

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE MORTAGNE

RÉVISION ALLÉGÉE n°5

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

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	/	/	25/05/2025
Modification simplifiée n° 4	20/06/2025	/	17/12/2025
Révision allégée n°3	01/10/2025		
Révision allégée n°4	04/02/2026		
Révision allégée n°5	04/02/2026		

TABLE DES MATIÈRES

CONTEXTE DE L'ÉTUDE	3
La Communauté de Communes	3
Rappel du cadre réglementaire	4
Le contexte de l'habitat sur le Pays de Mortagne.....	6
Les motifs de la révision allégée n°5 du PLUiH	9
LA CONCERTATION	11
JUSTIFICATION DE L'OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE	14
Secteurs concernés	14
Contexte de la modification.....	15
Objet de la modification	16
Effets sur le règlement graphique.....	18
Effets sur les OAP	20
CONCLUSION	24

CONTEXTE DE L'ÉTUDE

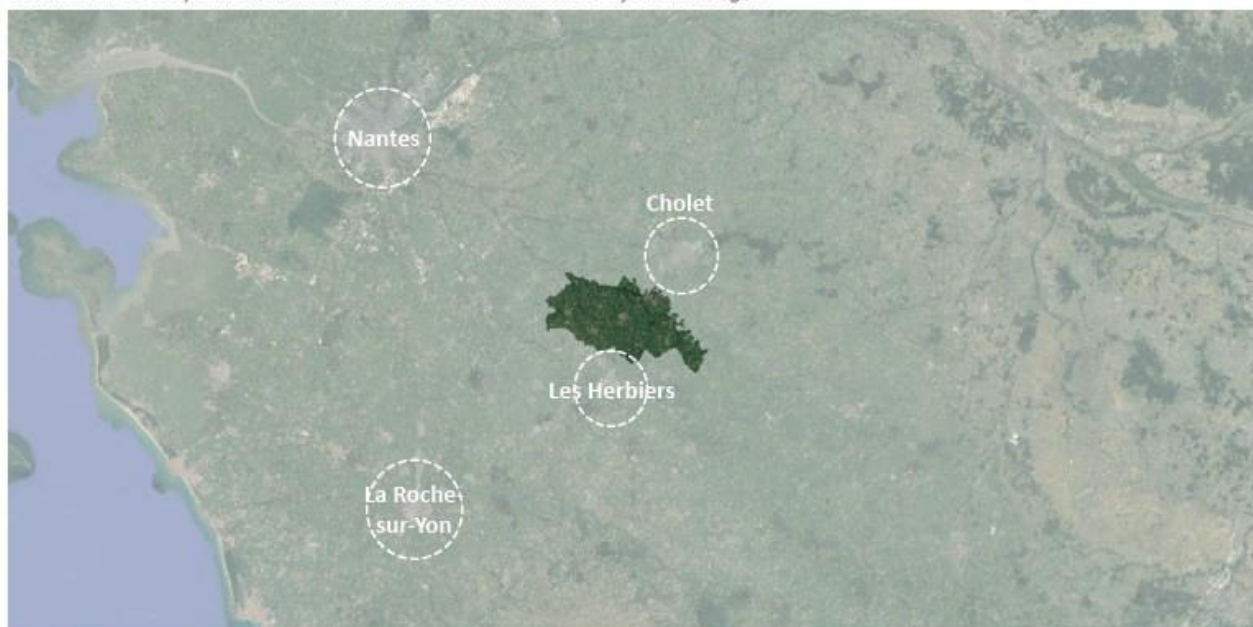
La Communauté de Communes

La Communauté de Communes du Pays de Mortagne est un établissement public de coopération intercommunale situé au Nord-Est du département 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 1er janvier 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

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 bipôle 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 œuvre 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.



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, puis modifié en dernier lieu lors de la modification simplifiée n°4, approuvée en date du 17 décembre 2025.

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 cœur 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 de l'habitat sur le Pays de Mortagne

Les objectifs de logements du Pays de Mortagne dans les documents de planification

Dans le SCoT :

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bocage Vendéen fixe, à l'échelle intercommunale, des objectifs de production de logements à atteindre sur une période de 15 ans.

Pour le territoire du Pays de Mortagne, ces objectifs sont répartis selon la typologie des pôles définie par le SCoT et distinguent les logements à réaliser au sein de l'enveloppe urbaine existante et ceux à réaliser en extension de l'urbanisation.

Pour les logements réalisés en extension, le SCoT prévoit des contraintes de consommation d'espace, exprimées par type de pôle, afin d'encadrer l'urbanisation et de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Le tableau ci-après présente la répartition des objectifs de logements ainsi que les contraintes de consommation d'espace fixées par le SCoT.

Typologie des pôles	Poids Population dans SCOT 2011	Objectif Population à 15 ans		Objectifs de logements à construire à 15 ans	dans l'enveloppe urbaine		Densité en logement (densité brute globale) logt/ha	Consommation en extension (y compris les surfaces pour la création d'équipements et/ou la gestion des lisières) en ha
		Poids dans SCOT	Population		part	nombre		
Pôles de Pays	21,6%	22,9%	48 808	5 793	32%	1 846	21	192
Les Herbiers (comprenant Beauprépère)	10,3%	10,8%	23 151	2 980	33%	988	21	95
Montaigu (comprenant Boufféré, La Guyonnière, St-Georges-de-Montaigu, St-Hilaire-de-Loulay)	11,2%	12,0%	25 657	2 813	31%	858	21	97
Pôles urbains structurants	22,7%	22,8%	48 691	4 948	32%	1 591	19	175
Mortagne La Verrie	5,7%	5,4%	11 578	1 199	31%	373	19	42
Rocheservière	1,8%	2,1%	4 440	494	30%	148	19	18
Saint-Fulgent	4,1%	4,2%	8 969	895	30%	272	19	33
Chavagnes-en-Paillers	3,0%	3,2%	6 838	881	30%	266	19	32
Les Essarts	4,9%	4,9%	10 458	1 061	30%	323	19	39
Chantonay	3,2%	3,0%	6 408	419	50%	209	19	11
Pôles d'appui	29,0%	28,7%	61 210	6 377	30%	1 903	17	257
La Gaubretière	3,8%	3,3%	7 037	714	30%	214	17	28
Saint-Laurent-sur-Sèvre	3,5%	4,0%	8 603	1 072	30%	322	19	39
L'Herbergement	2,9%	2,9%	6 278	629	30%	187	17	26
Les Brouzils	2,7%	2,8%	5 911	691	30%	205	17	29
Chauché	2,7%	2,7%	5 664	522	30%	156	17	22
Bournezeau	4,4%	4,0%	8 594	797	30%	239	17	32
Saint-Michel-Mont-Mercure	3,2%	3,2%	6 909	775	30%	232	17	32
La Flocellière	5,9%	5,7%	12 214	1 176	29%	346	17	49
Le Boupère								
Les Epesses								
Mouchamps								
Cugand								
La Bruffière								
Treize-Septiers								
Pôles de proximité des intercommunalités	26,6%	25,6%	54 674	5 186	29%	1 512	15	248
CC Canton de Mortagne-sur-Sèvre	6,1%	5,8%	12 354	1 253	30%	375	15	58
CC Canton de Rocheservière	2,0%	2,1%	4 413	458	28%	130	15	22
CC Canton de Saint-Fulgent	2,7%	2,8%	6 033	568	29%	165	15	27
CC Pays des Essarts	1,9%	1,9%	4 098	492	29%	145	15	23
CC Pays de Chantonay	2,9%	2,7%	5 858	522	27%	143	15	25
CC Pays de Pouzauges	5,6%	5,1%	10 972	807	29%	235	14	41
CC Pays des Herbiers	2,9%	2,9%	6 149	585	30%	173	15	28
CC Terres de Montaigu	2,3%	2,2%	4 797	500	29%	147	15	24
Total SCoT du Bocage Vendéen	100%	100%	213 383	22 304	31%	6 852	18	872

Dans le PLUiH :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) du Pays de Mortagne traduit les objectifs de logements définis par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) à l'échelle du territoire intercommunal.

Le PLUiH organise la production de logements en distinguant les logements réalisés au sein de l'enveloppe urbaine existante et ceux réalisés en extension de l'urbanisation.

Les logements en extension sont localisés au sein des zones à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat (zones AUh).

Pour ces secteurs, le PLUiH applique les règles issues du SCoT, notamment en matière de densités et de consommation d'espace, afin d'assurer une urbanisation maîtrisée.

Le tableau de synthèse ci-après présente, par pôle et par commune, les superficies des zones AUh, leur capacité théorique en nombre de logements, les logements réalisés depuis 2019, ainsi que les logements restant à produire pour atteindre les objectifs fixés par le SCoT et le PLUiH.

Communes	SCoT 15 ans		PLUiH en extension de l'enveloppe urbaine					
	Plafond de consommation en extension m²	Objectif de production de logements	Objectif		Réalité		Disponible	
			PLUiH Superficie des zones Auh en m²	Capacité théorique maximum (nombre de logements)	Superficie consommée depuis 2019 (en m²)	Nombre de logementen cours de réalisation depuis 2019	Resta à consommer en M²	Reste à produire en logement
Mortagne-sur Sèvre	420 000	1199	141 000	270	55 132	89	85 868	181
La Verrie			95 000	228	27 205	53	67 795	175
Total pôle structurant			236 000	498	82 337	142	153 663	356
BI POLE STRUCTURANT								
La Gaubretière	280 000	714	63 000	55	17 906	28	45 094	27
Saint-Laurent-sur-Sèvre			112 000	210	111 305	168	695	42
Total pôle d'appui			175 000	265	129 211	196	45 789	69
POLE D'APPUI								
Les Landes Genusson	580 000	1253	30 000	60	9 479	18	20 521	42
Mallièvre			0	0	0	0	0	0
St Aubin des Ormeaux			43 000	74	26 832	42	16 168	32
St Malo du Bois			66 000	87	0	0	66 000	87
St Martin des Tilleuls			48 000	50	30 680	50	17 320	0
Tiffauges			35 000	56	8 503	14	26 497	42
Treize-Vents			29 000	54	0	0	29 000	54
Chambretaud			33 000	51	33 181	13	0	38
Total pôle de proximité			284 000	432	108 675	137	175 506	295
POLE DE PROXIMITE								
Total communauté de communes du pays de Mortagne	1 280 000	3166	695 000	1195	320 223	475	374 958	720

La mise en œuvre des objectifs de logements dans le PLUiH

Le PLUiH du Pays de Mortagne met en œuvre les objectifs de logements définis par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) à travers son zonage et ses Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La répartition des zones à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat (zones AUh) permet d'organiser l'accueil des logements en extension, en cohérence avec les pôles et les capacités d'accueil du territoire.

Dans le cadre du projet de création d'un espace vert en centre-bourg de la commune de Tiffauges, il est apparu que le seul secteur permettant cette implantation correspond à la zone AUh associée à l'OAP n°1 « Rue Saint-Aubin ». Le reclassement d'une partie de ce secteur en zone naturelle (N) nécessite le report de cette superficie sur d'autres secteurs, afin de maintenir les objectifs de production de logements fixés par le PLUiH et le SCoT.

Nécessité de procéder à une révision allégée du PLUiH

La présente procédure vise à modifier le zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) du Pays de Mortagne, afin d'adapter le document au projet de création d'un espace vert central en centre-bourg sur la commune de Tiffauges.

L'article L.153-31 du Code de l'urbanisme prévoit qu'une révision allégée peut être engagée lorsque la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Réduit un espace boisé classé, une zone agricole (A) ou une zone naturelle (N).

Dans le cas présent, la révision est rendue nécessaire pour les motifs suivants :

- La volonté de créer un espace vert central en cœur de bourg sur un secteur actuellement classé en zone à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat (zone AUh), correspondant à l'OAP n°1 « Rue Saint-Aubin » ;
- La nécessité de déplacer, à surface équivalente, une partie de la zone AUh afin de maintenir une capacité d'accueil en logements conforme aux objectifs du PLUiH et du SCoT.

Ces ajustements ne modifient pas l'économie générale du PLUiH et ne portent pas atteinte au PADD. Ils relèvent donc du champ d'application d'une révision allégée, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Les motifs de la révision allégée n°5 du PLUiH

Objet de la procédure

La présente révision allégée n°5 du PLUiH a pour objet le déplacement d'une partie d'une zone à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat (zone AUh) sur la commune de Tiffauges, afin de permettre la création d'un espace vert au cœur de bourg.

Le secteur correspondant à l'OAP n°1 « Rue Saint-Aubin », actuellement classé en zone AUh, verra une partie de son emprise reclassée en zone naturelle (N), afin de permettre la création de l'espace vert central, d'une superficie d'environ 10 532 m².

En contrepartie, deux nouvelles zones AUh seront créées sur des secteurs aujourd'hui classés en zone agricole AP1, et en continuité avec le tissu urbain existant.

La partie restante de la zone AUh est maintenue à l'emplacement initial, sur le secteur présentant les conditions d'aménagement les plus favorables.

Ce déplacement de zonage est réalisé à surface égale, sans augmentation du nombre de logements susceptibles d'être réalisables, et s'inscrit dans une logique de cohérence urbaine et de faisabilité opérationnelle, en conformité avec les orientations du SCoT et les objectifs du PLUiH.

Justification 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 L.153-34 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'État, 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. »

Évolution des zones agricoles et naturelles :

La présente procédure a pour objet de faire évoluer le zonage à vocation d'habitat (zone AUh) vers un zonage à vocation naturelle (N), à surface équivalente, par le reclassement de secteurs aujourd'hui classés en sous-secteur agricole AP1 en zone AUh.

Étant donné que l'objet de la révision allégée ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUiH du Pays de Mortagne, il est possible de recourir à la 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 projet de PLUiH s'est attaché à être compatible avec ce document cadre, notamment en ce qui concerne les objectifs de consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine et en matière de densité de logements.

Les changements de zonage prévus dans le cadre de la présente révision allégée sont opérés à surface constante et ne remettent pas en cause les orientations et prescriptions du SCoT.

LA CONCERTATION

En tant qu'autorité compétente, la Communauté de communes du Pays de Mortagne a engagé la révision allégée n°5 de son PLUiH par délibération en date du 4 février 2026 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	3
Procurations	4
Nombre de votants	33

L'an deux mille vingt six, le quatre février, le Conseil de Communauté du Pays de Mortagne dûment convoqué le jeudi 29 janvier 2026, s'est réuni en session ordinaire, au siège du Pays de Mortagne, sous la présidence de Monsieur Guillaume JEAN.

Conseillers communautaire présents :

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

Conseillers absents et excusés :

M. Benoît BREBION, Mme Nadia GIRARDEAU, M. Philippe MASSE

Elus ayant donné pouvoir :

M. Alain BROCHOIRE ayant donné pouvoir à M. Guillaume JEAN, M. Raphaël CHIRON ayant donné pouvoir à M. Guy GIRARD, Mme Françoise RETAILLEAU ayant donné pouvoir à M. Olivier SOURICE, Mme Laurence ROMPION ayant donné pouvoir à M. Damien ROY

Secrétaire de séance : M. Jean-François FRUCHET

D26_014 - Prescription de la révision allégée n°5 du PLUiH et des modalités de concertation

Dans le cadre du projet de création d'un espace vert en centre-bourg de la commune de Tiffauges, il est apparu que le seul secteur permettant cette implantation est actuellement classé en zone AUh, ce qui rend nécessaire l'adaptation du zonage.

Le secteur concerné correspond à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 « Rue Saint-Aubin ».

La révision allégée a ainsi pour objet le déplacement d'une partie de la zone à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat (zone AUh), afin de permettre la création de cet espace vert, tout en maintenant, à surface équivalente, les capacités d'accueil de logements sur d'autres secteurs de la commune.

Elle prévoit le reclassement en zone naturelle (N) d'une surface d'environ 10 532 m², actuellement classée en zone AUh et située au cœur de la commune, en vue de constituer cet espace vert.

Envoyé en préfecture le 17/02/2026

Reçu en préfecture le 17/02/2026

Publié le

ID : 085-248500662-20260213-D26_014-DE



En contrepartie, elle prévoit la création de nouvelles surfaces en zone AUh sur des secteurs aujourd'hui classés en zone agricole (AP1), à savoir :

- environ 1 956 m², situés au lieu-dit La Bairie,
- environ 8 576 m², situés au lieu-dit Tous Vents.

Ce principe d'échange de zonage est réalisé à surface équivalente, sans augmentation du nombre de logements susceptibles d'être accueillis à l'échelle communale.

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

Afin de mener le projet de révision allégée n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (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 adaptées, au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, ainsi que du contexte local.

À 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** :

- 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
- 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 :
 - o 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)

- **Moyens de collectes des observations retenus pour toute la durée de la concertation** :

- Observations « papier » : un registre papier et la notice de concertation (version papier) seront disponibles 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
- Observations « numériques » : l'adresse électronique suivante permettra au public de faire part de ses observations au format numérique : plui@paysdemortagne.fr avec comme objet de mail « Concertation - Révision allégée n°5 du PLUIH »

- **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,

Envoyé en préfecture le 17/02/2026

Reçu en préfecture le 17/02/2026

Publié le

ID : 085-248500662-20260213-D26_014-DE



Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) approuvé le 3 juillet 2019, puis modifié en dernier lieu le 17 décembre 2025.

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

Où l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide à l'unanimité des suffrages exprimés par : 33 pour

Article 1 : de prescrire la révision allégée n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (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 ci-dessous,

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.

Article 6 : dit que 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 articles 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.


Guillaume Jean
Président de la CC Pays de
Mortagne
17 févr. 2026

Le Vice-Président


Jean-Francois Fruchet
CC Pays de Mortagne - 1er
Vice-Président
17 févr. 2026

JUSTIFICATION DE L'OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

Secteurs concernés

Le projet de modification du PLUiH vise à permettre la création d'un espace vert central en cœur de bourg sur la commune de Tiffauges. Il est apparu que le seul secteur permettant cette implantation correspond à la zone à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat (zone AUh) associée à l'OAP n°1 « Rue Saint-Aubin ».

Le secteur concerné dispose d'une superficie totale d'environ 26 000 m².

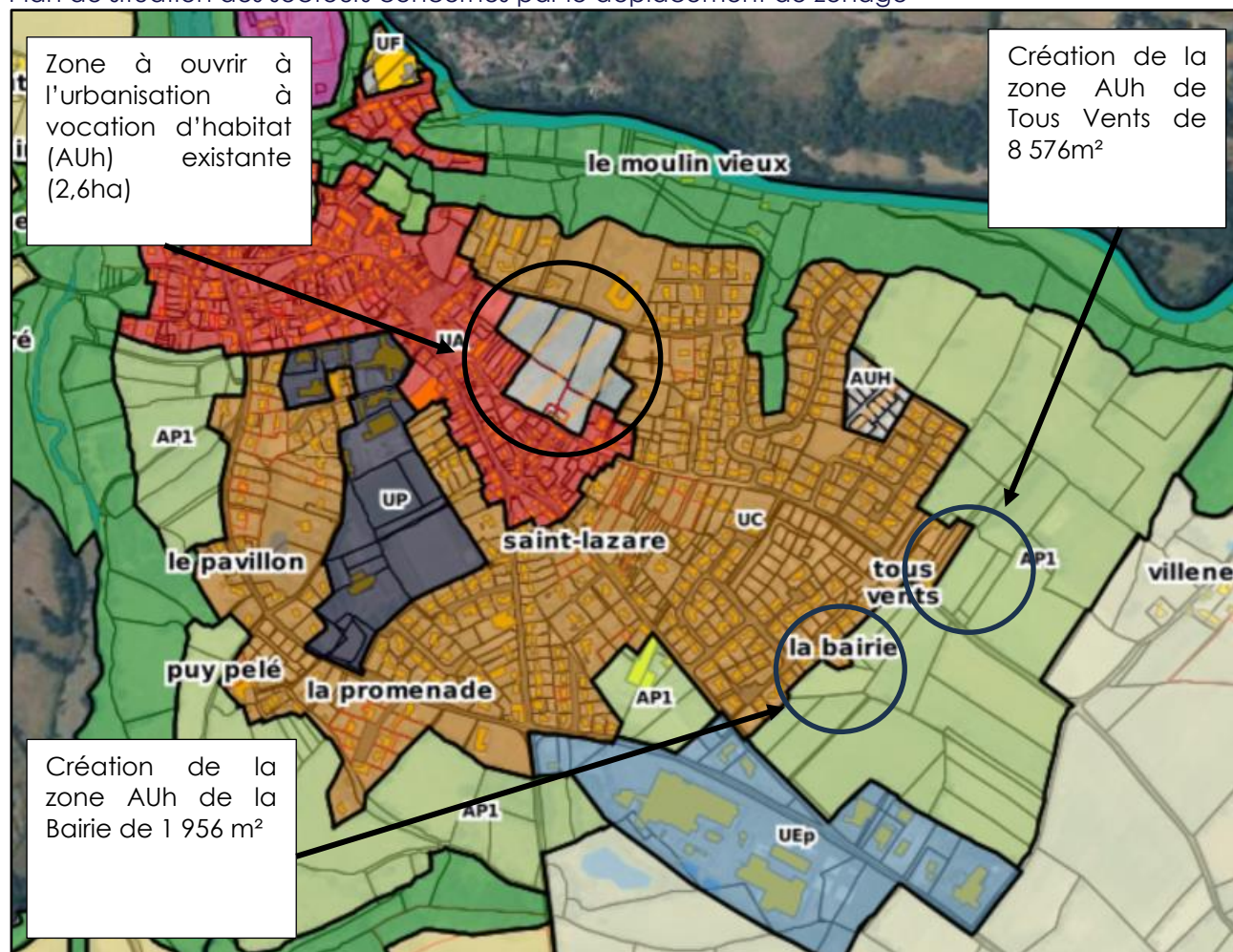
Le projet de modification porte sur le reclassement en zone naturelle (N) d'une partie de ce secteur, représentant 10 532 m², afin de constituer l'espace vert central. En contrepartie, cette superficie est reportée, à surface équivalente, sur deux secteurs aujourd'hui classés en zone agricole AP1. Ces secteurs, situés aux lieux-dits Tous Vents et La Bairie, présentent des conditions favorables à l'urbanisation et une continuité avec l'enveloppe urbaine.

La partie restante de la zone AUh, d'une superficie de 15 468 m², est maintenue à l'emplacement initial.

Tableau récapitulatif des parcelles et surfaces concernées par le déplacement de zonage

Secteur	Parcelles concernées	Propriétaires	Surface du projet en m²	Nature du terrain	Zonage du PLUiH Avant la révision
Centre	AB 830 AB 832 AB 834 AB 94 AB 1129 AB 1132	Commune de Tiffauges	26 000	Enherbé	AUh
	AB 1130 AB 88 AB 89 AB 1131	Cts GAUCHER			
	AB 90	Cts THIETART			
La Bairie	A 435p	M. MERIAU	1 956	Jardin	AP1
Tous vents	A 349 A 347 A 348	Commune de Tiffauges	8 576	Enherbé	AP1

Plan de situation des secteurs concernés par le déplacement de zonage



Contexte de la modification

La Commune de Tiffauges est en cours de labellisation « Petites Cités de Caractère ». Afin de disposer de ce label, plusieurs critères sont à respecter :

- Engagement de la commune à entretenir, restaurer et mettre en valeur les patrimoines, à embellir et requalifier les espaces publics conformément aux exigences du site et à sa typologie
- Engagement de la commune en faveur de l'accueil du public
- Engagement de la commune en faveur de l'animation
- Engagement de la commune à participer à la vie du réseau.

Au sein du premier volet, une attention particulière doit être apportée aux aménagements paysagers. La commune de Tiffauges est dotée d'espaces naturels en bords de cours d'eau particulièrement qualitatifs mais dispose de peu d'espaces verts en cœur de bourg.

Les parcelles AB 830 et suivantes sont idéalement situées, à proximité immédiate du centre-bourg et de la Mairie. L'aménagement de cet espace en « poumon vert » revêt divers avantages recherchés par la collectivité :

- Amélioration de la qualité de l'air, de la santé publique et résilience écologique : ces espaces végétalisés en cœur de bourg permettent de réduire la pollution par captation des particules polluantes. Ils réduisent également l'effet d'îlot de chaleur

et permettent ainsi une meilleure adaptation du territoire au réchauffement climatique.

- Cohésion sociale et cadre de vie : ces espaces constituent des lieux de convivialité majeurs des communes et améliorent le cadre de vie des habitants
- Valorisation touristique : en complémentarité avec le tourisme patrimonial offert par la commune grâce au Château et à son identité architecturale, ces espaces permettent d'accroître l'attractivité touristique
- Réponse aux enjeux réglementaires : le Plan Climat-Air-Energie Territorial de la Communauté de Communes du Pays de Mortagne adopté le 05 mai 2021 a inscrit dans ses actions la volonté de « maintenir les puits de carbone naturels ».

Ainsi, ce projet de poumon vert central vise à répondre aux critères nécessaires à l'obtention de la labellisation « Petites Cités de Caractère » mais également à être une source de valeurs ajoutées multiples tout en permettant la réorganisation de l'ouverture à l'urbanisation sur des secteurs adaptés. Cette réorganisation urbaine sera réalisée dans le respect des capacités d'accueil en logements définies par le PLUiH et le SCoT du Pays du Bocage Vendéen.

Objet de la modification

La présente révision allégée a pour objet le déplacement d'une partie d'une zone à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat (zone AUh) sur la commune de Tiffauges.

Précisément, cette procédure consiste à reclasser 10 532 m² de la zone AUh existante, en zone naturelle (N). En contrepartie, deux nouvelles zones AUh seront créées, de superficie équivalente sur des secteurs aujourd'hui classés en zone agricole AP1. Ces secteurs présentant des conditions favorables à l'urbanisation et en continuité de l'enveloppe urbaine existante, à savoir :

- Un secteur d'environ 1 956 m² au lieu-dit La Bairie ;
- Un secteur d'environ 8 576 m² au lieu-dit Tous Vents.

La partie restante de la zone AUh est maintenue à l'emplacement initial.

Ce déplacement de zonage est réalisé à surface équivalente, sans augmentation du nombre de logements susceptibles d'être réalisables. Il s'accompagne de la modification de l'OAP existante n°1 « Rue Saint-Aubin » et de la création de deux nouvelles OAP sur les secteurs reclassés en zone AUh, afin d'adapter les objectifs de production de logements à chacun des secteurs.

Projet de changement de zonage :

Secteur	Parcelles concernées	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
Centre	AB 832	AUh	AUh et N
	AB 834		
	AB 94		
	AB 1132		AUh
	AB 1131		
	AB 1130		
	AB 90		
	AB 89		
	AB 88		
	AB 830		
	AB 1129		
La Bairie	A 435	AP1	AUh et AP1
Tous Vents	A 349	AP1	AUh
	A 347		
	A 348		

Effets sur le règlement graphique

La présente modification entraîne une adaptation du règlement graphique, avec :

- Le dézonage d'une partie de la zone à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat (AUh) en zone naturelle (N) sur le secteur de l'OAP n°1 « Rue Saint-Aubin » ;
- Le zonage de deux secteurs aujourd'hui classés en sous-secteur agricole AP1 en zone AUh, situés aux lieux-dits La Bairie et Tous Vents.
- Le déclassement d'une partie du linéaire de « haies et alignement d'arbres à conserver » entre les parcelles A 348 et A 349 afin de permettre l'accès à la parcelle. La portion déclassée n'a donc d'ores et déjà pas arborée



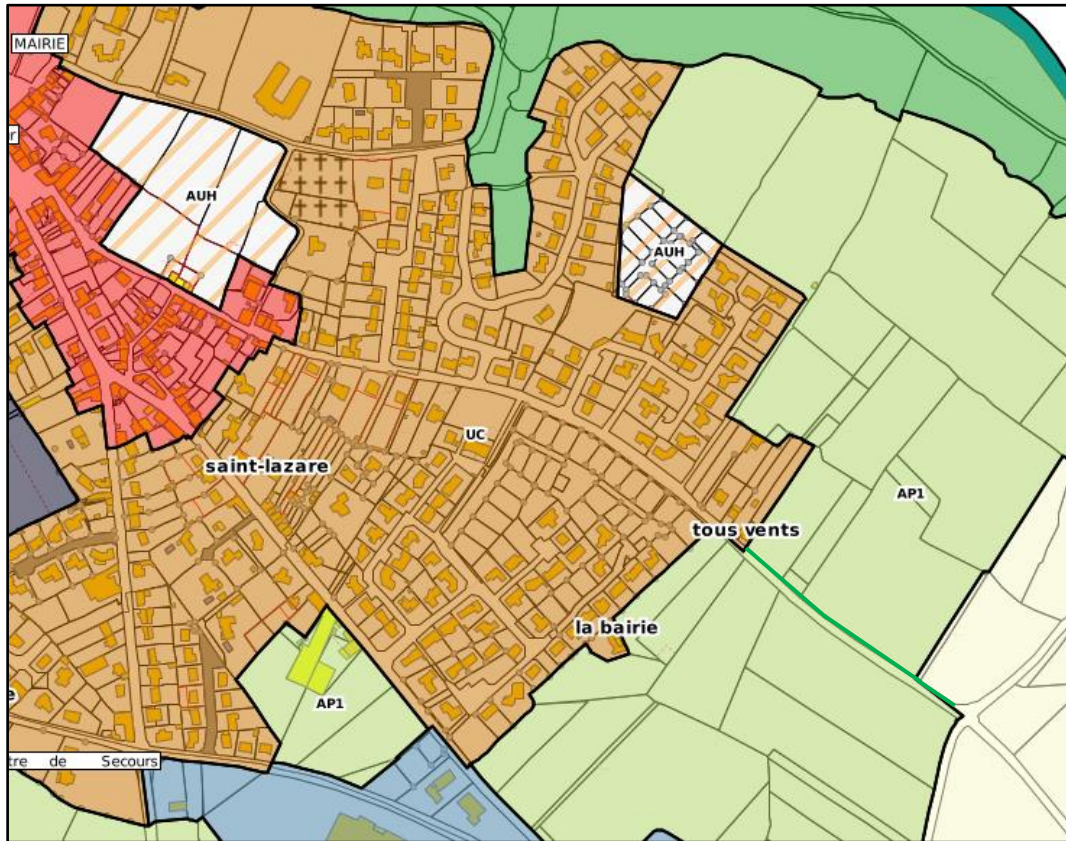


Figure 1_avant modification

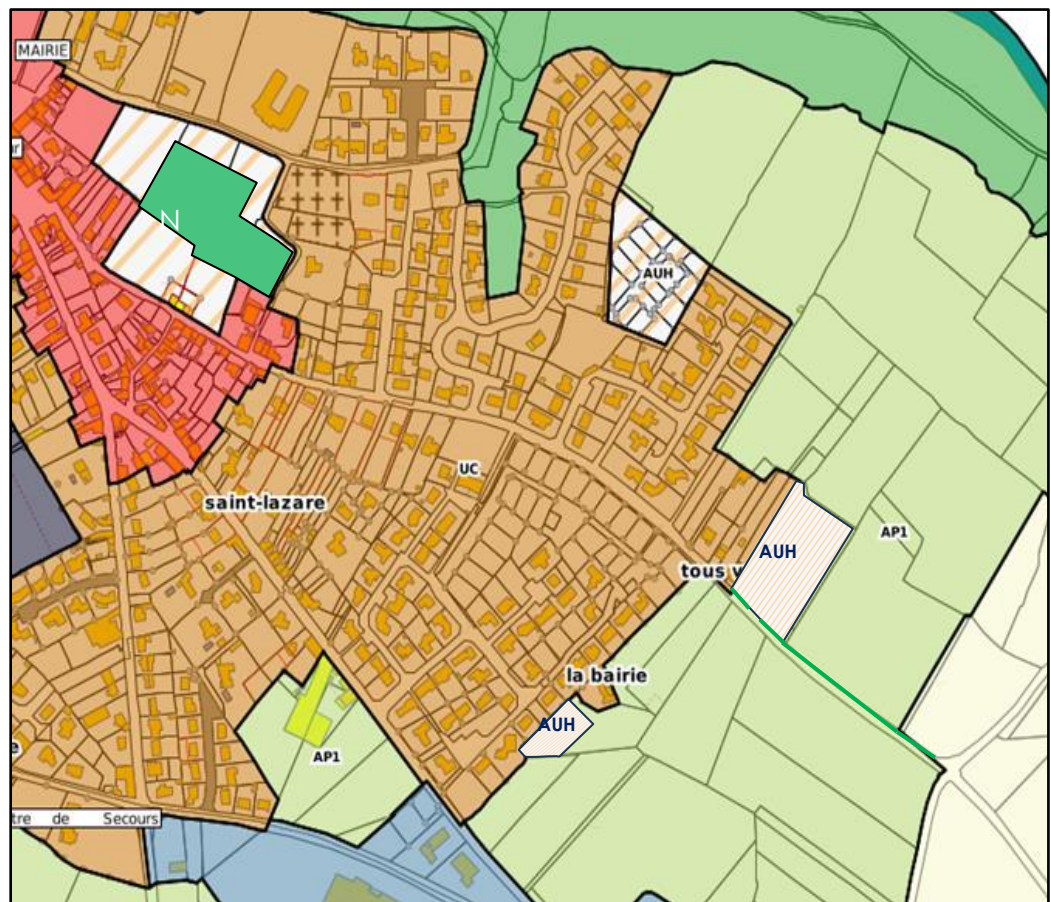


Figure 2_après modification

Effets sur les OAP

OAP site n°1 : Rue de Saint Aubin

TIFFAUGES

SITE N°1 : RUE SAINT-AUBIN

CONTEXTE



SURFACE OPÉRATIONNELLE
2.6 hectares

OAP : Avant modification



ENVIRONNEMENT URBAIN,
NATUREL ET PAYSAGER

Environnement bâti ancien
composé d'habitations de centre-
bourg implantées le long de la
voie et sur limites séparatives
Densité : ~ 11 logts/ha

Ce grand site est facilement
accessible et proche des
commerces (~ 200m)

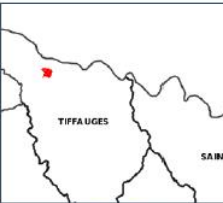
Le site est accessible depuis :
la rue du Val de Sèvre
le chemin du Cimetière
et la rue Saint-Aubin

Prairies
Présence d'un petit muret en
pierres
Arbres et hautes haies arbustives
Visibilité du clocher de l'Église au
nord



SITE N°1 : RUE SAINT-AUBIN

CONTEXTE



SURFACE OPÉRATIONNELLE
1.5 hectares
(15 468 m²)

ENVIRONNEMENT URBAIN,
NATUREL ET PAYSAGER

Environnement bâti ancien
composé d'habitations de centre-
bourg implantées le long de la
voie et sur limites séparatives
Densité : ~ 11 logts/ha

Ce grand site est facilement
accessible et proche des
commerces (~ 200m)

Le site est accessible depuis : la
rue du Val de Sèvre, le chemin
du Cimetière et la rue Saint-
Aubin

Prairies
Présence d'un petit muret en
pierres
Arbres et hautes haies arbustives
Visibilité du clocher de l'Église au
Nord



OAP : Après modification



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès routiers possibles. Réaliser une liaison routière traversante reliant à minima la rue Saint-Aubin et la rue du Val de Sèvre.
2. Liaison piétonne connectant l'ensemble des îlots clôtés par les haies, amenant notamment depuis la rue du Val de Sèvre jusqu'à la rue Saint-Aubin.
3. Sous-secteur de plus forte densité.
4. Front bâti sur la rue du Val de Sèvre.
5. Conserver les haies existantes.
6. Sous-secteur de densité intermédiaire, cherchant une composition cohérente vis-à-vis du parcellaire en lanière alentours.
7. Sous-secteur de plus faible densité.
8. Desserte secondaire Est-Ouest, optimisant l'exposition solaire des constructions et des jardins.
9. S'inscrire en retrait vis-à-vis des constructions et des murs existants sur la rue Saint-Aubin tout en recréant un front bâti sur cette même rue. Le muret existant en pierre sera préservé.

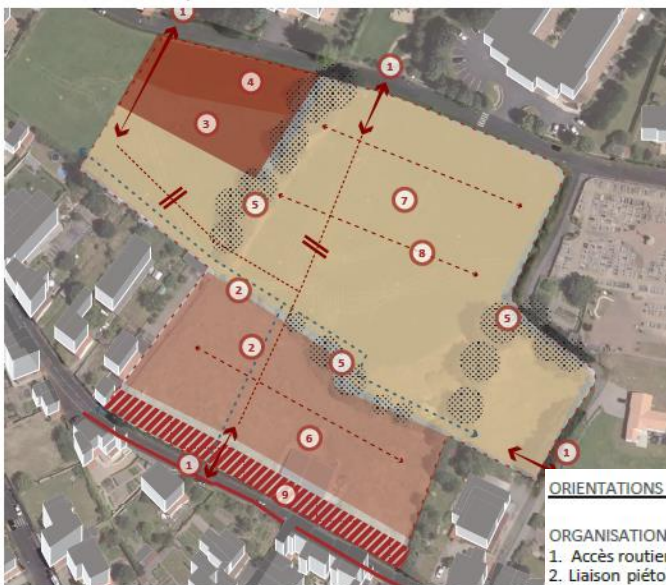
VOCATION

35 à 40 logements
Opération d'ensemble (deux tranches possibles)

PHASAGE

Phase 1

REPRÉSENTATION SCHEMATIQUE À TITRE INDICATIF



OAP : Avant modification

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès routiers possibles.
2. Liaison piétonne connectant la rue du Val de Sèvre et la rue Saint-Aubin.
3. Front bâti sur la rue du Val de Sèvre.
4. Conserver les haies existantes.
5. S'inscrire en retrait vis-à-vis des constructions et des murs existants sur la rue Saint-Aubin tout en recréant un front bâti sur cette même rue. Le muret existant en pierre sera préservé.
6. Zone naturelle hors OAP

VOCATION

22 à 24 logements
Opération d'ensemble (trois tranches possibles)

PHASAGE

Phase 1

REPRÉSENTATION SCHEMATIQUE À TITRE INDICATIF



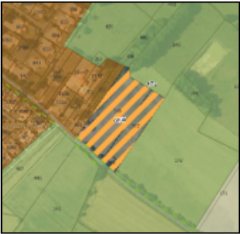
OAP : Après modification

OAP site n°3 : Tout vent 2

TIFFAUGES

SITE N°3 : TOUT VENT 2

CONTEXTE



SURFACE OPÉRATIONNELLE
0.85 hectares
(8 576 m²)

ENVIRONNEMENT URBAIN,
NATUREL ET PAYSAGER

Au nord-ouest,
l'environnement bâti est
composé de maisons
individuelles.

Au sud-est, le site est bordé
par des espaces agricoles.

Le site est accessible depuis la
rue Saint-Aubin.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



ORGANISATION / STRUCTURATION

- 1. Accès routiers possibles depuis la rue de Saint-Aubin.
- 2. Haies et arbres existants à conserver.
- 3. Bande boisée à créer d'une largeur minimale de 5m.

VOCATION

11 à 13 logements
Opération d'ensemble

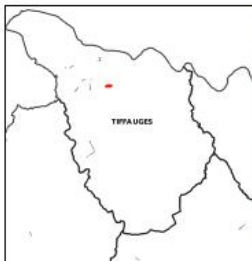
PHASAGE

Phase 1

REPRÉSENTATION SCHEMATIQUE À TITRE INDICATIF

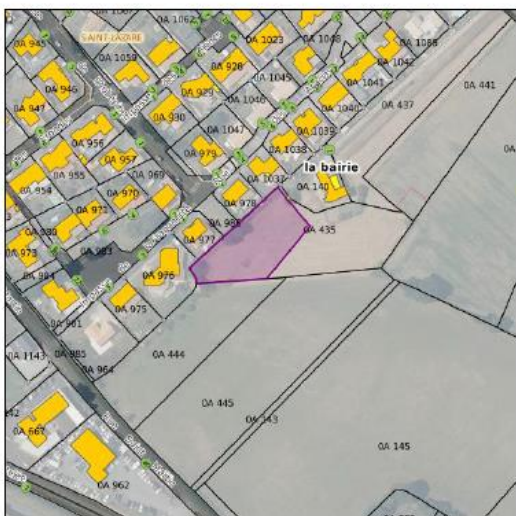


CONTEXTE



ENVIRONNEMENT URBAIN,
NATUREL ET PAYSAGER

Le site est accessible depuis le lotissement « Les Érables » (voirie, réseaux etc.).



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès depuis le lotissement « les Erondes »
2. Bande boisée à créer d'une largeur minimale de 5m.

VOCATION

2 à 3 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE

Phase 1

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



CONCLUSION

Le présent projet de révision allégée du PLUiH, par le déplacement partiel d'une zone à ouvrir à l'urbanisation, s'inscrit dans une double ambition : obtenir la labellisation « Petites Cités de Caractère » et renforcer la qualité de vie au cœur du bourg. La création d'un « poumon vert » central, idéalement situé à proximité immédiate de la Mairie et du centre-bourg, répond à des enjeux majeurs pour la collectivité.

Cet espace végétalisé permettra d'améliorer la qualité de l'air, de renforcer la résilience écologique face au réchauffement climatique, et de favoriser la cohésion sociale en offrant un cadre de vie apaisé et convivial. Il complétera également l'attractivité touristique de la commune, en synergie avec son patrimoine architectural et culturel. Ce projet s'aligne par ailleurs sur les orientations du Plan Climat-Air-Energie Territorial, en préservant les puits de carbone naturels.

La réorganisation de l'ouverture à l'urbanisation, réalisée à surface équivalente, garantit le maintien des capacités d'accueil en logements, sans augmentation de la consommation d'espaces agricoles ou naturels. Elle respecte ainsi les objectifs du PLUiH et du SCoT du Pays du Bocage Vendéen, tout en assurant une maîtrise de la consommation d'espace et une cohérence urbaine.

En somme, ce projet illustre une approche équilibrée entre développement urbain, préservation de l'environnement et valorisation du cadre de vie, au service d'un territoire durable et attractif.