

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Communauté de Communes du Pays de Mortagne  
Révision allégée n°2

**Mémoire en réponse de l'avis délibéré de la  
MRAe**

Octobre 2024

# Préambule

Ce document présente les observations de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne en réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale relatif au projet de Révision Allégée n°2 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Mortagne (44). Il s'agit d'éclairages visant à compléter le dossier d'enquête publique.

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la communauté de communes du Pays de Mortagne, l'ensemble des pièces constitutives des dossiers ayant été reçu le 8 juillet 2024 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays de la Loire.

## Synthèse de l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale

### I.1 - Extrait de l'avis n°1

***La MRAe recommande de compléter la présentation du diagnostic territorial par des informations permettant de mieux comprendre le contexte actuel dans lequel les différentes évolutions de STECAL à vocation touristique, industrielle ou résidentielle s'inscrivent.***

#### **Réponse apportée**

En réponse à la recommandation de la MRAe, la notice explicative et l'évaluation environnementale seront complétées pour mieux situer les évolutions des STECAL dans leur contexte actuel, qu'elles soient à vocation touristique, industrielle ou résidentielle.

Des informations supplémentaires seront intégrées concernant les STECAL suivants :

- Château de la Barbinière
- Cité des oiseaux
- Moulin de la Roche
- Château du Boisniard
- Coutablière
- Pôle équestre mortagnais
- Vatican
- Friche économique « Le Rossignol »

Ces précisions permettront une meilleure compréhension du rôle de chaque site dans le développement territorial.

### I.2 - Extrait de l'avis n°2

***La MRAe recommande de cerner plus précisément les enjeux relatifs à la biodiversité possible-ment présents sur les secteurs d'extension ou de création de STECAL.***

#### **Réponse apportée**

Il n'est pas prévu d'inventaire faune, flore ou zone humide sur les secteurs d'extension ou de création de STECAL, non obligatoires dans le cadre de la présente procédure. En l'absence d'inventaire spécifique à ce stade du PLUi, l'analyse se concentrera sur l'état actuel des enjeux de biodiversité dans les secteurs concernés par les STECAL et dans les limites des données disponibles.

### I.3 - Extrait de l'avis n°3

#### **La MRAe recommande :**

- ***D'approfondir l'analyse de la prise en compte des objectifs et règles du SRADDET dont l'approbation est intervenue postérieurement au SCoT et au PLUiH***
- ***De produire l'analyse de la compatibilité du PLUiH vis-à-vis du SDAGE et du PGRI du bassin Loire Bretagne révisés pour la période 2022-2027 ;***
- ***De justifier de la meilleure articulation de la procédure vis-à-vis du PCAET du Pays de Mortagne.***

#### **Réponse apportée**

Le dossier dans sa partie Evaluation environnementale sera complété par l'analyse de la procédure par rapport :

- aux objectifs et règles du SRADDET en vigueur ;
- la compatibilité du PLUiH vis-à-vis du SDAGE et du PGRI du bassin Loire Bretagne révisés pour la période 2022-2027 : cette partie est détaillée en pages 31 à 33 de l'évaluation environnementale, elle conclut en la compatibilité de la procédure mais sera précisée et clarifiée au regard des SDAGE et PGRI 2022-2027 ;
- au PCAET du Pays de Mortagne.

### I.4 - Extrait de l'avis n°4

#### **La MRAe recommande :**

- ***De renforcer l'argumentation en ce qui concerne les besoins cumulés correspondant à l'ensemble des STECAL à vocation touristique ;***
- ***De renforcer l'argumentation du besoin d'extension de certains STECAL au regard de leurs capacités résiduelles apparentes ;***
- ***De justifier la délimitation du STECAL de la carrière de la Roche Atard, incohérente avec le périmètre d'extension sollicité par ailleurs dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale en cours d'instruction.***

#### **Réponse apportée**

Le Pays de Mortagne est un territoire disposant d'une activité touristique extrêmement marquée. Celle-ci s'explique nécessairement par la proximité avec le Puy du Fou qui représentait en 2023 2 300 000 visiteurs mais aussi par ses atouts locaux. En effet, le Pays de Mortagne a la particularité de disposer de notamment 3 sites emblématiques que sont :

- Le Château de Tiffauges (environ 150 000 visiteurs par an)
- Le Chemin de fer de la Vendée (environ 20 000 visiteurs par an)
- La Cité des Oiseaux (environ 15 000 visiteurs par an).

Le territoire accueille également des événements polarisants tels que le Festival de Poupet (105 000 entrées en 2023) ou encore le Marché de Noël de Tiffauges (80 000 entrées en 2023).

Le Pays de Mortagne a également la particularité de disposer d'un tourisme culturel avec la Basilique de Saint-Laurent-sur-Sèvre qui accueille chaque année environ 25 000 pèlerins.

Enfin, le territoire dispose de 2 Petites Cités de Caractère (sur un total de 9 à l'échelle de la Vendée) et bientôt 3. Cette labélisation est reconnue pour drainer un grand nombre de curieux.

Aujourd'hui, le Pays de Mortagne dispose d'une capacité de 476 hébergements représentant 4 400 lits.

Il existe actuellement un fort déséquilibre entre l'offre d'hébergements présente sur l'Est du territoire et sur l'Ouest. Ainsi, les 5 communes de l'Est du territoire (Treize-Vents, Mallièvre, Saint-Malo-du-Bois, Saint-Laurent-sur-Sèvre et Mortagne-sur-Sèvre) totalisent 191 hébergements contre 92 pour l'Ouest du

territoire (La Gaubretière, Les Landes Genusson, Saint-Martin-des-Tilleuls, Tiffauges et Saint-Aubin-des-Ormeaux).

En outre, l'offre existante est insuffisante pour couvrir les besoins d'hébergements existants. Ainsi, en 2023, l'offre des 4 communes jouxtant Tiffauges ne couvrait que 6% des besoins d'hébergements liés uniquement au tourisme de Tiffauges (46 hébergements pour 10 391 nuitées enregistrées). Le Pays de Mortagne comptabilisait en 2023 186 871 nuitées.

Le présent projet de révision a donc vocation à étoffer l'offre touristique, insuffisante à l'échelle du territoire, et amoindrir le déséquilibre entre l'Est et l'Ouest du territoire pour répondre au plus proche des besoins et limiter les déplacements.

Des informations supplémentaires seront intégrées à la notice concernant les STECAL suivants :

- Château de la Barbinière
- Cité des oiseaux
- Moulin de la Roche
- Château du Boisniard
- Coutablière
- Pôle équestre mortagnais
- Vatican
- Friche économique « Le Rossignol »

Ces précisions permettront une meilleure compréhension du rôle de chaque site dans le développement territorial.

Pour le projet de réhabilitation de la friche économique en zone résidentielle et le camping du Vatican, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) seront intégrées.

## **I.5 - Extrait de l'avis n°5**

***La MRAe recommande de présenter l'ensemble des indicateurs concernés par la révision allégée n°2 du PLUiH permettant de suivre les incidences environnementales de la présente procédure***

### **Réponse apportée**

Le dossier sera complété en listant les indicateurs existants au PLUi en vigueur qui seront mobilisés pour le suivi de la présente procédure, en lien avec les objets de cette dernière. Les indicateurs mobilisés sont les suivants :

- Réserve foncière disponible en zone d'activités (ha)
- Nombre de commerces par type de zone du PLUiH
- Nombre d'entreprises artisanales par type de zone du PLUiH
- Surfaces ouvertes à l'urbanisation en extension (ha)
- Nombre de zones AUH urbanisées selon la phase du projet
- Nombre de déclaration préalable à l'intervention sur une haie

## I.6 - Extrait de l'avis n°6

### La MRAe recommande :

- **De présenter les éléments permettant d'apprécier comment, par le biais de la présente procédure, le PLUi s'inscrit en cohérence avec ses objectifs initiaux en matière de limitation de consommation d'espace ;**
- **de présenter une mise en perspective de cette consommation d'espace et d'artificialisation des sols par rapport aux objectifs découlant de la loi climat et résilience ;**
- **à la collectivité de se doter d'un indicateur qui lui permette d'évaluer les dispositions réglementaires au sein des STECAL du point de vue de leurs effets en matière d'artificialisation des sols.**

### Réponse apportée

Les objectifs de consommation foncière et plus particulièrement de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) sont inscrits dans le PLUiH du Pays de Mortagne au sein des zones réglementaires suivantes :

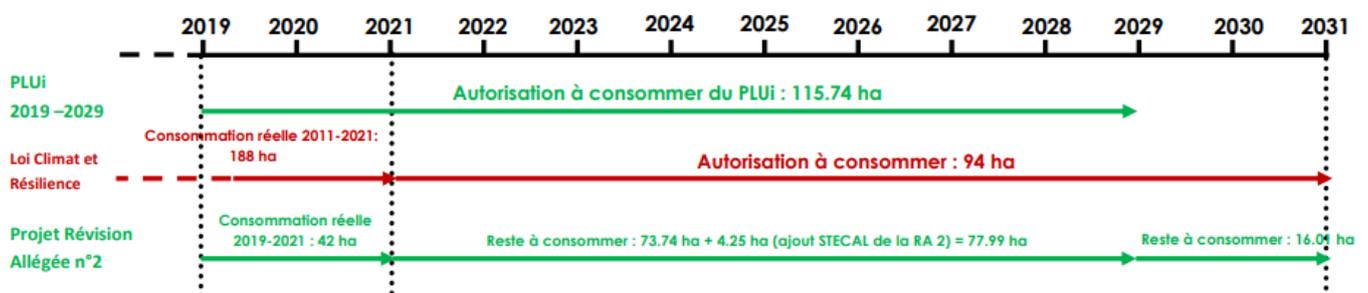
- AUH : correspondant aux zones immédiatement constructibles à usage prioritaire d'habitat
- AUT : destinées à accueillir de nouvelles activités liées au tourisme
- Les différents STECAL (NA, NC, NE, NF, NP et NP1, NT et NEA) : visant à permettre le développement d'activités économiques et touristiques.

Ainsi, les objectifs de consommation foncière du PLUiH sont de 115,74 ha pour la période 2019- 2029.

Suite à la Loi Climat et Résilience, les territoires se voient fixer de nouveaux objectifs de consommation d'espaces basés sur la consommation réelle d'ENAF sur la période 2011-2021. D'après le Portail de l'artificialisation, cette consommation s'élevait pour le Pays de Mortagne à 188 ha. Ainsi, les droits à consommation ouverts sur la période 2021-2031 autorisés par la Loi Climat et Résilience représentent la moitié de cette somme soit 94 ha.

D'après le Portail de l'artificialisation, le Pays de Mortagne a consommé 42 ha sur la période 2019-2021. Ainsi, au regard des objectifs inscrits dans le PLUiH il resterait une enveloppe de 73,74 ha de consommation foncière autorisée d'ici à 2029 (115,74 ha (objectifs PLUiH) - 42 ha (consommation réelle 2019-2021)).

Si nous ajoutons la consommation nouvelle d'ENAF apportée par le présent projet de révision, les droits à construire jusqu'à 2029 serait de 77,99 ha. Les objectifs de consommation projetés dans le PLUiH seraient donc respectés. Les objectifs de la Loi Climat et Résilience et la trajectoire ZAN sont également respectés étant donné qu'une enveloppe de 16,01 ha resterait à consommer d'ici à 2031. (94 ha - 77,99 ha).



La mise en place d'un indicateur évaluant les dispositions réglementaires au sein des STECAL en matière d'artificialisation des sols pourra être intégrée dans le cadre d'une procédure visant la mise en compatibilité globale du PLUiH avec le SCoT, lui-même intégrant le SRADDET une fois la territorialisation de la loi ZAN opérée

Synthèse de la consommation nette d'espaces agricoles naturels et forestiers de la procédure de révision allégée n°2 après reprise des périmètres :

Consommation nette d'Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (ENAF)	
Type de transformation d'espace	Consommation et suppression d'ENAF
Modification de STECAL -	1 672 m <sup>2</sup>
Création de STECAL	54 934 m <sup>2</sup>
Suppression de STECAL	10 698 m <sup>2</sup>
Total consommation nette d'ENAF	42 564 m <sup>2</sup>

## I.7 - Extrait de l'avis n°7

**La MRAe recommande de mobiliser un niveau d'expertise adapté pour la bonne appréciation des niveaux d'enjeux associés aux milieux naturels concernés par les STECAL, afin le cas échéant de reconsidérer certains choix et de prévoir des mesures complémentaires destinées à garantir leur préservation.**

### **Réponse apportée**

Un niveau d'expertise adapté et dans les limites des données disponibles a été mobilisé pour évaluer les enjeux associés aux milieux naturels concernés par les STECAL. Cette démarche s'appuie sur l'ensemble des données existantes, qu'elles soient écologiques, environnementales ou liées aux risques et nuisances afin de garantir une appréciation complète et éclairée des enjeux en présence.

Suite aux échanges avec les PPA (Partenaires Publics Associés), ont été revus certains périmètres afin de mieux refléter la réalité des milieux naturels et d'intégrer les recommandations des experts. Ces ajustements visent à renforcer la pertinence des choix et à assurer que les projets d'aménagement respectent les spécificités écologiques des sites concernés. Dans ce cadre, la collectivité reste attentive à l'identification de mesures complémentaires qui pourraient être nécessaires pour garantir la préservation des milieux naturels.

## I.8 - Extrait de l'avis n°8

**La MRAe recommande de présenter une analyse des enjeux paysagers qui repose sur une véritable identification des axes de perceptions possibles des secteurs à des échelles pertinentes et selon le cas de justifier l'absence de perception ou de prévoir la mise en œuvre de mesures d'intégration supplémentaires.**

### **Réponse apportée**

L'évaluation environnementale sera confortée sur l'analyse des impacts paysagers des périmètres modifiés ou créés. Les dispositions réglementaires visant à assurer une qualité architecturale et insertion paysagère des constructions sont jugées suffisantes pour éviter les incidences paysagères, l'argumentaire de l'évaluation environnementale sera complété et clarifié sur ce point.

## I.9 - Extrait de l'avis n°9

**La MRAe recommande d'engager l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales comme requis par le SDAGE Loire-Bretagne.**

### **Réponse apportée**

La communauté de communes étant bien consciente des enjeux, l'élaboration du Schéma directeur d'eaux pluviales est en cours de réalisation. Cette étude réalisée par DCI Environnement a démarré en septembre 2023 et doit aboutir en juillet 2025 selon le calendrier programmé.

Les phases de travail réalisées et programmes sont les suivantes :

#### **Schéma directeur d'assainissement**

- Phase 1 – état des lieux et pré-diagnostic : réalisée
- Phase 2 – campagnes de mesures : réalisée
- Phase 3 – localisation précise des désordres : en cours de réalisation (restitution prévue fin juillet 2024)
- Phase 4 – synthèse et simulations hydrauliques (de fin juillet à mi-septembre 2024)
- Phase 5 – schéma directeur (de mi-septembre à fin-novembre 2024)
- Phase 6 – zonage d'assainissement (de fin novembre 2024 à août 2025)

#### **Schéma directeur des eaux pluviales**

- Phase 1 – état des lieux et pré-diagnostic : en cours de réalisation (de fin avril à début octobre 2024)
- Phase 2 – incidences de l'urbanisation future (d'octobre 2024 à février 2025)
- Phase 3 – schéma directeur (de février à juillet 2025)
- Phase 4 – zonage d'eaux pluviales (de janvier à août 2024)

## I.10 - Extrait de l'avis n°10

**La MRAe rappelle qu'en vertu des dispositions des articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme, le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer « [...] la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de GES, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ».**

### **Réponse apportée**

Comme indiqué précédemment, le dossier d'évaluation environnementale sera complété par une analyse de la compatibilité de la procédure avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Pays de Mortagne. Cette analyse démontrera l'alignement ou non des choix de la présente procédure avec les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de promotion des énergies renouvelables.

## **I.11 - Extrait de l'avis n°11**

***La MRAe recommande de présenter une évaluation environnementale complétée pour chacun des STECAL et de leurs effets cumulés du point de vue du climat.***

### **Réponse apportée**

Comme indiqué précédemment, le dossier d'évaluation environnementale sera complété par une analyse de la compatibilité de la procédure avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Pays de Mortagne.

Cela permettra de mieux évaluer les STECAL et d'assurer une approche cohérente et durable.