PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de programme Local de l'Habitat

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE MORTAGNE

Dossier d'enquête publique unique des révisions allégées n°4 et n°5

Notices de présentation

2

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Tenant lieu de Programme Local de l'Habitat

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE MORTAGNE

RÉVISION ALLÉGÉE n°4

NOTICE DE PRÉSENTATION ET EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS
ET DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES 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	01/07/2026	
Révision allégée n°4	04/02/2026	30/09/2026	
Révision allégée n°5	04/02/2026	30/09/2026	
Modification n°2	29/06/2026		

SOMMAIRE

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°4 du PLUiH 9

LA CONCERTATION 11

JUSTIFICATION DES OBJETS DE LA RÉVISION ALLÉGÉE 14
Le secteur concerné 14
Contexte de la modification 16
Objet de la modification 17
Effets sur le règlement graphique 19
Effets sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 20

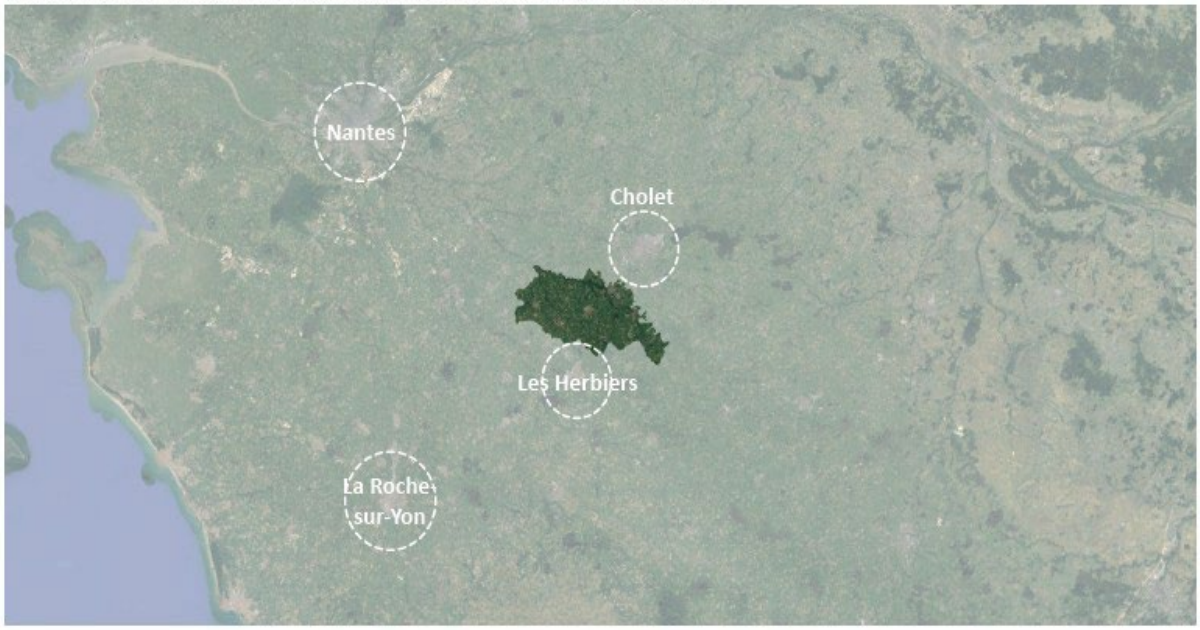
CONCLUSION 23

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 bi-pôle structurant,
  - 714 à l'échelle des deux pôles d'appui,
  - 1 253 à l'échelle des pôles 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)	Consommation en extension (y compris les surfaces pour la création d'équipements et/ou la gestion des lisières)
		Poids dans SCOT	Population		*part*	*nombre*	logt/ha	en ha
Pôles de Pays	***21,6%***	***22,9%***	***48 808***	***5 793***	***32%***	***1 846***	***21***	***192***
Les Herbiers (comprenant Beaurepaire)	*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 Chavagnes-en-Paillers	*4,1%*	*4,2%*	8 969	895	*30%*	272	19	33
Les Essarts	*3,0%*	*3,2%*	6 838	881	*30%*	266	19	32
Chantonnay	*4,9%*	*4,9%*	10 458	1 061	*30%*	323	19	39
Pouzauges	*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 Saint-Laurent-sur-Sèvre	*3,8%*	*3,3%*	7 037	714	*30%*	214	17	28
L'Herbergement Saint-Philbert-de-Bouaine	*3,5%*	*4,0%*	8 603	1 072	*30%*	322	19	39
Les Brouzils Chauché	*2,9%*	*2,9%*	6 278	629	*30%*	187	17	26
L'Oie - Sainte-Florence Saint-Martin-des-Noyers	*2,7%*	*2,8%*	5 911	691	*30%*	205	17	29
Bournezeau Saint-Prouant	*2,7%*	*2,7%*	5 664	522	*30%*	156	17	22
Saint-Michel-Mont-Mercure La Flocellière Le Boupère	*4,4%*	*4,0%*	8 594	797	*30%*	239	17	32
Les Epesses Mouchamps	*3,2%*	*3,2%*	6 909	775	*30%*	232	17	32
Cugand La Bruffière Treize-Septiers	*5,9%*	*5,7%*	12 214	1 176	*29%*	346	17	49
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 Chantonnay	*2,9%*	*2,7%*	5 858	522	*27%*	143	15	25
CC Pays de Pouzauges	*5,8%*	*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					
			Objectif		Réalité		Disponible	
	Plafond de consommation en extension m²	Objectif de production de logements	PLUiH Superficie des zones Auh en m²	Capacité théorique maximun (nombre de logements)	Superficie cosommée 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 pole 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 pole 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.

L'analyse du secteur AUh, rue de Bel-Air sur la commune de Treize-Vents a mis en évidence des contraintes techniques, conduisant la Communauté de communes à envisager le déplacement d'une partie de ce secteur afin d'adapter le zonage aux conditions réelles du terrain.

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 à des éléments nouveaux identifiés depuis son approbation.

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 :

- Les contraintes liées aux caractéristiques du terrain ne permettent pas l'aménagement de la zone AUH existante dans des conditions techniquement satisfaisantes ;

- La nécessité de déplacer la zone AUh afin de maintenir une capacité d'accueil en logements équivalente, conformément 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°4 du PLUiH

Objet de la procédure :

La présente révision allégée n°4 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 Treize-Vents.

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 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. »

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 agricole (A), et inversement, à surface équivalente. Une procédure de révision est obligatoire dès lors qu'une zone agricole ou naturelle est réduite ou augmentée.

Étant 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 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°4 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.

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 085-248500662-20260213-D26_013-DE

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 PRAILE 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. Benoit 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_013 - Prescription de la révision allégée n°4 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 en dernier lieu le 17 décembre 2025.

À la suite d'une étude sur les potentialités d'aménagement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3 « Rue de Ribac » sur la Commune de Treize-Vents, il est apparu que le secteur présente des contraintes d'aménagement limitant sa faisabilité opérationnelle (nature du sol, topographie, accès etc.).

Ainsi, la présente révision allégée a pour objet le déplacement d'une partie de cette zone à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat (zone AUh).

Elle vise à reclasser en zone agricole (A) une surface d'environ 1,9 hectare actuellement classée en zone AUh.
En contrepartie, une nouvelle zone AUh est créée sur un secteur aujourd'hui classé en zone agricole (A).

1/3

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 085-248500662-20260213-D26_013-DE

Ce déplacement de zonage est réalisé à surface égale, sans augmentation du nombre de logements susceptibles d'être réalisés.

Cette évolution permet d'implanter la nouvelle zone AUh sur un secteur plus adapté, offrant de meilleures conditions techniques et garantissant une meilleure faisabilité opérationnelle du projet, tout en relevant d'une maîtrise foncière communale.

La partie restante de la zone AUh, d'une superficie d'environ 1 hectare, est maintenue à l'emplacement initial, sur le secteur présentant les conditions d'aménagement les plus favorables.

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°4 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 :
  - 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°4 du PLUiH »

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

Ouï l'exposé du rapporteur,

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 085-248500662-20260213-D26_013-DE

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°4 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-dessus,

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 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

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 DES OBJETS DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

Le secteur concerné

Le secteur concerné correspond à une zone à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat (zone AUh) d'une superficie totale d'environ 2,9 hectares, située sur la commune de Treize-Vents. Ce secteur présente des contraintes techniques.

Initialement, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) associée à la zone AUh prévoyait la réalisation d'environ 45 à 54 logements, correspondant à une densité moyenne d'environ 15 à 18 logements par hectare.

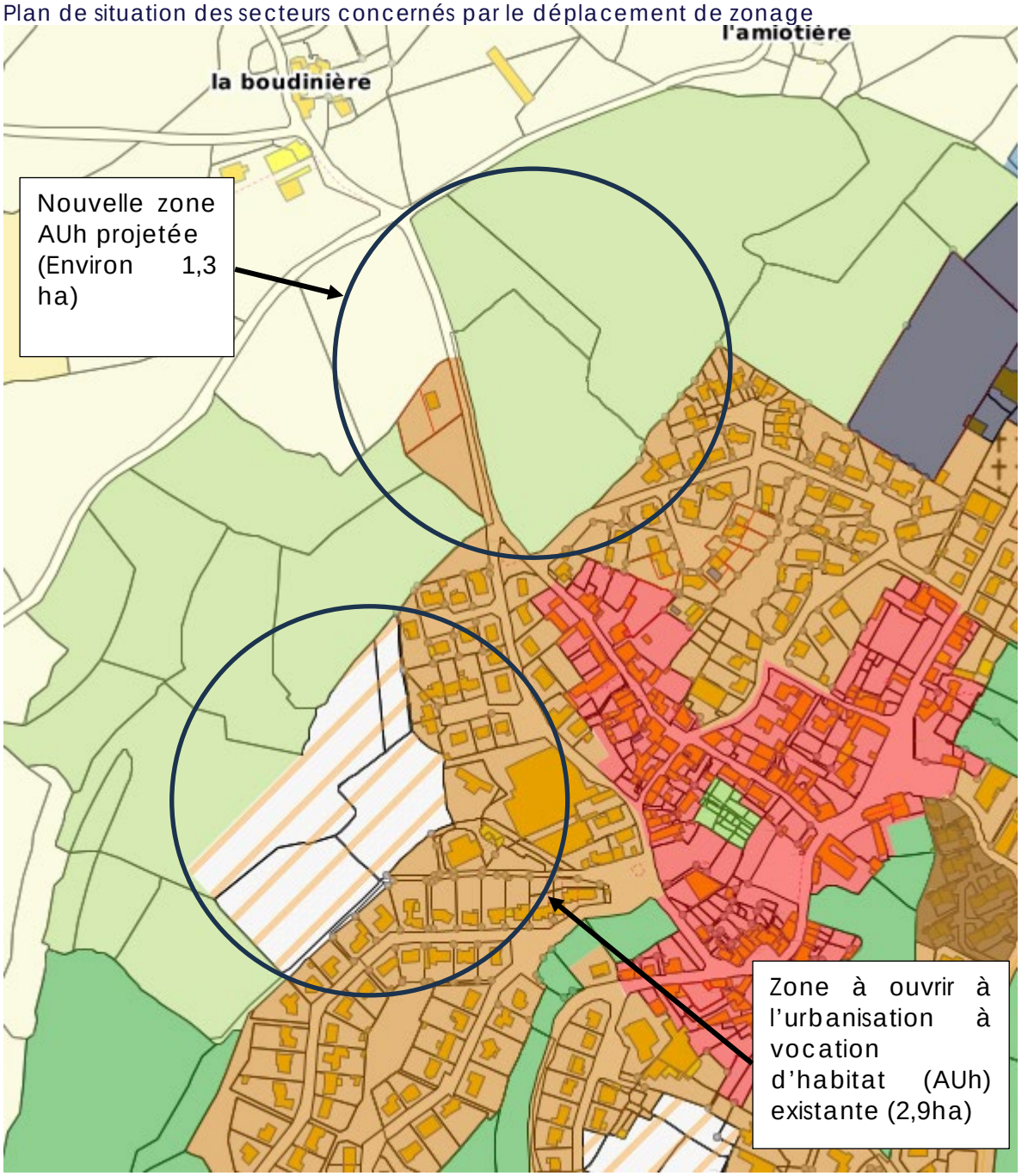
Dans le cadre de la présente révision, cette OAP est modifiée afin d'adapter les objectifs de production de logements au secteur.

La partie maintenue sur le secteur initial aura un objectif de 24 à 29 logements.
En parallèle, une nouvelle OAP sera créée sur le nouveau secteur AUh, avec un objectif de production compris entre 21 et 25 logements.

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

Commune	Parcelles concernées	Surface en m²	Propriétaires	Nature du terrain	Zonage du PLUiH avant la révision
Treize-Vents	A 698P A 699 A 777 AB14	29 000	M. et Mme Daniel et Marie-Claire GODET	Enherbée	AUh
	A 778		MM. Xavier et Olivier JOLY		
	AB 492 A 689p	13 330	Commune de Treize-Vents	Enherbée	AP1

Plan de situation des secteurs concernés par le déplacement de zonage



Contexte de la modification

La zone initialement classée en zone à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat (AUh), d'une superficie totale d'environ 2,9 hectares, présente plusieurs contraintes qui limitent sa capacité d'aménagement.



Elle se caractérise par une topographie marquée, avec un dénivelé d'environ 13 mètres sur une longueur d'environ 200 mètres, soit une pente moyenne proche de 6 %. Cette configuration rend les travaux d'aménagement plus complexes, notamment en matière de terrassement et d'accessibilité.

La nature du sol, constituée de roche affleurante de type leucogranite, complique également les travaux de viabilisation et de construction. Les conditions d'accès à la zone sont par ailleurs assez restreintes, ce qui constitue un frein à la réalisation d'un lotissement.

L'ensemble de ces contraintes sont particulièrement marquées sur la partie Nord du secteur, rendant tout aménagement inenvisageable.

À l'inverse, la zone actuellement classée en zone agricole (A), pressentie pour accueillir la nouvelle zone à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat (AUh), présente des conditions plus adaptées à l'urbanisation. Elle dispose d'une topographie plus douce, avec une pente moyenne d'environ 2,5 %, facilitant les travaux d'aménagement.



De plus, la commune dispose de la maîtrise foncière des terrains. Les parcelles sont actuellement à usage de prairie non cultivée, ce qui constitue un atout pour la faisabilité et la mise en œuvre opérationnelle d'un projet de lotissement.

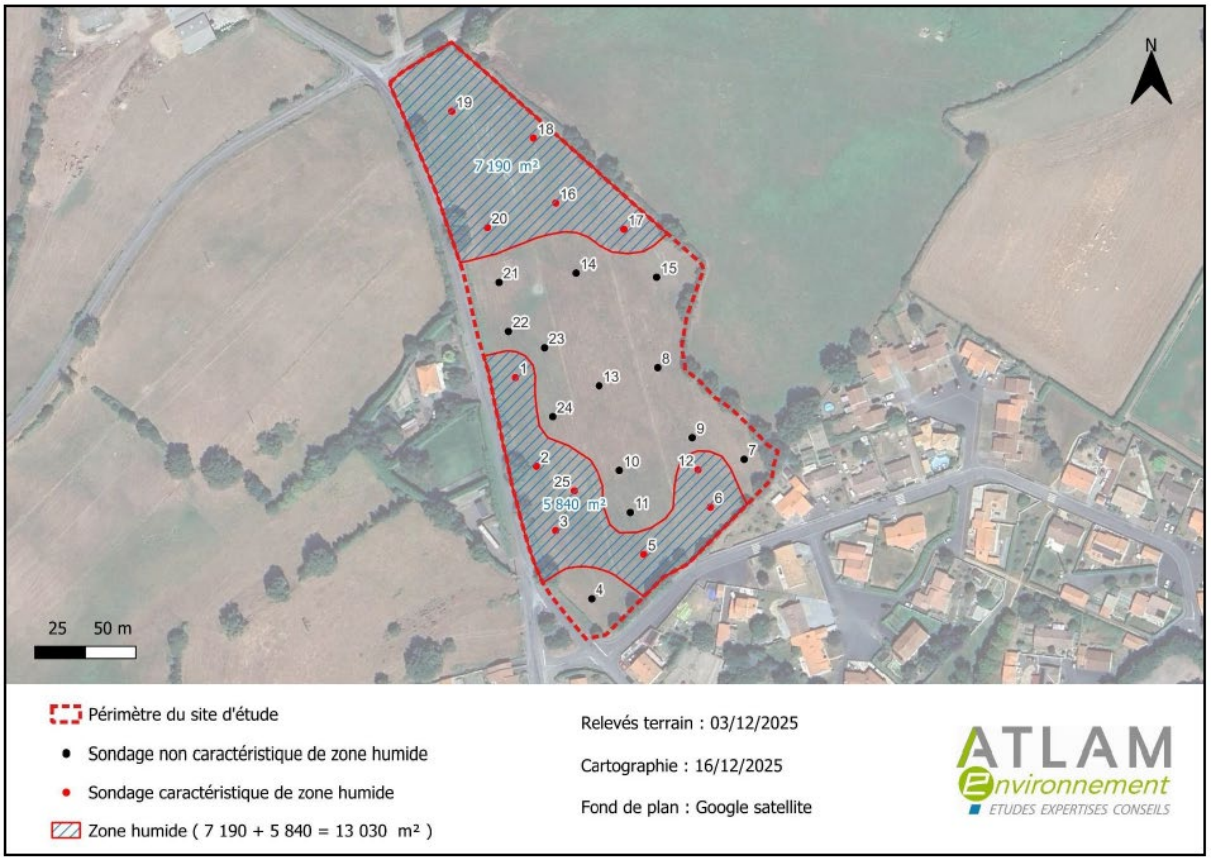
Objet de la modification

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 Treize-Vents.

Elle consiste à reclasser environ 1,3 hectare de la zone AUh initialement prévue en zone agricole (AP1) et, en contrepartie, à créer une nouvelle zone AUh de superficie équivalente sur un secteur aujourd'hui classé en zone agricole (AP1). Ce nouveau secteur présente des conditions plus favorables à l'urbanisation et relève de la maîtrise foncière communale. Une zone naturelle (N) d'environ 0,6 hectare sera aussi créée, afin de préserver la zone humide présente sur le terrain.

En effet, au préalable de ce déplacement de zonage, la Commune de Treize-Vents a réalisé un diagnostic « Zones humides » sur les parcelles pressenties. Il s'est avéré qu'une partie des parcelles AB 492 et A 689 est classée en zone humide.

Zones humides répertoriées



Il a ainsi été fait le choix d'éviter l'aménagement des zones humides et de les classer en zone naturelle afin de garantir leur préservation.

La partie restante de la zone AUh, d'une superficie d'environ 1,5 hectare, est maintenue à l'emplacement initial, sur le secteur présentant les conditions d'aménagement les plus favorables. Une autre modification est prévue sur ce secteur, avec la suppression d'une portion du linéaire de haie à préserver au droit de l'accès à créer. Cette portion de haie n'existe plus aujourd'hui et sa suppression permet d'ajuster le document graphique à la réalité du terrain (photo ci-après).



Ce déplacement de zonage AUh 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 sur le secteur maintenu et de la création d'une nouvelle OAP sur le secteur reclassé en zone AUh, afin d'adapter les objectifs de production de logements aux secteurs.

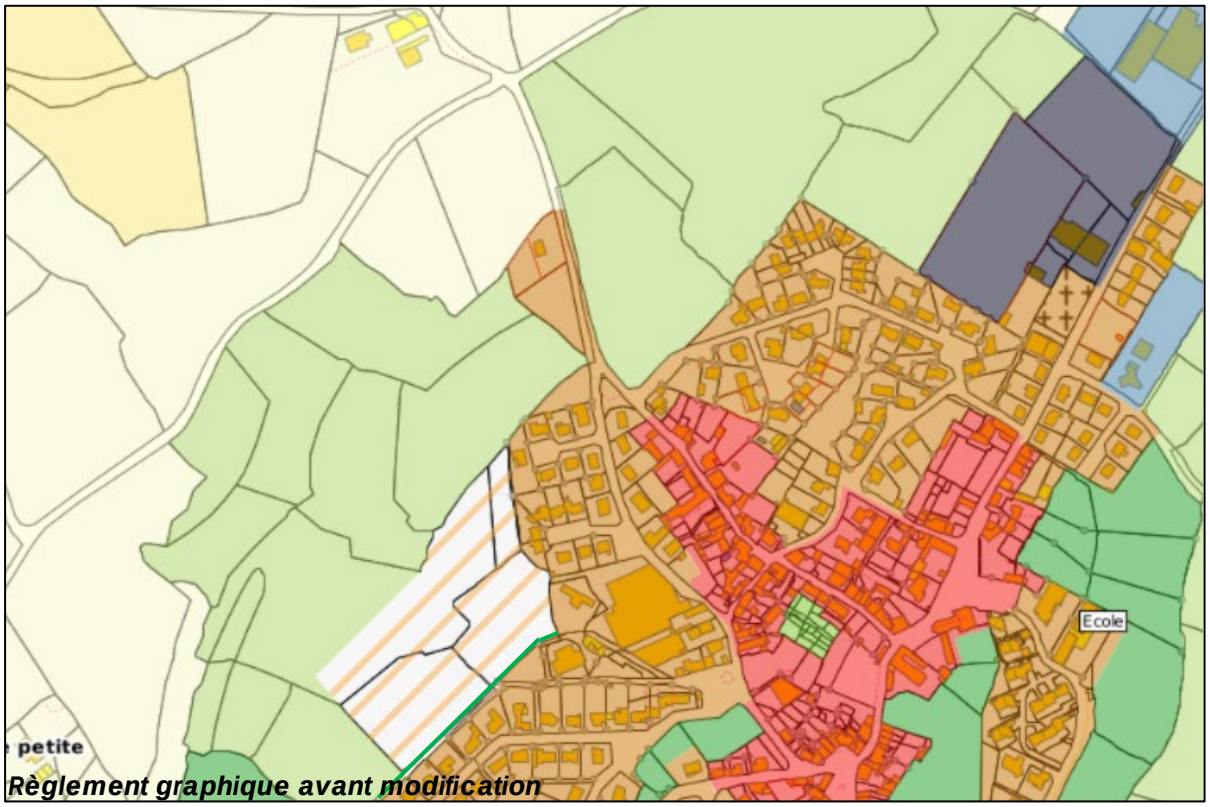
Projet de changement de zonage :

Commune	Parcelles concernées	Zonage du PLUiH Avant la révision	Zonage du PLUiH Après la révision
Treize-Vents	A 778	AUh	AP1
	A 777	AUh	AP1
	A 698p	AP1 et AUh	AP1 et AUH
	A699	AUh	AP1 et AUh
	AB 14	AUh	AUh
	AB 492	AP1	AP1, AUh et N
	A 689	AP1	AP1 et AUh

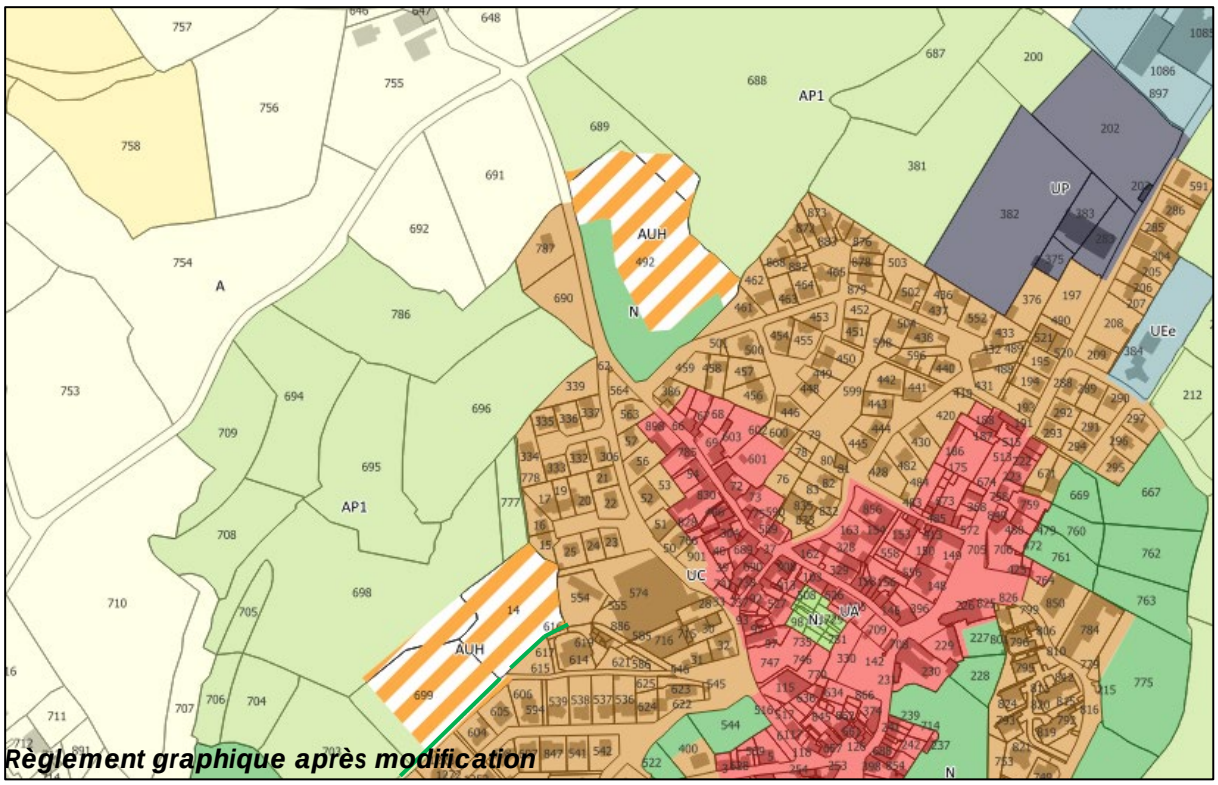
Effets sur le règlement graphique

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

- Dézonage d'une partie de la zone AUh en zone agricole (AP1) ;
- Zonage d'une partie d'une zone agricole (AP1) en zone AUh.
- Dézonage d'une partie de la zone agricole AP1 en zone naturelle N
- Suppression d'une partie du linéaire de « haies et alignements d'arbres à conserver »



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

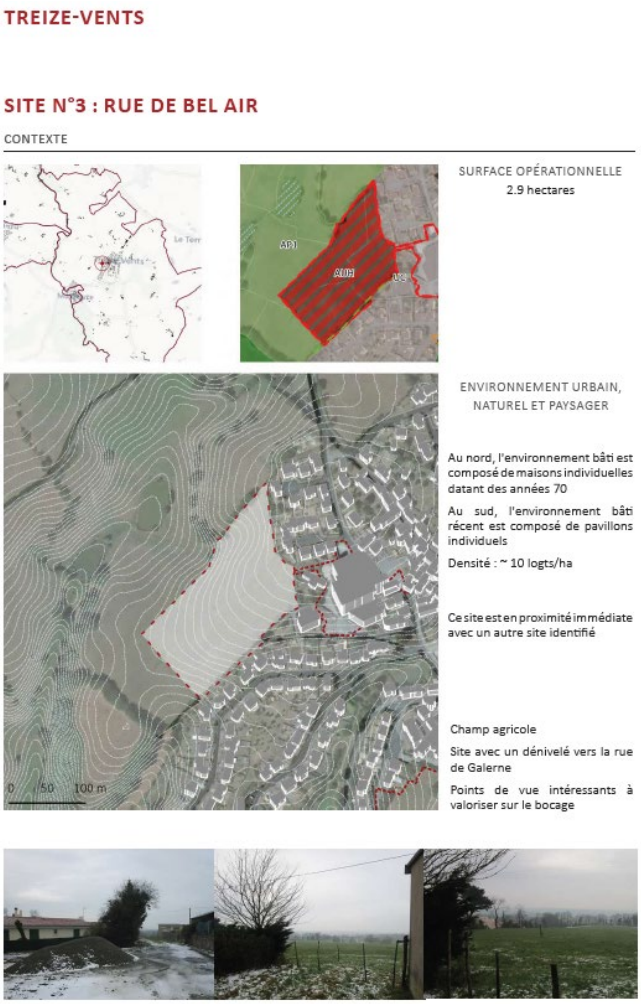
Effets sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La présente modification entraîne également une adaptation des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

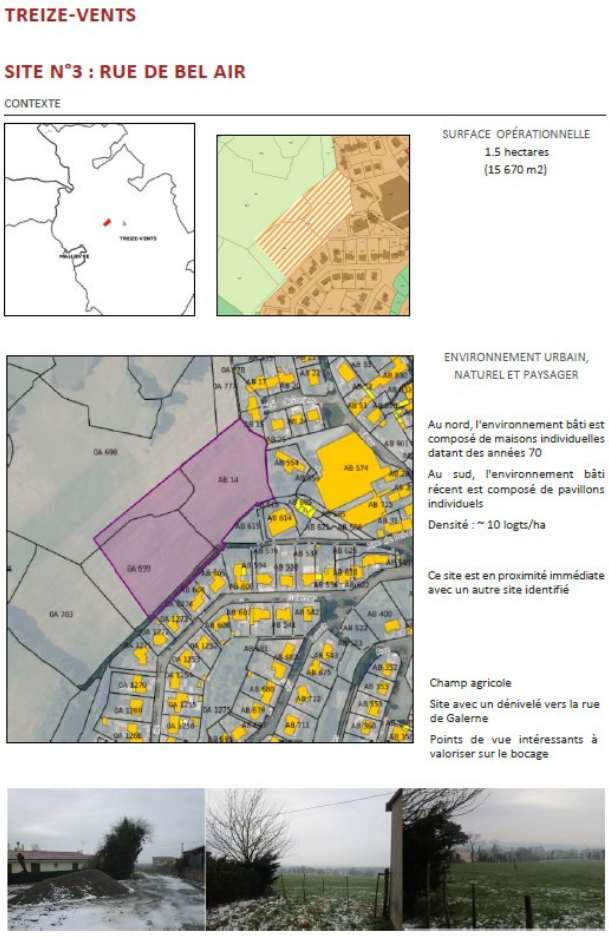
- L'OAP existante est modifiée afin de tenir compte du dézonage de la zone AUh en zone agricole.
- Une seconde OAP est créée sur le nouveau secteur AUH.

OAP : site n°3 : Rue de Bel Air

OAP_avant modification



OAP_ après modification



OAP_avant modification

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION
45 à 54 logements
Opération d'ensemble (jusqu'à trois tranches possibles)

PHASAGE
Phase 1

ORGANISATION / STRUCTURATION
1. Liaison routière reliant la rue des Ecoles à l'Ouest et la Cité de la Vieille Fontaine au Sud. Le tracé sera discuté en veillant à assurer cette continuité.
1'. Sortie routière possible du secteur.
2. Points de vue ponctuels à ménager sur l'horizon bocager au Nord.
3. Aire de retournement / stationnement.
4. Conservation d'une frange non imperméabilisée aux abords de la haie plantée, pouvant servir à l'infiltration des eaux pluviales.
5. Conservation des haies.
6. Sous-secteur résidentiel de plus forte densité.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



OAP

OAP_ après modification

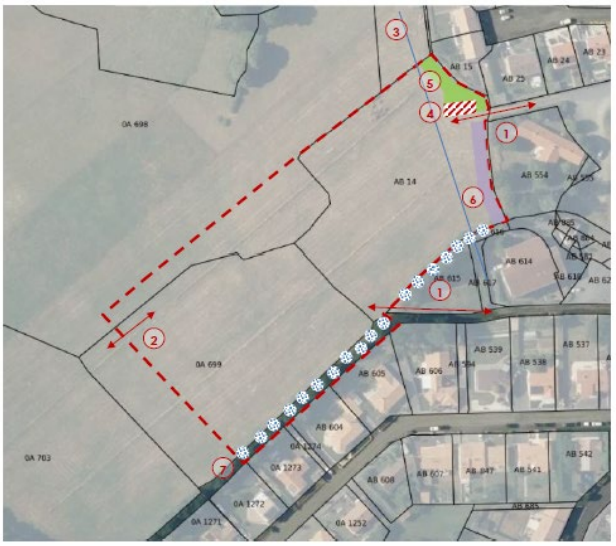
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION
24 à 29 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE
Phase 1

ORGANISATION / STRUCTURATION
1. Accès routiers possibles (sens unique obligatoire).
2. Amorce de voirie.
3. Ligne électrique aérienne à haute tension, à enterrer ou à déplacer.
4. Aire stationnement.
5. Bande technique pour réseaux (non constructible et non aménageable).
6. Bande de passage réseaux (non constructible mais aménageable en voirie).
7. Conservation des haies.

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



OAP

OAP : site n°4 : La Boudinière

TREIZE-VENTS

SITE N°4 : La Boudinière

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE
1.3 hectares
(13 330 m²)

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Au sud, l'environnement bâti est composé de maisons individuelles datant des années 80

Champ agricole







ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VOCATION
21 à 25 logements
Opération d'ensemble (jusqu'à trois tranches possibles)

PHASAGE
Phase 1

ORGANISATION / STRUCTURATION
1. Accès routiers.
2. Bande boisée à créer d'une largeur minimale de 5 m
3. Chemin piétonnier
4. Arbres et haies existants à conserver

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



Conclusion

La présente révision allégée a pour objet le déplacement partiel d'une zone à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat (AUh), afin d'adapter le zonage aux contraintes techniques constatées sur le secteur initial.

Cette évolution, réalisée à surface équivalente, permet de maintenir une capacité d'accueil en logements globalement identique, sans augmentation de la consommation d'espaces agricoles ou naturels.

Ainsi, la révision allégée garantit une meilleure faisabilité du projet, tout en assurant sa compatibilité avec le SCoT et les objectifs du PLUiH en matière d'urbanisation et de création de logements.

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 MOTIFSDES CHANGEMENTS APPORTÉS ET DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES 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	01/07/2026	
Révision allégée n°4	04/02/2026	30/09/2026	
Révision allégée n°5	04/02/2026	30/09/2026	
Modification n° 2	29/06/2026		

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 16
Objet de la modification 17
Effets sur le règlement graphique 19
Effets sur les OAP 21

CONCLUSION 25

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)	Consommation en extension (y compris les surfaces pour la création d'équipements et/ou la gestion des lisières)
		Poids dans SCOT	Population		*part*	*nombre*	logt/ha	en ha
Pôles de Pays	***21,6%***	***22,9%***	***48 808***	***5 793***	***32%***	***1 846***	***21***	***192***
Les Herbiers (comprenant Beaurepaire)	*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 Chavagnes-en-Paillers	*4,1%*	*4,2%*	8 969	895	*30%*	272	19	33
Les Essarts	*3,0%*	*3,2%*	6 838	881	*30%*	266	19	32
Chantonnay	*4,9%*	*4,9%*	10 458	1 061	*30%*	323	19	39
Pouzauges	*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 Saint-Laurent-sur-Sèvre	*3,8%*	*3,3%*	7 037	714	*30%*	214	17	28
L'Herbergement Saint-Philbert-de-Bouaine	*3,5%*	*4,0%*	8 603	1 072	*30%*	322	19	39
Les Brouzils Chauché	*2,9%*	*2,9%*	6 278	629	*30%*	187	17	26
L'Oie - Sainte-Florence Saint-Martin-des-Noyers	*2,7%*	*2,8%*	5 911	691	*30%*	205	17	29
Bournezeau Saint-Prouant	*2,7%*	*2,7%*	5 664	522	*30%*	156	17	22
Saint-Michel-Mont-Mercure La Flocellière Le Boupère	*4,4%*	*4,0%*	8 594	797	*30%*	239	17	32
Les Epesses Mouchamps	*3,2%*	*3,2%*	6 909	775	*30%*	232	17	32
Cugand La Bruffière Treize-Septiers	*5,9%*	*5,7%*	12 214	1 176	*29%*	346	17	49
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 Chantonnay	*2,9%*	*2,7%*	5 858	522	*27%*	143	15	25
CC Pays de Pouzauges	*5,8%*	*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					
			Objectif		Réalité		Disponible	
	Plafond de consommation en extension m²	Objectif de production de logements	PLUiH Superficie des zones Auh en m²	Capacité théorique maximun (nombre de logements)	Superficie cosommée 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 pole 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 pole 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.

L'analyse du secteur AUh rue de Saint-Aubin sur la commune de Tiffauges a mis en évidence des contraintes techniques, conduisant la Communauté de communes à envisager le déplacement d'une partie de ce secteur afin d'adapter le zonage aux conditions réelles du terrain.

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 à des éléments nouveaux identifiés depuis son approbation.

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 :

- Les contraintes liées aux caractéristiques du terrain ne permettent pas l'aménagement de la zone AUH existante dans des conditions techniquement satisfaisantes ;

- 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.

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.

Envoyé en préfecture le 17/02/2026
Reçu en préfecture le 17/02/2026
Publié le
ID : 085-248500662-20260213-D26_014-DE

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 PRAILE 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.

1/4

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 :
    - 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 : 086-248500662-20260213-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,

Ouï 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 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.

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

3/4

JUSTIFICATION DE l'OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

Secteurs concernés

Le secteur concerné correspond à une zone à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat (AUh) d'une superficie totale d'environ 26 000 m² située sur la commune de Tiffauges.

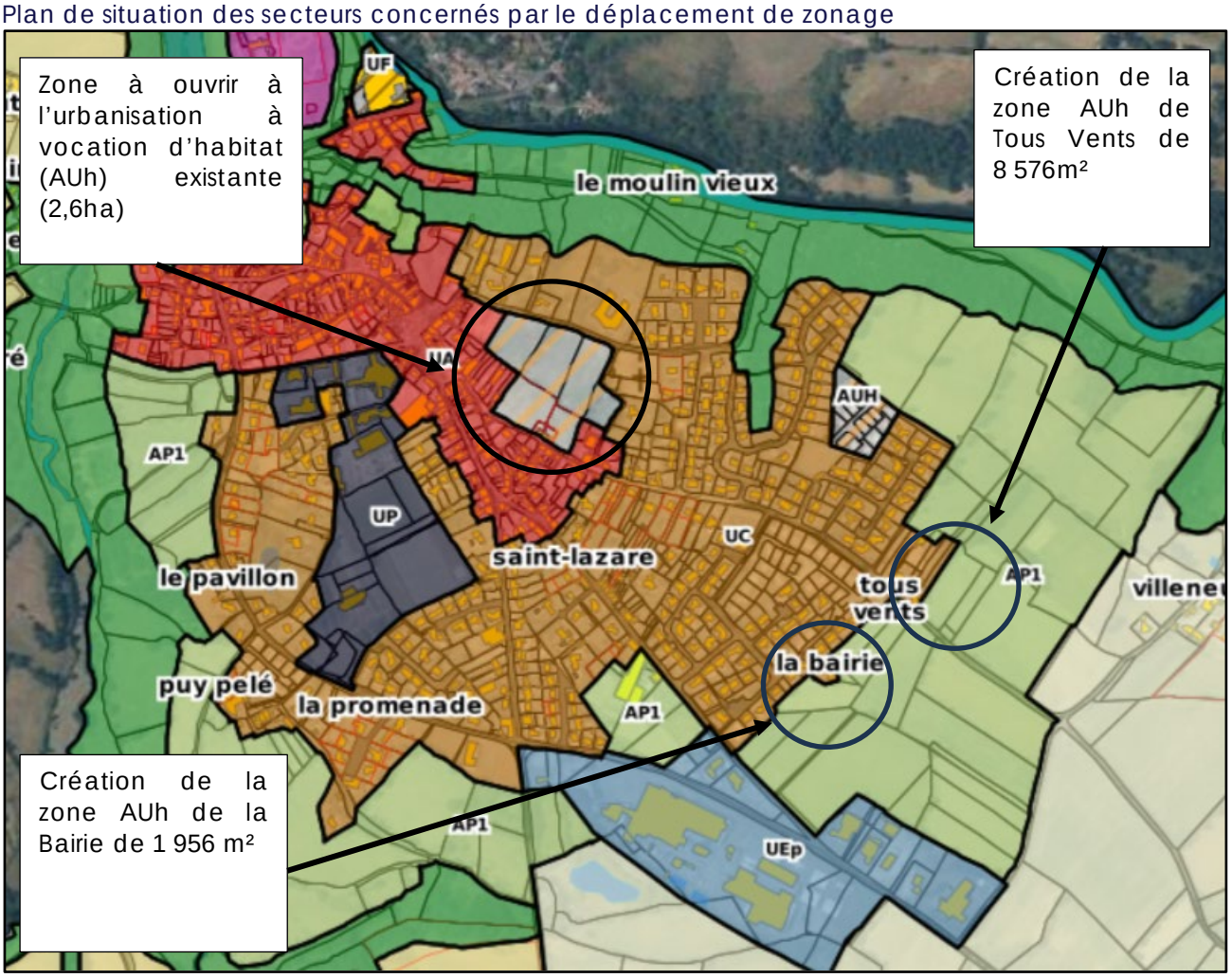
Le projet de modification porte sur le reclassement en zone naturelle (N) d'une partie de ce secteur, représentant 10 532 m², afin de constituer un espace vert central. En contrepartie, cette superficie est reportée, à surface équivalente, sur deux secteurs aujourd'hui classés en zone agricole AP1. Ces 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

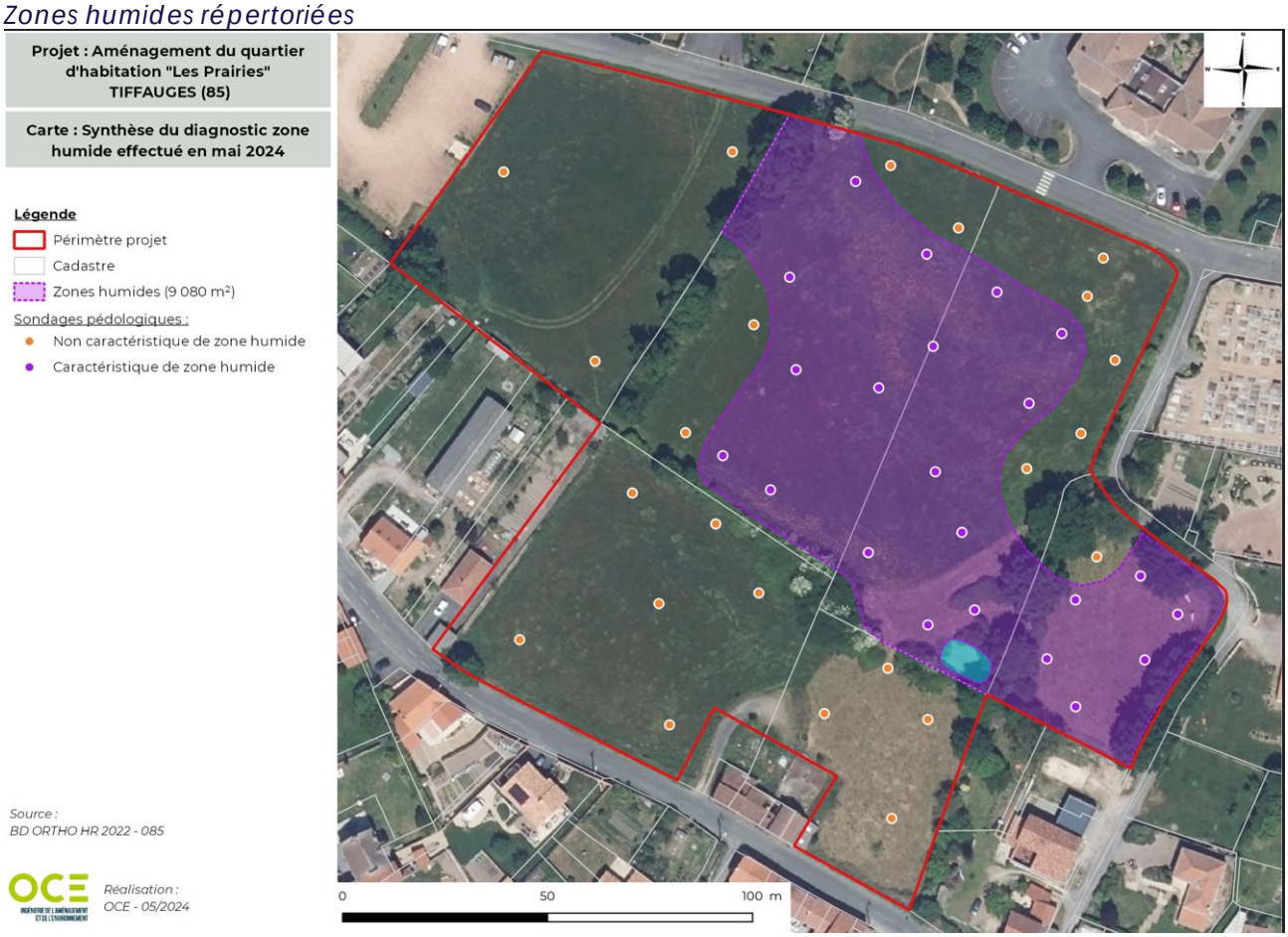
Plan de situation des secteurs concernés par le déplacement de zonage



Contexte de la modification

Dans le cadre de l'étude des potentiels d'aménagement de la zone AUh existante, la commune de Tiffauges a réalisé un diagnostic « Zones Humides ». Il en ressort qu'une partie du secteur se situe en zone humide.

Zones humides répertoriées



Par ailleurs, 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. Le maintien 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'accroitre 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 éviter d'impacter une zone humide mais également à répondre aux critères nécessaires à l'obtention de la labellisation « Petites Cités de Caractère ». Ce projet est 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'ai d'ores et déjà pas arborée.



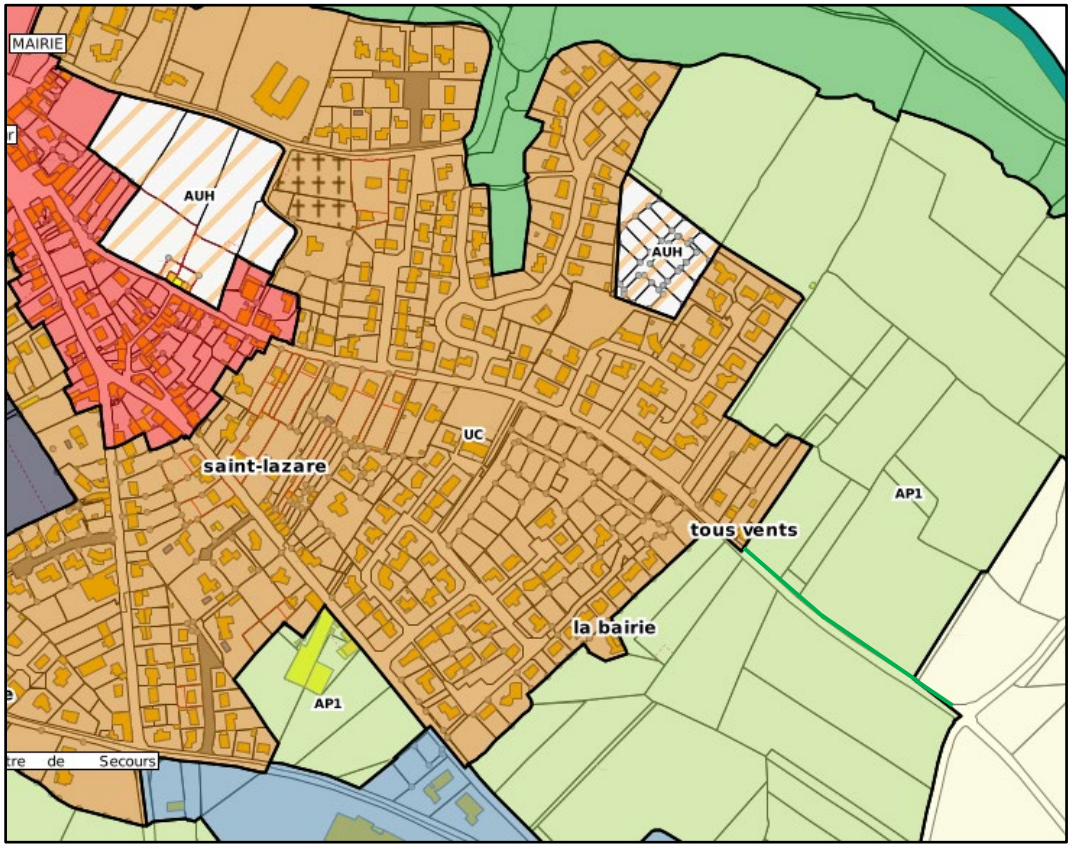


Figure 1_avant modification

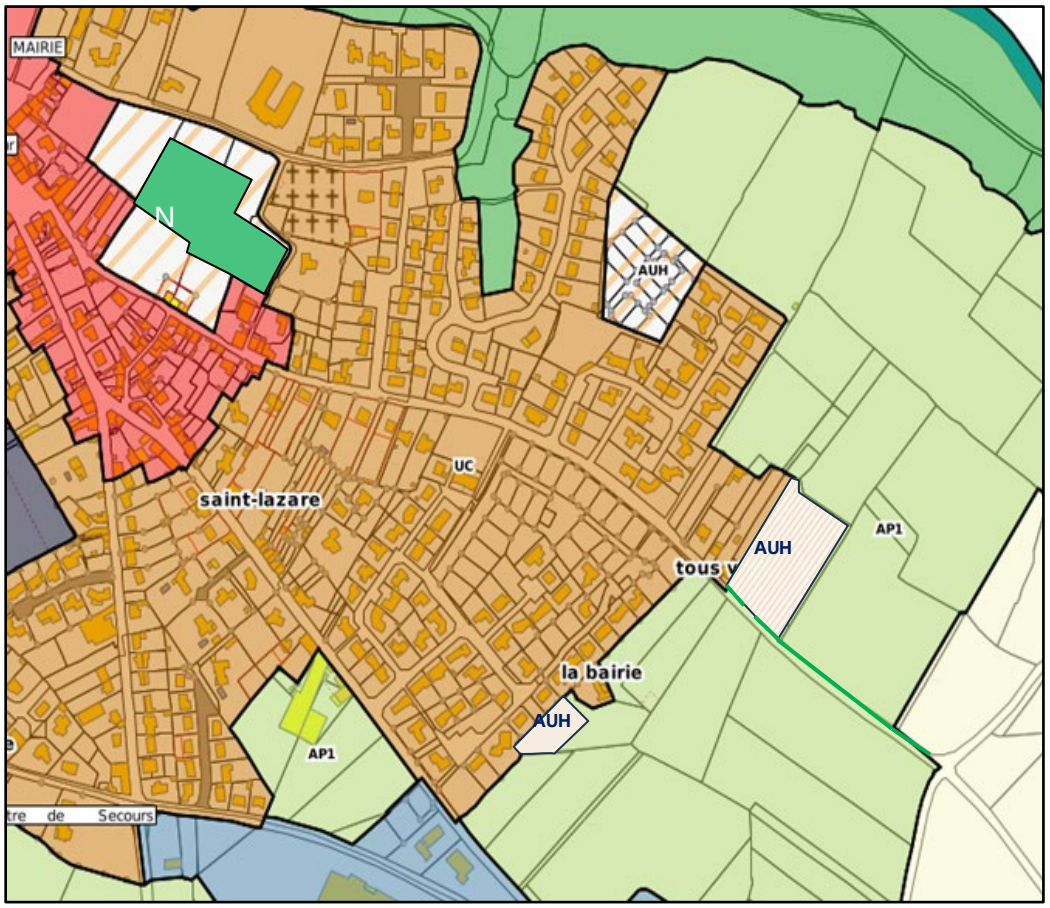


Figure 2_après modification

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



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

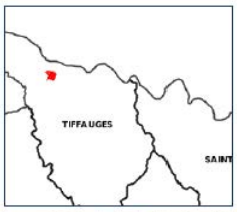
OAP : Avant modification



OAP : Après modification

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







ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ORGANISATION / STRUCTURATION

1. Accès routiers possibles. Réaliser une liaison routière traversante reliant a minima la rue Saint-Aubin et la rue du Val de Sèvre.
2. Liaison piétonne connectant l'ensemble des îlots clôts 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.

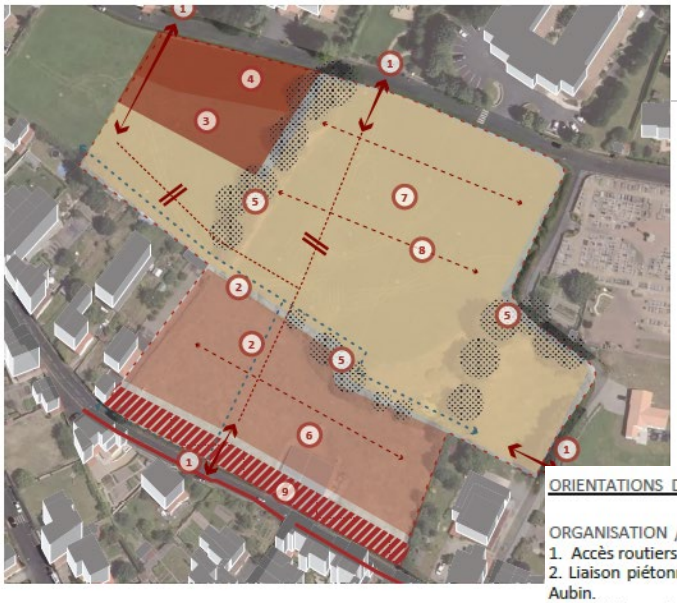
VOCATION

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

PHASAGE

Phase 1

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF



OAP : Avant modification

OAP : Après 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

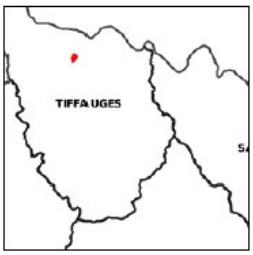
REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF

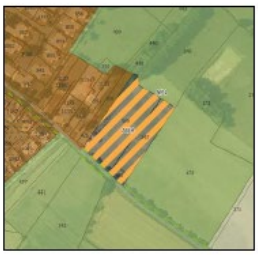


OAP site n°3 : Tous Vents 2

SITE N°3 : TOUT VENT 2

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE
0.85 hectares
(8 576 m²)

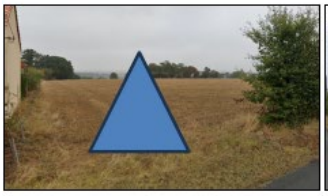
ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



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 boise à créer d'une largeur minimale de 5m.

VOCATION

11 à 13 logements
Opération d'ensemble

PHASAGE

Phase 1

REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE À TITRE INDICATIF

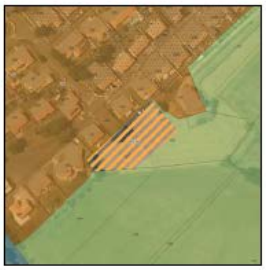


OAP site n°4 : La Bairie

SITE N°4 : LA BAIRIE

CONTEXTE





SURFACE OPÉRATIONNELLE
0.2 hectares
(1 956 m²)



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER
L'environnement est composé, au sud-est, de champs et, sur la partie nord-ouest, de pavillons récents.

Le site est accessible depuis le lotissement « Les Érondes » (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 triple ambition : préserver une zone humide existante, obtenir la labellisation « Petites Cités de Caractère » et renforcer la qualité de vie au cœur du bourg. Le maintien 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.

