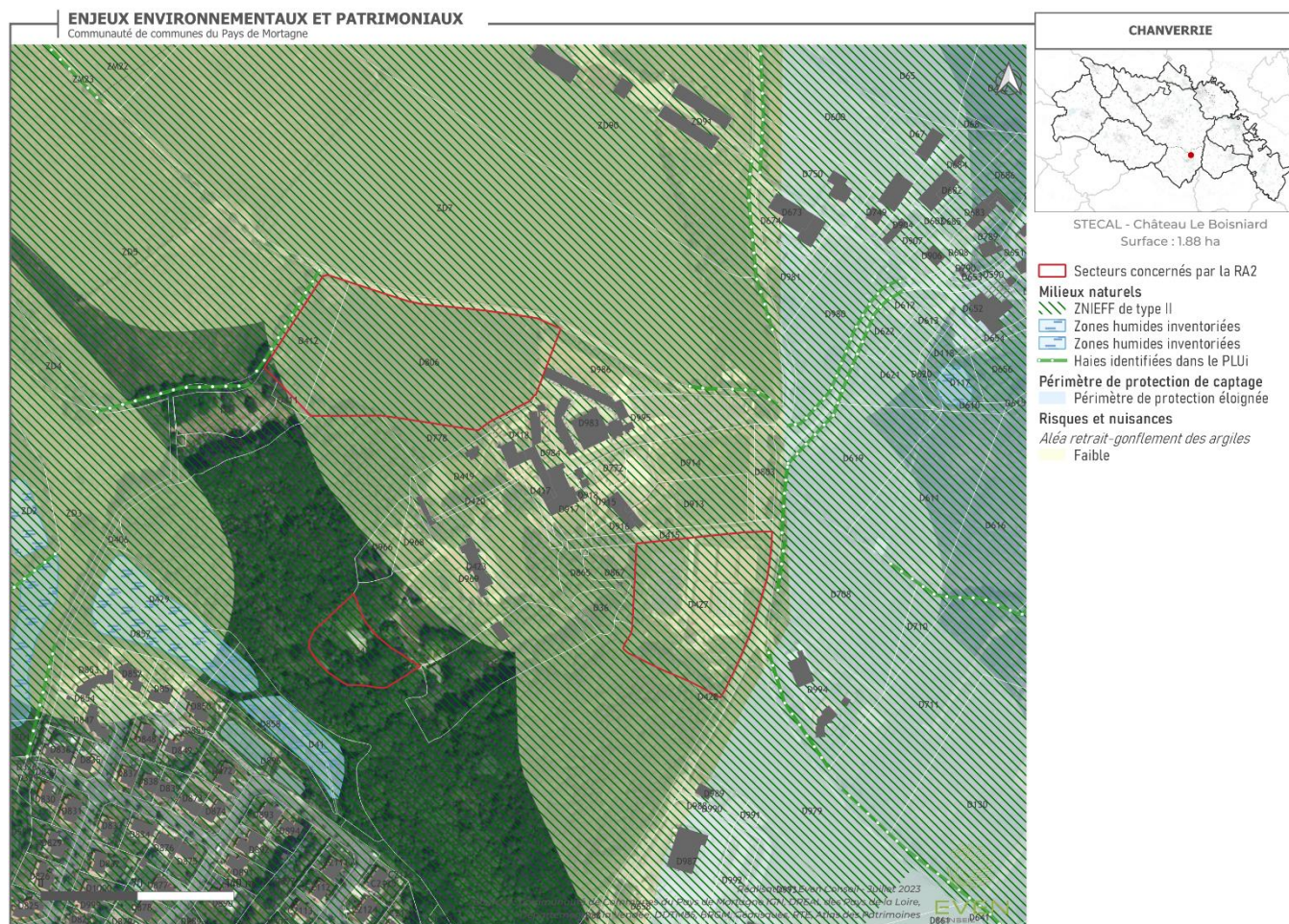
Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaises : nul

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

Zone concernée par l'aléas retrait gonflement des argiles : faible

Autres éléments à connaissance à considérer : Le site est situé à une distance de moins de 250 mètres d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) de type non Seveso (EARL LE GRAND BOIS). Cette ICPE est soumise à « autre régimes »

Illustrations



Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA2

Incidences sur l'environnement

Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage

Incidences environnementales potentielles, Milieux naturels et biodiversité :

Le projet pourrait potentiellement affecter les milieux naturels en modifiant l'occupation du sol, notamment les zones boisées et la prairie permanente.

L'intégration dans la ZNIEFF de type II pourrait nécessiter des mesures de conservation pour préserver les habitats et les espèces locales.

Incidences environnementales potentielles, Ressources en eau :

L'absence de proximité directe avec des cours d'eau ou des zones humides réduit les risques de contamination ou de perturbation hydrologique. Cependant, des précautions générales doivent être maintenues pour éviter toute dégradation indirecte des ressources en eau.

Incidences environnementales potentielles, Paysage et patrimoine :

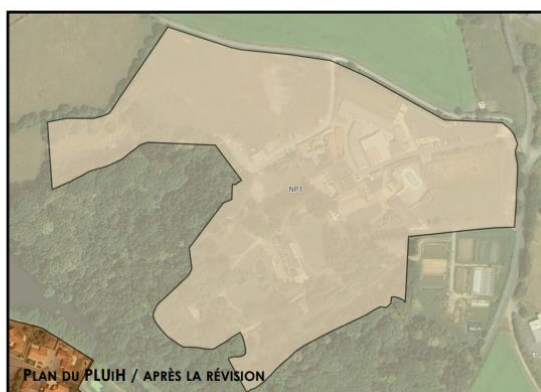
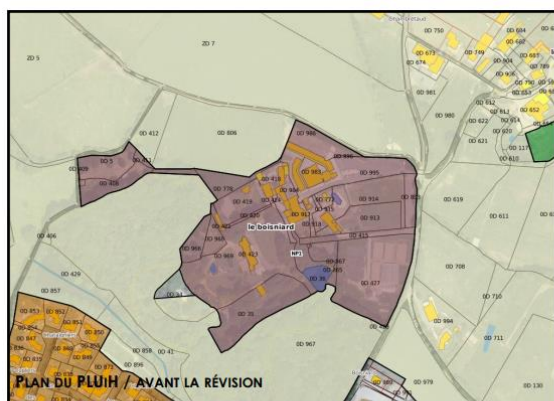
Les incidences paysagères potentielles sont limitées du fait que les surfaces à ajouter ne sont pas visibles depuis la route. Néanmoins, le projet doit veiller à conserver l'intégrité visuelle et esthétique du site.

Incidences environnementales potentielles, Risques naturels et nuisances :

Le faible risque lié au retrait-gonflement des argiles doit être pris en compte dans la planification des constructions pour éviter des problèmes structurels futurs.

La proximité d'une ICPE de type non Seveso à moins de 250 mètres pourrait potentiellement avoir des incidences sur le projet. L'impact de cette installation sur les nouvelles constructions et activités devra être pris en compte

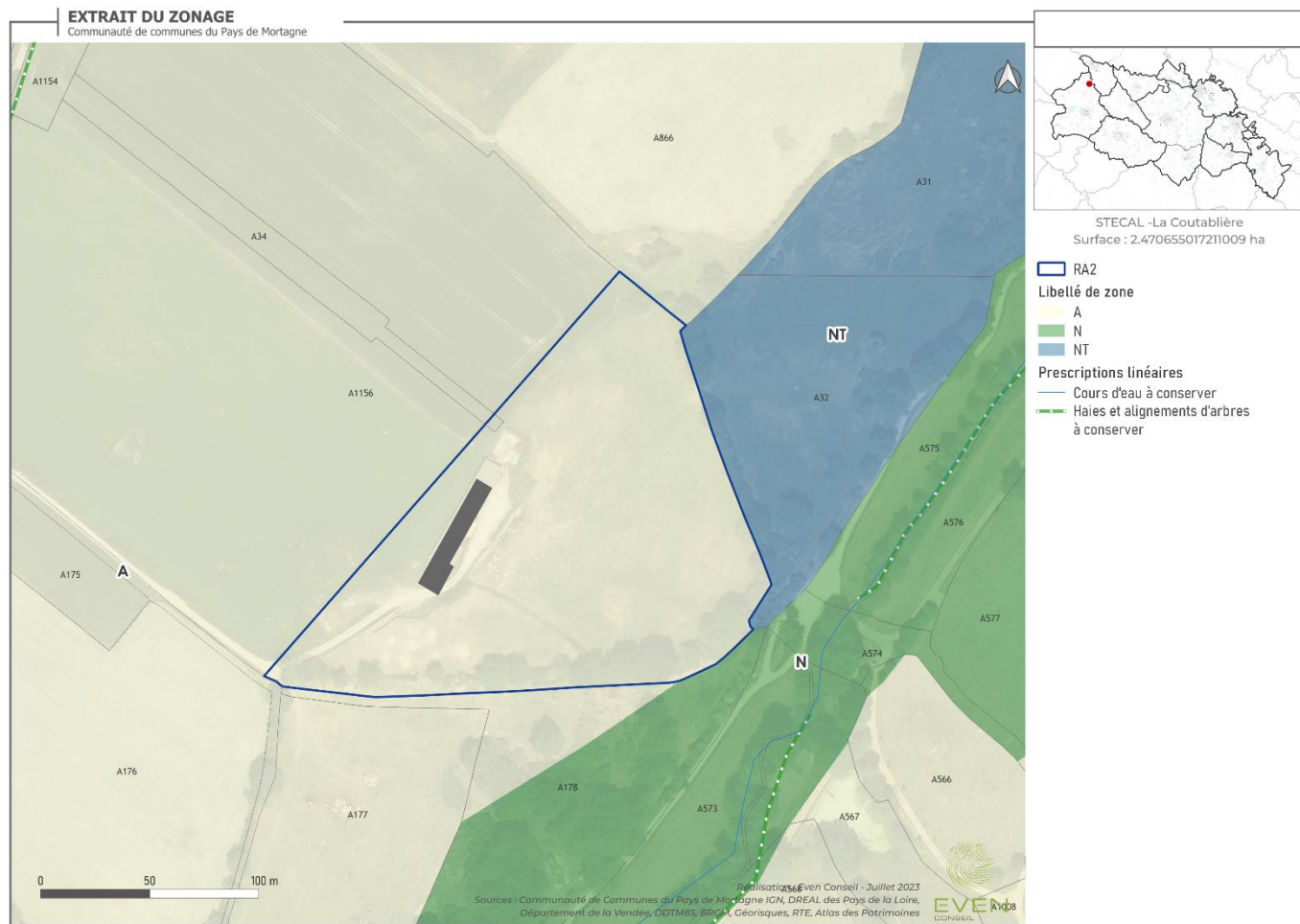
Illustration du zonage avant/après



Thématique environne- mentale	Mesures	
Milieux naturels et biodi- versité	[Réduire]	La ZNIEFF concernée par l'objet couvre une grande surface qu'il convient d'analyser à la parcelle. La faible emprise du projet sur le périmètre de protection permet de conclure à des incidences faibles.
Artificialisation des sols	[Eviter]	Le secteur est dimensionné au besoin du projet

Thématique environnementale	Mesures	
Paysage et patrimoine	<p>[Réduire]</p>	<p>Le secteur NP a été créé pour permettre une évolution des grands ensembles bâtis patrimoniaux en lien avec des projets touristiques et/ou événementiels. Le sous-secteur NP1 doit permettre une évolution plus conséquente, tout en respectant la qualité du site d'implantation. Dans le sous-secteur NP1 uniquement sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique (hébergement, restauration...), culturelle (salle d'exposition...) et événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...), dans la limite de 2 500 m² d'emprise au sol, aménagés en une ou plusieurs fois, et décomptés à partir de la date d'approbation du PLUi.</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faitage. Pour des installations d'hébergement, de loisirs et sportives, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres et est autorisée sous réserve qu'elles s'insèrent au mieux dans l'environnement paysager existant.</p> <p>Le règlement définit bien une hauteur de construction et une emprise maximale favorisant l'intégration paysagère des futurs bâtiments. Cette règle permet donc de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur</p>
	<p>[Réduire]</p>	<p>Le schémas d'OAP encadre les éléments suivants : le volume et les caractéristiques de la façade du château seront préservés. La composition des constructions nouvelles sera justifiée par rapport aux caractéristiques architecturales et paysagères du domaine.</p> <p>Ces orientations permettent donc de préserver le patrimoine existants.</p>
Ressource en eau	<p>[Réduire]</p>	<p>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.</p> <p>Ainsi, le règlement écrit permet d'assurer une prise en compte des eaux pluviales</p>
	<p>[Éviter]</p>	<p>Le STECAL se situe à l'extérieur du périmètre de protection du captage</p>
Risques et nuisances	<p>[Réduire]</p>	<p>Le PLUi ne prévoit pas de règles permettant la prise en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles toutefois L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) fait évoluer la prévention des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des argiles lors de la construction d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation (ou à usage professionnel et d'habitation) ne comportant pas plus de deux logements.</p> <p>Les zones qui sont considérées comme exposées au phénomène sont celles dont l'exposition est identifiée comme moyenne ou forte.</p> <p>Le risque est donc soumis à la législation en vigueur</p>

III.6 - M6/ La Coutablière - Les Landes Génusson



Etat Initial de l'environnement

Zonage et vocation proposés par le PLUi

NT : Sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques

Superficie

2.75 ha

Zonage du document en vigueur

A : Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique - biologique ou écologique

Objectif recherché

Au lieu-dit la Coutablière aux Landes-Genusson, un STECAL de 28 866 m² défini en 2019 n'a pas encore été utilisé. Un nouveau projet propose de développer un site touristique avec des hébergements atypiques de type Tiny House sur les parcelles A 1156, A 32 et A 31. L'ancienne porcherie sur la parcelle A 1156 serait réhabilitée pour accueillir des sanitaires, des douches, une salle commune et des salles de soins.

La voie d'accès sera rénovée et bordée de haies. Un espace pour plantes sauvages, médicinales et aromatiques sera aménagé, et un sentier de promenade sera créé le long des arbres, de la rivière et de l'étang.

Ce projet vise à combler le manque d'hébergements dans l'ouest du territoire, attirant les touristes en quête de calme et de nature. L'agrandissement du STECAL existant (zone NT) est proposé pour permettre la réhabilitation de l'ancienne porcherie.

Accès et réseaux

Le site bénéficie des accès

Contexte écologique et enjeux *in situ*

Occupation du sol : Les parcelles sont déclarées au RPG en 2021 en tant que prairies temporaires pour la partie Nord-Ouest et en prairies permanente pour le reste du site. Un bâtiment existant au centre de la parcelle. Une haie borde la lisière Ouest et une dizaine d'individus arborées existent en lisière Nord du projet.

Milieux naturels d'intérêt : Présence d'une mare au Nord-Ouest à 10m du site

Contexte paysager et urbain

Enjeux paysagers : la parcelle est peu visible depuis la D37

Enjeux patrimoniaux : Sans objet

Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : Au nord à 130m une ramification de la Crûme: le, Au Sud du site à 30m: Ruisseau du Gaudineau

Présence de zones humides inventoriées : Sans objet

Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul

Zone concernée par un SIS : nul

Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : nul

Zone concernée par une ligne aérienne RTE : nul

Zone potentiellement affectée par le bruit des transports terrestres : nul

Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaises : nul

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

Zone concernée par l'aléas retrait gonflement des argiles : moyen pour un quart de la parcelle au Sud.

Illustrations



Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA2

Incidences sur l'environnement

Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage

Incidences environnementales potentielles, milieux naturels et biodiversité :

Occupation du sol : Les aménagements prévus pourraient potentiellement altérer les prairies existantes et les habitats naturels présents sur les parcelles.

Incidences environnementales potentielles, ressources en eau

Proximité des cours d'eau : La proximité de la ramification de la Crûme au nord et du Ruisseau du Gaudineau au sud soulève des préoccupations potentielles en termes de gestion des eaux pluviales et de risque de pollution.

Incidences environnementales potentielles, paysage et patrimoine

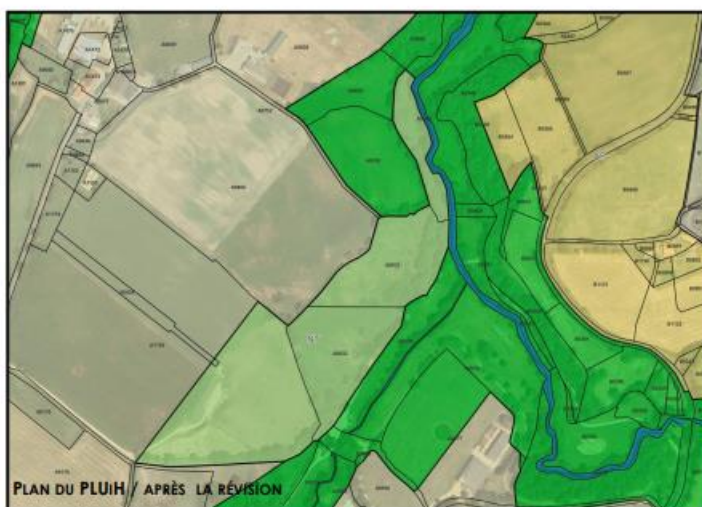
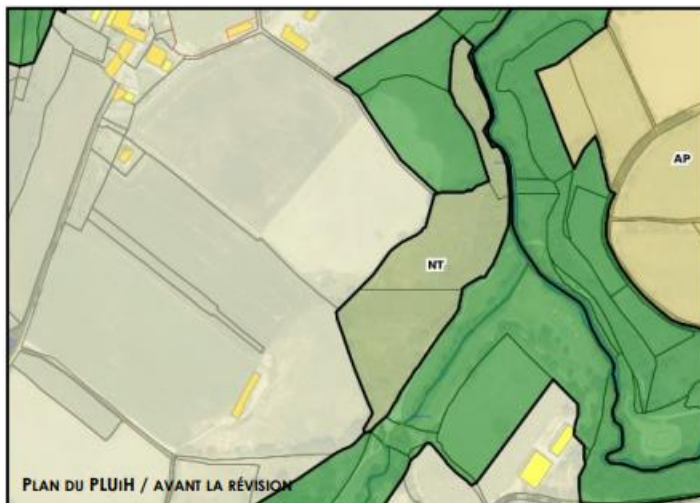
Bien que la parcelle soit peu visible depuis la D37, les aménagements pourraient potentiellement altérer l'esthétique et l'intégration paysagère du site.

Incidences environnementales potentielles, risques naturels et nuisances

Une partie de la parcelle au sud présente un risque moyen en termes de retrait gonflement des argiles, ce qui pourrait potentiellement affecter la stabilité des constructions futures.

Illustration du zonage avant/après

Pièce réglementaire devant être modifiée :

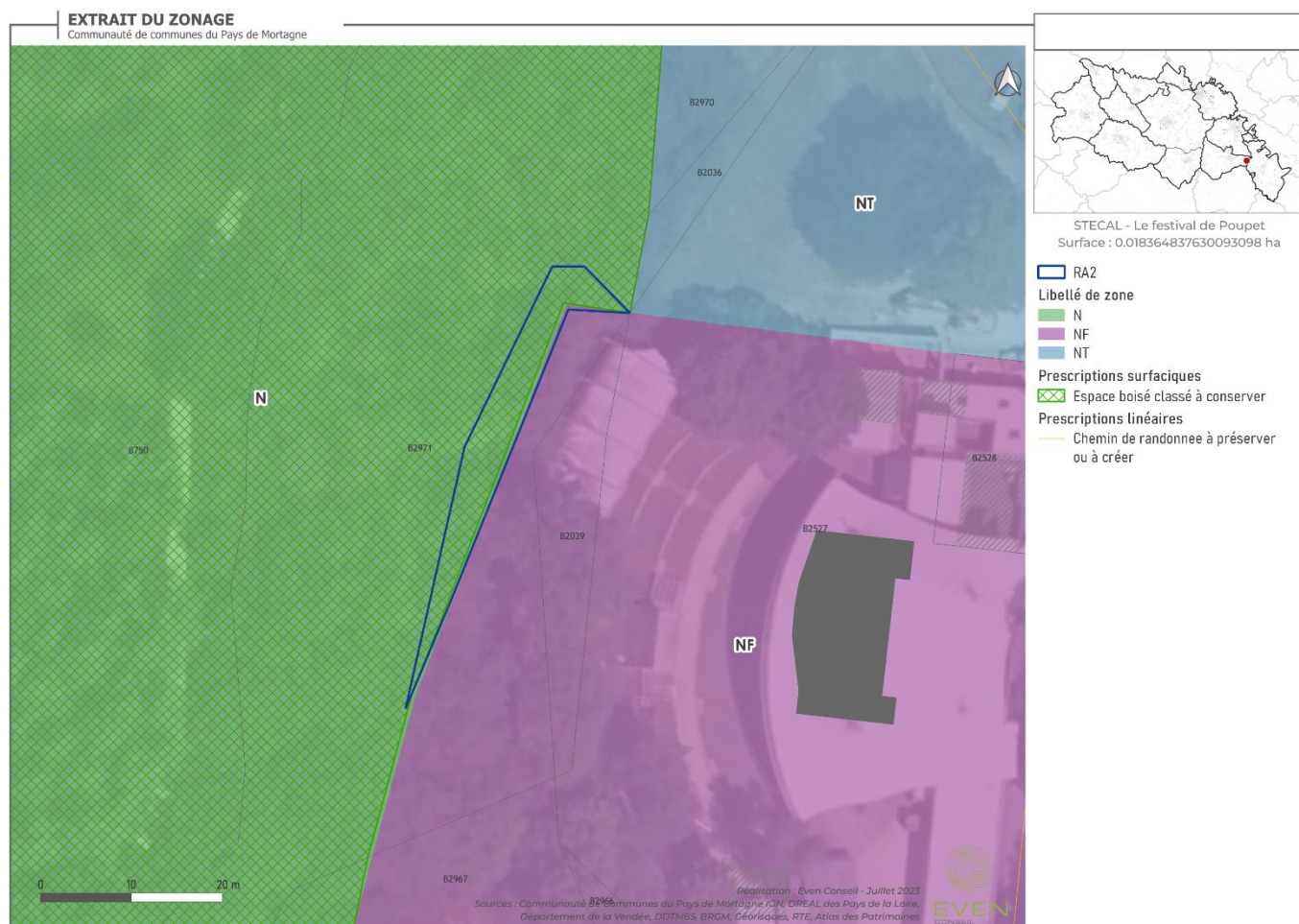


Thématique environnementale	Mesures	
Milieux naturels et biodiversité	[Réduire]	De plus, les éléments boisés du site au Nord sont couverts par une prescription graphique établie. D'après les dispositions générales du règlement écrit, « Le défrichage d'une haie bocagère ou l'arrachage d'un arbre isolé, repérés sur le règlement graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les haies bocagères repérées sur le règlement graphique doivent être conservées. Des exceptions peuvent être admises pour des motifs (sanitaires, relatifs à la sécurité routière, techniques). En cas de défrichage d'une portion

Thématique environnemen- mentale	Mesures	
		<p>de haie, un linéaire de même essence et d'une longueur égale doit être replanté en prolongement de la haie altérée ou à proximité immédiate. Les nouvelles plantations résultant de l'application de cette règle doivent permettre de restaurer la continuité écologique altéré ».</p> <p>Ainsi, le règlement écrit permet de maintenir en premier lieu les éléments arborés de la parcelle et en dernier recours de mettre en place des mesures de compensation.</p> <p>A noter que les arbres au Sud risquent de disparaître</p>
Artificialisation des sols	[Réduire]	Le secteur est dimensionné au besoin du projet
Paysage et patrimoine	[Réduire]	<p>Le règlement de la zone NT indique que sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique (hébergement, restauration...), culturelle (salle d'exposition...), événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...) et de loisirs (centre équestre, tir à l'arc, accrobranche, etc.), dans la limite d'une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions. Lorsque l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU est nulle, sont de plus autorisées les nouvelles constructions dans la limite de 200 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLU.</p> <p>En cas de démolition/reconstruction d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée de la limite. L'évolution ou la création de campings à la ferme au sein d'un secteur NT ne peut admettre de nouvelles constructions, à l'exception de constructions démontables et de l'extension de constructions existantes dans la limite précisée ci-dessus.</p> <p>Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur</p>
	[Réduire]	<p>Le règlement de la zone NT indique que la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage. Pour des installations d'hébergement, de loisirs et sportives, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres et est autorisée sous réserve qu'elles s'insèrent au mieux dans l'environnement paysager existant.</p> <p>Cette règle permet donc de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur</p>
Ressource en eau	[Réduire]	<p>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.</p>

Thématique environnementale	Mesures	
		Ainsi, le règlement écrit permet d'assurer une prise en compte des eaux pluviales
Risques et nuisances	[Réduire]	<p>Le PLUi ne prévoit pas de règles permettant la prise en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles toutefois L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) fait évoluer la prévention des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des argiles lors de la construction d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation (ou à usage professionnel et d'habitation) ne comportant pas plus de deux logements.</p> <p>Les zones qui sont considérées comme exposées au phénomène sont celles dont l'exposition est identifiée comme moyenne ou forte.</p> <p>Le risque est donc soumis à la législation en vigueur</p>

III.7 - M7/ Le festival de Poupet



Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA2

Etat Initial de l'environnement

Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
NF : sites accueillant les infrastructures liées au festival de Poupet à Saint-Malo-du-Bois. Ils constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.	190 m ²
Zonage du document en vigueur	
N ; Secteurs - équipés ou non - à protéger en raison de l'intérêt et de la qualité des sites - des milieux naturels - des paysages ou en raison de l'existence d'une activité forestière	
Objectif recherché	
<p>Le Festival de Poupet, situé dans le Pays de Mortagne le long de la Sèvre nantaise, a été établi en 1987 et est devenu un événement majeur, attirant chaque année un grand nombre de visiteurs grâce à sa programmation d'artistes de renom. Cependant, le théâtre de verdure, où se déroulent la plupart des représentations, est devenu insuffisant pour accueillir le public croissant. Une proposition d'agrandissement du périmètre du STECAL dédié au festival, appelé NF, de 187 m², est avancée afin de résoudre cette problématique. Cette extension vise à éliminer la palissade existante et à élargir les tribunes. Le Département de la Vendée, en tant que propriétaire de la parcelle naturelle cadastrée B 2971, a donné son accord pour transférer le terrain au Festival de Poupet à l'avenir, dans le cadre de ce projet d'agrandissement.</p>	
Accès et réseaux	
Le site bénéficie des accès et réseaux	
Contexte écologique et enjeux <i>in situ</i>	
<p>Occupation du sol : Intégralement boisée (Plus d'une quarantaine d'arbres sont présents sur la parcelle), dont le sous-bois est composé d'une multitude de strates.</p> <p>Milieux naturels d'intérêt : Cet endroit présente des caractéristiques favorables à la préservation de la biodiversité, offrant un environnement propice à la coexistence et à la variété d'espèces végétales et animales</p>	
Contexte paysager et urbain	
<p>Enjeux paysagers : lieu non visible depuis les axes de circulation</p> <p>Enjeux patrimoniaux : sans objets</p>	
Ressources naturelles et sensibilité des milieux	
<p>Proximité d'un cours d'eau : A l'Est, à 150m s'écoule la Sèvre Nantaise</p> <p>Présence de zones humides inventoriées : sans objets</p> <p>Le site se trouve dans le périmètre de protection éloigné pour le captage des Trois rivières</p>	
Risques	
<p>Zone concernée par le PPRT EPC France : nul</p> <p>Zone concernée par un SIS : nul</p>	

Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : nul

Zone concernée par une ligne aérienne RTE : nul

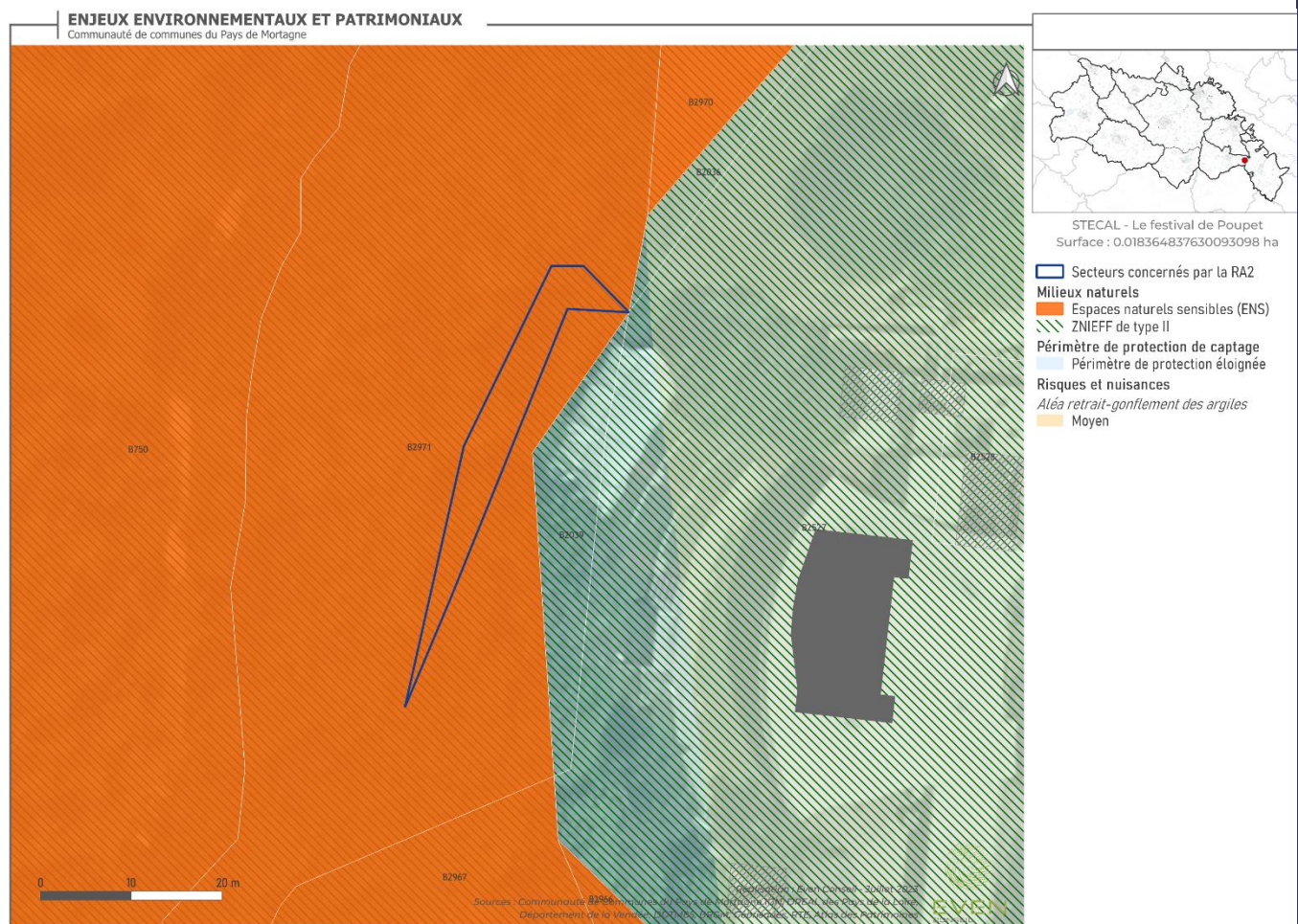
Zone potentiellement affectée par le bruit des transports terrestres : nul

Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaises : nul

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

Zone concernée par l'aléas retrait gonflement des argiles : nul (en limite de zone faible)

Illustrations



Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA2

Incidences sur l'environnement

Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage

Incidences environnementales potentielles, milieux naturels et biodiversité :

L'agrandissement proposé du périmètre du STECAL dédié au Festival de Poupet pourrait potentiellement affecter les milieux naturels et la biodiversité présents sur le site. Actuellement, la parcelle est intégralement boisée, abritant une diversité d'espèces végétales et animales. La préservation de cet habitat forestier et de ses strates variées pourrait être compromise par l'extension des infrastructures

du festival. Par ailleurs il s'agit d'un Espace Naturel Sensible (ENS) , ce qui accentue la nécessité de prendre en compte les impacts environnementaux.

L'ENS est reconnu pour sa valeur écologique et sa richesse en biodiversité, et la modification de son état pourrait perturber les écosystèmes locaux. Les espèces sensibles, notamment celles protégées par la réglementation nationale et européenne, pourraient être menacées par la déforestation et la construction de nouvelles installations. Les oiseaux nicheurs, les petits mammifères, les insectes et la flore endémique sont particulièrement vulnérables

Incidences environnementales potentielles, ressources en eau :

Le site du Festival de Poupet se trouve à proximité de la Sèvre Nantaise, à environ 150 mètres à l'est. Bien que le projet d'agrandissement n'implique pas directement des impacts sur les ressources en eau, il est nécessaire de prendre en compte les effets potentiels sur la qualité de l'eau et sur les écosystèmes aquatiques environnants.

Incidences environnementales potentielles, paysage et patrimoine :

Étant non visible depuis les axes de circulation, le site du festival est intégré dans un paysage préservé. Cependant, l'extension des infrastructures pourrait potentiellement altérer l'aspect esthétique et l'intégrité visuelle de la zone.

Incidences environnementales potentielles, risques naturels et nuisances :

Le projet d'agrandissement du périmètre du festival ne semble pas poser de risques immédiats en termes de sécurité ou de nuisances, comme en témoigne l'absence de zones concernées par des risques naturels majeurs ou des nuisances sonores, telles que le bruit des transports terrestres ou des installations industrielles.

Thématique environnementale	Mesures	
Milieux naturels et biodiversité	[Réduire]	L'agrandissement se limite strictement aux besoins du projet. La zone de déforestation sera limitée à 190 m ² et ne couvrira pas l'ensemble de la parcelle. Toutefois l'emprise à venir se situe sur un Espace Naturel Sensible (ENS) ainsi des incidences résiduelles existent.
Artificialisation des sols	[Réduire]	Dans le secteur NF, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés aux activités culturelles et de loisirs du site de Poupet, dans la limite de 500 m ² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous la forme de nouvelles constructions ou d'extensions. De plus l'agrandissement est limité à 190m ² afin de de retirer la palissade et agrandir les tribunes. Ainsi l'artificialisation des sols est maitrisée
Paysage et patrimoine	[Réduire]	L'implantation des constructions est libre, le règlement ne vient pas encadrer la volumétrie. La hauteur est réglementée mais une règle permet d'y déroger Ainsi l'aspect extérieur de la construction n'est que partiellement réglementé
Ressource 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

Thématique environnementale	Mesures
	<p>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.</p> <p>Ainsi, le règlement écrit permet d'assurer une prise en compte des eaux pluviales</p>

III.8 - M8. La Grande Coussais à Saint Malô-du-Bois

Préambule :

La propriété équestre située à la Grande Coussaie a été créée en 2009. À l'origine, le site était spécialisé dans le spectacle équestre, avec des chevaux entraînés et des cours de spectacle équestre dispensés. Aujourd'hui, il s'agit principalement d'une pension pour chevaux.

Le STECAL reste nécessaire pour autoriser de nouveaux bâtiments, mais il est proposé de supprimer la distinction NTI et d'inclure ce secteur en zone NT. Cette modification simplifierait le document en supprimant un sous-secteur.

Analyse :

La zone NTI se concentre sur les constructions nécessaires aux centres équestres, en passant à un zonage NT l'espace bénéficie d'une plus grande flexibilité en termes d'activités et de types de constructions autorisées, au-delà des seules installations équestres.

Toutefois la constructibilité reste identique ce qui n'a donc pas d'incidences :

Limitations d'emprise au sol :

- Augmentation de l'emprise au sol existante limitée à 30 % à la date d'approbation du PLU, sous forme d'extensions ou de nouvelles constructions.
- Si l'emprise au sol existante est nulle à la date d'approbation du PLUi, nouvelles constructions autorisées dans la limite de 200 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

La modification n'est donc pas de nature à entraîner des incidences sur l'environnement et la santé humaine.

III.9 - M9. Le Petit Goulet à Saint Aubin-des-Ormeaux

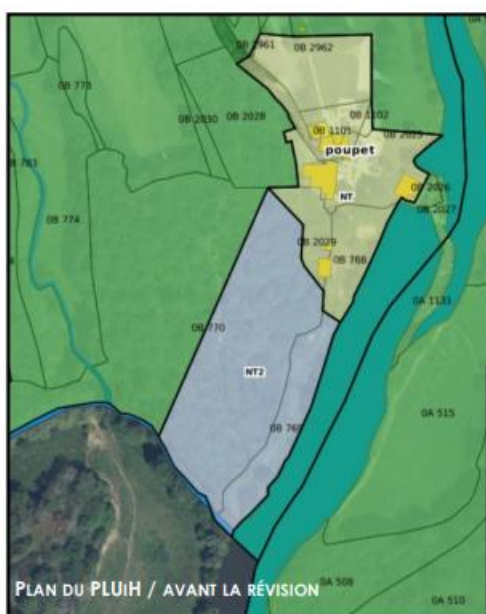
Il s'agit ici d'une erreur matérielle qui n'est donc pas analysée dans le cadre de l'évaluation environnementale.

IV. POINT DE MODIFICATION N°2 : SUPPRESSIONS DE STE-CAL EXISTANTS

IV.1 - S0/ Poupet à Saint Malô-du-Bois

Les incidences sur cet objet sont favorables à l'environnement, en effet La zone NT2 qui concerne les parcelles B 769 et une partie de la parcelle B 770 avait été prévue dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en 2019 afin de permettre la réalisation d'un parcours acrobatique en hauteur type « accrobranche ». Après étude des arbres concernés, il s'avère que ces derniers ne seraient pas en capacité d'accueillir ce type d'activité. Le projet n'étant donc plus envisageable et réalisable, il est proposé de retirer le STECAL existant et de remettre les parcelles concernées en zone Naturelle (N).

Pièces réglementaires devant être modifiées :



V. POINT DE MODIFICATION N°3 : CRÉATION DE STECAL

V.1 - C1/ Le Domaine des Quatre Plumes aux Landes-Genusson



Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA2

Etat Initial de l'environnement

Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
NT : Sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques	1,4ha
Zonage du document en vigueur	
AP : Terres agricoles sensibles d'un point de vue écologique et paysager - abords de réservoirs de biodiversité - etc. ... - et espaces agricoles situés aux abords de zones habitées (0,3 ha)	
A : Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique - biologique ou écologique (1,1 ha)	
Objectif recherché	
La justification du projet se fonde sur l'héritage historique et le potentiel de développement du Domaine des Quatre Plumes, un ancien corps de ferme abritant des bâtiments datant du XVIIe au XXe siècle, dont certains restent non exploités.	

Dans le cadre du PLUI, deux de ces bâtiments sur les parcelles B 1608 ont été identifiés comme pouvant être adaptés. Un permis de construire a été accordé pour la transformation des granges agricoles en gîtes et salle de réception. Pour diversifier son activité, le domaine souhaite également ouvrir un restaurant, tirant parti de son attrait touristique, en particulier en relation avec la Cité des Oiseaux voisine. Par conséquent, il est proposé de modifier le zonage des parcelles de la zone agricole (A) à la zone NP, permettant ainsi une expansion des activités tout en préservant les caractéristiques historiques et patrimoniales du site.

Accès et réseaux

Les accès et réseaux sont existants

Contexte écologique et enjeux *in situ*

Occupation du sol : espace naturel non cultivé (non déclaré au RPG) Alignement d'arbres au Nord. 4 bâtiments sont présents sur le site

Milieux naturels d'intérêt : Le site chevauche la ZNIEFF de type 1 « ETANGS DES BOUCHERIES - LES LANDES GENUSSON » au Nord-Est. Une zone humide existe à l'extérieur de la parcelle en limite Sud enfin un site ENS « CITE DES OISEAUX » est présent à 50 m du site projet.

Contexte paysager et urbain

Enjeux paysagers : Il s'agit d'un bati isolé à 200m d'une retenue d'eau artificielle de 20ha

Enjeux patrimoniaux : Site de présomption de prescriptions archéologiques sur le site ou à proximité

Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : non

Présence de zones humides inventoriées : non

Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul

Zone concernée par un SIS : nul

Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : nul

Zone concernée par une ligne aérienne RTE : nul

Zone potentiellement affectée par le bruit des transports terrestres : nul

Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaises : nul

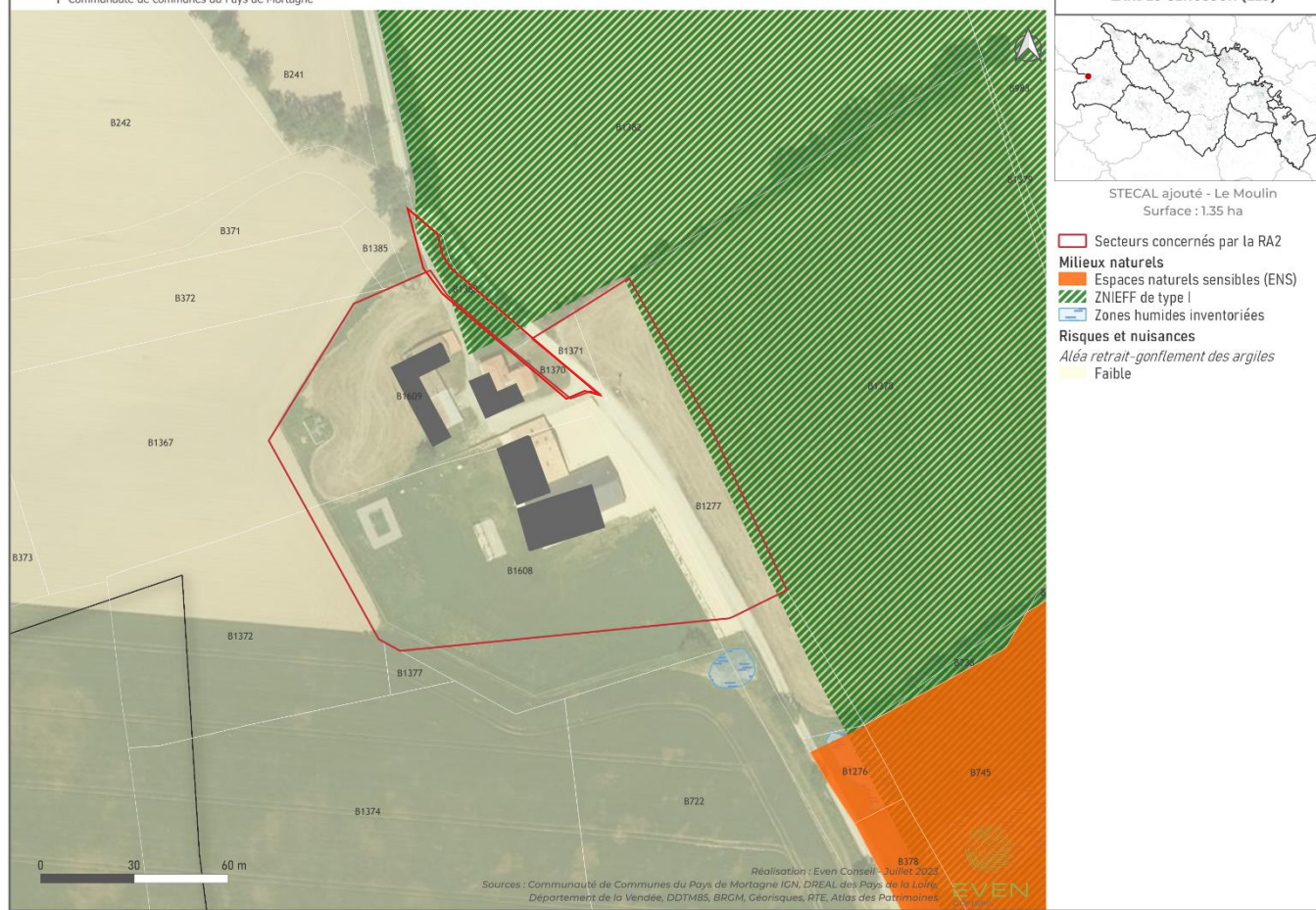
Zone concernée par des mouvements de terrains ou cavités localisées : nul

Zone concernée par l'aléas retrait gonflement des argiles : faible

Illustrations

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX

Communauté de communes du Pays de Mortagne



Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA2

Incidences sur l'environnement

Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage

Incidences environnementales potentielles, milieux naturels et biodiversité :

Le projet de transformation du Domaine des Quatre Plumes, actuellement situé en zone agricole, en site accueillant des activités de loisirs et touristiques pourrait potentiellement impacter les milieux naturels et la biodiversité locale. Le site chevauche partiellement une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, ce qui indique la présence d'espèces et d'habitats d'intérêt. De plus, une zone humide est présente à proximité immédiate du site, ainsi qu'un site Espace Naturel Sensible (ENS) "Cité des Oiseaux" à 50 mètres. La modification du zonage pourrait entraîner des perturbations pour les espèces locales et leurs habitats en raison de l'augmentation de l'activité humaine et de la transformation des terres.

Incidences environnementales potentielles, ressources en eau :

Le site du projet ne se trouve pas à proximité immédiate de cours d'eau, mais la présence de zones humides proches signifie que les activités de construction et d'exploitation touristique pourraient potentiellement affecter ces milieux sensibles. Les travaux pourraient engendrer un risque de pollution ou de perturbation hydrologique des zones humides adjacentes, bien que la parcelle elle-même ne

contienne pas de zones humides inventoriées. Des mesures de gestion des eaux pluviales et de prévention de la pollution seront nécessaires pour minimiser ces impacts.

Incidences environnementales potentielles, paysage et patrimoine :

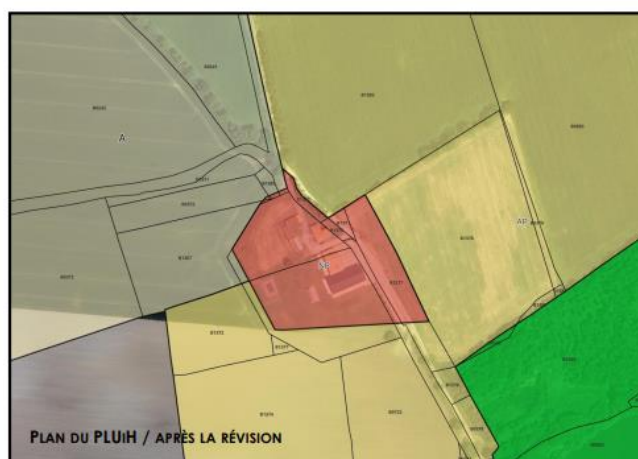
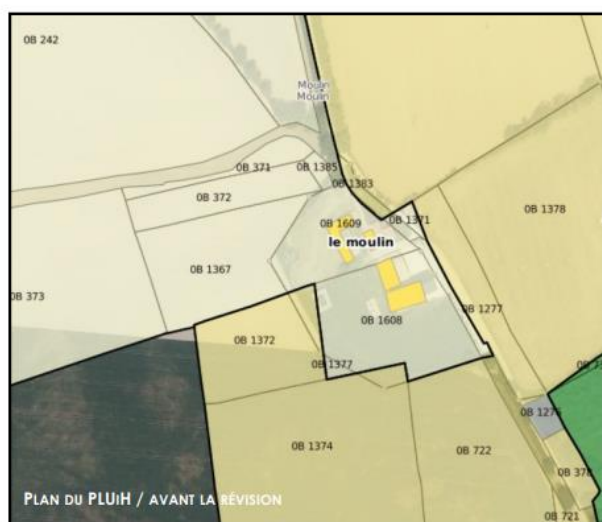
Le Domaine des Quatre Plumes possède une valeur patrimoniale en raison de ses bâtiments historiques datant du XVIIe au XXe siècle. La transformation et l'expansion des activités touristiques pourraient potentiellement altérer le paysage local et les caractéristiques patrimoniales du site. Toutefois, le projet vise également à préserver et valoriser ces éléments historiques, ce qui peut atténuer certains impacts.

Incidences environnementales potentielles, risques naturels et nuisances :

Le site n'est concerné par aucun risque majeur identifié, tels que les plans de prévention des risques technologiques (PPRT), les zones de sismicité (SIS), les canalisations de gaz naturel, les lignes aériennes RTE, ou les risques de mouvements de terrains. Il est également faiblement exposé à l'aléa de retrait-gonflement des argiles. Les nuisances sonores dues aux transports terrestres sont considérées comme nulles. Cependant, l'augmentation de l'activité touristique pourrait potentiellement introduire de nouvelles nuisances sonores et de circulation, nécessitant une gestion appropriée pour minimiser les impacts sur le cadre de vie local et l'environnement naturel.

Illustration du zonage avant/après

Pièces réglementaires devant être modifiées :



Thématique environnementale	Mesures	
Milieux naturels et biodiversité	[Réduire]	Le schéma d'OAP préserve l'arbre au centre du site Ainsi, l'OAP vient protéger l'arbre
Artificialisation des sols	[Réduire]	Dans le secteur NT, sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique (hébergement, restauration...), culturelle (salle d'exposition...), événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...) et de loisirs (centre équestre, tir à l'arc, accrobranche, etc.), dans la limite d'une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions. Cette règle permet donc d'éviter l'artificialisation d'une partie du secteur.
Paysage et patrimoine	[Réduire]	Le règlement de la zone NT, encadre la hauteur des constructions. Celles-ci ne doivent pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faitage. Pour des installations d'hébergement, de loisirs et sportives, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres et est autorisée sous réserve qu'elles s'insèrent au mieux dans l'environnement paysager existant. Des règles de hauteur différentes s'appliquent : > afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone réglementée : il est possible de dépasser la valeur maximale de la hauteur à l'égout pour s'aligner sur celle d'une construction voisine. > pour les constructions, les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la justification de caractéristiques techniques particulières, notamment celles liées à l'exemplarité environnementale, en l'absence d'alternative à un coût raisonnable. > pour les constructions et installations en hauteur (habitat léger adossé à un arbre par exemple). La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. De plus les dispositions générales viennent encadrer les toitures, les façades et les clôtures. Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur
	[Réduire]	L'OAP vient identifier 3 bâtiments avec la prescription suivante « Conserver les constructions de l'ancienne exploitation agricole. La volumétrie des extensions et constructions voisines sera pensée en cohérence avec les caractéristiques de ce bâtiment d'exploitation » Ainsi le volume et les caractéristiques de bâtiment sont préservés
Ressource 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

Thématique environnementale	Mesures	
		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
Risques et nuisances	[Réduire]	Le PLUi ne prévoit pas de règles permettant la prise en compte l'aléa retrait-gonflement des argiles toutefois L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) fait évoluer la prévention des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des argiles lors de la construction d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation (ou à usage professionnel et d'habitation) ne comportant pas plus de deux logements. Les zones qui sont considérées comme exposées au phénomène sont celles dont l'exposition est identifiée comme moyenne ou forte. Le risque est donc soumis à la législation en vigueur

V.2 - C2/ Le Pôle Equestre Mortagnais à Mortagne-sur-Sèvre



Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA2

Etat Initial de l'environnement

Zonage et vocation proposés par le PLUi

Superficie (m²)

NT : Sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques

3.5 ha

Zonage du document en vigueur

A : Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique - biologique ou écologique

Objectif recherché

Le Pôle Équestre Mortagnais, ouvert en juillet 2015, s'étend sur 39 hectares et se situe le long de la route d'Artagnan, un réseau d'itinéraires équestres européen en développement. Bien que labellisé « Cheval Étape » pour accueillir les équidés des cavaliers de passage, le centre ne dispose pas d'hébergement pour les cavaliers. Les dirigeants envisagent d'installer jusqu'à six mobil-homes près des installations existantes pour remédier à cette situation. Il est donc proposé de créer un STECAL zoné NTI sur une partie de la parcelle cadastrée A 74 pour cette activité.

Accès et réseaux

Le centre bénéficie des réseaux et accès

Contexte écologique et enjeux *in situ*

Occupation du sol : espace naturel cultivée déclaré au RPG en tant que prairies permanentes et partiellement boisé au niveau de la lisère Nord

Milieux naturels d'intérêt : nul

Contexte paysager et urbain

Enjeux paysagers : Bati isolé en milieu agricole, non visible depuis les grandes voies de circulation

Enjeux patrimoniaux : Site de présomption de prescriptions archéologiques sur le site ou à proximité

Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : Ramification de la Sèvre Nantaise

Présence de zones humides inventoriées : non

Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul

Zone concernée par un SIS : nul

Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : nul

Zone concernée par une ligne aérienne RTE : nul

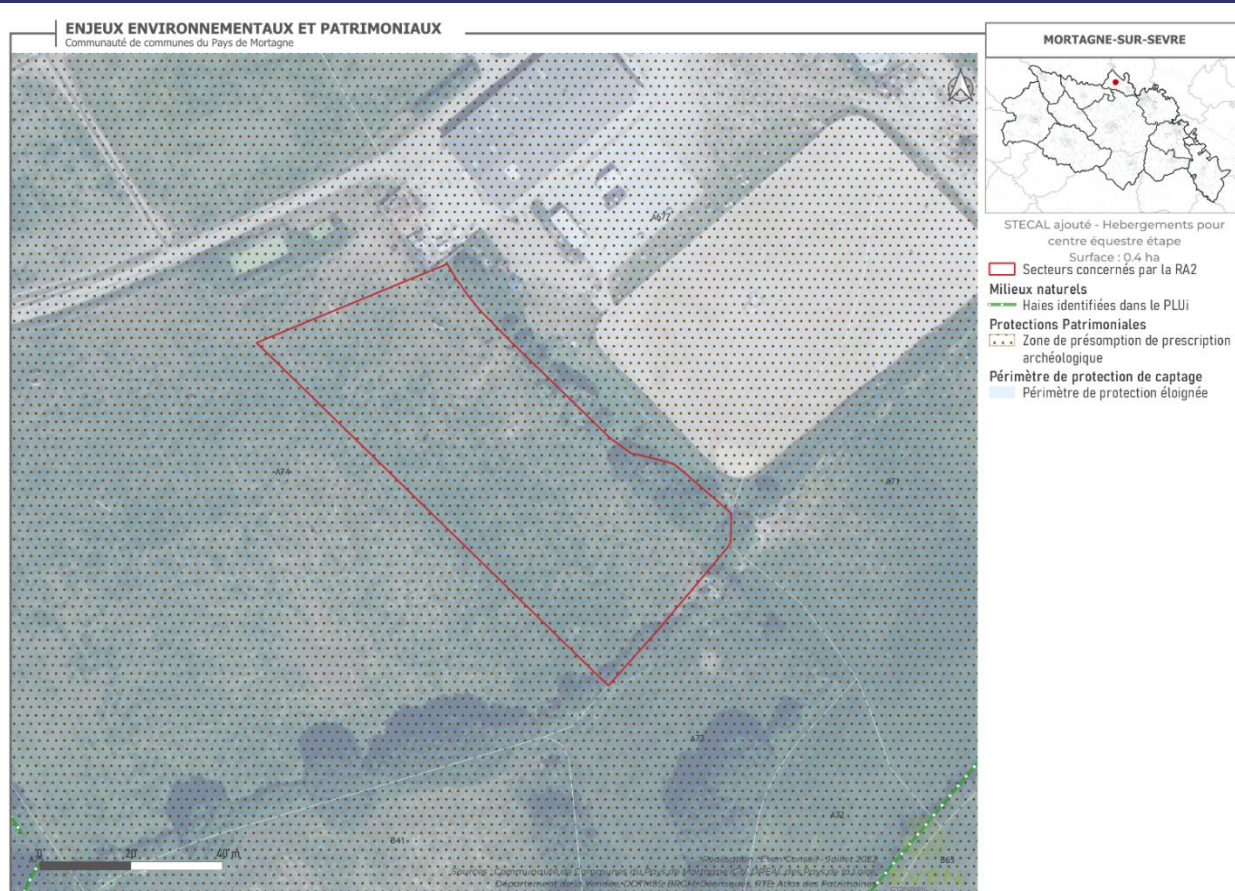
Zone potentiellement affectée par le bruit des transports terrestres : nul

Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaises : nul

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

Zone concernée par l'aléas retrait gonflement des argiles : moyen sur faible part de la parcelle au Nord

Illustrations



Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA2

Incidences sur l'environnement

Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage

Incidences environnementales potentielles, milieux naturels et biodiversité :

Le projet pourrait potentiellement affecter les milieux naturels et la biodiversité en raison de la transformation de prairies permanentes et de zones partiellement boisées pour accueillir les mobil-homes. La lisière Nord, actuellement boisée, pourrait subir des perturbations, ce qui pourrait altérer les habitats existants pour la faune et la flore locales.

Incidences environnementales potentielles, ressources en eau :

Le site est situé à proximité d'une ramification de la Sèvre Nantaise, à 50 mètres de la limite Ouest du site. Le projet pourrait potentiellement affecter la qualité de l'eau et les écosystèmes aquatiques adjacents, notamment par le ruissellement des eaux de surface, l'érosion des sols ou l'introduction de polluants.

Incidences environnementales potentielles, paysage et patrimoine :

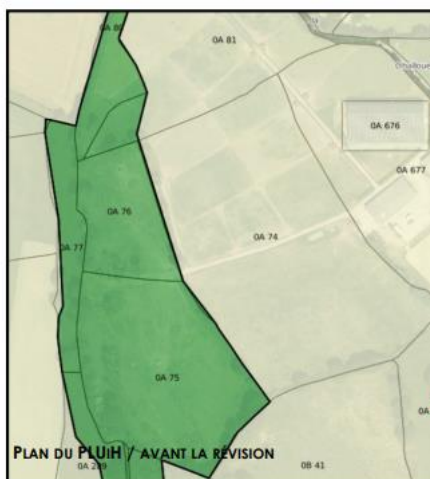
L'installation de mobil-homes dans un environnement agricole isolé pourrait potentiellement altérer le paysage rural actuel. Bien que le site ne soit pas visible depuis les grandes voies de circulation, cette modification de l'usage des terres pourrait avoir un impact visuel. De plus, étant donné que le site ou ses environs immédiats sont présumés d'intérêt archéologique, des précautions pourraient être nécessaires pour éviter des perturbations potentielles des vestiges archéologiques.

Incidences environnementales potentielles, risques naturels et nuisances :

Le projet ne se situe pas dans une zone concernée par des risques majeurs tels que les PPRT EPC France, SIS, canalisations de gaz naturel ou lignes aériennes RTE. Cependant, il existe un risque moyen d'aléas de retrait-gonflement des argiles sur une petite partie de la parcelle au Nord, ce qui pourrait potentiellement affecter la stabilité des constructions prévues. Les nuisances sonores ne sont pas prévues comme un problème majeur, étant donné l'isolement du site par rapport aux grandes voies de circulation.

Illustration du zonage avant/après

Pièces règlementaires devant être modifiées :



Thématique environnementale	Mesures	
Artificialisation des sols	[Réduire]	Dans le secteur NT, sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique (hébergement, restauration...), culturelle (salle d'exposition...), événementielle

Thématique environnemen- mentale	Mesures	
		<p>(mariage, séminaires d'entreprises...) et de loisirs (centre équestre, tir à l'arc, accrobranche, etc.), dans la limite d'une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.</p> <p>Cette règle permet donc d'éviter l'artificialisation d'une partie du secteur.</p>
Paysage et patrimoine	[Réduire]	<p>Le règlement de la zone NT, encadre la hauteur des constructions. Celles-ci ne doivent pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faitage. Pour des installations d'hébergement, de loisirs et sportives, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres et est autorisée sous réserve qu'elles s'insèrent au mieux dans l'environnement paysager existant.</p> <p>Des règles de hauteur différentes s'appliquent :</p> <ul style="list-style-type: none"> > afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone réglementée : il est possible de dépasser la valeur maximale de la hauteur à l'égout pour s'aligner sur celle d'une construction voisine. > pour les constructions, les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la justification de caractéristiques techniques particulières, notamment celles liées à l'exemplarité environnementale, en l'absence d'alternative à un coût raisonnable. > pour les constructions et installations en hauteur (habitat léger adossé à un arbre par exemple). <p>La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.</p> <p>De plus les dispositions générales viennent encadrer les toitures, les façades et les clôtures.</p> <p>Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur</p>
	[Eviter]	<p>Le projet se situe sur un site de présomption de prescriptions archéologiques sur le site ou à proximité ainsi les dispositions législatives et réglementaires à prendre en considération au titre de la protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes: les articles L. 523-1, L. 523-4, L. 523-8, L. 522-5, L. 522-4, L.532-14 et R. 523- 1 à R.523-14 du Code du Patrimoine, l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement, l'article L.322-3-1 du Code Pénal, livre III des crimes et délits contre les biens, notamment son titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations. »</p> <p>Le patrimoine archéologique sera ainsi pris en compte</p>
Ressource en eau	[Réduire]	<p>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</p>

Thématique environnementale	Mesures	
		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]	Un périmètre de protection des captages fait l'objet d'un arrêté préfectoral, daté du 12 septembre 1955, qui définit les conditions de constructibilité, d'occupation et d'utilisation du sol dans le but de préserver la qualité de la ressource en eau. Cet arrêté, est mentionné dans les annexes au PLUI, s'impose et permet de prendre en compte cet enjeu

V.3 - C3/ Camping Le Vatican



Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA2

Etat Initial de l'environnement

Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
NT : Sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques	2,61 ha

Zonage du document en vigueur

A : Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique - biologique ou écologique (2,21 ha)

N : Secteurs - équipés ou non - à protéger en raison de l'intérêt et de la qualité des sites - des milieux naturels - des paysages ou en raison de l'existence d'une activité forestière (0,40 ha)

Objectif recherché

Le secteur délimité, situé dans le village "Le Vatican", comprend actuellement une maison d'habitation et une grange utilisée comme salle de réception. Historiquement, la Commune de Tiffauges a abrité un camping municipal au sein du Château jusqu'aux années 1980/1990, puis un camping privé dans le village du Vatican jusqu'en 2014/2015. Cette présence de camping s'explique par l'attrait touristique important de la commune et de son Château, attirant environ 150 000 visiteurs par an. De plus, l'offre de camping dans le Pays de Mortagne est concentrée dans l'Est du territoire. Un nouveau projet d'aménagement de camping haut de gamme est envisagé dans ce périmètre, comprenant des emplacements spacieux, des mobil-homes, des chalets et des zones pour les campeurs en tente. L'aménagement se fera par étapes, en utilisant les bâtiments existants pour l'accueil et le logement. Une modification du zonage en zone NT est proposée, avec une limitation de la constructibilité à 600m² d'emprise au sol pour les projets de camping.

Contexte écologique et enjeux *in situ*

Occupation du sol : La parcelle comprend des bâtiments situés au sud près de la route, des zones boisées également au sud à proximité des bâtiments, et des prairies ou pâturages couvrant la majorité de la parcelle. On y trouve également des arbres dispersés à travers la parcelle et des chemins internes menant aux bâtiments.

Milieux naturels d'intérêt : Milieux boisés au Nord de la parcelle, Cet endroit présente des caractéristiques favorables à la préservation de la biodiversité, offrant un environnement propice à la coexistence et à la variété d'espèces végétales et animales

Contexte paysager et urbain

Enjeux paysagers : sans objets

Enjeux patrimoniaux : sans objets

Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : sans objets

Présence de zones humides inventoriées : non

Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul

Zone concernée par un SIS : nul

Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : nul

Zone concernée par une ligne aérienne RTE : nul

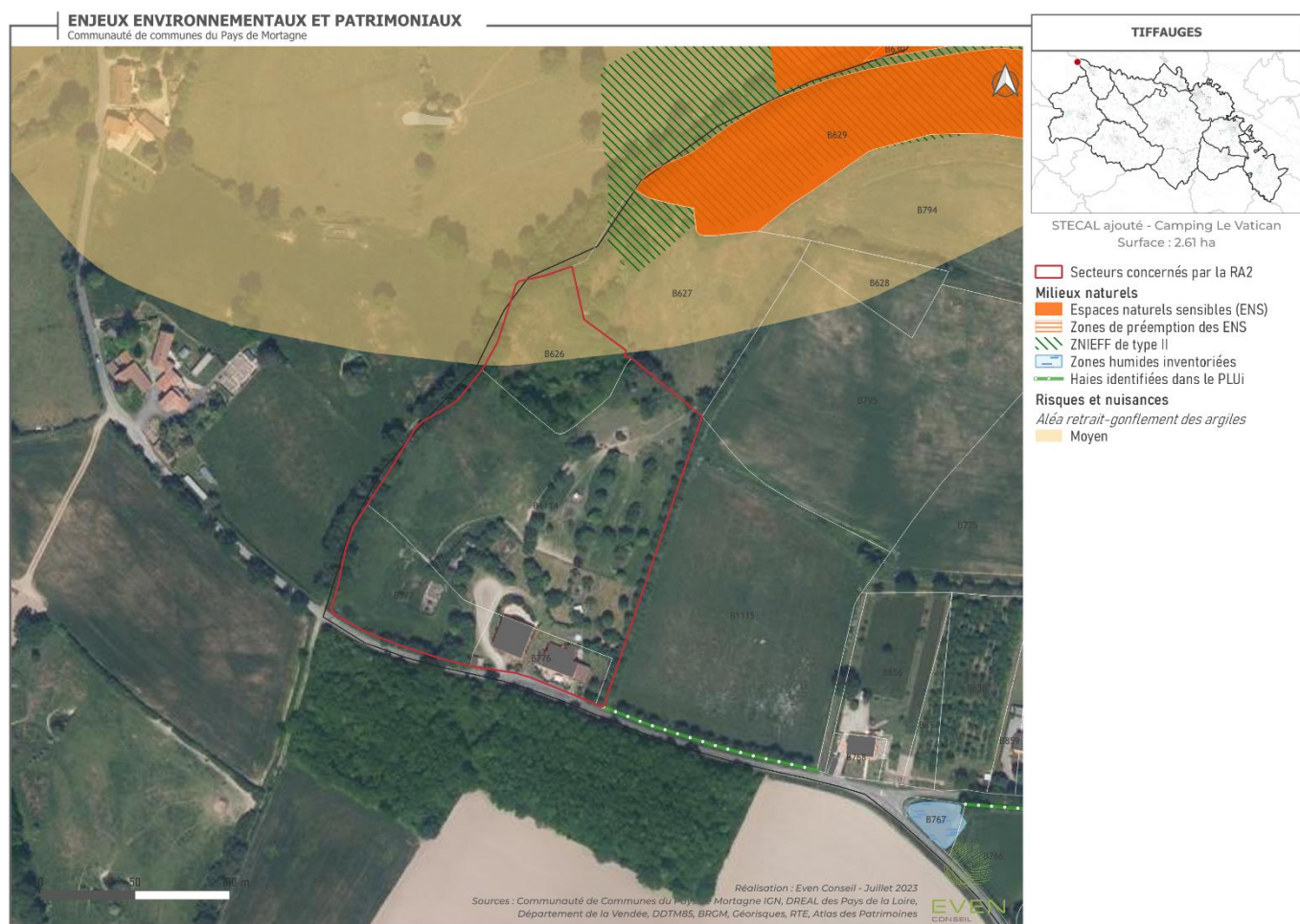
Zone potentiellement affectée par le bruit des transports terrestres : nul

Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaises : nul

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

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

Illustrations



Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA2

Incidences sur l'environnement

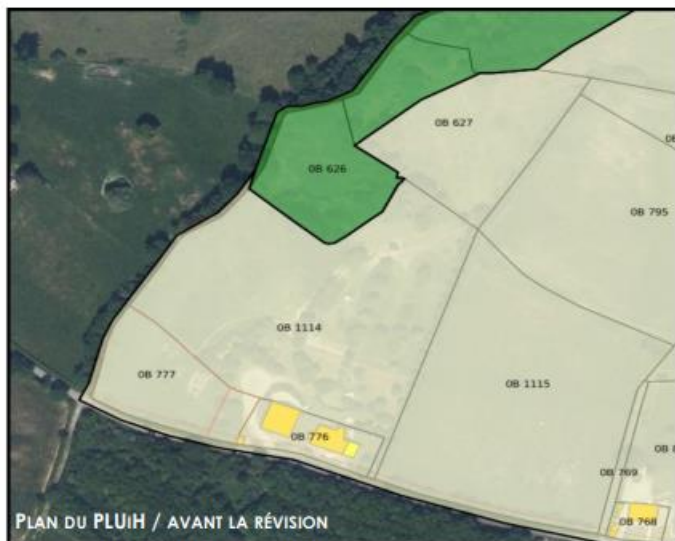
Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage

Le projet d'aménagement d'un camping haut de gamme dans le village "Le Vatican" pourrait avoir plusieurs incidences sur l'environnement. Au niveau des milieux naturels et de la biodiversité, la parcelle destinée à cet usage est actuellement occupée par des bâtiments, des zones boisées, des prairies et des pâturages, ainsi que quelques arbres dispersés. La présence de milieux boisés au nord de la parcelle offre un habitat favorable à la biodiversité, favorisant la coexistence d'espèces végétales et animales variées.

Aucun enjeu paysager ou patrimonial, liée à des risques ou des nuisances n'a été identifié.

Illustration du zonage avant/après

Pièces réglementaires devant être modifiées :



Thématique environnemen- mentale	Mesures	
Artificialisation des sols	[Réduire]	Le secteur est dimensionné au besoin du projet
Paysage et patrimoine	[Réduire]	Le règlement de la zone NT indique que sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique (hébergement, restauration...), culturelle (salle d'exposition...), événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...) et de loisirs (centre équestre, tir à l'arc, accrobranche, etc.), dans la limite d'une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions. Lorsque l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU est nulle, sont de plus autorisées les nouvelles constructions dans la limite de 200 m ² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLU.

Thématique environnementale	Mesures	
		<p>En cas de démolition/reconstruction d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée de la limite. L'évolution ou la création de campings à la ferme au sein d'un secteur NT ne peut admettre de nouvelles constructions, à l'exception de constructions démontables et de l'extension de constructions existantes dans la limite précisée ci-dessus.</p> <p>Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur</p>
	[Réduire]	<p>Le règlement de la zone NT indique que la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage. Pour des installations d'hébergement, de loisirs et sportives, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres et est autorisée sous réserve qu'elles s'insèrent au mieux dans l'environnement paysager existant.</p> <p>Cette règle permet donc de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur</p>
Ressource en eau	[Réduire]	<p>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.</p> <p>Ainsi, le règlement écrit permet d'assurer une prise en compte des eaux pluviales</p>

V.4 - C4/ Ancienne Gare de Chambretaud à Chanverrie (Chambretaud) - Camping du Bois du Cé



Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA2

Etat Initial de l'environnement

Zonage et vocation proposés par le PLUi	Superficie
NT : Sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques	0,41 ha
Zonage du document en vigueur	
A : Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique - biologique ou écologique	
Objectif recherché	
<p>La gare de Chambretaud, patrimoine du Pays de Mortagne, mise en service en 1914 et fermée au XXe siècle, elle est toujours traversée par des trains touristiques gérés par l'association du Chemin de fer de la Vendée, qui vise à faire revivre le patrimoine ferroviaire avec des animations et des parcours en trains historiques.</p> <p>Le bâtiment voyageur de la gare est actuellement utilisé comme chambres d'hôtes. Pour pérenniser et développer le site, il est prévu de diversifier les offres d'hébergement en ajoutant des logements insolites (type logement-wagon) et des gîtes. Cela nécessite une modification du zonage de la parcelle C 1682 pour la classer en zone NP, afin de soutenir la vocation touristique du site.</p>	

Accès et réseaux

Le Camping bénéficie des accès et réseaux

Contexte écologique et enjeux *in situ*

Occupation du sol : espace naturel non cultivé (non déclaré au RPG) et partiellement boisé (au niveau des lisère Nord et Ouest). Des bâtis existent sur le site.

Milieux naturels d'intérêt : Le site est compris dans la ZNIEFF de type II « COLLINES VENDÉENNES, VALLÉE DE LA SÈVRE NANTAISE ». Le site est traversé dans sa longueur par une haie protégée au règlement graphique

Contexte paysager et urbain

Enjeux paysagers : Espace intégré au fond d'un camping, traversé par une voie de chemin de fer en avivité gérée par une association dans un cadre touristique

Enjeux patrimoniaux : Le bâtiment constituant la gare est identifié par le Pays de Mortagne comme élément à préservier et à valoriser

Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : non

Présence de zones humides inventoriées : non

Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul

Zone concernée par un SIS : nul

Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : nul

Zone concernée par une ligne aérienne RTE : nul

Zone potentiellement affectée par le bruit des transports terrestres : nul

Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaises : nul

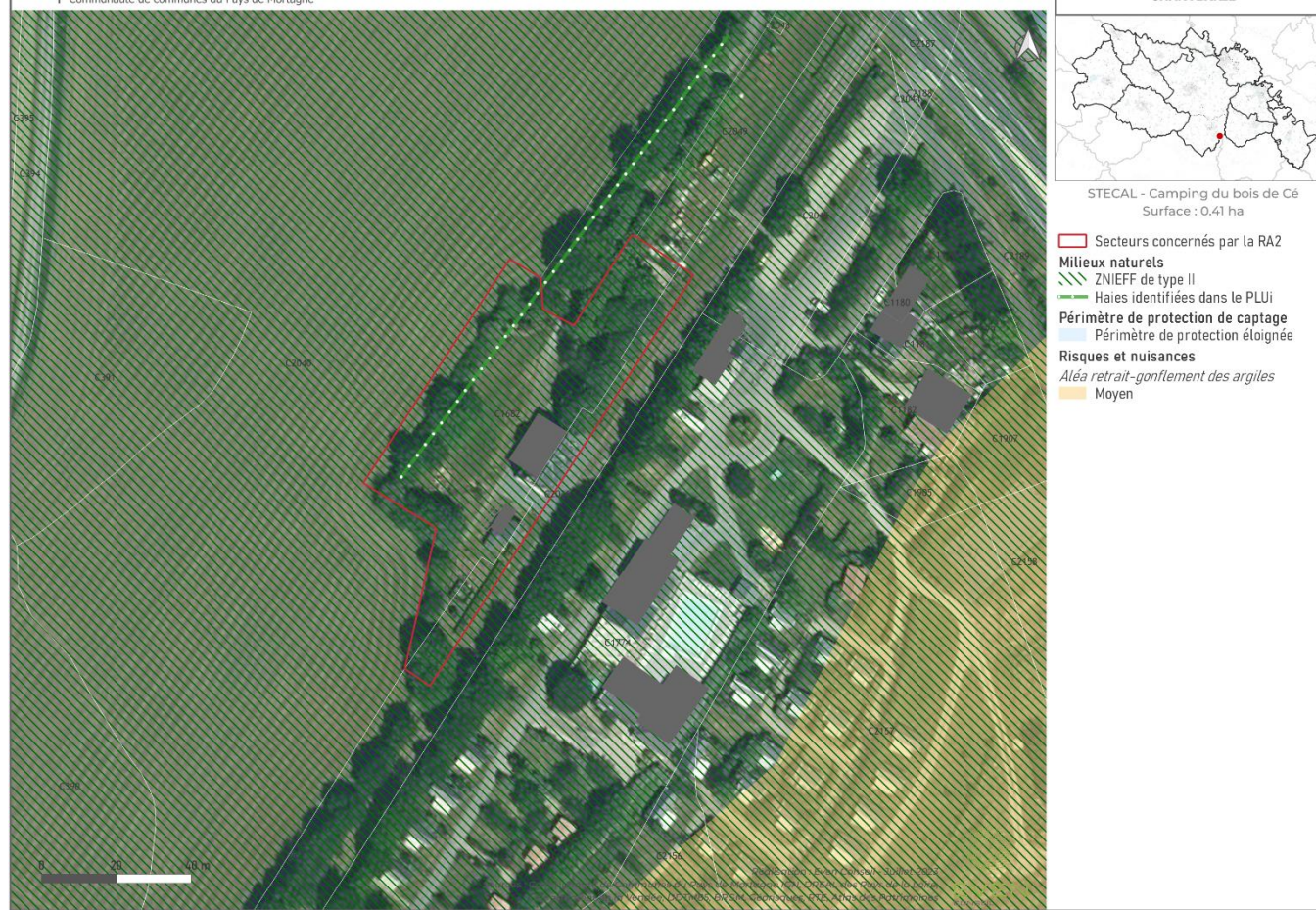
Zone concernée par des mouvements de terrains ou cavités localisées : nul

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

Illustrations

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET PATRIMONIAUX

Communauté de communes du Pays de Mortagne



Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA2

Incidences sur l'environnement

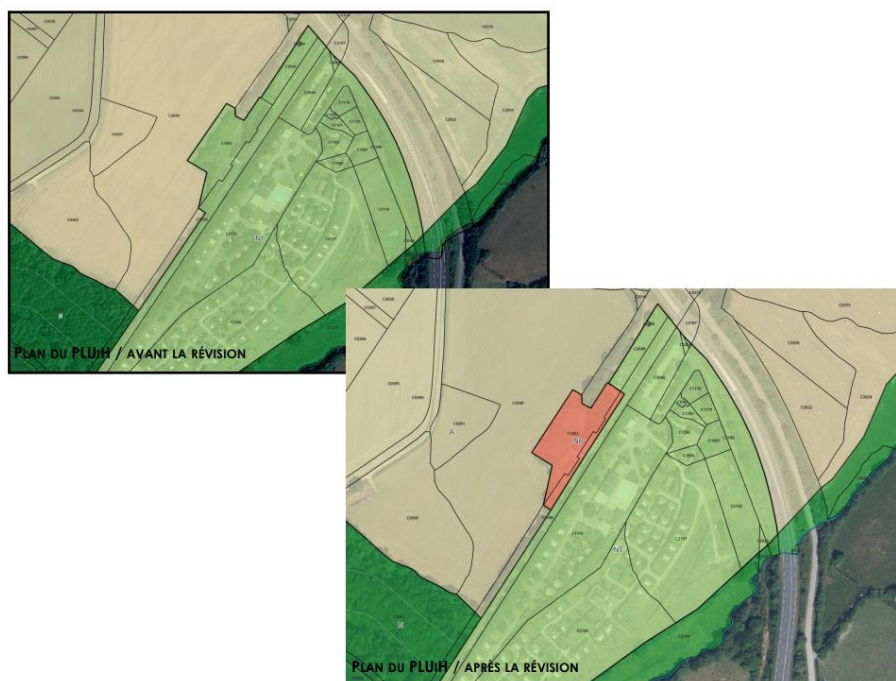
Incidences prévisibles notables liées au changement de zonage

Incidences environnementales potentielles, paysage et patrimoine : La bâtiment constitutif de la gare présente des caractéristiques architecturales à préserver.

Incidences environnementales potentielles, structures végétales : Présences de haies sur la parcelles qui risquent de disparaîtraient

Le site ne présente pas de risques naturels majeurs, mais des mesures préventives doivent être envisagées pour limiter les nuisances potentielles liées aux nouvelles activités touristiques, notamment en ce qui concerne le bruit et la gestion des déchets.

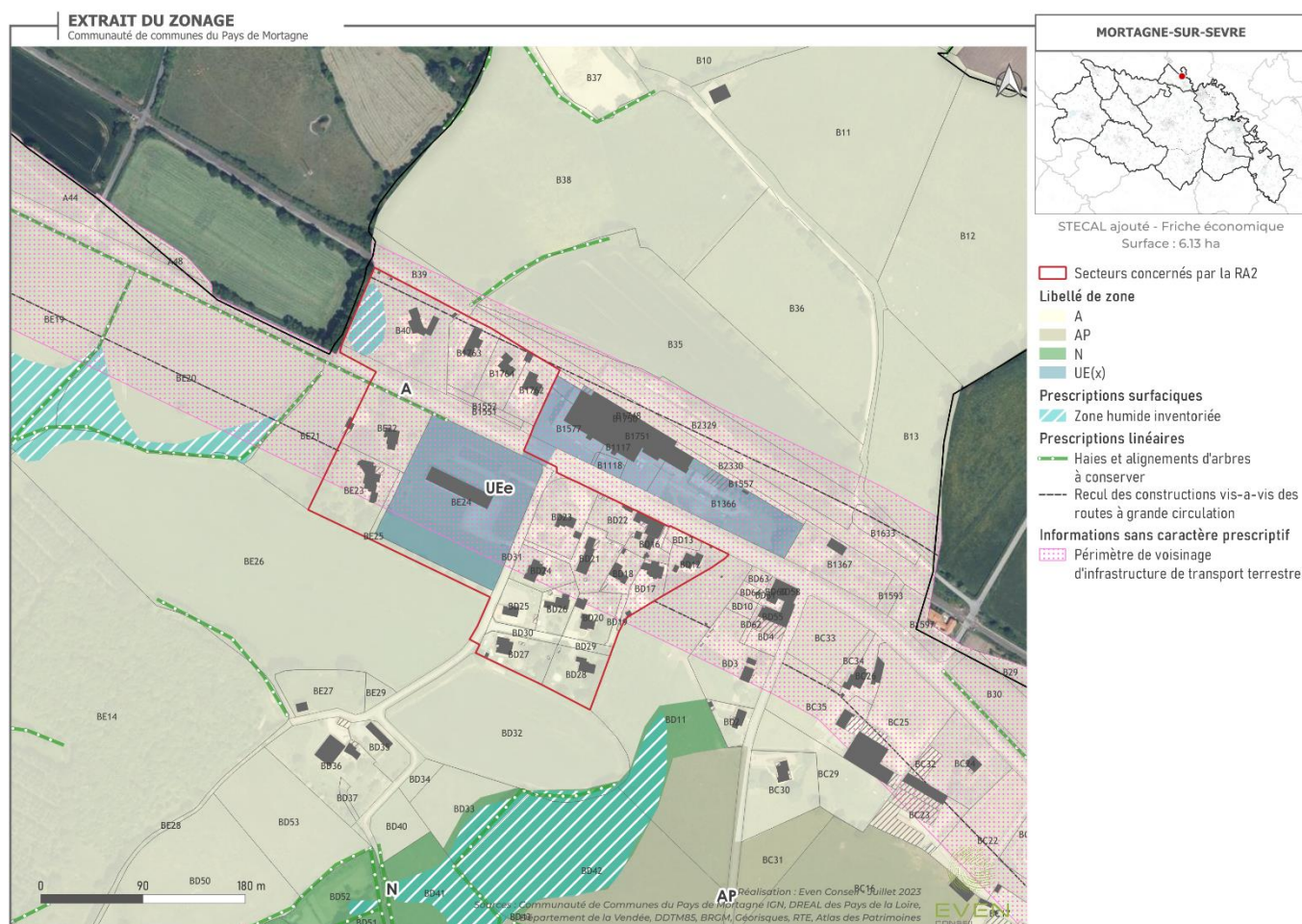
Illustration du zonage avant/après



Thématique environnementale	Mesures	
Milieux naturels et biodiversité	[Réduire]	<p>De plus, les éléments boisés du site sont couverts par une prescription graphique établie. D'après les dispositions générales du règlement écrit, « Le défrichage d'une haie bocagère ou l'arrachage d'un arbre isolé, repérés sur le règlement graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les haies bocagères repérées sur le règlement graphique doivent être conservées. Des exceptions peuvent être admises pour des motifs (sanitaires, relatifs à la sécurité routière, techniques). En cas de défrichage d'une portion de haie, un linéaire de même essence et d'une longueur égale doit être replanté en prolongement de la haie altérée ou à proximité immédiate. Les nouvelles plantations résultant de l'application de cette règle doivent permettre de restaurer la continuité écologique altérée ».</p> <p>Ainsi, le règlement écrit permet de maintenir en premier lieu les éléments arborés de la parcelle et en dernier recours de mettre en place des mesures de compensation.</p>
	[Eviter]	<p>L'OAP vient identifier les arbres à conserver</p> <p>Ainsi, l'OAP permet de maintenir les éléments arborés de la parcelle</p>
Artificialisation des sols	[Réduire]	Le secteur est dimensionné au besoin du projet

Thématique environnementale	Mesures	
Paysage et patrimoine	[Éviter]	<p>L'OAP vient identifier le bâtiment de la gare par la prescription suivante « Préserver le volume et les caractéristiques de bâtiment de l'ancienne gare »</p> <p>Ainsi le volume et les caractéristiques de bâtiment sont préservés</p>
	[Réduire]	<p>Le règlement de la zone NT indique que sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité touristique (hébergement, restauration...), culturelle (salle d'exposition...), événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...) et de loisirs (centre équestre, tir à l'arc, accrobranche, etc.), dans la limite d'une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions. Lorsque l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi est nulle, sont de plus autorisées les nouvelles constructions dans la limite de 200 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.</p> <p>En cas de démolition/reconstruction d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée de la limite. L'évolution ou la création de campings à la ferme au sein d'un secteur NT ne peut admettre de nouvelles constructions, à l'exception de constructions démontables et de l'extension de constructions existantes dans la limite précisée ci-dessus.</p> <p>Ainsi, le règlement écrit permet de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur</p>
	[Réduire]	<p>Le règlement de la zone NT indique que la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage. Pour des installations d'hébergement, de loisirs et sportives, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres et est autorisée sous réserve qu'elles s'insèrent au mieux dans l'environnement paysager existant.</p> <p>Cette règle permet donc de favoriser l'intégration paysagère de ce secteur</p>
Ressource en eau	[Réduire]	<p>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.</p> <p>Ainsi, le règlement écrit permet d'assurer une prise en compte des eaux pluviales</p>

V.5 - C5/ Réhabilitation d'une friche économique en zone résidentielle



Cartographie du zonage en vigueur et des réglementations afférentes dans la zone concernée par la RA2

Etat Initial de l'environnement

Zonage et vocation proposés par le PLUi

Superficie

NH : Nouvelle zone

6,13 ha

Zonage du document en vigueur

A : Espaces agricoles ayant un potentiel agronomique - biologique ou écologique (4,79 ha)

UEe : Etablissement économique hors zone d'activités (1,34 ha)

Objectif recherché

Le projet consiste à créer un STECAL habitat nommé NH dans le village "Le Rossignol", caractérisé par une dominante résidentielle. La plupart des habitations sont relativement récentes, datant de la fin des années 1980 ou des années 2000. Une zone économique, incluant la propriété de l'enseigne "Bradorama", est également présente, avec un bâtiment principal toujours en activité, mais une parcelle voisine comprenant un bâtiment économique en ruine et abandonné. Cette friche économique offre une opportunité de densification dans un secteur déjà relativement dense. Avant l'élaboration du PLUi, le village était classé en zone UC, permettant la construction de nouveaux logements. Afin de répondre à la typologie existante du village, sa proximité avec le centre de Mortagne-sur-Sèvre et l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), il est proposé de remplacer le zonage agricole existant

par un STECAL habitat sur les parcelles concernées, ainsi que sur une partie de la zone économique UE.

Accès et réseaux

Les accès et réseaux sont existants

Contexte écologique et enjeux *in situ*

Occupation du sol : Espace comprenant des espaces urbanisés dont des pavillons et des bâtiments économiques

Milieus naturels d'intérêt : Il existe une zone humide sur le site au Nord-Est

Contexte paysager et urbain

Enjeux paysagers : Entrée de ville partiellement détachée de la tache urbaine

Enjeux patrimoniaux : Site de présomption de prescriptions archéologiques sur le site ou à proximité et présence du SPR nommé «Site Patrimonial Remarquable Mortagne-sur-Sèvre » à 150m du site

Ressources naturelles et sensibilité des milieux

Proximité d'un cours d'eau : Oui, deux petits effluents de la Sèvre Nantaise au Sud du site

Présence de zones humides inventoriées : Au Nord-Est du site projet

Le site est concerné par le périmètre de protection des captages éloignés des Trois rivières

Risques

Zone concernée par le PPRT EPC France : nul

Zone concernée par un SIS : nul

Zone concernée par une canalisation de gaz naturel : nul

Zone concernée par une ligne aérienne RTE : à plus de 100m de la limite Ouest du site projet

Zone potentiellement affectée par le bruit des transports terrestres : le site se situe dans la bande « Recul des constructions vis-à-vis des routes à grande circulation » inscrite au règlement graphique ainsi que dans le périmètre « Voisinage d'infrastructure de transport terrestre - Secteur affecté par le bruit - 100 m - RN 149 »

Zone concernée par le PPRi Sèvre Nantaises : nul

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

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

Autres éléments de porter à connaissance à considérer : nul

Illustrations



STECAL ajouté - Friche économique
Surface : 6.13 ha

- Secteurs concernés par la RA2
- Milieux naturels**
- Zones humides inventoriées
- Haies identifiées dans le PLUi
- Protections Patrimoniales**
- Site Patrimonial Remarquable (SPR)
- Zone de présomption de prescription archéologique
- Périmètre de protection de captage**
- Périmètre de protection rapprochée
- Périmètre de protection éloignée
- Risques et nuisances**
- Lignes aériennes RTE
- Secteurs affectés par le bruit des transports terrestres



Cartographie des enjeux environnementaux et patrimoniaux liés au secteur concerné par la RA2

Incidences sur l'environnement

Incidences prévisibles notables liées à l'urbanisation de cette zone

Incidences environnementales potentielles, milieux naturels et biodiversité :

Le projet pourrait potentiellement impacter la zone humide située au Nord-Est du site, ce qui pourrait altérer son équilibre écologique.

Incidences environnementales potentielles, ressources en eau :

La proximité de deux petits affluents de la Sèvre Nantaise au Sud du site et la présence d'une zone humide au Nord-Est sont à prendre en considération en phase projet

Incidences environnementales potentielles, paysage et patrimoine :

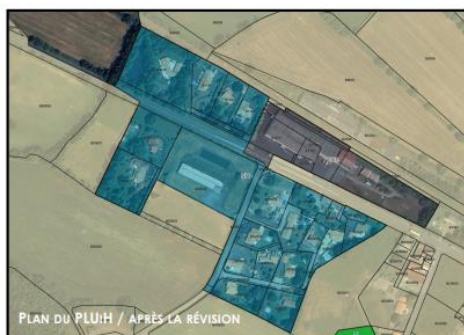
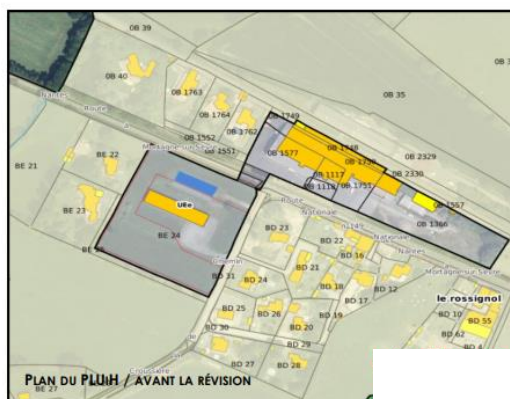
Etant donné que le site ou ses environs immédiats sont présumés d'intérêt archéologique, des précautions pourraient être nécessaires pour éviter des perturbations potentielles des vestiges archéologiques.

Incidences environnementales potentielles, risques naturels et nuisances :

Le site se situe dans une zone soumise au bruit des transports terrestres, selon le règlement graphique, et à proximité de l'infrastructure de transport terrestre, ce qui pourrait potentiellement générer des nuisances sonores pour les habitants.

Illustration du zonage avant/après

Pièces réglementaires devant être modifiées :



Thématique environnementale	Mesures	
Milieux naturels et biodiversité	[Réduire]	La zone humide est identifiée au règlement graphique Ainsi, la zone humide sera maintenue.
	[Réduire]	De plus, les éléments boisés du site sont couverts par une prescription graphique établie. D'après les dispositions générales du règlement écrit, « Le défrichement d'une haie bocagère ou l'arrachage d'un arbre isolé, repérés sur le règlement graphique, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les haies bocagères repérées sur le règlement graphique doivent être conservées. Des exceptions peuvent être admises pour des motifs (sanitaires, relatifs à la sécurité routière, techniques). En cas de défrichement d'une portion de haie, un linéaire de même essence et d'une longueur égale doit être replanté en prolongement de la haie altérée ou à proximité immédiate. Les nouvelles plantations résultant de l'application de cette règle doivent permettre de restaurer la continuité écologique altérée ». Ainsi, le règlement écrit permet de maintenir en premier lieu les éléments arborés de la parcelle et en dernier recours de mettre en place des mesures de compensation.
Artificialisation des sols	[Réduire]	Il s'agit d'une zone de reconquête d'une fiche ce qui s'inscrit dans la trajectoire ZAN

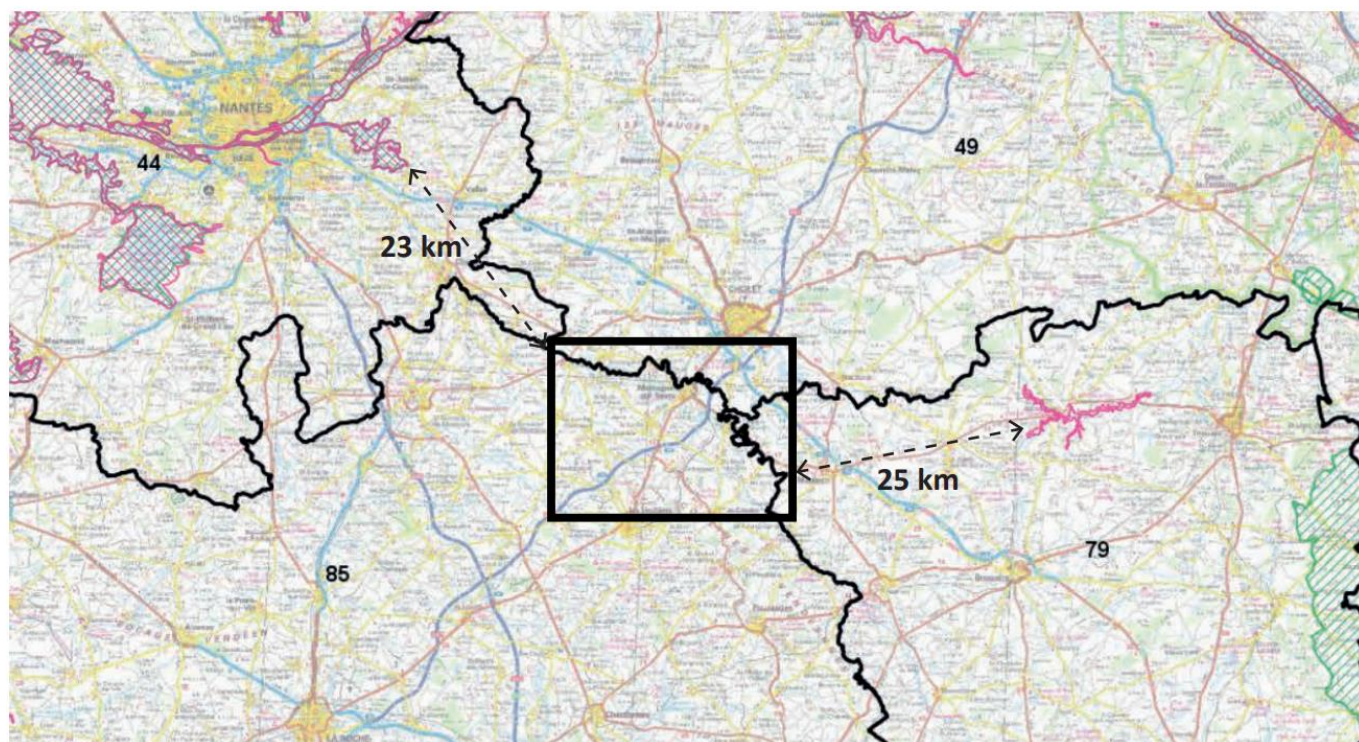
Thématique environnementale	Mesures	
Paysage et patrimoine	[Éviter]	<p>Le projet se situe sur un site de présomption de prescriptions archéologiques sur le site ou à proximité ainsi les dispositions législatives et réglementaires à prendre en considération au titre de la protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes: les articles L. 523-1, L. 523-4, L. 523-8, L. 522-5, L. 522-4, L.523-14 et R. 523- 1 à R.523-14 du Code du Patrimoine, l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement, l'article L.322-3-1 du Code Pénal, livre III des crimes et délits contre les biens, notamment son titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations. »</p> <p>Le patrimoine archéologique sera ainsi pris en compte</p>
Ressource en eau	[Réduire]	<p>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.</p> <p>Ainsi, le règlement écrit permet d'assurer une prise en compte des eaux pluviales</p>
	[Réduire]	<p>Un périmètre de protection des captages fait l'objet d'un arrêté préfectoral, daté du 12 septembre 1955, qui définit les conditions de constructibilité, d'occupation et d'utilisation du sol dans le but de préserver la qualité de la ressource en eau. Cet arrêté, est mentionné dans les annexes au PLUI, s'impose et permet de prendre en compte cet enjeu</p>
Risques et nuisances	[Réduire]	<p>Le règlement rappelle : « Les communes de Mortagne-sur-Sèvre, Saint-Laurent-sur-Sèvre, La Verrie, La Gaubretière et Chambreaud sont concernées par l'application des arrêtés préfectoraux n° 01 DDE 20, 01 DDE 22 du 19 mars 2001 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, compte-tenu du passage des RD 160 et 149 et de la RN 149 classées route à grande circulation ainsi que l'autoroute A87. Ces secteurs sont représentés sur le document graphique et les arrêtés correspondants sont annexés au présent PLUI.</p> <p>Ainsi le risque est pris en compte</p>



Partie 7 : Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000

Conformément au paragraphe 3a de l'article R104-8 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale présente les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement.

Localisation des zones Natura 2000 les plus proches du territoire de la communauté de communes du Pays de Mortagne.



Localisation des zones Natura 2000, source PLUi, pièce 1.2

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 sites Natura 2000 du territoire intercommunal et des sites concernés par les objets de la procédure de Révision Allégée n°2, cette dernière n'est pas de nature à présenter des incidences sur les espaces Natura 2000.



8

Partie 8 : Citères, indicateurs et modalités de suivi

INDICATEURS

Le PLUi en vigueur comprend 43 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 : 2 indicateurs
- Conduire une offre de logements diversifiée, pensée à l'échelle de l'ensemble du territoire : 11 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 : 2 indicateurs
- Faciliter les connexions vers l'extérieur : 1 indicateur
- Développer un tourisme vert appuyé sur la vallée de la Sèvre : 3 indicateurs

Axe 3 : consolider les bourgs du Pays de Mortagne :

- Renouveler et renforcer l'attractivité résidentielle des bourgs : 9 indicateurs
- Assurer la vocation économique et la mixité des usages au sein des bourgs : 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 : 1 indicateur

Ainsi au regard des indicateurs d'ores et déjà existants, l'indicateur supplémentaire suivant est proposé dans le cadre de la présente procédure, avec un pas de temps de 6 ans :

Thématique	Indicateur	Objectifs poursuivis	Sources
Axe 4 : concilier développement projeté, cadre de vie et ressources à préserver :	Surface de STECAL NC	Évaluer l'évolution de la surface dédiée aux activités de carrière	Service instructeur CC du Pays de Mortagne



CITADIA



www.citadia.com • www.citadiavision.com