



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE MORTAGNE

REVISION ALLEGEE n°3

NOTICE DE CONCERTATION

Procédures	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	24/06/2015	24/10/2018	03/07/2019
Modification n°1	11/04/2022	/	09/11/2022
Modification simplifiée n°1	10/11/2023	/	21/02/2024
Révision allégée n°1	01/03/2023	29/05/2024	02/10/2024
Modification simplifiée n°2	05/11/2024	/	17/12/2024
Révision allégée n°2	31/05/2023	12/06/2024	26/02/2025
Modification simplifiée n°3	13/12/2024	/	02/04/2025
Mise à jour	/	/	28/05/2025
Modification simplifiée n° 4	20/06/2025	/	
Révision allégée n°3	01/10/2025		

Les motifs de la révision allégée n°3 du PLUiH

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 en dernier lieu le 2 avril 2025.

Le 2 octobre 2024, le conseil communautaire du Pays de Mortagne a approuvé la révision allégée n°1 du PLUiH portant sur les zones économiques.

En effet, à la suite d'une étude du foncier des zones d'activités du Pays de Mortagne, il est apparu qu'un certain nombre de parcelles situées en zone à vocation économique n'étaient pas essentielles pour assurer le développement des activités économiques existantes (parcelles ayant fréquemment une utilité agricole).

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

Il est également à relever que le SCoT du Pays du Bocage Vendéen ne consent pas de possibilité d'extension des zones d'activités existantes sur le territoire du Pays de Mortagne.

Ainsi, la révision allégée n°1 du PLUiH a permis d'apporter des solutions à quatre communes : Chanverrie, Les Landes Genusson, Saint-Laurent-sur-Sèvre et Mortagne-sur-Sèvre. A l'issue de cette procédure, 102 388 m² sont passés d'une vocation agricole à une vocation économique et 102 447 m² sont passés de zone économique à zone agricole ou naturelle.

Aujourd'hui, deux communes demeurent en attente de solutions afin de voir évoluer leurs zones économiques : Tiffauges et La Gaubretière. Par ailleurs, depuis la dernière procédure, deux besoins sont apparus sur la commune de Mortagne-sur-Sèvre.

Le projet de révision allégée n°3 du PLUiH a ainsi pour objectif de faire évoluer le zonage de certaines parcelles d'une vocation économique vers une vocation agricole, et inversement. Ces changements de zonages sont opérés à surface constante, afin d'être en compatibilité avec le SCoT du Pays de Bocage Vendéen. Ces modifications du règlement graphique du PLUiH ne portent pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), la surface totale de chaque type de zones n'étant pas modifiée.

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. »

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 vouloir 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.

Compatibilité avec le SCOT du Pays du Bocage Vendéen

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Bocage Vendéen est exécutoire depuis le 22 juillet 2017. Le diagnostic réalisé dans le cadre du SCoT montrait que le Pays de Mortagne disposait d'une disponibilité foncière de 60 ha à vocation économique. 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. Ainsi, le projet de révision allégée s'est attaché à être compatible avec ce document et ne conduit donc pas à la création de nouvelles surfaces économiques.

		ZONAGES ECONOMIQUES DU PLUI							TOTAL
		UEe	UEm	UEp	UEv	UEvp	UEz	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 vitrine à urbaniser	
Avant la révision allégée 3	en m ²	378 407	588 491	1 269 903	1 798 209	493 180	84 183	70 763	4 683 136
	en %	8,08%	12,57%	27,12%	38,40%	10,53%	1,80%	1,51%	100,00%
Après la révision allégée 3	en m ²	378 407	619 091	1 292 903	1 801 309	427 323	82 383	78 579	4 679 995
	en %	8,09%	13,23%	27,63%	38,49%	9,13%	1,76%	1,68%	100,00%
Evolution	en %	0,01%	0,66%	0,51%	0,09%	-1,40%	-0,04%	0,17%	-0,08%
	en m ²	0	30 600	23 000	3 100	-65 857	-1 800	7 816	-3 141

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

		ZONAGES AGRICOLES ET NATURELLES DU PLUI				TOTAL
		A	AP	AP1	N	
		Agricole	Terres agricoles sensibles	Lisière agricole des bourgs	Naturel	
Avant la révision allégée 3	en m ²	150 482 727	19 442 479	7 505 795	32 594 437	210 025 438
	en %	71,65%	9,26%	3,57%	15,52%	100%
Après la révision allégée 3	en m ²	150 548 584	19 442 479	7 446 179	32 591 337	210 028 579
	en %	71,68%	9,26%	3,55%	15,52%	100,00%
Evolution	en %	0,03%	0,00%	-0,03%	0,00%	0,00%
	en m ²	65 857	0	-59 616	-3 100	3 141

ZONAGES ECONOMIQUES DU PLUI EN m ²							TOTAL		
Communes	UEe Établissements économiques hors zone d'ac- tivités	UEm Zones d'acti- tés mixtes	UEp Zones d'acti- tés de proximi- té	UEv Zones d'activités vitrine	UEvp Vendéopôle	Uez ZAC du Soleil Le- vant à Mortagne- sur-Sèvre	AUEv Zones d'activités vitrine à urbani- ser	En m ²	%
Les Landes-Genusson	125 431	-	90 904	-	-	-	-	216 335	27%
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	28%
Saint-Martin-des-Tilleuls	7 788	-	37 951	-	-	-	-	45 739	6%
Tiffauges	-	-	117 127	-	-	-	-	117 127	15%
Treize-Vents	5 507	-	127 191	-	-	-	-	132 698	17%
POLE DE PROXIMITE	186 578	220 641	393 375	0	0	0	0	800 594	17%
La Gaubretière	36 384	103 198	49 011	-	-	-	-	188 593	21%
Saint-Laurent-sur-Sèvre	30 936	184 776	475 303	-	-	-	-	691 015	79%
POLE D'APPUI	67 320	287 974	524 314	0	0	0	0	879 608	19%
Mortagne-sur-Sèvre	31 415	-	-	1 249 154	-	84 183	-	1 364 752	45%
Chanverrie	93 094	79 876	352 214	549 055	493 180	-	70 763	1 638 182	55%
BI POLE STRUCTURANT	124 509	79 876	352 214	1 798 209	493 180	84 183	70 763	3 002 934	64%
TOTAL	en m ²	378 407	588 491	1 269 903	1 798 209	493 180	84 183	70 763	4 683 136
	en %	8%	13%	27%	38%	11%	2%	2%	

Répartition des zonages économiques par type de zones avant la révision allégee 3

ZONAGES ECONOMIQUES DU PLUI EN m ²								TOTAL	
UEe	UEm	UEP	UEV	UEVP	Uez	AUEV	En m ²	%	
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 vitrine à urbaniser			
125 431	-	90 904	-	-	-	-	216 335	26%	
2 302	-	-	-	-	-	-	2 302	0%	
45 550	-	20 202	-	-	-	-	65 752	8%	
-	220 641	-	-	-	-	-	220 641	27%	
7 788	-	37 951	-	-	-	-	45 739	6%	
-	-	140 127	-	-	-	-	140 127	17%	
5 507	-	127 191	-	-	-	-	132 698	16%	
186 578	220 641	416 375	0	0	0	0	823 594	18%	
36 384	133 798	49 011	-	-	-	-	219 193	24%	
30 936	184 776	475 303	-	-	-	-	691 015	76%	
67 320	318 574	524 314	0	0	0	0	910 208	19%	
31 415	-	-	1 252 254	-	82 383	7 816	1 373 868	47%	
93 094	79 876	352 214	549 055	427 323	-	70 763	1 572 325	53%	
124 509	79 876	352 214	1 801 309	427 323	82 383	78 579	2 946 193	63%	
378 407	619 091	1 292 903	1 801 309	427 323	82 383	78 579	4 679 995	100%	
en m ²									
en %	8%	13%	28%	38%	9%	2%			

Répartition des zonages économiques par type de zones après la révision allégée 3

Communes		ZONAGES AGRICOLES ET NATURELLES DU PLUI EN m ²									
		Avant la révision					Après la révision				
		A	AP	AP1	N	TOTAL	A	AP	AP1	N	TOTAL
Les Landes-Genusson	25 564 373	697 117	1 368 102	2 324 544	29 954 136	25 564 373	697 117	1 368 102	2 324 544	29 954 136	
Mallèvre	-	-	-	99 725	99 725	-	-	-	99 725	99 725	
Saint-Aubin-des-Ormeaux	6 493 401	2 179 790	585 932	2 675 738	11 934 861	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	2 067 436	13 255 554	9 437 720	1 166 986	583 412	2 067 436	13 255 554	
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	4 895 659	1 914 051	459 226	1 624 433	8 893 369	4 895 659	1 914 051	436 226	1 624 433	8 870 369	
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	68 613 589	9 941 106	3 761 019	13 504 000	95 819 714	68 613 589	9 941 106	3 738 019	13 504 000	95 796 714	
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	7 090 215	1 234 107	368 814	4 136 456	12 829 592	7 090 215	1 234 107	368 814	4 136 456	12 829 592	
POLE D'APPUI	30 562 768	2 950 312	1 388 163	6 723 894	41 625 137	30 562 768	2 950 312	1 357 563	6 723 894	41 594 537	
Mortagne-sur-Sèvre	10 818 470	1 481 424	1 039 667	3 947 567	17 287 128	10 818 470	1 481 424	1 033 651	3 944 467	17 278 012	
Chanverrie	40 487 900	5 069 637	1 316 946	8 418 976	55 293 459	40 553 757	5 069 637	1 316 946	8 418 976	55 359 316	
BI POLE STRUCTURANT	51 306 370	6 551 061	2 356 613	12 366 543	72 580 587	51 372 227	6 551 061	2 350 597	12 363 443	72 637 328	
TOTAL	en m ²	150 482 727	19 442 479	7 505 795	32 594 437	210 025 438	150 548 584	19 442 479	7 446 179	32 591 337	210 028 579
	en %	71,65%	9,26%	3,57%	15,52%	100%	72%	9%	4%	16%	100%
		VARIATION									
		Avant/Après la révision									
		en %		en m ²		en %		en m ²		en %	
		71,65%		65 857		0,03%		-		0%	

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

JUSTIFICATION DES OBJETS DE LA REVISION ALLEGEE

Changement de zonage à vocation économiques vers une vocation agricoles ou naturelles

1. Zone d'activités du Vendéopôle à Chanverrie :

Le secteur concerné

Le projet concerne une emprise de 56 000 m² située au sein de la zone d'activités du Vendéopôle, sur les parcelles cadastrées ZH 154p, ZH 152, ZH 24, ZH 150p, ZH 153p, ZH 151, ZH 149p et ZH 47. Ces terrains appartiennent au Syndicat mixte du Vendéopôle du Haut-Bocage Vendéen, au Département de la Vendée ainsi qu'à l'Autoroute du Sud de la France.

Le site se trouve dans la partie sud de la zone économique, en bordure de l'autoroute. Il est aujourd'hui composé de terrain enherbés et arborés. La parcelle ZH 150p est utilisé comme pâturage dans le cadre d'une convention de mise à disposition .

Les parcelles concernées :



Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Zonage du PLUIH Avant la révision
CHANVERRIE	ZH 154p ZH 152 ZH 24 ZH150p	56 000 m ²	Syndicat mixte du Vendéopôle du Haut-Bocage Vendéen	Enherbé Arboré	UEvp
	ZH 153p ZH 151 ZH 149p		Département de Vendée		
	ZH 47		Autoroute du Sud de la France		

Contexte de la modification

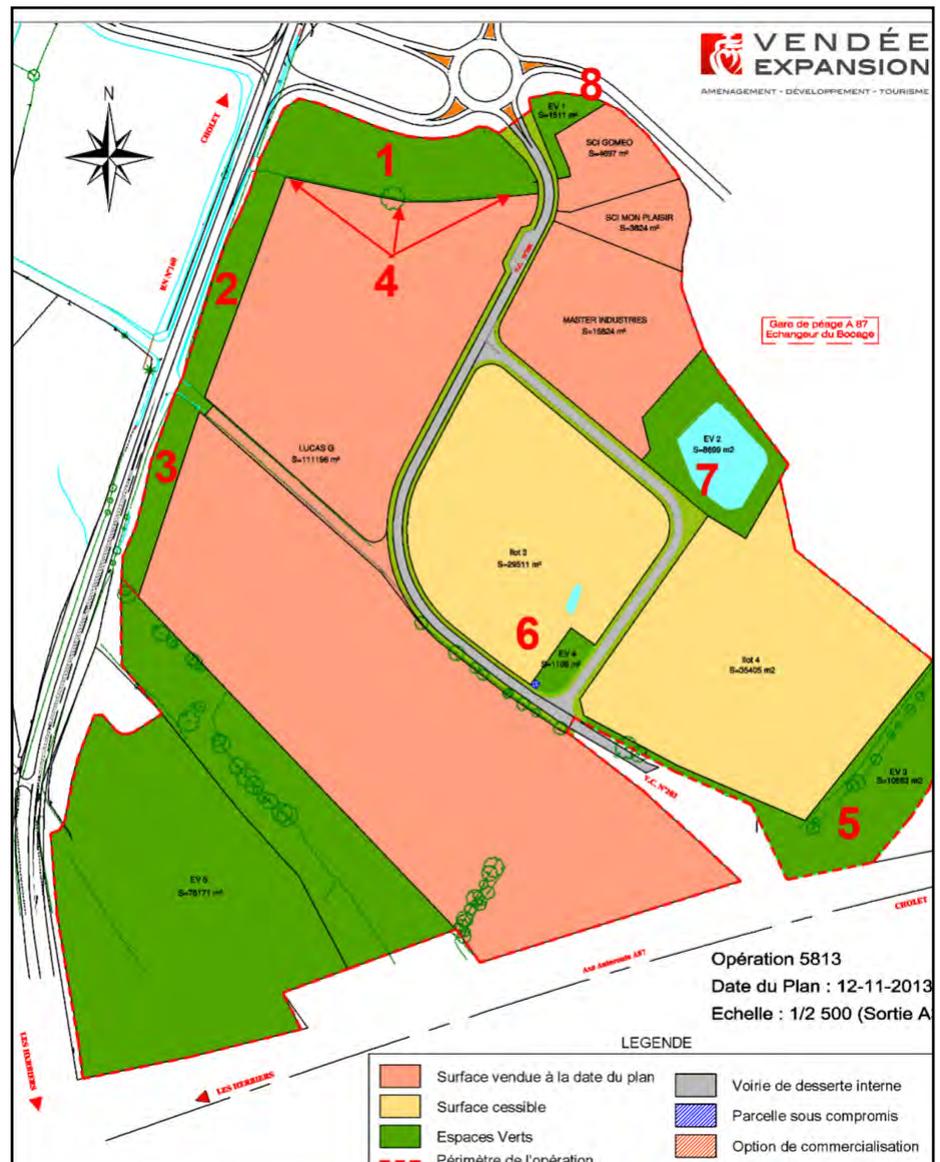
Lors de la création du Vendéopôle, les terrains concernés avaient été identifiés comme espaces verts dans le plan de composition initial, bien qu'ils aient été intégrés dans le périmètre de la zone d'activités économiques.

Depuis, l'occupation du sol n'a pas évoluée: Aucune implantation économique n'a été réalisée et les terrains sont restés naturels, enherbés et arborés. La parcelle ZH 150p a conservé un usage agricole, avec une convention de mise a disposition du terrain comme pâturage.

Aussi, l'accès limité et la configuration vallonnée ne permettent pas une implantation adaptée à l'accueil d'entreprise. Ces parcelles constituent une réserve foncière non aménagée et non aménageable en zone économique.



Extrait du plan de composition



Objet de la modification

Le présente modification a pour objet de reclasser cette emprise de 56 000m², actuellement située en zone économique UEvp, en zone agricole, afin d'établir une cohérence entre le zonage et la réalité de l'occupation du sol.



Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
CHANVERRIE	ZH 154p ZH 152 ZH 24 ZH150p ZH 153p ZH 151 ZH 149p ZH 47	56 000 m ²	UEvp	A

Effets sur le règlement graphique

Le règlement graphique sera modifié afin de reclasser les terrains de la zone économique UEvp vers la zone agricole A

Pièce réglementaire devant être modifiée :

PLAN DU PLUIH / AVANT LA RÉVISION



PLAN DU PLUIH / APRÈS LA RÉVISION



2. Zone d'activités du Vendéopôle à Chanverrie :

Le secteur concerné

Le secteur est située sur la commune de Chanverrie au sein du périmètre du Vendéopôle. Il concerne la parcelle cadastrée ZH 126p, d'une superficie de 9 857m².Ce terrains appartient au Syndicat mixte du Vendéopôle du Haut-Bocage Vendéen.

Les parcelles concernées :



Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Zonage du PLUIH Avant la révision
CHANVERRIE	ZH 126p	9 857 m ²	Syndicat mixte du Vendéopôle du Haut-Bocage Vendéen	Enherbé Arboré	UEvp

Contexte de la modification

Lors de la création du Vendéopôle, le terrain concerné avait été identifié comme un espace vert dans la zone d'activités. Aujourd'hui, bien qu'il soit englobé dans la surface de la zone économique, il reste enherbé et arboré. Sa configuration et son accessibilité ne permettent pas l'implantation d'une entreprise, ce qui rend son maintien en zone économique inadapté.



Objet de la modification

La présente modification a pour objet de reclasser ce terrain de 9 857 m², actuellement en zone économique (UEvp), en zone agricole (A). Cette modification permet de rétablir une cohérence entre le zonage et la réalité de l'occupation du sol.

Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUIH Avant la révision	Zonage du PLUIH Après la révision
CHANVERRIE	ZH 126p	9 857 m ²	UEvp	A

Effets sur le règlement graphique

Le règlement graphique sera modifié afin de reclasser le terrain de la zone économique (UEvp) vers la zone agricole (A).

Pièce réglementaire devant être modifiée :



PLAN DU PLUIH / AVANT LA RÉVISION



PLAN DU PLUIH / APRÈS LA RÉVISION

3. Zone du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre :

Le secteur concerné

Le projet concerne une emprise de 1 800m² sur la parcelle BL 37, située en limite de la zone d'activité du Soleil Levant. Ce terrain appartient à la société SOVIMMO propriétaire du magasin Super U.

Les parcelles concernées :



Commune	Parcelles concernées	Surface des parcelles	Propriétaires	Nature du terrain	Zonage du PLUIH Avant la révision
MORTAGNE SUR SEVRE	BL 37p	1 800m ²	SOVIMMO	Enherbée	UEz

Contexte de la modification

La parcelle concernée est située dans le périmètre de la zone économique du Soleil Levant, en bordure de la zone agricole. Elle est aujourd'hui non bâtie, enherbée et non exploitée. L'absence de projet économique sur ce site et sa localisation en limite d'espace agricole justifie son reclassement en zone agricole, en cohérence avec les terrains voisins.



Objet de la modification

La présente modification a pour objet de reclasser l'emprise de 1 800 m² de la zone économique Uez et de la reclasser en zone agricole A. Elle sera intégrée à la parcelle BL32p, non utilisée dans le projet de station-service et mise à disposition de l'exploitant agricole déjà en place.

Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface des l'em- prises concernées	Zonage du PLUIH Avant la révision	Zonage du PLUIH Après la révision
MORTAGNE SUR SEVRE	BL 37p	1 800 m ²	UEz	AP1

Effets sur le règlement graphique

Le règlement graphique sera modifié avec la suppression du zonage UEz sur la parcelle BL 37p et son intégration dans la zone agricole.

Pièce réglementaire devant être modifiée :



PLAN DU PLUIH / AVANT LA RÉVISION



PLAN DU PLUIH / APRÈS LA RÉVISION

Changements de zonages agricoles et naturels en zonages économiques

1. La zone d'activité de l'Horizon à la Gaubretière :

Le secteur concerné

Le projet concerne une emprise de 30 600 m² situé en limite de la zone d'activités de l'Horizon, sur les parcelles cadastrées E 57, 58 et 59. Ces terrains appartiennent à des propriétaires privés et sont actuellement cultivés.

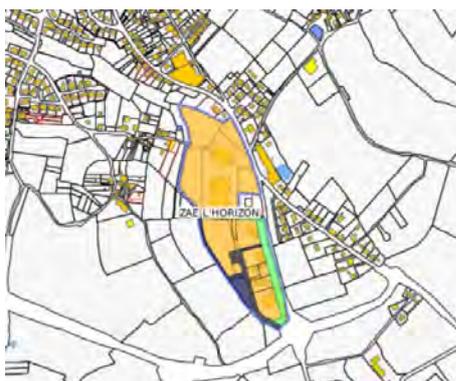
Etat des lieux des parcelles concernées :



Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUIH avant la révision
Gaubretière	E 57	30 600m ²	M. et Mme DE KERVENOEL	Culture	GAEC le BOULEAU	AP1
	E 58 E 59		Cts GUERY			

Contexte de la modification

La commune de La Gaubretière dispose de deux zones économiques : le Lagat et l'Horizon. Ces deux zones sont aujourd'hui saturées, et il ne reste qu'un seul terrain disponible (en jaune) dans la zone du Lagat, ce qui rend nécessaire la création d'une extension pour répondre aux besoins de développement et d'accueil des entreprises locales.



À titre d'exemple, 23 créations d'activités ont été recensées en 2023 sur la commune par le service développement économique de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne. Cette modification a été réfléchié dans le cadre de la stratégie de développement économique du Pays de Mortagne, afin d'assurer une offre harmonieuse sur chaque commune du territoire et de répondre aux besoins d'extension de la zone économique de La Gaubretière.

Il avait initialement été envisagé que l'extension de la zone économique de La Gaubretière soit réalisée sur les terrains autour de la zone du Lagat. Cependant, un sondage pédologique mené sur ce secteur a révélé la présence de zones humides, empêchant la réalisation de l'extension.

Le choix s'est donc reporté sur la zone de l'Horizon, où seulement trois options d'extension sont possibles en continuité directe de la zone :

- Les parcelles E 61 à E 65, en forme de triangle situées au nord de la zone, qui ne conviennent pas car elles sont trop proches de maisons d'habitation et ne disposent que d'un accès insuffisant par un chemin en terre,
- Les parcelles ZX3 et ZX4, trop vallonnées pour être aménageables
- Et les parcelles E 57, E 58p et E 59p.

Ces dernières sont actuellement cultivées. Bien qu'elles soient classées en zone agricole, leur localisation dans le prolongement direct de la zone d'activités et leur topographie plane en font un secteur adapté à l'extension. Le choix de ces parcelles a donc été retenu.

Le site présente plusieurs atouts : un accès existant dans la zone sur la parcelle E 1037 ainsi qu'une localisation sur un axe structurant conduisant aux Herbiers et à proximité de l'A87.

Aussi, la SAFER a engagé des négociations avec les propriétaires et l'exploitant agricole afin de permettre l'acquisition de ces terrains par la Communauté de Communes du Pays de Mortagne.

Objet de la modification

Les présente modification a pour objet de reclasser cette emprise de 30 600m², actuellement située en zone agricole AP1, en zone économiques UEm, pour permettre l'extension de la zone d'activités de l'Horizon.

Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
Gaubretière	E 57 E 58 E 59	30 600 m ²	AP1	UEm

Effets sur le règlement graphique

Le règlement graphique sera modifié, les parcelles E 57, E 58 et E 59, actuellement classées en zone agricole AP1, seront intégrées au périmètre de la zone de l'Horizon et classées en zone UEm.

Pièce réglementaire devant être modifiée :



PLAN DU PLUIH / AVANT LA RÉVISION

PLAN DU PLUIH / APRÈS LA RÉVISION



2. La zone d'activité économique de Tiffauges :

Le secteur concerné

Le projet concerne une emprise de 23 000 m² située en limite de la zone d'activités de de Tiffauges, sur les parcelles cadastrées A 145p, 146, 168, 426, 427 et 428. Ces terrains appartiennent aux consorts BOUYER/MOUCHARD et AMIOT. Ils sont actuellement cultivés et exploités par la GAEC La Barbotière et la SCEA Amiot.

Etat des lieux des parcelles concernées :



Commune	Parcelles concernées	Surface	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH avant la révision
Tiffauges	A 145p A 146	23 000 m ²	Cts BOUYER et MOUCHARD	Culture	GAEC La Barbotière	AP1
	A 168 A 426 A 427 A 428		Cts AMIOT		SCEA Amiot	

Contexte de la modification

La commune de Tiffauges dispose d'une seule zone d'activités économiques, aujourd'hui intégralement occupée. Cette saturation rend l'extension de la zone nécessaire afin de répondre aux besoins de développement et d'accueil des entreprises locales.

En 2023, douze créations d'activités ont été recensées par le service développement économique de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne, confirmant la pression foncière sur ce secteur.

Les parcelles concernées se situent dans le prolongement immédiat de la zone d'activités, avec un accès direct par la voie communale. Actuellement classées en zone agricole AP1 et utilisées pour des cultures, elles présentent une localisation favorable pour accueillir l'extension de la zone économique.

La SAFER a engagé des discussions avec les propriétaires et les exploitants agricoles afin de permettre la cession de ces terrains. Un accord a été trouvé sur une base financière.

Les propriétaires ont accepté la vente, et les exploitants ont donné leur accord. Des indemnisations financières ont été prévues pour compenser l'impact agricole. Les terres resteront exploitées jusqu'en 2026, et partiellement en 2027 selon le cycle des cultures. Le bornage est prévu en octobre et la vente interviendra à l'issue de la procédure.



Objet de la modification

La présente modification a pour objet de reclasser cette emprise de 23 000 m², actuellement située en zone agricole AP1, en zone économique UEp, afin de permettre l'extension de la zone d'activités de Tiffauges et de répondre aux besoins en foncier économique de la commune.

Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
Gaubretière	A 145p A 146 A 168 A 426 A 427 A 428	23 000 m ²	AP1	UEp

Effets sur le règlement graphique

Le règlement graphique sera modifié, les parcelles A 145p, 146, 168, 426, 427 et 428 actuellement classées en zone agricole AP1 seront intégrées au périmètre de la zone de Tiffauges et classées en zone UEp

Pièce réglementaire devant être modifiée :

PLAN DU PLUIH / AVANT LA RÉVISION



PLAN DU PLUIH / APRÈS LA RÉVISION



3. La zone d'activité économique du Gautreau à Mortagne-sur-Sèvre :

Le secteur concerné

Le projet concerne une emprise de 3 100m², située en limite de la zone d'activités économiques du Gautreau, sur la parcelle AS 8p.

Ce terrain appartient à la Société Innovation du bâtiment « SIB ». Il est actuellement classé en zone naturelle N.

Etat des lieux des parcelles concernées :



Commune	Parcelles concernées	Surface de la parcelle	Propriétaires	Nature du terrain	Zonage du PLUiH avant la révision
Mortagne sur Sèvre	AS 8p	3 100 m ²	Société Innovation du bâtiment	enherbé	N

Contexte de la modification

Lors de la révision allégée n°1 du PLUiH, approuvée le 2 octobre 2024, la Communauté de Communes du Pays de Mortagne a procédé au déclassement de 7 600 m² de la parcelle AS 8, en raison de la présence d'une zone humide et d'un espace arboré. A cette date, la société SIB avait déjà un projet d'aménagement sur la parcelle.

En raison d'un déclassement trop étendu, le projet de la société ne peut plus être mené. Le reclassement de 3 100 m² en zone économique vise à corriger cette situation et à rendre le projet à nouveau réalisable.



L'emprise concernée, située en limite de la zone d'activités économiques du Gautreau, sera donc réintégrée au zonage économique UEv. Le projet impactera partiellement la zone humide, mais des mesures de compensation seront prévues à l'échelle de l'ensemble de l'aménagement, conformément aux études en cours.



Plan du projet d'aménagement de la SIB



Objet de la modification

Reclasser 3 100 m² de la parcelle AS 8p, actuellement en zone naturelle (N), en zone économique UEv, en limite de la zone d'activité économique du Gautreau.

Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface de l'emprise	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
Mortagne sur Sèvre	AS 8p	3 100 m²	N	UEv

Effets sur le règlement graphique

Le règlement graphique sera modifié afin de reclasser la parcelle AS 8p de la zone naturelle (N) vers la zone économique (UEv).

Pièce réglementaire devant être modifiée :

PLAN DU PLUIH / AVANT LA RÉVISION



PLAN DU PLUIH / APRÈS LA RÉVISION



4. La zone d'activité économique du Soleil Levant à Mortagne-sur-Sèvre :

Le secteur concerné

Le projet concerne une emprise de 7 816 m² située en limite de la zone d'activités économiques du Soleil Levant, à Mortagne-sur-Sèvre, sur la parcelle BL 32.

Ce terrain appartient aux consorts RAUTUREAU et est aujourd'hui exploité par la GAEC Bocamauges par M. Lionel BLOUIN. Il est classé en zone agricole AP1.

Etat des lieux des parcelles concernées :



Commune	Parcelles concernées	Surface de la parcelle	Propriétaires	Nature du terrain	Exploitants	Zonage du PLUiH avant la révision
Mortagne sur Sèvre	BL 32	7 816 m ²	Consorts RAUTUREAU	Cultivé	GAEC BOCAMAUGES M. Lionel BLOUIN	AP1

Contexte de la modification

La station-service du supermarché Super U, actuellement implantée dans le centre-bourg de Mortagne-sur-Sèvre, ne répond plus aux besoins du territoire mortagnais. Ses dimensions limitées et sa localisation génèrent des nuisances importantes et provoquent régulièrement des encombrements. Le déplacement de la station-service et son redimensionnement deviennent nécessaires afin de l'adapter aux besoins du secteur.



Plusieurs emplacements de la zone d'activités ont été étudiés, mais aucun ne permettait la réalisation du projet :

- La parcelle BL 37 n'était pas adaptée : une partie de son emprise est déjà réservée pour un projet de cinéma, et le reste du terrain présente une pente trop marquée, ce qui rend impossible l'installation d'une station-service.
- La parcelle AC 341, est trop étroite pour accueillir le projet et elle est réservée pour la création du futur accès principal à la zone, lorsque la voie frée sera remise en service, car elle est située sur l'accès existant.
- La parcelle AC 304 a également été écartée car ses propriétaires ne souhaitent pas la céder.



Le choix s'est donc porté sur la parcelle BL 32, qui est la seule option possible pour accueillir le projet. Situé en bordure de la RD 160, le site bénéficie d'une localisation stratégique et permet l'implantation d'une station-service dimensionnée pour recevoir les poids lourds. Son implantation en périphérie permettra de réduire le passage des camions dans le centre-bourg et de limiter les nuisances.

La parcelle BL 32 ne sera que partiellement utilisée. La partie restante, d'une superficie de 20 512 m², restera en usage agricole et sera maintenue à la disposition de l'exploitant actuel dans le cadre d'un bail rural. Pour compenser la perte de surfaces liée au projet, l'emprise de 1 800 m² dézonée sur la parcelle BL 37 sera intégrée au même bail et confiée à l'exploitant agricole. Le reste de la surface perdue, soit 6 016 m², fera l'objet d'une indemnisation financière.



Objet de la modification

La présente révision allégée a pour objet de reclasser 7 816 m² de la parcelle BL 32, actuellement en zone agricole AP1, en zone d'activités économiques AUEv afin de permettre l'implantation de la nouvelle station-service, d'un parking de covoiturage et de services annexes.

Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Surface de l'emprise	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
Mortagne sur Sèvre	BL 32	7 816 m ²	AP1	AUEv

Effets sur le règlement graphique

Le règlement graphique sera modifié avec l'intégration de la partie de la parcelle BL 32 en zone d'activités économiques et le déclassement de la partie BL 37 en zone agricole (motif 3)

Pièce réglementaire devant être modifiée :

PLAN DU PLUiH / AVANT LA RÉVISION



PLAN DU PLUiH / APRÈS LA RÉVISION



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	TERRAIN EXPLOITABLE	TERRAIN NON EXPLOITABLE	N°	NOM DU SITE	Zone PLUIH avant révision	Zone PLUIH après révision	COMMUNE	NUMERO DE PARCELLE	SUPERFICIE
1	Zone du Vendéopôle	UEvp	A	CHANVERRIE	ZH 154p ZH 152 ZH 24 ZH 150p ZH 153p ZH 151 ZH 149p ZH 47	56 000		31 100	1	ZAC de l'Horizon	Ap1	UEm	LA GAUBRETIERE	E 27 E 58 E 59	30 600
2	Zone du Vendéopôle	UEvp	A	CHANVERRIE	ZH 126p	9 857			2	Zone d'activité de Tiffauges	Ap1	UEp	TIFFAUGES	A 145p A146 A 168 A 426 A 427	23 000
3	ZAC du soleil Levant	UEZ	Ap1	MORTAGNE-SUR-SEVRE	BL 37p	1 800		0	3	Zone d'activité du GAUTREAU	N	UEV	Mortagne-sur-Sèvre	AS 8p	3 100
									4	Zone d'activité du soleil levant	Ap1	AUEz	Mortagne-sur-Sèvre	BL 32	7 816

Conclusion

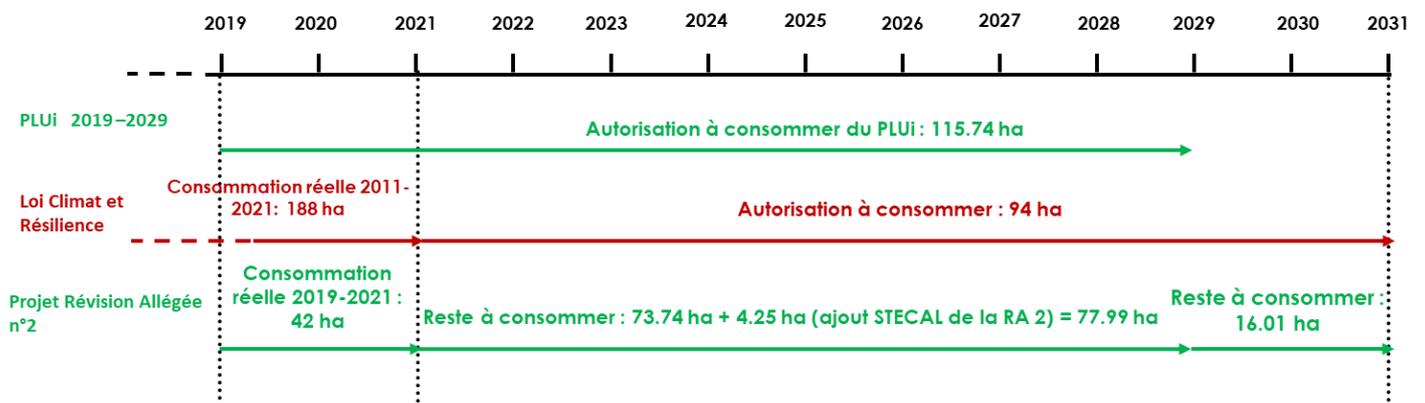
La présente révision allégée a pour objet d'adapter et de corriger certains secteurs économiques du PLUiH, afin de les mettre en adéquation avec les besoins actuels en foncier économique et de répondre aux projets identifiés sur le territoire intercommunal.

Pour limiter l'impact de ces ouvertures sur les espaces agricoles et naturels, la procédure s'articule autour d'un principe d'échanges, afin de garantir un équilibre entre le développement économique et la préservation des espaces agricoles et naturels.

Aussi, une procédure en lien avec la SAFER est mise en place pour la création de baux ruraux à Chanverrie, afin de consolider l'activité agricole sur 9,4 ha tout en maintenant une réserve foncière de 6,9 ha, mobilisable en cas d'extension future de la zone d'activités.



Ces choix s'inscrivent dans la trajectoire de sobriété foncière imposée par la loi Climat et Résilience et respectent les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Comme l'illustre le schéma de justification, les consommations d'espaces déjà réalisées et les ouvertures prévues dans la RA3 sont compensées par des restitutions agricoles, permettant de maintenir une trajectoire équilibrée : le reste à consommer d'ici 2029 est évalué à 16,01 ha.



Ainsi, cette révision allégée assure un développement économique maîtrisé, conciliant l'accueil de nouvelles activités tout en maintenant la trajectoire du ZAN.

