

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE MORTAGNE

REVISION ALLEGEE n°1

NOTICE DE PRÉSENTATION ET EXPOSÉ DES MOTIFS  
DES CHANGEMENTS APPORTÉS  
ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES AVANT/APRÈS

<b>Procédures</b>	<b>Prescription</b>	<b>Arrêt</b>	<b>Approbation</b>
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	/	
Révision allégée n°2	31/05/2023	/	

# SOMMAIRE

<u>CONTEXTE DE L'ETUDE</u> .....	3
La Communauté de Communes .....	3
Rappel du cadre règlementaire .....	4
Le SCOT du Pays du Bocage Vendéen en vigueur	
Le PLUiH en vigueur	
Le contexte économique du Pays de Mortagne .....	6
Le développement économique du Pays de Mortagne dans les documents de planification	
La stratégie de développement économique du Pays de Mortagne	
La nécessité de réviser le zonage à vocation économique	
Les motifs de la révisions allégée n°1 du PLUiH.....	9
Objet de la procédure	
Justifications de la procédure	
Compatibilité avec le SCOT du Pays du Bocage Vendéen	
<u>LA CONCERTATION</u> .....	14
<u>JUSTIFICATION DES OBJETS DE LA REVISION ALLEGEE</u> .....	17
Changements de zonages à vocation économique vers une vocation agricole ou naturelle .....	17
Changements de zonages à vocation agricole vers une vocation économique .....	42
<u>SYNTHESE DES CHANGEMENTS DE ZONAGES</u> .....	86

## CONTEXTE DE L'ETUDE

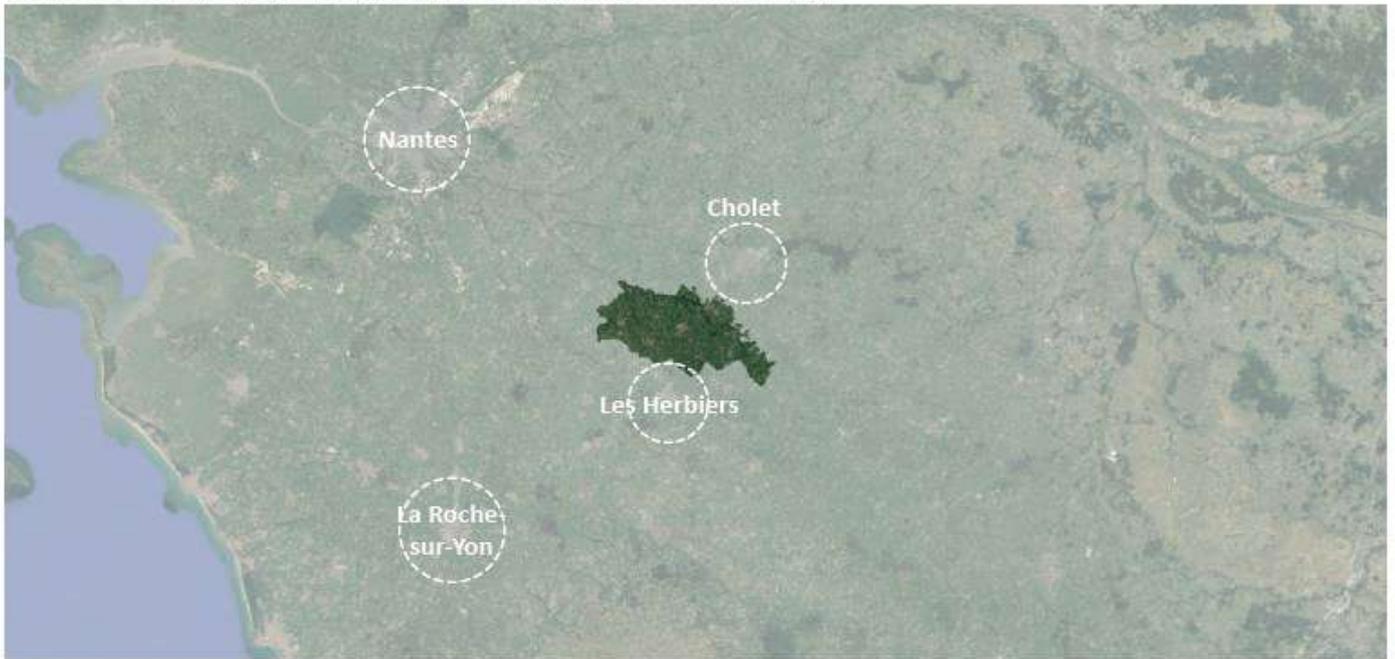
### **La Communauté de Communes**

La Communauté de Communes du Pays de Mortagne est un établissement public de coopération intercommunale situé au Nord-Est de la Vendée, à proximité de Cholet.

Elle comprend onze communes couvrant une surface totale de 22 865 ha, comptant 29 045 habitants d'après le recensement de l'INSEE de 2021. On notera que la commune de Chanverrie est issue de la fusion de Chambretaud et de La Verrie, opérée le 01/01/2019.

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

*Localisation et composition de la communauté de communes du Pays de Mortagne*



## Rappel du cadre réglementaire

### A. Le Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur

**Le SCoT du Bocage Vendéen**, approuvé en 2017, définit dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), des objectifs en matière de logements (à atteindre) et de consommation d'espace (à ne pas dépasser) sur une période de 15 ans (mars 2017 - mars 2032). Ses orientations sont les suivantes :

- Programmer une production de logements de 3166 logements à l'échelle du Pays de Mortagne :

> 1 199 à l'échelle du bi-pôle structurant,

> 714 à l'échelle des deux pôles d'appui,

> 1 253 à l'échelle des pôles de proximité.

- Diversifier la typologie des nouveaux logements en réalisant 10% de logements sociaux dans la production totale de logements, principalement dans les pôles autres que de proximité.

- Réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements :

> en prévoyant :

au moins 31% des logements au sein de l'enveloppe urbaine à l'échelle du bi-pôle structurant

au moins 30% dans les pôles d'appui,

et au moins 30% dans les pôles de proximité.

> en mettant en oeuvre dans l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation :

une densité brute minimale de 19 logements/ha sur le bi-pôle structurant,

une densité brute minimale de 17 logements/ha sur les pôles d'appui,

une densité brute minimale de 15 logements/ha dans les pôles de proximité.

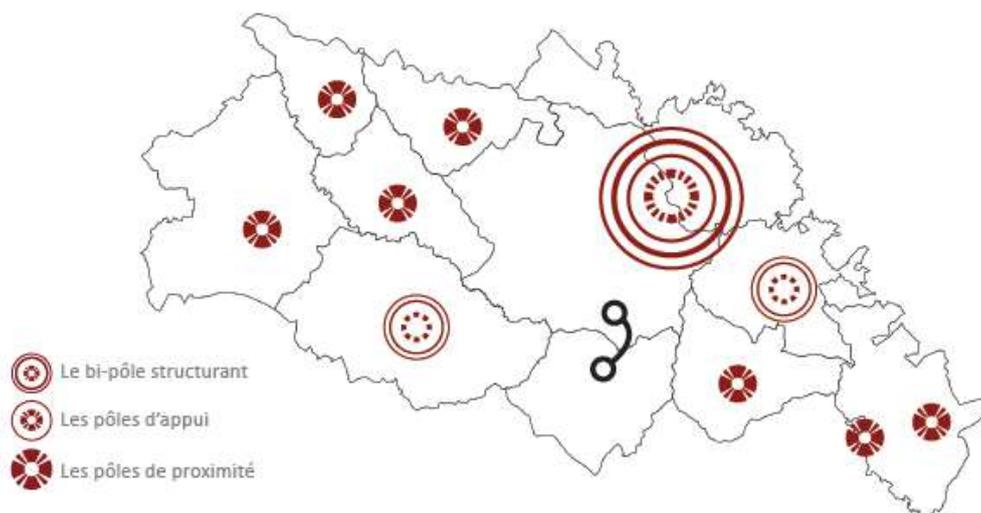
> en limitant l'enveloppe urbanisable en extension à l'horizon 15 ans pour le Pays de Mortagne :

à 42 hectares dans le pôle urbain majeur départemental.

à 28 hectares dans le pôle secondaire.

à 58 hectares dans les villages.

Le PLUi doit être compatible avec le SCoT. C'est pourquoi, il est essentiel d'intégrer les orientations de ce dernier dans le choix du scénario de développement.



## B. Le PLUI en vigueur

La Communauté de Communes du Pays de Mortagne dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat. 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.

Les orientations du PLUiH sont organisées en quatre grands axes stratégiques :

### **AXE 1 - Renforcer la solidarité intercommunale et conforter l'armature territoriale**

Le diagnostic territorial a mis en évidence la diversité au sein du Pays de Mortagne : des communes touristiques en bord de Sèvre ou à proximité du Puy du Fou aux communes du bocage, des petits villages aux bourgs proposant l'ensemble des fonctions urbaines, etc. Cette diversité, nécessaire pour répondre à l'ensemble des attentes et besoins de la population et à l'origine de la richesse du territoire, peut tendre à disparaître si le développement n'est pas encadré. C'est dans ce cadre que la Communauté de Communes souhaite affirmer aujourd'hui son unité. La construction de cette unité passe par la réalisation de projets communs et complémentaires mais également par l'affirmation d'une armature territoriale plus claire.

### **AXE 2 - Valoriser le rôle d'interface du territoire**

Le territoire du Pays de Mortagne s'inscrit dans un contexte supra-intercommunal particulier. En effet, en raison de son positionnement géographique entre plusieurs pôles urbains (Cholet, Les Herbiers, Montaigu), de l'existence d'un réseau routier bien développé, de la proximité avec un grand site touristique (le Puy du Fou) et d'un environnement riche entre la vallée de la Sèvre et le bocage vendéen, le territoire est au coeur de dynamiques extérieures (économiques, paysagères, etc.) qui influence son fonctionnement au quotidien. Imaginer le développement du territoire implique de prendre en compte ces dynamiques mais aussi de profiter de ces dernières et ainsi afficher le Pays de Mortagne comme un territoire à part entière.

### **AXE 3 - Consolider les bourgs du Pays de Mortagne**

Plusieurs éléments participent à la richesse des bourgs du Pays de Mortagne : des formes urbaines dense qui rythment l'entité urbaine, un patrimoine bâti issu du socle naturel, la présence de grands sites industriels témoignant des activités passées, etc. Si les développements de l'urbanisation récents ont tendu à uniformiser les paysages urbains (structure parcellaire, formes architecturales, etc.) et à réduire les fonctions urbaines des bourgs, la collectivité à travers son projet de territoire souhaite afficher sa volonté de redynamiser l'ensemble des bourgs du Pays de Mortagne en préservant une mixité des fonctions urbaines et en densifiant.

### **AXE 4 - Concilier développement projeté, cadre de vie et ressources à préserver**

Le développement du territoire doit être réfléchi en fonction de ses ressources mais aussi de la préservation de son cadre de vie (concourant à son attractivité) lié à sa ruralité historique. Si le projet doit conduire à une vision globale de l'aménagement, respectant les objectifs en termes de limitation de la consommation d'espace, et être cohérent avec les capacités des réseaux, il doit également intégrer et anticiper les conséquences des projets envisagés notamment en termes d'impact environnemental et d'expositions aux risques naturels et technologiques, et ce aussi bien à court qu'à long terme afin de ne pas compromettre les potentiels de développement pour les générations futures.

## Le contexte économique du Pays de Mortagne

### A. Le développement économique du Pays de Mortagne dans les documents de planification

#### Dans le SCOT :

Le diagnostic réalisé dans le cadre du SCOT montrait que le Pays de Mortagne disposait d'une disponibilité foncière de 60 ha à vocation d'activités. Au regard de cette réserve importante, aucune surface en extension à vocation économique n'a été admise pour le Pays de Mortagne dans le SCOT.

#### Dans le PLUi :

Dans le projet de zonage du PLUi, seules les zones d'activités et les sites isolés existants ont été intégrés dans les zonage de type UE permettant le développement d'activités économiques.

La modification n°1 du PLUi approuvée le 9 novembre 2022 a permis de spécialiser les différents types de zonages économiques :

- UEz, correspondant à la ZAC du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre.
- UEvp, correspondant au Vendéopôle
- UEv, correspondant aux zones d'activités « vitrines » : le Pôle du Landreau et Chiron de la Roche à Chanverrie, La Louisière, Gautreau, Maunit 1-2 et le Puy Nardon à Mortagne-sur-Sèvre
- UEm, correspondant aux zones d'activités « mixtes » : l'Horizon à La Gaubretière, la Barboire à Chambretaud (Chanverrie), la Perdriette 1 et 2 à Saint-Malô-du-Bois et la Paix à Saint-Laurent-sur-Sèvre
- UEp, correspondant aux zones d'activités de proximité
- UEe, correspondant aux établissements économiques hors zone d'activités

Communes	Surface en m <sup>2</sup>						en m <sup>2</sup>	%	
	ZONAGE DU PLUi								TOTAL
	UEe établissements économiques hors zone d'activités	Uem zones d'activités mixtes	Uep Zones d'activités de proximité	Uev Zones d'activités vitrine	Uevp Vendéopôle	Uez ZAC du Soleil Levant à Mortagne -sur-Sèvre			
Les Landes-Genusson	118 832	-	90 904	-	-	-	209 736	25%	
Mallièvre	2 302	-	-	-	-	-	2 302	0%	
Saint-Aubin-des-Ormeaux	49 641	-	20 202	-	-	-	69 843	8%	
Saint-Malo-du-Bois	-	220 641	-	-	-	-	220 641	27%	
Saint-Martin-des-Tilleuls	77 880	-	37 951	-	-	-	45 739	6%	
Tiffauges	-	-	145 725	-	-	-	145 725	18%	
Treize-Vents	55 070	-	127 191	-	-	-	132 698	16%	
<b>POLE DE PROXIMITE</b>	<b>184 070</b>	<b>220 641</b>	<b>421 973</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>826 684</b>	<b>18%</b>	
La Gaubretière	36 384	103 198	49 011	-	-	-	188 593	22%	
Saint-Laurent-sur-Sèvre	30 936	174 680	475 303	-	-	-	680 919	78%	
<b>POLE D'APPUI</b>	<b>67 320</b>	<b>277 878</b>	<b>524 314</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>869 512</b>	<b>19%</b>	
Mortagne-sur-Sèvre	44 596	-	-	1 262 085	-	84 183	1 390 864	46%	
Chanverrie	101 362	79 876	356 723	560 368	505 043	-	1 603 372	54%	
<b>BI POLE STRUCTURANT</b>	<b>145 958</b>	<b>79 876</b>	<b>356 723</b>	<b>1 822 453</b>	<b>505 043</b>	<b>84 183</b>	<b>2 994 236</b>	<b>64%</b>	
TOTAL	en m <sup>2</sup>	397 348	578 395	1 303 010	1 822 453	505 043	84 183	4 690 432	
	en %	8%	12%	28%	39%	11%	2%		

## B. La stratégie de développement économique du Pays de Mortagne

Début 2021, les élus du Pays de Mortagne ont souhaité entamer une réflexion sur la stratégie de développement économique du territoire.

Dans ce cadre, une consultation a été lancée et le bureau d'études Métropolis a été retenu pour réaliser cette mission, qui avait notamment pour objectif d'élaborer une stratégie de développement économique de court et moyen terme, tout en proposant des actions concrètes à mettre en œuvre rapidement afin de conforter et dynamiser l'économie locale.

Cette mission avait également pour objectif de conforter et développer l'offre de services aux entreprises dans un contexte de nécessaire densification et de rationalisation des espaces économiques constructibles.

Pour démarrer cette réflexion, un diagnostic socio-économique du territoire a été réalisé. Ce diagnostic complet a notamment permis de quantifier et qualifier le tissu économique local, la population résidente, le marché du travail et les filières économiques de demain. En complément, un état des lieux précis des zones d'activités économiques du territoire a été réalisé et permet de mettre en exergue un potentiel de densification et une nécessité de spécifier les espaces économiques.

Cette première étape de diagnostic a mis en avant les atouts du territoire que sont sa situation géographique, ses pôles économiques majeurs, un secteur industriel majeur et créateur d'emplois et un maillage d'espaces économiques importants. Elle met également en évidence une forte tension sur le marché de l'emploi, une offre immobilière peu développée, des difficultés commerciales en centralités et des difficultés de transmission de certaines activités notamment dans le secteur artisanal et agricole.

Ce diagnostic a été présenté à une quarantaine d'entreprises lors d'un petit déjeuner économique en octobre 2021. En novembre 2021, un questionnaire a également été transmis aux entreprises pour connaître leur besoins et attentes vis-à-vis de la Collectivité. 115 réponses ont été recensées.

A l'aide de ce diagnostic et des échanges avec les entreprises, 3 axes stratégiques, qui regroupent 32 actions, ont été déterminés et approuvés par le Conseil de Communauté en septembre 2022 :

- Axe 1 : Penser les Zones d'Activités Économiques de demain,
- Axe 2 : Soutenir une économie durable, circulaire et de proximité,
- Axe 3 : Mobiliser pour faire mieux collectivement.

Très rapidement, des actions ont été mises en œuvre, notamment afin de travailler sur le premier axe. Ainsi, un inventaire précis des ZAE a été réalisé, avec un double objectif :

Le premier était de répondre à l'article 220 de la loi climat et résilience, retranscrit à l'article L.318-8-2 du code de l'urbanisme, qui imposait d'établir un inventaire précis des zones d'activités économiques (ZAE), afin de favoriser la mise en œuvre de l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN). Cet inventaire a ainsi été approuvé le 5 juillet 2023 par le Conseil de Communauté du Pays de Mortagne (voir documents annexes).

Le second était d'avoir une connaissance fine des potentiels de densification au sein des ZAE intercommunales. Nous avons ainsi identifié toutes les réserves foncières privées situées en ZAE et avons transmis un courrier à une quarantaine de propriétaires/occupants concernés .

Nous les avons ensuite rencontrés individuellement, en présence du Maire de la Commune concernée, ou de son représentant, et du Vice-Président du Pays de Mortagne délégué au développement économique. Lors de ces rencontres nous avons échangé sur le devenir de leurs réserves foncières. Une majorité des propriétaires/occupants nous ont fait part de leurs projets d'extension (sites de production, espaces de stockage ou parkings) pour conforter leur développement et donc de la nécessité pour eux de conserver leurs réserves foncières. Pour les autres propriétaires n'ayant pas de projet, le Pays de Mortagne a décidé de modifier le zonage du PLUi pour redonner une vocation agricole ou naturelle au terrain.

### C. Le nécessité de réviser le zonage à vocation économique

Objectifs de la révision allégée du PLUi :

- Mettre en adéquation l'utilisation du terrain et le zonage du PLUi : lorsque l'entreprise n'a pas de projet de développement cette modification permet de protéger ces espaces naturels et agricoles en y interdisant la construction pour des activités économiques
- Assurer l'accueil d'activités économiques de proximité à La Gaubretière et à Tiffauges : aucune surface cessible en zone d'activités sur ces 2 communes
- Permettre le développement de nouvelles activités économiques par la création d'une pépinière d'entreprises à Saint Laurent-sur-Sèvre
- Permettre le développement d'activités économiques existantes : Kvernland aux Landes-Genusson, le laboratoire Chevolleau à Mortagnre-sur-Sèvre, Dascher à Chanverrie, MCPP à Tiffauges
- Renforcer la centralité économique des zones d'activités de Chanverrie à proximité de l'échangeur autoroutier et de la RD 160

## **Les motifs de la révision allégée n°1 du PLUiH**

### A. Objet de la procédure

Le projet de révision allégée n°1 du PLUi a pour objectif de faire évoluer le zonage de terrains ayant une vocation économique vers une vocation agricole ou naturelle, et inversement.

### B. Justifications de la procédure : la révision allégée

L'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

En outre, L'article L153-34 du Code de l'Urbanisme précise que : « **Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.** Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

### Evolution des zones agricoles et naturelles :

La présente procédure a pour objet de faire évoluer les zonages ayant une vocation économique vers le zonage à vocation agricole ou naturelle, et inversement. Une procédure de révision est obligatoire puisque les zones agricoles et naturelles vont évoluer (réduction et augmentation).

### Objectifs et orientations du PADD du PLUiH :

Dans son axe 2 : « Valoriser le rôle d'interface du territoire », orientation « Orienter le développement économique productif sur les principaux axes de circulation », le PADD indique voir agir pour :

- Conforter le site du Vendéopôle.
- Permettre l'évolution des zones d'activités existantes en mobilisant les réserves foncières disponibles.
- Favoriser le maintien et le développement de l'artisanat en assurant l'existence de possibilités d'implantations adaptées aux différentes tailles et types d'entreprises artisanales, notamment :

- > en offrant à travers les parcs d'activités des possibilités de relocalisation et de développement aux entreprises du territoire et au-delà
- > en permettant au sein du tissu bâti les activités artisanales de petite taille compatibles avec la proximité des habitations. »

**Etant donné que l'objet de la révision allégée ne porte pas atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUiH du Pays de Mortagne, il est possible de réaliser une procédure de révision allégée.**

### C. Compatibilité avec le SCOT du Pays du Bocage Vendéen

Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays du Bocage Vendéen est exécutoire depuis le 22 juillet 2017. Le projet de PLUiH s'est attaché à être compatible avec ce document cadre, notamment en ce qui concerne les objectifs de développement économique, dans un souci de limiter la consommation foncière.

Ces changements de zonages économiques sont opérés à surface constante.

		ZONAGES ECONOMIQUES DU PLUI								
		UEe établissements économiques hors zone d'activités	UEm zones d'activités mixtes	UEp Zones d'activités de proximité	UEv Zones d'activités vitrine	UEvp Vendéopôle	UEz ZAC du Soleil Levant à Mortagne-sur- Sèvre	AUEp Zones d'activités de proximité à urbaniser	AUEv Zones d'activités vitrine à urbaniser	TOTAL
Avant la révision allégée	en m <sup>2</sup>	397 348	578 395	1 303 010	1 822 453	505 043	84 183	-	-	4 690 432
	en %	8%	12%	28%	39%	11%	2%	0%	0%	
Après la révision allégée	en m <sup>2</sup>	387 111	588 395	1 271 541	1 799 441	441 243	84 183	54 200	64 300	4 690 414
	en %	8%	13%	27%	38%	9%	2%	1%	1%	
Evolution	en %	-2,58%	1,71%	-2,42%	-1,26%	-12,63%	0%	-	-	0%
	en m <sup>2</sup>	- 10 237	10 000	- 31 469	- 23 012	- 63 800	0	54 200	64 300	- 18

Concernant les zonages agricoles et naturelle, une légère augmentation est constatée.

		ZONAGES AGRICOLES ET NATURELLES DU PLUI				
		A Agricole	AP Terres agricoles sensibles	AP1 Lisière agricole des bourgs	N Naturel	TOTAL
Avant la révision allégée	en m <sup>2</sup>	150 769 989	19 443 768	7 472 142	32 553 559	210 239 458
	en %	71,71%	9,25%	3,55%	15,48%	
Après la révision allégée	en m <sup>2</sup>	150 730 553	19 443 768	7 466 889	32 598 266	210 239 476
	en %	71,69%	9,25%	3,55%	15,51%	
Evolution	en %	-0,03 %	0,00%	-0,07%	0,14%	0%
	en m <sup>2</sup>	- 39 436		- 5 253	+ 44 707	18

ZONAGES ECONOMIQUES DU PLUI							TOTAL	
Communes	UFe établissements économiques hors	Uem zones d'activités mixtes	Uep Zones d'activités de proximité	Uev Zones d'activités vitrine	Uevp Vendéopôle	Uez ZAC du Soleil Levant à Mortagne-sur-	en m <sup>2</sup>	%
Les Landes-Genusson	118 832	-	90 904	-	-	-	209 736	25%
Mallèvre	2 302	-	-	-	-	-	2 302	0%
Saint-Aubin-des-Ormeaux	49 641	-	20 202	-	-	-	69 843	8%
Saint-Malo-du-Bois	-	220 641	-	-	-	-	220 641	27%
Saint-Martin-des-Tilleuls	7 788	-	37 951	-	-	-	45 739	6%
Tiffauges	-	-	145 725	-	-	-	145 725	18%
Treize-Vents	5 507	-	127 191	-	-	-	132 698	16%
<b>POLE DE PROXIMITE</b>	<b>184 070</b>	<b>220 641</b>	<b>421 973</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>826 684</b>	<b>18%</b>
La Gaubretière	36 384	103 198	49 011	-	-	-	188 593	22%
Saint-Laurent-sur-Sèvre	30 936	174 680	475 303	-	-	-	680 919	78%
<b>POLE D'APPUI</b>	<b>67 320</b>	<b>277 878</b>	<b>524 314</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>869 512</b>	<b>19%</b>
Mortagne-sur-Sèvre	44 596	-	-	1 262 085	-	84 183	1 390 864	46%
Chanverrie	101 362	79 876	356 723	560 368	505 043	-	1 603 372	54%
<b>BI POLE STRUCTURANT</b>	<b>145 958</b>	<b>79 876</b>	<b>356 723</b>	<b>1 822 453</b>	<b>505 043</b>	<b>84 183</b>	<b>2 994 236</b>	<b>64%</b>
TOTAL	en m <sup>2</sup>	397 348	578 395	1 303 010	1 822 453	505 043	84 183	4 690 432
	en %	8%	12%	28%	39%	11%	2%	

Répartition des zonages économiques par type de zones avant la révision allégée

ZONAGES ECONOMIQUES DU PLUI										TOTAL		
Communes	Ufe	Uem	Uep	Uev	Uvvp	Uez	AUEP	AUEV				
	établissements économiques hors zone d'activités	zones d'activités mixtes	Zones d'activités de proximité	Zones d'activités vitrine	Vendéopôle	ZAC du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre	Zones d'activités de proximité à urbaniser	Zones d'activités vitrine à urbaniser	en m <sup>2</sup>	%		
Les Landes-Géusson	125 337	-	90 904	-	-	-	-	-	216 721	26%		
Mallèvre	2 302	-	-	-	-	-	-	-	2 302	0%		
Saint-Aubin-des-Ormeaux	45 550	-	20 202	-	-	-	-	-	65 752	8%		
Saint-Malo-du-Bois	-	220 641	-	-	-	-	-	-	220 641	27%		
Saint-Martin-des-Tilleuls	7 788	-	37 951	-	-	-	-	-	45 739	6%		
Tiffauges	-	-	118 595	-	-	-	23 600	-	142 195	17%		
Treize-Vents	5 507	-	127 191	-	-	-	-	-	132 698	16%		
<b>POLE DE PROXIMITE</b>	<b>186 484</b>	<b>220 641</b>	<b>394 843</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23 600</b>	<b>-</b>	<b>825 568</b>	<b>18%</b>		
La Gaubretière	36 384	103 198	49 011	-	-	-	30 600	-	219 193	24%		
Saint-Laurent-sur-Sèvre	30 936	184 680	475 303	-	-	-	-	-	690 919	76%		
<b>POLE D'APPUI</b>	<b>67 320</b>	<b>287 878</b>	<b>524 314</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30 600</b>	<b>-</b>	<b>910 112</b>	<b>19%</b>		
Mortagne-sur-Sèvre	40 206	-	-	1 249 063	-	84 183	-	-	1 372 866	46%		
Chanverrie	93 101	79 876	352 384	550 378	441 243	-	-	64 300	1 581 282	54%		
<b>BI POLE STRUCTURANT</b>	<b>133 307</b>	<b>79 876</b>	<b>352 384</b>	<b>1 799 441</b>	<b>441 243</b>	<b>84 183</b>	<b>-</b>	<b>64 300</b>	<b>2 954 734</b>	<b>63%</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>en m<sup>2</sup></b>	<b>en %</b>	<b>8%</b>	<b>13%</b>	<b>27%</b>	<b>38%</b>	<b>9%</b>	<b>2%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>	<b>4 690 414</b>	

Répartition des zonages économiques par type de zones après la révision allégée

Communes		ZONAGES AGRICOLES ET NATURELLES DU PLUi						Après la révision															
		Avant la révision			N			A			Après la révision			N			TOTAL						
		A	AP	AP1	N	TOTAL	A	AP	AP1	N	TOTAL	A	AP	AP1	N	TOTAL	A	AP	AP1	N	TOTAL		
Les Landes-Genusson		25 590 418	698 406	1 372 788	2 313 063	29 974 675	25 588 218	698 406	1 368 483	2 313 063	29 968 170												
Mallévre		-	-	-	99 725	99 725	-	-	-	99 725	99 725												
Saint-Aublin-des-Ormeaux		6 493 401	2 179 790	585 932	2 671 647	11 930 770	6 493 401	2 179 790	585 932	2 675 738	11 934 861												
Saint-Malo-du-Bois		9 437 720	1 166 986	583 412	2 056 933	13 245 051	9 437 720	1 166 986	583 412	2 056 933	13 245 051												
Saint-Martin-des-Tilleuls		9 949 447	1 884 199	182 745	1 555 664	13 572 055	9 949 447	1 884 199	182 745	1 555 664	13 572 055												
Tiffauges		4 924 921	1 914 051	450 966	1 630 923	8 920 861	4 901 321	1 914 051	478 096	1 630 923	8 924 391												
Treize-Vents		12 272 989	2 098 963	581 602	3 156 460	18 110 014	12 272 989	2 098 963	581 602	3 156 460	18 110 014												
POLE DE PROXIMITE		68 668 896	9 942 395	3 757 445	13 484 415	95 853 151	68 643 096	9 942 395	3 780 270	13 488 506	95 854 267												
La Gaubretière		23 472 553	1 716 205	1 019 349	2 587 438	28 795 545	23 472 553	1 716 205	988 749	2 587 438	28 764 945												
Saint-Laurent-sur-Sèvre		7 099 911	1 234 107	368 814	4 136 792	12 839 624	7 089 911	1 234 107	368 814	4 136 792	12 829 624												
POLE D'APPUI		30 572 464	2 950 312	1 388 163	6 724 230	41 635 169	30 562 464	2 950 312	1 357 563	6 724 230	41 594 569												
Mortagne-sur-Sèvre		10 987 585	1 481 424	1 022 370	3 925 938	17 417 317	10 991 975	1 481 424	1 012 292	3 949 038	17 435 315												
Charverrie		40 541 044	5 069 637	1 304 164	8 418 976	55 333 821	40 533 018	5 069 637	1 316 764	8 436 492	55 355 911												
BI POLE STRUCTURANT		51 528 629	6 551 061	2 326 534	12 344 914	72 751 138	51 524 993	6 551 061	2 329 056	12 385 530	72 790 640												
TOTAL		en m <sup>2</sup> 150 769 989	19 443 768	7 472 142	32 553 559	210 239 458	150 730 553	19 443 768	7 466 056	32 598 266	210 239 476												
		en % 71,71%	9,25%	3,55%	15,48%	-	71,69%	9,25%	3,55%	15,51%	-												
		VARIATION																					
		Avant/Après la révision																					
						en m <sup>2</sup>																	
						en %																	
							-0,03%	0,00%	-0,07%	0,14%	0%												
							-39 436	0	-5 253	44 707	18												

Répartition des zonages agricoles et naturelles par type de zones avant et après la révision allégée

## LA CONCERTATION

En tant qu'autorité compétente, la Communauté de commune du Pays de Mortagne a engagé la Révision allégée n°1 de son PLUi par délibération en date du 1 mars 2023 et définit les objectifs et les modalités de la concertation.

Dans le cadre de cette délibération, les « modalités de concertation » ont donc été fixées et précisent la manière dont la Communauté de communes cherche à associer les différents acteurs du territoire (société civile, acteurs économiques, associations...) jusqu'à la délibération d'Arrêt de la Révision allégée. La concertation doit permettre au public « d'accéder aux informations pertinentes permettant sa participation effective », « de disposer de délais raisonnables pour formuler des observations et des propositions » et « d'être informé de la manière dont il a été tenu compte de ses observations et propositions dans la décision » (cf. article L120-1 du Code de l'Environnement, notamment les II et III). La délibération fixant les modalités de la concertation est présentée ci-dessous.



### **EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU PAYS DE MORTAGNE**

Nombre de sièges	36
Nombre de sièges pourvus	36
Nombre de Conseillers Communautaires présents	29
Nombre de Conseillers Communautaires absents	2
Nombre de Conseillers Communautaires ayant donné pouvoir	5
Nombre de votants	34

L'an deux mille vingt trois, le un mars, le Conseil de Communauté du Pays de Mortagne dûment convoqué le jeudi 23 février 2023, s'est réuni en session ordinaire à 18H00, au siège du Pays de Mortagne, sous la présidence de Monsieur Guillaume JEAN.

#### Conseillers communautaire présents :

M. Le Président Guillaume JEAN, M. le 1er Vice-Président Jean-François FRUCHET, M. le 2ème Vice-Président Hervé BREJON, M. le 3ème Vice-Président Alain BROCHOIRE, M. le 4ème Vice-Président Marcel BROSSET, Mme la 5ème Vice-Présidente Marie-Thérèse PLUCHON, M. le 6ème Vice-Président Guy GIRARD, M. le 7ème Vice-Président Eric COUDERC, Mme la Membre du Bureau Nicole BEAUFRETON, M. le Membre du Bureau Arnaud PRAILE, M. le Membre du Bureau Alain LANDREAU, Mme Membre du Conseil Florence BORDERON, Mme Membre du Conseil Sylvia BOUILLAUD, Mme Membre du Conseil Chantal BRETIN, M. Membre du Conseil Loïc CHEVALIER, M. Membre du Conseil Gérard DOUMENC, M. Membre du Conseil Anthony GUERIN, Mme Membre du Conseil Marie-Noëlle HERSANT, Mme Membre du Conseil Béatrice LANDREAU, M. Membre du Conseil Bruno LANDREAU, M. Membre du Conseil Philippe MASSE, Mme Membre du Conseil Emilie PIFTEAU, Mme Membre du Conseil Myriam POIRIER, Mme Membre du Conseil Françoise RETAILLEAU, Mme Membre du Conseil Laurence ROMPION, Mme Membre du Conseil Nadine ROUTHIAU, M. Membre du Conseil Olivier ROY, Mme Membre du Conseil Marie-Odile SUREAU, M. Membre du Conseil Laurent WERTH

#### Conseillers absents et excusés :

Mme Sonia LAVAUD, M. Damien ROY

#### Elus ayant donné pouvoir :

M. Benoit BREBION ayant donné pouvoir à M. Eric COUDERC, M. Raphaël CHIRON ayant donné pouvoir à M. Guy GIRARD, Mme Nadia GIRARDEAU ayant donné pouvoir à Mme Marie-Noëlle HERSANT, Mme Marie-Dominique MARQUIS ayant donné pouvoir à Mme Laurence ROMPION, M. Olivier SOURICE ayant donné pouvoir à Mme Françoise RETAILLEAU

Secrétaire de séance : M. Hervé BREJON

#### **D23\_006 - Prescription de la révision allégée n°1 du PLUiH et des modalités de concertation**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUiH) de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne a été approuvé le 3 juillet 2019, puis modifié le 9 novembre 2022.

Suite à une étude du foncier des zones d'activités du Pays de Mortagne, il s'avère qu'un certain nombre de parcelles situées en zone à vocation économique ne sont pas essentielles pour assurer le développement des activités économiques existantes. Aujourd'hui, ces parcelles ont très souvent une utilité agricole.

A contrario, dans certaines communes du Pays de Mortagne, il semble nécessaire d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation pour permettre l'installation de nouvelles entreprises ou le confortement d'activités existantes.

Envoyé en préfecture le 13/03/2023

Reçu en préfecture le 13/03/2023

Publié le

ID : 085-248500662-20230303-023\_006-DE



Le projet de révision allégée n°1 du PLUi a pour objectif de faire évoluer le zonage de ces terrains d'une vocation économique vers une vocation agricole, et inversement. Ces changements de zonages sont opérés à surface constante, afin d'être en compatible avec le SCOT du Pays de Bocage Vendéen. Ces modifications du règlement graphique du PLUiH ne portent pas atteintes aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), la surface totale de chaque type de zones n'étant pas modifiée.

Un atlas cartographique des modifications à opérer au règlement graphique est jointe à la présente délibération.

Afin de mener le projet de révision allégée n°1 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunale (PLUiH), de manière concertée tout au long de son élaboration, et conformément aux articles L.103-2 à L.103.6 du code de l'urbanisme, la Communauté de Communes du Pays de Mortagne décide de mettre en œuvre des modalités de concertation selon des moyens adaptés, au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, ainsi que du contexte local. A l'issue de cette concertation, le Conseil Communautaire en tirera le bilan par délibération.

Dans ce cadre, la concertation préalable sera mise en place selon les modalités suivantes :

- **Durée de la concertation** : la période de concertation débutera à partir de la date d'affichage de la présente délibération jusqu'au bilan de la concertation.
- **Moyens d'informations retenus pour toute la durée de la concertation** :
  - o Seront effectuées les formalités de publicité et de notifications réglementaires liées à la diffusion de la délibération de prescription de la procédure de révision allégée : notification aux personnes publiques associées, publication dans les annonces légales d'un journal du département, affichage de la délibération au siège de la Communauté de Communes et dans les 11 mairies
  - o 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 sera mis à la disposition du public :
    - ⇒ au siège de la Communauté de Communes (version papier) et consultable aux jours et heures habituels d'ouverture de la Communauté de Communes
    - ⇒ dans les 11 mairies du territoire (version papier) ) et consultable aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies
    - ⇒ sur le site internet de la Communauté de Communes ([www.paysdemortagne.fr](http://www.paysdemortagne.fr))
  - o Un article spécifique, dans le bulletin communautaire, rappellera l'engagement de la procédure et les modalités de concertation retenues, puis les éléments complémentaires destinés à alimenter au fur et à mesure le dossier de concertation. Ces éléments seront repris sur le site internet de la Communauté de Communes.
- **Moyens de collectes des observations retenus pour toute la durée de la concertation** :
  - o Observations « papier » : un registre papier et la notice de concertation (version papier) seront disponible au siège de la Communauté de Communes et dans les 11 mairies, permettant au public de faire part de ses observations par écrit, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Communauté de Communes et des mairies
  - o Observations « numériques » : l'adresse mail suivante permettra au public de faire part de ses observations au format numérique : [plui@paysdemortagne.fr](mailto:plui@paysdemortagne.fr) avec comme objet de mail « Concertation - Révision allégée n°1 du PLUiH »

Envoyé en préfecture le 13/03/2023  
Reçu en préfecture le 13/03/2023  
Publié le  
ID : 085-248500662-20230303-D23\_006-DE

- **Bilan de la concertation** : un bilan de la concertation sera réalisé à la clôture de cette période

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.103-2, L.153-11 et L.153-34,

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L.122-4, R122.17 et suivants,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Bocage Vendéen approuvé par délibération le 22 juillet 2017,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 3 juillet 2019 et modifié le 9 novembre 2022,

Considérant que cette procédure de révision allégée ne porte pas atteintes aux orientations générales définies dans le PADD du PLUiH de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne,

Où l'exposé du Président,

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide à l'unanimité des suffrages exprimés par: 34 pour

**Article 1 :** de prescrire la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunale (PLUiH) de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne,

**Article 2 :** de fixer les objectifs poursuivis comme exposés précédemment,

**Article 3 :** d'annexer à la présente délibération, un atlas cartographique présentant les secteurs impactés par le projet de révision allégée,

**Article 4 :** de fixer les modalités prévues pour la concertation comme exposés précédemment,

**Article 5 :** d'autoriser le Président au nom de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne à signer tout document relatif à l'exécution de la présente délibération,

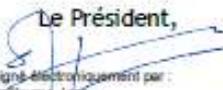
Conformément à l'article R.153-20 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme :

- Affichage pendant un mois au siège de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne et dans les 11 mairies du territoire
- Mention de cet affichage inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux article L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Chacune de ces formalités de publicité mentionnera les lieux où le dossier peut être consulté.

Fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.  
Pour extrait conforme. Suivent les signatures.

Le Président,  
  
Signé électroniquement par : Guillaume Jais  
Date de signature : 08/03/2023  
Qualité : Président de la CC Pays de Mortagne

Le Vice-Président,  
  
Signé électroniquement par : Anne Brizon  
Date de signature : 08/03/2023  
Qualité : Vice-Président CC Pays de Mortagne

## JUSTIFICATION DES OBJETS DE LA REVISION ALLEGEE

### Changement de zonage à vocation économique vers une vocation agricole ou naturelle

#### 1. Zone d'activités du Gautreau à Mortagne-sur-Sèvre :

Les parcelles concernées :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUih Avant la révision
MORTAGNE SUR SEVRE	AS 1	86 498 m <sup>2</sup>	Les Copropriétaires de la Zone Industrielle du Gautreau	Enherbé Arboré Humide	Non exploité	UEv



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
MORTAGNE SUR SEVRE	AS 1	15 500 m <sup>2</sup>	UEv	N

Justification du projet :

La parcelle AS 1 appartient à une copropriété nommée « Les Copropriétaires de la Zone Industrielle du Gautreau ». La société « Viennoiserie Ligerienne – La Boulangère » y exerce son activité.

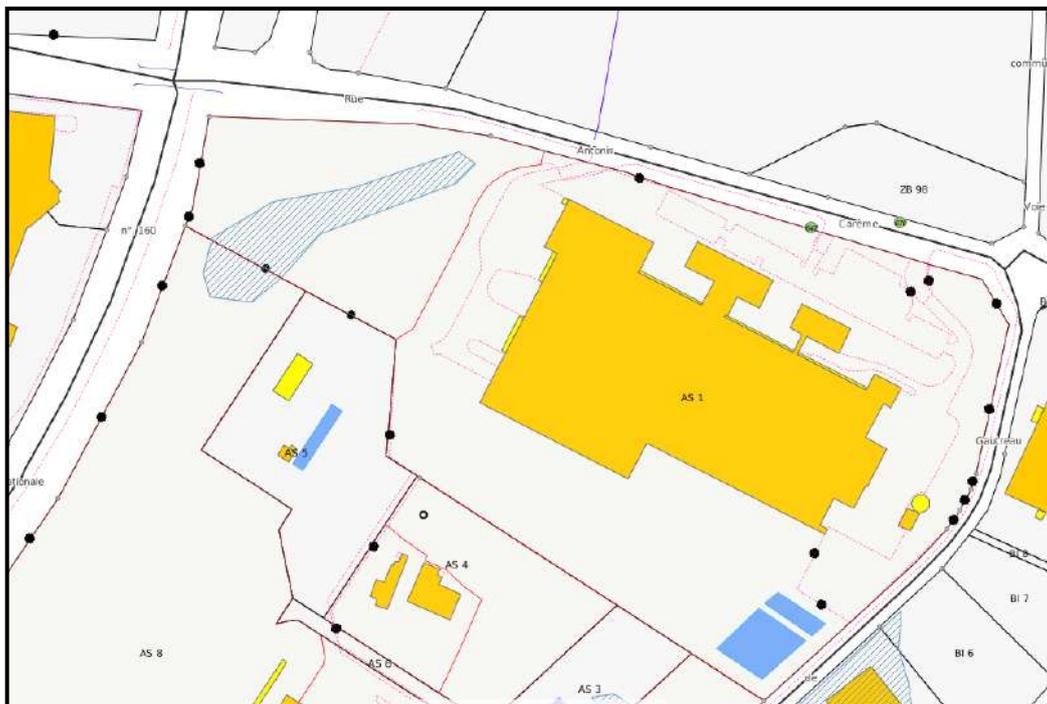
La partie Ouest de la parcelle AS 1, d'une superficie de 1.5 ha, présente aujourd'hui des caractéristiques naturelles : espace enherbé, humide et arboré. Une zone humide de 3 261 m<sup>2</sup> a été identifiée sur cette parcelle.

Aujourd'hui, ce secteur n'est pas exploité par un agriculteur. La parcelle est laissée en jachère.

L'entreprise « Viennoiserie Ligerienne – La Boulangère » n'a aucun projet d'extension sur ce terrain.

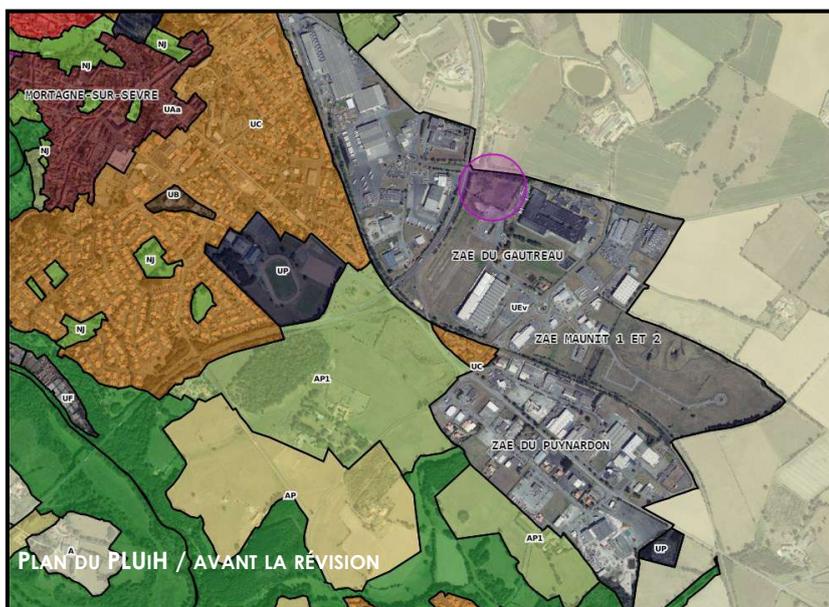
Afin d'être en adéquation avec l'occupation du sol, et pour limiter l'artificialisation des sols, la Communauté de Communes souhaite modifier le zonage d'économique à naturel (N). Ce zonage facilitera la préservation de la zone humide.

Le terrain restera la propriété de l'entreprise. Les caractéristiques du terrain ne permettront pas de le rendre exploitable pour une activité agricole.



Ci-dessus, l'extrait de l'inventaire des zones humides réalisé en 2014 par le bureau d'étude DERVENN, montre la présence d'une zone humide de 3 261 m<sup>2</sup> sur les parcelles AS 1 et AS 8

*Pièce réglementaire devant être modifiée :*



## 2. Zone d'activités du Gautreau à Mortagne-sur-Sèvre :

Les parcelles concernées :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
MORTAGNE SUR SEVRE	AS 8	86 038 m <sup>2</sup>	Société d'Innovation du Bâtiment	Enherbé Arboré Humide	Non exploité	UEv



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
MORTAGNE SUR SEVRE	AS 8	7 600 m <sup>2</sup>	UEv	N



*Pièce réglementaire devant être modifiée :*



### 3. Friche industrielle à proximité de Bradorama à Mortagne-sur-Sèvre :

Les parcelles concernées :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
MORTAGNE SUR SEVRE	BE 24	13 267 m <sup>2</sup>	SCI Noriguib	Friche industrielle Enherbée	Monsieur Guimbretière la Roche des Landes À Saint Christophe-du-Bois Fauchages annuel	UEv



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
MORTAGNE SUR SEVRE	BE 24	4 390 m <sup>2</sup>	UEe	A

Justification du projet :

La parcelle BE 24 appartient à la SCI Noriguib.

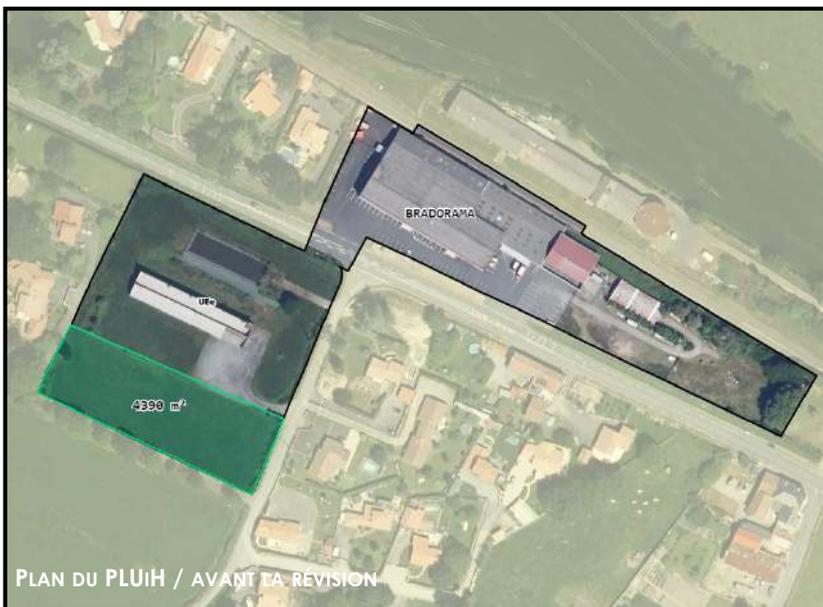
Une réserve d'eau et un bâtiment sont implantés sur ce secteur. L'entreprise est inoccupée depuis une dizaine d'années, il s'agit d'une friche économique de 771 m<sup>2</sup>.

A l'arrière du bâtiment une superficie de 4 390 m<sup>2</sup> peut être détachée du reste de la parcelle. Cet ensemble présente un espace enherbé entouré d'une haie bocagère. Aujourd'hui, Monsieur GUIMBRETIERE, résidant à la Roche des Landes à St Christophe du Bois, y fait du foin une fois par an.

Afin d'être en adéquation avec l'occupation du sol, et pour limiter l'artificialisation des sols, la Communauté de Communes souhaite modifier le zonage d'économique à agricole (A).

Le terrain restera la propriété de la SCI Noriguib. L'entretien continuera à être assuré par Monsieur GUIMBRETIERE.

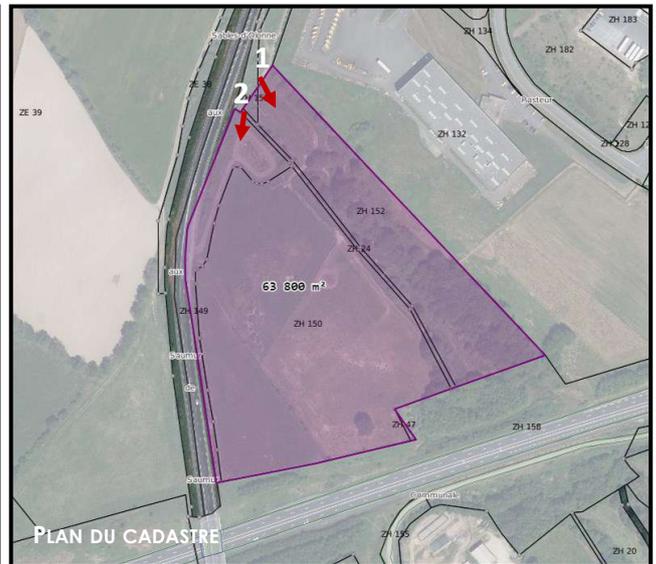
Pièce réglementaire devant être modifiée :



**4. Zone d'activités du Vendéopôle à Chanverrie (La Verrie) :**

Les parcelles concernées :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
CHANVERRIE	ZH 149 ZH 151	5 063 m <sup>2</sup> 212 m <sup>2</sup>	Département de la Vendée	Bassin d'orage	Entretenu par les services du Département	UEvp
CHANVERRIE	ZH 24 ZH 150 ZH 152	1 118 m <sup>2</sup> 39 812 m <sup>2</sup> 17 516 m <sup>2</sup>	Syndicat Mixte du Vendéopôle du Haut-Bocage Vendéen	Boisement Prairie permanente	Monsieur Durand	UEvp
CHANVERRIE	ZH 47	76 m <sup>2</sup>	Autoroute du sud de la France	Enherbé	Non exploité	UEvp



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
CHANVERRIE	ZH 149 ZH 151 ZH 24 ZH 150 ZH 47	63 800 m <sup>2</sup>	UEvp	A
	ZH 152		UEvp	N

Justification du projet :

Les terrains concernés font parti du Vendéopôle du Pays de Mortagne. A l'époque, un pourcentage d'espaces verts était nécessaire pour autoriser la création de la zone économique (plan de composition ci-dessous).

Les parcelles ZH 24, ZH 150 et ZH 152 sont aujourd'hui exploitées par Monsieur DURAND via une convention de mise à disposition à titre gratuit. Ces terrains d'une surface totale de 58 446 m<sup>2</sup> représentent pour l'exploitation de Monsieur DURAND 13% de sa surface utile. Il s'agit de prairies permanentes avec une forte pente. Un boisement est aussi à protéger.

Afin d'être en adéquation avec l'occupation du sol, et pour limiter l'artificialisation des sols, la Communauté de Communes souhaite modifier le zonage d'économique.

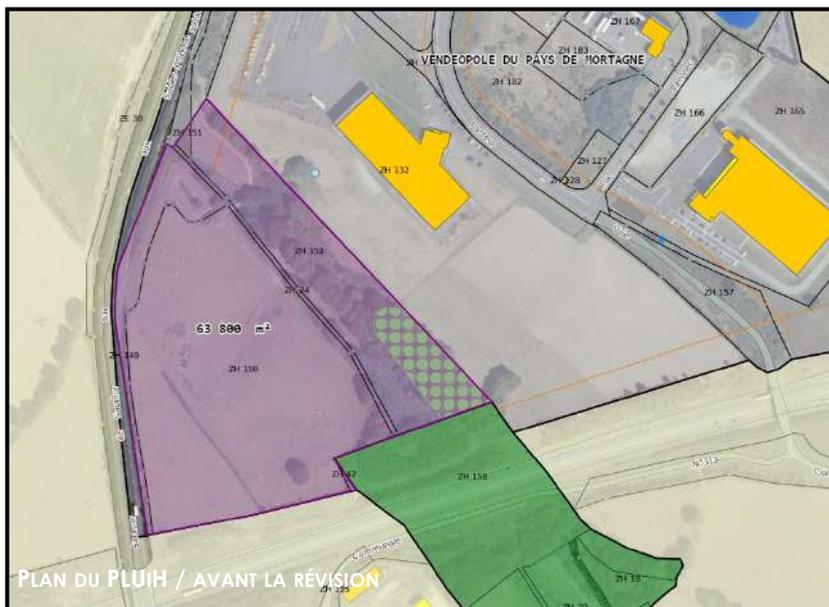
La parcelle ZH 152 serait modifiée en zone naturelle, et le reste du secteur serait modifié en zone agricole, afin d'être cohérent vis-à-vis du zonage des secteurs environnants.

Afin de pérenniser l'activité agricole sur ce secteur, le syndicat du Vendéopôle va étudier la mise en place d'un bail rural avec Monsieur DURAND.



Extrait du plan de composition du Vendéopôle du Pays de Mortagne

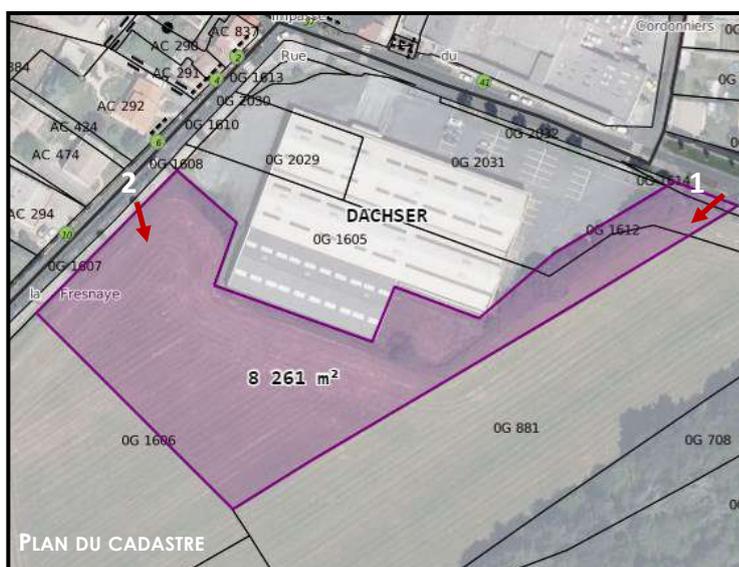
*Pièce réglementaire devant être modifiée :*



### 5. Entreprise DACHSER (site 1) à CHANVERRIE :

Les parcelles concernées :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
CHANVERRIE	G 1606 G 1612	13 936 m <sup>2</sup> 431 m <sup>2</sup>	Monsieur VIGNERON	Culture Haies	Monsieur RIGAUDEAU	UEe
CHANVERRIE	G 1614	100 m <sup>2</sup>	Commune de CHANVERRIE	Enherbé	Non exploité	UEe



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
CHANVERRIE	BE 24	8 261 m <sup>2</sup>	UEe	AP1

Justification du projet :

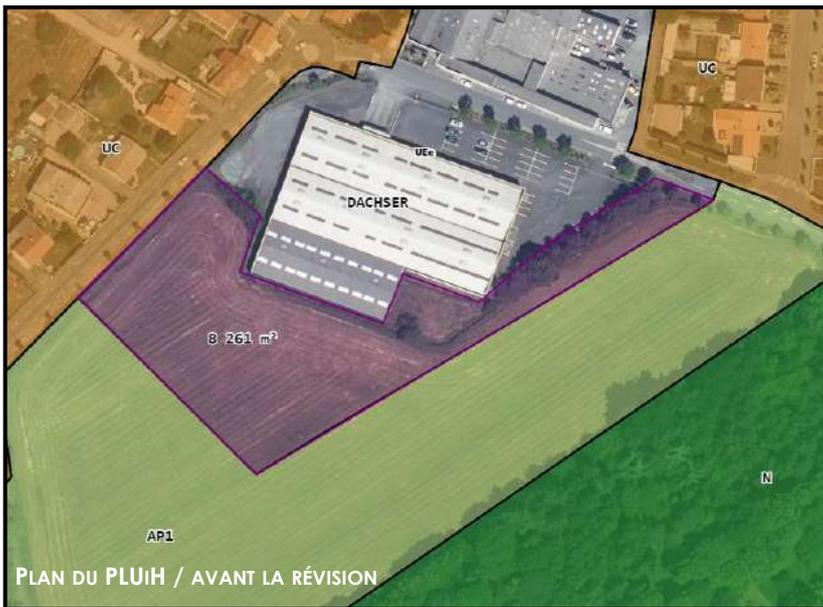
Les parcelles G 1606 et G 1612 appartiennent à Monsieur VIGNERON et elles sont exploitées par M. RIGAudeau en culture. Cette surface représente 1,38% de sa surface utile.

La parcelle G 1614 appartient à la Commune de Chanverrie. Il s'agit de la bordure de la parcelle.

L'entreprise DACHSER n'a aucun projet d'extension sur l'ensemble de ces terrains.

Afin d'être en adéquation avec l'occupation du sol, et pour interdire la construction sur ces espaces à usage agricole, la Communauté de Communes souhaite modifier le zonage d'économique à agricole (AP1).

Pièce réglementaire devant être modifiée :



**6. Entreprise DACHSER (site 2) à CHANVERRIE :**

Les parcelles concernées :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
CHANVERRIE	G 834	19 100 m <sup>2</sup>	DACHSER FRANCE	Culture	GAEC LES FUTAIES Monsieur CHIRON	UEp



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
CHANVERRIE	G 834	4 339 m <sup>2</sup>	UEp	AP1

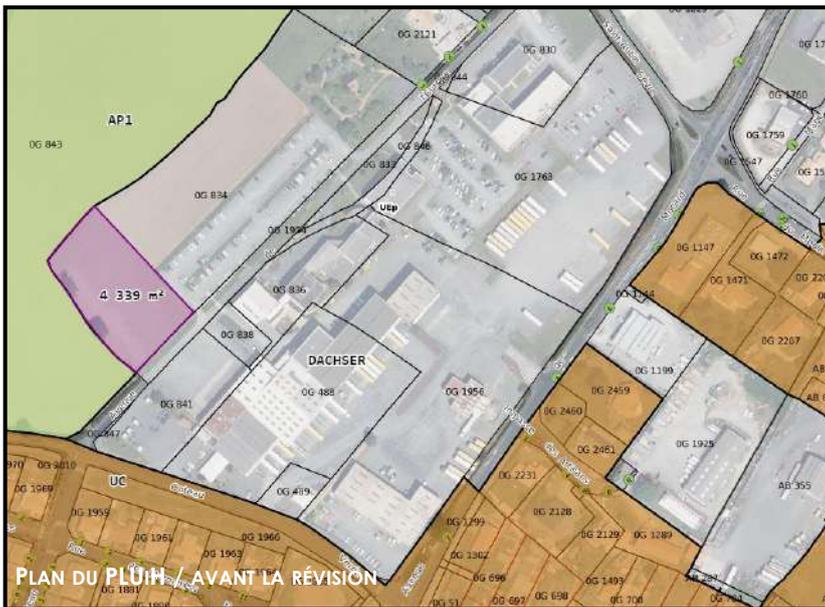
Justification du projet :

La parcelle G 834 appartient à Dachser France et elle est exploitée par le GAEC Les Futais en culture. Une partie de cette parcelle (4 339 m<sup>2</sup>) est à vocation de développement économique. Cette espace représente pour le GAEC Futais 0,36% de leur surface utile.

L'entreprise DACSHER n'a pas de projet d'extension sur ce terrain.

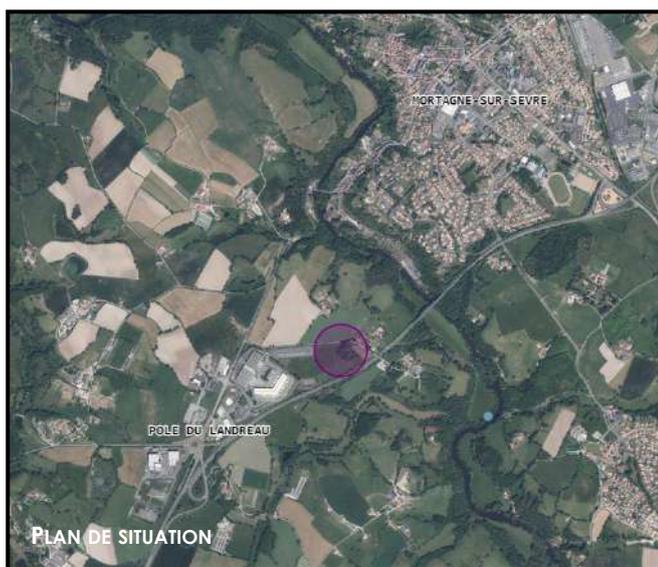
Afin d'être en adéquation avec l'occupation du sol, et pour interdire la construction sur cet espace à vocation agricole, la Communauté de Communes souhaite modifier le zonage d'économique à agricole (AP1).

Pièce règlementaire devant être modifiée :



**7. Entreprise DACHSER (site 3) à CHANVERRIE :**

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
CHANVERRIE	C 101 C 102 C 103 C 800	26 935 m <sup>2</sup>	DACHSER FRANCE	Prairie Bosquet	Non exploité	UEv



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
CHANVERRIE	C 101 C 102 C 103 C 800	11 600 m <sup>2</sup>	UEv	A

Justification du projet :

Les parcelles C 101 et C 102, une partie de la parcelle C 103 et C 800, d'une superficie totale de 11 600 m<sup>2</sup> sont actuellement en zone UEv du PLUi, correspondant aux zones d'activité vitrines du Pays de Mortagne. L'ensemble des terrains appartient à Dachser France. La parcelle C 101 est majoritairement boisée. Ce boisement est protégé dans le PLUi. Aucune construction n'y est autorisée. Les terrains sont entretenus par l'entreprise « la tondeuse qui broute », qui y réalise de l'éco-pâturage. L'entreprise DACHSER n'a pas de projet d'extension sur ce terrain.

Afin d'être en adéquation avec l'occupation du sol, et pour limiter l'artificialisation des sols, la Communauté de Communes souhaite modifier le zonage d'économique à agricole (AP1).

Le terrain restera la propriété de l'entreprise. Les caractéristiques du terrain ne permettront pas de le rendre exploitable pour une activité agricole.

Pièce réglementaire devant être modifiée :



**8. Le petit goulet à St Aubin-des-Ormeaux :**

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
SAINT AUBIN-DES-ORMEAUX	A 748	4 091 m <sup>2</sup>	SCI Logis de La Verrie	Culture	Damien BOSSARD	UEe



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
SAINT AUBIN-DES-ORMEAUX	A 748	4 091 m <sup>2</sup>	UEe	N

Justification du projet :

La parcelle A 748, d'une superficie de 4 091 m<sup>2</sup> appartient à la SCI « Logis de La Verrie ». Elle est aujourd'hui en zone UEe du PLUi, qui correspond au site économique isolé hors zone d'activités.

Le terrain est exploité aujourd'hui par Monsieur BOSSARD en culture.

Aucun projet d'implantation, ou d'extension d'une entreprise n'est projeté sur ce terrain.

Afin d'être en adéquation avec l'occupation du sol, et pour limiter l'artificialisation des sols, la Communauté de Communes souhaite modifier le zonage d'économique à naturelle (N), pour être en adéquation avec le zonage des espaces environnants.

Pièce réglementaire devant être modifiée :



**9. Entreprise Desfontaines aux Landes-Genusson :**

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUIH Avant la révision
LES LANDES-GENUSSON	D 1321 D 1318	9 415 m <sup>2</sup> 480 m <sup>2</sup>	Famille DESFONTAINES	Prairie Moutons	Pas d'exploitant	UEe



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUIH Avant la révision	Zonage du PLUIH Après la révision
LES LANDES-GENUSSON	D 1321 D 1318	9 895 m <sup>2</sup>	UEe	AP1

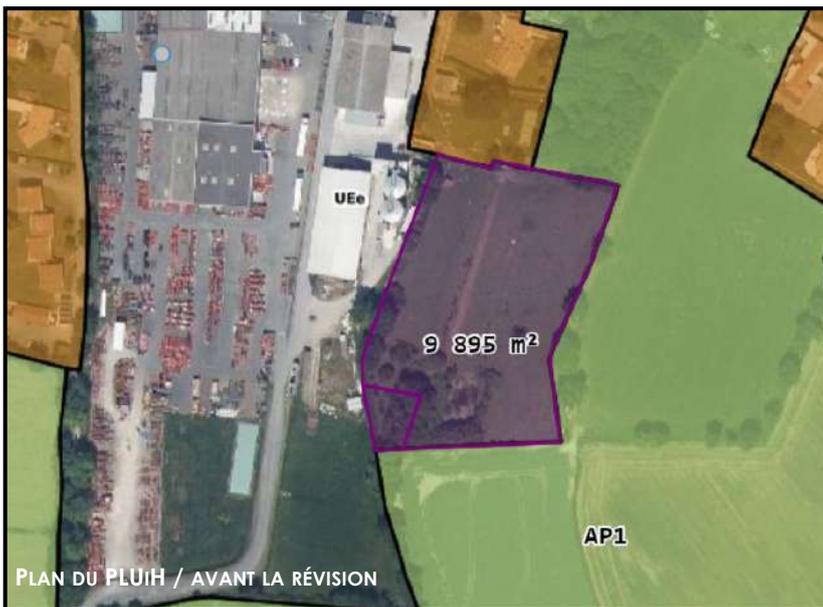
Justification du projet :

La parcelle D 1321, d'une superficie de 9 415 m<sup>2</sup> appartient à la famille DESFONTAINES. Elle est aujourd'hui en zone UEe du PLUi, qui correspond au site économique isolé hors zone d'activités. Une zone humide est repérée sur le règlement graphique. Le terrain est nu, et non exploité par un agriculteur. Un boisement est présent au sud-ouest de la parcelle. Le propriétaire y met des moutons en pâturage. Aucun projet d'implantation, ou d'extension d'une entreprise n'est projeté sur ce terrain.

Afin d'être en adéquation avec l'occupation du sol, et pour limiter l'artificialisation des sols, la Communauté de Communes souhaite modifier le zonage d'économique à agricole (AP1). Le zonage permettra la préservation de la zone humide et du boisement.

Le terrain restera la propriété de la famille DESFONTAINES. Le manque d'accessibilité du terrain ne le rend pas exploitable pour une activité agricole.

Pièce réglementaire devant être modifiée :



**10. Entreprise Les Artisans du potagers à Tiffauges :**

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
TIFFAUGES	A 1104 A 665 A 664	829 m <sup>2</sup> 496 m <sup>2</sup> 5 290 m <sup>2</sup>	Monsieur et Madame BAUMARD	Horticulture Maraichage	EARL L'HORIZON	UEp
TIFFAUGES	A 751 A 750 A 752 A 753 A 1105	5 285 m <sup>2</sup> 1 525 m <sup>2</sup> 1 700 m <sup>2</sup> 3 755 m <sup>2</sup> 366 m <sup>2</sup>	EARL L'HORIZON			



*Projet de changement de zonage :*

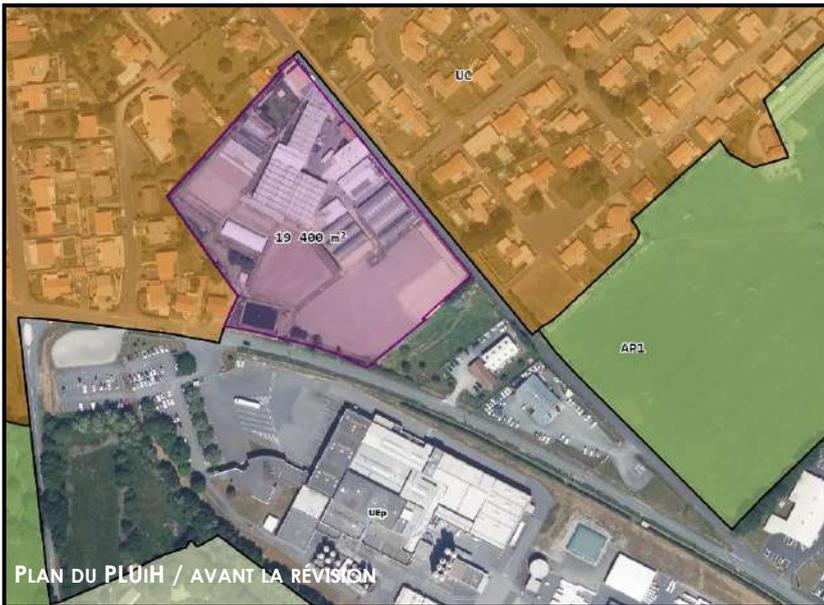
Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
TIFFAUGES	A 1104 A 665 A 664 A 751 A 750 A 752 A 753 A 1105	19 400 m <sup>2</sup>	UEp	AP1

Justification du projet :

Les parcelles A 665, A 664, A 751, A 750, A 752, A 753, A1105 et A 1104, d'une superficie de 19 400 m<sup>2</sup> appartient à Monsieur et Madame BAUMARD et à l'EARL L'Horizon. Le secteur accueille aujourd'hui une activité d'horticulteurs-maraichers. La société EARL L'HORIZON (nom commercial « Les artisans du potager » ) est tenu par Monsieur Papin et Monsieur Défois. Le site est actuellement en zone UEp du PLUi, qui correspond aux zones d'activités de proximité.

Afin d'être en adéquation avec l'activité agricole existante, la Communauté de Communes souhaite modifier le zonage d'économique à agricole (AP1) où le développement d'activité de maraichage est autorisé.

Pièce réglementaire devant être modifiée :



**10. Entreprise MCPP à Tiffauges :**

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
TIFFAUGES	B 604 B 956	3 180 m <sup>2</sup> 4 550 m <sup>2</sup>	Monsieur GAUCHER	Prairie	GAEC La Barbotière François CHARRIER	UEp



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
TIFFAUGES	B 604 B 956	7 730 m <sup>2</sup>	UEp	AP1

Justification du projet :

Les parcelles B 604 et B 956, d'une superficie de 7 730 m<sup>2</sup> appartient à Monsieur Gaucher. Le site est actuellement en zone UEp du PLUi, qui correspond aux zones d'activités de proximité. Il s'agit de 2 terrains nus bordé d'arbres. Le terrain est exploité par le GAEC La Barotière en prairie. Aucun projet d'implantation, ou d'extension d'une entreprise n'est projeté sur ces terrains.

Afin d'être en adéquation avec l'occupation du sol et pour limiter l'artificialisation, la Communauté de Communes souhaite modifier le zonage d'économique à agricole (AP1), pour être en adéquation avec le zonage des parcelles environnantes.

Le terrain restera la propriété de Monsieur Gaucher. Le manque d'accessibilité du terrain ne le rend pas exploitable pour une activité agricole.

Pièce réglementaire devant être modifiée :

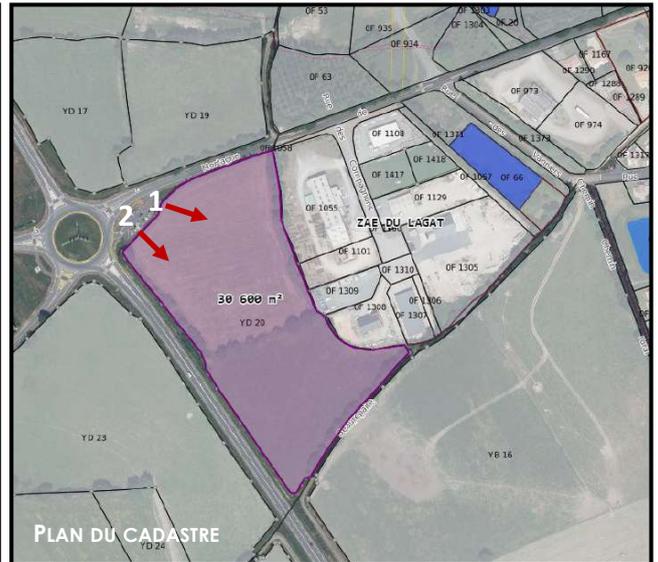


# Changement de zonage à vocation agricole vers une vocation économique

## 1. Zone d'activités du Lagat à La Gaubretière :

*Etat des lieux des parcelles concernées :*

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH Avant la révision
LA GAUBRETIERE	YD 20	30 600 m <sup>2</sup>	Famille PIVETEAU	Prairie permanente	Monsieur BROSSET Jean-Michel	AP1



*Projet de changement de zonage :*

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
LA GAUBRETIERE	YD 20	30 600 m <sup>2</sup>	AP1	AUEp

Justification du projet :

Depuis plusieurs années, il n'y a plus de foncier disponible sur les zones d'activités de la Gaubretière. Les artisans de la Commune n'ont pas la possibilité de développer leurs activités. Pour répondre à ce besoin, une extension de la zone du Lagat est proposée.

COMMUNES	SURFACE DISPONIBLE EN ZONES D'ACTIVITE (EN M <sup>2</sup> )
CHAMBRETAUD	-
LES LANDES GENUSSON	17 544,00
SAINT-AUBIN-DES-ORMEAUX	8 245,00
SAINT-MALO-DU-BOIS	22 557,00
SAINT-MARTIN-DES-TILLEULS	24 143,00
TIFFAUGES	-
TREIZE-VENTS	17 899,00
<b>POLES DE PROXIMITE</b>	<b>90 388,00</b>
<b>LA GAUBRETIÈRE</b>	<b>-</b>
SAINT-LAURENT-SUR-SÈVRE	77 693,00
<b>POLES D'APPUI</b>	<b>77 693,00</b>
MORTAGNE-SUR-SÈVRE	76 717,00
LA VERRIE	60 442,00
<b>BI POLE STRUCTURANT</b>	<b>137 159,00</b>
TOTAL TERRITOIRE	305 240,00

Il s'agit d'un terrain contiguë à la zone existante et à proximité immédiate d'infrastructures routières. L'accès à la zone se réaliserait probablement par une voie interne à la zone du Lagat existante.

Ces dernières années, plusieurs entreprises locales ont fait part de leur souhait d'acquérir un terrain en zone d'activités économiques sur la Commune, afin de s'y développer. En voici quelques exemples : Transport du bocage, entreprise de transport routier, EARD Couverture, Pellerin Paysage, Plomberie électricité Pain Sorin, etc

Certaines de ces entreprises ont trouvé d'autres solutions et notamment sur d'autres communes et d'autres attendent une disponibilité sur la Commune de la Gaubretière.

Impact agricole :

Les terrains concernés sont exploités par Monsieur Jean-François BROSSET sur la totalité de la surface (30 600 m<sup>2</sup>) qui représente 5.28 % de sa surface utile.

Négociation foncière en cours :

La SAFER a été missionnée par la Communauté de Communes pour réaliser les démarches de négociation avec les propriétaires et les exploitants concernés. La famille PIVETEAU est d'accord pour vendre le terrain. Monsieur BROSSET qui exploite cette surface souhaite bénéficier d'une compensation foncière suite à la perte de ce terrain. La commune dispose de réserve foncière suffisante pour réaliser un échange. La SAFER a proposé ces terrains à Monsieur BROSSET. Nous sommes aujourd'hui en attente du retour de Monsieur BROSSET.

*Pièces réglementaires devant être modifiées :*

**REGLEMENT GRAPHIQUE :**



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

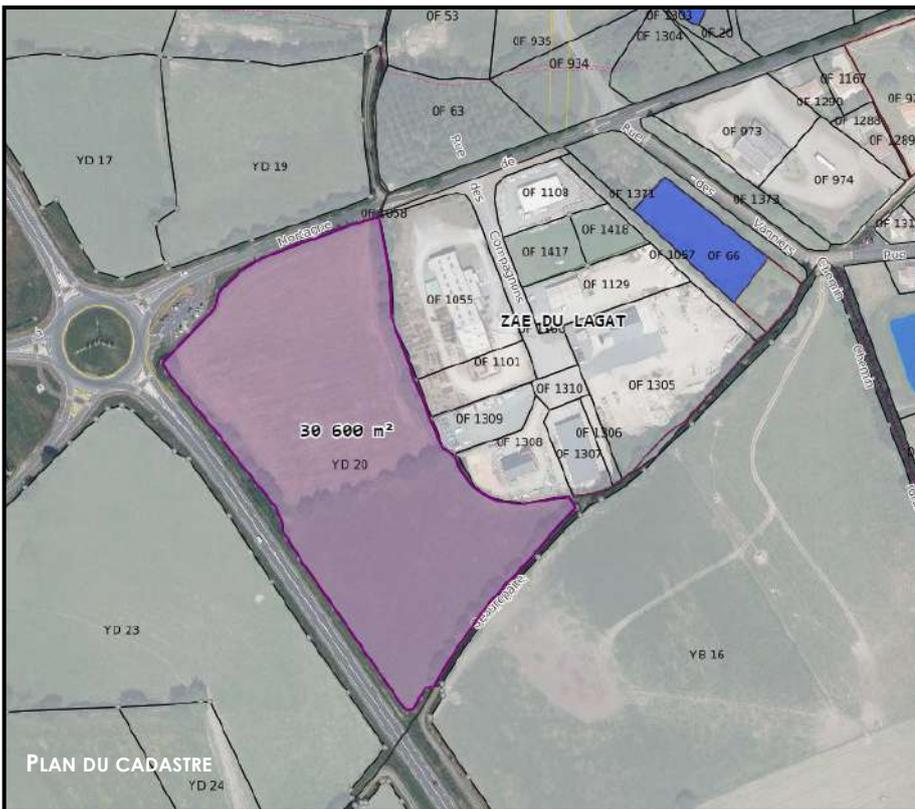
## MOBILITES

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

## LA GAUBRETIERE

### SITE N°8 : EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DU LAGAT

#### CONTEXTE



#### **SURFACE OPERATIONELLE :**

3,06 hectares

#### **ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER :**

- Zone d'activités économiques
- Bâtiments artisanales
- Situé au Sud-Ouest du centre-bourg
- Site en entrée de bourg, facilement accessible depuis la RD 755 qui contourne la commune de La Gaubretière
- Champs cultivé et pâturage



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

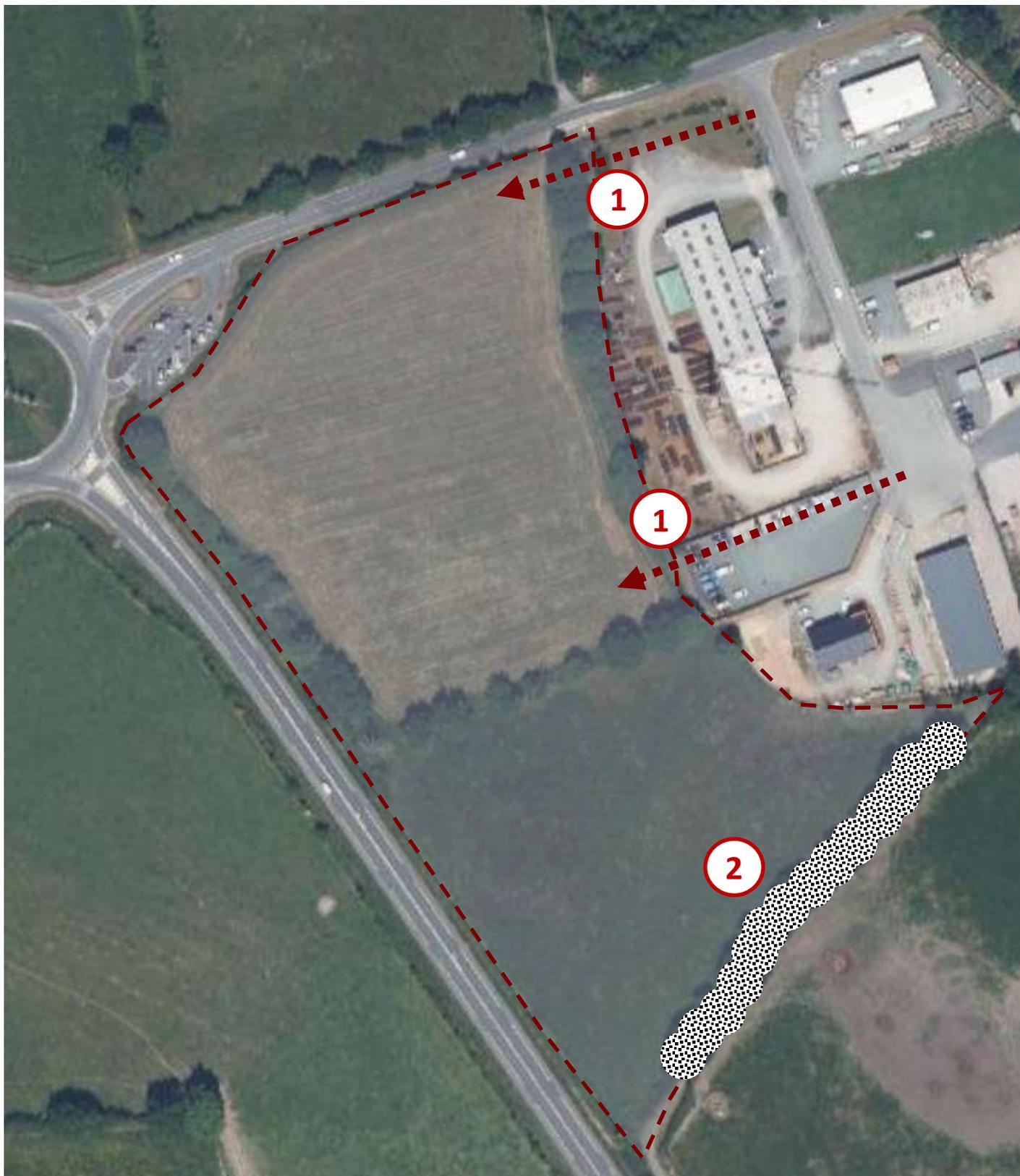
### ORIENTATION/STRUCTURATION :

- 1- Accès potentiels à créer depuis la zone d'activités existante
- 2- Réseau de haies et d'arbres existants à conserver

### VOCATION :

Extension de la zone d'activités économiques du Lagat

### REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF :



**REGLEMENT ECRIT :**

Ajout du zonage AUEp dans le règlement écrit.

## III.1 | LE SECTEUR AUE

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

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

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

### ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

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

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

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

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

## AUE

Hébergement touristique	X	X
Cinéma	X	X
V <sup>1</sup> : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X
Equipements sportifs	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V <sup>2</sup>	V <sup>1,3</sup>
Entrepôts	V <sup>2</sup>	X
Bureau	V	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X
V <sup>1</sup> : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère		
V <sup>2</sup> : Projets de construction dont l'emprise au sol créée est supérieure ou égale à 1000 m <sup>2</sup>		
V <sup>3</sup> : Projets de construction dont l'emprise au sol créée est inférieure à 1000 m <sup>2</sup>		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	V <sup>4</sup>	V <sup>4</sup>
V <sup>4</sup> : Installation d'une coopérative d'utilisation de matériel agricole agréée.		
Exploitation forestière	X	X
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES		
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X	X
L'hébergement de plein air	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V	V
Les carrières	X	X
Le stockage de déchets et matériaux destinés à la revalorisation ou dans le cadre de projets mutualisés	X	V <sup>5</sup>
Les constructions et installations liées à la production d'énergie, notamment les suiveurs solaires	V <sup>5</sup>	V <sup>5</sup>
V <sup>1</sup> : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère		
V <sup>5</sup> : Les installations photovoltaïques sont admises en couverture des constructions principales dont la destination est admise ainsi que sur leurs annexes.		

## ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

### PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie. Toutefois, un retrait moindre (voire l'alignement) est autorisé sous réserve que l'implantation choisie garantisse un accès sécurisé aux installations, notamment en cas d'accès pour des poids lourds.

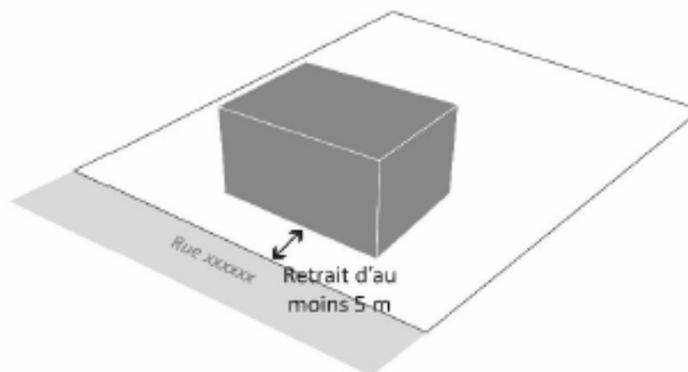


FIGURE 17\_ Retrait minimum vis-à-vis de l'alignement

### PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent sur une ou plusieurs limites séparatives (sous réserve de ne pas créer de nuisances supplémentaires et de risques pour la sécurité des usagers et à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...)), ou bien en retrait vis-à-vis de celles-ci, sans que ce retrait ne soit inférieur à 5 mètres.

## ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Se référer au « TITRE I \_DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE »

### FACADES

L'aspect extérieur des façades (notamment les façades aveugles) donnant sur les voies et emprises publiques doit être justifié en cohérence avec l'environnement immédiat et l'impact visuel du projet.

L'utilisation de la couleur est justifiée en cohérence avec les volumes bâtis sur lesquels elle est appliquée.

Les matériaux réfléchissants sont proscrits.

### LES ZONES DE STOCKAGE

L'emplacement et l'aménagement des espaces de stockage devront être justifiés. Les zones de stockage ne doivent pas être perceptibles depuis les voies et emprises publiques.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement.

## ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dimensions d'une aire de stationnement pour les PMR figurent à l'Annexe VI.6 du présent règlement.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

**2. La Goupillière à Chanverrie (La Verrie) :**

*Etat des lieux des parcelles concernées :*

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH avant la révision
CHANVERRIE	ZC 78 ZC 69	18 938 m <sup>2</sup> 19261 m <sup>2</sup>	Communauté de Communes du Pays de Mortagne	Culture	Bail précaire à l'EARL La Croix de l'Anguille	A
CHANVERRIE	ZC 73	33 904 m <sup>2</sup>	Monsieur VIGENRON			



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
CHANVERRIE	ZC 78 ZC 69 ZC 73	64 300 m <sup>2</sup>	A	AUEv

Justification du projet :

Deux zones d'activités existent déjà sur ce secteur : ZAE du Chiron de la Roche et le Vendéopôle du Pays de Mortagne. Les élus du Pays de Mortagne souhaite créer une nouvelle zone à proximité de ce secteur d'activités déjà existant, afin de conforter le dynamisme économique du Pays de Mortagne le long de la RD 160.

	Vente des terrains (en m <sup>2</sup> )				TOTAL	
	2019	2020	2021	2022	en m <sup>2</sup>	en %
SAINT MARTIN-DES-TILLEULS	-	2 386,00	-	-	2 386,00	
SAINT-MALO-DU-BOIS	-	-	-	1 055,00	1 055,00	
TREIZE-VENTS	4 477,00	-	3 837,00	-	8 314,00	
<b>POLE DE PROXIMITE</b>	<b>4 477,00</b>	<b>2 386,00</b>	<b>3 837,00</b>	<b>1 055,00</b>	<b>11 755,00</b>	<b>7%</b>
LA GAUBRETIERE	5 029,00	-	335,00	-	5 364,00	
SAINT-LAURENT-SUR-SEVRE	-	12 594,00	-	-	33 266,00	
<b>POLES D'APPUI</b>	<b>5 029,00</b>	<b>12 594,00</b>	<b>335,00</b>	<b>-</b>	<b>38 630,00</b>	<b>24%</b>
CHANVERRIE	16 559,00	26 205,00	5 662,00	-	60 410,00	
MORTAGNE-SUR-SEVRE	-	1 827,00	17 790,00	2 500,00	22 117,00	
<b>BIPOLE STRUCTURANT</b>	<b>16 559,00</b>	<b>28 032,00</b>	<b>23 452,00</b>	<b>2 500,00</b>	<b>82 527,00</b>	<b>52%</b>
TOTAL TERRITOIRE	26 065,00	43 012,00	27 624,00	3 555,00	157 911,00	

## Vente de terrains réalisées par la CCPM entre 2019-2022

Ce nouveau développement fera de ce secteur l'un des premiers pôles économiques du territoire (localisation, accessibilité, regroupement d'entreprises, etc). Le giratoire a été aménagé de façon à anticipé la potentielle création d'une nouvelle zone d'activités.

Ces 3 dernières années, le Pays de Mortagne a accueilli plusieurs nouvelles entreprises sur ce secteur et plusieurs précisément au sein de la ZAE du Chiron de la Roche : CSTP (travaux publics), SERAAP (confection de machines spéciales), SETAP OUEST (bureau d'études en automatisation industriel), ETABLISSEMENT FAUCHET (plombier chauffagiste), Ma Popote (Restaurant), et Les copains d'abord (Micro-crèche).

Le Pays de Mortagne prévoit également d'y construire une matériauthèque, afin d'accompagner les entreprises locales dans le réemploi de leurs matériaux, au sein d'une boutique solidaire. Enfin, le territoire souhaite également initier l'installation d'un village des artisans. L'objectif de ce projet étant de regrouper les artisans locaux sur un même site, afin de favoriser la densification foncière et donc de réduire l'étalement urbain.

Le projet d'aménagement de cette nouvelle zone est prévu à l'horizon 2026.

Impact agricole :

Les parcelles concernées sont exploitées à titre précaire via une convention de mise à disposition à l'EARL La Croix de l'Anguille.

Négociation foncière en cours :

La Communauté de Communes a acquis une partie du foncier en 2004. Le reste sera acheté par la Communauté de Communes à Monsieur VIGNERON en septembre 2024.

*Pièces réglementaires devant être modifiées :*

**REGLEMENT GRAPHIQUE :**



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

**LA VERRIE**

**SITE N°11 : ZONE D'ACTIVITES DE LA GOUPILLIERE**

**CONTEXTE**



PLAN DE SITUATION



PLAN DU PLUIH / APRES LA REVISION



PLAN DU CADASTRE

**SURFACE OPERATIONELLE :**

6,43 hectares

**ENVIRONNEMENT URBAIN,  
NATUREL ET PAYSAGER :**

Zone d'activités économiques

Bâtiments artisanales

Situé au Sud-Est du centre-  
bourg

Site à proximité de la RD 160 et  
de l'échangeur autoroutier de la



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

### ORIENTATION/STRUCTURATION :

- 1- Accès existant depuis le rond-point
- 2- Réseau de haies et d'arbres existants à conserver

### VOCATION :

Extension du Pôle économique de La Verrie à proximité de la RD 160 et de l'A87

### REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF :



**REGLEMENT ECRIT :**

Ajout du zonage AUEv dans le règlement écrit.

## III.1 | LE SECTEUR AUE

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

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

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

### ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

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

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

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

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

## AUE

Hébergement touristique	X	X
Cinéma	X	X
V <sup>1</sup> : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X
Equipements sportifs	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V <sup>2</sup>	V <sup>1,3</sup>
Entrepôts	V <sup>2</sup>	X
Bureau	V	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X
V <sup>1</sup> : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère		
V <sup>2</sup> : Projets de construction dont l'emprise au sol créée est supérieure ou égale à 1000 m <sup>2</sup>		
V <sup>3</sup> : Projets de construction dont l'emprise au sol créée est inférieure à 1000 m <sup>2</sup>		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	V <sup>4</sup>	V <sup>4</sup>
V <sup>4</sup> : Installation d'une coopérative d'utilisation de matériel agricole agréée.		
Exploitation forestière	X	X
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES		
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X	X
L'hébergement de plein air	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V	V
Les carrières	X	X
Le stockage de déchets et matériaux destinés à la revalorisation ou dans le cadre de projets mutualisés	X	V <sup>5</sup>
Les constructions et installations liées à la production d'énergie, notamment les suiveurs solaires	V <sup>5</sup>	V <sup>5</sup>
V <sup>1</sup> : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère		
V <sup>5</sup> : Les installations photovoltaïques sont admises en couverture des constructions principales dont la destination est admise ainsi que sur leurs annexes.		

## ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

### PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie. Toutefois, un retrait moindre (voire l'alignement) est autorisé sous réserve que l'implantation choisie garantisse un accès sécurisé aux installations, notamment en cas d'accès pour des poids lourds.

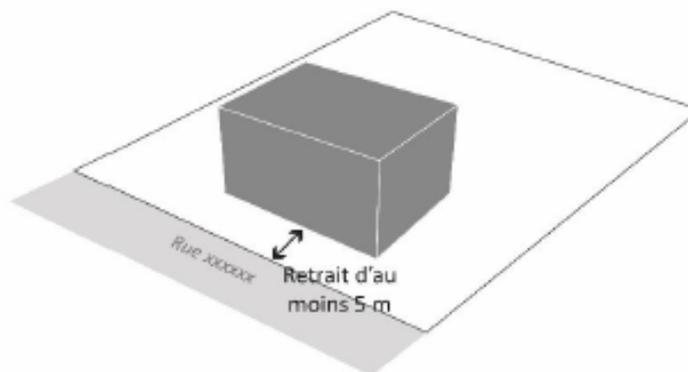


FIGURE 17\_ Retrait minimum vis-à-vis de l'alignement

### PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent sur une ou plusieurs limites séparatives (sous réserve de ne pas créer de nuisances supplémentaires et de risques pour la sécurité des usagers et à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...)), ou bien en retrait vis-à-vis de celles-ci, sans que ce retrait ne soit inférieur à 5 mètres.

## ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Se référer au « TITRE I \_DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE »

### FACADES

L'aspect extérieur des façades (notamment les façades aveugles) donnant sur les voies et emprises publiques doit être justifié en cohérence avec l'environnement immédiat et l'impact visuel du projet.

L'utilisation de la couleur est justifiée en cohérence avec les volumes bâtis sur lesquels elle est appliquée.

Les matériaux réfléchissants sont proscrits.

### LES ZONES DE STOCKAGE

L'emplacement et l'aménagement des espaces de stockage devront être justifiés. Les zones de stockage ne doivent pas être perceptibles depuis les voies et emprises publiques.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement.

## ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dimensions d'une aire de stationnement pour les PMR figurent à l'Annexe VI.6 du présent règlement.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

**3. Entreprise DACHSER — Zone d'activités du Landreau à Chanverrie (La Verrie) :**

*Etat des lieux des parcelles concernées :*

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH avant la révision
CHANVERRIE	C 108	1 610 m <sup>2</sup>	Famille CHALET	Enherbé	SCEA L'espérance Monsieur Jean-Yves BROSSET	A



*Projet de changement de zonage :*

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
CHANVERRIE	C 108	1 610 m <sup>2</sup>	A	UEv

Justification du projet :

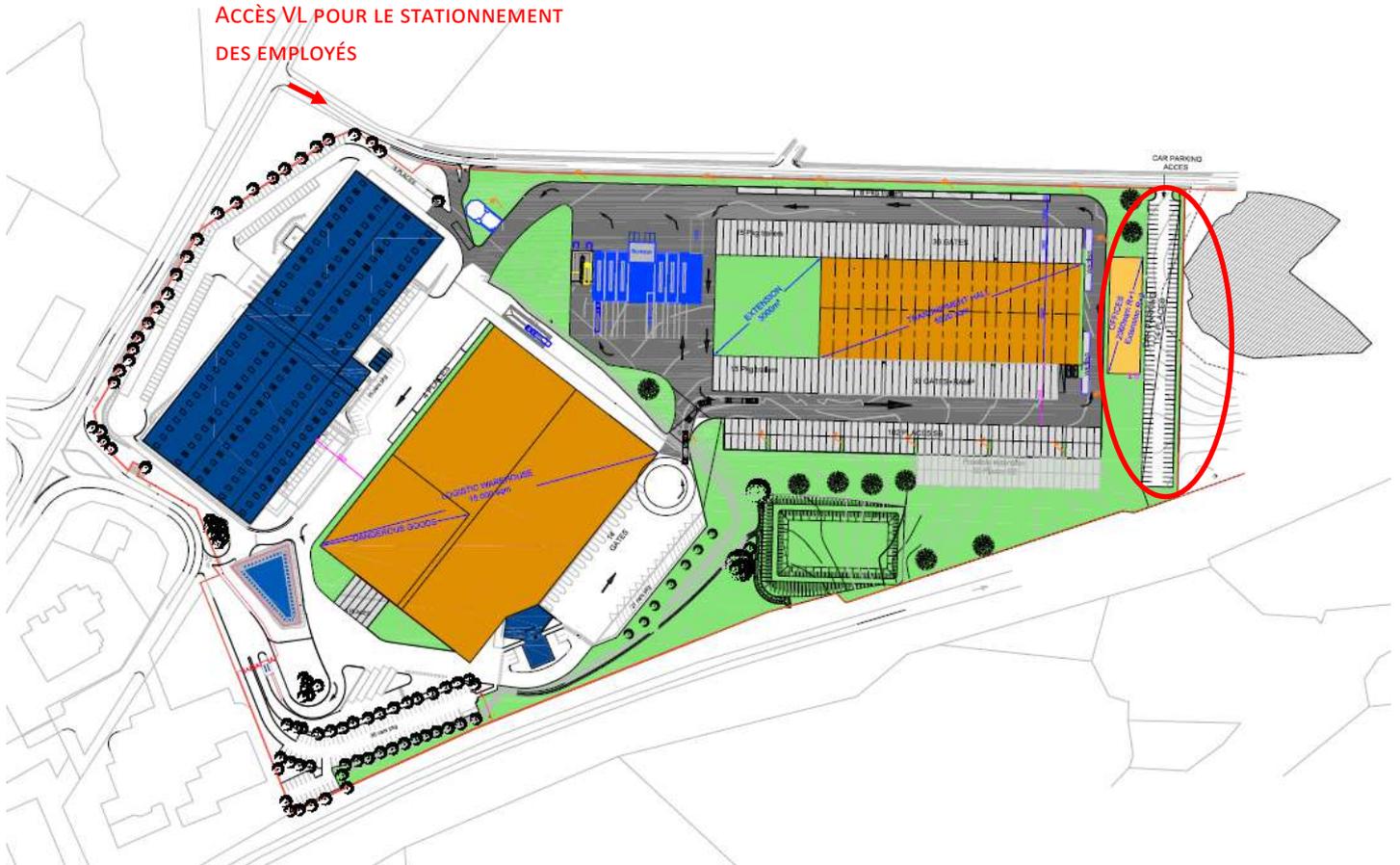
La société DACHSER agrandi son site sur le Pôle du Landreau. Une nouvelle zone de stationnement pour les employés sera créée. L'accès VL se ferait par la voie communale. Pour assurer une meilleure visibilité au carrefour avec la voie départementale 960 T, la Commune de CHANVERRIE souhaite acquérir la parcelle C 108 afin d'élargir le carrefour et modifier le profil de la voie.

Impact agricole :

Aucun. La parcelle C 108 n'est pas exploitée, il s'agit d'un terrain nu enherbé.

Négociation foncière en cours :

La commune de CHANVERRIE est en contact avec le propriétaire pour acheter le terrain.



Esquisse du projet de modification de la circulation de l'entreprise DASCHER sur son site au Landreau

*Pièces réglementaires devant être modifiées :*



**4. Entreprise KVERNLAND aux Landes-Genusson :**

*Etat des lieux des parcelles concernées :*

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH avant la révision
LES LANDES GENUSSON	D 1383	2 830 m <sup>2</sup>	Département de la Vendée	Enherbé	Pas d'exploitant	A
LES LANDES GENUSSON	D 1384 D 1393	516 m <sup>2</sup> 123 m <sup>2</sup>	Communes des Landes-Genusson	Enherbé	Pas d'exploitant	A
LES LANDES GENUSSON	D 1394	2 347 m <sup>2</sup>	Messieurs BARRAUD Monsieur et Madame Tessier	Culture	GAEC Bauchet	A
LES LANDES GENUSSON	D 321 D 322 D 323 D 324 D 325	2 750 m <sup>2</sup> 5 000 m <sup>2</sup> 3 900 m <sup>2</sup> 7 650 m <sup>2</sup> 650 m <sup>2</sup>	Messieurs et Mesdames Bauchet	Culture	GAEC Bauchet	A





Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
LES LANDES GENUSSON	D 1383 D 1384 D 1393 D 1394 D 321 D 322 D 323 D 324 D 325	16 400 m <sup>2</sup>	AP1 A	UEe

Justification du projet :

Kverneland Group est une entreprise internationale, leader dans le développement, la production et la distribution de matériels agricoles. Kverneland Group propose une gamme innovante d'équipements de sol et de semis, d'équipements de fourrage et de pressage, d'épandage, de pulvérisation, de solutions électroniques et de services agricoles numériques pour les tracteurs et matériels agricoles. Le groupe a été fondé en 1879. Les usines du groupe Kverneland sont situées en Norvège, au Danemark, en Allemagne, en France, aux Pays-Bas, en Italie, en Russie et en Chine. Le Groupe possède des sociétés commerciales dans 17 pays et exporte dans 60 autres pays. Fin 2022, Kverneland Group comptait 2 859 employés dont 80 % travaillent hors de Norvège. Depuis 2012, le groupe Kverneland fait partie du groupe Kubota. Le site des Landes-Genusson, fondé en 1948, emploie 135 personnes (dont environ 35 intérimaires).

Afin de conforter son activité, l'entreprise a besoin de 16 400 m<sup>2</sup> notamment afin d'agrandir la zone de montage, réorganiser les espaces, augmenter l'espace de stockage extérieur pour les produits finis, créer un sens de circulation des poids lourds par l'arrière du bâtiment afin de sécuriser le site, augmenter la surface de parking et créer de nouveaux bureaux et vestiaires.

Impact agricole :

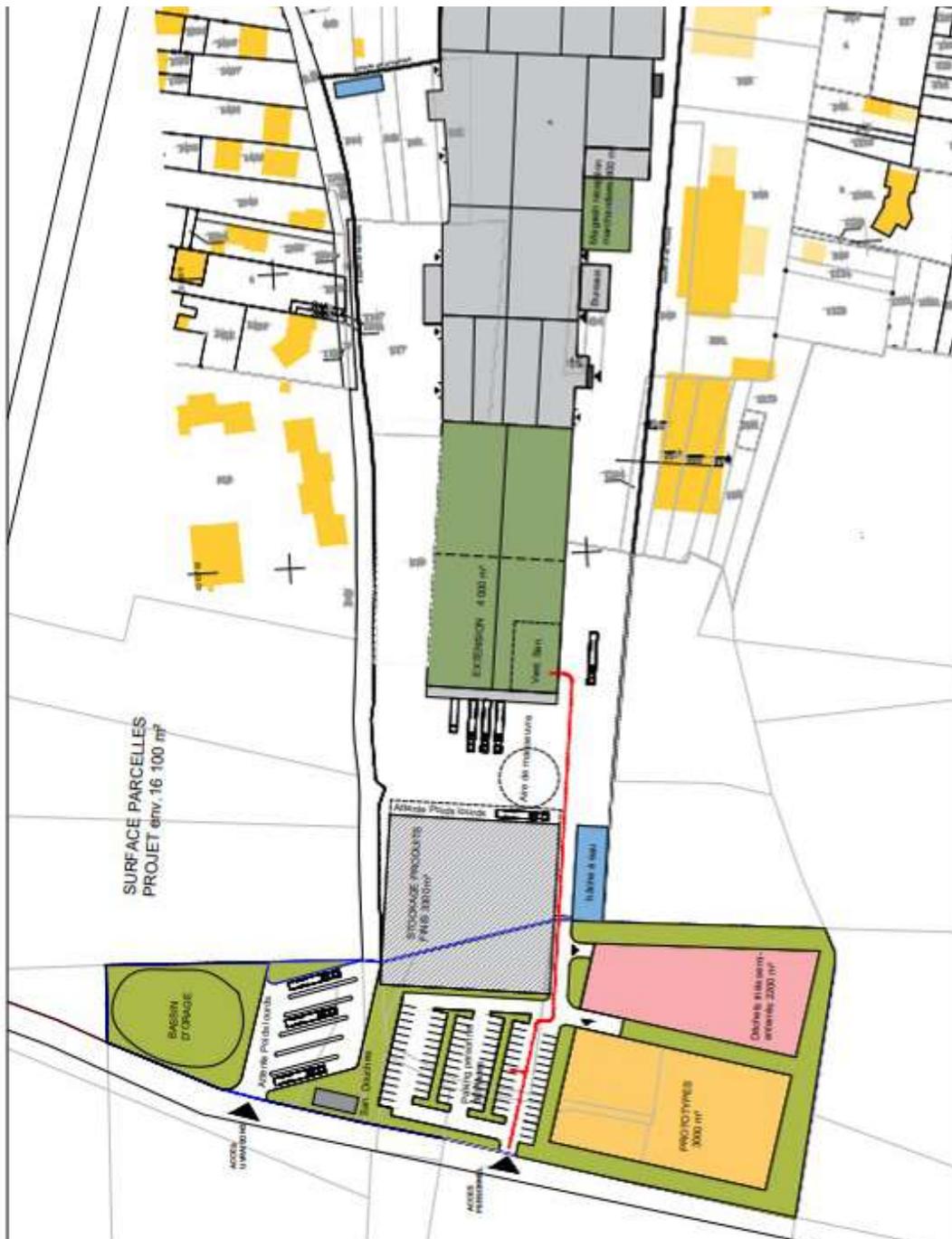
Le terrain est exploité par le GAEC Bauchet sur une surface de 16 000 m<sup>2</sup> qui représente 0.74 % de sa surface utile.

Négociation foncière en cours :

La SAFER a été missionnée par la Communauté de Communes pour réaliser les démarches de négociation avec les propriétaire et les exploitants.

La Commune des Landes-Genusson est en cours de rachat du foncier appartenant au Département. Elle cèdera ces terrains à l'entreprise Kvernland dans l'année 2024.

Concernant les terrains exploités par le GAEC Bauchet sur une surface de 12 931 m<sup>2</sup>, les propriétaires sont d'accord pour les vendre à l'entreprise Kvernland. Le GAEC Bauchet est impacté par deux projets en même temps : l'extension de l'entreprise Kvernland (1,64 ha) et la création d'un lotissement par la Commune (1ha). Le GAEC Bauchet sera compensé de la perte de ces terrains par la vente des terrains D 100 et D 99 aux Landes-Genusson. Il s'agit d'un îlot à l'Est de la Commune d'une superficie de 5 ha. Le GAEC Bauchet accepte cette compensation foncière. La différence de surface s'explique par un potentiel agronomique moindre pour les parcelles reprises et une multiplication des sites de cultures.



Esquisse du projet de la société KVERNLAND

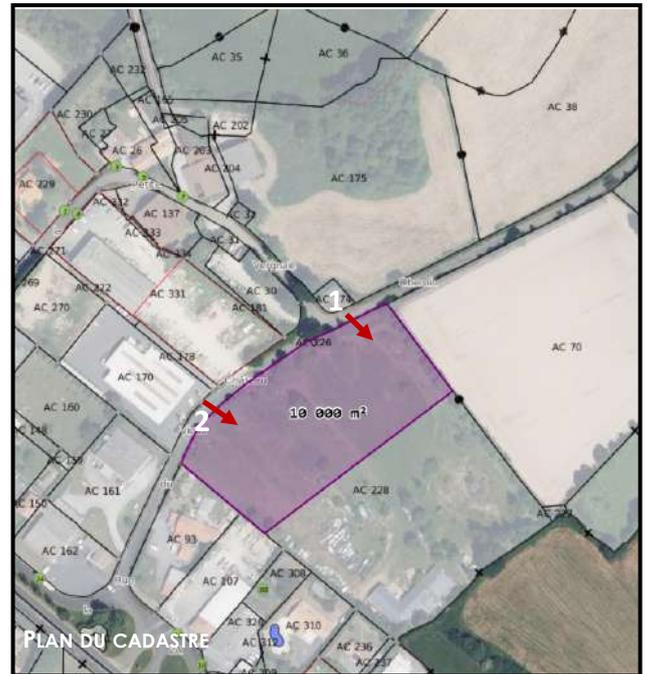
*Pièces réglementaires devant être modifiées :*



**5. Zone d'activités de la Paix à Saint Laurent-sur-Sèvre :**

Etat des lieux des parcelles concernées :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH avant la révision
SAINT LAURENT SUR SEVRE	AC 228	21 829 m <sup>2</sup>	SCCV du Château	Enherbé avec quelques arbres	Non exploité	A



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
SAINT LAURENT SUR SEVRE	AC 228	10 000 m <sup>2</sup>	A	UEm

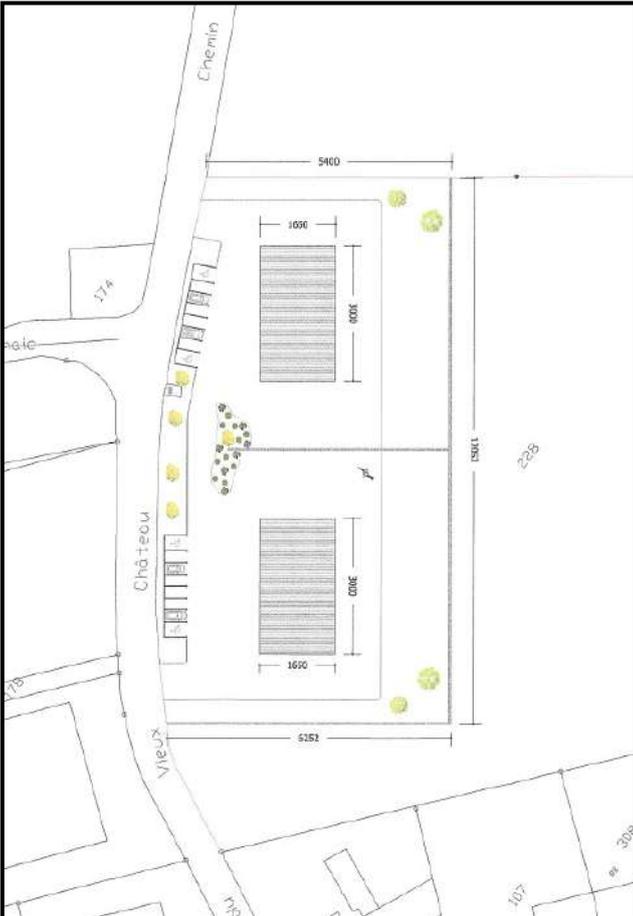
Justification du projet :

L'extension du zonage UEm d'une superficie de 10 000 m<sup>2</sup> permettrait la création d'un complexe de bâtiments artisanaux comprenant chacune 2 cellules.

La zone d'activités économiques de la Paix accueille d'ores et déjà une quinzaine d'entreprises artisanales et industrielles (exemples : Hérault Maçonnerie, Menuiserie de la Sèvre, Qualité massif vendéen, Fromenteau Peinture, SVPM, Ouest Utilitaires, etc). Un tel projet viendrait donc conforter ce pôle artisanal, idéalement situé le long de la RD 149 en direction de Mauléon.

Impact agricole :

Aucun agriculture n'exploite ce terrain aujourd'hui.

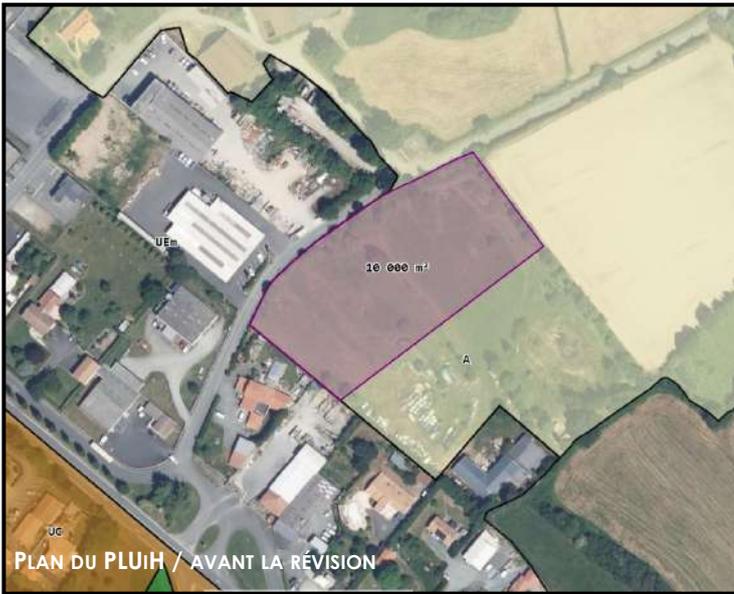


Esquisse du projet de Monsieur BARON Jacques

**Un travail de densification sera demandé au porteur de projet**



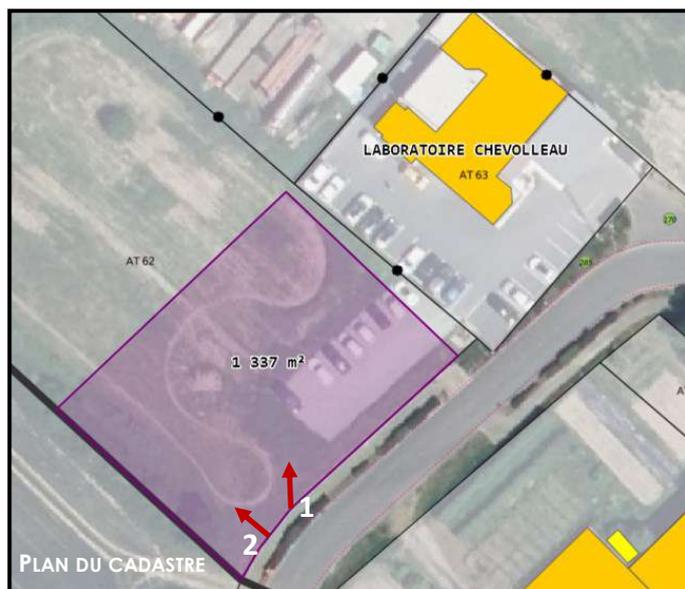
*Pièces réglementaires devant être modifiées :*



**6. Zone d'activités du Puy Nardon à Mortagne-sur-Sèvre :**

*Etat des lieux des parcelles concernées :*

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH avant la révision
MORTAGNE SUR SEVRE	AT 62	3 403 m <sup>2</sup>	SCI ANJECAP Laboratoire Chevolleau	Enherbé	Non exploité	A



*Projet de changement de zonage :*

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
MORTAGNE SUR SEVRE	AT 62	1 337 m <sup>2</sup>	AP1	UEv

Justification du projet :

Le laboratoire CHEVOLLEAU a été fondée il y a une quarantaine d'années sur la Commune de Mortagne-sur-Sèvre. Elle est présente au sein de la zone du Puy Nardon depuis une dizaine d'années. Cette entreprise est spécialisée dans le domaine de la prothèse dentaire. Afin de faire face à la demande croissante de ses clients et au développement du numérique, cette société a besoin de s'agrandir, notamment afin d'investir dans des centres d'usinage et des imprimantes 3D et pour recruter de nouveaux collaborateurs. Sur le terrain AT 62, l'entreprise a pour projet de réaliser une extension de son bâtiment et d'étendre son parking.

Impact agricole :

Aucun agriculture n'exploite ce terrain aujourd'hui. Un parking y a déjà été aménagé.

Pièces règlementaires devant être modifiées :



**7. Zone d'activité de la Louisière à Mortagne-sur-Sèvre :**

*Etat des lieux des parcelles concernées :*

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH avant la révision
MORTAGNE SUR SEVRE	AR 29	15 849 m <sup>2</sup>	Famille DUREAU	Prairie permanente	Monsieur Philippe BARON	A



*Projet de changement de zonage :*

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
MORTAGNE SUR SEVRE	AR 29	8 700 m <sup>2</sup>	AP1	UEv

Justification du projet :

L'entreprise O'Guste, créée en 1974, est spécialisée dans la production de viandes surgelées à destination des professionnels (grande distribution, restauration commerciale et collective et industries agroalimentaires). Elle emploie un centaine de personnes. La société dispose d'une surface de production d'environ 6000 m<sup>2</sup> (9 lignes de production). Son chiffre d'affaires annuel est de plus de 30 millions d'euros.

L'entreprise souhaite se développer et prévoit de réaliser une extension de son bâtiment de production, au niveau du parking actuel et donc de déplacer son parking sur ce terrain de 8114 m<sup>2</sup>.

Impact agricole :

Le terrain est exploité par Monsieur Philippe BARON sur une surface de 8114 m<sup>2</sup> qui représente 1,2% de sa surface utile. Monsieur BARON va cesser son activité d'ici un an. Aucun repreneur n'est envisagé aujourd'hui.

Négociation foncière en cours :

Des négociations sont en cours entre la famille DUREAU et l'entreprise O'GUSTE.

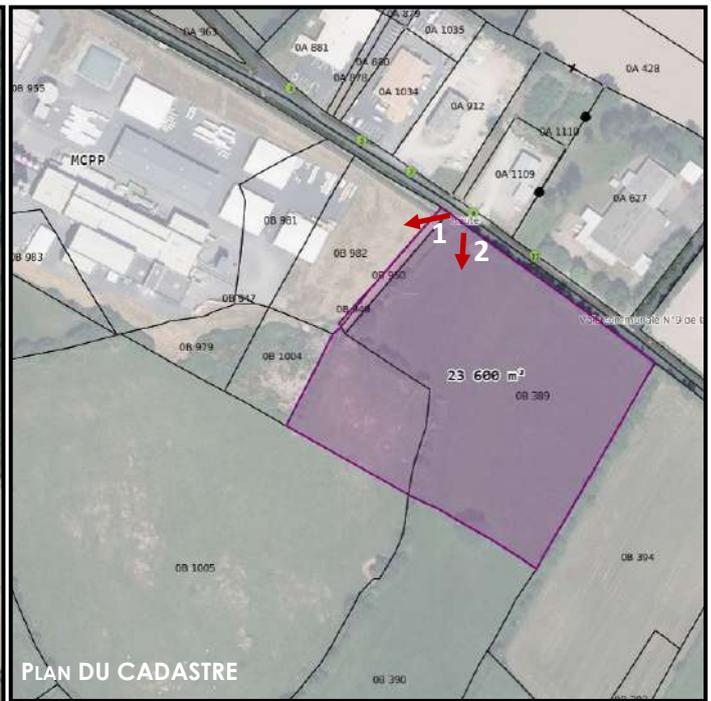
Pièces règlementaires devant être modifiées :



**8. Zone d'activité de Tiffauges :**

*Etat des lieux des parcelles concernées :*

Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH avant la révision
TIFFAUGES	B 389	18 700 m <sup>2</sup>	Madame BAUDRY	Prairie permanente	GAEC La Barbotière François CHARRIER Sébastien DOUILLARD	A
TIFFAUGES	B 950 B 1005	460 m <sup>2</sup> 45 404 m <sup>2</sup>	Messieurs CHAUVEAU	Chemin Prairie permanente	GAEC La Barbotière François CHARRIER Sébastien DOUILLARD	A
TIFFAUGES	B 949	40 m <sup>2</sup>	Commune de Tiffauges	Chemin	Non exploité	A



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
TIFFAUGES	B 389 B 950 B 949 B 1005	23 600 m <sup>2</sup>	A	AUEp

Justification du projet :

Depuis plusieurs années, il n'y a plus de foncier disponible sur les zones d'activités de Tiffauges. Les artisans de la Commune n'ont pas la possibilité de développer leur activité. Pour répondre à ce besoin, une extension de la zone d'activités existante est proposée.

COMMUNES	SURFACE DISPONIBLE (EN M <sup>2</sup> )
CHAMBRETAUD	-
LES LANDES GENUSSON	17 544,00
SAINT-AUBIN-DES-ORMEAUX	8 245,00
SAINT-MALO-DU-BOIS	22 557,00
SAINT-MARTIN-DES-TILLEULS	24 143,00
<b>TIFFAUGES</b>	<b>-</b>
TREIZE-VENTS	17 899,00
<b>POLES DE PROXIMITE</b>	<b>90 388,00</b>
LA GAUBRETIÈRE	-
SAINT-LAURENT-SUR-SÈVRE	77 693,00
<b>POLES D'APPUI</b>	<b>77 693,00</b>
MORTAGNE-SUR-SÈVRE	76 717,00
LA VERRIE	60 442,00
<b>BI POLE STRUCTURANT</b>	<b>137 159,00</b>
TOTAL TERRITOIRE	305 240,00

Un double objectif est visé dans le cadre de l'aménagement d'un nouveau secteur économique sur la Commune de Tiffauges. Le premier est de permettre à la société MCPP, située à proximité immédiate du secteur identifié, de se développer. Cette société historique de la Commune, appartenant désormais au groupe japonais Mitsubishi, spécialisée dans le secteur de la plasturgie, emploie environ 250 salariés sur site.

Le second est de permettre à des entreprises artisanales de s'installer et/ou se développer. A titre d'exemple, deux artisans de la Commune ont fait connaître leur intention d'acquérir un terrain afin d'y faire construire un atelier : la société JDPC (Johan David Plomberie Chauffage) et la société Fièvre Jérôme (Carrelage).

Impact agricole :

Le terrain est actuellement exploité par le GAEC La Barbotière sur une surface de 23 000 m<sup>2</sup> ce qui représente pour eux 0.08 % de leur surface utile.

Négociation foncière en cours :

La SAFER a été missionnée par la Communauté de Communes pour réaliser les démarches de négociation avec le propriétaire et l'exploitant. Aujourd'hui les propriétaires ont été contacté par mail et par courrier. Les négociations sont en cours.



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

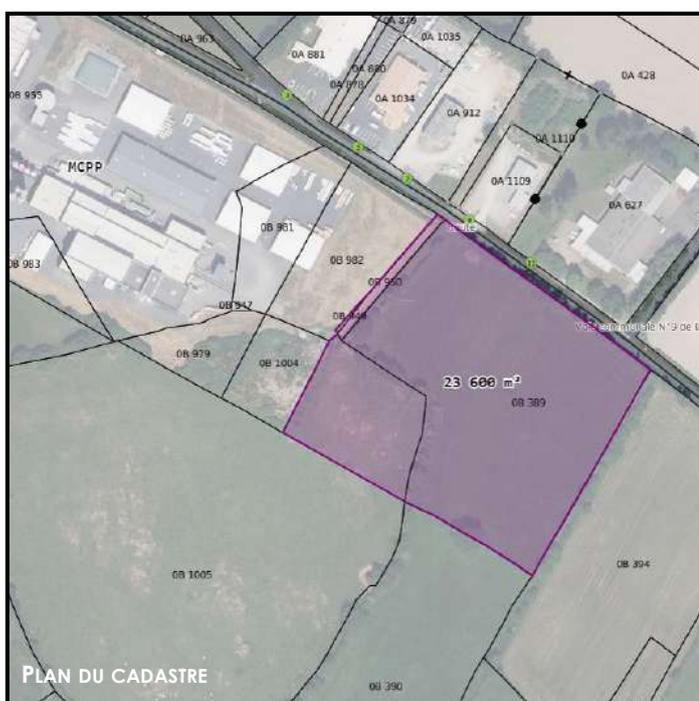
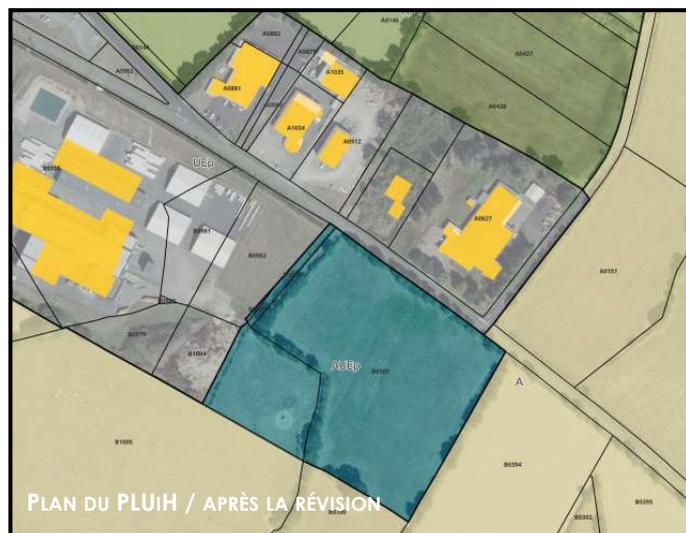
## MOBILITES

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

## TIFFAUGES

### SITE N°3 : ZONE D'ACTIVITES DE TIFFAUGES

#### CONTEXTE



#### **SURFACE OPERATIONELLE :**

2,36 hectares

#### **ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER :**

Zone d'activités économiques

Bâtiments artisanales et industriels

Situé au Sud-Est du centre-bourg, en entrée  
de bourg

Champs cultivé



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

### ORIENTATION/STRUCTURATION :

- 1- Accès potentiel à créer depuis la zone d'activités existantes
- 2- Réseau de haies et d'arbres existants à conserver

### VOCATION :

Extension de la zone d'activités économiques de Tiffauges

### REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF :



**REGLEMENT ECRIT :**

Ajout du zonage AUEp dans le règlement écrit.

## III.1 | LE SECTEUR AUE

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

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

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

### ARTICLE 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

**X** : Occupations et utilisations du sol interdites

**V\*** : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

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

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

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

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

## AUE

Hébergement touristique	X	X
Cinéma	X	X
V <sup>1</sup> : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X
Equipements sportifs	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	V <sup>2</sup>	V <sup>1,3</sup>
Entrepôts	V <sup>2</sup>	X
Bureau	V	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X
V <sup>1</sup> : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère		
V <sup>2</sup> : Projets de construction dont l'emprise au sol créée est supérieure ou égale à 1000 m <sup>2</sup>		
V <sup>3</sup> : Projets de construction dont l'emprise au sol créée est inférieure à 1000 m <sup>2</sup>		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	V <sup>4</sup>	V <sup>4</sup>
V <sup>4</sup> : Installation d'une coopérative d'utilisation de matériel agricole agréée.		
Exploitation forestière	X	X
AFFECTATIONS ET USAGES DU SOL REGLEMENTES		
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X	X
L'hébergement de plein air	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V	V
Les carrières	X	X
Le stockage de déchets et matériaux destinés à la revalorisation ou dans le cadre de projets mutualisés	X	V <sup>5</sup>
Les constructions et installations liées à la production d'énergie, notamment les suiveurs solaires	V <sup>5</sup>	V <sup>5</sup>
V <sup>1</sup> : Vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère		
V <sup>5</sup> : Les installations photovoltaïques sont admises en couverture des constructions principales dont la destination est admise ainsi que sur leurs annexes.		

## ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

### PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie. Toutefois, un retrait moindre (voire l'alignement) est autorisé sous réserve que l'implantation choisie garantisse un accès sécurisé aux installations, notamment en cas d'accès pour des poids lourds.

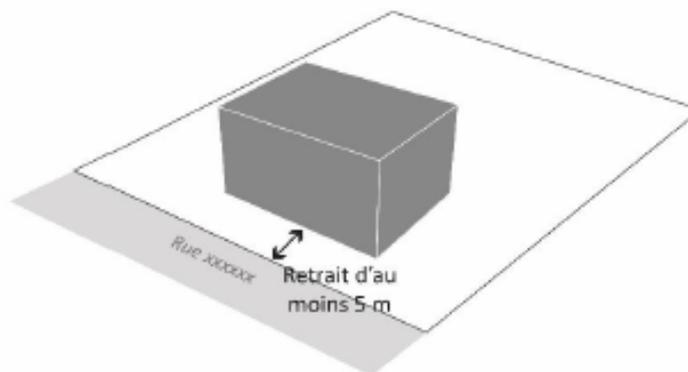


FIGURE 17\_ Retrait minimum vis-à-vis de l'alignement

### PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent sur une ou plusieurs limites séparatives (sous réserve de ne pas créer de nuisances supplémentaires et de risques pour la sécurité des usagers et à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...)), ou bien en retrait vis-à-vis de celles-ci, sans que ce retrait ne soit inférieur à 5 mètres.

## ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Se référer au « TITRE I \_DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE »

### FACADES

L'aspect extérieur des façades (notamment les façades aveugles) donnant sur les voies et emprises publiques doit être justifié en cohérence avec l'environnement immédiat et l'impact visuel du projet.

L'utilisation de la couleur est justifiée en cohérence avec les volumes bâtis sur lesquels elle est appliquée.

Les matériaux réfléchissants sont proscrits.

### LES ZONES DE STOCKAGE

L'emplacement et l'aménagement des espaces de stockage devront être justifiés. Les zones de stockage ne doivent pas être perceptibles depuis les voies et emprises publiques.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de stationnement.

## ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les dimensions d'une aire de stationnement pour les PMR figurent à l'Annexe VI.6 du présent règlement.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

# SYNTHESE DES CHANGEMENTS DE ZONAGES

ZONAGES ECONOMIQUES MODIFIEES EN ZONAGE AGRICOLE OU NATURELLE										ZONAGE AGRICOLE MODIFIEE EN ZONAGE ECONOMIQUE					
N°	NOM DU SITE	Zone PLUIH avant révision	Zone PLUIH après révision	COMMUNE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFICIE	TERAIN EXPLOITABLE	TERAIN NON EXPLOITABLE	N°	NOM DU SITE	Zone PLUIH avant révision	Zone PLUIH après révision	COMMUNE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFICIE
1	Zone du Gautreau Viennoiserie Ligerienne	UEV	N	MORTAGNE-SUR-SEVRE	AS 1	15 500		15 500	1	Extension de la ZAE du Lagat	AP1	AUEp	LA GAUBRETIERE	YD 20	30600
2	Zone du Gautreau SIB	UEV	N	MORTAGNE-SUR-SEVRE	AS 8	7 600		7 600	2	La Goupillière	A	AUEV	CHANVERRIE	ZC 69 ZC 73 ZC 78	64300
3	Fiche à proximité de Bradorama	UEE	A	MORTAGNE-SUR-SEVRE	BE 24	4 390		4 390	3	DACHSER – Pôle du Landreau	A	UEV	CHANVERRIE	C 108	1 610
4	Vendéopôle	UEyp	A 46 284 m <sup>2</sup> N 17 516 m <sup>2</sup>	CHANVERRIE	ZH 24 ZH 47 ZH 149 ZH 150 ZH 151 ZH 152	63 800	63 800		4	Entreprise KVER-NLAND	AP1 14 200 m <sup>2</sup> A 2 200 m <sup>2</sup>	UEe	LES LANDES GENUSSON	D 1383 D 1384 D 1393 D 1394 D 321 D 322 D 323 D 324 D 325	1 6400
5	DACHSER – site 1 Centre-ville de CHANVERRIE	UEe	AP1	CHANVERRIE	G 1606 G 1614 G 1612	8 261	8 261		5	ZAE de la Paix	A	UEm	SAINT LAURENT-SUR-SEVRE	AC 228	10000
6	DACHSER – site 2 Centre-ville de CHANVERRIE	UEp	AP1	CHANVERRIE	G 834	4 339	4 339		6	LABORATOIRE CHE-VOLLEAU	AP1	UEV	MORTAGNE-SUR-SEVRE	AT 62	1 378
7	DACHSER – Pôle du Landreau	UEV	A	CHANVERRIE	C 101 C 102 C 103 C 800	11 600		11 600	7	O'GUSTE	AP1	UEV	MORTAGNE-SUR-SEVRE	AR 29	8 114

ZONAGES ECONOMIQUES MODIFIEES EN ZONAGE AGRICOLE OU NATURELLE										ZONAGE AGRICOLE MODIFIEE EN ZONAGE ECONOMIQUE					
N°	NOM DU SITE	Zone PLUIH avant révision	Zone PLUIH après révision	COMMUNE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFICIE	TERAIN EXPLOITABLE	TERAIN NON EXPLOITABLE	N°	NOM DU SITE	Zone PLUIH avant révision	Zone PLUIH après révision	COMMUNE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFICIE
8	Le petit goulet	UEe	N	ST AUBIN-DES-ORMEAUX	A 748	4 091	4 091		8	MCPP	A	AUEp	TIFFAUGES	B 1005 B 389 B 390	23600
9	DESFONTAINES	UEe	AP1	LES LANDES-GENUSSON	D 1321 D 1318	9 895		9 895							
10	Les artisans du potager	UEp	AP1	TIFFAUGES	A 665 A 664 A 751 A 750 A 752 A 753 A 1105 A 1104	19 400	19 400								
11	MCPP	UEp	AP1	TIFFAUGES	B 604 B 956	7 730		7 730							
TOTAL															
TOTAL															
														56 716	36%
														99 891	64%
														156 606	
														156 588	