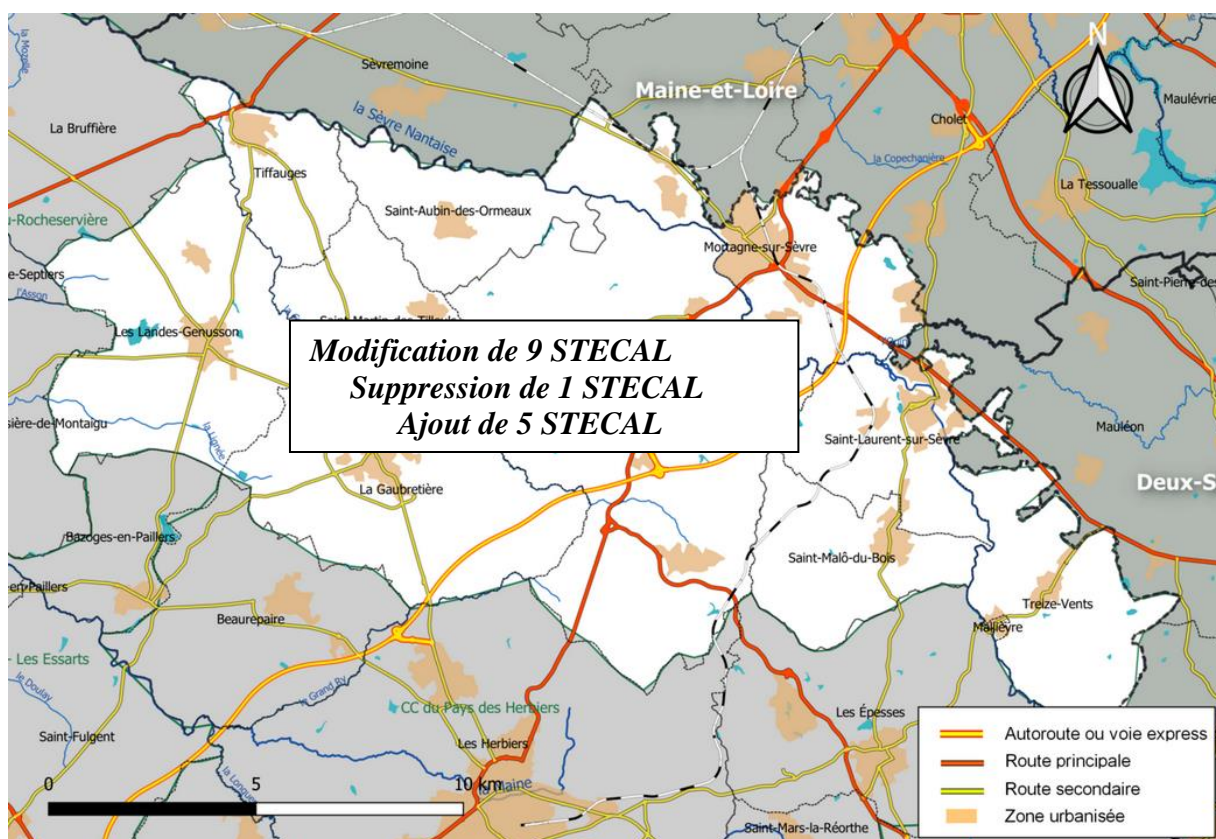


DEPARTEMENT DE LA VENDEE

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
PAYS DE MORTAGNE**

ENQUETE PUBLIQUE

**Projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant programme local de l'habitat (PLUi-H) visant à faire évoluer
les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) existants.**



Enquête réalisée du 2 décembre 2024 au 16 janvier 2025

RAPPORT D'ENQUÊTE

Rapport établi par Philippe GAUBERT, commissaire enquêteur

Table des matières

1.	LES ELEMENTS DU CONTEXTE DE L'ENQUETE	4
1.1.	Présentation de la communauté de communes	4
1.2.	Cadre juridique de l'enquête	4
1.3.	Objet de l'enquête	5
1.3.1.	Cadre général	5
1.3.2.	Cadre particulier.....	5
2.	LE PROJET.....	6
2.1.	Composition du dossier d'enquête	6
2.2.	Présentation du projet de révision allégée n°2	7
2.2.1.	Modification de neuf STECAL existants.....	7
2.2.1.1.	Château de la Barbinière (Saint-Laurent-sur-Sèvres)	7
2.2.1.2.	Cité des oiseaux (Les Landes-Genusson)	8
2.2.1.3.	Carrière de la Roche Atard (Mortagne-sur-Sèvre).....	9
2.2.1.4.	Le moulin de la Roche (Tiffauges)	10
2.2.1.5.	Château du Boisniard (Chanverrie).....	11
2.2.1.6.	La Coutablière (Les Landes Genusson).....	12
2.2.1.7.	Festival de Poupet (Saint-Malô-du-Bois)	12
2.2.1.8.	La Grande Coussais (Saint-Malô-du-Bois).....	13
2.2.1.9.	Le Petit Goulet (Saint-Aubin-des Ormeaux)	14
2.2.2.	Suppression du STECAL de Poupet (Saint Malô-du-Bois).....	14
2.2.3.	Création de cinq nouveaux STECAL.....	15
2.2.3.1.	Domaine des Quatre Plumes (Les Landes Genusson)	15
2.2.3.2.	Pôle équestre Mortagnais (Mortagne-sur-Sèvres).....	16
2.2.3.3.	Le Vatican (Tiffauges).....	17
2.2.3.4.	Ancienne gare de Chambretaud (Chanverrie).....	18
2.2.3.5.	Réhabilitation d'une friche économique en zone résidentielle (Mortagne/Sèvre)....	19
2.3.	Remarques générales sur le dossier d'enquête publique	21
2.4.	Concertation préalable.....	21
2.4.1.	Auprès du public	21
2.4.2.	Les personnalités publiques associées (PPA)	22
2.4.3.	La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)	22
3.	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	23
3.1.	Désignation du commissaire enquêteur.....	23
3.2.	Préparation de l'enquête	23
3.2.1.	Démarches en amont.....	23
3.2.2.	Les arrêtés	24
3.2.2.1.	L'arrêté d'ouverture	24
3.2.2.2.	L'arrêté de prolongation.....	24
3.2.3.	Information du public, publicité et affichage.....	25
3.2.4.	Les permanences du commissaire enquêteur	26
3.3.	Déroulement de l'enquête	26
3.4.	Etat quantitatif des observations.....	26
3.5.	Clôture de l'enquête	27
3.6.	Fin d'enquête.....	27

4.	ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS.....	27
4.1.	Avis délibéré de la MRAe et réponses de la collectivité.....	27
4.1.1.	Diagnostic territorial et d’analyse de l’état initial de l’environnement	28
4.1.2.	Articulations du projet avec les autres plans ou programmes.....	30
4.1.3.	Choix du parti retenu au regard des objectifs de protection de l’environnement et des solutions de substitutions	31
4.1.4.	Dispositif de suivi des effets du projet sur l’environnement	34
4.1.5.	Organisation spatiale, consommation d’espaces et artificialisation des sols	34
4.1.6.	Patrimoine naturel et biodiversité	36
4.1.7.	Paysage.....	37
4.1.8.	Gestion des eaux pluviales	38
4.1.9.	Prise en compte du changement climatique	39
4.2.	Observations des personnes publiques associées	39
4.3.	Observations du public	41
4.3.1.	Observations intéressant Mortagne-sur-Sèvre	41
4.3.1.1.	Contribution n°2 au registre dématérialisé.....	41
4.3.1.2.	Contribution n°3 au registre dématérialisé.....	42
4.3.1.3.	Contribution n°8 au registre dématérialisé.....	44
4.3.2.	Observations intéressant Saint-Laurent-sur-Sèvres	44
4.3.2.1.	Contribution n°7 au registre dématérialisé.....	44
4.3.2.2.	Contribution n°11 au registre dématérialisé	46
4.3.2.3.	Contribution n°12 au registre dématérialisé	46
4.3.3.	Observation intéressant Chanverrie	47
4.3.3.1.	Contribution n°9 au registre dématérialisé.....	47
4.3.4.	Observation intéressant Tiffauges.....	48
4.3.4.1.	Contribution n°13 au registre dématérialisé	48
4.4.	Observations du commissaire enquêteur.....	49
4.4.1.	Carrière de la Roche Atard (Mortagne-sur-Sèvre).....	49
4.4.2.	La Coutablière (Les Landes Genusson).....	49
4.4.3.	La notice complémentaire jointe au mémoire en réponse.....	50
4.4.4.	Le cas particulier de la carrière de La Roche Atard.....	52
5.	PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE.....	52
5.1.	Procès-verbal de synthèse	52
5.2.	Mémoire en réponse	52
6.	ANNEXES AU DOSSIER	53
6.1.	ANNEXE 1 – Liste des pièces au dossier	54
6.2.	ANNEXE 2 - Copies des parutions « annonces légales ».....	56
6.3.	ANNEXE 3 – Procès-Verbal de synthèse	58
6.4.	ANNEXE 4 – Mémoire en réponse de la CCPM au procès-verbal de synthèse.....	59

1. LES ELEMENTS DU CONTEXTE DE L'ENQUETE

Le présent rapport a été rédigé dans le cadre d'une enquête publique arrêtée par le Président de la communauté de communes du Pays de Mortagne (arrêté du 5 novembre 2024 portant ouverture de cette enquête publique, suivi d'un arrêté du 17 décembre 2024 portant prolongation de l'enquête jusqu'au 16 janvier 2025).

1.1. Présentation de la communauté de communes

La communauté de communes du Pays de Mortagne (CCPM) est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) situé au Nord-Est de la Vendée, à proximité de Cholet. Elle comprend onze communes couvrant une surface totale de 22 865 ha, et compte 29.045 habitants (recensement INSEE de 2021).

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

La Communauté de Communes du Pays de Mortagne dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH). Le document a été approuvé le 3 juillet 2019. Une première modification du document a été validée par le conseil communautaire en date du 9 novembre 2022.

1.2. Cadre juridique de l'enquête

Cette enquête publique est régie par différents textes législatifs ou réglementaires, et décisions, et notamment :

- le code de l'environnement, et notamment son article L122-1, les articles L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants ;
- le code de l'urbanisme, et notamment les articles L111-3 à L111-10, L153-31 à L153-35, et R153-8 et suivants ;
- la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal ;
- la loi n°2010-788, du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
- le décret 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi n° 83.630, du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;
- le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011, portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- le décret n° 2017-626, du 25 avril 2017, relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public ;
- la délibération n° D23-060 du conseil communautaire du Pays de Mortagne du 31 mai 2023 prescrivant la révision allégée N°2 du PLUi-H, et fixant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;
- la délibération n° D24-071 du conseil communautaire du Pays de Mortagne du 12 juin 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée N°2 du PLUi-H ;
- la décision n° E24000146/85 du 5 août 2024 du Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur Philippe GAUBERT en qualité de commissaire enquêteur, pour procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision allégée N°2 du PLUi-H de la communauté de communes du Pays de Mortagne ;
- l'arrêté communautaire du Pays de Mortagne n°2024-016-AR du 5 novembre 2024 portant ouverture de l'enquête publique relative au projet de révision allégée N°2 du PLUi-H de la communauté de communes du Pays de Mortagne ;
- l'arrêté communautaire du Pays de Mortagne n°2024-019-AR du 17 décembre 2024 portant prolongation de l'enquête publique relative au projet de révision allégée n°2 du PLUi-H.

Il importe de préciser ici que le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme (PLUi-H) s'inscrit dans le champ d'application de l'article L153-34 du code de l'urbanisme, et donc de la procédure de révision dite « allégée », dès lors que ce projet ne porte pas atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durable (PADD).

1.3. Objet de l'enquête

1.3.1. Cadre général

Selon l'article L123-1 du code de l'environnement, *« l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information, la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».*

Cette disposition s'inscrit dans un processus de démocratisation et d'évolution du droit qui veut que le public soit non seulement informé des décisions qui peuvent toucher l'environnement, mais également invité à participer en recueillant ses observations, suggestions, appréciations et contrepropositions qui permettront à Monsieur le Président de la communauté de communes du Pays de Mortagne de disposer de tous les éléments nécessaires à son information et à sa prise de décision.

D'où l'attention particulière que le commissaire enquêteur apporte à l'audition du public au cours de ses permanences et aux observations de celui-ci déposées sur les registres d'enquête, sur le registre dématérialisé ouvert par la communauté de communes ou par mail sur l'adresse dédiée.

1.3.2. Cadre particulier

Par délibération du conseil communautaire du 31 mai 2023, la CCPM a prescrit la révision allégée n°2 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H), approuvé le 3 juillet 2019, puis modifié le 9 novembre 2022. Cette révision vise à faire évoluer les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL).

L'article L151-13 du code de l'urbanisme présente ainsi les STECAL : *« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières (ENAF) des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés : 1° Des constructions ; 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage [...] ; 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. [...] Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »*

Le PLUiH du Pays de Mortagne comptabilise aujourd'hui 26 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités. Ces zonages spécifiques (dont on aura noté le caractère exceptionnel) implantés en zone agricole ou naturelle permettent de pérenniser ou développer certaines activités économiques, touristiques ou environnementales.

A l'occasion de la modification n°1 du PLUiH, des porteurs de projets touristiques ont contacté la CCPM pour présenter leurs besoins en termes d'évolutions de leurs sites sur les prochaines années, et il s'est avéré que ces évolutions apparaissaient impossibles en l'absence de STECAL nouveaux ou révisés. C'est ainsi que la CCPM a décidé de se lancer dans ce projet de révision allégée n°2, avec l'objectif de faire évoluer les STECAL existants, en venant modifier ou supprimer certains périmètres, mais aussi d'ajouter de nouveaux, pour répondre aux besoins exprimés.

Ainsi, la révision allégée n°2 du PLUiH portera sur :

- une mise à jour de STECAL existants pour permettre le développement d'activités déjà ancrées sur le territoire,
- la création de STECAL touristiques pour de nouveaux projets en cohérence avec le projet du territoire (notamment sur l'ouest du territoire sous doté en hébergement touristique),
- la création d'un nouveau STECAL habitat pour densifier un lieu-dit (le Rossignol à Mortagne-sur-Sèvre),
- la suppression de STECAL sans projet.

Le résultat sera traduit dans le PLUi-H, notamment dans le règlement graphique et via des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces évolutions sont reprises plus précisément dans ce rapport au point 2.2 « *Présentation du projet de révision allégée n°2* ».

2. LE PROJET

2.1. Composition du dossier d'enquête

Hormis les registres d'enquête, le dossier soumis à enquête publique se compose de :

- Un sommaire donnant la composition du dossier, avec quelques mots d'explications pour guider les personnes lors de leur consultation ;
- Un bordereau des pièces ajoutées en cours d'enquête, le 16 décembre 2024,
- Un dossier n°0 « **Cadrage** » porteur de :
 - délibération n° D23-060 de la CCPM du 31 mai 2023 prescrivant la révision allégée n°2 du PLUiH et les modalités de concertation ;
 - délibération n° D24-071 de la CCPM du 12 juin 2024 tirant le bilan de la concertation (joint également au dossier) et arrêtant le projet de révision allégée n°2 ;
 - l'arrêté n°2024-016-AR de la CCPM du 5 novembre 2024 portant ouverture de l'enquête publique relative au projet de révision allégée n°2 du PLUi-H ;
 - Deux attestations Médialex de parution en annonces légales de l'avis d'enquête publique, sur Ouest-France et Vendée Agricole, l'une pour les 15 et 18/11/2024, l'autre pour les 6 et 9/12/2024 ;
 - l'arrêté n°2024-019-AR de la CCPM du 17 décembre 2024 portant prolongation de l'enquête publique relative au projet de révision allégée n°2 du PLUi-H.
- Un dossier n°1 « **Note** » porteur de la « notice de présentation et exposé des motifs des changements apportés et dispositions réglementaires avant/après ».

Cette notice, après un bref rappel du cadre réglementaire, présente le contexte dans lequel ce projet de révision allégée s'inscrit. Elle traduit la volonté de la communauté de communes de répondre à l'attractivité touristique du Pays de Mortagne, ce qui nécessite de réviser les STECAL du PLUiH, d'où ce projet de révision allégée n°2 du PLUiH.

Elle passe en revue de façon synthétique les modifications de neuf STECAL existants, la suppression d'un STECAL, et enfin la création de 5 nouveaux STECAL.

- Un dossier n°2 « **Pièces** », composé de 2 sous-dossiers,
 - le n° 2.1, porteur lui-même des règlements écrit et graphique, ainsi que des OAP du PLUiH en vigueur,
 - le n° 2.2, doublon du précédent où l'on peut trouver ces mêmes règlements écrit et graphique, et les OAP, mais porteurs des révisions proposées.
- Un dossier n°3 « **Examen** », composé
 - du compte-rendu de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées
 - du rapport d'évaluation environnementale.

- Un dossier n°4 « **Avis** », composé de
 - l’avis de la MRAe,
 - l’avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF),
 - le mémoire en réponse de la CCPM à l’avis de la MRAe.

2.2. Présentation du projet de révision allégée n°2

Comme évoqué précédemment, la révision allégée a pour objectif de faire évoluer les STECAL existants en venant modifier ou supprimer certains périmètres, en même temps que cette révision est l’occasion d’ajouter de nouveaux STECAL répondant à des besoins ou enjeux intercommunaux.

2.2.1. Modification de neuf STECAL existants

2.2.1.1. Château de la Barbinière (Saint-Laurent-sur-Sèvres)

Ce château est un ensemble bâti datant du XV^{ème} siècle, reconstruit au XIX^{ème} siècle après les Guerres de Vendée. Aujourd’hui hôtel de charme et lieu de réception, le domaine dispose également de deux restaurants.

La communauté de communes propose de sortir la parcelle D45, boisée (en rouge ci-dessous) du STECAL existant pour la classer en zone naturelle (N), pour intégrer en revanche 2 zones de la parcelle D41, aujourd’hui entièrement en herbe, avec l’objectif d’y construire un espace « bien-être », à l’est du château, et un deuxième espace à l’entrée du site pour un bâtiment d’accueil.

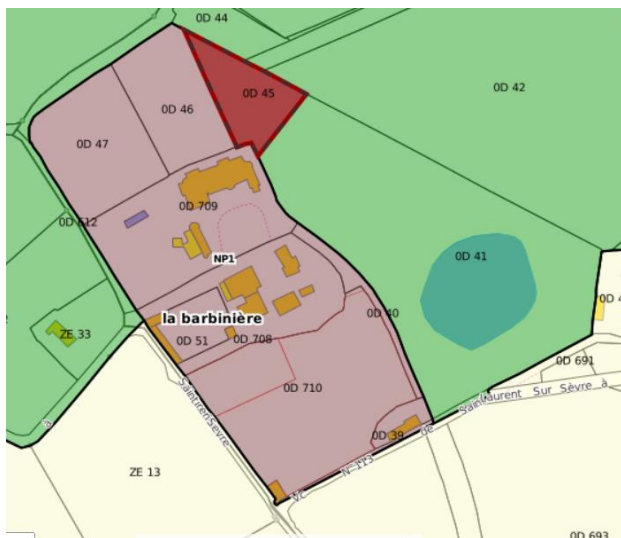
Ce projet est motivé par le fait que le STECAL existant est intégralement aménagé, et que des espaces sont donc recherchés pour accueillir ces nouveaux bâtis.

Le secteur NP1 correspond à de grands ensembles bâtis patrimoniaux, où peuvent être autorisées de nouvelles constructions, en cohérence avec la nature patrimoniale du secteur et afin d’accueillir des projets touristiques et/ou évènementiels, projets potentiellement conséquents (dans la limite de 3000m² d’emprise au sol).

Le solde de consommation d’espace naturel de ce projet est de +1345 m².

Ci-dessous deux extraits de zonage :

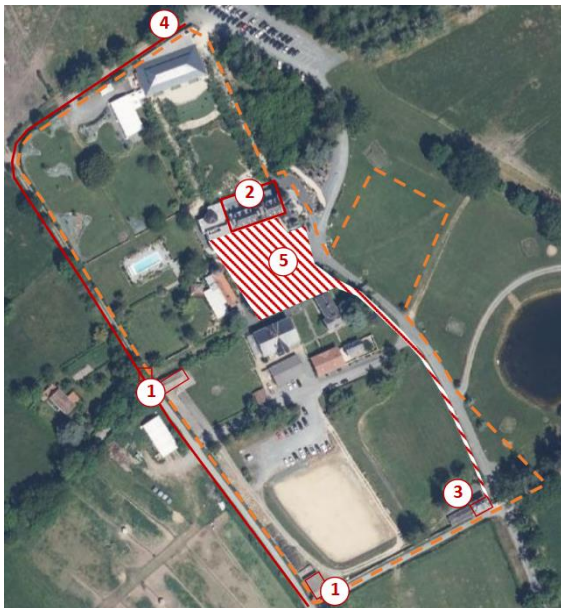
Avant révision



Après révision



Ce projet bénéficie d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), dont la représentation schématique figure ci-dessous :



Organisation / structuration de l'OAP

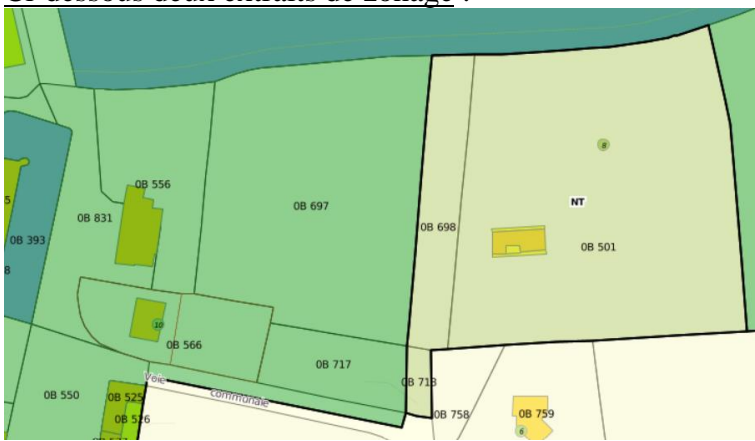
- 1 - Conserver les ouvrages les plus anciens : Tourette et Portail.
- 2 - Conserver la demeure du XIX° siècle. Les travaux à proximité justifieront de la prise en compte des caractéristiques remarquables de la construction.
- 3 - Conserver le kiosque et la loge.
- 4 - Conserver le muret ancien.
- 5 - Préserver la séquence d'entrée du domaine et la visibilité de la façade principale du manoir.

La composition des nouveaux bâtis sera justifiée par rapport aux caractéristiques architecturales (cf. règles du secteur NP1).

2.2.1.2. Cité des oiseaux (Les Landes-Genusson)

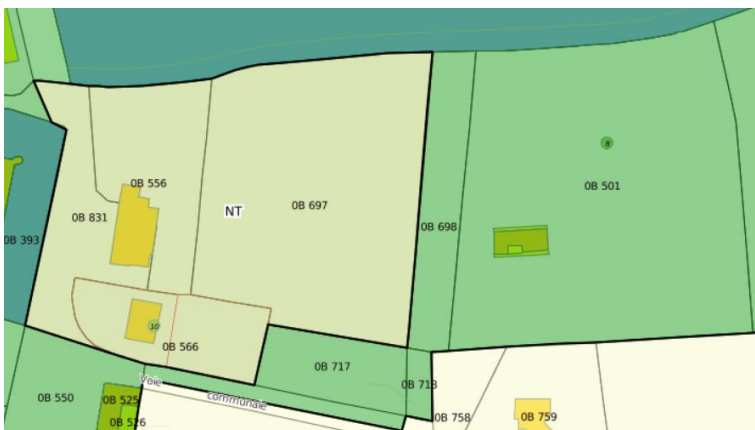
Le site concerné est une réserve ornithologique de 56 hectares propriété du Département de la Vendée et géré par lui. Celui-ci souhaite conduire des réaménagements : destruction de bâtis sans intérêt sur les parcelles B501 et B566, et agrandissement du volume implanté sur les parcelles B 556 et B 831. Pour ce faire, il est proposé de décaler et d'ajuster le périmètre du STECAL existant (cf. schémas ci-dessous). Ce projet semble sans impact agricole, les parcelles exploitées les plus proches se situant à 100m environ, et séparées par une voie.

Ci-dessous deux extraits de zonage :



Avant révision

Où l'on constate grâce à ces 2 extraits de zonage un déplacement du STECAL (et de la zone NT) d'Est en Ouest.



Après révision

Le solde de consommation d'espace naturel du projet est de +812 m².

2.2.1.3. Carrière de la Roche Atard (Mortagne-sur-Sèvre)

Il s'agit d'un site d'extraction de diorite situé à cheval entre Mortagne-sur-Sèvre et Cholet (en Maine et Loire). Cette carrière fournit les entreprises d'entretien et construction de chaussées ainsi que celles de fabrication de bétons hydrauliques.

La carrière manque de terrains lui permettant d'entreposer les terres de découverte du gisement, les seules parcelles libres au nord de son périmètre étant destinées à être exploitées très prochainement. Or les terres de découverte doivent être entreposées sur le site d'exploitation. Aucune construction n'est envisagée. Les terres entreposées (environ 400 000 m³ qui justifient la surface d'extension souhaitée) permettraient d'aplanir la zone aujourd'hui fortement vallonnée et de redonner un usage agricole à ces parcelles, situées à l'est immédiat du hameau de La Roche Atard (moins de 100 m).

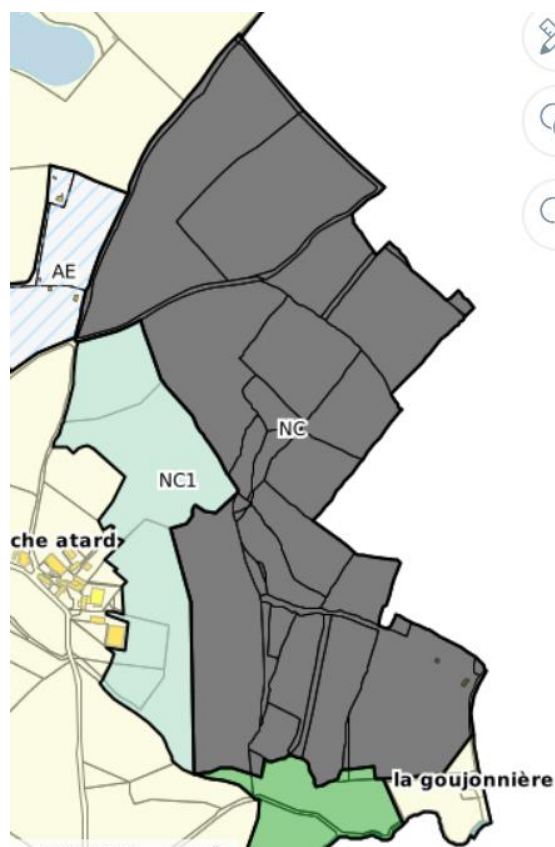
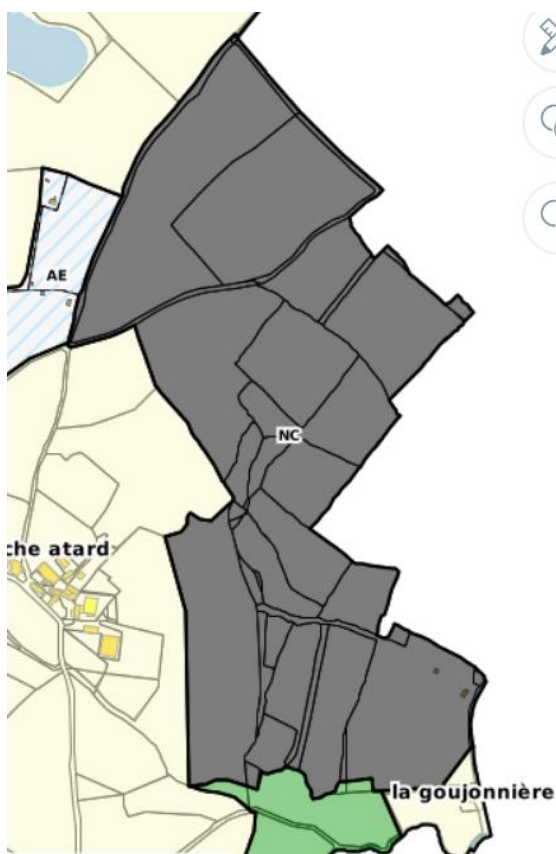
Les propriétaires et exploitants des parcelles ont donné leur accord ; des conventions entre la carrière, le propriétaire et l'exploitant des parcelles ont été signées dans ce sens. Cette modification de zonage n'aura pas d'impact sur l'usage des sols qui demeurera à vocation agricole.

D'où la proposition de créer un sous-secteur NC1 pour stocker ces terres de découverte. Le solde de consommation d'espace naturel ou agricole du projet est de près de 12ha.

Ci-dessous un extrait de zonage :

Avant révision

Après révision



2.2.1.4. Le moulin de la Roche (Tiffauges)

Domaine datant probablement du XVIII^{ème} siècle, le moulin a longtemps été utilisé comme un café. Aujourd’hui, c’est un lieu de réception de mariages et gîtes. L’actuel périmètre du STECAL est intégralement dédié à l’activité existante et ne comprend pas les prairies concernées par cette révision. Celles-ci servent de pâtures à des animaux appartenant au domaine. Le projet consiste à construire un préau pour abriter ces animaux et stocker du matériel d’entretien.

Pour ce faire, il est proposé d’agrandir le périmètre du STECAL, de l’ordre de 120m², en incluant une partie des parcelles en herbe (cf. schémas ci-dessous) pour permettre la construction d’un bâti.

Ci-dessous un extrait de zonage :

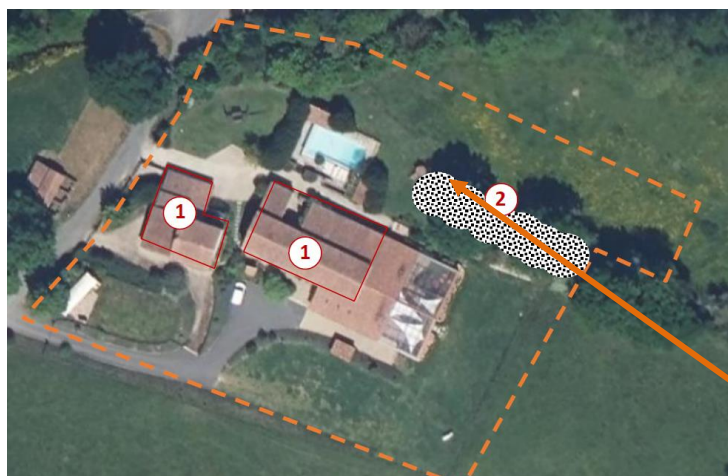
Avant révision



Après révision



Ce projet bénéficie d’une orientation d’aménagement et de programmation (OAP), dont la représentation schématique figure ci-dessous :



Organisation / structuration de l’OAP :

- 1 – Conserver les constructions de l’ancienne exploitation agricole. La volumétrie des extensions et constructions voisines sera pensée en cohérence avec les caractéristiques du bâtiment d’exploitation
- 2 – Préserver les haies existantes

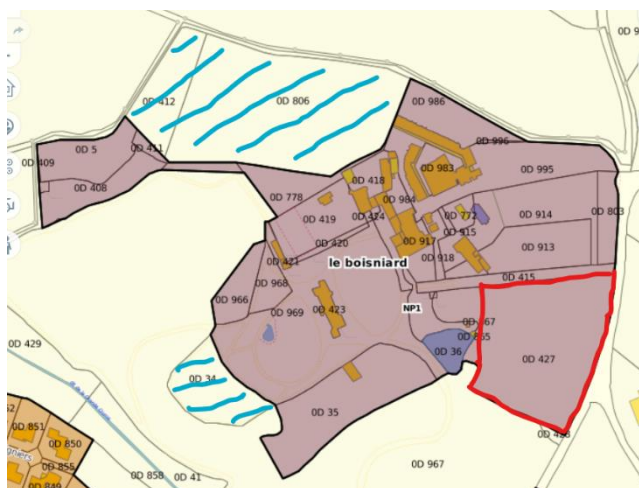
Sachant que le projet de création de préau (dimensions environ 8x15m) trouverait sa place au niveau de cette zone 2.

2.2.1.5. Château du Boisniard (Chanverrie)

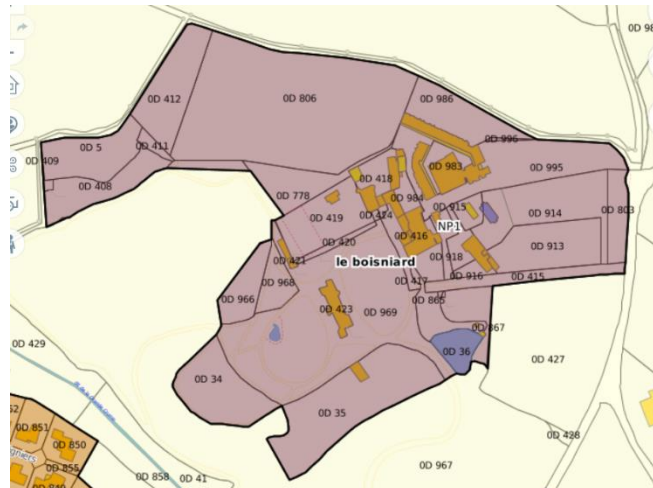
Domaine de 13 ha, comptant notamment un château du XV^{ème} siècle, le Boisniard est aujourd’hui consacré à l’hôtellerie de 5 étoiles, restauration et lieu de réception de séminaires et mariages. La révision prévoit (cf plans ci-dessous) l’ajout de trois parcelles (hachurées bleu), les D 412 et D 806 pour accueillir des constructions légères de type « hébergement insolite », et la D34 pour régulariser le fait que cette parcelle boisée compte déjà des « cabanes dans les arbres », et la suppression de la D427 (cerclée de rouge) d’usage agricole et qui passerait donc en zone A. In fine, cela revient à augmenter la surface du STECAL de 9 505m² (soit quasiment 1ha).

Ci-dessous un extrait de zonage :

Avant révision



Après révision



Ce projet bénéficie d’une orientation d’aménagement et de programmation (OAP), dont la représentation schématique figure ci-dessous :



Organisation / structuration de l’OAP :

- 1 - Préserver le volume et les caractéristiques de façade du château.
- 2 - Préserver un espace libre mettant en scène les façades principales du château depuis le domaine.
- 3 - Conserver un parc à dominante naturelle pouvant accueillir des constructions légères dont l’implantation sera justifiée vis-à-vis de la composition d’ensemble du domaine.

2.2.1.6. La Coutablière (Les Landes Genusson)

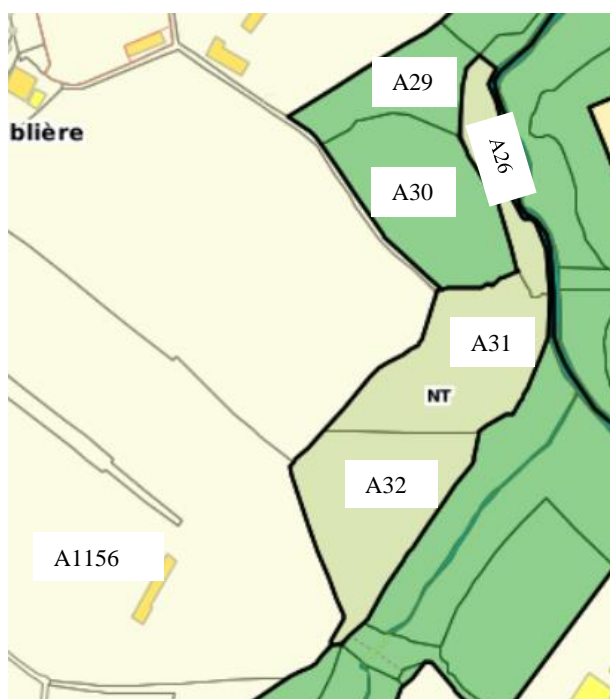
A cet endroit, un STECAL de 28 866 m² a été défini dans le PLUi en 2019, sans aucun projet réalisé pour le moment.

Un nouveau porteur de projet s'intéressant au site pour développer un accueil touristique avec des services bien-être, il est proposé d'agrandir le STECAL existant (cf zone NT visible sur le plan ci-dessous « avant révision ») sur une partie des parcelles A1156 et A34, pour réhabiliter l'ancienne porcherie qui accueillerait sanitaires, douches, salle commune et salles de soins. Un espace dédié aux plantes sauvages, médicinales et aromatiques sera aménagé. Des hébergements atypiques, type Tiny House, complèteraient le dispositif sur les parcelles A 1156, A 32 et A 31.

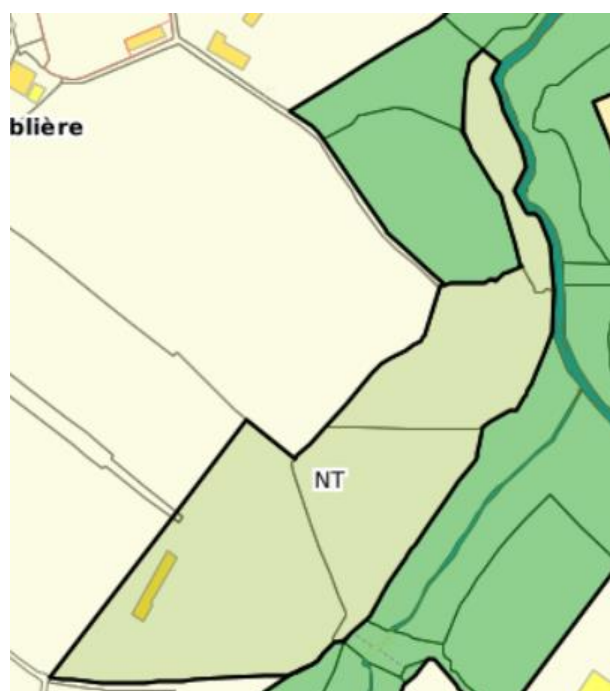
Ce projet revient à augmenter la surface du STECAL de 24 436m² (soit quasiment 2,5ha de zone A à passer en zone NT)).

Ci-dessous un extrait de zonage :

Avant révision



Après révision



2.2.1.7. Festival de Poupet (Saint-Malô-du-Bois)

Créé en 1987, ce festival accueille chaque année de nombreux artistes prestigieux.

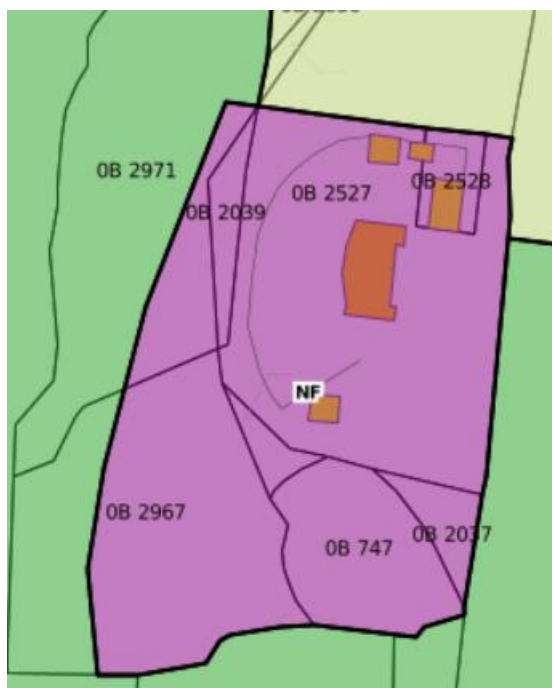
Victime de son succès, le théâtre de verdure qui accueille la plupart des représentations est aujourd'hui trop petit. D'où la proposition d'agrandir de 187 m² la surface du STECAL nommé NF (cf plans à suivre), dans sa partie nord-ouest pour retirer une palissade et agrandir les tribunes. L'agrandissement projeté correspond à la petite zone entourée en rouge.

Le Département de la Vendée, propriétaire de la parcelle naturelle cadastrée B 2971 concernée par le projet, a donné son accord pour céder le terrain prochainement au Festival de Poupet.

Ce projet ne présente pas d'impact agricole puisque les parcelles alentours ne sont pas à usage agricole et ne sont pas exploitées. Il n'y a pas de bâtiment agricole à proximité.

Ci-dessous un extrait de zonage :

Avant révision



Après révision

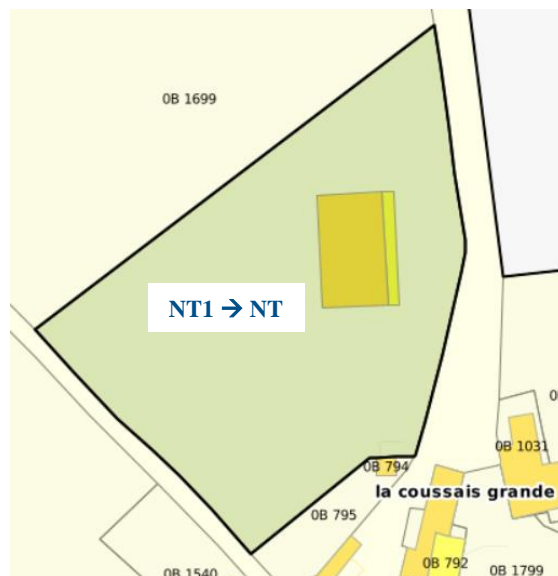


2.2.1.8. La Grande Coussais (Saint-Malô-du-Bois)

Les installations, qui datent de 2009, étaient initialement spécialisées dans le spectacle équestre. Aujourd'hui, il s'agit surtout d'une pension pour chevaux.

Le STECAL reste nécessaire pour autoriser de nouveaux bâtiments. L'objectif est de profiter de révision allégée pour supprimer le sous-secteur NT1 pour inclure l'ensemble en zonage NT.

La démarche est donc sans impact agricole, et sans impact surfacique sur cette partie sud de la parcelle B1699 (cf. ci-contre), et n'entraîne aucune augmentation des constructibilités possibles.

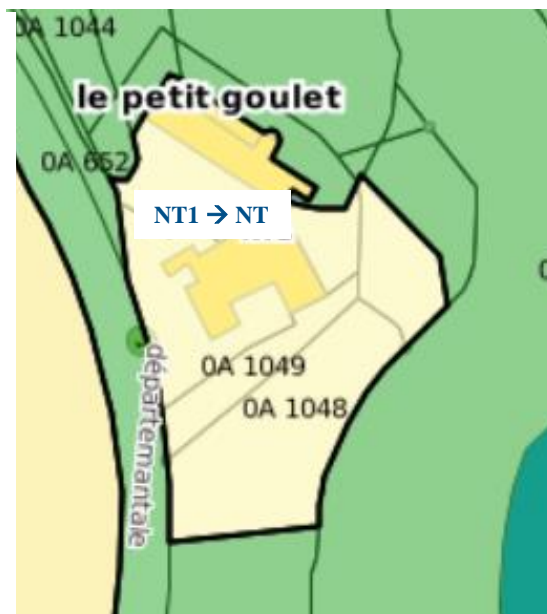


2.2.1.9. Le Petit Goulet (Saint-Aubin-des Ormeaux)

Des anciens corps de ferme ont été réhabilités pour ouvrir un gîte en 2010.

Le site est composé d'une grange rénovée (habitation des propriétaires), d'une longère accueillant le gîte rural, d'une prairie pouvant accueillir des chevaux, d'une piscine et différents autres espaces extérieurs. Un STECAL a été créé en 2019 pour permettre le développement du site, mais en le classant NT1 par erreur. Le site répondant aux caractéristiques du zonage NT, il est simplement proposé de profiter de la révision allégée pour supprimer le sous-secteur NT1 pour inclure l'ensemble en zonage NT.

La démarche est donc sans impact agricole, et sans impact surfacique sur les parcelles concernées (cf. ci-contre), et n'entraîne aucune augmentation des constructibilités possibles.



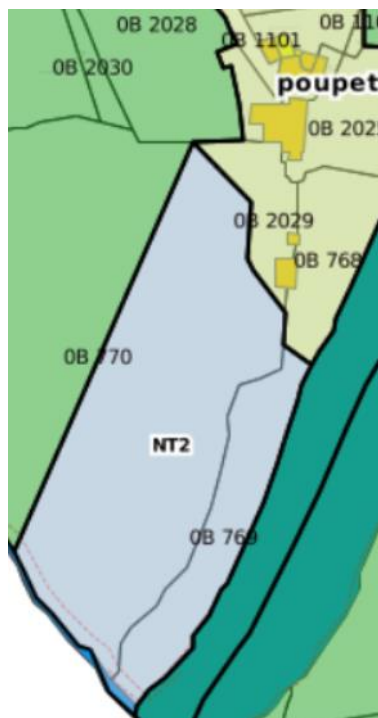
2.2.2. Suppression du STECAL de Poupet (Saint Malô-du-Bois)

Le PLUiH prévoyait une zone NT2 sur les parcelles B 769 et une partie de la B 770, afin de permettre la réalisation d'un parcours acrobatique dans les arbres, de type « accrobranche ».

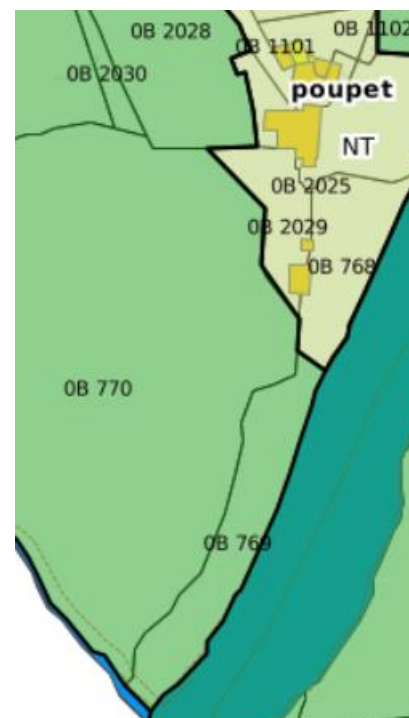
Après étude, il s'avère que les arbres concernés ne seraient pas en capacité d'accueillir ce projet qui devient caduque.

La proposition est donc de retirer ce STECAL, requalifiant ainsi les parcelles concernées en zone N pour 10 698 m².

Avant révision



Après révision



2.2.3. Création de cinq nouveaux STECAL

2.2.3.1. Domaine des Quatre Plumes (Les Landes Genusson)

Le Domaine des Quatre Plumes est un ancien corps de ferme, dont les plus vieux bâtis remontent aux XVIIème et XVIIIème siècle.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUiH, deux volumes présents sur les parcelles B 1608 ont été répertoriés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Un permis de construire a été accordé pour la transformation des granges à vocation agricole en gîte et salle de réception.

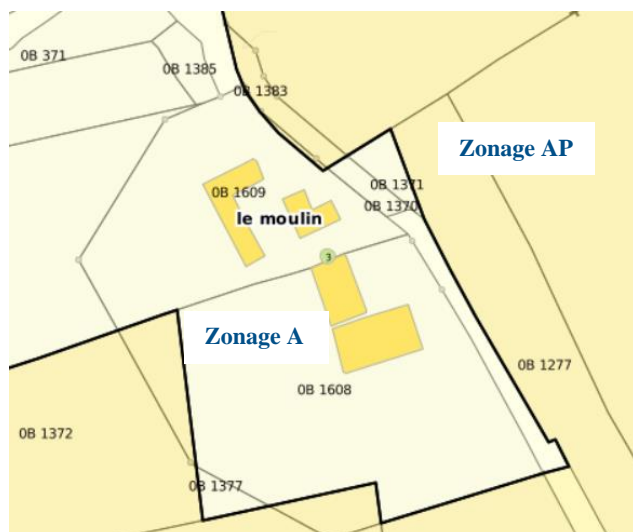
Pour pérenniser et développer l'activité du site, le Domaine souhaiterait notamment aménager un restaurant. La proximité du Domaine avec la Cité des Oiseaux est un réel atout de développement.

L'intégralité des parcelles objet de la présente proposition de création de STECAL appartiennent aux propriétaires du Domaine des 4 Plumes, et ne font pas l'objet d'exploitation agricole. Par ailleurs, l'ensemble du projet a été étudié en collaboration avec le propriétaire et les exploitants des parcelles alentour, d'où des échanges réciproques de parcelles dans l'intérêt des deux parties (facilités d'exploitation tant du côté du domaine que du côté de l'exploitant agricole).

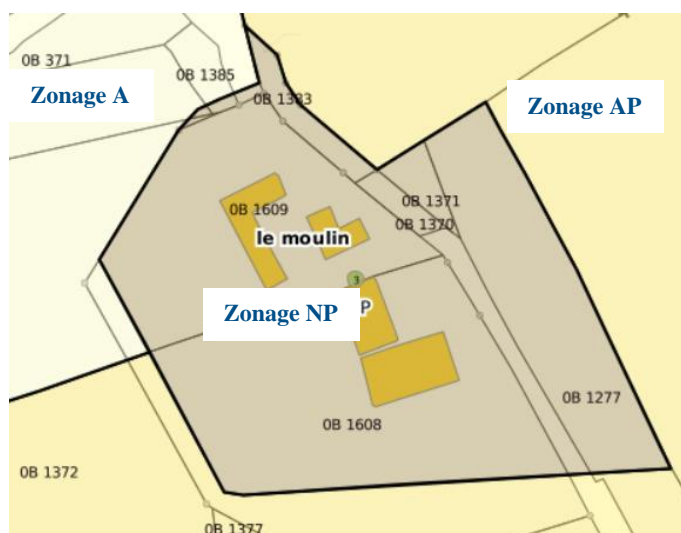
Le projet revient donc à modifier le zonage des parcelles dédiées à l'activité du Domaine, pour les requalifier de zonage agricole (A) à zonage NP, pour une surface de 13 209 m².

Ci-dessous un extrait de zonage :

Avant révision (pas de STECAL)



Après révision (surface du nouveau STECAL)



Ce projet bénéficie aussi d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), dont la représentation schématique figure ci-dessous :



Organisation / structuration de l'OAP :

- 1 - 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
- 2 - Conserver l'arbre
- 3 - Zone non constructible : retrait lié à la zone de non-traitement des parcelles agricoles.

* : point non repris dans la notice de présentation, mais dans les OAP révisées.

2.2.3.2. Pôle équestre Mortagnais (Mortagne-sur-Sèvres)

Ce centre équestre, ouvert en juillet 2015, s'étend sur 39 hectares. Il se situe à proximité immédiate de la « route d'Artagnan » (un ensemble d'itinéraires équestres européens, toujours en développement) qui représentera à terme, 8 000 km de chemins de randonnée.

Disposant du label « Cheval Étape » de la Fédération Française d'Équitation, l'établissement peut accueillir les cavaliers de passage, pourvu qu'il dispose de solution d'hébergement. Pour ce faire, le propriétaire projette d'implanter 6 mobil-homes (au maximum) sur une partie de la parcelle A74, actuellement utilisée comme pâture pour les chevaux du centre équestre, sachant qu'il n'y a pas de parcelles cultivées à proximité immédiate.

Le projet revient donc à modifier le zonage d'une partie de la parcelle A74 (cf. schémas ci-dessous), requalifiée de zonage agricole (A) à zonage NT, pour une surface de 3 900 m². Locataire, l'exploitant du site a l'accord du propriétaire de la parcelle pour ce changement de zonage.

Ci-dessous un extrait de zonage :

Avant révision (pas de STECAL)

Après révision (surface du nouveau STECAL)



2.2.3.3. Le Vatican (Tiffauges)

Situées dans le village « *Le Vatican* », les parcelles concernées comptent une maison d’habitation et une grange à usage de salle de réception.

Le besoin d’un camping sur la commune de Tiffauges s’explique par son fort attrait touristique (environ 150 000 visiteurs / an), sachant que l’offre de camping est exclusivement concentrée sur l’est du territoire du Pays de Mortagne (St-Laurent-sur-Sèvre, St-Malô-du-Bois et Chambretau).

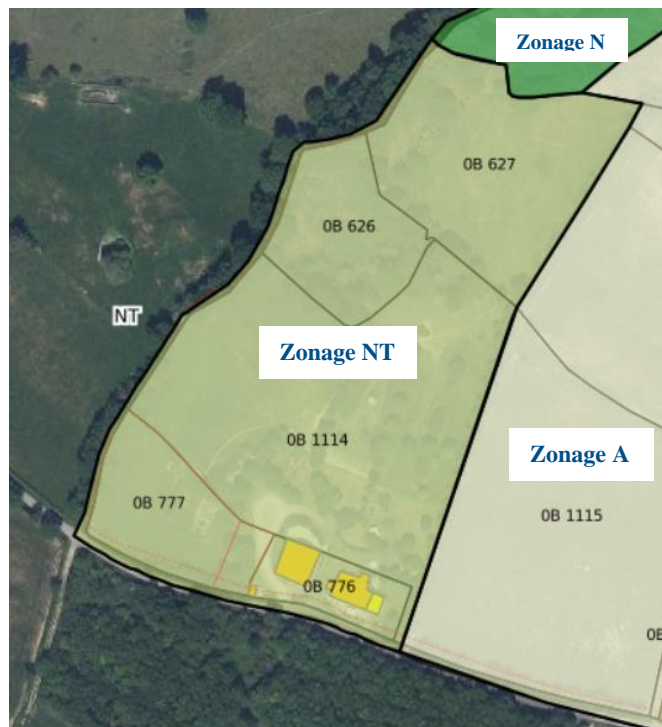
Un porteur de projet envisage l’aménagement d’un camping, de standing et à vocation naturelle, sur la zone telle que délimitée dans l’extrait de cadastre ci-dessous. Le camping se composerait d’espaces variés (mobil-homes, chalets et espaces libres pour tentes). Le projet prévoit la réutilisation-réhabilitation des bâtiments actuels (accueil du camping, logement de fonction, etc). Il est signalé sans impact agricole : le changement de zonage concerne des parcelles inexploitées, celles attenantes sont cultivées en bio, et il n’y a pas de bâtiments agricoles à proximité.

Ce nouveau STECAL modifie des zonages A et N en zonage NT, pour une surface de 35 800 m². Le projet de règlement précise que la constructibilité est limitée à 600m² d’emprise au sol.

Ci-dessous un extrait de zonage :

Avant révision (pas de STECAL)

Après révision (surface du nouveau STECAL)



2.2.3.4. Ancienne gare de Chambretaud (Chanverrie)

Ce site fait partie des patrimoines du Pays de Mortagne à protéger et à valoriser. Mise en service en juillet 1914, la gare a été fermée au cours du XX^{ème} siècle mais reste traversée par des trains touristiques de l'association du Chemin de fer de la Vendée. Cette dernière cherche à faire revivre le patrimoine ferroviaire et la ligne allant de Mortagne-sur-Sèvre aux Herbiers, en proposant des animations et des parcours en trains historiques, autorails et locomotives à vapeur.

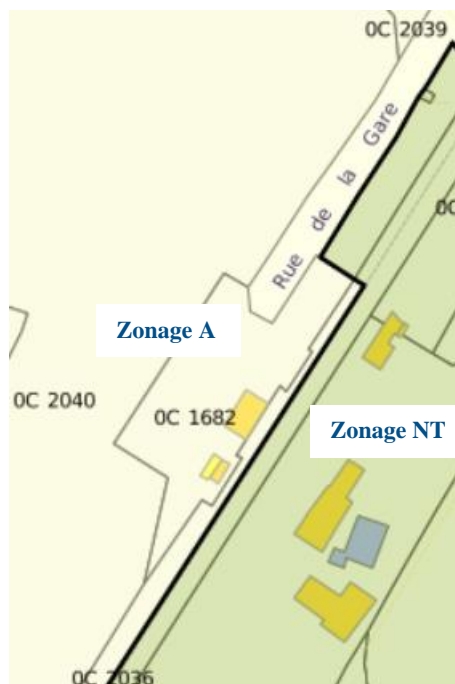
Le bâtiment voyageur de la gare de Chambretaud accueille désormais des chambres d'hôtes. Afin de pérenniser ce site, il est prévu de développer la vocation touristique du bâtiment avec une offre élargie, telle que par exemple des hébergements insolites de type logement-wagon.

Le projet de révision vise à modifier le zonage de la parcelle C1682 et une partie de la C2036 pour les classer en zone NP. Sur le plan agricole, seule la grande parcelle C2040 située à l'ouest de la gare est cultivée. La parcelle C1682 (également classée A) inclut la gare mais n'est pas exploitée.

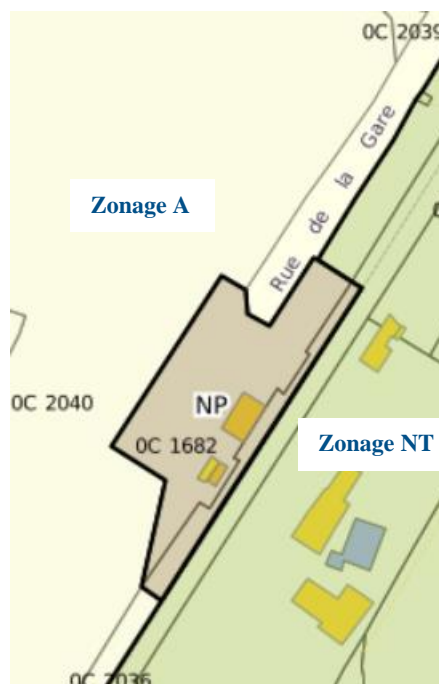
Ce nouveau STECAL modifie un zonage A en zonage NP, pour une surface de 4 064 m².

Ci-dessous un extrait de zonage :

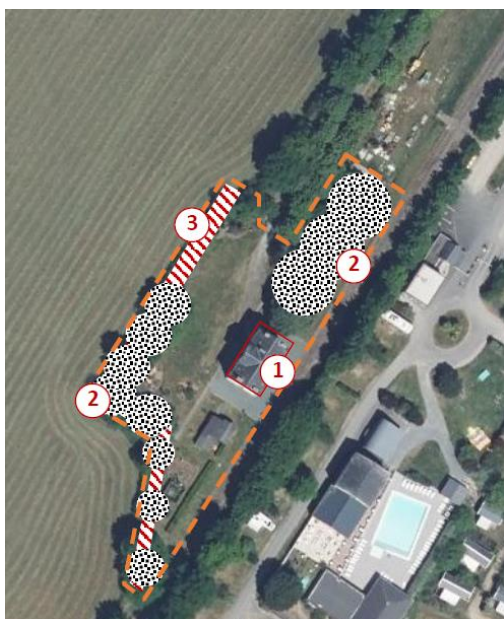
Avant révision (pas de STECAL)



Après révision (surface du nouveau STECAL)



Ce projet bénéficie aussi d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), dont la représentation schématique figure ci-dessous :



Organisation / structuration de l'OAP :

- 1 – Préserver le volume et les caractéristiques de bâtiment de l'ancienne gare
- 2 - Conserver les arbres existants
- 3* - Zone non constructible : retrait lié à la zone de non-traitement des parcelles agricoles.

* : point non repris dans la notice de présentation, mais dans les OAP révisées.

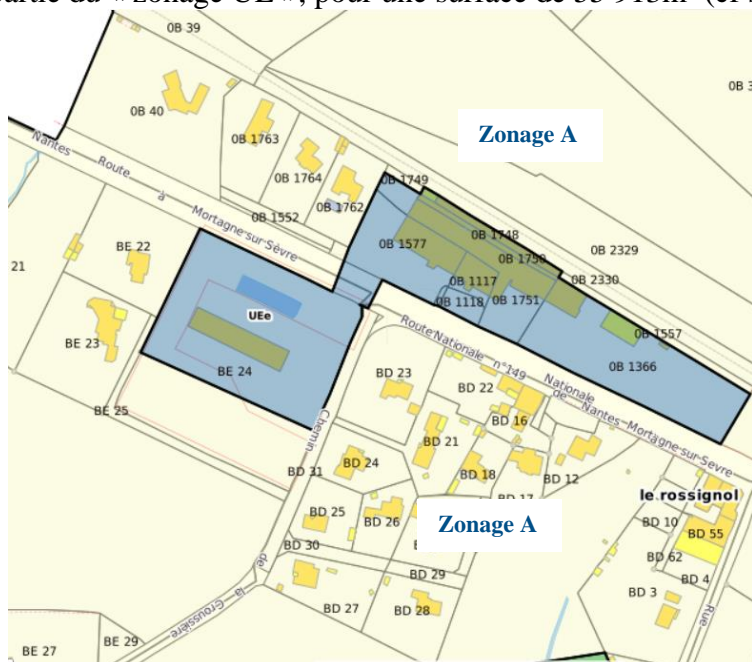
2.2.3.5. Réhabilitation d'une friche économique en zone résidentielle (Mortagne/Sèvre)

Le village concerné, « Le Rossignol », est à dominante habitat, avec des habitations relativement récentes (fin des années 1980 à années 2000). En effet, avant l'actuel PUIH, ce village était classé en zone UC au PLU de Mortagne-sur-Sèvres, d'où l'autorisation de constructions d'habitations.

Une zone économique y est également présente sur laquelle on trouve notamment l'enseigne « Bradorama », toujours active. En revanche, la parcelle BE 24 (située en face) comprend un ancien bâtiment économique aujourd'hui en ruine.

Ainsi, au regard de la typologie actuelle du village, de sa densité, de sa proximité avec le centre de Mortagne-sur-Sèvre, de l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), et maintenant de l'opportunité de récupération de la fiche économique (parcelle BE24), il apparaît opportun de chercher à densifier ce secteur.

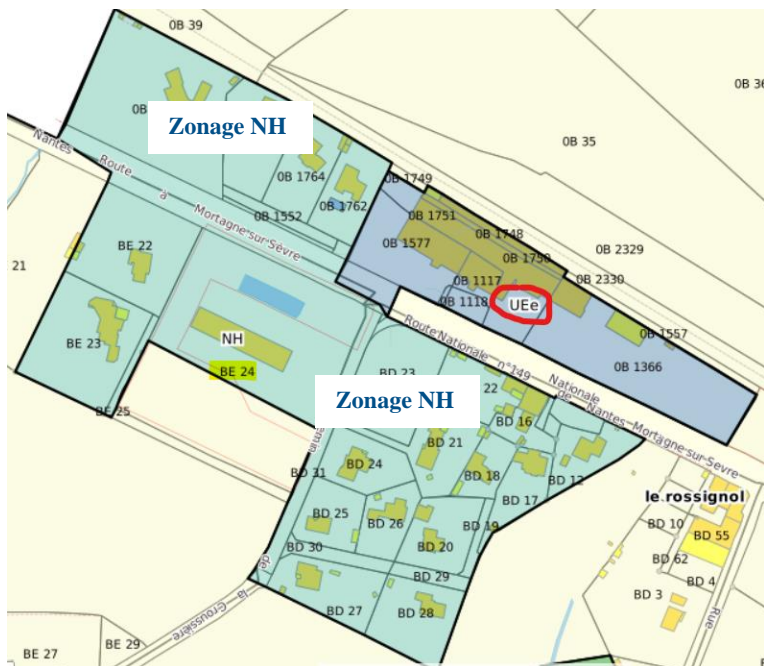
Il est donc proposé de créer un nouveau STECAL habitat, en modifiant un zonage agricole et une partie du « zonage UE », pour une surface de 55 913m² (cf schémas ci-dessous).



Extrait du PLUiH, avant création proposée du STECAL habitat,

où l'on distingue en bleu clair la « zone UEe » (établissements économiques hors zone d'activités), de part et d'autre de la route nationale.

Et en blanc, le zonage agricole, sachant que si les parcelles proposées à la modification n'ont plus de vocation agricole mais d'habitat, certaines parcelles aux alentours du périmètre sont cultivées



Extrait de la révision allégée du PLUiH, après création proposée du STECAL habitat,

où l'on distingue en bleu plus clair la « zone NH », correspondant au nouveau STECAL habitat, de part et d'autre de la route nationale.

Et en bleu plus foncé, la préservation d'une partie de la « zone UEE », au bénéfice des établissements d'activité économique.

Ce projet bénéficie aussi d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), dont la représentation schématique figure ci-dessous :



Organisation / structuration de l'OAP* :

- 1 – Périmètre de la réhabilitation de la friche industrielle en logements (14 à 16 logements envisagés)
- 2 - Zone non constructible : retrait lié à la zone de non-traitement des parcelles agricoles.
- 3 – Densification sur terrain privé souhaitable

* : OAP non reprise dans la notice de présentation, mais dans les OAP révisées (doc 5 du 2.2).

2.3. Remarques générales sur le dossier d'enquête publique

Globalement le dossier d'enquête est de bonne tenue.

Réalisé avec le concours du bureau d'études *Citadia conseil*, le dossier de présentation de cette révision allégée n°2 du PLUi-H apparaît complet au regard de la réglementation.

Il répond en effet aux différents points de l'article R123-8 du code de l'environnement, article qui liste les différentes pièces et avis devant figurer au dossier soumis à enquête, à savoir :

- Le rapport d'évaluation environnementale ;
- L'avis de l'autorité environnementale (MRAe) ;
- Le mémoire en réponse de la collectivité à l'avis de la MRAe ;
- La mention, dans l'arrêté d'ouverture d'enquête publique joint au dossier, des textes régissant cette enquête ;
- Les décisions pouvant être adoptées à l'issue de l'enquête (cf. article 14 de l'arrêté d'ouverture) ;
- Les avis émis sur ce projet (ici, ce sont ceux des PPA) ;
- Le bilan de la concertation préalable (cf. la délibération n°24-071 du 12 juin 2024 prise par la CCPM, tirant le bilan de la concertation, et visée à l'arrêté d'ouverture).

Il est à noter cependant l'absence de l'avis de la CDPENAF à l'ouverture de l'enquête publique, ce qui a nécessité de prolonger celle-ci de 10 jours.

Sur la forme, quelques remarques peuvent être formulées avec l'objectif d'améliorer les futurs dossiers afin de les rendre plus accessibles au grand public. En effet c'est ce dernier qui reste la « cible » principale de la démarche lors d'une enquête publique. On peut ainsi faire remarquer :

- certaines non-concordances entre la notice de présentation et d'autres éléments de dossier,
- une numérotation qui interrogeait pour ce qui concerne le dossier 2 « Pièces », où l'on retrouvait 2 fois les sous-dossiers 3 (règlement) et 5 (OAP), et pas de sous-dossiers 4,
- l'absence de pagination des OAP (sous-dossiers 5), alors même que ceux-ci comportent bien une table des matières paginée,
- la redondance conséquente entre ces mêmes sous-dossiers « pièces actuelles » (2.1) et « pièces nouvelles » (2.2). Il eut été préférable par exemple, pour un accès facilité et un coût moindre, de se contenter d'un seul sous-dossier « Pièces » qui aurait repris l'intégralité du sous-dossier « pièces actuelles » en le complétant des éléments nouveaux voulus par la révision allégée. Ces éléments nouveaux auraient pu être insérés aux bons endroits sur des pages de couleur, pour un repérage facilité (par la couleur et la pagination).

Les points qui précèdent, dès lors que certains ont été constatés assez rapidement, ont allongé le temps nécessaire à la bonne appréhension du dossier d'enquête. La construction de ce dossier manquait d'approche pédagogique et progressive pour faciliter l'accès au grand public. A titre d'exemple, cela a imposé de feuilleter simultanément les 2 dossiers d'OAP pour identifier les quelques rares différences ; c'est ainsi que l'OAP relative à la réhabilitation de la friche économique au Rossignol a pu être repérée.

Ces remarques formulées, et après consultation approfondie du dossier, on perçoit bien la démarche pour chacun des STECAL proposés.

2.4. Concertation préalable

2.4.1. Auprès du public

Par délibération n° D23-060 du 31 mai 2023, le conseil communautaire du Pays de Mortagne (CCPM) a notamment précisé les modalités de concertation relative au projet.

Tout au long de la procédure d'élaboration, les moyens de concertation et d'information ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire, en garantissant la transparence de la démarche conformément à cette délibération. Ainsi, ont été mis à disposition au siège de la CCPM et dans les 11 mairies du territoire :

- un registre destiné à recueillir les observations du public ;
- un dossier de concertation présentant les différents objets du projet de révision allégée et alimenté au fur et à mesure de l'avancée de l'étude a été mis à la disposition du public, durant un mois minimum. L'ensemble était aussi accessible de manière dématérialisée sur le site internet de la CCPM (www.paysdemortagne.fr) ;
- un post sur les réseaux sociaux a également été publié pour donner accès aux éléments du dossier.

La population a pu adresser ses remarques :

- par courriel, à l'adresse : plui@paysdemortagne.fr
- par courrier à l'adresse postale du siège de la CCPM,

Observations recueillies :

- Les registres n'ont pas reçu d'observations ;
- Aucun courrier, ni aucun courriel n'a été adressé à ce sujet ;

Il n'a donc pas été nécessaire de modifier les éléments du dossier à l'issue de cette concertation.

Conformément à l'article L103-6 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation (joint en annexe) est tiré par délibération du CCPM n° D24-071 du 12 juin 2024. Cette délibération arrêteait concomitamment la révision allégée n°2 du PLUi-H.

2.4.2. Les personnalités publiques associées (PPA)

Conformément aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, la CCPM a consulté par courrier ou mail du 25 juillet 2024 les PPA en les invitant à émettre un avis sur le projet de révision. Cette même correspondance conviait l'ensemble des destinataires à participer à l'examen conjoint du dossier, le jeudi 5 septembre 2024 à 14h30 au siège de la communauté de communes du Pays de Mortagne.

Sur les 44 PPA saisies (cf. tableau figurant en page 5 du PV de synthèse annexé), treize d'entre-elles ont accusé réception, et six d'entre-elles ont émis un avis.

In fine, seules la DDTM, la Chambre d'agriculture de la Vendée, la mairie de Mortagne et le syndicat mixte du Pays du Bocage Vendéen ont participé à la réunion conjointe aux côtés de la Communauté de Communes Pays de Mortagne.

L'examen conjoint avec les PPA a été mené par la CCPM (article L153- 34 du code de l'urbanisme) le 5 septembre 2024 sous la présidence de Jean-François Fruchet, vice-président. Le procès-verbal de cette réunion d'examen conjoint était joint au dossier d'enquête, et faisait l'objet de quelques remarques ou observations, STECAL par STECAL, et d'une manière générale. La CCPM a apporté des réponses.

2.4.3. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

Sans saisir préalablement la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire pour un examen au cas par cas du projet de révision allégée N°2 du PLUiH, la communauté de communes Pays de Mortagne a choisi de saisir directement la MRAe pour avis, en lui transmettant le dossier d'évaluation environnementale relatif à son projet. Toutes les pièces constitutives du dossier ont été reçues à la MRAe le 8 juillet 2024.

Cette saisine de la CCPM est conforme aux dispositions de l'article R.104-21 du code de l'urbanisme.

L'avis de la MRAE a été rendu, sous le n° PDL-2024-8018 du 7 octobre 2024, et a fait l'objet d'un mémoire en réponse de la CCPM (avec le concours du cabinet Citadia conseil) daté d'octobre 2024, mémoire en réponse qui a été intégré au dossier d'enquête publique.

Observations et analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur considère que la concertation préalable relative au projet de révision allégée N°2 du PLUi-H a été correctement menée, en notant que la CCPM a fait le choix de soumettre directement à la MRAe l'évaluation environnementale relative au projet.

Nous y reviendrons plus précisément dans le paragraphe « analyse des observations » où seront reprises les observations de la MRAe et du mémoire en réponse de la CCPM, celles des PPA et du public, avec les éléments contenus dans le mémoire de la CCPM (en réponse à notre PV de synthèse).

3. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

3.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par courrier enregistré du 24 juillet 2024, le Président de la communauté de communes du Pays de Mortagne a demandé au Président du Tribunal Administratif de Nantes la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : « *La révision allégée n°2 du PLUiH du Pays de Mortagne en vue de faire évoluer les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) existants* ».

Par décision n°E24000146/85 du 5 août 2024, le président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Monsieur Philippe GAUBERT, en qualité de commissaire enquêteur.

3.2. Préparation de l'enquête

3.2.1. Démarches en amont

A réception de sa désignation par le Tribunal Administratif, le commissaire enquêteur a pris contact le 7 août 2024 avec Mme Manon CANTIN, responsable urbanisme et planification à la CCPM qui lui a adressé le jour même par courriel la notice explicative du projet. Une première rencontre a été programmée pour le 6 septembre pour plus ample présentation et échanges sur le projet.

Cette échéance de début septembre a permis de mieux prendre connaissance du dossier, et de fixer conjointement les principales phases d'avant enquête, enquête proprement dite, et post enquête. Un calendrier précis a été arrêté, avec notamment les 6 dates de permanence souhaitées par la CCPM, calendrier qui prévoyait une remise du rapport et des conclusions pour début janvier. Cette réunion a également permis de passer en revue les éléments tant techniques que réglementaires, pour s'assurer de la bonne mise en œuvre de la procédure. A cette occasion, la CCPM précise qu'elle recourra à un registre dématérialisé. Un compte-rendu de cette réunion a été rédigé par le commissaire enquêteur et partagé avec la CCPM.

Les projets d'arrêté et d'avis d'enquête publique ont ensuite été rédigés en étroite concertation entre les services de la CCPM et le commissaire enquêteur.

Après avoir retenu 9 projets (sur les 15), sur la base des critères d'emprise importante et/ou du fait d'OAP proposée, une visite des lieux est organisée sur la journée le mercredi 2 octobre 2024, avec Mmes Manon CANTIN et Emilie GITTARD (service urbanisme). Cette visite permet d'avoir un aperçu complémentaire de l'état des lieux des STECAL concernés, et surtout de mieux prendre la mesure des enjeux les concernant.

Les élus n'en ayant pas éprouvé le besoin, il n'y a pas eu de rencontre préalable avec eux.

Le jeudi 28 novembre, les registres et les dossiers sont paraphés au siège de la CCPM, avec remise d'un exemplaire d'un dossier papier complet au commissaire enquêteur. C'est également l'occasion d'une information sur le SIG (modalités d'accès et de consultation, identifiant et mot de passe).

La commission de la CDPENAF n'ayant pu examiner le dossier de la CCPM lors de sa session d'octobre comme annoncé initialement, le report annoncé sur la commission de novembre a obligé la révision globale du planning tel qu'arrêté antérieurement. Un nouveau calendrier prévisionnel a été arrêté conjointement, fixant cette fois le début d'enquête publique au 2 décembre 2024, pour une remise du rapport et des conclusions tout début février 2025.

Un nouvel impondérable, avec la remise plus tardive que prévu de l'avis de la CDPENAF, a contraint le commissaire enquêteur à solliciter une prolongation de l'enquête publique de 10 jours, dès lors que cet avis de la CDPENAF ne figurait pas au dossier au 2 décembre 2024, mais a pu être joint dans les quelques jours qui ont suivi.

Pour une meilleure appréhension du dossier, ce complément s'est accompagné d'un « *bordereau des pièces ajoutées en cours d'enquête* », bordereau qui signale clairement l'ajout de l'avis de la CDPENAF le 16 décembre 2024, mais aussi le mémoire en réponse de la CCPM à l'avis de la MRAE (ajouté le même jour)

En conséquence, la durée de l'enquête a donc été prolongée de 10 jours, pour une clôture fixée au 16 janvier, en même temps qu'une 7^{ème} permanence ajoutée le même jour. Un arrêté de prolongation, et de nouvelles publications d'avis ont été assurés en ce sens.

3.2.2. Les arrêtés

3.2.2.1. L'arrêté d'ouverture

L'arrêté intercommunal AR-2024-016 en date du 5 novembre 2024 prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de révision allégée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUiH).

Il précise :

- L'objet et la période de l'enquête publique ;
- La publicité de l'enquête publique ;
- La désignation du commissaire enquêteur ;
- La mise à disposition des éléments du dossier d'enquête publique ;
- Les modalités de dépôt des observations du public ;
- La mission du commissaire enquêteur ;
- Les lieux où le dossier sera consultable, avec registre pour le dépôt des observations ;
- Les permanences du commissaire enquêteur ;
- Les lieux et la durée de mise à disposition du public du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ;
- Les décisions à prendre au terme de l'enquête.

3.2.2.2. L'arrêté de prolongation

L'arrêté intercommunal AR-2024-019 en date du 17 décembre 2024 prescrit la prolongation de l'enquête publique relative au projet de cette révision allégée n° 2 du PLUiH.

Il précise :

- Sa référence à l'arrêté intercommunal AR-2024-016 (vu au point précédent) ;
- La modification de la durée de l'enquête publique ;
- Les permanences du commissaire enquêteur, avec une permanence complémentaire ;
- La publicité de l'enquête publique ;
- La lieux et modalités de consultation du dossier d'enquête publique ;
- Les modalités de dépôt des observations du public ;

3.2.3. Information du public, publicité et affichage

- Publications et site internet de la CCPM :

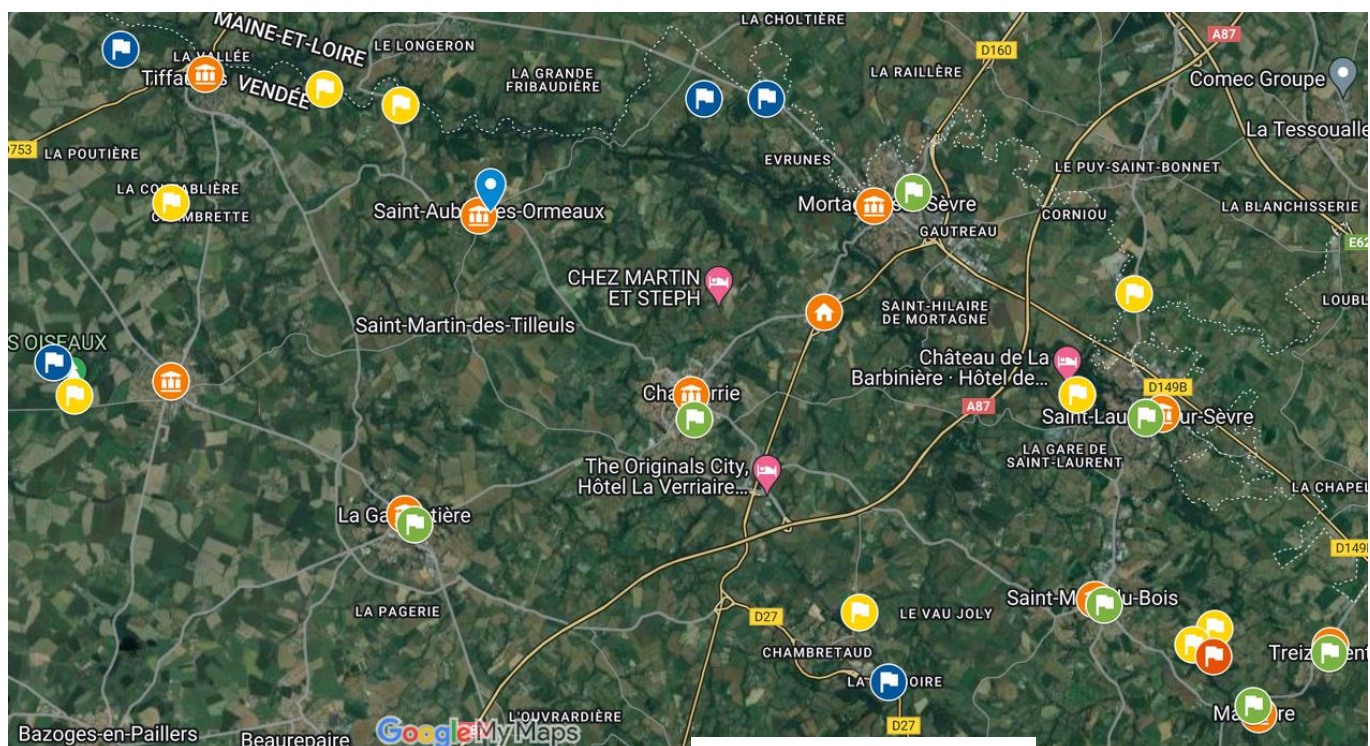
Conformément aux dispositions des deux arrêtés intercommunaux signalés au point précédent, l’avis d’enquête initial a été publié en rubrique annonces légales dans le quotidien Ouest France (1^{ère} parution le 18/11/2024, 2^{ème} parution le 9/12/2024) et dans l’hebdomadaire La Vendée Agricole (1^{ère} parution le 15/11/2024, 2^{ème} parution le 6/12/2024), et l’avis de prolongation a été publié dans le quotidien Ouest France le 20/12/2024.

L’arrêté d’ouverture a également été publié quinze jours au moins avant l’ouverture de l’enquête et durant toute la durée de celle-ci :

- sur le site internet de la CCPM, et en ligne via le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5687>
- par voie d’affichage dans les 11 mairies du Pays de Mortagne, au siège de la communauté de communes du Pays de Mortagne et sur les sites à enjeux.

L’arrêté de prolongation a été publié par les mêmes canaux.

Le plan ci-dessous donne des précisions sur les affichages de l’avis réalisés sur le terrain.



- | | | | |
|---|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Communauté de Communes... Mairie de La Gaubretière Mairie Les Landes-Genusson Mairie de Mallièvre Mairie de Mortagne Sur Sevre Mairie Saint Aubin Mairie de Saint-Laurent-sur... Mairie de St Malô du bois Mairie de Chanverrie Mairie de Saint-Martin-des-Ti... | <ul style="list-style-type: none"> Château de La Barbinière · CITE DES OISEAUX Carrière la roche atard gite le moulin de la roche Château du Boisniard La Coutablière Poupot Domaine Quatre Plumes Pôle Équestre Mortagnais Le Vatican L'ancienne Gare de Chambret... Bradorama | <ul style="list-style-type: none"> complexe sportif Tiffauges parking centre Mortagne Parking des landes Parking St Aubin Parking centre Chanverrie parking St Martin La Gaubretiere/parking école... Aire de covoiturage La Verrie parking complexe sportif parking de la boulaie parking des bois de la Barbin... Parking Mallièvre 8 Rue de Ribac | <ul style="list-style-type: none"> La Challore, 85290 Mortagn... Bradorama Mairie de Mortagne Sur Sevre parking centre Mortagne Carrière la roche atard Château de La Barbinière · H... parking des bois de la Barbin... parking complexe sportif Mairie de Saint-Laurent-sur... |
|---|---|--|--|

Un procès-verbal de constat de ces affichages, en date du 14 novembre 2024, a été produit par la CCPM. Les extraits de journaux figurent en annexes.

3.2.4. Les permanences du commissaire enquêteur

Communauté de communes Pays de Mortagne (au siège de la CCPM)	Lundi 2 décembre 2024 de 9h à 12h30 Lundi 6 janvier 2025 de 14h à 17h30 Jeudi 16 janvier 2025 de 14h à 17h00
Mortagne sur Sèvre (mairie)	Jeudi 12 décembre 2024 de 14h à 17h
Tiffauges (mairie)	Samedi 14 décembre 2024 de 9h à 12h
les Landes Genusson (mairie)	Mercredi 18 décembre 2024 de 10h à 12h
Saint-Laurent-sur-Sèvre (mairie)	Lundi 23 décembre de 14h à 17h

3.3. Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée durant 46 jours consécutifs, du lundi 2 décembre 2024 à 9h au jeudi 16 janvier 2025 à 17h, conformément aux deux arrêtés de la CCPM prescrivant l'ouverture et la prolongation de l'enquête publique.

Le dossier ainsi qu'un registre d'enquête, cotés et paraphés, ont été déposés pendant toute la durée de l'enquête au siège de la CCPM. Un registre, coté et paraphé, et la notice de présentation étaient également à disposition dans les 11 mairies du territoire. Ces documents sont restés pendant toute la durée de l'enquête à la disposition du public aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux. L'ensemble du dossier était également accessible en ligne, y compris à partir de postes informatiques à disposition dans toutes les mairies et au siège de la CCPM.

Les 7 permanences prévues (dont trois au siège de la CCPM) se sont déroulées dans des salles accessibles, tout à fait adaptées pour accueillir, échanger et présenter les documents dans les meilleures conditions.

Mesdames Manon CANTIN et Emilie GITTARD, du service Urbanisme en charge du dossier, ont été présentes ou joignables durant toute la durée de l'enquête. Ce service a apporté, dans un réel souci de transparence, toute la collaboration nécessaire et souhaitée, aussi bien en direct que par courriels ou téléphone. Pour sa part, l'accueil dans les mairies concernées a été parfaitement assuré.

3.4. Etat quantitatif des observations

La participation du public peut être qualifiée de satisfaisante.

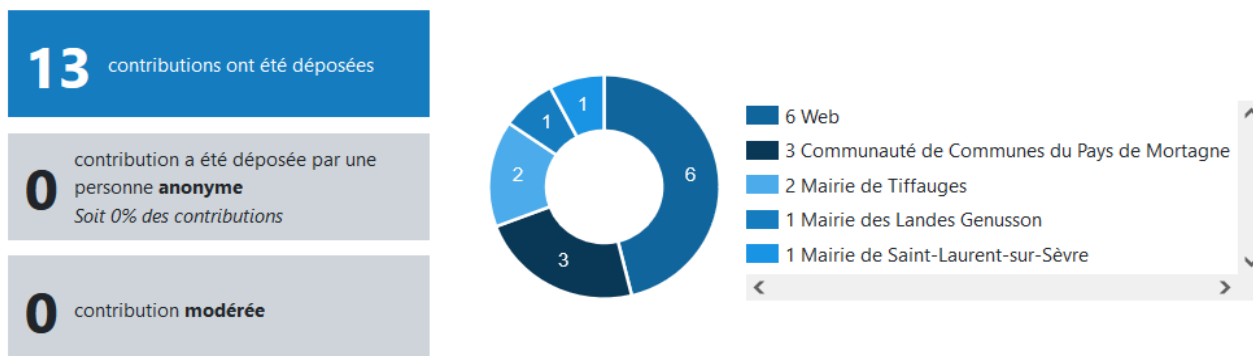
On compte 9 passages en permanence, mais plus de la moitié était motivée par la simple recherche de renseignements, ce qui se traduisait sur les registres par des témoignages de passage qui n'appelaient donc pas de réponse de la CCPM. Cependant, certaines personnes ont ensuite déposé en ligne une ou plusieurs observations sollicitant une réponse de la collectivité.

Aucun courrier électronique n'a été adressé à l'adresse plui@paysdemortagne.fr.

Pour sa part, l'analyse du tableau de bord du registre dématérialisé démontre un intérêt pour cette enquête publique, avec 1858 visiteurs uniques dont 1098 ayant téléchargé au moins un document.

In fine, ce sont 13 contributions enregistrées, dont 5 constituent seulement le témoignage d'un passage lors d'une permanence du commissaire enquêteur. Les 8 autres contributions appellent des réponses de la CCPM. Cf extrait ci-dessous du tableau de bord du registre dématérialisé.

Contributions



3.5. Clôture de l'enquête

Le jeudi 16 janvier 2025 à 17h 00, terme officiel de l'enquête, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête au siège de la CCPM, et fait retirer les 11 autres registres présents dans les mairies du territoire, registres que j'ai pu clôturer à l'occasion de la remise de mon PV de synthèse.

Le PV de synthèse a été commenté et remis au maître d'ouvrage, en la personne de M Jean-François FRUCHET, 1^{er} vice-président, le jeudi 23 janvier 2025 au siège de la CCPM, en présence de Mme Jessica GAUTRON, directrice du pôle aménagement et de Mme Emilie GITTARD, du service urbanisme.

A cette occasion, il a été rappelé que la date limite de remise du mémoire en réponse a été conjointement arrêtée au jeudi 6 février 2024, soit 14 jours après réception du PV de synthèse, et que le mémoire en réponse est considéré comme un engagement du maître d'ouvrage à l'égard des réponses apportées.

3.6. Fin d'enquête

Après réception du mémoire en réponse de la CCPM les 5 février 2025, par voie électronique, j'ai pu finaliser le rapport, ainsi que mes conclusions motivées.

Comme convenu avec les services de la CCPM, le présent rapport, mes conclusions et avis, et leurs annexes ont été remis le vendredi 14 février 2025, soit 29 jours après la clôture de l'enquête. Cette remise s'est effectuée en présentiel à 10h au siège de la communauté de communes Pays de Mortagne.

Un exemplaire de l'ensemble a été transmis par courrier à Monsieur le président du Tribunal Administratif.

4. ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS

4.1. Avis délibéré de la MRAe et réponses de la collectivité

Pour la bonne lisibilité et compréhension de cette partie, il est fait remarquer que toutes les réponses de la CCPM sont portées en couleur, à savoir **les réponses en bleu à l'avis de la MRAe**, et **les réponses en vert suite aux observations du commissaire enquêteur** formulées au PV de synthèse.

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la communauté de communes Pays de Mortagne début juillet 2024 (ensemble du dossier reçu par la MRAe le 8 juillet 2024).

Après délibération, la MRAe rend le 7 octobre 2024 l'avis synthétisé ci-dessous, avec l'objectif de permettre d'améliorer la conception du rapport de présentation, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.

Conformément à l'article L122-1 du code de l'environnement, la CCPM a produit son mémoire en réponse (cf synthèse de ses réponses en bleu) aux recommandations de la MRAe.

En préambule, la MRAe note que si le territoire communautaire est à l'écart de tout site Natura 2000, il offre une richesse naturelle qui repose sur la densité de son réseau hydrographique et des zones humides associées, de son maillage bocager et de quelques boisements, richesse reconnue au travers des 6 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) couvrant la moitié Est du territoire. La vallée de la Sèvre Nantaise constitue également un élément caractéristique du territoire, à la fois du point de vue du paysage naturel et du patrimoine architectural qui témoigne de son passé industriel.

Autant d'éléments qui permettent à la MRAe d'identifier les enjeux environnementaux suivants :

- l'organisation spatiale, la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols ;
- la biodiversité ;
- le paysage ;
- la gestion des eaux pluviales ;
- le changement climatique.

4.1.1. Diagnostic territorial et d'analyse de l'état initial de l'environnement

- 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 (treize des quinze projets), industrielle (un projet) ou résidentielle (un projet) s'inscrivent.

Mémoire en réponse de la CCPM

La notice explicative et l'évaluation environnementale seront complétées pour mieux situer les évolutions des STECAL dans leur contexte actuel, qu'ils soient à vocation touristique, industrielle ou résidentielle. Des informations supplémentaires seront intégrées concernant 8 STECAL (listés dans le mémoire en réponse).

Remarque du commissaire enquêteur :

Cette réponse est un engagement à faire, mais sans plus de précisions. Comment ces compléments et informations supplémentaires seront-ils intégrés, avant arrêt définitif du projet voulu par cette révision allégée ?

Réponse du maître d'ouvrage

Ces compléments et informations supplémentaires passeront par la transmission à la MRAe d'une notice explicative complémentaire comprenant des précisions sur le contexte touristique actuel du territoire. Cette notice apportera également des compléments d'informations sur les 8 sites suivants :

- *Château de la Barbinière à Saint-Laurent-sur-Sèvre*
- *Cité des Oiseaux aux Landes Genusson*
- *Le Moulin de la Roche à Tiffauges*
- *Château du Boisniard à Chambretaud*
- *La Coutablière aux Landes Genusson*
- *Le Pôle Equestre Mortagnais à Mortagne-sur-Sèvre*
- *Le Vatican à Tiffauges*
- *La friche économique « Le Rossignol » à Mortagne-sur-Sèvre.*

L'évaluation environnementale sera également complétée sur ces aspects (partie 6 : analyse par type de modification).

Position du commissaire enquêteur

Il est pris note de cette réponse.

Les éléments apportés par la notice complémentaire signalée en fin de réponse feront l'objet d'une analyse spécifique en fin de cette partie 4 ; Analyse des avis et observations.

Si les éléments de dossier transmis permettent bien de situer chacun des quinze secteurs, d'en connaître l'occupation du sol, cela ne permet pas, pour les parcelles prévues d'être intégrées à des STECAL, de déceler des enjeux à l'échelle fine de ces espaces. La MRAe regrette que le dossier se limite le plus souvent à indiquer la nature de l'occupation (prairie, nature de la culture, présence de boisement ou de haie) mais sans caractérisation des habitats naturels, d'où un déficit d'identification en amont des enjeux environnementaux. Cette sous-évaluation des enjeux pourrait dans certains cas être de nature à fragiliser la faisabilité opérationnelle des projets. En conséquence,

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

Mémoire en réponse de la CCPM

La CCPM ne prévoit pas d'inventaires faune, flore ou zone humide sur les secteurs d'extension ou de création de STECAL, non obligatoires dans le cadre de la présente procédure. 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.

Remarque du commissaire enquêteur :

La biodiversité présente au moins deux caractéristiques : elle ne connaît pas de frontières, et elle est en chute libre¹.

Le contexte national (et même régional pour ce qui concerne les Pays de la Loire) de perte brutale de biodiversité aurait pu justifier, sans attendre une obligation légale ou réglementaire, de « cerner plus précisément les enjeux relatifs à la biodiversité ».

Réponse du maître d'ouvrage

Il s'agit pour la plupart des secteurs et notamment les STECAL existants et modifiés de zones d'ores et déjà artificialisées (Château de la Barbinière, Cité des Oiseaux, Moulin de la Roche, Château du Boisniard, Festival de Poupet). L'impact sur la biodiversité est donc relativement restreint. Il est également à relever que pour l'ensemble des périmètres, les emprises au sol autorisées sont extrêmement limitées et que les aménagements ne concerneront donc pas l'intégralité du périmètre.

Concernant la carrière de la Roche Atard, l'agrandissement de périmètre n'a pas vocation à augmenter la superficie des zones d'extraction ou de construction mais uniquement à entreposer des terres. Les fonctions écologiques seront donc restaurées. Par ailleurs, dans son aménagement global, la carrière envisage la création d'un plan d'eau et la plantation de boisements et haies permettant la formation d'habitats ou micro-habitats variés et donc potentiellement la colonisation du site par de nombreuses espèces végétales et animales.

Dans le cadre des STECAL ajoutés, seul le secteur du Vatican n'est pas anthropisé. S'agissant d'un projet de camping soumis à examen au cas par cas (conformément à la

¹ La destruction et l'artificialisation des milieux naturels sont le 1^{er} facteur responsable (pour 30%) de cette chute libre de la biodiversité. A titre d'illustrations : 68 % des populations de vertébrés ont disparu entre 1970 et 2016 ; depuis 2000, l'indice de risque d'extinction augmente pour toutes les espèces, tous les milieux et tous les continents (+ 99 % en France, + 67 % en Europe, + 36 % dans le reste du monde) ; en 2020, alors que la MSA (Mean Species Abundance) mondiale était de 0,56, celle de la France métropolitaine s'élevait à 0,36, et celle des Pays de la Loire bonne dernière à 0,25. (Sources : Biodiversité.gouv.fr et ministère de la transition écologique).

rubrique 42 de l'annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement), une analyse des incidences, plus fine et à l'échelle du projet sera donc réalisée à ce moment.

Par ailleurs, une OAP est créée sur ce secteur afin de garantir la préservation d'une large zone naturelle et des boisements existants.

De manière générale, la CCPM est largement engagée dans une démarche de préservation et de valorisation de la biodiversité. Ainsi, le Pays de Mortagne s'est notamment engagé dans un Contrat d'Objectif Territorial. Cette démarche, proposée par l'ADEME, vise à estimer la progression dans la prise en compte des enjeux de transition écologique dans la mise en œuvre des politiques publiques. Il s'agit donc d'une démarche évaluative d'une durée de 4 ans et divisée en 2 parties :

- l'évaluation des politiques publiques en matière de prise en compte des enjeux de développement durable*
- puis la mise en place d'un plan d'actions visant le développement des actions menées et la mise en place de nouvelles*

Le Pays de Mortagne a également développé un programme « filière bois » qui a pour objectif la valorisation et la préservation des haies bocagères au travers des exploitants agricoles. Ce programme conduit à la mise en place d'actions visant à valoriser le bois issu des haies et à promouvoir les bonnes pratiques en matière de préservation et gestion des haies.

Enfin, entre d'autres actions, la CCPM dispose du label « Villes et villages étoilés » qui valorise les actions menées par les collectivités en matière d'une meilleure qualité de vie nocturne. Cela passe notamment par la réduction de l'éclairage public, source de pollution lumineuse nocturne.

Position du commissaire enquêteur

Si l'on peut convenir effectivement que de nombreux projets envisagés sont déjà anthropisés, on ne peut en revanche pas souscrire au fait que « les emprises au sol autorisées sont extrêmement limitées pour l'ensemble des périmètres » (cf. les cas contraires, avec la carrière Atard et ses presque 12ha et le Vatican avec plus de 3,5ha). Il est enregistré les actions notables de la CCPM en matière de préservation de l'environnement et de la biodiversité (programme filière bois, label « Villes et villages étoilés, contrat d'objectif territorial).

4.1.2. Articulations du projet avec les autres plans ou programmes

Si l'évaluation environnementale aborde bien divers documents avec lesquels le PLUiH doit s'inscrire en compatibilité, tels que le SCoT, le SRADDET, le SDAG et le PGRI,

- 3 – **la MRAe recommande de :**
 - 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
 - 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 ;
 - justifier de la meilleure articulation de la procédure vis-à-vis du PCAET du Pays de Mortagne

Mémoire en réponse de la CCPM

La CCPM complètera le dossier dans sa partie Evaluation environnementale 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 au PCAET du Pays de Mortagne.

Réponses du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de ces intentions.

Dès lors que le Pays de Mortagne a su se doter d'un PCAET 2020-2025, il est intéressant de justifier effectivement de la bonne articulation du projet avec ce PCAET.

Réponse du maître d'ouvrage

La CCPM confirme que le projet de révision au travers notamment de ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) répond aux objectifs du PCAET. Ainsi, la majorité des OAP protège des haies et/ou arbres ou boisement permettant de répondre, entre autres, à l'objectif 4.3 « maintien de la biodiversité et du stockage carbone » du PCAET 2020-2025.

Actuellement la CCPM réalise le bilan à mi-parcours du PCAET. Dans ce cadre, des réflexions seront engagées afin de développer et étoffer les objectifs initialement inscrits. Ces derniers seront par la suite intégrés dans une future procédure de révision générale PLUiH.

Position du commissaire enquêteur

Pas de remarque particulière sur ces précisions apportées.

4.1.3. Choix du parti retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitutions

Si une justification est présentée séparément pour chacun des STECAL, le dossier apparaît manquer d'éléments attestant et argumentant plus en détail les projets.

- 4 – **la MRAe recommande** donc de :

- renforcer l'argumentation en ce qui concerne les besoins cumulés correspondant à l'ensemble des STECAL à vocation touristique ;
- renforcer l'argumentation du besoin d'extension de certains STECAL au regard de leurs capacités résiduelles apparentes ;
- 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.

- Mémoire en réponse de la CCPM

La CCPM apporte différents éléments de réponse aux deux premiers points de la recommandation de la MRAe, notamment en avançant quelques chiffres sur l'état actuel et les besoins d'hébergements touristiques : « 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 ... totalisent 191 hébergements contre 92 pour l'Ouest du territoire ...

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.

Remarque du commissaire enquêteur

Sur les 2 points relatifs aux besoins et capacités, les chiffres avancés ne disent pas la même chose : actuellement, quelle est la capacité d'accueil du Pays de Mortagne, 476 hébergements (pour 4400 lits), ou bien 283 hébergements (191 à l'est + 92 à l'ouest) ?

Sinon, les autres chiffres avancés laissent entendre un taux d'occupation très faible : à Tiffauges, « 46 hébergements pour 10 391 nuitées enregistrées », cela fait (sur la base de 9 lits / hébergement) une moyenne de 25 nuits/lit (tx d'occupation : moins de 7%), « sur le Pays de Mortagne, 186 871 nuitées comptabilisées », cela fait (toujours sur la base de 9 lits / hébergement, en prenant pour base 283 hébergements et non 476) une moyenne de 73 nuits/lit (tx d'occupation : 20%). Dans les 2 cas, on reste très loin des taux de remplissage moyens observés en 2023 par les Gîtes de France (44% en gîtes, 30% en Chambres d'Hôtes). Sur la base de ces taux moyens et des chiffres avancés quant à l'offre d'hébergements (283), le potentiel disponible actuel oscillerait plutôt entre 300.000 et 350.000 (283 héb x 9 lits x 135 nuits [à 37% de tx occupation]). Si cette approche et ces chiffres sont confirmés, la démonstration de sous-capacité actuelle d'hébergements (au global sur le Pays de Mortagne) n'est pas avérée.

Sur le 3^{ème} point de la recommandation, c'est-à-dire justifier la délimitation du STECAL de la carrière de la Roche Atard, en cohérence avec le périmètre d'extension sollicité par ailleurs dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale en cours d'instruction, la CCPM n'apporte pas de réponse.

Réponse du maître d'ouvrage

Concernant la capacité d'accueil du Pays de Mortagne, les chiffres annoncés ne se contredisent pas mais n'évoquent pas la même chose : les 476 hébergements (pour 4 400 lits) concernent l'intégralité du territoire et donc les 11 communes. Les 191 hébergements concernent les communes de l'Est du territoire à savoir : Treize-Vents, Mallièvre, Saint-Malô-du-Bois, Saint-Laurent-sur-Sèvre et Mortagne-sur-Sèvre (5 communes). Les 92 hébergements sur la partie Ouest concernent les communes de Tiffauges, Saint-Martin-des-Tilleuls, Saint-Aubin-des-Ormeaux et les Landes Genusson (4 communes). La partie centrale du territoire, comprenant les communes de La Gaubretière et de Chanverrie, comptabilise donc 193 hébergements. Ces chiffres permettent de démontrer que l'ouest est particulièrement sous doté par rapport au reste du territoire.

Suite à l'avis des PPA, les périmètres des STECAL ont été retravaillés et notamment les STECAL existants. Ainsi, seul le site du Festival de Poupet connaît une légère extension de 187m². Cette extension permettra d'agrandir le théâtre de verdure accueillant les spectateurs des concerts. Les autres sites touristiques seront réaménagés mais ne connaîtront pas d'extension de leur périmètre.

Concernant les 4 secteurs touristiques créés, ces derniers répondent à des besoins différents :

Le Domaine des Quatre Plumes :

La création du STECAL dédié au Domaine des Quatre Plumes a pour objectif principal la création d'un restaurant. L'offre en matière de restauration sur l'Ouest du territoire est extrêmement limitée : 3 établissements sur les communes de Saint-Martin-des-Tilleuls, Saint-Aubin-des-Ormeaux, Tiffauges et les Landes Genusson contre 23 sur les communes de Mortagne-sur-Sèvre, Saint-Laurent-sur-Sèvre, Saint-Malô-du-Bois, Mallièvre et Treize-Vents.

Les hébergements présents sur le site répondent majoritairement aux besoins liés à l'activité de réception d'événements (mariages, fêtes de famille etc.).

Le Pôle équestre mortagnais :

Concernant les hébergements créés par le Pôle équestre mortagnais, ils répondent à un besoin exclusivement lié à l'activité du centre équestre et à la proximité immédiate avec la route d'Artagnan (hébergement de cavaliers). Il s'agit du seul établissement présent sur le territoire répondant à ces caractéristiques.

Le Vatican :

Le chiffre de 186 871 nuitées a été indiqué par erreur, car il ne correspond qu'aux déclarations des hébergeurs locaux. Il ne tient pas compte des nuitées enregistrées via les plateformes en ligne (Booking, Airbnb, etc.), ce qui porte le total à 211 627 nuitées pour l'année.

Il est également important de noter que la définition d'une nuitée correspond au nombre total de nuits passées par un client dans un établissement, sans inclure les enfants de moins de 18 ans. Ces derniers participent cependant bien à l'occupation de l'hébergement.

Pour nos calculs, nous retiendrons une moyenne de deux adultes (âgés de plus de 18 ans) par chambre.

Donc, pour les terrains de camping et les terrains de caravanage, compte tenu de leur activité saisonnière, nous baserons nos calculs sur une période estivale élargie, allant de mi-mai à mi-octobre, soit 150 jours.

Sur cette période, 88 207 nuitées ont été déclarées en 2023.

Calcul du nombre moyen de nuitées par jour :

$88\,207 \text{ nuitées} / 150 \text{ jours} = \text{environ } 588 \text{ nuitées par jour.}$

Le nombre de chambres disponibles par jour sur ce type d'hébergement est de 339.

En supposant une occupation moyenne de 2 adultes par chambre, cela représente :

$339 \text{ chambres} \times 2 \text{ adultes} = 678 \text{ nuitées disponibles par jour.}$

Calcul du taux d'occupation :

$(588 \text{ nuitées déclarées} / 678 \text{ nuitées disponibles}) \times 100 = 86,73 \%$

Ainsi, le taux d'occupation des lits disponibles, hors enfants, est arrondi à 87 %.

Les campings existants sur le territoire sont donc, au regard de leur période d'activité, fortement occupés. Par ailleurs, les campings sont tous situés sur le sud-est du territoire (communes de Saint-Laurent-sur-Sèvre, Saint-Malô-du-Bois et Chambretau). Le projet de camping du Vatican, qui se situera au nord-ouest du territoire, répondra donc à un réel besoin à l'échelle du Pays de Mortagne.

Gare de Chambretau :

Au regard des données en notre possession et de la diversité des capacités d'accueil des meublés de tourisme, chambres d'hôtes et résidences de tourisme, il n'est pas possible d'évaluer le taux d'occupation réel de ce type d'hébergement.

De manière générale, les calculs effectués par le commissaire enquêteur sont erronés car ils ne tiennent pas compte de la période d'occupation réelle (saison) et des différentes capacités des hébergements.

Enfin, le périmètre d'agrandissement de la carrière a été délimité en accord avec l'exploitant dans une perspective de développement à long terme. A l'heure actuelle, seule la partie Sud-Ouest sera concernée par le dépôt de terre. Il est rappelé que le projet de sous-zonage NCI n'autorisera que le dépôt de terre et non l'extraction et la construction. Les incidences sur l'environnement seront donc limitées.

-

Position du commissaire enquêteur

1) sur l'argumentation relative aux besoins d'hébergements touristiques.
 Il est effectif qu'il y a un relatif déséquilibre entre l'est et l'ouest du territoire, au détriment de l'ouest, dans un rapport respectif de 2 à 1.
 Reste que la démonstration de sous-dotation en hébergements touristiques n'est pas probante, certes en confortant l'effectif de nuitées à près de 212.000 (au lieu de 186.000) mais en confirmant un effectif d'hébergements à 476 (quand par précaution et dans le doute le calcul précédent du commissaire enquêteur se fondait sur un effectif de 283). La démonstration de la CCPM dans sa réponse n'emporte par ailleurs que les campings.

2) sur l'incohérence de l'agrandissement proposé pour la carrière par rapport au périmètre d'extension sollicité via une demande d'AE en cours d'instruction.
 S'i l'on comprend bien dans le mémoire en réponse de la CCPM que « le périmètre d'agrandissement de la carrière a été délimité en accord avec l'exploitant », la collectivité n'apporte pas d'éclairage sur cette demande d'autorisation environnementale en cours d'instruction, faite en parallèle par l'exploitant.

4.1.4. Dispositif de suivi des effets du projet sur l'environnement

Si le dossier rappelle bien que le PLUiH fait l'objet de quarante-trois indicateurs de suivi, il ne précise ni les indicateurs pertinents susceptibles d'être mobilisés pour le suivi des évolutions induites par la présente révision allégée, ni ne donne leurs valeurs à l'état zéro et d'avancement au stade de la présente procédure.

- 5 – **la MRAe recommande** donc 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.
- [Mémoire en réponse de la CCPM](#)

La CCPM précise les 6 indicateurs existants au PLUi en vigueur qui seront mobilisés pour le suivi de la présente procédure, en lien avec les objets de cette dernière.

Remarque du commissaire enquêteur

Hormis l'indicateur « nombre de déclarations préalables à l'intervention sur une haie », le commissaire enquêteur perçoit mal comment les 5 autres indicateurs vont permettre de suivre les incidences environnementales de la révision allégée n°2 du PLUiH.

Réponse du maître d'ouvrage

Il s'agit effectivement d'une erreur. Les indicateurs concernés sont les suivants :

- Nombre d'autorisations d'urbanisme délivrées au sein des STECAL NT (1/2), NP (1)
- Nombre de déclaration préalable à l'intervention sur une haie

Position du commissaire enquêteur

Pas de remarque particulière sur ces précisions apportées.

4.1.5. Organisation spatiale, consommation d'espaces et artificialisation des sols

La MRAe rappelle que la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets vise l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et se traduit pour la période 2021-2031 par une consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale, inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes. Cet objectif se traduit, à l'échelle de la région Pays de la Loire, par un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 54,5 %.

La MRAe constate le fort déséquilibre de 25,7 ha entre les créations/extension de STECAL et les espaces restitués en zone A ou N, contrairement à la révision allégée n°1 du PLUiH qui aboutissait à une équivalence entre les surfaces basculées d'un zonage économique vers un zonage agricole ou naturel et celles agricoles basculées en espace économique. Le dossier ne propose pas de mise en perspective de cette consommation d'espace par rapport aux objectifs initiaux du PLUiH.

De plus, le dossier n'évalue pas la part d'artificialisation des sols ainsi permise au sein des 25,7 ha.

- **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 ;
- 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 ;
- se doter d'un indicateur qui permette d'évaluer les dispositions réglementaires au sein des STECAL du point de vue de leurs effets en matière d'artificialisation des sols.

- Mémoire en réponse de la CCPM

La CCPM rappelle que les objectifs de consommation foncière du PLUiH sont de 115,74 ha pour la période 2019- 2029, que la loi Climat et Résilience fixe aux territoires de nouveaux objectifs de consommation d'espaces basés sur la consommation réelle d'ENAF sur la période 2011-2021 (consommation qui, d'après le Portail de l'artificialisation, s'élevait pour le Pays de Mortagne à 188 ha), et que ces droits à consommer ouverts sur la période 2021-2031 autorisés par la Loi Climat et Résilience représentent la moitié de ces 188ha, soit 94 ha.

Le Pays de Mortagne ayant consommé 42 ha sur la période 2019-2021, il resterait, au regard des objectifs inscrits au PLUiH, une enveloppe de 73,74 ha autorisée à la consommation foncière d'ici 2029 (115,74 ha - 42 ha).

La CCPM précise ensuite qu'en ajoutant la consommation d'ENAF apportée par ce projet de révision allégée (quantifiée à 4,25 ha), les droits à construire jusqu'à 2029 seraient de 77,99 ha (73,74 + 4,25), et que les objectifs de consommation foncière du PLUiH seraient donc respectés.

Tout ceci est traduit dans un graphique qui apparait explicite.

Remarque du commissaire enquêteur

Si l'ensemble de la démonstration parait claire, deux questions pour qu'elle soit bien compréhensible :

- *l'enveloppe autorisée à la consommation foncière d'ici 2029 est annoncée à 73,74ha, puis elle semble passer à 77,99ha tout en respectant les objectifs du PLUiH, comment cela est-il possible ?*
- *la consommation d'ENAF apportée par le projet de révision allégée est estimée à 4,25 ha, comment cette surface est-elle obtenue ?*

En matière d'indicateur, la CCPM n'apporte pas d'éléments précis. Celui-ci gagnerait à être décliné concrètement dès à présent, dès lors que des surfaces sont déjà évoquées précisément (cf les 4,25ha).

La MRAe signale aussi que « le dossier n'évalue pas la part d'artificialisation des sols ainsi permise au sein des 25,7 ha » ; cette part est-elle évaluée ?

Enfin, le tableau présentant la synthèse de la consommation nette d'ENAF fait état de chiffres qui doivent être explicités, dès lors qu'il apparaît difficile de les recouper avec ceux figurant au dossier.

Réponse du maître d'ouvrage

L'enveloppe de 73,74ha de consommation foncière autorisée correspond à l'objectif du PLUiH avant la mise en œuvre du présent projet de révision. L'enveloppe de 77,99 ha prend en compte la consommation foncière supplémentaire de 4,25ha liée aux créations de STECAL (cf tableaux reprenant les surfaces modifiées, supprimées ou créées par secteur à la fin de la notice annexée au présent mémoire).

Concernant l'artificialisation des sols, celle-ci n'est pas évaluée. En revanche, chaque zone réglementaire limite l'emprise au sol autorisée.

Position du commissaire enquêteur

On peut comprendre que l'objectif de consommation de 73,74ha du PLUiH soit révisé. En revanche, l'augmentation limitée à 4,25ha n'est pas compréhensible eu égard aux éléments figurant au dossier ; en effet, le tableau joint dans la notice complémentaire « oublie » de comptabiliser certaines augmentations de surface sans explication (carrière de la Roche Atard, STECAL habitat du Rossignol).

Nous y reviendrons dans l'analyse de cette notice complémentaire en fin de cette partie 4.

4.1.6. Patrimoine naturel et biodiversité

La MRAe rappelle que l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité, et l'obligation de respecter la séquence éviter – réduire – compenser (ERC) pour tout projet ayant un impact sur la biodiversité et les services qu'elle fournit sont inscrits dans la loi. En outre, la nouvelle stratégie nationale biodiversité présentée le 27 novembre 2023 a pour objectif de stopper puis d'inverser l'effondrement de la biodiversité, notamment en réduisant les pressions qui s'exercent sur elle.

Le PLUiH ne comportant pas d'OAP thématique consacrée à la préservation de la trame verte et bleue, seuls les éléments repérés sur le règlement graphique (zones humides, boisements, haies, arbres isolés ou d'alignements) bénéficient d'une protection. Or très peu de STECAL, pourtant majoritairement inscrits dans un environnement boisé ou bocager, sont concernés par des éléments identifiés au plan de zonage.

La MRAe relève par ailleurs le caractère notoirement insuffisant de l'analyse des enjeux relative à la biodiversité, en illustrant son propos par quelques STECAL (pôle équestre Mortagnais, carrière de la Roche Atard, le Vatican). Elle relève aussi que le défaut d'expertise dans le domaine de la biodiversité est également préjudiciable lorsqu'il s'agit d'apprécier les enjeux pour des STECAL situés au sein ou à proximité de ZNIEFF et d'apporter la démonstration d'absence d'incidence notable vis-à-vis des éléments (habitats et espèces) ayant contribué à la désignation de ces ZNIEFF.

La MRAe rappelle aussi que les mesures de compensations des activités agricoles évincées (dans le cas présent, il s'agit assez souvent des prairies permanentes) par cette révision allégée devront également restaurer des surfaces de prairies permanentes fonctionnelles².

Pour la carrière de La Roche Atard, la MRAe rappelle la nécessité de prévoir une mise en cohérence du périmètre du STECAL en le restreignant à celui sollicité par l'exploitant dans sa demande d'autorisation environnementale.

² Suite à une diminution de 5,33 % des surfaces de prairies permanentes en 2023 par rapport à 2018, un arrêté ministériel du 1/11/2023 a placé les Pays de la Loire en régime d'interdiction de retournement des prairies permanentes.

- 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.

- Mémoire en réponse de la CCPM

La CCPM répond avoir mobilisé un niveau d’expertise adapté, dans les limites des données disponibles, pour évaluer les enjeux associés aux milieux naturels concernés par les STECAL.

Elle précise que suite aux échanges avec les PPA, certains périmètres ont été revus afin de mieux refléter la réalité des milieux naturels et 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, la collectivité restant attentive à l’identification de mesures complémentaires qui pourraient être nécessaires pour garantir la préservation des milieux naturels.

Remarque du commissaire enquêteur

Cette recommandation de la MRAe rejoint sa recommandation 2 vu au point 411. La réponse de la CCPM n’apportant pas d’éléments complémentaires, elle amène donc à la même remarque du commissaire enquêteur.

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, la CCPM pourra indiquer la liste des périmètres revus suite à ses échanges avec les PPA.

Réponse du maître d’ouvrage

Les secteurs suivants ont été réévalués :

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

(cf informations complémentaires au sein de la notice annexée)

Position du commissaire enquêteur

La moitié des projets de STECAL, soit huit secteurs sur seize ont donc fait l’objet d’une réévaluation.

Nous y reviendrons dans l’analyse de cette notice complémentaire en fin de cette partie 4.

4.1.7. Paysage

L’évaluation environnementale n’apporte pas d’argumentation en matière d’identification des enjeux de perception paysagère à différentes échelles pertinentes, ce qui témoigne d’une insuffisance en matière d’expertise dans le domaine.

- 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.

- Mémoire en réponse de la CCPM

L'évaluation environnementale sera confortée sur l'analyse des impacts paysagers des périmètres modifiés ou créés. Les dispositions règlementaires 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.

Remarque du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la CCPM qui s'engage à conforter l'évaluation environnementale des éléments voulus.

Réponse du maître d'ouvrage

L'évaluation environnementale sera complétée.

Position du commissaire enquêteur

Pas de remarque particulière sur ces précisions apportées.

4.1.8. Gestion des eaux pluviales

Actuellement le territoire ne dispose pas de zonage d'assainissement des eaux pluviales (ce type de zonage est à réaliser avant 2026). En l'absence de schéma directeur de gestion des eaux pluviales, ce dossier de révision allégée ne donne aucune indication précise en matière de règles d'imperméabilisation maximales, en dehors des limites fixées pour les constructions. En l'absence de réseau, ou face à un réseau insuffisant, il reviendra donc au propriétaire aménageur de réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain. Il en résultera aussi une incertitude quant à l'évaluation du caractère adapté de ces dispositifs dès lors qu'ils ne relèveraient d'aucune obligation de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

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

- Mémoire en réponse de la CCPM

La CCPM répond que l'élaboration du schéma directeur d'eaux pluviales est en cours de réalisation et que sa finalisation est attendue en juillet 2025. A l'appui elle joint les calendriers des phases de travail réalisées et programmées pour le Schéma directeur d'assainissement et le Schéma directeur des eaux pluviales, calendriers qui confirment la livraison de ces 2 schémas à l'été 2025.

Remarque du commissaire enquêteur

Ces 2 schémas, livrés cet été, devraient donc permettre de préciser aux aménageurs toutes les indications voulues en matière de règles d'imperméabilisation maximales, en dehors des limites fixées pour les constructions, leur permettant ainsi de prévoir et réaliser tous les aménagements réglementaires adaptés.

Réponse du maître d'ouvrage

Pas d'observation complémentaire.

Position du commissaire enquêteur

Pas de remarque particulière sur ces précisions apportées.

4.1.9. Prise en compte du changement climatique

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 ».

Or l'absence d'analyse de la compatibilité et de l'articulation de la procédure vis-à-vis du PCAET du Pays de Mortagne est préjudiciable en ce qu'elle n'a pas permis à l'évaluation environnementale d'intégrer pleinement les enjeux relatifs au changement climatique air énergie climat à l'échelle de chaque STECAL et de manière cumulée.

- 10 - **La MRAe recommande** de présenter une évaluation environnementale complétée pour chacun des STECAL et de leurs effets cumulés du point de vue du climat.
- [Mémoire en réponse de la CCPM](#)

La CCPM répond que le dossier d'évaluation environnementale sera complété par une analyse de la compatibilité de la procédure avec le 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 GES et de promotion des énergies renouvelables.

Remarque du commissaire enquêteur qui enregistre les réponses de la CCPM.
 Le commissaire enquêteur enregistre cette réponse d'engagement de la collectivité à conduire cette analyse complémentaire.
 Suite à cette analyse, dans la mesure où certaines orientations retenues dans ce projet de révision allégée n'apparaîtraient pas alignées avec les objectifs de réduction des émissions de GES et de promotion des énergies renouvelables, quelle procédure de correction ou d'inflexion serait alors mise en place, et sous quel délai ?

Réponse du maître d'ouvrage
 Dans le cadre de sa politique de transition écologique et notamment par son engagement dans le COT, la CCPM s'engage à réaliser des communications en matière de prévention des émissions de GES à l'échelle du territoire (dans les 4 ans du COT).

Position du commissaire enquêteur
 Pas de remarque particulière sur ces précisions apportées.

4.2. Observations des personnes publiques associées

Conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme, la communauté de communes du Pays de Mortagne a consulté les PPA par courrier ou courriels, en les invitant à émettre un avis sur le projet de révision, et en les conviant à participer à l'examen conjoint du dossier, le jeudi 5 septembre 2024 à 14h30 au siège de la CCPM.

Sur les 44 PPA saisies, quatre d'entre-elles ont participé à la réunion d'examen conjoint. Six d'entre-elles ont émis un avis, dans le cadre de cette réunion d'examen conjoint et/ou par correspondance.

- Le Conseil Départemental de la Vendée, par courrier du 6 septembre 2024, ne formule pas d'observation sur le projet.
- La DDTM a souhaité une notice complémentaire sur l'impact du projet sur la consommation foncière.

- La chambre d'agriculture sollicite un bilan sur la consommation foncière passée et future dans la perspective du ZAN, la consommation foncière prévue au projet méritant réflexion.
- La CDPENAF, dans son avis rendu tardivement le 12 décembre 2024, « regrette que les modifications apportées au dossier aient été fournies très tardivement interdisant aux membres d'apprécier de manière détaillée ces évolutions ». La CDPENAF émet un « avis favorable sous réserve que le dossier de révision allégée soumis à enquête publique soit accompagné d'un mémoire comportant l'ensemble des modifications portées à la connaissance de la commission en séance et du renforcement des justifications sur les besoins dépassant le seul aspect comptable des réductions surfaciques proposées ».
- Le Centre National de la Propriété Forestière a émis un avis favorable.
- La communauté d'agglomération – Mauges Communauté a émis un avis favorable.

Les points les plus notables que l'on peut relever sur le procès-verbal de cette réunion d'examen conjoint sont les suivants :

- Demande de mieux préciser certains projets et leur ampleur (par exemple la Cité des oiseaux, ou encore La Coutablière),
- Demande d'une OAP sur le projet du Rossignol (STECAL Habitat) à Mortagne-sur-Sèvres³,
- Intérêt d'un tableau récapitulatif des surfaces consommées,
- D'une façon récurrente et générale, nécessité d'apporter la plus grande attention à cette consommation de surfaces, et donc aux objectifs du zéro artificialisation nette (ZAN), car « la consommation d'environ 15 hectares mérite réflexion ».
- Au regard des 94 hectares autorisés à la consommation sur la période 2021-2031, il convient ainsi de s'assurer que ce projet de révision allégée n'impacte pas la consommation d'espaces prévisionnelle du PLUiH.

En conclusion de cette réunion, la CCPM, par la voix de son vice-président, souhaite que soit conduit « un travail d'optimisation du foncier et d'adaptation des périmètres au plus près des projets ».

Observations et analyse du commissaire enquêteur :

Il est regretté le peu de mobilisation des PPA sur ce projet de révision allégée n°2 du PLUiH qui, à l'examen, se révèle porteur d'enjeux.

Au-delà des avis favorables et de l'absence d'observations de la très grande majorité des PPA consultées, on enregistre la même attention de la DDTM et de la Chambre d'agriculture à la consommation foncière occasionnée, soit donc l'Etat et la profession agricole qui sollicitent à peu près dans les mêmes termes des éclairages complémentaires sur cette consommation.

Enfin, il convient de s'arrêter sur l'avis de la CDPENAF dont on comprend qu'elle s'est prononcée sur un dossier révisé par rapport à celui soumis à enquête publique. Dès lors que son avis est favorable sous réserve d'un mémoire qui ne figure finalement pas au dossier d'enquête publique, le mémoire en réponse de la CCPM pourra apporter des précisions sur ce point, notamment en faisant état des « modifications portées à la connaissance de la commission ...et du renforcement des justifications sur les besoins ... ».

Réponse du maître d'ouvrage

Afin de répondre aux enjeux de sobriété foncière et aux attentes des services de l'Etat, les élus ont pris la décision de retravailler certains périmètres des STECAL arrêtés. Une notice complémentaire présentant les modifications et leurs incidences a été présentée à la CDPENAF. Pour une meilleure compréhension du dossier, cette notice sera jointe au présent mémoire en réponse au PV de synthèse du Commissaire enquêteur.

³ Cette OAP a bien été ajoutée ensuite au dossier d'enquête publique

Il est précisé que l'ensemble des modifications ont été réfléchies en collaboration avec les porteurs de projet et ont pour objectif une réduction des incidences du projet de révision du PLUiH sur l'environnement (réduction des périmètres proposés).

Position du commissaire enquêteur

*Pas de remarque particulière sur ces précisions apportées.
Sachant que nous reviendrons en fin de cette partie 4 sur l'analyse de la notice complémentaire.*

4.3. Observations du public

Pour la bonne lisibilité et compréhension de cette partie, il est fait remarquer que les éléments en vert à suivre constituent les réponses du maître d'ouvrage au PV de synthèse.

Cinq contributions ne relèvent pas de réponses ou d'éclairages à apporter par la CCPM, dès lors qu'elles témoignent seulement de passages sur des permanences.

Les huit autres contributions interpellent la CCPM pour des éclaircissements sur le projet de révision allégée, trois d'entre-elles se situant sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre, trois autres à Saint-Laurent-sur-Sèvres, une sur Chanverrie et la dernière sur Tiffauges.

4.3.1. Observations intéressant Mortagne-sur-Sèvre

4.3.1.1. Contribution n°2 au registre dématérialisé



Mme Marie ALBERT s'interroge sur la faisabilité de subdiviser sa parcelle (BD27 de 1925 m²), identifiée ci-contre, pour en faire un ou plusieurs lots constructibles. Intégrée au périmètre du projet de STECAL "Réhabilitation d'une friche économique en zone résidentielle" (le Rossignol) à Mortagne-sur-Sèvres, et située sur l'une des zones de densification souhaitable signalée dans l'OAP précisant ce STECAL, cette parcelle BD27 devrait pouvoir être subdivisée pour accueillir d'autres logements, selon les termes du dossier d'enquête.

La CCPM pourra confirmer, ou au besoin moduler, cette interprétation dans son mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage

La CCPM confirme que la présente révision de PLUiH permettra à Madame ALBERT de subdiviser sa parcelle et de construire un ou plusieurs logements. Les dispositions réglementaires applicables sont disponibles aux pages 101 à 107 du règlement du PLUiH. Le service urbanisme de la collectivité se tient à la disposition de Madame ALBERT pour l'accompagner dans la détermination et le montage de son projet.

Position du commissaire enquêteur

Pas de remarque particulière sur ces précisions apportées.

4.3.1.2. Contribution n°3 au registre dématérialisé

M Régis PRIOUZEAU, exploitant du pôle équestre Mortagnais, objet du STECAL n°2 à ajouter, avec l'objectif d'installer des mobil-homes, a rencontré le commissaire enquêteur lors de la permanence du 12 décembre. Cet entretien visait à obtenir des précisions sur la démarche d'enquête (précisions qui ont pu être apportées).

A cette occasion, M Priouzeau a pu indiquer qu'une bande de 10m de large sur la partie concernée de la parcelle A74 lui suffisait pour y installer ses mobil-homes (cf plan joint avec zone hachurée rouge), pour une surface de l'ordre de 900 à 1000m², soit environ le quart de la surface envisagée initialement. La CCPM pourra prendre note de cette approche qui devrait permettre de réduire sensiblement la consommation de surface sur la parcelle A74.

En complément de cette observation, le commissaire enquêteur fait remarquer que ces 1000m² destinés à l'accueil de mobil-homes sont étroitement liés au fonctionnement du pôle équestre dont toute la surface est aménagée ou artificialisée ; celle-ci, cerclée de rouge dans le schéma ci-dessous, ne devrait-elle pas constituer un seul et même STECAL à vocation touristique et de loisirs ?



Réponse du maître d'ouvrage

Conformément à la demande de Monsieur PRIOUZEAU, il est proposé de réduire le périmètre initialement présenté conformément au plan ci-après. Le STECAL créé disposerait ainsi d'une superficie de 1 861 m² (intégration des cheminements) au lieu de 3 900m².

Concernant la remarque du Commissaire Enquêteur, il est rappelé que les centres équestres sont des activités agricoles et donc autorisées en zone agricole. Les STECAL sont délimités pour permettre des constructions et installations dont l'usage ne peut être autorisé en zone agricole. Il s'agit donc d'une dérogation qui n'a pas lieu de s'appliquer aux centres équestres. La stricte délimitation du STECAL permettra également de limiter l'étalement des constructions disposant d'un usage non autorisé en zone agricole.

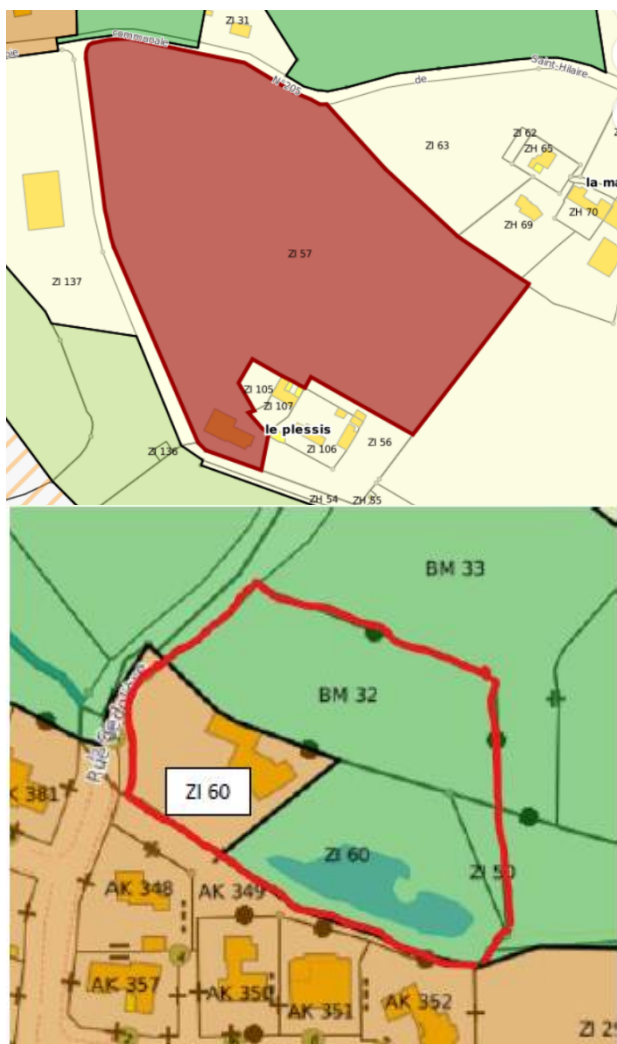


Position du commissaire enquêteur

Pas de remarque particulière sur ces précisions apportées.

4.3.1.3. Contribution n°8 au registre dématérialisé

Parcelle concernée par demande d'installation photovoltaïque sur le bâtiment à restaurer



M Fonteneau, de Mortagne sur Sèvres, pose 2 questions quant à la possibilité d'aménagements sur certaines de ses parcelles, situées à Mortagne sur Sèvre pour :

1) des aménagements photovoltaïques sur un bâtiment de la parcelle ZI 57 (zonée agricole), ci-contre,

2) des aménagements de logements saisonniers (tourisme), sur les parcelles BM 32, ZI 50 (zonées N) et ZI 60 (pour moitié en zone N et moitié en zone UC), cf ci-contre.

Les parcelles concernées n'interfèrent *a priori* avec aucun projet de STECAL, objet de la présente enquête publique. La CCPM pourra apporter ses réponses à M Brice Fonteneau.

Réponse du maître d'ouvrage

Le service urbanisme de la CCPM contactera Monsieur FONTENEAU pour prendre RDV et répondre à l'ensemble de ses interrogations.

Position du commissaire enquêteur

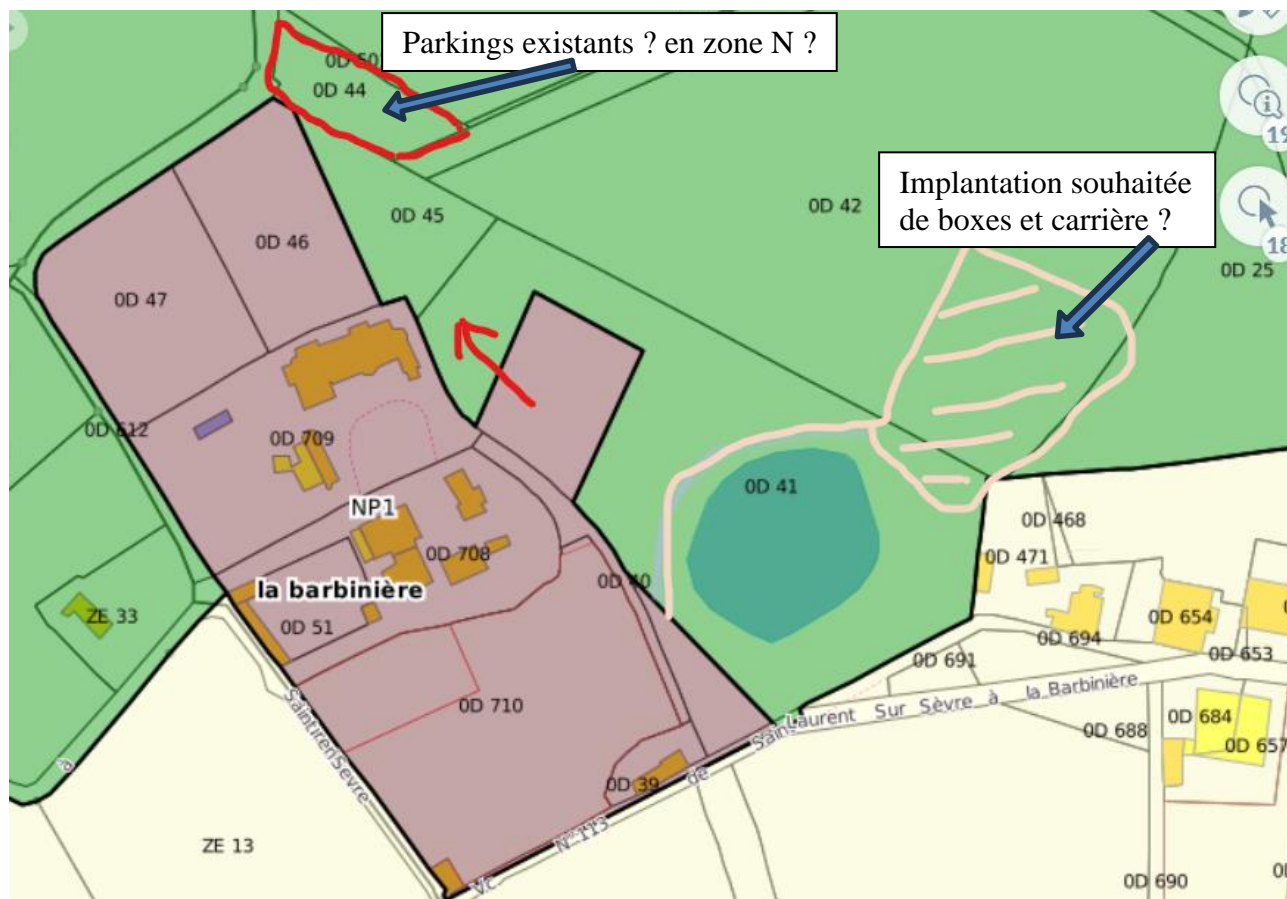
Pas de remarque particulière sur ces précisions apportées.

4.3.2. Observations intéressant Saint-Laurent-sur-Sèvres

4.3.2.1. Contribution n°7 au registre dématérialisé

M Serge Toussaint, la Barbinière, est passé à la permanence du 23 décembre 2024 à Saint-Laurent-sur-Sèvre. Il a souhaité échanger sur le projet avec le commissaire enquêteur, et a fait part de différentes remarques concernant directement des parcelles affectées par le projet.

Le commissaire enquêteur attire l'attention de la CCPM pour qu'elle apporte des réponses aux différents points soulevés, et notamment pour ce qui concerne les parcelles OD 44 (régularisation à opérer du fait de parkings existants ?), OD 46 (pour actualiser le cadastre ?), OD 41 et OD 42 (en utilisant notamment une zone déjà artificialisée pour partie, pour y installer quelques boxes et une carrière, en accédant par voirie stabilisée existante), cf schéma de principe ci-après.



Réponse du maître d'ouvrage

- Parcelle cadastrée D 44 : cette parcelle n'ayant pas vocation à accueillir des constructions, il n'apparait pas pertinent de l'intégrer au périmètre du STECAL. Son actuel classement en zone N permet de limiter sa constructibilité.
- Parcelle cadastrée D 46 : le cadastre n'étant pas une compétence des collectivités locales, la CCPM invite M TOUSSAINT à se rapprocher des services du cadastre qui pourront être en mesure de lui apporter une réponse adaptée (cf coordonnées ci-après)

Cadastre (taxes/impôts) ENTREPRISES	CDIF de La Roche-Sur-Yon
	pelp.850.la-roche-sur-yon@dgifp.finances.gouv.fr
	02 51 45 13 86

- Parcelle cadastrée D 41 : la CCPM va modifier le tracé initialement projeté pour décaler la zone ajoutée au STECAL et la rapprocher du château

Parcelle cadastrée D 42 : la CCPM accepte la proposition d'aménagement de la zone stabilisée située sur les parcelles D 41 et D 42 et donc d'extension du périmètre du STECAL sur ces espaces. Toutefois, dans l'objectif d'une garantie de sobriété foncière, il est proposé à Monsieur TOUSSAINT de retirer une partie de la parcelle D 710 accueillant un bassin de rétention des eaux pluviales. En effet, ce changement de zonage permettrait de garantir la pérennité de cet aménagement nécessaire à la gestion des milieux, à l'instar de l'actuel bassin de rétention présent sur la parcelle D 41.

Position du commissaire enquêteur

La réponse relative à la parcelle D44 n'apparait pas satisfaisante ; elle est déjà artificialisée, et correspond donc de fait à une consommation d'ENAF, s'agissant par ailleurs d'un parking dont la fonction est directement liée au STECAL existant.

Pas de remarque particulière sur les autres précisions apportées.

4.3.2.2. Contribution n°11 au registre dématérialisé

M Jean-Yves Pasquier, propriétaire d'un bâti, de type grange, sur la parcelle OD654, à Saint-Laurent-sur-Sèvre, et voisin de la Barbinière, objet d'une révision de STECAL, s'interroge sur la faisabilité de transformation-restauration de ce bâti en logement. Voir ci-dessous le parcellaire concerné. La CCPM pourra lui apporter des éléments de réponse via son mémoire en réponse.



Réponse du maître d'ouvrage

L'actuel projet de révision allégée ayant pour objet les STECAL, une réponse ne pourra pas être immédiatement apportée à la demande de Monsieur PASQUIER.

Toutefois, en 2025, la CCPM prévoit le lancement d'une procédure de modification de droit commun du PLUiH qui aura pour objet les pastillages des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. L'ensemble des demandes d'ajout de nouveaux pastillages sera étudié avec les élus du Pays de Mortagne et la Chambre d'Agriculture.

Position du commissaire enquêteur

Pas de remarque particulière sur ces précisions apportées.

4.3.2.3. Contribution n°12 au registre dématérialisé

M Norbert Guinaudeau (magasin Bradorama) interpelle la CCPM sur la dénomination (inchangée) du zonage de sa parcelle. Il s'étonne que ce zonage soit resté en UEe, et souhaiterait un zonage "commercial isolé" plutôt que la dénomination actuelle.

La CCPM pourra répondre à cette demande, cosignée de M Guinaudeau et de M Tony Fontenau, ce dernier venant d'acquiescer l'exploitation du magasin.

Réponse du maître d'ouvrage

La dénomination de la zone réglementaire incluant le magasin Bradorama correspond à l'usage de la zone. En effet, le zonage UEE autorise la sous-destination « artisanat et commerce de détail » définie par l'article R151-28 du code de l'urbanisme (cf tableau ci-après). Cette sous-destination recouvre notamment « les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle » (cf arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu du Ministre du Logement et de l'habitat durable).

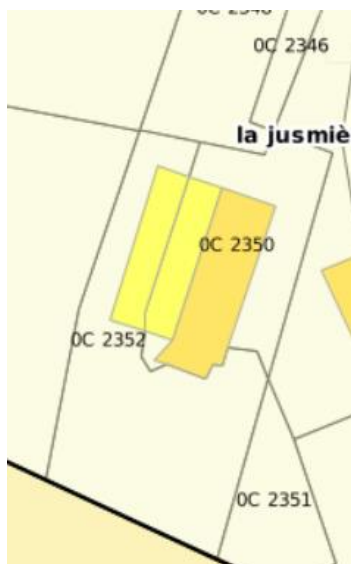
	Uez	UEvp	UEv	UEm	UEp	UEe
HABITATION						
Logement	X	X	X	X	X	X
Hébergement	X	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE						
Artisanat et commerce de détail	V	X	X	X	X	V

Position du commissaire enquêteur

Pas de remarque particulière sur ces précisions apportées.

4.3.3. Observation intéressant Chanverrie

4.3.3.1. Contribution n°9 au registre dématérialisé



La contribution de M Matthieu You, de Chambreaud, est sans lien direct avec l'objet principal de la présente enquête publique.

La CCPM pourra cependant répondre à sa demande, à savoir la possibilité d'éventuelles extensions bâtementaires au-delà de ce qui est permis aujourd'hui par le règlement du PLUiH en vigueur.

Réponse du maître d'ouvrage

Le présent projet de révision allégée n'a pas vocation à augmenter la constructibilité au sein de la zone agricole et les élus du Pays de Mortagne n'ont pas pour objectif d'augmenter cette constructibilité. Un mail sera transmis à Monsieur YOU pour apporter cette réponse.

Position du commissaire enquêteur

Pas de remarque particulière sur ces précisions apportées.

4.3.4. Observation intéressant Tiffauges

4.3.4.1. Contribution n°13 au registre dématérialisé

M Emmanuel Robin, domicilié aux Landes-Genusson, gérant de la SAS THEOLIDAYS, et porteur du projet de camping au Vatican (à Tiffauges) interpelle la CCPM au sujet du règlement écrit figurant au dossier d'enquête publique. En effet, en l'état de cette règle des 600m² évoquée, il apparaît impossible de conduire les aménagements voulus (pour un total de 1755m²) listés par M ROBIN dans son courrier. Au demeurant, ces 1755m² n'intègrent pas les nombreux hébergements mobiles et "habitations légères de loisirs" (HLL) évoqués dans le courrier.

Se pose aussi la question de savoir comment ces types d'hébergements sont pris en compte dans l'artificialisation supplémentaire des sols (fondation ou imperméabilisation de dalles accueillant ces hébergements ?). Leur effectif et leurs emplacements ne sont pas non plus connus.

De même, comment les réseaux publics d'assainissement (EP, EU) actuels et futurs intègrent-ils ce projet conséquent (près de 3,6 ha) ? Sachant qu'en règle générale, sont regardées comme des résidences démontables les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics.

Une OAP prenant en compte ces différentes questions serait bien.

Réponse du maître d'ouvrage

La remarque du porteur de projet est bien prise en compte. Afin de solutionner cette problématique en cohérence avec le projet et les campings existants sur le territoire il est proposé une nouvelle écriture au sein du règlement du PLUiH. La nouvelle disposition viendra réglementer la superficie maximale d'emprise au sol en pourcentage par rapport à la superficie d'assiette du projet.

Ainsi il est proposé la rédaction suivante : « dans les zones NT à usage de camping, sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à cette activité, dans la limite d'une emprise au sol maximale équivalent à 20% de la superficie du STECAL correspondant ».

Concernant les détails du projet de camping, la CCPM invite le commissaire enquêteur à prendre connaissance de la notice complémentaire annexée au présent mémoire en réponse et visant à préciser les modifications apportées suite aux avis des PPA et à l'enquête publique. Cette notice comprend un schéma d'intention présentant l'emplacement et le nombre d'HLL envisagées. Il y est également présenté une OAP que la CCPM envisage de créer permettant la préservation d'une partie de l'espace naturel existant ainsi que les arbres existants (Inconstructibilité de ces espaces).

Le commissaire enquêteur est informé que l'assainissement du site sera non collectif. Le porteur de projet sera accompagné par le service assainissement de la CCPM afin de définir l'équipement le plus adéquat.

Position du commissaire enquêteur

Pas de remarque ici sur ces précisions apportées, sachant que nous reviendrons en fin de cette partie 4 sur l'analyse de la notice complémentaire.

4.4. Observations du commissaire enquêteur

En complément des observations antérieures, les remarques et questions à suivre peuvent être posées relativement à certains projets de STECAL, non abordées dans les points précédents.

4.4.1. Carrière de la Roche Atard (Mortagne-sur-Sèvre)

La notice de présentation fait état d'environ 400 000 m³ de terres de découverte à entreposer sur la surface voulue (12ha). Si l'avantage d'aplanir la zone aujourd'hui fortement vallonnée est mis en avant dans le dossier, il n'est rien dit sur la qualité de cette terre de déblai. Or si le souhait est bien de redonner un usage agricole à ces parcelles remblayées, comment s'est-on assuré que cela n'aura pas d'impact sur l'usage des sols qui demeureront à vocation agricole comme indiqué dans la notice ? Car en pratiquant ainsi, on comprend que ce sont des terres de déblai qui vont venir recouvrir 12ha de terres végétale ou arable.

Réponse du maître d'ouvrage

Sur les espaces de remblaiement, les terres végétales seront décapées sur une profondeur d'environ 40cm puis elles seront disposées sur la partie supérieure du remblaiement (couche de finition). Dès la fin des opérations de réaménagement, les terrains fraîchement réaménagés seront remis en culture, permettant la stabilisation des sols par le tissu racinaire et évitant ainsi les phénomènes de ravinement.

Position du commissaire enquêteur

Un tel réaménagement va nécessairement s'étaler sur plusieurs années (le dossier d'enquête ne dit rien de la durée) et bouleverser durablement l'équilibre écologique des terrains concernés, dont par ailleurs la grande majorité est constituée de prairies permanentes (cf. l'arrêté ministériel du 1/11/2023 qui a placé les Pays de la Loire en régime d'interdiction de retournement des prairies permanentes).

4.4.2. La Coutablière (Les Landes Genusson)

Eu égard à la surface concernée (près de 2,5ha de zone A à passer en zone NT), à un projet qui reste à ébaucher plus précisément, à l'état du bâtiment d'élevage actuel, destiné à une restauration visant à accueillir l'essentiel des installations envisagées (douches, sanitaires, salle de soins, salle commune, ...), ce projet de STECAL mériterait peut-être une étude plus approfondie, afin de permettre à la collectivité de formaliser une OAP qui pourrait s'attacher à rationaliser la consommation d'espaces. Les parcelles A26 et A31, voire A36 (toutes avec relief), pourraient par exemple retrouver un zonage N, et une implantation bâtiminaire différente se réfléchir.

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet de STECAL de la Coutablière a été retravaillé avec le porteur de projet de façon à l'adapter au plus près des besoins et éviter toute consommation nouvelle de foncier agricole et naturel. Ainsi, la superficie du STECAL existant restera inchangée et le périmètre sera ajusté aux besoins (exclusion des bords de cours d'eau).

Position du commissaire enquêteur

Le déplacement proposé, et le fait de requalifier en N les terrains situés en bordure des cours d'eau, constituent des aménagements intéressants.

La surface envisagée aurait encore pu être réduite, par exemple en rendant la parcelle A31 (1,2ha) aux milieux naturels.

Par ailleurs, il est étonnant qu'après avoir été retravaillé avec l'actuel porteur de projet, la superficie du STECAL reconfiguré reste inchangée au m² près. En effet, la précédente superficie résultait d'un dimensionnement au regard d'un autre projet (avec un autre porteur).

4.4.3. La notice complémentaire jointe au mémoire en réponse

A l'appui de son mémoire de réponse, la CCPM a souhaité joindre une notice complémentaire (celle-ci figure en annexe 4 à ce rapport, à la suite du mémoire en réponse de la CCPM).

On comprend, après divers échanges avec le service Urbanisme de la CCPM que c'est cette notice, à quelques éléments près, qui a été présentée en réunion d'examen conjoint des PPA, ainsi qu'en commission CDPENAF. On peut donc estimer que le dossier d'enquête publique n'était pas conforme au dossier soumis aux avis des PPA et de la CDPENAF. Il semble que seule la MRAe se soit prononcée sur le dossier soumis à enquête publique. C'est dommageable pour le public qui reste la cible première de ce type de démarche de concertation et d'enquête. En effet, ce sont tout de même 8 projets de STECAL sur les 16 figurant au dossier qui sont concernés par cette notice.

Sur le fond, dès lors que les éléments portés dans cette notice complémentaire sont porteurs de précisions et/ou d'amélioration sur ces 8 STECAL, on peut cependant considérer que cela est moins dommageable.

Reprenons, STECAL par STECAL, ces précisions et/ou améliorations :

- Château de la Barbinière :

L'OAP est retravaillée, de façon à maintenir la même superficie de STECAL qu'avant le projet de révision du PLUiH, et à prendre en compte les remarques formulées par M Toussaint lors de l'enquête et certaines propositions avancées, notamment l'espace retenu pour quelques boxes et une carrière. La nouvelle OAP est consultable en annexe 4, page 9 de la notice complémentaire.

Il est cependant regrettable de ne pas intégrer la parcelle D44 qui sert de parking pour ce STECAL, celle-ci étant déjà totalement artificialisée, ce qui constitue de fait un élément urbanisé.

- La Cité de Oiseaux :

La CCPM opte pour une réduction du périmètre initial, en n'intégrant qu'une partie de la parcelle B697. Le STECAL s'en trouve ainsi réduit de 1 859 m². L'emprise redessinée de ce STECAL est consultable en annexe 4 page 11 de la notice complémentaire.

C'est une très bonne chose pour ce projet situé en plein « espace naturel sensible » (ENS).

- Le moulin de la Roche :

La CCPM propose de réduire la superficie ajoutée en sortant du périmètre du STECAL existant une partie boisée, garantissant ainsi sa préservation. Ces modifications permettent de trouver un équilibre et de maintenir la superficie du STECAL existant. L'OAP est redessinée en ce sens, elle est consultable en page 15 de la notice complémentaire.

- Le Château du Boisniard :

Le principal changement proposé, qui est une amélioration, consiste à sortir du STECAL les parcelles D5, D408, D409, D411 et une partie de la D967, toutes ces parcelles relevant déjà d'un usage agricole (pâturage pour les animaux du domaine), un des exploitants du domaine disposant du statut d'exploitant agricole. S'ajoute à cela que seule une partie des parcelles D412 et D806 sont retenues au STECAL pour le projet de logements insolites.

L'OAP est redessinée en ce sens, et l'ensemble a le mérite de présenter un projet plus cohérent, plus rassemblé, en préservant aussi des parcelles (D5, D408, D409, D411) constituant des milieux naturels. Cette OAP est consultable en annexe 4 page 19 de la notice complémentaire.

- La Coutablière :

Comme nous avons pu le voir précédemment, la CCPM a fait le choix (au m² près) de ne pas engendrer de consommation nouvelle d'ENAF en déplaçant le STECAL existant pour l'adapter aux nouveaux besoins et à la nature du terrain. D'où le retrait des bords de Crûme et des zones longeant le ruisseau du Gaudineau, rendus au milieu naturel.

La nouvelle emprise proposée pour ce STECAL est consultable page 21 de la notice complémentaire.

- Le pôle équestre mortagnais :

Le projet est inchangé (implantation de mobil-homes pour héberger des cavaliers de passage), mais l'installation en ligne de ces hébergements permet de réduire l'emprise de façon significative, pour une superficie finale retenue de 1 861 m². Ce type de modification est également conforme à l'expression de M Priouzeau lors de l'enquête publique.

La nouvelle emprise proposée pour ce STECAL est consultable en annexe 4 page 23.

- Le Vatican à Tiffauges :

Des compléments significatifs sont apportés pour ce projet, et pour les plus notables :

- Zone de stationnement à l'entrée, pour que l'intégralité du périmètre soit piétonnière,
- Le reste du STECAL serait composé d'espaces d'hébergements, d'un espace collectif et d'une zone naturelle centrale, présentée comme étant calquée sur l'actuelle zone boisée, en préservant les caractéristiques naturelles existantes
- Révision des dispositions réglementaires régissant l'emprise au sol maximale autorisée sur l'emprise du camping, car la limite indiquée rendait tout projet inenvisageable.
- La nouvelle rédaction du règlement deviendrait : « *dans les zones NT à usage de camping, sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à cette activité, dans la limite d'une emprise au sol maximale équivalent à 20% de la superficie du STECAL correspondant* ».

Une esquisse du projet et l'ajout d'une OAP sont consultables en annexe 4 pages 26 et 27. Le projet pré-positionne 95 hébergements (chalets) répartis en 7 villages. Ces éléments appellent les remarques suivantes :

- L'actuelle zone naturelle du périmètre, au nord-est du STECAL, soit l'intégralité de la parcelle D626 et une partie de la D627, située en bordure du chemin arboré, n'est préservée qu'*a minima* puisqu'accueillant 2 villages, l'un de 8 chalets et l'autre de 9 chalets.
- Il est très probable que ces 95 hébergements, les espaces collectifs et le parking à l'entrée constituent des aménagements dont l'emprise au sol sera bien au-delà des 20% du règlement.
- L'OAP ne prévoit pas actuellement de retrait lié à une zone de non-traitement sur l'ensemble de sa limite Est, en bordure de terrain agricole.

- Le STECAL Habitat au Rossignol (réhabilitation d'une friche économique) :

L'OAP présentée était déjà incluse au dossier initial de l'enquête publique. Si elle ne figurait pas dans la notice de présentation du dossier, elle était bien reprise dans sa partie décrivant les OAP.

Le seul changement opéré ici est de retenir cette opération comme non consommatrice d'ENAF, ce qui permettrait d'afficher une moindre consommation de plus de 5,5 ha pour la révision allégée n°2. Cette approche pourrait peut-être valoir pour toute la zone correspondant à la friche industrielle, identifiée « 1 » sur l'OAP, mais pose question sur les 3 zones identifiées « 3 » sur cette même OAP dès lors que ce zonage « 3 » prescrit la « *densification sur terrain privé souhaitable* » (voir de ce point de vue la réponse apportée à Mme Albert suite à son observation). En effet, ces zones identifiées « 3 » ont bien vocation à connaître une artificialisation accrue, par voie de densification d'habitat. Or, dans le cadre du ZAN, il semble qu'*a priori* toute création ou extension effective d'espaces urbanisés constitue de la consommation d'ENAF.

4.4.4. Le cas particulier de la carrière de La Roche Atard

Si la notice complémentaire ne faisait pas mention de cette carrière, la synthèse des changements de zonage en page 31 de cette même notice intégrait bien la carrière, et faisait état d'une consommation nulle d'ENAF. Rappelons que le dossier initial laissait entendre près de 12ha d'extension et donc de consommation, très majoritairement sur des parcelles constituées de prairies naturelles.

Suite aux dernières précisions apportées par la CCPM, il ressort que cette absence de consommation d'ENAF, dans le cas des carrières, est admise. En effet, les secteurs d'exploitation et de mines sont appréciés par la réglementation comme étant réversibles, n'ayant alors pas vocation à être comptabilisées comme consommateurs d'ENAF.

Les remarques et positions antérieures du commissaire enquêteur demeurent cependant, à savoir :

- A court terme, l'équilibre écologique des terrains concernés sera durablement perturbé,
- S'agissant en grande majorité de prairies permanentes, il importe de voir comment l'arrêté ministériel du 1/11/2023 qui a placé les Pays de la Loire en régime d'interdiction de retournement des prairies permanentes est respecté,
- La CCPM n'apporte pas d'éclairage sur la demande d'autorisation environnementale en cours d'instruction, faite en parallèle par l'exploitant de la carrière.

5. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE

5.1. Procès-verbal de synthèse

Dans les délais impartis, conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, le jeudi 23 janvier 2025 au siège de la CCPM, le procès-verbal de synthèse détaillant les observations écrites et avis des PPA ainsi que ceux formulés par le public a été commenté et remis au maître d'ouvrage, en la personne de M Jean-François FRUCHET, 1^{er} vice-président, en présence de Mme Jessica GAUTRON, directrice du pôle aménagement et de Mme Emilie GITTARD, du service urbanisme.

Le PV de synthèse est joint en annexe au présent rapport.

5.2. Mémoire en réponse

Dans le délai imparti, soit 14 jours après la remise du PV de synthèse, conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, le mémoire en réponse de la CCPM a été réceptionné le 6 février (par mail) par le commissaire enquêteur.

Le mémoire en réponse est joint en annexe 4 au présent rapport, accompagné de la notice complémentaire produite par la CCPM.

Des réponses sont produites à la plupart des questions formulées, certaines de ces réponses ayant motivé l'expression de positions du commissaire enquêteur (cf les encadrés « positions du commissaire enquêteur dans la partie 4 du rapport « Analyse des avis et observations »), à l'origine de nombreuses nouvelles questions ou remarques, y compris lors de l'examen de la notice complémentaire (cf les points précédents 4.4.3. et 4.4.4.)

Ces dernières concourent à l'analyse produite dans la partie « Conclusions et Avis » qui fait l'objet d'un document séparé.

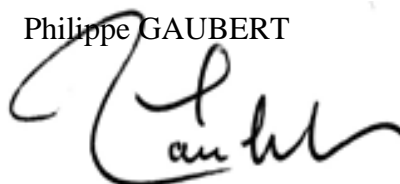
oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

Le vendredi 14 février 2025, soit la date initialement convenue, j'ai remis à Monsieur Jean-François FRUCHET, 1^{er} vice-président de la communauté de communes Pays de Mortagne les registres d'enquête et les pièces annexes, le présent rapport, mes conclusions motivées et avis, relatifs à l'enquête publique concernant la révision allégée n°2 du PLUi-H de la communauté de communes du Pays de Mortagne.

Copies du rapport, des conclusions motivées et avis seront adressées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES.

Fait à La Roche-sur-Yon le 14 février 2025

Philippe GAUBERT



6. ANNEXES AU DOSSIER

- Annexe 1 - Liste des pièces du dossier
- Annexe 2 - Copies des parutions « annonces légales »
- Annexe 3 - Procès-verbal de synthèse
- Annexe 4 - Mémoire en réponse de la CCPM au PV de synthèse

6.1. ANNEXE 1 – Liste des pièces au dossier

Composition du dossier d'enquête publique

Désignation des pièces		Dates	Nbre de pages
Chemise "cadrage" Numéro 00	Délibération prescrivant la révision allégée	06/06/2023	4
	Délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée	18/06/2024	3
	Bilan de la concertation annexé à la délibération précédente	18/06/2024	3
	Arrêté d'ouverture de l'enquête publique	05/11/2024	6
	Bordereau de deux pièces ajoutées en cours d'enquête	Ajouté 16/12/2024	1
Chemise "notice de présentation" Numéro 01	Notice de présentation et exposé des motifs	31/05/2023	137
Chemise "pièces actuelles - règlement et plans" Numéro 02.1	Règlement écrit - N° 3.1	02/10/2024	127
	Règlement graphique : un tableau d'assemblage et 27 plans - N° 3.2.0 à 3.2.27	02/10/2024	28 pièces
Chemise "pièces actuelles - OAP" Numéro 02.1	Orientations d'aménagement et de programmation - N°5	02/10/2024	environ 170 (non paginé)
Chemise "nouvelles pièces - règlement et plans" Numéro 02.2	Règlement écrit - N° 3.1	02/10/2024	127
	Règlement graphique : un tableau d'assemblage et 27 plans - N° 3.2.0 à 3.2.27	02/10/2024	28 pièces
Chemise "nouvelles pièces - OAP" Numéro 02.2	Orientations d'aménagement et de programmation - N°5	02/10/2024	environ 170 (non paginé)
Chemise "Examen" Numéro 03	PV de la réunion d'examen conjoint	20/09/2024	7
	Rapport d'évaluation environnementale	Juillet 2024	104
Chemise "Avis" Numéro 04	Avis de la MRAe	07/10/2024	16
	Mémoire en réponse de la CCPM à l'avis de la MRAe	Ajouté le 16/12/2024	8
	Avis de la CDPENAF	Ajouté le 16/12/2024	1

Autres éléments produits pour cette enquête publique

Désignation des pièces	Dates
Registres d'enquête - 12 exemplaires au siège de la CCPM et dans les 11 mairies	02/12/2024
Avis d'enquête publique 22 affiches jaune format A2	14/11/2024
PV de constat d'affichage signé du Vice-président de la CCPM - Avis d'enquête publique - Avis de prolongation d'enquête publique	14/11/2024
Attestation (par Médialex) de parution 1er avis du 15/11/2024 et 18/11/2024 sur Ouest-France et la Vendée agricole	15/11/2024
Attestation (par Médialex) de parution 2nd avis du 6/12/2024 et 9/12/2024 sur la Vendée agricole et Ouest France	06/12/2024
Rapport d'enquête	14/02/2025
Annexes au rapport d'enquête, dont - Liste des pièces au dossier - PV de synthèse - Mémoire en réponse de la CCPM – 26 pages - Notice complémentaire émise par la CCPM accompagnant son mémoire en réponse	13/02/2025 23/01/2025 06/02/2025 06/02/2025
Conclusions et avis du commissaire enquêteur	14/02/2024

6.2. ANNEXE 2 - Copies des parutions « annonces légales »

LA VENDÉE AGRICOLE - VENDREDI 15 NOVEMBRE 2024

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE MORTAGNE PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE n° 2 DU PLUIH

1^{ER} AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n°2024-016, le Président de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de révision alléguée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUIH), du lundi 2 décembre 2024 au lundi 6 janvier 2025, soit pendant 36 jours.

Le projet de révision alléguée n° 2 du PLUIH a pour objectif de faire évoluer les STECAL existants en venant modifier ou supprimer certains périmètres. Ce projet de révision sera également l'occasion d'ajouter de nouveaux STECAL répondant à des besoins ou enjeux intercommunaux.

L'enquête publique est organisée afin de recueillir l'avis de la population sur ce projet.

Mise à disposition du dossier : Le dossier complet, conforme à la réglementation, du projet de révision alléguée n° 2 du PLUIH sera disponible à la Communauté de Communes, 21 rue Johannes Gutenberg – pôle du Landreau CS 80055 – 85130 CHANVERRIE, siège de l'enquête, et en version numérique dans chacune des 11 communes, afin que chacun puisse

Permanences du commissaire enquêteur : Le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné un commissaire enquêteur pour procéder à ladite enquête : Monsieur GAUBERT, qui se tiendra à la disposition du public et pourra recevoir les observations, écrites ou orales, à :

LIEUX DES PERMANENCES	DATES ET HORAIRES DES PERMANENCES
Communauté de Communes du Pays de Mortagne 21 rue Johannes Gutenberg Pôle du Landreau CS 80055 La Verrie 81530 Chanverrie	Le lundi 2 décembre 2024 de 9h à 12h30 Le lundi 6 janvier 2025 de 14h à 17h30
Mairie de Mortagne-sur-Sèvre Place de la Mairie 85291 Mortagne-sur-Sèvre	Le jeudi 12 décembre 2024 de 14h à 17h
Mairie de Tiffauges 5, Place Gilles de Rais 85130 Tiffauges	Le samedi 14 décembre 2024 de 9h à 12h
Mairie des Landes Genusson 15, Rue d'Anjou 85130 Les Landes Genusson	Le mercredi 18 décembre 2024 de 10h à 12h
Mairie de Saint-Laurent-sur-Sèvre Place de la mairie 85290 St-Laurent-sur-Sèvre	Le lundi 23 décembre 2024 de 14h à 17h

Toute information complémentaire sur le dossier peut être obtenue auprès de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne Tel : 02 51 63 06 06 / contact : Mme GAUTRON Jessica ou Mme CANTIN Manon.
Toute personne intéressée pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, en préfecture, à la Communauté de Communes du Pays de Mortagne, et sur le site

en prendre connaissance, pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne www.paysdemortagne.fr.

Observations et propositions du public : Toute personne peut formuler ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête soit du lundi 2 décembre 2024 à 9h au lundi 6 janvier 2025 à 17h30.

- Sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5687>

- Par courriel à l'adresse suivante : plui@paysdemortagne.fr, en indiquant en objet « Enquête publique relative au projet de révision alléguée n° 2 du PLUIH, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur »

- Sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5687>

- Par courriel à l'adresse suivante : plui@paysdemortagne.fr, en indiquant en objet « Enquête publique relative à la révision alléguée n° 2, à l'attention de Monsieur le commissaire-enquêteur »

- Par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, M. GAUBERT, à l'adresse suivante : 21 rue Johannes Gutenberg – Pôle du Landreau CS 80055 La Verrie – 81530 CHANVERRIE

- Sur un des 12 registres d'enquête, disponibles au siège Communauté de Communes et dans chacune des 11 communes pendant toute la durée de l'enquête, les jours et heures habituels d'ouverture au public.

internet de la Communauté de Communes, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.
À l'issue de l'enquête publique, le projet de révision alléguée n°2 du PLUIH, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques, des observations du public ou des conclusions motivées et avis du Commissaire enquêteur sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire.

LA VENDÉE AGRICOLE - VENDREDI 6 DÉCEMBRE 2024

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE MORTAGNE PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE n° 2 DU PLUIH

2^E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n°2024-016, le Président de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de révision alléguée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUIH), du lundi 2 décembre 2024 au lundi 6 janvier 2025, soit pendant 36 jours.

Le projet de révision alléguée n° 2 du PLUIH a pour objectif de faire évoluer les STECAL existants en venant modifier ou supprimer certains périmètres. Ce projet de révision sera également l'occasion d'ajouter de nouveaux STECAL répondant à des besoins ou enjeux intercommunaux.

L'enquête publique est organisée afin de recueillir l'avis de la population sur ce projet.

Mise à disposition du dossier : Le dossier complet, conforme à la réglementation, du projet de révision alléguée n° 2 du PLUIH sera disponible à la Communauté de Communes, 21 rue Johannes Gutenberg – pôle du Landreau CS 80055 – 85130 CHANVERRIE, siège de l'enquête, et en version numérique dans chacune des 11 communes, afin que chacun puisse

Permanences du commissaire enquêteur : Le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné un commissaire enquêteur pour procéder à ladite enquête : Monsieur GAUBERT, qui se tiendra à la disposition du public et pourra recevoir les observations, écrites ou orales, à :

LIEUX DES PERMANENCES	DATES ET HORAIRES DES PERMANENCES
Communauté de Communes du Pays de Mortagne 21 rue Johannes Gutenberg Pôle du Landreau CS 80055 La Verrie 81530 Chanverrie	Le lundi 2 décembre 2024 de 9h à 12h30 Le lundi 6 janvier 2025 de 14h à 17h30
Mairie de Mortagne-sur-Sèvre Place de la Mairie 85291 Mortagne-sur-Sèvre	Le jeudi 12 décembre 2024 de 14h à 17h
Mairie de Tiffauges 5, Place Gilles de Rais 85130 Tiffauges	Le samedi 14 décembre 2024 de 9h à 12h
Mairie des Landes Genusson 15, Rue d'Anjou 85130 Les Landes Genusson	Le mercredi 18 décembre 2024 de 10h à 12h
Mairie de Saint-Laurent-sur-Sèvre Place de la mairie 85290 St-Laurent-sur-Sèvre	Le lundi 23 décembre 2024 de 14h à 17h

Toute information complémentaire sur le dossier peut être obtenue auprès de la Communauté de Communes du Pays de

en prendre connaissance, pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne www.paysdemortagne.fr.

Observations et propositions du public : Toute personne peut formuler ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête soit du lundi 2 décembre 2024 à 9h au lundi 6 janvier 2025 à 17h30.

- Sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5687>

- Par courriel à l'adresse suivante : plui@paysdemortagne.fr, en indiquant en objet « Enquête publique relative au projet de révision alléguée n° 2 du PLUIH, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur »

- Sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/5687>

- Par courriel à l'adresse suivante : plui@paysdemortagne.fr, en indiquant en objet « Enquête publique relative à la révision alléguée n° 2, à l'attention de Monsieur le commissaire-enquêteur »

- Par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, M. GAUBERT, à l'adresse suivante : 21 rue Johannes Gutenberg – Pôle du Landreau CS 80055 La Verrie – 81530 CHANVERRIE

- Sur un des 12 registres d'enquête, disponibles au siège Communauté de Communes et dans chacune des 11 communes pendant toute la durée de l'enquête, les jours et heures habituels d'ouverture au public.

Mortagne Tel : 02 51 63 06 06 / contact : Mme GAUTRON Jessica ou Mme CANTIN Manon.

Ouest-France Vendée
Lundi 9 décembre 2024

Ouest-France Vendée
Lundi 18 novembre 2024

Ouest-France Vendée
Vendredi 20 décembre 2024

Communauté de communes
du PAYS DE MORTAGNE
Projet de révision allégée n° 2
du PLUHi

1ER AVIS
D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2024-016, le président de la communauté de communes du Pays de Mortagne a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de révision allégée n° 2 du Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUHi), du lundi 2 décembre 2024 au lundi 6 janvier 2025, soit pendant 36 jours.

Le projet de révision allégée n° 2 du PLUHi a pour objectif de faire évoluer les STECAL existants en venant modifier ou supprimer certains périmètres. Ce projet de révision sera également l'occasion d'ajouter de nouveaux STECAL répondant à des besoins ou enjeux intercommunaux.

L'enquête publique est organisée afin de recueillir l'avis de la population sur ce projet.

Mise à disposition du dossier : le dossier complet, conforme à la réglementation, du projet de révision allégée n° 2 du PLUHi sera disponible à la communauté de communes, 21, rue Johannes-Gutenberg, pôle du Landreau, CS 80055, 85130 Charverrie, siège de l'enquête, et en version numérique dans chacune des 11 communes, afin que chacun puisse en prendre connaissance, pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de la communauté de communes du Pays de Mortagne : www.paysdemortagne.fr

Observations et propositions du public : toute personne peut formuler ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête soit du lundi 2 décembre 2024 à 9 h 00 au lundi 6 janvier 2025 à 17 h 30.

- sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5687>

- par courriel à l'adresse suivante : plui@paysdemortagne.fr en indiquant en objet « enquête publique relative au projet de révision allégée n° 2 du PLUHi, à l'attention de M. le Commissaire enquêteur ».

- sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5687>

- par courriel à l'adresse suivante : plui@paysdemortagne.fr en indiquant en objet « enquête publique relative à la révision allégée n° 2, à l'attention de M. le Commissaire enquêteur ».

- par courrier à l'attention de M. le Commissaire enquêteur, M. Gaubert, à l'adresse suivante : 21, rue Johannes-Gutenberg, Pôle du Landreau, CS 80055, La Verrie, 85130 Charverrie.

- sur un des 12 registres d'enquête, disponibles au siège communautaire de communes et dans chacune des 11 communes pendant toute la durée de l'enquête, les jours et heures habituels d'ouverture au public.

Permanences du commissaire enquêteur : le président du tribunal administratif de Nantes a désigné un commissaire enquêteur pour procéder à ladite enquête : M. Gaubert, qui se tiendra à la disposition du public et pourra recevoir les observations, écrites ou orales, à :

Lieux des permanences, dates et horaires des permanences :

Communauté de communes du Pays de Mortagne, 21, rue Johannes-Gutenberg, Pôle du Landreau, CS 80055, La Verrie, 85130 Charverrie, le lundi 2 décembre 2024 de 9 h 00 à 12 h 30 ; le lundi 6 janvier 2025 de 14 h 00 à 17 h 30.

Mairie de Mortagne-sur-Sèvre, place de la Mairie, 85281 Mortagne-sur-Sèvre, le jeudi 12 décembre 2024 de 14 h 00 à 17 h 00.

Mairie de Tiffauges, 5, place Gilles-de-Rais, 85130 Tiffauges, le samedi 14 décembre 2024 de 9 h 00 à 12 h 00.

Mairie des Landes-Genusson, 15, rue d'Anjou, 85130 Les Landes-Genusson, le mercredi 18 décembre 2024 de 10 h 00 à 12 h 00.

Mairie de Saint-Laurent-sur-Sèvre, place de la Mairie, 85280 Saint-Laurent-sur-Sèvre, le lundi 23 décembre 2024 de 14 h 00 à 17 h 00.

Toute information complémentaire sur le dossier peut être obtenue auprès de la communauté de communes du Pays de Mortagne, Tél. 02 51 63 06 06. Contact : Mme Jessica Gautron ou Mme Marion Gantin.

Toute personne intéressée pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, en préfecture, à la communauté de communes du Pays de Mortagne, et sur le site internet de la communauté de communes, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée n° 2 du PLUHi, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques, des observations du public ou des conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

Communauté de communes
du PAYS DE MORTAGNE
Projet de révision allégée n° 2
du PLUHi

2E AVIS
D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2024-016, le président de la communauté de communes du Pays de Mortagne a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de révision allégée n° 2 du Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUHi), du lundi 2 décembre 2024 au lundi 6 janvier 2025, soit pendant 36 jours.

Le projet de révision allégée n° 2 du PLUHi a pour objectif de faire évoluer les Stecal existants en venant modifier ou supprimer certains périmètres. Ce projet de révision sera également l'occasion d'ajouter de nouveaux Stecal répondant à des besoins ou enjeux intercommunaux.

L'enquête publique est organisée afin de recueillir l'avis de la population sur ce projet.

Mise à disposition du dossier : le dossier complet, conforme à la réglementation, du projet de révision allégée n° 2 du PLUHi sera disponible à la communauté de communes, 21, rue Johannes-Gutenberg, pôle du Landreau, CS 80055, 85130 Charverrie, siège de l'enquête, et en version numérique dans chacune des 11 communes, afin que chacun puisse en prendre connaissance, pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de la communauté de communes du Pays de Mortagne : www.paysdemortagne.fr

Observations et propositions du public : toute personne peut formuler ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête soit du lundi 2 décembre 2024 à 9 h 00 au lundi 6 janvier 2025 à 17 h 30.

- sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5687>

- par courriel à l'adresse suivante : plui@paysdemortagne.fr

en indiquant en objet « enquête publique relative au projet de révision allégée n° 2 du PLUHi à l'attention de M. le Commissaire enquêteur ».

- par courrier à l'attention de M. le Commissaire enquêteur, M. Gaubert, à l'adresse suivante : 21, rue Johannes-Gutenberg, Pôle du Landreau, CS 80055, La Verrie, 85130 Charverrie.

- sur un des 12 registres d'enquête, disponibles au siège communautaire de communes et dans chacune des 11 communes pendant toute la durée de l'enquête, les jours et heures habituels d'ouverture au public.

Permanences du commissaire enquêteur : le président du tribunal administratif de Nantes a désigné un commissaire enquêteur pour procéder à ladite enquête : M. Gaubert, qui se tiendra à la disposition du public et pourra recevoir les observations, écrites ou orales, à :

Lieux des permanences, dates et horaires des permanences :

Communauté de communes du Pays de Mortagne, 21, rue Johannes-Gutenberg, Pôle du Landreau, CS 80055, La Verrie, 85130 Charverrie, le lundi 2 décembre 2024 de 9 h 00 à 12 h 30 ;

le lundi 6 janvier 2025 de 14 h 00 à 17 h 30.

Mairie de Mortagne-sur-Sèvre, place de la Mairie, 85281 Mortagne-sur-Sèvre ;

le jeudi 12 décembre 2024 de 14 h 00 à 17 h 00.

Mairie de Tiffauges, 5, place Gilles-de-Rais, 85130 Tiffauges ;

le samedi 14 décembre 2024 de 9 h 00 à 12 h 00.

Mairie des Landes-Genusson, 15, rue d'Anjou, 85130 Les Landes-Genusson ;

le mercredi 18 décembre 2024 de 10 h 00 à 12 h 00.

Mairie de Saint-Laurent-sur-Sèvre, place de la mairie, 85280 Saint-Laurent-sur-Sèvre ;

le lundi 23 décembre 2024 de 14 h 00 à 17 h 00.

Toute information complémentaire sur le dossier peut être obtenue auprès de la communauté de communes du Pays de Mortagne, Tél. 02 51 63 06 06. Contact : Mme Jessica Gautron ou Mme Marion Gantin.

Communauté de communes
du PAYS DE MORTAGNE
Projet de révision allégée n° 2
du PLUHi

AVIS DE PROLONGATION
D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2024-018, le président de la communauté de communes du Pays de Mortagne a décidé de la prolongation de l'enquête publique prescrite par arrêté n° AR2024-016 du 5 novembre 2024, relative au projet de révision allégée n° 2 du Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUHi), du lundi 2 décembre 2024 au jeudi 16 janvier 2025, soit pendant 46 jours.

Le projet de révision allégée n° 2 du PLUHi a pour objectif de faire évoluer les STECAL existants en venant modifier ou supprimer certains périmètres. Ce projet de révision sera également l'occasion d'ajouter de nouveaux STECAL répondant à des besoins ou enjeux intercommunaux.

L'enquête publique est organisée afin de recueillir l'avis de la population sur ce projet.

Observations et propositions du public : Toute personne peut formuler ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête soit du lundi 2 décembre 2024 à 9 h 00 au jeudi 16 janvier 2025 à 17 h 00.

- sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5687>

- par courriel à l'adresse suivante : plui@paysdemortagne.fr en indiquant en objet « enquête publique relative à la révision allégée n° 2, à l'attention de M. le Commissaire enquêteur ».

- par courrier à l'attention de M. le Commissaire enquêteur, M. Gaubert, à l'adresse suivante : 21, rue Johannes-Gutenberg, pôle du Landreau, CS 80055, La Verrie, 85130 Charverrie.

- sur un des 12 registres d'enquête, disponibles au siège communautaire de communes et dans chacune des 11 communes pendant toute la durée de l'enquête, les jours et heures habituels d'ouverture au public.

Permanences du commissaire enquêteur : Lieux des permanences, dates et horaires des permanences :

Communauté de communes du Pays de Mortagne, 21, rue Johannes-Gutenberg, Pôle du Landreau, CS 80055, La Verrie, 85130 Charverrie ;

le lundi 2 décembre 2024 de 9 h 00 à 12 h 30.

le lundi 6 janvier 2025 de 14 h 00 à 17 h 30.

le jeudi 16 janvier 2025 de 14 h 00 à 17 h 00.

Mairie de Mortagne-sur-Sèvre, place de la Mairie, 85281 Mortagne-sur-Sèvre ;

le jeudi 12 décembre 2024 de 14 h 00 à 17 h 00.

Mairie de Tiffauges, 5, place Gilles-de-Rais, 85130 Tiffauges ;

le samedi 14 décembre 2024 de 9 h 00 à 12 h 00.

Mairie des Landes-Genusson, 15, rue d'Anjou, 85130 Les Landes-Genusson ;

le mercredi 18 décembre 2024 de 10 h 00 à 12 h 00.

Mairie de Saint-Laurent-sur-Sèvre, place de la Mairie, 85280 Saint-Laurent-sur-Sèvre ;

le lundi 23 décembre 2024 de 14 h 00 à 17 h 00.

6.3. ANNEXE 3 – Procès-Verbal de synthèse

Remarque :

Le procès-verbal de synthèse a été conçu de telle façon qu'il serve de support au maître d'ouvrage pour produire son mémoire en réponse (repris en annexe 4).

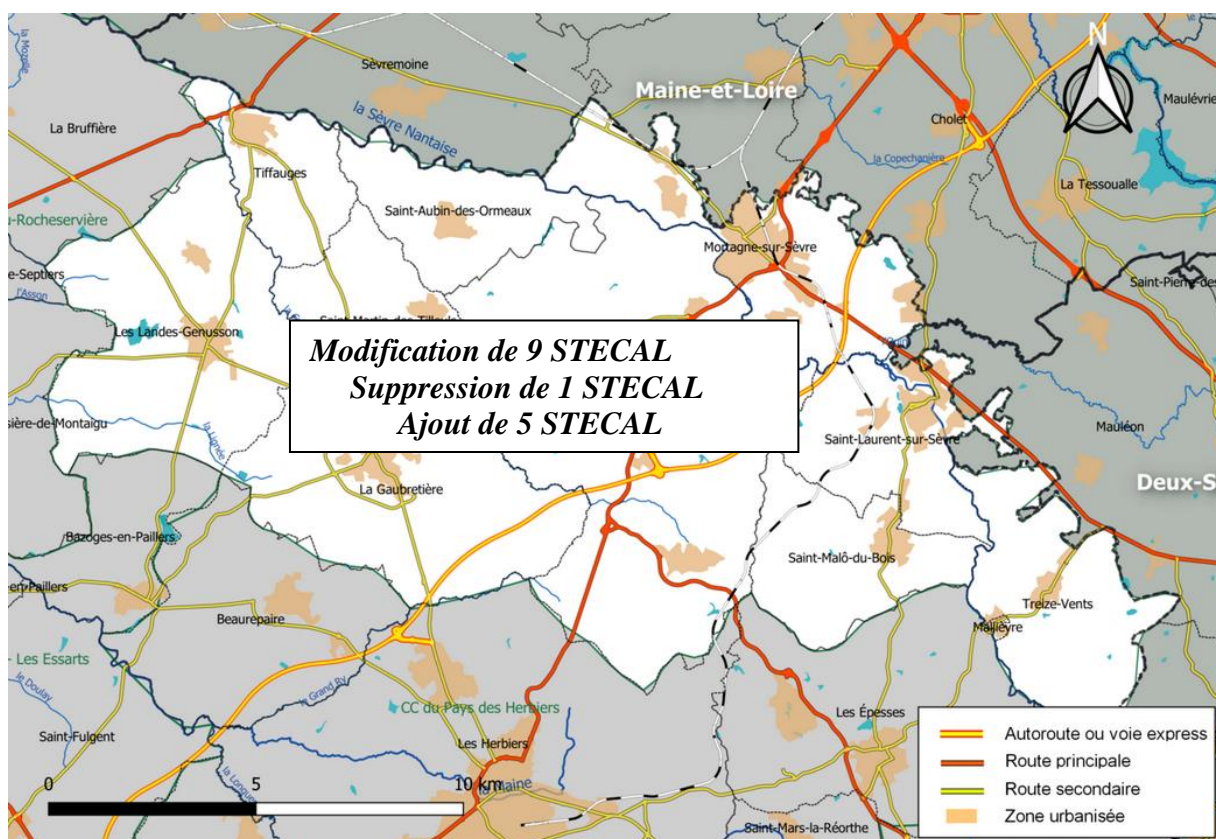
Aussi, afin d'éviter des redondances, la présente annexe ne reprend que la page de garde, le sommaire et la dernière page signée du porteur de projet à l'issue de la remise commentée de ce PV le jeudi 23 janvier 2025.

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
PAYS DE MORTAGNE**

ENQUETE PUBLIQUE

**Projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant programme local de l'habitat (PLUi-H) visant à faire évoluer
les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) existants.**



Enquête réalisée du 2 décembre 2024 au 16 janvier 2025

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Procès-verbal établi par Philippe GAUBERT, commissaire enquêteur

Table des matières

1.	INTRODUCTION	3
2.	PRESENTATION DU PROJET ET SON CONTEXTE.....	3
3.	L'ENQUETE	4
3.1.	Déroulement.....	4
3.2.	Bilan comptable des observations	5
3.2.1.	Synthèse des avis des PPA et de l'Autorité environnementale.....	5
3.2.2.	Les observations du public.....	6
4.	ANALYSE DES OBSERVATIONS	6
4.1.	Avis délibéré de la MRAe et réponses de la collectivité.....	6
4.1.1.	Diagnostic territorial et d'analyse de l'état initial de l'environnement	7
4.1.2.	Articulations du projet avec les autres plans ou programmes.....	8
4.1.3.	Choix du parti retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitutions	8
4.1.4.	Dispositif de suivi des effets du projet sur l'environnement	9
4.1.5.	Organisation spatiale, consommation d'espaces et artificialisation des sols	10
4.1.6.	Patrimoine naturel et biodiversité	11
4.1.7.	Paysage.....	12
4.1.8.	Gestion des eaux pluviales.....	13
4.1.9.	Prise en compte du changement climatique.....	13
4.2.	Observations de Personnes Publiques Associées (PPA)	14
4.3.	Observations du public	15
4.3.1.	Observations intéressant Mortagne-sur-Sèvres.....	15
4.3.1.1.	Contribution n°2 au registre dématérialisé	15
4.3.1.2.	Contribution n°3 au registre dématérialisé	16
4.3.1.3.	Contribution n°8 au registre dématérialisé	17
4.3.2.	Observations intéressant Saint-Laurent-sur-Sèvres	17
4.3.2.1.	Contribution n°7 au registre dématérialisé	17
4.3.2.2.	Contribution n°11 au registre dématérialisé	18
4.3.2.3.	Contribution n°12 au registre dématérialisé	19
4.3.3.	Observation intéressant Chanverrie	19
4.3.3.1.	Contribution n°9 au registre dématérialisé	19
4.3.4.	Observation intéressant Tiffauges.....	20
4.3.4.1.	Contribution n°13 au registre dématérialisé	20
4.4.	Observations du commissaire enquêteur	20
4.4.1.	Carrière de la Roche Atard (Mortagne-sur-Sèvre).....	20
4.4.2.	La Coutablière (Les Landes Genusson)	21

4.4.2. La Coutablière (Les Landes Genusson)

Eu égard à la surface concernée (près de 2,5ha de zone A à passer en zone NT), à un projet qui reste à ébaucher plus précisément, à l'état du bâtiment d'élevage actuel, destiné à une restauration visant à accueillir l'essentiel des installations envisagées (douches, sanitaires, salle de soins, salle commune, ...), ce projet de STECAL mériterait peut-être une étude plus approfondie, afin de permettre à la collectivité de formaliser une OAP qui pourrait s'attacher à rationaliser la consommation d'espaces. Les parcelles A26 et A31, voire A36 (toutes avec relief), pourraient par exemple retrouver un zonage N, et une implantation bâtementaire différente se réfléchir.

Réponse du maître d'ouvrage

oooooooooooooooooooooooooooo

Je soussigné vous remercie pour les réponses que vous voudrez bien apporter aux observations portées au présent procès-verbal de synthèse.

Vos réponses devront me parvenir pour le jeudi 6 février 2025, à l'adresse suivante :

Philippe GAUBERT, 55, rue de Maubeuge, 85000 La Roche sur Yon.

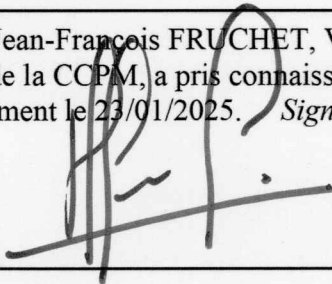
Je vous remercie de m'en adresser parallèlement une version dématérialisée, à l'adresse :

gaubertp@neuf.fr

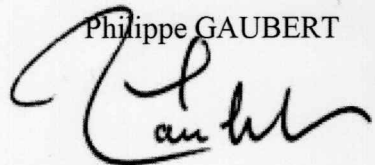
Fait en double exemplaire, le 23 janvier 2025, à La Roche sur Yon.

Remis et commenté au siège de la Communauté de Communes Pays de Mortagne, le 23/01/2025.

Monsieur Jean-François FRUCHET, Vice-Président de la CCPM, a pris connaissance de ce document le 23/01/2025. *Signature*



Philippe GAUBERT



Mémoire en réponse transmis au commissaire enquêteur le :
Signature de Monsieur Jean-François FRUCHET

6.4. ANNEXE 4 – Mémoire en réponse de la CCPM au procès-verbal de synthèse

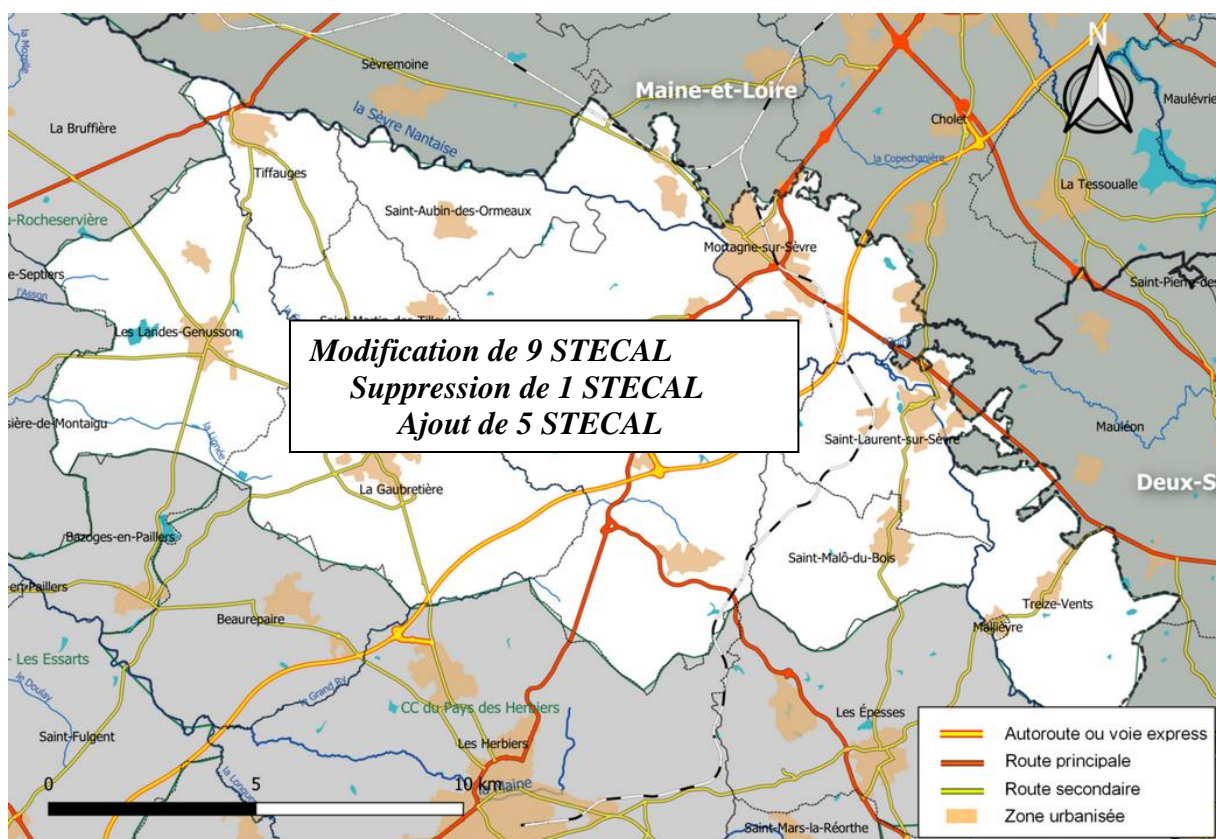
Ce mémoire en réponse comprend 26 pages, auxquelles sont attachées à suivre les 34 pages de la notice complémentaire de la CCPM rédigée pour l'essentiel suite aux avis des PPA.

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
PAYS DE MORTAGNE**

ENQUETE PUBLIQUE

**Projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant programme local de l'habitat (PLUi-H) visant à faire évoluer
les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) existants.**



Enquête réalisée du 2 décembre 2024 au 16 janvier 2025

**MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES VERBAL DE
SYNTHESE**

Procès-verbal établi par Philippe GAUBERT, commissaire enquêteur

Table des matières

1.	INTRODUCTION	3
2.	PRESENTATION DU PROJET ET SON CONTEXTE.....	3
3.	L'ENQUETE	4
3.1.	Déroulement.....	4
3.2.	Bilan comptable des observations	5
3.2.1.	Synthèse des avis des PPA et de l'Autorité environnementale.....	5
3.2.2.	Les observations du public.....	6
4.	ANALYSE DES OBSERVATIONS	6
4.1.	Avis délibéré de la MRAe et réponses de la collectivité.....	6
4.1.1.	Diagnostic territorial et d'analyse de l'état initial de l'environnement	7
4.1.2.	Articulations du projet avec les autres plans ou programmes.....	9
4.1.3.	Choix du parti retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitutions	10
4.1.4.	Dispositif de suivi des effets du projet sur l'environnement	12
4.1.5.	Organisation spatiale, consommation d'espaces et artificialisation des sols	13
4.1.6.	Patrimoine naturel et biodiversité	14
4.1.7.	Paysage.....	16
4.1.8.	Gestion des eaux pluviales.....	16
4.1.9.	Prise en compte du changement climatique.....	17
4.2.	Observations de Personnes Publiques Associées (PPA)	17
4.3.	Observations du public	18
4.3.1.	Observations intéressant Mortagne-sur-Sèvres.....	18
4.3.1.1.	Contribution n°2 au registre dématérialisé	18
4.3.1.2.	Contribution n°3 au registre dématérialisé	19
4.3.1.3.	Contribution n°8 au registre dématérialisé	21
4.3.2.	Observations intéressant Saint-Laurent-sur-Sèvres	21
4.3.2.1.	Contribution n°7 au registre dématérialisé	21
4.3.2.2.	Contribution n°11 au registre dématérialisé	23
4.3.2.3.	Contribution n°12 au registre dématérialisé	23
4.3.3.	Observation intéressant Chanverrie	24
4.3.3.1.	Contribution n°9 au registre dématérialisé	24
4.3.4.	Observation intéressant Tiffauges.....	24
4.3.4.1.	Contribution n°13 au registre dématérialisé	24
4.4.	Observations du commissaire enquêteur	25
4.4.1.	Carrière de la Roche Atard (Mortagne-sur-Sèvre).....	25
4.4.2.	La Coutablière (Les Landes Genusson)	26

1. INTRODUCTION

Ce procès-verbal a pour objet de communiquer au maître d'ouvrage, représenté par Monsieur Guillaume JEAN, Président de la communauté de communes Pays de Mortagne (CCPM), les observations reçues pendant l'enquête publique portant sur la révision allégée n°2 du PLUiH.

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement, il lui a été remis, dans les délais, et commenté le jeudi 23 janvier 2025, soit 7 jours après la fin de l'enquête. Conformément à ce même article du code de l'environnement, Monsieur le Président de la communauté de communes Pays de Mortagne, ou son représentant, est invité à faire connaître ses observations sous 15 jours, sous forme d'un mémoire en réponse. Les réponses du maître d'ouvrage seront prises en compte dans le rapport du commissaire enquêteur et annexées au rapport d'enquête. Elles sont considérées comme un engagement de celui-ci dans la suite de la procédure.

Il importe de préciser ici que le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme (PLUi-H) s'inscrit dans le champ d'application de l'article L153-34 du code de l'urbanisme, et donc de la procédure de révision dite « allégée », dès lors que ce projet ne porte pas atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durable (PADD).

2. PRESENTATION DU PROJET ET SON CONTEXTE

Par délibération du conseil communautaire du 31 mai 2023, la CCPM a prescrit la révision allégée n°2 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), approuvé le 3 juillet 2019, puis modifié le 9 novembre 2022.

Le PLUiH du Pays de Mortagne comptabilise aujourd'hui 26 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Ces zonages spécifiques implantés en zone agricole ou naturelle permettent de pérenniser ou développer certaines activités économiques, touristiques ou environnementales.

A l'occasion de la modification n°1 du PLUiH, des porteurs de projets touristiques ont contacté la CCPM pour présenter leurs besoins en termes d'évolutions de leurs sites sur les prochaines années, et il s'est avéré que ces évolutions apparaissaient impossibles en l'absence de STECAL nouveaux ou révisés. La CCPM a donc décidé de se lancer dans ce projet de révision allégée n°2, avec l'objectif de faire évoluer les STECAL existants, en venant modifier ou supprimer certains périmètres, mais aussi d'ajouter de nouveaux, pour répondre aux besoins exprimés.

Ainsi, la révision allégée n°2 du PLUiH portera sur :

- une mise à jour de STECAL existants pour permettre le développement d'activités déjà ancrées sur le territoire,
- la création de STECAL touristiques pour de nouveaux projets en cohérence avec le projet du territoire (notamment sur l'ouest du territoire sous doté en hébergement touristique),
- la création d'un nouveau STECAL habitat pour densifier un lieu-dit (le Rossignol à Mortagne-sur-Sèvre),
- la suppression de STECAL sans projet.

3. L'ENQUETE

3.1. Déroulement

L'enquête était initialement prévue du lundi 2 décembre 2024 à 9h00 au lundi 6 janvier 2025 à 17h30, conformément à l'article 1 de l'arrêté de la CCPM du 5 novembre 2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique. Un élément du dossier de l'enquête ayant été inséré postérieurement au lundi 2 décembre 2024, la durée de cette enquête a dû être rallongée de 10 jours, pour une clôture fixée au jeudi 16 janvier 2025 à 17h (cf. l'article 1 de l'arrêté de prolongation de l'enquête de la CCPM du 17 décembre 2024).

L'enquête s'est finalement déroulée sur 46 jours consécutifs.

Les avis d'enquête (y compris celui signalant la prolongation) ont été publiés en rubrique annonces légales, dans les délais voulus, dans le quotidien Ouest France et l'hebdomadaire La Vendée Agricole. Ces avis au public sont restés affichés durant toute la durée de l'enquête, au siège de la CCPM, dans les mairies du territoire, et auprès des sites concernés.

Le dossier ainsi qu'un registre d'enquête, cotés et paraphés, ont été déposés pendant toute la durée de l'enquête au siège de la CCPM. Un registre, coté et paraphé, et la notice de présentation étaient également à disposition dans les 11 mairies du territoire. Ces documents sont restés pendant toute la durée de l'enquête à la disposition du public aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux.

L'ensemble du dossier était également accessible en ligne, y compris à partir de postes informatiques à disposition dans toutes les mairies et au siège de la CCPM.

Les 7 permanences prévues (dont trois au siège de la CCPM) se sont déroulées dans des salles accessibles, tout à fait adaptées pour accueillir, échanger et présenter les documents dans les meilleures conditions.

Au choix des déposants, les observations étaient recevables :

- Soit sur un des registres papier présents dans les 11 mairies et au siège de la CCPM,
- Soit par courriel envoyé à « plui@paysdemortagne.fr », en mentionnant comme objet « Enquête publique relative à la révision allégée n°2 du PLUiH »,
- Soit sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/5687>,
- Soit par courrier postal destiné au commissaire enquêteur, à envoyer à l'adresse de la CCPM.

Mesdames Manon CANTIN et Emilie GITTARD, du service Urbanisme en charge du dossier, ont été présentes ou joignables durant toute la durée de l'enquête. Ce service a apporté, dans un réel souci de transparence, toute la collaboration nécessaire et souhaitée, aussi bien en direct que par courriels ou téléphone. L'accueil dans les mairies du territoire a été parfaitement assuré.

3.2. Bilan comptable des observations

3.2.1. Synthèse des avis des PPA et de l’Autorité environnementale

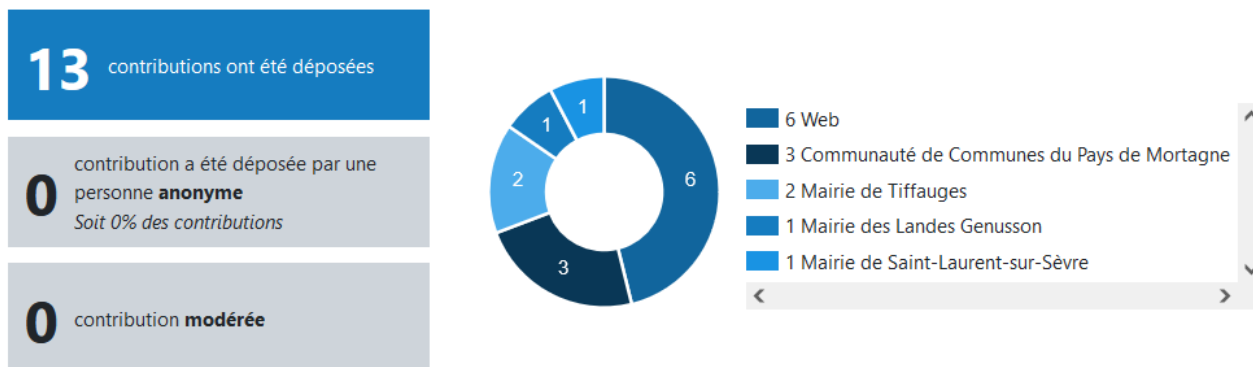
Destinataires	Date de réponse ou d'AR	Participants Réunion conjointe	Type d'avis
Etat, Etablissements publics, commissions			
Préfecture de la Vendée			
Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Vendée		OUI	Attention à la consommation foncière
Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement			
Direction Régionale des Affaires Culturelles			
Mission Régionale de l'Autorité Environnementale	07/10/2024		10 recommandations 3 rappels
CDPENAF			Favorable sous réserve
Centre National de la Propriété Forestière	Mail du 26/07	Excusé	Avis Favorable
ETP du Bassin Versant de la Sèvre Nantaise			
Chambres consulaires de la Vendée			
Chambre de Commerce et d'Industrie	Mail du 05/09		
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Mail du 02/08		
Chambre d'Agriculture		OUI	Attention à la consommation foncière
Collectivités locales et syndicats mixtes			
Conseil Régional des Pays de la Loire			
Conseil Départemental de la Vendée	Mail du 05/08	Excusé	Pas d'observation
SM du Pays du Bocage Vendéen	Mail du 03/09	OUI	
Communauté d'Agglo - Mauges Communauté	01/10/2024		Avis Favorable
Communauté d'Agglo - Terres de Montaigu			
Communauté de Communes du Pays de Pouzauges			
Communauté de Communes du Pays de St-Fulgent - Les Essarts			
Communauté de Communes du Pays des Herbiers			
Communauté d'Agglomération du Choletais	Mail du 29/07		
Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais			
Mairie de la Bruffière	Mail du 29/08	Excusé	
Mairie de Treize-Septiers			
Mairie de la Boissière-de-Montaigu			
Mairie de Bazoges-en-Pailleurs			
Mairie de Beaurepaire	Mail du 31/07	Excusé	
Mairie des Herbiers			
Mairie des Epesses			
Mairie de Sèvremont			
Mairie de Mauléon			
Mairie de Saint Amand-sur-Sèvre			
Mairie de Cholet			
Mairie de Saint-Christophe-du-Bois			
Mairie Sèvremoine			
Mairie de Chanverrie			
Mairie de la Gaubretière	Mail du 25/07		
Mairie des Landes-Genusson	Téléphone le 01/08	Excusé	
Mairie de Mallièvre			
Mairie de Mortagne-sur-Sèvre		OUI	
Mairie de Saint Aubin-des-Ormeaux			
Mairie de Saint Laurent-sur-Sèvre	Mail du 27/08	Excusé	
Mairie de Saint Malô-du-Bois			
Mairie de Saint Martin-des-Tilleuls	Téléphone le 25/07	Excusé	
Mairie de Tiffauges			
Mairie de Treize-Vents			
Tous ces interlocuteurs ont été saisis le 25/07/2024, par courrier (en rose) ou mail, excepté la MRAe saisie début juillet.			

3.2.2. Les observations du public

L'analyse du tableau de bord du registre dématérialisé démontre un intérêt pour cette enquête publique, avec 1858 visiteurs uniques dont 1098 ayant téléchargé au moins un document.

In fine, ce sont 13 contributions enregistrées, dont 5 constituent seulement le témoignage d'un passage lors d'une permanence du commissaire enquêteur. Les 8 autres contributions appellent des réponses de la CCPM. Cf extrait ci-dessous du tableau de bord du registre dématérialisé.

Contributions



4. ANALYSE DES OBSERVATIONS

4.1. Avis délibéré de la MRAe et réponses de la collectivité

Pour la bonne lisibilité et compréhension de cette partie, il est fait remarquer que les réponses de la CCPM à la MRAe sont portées en couleur, à savoir **en bleu**.

La CCPM pourra répondre directement dans ce document aux observations ou questions du commissaire enquêteur, dans le pavé réservé, **en vert**.

La MRAe Pays de la Loire a été saisie pour avis par la communauté de communes Pays de Mortagne début juillet 2024 (ensemble du dossier reçu par la MRAe le 8 juillet 2024).

Après délibération, la MRAe rend le 7 octobre 2024 l'avis synthétisé ci-dessous, avec l'objectif de permettre d'améliorer la conception du rapport de présentation, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.

Conformément à l'article L122-1 du code de l'environnement, la CCPM a produit son mémoire en réponse (cf synthèse de ses réponses en bleu) aux recommandations de la MRAe.

En préambule, la MRAe note que si le territoire communautaire est à l'écart de tout site Natura 2000, il offre une richesse naturelle qui repose sur la densité de son réseau hydrographique et des zones humides associées, de son maillage bocager et de quelques boisements, richesse reconnue au travers des 6 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) couvrant la moitié Est du territoire. La vallée de la Sèvre Nantaise constitue également un élément caractéristique du territoire, à la fois du point de vue du paysage naturel et du patrimoine architectural qui témoigne de son passé industriel.

Autant d'éléments qui permettent à la MRAe d'identifier les enjeux environnementaux suivants :

- l'organisation spatiale, la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols ;
- la biodiversité ;
- le paysage ;
- la gestion des eaux pluviales ;
- le changement climatique.

4.1.1. Diagnostic territorial et d'analyse de l'état initial de l'environnement

- 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 (treize des quinze projets), industrielle (un projet) ou résidentielle (un projet) s'inscrivent.

Mémoire en réponse de la CCPM

La notice explicative et l'évaluation environnementale seront complétées pour mieux situer les évolutions des STECAL dans leur contexte actuel, qu'ils soient à vocation touristique, industrielle ou résidentielle. Des informations supplémentaires seront intégrées concernant 8 STECAL (listés dans le mémoire en réponse).

Remarque du commissaire enquêteur

Cette réponse est un engagement à faire, mais sans plus de précisions.

Comment ces compléments et informations supplémentaires seront-ils intégrés, pour prise en compte effective avant arrêt définitif du projet voulu par cette révision allégée ?

Réponse du maître d'ouvrage

Ces compléments et informations supplémentaires passeront par la transmission à la MRAe d'une notice explicative complémentaire comprenant des précisions sur le contexte touristique actuel du territoire. Cette notice apportera également des compléments d'informations sur les 8 sites suivants :

- *Château de la Barbinière à Saint-Laurent-sur-Sèvre*
- *Cité des Oiseaux aux Landes Genusson*
- *Le Moulin de la Roche à Tiffauges*
- *Château du Boisniard à Chambreud*
- *La Coutablière aux Landes Genusson*
- *Le Pôle Equestre Mortagnais à Mortagne-sur-Sèvre*
- *Le Vatican à Tiffauges*
- *La friche économique « Le Rossignol » à Mortagne-sur-Sèvre.*

L'évaluation environnementale sera également complétée sur ces aspects (partie 6 : analyse par type de modification)

Ces éléments seront transmis, pour information, à la MRAe. Il ne sera pas attendu d'avis complémentaire de la MRAe.

Cette notice sera également transmise au Commissaire Enquêteur en annexe du présent mémoire.

Si les éléments de dossier transmis permettent bien de situer chacun des quinze secteurs, d'en connaître l'occupation du sol, cela ne permet pas, pour les parcelles prévues d'être intégrées à des STECAL, de déceler des enjeux à l'échelle fine de ces espaces. La MRAe regrette que le dossier se

limite le plus souvent à indiquer la nature de l'occupation (prairie, nature de la culture, présence de boisement ou de haie) mais sans caractérisation des habitats naturels, d'où un déficit d'identification en amont des enjeux environnementaux. Cette sous-évaluation des enjeux pourrait dans certains cas être de nature à fragiliser la faisabilité opérationnelle des projets. En conséquence,

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

Mémoire en réponse de la CCPM

La CCPM ne prévoit pas d'inventaires faune, flore ou zone humide sur les secteurs d'extension ou de création de STECAL, non obligatoires dans le cadre de la présente procédure. 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.

Remarque du commissaire enquêteur

La biodiversité présente au moins deux caractéristiques : elle ne connaît pas de frontières, et elle est en chute libre¹.

Le contexte national (et même régional pour ce qui concerne les Pays de la Loire) de perte brutale de biodiversité aurait mérité, sans attendre une obligation légale ou réglementaire, de « cerner plus précisément les enjeux relatifs à la biodiversité ».

Réponse du maître d'ouvrage

Il s'agit pour la plupart des secteurs et notamment les STECAL existants et modifiés de zones d'ores et déjà artificialisées (Château de la Barbinière, Cité des Oiseaux, Moulin de la Roche, Château du Boisniard, Festival de Poupet). L'impact sur la biodiversité est donc relativement restreint. Il est également à relever que pour l'ensemble des périmètres, les emprises au sol autorisées sont extrêmement limitées et que les aménagements ne concerneront donc pas l'intégralité du périmètre.

Concernant la carrière de la Roche Atard, l'agrandissement de périmètre n'a pas vocation à augmenter la superficie des zones d'extraction ou de construction mais uniquement à entreposer des terres. Les fonctions écologiques seront donc restaurées. Par ailleurs, dans son aménagement global, la carrière envisage la création d'un plan d'eau et la plantation de boisements et haies permettant la formation d'habitats ou micro-habitats variés et donc potentiellement la colonisation du site par de nombreuses espèces végétales et animales.

Dans le cadre des STECAL ajoutés, seul le secteur du Vatican n'est pas anthropisé. S'agissant d'un projet de camping soumis à examen au cas par cas (conformément à la rubrique 42 de l'annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement), une analyse des incidences, plus fine et à l'échelle du projet sera donc réalisée à ce moment.

Par ailleurs, une OAP est créée sur ce secteur afin de garantir la préservation d'une large zone naturelle et des boisements existants.

De manière générale, la CCPM est largement engagée dans une démarche de préservation et de valorisation de la biodiversité. Ainsi, le Pays de Mortagne s'est notamment engagé dans un Contrat d'Objectif Territorial. Cette démarche, proposée par l'ADEME, vise à estimer la progression dans la prise en compte des enjeux de transition écologique dans la

¹ La destruction et l'artificialisation des milieux naturels sont le 1^{er} facteur responsable (pour 30%) de cette chute libre de la biodiversité. A titre d'illustrations : 68% des populations de vertébrés ont disparu entre 1970 et 2016 ; depuis 2000, l'indice de risque d'extinction augmente pour toutes les espèces, tous les milieux et tous les continents (+ 99 % en France, + 67 % en Europe, + 36 % dans le reste du monde) ; en 2020, alors que la MSA (Mean Species Abundance – fourchette comprise entre 0 et 1) mondiale était de 0,56, celle de la France métropolitaine s'élevait à 0,36, et celle des Pays de la Loire bonne dernière à 0,25. (Sources : Biodiversité.gouv.fr et ministère de la transition écologique).

mise en œuvre des politiques publiques. Il s'agit donc d'une démarche évaluative d'une durée de 4 ans et divisée en 2 parties :

- *l'évaluation des politiques publiques en matière de prise en compte des enjeux de développement durable*
- *puis la mise en place d'un plan d'actions visant le développement des actions menées et la mise en place de nouvelles*

Le Pays de Mortagne a également développé un programme « filière bois » qui a pour objectif la valorisation et la préservation des haies bocagères au travers des exploitants agricoles. Ce programme conduit à la mise en place d'actions visant à valoriser le bois issu des haies et à promouvoir les bonnes pratiques en matière de préservation et gestion des haies.

Enfin, entre d'autres actions, la CCPM dispose du label « Villes et villages étoilés » qui valorise les actions menées par les collectivités en matière d'une meilleure qualité de vie nocturne. Cela passe notamment par la réduction de l'éclairage public, source de pollution lumineuse nocturne.

4.1.2. **Articulations du projet avec les autres plans ou programmes**

Si l'évaluation environnementale aborde bien divers documents avec lesquels le PLUiH doit s'inscrire en compatibilité, tels que le SCoT, le SRADDET, le SDAGE et le PGRI,

- 3 – **la MRAe recommande de :**
 - 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 ;
 - 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 ;
 - justifier de la meilleure articulation de la procédure vis-à-vis du PCAET du Pays de Mortagne.

Mémoire en réponse de la CCPM

La CCPM complètera le dossier dans sa partie Evaluation environnementale 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 au PCAET du Pays de Mortagne.

Réponses du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de ces intentions.

Dès lors que le Pays de Mortagne a su se doter d'un PCAET 2020-2025, il est intéressant de pouvoir produire l'effectivité de la bonne articulation du projet avec ce PCAET.

Réponse du maître d'ouvrage

La CCPM confirme que le projet de révision au travers notamment de ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) répond aux objectifs du PCAET. Ainsi, la majorité des OAP protège des haies et/ou arbres ou boisement permettant de répondre, entre autres, à l'objectif 4.3 « maintien de la biodiversité et du stockage carbone » du PCAET 2020-2025.

Actuellement la CCPM réalise le bilan à mi-parcours du PCAET. Dans ce cadre, des réflexions seront engagées afin de développer et étoffer les objectifs initialement inscrits.

Ces derniers seront par la suite intégrés dans une future procédure de révision générale PLUiH.

4.1.3. Choix du parti retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitutions

Si une justification est présentée séparément pour chacun des STECAL, le dossier apparaît manquer d'éléments attestant et argumentant plus en détail les projets.

- 4 – **la MRAe recommande** donc de :

- renforcer l'argumentation en ce qui concerne les besoins cumulés correspondant à l'ensemble des STECAL à vocation touristique ;
- renforcer l'argumentation du besoin d'extension de certains STECAL au regard de leurs capacités résiduelles apparentes ;
- 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.

- Mémoire en réponse de la CCPM

La CCPM apporte différents éléments de réponse aux deux premiers points de la recommandation de la MRAe, notamment en avançant quelques chiffres sur l'état actuel et les besoins d'hébergements touristiques : « *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 ... totalisent 191 hébergements contre 92 pour l'Ouest du territoire ...* »

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.

Remarque du commissaire enquêteur

Sur les 2 points relatifs aux besoins et capacités, les chiffres avancés ne disent pas la même chose : actuellement, quelle est la capacité d'accueil du Pays de Mortagne, 476 hébergements (pour 4400 lits), ou bien 283 hébergements (191 à l'est + 92 à l'ouest) ? Sinon, les autres chiffres avancés laissent entendre un taux d'occupation très faible : à Tiffauges, « 46 hébergements pour 10 391 nuitées enregistrées », cela fait (sur la base de 9 lits / hébergement) une moyenne de 25 nuits/lit (tx d'occupation annuel : moins de 7%), « sur le Pays de Mortagne, 186 871 nuitées comptabilisées », cela fait (toujours sur la base de 9 lits / hébergement, en prenant pour base 283 hébergements et non 476) une moyenne de 73 nuits/lit (tx d'occupation : 20%). Dans les 2 cas, on reste très loin des taux de remplissage moyens observés en 2023 par les Gîtes de France (44% en gîtes, 30% en Chambres d'Hôtes). Sur la base de ces taux moyens et des chiffres avancés quant à l'offre d'hébergements (283), le potentiel disponible actuel oscillerait plutôt entre 300.000 et 350.000 (283 héb x 9 lits x 135 nuits [à 37% de tx occupation]). Si cette approche et ces chiffres sont confirmés, la démonstration de sous-capacité actuelle d'hébergements (au global sur le Pays de Mortagne) n'est pas avérée.

Sur le 3^{ème} point de la recommandation (justifier la délimitation du STECAL de la carrière de la Roche Atard), la CCPM n'apporte pas de réponse.

Réponse du maître d'ouvrage

Concernant la capacité d'accueil du Pays de Mortagne, les chiffres annoncés ne se contredisent pas mais n'évoquent pas la même chose : les 476 hébergements (pour 4 400 lits) concernent l'intégralité du territoire et donc les 11 communes. Les 191 hébergements concernent les communes de l'Est du territoire à savoir : Treize-Vents, Mallièvre, Saint-Malô-du-Bois, Saint-Laurent-sur-Sèvre et Mortagne-sur-Sèvre (5 communes). Les 92 hébergements sur la partie Ouest concernent les communes de Tiffauges, Saint-Martin-des-Tilleuls, Saint-Aubin-des-Ormeaux et les Landes Genusson (4 communes). La partie centrale du territoire, comprenant les communes de La Gaubretière et de Chanverrie, comptabilise donc 193 hébergements. Ces chiffres permettent de démontrer que l'ouest est particulièrement sous doté par rapport au reste du territoire.

Suite à l'avis des PPA, les périmètres des STECAL ont été retravaillés et notamment les STECAL existants. Ainsi, seul le site du Festival de Poupet connaît une légère extension de 187m². Cette extension permettra d'agrandir le théâtre de verdure accueillant les spectateurs des concerts. Les autres sites touristiques seront réaménagés mais ne connaîtront pas d'extension de leur périmètre.

Concernant les 4 secteurs touristiques créés, ces derniers répondent à des besoins différents :

Le Domaine des Quatre Plumes :

La création du STECAL dédié au Domaine des Quatre Plumes a pour objectif principal la création d'un restaurant. L'offre en matière de restauration sur l'Ouest du territoire est extrêmement limitée : 3 établissements sur les communes de Saint-Martin-des-Tilleuls, Saint-Aubin-des-Ormeaux, Tiffauges et les Landes Genusson contre 23 sur les communes de Mortagne-sur-Sèvre, Saint-Laurent-sur-Sèvre, Saint-Malô-du-Bois, Mallièvre et Treize-Vents.

Les hébergements présents sur le site répondent majoritairement aux besoins liés à l'activité de réception d'événements (mariages, fêtes de famille etc.).

Le Pôle équestre mortagnais :

Concernant les hébergements créés par le Pôle équestre mortagnais, ils répondent à un besoin exclusivement lié à l'activité du centre équestre et à la proximité immédiate avec la route d'Artagnan (hébergement de cavaliers). Il s'agit du seul établissement présent sur le territoire répondant à ces caractéristiques.

Le Vatican :

Le chiffre de 186 871 nuitées a été indiqué par erreur, car il ne correspond qu'aux déclarations des hébergeurs locaux. Il ne tient pas compte des nuitées enregistrées via les plateformes en ligne (Booking, Airbnb, etc.), ce qui porte le total à 211 627 nuitées pour l'année.

Il est également important de noter que la définition d'une nuitée correspond au nombre total de nuits passées par un client dans un établissement, sans inclure les enfants de moins de 18 ans. Ces derniers participent cependant bien à l'occupation de l'hébergement.

Pour nos calculs, nous retiendrons une moyenne de deux adultes (âgés de plus de 18 ans) par chambre.

Donc, pour les terrains de camping et les terrains de caravanage, compte tenu de leur activité saisonnière, nous baserons nos calculs sur une période estivale élargie, allant de mi-mai à mi-octobre, soit 150 jours.

Sur cette période, 88 207 nuitées ont été déclarées en 2023.

Calcul du nombre moyen de nuitées par jour :

88 207 nuitées / 150 jours = environ 588 nuitées par jour.

Le nombre de chambres disponibles par jour sur ce type d'hébergement est de 339.

En supposant une occupation moyenne de 2 adultes par chambre, cela représente :

339 chambres × 2 adultes = 678 nuitées disponibles par jour.

Calcul du taux d'occupation :

(588 nuitées déclarées / 678 nuitées disponibles) × 100 = 86,73 %

Ainsi, le taux d'occupation des lits disponibles, hors enfants, est arrondi à 87 %.

Les campings existants sur le territoire sont donc, au regard de leur période d'activité, fortement occupés. Par ailleurs, les campings sont tous situés sur le sud-est du territoire (communes de Saint-Laurent-sur-Sèvre, Saint-Malô-du-Bois et Chambretaud). Le projet de camping du Vatican, qui se situera au nord-ouest du territoire, répondra donc à un réel besoin à l'échelle du Pays de Mortagne.

Gare de Chambretaud :

Au regard des données en notre possession et de la diversité des capacités d'accueil des meublés de tourisme, chambres d'hôtes et résidences de tourisme, il n'est pas possible d'évaluer le taux d'occupation réel de ce type d'hébergement.

De manière générale, les calculs effectués par le commissaire enquêteur sont erronés car ils ne tiennent pas compte de la période d'occupation réelle (saison) et des différentes capacités des hébergements.

Enfin, le périmètre d'agrandissement de la carrière a été délimité en accord avec l'exploitant dans une perspective de développement à long terme. A l'heure actuelle, seule la partie Sud-Ouest sera concernée par le dépôt de terre. Il est rappelé que le projet de sous-zonage NCI n'autorisera que le dépôt de terre et non l'extraction et la construction. Les incidences sur l'environnement seront donc limitées.

4.1.4. Dispositif de suivi des effets du projet sur l'environnement

Si le dossier rappelle bien que le PLUiH fait l'objet de quarante-trois indicateurs de suivi, il ne précise ni les indicateurs pertinents susceptibles d'être mobilisés pour le suivi des évolutions induites par la présente révision allégée, ni ne donne leurs valeurs à l'état zéro et d'avancement au stade de la présente procédure.

- 5 – **la MR Ae recommande** donc 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.
- [Mémoire en réponse de la CCPM](#)

La CCPM précise les 6 indicateurs existants au PLUi en vigueur qui seront mobilisés pour le suivi de la présente procédure, en lien avec les objets de cette dernière.

Remarque du commissaire enquêteur

Hormis l'indicateur « nombre de déclarations préalables à l'intervention sur une haie », le commissaire enquêteur perçoit mal comment les 5 autres indicateurs vont permettre de suivre les incidences environnementales de la révision allégée n°2 du PLUiH.

Réponse du maître d'ouvrage

Il s'agit effectivement d'une erreur. Les indicateurs concernés sont les suivants :

- *Nombre d'autorisations d'urbanisme délivrées au sein des STECAL NT(1/2), NP (1)*
- *Nombre de déclaration préalable à l'intervention sur une haie*

4.1.5. Organisation spatiale, consommation d'espaces et artificialisation des sols

La MRAe rappelle que la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets vise l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 et se traduit pour la période 2021-2031 par une consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale, inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes. Cet objectif se traduit, à l'échelle de la région Pays de la Loire, par un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 54,5 %.

La MRAe constate le fort déséquilibre de 25,7 ha entre les créations/extensions de STECAL et les espaces restitués en zone A ou N, contrairement à la révision allégée n°1 du PLUiH qui aboutissait à une équivalence entre les surfaces basculées d'un zonage économique vers un zonage agricole ou naturel et celles agricoles basculées en espace économique. Le dossier ne propose pas de mise en perspective de cette consommation d'espace par rapport aux objectifs initiaux du PLUiH.

De plus, le dossier n'évalue pas la part d'artificialisation des sols ainsi permise au sein des 25,7 ha.

- 6 – **la MRAe recommande de :**

- présenter les éléments permettant d'apprécier comment, par le biais de la présente procédure, le PLUiH s'inscrit en cohérence avec ses objectifs initiaux en matière de limitation de consommation d'espace ;
- 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 ;
- se doter d'un indicateur qui permette d'évaluer les dispositions réglementaires au sein des STECAL du point de vue de leurs effets en matière d'artificialisation des sols.

- Mémoire en réponse de la CCPM

La CCPM rappelle que les objectifs de consommation foncière du PLUiH sont de 115,74 ha pour la période 2019- 2029, que la loi Climat et Résilience fixe aux territoires de nouveaux objectifs de consommation d'espaces basés sur la consommation réelle d'ENAF sur la période 2011-2021 (consommation qui, d'après le Portail de l'artificialisation, s'élevait pour le Pays de Mortagne à 188 ha), et que ces droits à consommer ouverts sur la période 2021-2031 autorisés par la Loi Climat et Résilience représentent la moitié de ces 188ha, soit 94 ha.

Le Pays de Mortagne ayant consommé 42 ha sur la période 2019-2021, il resterait, au regard des objectifs inscrits au PLUiH, une enveloppe de 73,74 ha autorisée à la consommation foncière d'ici 2029 (115,74 ha - 42 ha).

La CCPM précise ensuite qu'en ajoutant la consommation d'ENAF apportée par ce projet de révision allégée (quantifiée à 4,25 ha), les droits à construire jusqu'à 2029 seraient de 77,99 ha (73,74 + 4,25), et que les objectifs de consommation foncière du PLUiH seraient donc respectés. Tout ceci est traduit dans un graphique qui apparaît explicite.

Remarque du commissaire enquêteur

Si l'ensemble de la démonstration paraît claire, deux questions pour qu'elle soit bien compréhensible :

- *l'enveloppe autorisée à la consommation foncière d'ici 2029 est annoncée à 73,74ha, puis elle semble passer à 77,99ha tout en respectant les objectifs du PLUiH, comment cela est-il possible ?*
- *la consommation d'ENAF apportée par le projet de révision allégée est estimée à 4,25 ha, comment cette surface est-elle obtenue ?*

En matière d'indicateur, la CCPM n'apporte pas d'éléments précis. Celui-ci gagnerait à être décliné concrètement dès à présent, dès lors que des surfaces sont déjà évoquées précisément (cf les 4,25ha).

La MRAe signale aussi que « le dossier n'évalue pas la part d'artificialisation des sols ainsi permise au sein des 25,7 ha » ; cette part est-elle évaluée ?

Enfin, le tableau présentant la synthèse de la consommation nette d'ENAF fait état de chiffres qui doivent être explicités, dès lors qu'il apparaît difficile de les recouper avec ceux figurant au dossier.

Réponse du maître d'ouvrage

L'enveloppe de 73,74ha de consommation foncière autorisée correspond à l'objectif du PLUiH avant la mise en œuvre du présent projet de révision.

L'enveloppe de 77,99 ha prend en compte la consommation foncière supplémentaire de 4,25ha liée aux créations de STECAL (cf tableaux reprenant les surfaces modifiées, supprimées ou créées par secteur à la fin de la notice annexée au présent mémoire).

Concernant l'artificialisation des sols, celle-ci n'est pas évaluée. En revanche, chaque zone réglementaire limite l'emprise au sol autorisée.

4.1.6. Patrimoine naturel et biodiversité

La MRAe rappelle que l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité, et l'obligation de respecter la séquence « éviter – réduire – compenser » (ERC) pour tout projet ayant un impact sur la biodiversité et les services qu'elle fournit sont inscrits dans la loi. En outre, la nouvelle stratégie nationale biodiversité présentée le 27 novembre 2023 a pour objectif de stopper puis d'inverser l'effondrement de la biodiversité, notamment en réduisant les pressions qui s'exercent sur elle.

Le PLUiH ne comportant pas d'OAP thématique consacrée à la préservation de la trame verte et bleue, seuls les éléments repérés sur le règlement graphique (zones humides, boisements, haies, arbres isolés ou d'alignements) bénéficient d'une protection. Or très peu de STECAL, pourtant majoritairement inscrits dans un environnement boisé ou bocager, sont concernés par des éléments identifiés au plan de zonage.

La MRAe relève par ailleurs le caractère notoirement insuffisant de l'analyse des enjeux relative à la biodiversité, en illustrant son propos par quelques STECAL (pôle équestre Mortagnais, carrière de la Roche Atard, le Vatican). Elle relève aussi que le défaut d'expertise dans le domaine de la biodiversité est également préjudiciable lorsqu'il s'agit d'apprécier les enjeux pour des STECAL situés au sein

ou à proximité de ZNIEFF et d'apporter la démonstration d'absence d'incidence notable vis-à-vis des éléments (habitats et espèces) ayant contribué à la désignation de ces ZNIEFF.

La MRAe rappelle aussi que les mesures de compensations des activités agricoles évincées (dans le cas présent, il s'agit assez souvent des prairies permanentes) par cette révision allégée devront également restaurer des surfaces de prairies permanentes fonctionnelles².

Pour la carrière de La Roche Atard, la MRAe rappelle la nécessité de prévoir une mise en cohérence du périmètre du STECAL en le restreignant à celui sollicité par l'exploitant dans sa demande d'autorisation environnementale.

- 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.

- [Mémoire en réponse de la CCPM](#)

La CCPM répond avoir mobilisé un niveau d'expertise adapté, dans les limites des données disponibles, pour évaluer les enjeux associés aux milieux naturels concernés par les STECAL.

Elle précise que suite aux échanges avec les PPA, certains périmètres ont été revus afin de mieux refléter la réalité des milieux naturels et 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, la collectivité restant attentive à l'identification de mesures complémentaires qui pourraient être nécessaires pour garantir la préservation des milieux naturels.

Remarque du commissaire enquêteur

Cette recommandation de la MRAe rejoint sa recommandation 2 vue au point 411. La réponse de la CCPM n'apportant pas d'éléments complémentaires, elle amène donc à la même remarque du commissaire enquêteur.

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, la CCPM pourra indiquer la liste des périmètres revus suite à ses échanges avec les PPA.

Réponse du maître d'ouvrage

Les secteurs suivants ont été réévalués :

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

(cf informations complémentaires au sein de la notice annexée)

² Suite à une diminution de 5,33 % des surfaces de prairies permanentes en 2023 par rapport à 2018, un arrêté ministériel du 1/11/2023 a placé les Pays de la Loire en régime d'interdiction de retournement des prairies permanentes.

4.1.7. Paysage

L'évaluation environnementale n'apporte pas d'argumentation en matière d'identification des enjeux de perception paysagère à différentes échelles pertinentes, ce qui témoigne d'une insuffisance en matière d'expertise dans le domaine.

- 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.
- [Mémoire en réponse de la CCPM](#)

L'évaluation environnementale sera confortée sur l'analyse des impacts paysagers des périmètres modifiés ou créés. Les dispositions règlementaires 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.

Remarque du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse de la CCPM qui s'engage à conforter l'évaluation environnementale des éléments voulus.

Réponse du maître d'ouvrage

L'évaluation environnementale sera complétée.

4.1.8. Gestion des eaux pluviales

Actuellement le territoire ne dispose pas de zonage d'assainissement des eaux pluviales (ce type de zonage est à réaliser avant 2026). En l'absence de schéma directeur de gestion des eaux pluviales, ce dossier de révision allégée ne donne aucune indication précise en matière de règles d'imperméabilisation maximales, en dehors des limites fixées pour les constructions. En l'absence de réseau, ou face à un réseau insuffisant, il reviendra donc au propriétaire aménageur de réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain. Il en résultera aussi une incertitude quant à l'évaluation du caractère adapté de ces dispositifs dès lors qu'ils ne relèveraient d'aucune obligation de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

- 9 - **La MRAe recommande** d'engager l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales comme requis par le SDAGE Loire-Bretagne.
- [Mémoire en réponse de la CCPM](#)

La CCPM répond que l'élaboration du schéma directeur d'eaux pluviales est en cours de réalisation et que sa finalisation est attendue en juillet 2025. A l'appui elle joint les calendriers des phases de travail réalisées et programmées pour le Schéma directeur d'assainissement et le Schéma directeur des eaux pluviales, calendriers qui confirment la livraison de ces 2 schémas à l'été 2025.

Remarque du commissaire enquêteur

Ces 2 schémas, livrés cet été, devraient donc permettre de préciser aux aménageurs toutes les indications voulues en matière de règles d'imperméabilisation maximales, en dehors des limites fixées pour les constructions, ce qui leur permettra ainsi de prévoir et réaliser tous les aménagements réglementaires adaptés.

Réponse du maître d'ouvrage

Pas d'observation complémentaire.

4.1.9. Prise en compte du changement climatique

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 ».

Or l'absence d'analyse de la compatibilité et de l'articulation de la procédure vis-à-vis du PCAET du Pays de Mortagne est préjudiciable en ce qu'elle n'a pas permis à l'évaluation environnementale d'intégrer pleinement les enjeux relatifs au changement climatique air énergie climat à l'échelle de chaque STECAL et de manière cumulée.

- 10 - **La MRAe recommande** de présenter une Evaluation environnementale complétée pour chacun des STECAL et de leurs effets cumulés du point de vue du climat.
- [Mémoire en réponse de la CCPM](#)

La CCPM répond que le dossier d'évaluation environnementale sera complété par une analyse de la compatibilité de la procédure avec le 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 GES et de promotion des énergies renouvelables.

Remarque du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur enregistre cette réponse d'engagement de la collectivité à conduire cette analyse complémentaire.

Suite à cette analyse, dans la mesure où certaines orientations retenues dans ce projet de révision allégée n'apparaîtraient pas alignées avec les objectifs de réduction des émissions de GES et de promotion des énergies renouvelables, quelle procédure de correction ou d'inflexion serait alors mise en place, et sous quel délai ?

Réponse du maître d'ouvrage

Dans le cadre de sa politique de transition écologique et notamment par son engagement dans le COT, la CCPM s'engage à réaliser des communications en matière de prévention des émissions de GES à l'échelle du territoire (dans les 4 ans du COT).

4.2. Observations de Personnes Publiques Associées (PPA)

Conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme, la CCPM a consulté les PPA par courrier ou courriels, les invitant aussi à examiner le projet lors de la réunion d'examen conjoint du 5 septembre 2024.

- Le Conseil Départemental de la Vendée, par courrier du 6 septembre 2024, ne formule pas d'observation sur le projet.
- La DDTM a souhaité une notice complémentaire sur l'impact du projet sur la consommation foncière.
- La chambre d'agriculture sollicite un bilan sur la consommation foncière passée et future dans la perspective du ZAN, la consommation foncière prévue au projet méritant réflexion.
- La CDPENAF, dans son avis rendu tardivement le 12 décembre 2024, « regrette que les modifications apportées au dossier aient été fournies très tardivement interdisant aux

membres d'apprécier de manière détaillée ces évolutions ». La CDPENAF émet un « avis favorable sous réserve que le dossier de révision allégée soumis à enquête publique soit accompagné d'un mémoire comportant l'ensemble des modifications portées à la connaissance de la commission en séance et du renforcement des justifications sur les besoins dépassant le seul aspect comptable des réductions surfaciques proposées ».

- Le Centre National de la Propriété Forestière a émis un avis favorable.
- La communauté d'agglomération – Mauges Communauté a émis un avis favorable.

Quarante-quatre PPA étaient invitées à s'exprimer. Quatre d'entre-elles ont participé à la réunion d'examen conjoint. Six d'entre-elles ont émis un avis, dans le cadre de cette réunion d'examen conjoint et/ou par correspondance.

Remarque du commissaire enquêteur

Il est regretté le peu de mobilisation des PPA sur ce projet de révision allégée n°2 du PLUiH qui, à l'examen, se révèle porteur d'enjeux.

Au-delà des avis favorables et de l'absence d'observations de la très grande majorité des PPA consultées, on enregistre la même attention de la DDTM et de la Chambre d'agriculture à la consommation foncière occasionnée, soit donc l'Etat et la profession agricole qui sollicitent à peu près dans les mêmes termes des éclairages complémentaires sur cette consommation.

Enfin, il convient de s'arrêter sur l'avis de la CDPENAF dont on comprend qu'elle s'est prononcée sur un dossier révisé par rapport à celui soumis à enquête publique. Dès lors que son avis est favorable sous réserve d'un mémoire qui ne figure finalement pas au dossier d'enquête publique, le mémoire en réponse de la CCPM pourra apporter des précisions sur ce point, notamment en faisant état des « modifications portées à la connaissance de la commission ...et du renforcement des justifications sur les besoins ... ».

Réponse éventuelle du maître d'ouvrage

Afin de répondre aux enjeux de sobriété foncière et aux attentes des services de l'Etat, les élus ont pris la décision de retravailler certains périmètres des STECAL arrêtés. Une notice complémentaire présentant les modifications et leurs incidences a été présentée à la CDPENAF. Pour une meilleure compréhension du dossier, cette notice sera jointe au présent mémoire en réponse au PV de synthèse du Commissaire enquêteur.

Il est précisé que l'ensemble des modifications ont été réfléchies en collaboration avec les porteurs de projet et ont pour objectif une réduction des incidences du projet de révision du PLUiH sur l'environnement (réduction des périmètres proposés).

4.3. Observations du public

Cinq contributions ne relèvent pas de réponses ou d'éclairages à apporter par la CCPM, dès lors qu'elles témoignent seulement de passages sur des permanences.

Les huit autres contributions interpellent la CCPM pour des éclaircissements sur le projet de révision allégée, trois d'entre-elles se situant sur la commune de Mortagne-sur-Sèvres, trois autres à Saint-Laurent-sur-Sèvres, une sur Chanverrie et la dernière sur Tiffauges.

4.3.1. Observations intéressant Mortagne-sur-Sèvres

4.3.1.1. Contribution n°2 au registre dématérialisé



Mme Marie ALBERT s'interroge sur la faisabilité de subdiviser sa parcelle (BD27 de 1925 m²), identifiée ci-contre, pour en faire un ou plusieurs lots constructibles. Intégrée au périmètre du projet de STECAL "Réhabilitation d'une friche économique en zone résidentielle" (le Rossignol) à Mortagne-sur-Sèvres, et située sur l'une des zones de densification souhaitable signalée dans l'OAP précisant ce STECAL, cette parcelle BD27 devrait pouvoir être subdivisée pour accueillir d'autres logements, selon les termes du dossier d'enquête.

La CCPM pourra confirmer, ou au besoin moduler, cette interprétation dans son mémoire en réponse.

Réponse du maître d'ouvrage

La CCPM confirme que la présente révision de PLUiH permettra à Madame ALBERT de subdiviser sa parcelle et de construire un ou plusieurs logements. Les dispositions réglementaires applicables sont disponibles aux pages 101 à 107 du règlement du PLUiH. Le service urbanisme de la collectivité se tient à la disposition de Madame ALBERT pour l'accompagner dans la détermination et le montage de son projet.

4.3.1.2. Contribution n°3 au registre dématérialisé

M Régis PRIOUZEAU, exploitant du pôle équestre Mortagnais, objet du STECAL n°2 à ajouter, avec l'objectif d'installer des mobil-homes, a rencontré le commissaire enquêteur lors de la permanence du 12 décembre. Cet entretien visait à obtenir des précisions sur la démarche d'enquête (précisions qui ont pu être apportées).

A cette occasion, M Priouzeau a pu indiquer qu'une bande de 10m de large sur la partie concernée de la parcelle A74 lui suffisait pour y installer ses mobil-homes (cf plan joint avec zone hachurée rouge), pour une surface de l'ordre de 900 à 1000m², soit environ le quart de la surface envisagée initialement. La CCPM pourra prendre note de cette approche qui devrait permettre de réduire sensiblement la consommation de surface sur la parcelle A74.

En complément de cette observation, le commissaire enquêteur fait remarquer que ces 1000m² destinés à l'accueil de mobil-homes sont étroitement liés au fonctionnement du pôle équestre dont toute la surface est aménagée ou artificialisée ; celle-ci, cerclée de rouge dans le schéma ci-dessous, ne devrait-elle pas constituer un seul et même STECAL à vocation touristique et de loisirs ?



Réponse du maître d'ouvrage

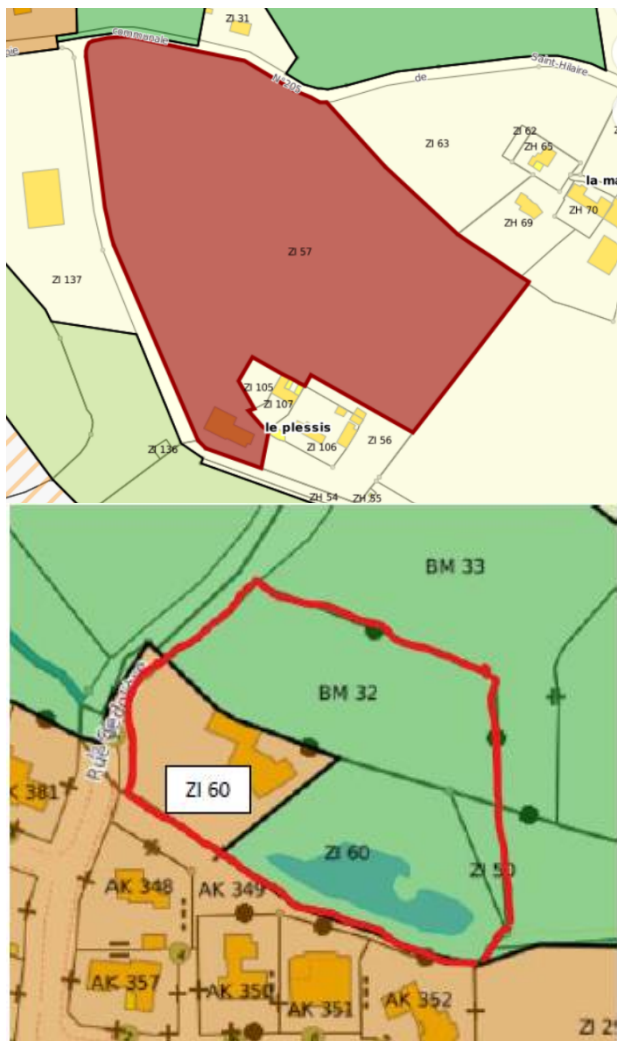
Conformément à la demande de Monsieur PRIOUZEAU, il est proposé de réduire le périmètre initialement présenté conformément au plan ci-après. Le STECAL créé disposerait ainsi d'une superficie de 1 861 m² (intégration des cheminements) au lieu de 3 900m².

Concernant la remarque du Commissaire Enquêteur, il est rappelé que les centres équestres sont des activités agricoles et donc autorisées en zone agricole. Les STECAL sont délimités pour permettre des constructions et installations dont l'usage ne peut être autorisé en zone agricole. Il s'agit donc d'une dérogation qui n'a pas lieu de s'appliquer aux centres équestres. La stricte délimitation du STECAL permettra également de limiter l'étalement des constructions disposant d'un usage non autorisé en zone agricole.



4.3.1.3. Contribution n°8 au registre dématérialisé

Parcelle concernée par demande d'installation photovoltaïque sur le bâtiment à restaurer



M Fonteneau, de Mortagne sur Sèvres, pose 2 questions quant à la possibilité d'aménagements sur certaines de ses parcelles, situées à Mortagne sur Sèvre pour :

1) des aménagements photovoltaïques sur un bâtiment de la parcelle ZI 57 (zonée agricole), ci-contre,

2) des aménagements de logements saisonniers (tourisme), sur les parcelles BM 32, ZI 50 (zonées N) et ZI 60 (pour moitié en zone N et moitié en zone UC), cf ci-contre.

Les parcelles concernées n'interfèrent *a priori* avec aucun projet de STECAL, objet de la présente enquête publique. La CCPM pourra apporter ses réponses à M Brice Fonteneau.

Réponse du maître d'ouvrage

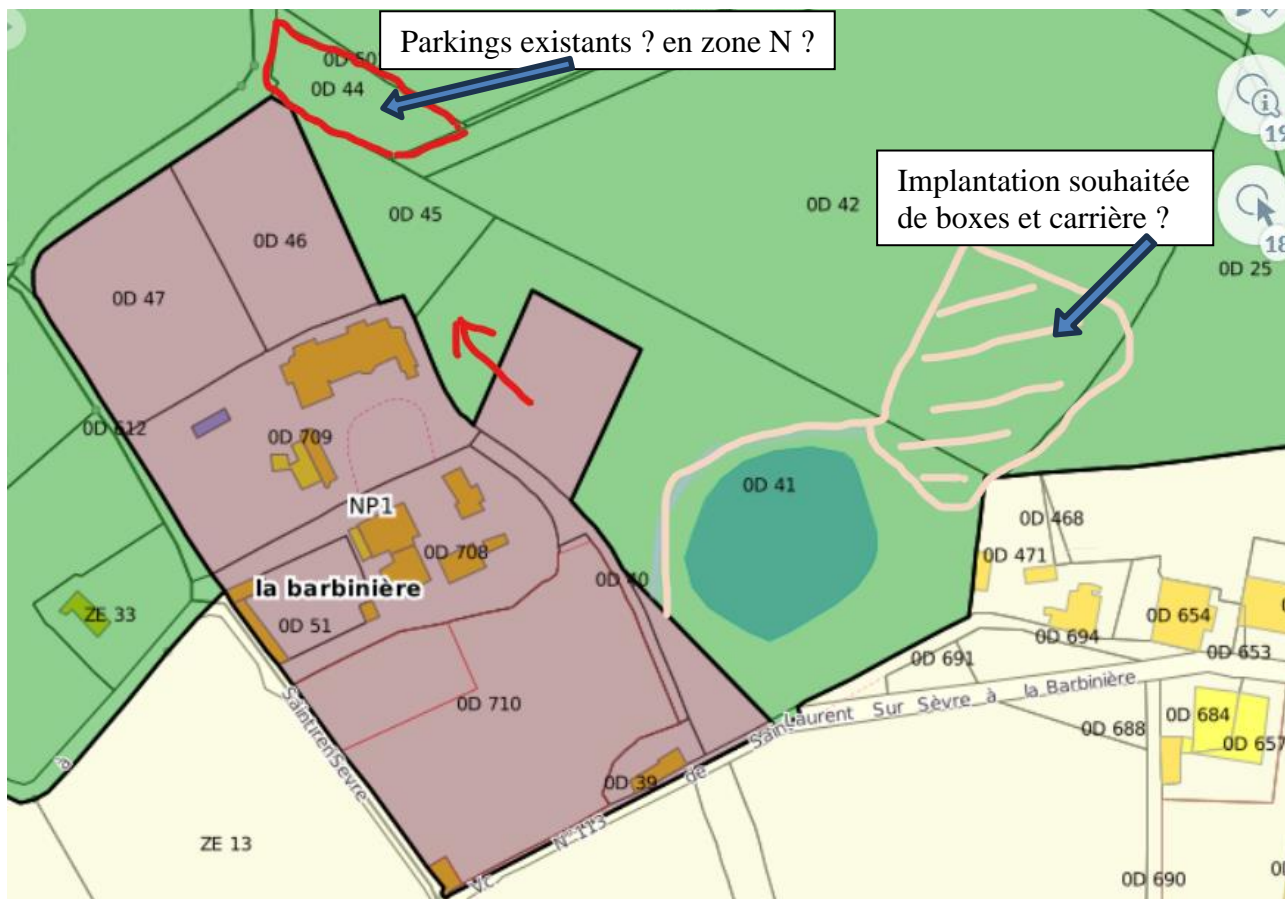
Le service urbanisme de la CCPM contactera Monsieur FONTENEAU pour prendre RDV et répondre à l'ensemble de ses interrogations.

4.3.2. Observations intéressant Saint-Laurent-sur-Sèvres

4.3.2.1. Contribution n°7 au registre dématérialisé

M Serge Toussaint, la Barbinière, est passé à la permanence du 23 décembre 2024 à Saint-Laurent-sur-Sèvre. Il a souhaité échanger sur le projet avec le commissaire enquêteur, et a fait part de différentes remarques concernant directement des parcelles affectées par le projet.

Le commissaire enquêteur attire l'attention de la CCPM pour qu'elle apporte des réponses aux différents points soulevés, et notamment pour ce qui concerne les parcelles OD 44 (régularisation à opérer du fait de parkings existants ?), OD 46 (pour actualiser le cadastre ?), OD 41 et OD 42 (en utilisant notamment une zone déjà artificialisée pour partie, pour y installer quelques boxes et une carrière, en accédant par voirie stabilisée existante), cf schéma de principe ci-dessous.



Réponse du maître d'ouvrage

- Parcelle cadastrée D 44 : cette parcelle n'ayant pas vocation à accueillir des constructions, il n'apparaît pas pertinent de l'intégrer au périmètre du STECAL. Son actuel classement en zone N permet de limiter sa constructibilité
- Parcelle cadastrée D 46 : le cadastre n'étant pas une compétence des collectivités locales, la CCPM invite M TOUSSAINT à se rapprocher des services du cadastre qui pourront être en mesure de lui apporter une réponse adaptée (cf coordonnées ci-après)

Cadastre (taxes/impôts) ENTREPRISES	CDIF de La Roche-Sur-Yon			
	pelp.850.la-roche-sur-yon@dgfip.finances.gouv.fr			
	02 51 45 13 86			

- Parcelle cadastrée D 41 : la CCPM va modifier le tracé initialement projeté pour décaler la zone ajoutée au STECAL et la rapprocher du château
- Parcelle cadastrée D 42 : la CCPM accepte la proposition d'aménagement de la zone stabilisée située sur les parcelles D 41 et D 42 et donc d'extension du périmètre du STECAL sur ces espaces. Toutefois, dans l'objectif d'une garantie de sobriété foncière, il est proposé à Monsieur TOUSSAINT de retirer une partie de la parcelle D 710 accueillant un bassin de rétention des eaux pluviales. En effet, ce changement de zonage permettrait de garantir la pérennité de cet aménagement nécessaire à la gestion des milieux, à l'instar de l'actuel bassin de rétention présent sur la parcelle D 41.

4.3.2.2. Contribution n°11 au registre dématérialisé

M Jean-Yves Pasquier, propriétaire d'un bâti, de type grange, sur la parcelle OD654, à Saint-Laurent-sur-Sèvre, et voisin de la Barbinière, objet d'une révision de STECAL, s'interroge sur la faisabilité de transformation-restauration de ce bâti en logement. Voir ci-dessous le parcellaire concerné. La CCPM pourra lui apporter des éléments de réponse via son mémoire en réponse.



Réponse du maître d'ouvrage

L'actuel projet de révision allégée ayant pour objet les STECAL, une réponse ne pourra pas être immédiatement apportée à la demande de Monsieur PASQUIER. Toutefois, en 2025, la CCPM prévoit le lancement d'une procédure de modification de droit commun du PLUiH qui aura pour objet les pastillages des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. L'ensemble des demandes d'ajout de nouveaux pastillages sera étudié avec les élus du Pays de Mortagne et la Chambre d'Agriculture.

4.3.2.3. Contribution n°12 au registre dématérialisé

M Norbert Guinaudeau (magasin Bradorama) interpelle la CCPM sur la dénomination (inchangée) du zonage de sa parcelle. Il s'étonne que ce zonage soit resté en UEe, et souhaiterait un zonage "commercial isolé" plutôt que la dénomination actuelle.

La CCPM pourra répondre à cette demande, cosignée de M Guinaudeau et de M Tony Fontenau, ce dernier venant d'acquiescer l'exploitation du magasin.

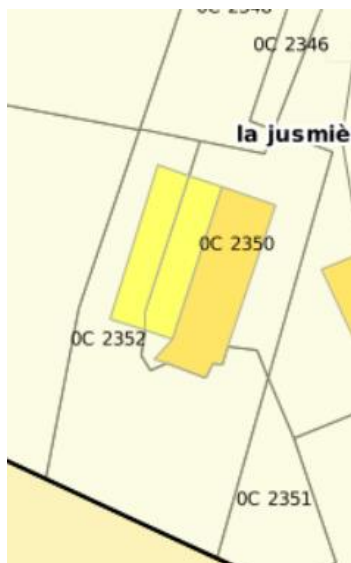
Réponse du maître d'ouvrage

La dénomination de la zone réglementaire incluant le magasin Bradorama correspond à l'usage de la zone. En effet, le zonage UEe autorise la sous-destination « artisanat et commerce de détail » définie par l'article R151-28 du code de l'urbanisme (cf tableau ci-après). Cette sous-destination recouvre notamment « les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle » (cf arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu du Ministre du Logement et de l'habitat durable).

	Uez	UEvp	UEv	UEm	UEp	UEe
HABITATION						
Logement	X	X	X	X	X	X
Hébergement	X	X	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE						
Artisanat et commerce de détail	V	X	X	X	X	V

4.3.3. Observation intéressant Chanverrie

4.3.3.1. Contribution n°9 au registre dématérialisé



La contribution de M Matthieu You, de Chambreaud, est sans lien direct avec l'objet principal de la présente enquête publique.

La CCPM pourra cependant répondre à sa demande, à savoir la possibilité d'éventuelles extensions bâtementaires au-delà de ce qui est permis aujourd'hui par le règlement du PLUiH en vigueur.

Réponse du maître d'ouvrage

Le présent projet de révision allégée n'a pas vocation à augmenter la constructibilité au sein de la zone agricole et les élus du Pays de Mortagne n'ont pas pour objectif d'augmenter cette constructibilité. Un mail sera transmis à Monsieur YOU pour apporter cette réponse.

4.3.4. Observation intéressant Tiffauges

4.3.4.1. Contribution n°13 au registre dématérialisé

M Emmanuel Robin, domicilié aux Landes-Genusson, gérant de la SAS THEOLIDAYS, et porteur du projet de camping au Vatican (à Tiffauges) interpelle la CCPM au sujet du règlement écrit figurant au dossier d'enquête publique. En effet, en l'état de cette règle des 600m² évoquée, il apparaît impossible de conduire les aménagements voulus (pour un total de 1755m²) listés par M ROBIN dans son courrier. Au demeurant, ces 1755m² n'intègrent pas les nombreux hébergements mobiles et "habitations légères de loisirs" (HLL) évoqués dans le courrier.

Se pose aussi la question de savoir comment ces types d'hébergements sont pris en compte dans l'artificialisation supplémentaire des sols (fondation ou imperméabilisation de dalles accueillant ces hébergements ?). Leur effectif et leurs emplacements ne sont pas non plus connus.

De même, comment les réseaux publics d'assainissement (EP, EU) actuels et futurs intègrent-ils ce projet conséquent (près de 3,6ha) ? Sachant qu'en règle générale, sont regardées comme des résidences démontables les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics.

Une OAP prenant en compte ces différentes questions serait bien.

Réponse du maître d'ouvrage

La remarque du porteur de projet est bien prise en compte. Afin de solutionner cette problématique en cohérence avec le projet et les campings existants sur le territoire il est

proposé une nouvelle écriture au sein du règlement du PLUiH. La nouvelle disposition viendra réglementer la superficie maximale d'emprise au sol en pourcentage par rapport à la superficie d'assiette du projet.

Ainsi il est proposé la rédaction suivante : « dans les zones NT à usage de camping, sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à cette activité, dans la limite d'une emprise au sol maximale équivalent à 20% de la superficie du STECAL correspondant ».

Concernant les détails du projet de camping, la CCPM invite le commissaire enquêteur à prendre connaissance de la notice complémentaire annexée au présent mémoire en réponse et visant à préciser les modifications apportées suite aux avis des PPA et à l'enquête publique. Cette notice comprend un schéma d'intention présentant l'emplacement et le nombre d'HLL envisagées. Il y est également présenté une OAP que la CCPM envisage de créer permettant la préservation d'une partie de l'espace naturel existant ainsi que les arbres existants (Inconstructibilité de ces espaces).

Le commissaire enquêteur est informé que l'assainissement du site sera non collectif. Le porteur de projet sera accompagné par le service assainissement de la CCPM afin de définir l'équipement le plus adéquat.

4.4. Observations du commissaire enquêteur

En complément des observations antérieures, les remarques et questions à suivre peuvent être posées relativement à certains projets de STECAL, non abordées dans les points précédents.

4.4.1. Carrière de la Roche Atard (Mortagne-sur-Sèvre)

La notice de présentation fait état d'environ 400 000 m³ de terres de découverte à entreposer sur la surface voulue (12ha). Si l'avantage d'aplanir la zone aujourd'hui fortement vallonnée est mis en avant dans le dossier, il n'est rien dit sur la qualité de cette terre de déblai. Or si le souhait est bien de redonner un usage agricole à ces parcelles remblayées, comment s'est-on assuré que cela n'aura pas d'impact sur l'usage des sols qui demeureront à vocation agricole comme indiqué dans la notice ?

Car en pratiquant ainsi, on comprend que ce sont des terres de déblai qui vont venir recouvrir 12ha de terres végétale ou arable.

Réponse du maître d'ouvrage

Sur les espaces de remblaiement, les terres végétales seront décapées sur une profondeur d'environ 40cm puis elles seront disposées sur la partie supérieure du remblaiement (couche de finition). Dès la fin des opérations de réaménagement, les terrains fraîchement réaménagés seront remis en culture, permettant la stabilisation des sols par le tissu racinaire et évitant ainsi les phénomènes de ravinement.

4.4.2. La Coutablière (Les Landes Genusson)

Eu égard à la surface concernée (près de 2,5ha de zone A à passer en zone NT), à un projet qui reste à ébaucher plus précisément, à l'état du bâtiment d'élevage actuel, destiné à une restauration visant à accueillir l'essentiel des installations envisagées (douches, sanitaires, salle de soins, salle commune, ...), ce projet de STECAL mériterait peut-être une étude plus approfondie, afin de permettre à la collectivité de formaliser une OAP qui pourrait s'attacher à rationaliser la consommation d'espaces. Les parcelles A26 et A31, voire A36 (toutes avec relief), pourraient par exemple retrouver un zonage N, et une implantation bâtementaire différente se réfléchir.

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet de STECAL de la Coutablière a été retravaillé avec le porteur de projet de façon à l'adapter au plus près des besoins et éviter toute consommation nouvelle de foncier agricole et naturel. Ainsi, la superficie du STECAL existant restera inchangée et le périmètre sera ajusté aux besoins (exclusion des bords de cours d'eau).

oooooooooooooooooooooooooooo

Je soussigné vous remercie pour les réponses que vous voudrez bien apporter aux observations portées au présent procès-verbal de synthèse.

Vos réponses devront me parvenir pour le jeudi 6 février 2025, à l'adresse suivante :

Philippe GAUBERT, 55, rue de Maubeuge, 85000 La Roche sur Yon.

Je vous remercie de m'en adresser parallèlement une version dématérialisée, à l'adresse :

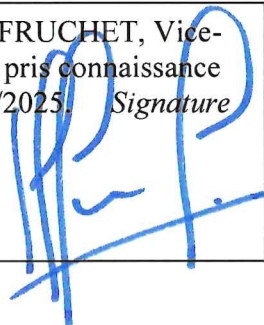
gaubertp@neuf.fr

Fait en double exemplaire, le 23 janvier 2025, à La Roche sur Yon.

Remis et commenté au siège de la Communauté de Communes Pays de Mortagne, le 23/01/2025.

Exemplaire de la CCPM.

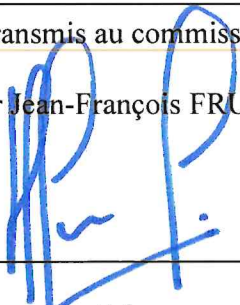
Monsieur Jean-François FRUCHET, Vice-Président de la CCPM, a pris connaissance de ce document le 23/01/2025. *Signature*



Philippe GAUBERT



Mémoire en réponse transmis au commissaire enquêteur le :
Signature de Monsieur Jean-François FRUCHET





PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE MORTAGNE

RÉVISION ALLÉGÉE n°2

NOTICE COMPLÉMENTAIRE

MODIFICATIONS APPORTÉES SUITE AUX AVIS DES PPA

Procédures	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	24/06/2015	24/10/2018	03/07/2019
Modification n°1	11/04/2022	/	09/11/2022
Révision allégée n°1	01/03/2023	29/05/2024	02/10/2024
Révision allégée n°2	31/05/2023	12/06/2024	

SOMMAIRE

<u>PRÉCISIONS CONTEXTE TOURISTIQUE DU PAYS DE MORTAGNE...</u>	3
<u>EXPLICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES SUITE À L'EXAMEN CONJOINT DES PPA ET À L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....</u>	5
Château de la Barbinière	6
Cité des oiseaux	10
Moulin de la Roche	12
Château du Boisniard	16
Coutablière	20
Pôle équestre mortagnais	22
Vatican	24
Friche économique « Le Rossignol »	28
<u>SYNTHÈSE DES CHANGEMENTS DE ZONAGE</u>	30
<u>SYNTHÈSE DE LA CONSOMMATION NETTE D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE N°2</u>	33
<u>JUSTIFICATION TRAJECTOIRE ZAN</u>	34

PRÉCISIONS CONTEXTE TOURISTIQUE DU PAYS DE MORTAGNE

L'attractivité du Pays de Mortagne transparait au regard du nombre de visiteurs sur les différents lieux emblématiques du territoire et à proximité immédiate :

La présence d'évènements emblématiques drainant de nombreux touristes :

- Le Festival de Poupet à Saint-Malô-du-Bois : 105 000 entrées en 2023
- Le Marché de Noël de Tiffauges : 80 000 entrées en 2023
- Les Médiévales du Château de Tiffauges : 7 000 visiteurs en 2022
- 8 400 touristes en 2023 sont venus se renseigner dans l'un des 3 points info tourisme du territoire

La présence de sites emblématiques :

- Le Puy du Fou : 2 300 000 visiteurs en 2023
- Le Château de Tiffauges : 58 057 visiteurs sur la période estivale 2024
- 2 Petites Cités de Caractère : Mallièvre et Mortagne-sur-Sèvre
- Basilique de Saint-Laurent-sur-Sèvre : + 25 000 pèlerins
- Chemin de fer de la Vendée : 20 000 visiteurs/an
- Cité des Oiseaux : 15 000 visiteurs/an

Au total, tout type d'hébergements confondus, 211 627 nuitées ont été enregistrées sur le territoire en 2023. Les nuitées s'entendent par le nombre de nuits passées par un client dans un établissement sans inclure les enfants de moins de 18 ans.

Pour ce qui est de l'occupation spécifique des campings, elle était de 87% en 2023 (hors enfants et calculs basés sur une période estivale élargie allant de mi-mai à mi-octobre). Ce résultat est issu du calcul suivant :

Pour les terrains de camping et les terrains de caravanage, compte tenu de leur activité saisonnière, nous baserons nos calculs sur une période estivale élargie, allant de mi-mai à mi-octobre, soit 150 jours. Sur cette période, 88 207 nuitées ont été déclarées en 2023.

Calcul du nombre moyen de nuitées par jour : $88\,207 \text{ nuitées} / 150 \text{ jours} = \text{environ } 588 \text{ nuitées par jour}$.

Le nombre de chambres disponibles par jour sur ce type d'hébergement est de 339.

En supposant une occupation moyenne de 2 adultes par chambre, cela représente : $339 \text{ chambres} \times 2 \text{ adultes} = 678 \text{ nuitées disponibles par jour}$.

Calcul du taux d'occupation : $(588 \text{ nuitées déclarées} / 678 \text{ nuitées disponibles}) \times 100 = 86,73 \%$

Les campings existants sur le territoire sont donc, au regard de leur période d'activité, fortement occupés. Par ailleurs, les campings sont tous situés sur le sud-est du territoire (communes de Saint-Laurent-sur-Sèvre, Saint-Malô-du-Bois et Chambretaud). Le projet de camping du Vatican, qui se situera au nord-ouest du territoire, répondra donc à un réel besoin à l'échelle du Pays de Mortagne.

La plus importante création de STECAL permettra donc de répondre à un réel besoin à l'échelle du territoire.

PRÉCISIONS CONTEXTE TOURISTIQUE DU PAYS DE MORTAGNE

Ainsi, concernant les 4 secteurs touristiques créés, ces derniers répondent à des besoins différents :

Le Domaine des Quatre Plumes :

La création du STECAL dédié au Domaine des Quatre Plumes a pour objectif principal la création d'un restaurant. L'offre en matière de restauration sur l'Ouest du territoire est extrêmement limitée : 3 établissements sur les communes de Saint-Martin-des-Tilleuls, Saint-Aubin-des-Ormeaux, Tiffauges et les Landes Genusson contre 23 sur les communes de Mortagne-sur-Sèvre, Saint-Laurent-sur-Sèvre, Saint-Malô-du-Bois, Mallièvre et Treize-Vents. Les hébergements présents sur le site répondent majoritairement aux besoins liés à l'activité de réception d'événements (mariages, fêtes de famille etc.).

Le Pôle équestre mortagnais :

Concernant les hébergements créés par le Pôle équestre mortagnais, ils répondent à un besoin exclusivement lié à l'activité du centre équestre et à la proximité immédiate avec la route d'Artagnan (hébergement de cavaliers). Il s'agit du seul établissement présent sur le territoire répondant à ces caractéristiques.

Gare de Chambreaud :

Au regard des données en notre possession et de la diversité des capacités d'accueil des meublés de tourisme, chambres d'hôtes et résidences de tourisme, il n'est pas possible d'évaluer le taux d'occupation réel de ce type d'hébergement.

Ainsi, une estimation globale de l'occupation des différents types d'hébergements est également impossible.

EXPLICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES SUITE A L'EXAMEN CONJOINT DES PPA ET AUX CONTRIBUTIONS

Le projet de révision allégée n°2 du PLUiH a été étudié par les Personnes Publiques Associées lors de l'examen conjoint qui s'est tenu le 5 septembre 2024.

Il en ressort qu'il est attendu de la Communauté de Communes de mettre en perspective la consommation foncière estimée dans le cadre de la présente procédure par rapport aux objectifs de consommation foncière inscrits dans le PLUiH. Il est également demandé d'étudier la comptabilité par rapport aux objectifs de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) et d'inscrire le projet dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette prescrite par la loi Climat et Résilience.

Afin de répondre aux attentes des PPA et rendre le projet de révision allégée du PLUiH plus vertueux, il est proposé de modifier certains projets de modification et création de STECAL. Ainsi, des modifications ou compléments d'informations sont proposés pour les sites suivants :

- Château de la Barbinière à Saint-Laurent-sur-Sèvre (MODIFICATION DE STECAL EXISTANT)
- Cité des Oiseaux aux Landes Genusson (MODIFICATION DE STECAL EXISTANT)
- Le Moulin de la Roche à Tiffauges (MODIFICATION DE STECAL EXISTANT)
- Château du Boisniard à Chambretaud (MODIFICATION DE STECAL EXISTANT)
- La Coutablière aux Landes Genusson (MODIFICATION DE STECAL EXISTANT)
- Le Pôle Equestre Mortagnais à Mortagne-sur-Sèvre (CRÉATION DE STECAL)
- Le Vatican à Tiffauges (CRÉATION DE STECAL)
- La friche économique « Le Rossignol » à Mortagne-sur-Sèvre (CRÉATION DE STECAL)

La présente notice vise également à préciser les modifications apportées suite aux contributions déposées lors de l'enquête publique qui s'est tenue du 02 décembre 2024 au 16 janvier 2025 (modification de zonage au Château de la Barbinière et informations complémentaires et changement des dispositions réglementaires concernant le projet du Vatican).

PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

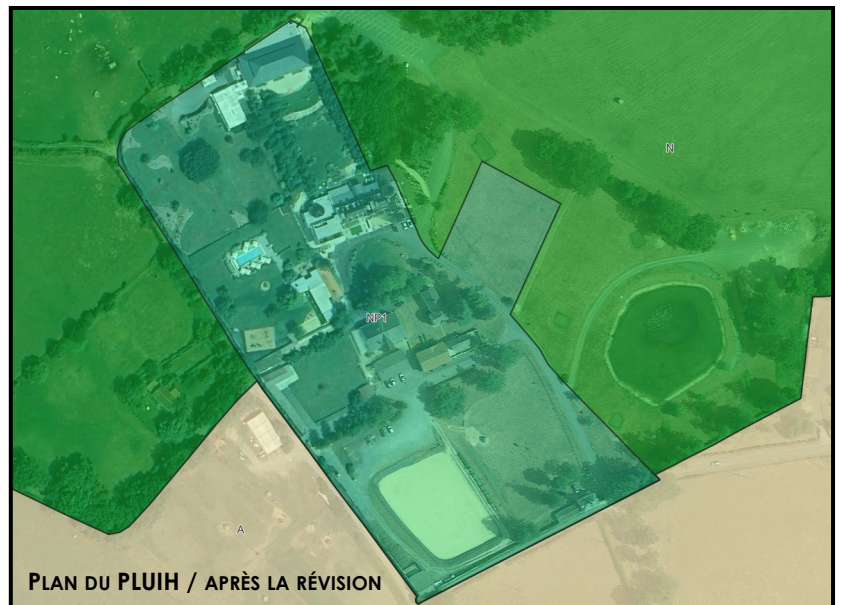
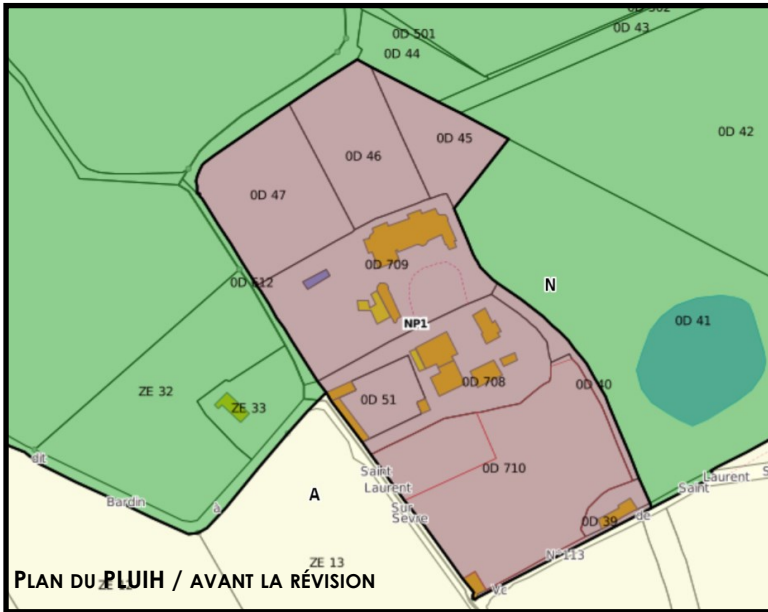
ENVISAGÉES

Modifications des STECAL existants :

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

Projet initialement présenté :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL		Consommation ENAF
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision	
SAINT LAURENT-SUR-SEVRE	D 45	NP1	N	38 197m ²	39 542 m ²	1 345 m ²
	D 41	N	NP1			



Projet suite avis PPA :

Afin de ne pas consommer de nouvelles surfaces naturelles, il est proposé de retirer du STECAL une partie des parcelles cadastrées D 40, D 708 et D 710. Ces parcelles vont prochainement accueillir un bassin de rétention des eaux pluviales. A l'image du bassin existant présent sur la parcelle D 41, le classement en zone naturelle de ce bassin permettrait de garantir la préservation de cet équipement nécessaire à la gestion des milieux. Ces aménagements sont autorisés en zone naturelle du PLUiH.

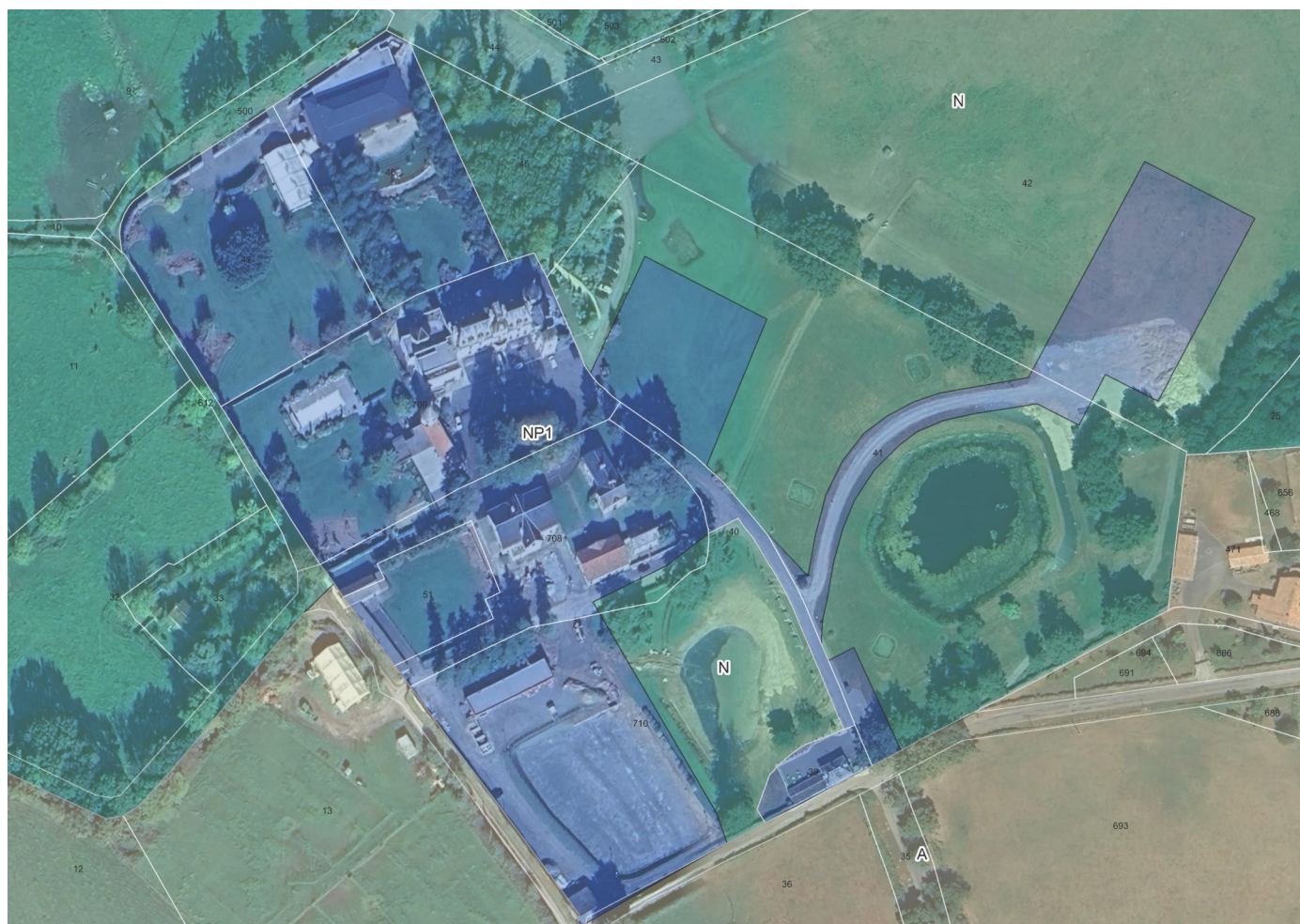
En plus des zones initialement ajoutées au STECAL existant présentées dans la première version pour des projets de construction de bâtiments de bien-être et d'accueil liés à l'activité existante, un nouveau besoin est apparu lors de l'enquête publique. Le territoire rencontre une réelle problématique pour l'hébergement des travailleurs et plus spécifiquement des saisonniers. Le Château de la Barbinière est un site touristique qui, sur certaines périodes de l'année, nécessite d'employer davantage de personnels. Des difficultés de recrutement sont rencontrées faute de solution de logements des travailleurs. Ainsi, pour répondre à cette problématique, les propriétaires ont fait le choix de réaménager les boxes pour chevaux présents sur la parcelle D 51 de façon à pouvoir loger les saisonniers. Les chevaux du domaine sont placés sur la parcelle D 42. Pour les abriter, il est proposé d'ajouter une petite partie de cette parcelle au STECAL de façon à pouvoir construire de nouveaux boxes et une carrière. La zone choisie servait dans le passé de stockage. Elle est stabilisée.

Il est proposé de classer en zone NP1 autant de surface que les secteurs qui seront remis en zone naturelle de façon à maintenir la même superficie de STECAL qu'avant le projet de révision du PLUiH. Dans cet objectif, l'ensemble des périmètres ajoutés sont retravaillés.

De plus, suite à la contribution déposée par le propriétaire du Château, Monsieur TOUSSAINT, lors de l'enquête publique qui s'est tenue du 2 décembre 2024 au 16 janvier 2025, le secteur ajouté sur la parcelle D 41 sera décalé de façon à être plus en face du château.

Projet suite avis PPA :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL		Consommation ENAF
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision	
SAINT LAURENT-SUR-SEVRE	D 45 D 708 p D 710 p	NP1	N	38 197m ²	38 197 m ²	0 m ²
	D 41 D 42 p	N	NP1			



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION :

Aménagements touristiques

Accueil du public : réceptions, événementiel, séminaires,...

ORGANISATION/STRUCTURATION :

1 - Conserver les ouvrages les plus anciens : la Tourette, le Portail.

2 - Conserver la demeure du XIX^e siècle. Les travaux à proximité justifieront de la prise en compte des caractéristiques remarquables de la construction.

3 - Conserver le kiosque et la loge.

4 - Conserver le muret ancien.

5 - Préserver la séquence d'entrée du domaine et la visibilité de la façade principale du manoir.

Les constructions nouvelles devront respectées les prescriptions suivantes :

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.

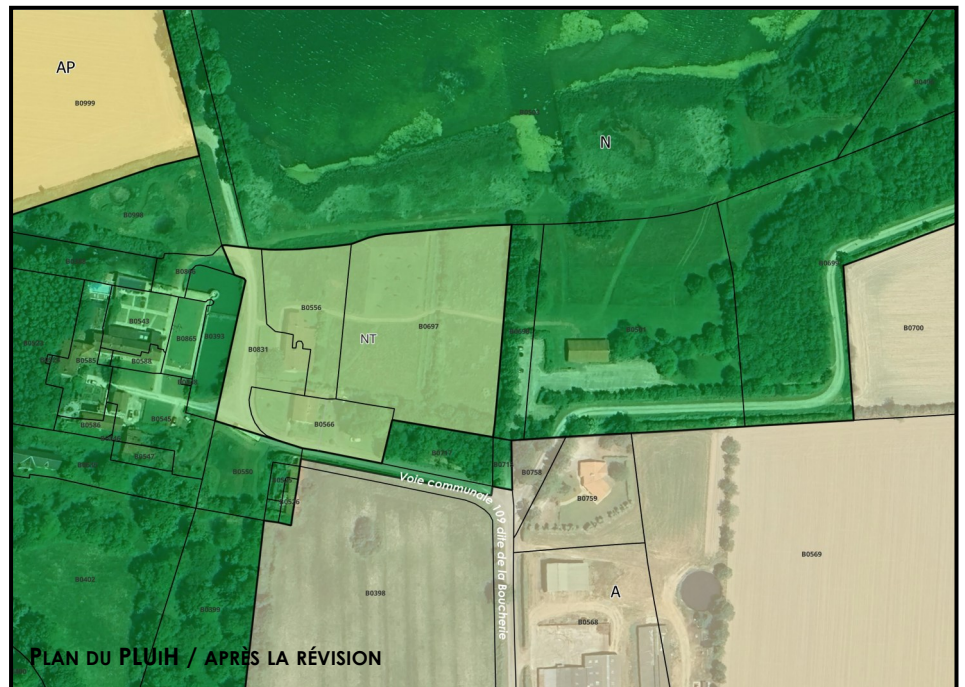
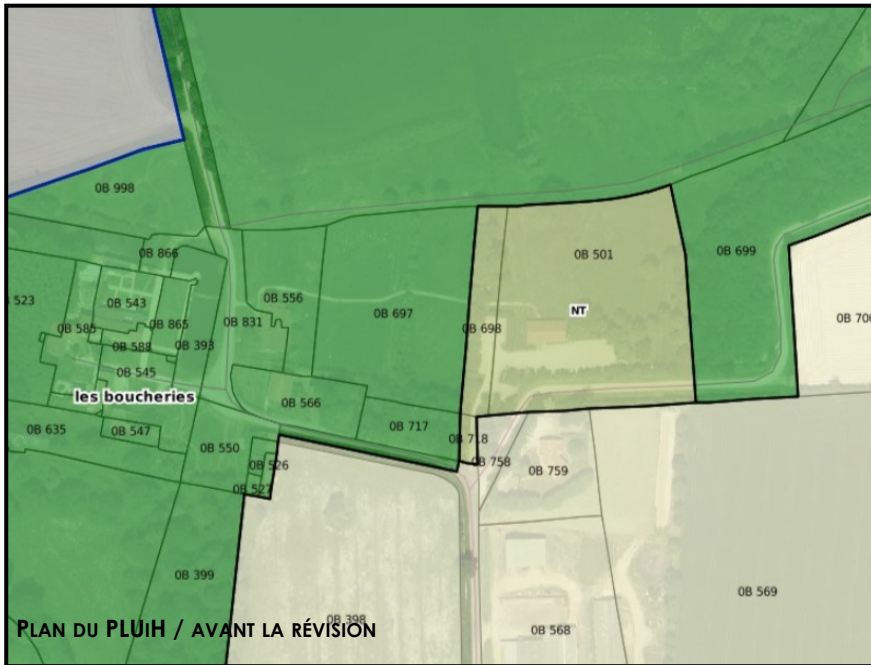
REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF :



2. Cité des oiseaux aux Landes-Genusson :

Projet initialement présenté :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL		Consommation ENAF
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision	
LES LANDES GENUSSON	B 831 B 556 B 566 B 697	N	NT	10 774 m ²	11 586 m ²	812 m ²
	B 501 B 698 B 718	NT	N			



Projet suite avis PPA :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL		Consommation ENAF
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision	
LES LANDES GENUSSON	B 831 B 556 B 566 B 697 p	N	NT	10 774 m ²	8 915 m ²	- 1 859 m ²
	B 501 B 698 B 718	NT	N			

Suite à l'avis des PPA et dans l'objectif d'une consommation foncière plus raisonnée, il est proposé de réduire le périmètre initial en intégrant qu'une partie de la parcelle B 697.

Ainsi le STECAL existant serait déplacé et son emprise serait réduite de 1 859 m².



4. Le moulin de la Roche à Tiffauges :

Projet initialement présenté :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface STECAL		Consommation ENAF
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision	
TIFFAUGES	A 213p A 212p	N	NP	4 851 m ²	5 900 m ²	1 049 m ²



Projet suite avis PPA :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface STECAL		Consommation ENAF
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision	
TIFFAUGES	A 213p A 212p	N	NP	4 851 m ²	4 851 m ²	0 m ²
	A 827p A 828p A 213p	NP	N			


Suite à l'avis des PPA et dans l'objectif d'une consommation foncière plus raisonnée, il est proposé de réduire la superficie ajoutée et de supprimer une partie boisée du STECAL existant.

En effet, si la majeure partie de l'actuel STECAL est totalement adaptée aux besoins et à l'usage du site, il demeure un espace résiduel boisé qu'il serait intéressant de sortir du STECAL de façon à garantir sa préservation. L'extension du STECAL serait également réduite. Ces modifications permettraient de trouver un équilibre et de maintenir la superficie du STECAL existant.








ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :










LEGENDE

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




VOCATION DES ESPACES

-  Sous-secteur à dominante résidentielle (de la densité la plus faible à la plus forte)
-  Espace naturel et/ou jardiné à préserver (jardins, espaces verts, transition végétale, gestion des eaux pluviales...)
-  Espace destiné à un usage public et/ou mutualisé à l'échelle de l'opération (placette, aire de jeux...)
-  Espace destiné à la gestion des flux et des stationnements
-  Espace destiné à d'autres activités (économiques, équipements...)

COMPOSITION

-  Principe d'alignement à reprendre
-  Préservation d'un espace non bâti
-  Prise en compte d'un point de vue dans la composition de l'espace public
-  Principe d'orientation
-  Front bâti / angle urbain à marquer
-  Constructions à conserver
-  Petit patrimoine à conserver
-  Plantation à conserver / créer
-  Réseau électrique aérien à enterrer

MOBILITES

-  Accès routier préférentiel (création ou réemploi)
-  Principe de connexion (tracé à discuter)
-  Liaison douce à créer

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION :

Aménagements touristiques

Accueil du public : réceptions, événementiel, séminaires,...

ORGANISATION/ STRUCTURATION :

1- 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

2- Conservation de la haie en contrebas, en rupture

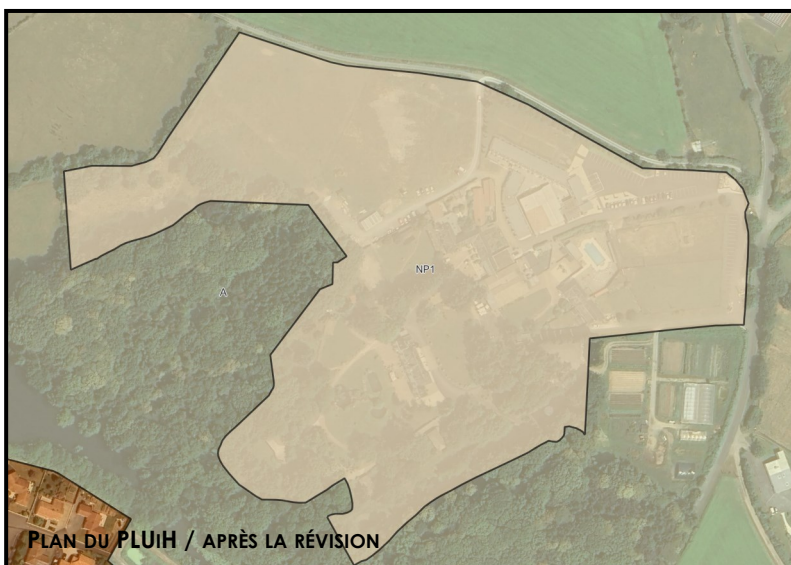
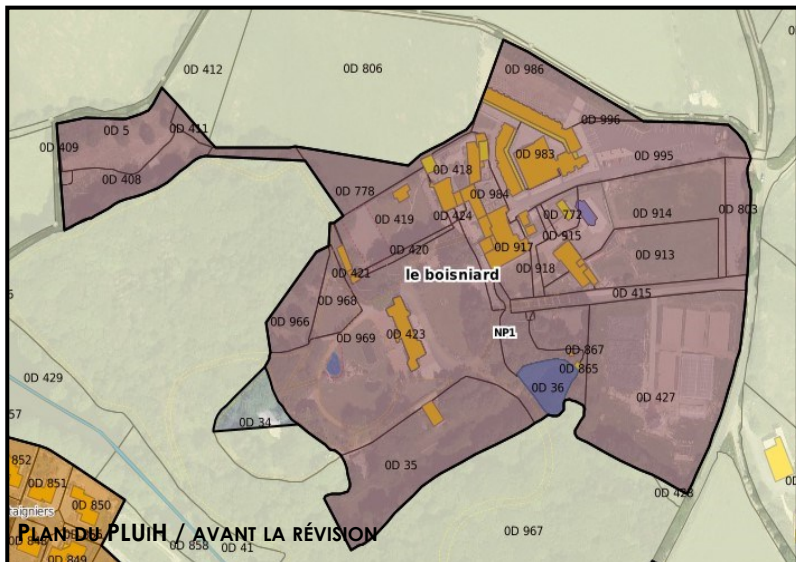
REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF :



5. Château du Boisniard à Chanverrie (Chambreaud) :

Projet initialement présenté :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL		Consommation ENAF
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision	
CHANVERRIE	D 412 D 806 D 34	A	NP1	61 932 m ²	71 437 m ²	9 505 m ²
	D 427	NP1	A			



Projet suite avis PPA :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL		Consommation ENAF
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision	
CHANVERRIE	D 412p D 806p D 34	A	NP1	61 932 m ²	61 932 m ²	0 m ²
	D 427 D 5 D 408 D 409 D 411 D 967p	NP1	A			

Une réflexion a été engagée avec le propriétaire du Domaine du Boisniard afin d'arriver à un équilibre strict entre les secteurs intégrés au STECAL et ceux qui en sortent.

Ainsi, dans le cadre du projet initialement présenté, seule la parcelle cadastrée D 427 devait passer d'une vocation touristique à une vocation agricole.

En plus de cette parcelle, il est proposé de sortir du STECAL les parcelles suivantes : D 5, D 408, D 409, D 411 et une partie de la parcelle D 967. Ces parcelles ont d'ores et déjà un usage agricole étant donné qu'elles servent de pâture pour les animaux du domaine. Le domaine est constitué de plusieurs sociétés dont l'une disposant du statut d'exploitant agricole.


Contrairement au projet initialement présenté, il est dorénavant proposé d'intégrer qu'une partie des parcelles cadastrées D 412 et D 806 pour le projet de logements insolites.

Il est également à préciser que l'ajout de la parcelle D 34 vient corriger une erreur lors de l'élaboration du PLUiH en 2019. En effet, des cabanes dans les arbres sont bien présentes sur ces parcelles depuis plus d'une dizaine d'années à l'image de celles installées sur la parcelle D 35.








ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :










LEGENDE

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




VOCATION DES ESPACES

-  Sous-secteur à dominante résidentielle (de la densité la plus faible à la plus forte)
-  Espace naturel et/ou jardiné à préserver (jardins, espaces verts, transition végétale, gestion des eaux pluviales...)
-  Espace destiné à un usage public et/ou mutualisé à l'échelle de l'opération (placette, aire de jeux...)
-  Espace destiné à la gestion des flux et des stationnements
-  Espace destiné à d'autres activités (économiques, équipements...)

COMPOSITION

-  Principe d'alignement à reprendre
-  Préservation d'un espace non bâti
-  Prise en compte d'un point de vue dans la composition de l'espace public
-  Principe d'orientation
-  Front bâti / angle urbain à marquer
-  Constructions à conserver
-  Petit patrimoine à conserver
-  Plantation à conserver / créer
-  Réseau électrique aérien à enterrer

MOBILITES

-  Accès routier préférentiel (création ou réemploi)
-  Principe de connexion (tracé à discuter)
-  Liaison douce à créer

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION :

Aménagements touristiques

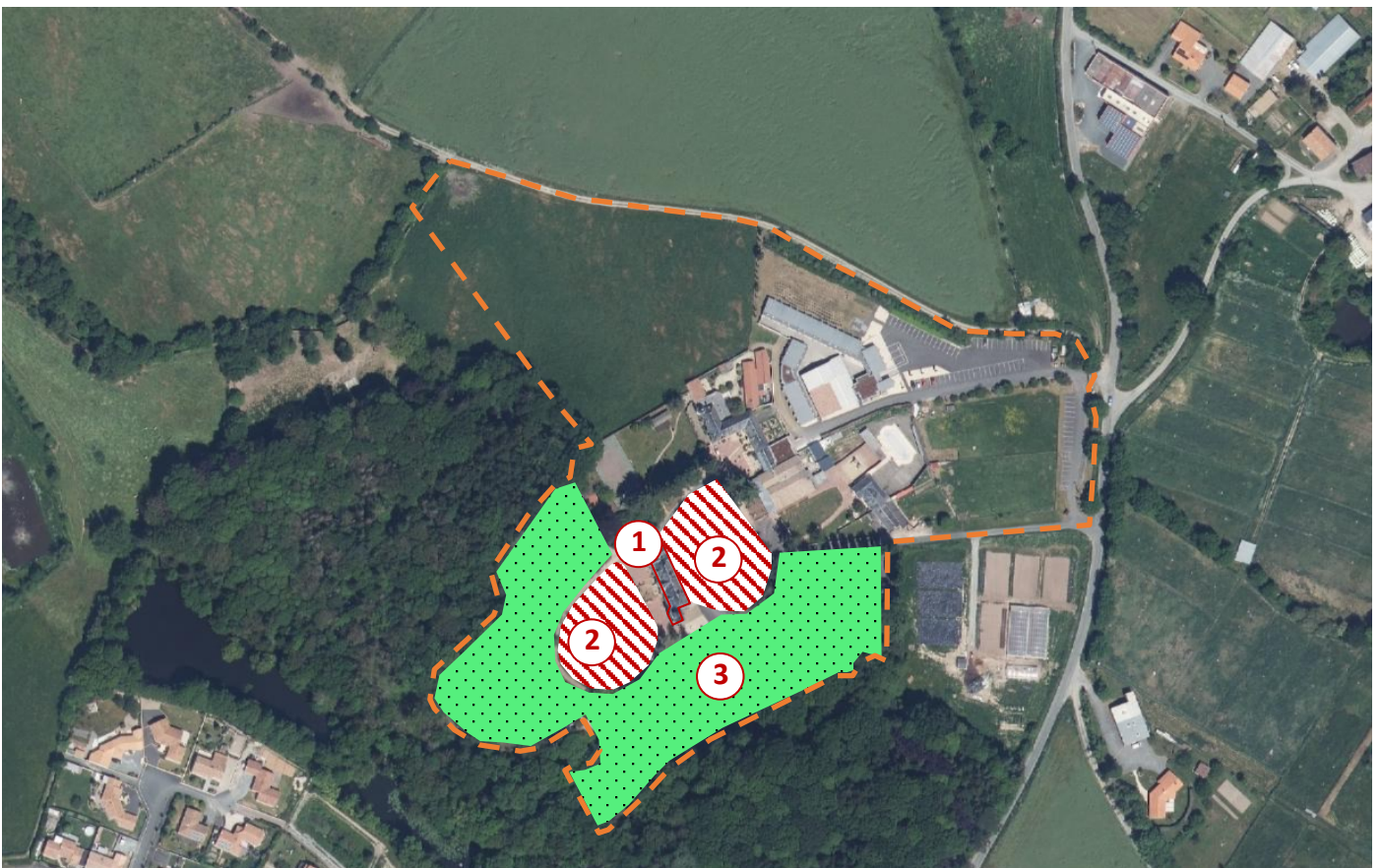
ORGANISATION/STRUCTURATION :

- 1 - Préserver le volume et les caractéristiques de façade du château.
- 2 - Préserver un espace libre mettant en scène les façades principales du château depuis le domaine.
- 3 - Conserver un parc à dominante naturelle pouvant accueillir des constructions légères dont l'implantation sera justifiée vis-à-vis de la composition d'ensemble du domaine.

Les constructions nouvelles devront respecter les prescriptions suivantes :

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 concep-

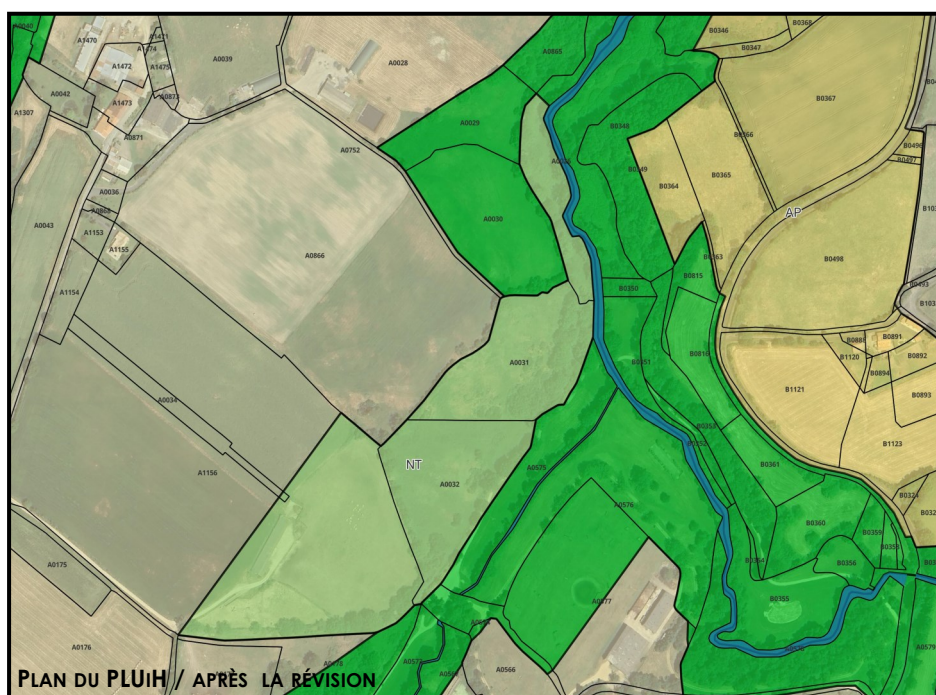
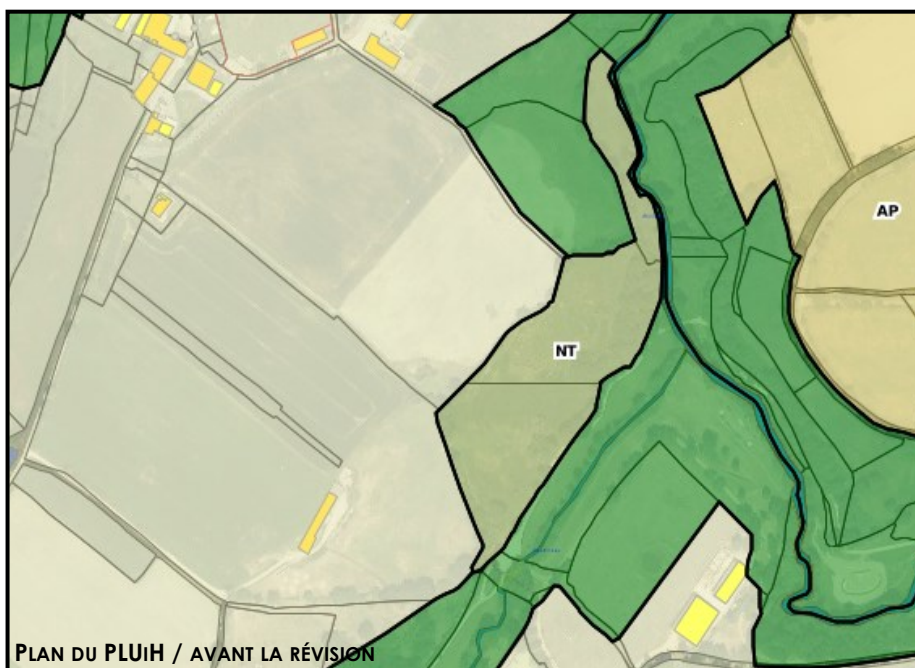
REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF :



6. La Coutablière Les Landes Génusson :

Projet initialement présenté :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL		Consommation ENAF
		Avant	Après	Avant révision	Après révision	
LES LANDES GENUSSON	A 1156p	A	NT	28 990 m ²	53 426 m ²	24 436 m ²



Projet suite avis PPA :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL		Consommation ENAF
		Avant	Après	Avant révision	Après révision	
LES LANDES GENUSSON	A 1156p	A	NT	28 990 m ²	28 990 m ²	0 m ²
	A 26 A 31 p A 32 p	NT	N			

Afin de ne pas engendrer de consommation nouvelle d'ENAF, il a été fait le choix de déplacer le STECAL existant pour l'adapter aux nouveaux besoins et à la nature du sol.

Ainsi, les bords de Crême ont été retirés ainsi que les zones longeant le ruisseau du Gaudi-neau. Le bâtiment est toujours englobé dans le secteur de façon à permettre sa réhabilita-tion.

La surface du STECAL serait ainsi inchangée.

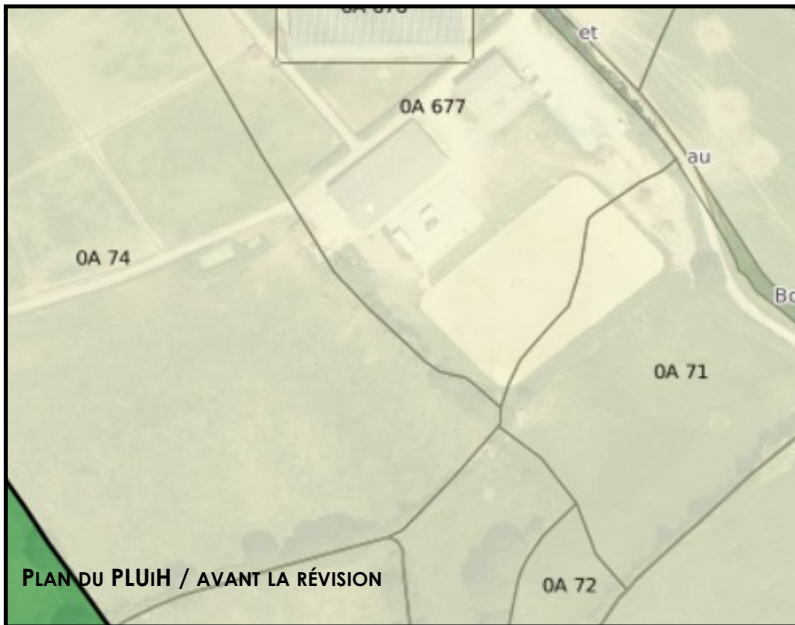


Les STECAL à ajouter :

2. Le Pôle Equestre Mortagnais à Mortagne-sur-Sèvre :

Projet initialement présenté :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL		Consommation ENAF
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision	
MORTAGNE-SUR-SEVRE	A 74p	A	NT	0 m ²	3 900 m ²	3 900 m ²



Projet suite avis PPA :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL		Consommation ENAF
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision	
MORTAGNE-SUR-SEVRE	A 74p	A	NT	0 m ²	1 861 m ²	1 861 m ²

Le projet prévoyait l'implantation de mobilhomes afin d'héberger les cavaliers de passage. Les mobilhomes seront finalement implantés en ligne, le STECAL créé nécessite donc moins de largeur.

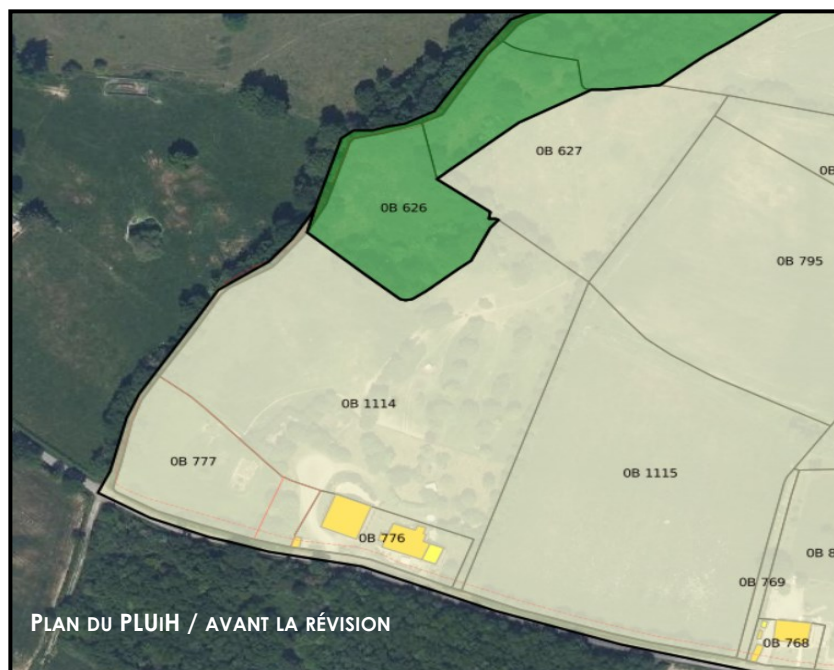
Le STECAL initialement présenté sera donc réduit de 2 039 m² de façon à s'adapter plus précisément au projet. Le STECAL créé disposera donc d'une superficie de 1 861 m².



3. Le Vatican à Tiffauges :

Projet initialement présenté :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL		Consommation ENAF
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision	
TIFFAUGES	B 626 B 627 B 776 B7 77 B 1114	N A	NT	0 m ²	35 800 m ²	35 800 m ²



Projet suite avis PPA :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL		Consommation ENAF
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision	
TIFFAUGES	B 626 B 627 B 776 B7 77 B 1114	N A	NT	0 m ²	35 800 m ²	35 800 m ²

Les PPA ont demandé à la Communauté de Communes d'apporter des éléments de projet plus précis permettant de justifier l'étendue du périmètre.

Il s'agit d'un projet d'aménagement réfléchi de façon à pouvoir fonctionner toute l'année. Il se décomposerait ainsi en deux activités principales :

- Le tourisme (activité d'hébergements)
- L'évènementiel (mariages, séminaires etc.).

Le site disposerait d'une zone de stationnement à l'entrée de façon à ce que l'intégralité du périmètre soit exclusivement piéton. Le reste de la zone se composerait d'espaces d'hébergements, d'un espace collectif et d'une zone naturelle centrale. Cette zone naturelle, calquée sur le périmètre de l'actuelle zone boisée, aurait vocation à maintenir et préserver les caractéristiques naturelles existantes (cf schéma d'intention ci-après).

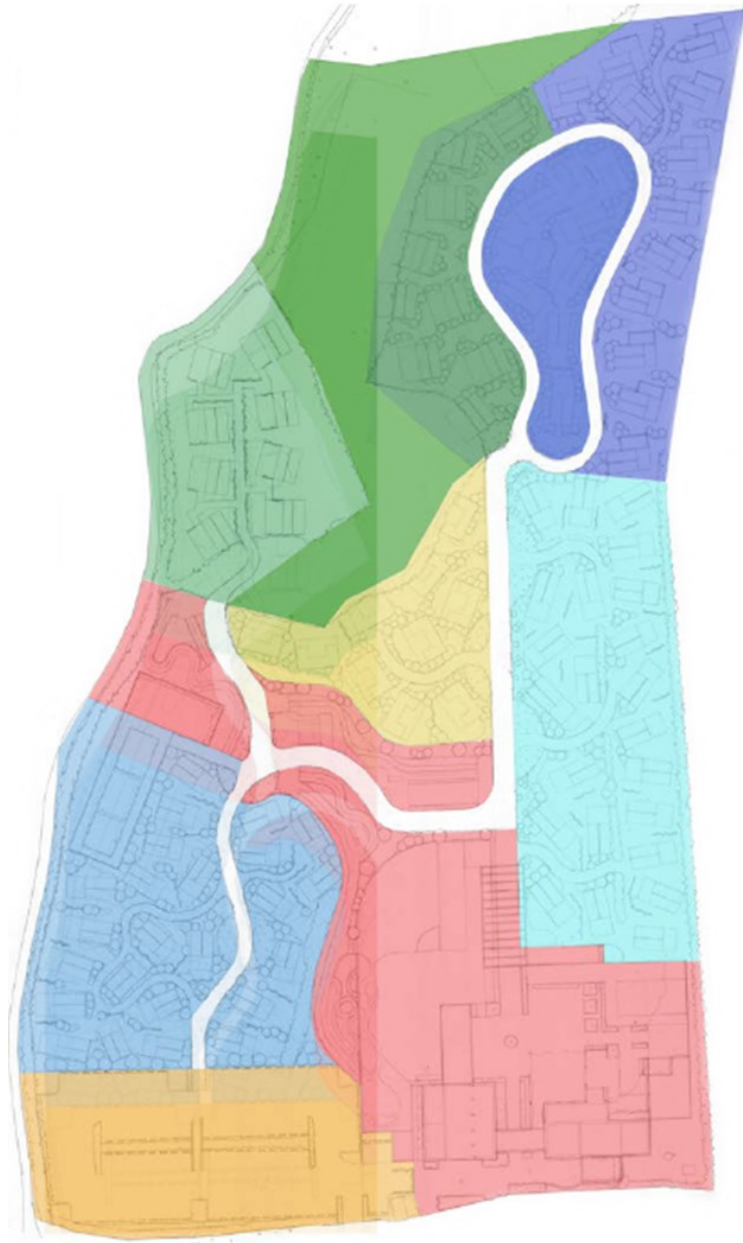
Lors de l'enquête publique, Monsieur Emmanuel ROBIN, porteur de projet du camping, s'interrogeait sur les dispositions réglementaires régissant l'emprise au sol maximale autorisée sur l'emprise du camping (600m²). La limite indiquée rendait tout projet inenvisageable.




Afin de solutionner cette problématique en cohérence avec le projet et les campings existants sur le territoire il est proposé une nouvelle écriture au sein du règlement du PLUiH. La nouvelle disposition viendra réglementer la superficie maximale d'emprise au sol en pourcentage par rapport à la superficie d'assiette du projet.




Ainsi il est proposé la rédaction suivante : « dans les zones NT à usage de camping, sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à cette activité, dans la limite d'une emprise au sol maximale équivalent à 20% de la superficie du STECAL correspondant ».





Projet suite avis PPA :

Détails du projet :



-  Parking
-  Espace collectif
-  Village n°1 (24 Chalets)

-  Village n°2 (23 chalets)
-  Village n°3 (10 chalets)
-  Village n°4 (8 chalets)

-  Zone naturelle
-  Village n°5 (12 chalets)
-  Village n°6 (9 chalets)
-  Village n°7 (9 chalets)

Total: 95 hébergements

Projet suite avis PPA :

Afin de garantir la préservation de cet espace, il est proposé d'ajouter une OAP qui reprendrait la zone naturelle à préserver ainsi que les arbres à conserver. Un espace serait également désigné pour la gestion du stationnement (cf OAP proposée ci-après).

La Chambre d'Agriculture s'interrogeait également sur la présence d'un conflit entre un exploitant agricole en place et les vendeurs.

Il est à relever qu'un protocole d'accord a été signé entre les parties concernées le 08 octobre 2024. Celui-ci prévoit le versement d'une indemnité et une libération des lieux pour le 31 décembre 2024 au plus tard.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION :Camping

ORGANISATION/STRUCTURATION :

- 1 - Espace destiné à la gestion du stationnement
- 2- Espace naturel à préserver
- 3- Conserver les arbres existants

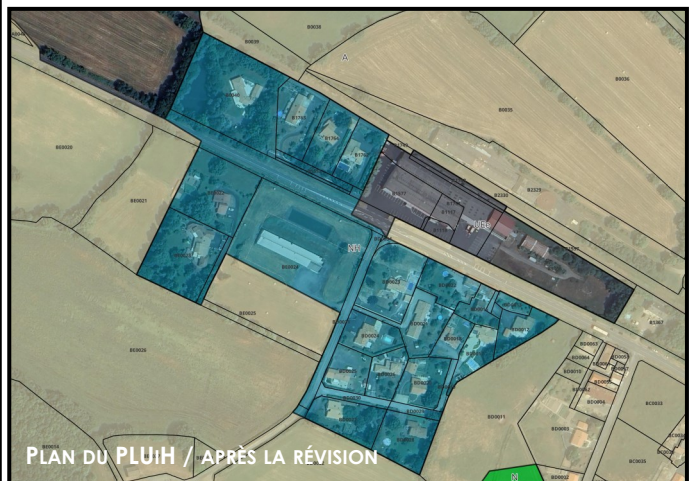
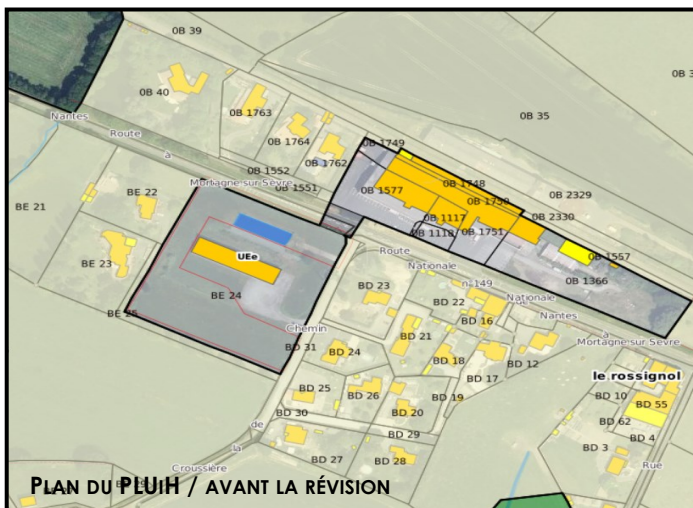
REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF :



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

Projet initialement présenté :

Commune	Parcelles concernées	Zonage PLUiH		Surface du STECAL		Consommation ENAF
		Avant révision	Après révision	Avant révision	Après révision	
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	A UEe	NH	0 m ²	55 913 m ²	0 m ²



Projet suite avis PPA :

Suite aux remarques formulées lors de l'examen conjoint des PPA, il a été fait le choix de créer une OAP permettant notamment de fixer un nombre de logements minimum au niveau de la friche économique et d'identifier une Zone de Non Traitement. (ZNT).

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION :

- Réhabilitation de la friche industrielle en logements : 14 à 16 logements sur le périmètre

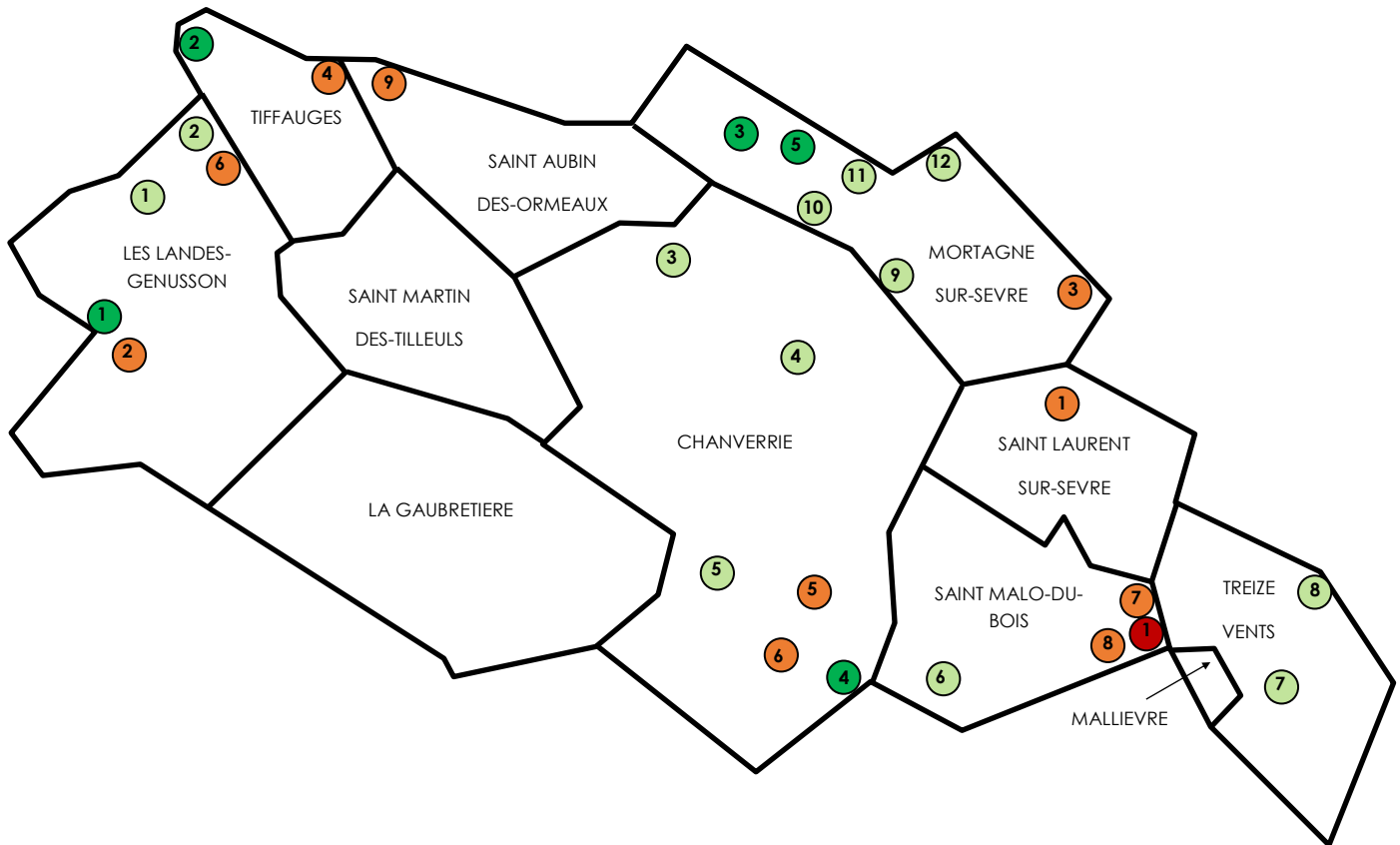


ORGANISATION/STRUCTURATION :

- 1 - Périmètre de la réhabilitation de la friche industrielle en logements
- 2- Zone non constructible : retrait lié au zone de non traitement des parcelles agricoles.
- 3- Densification sur terrain privé souhaitable

REPRÉSENTATION SCHEMATIQUE À TITRE INDICATIF :





STECAL EXISTANTS

- ① La Robinière
LES LANDES GENUSSON
Locations touristiques
- ② Le Pouet
LES LANDES GENUSSON
Entreprise de Travaux agricole
- ③ Les Moissons
CHANVERRIE
Développement ENR
- ④ La Chapotière
CHANVERRIE
Entreprise de Travaux agricole
- ⑤ Bel-Air
CHANVERRIE
Hôtel - Restaurant
- ⑥ La Rangereuse
ST MALO DU B.
Gîtes
- ⑦ La Boulaie
TREIZE-VENTS
Parc Résidentiel de Loisirs
- ⑧ Ancienne mine d'uranium
TREIZE-VENTS
Développement ENR
- ⑨ Romaine
MORTAGNE SUR S.
Activité touristique
- ⑩ Gazeau
MORTAGNE SUR S.
Base de canoë
- ⑪ Garage automobile
MORTAGNE SUR S.
- ⑫ Garage poids-lourd
MORTAGNE SUR S.

STECAL A MODIFIER

- ① Le Château de la Barbinière
ST LAURENT SUR S.
Hôtel - Restaurant
- ② La Cité des Oiseaux
LES LANDES GENUSSON
Site touristique départemental
- ③ La carrière de la Roche-Atard
MORTAGNE SUR S.
Carrière
- ④ Le Moulin de la Roche
TIFFAUGES
Locations touristiques
- ⑤ Le Château du Boisnard
CHANVERRIE
Hôtel - Restaurant
- ⑥ La Coutablière
LES LANDES GENUSSON
Activité touristique en projet
- ⑦ Festival de Poupet
ST MALO DU B.
- ⑧ La Grande Coussais
ST MALO DU B.
Pension pour chevaux
- ⑨ Le petit goulet
SAINT AUBIN DES O.
Gîte

STECAL A SUPPRIMER

- ① Poupet
ST MALO DU B.
Accrobranche

STECAL A CRÉER

- ① Le Domaine des Quatre Plumes
LES LANDES GENUSSON
Gîte et salle de réception
- ② Le Vatican
TIFFAUGES
Camping
- ③ Le Pôle Equestre Mortagnais
MORTAGNE SUR S.
Activité touristique
- ④ Ancienne Gare de Chambreud
CHANVERRIE
Activité touristique
- ⑤ Le Rossignol
MORTAGNE SUR S.
Développement habitat

SYNTHESE DES CHANGEMENTS DE ZONAGE

ZONAGE AGRICOLE OU NATURELLE								
MODIFIE EN ZONAGES STECAL (NT, NP, NC, NH)								
N°	NOM DU SITE (Type de STECAL)	Zone PLUiH avant révision	Zone PLUiH après révision	COMMUNE	SUPERFICIE avant révision	SUPERFICIE après révision	Consomma- tion ENAF Version PPA	Consommation ENAF Nouvelle version
MODIFICATIONS DES STECAL EXISTANTS								
1	Château de la Barbinière (Tourisme)	N	NP1	SANT LAURENT-SUR-SEVRE	38 197 m ²	38 197 m ²	1 345 m ²	0 m ² *
2	Cité des oiseaux (Tourisme)	N	NT	LES LANDES GENUSSON	10 774 m ²	8 915 m ²	812 m ²	- 1 859 m ²
3	Carrière de la Roche Atard (Carrière)	A N	NC	MORTAGNE-SUR-SEVRE	520 043 m ²	638 243 m ²	0 m ²	0 m ²
4	Le Moulin de la Roche (Tourisme)	N	NP	TIFFAUGES	4 851 m ²	4 851 m ²	1 049 m ²	0 m ²
5	Château du Boissard (Tourisme)	A	NP1	CHANVERRIE	61 932 m ²	61 932 m ²	9 505 m ²	0 m ²
6	La Coutablière (Tourisme)	A	NT	LES LANDES GENUSSON	28 990 m ²	28 990 m ²	24 436 m ²	0 m ²
7	Le Festival de Poupet (Loisirs)	N	NF	SAINT MALO-DU-BOIS	8 362 m ²	8 549 m ²	187 m ²	187 m ²
8	La Grande Coussais (Loisirs)	NT1	NT	SAINT MALO-DU-BOIS	5 232 m ²	5 232 m ²	0 m ²	0 m ²
9	Le Petit Goulet (Tourisme)	NT1	NT	SAINT AUBIN-DES-ORMEAUX	4 299 m ²	4 299 m ²	0 m ²	0 m ²
Total							37 334 m ²	- 1 672 m ²

* : les surfaces en rouge correspondent aux surfaces modifiées vis-à-vis du projet présenté initialement aux PPA

SYNTHESE DES CHANGEMENTS DE ZONAGE

ZONAGE AGRICOLE OU NATURELLE								
MODIFIE EN ZONAGES STECAL (NT, NP, NC, NH)								
N°	NOM DU SITE	Zone PLUih avant révision	Zone PLUih après révision	COMMUNE	SUPERFICIE avant révision	SUPERFICIE après révision	Consommation ENAF Version PPA	Consommation ENAF Nouvelle version
LES STECAL A AJOUTER								
1	Domaine des Quatre Plumes (Tourisme)	A AP	NP	LES LANDES-GENUSSON	0 m ²	13 209 m ²	13 209 m ²	13 209 m ²
2	Le Pôle équestre Mortagnais (Tourisme)	A	NT	MORTAGNE-SUR-SEVRE	0 m ²	1 861 m ²	3 900 m ²	1 861 m ² *
3	Le Vatican (Tourisme)	A N	NT	TIFFAUGES	0 m ²	35 800 m ²	35 800 m ²	35 800 m ²
4	Ancienne Gare de Chambretaud (Tourisme)	A	NP	CHANVERRIE	0 m ²	4 064 m ²	4 064 m ²	4 064 m ²
5	Friche économique en habitat (Le Rossignol) (Habitat)	A UEe	NH	MORTAGNE-SUR-SEVRE	0 m ²	55 913 m ²	0 m ²	0 m ²
Total							56 973 m ²	54 934 m ²

* : les surfaces en rouge correspondent aux surfaces modifiées vis-à-vis du projet présenté initialement aux PPA

ZONAGES STECAL (NP, NT1, NT2)								
MODIFIEES EN ZONAGE AGRICOLE OU NATURELLE								
N°	NOM DU SITE (Type de STECAL)	Zone PLUih avant révision	Zone PLUih après révision	COMMUNE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFICIE avant révision	SUPERFICIE après révision	Consommation d'ENAF supprimée
SUPPRESSION DES STECAL EXISTANTS								
1	Poupet (Tourisme)	NT2	N	SAINT-MALÔ-DU-BOIS	B 770 B 769	10 698 m ²	0	10 698 m ²
Total								10 698 m ²

SYNTHÈSE DE LA CONSOMMATION NETTE D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE N°2

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 ²
Création de STECAL	54 934 m ²
Suppression de STECAL	10 698 m ²
Total consommation nette d'ENAF	42 564 m ²

JUSTIFICATION DE LA TRAJECTOIRE « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE » DU PLUIH DU PAYS DE MORTAGNE :

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).

